SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 29.09.2020

Pöytäkirjan kansilehti 1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP 4
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP 5
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP 6
4 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP 7
5 § Yhteistyösopimus / Tikkurila Oyj /HP 9
- Liite: Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki/ Tikkurila Oyj 13
- liite 1: Sopimusalue ja osa-alueet I-III 19
- liite 2: Kilpailualueen alustava rajaus 20
6 § Kaupunkiympäristön toimialan lautakuntaseminaari / HP 21
- Lautakuntaseminaari 11.11.2020 ohjelmaluonnos 22
7 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset vuosina 2021-2022 / HP 23
8 § Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten seurantaraportti 2020 / HP 25
- Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten seurantaraportti 2020 27
9 § Asemakaavamuutos 002420, 52 Veromies/ Grand Wing / TLA 67
- 002420 asemakaavamuutoksen selostus 29.9.2020 70
10 § Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vantaan Äyri / Asemakaavan muutos 002420 / AK 118
- Maankäyttösopimus / Asemakaavan muutos 002420 120
- liite A1: sopimusalue 128
- liite A2: kunnallistekniikan liittymäpisteet 129
- liite B1: esisopimus / luovutettava määräala 130
11 § Asemakaavamuutos 002284 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Pähkinänsärkijä/ TLA 131
- 002284 asemakaavamuutoksen selostus 29.9.2020 Pähkinänsärkijä 134
- Liikennemeluselvitys, Asemakaavan muutos Pähkinänsärkijä 002284, 20200617 179
12 § Maankäyttösopimus / Vantaan Energia Oy/ Asemakaavan muutos nro 002284 / AK 197
- Maankäyttösopimus / Vantaan Energia Oy 200
- liite A1: sopimusalue, Vantaan Energia Oy 208
- liite B1: esisopimus / luovutettava määräala Vantaan Energia Oy 209
13 § Maankäyttösopimus / Veikko Laine Oy / Asemakaavan muutos nro 002284 / AK 210
- Maankäyttösopimus Veikko Laine Oy 213
- liite A1: sopimusalue 221
- liite B1: esisopimus / luovutettava määräala 222
14 § Esisopimus määräalojen kaupasta Hämeenkylässä/ Varte Oy perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun / AK 223
- Esisopimus määräalojen luovutuksesta 226
- Liite 1 Määräalojen kartta kaupassa A 236
- Liite 2 Määräalojen kartta kaupassa B 237
15 § Asemakaavan muutos 002410 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Saagatie / TLA 238

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 29.09.2020

- 002410 Selostus asemakaavamuutos 29.09.2020 Saagatie 242

16 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 232500 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistöntähti /TLA 278

- 232500 asemakaava ja asemakaavamuutoksen selostus 29.9.2020 286

- Lausunnot ja vastineet 29.9.2020 420

17 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 152500 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki / Kelokuusenkuja / TLA 443

- 152500 asemakaavaselostus Kelokuusenkuja 29.9.2020 448

- 152500 Lausunto ja vastine 29.9.2020 Kelokuusenkuja 493

- Meluselvitys 1.8.2019 / 152500 - Kelokuusenkuja 495

18 § Asemakaavan muutos 002349 sekä tonttijako, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2 / TLA 522

- 002349 asemakaavamuutoksen selostus 29.9.2020 526

- 002349 Muistutukset ja vastineet 29.9.2020 (II) 574

19 § Asemakaavan muutos 002442 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 26 Petikko / Petikontie 23-25 / TLA 586

- 002442 asemakaavamuutoksen selostus 29.9.2020 589

- 002442 Muistutus ja vastine 29.9.2020 628

- 002442 Lausunnot ja vastineet 29.9.2020 630

20 § Lausunnon antaminen Uudenmaan ELY-keskukselle Pyhän Annan lastenkirkon suojelemisesta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla / TLA 636

- Vantaan kaupungin lausunto Pyhän Annan lastenkirkon (entisen Itä-Hakkilan kirkon) suojelemisesta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla 638

- Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntopyyntö/ henkilötiedot peitetty 640

21 § Tarjouskilpailun järjestäminen kerrostalotontista 23153/1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Kivistöstä /AK 641

- kartta tontista 23153/1 kilpailu 644

22 § Kynnysrahakilpailun järjestäminen kerrostalotonteista 22011/2, 4 ja 5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Keimolanmäestä vuonna 2020 /AK 645

- kartta tonteista 22011/2, 4 ja 5 kilpailu 647

23 § Leinelän tontin 70111/8 myyminen ja LPA-tontin 70111/11 määräosan luovuttaminen Asunto Oy Vantaan Helokki Oy:lle /YIT Suomi Oy / AK 648

- kartta tontista 70111/8 myynti ja määräosa 34/129 tontista 70111/11 651

- johtokartta tontista 70111/8 myynti ja määräosa 34/129 tontista 70111/11 652

24 § Veromiehestä tontin 52121/21 myyminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK 653

- kartta tontista 52121/21 myynti 658

- johtokartta tontista 52121/21 myynti 659

25 § Myyrmäen tontin 15406/4 määräosan 4700/14800 luovuttaminen As Oy Vantaan Myyrin Terralle/AK 660

- Myyrmäen tontin 15406/3 myyminen Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle. Liitekartta 15406/4 664

- Myyrmäen AH-tontista 15406/4 määräosan luovutus, liitekartta 665

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 29.09.2020

26 § ET-tontin 92-92-203-1 vuokraaminen linja-autovarikkoa varten Ojangossa / Kiinteistö Oy Kehäsuora / AK 666
- Vuokrasopimusluonnos 668
- kartta vuokra-alueesta 674
27 § Hämeenkylän tontin 12320/3 varausajan jatkaminen / Tricon Oy / AK 675
- Liitekartta - tonttivaraus / 12_320_3 678
28 § Tarjouskilpailun järjestäminen asuinrakennustontista 40444/1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Ylästöstä / AK 679
- pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 40_444_1 681
29 § Tontin 13005/24 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen / AK 682
30 § Tontin 86025/1 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen / AK 685
31 § Tonttivarausten jatkaminen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23186 tontteihin 1, 2 ja 4 / Fira Oy / AK 687
- 2020-08-28 Fira Oy:n hakemus tonttivarausten jatkamiseksi - henkilötiedot peitetty 690
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 692
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 694
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 695
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 696
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 701
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa 702

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 29.9.2020 klo 17.03–18.31
Paikka Tikkurila, kaupungintalo / Teams

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x (etäyhteydellä)	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (etäyhteydellä) (§:t 1-19, 21-31)	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x (etäyhteydellä)	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x (etäyhteydellä) (§:t 8-31, klo 17.38-18.31)	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x (etäyhteydellä)	Liinakoski Eija	
Malmberg Piia, varapuheenjohtaja	x (etäyhteydellä)	Lindell Miia	
Lehmuskallio Paula	x (etäyhteydellä) (§:t 1-11, 13-19, 21-31)	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x (etäyhteydellä)	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x (etäyhteydellä)	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko	-	Spets Jouni	x (etäyhteydellä)
Nguyen Chau	-	Romppainen Leena	x (etäyhteydellä)
Pajula Vesa	x (etäyhteydellä)	Koivuniemi Petri	
Räsänen Minna	-	Pokkinen Terhi	x (etäyhteydellä) (§:t 5-31, klo 17.10-18.31)
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (etäyhteydellä)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (etäyhteydellä) (§:t 1-23, 25-31)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	-	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x (etäyhteydellä)	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	x (etäyhteydellä)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Linnakangas Jaakko	x (etäyhteydellä)	Kyber Henri	

Muut osallistujat		
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x (etäyhteydellä)	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	x (etäyhteydellä)	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x (etäyhteydellä)	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x (etäyhteydellä) (§:t 1-20,	

	22-31)	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x (etäyhteydellä)	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x (etäyhteydellä)	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 1.10.2020 klo 11.00 mennessä

Magnus Forsberg Antti Lind

Pykälä 20 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 2.10.2020 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Magnus Forsberg (varalla Otso Kivimäki ja Sveta Silvennoinen-Hiisku) ja Mikko Mäkelä (varalla Maija Vanhanen ja Antti Lind).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 1.10.2020 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Magnus Forsberg ja Antti Lind, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 1.10.2020 klo 11.00 mennessä.

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 3

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

Päätös:
Ei selostettavia asioita.

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

8.9.2020 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 67/2020 Kanteen nostaminen Synkroni Oy:n sopimussakkoasiassa
§ 68/2020 Konsulttipalveluiden hankinta rikosasiassa

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 73/2020 Vahingonkorvaus Kivistön asuinkerrostalotontilla 23195/1 aiemmin löytyneiden ratarakenteiden purkamisesta ja uusimisesta
§ 74/2020 Sopimussakon maksuohjelman muuttaminen (9/2020) / Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa
§ 75/2020 Vantaan maa- ja kallioperään perustuvan rakennettavuuskartan laadinta, pilotointivaihe

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 13/2020 Kiinteistön 92-404-1-746 määräalan (AP2-tontin osa) ostaminen Korsossa / Voitto Niemisen kuolinpesä

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 29/2020 Telelaitesuojan käyttöoikeussopimus Matarissa / Telia Finland Oyj
§ 30/2020 Maanomistajan lupa maakaapeleille sekä jakokaapeille Luhtaanmäessä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 27/2020 Maankäyttölupa työkoneiden ja autojen säilyttämiseen Hakunilassa / T. Siven Oy
§ 28/2020 Maankäyttölupa tiekarhun, kaivinkoneen, kuorma-auton ja varastokontin säilyttämiseen Hakunilassa / Seppo Luotola

Asumisen erityisasiantuntija vs. Virve Hutchinson

§ 16/2020 Tilapäinen käyttötarkoituksen muutos, jatkolupa/ VAV Hoivakiinteistöt Oy
§ 17/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen/Mereo /Vanhusten Palvelutaloyhdistys ry

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 4

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

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 31/2020 Maankäyttölupa tilapäistä varastointia varten Veromiehessä / AWtools Oy

Erityisasumisen asiantuntija vs. Virve Hutchinson
§ 18/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen/ Vantaan vanhuspalvelut

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5 § **Yhteistyösopimus / Tikkurila Oyj /HP**

VD/7677/10.00.01.05/2020
HP/AK/TL/AVP

Yhteistyösopimuksen 20,7 ha alue muodostuu Tikkurila Oyj:n Vantaan Kuninkaalan kaupunginosassa omistamista kiinteistöistä 92-64-104-5, 92-64-107-2 ja 92-64-104-6. Yhteistyösopimuksella sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, sopimusalueen kehittämisen tavoitteista, yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä sekä niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista.

Sopimusalueen muodostavat Tikkurila Oyj:n Vantaan Kuninkaalan kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-64-104-5, 92-64-107-2 ja 92-64-104-6. Sopimusalueen pinta-ala on noin 20,7 hehtaaria. Sopimusalueella sijaitsevat tällä hetkellä yhtiön tuotantolaitokset, pääkonttorirakennus, tutkimus- ja tuotekehitystilat, koulutustilat sekä ns. kartanoalue. Sopimusalue on esitetty liitekartassa 1.

Sopimuksen tausta ja tarkoitus
Tikkurila Oyj on toiminut Vantaan Tikkurilassa perustamisestaan vuodesta 1862 lähtien. Tikkurilan kaupunginosan keskusta-alue ja asutus ovat laajentuneet vuosien saatossa yhtiön tuotantolaitosten läheisyyteen, eikä sijainti näin ollen ole tulevaisuudessa enää optimaalinen teolliselle toiminnalle. Yhtiö on jo vuonna 2019 siirtänyt pääkonttorinsa uuteen toimipisteeseen tehdasalueen lähistölle. Siirto toteutettiin mm., koska aiemmat alueella sijainneet pääkonttoritilojen rakenteelliset viat aiheuttivat sisäilmaongelmia. Yhtiön tutkimus- ja tuotekehitys sekä alueella sijaitsevat tuotantolaitokset ja koulutuskeskus jatkavat toistaiseksi toimintaansa nykyisillä paikoillaan. Tikkurila Oyj on kertonut 28.11.2018 julkaistulla lehdistötiedotteellaan suunnittelevansa Tikkurilassa sijaitsevien toimintojensa uudelleensijoittamista ja nykyisen tehdasalueen laajempaa kehittämistä.

Yhteistyösopimuksella sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, alueen kehittämisen tavoitteista ja yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä sekä niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista.

Suunnittelun lähtökohdat
Yleiskaava 2007 ilmentää sopimusalueen tämänhetkisen toiminnan mukaista maankäyttöä yleiskaavamerkinnöillä teollisuusalue (T) ja pientaloalue (A3).
Vantaan Yleiskaava 2020 on ehdotuksena ollut nähtävillä 22.4.-18.6.2020 välisen ajan. Yleiskaavaehdotuksessa sopimusalue on merkinnällä A/TP osoitettu asumisen lisäksi monipuoliseksi työpaikkojen alueeksi. Vantaan ratikan vaikutus näkyy kestävän kasvun vyöhykkeen merkinnällä. Alueella on myös merkintä kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen tärkeästä kylämaisemasta sekä jokivarren maisemallisesti arvokkaasta alueesta. Yleiskaavamerkinnät osoittavat, että sopimusalue tulee suunnitella osaksi kantakaupungin laajenemista, jossa asumisen, työpaikkojen ja suojeltavan historiallisen miljöön huomioimisen lisäksi tulee olla palveluita. Alueen tulee olla myös vihertehokas, ja toteutuksen tulee parantaa kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Tulevassa suunnittelussa tulee huomioida historialliset ja maisemalliset arvot sekä rakennusten suojelukysymykset.
Sopimusalueen laajuus ja merkittävyys huomioiden Tikkurila Oyj ja kaupunki ovat pitäneet tärkeänä laatia ennen asemakaavoitusta koko sopimusalueelle yleispiirteinen suunnitelma. Tikkurila Oyj aikoo

kilpailuttaa ennen yleissuunnitelman laatimista tarvittavat yhteistyökumppanit, joiden kanssa yhtiö käynnistää osa-alueiden I ja II toteuttamisen. Osa-alueet on esitetty liitekartassa 1.
Kaupunki ja Tikkurila Oyj perustavat hanketta varten ohjausryhmän, joka voi tarpeen mukaan kuulla molempien osapuolten muita asiantuntijoita. Yhtiö painottaa kumppanin valinnassa taloudellisten asioiden lisäksi kumppanin soveltuvuutta pitkäjänteiseen yhteistyöhön sekä yhtiön että kaupungin kanssa.

Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu
Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain. Alueen kokonaissuunnittelua ja asemakaavoitusta pyritään edistämään yhteistyössä seuraavasti:
2021 kilpailuohjelman valmistelu
Yhtiö teettää kustannuksellaan kilpailuohjelman konsultilla. Kilpailumuoto on kansainvälinen kutsukilpailu. Kilpailuohjelman laadinnan yhteydessä osapuolet mm. sopivat tarkemmin kutsukilpailun laajuudesta ja nimeävät palkintolautakunnan. Kilpailuohjelmassa kiinnitetään erityistä huomiota alueen toteutettavuuteen.
2021 - 2022 kansainvälinen kutsukilpailu
Suunnittelukilpailun tavoitteena on luoda koko kilpailualuetta koskeva kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen idea, mitoitus ja kokonaisuus, sekä hahmottaa alueelle tulevat toiminnot. Kilpailun kustannukset jaetaan osapuolten kesken lähtökohtaisesti pinta-alojen suhteessa. Kilpailualueen alustava rajaus on esitetty liitekartassa 2.
Kilpailualueen suunnittelun tavoitteena on Tikkurilan keskustan rakenteeseen liittyvä kantakaupunkimainen toiminnallisuus ja tehokkuus. Kilpailualueelle on sijoitettava asumista, työpaikkoja, sekä julkiset ym. palvelut. Tavoitteena on tehdä hyvää sekoittunutta kaupunkirakennetta historia ja jokimaiseman ainutlaatuisuus huomioiden ja joukkoliikenteeseen tukeutuen.
2023-24 kaavarunko
Osapuolten tavoitteena on, että kilpailualueen kaavarunko laaditaan yhteistyössä kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta yhteistyössä ehdotuksen tekijän kanssa.
2023- asemakaavoitus osa-alueittain
Osapuolten tavoitteena on, että osa- alueiden I ja II ensimmäinen asemakaavan muutos voidaan laatia samanaikaisesti kaavarungon kanssa. Alue III:n asemakaavoitus käynnistetään vasta myöhemmin yhtiön tuotannonsiirron aikataulujen mahdollistamassa aikataulussa. Asemakaavojen muutokset laaditaan tarkoituksenmukaisin rajauksin suunnittelukilpailun tuloksen ja kaavarungon pohjalta kehittäen niissä tehtyjä ratkaisuja edelleen.

Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka
Asemakaavojen muutosten yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja siinä määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella kaupunki toteuttaa sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen muutoksien mukaisen kunnallistekniikan. Kaupunki huolehtii yhdessä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset
Ennen laadittavien asemakaavojen muutoksien voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevan maankäyttösopimuksen. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

Yhtiö sitoutuu tulevissa asemakaavojen muutoksissa suorittamaan kaupungille maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen maankäyttökorvauksen. Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden

luovutuksena tai rahana. Asuntoalueita kaavoitettaessa korvaus suoritetaan maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina.

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa sekä huoneistotyyppijakaumaa tullaan säätelemään kunkin asemakaavan muutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa kulloinkin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti.

Osapuolet tulevat tekemään kunkin asemakaava-alueen osalta maankäyttösopimukset, joissa määritellään mm. yksityiskohtaisesti tässä yhteistyösopimuksessa määriteltyjen periaatteiden mukaiset maanluovutukset, maksut, kaavoituskustannusten jakaminen ja toteuttamisvastuut sekä -aikataulu.

Tikkurila Oyj sitoutuu luovuttamaan kaupungille vastikkeetta tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitetut sopimusaluetta palvelevat yleisten rakennusten tontit, sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Vastikkeettoman luovutuksen määrä on korkeintaan 3000 k-m^2.

Tikkurila Oyj:n omistukseen sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaavat yhtiö ja mahdollinen kolmas/kolmannet taho, jolle yhtiö mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa. Jos toteuttamisessa on mukana kolmas taho, yhtiö vastaa maankäyttösopimuksien velvoitteista yhteisvastuullisesti tämän kolmannen tahon kanssa. Kaupunki toteuttaa asemakaavojen muutoksien mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen muutoksien yhteydessä tehtäviin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 38nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Tikkurila Oyj:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja
c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja allekirjoittamaan yhteistyösopimus.

Käsittely:
Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki/ Tikkurila Oyj
- liite 1: Sopimusalue ja osa-alueet I-III
- liite 2: Kilpailualueen alustava rajaus

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
aluearkkitehti Ritva Kotilainen, puh 050 3104267
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Yhteistyösopimus

Vantaan kaupunki / Tikkurila Oyj

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä **”Kaupunki”**)

1.2 Tikkurila Oyj (Y-tunnus: 0197067-4)
PL 53
Heidehofintie 2
01301 Vantaa
(jäljempänä **”Yhtiö”**)

1. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostavat Yhtiön Vantaan Kuninkaalan kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-64-104-5, 92-64-107-2 ja 92-64-104-6 (jäljempänä **”Sopimusalue”**). Sopimusalueen pinta-ala on noin 20,7 hehtaaria. Sopimusalueella sijaitsevat tällä hetkellä Yhtiön tuotantolaitokset, pääkonttorirakennus, josta toiminnot on jo sijoitettu Sopimusalueen lähistöllä olevaan kiinteistöön, tutkimus- ja tuotekehitystilat, koulutustilat sekä ns. kartanoalue. Sopimusalue on esitetty liitekartassa 1.

Sopimusalueella on voimassa seuraavat asemakaavan muutokset: asemakaavan muutos nro 00484 (Tikkurila, YM 21.03.1985) ja asemakaavan muutos nro 00686 (Kuninkaala, KH 08.02.1988).

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tikkurila Oyj on toiminut Vantaan Tikkurilassa perustamisestaan vuodesta 1862 lähtien. Alueella sijaitsevat kaikki yhtiön Suomen toiminnot. Tikkurilan kaupunginosan keskusta-alue ja asutus ovat laajentuneet vuosien saatossa yhtiön tuotantolaitosten läheisyyteen, eikä sijainti näin ollen ole tulevaisuudessa enää optimaalinen teolliselle toiminnalle.

Tikkurila Oyj on kertonut 28.11.2018 julkaistulla lehdistötiedotteellaan suunnittelevansa Tikkurilassa sijaitsevien toimintojensa uudelleensijoittamista ja nykyisen tehdasalueen laajempaa kehittämistä.

Yhtiö on jo vuonna 2019 siirtänyt pääkonttorinsa uuteen toimipisteeseen tehdasalueen lähistöllä. Siirto toteutettiin, koska aiemmat alueella sijainneet pääkonttoritilat eivät vastanneet kaikilta osin niitä vaatimuksia, jotka yhtiö on asettanut henkilökuntansa hyvinvoinnille.

Konttorirakennuksessa havaittiin vuosien varrella rakennusteknisiä vikoja, joita korjattiin useaan otteeseen. Rakenteelliset viat aiheuttivat jatkuvia sisäilmaongelmia.

Aiemman pääkonttorin kanssa samalla alueella erillisessä rakennuksessa toimivat yhtiön tutkimus- ja tuotekehitys sekä alueella sijaitsevat tuotantolaitokset ja koulutuskeskus jatkavat toistaiseksi toimintaansa normaalisti nykyisillä paikoillaan. Yhtiö selvittää Suomen tuotannon mahdollista uudelleensijoittamista osana laajempaa tuotantoverkostonsa optimointihanketta. Uuden tuotantolaitoksen suunnittelu- ja rakentamisprosessi on useiden vuosien hanke, minkä ajan tuotanto jatkuu nykyisissä yksiköissä.

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan Sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, Sopimusalueen kehittämisen tavoitteista, Sopimusalueen yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä sekä niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimukseen liittyvistä omista kustannuksistaan.

Yhtiö on niin halutessaan oikeutettu siirtämään tämän sopimuksen täysin velvollisuuksin perustamalleen kiinteistöyhtiölle tai muulle konserniyhtiölle.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Yleiskaavassa 2007 (KV 17.12.2007) Sopimusalueen yleiskaavamerkinnällä teollisuusalue (T) ja pientaloalue (A3) on tuettu Sopimusalueen tämänhetkisen toiminnan mukaista maankäyttöä.

Vantaan Yleiskaava 2020 on ehdotuksena ollut nähtävillä 22.4.-18.6.2020 välisen ajan. Yleiskaavaehdotus viimeistellään hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2020.

Yleiskaavaehdotuksessa Sopimusalue on merkinnällä A/TP osoitettu asumisen lisäksi monipuoliseksi työpaikkojen alueeksi. Myös Vantaan ratikan vaikutus näkyy kestävän kasvun vyöhykkeen merkinnällä. Sopimusalueella on myös merkintä kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen tärkeästä kylämaisemasta sekä jokivarren maisemallisesti arvokkaasta alueesta.

Edellä mainitut yleiskaavamerkinnät osoittavat, että Sopimusalue tulee suunnitella osaksi kantakaupungin laajenemista, jossa asumisen, työpaikkojen ja suojeltavan historiallisen miljöön huomioimisen lisäksi tulee olla palveluita, esim. liiketiloja, päiväkoti ja lähikauppa. Sopimusalueen tulee olla myös vihertehokas, viihtyisä ja toteutuksen tulee parantaa kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Tulevassa suunnittelussa tulee huomioida historialliset ja maisemalliset arvot sekä rakennusten suojelukysymykset. Sopimusalueen laajuus ja merkittävyys huomioiden osapuolet ovat pitäneet tärkeänä laatia ennen asemakaavoitusta koko Sopimusalueelle yleispiirteinen suunnitelma. Yhtiö aikoo kilpailuttaa ennen yleissuunnitelman laatimista tarvittavat yhteistyökumppanit, joiden kanssa Yhtiö käynnistää Sopimusalueen alueiden I ja II toteuttamisen. Alueet on esitetty liitekartassa 1. Yhtiön tarkoituksena on myydä ainakin osa Sopimusalueen tonteista yhteistyökumppaneille tai näiden osoittamille tahoille.

Osapuolet perustavat hanketta varten ohjausryhmän, joka voi tarpeen mukaan kuulla molempien osapuolten muita asiantuntijoita. Yhtiö on neuvotellut useiden sellaisten tahojen kanssa, jotka ovat osoittaneet kiinnostuksensa ja alustavasti kykynsä Sopimusalueen kehittämistä ja toteuttamista kohtaan tekemällä indikatiivisen tarjouksen yhteistyöstä. Yhtiö painottaa kumppanin valinnassa taloudellisten asioiden lisäksi kumppanin soveltuvuutta pitkäjänteiseen yhteistyöhön sekä Yhtiön että Kaupungin kanssa. Yhtiö tekee yhteistyökumppanin/kumppaneiden (jäljempänä kumppanin) valinnan jälkeen kumppanin kanssa yhteistyösopimuksen.

4. Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan Sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain edeten. Sopimusalueen kokonaissuunnittelua ja asemakaavoitusta pyritään edistämään yhteistyössä seuraavasti:

2021 kilpailuohjelman valmistelu

Yhtiö teettää kustannuksellaan kilpailuohjelman konsultilla. Kilpailumuoto on kansainvälinen kutsukilpailu. Kilpailuohjelman laadinnan yhteydessä osapuolet mm. sopivat tarkemmin kutsukilpailun laajuudesta ja nimeävät palkintolautakunnan. Kilpailuohjelmassa kiinnitetään erityistä huomiota alueen toteutettavuuteen. Kilpailu voi olla myös kaksivaiheinen. Kilpailuohjelman laatimisen osana on myös lähtötietojen kokoaminen. Kaupunki toimittaa ja tulkitsee yleiskaavan antamat lähtökohdat. Yhtiön vastuulla ovat mm. rakennushistorialliset selvitykset sekä rakennusten kuntoarviot. Kilpailun järjestämisestä sovitaan tarvittaessa erillisellä sopimuksella.

2021-2022 kansainvälinen kutsukilpailu

Suunnittelukilpailun tavoitteena on luoda koko kilpailualuetta koskeva kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen idea, mitoitus ja kokonaisuus, sekä hahmottaa alueelle tulevat toiminnot. Kilpailualue voi olla Sopimusaluetta laajempi kokonaisuus. Kilpailun kustannukset jaetaan osapuolten kesken lähtökohtaisesti pinta-alojen suhteessa. Yhtiö voi edetä kiinteistön 92-64-107-2 kehittämisen osalta myös ennen kansainvälistä kutsukilpailua, jossa tapauksessa kyseinen kiinteistö voidaan niin sovittaessa rajata pois kutsukilpailusta. Kiinteistön 92-64-107-2 toiminnallisen kokonaisuuden laajentamista voidaan tutkia esim. Heurekan pysäköintialueen tai muun läheisen alueen suuntaan. Kilpailualueen alustava rajaus on esitetty liitekartassa 2.
Kilpailualueen suunnittelun tavoitteena on Tikkurilan keskustan rakenteeseen liittyvä kantakaupunkimainen toiminnallisuus ja tehokkuus. Kilpailualueelle on sijoitettava asumista, työpaikkoja, sekä asukasmäärän edellyttämät julkiset ym. palvelut. Tavoitteena on tehdä hyvää sekoittunutta kaupunkirakennetta historia ja jokimaiseman ainutlaatuisuus huomioiden ja kehittyvään joukkoliikenteeseen tukeutuen.
Suunnitteluratkaisussa tulee huomioida Sopimusalueen toteuttamisen lähtökohtana oleva vaiheistus.

2023-24 kaavarunko

Osapuolten tavoitteena on, että kilpailualueen kaavarunko laaditaan yhteistyössä kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta yhteistyössä ehdotuksen tekijän kanssa.

2023- asemakaavoitus osa-alueittain

Osapuolten tavoitteena on, että alueiden I ja II ensimmäinen asemakaavan muutos voidaan laatia samanaikaisesti kaavarungon kanssa. Seuraavat asemakaavojen muutokset vaiheistetaan yhteisesti sovittavassa aikataulussa. Alue III:n asemakaavoitus käynnistetään vasta myöhemmin Yhtiön tuotannonsiirto-aikataulujen mahdollistamassa aikataulussa.

Asemakaavojen muutokset laaditaan tarkoituksenmukaisin rajauksin suunnittelukilpailun tuloksen ja kaavarungon pohjalta kehittäen niissä tehtyjä ratkaisuja edelleen. Asemakaavatöiden aikana osapuolet sopivat asemakaavojen muutoksien laatimisiin liittyvien mahdollisten selvitysten ja suunnitelmien laatimisesta ja kustannusten jakamisesta.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämän sopimuksen pohjalta käynnistyvät asemakaavoitusprosessit eivät välttämättä johda asemakaavojen muutoksien hyväksymiseen. Osapuolet sitoutuvat olemaan esittämättä toiselleen korvausvaatimuksia sillä perusteella, että käynnistettävät asemakaavoitusprosessit eivät johda asemakaavojen muutoksien hyväksymiseen.

5. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavojen muutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja siinä määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (jäljempänä **”Maankäyttökorvaus”**) Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen muutoksien mukaisen kunnallistekniikan. Kaupunki huolehtii yhdessä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja Sopimusalueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen muutoksien voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

6.1

Yhtiö sitoutuu tulevissa asemakaavojen muutoksissa suorittamaan Kaupungille Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen Maankäyttökorvauksen. Tällä hetkellä Maankäyttökorvauksena maksetaan enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällä hetkellä asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asuntoalueita kaavoitettaessa Maankäyttökorvaus suoritetaan maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina. Asia sovitaan

maankäyttösopimuksissa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat Sopimusaluetta koskevien asemakaavojen muutosten tultua voimaan.

6.2

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan Sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa sekä huoneistotyyppijakaumaa tullaan säätelemään kunkin asemakaavan muutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa kulloinkin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti.

Tämän yhteistoimintasopimuksen sopimisen hetkellä vuonna 2020 linjauksena on, että Sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta 30 % on valtion tukemaa asuntotuotantoa ja vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tällä hetkellä asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

6.3

Osapuolet tulevat tekemään kunkin asemakaava-alueen osalta maankäyttösopimukset, joissa määritellään mm. yksityiskohtaisesti tässä yhteistyösopimuksessa määriteltyjen periaatteiden mukaiset Maankäyttökorvauksena suoritettavat maanluovutukset, mahdolliset muut maanluovutukset, maksut, kaavoituskustannusten jakaminen ja toteuttamisvastuut sekä -aikataulu.

6.4

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitetut Sopimusaluetta palvelevat yleisten rakennusten tontit, sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Vastikkeettoman luovutuksen määrä on korkeintaan 3000 k-m2. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun lisäksi myös muita julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen muutoksien mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

6.5

Yhtiön omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaavat Yhtiö ja mahdollinen kolmas/kolmannet (myöhemmin kolmas) taho, jolle Yhtiö mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa. Jos toteuttamisessa on mukana kolmas taho, Yhtiö vastaa maankäyttösopimuksien velvoitteista yhteisvastuullisesti tämän kolmannen tahon kanssa. Kaupunki toteuttaa asemakaavojen muutoksien mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen muutoksien yhteydessä tehtäviin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

7. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

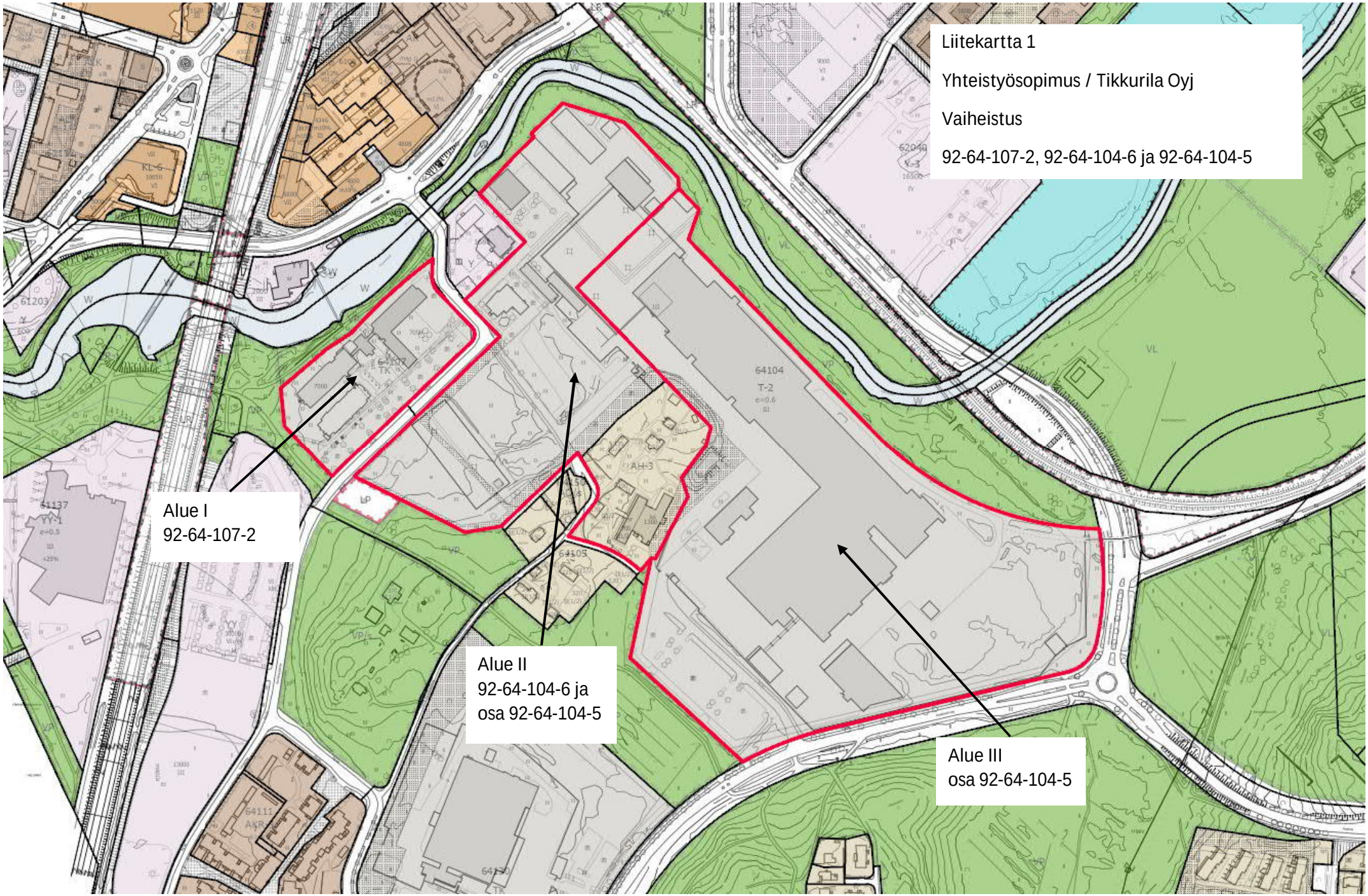
10. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

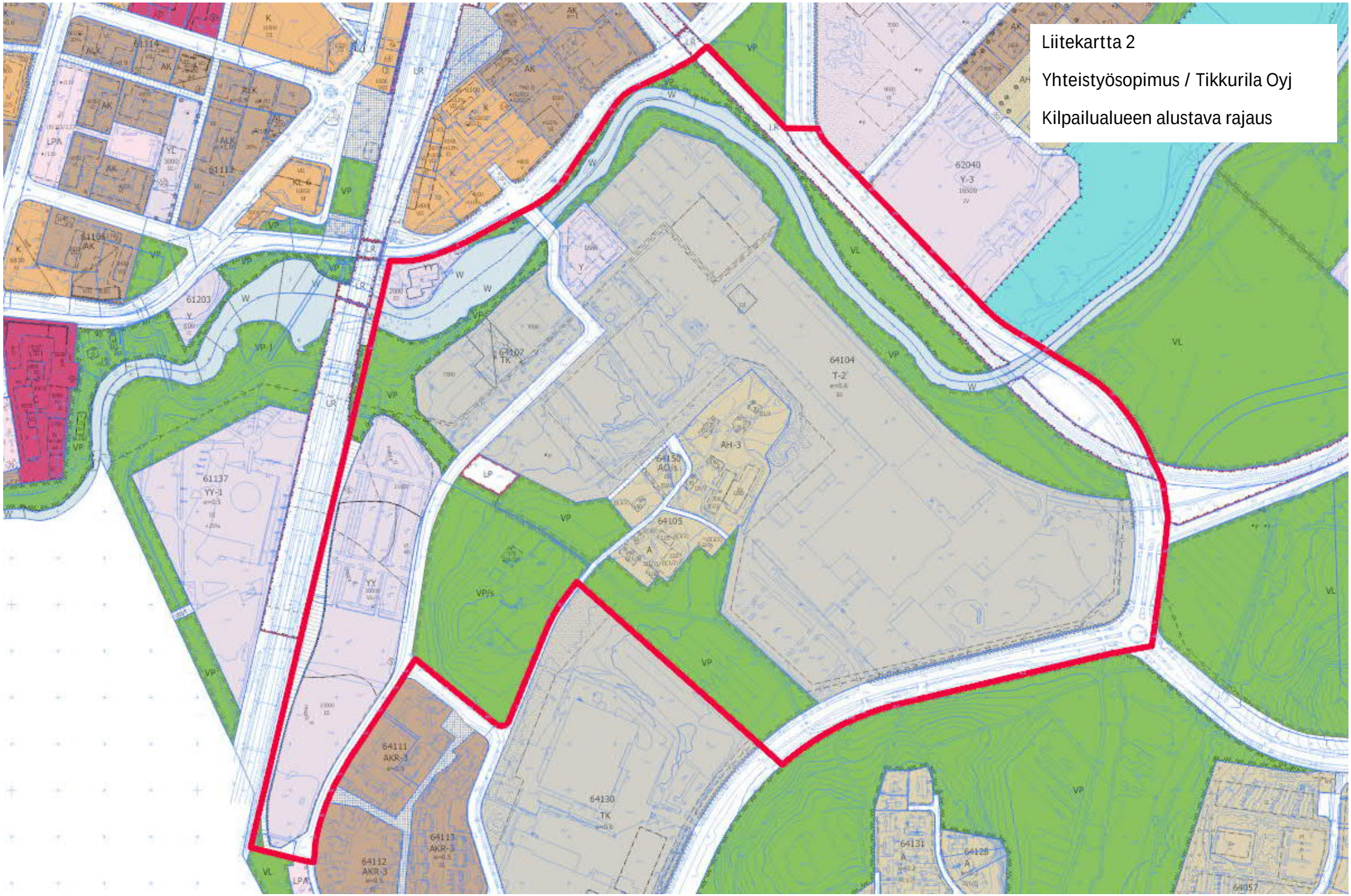
Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2035 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan uutta asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa rakentamisen Sopimusalueella, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

11. Allekirjoitukset

Liite: Sopimusalue ja osa-alueet I-III


Liitekartta 1
Yhteistyösopimus / Tikkurila Oyj
Vaiheistus
92-64-107-2, 92-64-104-6 ja 92-64-104-5
Alue I
92-64-107-2
Alue II
92-64-104-6 ja
osa 92-64-104-5
Alue III
osa 92-64-104-5


Liitekartta 2
Yhteistyösopimus / Tikkurila Oyj
Kilpailualueen alustava rajaus

6 § Kaupunkiympäristön toimialan lautakuntaseminaari / HP

VD/7377/00.02.02.01/2020
HP/KN/JR

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle, tekniselle lautakunnalle ja ympäristölautakunnalle järjestetään yhteinen puolipäiväseminaari 11.11.2020. Seminaarin tarkoituksena on käsitellä asuinalueiden eriytymistä eli segregaatiota Vantaalla. Seminaarin ohjelmassa syvennytään asuinalueiden eriytymiseen Vantaalla ja tutustutaan toimenpiteisiin, joita Vantaalla tehdään asuinalueiden eriytymisen hillitsemiseksi. Alueiden välisten hyvinvointierojen vähentäminen kuuluu valtuustokaudelle 2018–2021 asetettuihin strategisiin tavoitteisiin.

Seminaari järjestetään keskiviikkona 11.11.2020 kello 12.00–16.00 kaupungintalolla valtuustosalissa.

Esitys seminaarin järjestämisestä viedään päätettäväksi kaikkiin kolmeen lautakuntaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään järjestää kaupunkiympäristön toimialan lautakuntien yhteinen seminaari 11.11.2020.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Lautakuntaseminaari 11.11.2020 ohjelmaluonnos

Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALAN LAUTAKUNTASEMINAARI 11.11.2020

Aihe: **Asuinalueiden eriytyminen Vantaalla**

Paikka: Asematie 7, Kaupungintalon valtuustosali
Aika: 11.11.2020, kello 12:00 – 16:00

OHJELMALUONNOS

12:00	Tervetuloa	Hannu Penttilä apulaiskaupunginjohtaja
12:10	Asuinalueiden eriytyminen ja lähikoulujen rooli segregaatiokierteen katkaisussa	Venla Bernelius kaupunkimaantieteen apulaisprofessori, Helsingin yliopisto
12:40	Asuinalueiden eriytymiskehitys Vantaalla	Henrik Lönnqvist tutkimuspäällikkö
13:00	Asuinalueiden eriytymiskehityksen estäminen	
13:20	Vantaan myönteisen erityiskohtelun ohjelma (MEK) ja lähiöohjelma	Pia Sauranen erityisasiantuntija
13:40	Katujen ja puistojen palvelualueen rooli eriytymiskehityksen hillitsemisessä	Henry Westlin kaupungininsinööri
13:50	Eriytymiskehityksen hillitseminen kaupunkisuunnittelun ja asuntopolitiikan keinoin	Tomi Henriksson asumisasioiden päällikkö
14:10	Kahvitauko	
14:30	Paneelikeskustelu: Sanahelinästä todellisiin tekoihin	
16:00	Seminaarin päätös	

7 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset vuosina 2021-2022 / HP

VD/7757/00.02.02.00/2020
HP/JH/KN

Esitetään hyväksyttäväksi kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kesäkuusta 2021 alkaen kaupunkiympäristölautakunnan kokousaikataulu vuodelle 2021. Lisäksi lautakunnalle tuodaan tiedoksi luonnos kaupunkiympäristölautakunnan kokousaikatauluksi vuodelle 2022.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 24. luvun 3 §:n mukaan toimielimet päättävät kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, kun puheenjohtaja tai tämän estyneenä ollessa varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 21.9.2020 § 4 kokousaikataulunsa vuodelle 2020. Ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouspäiviksi on valmisteltu kaupunginhallituksen hyväksymän kokousaikataulun pohjalta. Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset pidetään tiistaisin Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 28 ja ne alkavat klo 17.00. Lautakunnalle esitetään vuodelle 2021 pidettäväksi 13 kokousta, mikä on yksi enemmän kuin vuodelle 2020 suunniteltiin.

Kokousaikatauluja laadittaessa on otettu huomioon kevään 2021 kuntavaalit sekä kaupunkiympäristön toimialan lautakuntarakenteen muutos 1.6.2021 alkaen. Valtuustokaudella 2021–2025 kaupunkiympäristön toimialan toimielimet ovat kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunkitilalautakunta sekä kaupunkiympäristölautakunnan alainen lupajaosto. Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouspaikalla jatkaa tulevalla valtuustokaudella kaupunkiympäristölautakunta, joka vastaa kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen sekä toimialan yhteisten palveluiden asioista. Kaupunkiympäristölautakunnan kokousaikataulu tuodaan vahvistettavaksi, kunhan uusi lautakunta on valittu.

Uuden lautakuntarakenteen mukainen hallintosääntö astuu voimaan 1.6.2021 ja ensimmäistä uuden kaupunginvaltuuston kokousta esitetään pidettäväksi 14.6.2021. Näin ollen kaupunkiympäristön toimialan lautakunnat eivät voi kokoontua kesäkuun alussa. Kaupunkisuunnittelulautakunnalle on tämän vuoksi ajoitettu toukokuulle kaksi kokousta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja 1.6.2021 alkaen kaupunkiympäristölautakunnan kokousaikatauluiksi esitetään seuraavaa:

12.1.2021
16.2.2021
9.3.2021
13.4.2021
4.5.2021
25.5.2021

(valtuustokauden vaihdos)

10.8.2021
24.8.2021
21.9.2021

12.10.2021
9.11.2021
30.11.2021
14.12.2021

Pitkän aikavälin suunnittelun helpottamiseksi lautakunnalle esitetään merkittäväksi tiedoksi luonnos kaupunkiympäristölautakunnan kokousaikatauluksi vuodelle 2022. Aikataulu tuodaan kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi syksyllä 2021. Luonnoksen mukaiset kokousajat vuodelle 2022 ovat:

18.1.2022
15.2.2022
15.3.2022
5.4.2022
10.5.2022
7.6.2022
9.8.2022
23.8.2022
20.9.2022
11.10.2022
8.11.2022
29.11.2022
13.12.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) hyväksyä esittelytekstin mukainen kaupunkisuunnittelulautakunnan, kesäkuusta 2021 alkaen kaupunkiympäristölautakunnan kokousaikataulu vuodelle 2021,
b) merkitä tiedoksi esittelytekstin mukainen kaupunkiympäristölautakunnan kokousaikataululuonnos vuodelle 2022.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

8 § **Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten seurantaraportti 2020 / HP**

VD/3132/10.04.00.00/2018
HP/AK/THe/AVP/WT

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.6.2018. Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset ovat valtuustostrategiaan 2018–2021 liittyvä ohjelma. Linjausten tavoitteena on antaa kaupungille tuki maankäytön ja tonttimarkkinoiden hallintaan, varmistaa riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon edellytykset sekä luoda mahdollisuuksia elinkeinoelämän tarpeisiin. Linjaukset ovat voimassa toistaiseksi ja niitä päivitetään tarpeen mukaan. Linjausten toteutumista seurataan säännöllisesti ja tulokset raportoidaan kaupunginvaltuustolle. Esitetään tiedoksi maa- ja asuntopoliittisten linjausten seurantaraportti 2020.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset jakaantuvat kolmeen päämäärään, joiden alle on koottu kaupungin tahtoa kuvastavia tavoitetiloja. Näiden toteutumiseksi on kirjattu yhteensä 68 toimenpidettä, joiden kautta kaupunki varmistaa tavoitteidensa toteutumisen käytännön tasolla. Toimenpiteissä määritellään muun muassa maanhankinnan, kaavoituksen, maankäyttösopimusten ja tontinluovutuksen periaatteet. Lisäksi linjauksiin on kirjattu Vantaan sitoutuminen seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin, rakentamisen painottuminen keskuksiin sekä tavoitteet uuden asuntotuotannon hallintamuotojakaumille ja asuntojen monipuolisuudelle.

Linjausten seurantaraportissa 2020 käydään läpi maa- ja asuntopoliittisten linjausten tavoitetilojen ja toimenpiteiden toteutuminen vuosilta 2018–2019, esitetään maa- ja asuntopolitiikan kannalta keskeisten seurantatietojen toteutuminen viimeisen kymmenen vuoden ajalta sekä luodaan katsaus kaupungin maa- ja asuntopoliittisesta tilanteesta ja toimintaympäristöstä. Lisäksi raportoidaan linjauksissa päätetyt seurattavat aihealueet: tiedot maanhankinnasta, myytyjen yritys- ja asuntotonttien määrät, vuodessa asemakaavoitetun asumisen kaavojen kerrosneliömetrimäärä, asuntotuotannon määrä, kaupungin omien sekä seudullisten asuntotuotantotavoitteiden toteutuminen, uudistuotannon hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauma, asukasbarometrilla mitattu asukastyytyväisyys sekä asuntorakentamisennuste kymmenen vuoden aikajänteellä. Lisäksi seuranraportin tarkoituksena on lisätä Vantaan päätöksenteon ja toimintakulttuurin läpinäkyvyyttä sekä vuoropuhelua ympäröivän yhteiskunnan kanssa.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten ensimmäisen kattavan seurannan tuloksien mukaan linjausten keskeiset tavoitetilat ja toimenpiteet ovat pääosin toteutuneet seurantavuosina 2018–2019. Maa- ja asuntopoliittisten (1. päämäärä) tavoitteiden mukaisesti on onnistuttu aktiivisessa maanhankinnassa, saavutettu pääosin seudulliset ja kaupungin omat asuntotuotantotavoitteet, sekä pysytty varmistamaan asuntotuotannon ja asuinalueiden laatu ja monipuolisuus. Kaavoituksen ja kaupunkisuunnittelun (2. päämäärä) tavoitteiden mukaisesti kaupungin kasvu on ohjattu nykyiseen rakenteeseen erityisesti radan varsille ja keskusten yhteyteen, ja maankäyttösopimuksia on aktiivisesti käytetty maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa. Tontinluovutuksen (3. päämäärä) tavoitteiden mukaisesti tontit on luovutettu pääsääntöisesti myymällä ja monipuolisesti erilaisilla kilpailumuodoilla. Haasteita linjausten toimenpiteiden toteutumiselle ovat aiheuttaneet esimerkiksi talouden syklisyys, kaavoituksen ja siihen liittyvien sopimusneuvotteluiden sekä tonttien varausaikojen pitkittymiset, asuntohankkeiden viivästymiset ja peruuntumiset, sekä tonttien tarjonta suhteessa hankkeiden vaatimuksiin. Kuitenkin kokonaisuudessaan linjausten toimenpiteet ovat pääosin toteutuneet tai vähintään osittain toteutuneet.

Seurannan tulosten perusteella voidaan todeta, että kaupungin pitkäjänteinen maa- ja asuntopolitiikka on luonut toimintaympäristön, jossa on mahdollista päätettyjen linjausten mukaisesti aktiivisesti kehittää

kaupunkia ja varmistaa valmiudet tulevaisuuden tarpeille. Linjausten toimenpiteet ovat osoittautuneet johdonmukaisiksi ja käytännönläheisiksi, ja ne toimivat myös ennakoimattomissa yhteiskunnallisissa ja taloudellisissa muutostilanteissa. Näin ollen seurannan tulosten perusteella ei ole ilmennyt tarpeita maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivittämiselle tässä vaiheessa. Jatkossa tämän seurantaraportin kaltainen perusteellinen raportointi on tarpeen tehdä kerran valtuustokaudessa ja tiiviimpiä väliraportteja voidaan tuottaa tarvittaessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että merkitään tiedoksi maa- ja asuntopoliittisten linjausten seurantaraportti 2020.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten seurantaraportti 2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540
asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
asumisen erityisasiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



VANTAAN MAA- JA ASUNTOPOLIITTISTEN LINJAUSTEN SEURANTARAPORTTI 2020

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 / 8 §

VANTAAN MAA- JA ASUNTOPOLIITTISTEN LINJAUSTEN SEURANTARAPORTTI 2020

Sisällys

Esipuhe ... 3
Johdanto ... 4
1. Päämäärä: Vantaan maa- ja asuntopolitiikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävää ... 4
Tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutuminen ... 5
Maanhankinnat ja -luovutukset ... 8
Asuntotuotantotavoitteiden toteutuminen ... 10
Teemanosto: Asuntotuotannon ennätysmäärät ja asuntorakentamisennuste ... 12
2. Päämäärä: Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen ... 14
Tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutuminen ... 15
Kaavoituksen tavoitteiden toteutuminen ... 21
Maankäyttösopimukset ... 23
Asukasbarometrin 2018 tulokset ... 24
3. Päämäärä: Vantaan tontinluovutus on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää ... 25
Tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutuminen ... 26
Tontinluovutukset ... 29
Teemanosto: Asuntotonttien myynnin ja vuokrauksen vaikutukset kaupungin talouteen ja maankäyttöön pitkällä tähtäimellä ... 31
Tontinluovutuskilpailut ... 32
Teemanosto: Markkatien yritystonttihaku ... 33
Seurannan yhteenveto ... 34
Tulevaisuuden suuntaviivat ... 36
Lähteet ... 38

ESIPUHE

Vantaan kasvu on lähtenyt viime vuosien aikana ennennäkemättömään nousuun. Kaupungin määrätietoinen kehittäminen, vilkas kansainvälinen lentokenttä, kattava raideliikenteen verkosto ja Vantaan sijainti keskellä kasvavaa pääkaupunkiseutua ovat luoneet yhdessä kaupungistamme houkuttelevan investointien kohteen. Vantaan tavoitteena on pitkäjänteinen ja toimiva maa- ja asuntopolitiikka, jolla ohjataan kaupungin kasvua. Vantaa haluaa varmistaa alueidensa sosiaalisen eheyden sekä luoda edellytykset elinkeinoelämälle ja työpaikkojen kasvulle. Ensisijaisesti haluamme varmistaa riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.6.2018 ja ne ovat voimassa toistaiseksi. Linjaukset pohjautuvat jo aiemmin kaupungilla päätettyihin ja käytössä olleisiin toimintaperiaatteisiin, jotka yhdistettiin toisiaan tukevaksi kokonaisuudeksi. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät ja tavoitetilat limittyvät valtuustokauden 2018–2021 strategiassa päätettyihin painopistealueisiin. Niitä ovat hiilineutraali Vantaa 2030, kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien, asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen, elinvoiman ja vetovoiman lisääminen sekä talouden tasapainon turvaaminen.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten seurantaraportti tehdään tässä laajuudessa ensimmäistä kertaa. Seurantaraportissa luodaan laaja-alainen katsaus kaupungin maa- ja asuntopolitiikan tilanteeseen ja raportoidaan linjausten tavoitteiden toteutuminen viime vuosilta. Seurantaraportti tuo avoimesti näkyväksi Vantaan maa- ja asuntopolitiikan toteuttamisen niin luottamushenkilöille ja kuntalaisille kuin kaikille aiheesta kiinnostuneille. Seurannalla lisätään Vantaan päätöksenteon ja toimintakulttuurin läpinäkyvyyttä ja vuoropuhelua ympäröivän yhteiskunnan kanssa.

Kaupungin pitkäjänteinen ja aktiivinen maa- ja asuntopolitiikka on luonut toimintaympäristön, jossa on mahdollista toteuttaa johdonmukaista kaupungin kehittämistä.

Lämmin kiitos tämän raportin laatijoille ja etenkin kaikille sen hyvien tulosten puolesta työtä tehneille!

Vantaalla 21.9.2020

Hannu Penttilä
apulaiskaupunginjohtaja
Kaupunkiympäristön toimiala

JOHDANTO

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset jakaantuvat kolmeen päämäärään, joiden alle on koottu kaupungin tahtoa kuvastavia tavoitetiloja. Ensimmäinen päämäärä sisältää keskeiset maa- ja asuntopoliittiset, toinen päämäärä kaavoituksen ja kaupunkisuunnittelun, ja kolmas päämäärä tontinluovutuksen päämäärät ja tavoitetilat. Näiden toteutumiseksi on kirjattu yhteensä 68 toimenpidettä, joiden kautta kaupunki varmistaa tavoitteidensa toteutumisen käytännön tasolla. Toimenpiteisiin on kirjattu muun muassa Vantaan sitoutuminen seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin, tavoitteet uuden asuntotuotannon hallintamuotojakaumasta ja asuntojen monipuolisuudesta, rakentamisen painottuminen keskuksiin sekä maanhankinnan, maankäyttösopimusten ja tontinluovutuksen periaatteet.

Tässä seurantaraportissa käydään läpi maa- ja asuntopoliittisten linjausten tavoitetilojen ja toimenpiteiden toteutuminen vuosilta 2018–2019, esitetään maa- ja asuntopolitiikan kannalta keskeisten seurantatietojen toteutuminen viimeisen kymmenen vuoden ajalta sekä luodaan katsaus kaupungin maa- ja asuntopoliittisesta tilanteesta ja toimintaympäristöstä. Lisäksi raportoidaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa päätetyt seurattavat aihealueet:

- Asuntotuotannon määrä ja kaupungin omien sekä seudullisten asuntotuotantotavoitteiden toteutuminen
- Asuntojen huoneistotyyppi- ja hallintamuotojakauma uudistuotannossa
- Asukasbarometrilla mitattu asukastyytyväisyys
- Kootut tiedot maanhankinnasta, myytyjen yritys- ja asuntotonttien määrä sekä vuodessa asemakaavoitetun asumisen kaavojen kerrosneliömetrimäärä
- Asuntorakentamisennuste, jossa arvioidaan asuntotuotannon volyymi kymmenen vuoden aikajänteellä

1. PÄÄMÄÄRÄ: VANTAAN MAA- JA ASUNTOPOLITIIKKA ON VASTUULLISTA, PITKÄJÄNTEISTÄ JA TALOUDELLISESTI KESTÄVÄÄ

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten 1. päämäärän tavoitetiloina on, että

- maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista
- maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista
- asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti

Vantaa on kiinteä osa kehittyvää Helsingin seudun metropolialuetta, joka vetää puoleensa yhä kasvavassa määrin asukkaita muualta Suomesta ja ulkomailta. Maankäyttöä, liikkumista ja asumisen tarpeita alueella on tärkeää suunnitella seudun kuntien yhteisten päämäärien mukaisesti, sillä alue on yhtenäistä asuntomarkkina- ja työssäkäyntialuetta.

Tehokkain keino, jolla kaupunki voi vaikuttaa eri toimintojen sijoittumiseen, yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen sekä asunto- ja elinkeinopolitiikkaan alueellaan, on omistaa maata ja luovuttaa sitä omien ehtojensa mukaisesti. Tämän vuoksi kaupungin yksi tärkeimmistä maapolitiikan keinoista on maanhankinta. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki hankkii maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

TAVOITTEIDEN JA TOIMENPITEIDEN TOTEUTUMINEN

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten 1. päämäärä sisältää keskeiset maa- ja asuntopoliittiset tavoitetilat ja yhteensä 17 toimenpidettä, jotka toteutuivat vuosina 2018–2019 kokonaisuudessaan hyvin, sillä 65 prosenttia keskeisistä toimenpiteistä toteutui täysin (taulukko 1). Tavoitteiden mukaisesti on onnistuttu maanhankinnassa, asuntotuotannon ja asuinalueiden laadun ja monipuolisuuden varmistamisessa sekä maa- ja asuntopolitiikan toteuttamisessa maakäyttösopimuksissa, kilpailuissa ja tontinluovutuksessa. Kuusi toimenpidettä (35 %) toteutui osittain, mikä johtui pääosin siitä, ettei kaikkia asuntotuotantotavoitteita täysin saavutettu, koska tonttitarjonta ei ole pystynyt vastaamaan kaikkien hankkeiden vaatimuksiin ja muutaman erityisasumisen hankkeen toteutuminen on viivästynyt. Toimenpiteistä yksi (6 %) jäi toteutumatta, koska pitkän korkotuen asuntotuotannossa ei ylletty tavoitemääriin johtuen valtion tukeman tuotannon hankkeita rajoittavista rakentamiskustannuksista ja tuotantoon sopivien tonttien tarjonnasta.

Taulukko 1. *1. Päämäärän maa- ja asuntopoliittiset tavoitetilat ja toimenpiteet.*

1. Päämäärä. Vantaan maa- ja asuntopolitiikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävää		
Tavoitetila ja toimenpiteet	***Keskeiset toimenpiteet 2018–2019***	***Tavoitteen toteutuminen***
1.1. Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista		
Hankimme maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä	*Pitkän aikavälin strategioiden toteuttamiseksi on hankittu aktiivisesti odotusarvomaata, laajoja viheralueita sekä yleiskaavan mukaista tulevaa asuntomaata. Useana vuotena budjetoitujen määrärahojen lisäksi on saatu kaupunginvaltuustolta lisämäärärahoja merkittäviä hankintoja varten. Vuonna 2018 kiinteää omaisuutta hankittiin 14,8 milj. eurolla 128 hehtaaria ja vuonna 2019 9,4 milj. eurolla 144 hehtaaria.*	*toteutui*
Käytämme maanhankinnassa ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppoja sekä tarvittaessa etuosto-oikeutta ja lunastusta	*Kaikki maanhankintakeinot ovat olleet käytössä ja maata on hankittu pääasiassa vapaaehtoisin kaupoin sekä osana maankäyttösopimuskorvauksia. Kaupungin etuosto-oikeutta on käytetty 13 kertaa vuosina 2010–2019. Keravan ja Vantaanjoen vesialueiden lunastustoimitus saatiin päätökseen 2019 ja Saraksen alueen lunastustoimituksen loppukokous oli 2020.*	*toteutui*

1.2. Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista		
Edistämme aktiivisella maa- ja asuntopolitiikalla alueiden rakentumista, toimivia tonttimarkkinoita ja vahvistamme kaupungin taloutta	*Kaikki saadut maanmyyntitulot ovat tukeneet kaupungin taloutta. Maankäyttösopimuksilla on voimakkaasti ohjattu tulevan asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja sekä huoneistotyyppijakaumaa.*	*toteutui*
Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen	*MAL-sopimuskauden 2016–2019 asuntotuotantotavoite Vantaalle oli yhteensä 9 600 asuntoa (2 400 asuntoa/vuosi). Sopimuskaudella valmistui yhteensä noin 16 000 asuntoa, eli asetettu tavoite toteutui 165-prosenttisesti. Koko sopimuskauden tavoitteesta 1 065 000 k-m2 voimaan tulleista asumisen kaavoista toteutui 79 % ja tavoitteesta 1 065 000 k-m2 hyväksyttyjä asumisen kaavoja toteutui 69 %.*	*toteutui osittain*
Mahdollistamme Vantaalle MAL-sopimuksen tai kaupungin erikseen päättämän asuntotuotantotavoitteen toteutumisen vuosittain	*Asuntotuotantotavoitteen toteutuminen on mahdollistettu suunnitelmallisella maanhankinnalla, kaavoituksella ja investoinneilla sekä maankäyttösopimuksilla, tonttikilpailuilla, maanluovutuksella ja tehokkaalla rakennuslupaprosessilla. Lisäksi tiivis yhteistyö erilaisien rakennuttajien kanssa on mahdollistanut hankkeiden toteutumisen. Valtion tukemaan tuotantoon tonttivarantoa on lähtötilanteessa ollut liian vähän, mutta sitä tullaan lisäämään.*	*toteutui osittain*
1.3. Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.		
Edistämme laatua kaikenhintaisessa asuntotuotannossa niin omistus- kuin vuokra-asumisessa	*Asuntotuotannon kaikissa hallintamuodoissa on laatua edistetty hakemalla tontinluovutuskilpailuissa monipuolisesti erilaisia konsepteja, esimerkiksi yhteisöllisiä ratkaisuja (Kivistön yhteisöllinen kortteli), muuntojoustavuutta (Kivistön koulun kilpailu) ja kohtuuhintaisuutta (Leinelän tonttikilpailu ja tuottajamuotoiset pientalotonttikilpailut). Pääsääntöisesti kilpaluissa haetaan kaupunkikuvallista laatua ja energiatehokkuutta. Sekä kilpailuissa että maankäyttösopimuksissa on edellytetty monipuolisuutta hallintamuodoissa ja huoneistotyyppijakaumissa.*	*toteutui*
Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja	*Asuntopolitiikkaa on toteutettu kaupungin omalla maalla tontinluovutusehtojen kautta ja yksityisellä maalla maakäyttösopimusten kautta.*	*toteutui*
Toteutamme maa- ja asuntopolitiikkaa aktiivisesti maankäyttösopimuksissa, kilpailuissa ja tontinluovutuksessa	*Maankäyttösopimuksilla on säädelty asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja sekä asuntojen huoneistotyyppijakaumaa. Tontinluovutuksissa on toimittu maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti luovuttamalla tontteja pääsääntöisesti kilpailuttamalla ja julkista hakua käyttäen.*	*toteutui*
Lisäämme omistusasumista, asumisoikeusasumista tai osaomistukseen perustuvia asumisratkaisuja kaupunginosissa, joissa vuokra-asumisen osuus on suuri	*Erityisesti vuokratalovaltaisilla asuinalueilla kehittämishankkeita on edistetty voimakkaasti ja asuntojen hallintamuotoa on säädelty tiukemmin.*	*toteutui*

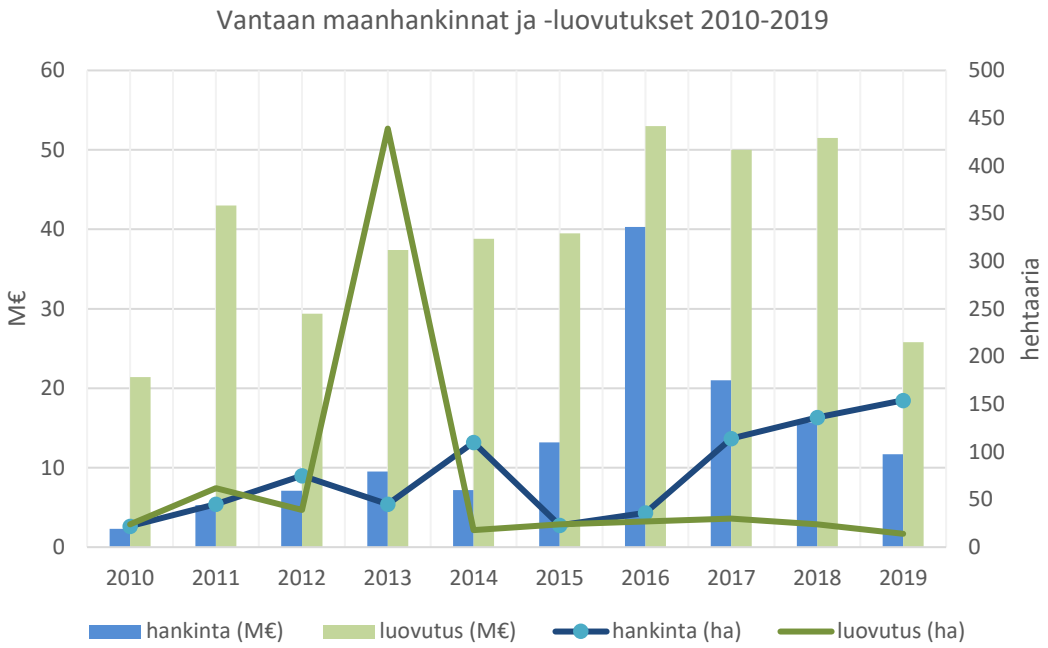
Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta vähintään 20 prosenttia toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla rahoitusmalleilla	*MAL-sopimuskaudella 2016–2019 valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja valmistui 16 % sopimuskauden 9 600 asunnon tavoitemäärästä.* *Vuonna 2018 ja 2019 valmistui pitkän korkotuen vuokra-asuntoja vuosittain 9 % valmistuneiden asuntojen kokonaismäärästä (9 610 asuntoa), johtuen kyseisten vuosien asuntotuotannon huomattavasti korkeammasta määrästä verrattuna vuosittaiseen 2 400 asunnon tavoitemäärään. Lisäksi joidenkin hankkeiden toteuttamiskustannukset ovat olleet liian suuret valtion tukemalle tuotannolle ja joissain tapauksissa tontteja ei ole ollut tarjolla sopivalla sijainnilla ottaen huomioon asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamisen.*	*ei toteutunut*
Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta	*MAL-sopimuskaudella 2016–2019 pitkän korkotuen vuokra-asuntojen tuotantotavoite oli 480 asuntoa vuodessa, josta kaupunki oli asettanut VAV:n tavoitteeksi noin 321 asuntoa (67 %) vuosittain.* *Vuonna 2018 VAV-konsernin tuotanto oli 37 % pitkän korkotuen vuokra-asuntojen 480 asunnon vuosittaisesta tuotantotavoitemäärästä, ja 74 % vuonna 2019. VAV-konserni ei yltänyt vuosittaisiin tuotantotavoitteisiin, koska tontteja ei ole ollut riittävästi tarjolla valtion tukemaan tuotantoon ottaen huomioon alueiden sosiaalisen eheyden varmistamisen. Kaupunki pyrkii omalla tontinluovutuksella ja maankäyttösopimuksilla varmistamaan tulevina vuosina riittävän tonttitarjonnan VAV-konsernille.*	*toteutui osittain*
Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 10 prosenttia toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla	*MAL-sopimuskaudella 2016–2019 asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja sekä lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja valmistui yhteensä noin 15 % asuntotuotannon 9 600 asunnon kokonaistavoitemäärästä.* *Asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja sekä lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja valmistui vuonna 2018 noin 13 % ja 5 % vuonna 2019 asuntotuotannon kokonaismäärästä, mikä johtui valmistuneiden asuntojen huomattavasti korkeammasta määrästä verrattuna vuosittaiseen 2 400 asunnon tavoitemäärään.*	*toteutui*
Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 50 prosenttia toteutetaan vapaarahoitteisina omistusasuntoina	*Vuonna 2018 omistusasuntotuotannon osuus asuntotuotannon kokonaismäärästä oli 51 % ja 65 % vuonna 2019.*	*toteutui*
Varmistamme, että kaupungin vuokra-asuntokanta vastaa kysyntää ja VAV-konsernilla on aktiivinen rooli kaupungin asuntopolitiikan toteuttajana	*Kaupunki ja VAV ovat yhteistyössä käynnistäneet useita kiinteistökehityshankkeita, joiden tavoitteena on vanhan asuntokannan perusparannus ja purkava uudistaminen, asuntokannan monipuolistaminen ja kysyntään paremmin vastaavan uuden kannan rakentaminen. Myös VAV-konsernin yhtiörakenne on uudistettu vastaamaan paremmin tulevaisuuden asuntotuotannon tarpeita.*	*toteutui*

Myönnämme kaupungin asuntolainarahastosta lainoja VAV-konsernille ja lisäksi hissiavustuksia esteettömyyden edistämiseksi	*VAV-konsernilla ei ole ollut tarvetta nostaa lainoja kaupungin asuntolainarahastosta, jossa oli vuoden 2019 lopussa peruspääomaa noin 96 miljoonaa euroa.* *Kaupungin hissiavustuksia myönnettiin kahdelle asunto-osakeyhtiöille vuosina 2018–2019.*	*toteutui*
Vähennämme asunnottomuutta Vantaalla seudullisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti	*Kaupunki osallistui valtakunnalliseen Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaan (AUNE) vuosina 2016–2019. AUNE-ohjelman loppuraportin mukaan asunnottomien määrä väheni Vantaalla vuosina 2016–2018 noin 20 %. Ohjelmakaudella kehitettiin aktiivisesti ennaltaehkäisevää asunnottomuustyötä sekä kokemusasiantuntijatyötä, ja työn pääkohdat vietiin osaksi kaupungin hyvinvointiohjelmaa. Ohjelmakauden tavoitteiden mukainen Koisoniityn palvelukeskus ei edennyt toteutusvaiheeseen. Kaupungin tulevat tavoitteet määritellään vuonna 2020 valmisteltavassa asunnottomuusohjelmassa.*	*toteutui osittain*
Varmistamme tarpeita vastaavien erityisryhmien asuntojen rakentumisen Vantaalle seudullisten tavoitteiden mukaisesti.	*Keskeneräisen sote- ja maakuntauudistuksen takia erityisryhmien hankkeita on edistetty hyvin harkiten. Toteutuneita hankkeita 2018–2019 ovat olleet Myyrmäen vanhustenkeskus sekä uusi turvakoti Asolassa. Pitkään vireillä olleiden Koisoniityn palvelukeskuksen ja Hämeenkylän vanhustenkeskuksen hankkeiden toteutusaikataulut ovat pitkittyneet.*	*toteutui osittain*

MAANHANKINNAT JA -LUOVUTUKSET

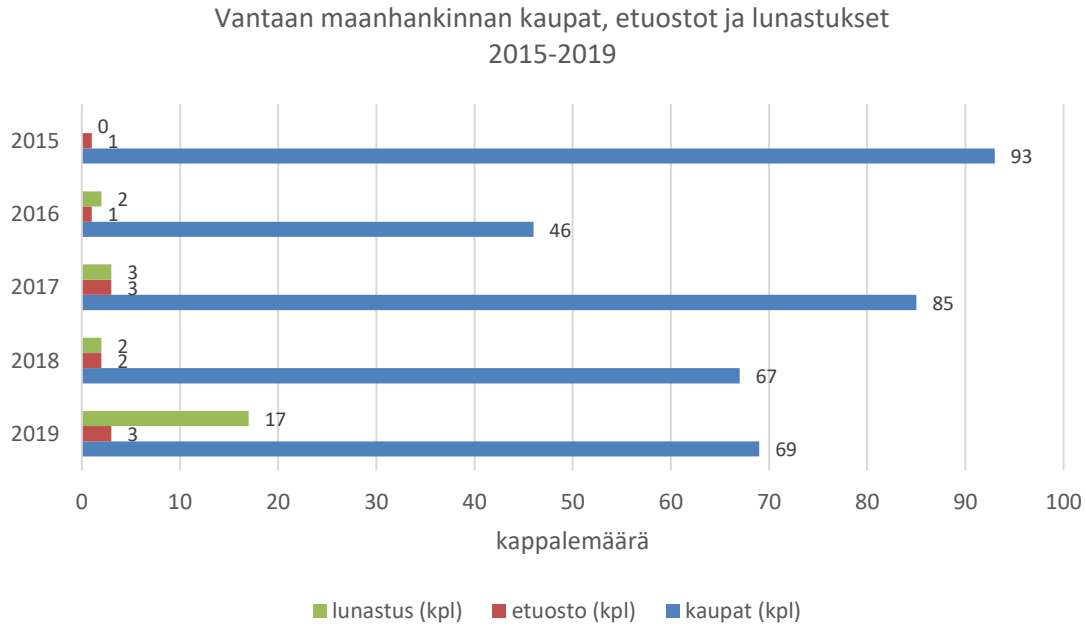
Kaupunki hankkii ensisijaisesti uusia maa-alueita ostamalla niitä vapaaehtoisilla kaupoilla yksityisiltä maanomistajilta. Tarpeen vaatiessa kaupunki voi käyttää myös muita lain sallimia keinoja, kuten etuosto-oikeutta ja lunastusta. Maata voidaan hankkia myös sopimuskorvauksena maankäyttösopimusten yhteydessä maanomistajalta neuvotteluiden tuloksena. Ensisijaisesti maankäyttösopimuksilla kaupungilla on mahdollisuus hankkia maaomaisuutta strategisesti tärkeiltä paikoita.

Vuosina 2018–2019 hankittiin aktiivisesti odotusarvomaata, laajoja viheralueita sekä yleiskaavan mukaista tulevaa asuntomaata. Useana vuotena budjetoitujen määrärahojen lisäksi on saatu kaupunginvaltuustolta lisämäärärahoja merkittäviä hankintoja varten. Vuonna 2018 kiinteää omaisuutta hankittiin 14,8 miljoonalla eurolla 128 hehtaaria ja vuonna 2019 hankittiin 9,4 miljoonalla eurolla 144 hehtaaria (kuva 1). Vuosina 2010–2019 pinta-alaltaan merkittävin maanluovutus oli vuonna 2013 toteutunut Inkoossa sijaitsevan Bjursin alueen (noin 300 hehtaaria maata ja 100 ha vesialuetta) sekä Vihdissä sijaitsevan Etelälahden alueen (noin 16 hehtaaria) luovutukset Uudenmaan ELY-keskukselle luonnonsuojelutarkoituksiin osana METSO-ohjelmaa. Euromääräisesti suurin maanhankinta on ollut vuonna 2016 Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaavan noin 30 miljoonan euron maankäyttösopimuskorvauksena saatu 5,1 hehtaarin maa-alue.



Kuva 1. Vantaan maanhankinnat ja -luovutukset 2010–2019.

Vuosina 2018–2019 kaikkia maanhankintakeinoja käytettiin, mutta pääasiassa maata hankittiin vapaaehtoisin kaupoin sekä osana maankäyttösopimuskorvauksia (kuva 2 ja taulukko 2). Kaupungilla on mahdollisuus käyttää etuosto-oikeutta alueellaan sijaitsevan yli 3 000 m2:n suuruisen kiinteistön kaupassa, jolloin kaupungilla on oikeus saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta ja -ehdoin asettumalla ostajan tilalle. Vuosina 2018–2019 kaupunki käytti etuosto-oikeutta viisi kertaa ja pääasiallisesti etuosto-oikeudella hankittiin yleiskaavoitetuilta alueilta rakentamattomia maa- ja metsätalousmaita sekä raakamaita.



Kuva 2. Vantaan maanhankinnan kaupat, etuostot ja lunastukset 2015–2019.

Taulukko 2. Vantaan maanhankinnan kaupat, etuostot ja lunastukset 2015–2019

Vantaan maanhankinnan kaupat, etuostot ja lunastukset 2015–2019						
vuosi	**kaupat (1000 euroa)**	**etuostot (1000 euroa)**	**lunastus (1000 euroa)**	**kaupat (hehtaaria)**	**etuostot (hehtaaria)**	**lunastus (hehtaaria)**
2015	8 523	35	0	26	4	0
2016	10 368	28	13	28	1	7
2017	18 123	2 895	17	8	38	4
2018	15 436	224	5	126	9	1
2019	10 282	730	684	123	15	15

Yleisen tarpeen vaatiessa on kaupungilla mahdollisuus käyttää myös lunastusta maanhankintakeinona. Asemakaava antaa usein lunastusperusteen asemakaavassa yleisiksi alueiksi osoitettujen alueiden, kuten esimerkiksi puistojen ja katujen osalta. Asemakaavoittamattoman maan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön myöntämää lunastuslupaa. Lunastettavasta omaisuudesta määrätään lähtökohtaisesti sen käyvän hinnan mukainen korvaus. Vuonna 2019 saatiin Keravan ja Vantaanjoen vesialueiden lunastustoimitus päätökseen ja lunastettiin useita kalualueita muun muassa Nikinmäestä. Saraksen alueen lunastustoimituksen loppukokous pidettiin vuonna 2020.

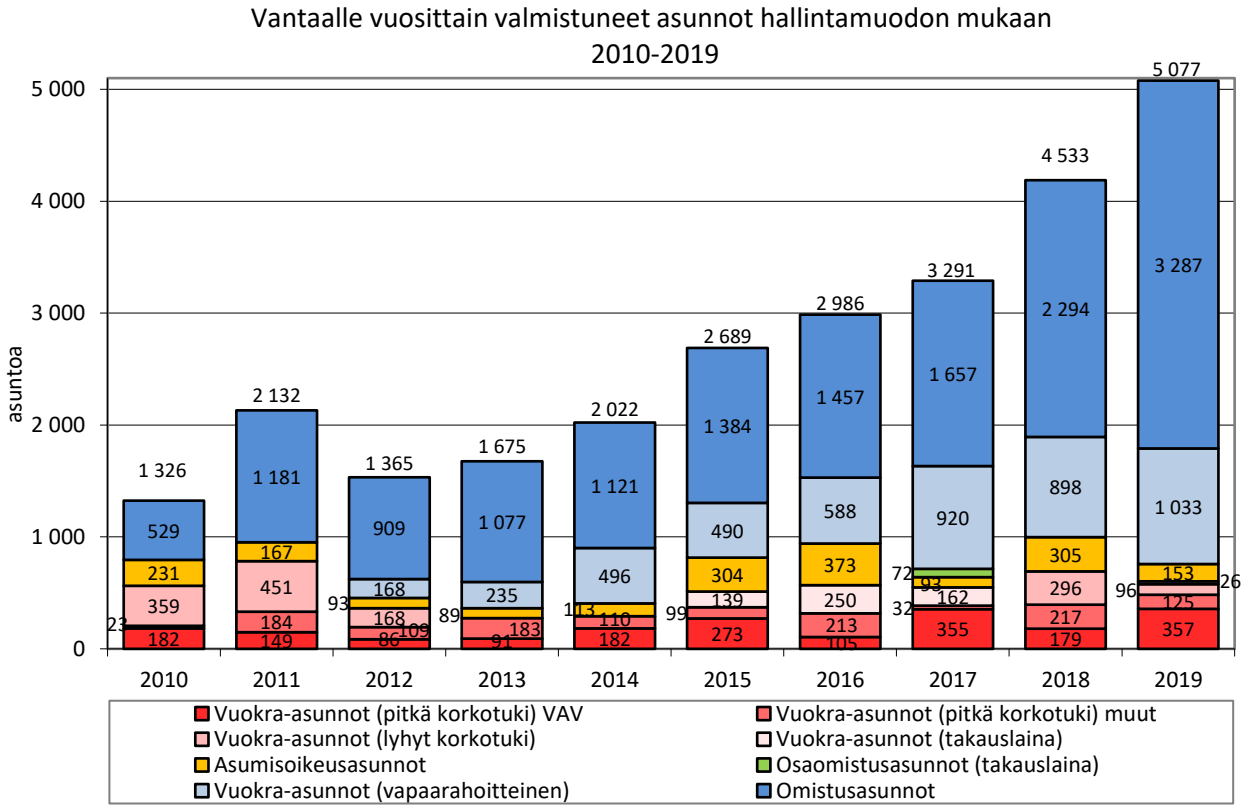
ASUNTOTUOTANTOTAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Helsingin seudun MAL-sopimuskaudella 2016–2019 Vantaa sitoutui vähintään 2 400 uuden asunnon vuosittaiseen tuotantoon. Tästä tavoitteesta 20 prosenttia tuli toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona sekä kymmenen prosenttia valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Kaupunki sitoutui MAL-sopimuksessa myös vuosittaiseen asemakaavoitettavan asuinkerrosalan tavoitteeseen 266 000 kerrosneliömetriä.

MAL-sopimuskaudella 2016–2019 Vantaan tavoitteet asuntotuotannon osalta toteutui erinomaisesti, sillä yhteensä valmistui lähes 16 000 asuntoa, joka oli 165 prosenttia asetetusta tavoitemäärästä (9 600 asuntoa). Yhteensä valtion tukeman asuntotuotannon (sisältäen pitkän korkotuen ja lyhyen korkotuen vuokra-asunnot, erityisryhmä- ja asumisoikeusasunnot) tavoite toteutui sopimuskaudella 105-prosenttisesti. Pitkän korkotuen vuokra-asuntoja valmistui 16 prosenttia (MAL-tavoite 20 %) tavoitemäärästä. Asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja sekä lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja valmistui 15 prosenttia (kaupungin tavoite 10 %) asuntotuotannon tavoitemäärästä. Asumisen kaavoja tuli voimaan 79 prosenttia (839 948 k-m2) tavoitteesta ja hyväksyttyjä kaavoja toteutui tavoitemäärästä 69 prosenttia (736 237 k-m2).

Vuonna 2018 valmistui noin 4 500 asuntoa ja vuonna 2019 noin 5 000 asuntoa, eli kaksinkertaisesti verrattuna vuosittaiseen 2 400 asunnon tuotantotavoitteeseen (kuva 3). Vuosina 2018–2019 omistusasuntotuotannon osuus asuntotuotannon kokonaismäärästä oli tavoitteen mukaisesti vähintään 50 prosenttia. Asumisoikeusasuntoja ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja valmistui asuntotuotannon kokonaismäärästä vuonna 2018 noin 13 prosenttia ja

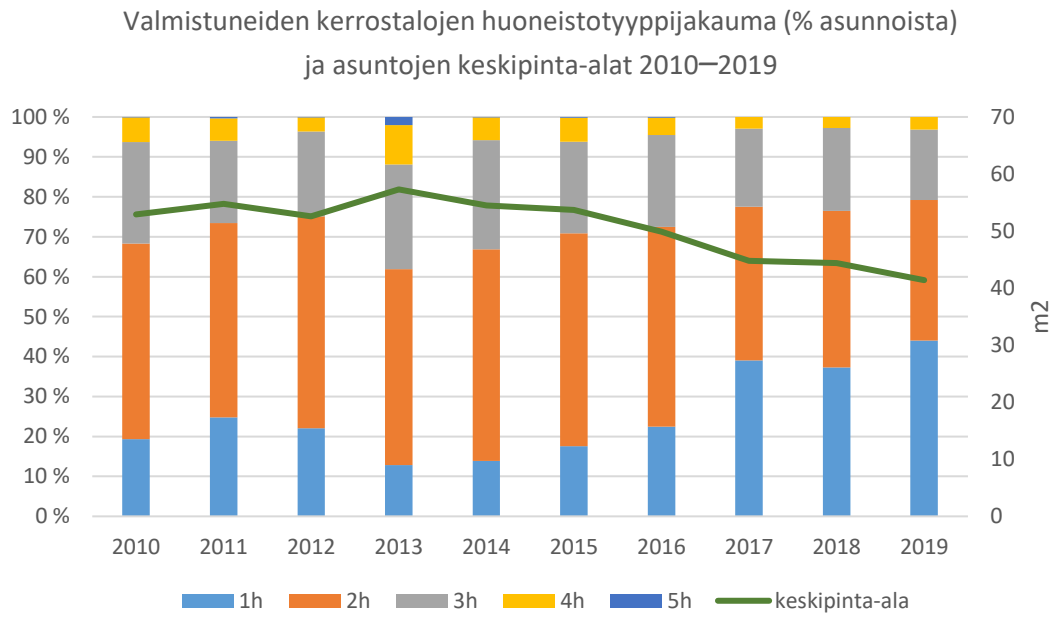
viisi prosenttia vuonna 2019 (tavoite 10 % vuosittain). Pitkän korkotuen vuokra-asuntoja valmistui vuonna 2018 ja 2019 vuosittain 9 % valmistuneiden asuntojen kokonaismäärästä (tavoite 20 % vuosittain). Pitkän korkotuen vuokra-asuntojen tuotantotavoite oli 480 asuntoa vuodessa, mistä tavoitteena oli, että kaupungin omistama VAV-konserni tuottaa 67 prosenttia eli 321 asuntoa vuosittain. Vuonna 2018 VAV-konsernin tuotanto oli 37 prosenttia pitkän korkotuen vuokra-asuntojen 480 asunnon vuosittaisesta tuotantotavoitemäärästä, ja 74 prosenttia vuonna 2019. Valtion tukemassa tuotannossa ei päästy kaikkiin tavoitteisiin johtuen asuntotuotannon huomattavasti korkeammasta tuotantomäärästä vuosina 2018–2019 verrattuna vuosittaiseen 2 400 asunnon tavoitemäärään. Lisäksi haasteena on ollut se, että joidenkin hankkeiden toteuttamiskustannukset ovat olleet liian suuret valtion tukemalle tuotannolle ja joissain tapauksissa tontteja ei ole ollut tarjolla sopivalla sijainnilla ottaen huomioon asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamisen.



Kuva 3. Vantaalle vuosittain valmistuneet asunnot hallintamuodon mukaan 2010–2019.

Vantaan kaupunki teetti vuonna 2017 selvityksen uusista vantaalaisista kerrostaloasunnoista ja -alueista. Selvityksen taustalla oli Vantaan asuntorakentamisen jatkuva kasvu ja sen painottuminen erityisesti kerrostaloihin, joihin on rakennettu pinta-alaltaan ja huoneluvultaan yhä pienempiä asuntoja. Tarkasteltaessa vuosina 2010–2019 valmistuneiden kerrostaloasuntojen huoneistotyyppijakaumia, voidaan todeta yksiöiden määrän kokonaistuotannosta yli kaksinkertaistuneen ja samalla kerrostaloasuntojen keskipinta-alan pienentyneen lähes 12 neliöllä (kuva 4). Uudistuotannon huoneistojakaumien monipuolisuuden varmistamiseksi tehostettiin kaupungin omassa tontinluovutuksessa huoneistotyyppijakauman sääntelyä ja aloitettiin vuoden 2018 alussa maankäyttösopimuksissa huoneistotyyppijakauman määrittely rajoittamalla yksiöiden määrä korkeintaan 30 prosenttiin per rakennus. Vuoden 2019 alusta säätelyä

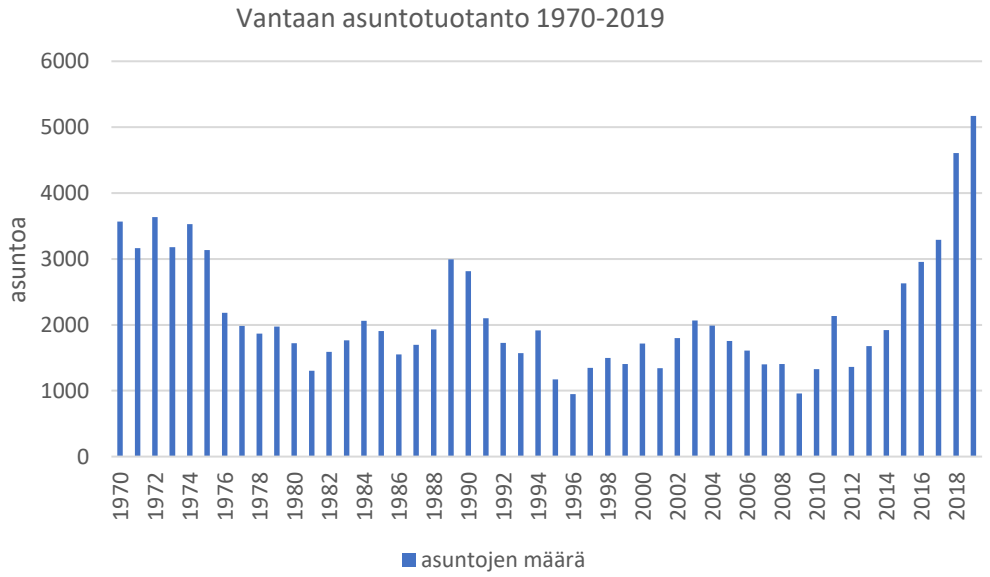
täydennettiin perheasuntojen vähimmäismäärien osalta niin, että vähintään 30 prosenttia rakennuksen asunnoista tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja. Säätely ei kuitenkaan koske erityisryhmien asuntokohteita ja erikseen nimettyjä kohteita.



Kuva 4. Valmistuneiden kerrostalojen huoneistotyyppijakauma (% asunnoista) ja asuntojen keskipinta-alat 2010–2019.

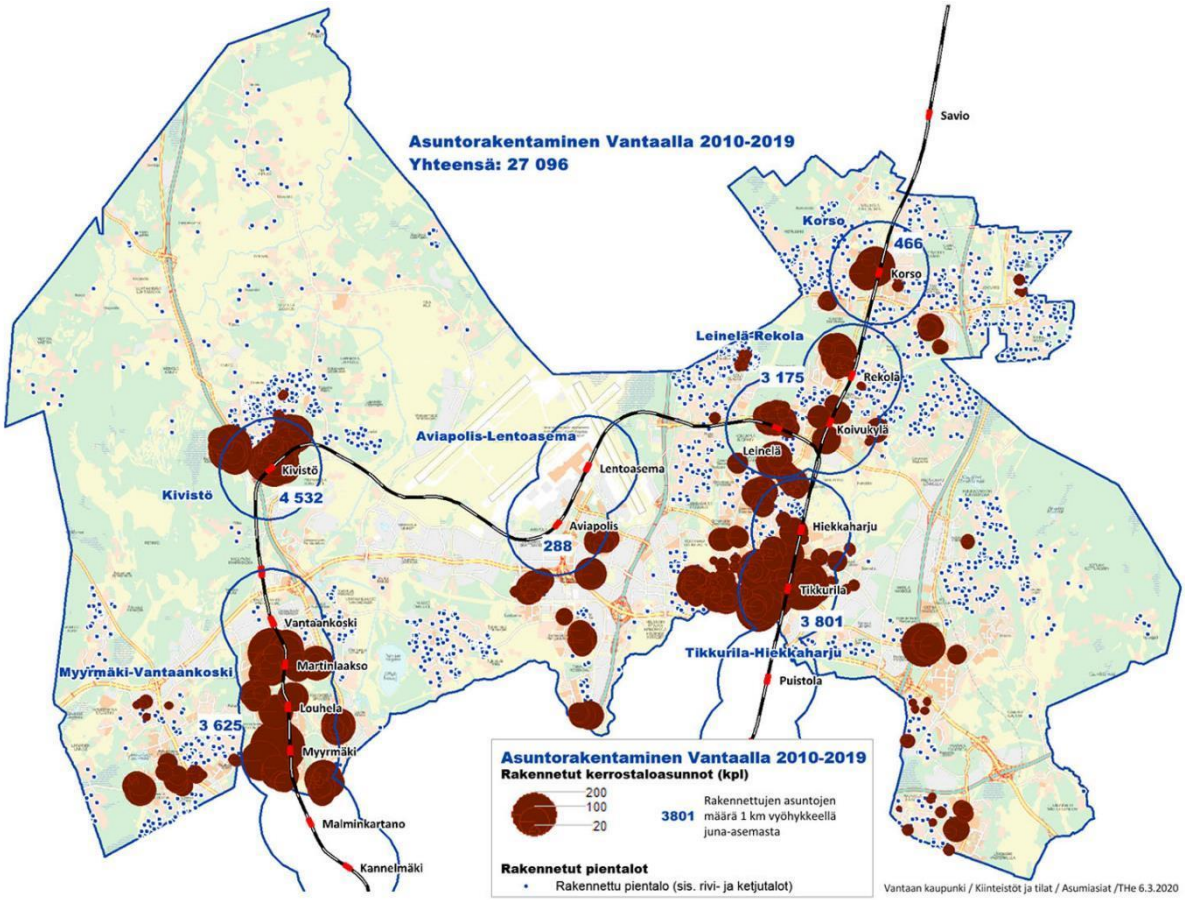
Teemanosto: Asuntotuotannon ennätysmäärät ja asuntorakentamis-ennuste

Vantaan asuntotuotanto on kasvanut pääkaupunkiseudun kunnista eniten viime vuosina, ja vuonna 2019 valmistui enemmän asuntoja kuin koskaan aikaisemmin (kuva 5). Asuntoja valmistui 2015–2019 reilusti kaksinkertainen määrä verrattuna jaksoon 2000–2014. (Vuori 2020).



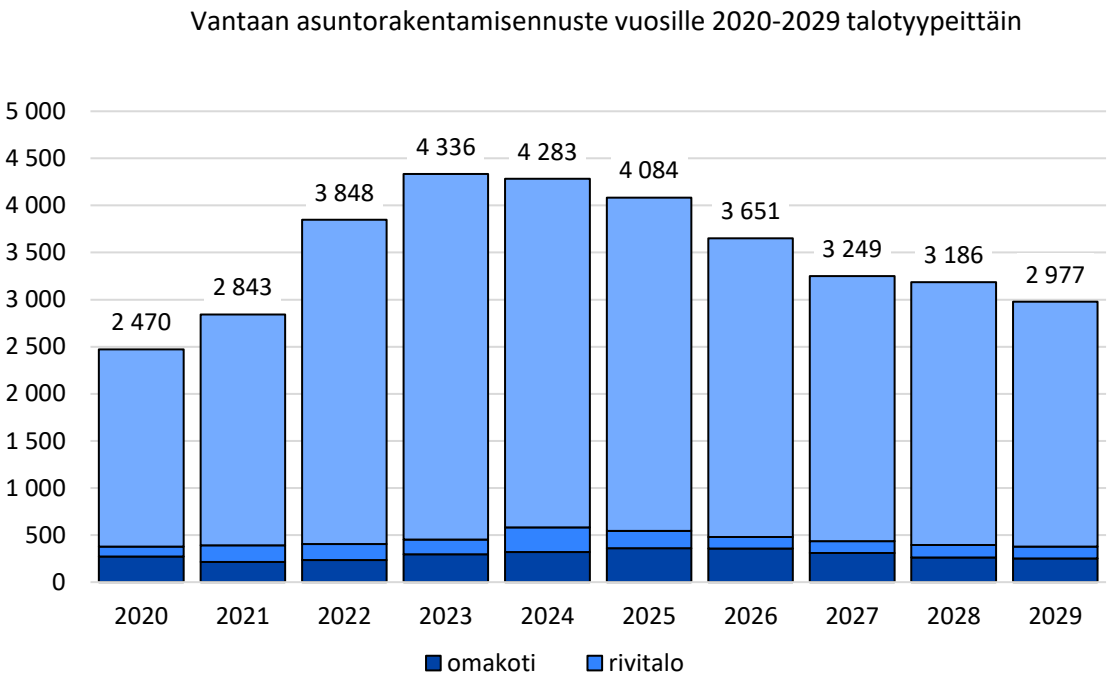
Kuva 5. Valmistuneet asunnot Vantaalla 1970–2019.

Vuosituhannen alusta lähtien asuntorakentaminen on keskittynyt Vantaalla yhä vahvemmin radanvarren keskusten ja asuinalueiden täydennysrakentamiseen, ja suuntaus jatkuu vahvana myös tulevaisuudessa. Kehäradan liikenteen käynnistymisellä vuonna 2015 on ollut rakentamista kiihdyttävä vaikutus ja asuntorakentaminen sijoittuu Vantaalla tällä hetkellä pääsääntöisesti ratojen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen (kuva 6). Vantaan viime vuosina toteuttama maa- ja asuntopolitiikka, joustavasti toimiva kaavoitus ja rakennusvalvonta sekä vahva sijoittajavetoinen kasvu asuntomarkkinoilla ovat siivittäneet kaupungin ennätysmäiseen asuntojen rakentamisvauhtiin. Vantaasta on tullut entistä vahvemmin hyvien joukkoliikenneyhteyksien kaupunki kehäradan myötä ja tätä kehitystä on tavoitteena jatkaa muun muassa Vantaan ratikan rakentamisella.



Kuva 6. Asuntorakentaminen Vantaalla 2010–2019.

Vantaalla uutta asuntorakentamista kohdentuu runsaasti kaikille suuralueille seuraavien kymmenen vuoden aikana täydentämään ja osin laajentamaan nykyistä kaupunkirakennetta. Vantaan asuntorakentamisennuste on tavoitteisiin nähden varsin korkea eli siinä on yhteensä noin 35 000 asuntoa seuraavalle kymmennelle vuodelle (2020–2029) tavoitetason ollessa MAL-sopimuksessa noin 26 400 asuntoa vuosille 2020–2031 (kuva 7). Ennusteen mukaan voimakkainta asuntorakentaminen on tulevana vuosikymmenenä radanvarren keskuksissa eli Myyrmäessä, Tikkurilassa, Kivistössä ja Aviapoliksessa. Myyrmäen (21 %), Kivistön (20 %), Aviapoliksen (18 %) Tikkurilan (16 %) suuralueille sijoittuu ennusteen mukaan yhteensä noin 75 prosenttia uudesta asuntotuotannosta. Loput noin 25 prosenttia uudesta asuntotuotannosta sijoittuu Hakunilan (11 %), Koivukylän (8 %) ja Korson (7 %) suuralueille.



Kuva 7. Vantaan asuntorakentamisennuste 2020–2029 talotyypeittäin (valmistuvat asunnot).

Asuntorakentamisen määrä vaihtelee vuosittain paljon sekä koko kaupungin tasolla että erityisesti alueellisesti. Myyrmäen ja Tikkurilan suuralueilla rakentaminen painottuu vahvasti täydennysrakentamiseen, kun taas Kivistön suuralueella kaupunkirakenne laajenee kehäradan varrella Lapinkylään ja Aviapoliksessa Veromieheen. Kokonaan uusien asuntoalueiden sijaan Vantaan asuntorakentaminen perustuu seuraavien kymmenen vuoden ajan vahvasti täydennysrakentamiseen, jotta jo tehdyt kuntatekniikan ja palveluverkon investoinnit voidaan hyödyntää mahdollisimman hyvin. Samalla tuetaan asuinalueiden väestöpohjan kasvua, jotta myös uusien palvelujen synnylle luodaan mahdollisuuksia.

2. PÄÄMÄÄRÄ: VANTAALLE SUUNNITELLAAN VETOVOIMAISIA ASUNTO- JA TYÖPAIKKA-ALUEITA PALVELUINEEN

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten 2. päämäärän tavoitetiloina on, että

- maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti
- sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle
- rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin
- maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa
- asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja.

Maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnilla pidetään yllä kokonaisnäkemystä kaupungin kehittämisestä ja siinä otetaan kantaa rakentamisen ajoitukseen, mitoitukseen sekä palve-

luiden ja infrastruktuurin yhteensovittamiseen kaupunginosatasolla. Vantaan viime vuosien voimakkaan kasvun ja asuntorakentamisen myötä kaupungin toimialojen ja tulosalueiden määrätietoisen suunnittelun ja yhteistyön merkitys on korostunut entisestään. Maankäytön ohjelmointityötä on suunnitelmallisesti kehitetty Vantaalla edelleen.

Vantaan kasvaessa nopeasti korostuu kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen merkitys toimivan sekä vetovoimaisen kaupunkiympäristön varmistamisessa. Kaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset kaupungin kehittämiselle ja sijoittaa kasvu siten, että Vantaa on viihtyisä asuinpaikka asukkaille sekä yritysten näkökulmasta kansainvälinen ja menestyksekäs paikka harjoittaa liiketoimintaa. Hyvä ja suunnitelmallinen kaavoitus on myös tärkeä osa toimivaa maa- ja asuntopolitiikkaa. Kokonaisvaltainen alueiden tarkastelu ja suunnittelu varmistavat julkisten ja yksityisten palveluiden saatavuuden, kunnallisteknisten verkostojen taloudellisuuden, pysäköinnin tehokkaan järjestelyn ja sosiaalisesti monipuolisen ympäristön rakentumisen.

Alueiden arvo nousee kaavoituksen myötä, kun niitä voidaan ottaa käyttöön esimerkiksi asumisen tai elinkeinoelämän tarpeisiin. Maankäyttösopimuksella kaupunki ja maanomistaja sopivat maanomistajan osallistumisesta kyseistä kaava-aluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin, mutta sopimuksessa on mahdollisuus sopia laajemminkin kaavan toteuttamiseen liittyvistä velvoitteista. Vantaa perii korvausta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista yksityisiltä maanomistajilta enimmillään puolet kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

TAVOITTEIDEN JA TOIMENPITEIDEN TOTEUTUMINEN

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten 2. päämäärä sisältää keskeiset kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen tavoitetilat ja yhteensä 37 toimenpidettä, jotka toteutuivat vuosina 2018–2019 kokonaisuudessaan hyvin, sillä 78 prosenttia keskeisistä toimenpiteistä toteutui täysin (taulukko 3).

Tavoitteiden mukaisesti kaupungin kasvu on ohjattu nykyiseen rakenteeseen erityisesti radan varsille ja keskusten yhteyteen. Lisäksi maankäyttösopimuksia on aktiivisesti käytetty maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa. Seitsemän toimenpidettä (19 %) toteutui osittain, mikä johtui pääosin siitä, että kaikille hankkeille ei ole löytynyt sopivia tontteja, kerrostalovarannossa ei päästy tavoitemäärään ja kaavoitus ei ole kaikissa tapauksissa edennyt tavoiteaikataulussa johtuen muun muassa sopimusneuvotteluiden pitkittymisestä ja suojeltavien kasvi- tai eläinlajien löytymisestä kaava-alueelta. Kuitenkin vain yksi toimenpide (3 %) voidaan todeta jääneen toteutumatta, koska ei ole ollut mahdollisuuksia siirtää budjetoidun maanmyyntivoiton ylittäviä myyntivoittoja keskusten kehittämisrahastoon.

Taulukko 3. 2. Päämäärän kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen tavoitetilat ja toimenpiteet.

2. Päämäärä. Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen		
Tavoitetila ja toimenpiteet	***Keskeiset toimenpiteet 2018–2019***	***Tavoitteen toteutuminen***
2.1. Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti		
Teemme maankäytön toimialalla yhdessä palveluverkkosuunnittelun kanssa määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia	*Maankäytön suunnittelun ja toteuttamisen ohjelmoinnin (MTO) prosessin valmistelu on ollut työn alla. Käytännön työssä yhteistyötä on parannettu ja tilakeskus on edustettuna kaavoituksen aluetiimeissä.*	*toteutui*
Varaamme riittävästi tontteja palveluille ja mitoitamme sekä ajoitamme kaupungin tarjoamat palvelut suhteessa asuinalueiden väestökehitykseen	*Pääsääntöisesti 10-vuoden toimitilainvestointiohjelmassa oleville hankkeille on pystytty löytämään sijainnit. Kuitenkin joidenkin hankkeiden kohdalla esitetty tontti ei ole vastannut toimialan vaatimuksia ja osa toiminnoista on jouduttu sijoittamaan toisaalle. Vantaa on viime vuosina kasvanut virallisia väestöennusteita voimakkaammin, jolloin on tullut myös pikaisella aikataululla toteutettavia ja ennakoimattomia tilatarpeita.*	*toteutui osittain*
Toteutamme tarvittavan kunnallistekniikan oikea-aikaisesti ja riittävässä laajuudessa ja edistämme kunnallistekniikan tuloa vanhoille alueille	*Poiketen monista muista kunnista on Vantaalla kunnallistekniikan toteuttamisen aikataulu ja laajuus määritelty maankäyttösopimuksissa. Vanhojen alueiden kunnallistekniikkaa edistetään investointiohjelmassa varattujen määrärahojen puitteissa.*	*toteutui osittain*
2.2. Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle		
Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita	*Vuonna 2018 kaavoituksen kokonaismäärästä 51 % kaavoitettiin kaupungin omistamille maille ja 72 % vuonna 2019. Asumisen kerrosneliöistä kaavoitettiin 70 % vuonna 2018 täydennysrakentamisena keskusta-alueille ja 80 % vuonna 2019.*	*toteutui*
Pidämme yleiskaavan ajan tasalla	*Kaupunki ohjaa maankäytön isoja linjoja kaupunkitasoisella yleiskaavalla, jonka ajantasaisuutta seurataan ja päivitetään säännöllisesti. Uusi yleiskaava on ollut valmistelussa ja tavoitteena on saada se syksyn 2020 aikana kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.*	*toteutui*
Pidämme yllä viiden vuoden asuntotuotantotarvetta vastaavaa asemakaavavarantoa	*Vuoden 2018 lopussa kerrostalovarannon laskennallinen riittävyys oli neljä vuotta (580 000 k-m2) ja vuoden 2019 lopussa 4,5 vuotta (650 000 k-m2).*	*toteutui osittain*

Tavoitteenamme kaavoituksessa ja tonttituotannossa on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys	*Kaupunkirakenteen eheydestä on huolehdittu laatimalla kaavarunkoja, joissa määritellään aluekokonaisuuksien, esim. kaupunginosan suunnitteluperiaatteet, jotka ohjaavat yksittäisiä tonttikohtaisia asemakaavan muutoksia. Kaavarunkoja tai vastaavia yleissuunnitelmia on valmisteltu Myyrmäkeen, Hakunilaan, Tikkurilaan, Kivistöön ja Aviapolikseen. Asemakaavoissa kaupunkiympäristön laatu ja toteuttamiskelpoisuus ohjaavat kaavaratkaisujen suunnittelua ja kaavamääräysten valmistelua. Tontinluovutuskilpailuissa on haettu monipuolisesti erilaisia konsepteja ja esimerkiksi energiatehokkuutta, kaupunkikuvallista laatua, kohtuuhintaisuutta ja muuntojoustavuutta.*	*toteutui osittain*
Kehitämme yritysalueita joustavasti kaavoituksen ja profiloinnin keinoin	*Vehkalan yritysalueen kehitys on ollut tavoitteiden mukaista. Alueen länsiosan 2. vaiheen kaavoitus on viivästynyt. Aviapolis alueella yleissuunnittelu on vienyt aikaa, mutta yksi merkittävä yritystonttikokonaisuus on ollut julkisessa haussa 2019 ja alueella on vireillä kaavamuutos.*	*toteutui osittain*
Huomioimme monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa	*Arvokkaita luontokohteita on hankittu aktiivisesti etenkin virkistyskäyttöön. Esimerkkinä Kuusijärven ympäristön, Sipoonkorven sekä Voutilan jokilaakson maanhankinnat.*	*toteutui*
Turvaamme riittävät aluevaraukset luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi	*Yleiskaavaehdotus 2020 sisältää ekologisen verkoston, joka muodostuu luonnonsuojelualuevarauksista, arvokkaista luontokohteista ja ekologisista runkoyhteyksistä. Tavoitteena on biodiversiteetin turvaaminen.*	*toteutui*
Voimme asettaa alueet rakennuskieltoon, mikäli kaavat ovat vanhentuneet, eivätkä vastaa kaupungin tavoitteita	*Rakennuskieltoa käytetään mm. alueilla, joilla maankäyttö muuttuu voimakkaasti, kuten Aviapoliksen ja Vantaan Akselin alueilla. Pientaloalueilla rakennuskiellon avulla pyritään varmistamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja olemassa olevan miljöön arvojen turvaaminen.*	*toteutui*
Rakennamme pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueille. Poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisuiden linjaukset ovat yhtenäisiä ja tasapuolisia maanomistajille.	*Rakentamisen volyymistä pääosa sijoittuu asemakaavoitetulle maalle.* *Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan koko kaupungin asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset on tehty tapauskohtaisesti, mutta aina yhteneväisen linjan mukaisesti. Yhteneväinen linja suunnittelutarveratkaisuissa tarkoittaa 1983 yleiskaavassa määriteltyä ohjausmekanismia, joka on edelleen käytössä.*	*toteutui*
Mahdollistamme maaseutumaisille alueille maaseutuyrittäjyyteen liittyvän täydennysrakentamisen, mutta emme haja-asutusluonteista rakentamista	*Yleiskaavassa tämä linjaus on ollut voimassa vuodesta 1983 alkaen ja pysyy ennallaan uudessa yleiskaavassa.*	*toteutui*

2.3. Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin		
Rakennamme Vantaata vahvojen keskusten varaan varmistaen myös ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuuden	*Yleiskaavaehdotuksessa 2020 on nostettu Tikkurila, Aviapolis ja Myyrmäki pääkeskustoiksi, jotka ovat Vantaan keskustoista seudullisesti merkittävimpiä muiden keskusten kasvaessa paikallisempina ytiminä.*	*toteutui*
Lisäämme korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut	*Korkeaa rakentamista on tarkasteltu kaavakohtaisesti ja kaavarungoissa. Kaupunkirakeenteen-palvelualueella ollaan laatimassa selvitystä korkea rakentamisen mahdollisuuksista Vantaalla.*	*toteutui*
Hyödynnämme olemassaolevan infrastruktuurin ja palveluverkon ennen uusien alueiden avaamista	*Sekä voimassa oleva että uusi yleiskaava ohjaavat kaupungin kasvusta suurimman osan nykyiseen rakenteeseen ja infraan. Myös seudullisen MAL2019-suunnittelman linjaukset ovat samat.*	*toteutui*
Siirrämme keskusten kehittämisrahastoon budjetoidun maanmyyntivoiton ylittäviä myyntivoittoja tilinpäätöksen yhteydessä tehtävällä erillispäätöksellä	*Ei ollut mahdollisuuksia siirtää myyntivoittoja keskusten kehittämisrahastoon.*	*ei toteutunut*
Rahoitamme keskusten kehittämisrahastolla keskustojen kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa	*Rahaston nykyiset resurssit on käytetty vuoteen 2022 mennessä ja rahastoa tulisi täydentää. Päätöksenteko rahaston linjauksista tulee olemaan kaupunginhallituksella vuodesta 2021 alkaen.*	*toteutui*
Suhtaudumme myönteisesti täydennysrakentamiseen ja perustelluista syistä purkavaan uudistamiseen	*Kaupunki on edistänyt täydennysrakentamisen ja purkavan uudistamisen hankkeita sijainneissa, joissa kaupunki- ja kiinteistökehittäminen on ollut perusteltua. Merkittäviä kehitysalueita ovat olleet esimerkiksi Myyrmäen, Martinlaakson ja Hakunilan keskukset sekä Tikkurila.*	*toteutui*
Haemme aktiivisesti valtion avustuksia asuinalueiden kehittämiseen ja kunnallistekniikan investointeihin	*Kaupunki on hakenut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) infra-avustuksia kunnallistekniikan rakentamiseen aina kun avustuksia on ollut haettavissa. Lisäksi kaupunki on hakenut aktiivisesti asuinalueiden kehittämiseen valtion avustuksia, ja viimeisimpänä kaupunki on hakenut hankkeilleen avustusta poikkihallinnollisia toimia korostavasta "Lähiöohjelma 2020–2022" avustushausta.*	*toteutui*
2.4. Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa		
Perimme maanomistajalta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta, mikäli laadittavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m^2 uutta rakennusoikeutta	*Kaavoihin ja kaavamuutoksiin, joissa maanomistaja saa merkittävää hyötyä, on liittynyt aina poikkeuksetta maankäyttösopimus.*	*toteutui*
Perimme maanomistajalta korvausta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista, joka on enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta	*Maanomistajalta on peritty korvausta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista, joka on enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Koska valtaosa kaavoista on ollut asuntokaavoja, korvaus on ollut 50 % arvonnoususta.*	*toteutui*

Kohdistamme yksityiselle hankkeelle kunnallistekniikan rakentamisen aikaistamisesta aiheutuvat kustannukset	*Kaavan laatimisen yhteydessä on huomioitu kunnallistekniikan rakentamisen tarve ja siitä aiheutuneet kustannukset. Ne on saatu laskennallisesti katettua pääsääntöisesti maankäyttösopimuskorvauksilla. Sopimuskorvauksia ei kuitenkaan kohdisteta suoraan kunnallistekniikan rakentamiseen, vaan ne tilitetään käyttötalouteen.*	*toteutui osittain*
Voimme aina periä sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamat kustannukset maanomistajalta	*Sisäisen kunnallistekniikan korvauksia on peritty maanomistajalta niissä tapauksissa, joissa kaavassa ei ole arvonnousua.*	*toteutui*
Perimme pääsääntöisesti asuntotonttien osalta 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta	*Asuntotonttien osalta on peritty 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta kohtuullisen käyvän hinnan mukaan laskettuna.*	*toteutui*
Perimme asunto-osakeyhtiön omistamien tonttien osalta vain 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuntotontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %, ja asunto-osakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat.	*Asunto-osakeyhtiön omistamien tonttien osalta on peritty 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta kohtuullisen käyvän hinnan mukaan laskettuna.*	*toteutui*
Perimme yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta	*Asia on huomioitu maankäyttösopimuksiin liittyvissä arvonnousun laskelmissa erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa.*	*toteutui*
Huomioimme arvonnousua laskettaessa arvoa vähentävinä tekijöinä tontin kohtuullisen käyvän arvon, purkukulut ja maanpuhdistuskuluja	*Arvonnousua laskettaessa on huomioitu vähentävinä tekijöinä poikkeuksetta tontin lähtökohtaisen kohtuullisen arvon ja purkukulut. Maanpuhdistuskuluja on huomioitu tapauskohtaisesti.*	*toteutui*
Hyvitämme asumisen täydennysrakentamiskohteiden arvonnoususta rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta	*Asumisen täydennysrakentamiskohteiden arvonnoususta on hyvitetty rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta. Tällä hyvityksellä on merkittäviä taloudellisia vaikutuksia hankkeelle, ja näin on voitu ohjata pysäköintiratkaisuja rakenteellisiin vaihtoehtoihin.*	*toteutui*
Otamme korvaukset maana maankäyttösopimuksissa silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista	*Korvaukset on otettu maana etenkin valtion tukeman asuntorakentamisen toteutumisen edistämiseksi.*	*toteutui*
Varmistamme merkittävissä maankäyttösopimuksissa tasapainoisen asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman	*Maankäyttösopimuksissa rahoitus- ja hallintamuodon säätelyä on tehty enenevässä määrin merkittävissä asemakaavahankkeissa vuodesta 2015 alkaen. Vuoden 2018 alussa aloitettiin sopimuksissa myös huoneistotyyppijakauman määrittely yksiöiden määrää rajoittamalla ja vuoden 2019 alusta sitä täydennettiin perheasuntojen vähimmäismäärien osalta. Säätely ei koske erityisryhmien asuntokohteita ja erikseen nimettyjä kohteita.*	*toteutui*

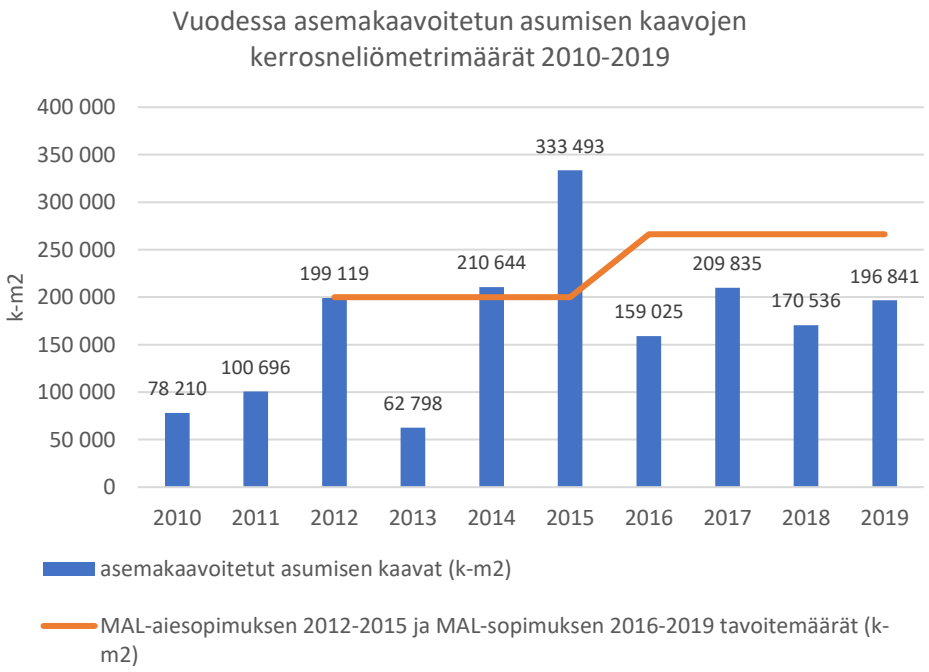
Varmistamme maankäyttösopimusten toteutumisen rakentamisvelvoitteilla ja sopimussakoilla	*Pääsääntöisesti sopimuksissa on toteutumisen varmistamiseksi määritelty rakentamisvelvoitteet, ja ohjauksen varmistamiseksi myös sopimussakot. Rakentamisvelvoitteiden ja sopimussakkojen järjestelmällistä seurantaa kehitetään MATTI:n avulla.*	*toteutui*
2.5. Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.		
Otamme uusilla asuinalueilla ja asuinkohteissa turvallisuuden, terveellisyyden sekä esteettömyyden lähtökohdaksi	*Asemakaavassa on tavoitteena toimiva, viihtyisä ja kestävä kaupunkiympäristö, joka mahdollistaa turvallisen ja terveellisen kaupunkielämän kaikille väestöryhmille.* *VAV on uudistuotannossa sertifioitu ympäristöystävälliseen Joutsenmerkki-rakentamiseen.*	*toteutui*
Suunnittelemme ja rakennamme viheralueverkoston monipuoliseksi, turvalliseksi ja helposti saavutettavaksi	*Yleiskaavaehdotuksessa 2020 esitetään laajat viheraluekokonaisuudet ja yhteydet niiden välillä sekä määrätään varaamaan riittävästi tilaa puistoille ja virkistysalueille. Paikallisella tasolla viheralueverkostoja on suunniteltu kaavarungoissa. Vuosina 2018–2019 puistoja on suunniteltu ja rakennettu investointiohjelman mukaisesti. Itä- ja Keski-Vantaan peltojen ja niittyjen hoidon kehittämissuunnitelma saatiin valmiiksi, Ulkoilureittien yleissuunnitelmaa on valmisteltu sekä ulkoilureitti- ja latuverkostoa on täydennetty.*	*toteutui*
Varaamme riittävän rahoituksen elinympäristön, infrastruktuurin ja rakennusten kunnossapidolle	*Vuosina 2018–2019 elinympäristön ja infrastruktuurin kunnossapidolle osoitettuja määrärahoja on ollut vähän, ja niissä on tullut pieniä budjettiylityksiä. Kunnossapidon taso on kuitenkin pystytty pitämään kohtuullisena ja kriittisimmät korjaukset on saatu suoritettua. Erityistä huomiota on kiinnitetty keskustojen ja myönteisen erityiskohtelun kohdealueille.* *Vuosina 2018–2019 rakennusten kunnossapidolle osoitetut käyttötalous- ja investointimäärärahat olivat riittävät ja työohjelmat voitiin toteuttaa suunnitellusti. Kaupungin rakennuskannan korjausvelkaa saatiin myös pienennettyä. Rahoituksen riittävyys on mahdollistanut myös käyttöasteeltaan vähäisten kohteiden huomioimisen ja niiden turvallisuudesta ja viihtyisyydestä huolehtimiseen.*	*toteutui osittain*
Varmistamme toimivat pysäköintijärjestelyt, lisäämme kadunvarsipysäköintiä keskustoissa ja kehitämme uusia malleja pysäköinnin järjestämiseen	*Valmisteilla on ollut Pysäköintipolitiikka-työ, johon on kerätty kaikki merkittävät pysäköintiin liittyvät tavoitteet ja toimintaperiaatteet. Pysäköinnin maksullisuutta esitetään kehitettävän maltillisesti siellä, missä sen uskotaan ratkaisevan havaittuja ongelmia ja tukevan muita kaupungin tavoitteita. Pysäköintipolitiikka-työ ja sen linjaukset tavoitteena saada vuoden 2020 aikana luottamuselinkäsittelyyn. Kaupungin yleisen pysäköintiyhtiön perustaminen on ollut valmistelussa kaupunkiympäristön toimialan ja konserniohjauksen yhteistyössä. Asumisen pysäköinnin uusi mitoitusohje otettiin käyttöön vuoden 2019 alusta.*	*toteutui*

Seuraamme ja mittaamme asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometrilla	*Asukastyytyväisyys ja sen seuranta on yksi Vantaan valtuustokauden 2017–2021 strategian mittareista. Vantaan ensimmäinen Asukasbarometri toteutettiin vuonna 2018 ja seuraavan kerran vastaava tutkimus toteutetaan talvella 2020–2021.*	*toteutui*

KAAVOITUKSEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Vantaan uutta, koko kaupungin kattavaa yleiskaavaa on laadittu valtuustokauden 2017–2020 aikana ja tavoitteena on, että yleiskaava hyväksytään vuoden 2020 loppuun mennessä. Uusi yleiskaava ohjaa kaupungin kasvua olemassa oleville, jo rakennetuille alueille. Kaupunki tiivistyy etenkin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, mikä edistää kestävää elämäntapaa ja liikkumista. Monikeskuksisen kaupungin ytiminä toimivat uudistuvat keskustat. Etenkin Tikkurilassa, Aviapoliksessa ja Myyrmäessä mahdollistetaan alueiden laajentuminen ja tiivistyminen. Yleiskaavalla määritellään maankäytön kehityksen periaatteet, jotka ohjaavat asemakaavoja ja muuta tarkemman tason suunnittelua. Näin ollen uusi yleiskaava valmistuessaan luo perustan myös maa- ja asuntopoliittisten linjausten tavoitteiden ja toimenpiteiden kestävälle toteuttamiselle.

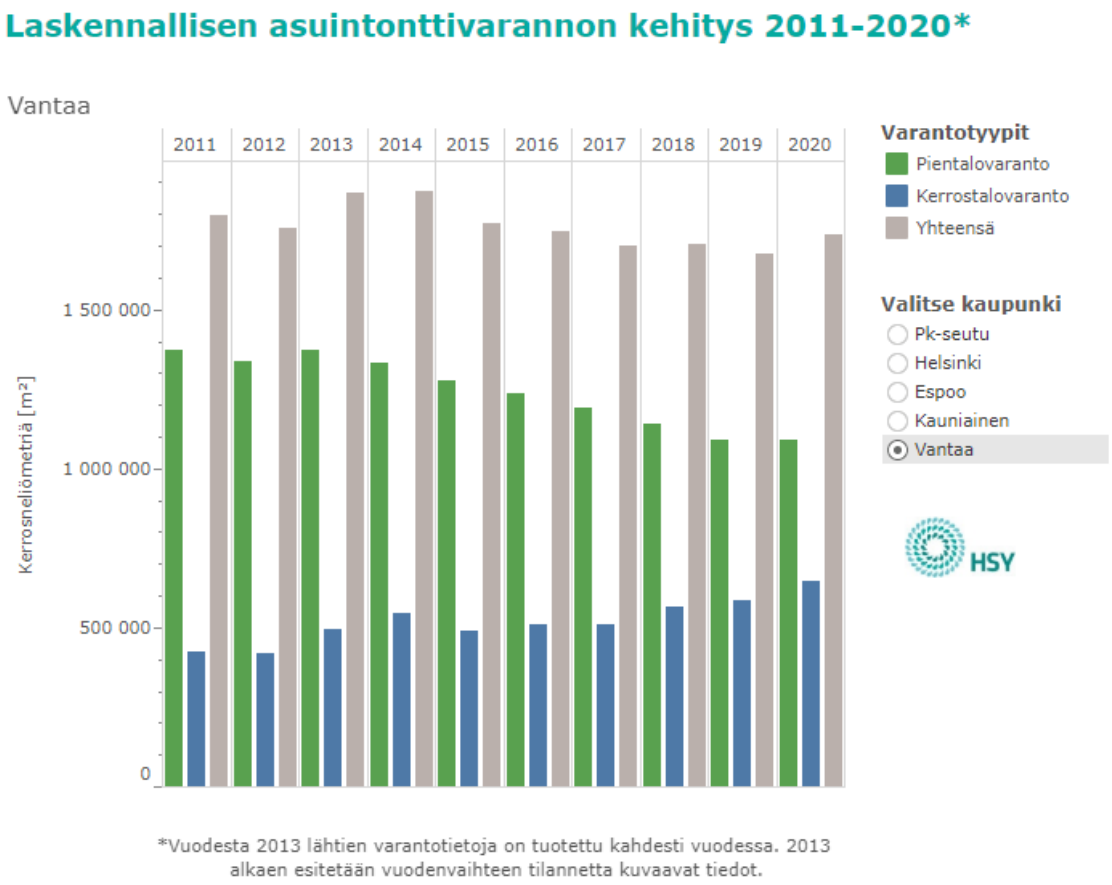
Helsingin seudun MAL-sopimuskaudella 2016–2019 Vantaa sitoutui asemakaavoitettavan asuinkerrosalan vuosittaiseen 266 000 kerrosneliömetrin tavoitteeseen. Vuonna 2018 asemakaavoitettavan asuinkerrosalan tavoitemäärä toteutui 64-prosenttisesti ja vuonna 2019 74-prosenttisesti (kuva 8). Kivistössä asuntokaavatuotanto on ollut määrältään suurta, ennustettavaa ja tasaisen varmaa, mikä perustuu kaupungin maanomistukseen. Kuitenkin merkittävä osa asuntokaavoituksesta perustuu yksityisiin hankkeisiin. Niiden toteutuminen ja aikataulu ovat hankkeen omistajan päätöksistä kiinni, mikä heikentää olennaisesti kaavatuotannon ennustettavuutta ja vuosittaisiin tavoitemääriin yltämistä.



Kuva 8. Vuodessa asemakaavoitetun asumisen kaavojen kerrosneliömetrimäärät 2010–2019.

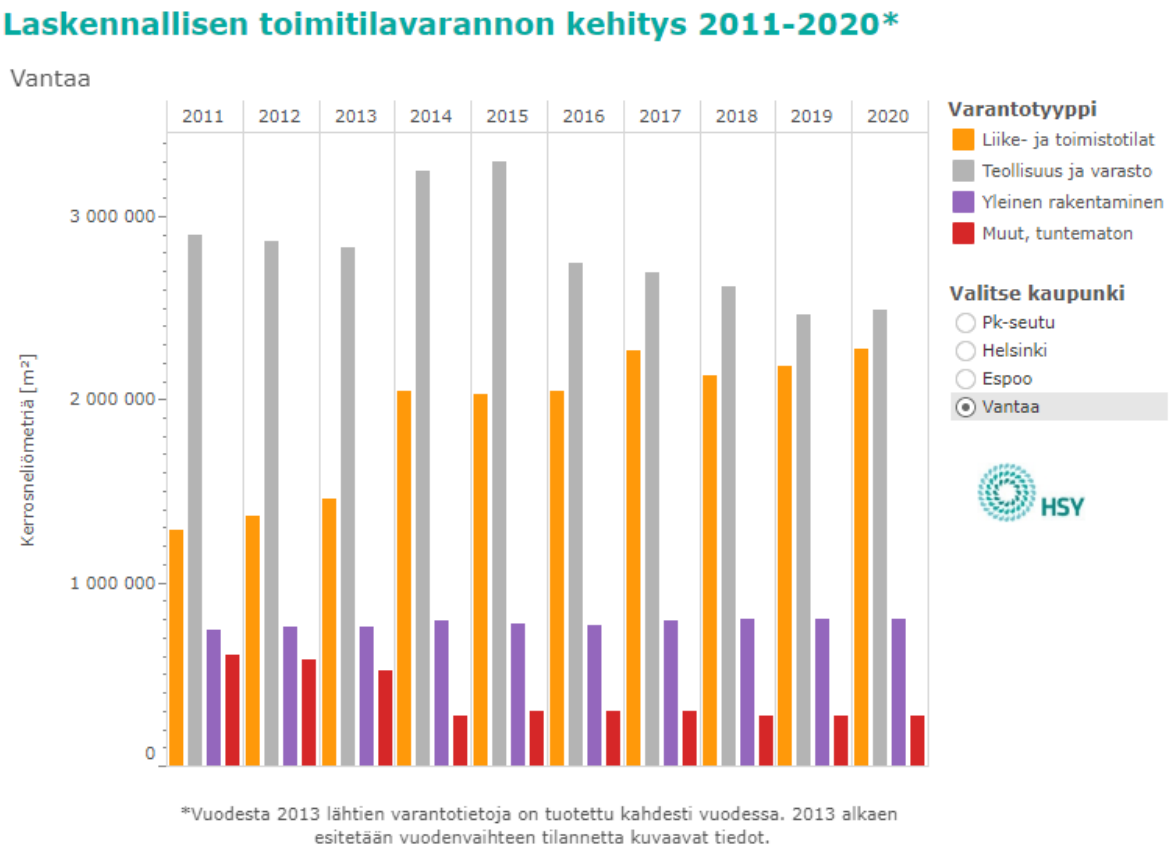
Kaavoituksen kokonaismäärästä kaavoitettiin vuonna 2018 kaupungin omistamille maille noin 51 prosenttia ja 72 prosenttia vuonna 2019. Asumisen kerrosneliöistä kaavoitettiin vuonna 2018 täydennysrakentamisena keskusta-alueille noin 70 prosenttia ja vuonna 2019 vastaava luku oli 80 prosenttia. Keskustojen kehittämisen erityisenä haasteena on hajautunut maanomistus, eri toimijoiden suuri määrä ja maanomistajien erilaiset tavoitteet. Kaupungin maanomistus luo parhaat edellytykset toteuttaa kaupungin strategian mukaisia tavoitteita aluekokonaisuuksien kehittämisessä. Esimerkkinä mainittakoon Kivistön palkittu suunnittelu. Kaupungin tavoitteiden mukaista aluekehitystä voidaan tukea aktiivisella ja jatkuvalla maanhankinnalla.

Pääkaupunkiseudulla voimassa olevien asemakaavojen tilanne rakentamatta olevan rakennusoikeuden eli varannon suhteen esitetään vuosittain Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) tuottamassa tonttivarantokatsauksessa. Varantolukuina käytetään laskennallista varantoa, johon ei sisällytetä pienimpiä tonttikohtaisia jäljellä olevia rakennusoikeuksia, joten laskennallinen varanto sisältää tulkintaa. Vantaan tavoitteena on pitää yllä viiden vuoden asuntotuotantotarvetta vastaavaa asemakaavavarantoa. HSY:n tonttivarantokatsauksien 2019 ja 2020 mukaan Vantaan kerrostalovarannon laskennallinen riittävyys oli vuoden 2018 lopussa neljä vuotta (580 000 k-m2) ja vuoden 2019 lopussa 4,5 vuotta (650 000 k-m2) (kuva 9). Käytännössä asemakaavoituksessa ei ole riittävästi resursseja kaavoittaa tontteja varantoon, vaan lähes kaikki kaavat tehdään suoraan toteutettaviksi. Varantokaavoja on laadittu pääsääntöisesti kaupungin omalle maalle.



Kuva 9. Vantaan laskennallisen asuintonttivarannon kehitys 2011–2020 (Pääkaupunkiseudun tonttivaranto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä).

HSY:n tonttivarantokatsaus 2020 mukaan Vantaalla Vehkalan länsipuolen asemakaava Myllymäessä lisäsi liike- ja toimistotilojen varantoa jonkin verran vuoden 2019 lopulla, mutta toimitilojen varantomuutos pysyi silti kokonaisuudessaan negatiivisena (kuva 10). Pääkaupunkiseudun kunnista Vantaalla on eniten toimitilojen varantoa tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä. Kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa oleva toimitilavaranto on tällä hetkellä riittämätön kysyntään nähden, koska kaupungin maille ei ole viime vuosina kaavoitettu riittävästi uutta toimitilavarantoa. Toimitilavarantoa on kuitenkin tarkoitus jatkossa lisätä kohdistamalla asemakaavoitusta yritysalueille.



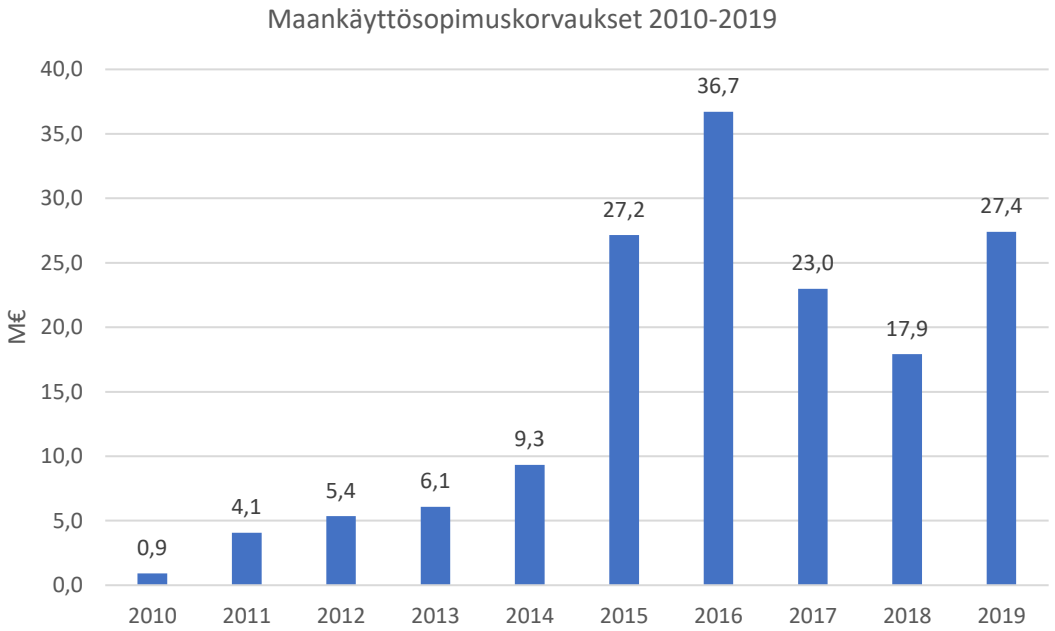
Kuva 10. Vantaan laskennallisen toimitilavarannon kehitys 2011–2020 (Pääkaupunkiseudun tonttivaranto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä).

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Maankäyttösopimuksilla kaupunki pyrkii turvaamaan kaavan toteutumisen sopimalla muun muassa kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta, yleisten alueiden luovutuksesta, mahdollisista maakaupoista, rakentamisvelvoitteista ja -aikataulusta sekä mahdollisista rakentamisohjeiden ja lähiympäristösuunnitelman laatimisesta. Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kaupunki sai vuonna 2018 maankäyttösopimuskorvauksia 17,9 miljoonaa euroa ja 27,4 miljoonaa euroa vuonna 2019 (kuva 11). Maankäyttösopimuskorvausten määrä on noussut

merkittävästi vuoden 2014 jälkeen, mikä on seurausta kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymien ja vuonna 2014 päivitettyjen Vantaan maapoliittisten linjausten mukaisesti käyttöönotetuista sopimuskäytännöistä, sekä laajojen asemakaavojen voimaantulosta vuosina 2015 ja 2016.

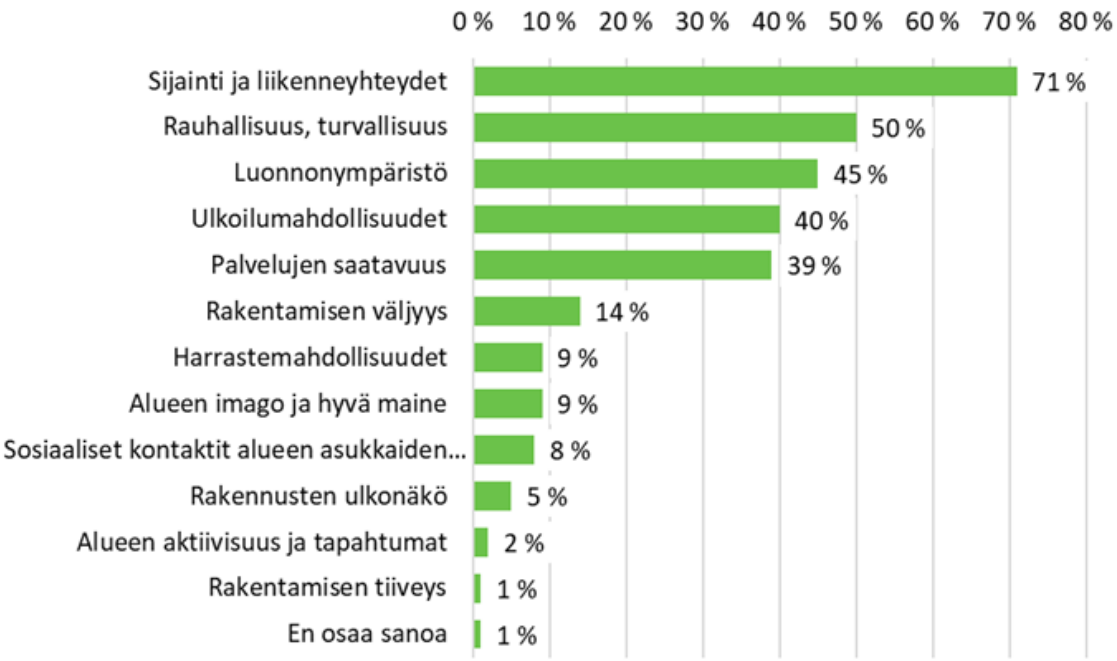


Kuva 11. Vantaan maankäyttösopimuskorvaukset (M€) vuosina 2010–2019.

ASUKASBAROMETRIN 2018 TULOKSET

Vantaan valtuustokauden 2017–2021 strategiassa on määritelty, että vantaalaisten tyytyväisyyttä asumiseen ja elämiseen seurataan säännöllisin väliajoin. Vuonna 2018 toteutettiin ensimmäinen Vantaan asukasbarometri -kyselytutkimus, jolla pyrittiin selvittämään vantaalaisten tyytyväisyyttä asumiseen, asuinalueeseen, palveluihin, liikkumiseen ja osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksiin. Vastaajien tilastollinen satunnaisotanta sisälsi 2000 täysi-ikäistä vantaalaista ja kyselyn vastausprosentti oli 38,8.

Vuoden 2018 asukasbarometrin tulosten mukaan vantaalaiset ovat keskimäärin tyytyväisiä asuinalueeseensa, asuntoonsa ja elämänlaatuunsa. Erot tyytyväisyydessä eri väestöryhmien, asuinalueiden tai talotyyppien välillä ovat hyvin pieniä. Tulos on kaupungin kannalta erinomainen, sillä tyytymättömyys ei ole kasaantunut millekään tietylle alueelle tai tietylle väestöryhmälle. Vantaalaisilla asuinalueilla viihtyvyyttä luovat erityisesti hyvä sijainti, liikenneyhteydet, turvallisuus ja rauhallisuus, luonnonympäristö sekä palveluiden saatavuus (kuva 12). Asuntonsa ominaisuuksista vantaalaiset ovat erityisen tyytyväisiä asuntonsa kokoon, valoisuuteen sekä pohjaratkaisuun.



Kuva 12. Tärkeimmät viihtyvyystekijät vantaalaisilla asuinalueilla (tekijän maininneiden prosenttiosuus). (Vantaan asukasbarometri 2018)

Asukasbarometrin tutkimustuloksissa nousi esiin myös tekijöitä, joihin huomiota kiinnittämällä vantaalaisten tyytyväisyyttä ja viihtyvyyttä on mahdollista parantaa entisestään. Asukkaat muun muassa toivovat asuinalueelleen lisää palveluita, parkkipaikkoja sekä vehreyttä. Joillakin asuinalueilla asukkaat kokevat, että huono maine aiheuttaa epäviihtyvyyttä. Lisäksi osallistumis- ja vaikuttamiskanavista toivotaan enemmän tietoa. Tutkimuksen tuloksia on jalkautettu työpajatyöskentelyn kautta kaupunkiorganisaation eri tasoille ja jatkossakin asukasbarometrityöskentelyn tavoitteena on, että asukkaiden toiveet otettaisiin huomioon kaupungin palvelujen, toiminnan ja kaupunkiympäristön suunnittelussa. Tutkimus toteutetaan seuraavan kerran talvella 2020–2021, jolloin on kaupungin valtuustokauden 2018–2021 strategian mukaisesti tavoitteena, että tyytyväisyys on kohentunut entisestään.

3. PÄÄMÄÄRÄ: VANTAAN TONTINLUOVUTUS ON AVOINTA, TASAPUOLISTA JA KILPAILUA EDISTÄVÄÄ

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten 3. päämäärän tavoitetiloina on, että

- tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin
- maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti

Maaomaisuus on voimavara, jonka arvon säilyttäminen ja kehittäminen on kaupungin tärkeä tehtävä. Kaupungin oma tontinluovutus on yksi parhaita keinoja, joilla kaupunki voi vaikuttaa alueellaan tapahtuvaan maankäyttöön sekä halutun maa- ja asuntopolitiikan toteuttamiseen. Kaupungin tontinluovutus perustuu avoimuuteen, tasapuolisuuteen ja kilpailua edistäviin periaatteisiin. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti pääsääntöisesti tontit

kilpailutetaan, jotta kaikilla halukkailla toimijoilla on tasapuolinen mahdollisuus saada tontti Vantaalta.

Vantaa omistaa erilaisia maa-alueita sekä oman kaupunkialueensa sisällä, että muiden kuntien alueella. Kaupunki huolehtii aktiivisesti maaomaisuutensa arvon säilymisestä ja kehittymisestä tehden tarvittavia toimenpiteitä. Osa näistä alueista on asemakaavoittamattomia tai kaavassa muuhun kuin rakentamiseen tarkoitettuja, kuten esimerkiksi virkistys- ja suoja-alueita. Kaupungin omistamat käyttämättömät alueet saattavat odottaa tulevaisuuden kaavoitusta ja rakentamista, mutta maa-alueille, joilla ei ole tulevaisuudessa odotettavaa arvonnousua, on järkevää miettiä muuta käyttöä tai niistä on syytä luopua turhien kustannusten välttämiseksi.

TAVOITTEIDEN JA TOIMENPITEIDEN TOTEUTUMINEN

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten 3. päämäärä sisältää keskeiset tontinluovutuksen tavoitetilat ja yhteensä 14 toimenpidettä, jotka toteutuivat vuosina 2018–2019 kokonaisuudessaan hyvin, sillä 71 prosenttia keskeisistä toimenpiteistä toteutui täysin (taulukko 4). Tavoitteiden mukaisesti tontinluovutuksia on tehty linjausten mukaisesti pääsääntöisesti myymällä ja monipuolisesti erilaisilla kilpailumuodoilla. Neljä toimenpidettä (29 %) toteutui osittain, mikä johtui siitä, että maanmyyntitulotavoitteisiin ei täysin ylletty ja tonttikilpailuissa olisi pitänyt saada edistettyä enemmän resurssiviisautta, energiatehokkuutta ja puurakentamista. Lisäksi passiivisesta ja kaupungille kustannuksia aiheuttavasta maaomaisuudesta ei ole täysin suunnitelmien mukaan päästy eroon, sillä muun muassa Lopen rantatontteja on edelleen myymättä.

Taulukko 4. 3. Päämäärän tontinluovutuksen tavoitetilat ja toimenpiteet.

3. Päämäärä. Vantaan tontinluovutus on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää		
Tavoitetila ja toimenpiteet	***Keskeiset toimenpiteet 2018–2019***	***Tavoitteen toteutuminen***
3.1. Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin		
Pidämme ajan tasalla kaupungin tonttien luovutusperiaatteet ja varmistamme tontinluovutuksessa tasapuolisuuden toteutumisen	*Kaupunginhallitus on 5.3.2018 hyväksynyt asunto- ja erityispalvelutonttien luovutusehdot, jotka ovat toistaiseksi voimassa ja joita uudistetaan tarpeen vaatiessa. Yritystonttien kauppakirjapohjat on uudistettu 2019–2020 ja yritystonttien vuokrasopimusten pohjia ollaan laatimassa eri pituisten vuokra-aikojen tarpeeseen vuoden 2020 aikana.*	*toteutui*

Luovutamme tontit myymällä tai vuokraamalla	*Valtuustokauden 2017–2021 maanmyyntitulotavoite 30 miljoonaa euroa vuodessa ohjaa luovutuksia toteutettavaksi ensisijaisesti myynnin muodossa. Vuonna 2019 tavoite maanmyynnille oli 36 miljoonaa euroa, mutta useille kilpailualueille ja asuntotonteille myönnettyjen varausaikojen jatkojen vuoksi maanmyyntivoittoja saatiin vain 16,3 miljoonaa euroa. Kauppoja tehtiin vuoden 2019 aikana noin 60 kpl. Työpaikkatonttien osalta vuosina 2018–2019 luovutuksia toteutettiin myös vuokraamalla. Lisäksi erityispalvelutontteja (varhaiskasvatus ja hoiva-asuminen) pääsääntöisesti vuokrataan. Vuokraus on ollut perusteltua muuttuvan maankäytön alueilla sekä jatkuvien vuokratulojen saamiseksi.*	*toteutui osittain*
Valitsemme tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat pääosin tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä	*Vuosina 2018–2019 järjestettiin yhdeksän erilaista tuottajamuotoisten asuntotonttien suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailua.*	*toteutui*
Mahdollistamme harkiten innovatiivisia asumisen kehittämishankkeita luovuttamalla tontteja ilman kilpailutusta	*Puukerrostalorakentamiselle on osoitettu kolme tonttia ilman kilpailutusta Tikkurilasta, Koivuhaasta ja Kivistöstä. Lisäksi osuuskuntahankkeelle ja osaomistusasumiseen on osoitettu tontit Puu-Kivistöstä.*	*toteutui*
Luovutamme pientalotontit joko pisteytyksellä, arvonnalla, tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla	*Vuosina 2018–2019 järjestettiin pientalotonteista yleinen haku ja kaksi tarjouskilpailua sekä Lopen rantatonttien tarjouskilpailu. Lisäksi pientalotontteja oli tarjolla jatkuvalla haulla. Lisäksi on pyritty varmistamaan sijainniltaan erinomaisten ja tästä syystä keskimääräistä selvästi kalliimpien pientalotonttien tarjonta.*	*toteutui*
Valitsemme tarvittaessa yritystonttien luovutuksensaajat tarjouskilpailulla	*Vuonna 2019 järjestettiin julkiset haut Markkatien 12, 14 ja 16 yritystonteista, Nikinmäen teollisuustonteista sekä Koivuhaantie 9 teollisuustontista.*	*toteutui*
Varmistamme tontinluovutuksessa tasapainoisen asuntojen hallintamuotojakauman ja tarvittaessa huoneistotyyppijakauman	*Pääsääntöisesti kaupunki on määritellyt tontinluovutuksissa ja tonttikilpailuissa hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman.*	*toteutui*
Edistämme kilpailuissa ja tontinluovutusehdoissa resurssiviisautta, energiatehokkuutta ja puurakentamista	*Yhtiömuotoisten asuntotonttien kilpailutuksissa on edellytetty vähintään B energialuokkaa 2019 alkaen ja vuoden 2020 alusta pääsääntöisesti A energialuokkaa. Resurssiviisauden ja puurakentamisen edistämistä kilpailuissa (esim. Puu-Kivistö) on aloitettu, mutta parhaillaan laaditaan tarkempia linjauksia.*	*toteutui osittain*

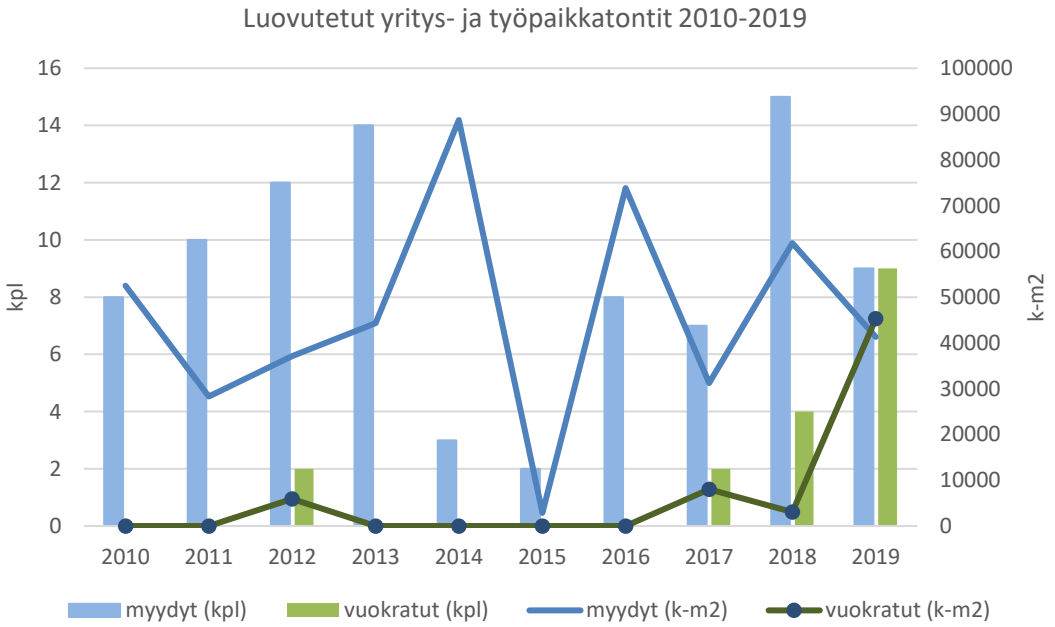
Luovutamme erityispalvelutontit pääsääntöisesti vuokraamalla	*Erityispalvelutontit (esimerkiksi yksityisille päiväkodeille) on pääosin luovutettu vuokraamalla. Kahdelle vireillä olevalle erityisasumisen hankkeelle (Hämeenkylän vanhustenkeskus ja Koisoniityn palvelukeskus) tullaan luovuttamaan tontit kilpailuohjelmien mukaisesti myymällä.*	*toteutui*
Luovutamme yritystontit käyvällä hinnalla loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle	*Yritystontteja luovutettaessa on oltu poikkeuksetta tietoisia loppukäyttäjästä. Tontinluovutukset on kuitenkin pääsääntöisesti toteutettu hankkeen investorille.*	*toteutui*
Sidomme tonttien vuokran elinkustannusindeksiin ja tarkistamme vuokran puolessa välissä vuokrakautta	*Asuntotonttien vuokrasopimuksiin on kirjattu ehto vuokrien tarkistamisesta ja vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin.*	*toteutui*
3.2. Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti		
Emme myy lähtökohtaisesti asemakaavoittamatonta maata, emmekä asemakaavoissa kunnan toteutettaviksi tarkoitettuja alueita	*Asemakaavoittamatonta maata on myyty ulkokuntien alueelta mm. suojelutarkoituksiin.*	*toteutui osittain*
Myymme, vuokraamme tai kehitämme passiivisen ja kuluja aiheuttavan maaomaisuuden	*Kaupungin omistamia ulkokunnissa sijaitsevia kiinteistöjä, joilla ei ole ollut vantaalaisille asukkaille käyttöä, on realisoitu vähitellen. Vuonna 2013 myytiin kesäsiirtolana toiminut saari rakennuksineen Lemiltä. Kaupunki teki yhteistyössä Lopen kunnan kanssa ranta-asemakaavan, ja sen kuudesta rakennuspaikasta on myyty kolme. Kirkkonummen ja Vihdin kiinteistöistä on myyty määräaloja leirintäalueiden ulkopuolisilta alueilta. Passiivisesta ja kaupungille kustannuksia aiheuttavasta maaomaisuudesta ei ole täysin suunnitelmien mukaan päästy eroon, sillä muun muassa Lopen rantatontteja on edelleen myymättä.*	*toteutui osittain*
Huolehdimme kaupungin maaomaisuudesta, sen järkevästä käytöstä ja arvon säilymisestä	*Kaupunki on hakenut aktiivisesti asemakaavamuutoksia omistamilleen maille vastatakseen tulevaisuuden tarpeisiin (yhteensä 25 asemakaavanmuutoshakemusta vuosina 2018–2019).* *Maaomaisuuden kirjapito on toiminut SIto-Wise järjestelmässä vuodesta 2015, ja vuonna 2020 sitä ollaan siirtämässä MATTI:in.*	*toteutui*

TONTINLUOVUTUKSET

Yleinen taloustilanne vaikuttaa oleellisesti kaupungin vuosittain luovuttamien tonttien kysyntään ja lukumäärään. Toimijoiden kiinnostus Vantaan luovuttamia tontteja kohtaan on ollut viime vuosina suurta. Valtuustokauden 2017–2021 maanmyyntitulotavoite 30 miljoonaa euroa vuodessa on ohjannut luovutuksia toteutettavaksi ensisijaisesti myynnin muodossa. Vuokraus on ollut perusteltua joissakin muuttuvan maankäytön kohteissa sekä jatkuvien vuokratulojen saamiseksi. Vuonna 2019 tavoite maanmyynnille oli 36 miljoonaa euroa, mutta useille kilpailualueille ja asuntotonteille myönnettyjen varausaikojen jatkojen vuoksi maanmyyntivoittoja saatiin vain 16,3 miljoonaa euroa. Kauppoja tehtiin vuoden 2019 aikana noin 60 kpl.

Yritys- ja työpaikkatontit

Työpaikkarakentamisen edellytyksiä tuetaan luovuttamalla yritystontteja. Tonttien luovuttamisessa halutaan turvata kaikenkokoisten yritysten menestymismahdollisuudet Vantaalla. Yritys- ja työpaikkatontit pääosin luovutetaan neuvottelumenettelyllä tai julkisten hakujen kautta. Pääsääntöisesti kaupunki luovuttaa yritystontit myymällä ne suoraan loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän valitsemalle yhteistyötaholle. Lisäksi tontteja on luovutettu vuokraamalla etenkin muuttuvan maankäytön alueilla. Vuosien 2010–2019 yritys- ja työpaikkatonttien myyntimäärät ovat vaihdelleet vuosittain riippuen muun muassa tonttivarannosta ja suhdanteista (kuva 13).

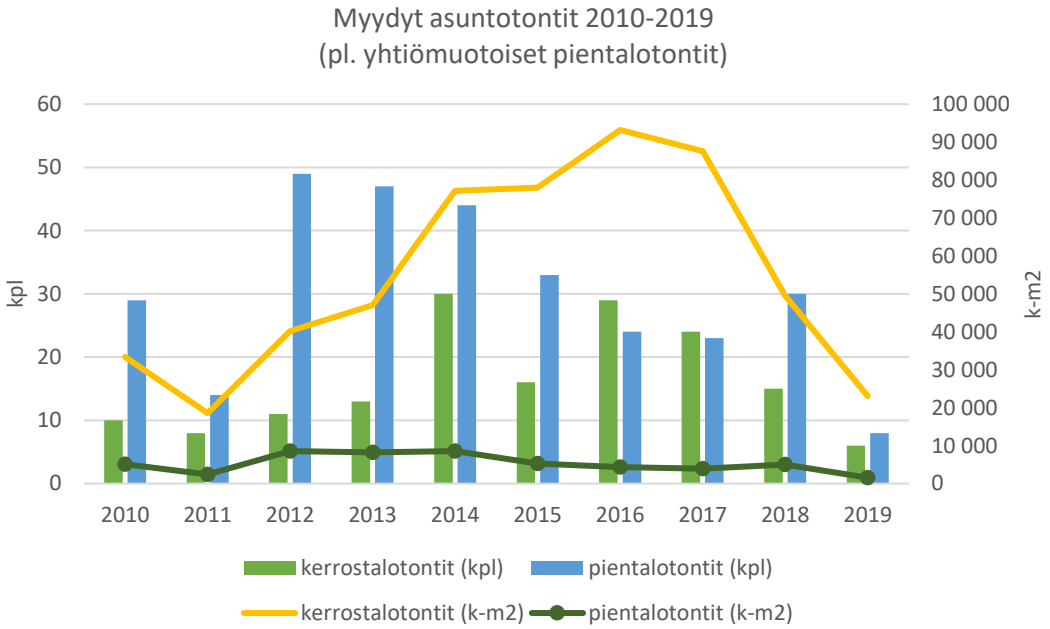


Kuva 13. Vantaan luovuttamat yritys- ja työpaikkatontit vuosina 2010–2019 (pl. pysäköintitontit).

Asunto- ja erityispalvelutontit

Kaupunki on 2010-luvulla luovuttanut asuntotontit pääsääntöisesti myymällä, mutta tontteja on vuokrattu erityisasumiseen ja varhaiskasvatukseen, ja lisäksi vuonna 2018 on vuokrattu asunto-osakeyhtiölle kerrostalotontti Kivistöstä. Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat on pääosin valittu erilaisilla tarjous- tai laatukilpailulla tai näiden yhdistelmällä.

Vuonna 2018 myytiin 15 kerrostalotonttia ja vuonna 2019 myytiin kuusi kerrostalotonttia (kuva 14). Vuosien 2010–2019 tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusmäärät ovat vaihdelleet vuosittain riippuen muun muassa tonttivarannosta, kunnallistekniikan rakentamisaikatauluista ja toteutuneiden kilpailutusten määrästä. Muutamia tontteja on varattu tai luovutettu ilman kilpailutusta hankkeille, joiden tavoitteena on kehittää uusia asumiskonsepteja, esimerkiksi puukerrostaloja omistusasumiseen Kivistössä, Tikkurilassa ja Viertolassa, asunto-osuuskunta Kivistössä ja rakennusteknisiä innovaatioita eri hankkeissa.



Kuva 14. Vantaan myymät kerrostalo- ja pientalotontit vuosina 2010–2019 (pl. yhtiömuotoiset pientalotontit).

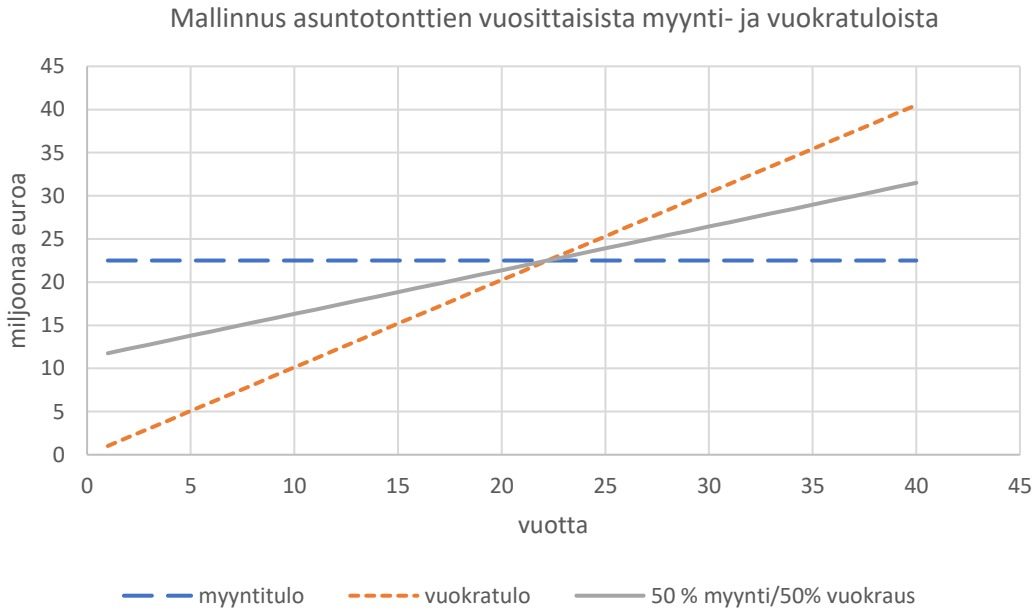
Vantaa haluaa tarjota mahdollisuuden pientalojen rakentamiseen myymällä pientalotontteja omatoimirakentajille monipuolisesti eri kaupunginosista. Lisäksi pientalotontteja on luovutettu järjestämällä tuottajamuotoisia pientalotonttikilpailuja. Pientalotontit luovutetaan joko pisteytyksellä, arvonnalla, tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla. Vuosittain luovutettavien pientalotonttien määrään vaikuttaa kysynnän lisäksi kaupungin mahdollisuudet investoida kunnallistekniikkaan ja palveluverkkoon uusilla pientaloalueilla. Vuonna 2018 myytiin 30 pientalotonttia ja vuonna 2019 kahdeksan pientalotonttia. Keskimäärin vuosina 2010–2019 on pientalotontteja luovutettu vuosittain 30 kappaletta.

Erityispalvelutontit, jotka luovutetaan esimerkiksi yksityisen päiväkodin tai hoivakodin rakentamiseksi, luovutetaan käypään hintaan ja pääsääntöisesti kilpailuttamalla. Erityispalvelutontit yleensä vuokrataan 30 vuodeksi, mutta myös niiden myynti on perustelluista syistä mahdollista. Keskeneräisen sote- ja maakuntauudistuksen takia erityisryhmien hankkeita on edistetty hyvin harkiten viime vuosina. Toteutuneita hankkeita ovat olleet vuonna 2019 valmistuneet VAV Palvelukodit Oy:n Myyrmäen vanhustenkeskus sekä Vantaan Turvakoti ry:n uusi turvakoti Asolassa. Pitkään vireillä olleiden VAV Palvelukodit Oy:n Koisoniityn pitkäaikaisasunnottomien palvelukeskuksen sekä Yrjö ja Hanna -säätiön Hämeenkylän vanhustenkeskuksen hankkeiden toteutusaikataulut ovat pitkittyneet.

Teemanosto: Asuntotonttien myynnin ja vuokrauksen vaikutukset kaupungin talouteen ja maankäyttöön pitkällä tähtäimellä

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki voi luovuttaa tontteja myymällä ja vuokraamalla. Luovutettaessa tontti myymällä saadaan myyntitulojen lisäksi myös kiinteistöverosta tuloa kaupungille. Vantaan yleinen kiinteistöveroprosentti on viime vuosina ollut yksi prosentti, mutta tonttien verotusarvot ovat olleet jopa alle puolet niiden käyvästä arvosta. Vuokraamalla tontit kaupunki saa pysyvää vuokratuottoa, joka kasvaa jatkuvasti vuokrakannan kasvaessa ja ylittää pitkällä aikavälillä maanmyyntitulot. Kuitenkin kaupungin talousarviossa ja strategiassa tontinluovutuksen maanmyyntivoitot ovat keskeisessä osassa ja tästä syystä kaupunki on viime vuodet pääsääntöisesti luovuttanut tontit myymällä.

Yksinkertaistetulla mallilla voidaan vertailla tonttien myynnin ja vuokraamisen vaikutuksia kaupungin talouteen pitkällä tähtäimellä (kuva 15). Mallissa vertaillaan vuokra- ja myyntituloja 40 vuoden aikana tilanteessa, jossa kaikki tontit myytäisiin (myyntitulot 22,5 miljoonaa euroa vuosittain) tai kaikki tontit vuokrattaisiin (vuosivuokra 4,5 %). Lisäksi mallinnetaan tilanne, jossa puolet tonteista myytäisiin ja puolet vuokrattaisiin. Mallinnuksessa on arvioitu myös kiinteistöveron vaikutus siten, että vuosittainen kiinteistövero tontista on 0,5 prosenttia tontin käyvästä hinnasta. Mallissa vertaillaan pitkän aikavälin tuloja nykyhetkessä. Lisäksi inflaatio ja maan hinnan kehitys vaikuttaisivat todellisuudessa jonkin verran tuloksiin ja vaikutus koskisi sekä vuokrausta että myyntiä, mutta niitä ei ole tarkastelussa kuitenkaan otettu huomioon.



Kuva 15. Mallinnus asuntotonttien myynti- ja vuokratuloista.

Vertailu osoittaa, että pitkällä aikavälillä vuokraaminen olisi kaupungin kannalta taloudellisesti tuottoisampaa, sillä tonttien vuokratulot ylittävät 25 vuoden jälkeen tontin myymisestä saatavat tulot. Lisäksi vuokratessa kaupunki pystyy varmistamaan, että tonttia käytetään

vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen ja vuokrakauden loppuessa kaupungilla on mahdollisuus tarkistaa, että alueen käyttö vastaa kaupungin maankäytön periaatteita. Tämä on merkittävä asia kaupungin kehittämisen kannalta eteenkin strategisesti tärkeillä alueilla. Myös alueen kehittämisestä saatava arvonnousu jää maanomistajalle eli vuokranantajalle.

Vuokraaminen voisi olla vaihtoehtona esimerkiksi luovutettaessa tontteja valtion tukemalle asuntotuotannolle (ns. ARA-tuotanto). ARA-tuotantoon tontit luovutetaan valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla, joka on alle käyvän arvon ja rajoitukset poistuvat yleensä 40 vuoden päästä tontinluovutuksesta, jonka jälkeen tontin arvonnousu realisoituu tontin omistajalle. Tästä syystä olisi perusteltua pääsääntöisesti vuokrata ARA-tontit. Kaupungilla on jo ollut hyvänä käytäntönä pääsääntöisesti vuokrata erityispalvelutontit (päiväkodit, palvelu- ja hoiva-asuminen), sillä tällöin palvelutarpeen muuttuessa kaupungilla on mahdollisuus tarkastella alueen käyttöä uudestaan vuokra-ajan päättyessä.

Tonttien luovuttaminen tapauskohtaisesti ja kaupungin edun mukaisesti myymällä tai vuokraamalla tuo joustoa ja luo mahdollisuuksia tontinluovutukseen sekä vakauttaa maanluovutuksesta saatuja tuloja pitkällä aikavälillä. Asiaa on hyvä tarkastella kokonaisvaltaisesti ja ottaa jatkossa vuokraaminen huomioon myös päätettäessä maanmyyntitavoitteista.

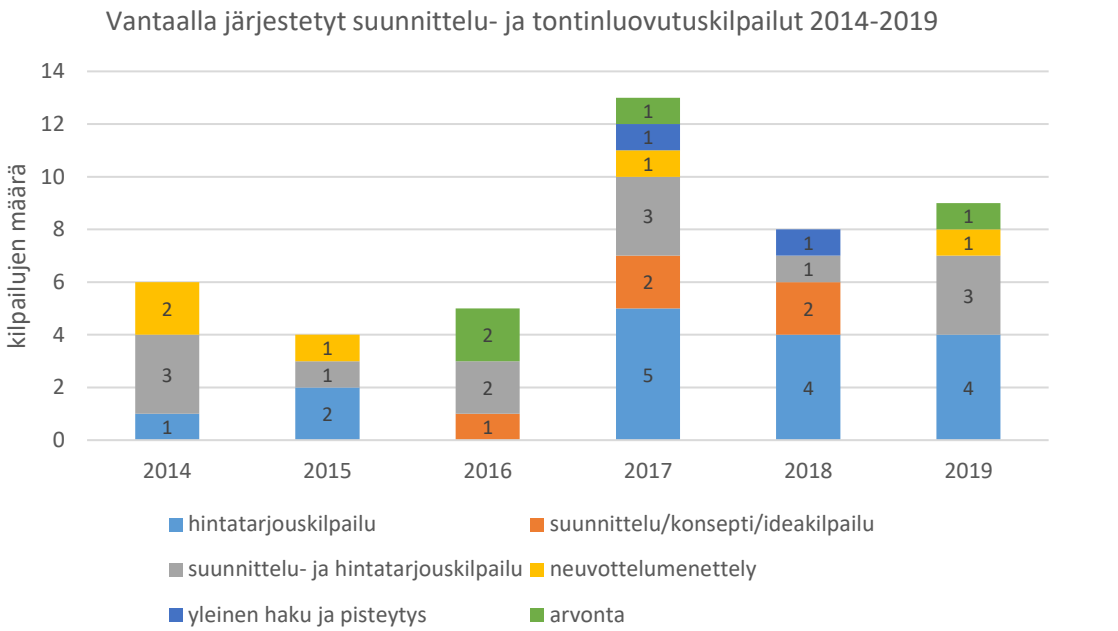
TONTINLUOVUTUSKILPAILUT

Vantaalla järjestetään vuosittain useita tontinluovutus- tai suunnittelukilpailuja, joiden avulla valitaan kaavakehityskumppanit tai tontinsaajat kohdealueille. Pääsääntöisesti kaikki kilpailutettavat tontit ovat asuntotontteja, mutta tarvittaessa myös yritystontteja voidaan kilpailuttaa.

Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat valitaan pääsääntöisesti tarjous- tai laatukilpailulla tai näiden yhdistelmällä. Tontinluovutuskilpailun sisältöä ja tavoitetta muokataan aina kilpailukohteen mukaan. Kilpailuissa voidaan hakea esimerkiksi edullisinta myyntihintaa asunnon ostajille, parasta kaupunkikuvallista laatua, yhteisöllisyyden konsepteja, hyvää asuntosuunnittelua tai energiatehokkuutta. Kilpailut ovat avoimia kaikille rakennuttajille ja erityyppisillä kilpailukokonaisuuksilla kaupunki haluaa antaa sekä isoille että pienille rakennuttajille mahdollisuuden rakentaa asuntoja Vantaalle. Pientalotontit voidaan luovuttaa pisteytyksellä, tarjouskilpailulla tai arvonnalla riippuen kohdetonteista ja niiden kiinnostavuudesta. Mikäli pientalotontteja jää luovuttamatta yleisestä hausta ja tarjouskilpailusta, voidaan ne laittaa niin sanottuun jatkuvaan hakuun, josta ne ovat heti varattavissa ilman erillistä hakuaikaa. Yritys- ja työpaikkatontit pääosin luovutetaan neuvottelumenettelyllä tai julkisten hakujen kautta.

Vuosina 2018–2019 järjestettiin yhteensä 17 erilaista tontinluovutuskilpailua (kuva 16). Tuottajamuotoisista asuntotonteista järjestettiin vuosina 2019–2018 yhdeksän erilaista suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailua, esimerkiksi Puu-Kivistön aloituskorttelien suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, Hakunilan asuntoreformikilpailu ja Myyr York Downtown suunnittelukilpailu. Pientalotonteista järjestettiin vuosina 2018–2019 yleinen haku Askiston ja

Vantaanlaakson tonteille ja kaksi erillistä tarjouskilpailua Hämevaaran, Pakkalan, Askiston ja Ylästön tonteista sekä Lopen rantatonttien tarjouskilpailu ja sähköinen huutokauppa. Vuonna 2019 järjestettiin julkiset tonttihaut Markkatien 12, 14 ja 16 yritystonteista, Nikinmäen teollisuustonteista sekä Koivuhaantie 9 teollisuustontista.



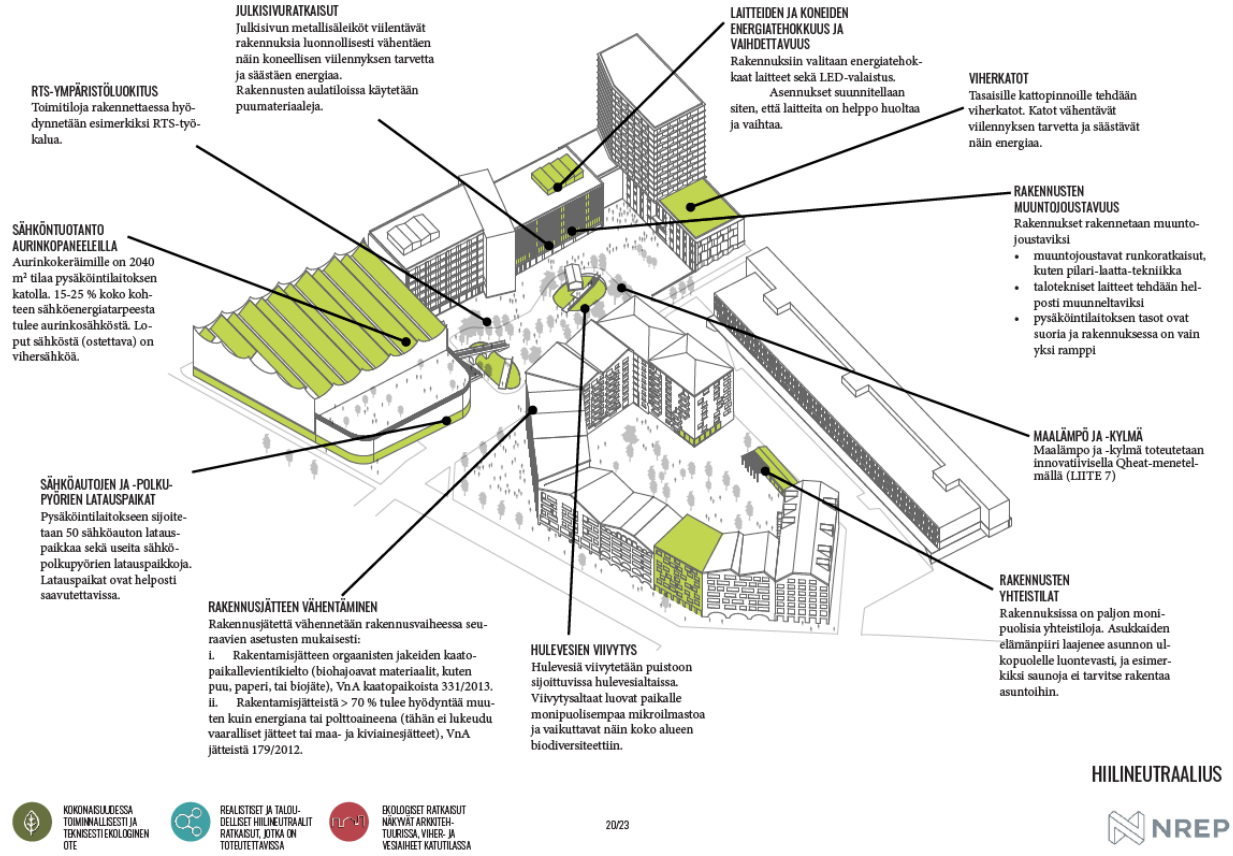
Kuva 16. Vantaan tontinluovutuskilpailut 2014–2019.

Tontinluovutuskilpailujen osallistujamäärät vaihtelevat suuresti riippuen haettavana olevasta kohteesta. Lähtökohtaisesti omatoimirakentajille suunnatut pientalotonttihaut saavat parhaimmillaan useita kymmeniä hakijoita. Tuottajamuotoisten kerrostalotonttien ja -korttelien kilpailuihin osallistuu keskimäärin 5–15 hakijaa. Yritys- ja työpaikkatontit usein luovutetaan suoraan neuvottelumenettelyllä ja yleensä julkisissa hauissa on vain muutamia hakijoita. Onnistuneen tonttikilpailun edellytyksinä ovat ytimekäs ja johdonmukainen kilpailuohjelma, tarkoitustaan palveleva asemakaava, selkeästi kuvattu kaupungin tahtotila kaavamuutosehdotukselle sekä yksiselitteiset arviointikriteerit. Puolestaan tonttikilpailuiden tuloksettomuuteen on johtanut tavoitteiltaan epäselvät ja vaatimuksiltaan liian yksityiskohtaiset kilpailuohjelmat, asemakaavan joustamattomuus kyseiseen hankkeeseen sekä rakennuttajan näkökulmasta kilpailuohjelman vaatimusten aiheuttama toteuttamiskelvoton taloudellinen yhtälö hankkeen kannalta.

Teemanosto: Markkatien yritystonttihaku

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki voi tarvittaessa valita yritystonttien luovutuksensaajat tarjouskilpailulla. Kaupunki päätti järjestää Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevalle Markkatien 12, 14 ja 16 tonteille julkisen tonttihaun keväällä 2019. Veromies on Aviapoliksen suuralueen kehittyvä keskus, johon on kasvamassa asumisen, palvelujen ja yritysten keskus. Markkatien tonttihaulla tavoiteltiin korttelialueelle toimivaa toimitila- ja palvelukokonaisuutta, joka tuo näkyvälle paikalle eloa ja tunnistettavuutta. Kilpailukriteereinä olivat kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen, toiminnallisuus ja toteuttamis-

kelpoisuus, hiilineutraalisuus ja myyntihinta. Tonttihaku oli avoinna kaikille halukkaille toimijoille ja hakuaikana saapui alustavia suunnitelmia ja hakemuksia yhteensä kuudelta eri ryhmittymältä. Tonttihaun voitti parhaimman kokonaisratkaisun esittänyt NREP Oy:n kilpailutyö ”Mark of Huber”. Kilpailutyössä on onnistuneesti luotu eloisa ja kaupunkimainen korttelikokonaisuus, jossa on monipuoliset ja hyvin saavutettavat palvelut erilaisille käyttäjäryhmille. Lisäksi kilpailutyössä on kattavasti esitetty hiilineutraalisuus tavoitteeseen liittyvät ratkaisut, kuten esimerkiksi maa- ja kylmälämpö, rakennusten muuntojoustavuus sekä jakamistalous (kuva 17).



Kuva 17. Markkatien yritystonttihaun voittanut NREP Oy:n kilpailutyö ”Mark of Huber”.

SEURANNAN YHTEENVETO

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset ovat olleet voimassa kesäkuusta 2018 alkaen. Linjaukset pohjautuvat jo aiemmin kaupungilla päätettyihin ja käytössä olleisiin toiminta-periaatteisiin, jotka löytyvät Vantaan asunto-ohjelmasta 2009–2017, vuonna 2016 hyväksytyistä asuntotuotannon tavoitteista sekä vuonna 2012 hyväksytyistä maapoliittisista linjauksista. Maa- ja asuntopoliittisten linjauksien seurannalla luodaan ajankohtainen ja kattava katsaus kaupungin maa- ja asuntopoliittisesta tilanteesta ja toimintaympäristöstä. Lisäksi seuranraportin tarkoituksena on avoimesti lisätä Vantaan päätöksenteon ja toiminta-kulttuurin läpinäkyvyyttä sekä vuoropuhelua ympäröivän yhteiskunnan kanssa.

Linjaukset sisältävät niin määrällisiä kuin laadullisia tavoitteita, mikä pitää huomioida toimenpiteiden toteutumisen arvioinnissa ja vertailussa. Määrällisten tavoitteiden toteutuminen on helpommin mitattavissa, ja on suoraviivaisempaa todeta määrällisten kriteerien

toteutuneen laadullisia tavoitteita paremmin. Seurannan tiedot on koottu useista eri lähteistä, kuten seudullisesta MAL-sopimuksista ja seurannasta (esim. asuntotuotannon ja asuntokaavoituksen määrät) sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän aineistoista. Lisäksi useiden toimenpiteiden toteutuminen ja arviointi perustuu kaupungin tilinpäätöksiin, raportteihin ja asiakirjoihin sekä kyseisen toimenpiteen vastuuyksikön asiantuntijoiden arvioon. Jatkossa seurannan arviointia voisi kehittää arviointikriteeristön ja mittariston tarkemmalla määrittelyllä. Seurannan ja arvioinnin jatkokehittäminen helpottaa maa- ja asuntopoliittisten linjausten tavoitteiden ja toimenpiteiden mittaamista sekä ajallisen kehityksen seuraamista ja vertailua.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten ensimmäisen kattavan seurannan tuloksien mukaan linjausten keskeiset tavoitetilat ja toimenpiteet ovat pääosin toteutuneet seurantavuosina 2018–2019. Maa- ja asuntopoliittisten (1. päämäärä) tavoitteiden mukaisesti on onnistuttu aktiivisessa maanhankinnassa, saavutettu pääosin asuntotuotannon seudulliset ja kaupungin omat tavoitteet, varmistettu asuntotuotannon ja asuinalueiden laatu ja monipuolisuus sekä maa- ja asuntopolitiikan aktiivisessa toteuttamisessa maakäyttösopimuksissa, kilpailuissa ja tontinluovutuksessa. Asuntotuotantotavoitteita ei kuitenkaan täysin saavutettu, koska tonttitarjonta ei ole aina pystynyt vastaamaan valtion tukeman tuotannon sijainti- ja kustannusvaatimuksia, ja osa erityisasumisen hankkeista on viivästynyt.

Kaavoituksen ja kaupunkisuunnittelun (2. päämäärä) tavoitteiden mukaisesti kaupungin kasvu on ohjattu nykyiseen rakenteeseen erityisesti radan varsille ja keskusten yhteyteen ja lisäksi maankäyttösopimuksia on aktiivisesti käytetty maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa. Haasteena on kuitenkin ollut se, että kaikille hankkeille ei ole löytynyt sopivia tontteja, kerrostalovarannossa ei päästy tavoitemäärään ja kaavoitus ei ole kaikissa tapauksissa edennyt tavoiteaikataulussa johtuen sopimusneuvottelujen pitkittymisestä ja suojeltavista kasvi- tai eläinlajeista. Tontinluovutuksen (3. päämäärä) tavoitteiden mukaisesti tontit on luovutettu pääsääntöisesti myymällä ja monipuolisesti erilaisilla kilpailumuodoilla. Kuitenkin resurssiviisautta ja energiatehokkuutta sekä puurakentamista tulee jatkossa lisätä enemmän kilpailuohjelmiin.

Seurannan tulosten perusteella voidaan todeta, että kaupungin pitkäjänteinen maa- ja asuntopolitiikka on luonut toimintaympäristön, jossa on mahdollista päätettyjen linjausten mukaisesti aktiivisesti kehittää kaupunkia ja varmistaa valmiudet tulevaisuuden tarpeille. Linjausten toimenpiteet ovat osoittautuneet toimiviksi ja käytännönläheisiksi, ja ne pysyvät todennetusti toimintakykyisinä myös ennakoimattomissa yhteiskunnallisissa ja taloudellisissa muutostilanteissa. Myös ulkopuolisessa arvioinnissa, *Kaupunkiseutujen ja kuntien asuntopoliittisten ohjelmien arviointi ja kehittäminen* -selvityksessä, on annettu tunnustusta siitä, että Vantaa on onnistunut kirjaamaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa käytännönläheiset toimintaperiaatteet sille, miten kaupunki tosiasiassa tekee kaavoitusta sekä määrittelemään selkeästi tontinluovutuksen periaatteet ja niiden tavoitteet. Näin ollen seurannan tulosten perusteella ei ole ilmennyt tarpeita linjausten päivittämiselle tässä vaiheessa. Jatkossa tämän seurantaraportin kaltainen perusteellinen raportointi on tarpeen tehdä kerran valtuustokaudessa ja tiiviimpiä väliraportteja voidaan tuottaa tarvittaessa.

TULEVAISUUDEN SUUNTAVIIVAT

Vantaa on sitoutunut Helsingin seudun ja valtion uuteen MAL-sopimukseen, joka kattaa vuodet 2020–2031. Sopimuksen pohjana on vuonna 2019 valmistunut MAL-suunnitelma, jossa seutu yhdessä on linjannut maankäytöstä, asumisesta ja liikenteestä. Uuden MAL-sopimuksen toimenpiteillä edistetään vähähiilistä ja kestävää yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää ilmastonmuutoksen torjumiseksi sekä mahdollistetaan sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Erityisesti raideliikenteeseen ja muihin joukkoliikenteen runkolinjoihin sekä niiden asemiin ja solmukohtiin tukeutuvien vyöhykkeiden maankäyttöä vahvistetaan. Tavoitteena on myös torjua segregaatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta. Sopimuskauden ensimmäisellä nelivuotisjaksolla 2020–2023 Vantaa on sitoutunut 2 640 asunnon vuosittaiseen tuotantoon. Valtion tukeman korkotukituotannon osuus tulee olla yhteensä 30 prosenttia asuntotuotannon kokonaistavoitteesta. Tästä 20 prosenttia tulee olla valtion tukemaa tavallista 40-vuotista korkotukivuokra-asuntotuotantoa ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoa, ja loput 10 prosenttia muuta kohtuuhintaista asuntotuotantoa, kuten asumisoikeusasuntoja ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja. Lisäksi asuntokaavoituksen tavoitteeksi on Vantaalle asetettu yhteensä 960 200 kerrosneliömetriä vuosille 2020–2023 eli noin 240 000 kerrosneliömetriä vuosittain.

Maankäytön ja palveluverkon pitkäjänteiseksi kehittämiseksi kaupunki tarkistaa omat kasvutavoitteet ja -näkymät vuosittain, jonka vuoksi laaditaan myös asuntorakentamisennuste, jossa arvioidaan kaavavarannosta ja käynnissä olevista hankkeista mahdollisimman realistinen valmistuvien asuntojen määrä ja volyymi kaupunginosittain seuraavalle kymmenelle vuodelle. Kaupungin kasvumahdollisuuksiin vaikuttaa oleellisesti myös valtion rahoituspäätökset liikennehankkeisiin ja asuntotuotantoon. Maa- ja asuntopolitiikan linjausten mukaisesti maata hankitaan alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheytymistä. Kaupunki hankkii ensisijaisesti uusia maa-alueita ostamalla niitä vapaaehtoisilla kaupoilla. Maanhankintaneuvottelut kohdistuvat etenkin yleiskaavan mukaisiin asunto- ja viheralueisiin.

Kaavoituksen ja kaupunkisuunnittelun painopisteet kirjataan vuosittain kaavoitusohjelmaan, mutta niiden keskeiset tavoitteet ovat kuitenkin pitkäjänteisiä ja kauaskantoisia. Asemakaavoituksessa aluekokonaisuuksia suunnittelemalla ohjataan kaupungistumista, kaupunkirakenteen tiivistymistä ja palveluiden sijoittumista hallitusti ja tavoitteellisesti kokonaisuus edellä. Kaavarungot, yleissuunnitelmat ja laaja-alaiset kaavaluonnokset luovat yksittäisille asemakaavahankkeille perustan, joka tukee tavoiteltua aluekokonaisuuden kehitystä. Keskustoja kehitetään monipuolisina asumisen, palveluiden ja työpaikkojen alueina, kuitenkin samalla kehittäen kaikkia Vantaan kaupunginosia tasapuolisesti. Vantaan ratikan kasvuvyöhykkeelle laaditaan asemakaavoituksen ja yleiskaavoituksen yhteisvoimin kaavarunko vuosina 2020–2023. Asuntoja kaavoitetaan ensisijaisesti asemanseuduille ja joukkoliikennevyöhykkeelle vähintään 240 000 kerrosneliömetriä vuodessa ja tavoitteena on edistää monipuolista asuntotarjontaa ja alueiden tasapuolista kehitystä. Työpaikka-alueiden kaavoituksella vastataan elinkeinoelämän tarpeisiin ja vahvistetaan kaupungin elinvoimaa.

Kaupungin tontinluovutuksessa painotetaan tulevaisuudessakin monipuolisuutta. Kaupunki hakee aktiivisesti asemakaavoja omistamilleen maille ja erityisesti priorisoidaan kaupunkirakenteessa keskeisesti sijaitsevia alueita eli keskustoja ja niiden lähialueita. Yritystonttien luovuttamisella tuetaan aktiivisesti työpaikkarakentamisen edellytyksiä ja turvataan kaikenkokoisten yritysten menestymismahdollisuudet Vantaalla. Erityispalvelutonttien luovuttamisella, esimerkiksi varhaiskasvatuksen ja erityisasumisen hankkeille, pyritään ketterästi ja tarkoituksenmukaisesti vastamaan kasvavan kaupungin palvelutarpeisiin. Tuottajamuotoisten asuntotontien luovutuksella toteutetaan asuntopolitiikan keskeisiä tavoitteita asuinalueiden tasapainoiseksi kehittämiseksi sekä varmistetaan asuntokannan monipuolisuus ja vaihtelevuus. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistamisen tonttitarjontaa kohdennetaan myös kalliimmille asuntokohteille keskusta-alueilla. Pientalorakentamiselle etsitään täydennysrakentamiskohteita pääosin jo rakennetuilta asuinalueilta. Lisäksi pyritään varmistamaan sijainniltaan erinomaisten ja tästä syystä keskimääräistä selvästi kalliimpien pientalotonttien tarjonta. Sijainniltaan parhaat ja hinnaltaan kalleimmat tontit myydään ensisijaisesti tarjouskilpailujen kautta.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten tavoitetilojen ja toimenpiteiden toteutuminen mahdollistetaan myös jatkossa kauaskantoisella maanhankinnalla ja kaavoituksella, riittävällä ja tulevaisuuden tarpeita vastaavalla kaupungin omistamalla tonttivarannolla sekä tarkoituksenmukaisilla maankäyttösopimuksilla, tonttikilpailuilla, maanluovutuksella ja joustavalla rakennuslupaprosessilla. Tiivis ja toimiva yhteistyö rakennuttajien kanssa edistää hankkeiden toteutumista ja tavoitteiden saavuttamista. Kaupungin keskusten, asuinalueiden sekä palvelu- ja liikenneverkon suunnitelmallisella kehittämisellä varmistetaan myös tulevaisuudessa kaupungin vetovoimaisuus niin rakennuttajien, yritysten kuin asukkaiden näkökulmasta.

LÄHTEET

Seurantaraportin koonti ja tuotanto:
Asumisen erityisasiantuntija Wilma Toljander, asumisasiat / kiinteistöt ja tilat -palvelualue, kaupunkiympäristön toimiala

Seurantatietojen toimittajat:
Kiinteistöt ja tilat -palvelualue: Tomi Henriksson, Armi Vähä-Piikkiö, Juho Lumme, Marja Hannikainen, Virve Hutchinson, Taina Andersson, Jussi-Pekka Sojakka, Eija Kivineva
Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualue: Tarja Laine, Mari Siivola, Ilkka Laine, Antti Kairus, Laura Muukka, Merja Kuparinen
Kadut ja puistot -palvelualue: Mikko Vanhanen, Heidi Burjam, Markus Holm, Kirsi Vaten, Henry Westlin
Kaupunkistrategian ja johdon toimiala: Sirpa Rönn, Juha Panula-Ontto
Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala: Liisa Kankkunen
VAV-konserni: Teija Ojankoski

Lähdeluettelo:
Asumiskokemuksia uusista vantaalaisista kerrostaloasunnoista ja -alueista (2017). Kiinteistöt ja asuminen -yksikön selvitys. Vantaan kaupungin julkaisu.

Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelman (AUNE) loppuraportti (2020). Karppinen J., Kehittämisosuuskunta Avainväki. Viitattu 21.9.2020. *https://asuntoensin.fi/assets/files/2020/01/AUNE-ohjelman-loppuraportti-Karppinen-Kehitt%C3%A4misosuuskunta-Avainv%C3%A4ki.pdf*

Helsingin seudun ja valtion MAL-sopimus 2020–2031. Viitattu 11.9.2020. *https://www.ym.fi/fi-fi/maankaytto_ja_rakentaminen/maankayton_suunnittelun_ohjaus/Maankayton_liikenteen_ja_asumisen_sopimukset*

Kaupunkiseutujen ja kuntien asuntopoliittisten arviointi ja kehittäminen (2020). Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI ja Kaupunkitutkimus TA Oy. Viitattu 10.9.2020. *https://ara-hankepankki.fi/development_projects*

MAL-seuranta loppuraportointi sopimuskaudella 2016–2019. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä. Viitattu 31.8.2020. *https://www.hsy.fi/ilmanlaatu-ja-ilmasto/mal-seuranta/*

Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2019 ja 2020. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä. Viitattu 9.9.2020. *https://www.hsy.fi/ilmanlaatu-ja-ilmasto/tonttivaranto/*

Vantaan asukasbarometri 2018. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan selvitys. Vantaan kaupungin julkaisu.

Vantaan asunto-ohjelma 2009–2017, ”Elämänmakuista asumista Vantaalla”. Kaupunginhallituksen hyväksymä 2.3.2009, Vantaan kaupunki.

Vantaan kaupungin asuntotuotantoa koskevat tavoitteet vuosille 2016–2019. Kaupunginvaltuuston hyväksymä 29.8.2016, Vantaan kaupunki.

Vantaan maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien. Kaupunginvaltuuston hyväksymä 17.12.2012 (päivitetty 22.9.2014), Vantaan kaupunki.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisen linjaukset. Kaupunginvaltuuston hyväksymä 18.6.2018, Vantaan kaupunki.

Vuori, P. (2020). Pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen rikkoi ennätykset – Katsaus asuntotuotantoon ja väestökehitykseen vuosina 1961–2019. Kvartti 3.4.2020, Helsingin kaupunki. Viitattu 14.9.2020. *https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/paakaupunkiseudun-asuntorakentaminen-rikkoi-ennatykset*

Vantaa
Vanda

9 § **Asemakaavamuutos 002420, 52 Veromies/ Grand Wing / TLA**

VD/3914/10.02.04.00/2019
TLA/ JOR/ CÖ/ MKU

Grand Wing kaava-alueelle rakennetaan toimistoja, hotelli ja elämyskeskus sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Kaavamuutosehdotus on osa tekeillä olevaa koko korttelia koskevaa kaavamuutosluonnosta, johon suunnitellaan myös asumista.

Kaavaan tulee yhteensä 24 195 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Kaavassa annettu kerroskorkeus on 8 kerrosta, osa rakennuksista rakentuu luultavasti tätä matalammiksi. Käyttötarkoitus muuttuu toimistorakennusten korttelialueesta KT, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K ja katualueeksi. Alue on nykyisellään pääosin matalaa pensaikkoa ja puustoa.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 52300 ja katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 52300

Alue sijaitsee reilun puolentoista kilometrin päässä Aviapoliksen juna-asemasta, Veromiehen kaupunginosassa. Aluetta rajaa etelässä Kehä III, lännessä Rälssitie ja pohjoisessa Äyritie. Kehä III:sen toisella puolella sijaistee Flamingo ja Jumbo.

Hakija
Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj

Maanomistus
Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut L-arkkitehdit konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-aluetta (TP). Rälssitiellä on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 55-60 dB), mikä ei rajoita toimintojen sijoittelua, mutta vaikuttaa rakenteiden ääneneristystarpeeseen.

Uudessa, tekeillä olevassa Vantaan yleiskaava 2020ssa kaava-alue on osittain työpaikka-aluetta (TP) ja osittain asuntovaltaista keskusta-aluetta (AC). Rälssitiellä on raitiotieyhteys. Kaava-alueen läpi kulkee virkistysalueyhteys. Koko kaava-alue on kestävän kasvun vyöhykettä.

Asemakaavamuutos
Käyttötarkoitus muuttuu toimistorakennusten korttelialueesta KT, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K ja katualueeksi.

Grand Wing kaava-alueelle rakennetaan toimistoja, hotelli ja elämyskeskus sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Kaavamuutosehdotus on osa tekeillä olevaa koko korttelia koskevaa kaavamuutosluonnosta, josta suunnitellaan kaupunkimainen ja monipuolinen sekoittuneiden toimintojen alue. Tämä asemakaavaehdotus on korttelikokonaisuuden ensimmäinen kaavoitettava osa.

Kaavaan tulee yhteensä 24 195 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Kaavassa annettu kerroskorkeus on 8 kerrosta, osa rakennuksista rakentuu luultavasti tätä matalammiksi. Alue on nykyisellään pääosin matalaa pensaikkoa ja puustoa.

Kaava-alueen halki kulkee yleiskaavassa esitetty ulkoilureitti.
Kaava-alueen piha esitetään torialueena, joka tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kokonaisuudeksi. Torille tulee myös istutettavia alueita ja säilytettävä mänty.

Rälssitie on osa Veromiehen Kiinnostavuuden kehää, jonka varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä.

Kaavassa esitetään kaksi väliaikaisesti maisemoitavaa aluetta, joille tulevaisuudessa seuraavien kaavojen yhteydessä kehitetään asuinrakentamista. Nämä alueet ovat mukana kaavassa kaavateknisistä syistä.

Kaavaehdotus noudattaa yleiskaavaa ja valmisteilla olevaa yleiskaava 2020:ä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 21.5.2019
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 26.6.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

-Vantaan energia kertoi, että Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Sähkönjakeluverkkoon joudutaan alueella tekemään muutoksia kaavamuutoksen toteutuessa. Nykyistä verkkoa saneerataan ja uutta verkkoa ja muuntamoita rakennetaan alueen tehokkuuden mukaan. Sähköverkon tarpeita tarkennetaan kaavatyön edetessä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee runsaasti Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

-HSY ilmoitti, että kaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon lisärakentamista Äyritielle ja kaavamuutosalueen uusille katualueille. Johtosiirtojen tekemiseen ei alustavasti ole tarvetta. Aviapoliksen vesihuollon yleissuunnitelmaa (2016) on syytä päivittää. Lisäksi tekeillä on HSY:n toimesta alueellinen vesihuollon esisuunnitelma, johon suunnittelualue myös sisältyy. Kaavoituksen myöhemmissä vaiheissa on laadittava kaupunkilähtöisesti kaavakohtainen vesihuollon esisuunnitelma, joka esitetään kaavaselostuksen liitteenä.

-HSL ilmoitti, että Vantaan ratikan linjaus kulkee Rälssitien kautta, ja tämä tulee huomioida suunnittelussa siten, että kaavoituksella mahdollistetaan laadukkaan ja tehokkaan raitiotien toteuttaminen. Rälssitiellä Vantaan ratikan linjaus kulkee poikkeuksellisesti osittain ajoneuvoliikenteen kanssa jaetulla kaistalla. Tämä asettaa vaatimuksen korkeatasoiselle liikenteenohjaukselle Rälssitiellä

sekä tiehen liittyvillä katuyhteyksillä. Pikaraitiotie tulee ottaa keskeiseksi lähtökohdaksi Rälssitietä suunniteltaessa.

-Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti, että kaava-alueen vieressä sijaitsee Auramon teollisuusrakennusten kokonaisuus, joka on mainittu Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa 2006 ja saanut luokakseen A1. Kahden rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä on tutkittu tarkemmin Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy:n laatimassa rakennushistoriaselvityksessä (10.5.2019).

- Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002420, 52 Veromies / Grand Wing,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj maksaa muutoskustannukset (18 000 €).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 29.9.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala p. 050 302 8975
asemakaavasuunnittelija Carina Ölander, p. 043 826 7039
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002420, VEROMIES

GRAND WING



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 29.9.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002420. Kaavoitus on tullut vireille 21.5.2019.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

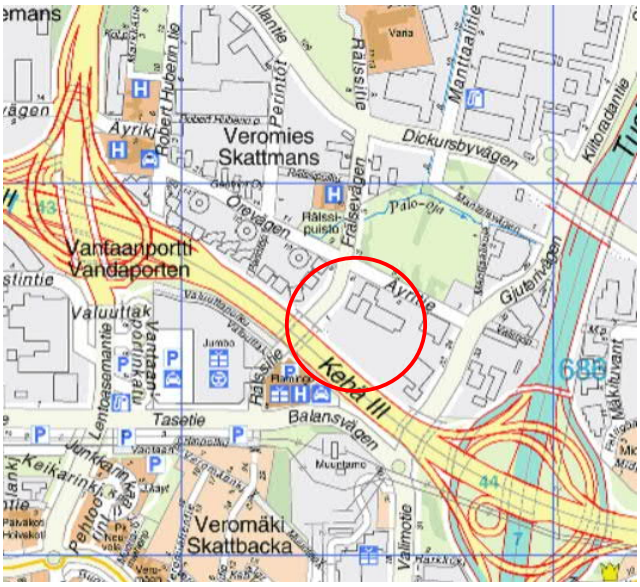
Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 52300 ja katualuetta kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 52300.

Alueelle rakennetaan toimistoja, elämyskeskus ja hotelli sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Kaavamuutosehdotus on osa tekeillä olevaa koko korttelia koskevaa kaavamuutosluonnosta, johon suunnitellaan myös asumista. Kaavaan tulee yhteensä 24 195 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Carina Ölander, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; sukunimi.etunimi@vantaa.fi, puh +358 438267039.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Aluetta rajaa etelässä Kehä III, lännessä Rälssitie ja pohjoisessa Äyritie. Kehä III:sen toisella puolella sijaistee Flamingo ja Jumbo. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa n. 1,6 km ja lentoasemalle n. 2,5 km.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj:n kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.4.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa 002420.
- Kaavoitus tuli vireille 21.5.2019.
- Mielipiteet pyydettiin 26.6.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 1
1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 1
1.3 SISÄLLYSLUETTELO 2
1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA 3

2. TIIVISTELMÄ 3

3. LÄHTÖKOHDAT 5

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 5
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 15

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 19

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO 19
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 19
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 20
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT 21

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 29

5.1 KAAVAN RAKENNE 29
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 29
5.3 ALUEVARAUKSET 30
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 31
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 34
5.6 NIMISTÖ 34

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 35

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 35

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Meluselvitys, Promethor, 2020.
- Hulevesi- ja pihasuunnitelma, Destia, 2019.
- Vihertehokkuuslaskelma, Destia, 2019
- KOY Auramo Rakennushistoriaselvitys, 2019
- Vantaan Ratikka-selvitys, WSP Oy, 2019
- Veromiehen uusi nimistö, Mikko Sandström, Kaupunkisuunnittelu, 25.5.2018
- Liikenneselvitys, Ramboll 2018
- Aviapolis Urban Blocks Draft Masterplan, Mandaworks AB & MASSLab LDA, 2018
- Aviapolis, Veromiehen verkot, Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto, 2018.
- Aviapoliksen kaavarunko, KV. 18.4.2016

2. TIIVISTELMÄ

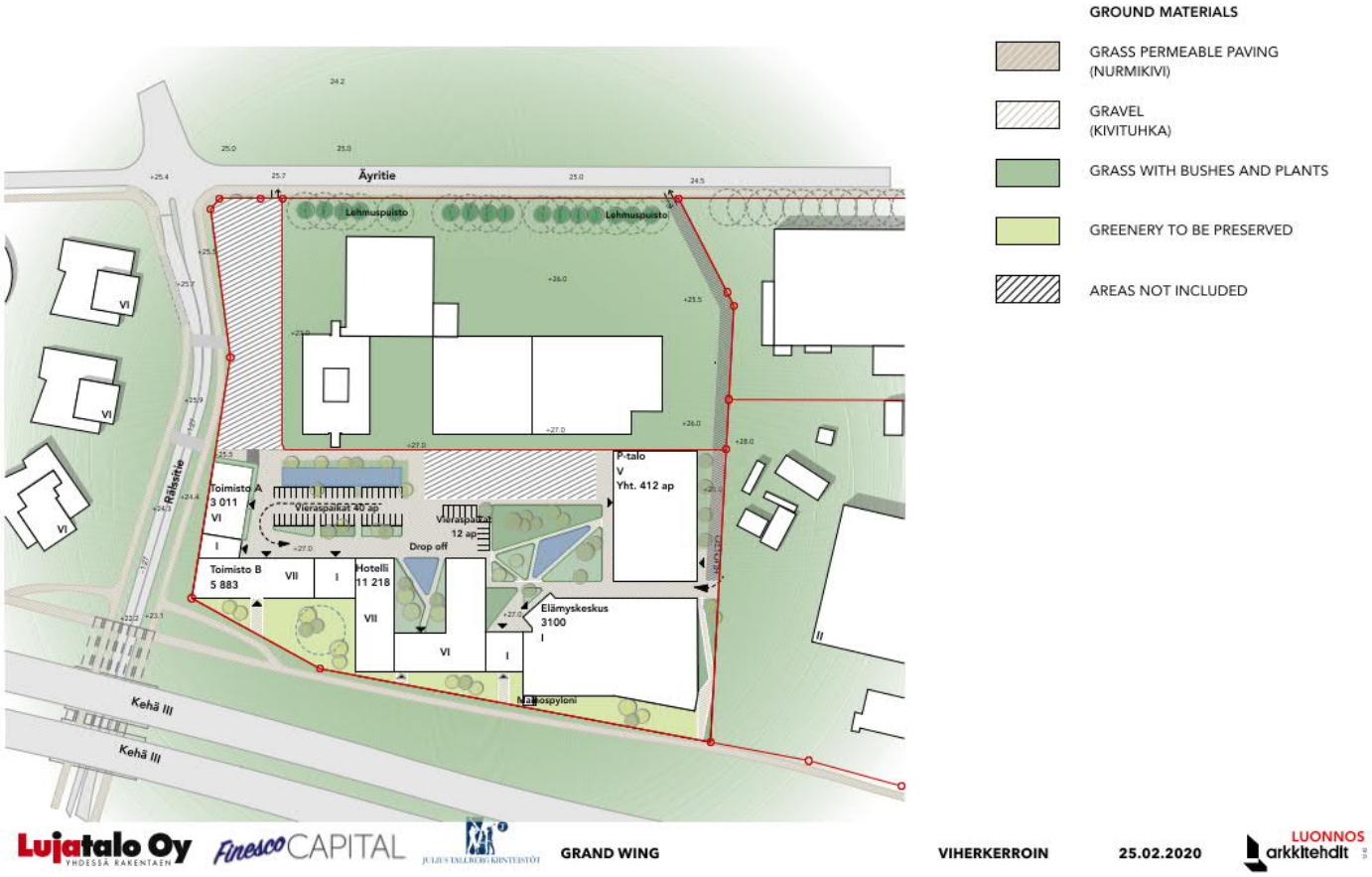
Grand Wing kaava-alueelle rakennetaan toimistoja, hotelli ja elämyskeskus sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Kaavamuutosehdotus on osa tekeillä olevaa koko korttelia koskevaa kaavamuutosluonnosta, johon suunnitellaan myös asumista.
Kaavaan tulee yhteensä 24 195 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Kaavassa annettu kerroskorkeus on 8 kerrosta, osa rakennuksista rakentuu luultavasti tätä matalammiksi. Käyttötarkoitus muuttuu toimistorakennusten korttelialueesta KT, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K.

Kaava-alueen halki kulkee yleiskaavassa esitetty ulkoilureitti.

Kaava-alueen piha esitetään tori-alueena, joka tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kokonaisuudeksi. Torille tulee myös istutettavia alueita ja säilytettävä puu.
Rälssitie on osa Veromiehen Kiinnostavuuden kehää, jonka varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä.

Kaavassa esitetään kaksi väliaikaisesti maisemoitavaa aluetta, joille tulevaisuudessa seuraavien kaavojen yhteydessä kehitetään asuinrakentamista. Nämä alueet ovat mukana kaavassa kaavateknisistä syistä.

Alue on nykyisellään pääosin matalaa pensaikkoa ja puustoa.



Piha- ja hulevesisuunnitelma, Destia

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Suunniteltava alue on osa korttelia 52300. Aluetta rajaa etelässä Kehä III, lännessä Rälssitie ja pohjoisessa Äyritie. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa n. 1,6 km ja lentoasemalle n. 2,5 km.

Itäpuolella sijaitsee Auramon rakennukset.

Kehä III:sen toisella puolella sijaistee Flamingo ja Jumbo.

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

Kaava-alue on nykyisellään pääosin matalaa pensaikkoa ja puustoa.

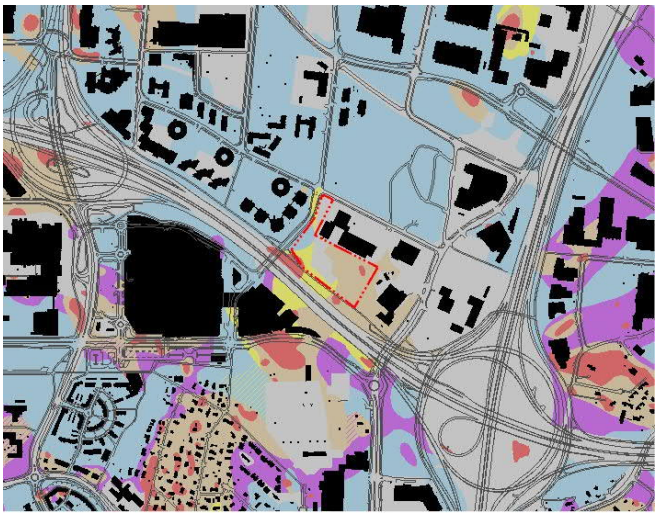
3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on nykyisellään pääosin matalaa pensaikkoa ja puustoa.



Alueen puusto on inventoitu Kaupunkisuunnittelun toimesta vuonna 2019. Alla olevassa kuvassa näkyy alueella kasvavat esitetyt puut lajeittain.

Puuinventointi. punainen=mänty, lila=haapa, oranssi = lehmus.



Kaava-alueella esiintyy hiekkaa, moreenia saviea ja täyttömaata.



Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykytilanteessa pääosin rakentamatonta pensaista ja puustoista aluetta eli vettä läpäisevää pintaa. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu läpäisemätöntä pintaa nykyisen pysäköintialueen osalta.

Nykytilanteessa kaava-alueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään ja osa vesistä ohjautuu tontin länsipuolella sijaitsevaan avo-ojaan, josta vedet johtuvat Rälssitien hulevesiviemäriin.

Kaavamuutosalue kuuluu Palo-ojan (ent. Kirkonkylänoja) valuma-alueeseen. Kaava-alueen hulevedet johtuvat ojien ja hulevesiviemäreiden kautta Palo-ojaan, josta vedet laskevat edelleen Keravanjokeen Helsingin pitäjän kirkonkylässä.



Viistoilmakuva

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Veromiehen ainoa asuinalue on Aerola, missä asui vuoden 2015 alussa 562 henkeä. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 18 849 henkeä, missä on kasvua reilut 3 200 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Perheellisiä asuntokuntia Veromiehessä on vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuutena. Asuntotuotannosta puolet on omistusasuntoja, puolet vuokraasuntoja. Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy myös väestössä, sillä asukkaista joka neljäs on ulkomaan kansalainen. Vieraskielisten osuus onkin kasvanut jyrkästi viimeisen 10 vuoden aikana 4,5 %:stä 26,3 %:iin.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle.

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-aluetta lähin palvelukeskittymä on Jumbo ja Flamingo, suoraan kaava-aluetta vastapäätä. Aviapoliksen keskustaan, reilun puolentoista kilometrin päähän suunnitellaan myös palvelukeskittymää. Aviapoliksen kaavarungossa esitetty kiinnostavuuden kehä, jolle suunnitellaan kaupallisia palveluita kadunvarteen, kulkee Rälssitietä pitkin.

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2015 lähes 36 500 työpaikkaa, mikä on kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Merkittävin työpaikkakeskittymä on lentokenttä, jonka toiminta laajenee koko ajan. Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, ja alueelle on vireillä suuri määrä toimitilahankkeita.

Teollisuus- ja varastoalueen keskellä on Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste, jossa opiskelijat voivat suorittaa autoalan, lentokoneasennuksen tai logistiikan perustutkinnon. Lisäksi Finavian ammatillisessa erikoisoppilaitoksessa Avia Collegessa annetaan koulutusta eri ilmailuammatteihin. Ilmakehän varressa on helikopterikoulutuskeskus. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000 – 60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Lentokentän läheisyys mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille, etenkin Kaukoidän ja Euroopan välillä. Valtatie E 18, joka pääkaupunkiseudulla on Kehä III, yhdistää Belfastin ja Pietarin sekä mm. Vuosaaren sataman. Tuusulanväylä on tehokas yhteys sisämaahan. Kehärata yhdistää pääkaupunkiseudun. Hyvä saavutettavuus on ollut yksi niistä tekijöistä, jotka ovat tehneet Aviapoliksesta halutun työpaikkojen sijoittumisen alueen.

Alueen yhdyskuntarakenteessa korostuu autoilu: korttelikoko on suuri, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinti on kaupunkikuvassa näkyvästi. Työpaikka- ja varastorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Kokonaisuutena Veromiehen kaupunkikuva on mitäänsanomaton. Kaupunkikuvan kiinnekohtia ovat muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja Kehä III:n toimistorakennusten rivi. Puistot ja ulko-oleskelun viihtyisyys ovat olleet toissijaisia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen itäpuolella, osoitteessa Tammiston Kauppatie 22 ja 24, sijaitsee suojellut Auramon rakennukset. Rakennuksista on teetetty Rakennushistoriaselvitys jonka on laatinut Mona Schalin/ Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy.



Hannu Auramon perustaman yrityksen tuotanto– ja toimistorakennukset rakennettiin nykyiselle paikalle Tammiston kauppatien varrelle kahdenkymmenen vuoden kuluessa, vuodesta 1963 vuoteen 1983.

Eteläinen teollisuus- , varasto- ja toimistorakennus koostuu kolmesta erilaisesta osasta. Vanhimman osan näkyvin julkisivuaihe on tiilipintainen, tasakattoinen toimisto-osa, jonka ikkunat muodostavat tasaisen, horisontaalisen nauhan kahdessa kerroksessa. Toimisto-osan takana kohoaa kolme rinnakkaista, betonipilarirunkoista hallia, joiden loivaa satulakattoa kannattavat teräsbetonipalkit. Toisin kuin toimisto-osassa, julkisivumateriaalit ovat pääosin betonielementtejä , lisäksi pohjoissivulla on tiilipintaa ja aaltopeltiä. Vanhemman rakennuksen eteläsivuun kiinnittyy 1983 valmistunut, kaksikerroksinen toimistosiipi, joka on varustettu maanpäällisellä kellarilla. 1980-luvullla rakennettu toimisto-osa edustaa aikansa uudenlaista combi-konttoriratkaisua.

Vanhan ja uuden toimisto-osan liitoskohdassa on viistokulmainen, matalampi sisäänkäyntiosa. Toimistosiiven ulkoseinä koostuu kantavista, tiilipintaisista betonielementeistä. Pienehköjen, erillisten ikkuna-aukkojen sijoitus julkisivussa on määräytynyt huonejaon mukaan. Etelä- ja itäsivulla, osittain pohjoissivullakin käytetty lämpimän sävyinen punatiili luo kokonaisuuteen yhtenäisen leiman.

Pohjoinen, suorakaiteen muotoinen, mittasuhteiltaan leveä ja matala hallirakennus vuodelta 1970 edustaa aikansa lähes ikkunatonta teollisuushallityyppiä, jonka suuret, sittemmin ummistetut nostoportit ovat samalla olleet julkisivuun harvakseen sijoitettuja valo-aukkoja. Julkisivun juoksulimitetty punatiilimuuraus jatkuu yhtenäisenä kolmella ulospäin näkyvällä sivulla, mikä korostaa selkeää, kappalemaista rakennushahmoa.

Vantaan kaupunginmuseon Kirsti-tietokannassa todetaan, että 1964 valmistunut tuotanto– ja toimistorakennus (pysyvä numero 21334) on paikallisesti arvokas, luokitustunnus R1. 1970 valmistunut hallirakennus (pysyvä numero 3616) on paikallisesti arvokas, luokitustunnus R2. Inventointiraportissa Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979 Auramon alue on arvotettu luokkaan A 1.



Auramon talot KehäIII:lta päin katsottuna



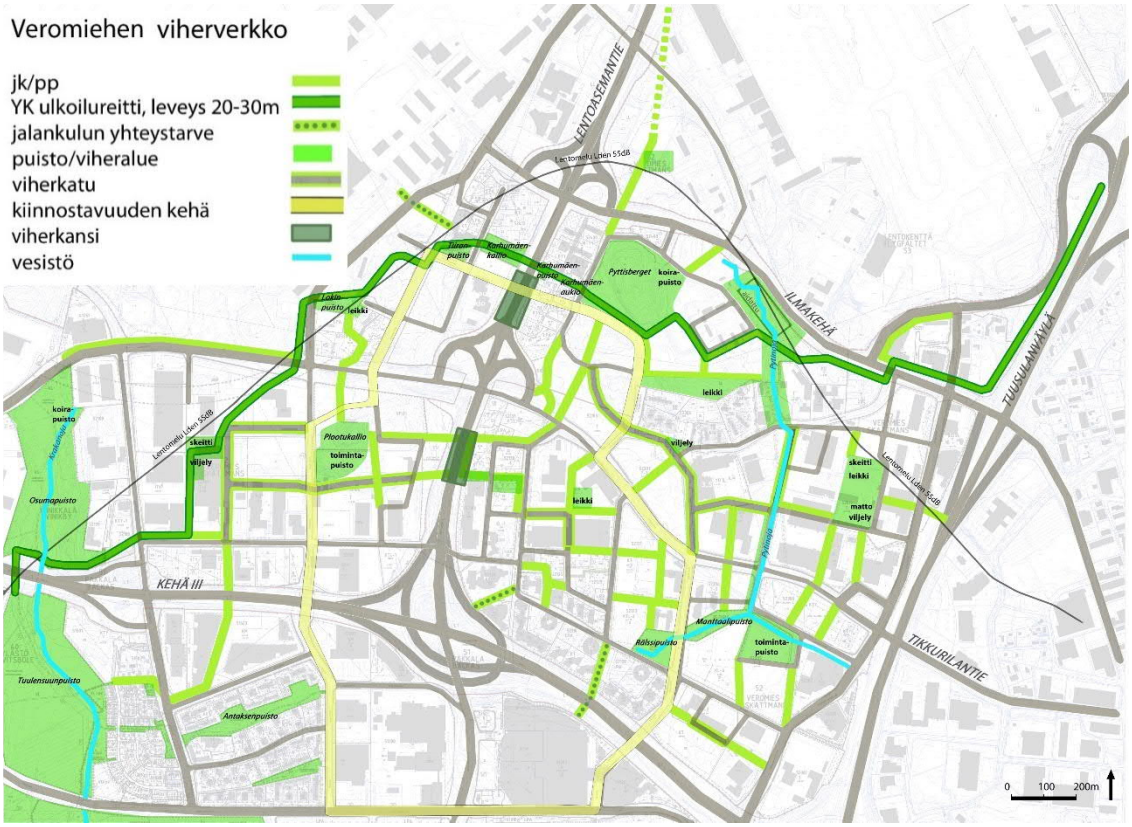
Teollisuushalli on muutettu salibandytilaksi, kuvassa keskimmäinen halli pilaririveineen.



Julkisivu itään Tammiston kauppatien suuntaan. Julkisivua hallitsee näyttävä logo.

Virkistys

Alueella on Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, joita ei ole rakennettu. Kehä III:n eteläpuolella on viihdekeskus Flamingo kylpylöineen ja ravintoloineen. Muutoin virkistysmahdollisuudet ovat olemattomat.



Veromiehen viherverkko, Veromiehen verkot -raportista

Liikenne

<u>Autoliikenne</u>
Alueen pääkatu- ja tieverkkoa on täydennetty ja parannettu viimeksi v. 2015 ja verkko on liikenteen toimivuuden osalta tällä hetkellä riittävä. Raskaan liikenteen osuus on melko suuri; esim. Tikkurilantiellä n. 8 % liikennemäärästä. Osana Aviapolis-kaavarunkotyötä alueelle laadittiin liikenneselvitys, jossa tutkittiin tavoiteltavan asukas- ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta

liikennemääriin ja katuverkon kapasiteetin riittävyyttä lisääntyvään liikennemäärään. Selvityksen mukaan kaavarungon mukainen liikenneverkko toimii vuoden 2040 ja 2055 arvioiduilla liikennemäärillä (Ramboll, 2016).

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, minkä johdosta todelliset kävelymatkat muodostuvat pitkiksi suhteessa linnuntie-etäisyyksiin. Valtaosa alueen nykyisten toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut pieni. Lentoasemantien parantamisen yhteydessä on rakennettu kaksi uutta jalankulkuyhteyttä Lentoasemantien poikki; Technopoliksen kohdalle Karhumäen silta ja lähelle Kehä III:a Virkatie - Äyrikujan alikulku. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on silti edelleen vain noin 500 metrin välein.

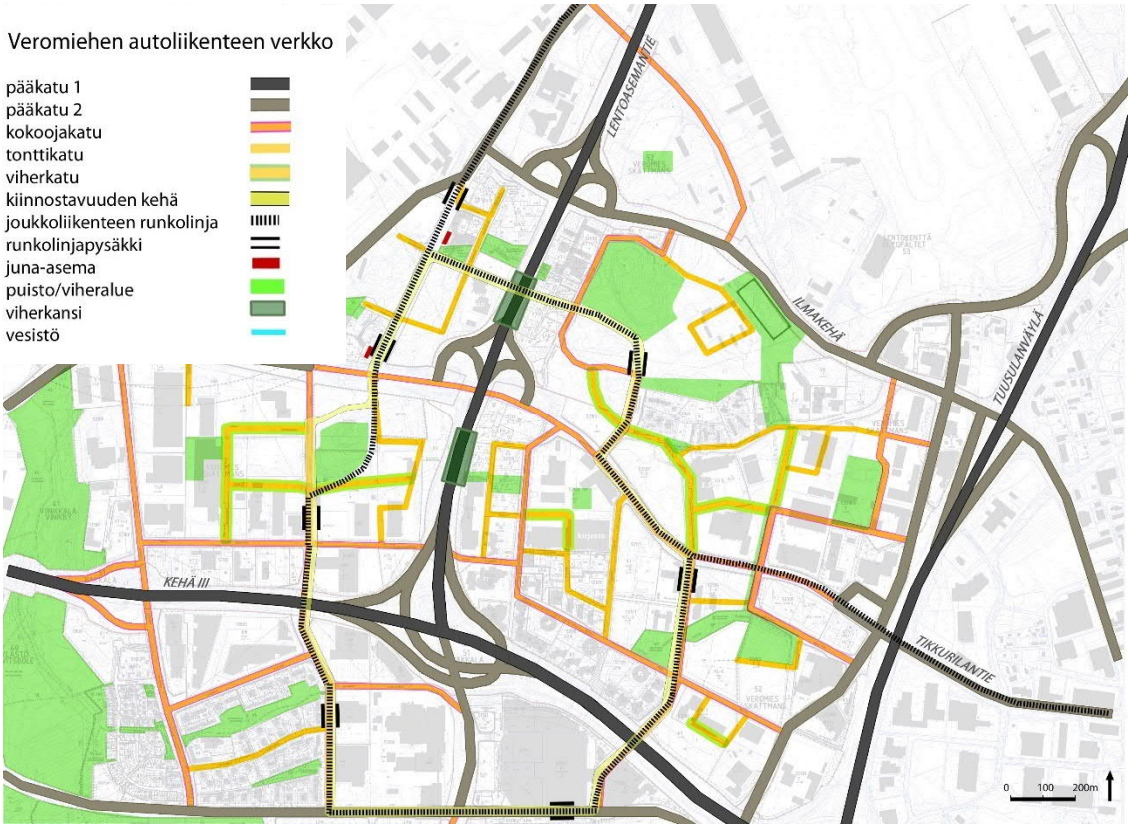
Ympäröivillä katualueilla on yleensä vain tien toisella puolen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Tikkurilantiellä se on paikoin tien molemmin puolin. Tikkurilantien etelälaidalla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on vuonna 2025 osa pyöräilyn laatukäytävää (Tikkurila - Kivistö).

Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää Veromiehen kaupunginosan seudun raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua. Kaupunginosaa palvelevat sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemat. Aviapolis-asema sijaitsee puolentoista kilometrin päässä kaavamuutosalueesta. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia.

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

Suunnitteilla on myös Vantaan raitiotie, jonka linjaukseen varaudutaan Tikkurilantiellä ja Rälssitiellä ja pysäkkiin Rälssitiellä. Ratikan runkomelua ja sen vaikutusta kaava-alueeseen selvitetään rakennuslupavaiheiden yhteydessä.



Ajoneuvoliikenneverkko, Veromiehen verkot -raportista

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Rälssitiellä sijaitsee kaava-alueen lähin yleinen vesijohto (VJ 300 V 1972), johon kaavoitettava tontti voidaan liittää.

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

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Rälssitiellä sijaitsee kaava-alueen lähin yleinen jätevesiviemäri (JV 300 B 1972), johon kaavoitettava tontti voidaan liittää.

Jätevedet johdetaan vuonna 1964 rakennetun 500 mm runkoviemärin kautta Tuusulanväylän alitse köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalue on rakennetun hulevesiviemäröinnin piirissä. Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Äyritiellä (HV 400 B 1987) sekä Rälssitiellä (HV 315 M 2005). Lisäksi Rälssitien ja Kehä III:n risteyksessä sijaitsee Rälssitien sadevedenpumppaamo, jonka kautta Rälssitien kuivatusvedet johdetaan Palo-ojaan.

Lisäksi kaavoitettavalla Äyritie 6:n tontilla kulkee nykytilanteessa naapurikiinteistön (Äyritie 4) yksityiset tonttijohdot, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kaukolämpö

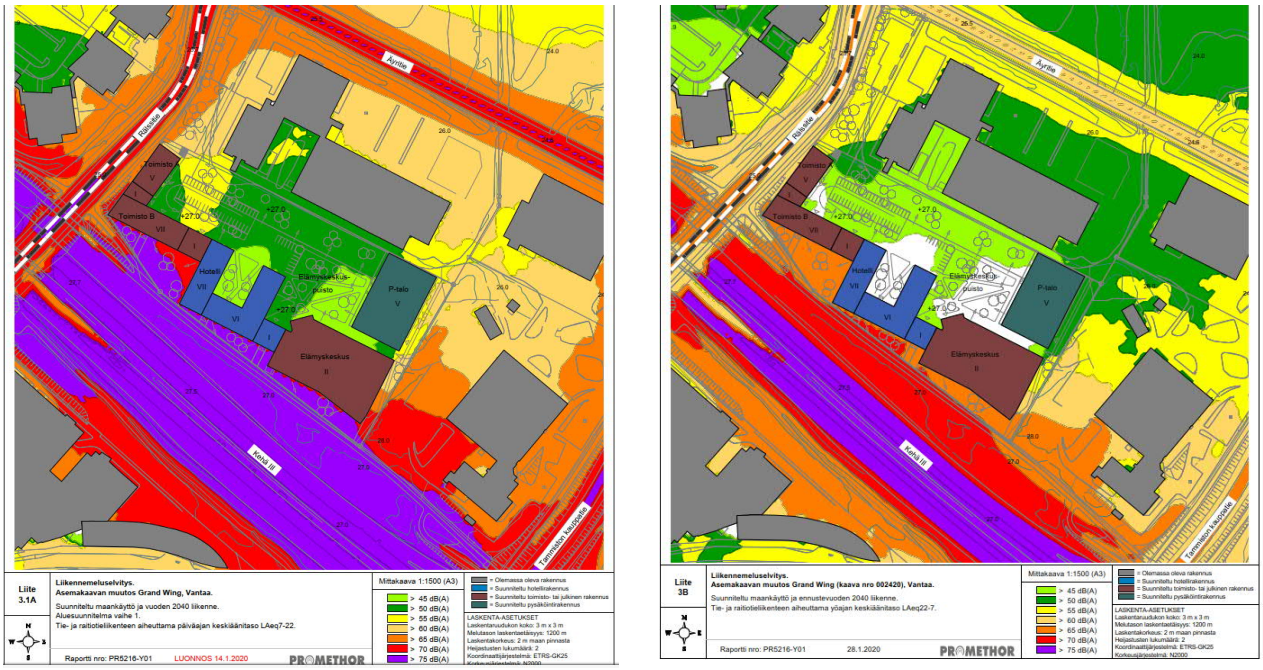
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

<u>Lentomelu</u>
Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3, Lden 50 - 55 dB. Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on tällöin oltava ΔL ≥28 dB ja asuinhuoneiden ΔL ≥32 dB.

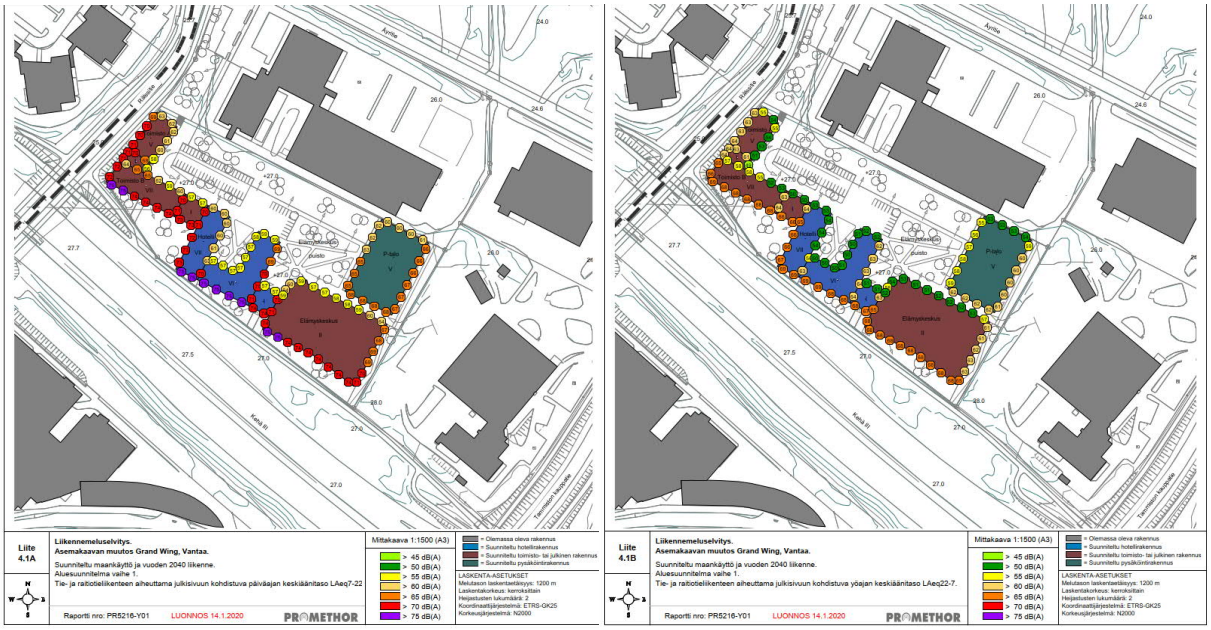
<u>Tieliikennemelu</u>
Promethor Oy teki kaavatyön yhteydessä alueesta meluselvityksen.

Alla olevissa melukartoissa on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso alueella suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä. Suunniteltujen rakennusmassojen tuoman suojan vuoksi sekä päivä- että yöajan ohjearvo alittuu kokonaan suunnitellun elämyskeskuspuiston alueella.



Kaava-alueen melutaso korttelipihoilla, päivä ja yö, Promethor Oy

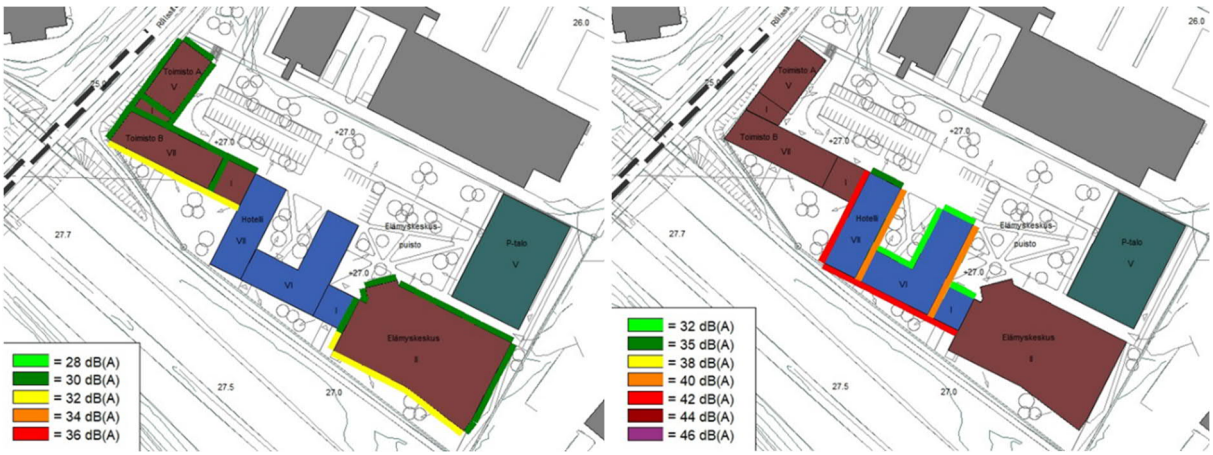
Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Kehä III:n myötäisillä lähimmillä julkisivuilla 75 dB(A). Eri kerrosten välillä päiväajan keskiäänitasossa ei juuri ole eroa rakennusten melulähteiden puoleisilla julkisivuilla. Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset on laadittu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan laatiman ohjeen mukaan.



Kaava-alueen melutaso julkisivuilla, päivä ja yö, Promethor Oy

Alavasemmassa kuvassa on esitetty toimistotilojen äänitasoerovaatimukset tie-, raitiotie- ja lentoliikenteen melua vastaan. Vaatimukset määräytyvät yksinomaan tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamasta päiväajan keskiäänitasosta. Toimistotiloille ei ole olemassa ohjearvoa hetkellisille maksimiäänitasoille. Kohteessa toimistotilojen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on suurimmillaan 32 dB(A). Vaatimus on korkeaa tasoa, joka tulee huomioida julkisivujen suunnittelussa. Vaikka toimistotiloille ei ole olemassa ohjearvoa hetkellisille maksimiäänitasoille, suositellaan etenkin Rälssitien myötäisille julkisivuille kohdistuvien verrattain korkeiden raitiotieliikenteen aiheuttamien maksimiäänitasojen vuoksi, että ne huomioidaan jatkosuunnittelussa, jotta mm. tilojen viihtyisyys taataan.

Alaoikeassa kuvassa on esitetty asuin-, potilas- ja majoitushuoneiden sekä opetus- ja kokoontumistilojen äänitasoerovaatimukset tie-, raitiotie- ja lentoliikenteen melua vastaan. Vaatimukset määräytyvät yksinomaan tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamasta päiväajan keskiäänitasosta. Kohteessa hotellin ulkovaipan äänitasoerovaatimus on suurimmillaan 42 dB(A). Vaatimus on erittäin korkeaa tasoa, joka tulee huomioida julkisivujen suunnittelussa.



Äänieristävyysvaatimukset julkisivuille

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maanomistaja on Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

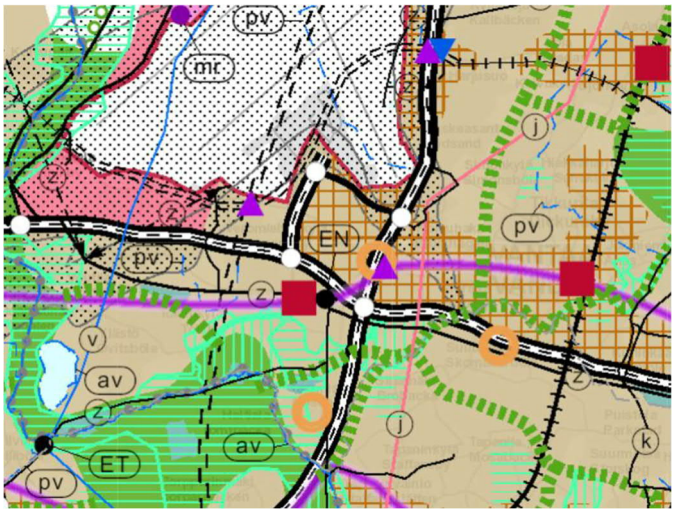
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

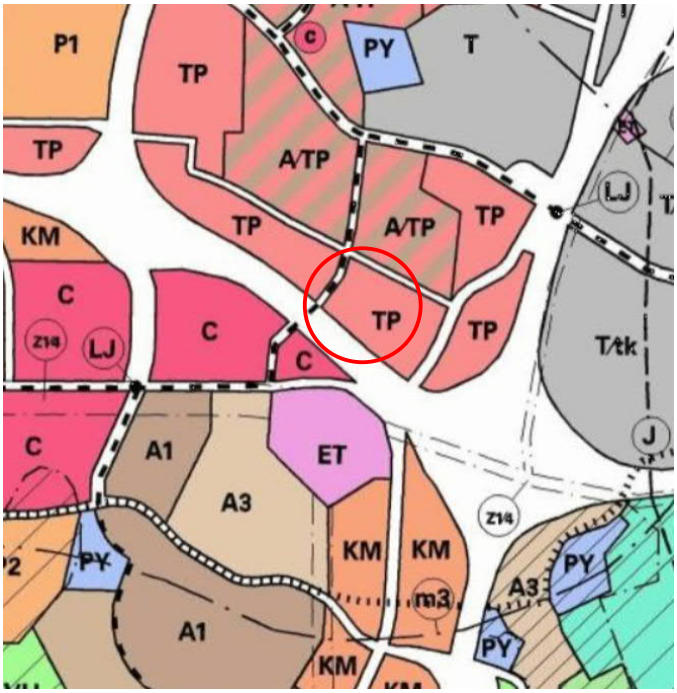
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä.

Yleiskaava



Suunnittelualue on työpaikka-aluetta (TP). Rälssitiellä on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 55-60 dB), mikä ei rajoita toimintojen sijoittelua, mutta vaikuttaa rakenteiden ääneneristystarpeeseen.

Valmisteilla oleva yleiskaava 2020



Tekeillä olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osittain työpaikka-aluetta (TP) ja osittain asuntovaltaista keskusta-aluetta (AC). Rälssitiellä on raitiotieyhteys.

Kaava-alueen läpi kulkee virkistysalueyhteys.

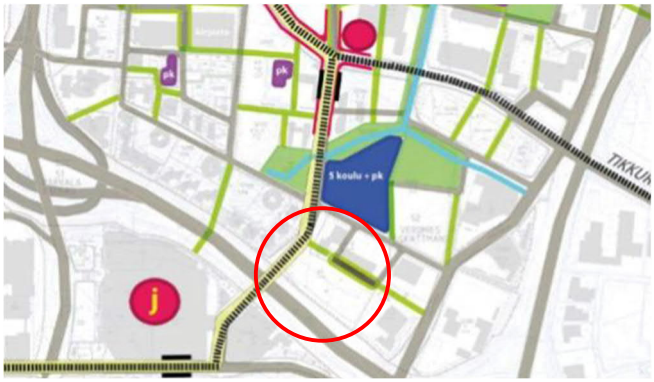
Koko kaava-alue on kestävän kasvun vyöhykettä.

Aviapoliksen kaavarunko



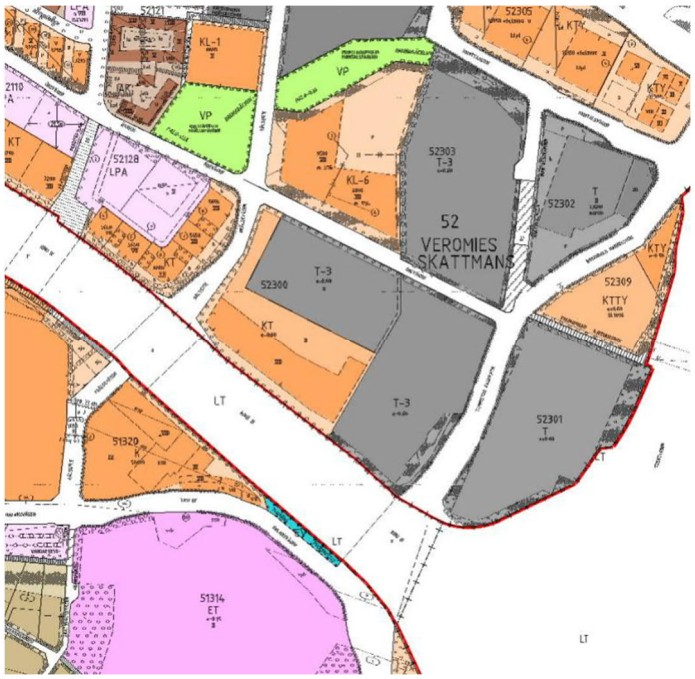
Suunnittelualueen pohjoisosa on sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta. Eteläosa on intensiivistä työpaikka-aluetta ja työpaikka-aluetta. Rälssitietä kulkee kiinnostavuuden kehä ja Rälssitien/Äyritien risteykseen on osoitettu laadun paikka. Kaava-alueen läpi kulkee viheryhteys.

Veromiehen verkot



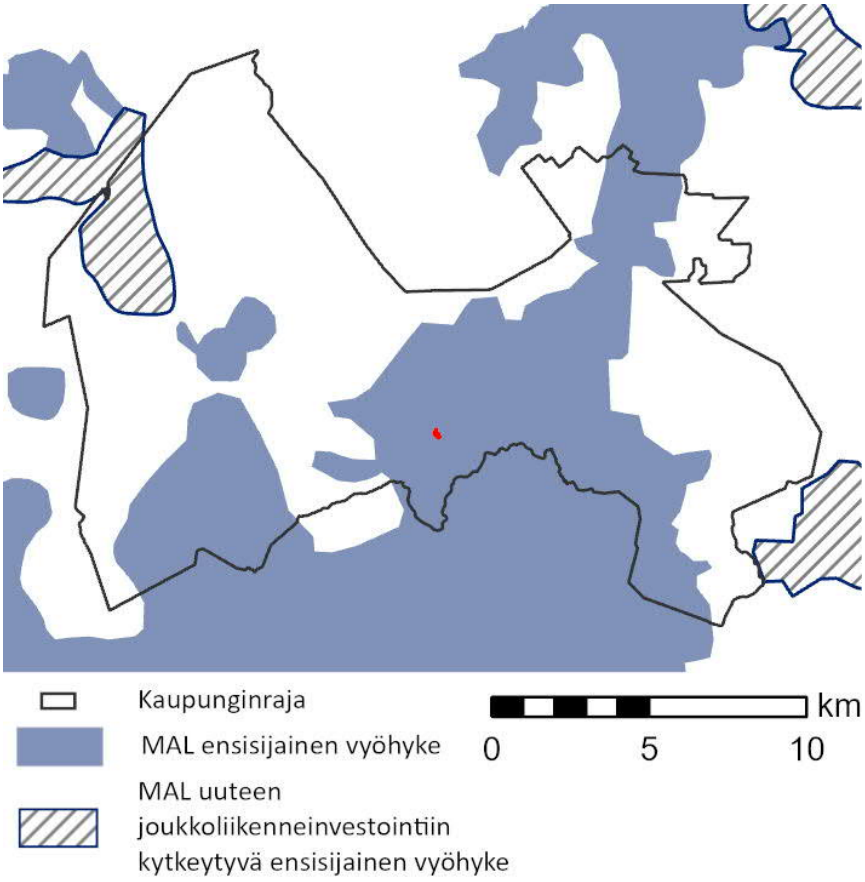
Veromiehen verkot -työ (Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018) tarkentaa kaavarunkoa. Veromiehen verkot työssä kaava-alueen läpi on osoitettu jk/pp joka osittain voisi toteutua viherkatuna. Rälssitietä kulkee kiinnostavuuden kehä ja joukkoliikenteen runkoyhteys.

Asemakaava



Voimassa olevassa asemakaavassa alue on Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T3 (e=0,6) sekä Toimistorakennusten korttelialuetta KT (e=0,9). Kaava-aluetta ympäröi istutettava puurivi ja/tai istutettava alue.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj:n kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.4.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa 002420.

Kaavoitus tuli vireille 21.5.2019.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (KIAS, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 26.6.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

-Vantaan energia kertoi, että Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Sähkönjakeluverkkoon joudutaan alueella tekemään muutoksia kaavamuutoksen toteutuessa. Nykyistä verkkoa saneerataan ja uutta verkkoa ja muuntamoita rakennetaan alueen tehokkuuden mukaan. Sähköverkon tarpeita tarkennetaan kaavatyön edetessä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee runsaasti Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

-HSY ilmoitti, että kaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon lisärakentamista Äyritielle ja kaavamuutosalueen uusille katualueille. Johtosiirtojen tekemiseen ei alustavasti ole tarvetta. Aviapoliksen vesihuollon yleissuunnitelmaa (2016) on syytä päivittää. Lisäksi tekeillä on HSY:n toimesta alueellinen vesihuollon esisuunnitelma, johon suunnittelualue myös sisältyy. Kaavoituksen

myöhemmissä vaiheissa on laadittava kaupunkilähtöisesti kaavakohtainen vesihuollon esisuunnitelma, joka esitetään kaavaselostuksen liitteenä.

-HSL ilmoitti että Vantaan ratikan linjaus kulkee Rälssitien kautta, ja tämä tulee huomioida suunnittelussa siten, että kaavoituksella mahdollistetaan laadukkaan ja tehokkaan raitiotien toteuttaminen. Rälssitiellä Vantaan ratikan linjaus kulkee poikkeuksellisesti osittain ajoneuvoliikenteen kanssa jaetulla kaistalla. Tämä asettaa vaatimuksen korkeatasoiselle liikenteenohjaukselle Rälssitiellä sekä tiehen liittyvillä katuyhteyksillä. Pikaraitiotie tulee ottaa keskeiseksi lähtökohdaksi Rälssitietä suunniteltaessa.

-Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti että kaava-alueen vieressä sijaitsee Auramon teollisuusrakennusten kokonaisuus, joka on mainittu Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa 2006 ja saanut luokakseen A1. Kahden rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä on tutkittu tarkemmin Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy:n laatimassa rakennushistoriaselvityksessä (10.5.2019).

- Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

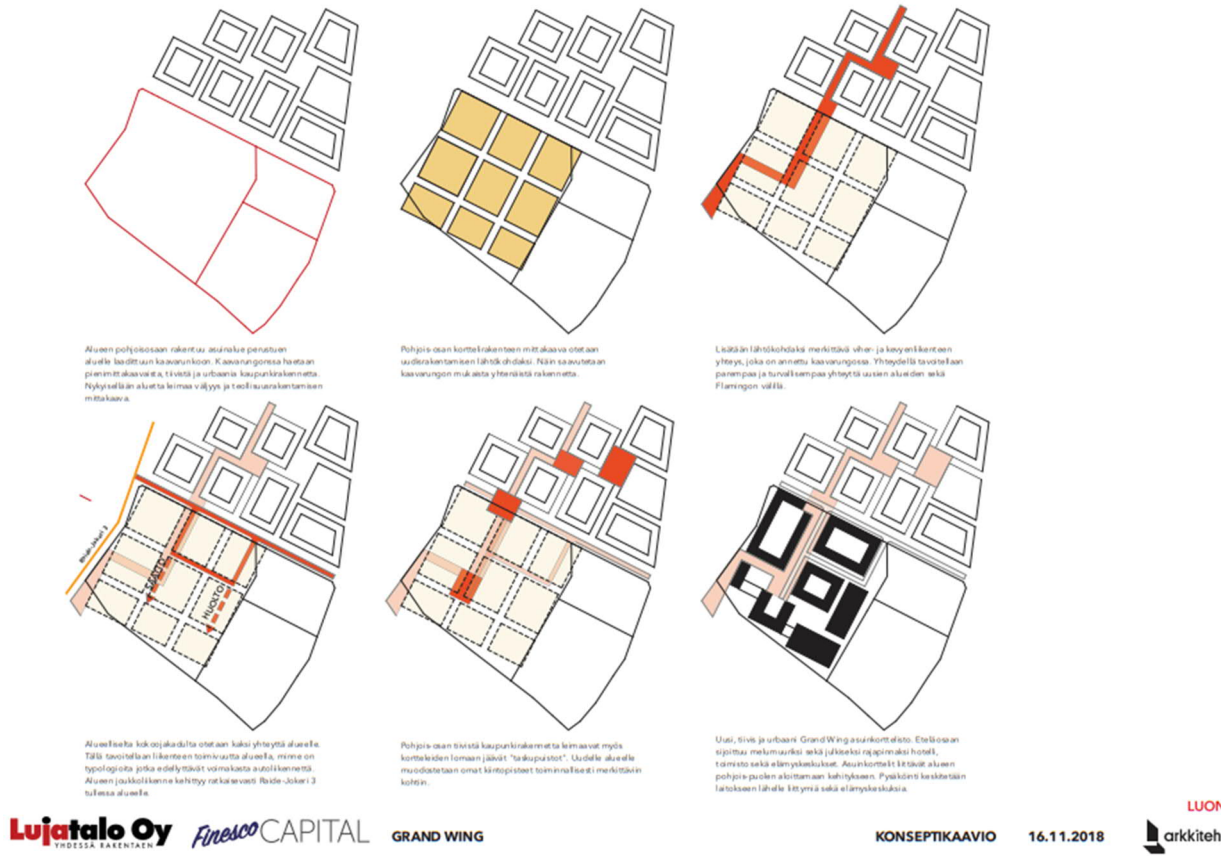
4.4.2 Muut tavoitteet

Kaupunkisuunnittelun laatutavoitteet:

- Kaava-alueen suunnittelu osana koko korttelia ja kokonaissuunnitelman laatiminen koko korttelin alueelle kaavaluonnoksena osana kaavamuutosta.
- Rälssitien jalankulkuympäristön huomioiminen osana kiinnostavuuden kehää.
- Yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin tuominen kaava-alueen läpi
- Viihtyisä ja ihmisystävällinen piha-alue.
- Vantaan ratikan vaatiman tilavarauksen huomioiminen Rälssitiellä.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyön alkuun laadittiin kaupunkirakennanalyysi, jossa huomioitiin viereisen kaavahankkeen, AUB:n korttelikoko ja ulkoilureitin jatkuvuus.

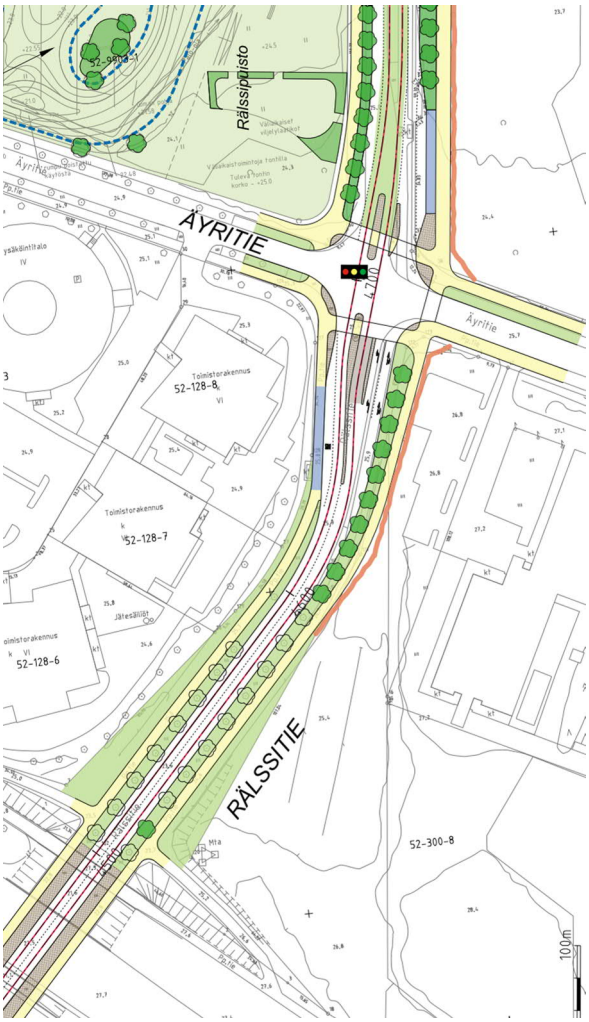


L-arkkitehdit

Suunnittelu aloitettiin laatimalla viitesuunnitelma Äyritie 4 ja 6-alueille. Suunnittelualueen eteläosassa on toimisto, hotelli ja elämyskeskus, sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Alueen pohjoisosassa on asuntoja umpikortteleina.



Ensimäinen viitesuunnitelma, L-arkkitehdit



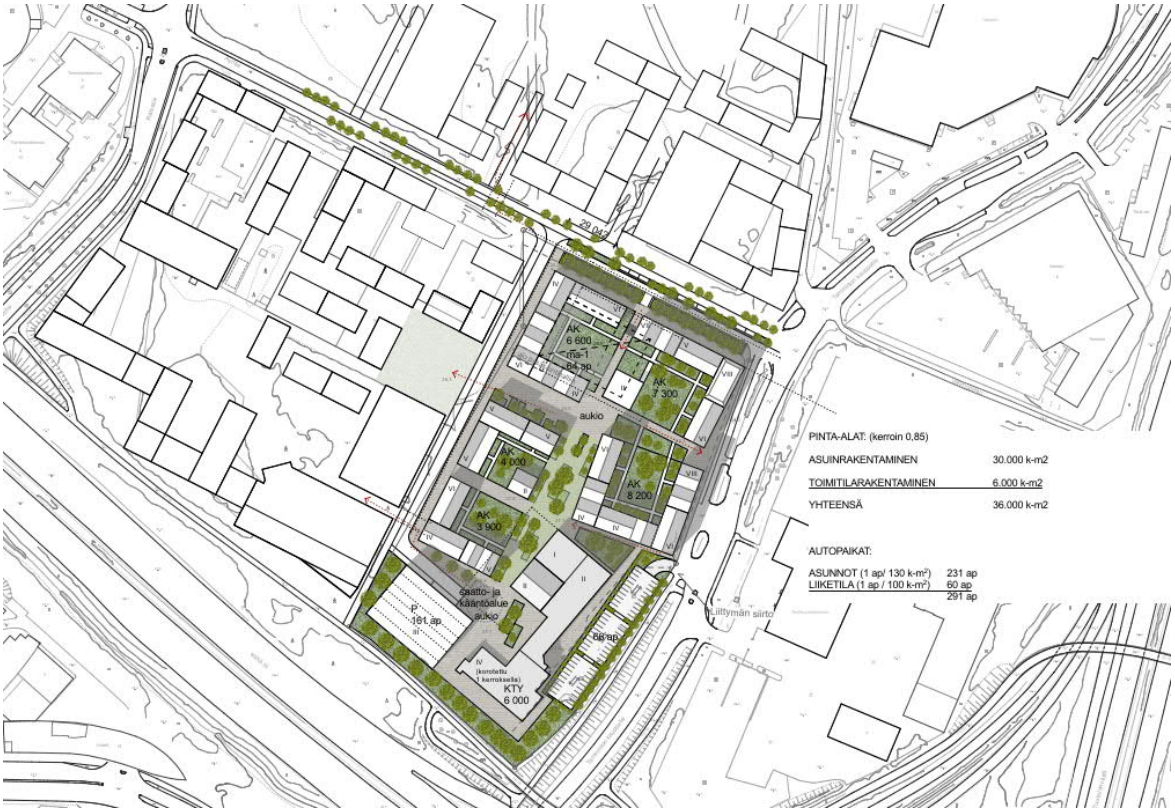
Vantaan ratikan suunnitelma Rälssitielle toimi lähtötietona ja tilavarauksena, kun kaava-alueen ja korttelialueen rajan paikat päätettiin. Rälssitien suunnitelmassa on rinnakkain paljon eri liikennemuotoja ja lisäksi puuistutukset. Rälssitie on myös osa Aviapoliksen kiinnostavuuden kehää, jonka varrella tavoitteena on viihtyisä ja monipuolinen jalankulkuympäristö.

Vantaan Ratikka selvitys, Rälssitien suunnitelma

Kaava-muutoksen yhteydessä haluttiin tutkia kaavaluonnostasoisesti koko korttelia. Auramon puolelle, osoitteisiin Tammiston kauppatie 22 ja 24, laadittiin ensin rakennushistoriallinen selvitys. Selvityksestä lisää kappaleessa 3.1.3. Korttelin itäpuolelle laadittiin viitesuunnitelma, jossa Kehä III:n ja Tammiston kaupatien kulmassa sijaitsevasta Auramon alkuperäisestä toimistorakennuksesta säilytetään suurin osa. Lisäksi alueen eteläosaan tulisi pysäköintilaitoksen ja liikuntahallin hybridirakennus. Alueen pohjoisosaan esitetään asumista. Kortteleita yhdistää pihakadut ja korttelipihat ovat vehreitä.

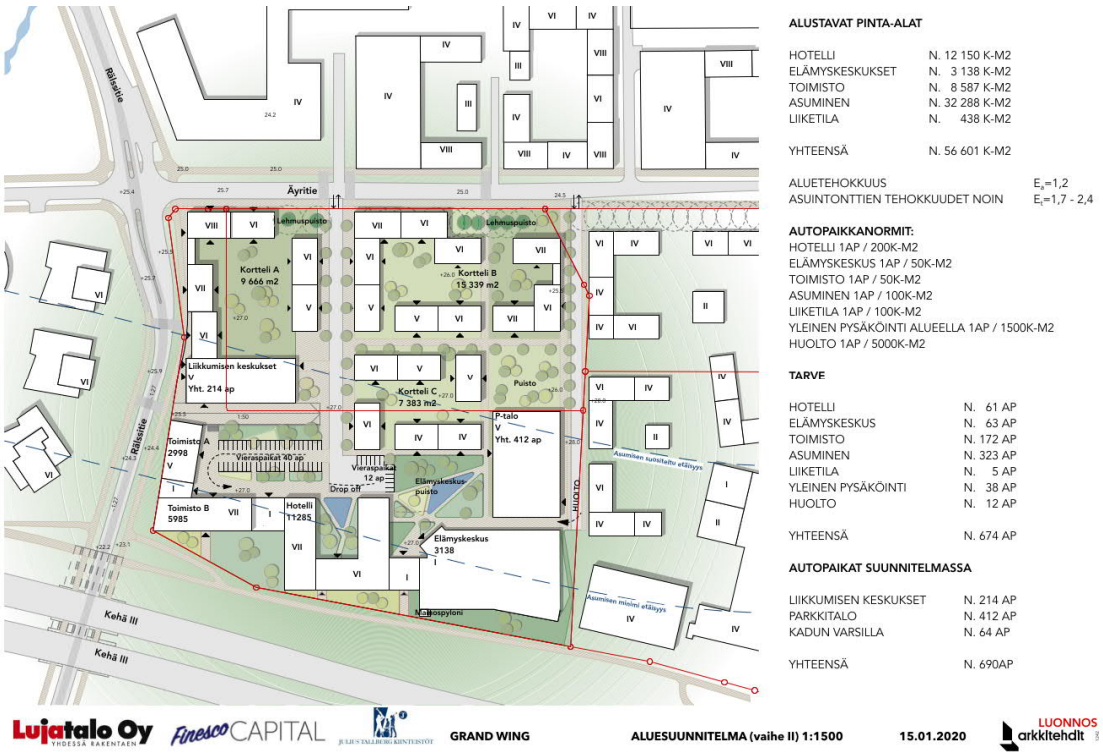


Tammiston kauppatie 22 ja 24 viitesuunnitelma, Arkkitehdit Soini & Horto Oy



Tammiston kauppatie 22 ja 24 viitesuunnitelma, Arkkitehdit Soini & Horto Oy
4

Äyritie 4 ja 6:n viitesuunnitelmaa muokattiin siten että Äyritien varressa olevista lehmuksista voidaan säilyttää suurin osa. Ulkoilureitin varrella, sekä katujen läheisyydessä sijaitsevia lehmuksia priorisoitiin. Lehmusten säilyttämistä hankaloittaa se, että osalla Äyritietä katu on eri korkotasossa kuin lehmukset jotka kasvavat tontin puolella. Auramon puolella lehmukset ovat samassa korkotasossa kadun kanssa ja siksi helpompi säilyttää.

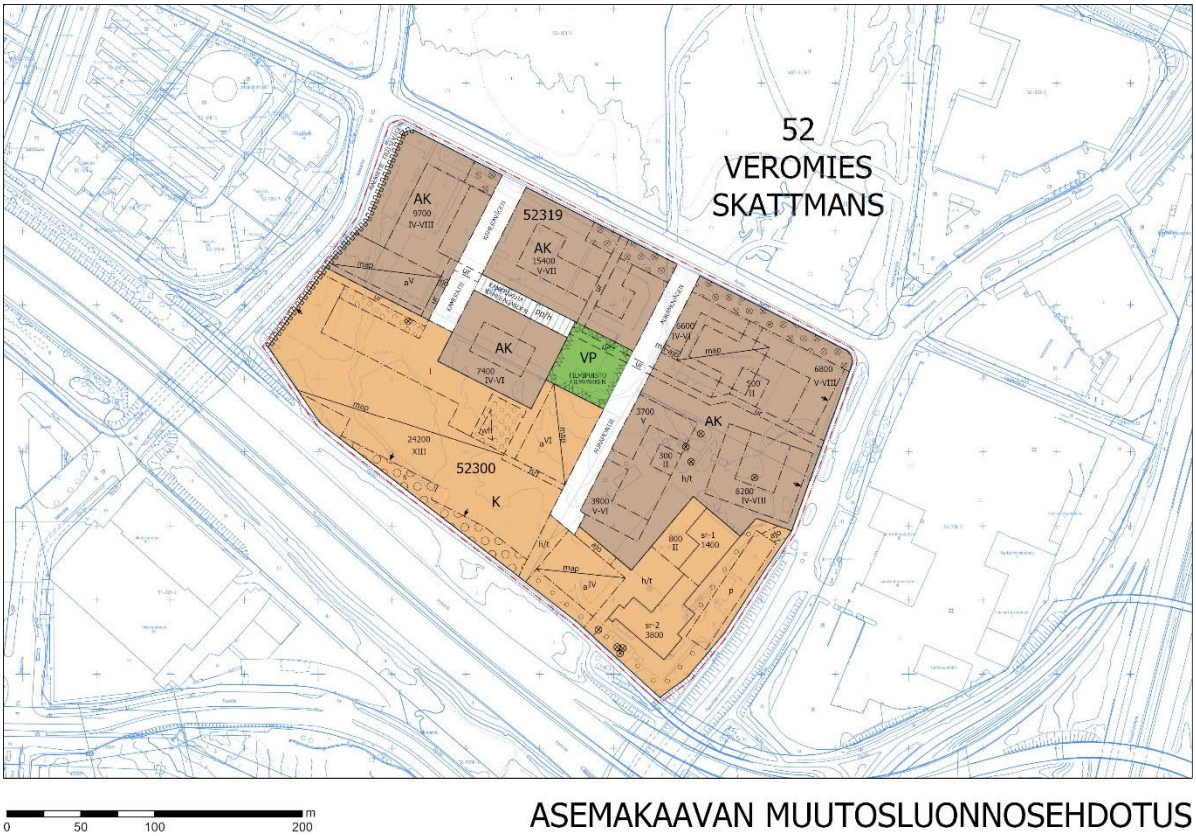


Valmis Äyrite 4 ja 6-alueiden viitesuunnitelma, L-arkkitehdit



Valmis Äyrite 4 ja 6-alueiden viitesuunnitelma, L-arkkitehdit

Koko korttelin alueelle laadittiin asemakaavaluonnos. Kaavaluonnoksessa Kehä III:n varsi on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), ja Äyritien varsi asuinkerrostalojen aluetta (AK). Kortteliа yhdistää taskupuisto ja sen halki kulkee ulkoilureitit.



Koko korttelia koskeva asemakaavaluonnos

Ensimmäisessä vaiheessa viedään tällä kaavalla kuitenkin eteenpäin Äritie 6:n aluetta. Tätä kaavaehdotusta varten tarkennettiin Äyritie 6-alueen suunnitelmaa. Rakennusmassojen muodot tarkentuivat ja pysäköintioaikkoja jaettiin siten että alueen itäosassa olevan laitoksen paikkojen määrää vähennettiin. Suunnitelman kerrosneliömäärät tarkentuivat.



ALUSTAVAT PINTA-ALAT

HOTELLI	N. 11 218 K-M2
ELÄMYSKESKUKSET	N. 3 100 K-M2
TOIMISTO	N. 8 894 K-M2
YHTEENSÄ	N. 23 212 K-M2
ALUETEHOKKUUS	E_a=0,9

AUTOPAIKKANORMIT:
HOTELLI 1AP / 200K-M2
ELÄMYSKESKUS 1AP / 50K-M2
TOIMISTO 1AP / 50K-M2
YLEINEN PYSÄKÖINTI ALUEELLA 1AP / 1500K-M2
HUOLTO 1AP / 5000K-M2

TARVE

HOTELLI	N. 57 AP
ELÄMYSKESKUS	N. 62 AP
TOIMISTO	N. 178 AP
YLEINEN PYSÄKÖINTI	N. 16 AP
HUOLTO	N. 5 AP
YHTEENSÄ	N. 318 AP

AUTOPAIKAT SUUNNITELMASSA

PARKKITALO	N. 412 AP
KADUN VARSILLA	N. 52 AP
YHTEENSÄ	N. 464AP

Lujatalo Oy YHDESSÄ RAKENTAEN · Finesco CAPITAL · JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT · **GRAND WING** · **ALUESUUNNITELMA (vaihe I) 1:1500** · **23.01.2020** · LUONNO arkkitehdit

Äyritie 6 viitesuunnitelma, L-arkkitehdit



Rälssitien varsi, L-arkkitehdit

Suunnitelmissa on erityisen huolella tutkittu Rälssitien varsi. Rälssitien eteläosassa on jalankulun ja tontin välillä suuri korkeusero, johtuen siitä että Rälssitie menee alikulkuun Kehä III:n ali. Korttelin puolestavälistä pohkoiseen, jalankulku ja tontti saadaan samalle tasolle. Sillä alueella on mahdollista luoda aktiivista julkisivua erilaisilla liiketiloilla ja kahviloila jotka aukeavat suoraan Rälssitien kävely-ympäristöön.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Lopullinen viitesuunnitelma asemakaavamuutokselle, on L-arkkitehtien laatima suunnitelma Äyritie 6-alueelle. Suunnitelma nivoutuu saumattomasti koko korttelin viitesuunnitelmaan ja toteuttaa kaupunkisuunnittelun tavoitteita alueelle.

Kaavaehdotukseen otettiin mukaan koko tontti eli koko Rälssitien varsi Äyritielle asti, vaikka rakentamista osoitetaan vain tontin eteläosalle. Tämä tehtiin kaavateknisistä syistä kun haluttiin siirtää tontin pohjoisosassa sijaitseva rakennusoikeus tontin eteläosaan. Rälssitien varrelle kehitettiin kaavamerkintä väliaikaisesti maisemoitava alue (vma), korttelin osa varataan tulevaisuudessa asuinrakentamiselle.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen toimistorakennusten korttelialue liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alueelle rakentuu toimistoja, hotelli ja elämyskeskus. Rakennusmassa on muurimainen Kehä III:n suuntaan ja muodostaa suojaisan pihan. Lisäksi rakennetaan pysäköintitalo.

5.1.1 Mitoitus

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K, 2,64 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 24 195 k-m2. Tehokkuusluku e=0,92.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot:	1 ap/ 60 k-m^2
Hotelli:	1 ap/ 200 k-m^2
Elämyskeskus:	1 ap/ 65 k-m^2

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot:	1 pp/80 k-m^2
Hotelli:	1 pp/60 k-m^2
Elämyskeskus:	1 pp/60 k-m^2

Katualue, L, 0,05 hehtaarin alue.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivuja koskevia määräyksiä. Korttelien sisäisin reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet alueen läpi ovat miellyttäviä.

Kaavaratkaisu perustuu laajempaan suunnitelmaan, joka on laadittu koko korttelin alueelle, ja josta tämän kaavan myötä toteutuu ensimmäinen osa.

Kaavamääräyksissä on edellytetty piha-alueille korkealaatuisia ja runsaita istutuksia, joissa käytetään eri vuodenaikoina kukkivia kasveja ja istutusten yhteyteen istumapaikkoja. Ulkoilureitin tulee liittyä luontevasti istutettavan alueeseen. Olemassa olevaa puustoa on suojeltu rakennuksen eteläpuolella, Kehä III:n varressa.



Konsultin näkemys näkymästä Kehä III:n varressa, L-arkkitehdit.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

K, liike- ja toimistorakennustenkorttelialue

Kaavaratkaisu perustuu laajempaan suunnitelmaan, joka on laadittu koko korttelin alueelle, ja josta tämän kaavan myötä toteutuu ensimmäinen osa.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue koostuu yhdestä rakennusalasta sekä pysäköintitalosta. Rakennus suojaa piha-aluetta Kehä III:n melulta.

Kaava-alueeseen on otettu mukaan väliaikaisesti maisemoitava alue (vma) -merkinnälllä alueita, jotka kuuluivat samalle maanomistajalle ja jotka tulevissa kaavoissa tullaan osoittamaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Liittämällä alueet kaavaan, saadaan alueiden rakennusoikeus siirrettyä uudelle rakennusalalle.

Yleiskaavassa esitettu ulkoilureitti kulkee kaava-alueen läpi.

Pihalle on esitetty kaksi istutettavaa aluetta ja Kehä III:n varren alueesta osalle on annettu määräys jonka mukaan puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Rakennusoikeus on yhteensä 24 195 kerrosneliömetriä.

Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen. Lisäksi pihalle saa sijoittaa jäsennelty maantasopysäköinti enintään 54:lle autolle.

Olemassa olevaa puustoa on suojeltu rakennuksen eteläpuolella, Kehä III:n varressa.
Pihalle on osoitettu kaksi istutettavaa aluetta ja yksi säilytettävä mänty.

Kaava-alueen julkisivuista on annettu seuraavat määräykset:

Kehä III:n puoleisten julkisivujen tulee olla erityisen näyttäviä ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Ne tulee suunnitella vaihteleviksi muuntelemalla julkisivun ilmettä rakennusmassakohtaisesti.

Rälssitien varrella olevat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia. Niiden tulee antaa avoinainen ja toiminnallinen vaikutelma. Rälssitien pohjoisin rakennus on avauduttava kulman yli ikkunoin.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen varsinkin itään ja pohjoiseen on luotava korkealaatuista kaupunkikuvaa, joka luontevasti liittyy osaksi asuinkortteleita ja puistoaluetta.

Kaikkien maantasojulkisivujen tulee olla runsaasti aukoitettuja.

Melumääräys:
Toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A). Julkisivulla Kehä III:n suuntaan toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A).

Hotellin majoitushuoneiden ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A). Julkisivuilla Kehä III:n suuntaan ja Rälssitielle hotellin ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 42 dB(A). Hotellin itään päin avautuvilla julkisivuilla ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB(A). Hotellissa, muiden kun majoitushuoneiden osalta, voidaan noudattaa toimistotilojen äänieristävyysvaatimuksia.

Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta.

Katualue

Rälssitien katualuetta laajennettiin kaavan yhteydessä siten että kadun toiminnoille jää riittävästi tilaa Vantaan ratikka -suunnitelmassa tehdyn katusuunnitelman mukaisesti. Laajennetulle alueelle sijjoittuu kevyen liikenteen reitti.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

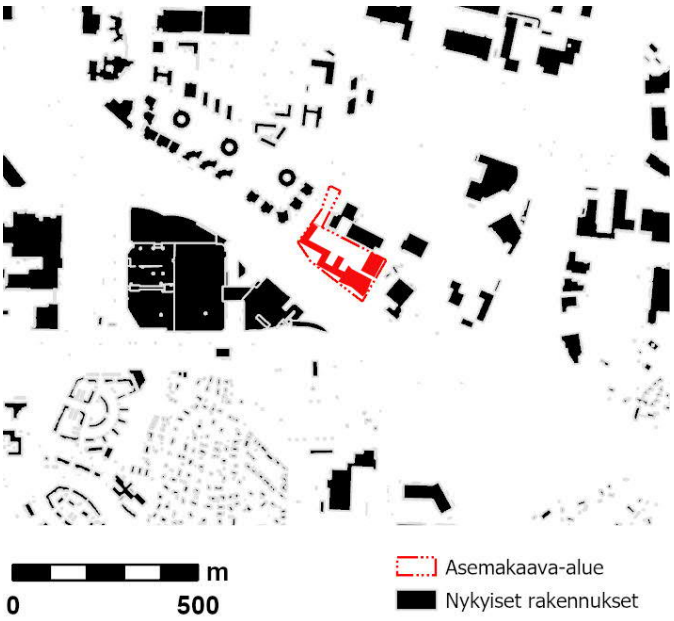
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu tulevien hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestö

Kaavamuutosalueelle ei tule uusia asuntoja.

Yhdyskuntarakenne



Rakentaminen sijoittuu Kehä III:n varteen ja tulevan joukkoliikenteen runkoyhteyden lähistölle. Palvelut, kuten Jumbo ja Flamingo ovat kävelyetäisyydellä.

Kaupunkikuva

Alueella on paljon teollisia halleja ja varastoja, jotka mittakaavaltaan ovat huomattavasti asuinrakennuksia suurempia. Uudella rakentamisella halutaan luoda Rälssitien varteen ihmiselle sopivaa, käveltävää mittakaavaa. Näistä julkisivuista on seuraava määräys: Rälssitien varrella olevat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia. Niiden tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Rälssitien pohjoisin rakennus on avauduttava kulman yli ikkunoin. Kuitenkin tasoero jalankulkijan ja rakennuksen välillä on asemakaavamuutoksen kohdalla suuri, johtuen Kehä III:n alikulusta. Aidosti kaupunkimaista ympäristöä on mahdollista toteuttaa Rälssitiellä tästä kaava-alueesta pohjoiseen. Yksityiskohtaisempi suunnittelu jää rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin arkkitehtoniset tavoitteet saavutetaan.



Arkkitehdin näkemys julkisivuista Rälssitielle. Rälssitiellä tulee kulkemaan myös Vantaan ratikka.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos mahdollistaa erilaisten uusien työpaikkojen muodostumisen alueelle. Kaava-alueella on tarkoitus toimia hotelli, elämyskeskus ja toimistoja. Kaavamuutos mahdollistaa alueelle melko monipuolisesti erilaisia uusia työpaikkoja.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutosalue liittyy kokonaisuuteen, joka on tärkeä tulevaisuuden kannalta. Ensimmäisen vaiheen toteuttaminen muodostaa kilpailevan kohteen Kehä III:n toisella puolella sijaitsevalle Flamingon elämyskeskukselle.

On erittäin hyvä, että toteutumaton tontti saataisiin rakennettua, vaikka rakennustehokkuus ei nousekaan ja käyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi noin kolmasosaltaan. Kaavamuutos antaa kuitenkin valmiuden ympäröivien tonttien uudistamiseen siten, että tehokkuus lisääntyy ja asuinrakentaminen mahdollistuu.

Kaavamuutosalue sijaitsee kaavatalouden kannalta järkevästi valmiin kunnallistekniikan läheisyyteen ja tulevan ratikan varrelle. Joukkoliikenneyhteys on jo nykyisellään hyvä, koska tiheän vuorovälin linja 562 kulkee viereistä Rälssitietä pitkin. Tontin maaperä on monipuolista, mutta suurelta osin rakentamisen kannalta edullista moreenimaata. Täyttömaan osalta sen koostumus tulee selvittää ja varautua siihen, että sitä joudutaan vaihtamaan.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Vesihuolto

Uudet asuinrakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla halutaan parantaa jalankulkuympäristöä Rälssitiellä, joka on Aviapoliksen kiinnostavuuden kehää ja jolla tulevaisuudessa uskotaan olevan runsaasti jalankulkijoita. Kaava-alueen sisäphia pyritään suunnittelemaan vihtyisäksi alueeksi, jossa voi viettää aikaa. Pihalle on kaavassa esitetty istutettavia alueita, hulevesialueita ja yleiskaavan ulkoilureitti kulkee oihan läpi.

Virkistys

Kaava-alueella ei ole virkistysalueita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee noin puolentoista kilometrin päässä Aviapolis-asemasta. Lähimmälle pikaraitiotiepysäkille on vain muutama sata metriä. Alueen työntekijät voivat tulevaisuudessa hyvin käyttää julkista liikennettä työmatkoihin. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Autolla alue on helposti saavutetavissa Kehä III:lta ja Tuusulanväylältä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on lähes kokonaan matalan puuston ja penasikon peittämä. Valtaosa tästä joudutaan kaatamaan kaavan toteutuessa. Kaavakartalla on esitetty suojaltaviksi sellaisia puita jotka oletetaan voivan säilyä rakentamisen yhteydessä ja jotka ovat arvokkaita puuyksilöitä. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettavan tontin poikki kulkee nykytilanteessa avo-oja, johon mahdollisesti johtuvat vedet tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

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

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

Rakennusluvan yhteydessä tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettavat korttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Ne tukeutuvat ja tukevat joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Uusilla toimistoalueilla vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,7. Vihertehokkuuslaskelmassa on todettu, että kaava-alueella saavutetaan 0,8 vihertehokkuus.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueelle laadittu meluselvitys on esitelty luvussa 3.1.3. Meluselvityksen perusteella, kaavamääräyksissä on annettu tarvittavat rajat julkisivujen äänieristävyydelle.

Kaava-alue rakentuu muurimaisena Kehä III:n suuntaan, jotta piha-alue olisi mahdollisimman hyvin melulta suojassa.

5.6 NIMISTÖ

Kaava-alueelle ei tule uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

L-arkkitehdit:	Jari Lonka
	Kristin Ekkerhaugen
Destia:	Malin Törnroos-Penttilä
Tallberg:	Anne Tiainen
	Timo Valtonen
	Jouni Nylund
Finesco:	Jukka Pitkänen
	Kari Järvenpää
Lujatalo:	Niila Aunio

Vantaan kaupunki:

Johanna Rajala	aluearkkitehti
Carina Ölander	asemakaava-arkkitehti
Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Vuokko Rova	kaavatekninen koordinaattori
Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Paula Luomala	vesihuollon suunn.
Jarmo Pajunen	liikennesuunnittelu
Juuso Kauppinen	liikennesuunnittelu
Ari Pietilä	ympäristösuunnittelu

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla 29. päivänä syyskuuta 2020.

Carina Ölander
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	15.05.2020
Kaavan nimi	002420 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	21.05.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09002420
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6883	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,6883

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	**2,6883**	**100,0**	**24195**	**0,90**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,6400	98,2	24195	0,92	-0,0483	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0483	1,8	0		0,0483	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

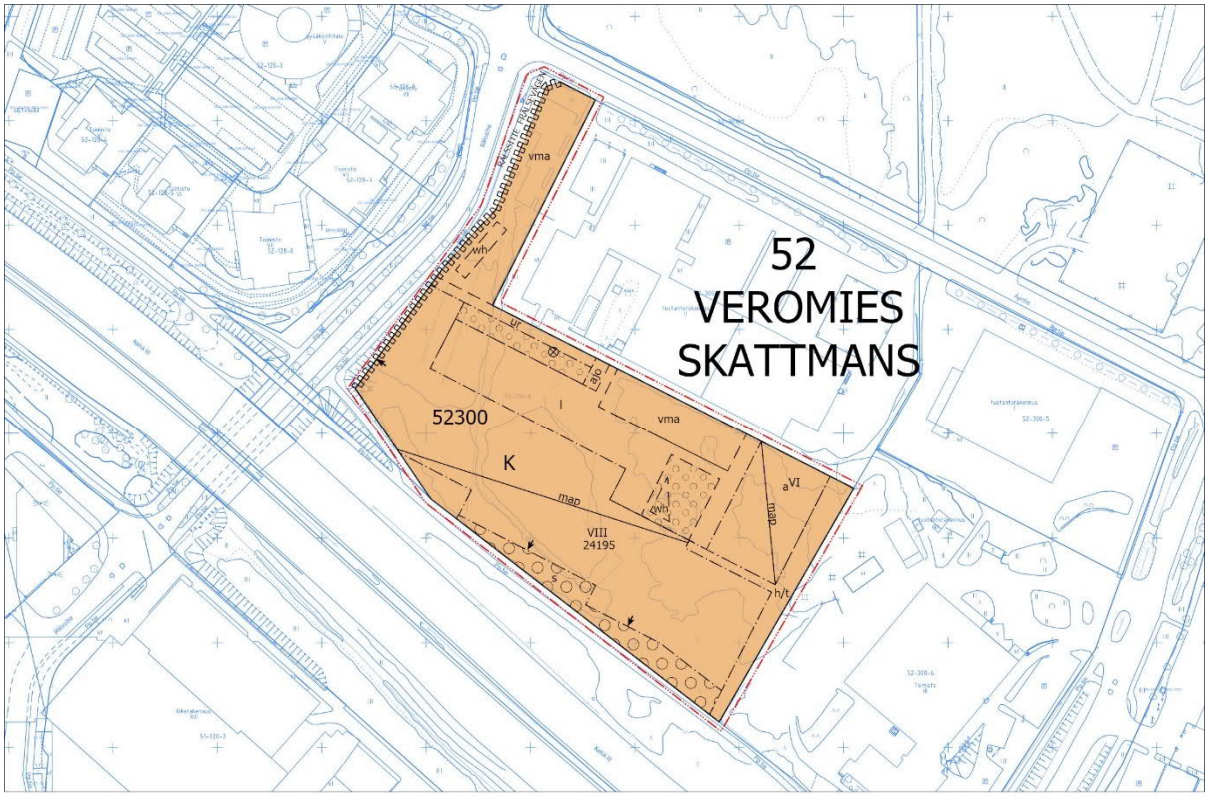
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,3312**	**49,5**	**0**	**1,3312**	**0**

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

Alamerkinnät

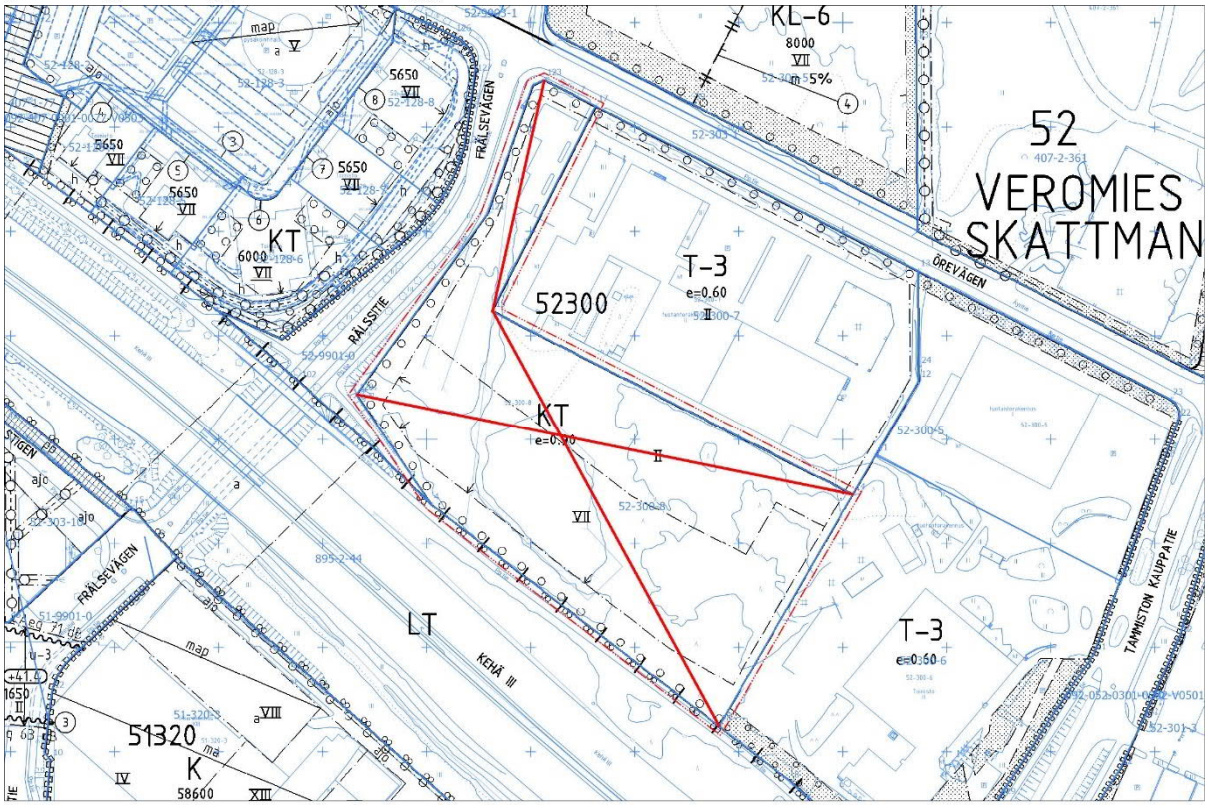
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,6883**	**100,0**	**24195**	**0,90**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,6400	98,2	24195	0,92	-0,0483	0
K	2,6400	100,0	24195	0,92	2,6400	24195
KT	0,0000		0		-2,6883	-24195
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0483	1,8	0		0,0483	0
Kadut	0,0483	100,0	0		0,0483	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,3312**	**49,5**	**0**	**1,3312**	**0**
map	1,3312	100,0	0	1,3312	0



0 50 100 200 m

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS



0 50 100 200 m

POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1/4
002420	29.9.2020	

Vantaan kaupunki

GRAND WING
Kaupunginosa 52, Veromies

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 52300 ja katualuetta.

1:2000

Vanda stad

GRAND WING
Stadsdel 52, Skattmans

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 52300 och gatuområde.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Yleistä

Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Rakennusoikeus

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, tapahtuma-, esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, pääkäyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja.

Majoitustiloja saa olla enintään 16000 k-m².

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia porrashuoneita, hissejä, valo- ja teknisiä kuiluja sekä teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Kortteliin tulee sijoittaa tarvittavat kiinteistömuuntamot.

Rakennukset

Rälssitien varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla, varsinkin pihan puolella.

Kattomaiseman tulee muodostaa arkkitehtoninen kokonaisuus, viides julkisivu.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maan alle.

Pysäköintitalon tulee arkkitehtuuriltaan liittyä korttelin arkkitehtuuriin.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Allmänt

Kvartersområdet ska byggas så att det ger ett urbant intryck och med avseende på stadsbilden bildar en mångsidig och högklassig helhet. Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Byggrätt

I området är det tillåtet att placera affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, evenemangslokaler, utrymmen för uppträdanden, samlingar, motion, småförråd, publikutrymmen och utställningslokaler, produktionslokaler som inte orsakar miljöstörningar, lagerutrymmen som hör samman med det huvudsakliga användningsändamålet samt parkeringsutrymmen.

Inkvarteringsutrymmena får uppgå till högst 16000 m²-vy.

Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får man i byggnadernas alla våningsplan bygga sådana trapphus, hissar, ljus- och teknikschakt samt tekniska utrymmen som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

I kvarteret ska nödvändiga fastighetstransformatorer placeras.

Byggnader

Utmed Frälsevägen ska man med byggnadernas arkitektur bidra till att skapa ett trivsamt område för gångtrafik.

Byggnadernas entréer ska tydligt gå att urskilja med hjälp av takkonstruktioner, indragningar och belysning, särskilt på gårdssidan.

Taklandskapet ska utgöra en arkitektonisk helhet, en femte fasad.

Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anläggningar ska integreras i byggnadens arkitektur.

Utrymmena för sophantering ska placeras i byggnaderna eller under jord.

Parkeringshuset ska till sin arkitektur anknyta till kvarterets arkitektur.

Julkisivut

Kehä III:n puoleisten julkisivujen tulee olla erityisen näyttäviä ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Ne tulee suunnitella vaihteleviksi muuntelemalla julkisivun ilmettä rakennusmassakohtaisesti.

Rälssitien varrella olevat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia. Niiden tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Rälssitien pohjoisin rakennus on avauduttava kulman yli ikkunoin.

Kaikkien maantasojulkisivujen tulee olla runsaasti aukoitettuja.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen varsinkin itään ja pohjoiseen on luotava korkealaatuista kaupunkikuvaa, joka luontevasti liittyy osaksi asuinkortteleita ja puistoaluetta.

Julkisivujen ja pihan valaistuksesta tulee esittää erillinen suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtonisin keinoin.

Pihat

Ensimmäisen hankkeen yhteydessä on korttelialueelle laadittava yhtenäinen korttelisuunnitelma, jota tarvittaessa päivitetään toteuttamisen jokaisessa vaiheessa.

Kortteliin tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden vähimmäisluvun tulee olla 0,8.

Pihalle sijoitettavien rakenteiden tulee noudattaa rakennusten arkkitehtuuria.

Pihojen istutettavien alueiden tulee olla korkeatasoisia ja runsaasti istutettuja. Istutuksissa tulee käyttää eri vuodenaikoina kukkivia kasveja. Istutettujen alueiden yhteyteen tule rakentaa istumapaikkoja.

Ulkoilureitin tulee liittyä luontevasti istutettavan alueeseen.

Asfalttia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Auto- ja pyöräpaikat

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot: 1 pp/80 k-m²
Hotelli: 1 pp/60 k-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot: 1 ap/ 60 k-m²
Hotelli: 1 ap/ 200 k-m²

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Vähintään 5 % pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.

Maantasopysäköinnin on oltava nurmikiveä tai vastaavaa puoliläpäisevää materiaalia.

Melu

Toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A). Julkisivulla Kehä III:n suuntaan toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A).

Fasader

Fasaderna mot Ring III ska vara särskilt effektfulla och hålla en arkitektoniskt hög nivå. De ska gestaltas så att de skiljer sig åt genom att skapa variation i fasadens framtoning enligt respektive byggnadsmassa.

Markplansfasaderna utmed Frälsevägen får inte vara slutna. De ska ge ett öppet och funktionellt intryck. Frälsevägens nordligaste byggnad ska öppnas upp med fönster över hela hörnet.

Alla markplansfasader ska ha ett stort antal öppningar.

Parkeringsanläggningens fasader, särskilt österut och norrut, ska skapa en högklassig stadsbild som på ett naturligt sätt bildar en del av bostadskvarteren och parkområdet.

En separat plan ska presenteras över fasadernas och gårdens belysning i anslutning till bygglovet.

Elementfogarna ska döljas med arkitektoniska medel.

Gårdar

I samband med det första projektet ska en enhetlig kvartersplan göras upp för kvartersområdet som uppdateras vid behov vid varje byggnadsskede.

För kvarteret ska en plan över gården utarbetas där gröneffektiviteten ska ha minimivärdet 0,8.

Konstruktioner som placeras på gårdsplanen ska följa byggnadernas arkitektur.

De delar av gårdarna som förses med planteringar ska hålla en hög nivå och innehålla ett stort antal planteringar. Växter som blommar under olika årstider ska användas i planteringarna. I anslutning till de planterade områdena ska sittplatser byggas.

Friluftsleden ska på ett naturligt sätt anknyta till det planterade området.

Asfalt får användas endast på körvägar.

Dagvatten

Fördröjning av dagvattnet ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Bil- och cykelplatser

Minimiantalet cykelplatser:
Kontor: 1 cp/80 m²-vy.
Hotell: 1 cp/60 m²-vy.

Minimiantalet bilplatser:
Kontor: 1 bp/60 m²-vy
Hotell: 1 bp/200 m²-vy

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minst 5 % av parkeringsplatserna ska förses med laddningsstationer för elbilar.

Markparkeringen ska bestå av gräsarmering eller ett motsvarande halvgenomsläppligt material.

Buller

Ljudisoleringen mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller i kontorslokalernas ytterhölje ska vara minst 30 dB(A). I fasaden mot Ring III ska ljudisoleringen mot vägspårvägs- och flygtrafikbuller i kontorslokalernas ytterhölje vara minst 32 dB(A).

	Hotellin majoitushuoneiden ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A). Julkisivuilla Kehä III:n suuntaan ja Rälssitielle hotellin ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 42 dB(A). Hotellin itään päin avautuvilla julkisivuilla ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB(A). Hotellissa, muiden kun majoitushuoneiden osalta, voidaan noudattaa toimistotilojen äänieristävyysvaatimuksia.	Ljudisoleringen mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller i ytterhöljet hos hotellets inkvarteringsrum ska vara minst 32 dB(A). I fasaderna mot Ring III och Frälsevägen ska ljudisoleringen mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller i hotellets ytterhölje vara minst 42 dB(A). I hotellets fasader som öppnar upp österut ska ytterhöljets ljudisolering mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller vara minst 40 dB(A). I hotellet kan ljudisoleringskravet för kontorslokaler iakttas när det gäller andra rum än inkvarteringsrum.
	Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta.	Ersättningsluften ska tas från innergårdens sida.
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
—·—·—	**Osa-alueen raja.**	**Gräns för delområde.**
— — —	**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**	**Riktgivande gräns för område eller del av**
—×—×—	**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52300	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
RÄLSSITIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
24195	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
VIII	**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.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
a¹	**Auton säilytyspaikan rakennusla, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bitplan.**
map	**Maanalainen pysäköintitila**	**Underjordiskt parkeringsutrymme**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
I	**Ohjeellinen laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Riktgivande områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
	Alue on suunniteltava torimaisena alueena, joka yhdistää sitä ympäröiviä toimintoja. Alue tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kokonaisuudeksi loppu-tilanteessa.	Området ska planeras som ett område med torgprägel som förenar de omkringliggande funktionerna. Området ska i slutändan byggas som en helhet som håller hög kvalitet med tanke på stadsbilden.
	Alueella sallitaan jäsennelty maantasopysäköinti enintään 54:lle vierasautopaikalle sekä huolto- ja saattoliikenne.	I området tillåts strukturerad markparkering för högst 54 gästplatser samt service-, avlämnings- och hämtningstrafik.
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**

	**Väliaikaisesti maisemoitava alue.** Korttelin osa varataan tulevaisuudessa asuinrakentamiselle.	**Område som temporärt ska anpassas till landskapet.** En del av kvarteret reserveras i framtiden för bostadsbyggande.
	**Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.**	**Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.**
	**Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.**	**Del av område där träd och buskar skall**
	**Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.**	**Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar.**
	**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
	**Katu.**	**Gata.**
	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
	**Yleiselle jalankululle varattu piha-alue, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu.** Alue on suunniteltava pihamaisena alueena.	**Gårdsområde reserverat för allmän gångtrafik där servicekörning och infart till tomten är tillåten.** Området ska planeras som område med
	**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

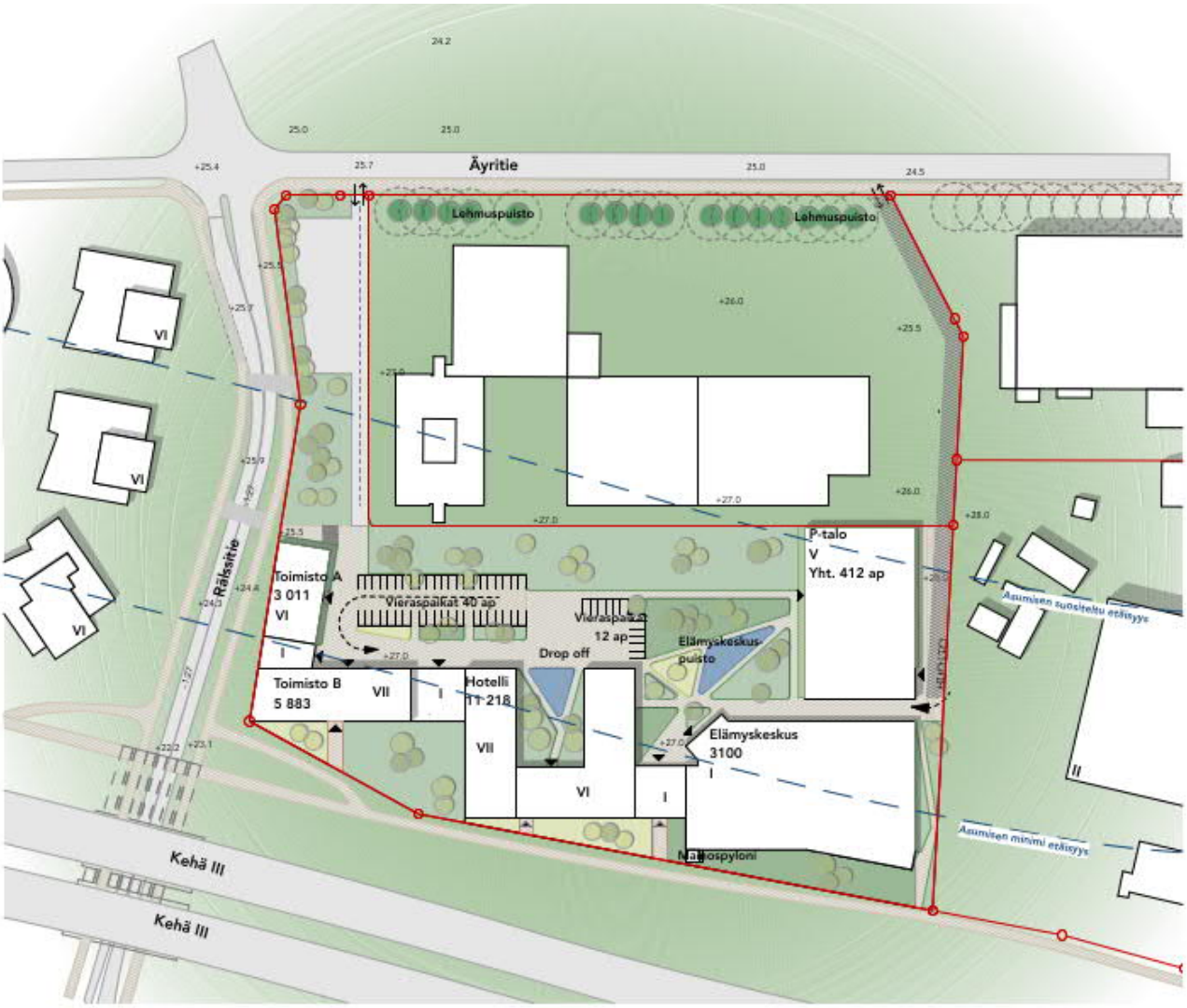
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Lujatalo Oy YHDESSÄ RAKENTAEN | Finesco CAPITAL | JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT | **GRAND WING** | **ALUESUUNNITELM**

ALUSTAVAT PINTA-ALAT

HOTELLI	N. 11 218 K-M2
ELÄMYSKESKUKSET	N. 3 100 K-M2
TOIMISTO	N. 8 894 K-M2
YHTEENSÄ	N. 23 212 K-M2
ALUETEHOKKUUS	E_s=0,9

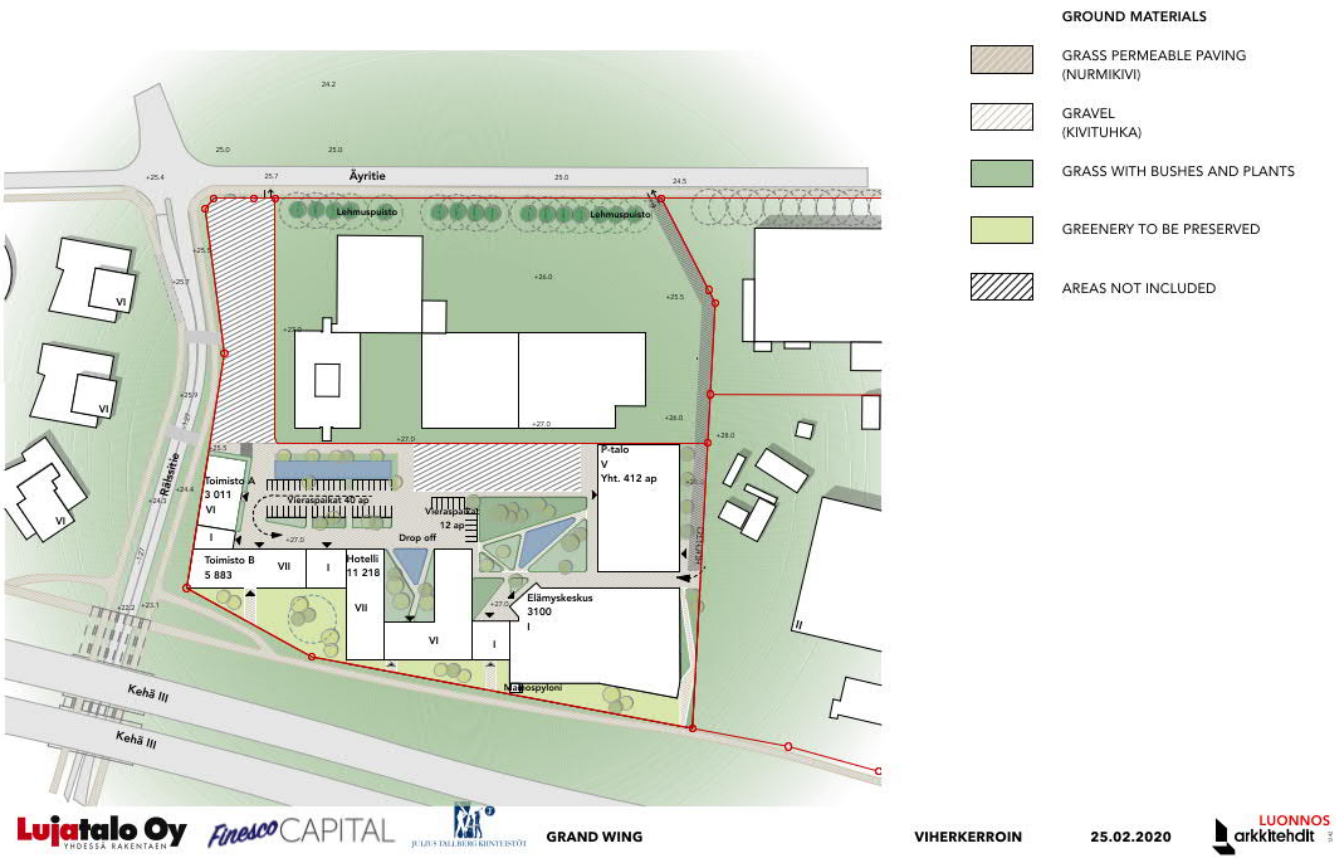
AUTOPAIKKANORMIT:
HOTELLI 1AP / 200K-M2
ELÄMYSKESKUS 1AP / 50K-M2
TOIMISTO 1AP / 50K-M2
YLEINEN PYSÄKÖINTI ALUEELLA 1AP / 1500K-M2
HUOLTO 1AP / 5000K-M2

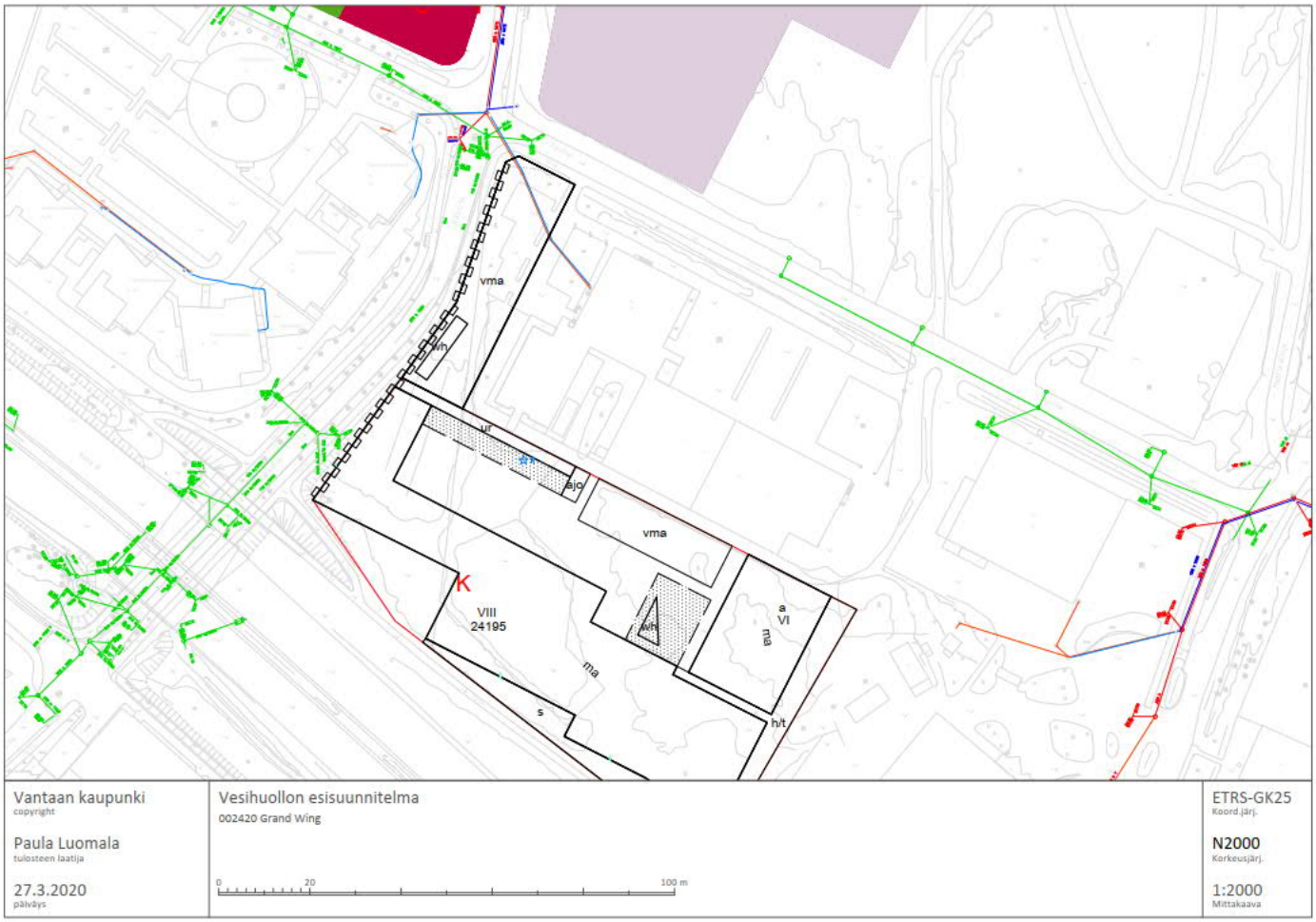
TARVE

HOTELLI	N. 57 AP
ELÄMYSKESKUS	N. 62 AP
TOIMISTO	N. 178 AP
YLEINEN PYSÄKÖINTI	N. 16 AP
HUOLTO	N. 5 AP
YHTEENSÄ	N. 318 AP

AUTOPAIKAT SUUNNITELMASSA

PARKKITALO	N. 412 AP
KADUN VARSILLA	N. 52 AP
YHTEENSÄ	N. 464AP


GROUND MATERIALS
GRASS PERMEABLE PAVING (NURMIKIVI)
GRAVEL (KIVITUHKA)
GRASS WITH BUSHES AND PLANTS
GREENERY TO BE PRESERVED
AREAS NOT INCLUDED
Äyritie
Lehmuspuisto
Lehmuspuisto
Toimisto A 3 011 VI
Toimisto B 5 883
Hotelli 11 218
P-talo V Yht. 412 ap
Elämyskeskus 3100 I
Drop off
Kehä III
Kehä III
Lujatalo Oy
YHDESSÄ RAKENTAEN
Finesco CAPITAL
GRAND WING
VIHERKERROIN
25.02.2020
LUONNOS
arkkitehdit


vma
vh
ajo
vma
K
VIII
24195
a
VI
ma
ma
s
h/t
Vantaan kaupunki
copyright
Paula Luomala
tulosteen laatija
27.3.2020
päiväys
Vesihuollon esisuunnitelma
002420 Grand Wing
0
20
100 m
ETRS-GK25
Koord.järj.
N2000
Korkeusjärj.
1:2000
Mittakaava

Tuloskortti

Kohteen osoite: Äyritie 4 ja 6

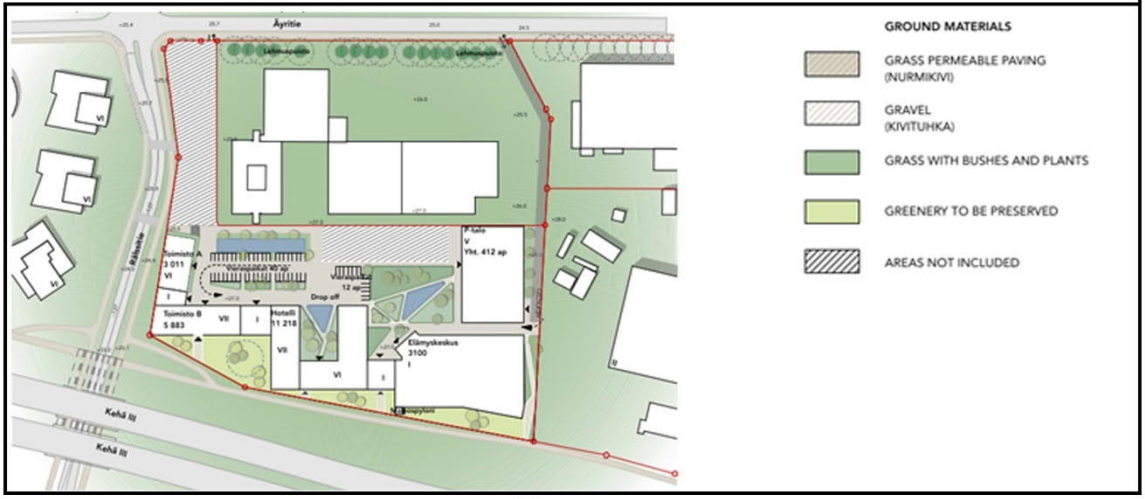
Päivämäärä: 20.5.2020

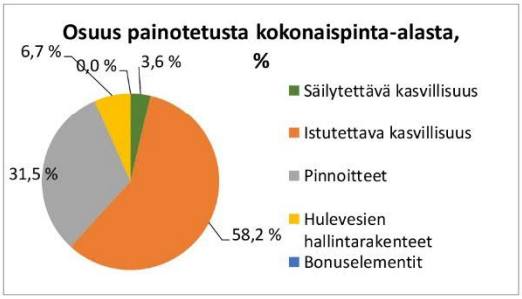
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: 0

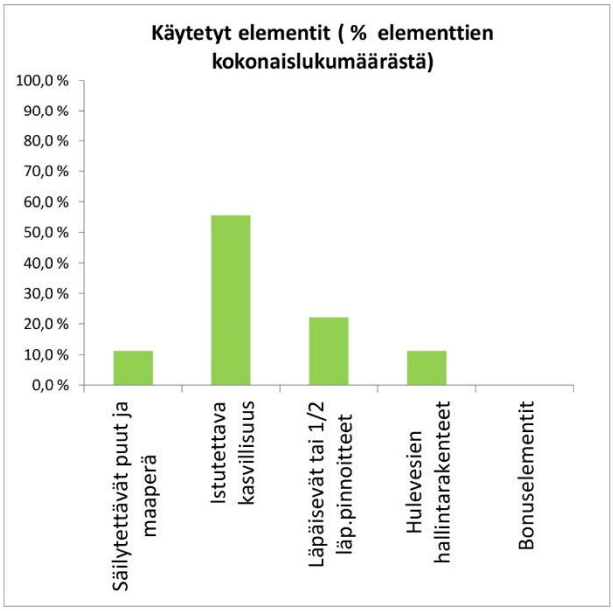
Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,7
Minimitaso
0,4

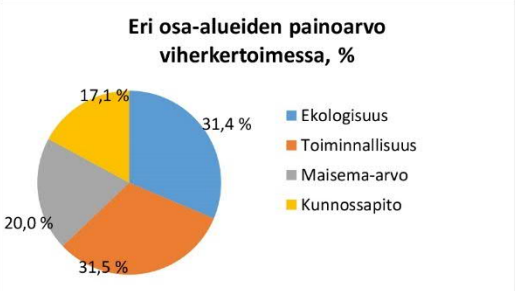
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	1	5
Istutettava kasvillisuus	5	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	9	25










Toimisto A
V
I
Toimisto B
VII
I
Hotelli
VII
VI
I
Elämyskeskus-
puisto
P-talo
V
Elämyskeskus
II
+27.0
+27.0
+27.0
27.7
27.5
27.0
26.0
= 28 dB(A)
= 30 dB(A)
= 32 dB(A)
= 34 dB(A)
= 36 dB(A)


Toimisto A
V
I
Toimisto B
VII
I
Hotelli
VII
VI
I
Elämyskeskus-
puisto
P-talo
V
Elämyskeskus
II
+27.0
+27.0
+27.0
27.7
27.5
27.0
26.0
= 32 dB(A)
= 35 dB(A)
= 38 dB(A)
= 40 dB(A)
= 42 dB(A)
= 44 dB(A)
= 46 dB(A)

10 § Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vantaan Äyri / Asemakaavan muutos 002420 / AK

VD/7678/10.00.01.05/2020
AK/HW/AVP/MV

Asemakaavan muutos nro. 002420 on käynnistetty Kiinteistö Oy Vantaan Äyrin / Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hakemuksesta Veromiehen kaupunginosassa. Toimistorakennusten korttelialueen rakennusoikeus muuttuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K, jonka rakennusoikeudeksi tulee kaavamuutosehdotuksen mukaan 24 195 k-m^2. Kiinteistö Oy Vantaan Äyri maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 399 753 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan katualueiden luovutus kaupungille.

Kiinteistö Oy Vantaan Äyri / Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj omistaa asemakaavan muutosalueella kiinteistön 92-52-300-8 (sopimusalue) osoitteessa Äyritie 6. Heidän tavoitteenaan on mahdollistaa alueelle hotellin, elämyskeskuksen ja toimiston toteuttaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on merkitty toimistorakennusten (KT) korttelialueeksi.
Asemakaavan muutos nro 002420 Grand Wing mahdollistaa sen, että kaava-alueelle rakennetaan toimistoja, hotelli ja elämyskeskus sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Kaavaan tulee yhteensä 24 195 k-m^2 rakennusoikeutta. Käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, tapahtuma-, esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, pääkäyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja. Majoitustiloja saa olla enintään 16 000 k-m^2. Asemakaava on osa tekeillä olevaa koko korttelia 52300 koskevaa asemakaavan muutosluonnosta, johon suunnitellaan myös asumista

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen nro 002420 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Äyri ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Vantaan Äyrin osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Kaupunki rakentaa uudet katuyhteydet ja kunnallistekniikan koko korttelin asemakaavoituksen jälkeen. Yhtiö rakentaa kustannuksellaan väliaikaisen vesihuoltoreitin lähimpään liitopaikkaan Äyritien ja Rälssitien risteykseen. Sopimusalueen kunnallistekniikan liittymäpisteet ja väliaikainen vesihuoltoreitti on merkitty tarkemmin karttaliitteeseen A2.

Kiinteistö Oy Vantaan Äyri maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **399 753 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi yhtiö asettaa summaltaan yhteensä **399 753 euron** omavelkaisen, kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

Kiinteistö Oy Vantaan Äyri luovuttaa kaupungille noin 483 m^2 suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-300-8.
Määräala on osoitettu asemakaavassa katualueeksi. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1). Luovutus on vastikkeeton.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002420, on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 38 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Äyrin kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite A2: kunnallistekniikan liittymäpisteet
- liite B1: esisopimus / luovutettava määräala

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 8248831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Asemakaavan muutos Grand Wing nro 002420, kaupunginosa 52, Veromies

Kiinteistö Oy Vantaan Äyri / Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ovat hakeneet asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle 92-52-300-8 osoitteessa Äyritie 6. Heidän tavoitteenaan on mahdollistaa alueelle hotellin, elämyskeskuksen ja toimiston toteuttaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on merkitty toimistorakennusten (KT) korttelialueeksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 002420 Grand Wing (päivätty X.X.XXXX, jäljempänä **”Asemakaava”**) mahdollistaa sen, että kaava-alueelle rakennetaan toimistoja, hotelli ja elämyskeskus sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Asemakaavaan tulee yhteensä 24 195 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, tapahtuma-, esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, pääkäyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja. Majoitustiloja saa olla enintään 16 000 k-m^2.

Kaava-alueen piha esitetään torialueena, joka tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kokonaisuudeksi. Torille tulee myös istutettavia alueita ja säilytettävä puu. Asemakaava on osa tekeillä olevaa koko korttelia 52300 koskevaa asemakaavan muutosluonnosta, johon suunnitellaan myös asumista. Asemakaavassa esitetään kaksi väliaikaisesti maisemoitavaa aluetta, joille tulevaisuudessa seuraavien kaavojen yhteydessä kehitetään asuinrakentamista. Nämä alueet ovat mukana kaavassa kaavateknisistä syistä.

Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Äyri ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Vantaan Äyrin osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan Asemakaavan mukaisen maankäyttöratkaisun toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä **”Kaupunki”**)

1.2 **Kiinteistö Oy Vantaan Äyri (**Y-tunnus 1451344-8)
c/o Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj
Suomalaisentie 7
002270 Espoo
(jäljempänä **”Yhtiö”**)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta tontista 92-52-300-8. (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Asemakaavaa palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Osapuolet toteavat, että Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu. Kaupunki rakentaa uudet katuyhteydet ja kunnallistekniikan koko korttelin Asemakaavan voimaantulon jälkeen.

3.2 Yhtiö rakentaa kustannuksellaan väliaikaisen vesihuoltoreitin lähimpään liitospaikkaan Äyritien ja Rälssitien risteykseen.

3.3 Sopimusalueen kunnallistekniikan liittymäpisteet ja väliaikainen vesihuoltoreitti on merkitty tarkemmin karttaliitteeseen (liite A2).

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 3**99 753 euroa**.

4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden (2) kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulosta ja se maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

4.3 Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä **399 753 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle, kun edellä mainittu yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 8 mukaisesti raukeaa.

5. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen tarkistus

5.1 Mikäli Sopimusalueelle rakennetaan majoitustiloja, joiden rakennusoikeus ylittää niille määritellyn Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (16 000 k-m^2), niin kohdassa 4 sovittua yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta tarkistetaan siten, että Yhtiö maksaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena Asemakaavan majoitustiloja koskevan rakennusoikeuden ylittävästä rakennusoikeuden määrästä lisää 40 €/k-m^2. Tarkistus koskee tilanteita, jossa lisää rakennusoikeutta myönnetään rakennusluvalla, rakennusluvan muutosluvalla ja/tai poikkeamisella Asemakaavasta.

5.2 Yhtiö on tarkistuksen määrittämistä varten velvollinen viipymättä lisärakentamisen mahdollistavan luvan tai päätöksen tultua lainvoimaiseksi esittämään Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen majoitustilojen rakentamisen mahdollistavista rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä.

6. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

6.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6.2 Kaupungilla on oikeus siirtää Yhtiötä enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

7. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

7.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

7.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

8. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

8.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava

on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

8.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2022 mennessä.

8.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2022 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja Asemakaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

8.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

9.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTKSESTA

I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2022 mennessä, tai
- Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

II LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [pvm] päivättyyn esisopimukseen.

Luovuttaja	**Kiinteistö Oy Vantaan Äyri (**Y-tunnus 1451344-8) c/o Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj Suomalaisentie 7 002270 Espoo (jäljempänä ”**Luovuttaja**”)
Luovutuksensaaja	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Luovutuksen kohde	Noin 483 m^2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-300-8 (jäljempänä ”**Määräala**”). Määräala on osoitettu asemakaavassa katualueeksi. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).
Luovutuskirjan ehdot	Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1 Luovutushinta

9.2 Luovutus on vastikkeeton.

10. Omistus- ja hallintaoikeus

10.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

11. Verot ja maksut

11.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

12. Kiinnitykset ja rasitukset

12.1 Määräalan kiinteistöön kohdistuu rasitustodistuksen mukaan yhteensä 14 kiinnitystä.

12.2 Yhtiö luovuttaa Kaupungille ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnitysten poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

13. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

13.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan.

13.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

14. Kohteeseen tutustuminen

14.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

15. Asiakirjoihin tutustuminen

15.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

15.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

16. Irtaimisto

16.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

17. Maaperä ja jätteet

17.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.

17.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä

jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä maankäyttösopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Äyrille ja yksi kaupanvahvistajalle.

[Lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Vantaalla xx. päivänä xxxkuuta 2020

VANTAAN KAUPUNKI **KIINTEISTÖ OY VANTAAN ÄYRI**

_____ _____

[juristin nimi]
lakimies, valtuutuksella

LIITTEET

A1: Sopimusalue
A2: Kunnallistekniikan liittymäpisteet
B1: Kartta luovutuksen kohteesta

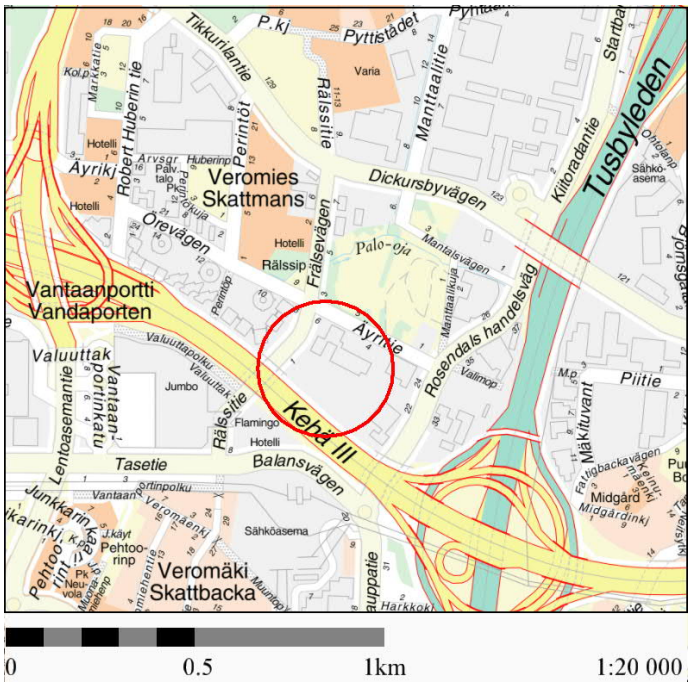
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että X Kiinteistö Oy Vantaan Äyrin puolesta luovuttajana ja lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla luovutuksensaajana 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 säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 20[xx]

_____

KOHTEEN SIJAINTI

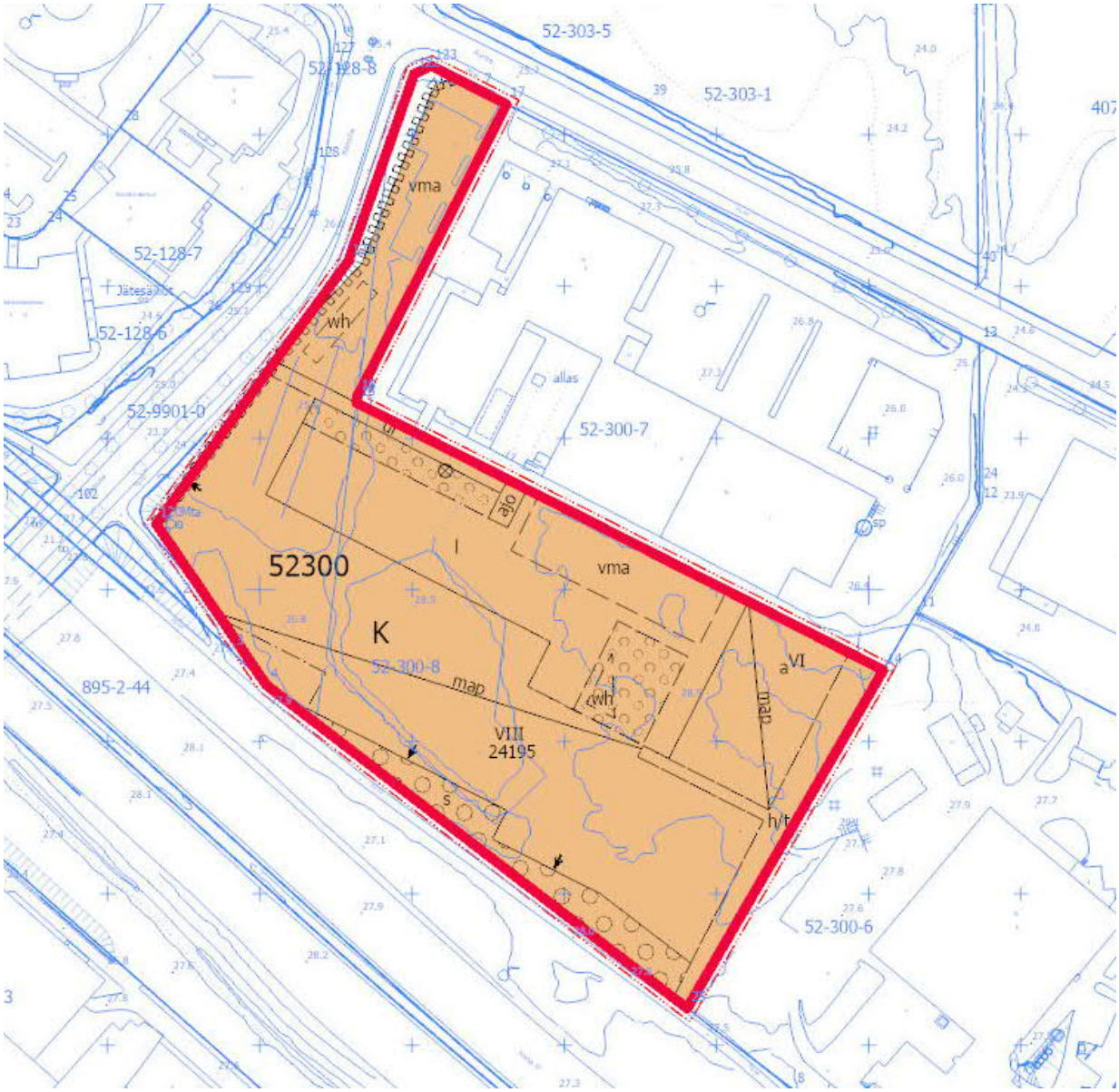


Asemakaavan muutos nro 002420

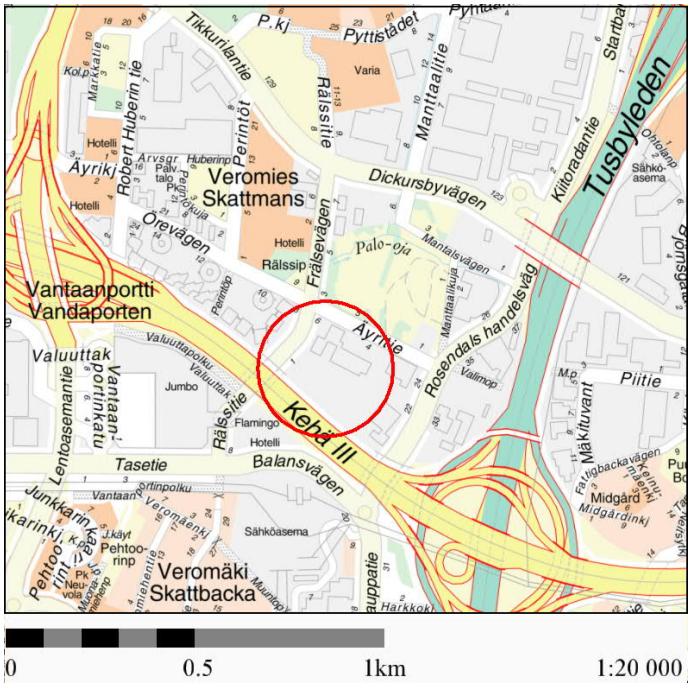
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kiinteistö 92-52-300-8



KOHTEEN SIJAINTI

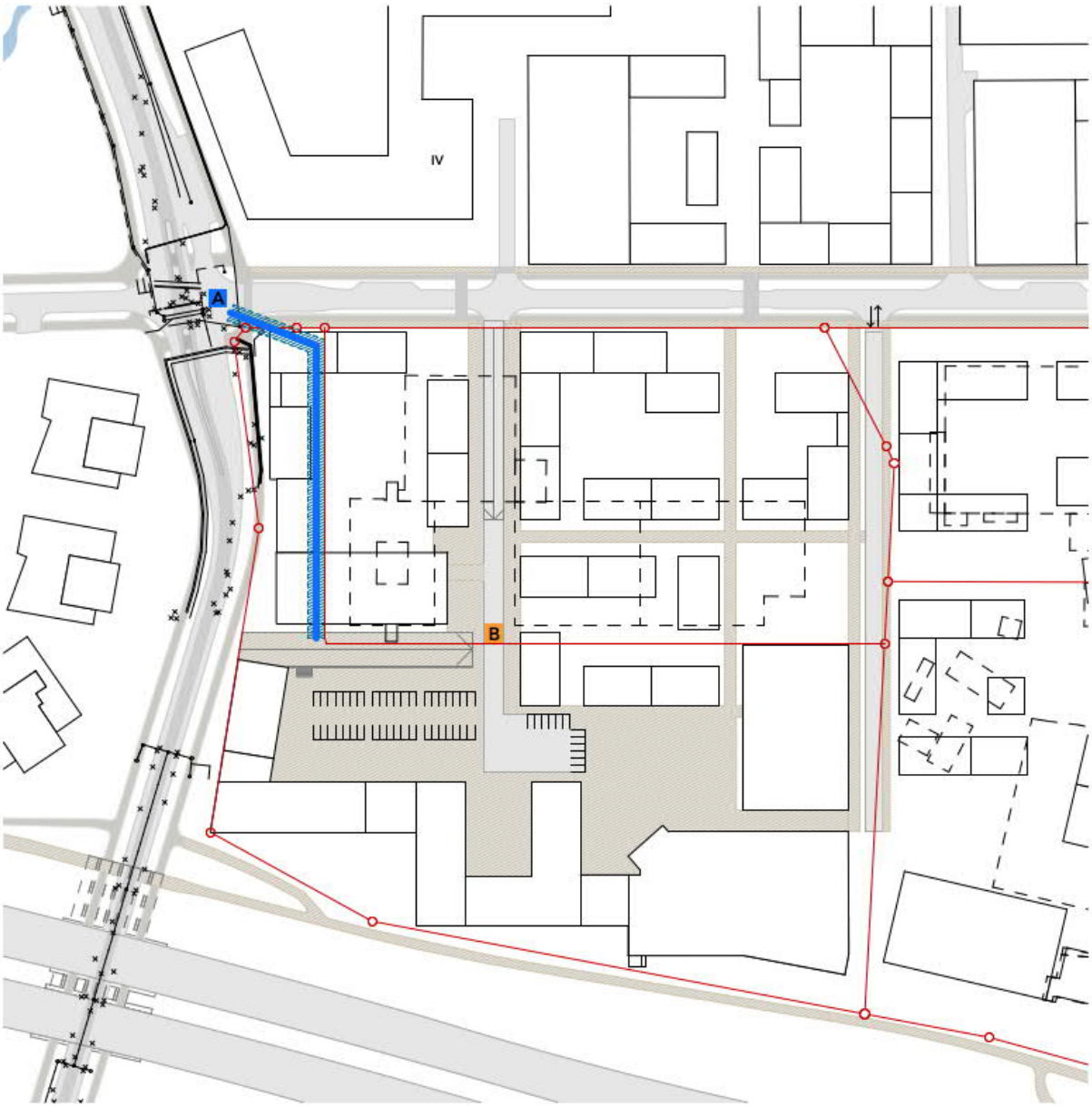


KUNNALLISTEKNIIKAN LIITTYMÄPISTEET

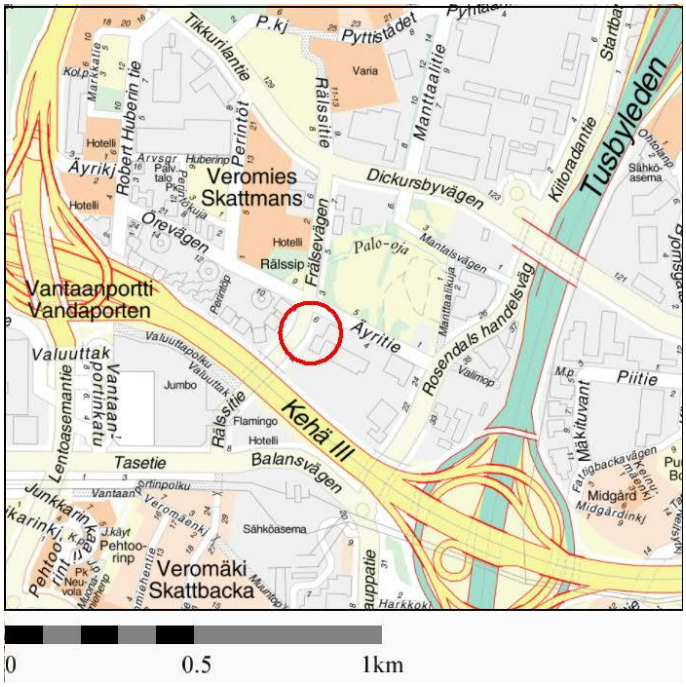
Asemakaavan muutos nro 002420
Kaupunginosa: VEROMIES (52)
Kiinteistö 52-300-8

A: Nykyinen kunnallistekniikan liittymäpiste ja väliaikainen vesihuoltoreitti

B: Uusi kunnallistekniikan liittymäpiste Äyritie 4 kaavaluonnoksen mukaisen pistokadun valmistuttua



KOHTEEN SIJAINTI



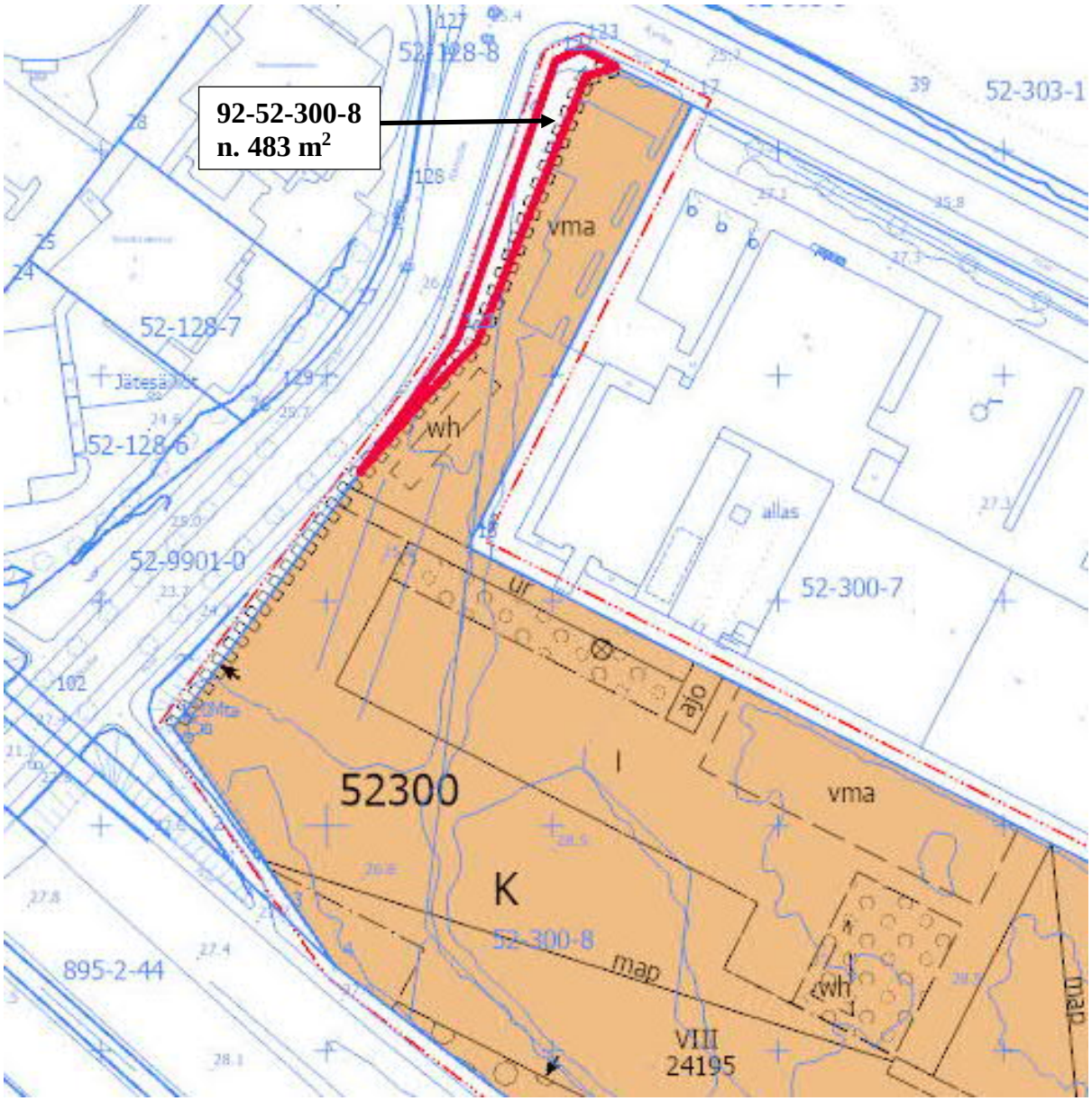
Asemakaavan muutos nro 002420

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (katualuetta) / Kiinteistö Oy Vantaan Äyri

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 483 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-300-8



11 § **Asemakaavamuutos 002284 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Pähkinänsärkijä/ TLA**

VD/8942/10.02.04.00/2015
TLA/TKA/AOL/MKU

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteyksessä olevan liikerakennuksen purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi kaupunkikortteliksi, johon sijoittuu 6-8-kerroksisia asuinkerrostaloja (17 800 k-m^2, noin 350 asuntoa), liiketilaa 700 k-m^2 sekä viisikerroksinen pysäköintitalo.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 12153 sekä katualueita, kaupunginosassa 12 Hämeenkylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 12153 sekä katualueita, kaupunginosassa 12 Hämeenkylä.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 12153.

Alue sijaitsee pääkatujen Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen vastapäätä Pähkinärinteen ostoskeskusta. Kortteli sijoittuu uuden runkolinjan 300 varrelle.

Hakija
Vantaan Energia Oy ja Veikko Laine Oy.

Maanomistus
Vantaan Energia Oy, Veikko Laine Oy sekä Vantaan kaupunki.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut L-arkkitehdit Oy, Vireo Oy sekä Promethor Oy konsulttina.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (AP) ja sille sijoittuu yhdyskuntateknisen huollon laitos (ET). Suunnittelualueen etelä- ja länsipuolella on tehokasta asuinaluetta (A1). Keskustatoimintojen alakeskus (c) sijaitsee risteyksen toisella puolella Pähkinärinteen ostoskeskuksen kohdalla.
Yleiskaavaehdotuksessa 2020 (nähtävillä 22.4.-18.6.2020) alue on tiivistä asuntoaluetta (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. Suunnittelualue sijoittuu lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeelle, jolla melu on huomioitava rakentamisessa.

Asemakaavamuutos
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen liikerakennuksen purku ja korttelin 12153 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), johon sijoittuu 6-8-kerroksisia kerrostaloja yhteensä 17 800 k-m^2, noin 350 asuntoa sekä liiketilaa 700 k-m^2 Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen. Korttelin piha esitetään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) ja korttelin pohjoisosaa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoittuu viisikerroksinen pysäköintitalo noin 225 autolle.

Nykyinen liikerakennus puretaan ja kaupungin omistamalla maalla sijaitsevat kuorma-autojen pysäköintipaikka ja taksitolppa poistuvat Pähkinäsärkijän varrelta. Vantaan Energian lämpövoimala on jo purettu korttelin pohjoisosista.
Voimassa olevassa asemakaavassa alue on huoltorakennusten korttelialuetta, jolle on saanut rakentaa lämpökeskusrakennuksen sekä eteläosastaan liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta, johon on voinut sijoittaa vähittäiskaupan myymälätilojen enintään 500 m^2 ja pysäköimisaluetta. Nyt liikerakennuksessa on mm. ravintola ja kirjapaino.
Kaavamuutos lisää asuntorakentamista palvelujen tuntumaan uuden linja-autojen runkolinjan varrelle Pähkinärinteen kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta ja lähiluontoa vaalien. Kaavamuutos on yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteen, kaupungin maapoliittisten linjausten ja resurssiviisauden tiekartan tavoitteiden mukainen. Uusi runkolinja 300 liikennöi Pähkinärinteen kautta välillä Myyrmäki-Helsinki vuonna 2022 alkaen (HSL 24.3.2020).
Pähkinärinne edustaa 1970-luvun punatiiliarkkitehtuuria ja on kaupunkikuvallisesti arvokas. Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kerrostalokortteleiden mittakaavaa ja suorakulmaista koordinaatistoa. Kaavassa edellytetään, että uudisrakennusten julkisivut ja arkkitehtuuri sopeutuvat Pähkinärinteen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 27.2.2020.
Kaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu Vantaan Sanomissa 8.2.2020, asukaslehdessä 7.3.2020 sekä kaupungin verkkosivuilla ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä pyydettiin 7.4.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta. Mielipiteet ja vastine on esitetty kaavaselostuksessa.
Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu pidettävän 24.3.2020, peruttiin koronaepidemian vuoksi.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (17800 k-m^2, n. 350 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy kaksi maankäyttösopimusta sekä esisopimus määräalojen kaupasta.

Muutoskustannukset maksavat hakijat Vantaan Energia Oy ja Veikko Laine Oy tonttiensa pinta-alan suhteessa ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2500 €), yhteensä 20 500 €. Tällöin Vantaan Energia Oy maksaa 7 335,44 € ja Veikko Laine Oy 13 164,56 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002284 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 12 Hämeenkylä / Pähkinänsärkijä
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Vantaan Energia Oy ja Veikko Laine Oy maksavat muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2500 €), tonttiensa pinta-alan suhteessa yhteensä 20 500 €. Tällöin Vantaan Energia Oy maksaa 7 335,44 € ja Veikko Laine Oy 13 164,56 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 29.9.2020
- Liikennemeluselvitys, Promethor Oy 17.6.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus-. ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050-3122132,
asemakaava-arkkitehti Anne Olkkola, p. 043-8268456
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002284 PÄHKINÄNSÄRKIJÄ

HÄMEENKYLÄ



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 29.9.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002284. Kaavoitus on tullut vireille 27.2.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

kortteli 12153 sekä katualuetta kaupunginosassa 12 Hämeenkylä. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 12153 sekä katualuetta kaupunginosassa 12 Hämeenkylä).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

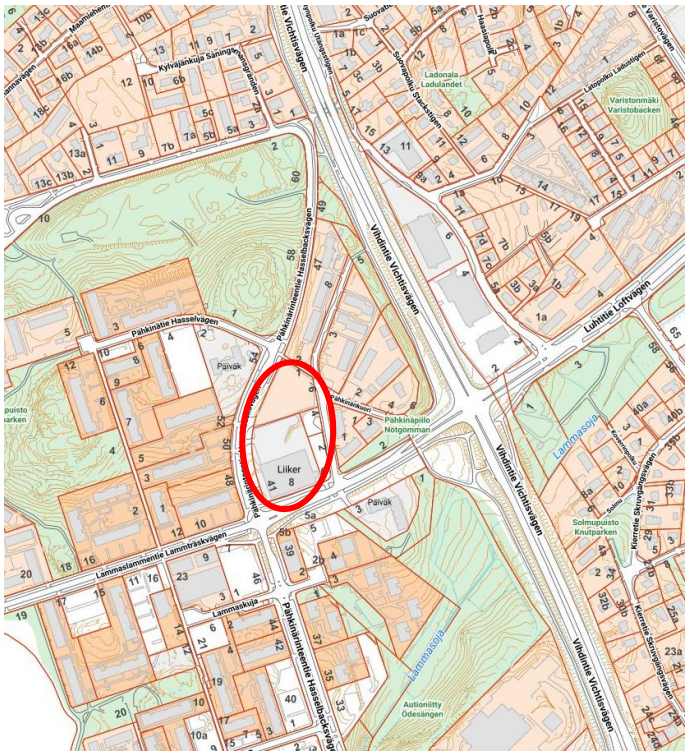
kortteli 12153 kaupunginosassa 12 Hämeenkylä.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteyksessä olevan liikerakennuksen purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi kaupunkikortteliksi, johon sijoittuu 6-8-kerroksisia asuinkerrostaloja (17 800 k-m^2, noin 350 asuntoa), liiketilaa 700 k-m^2 sekä viisikerroksinen pysäköintitalo.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijoittuu pääkatujen Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen vastapäätä Pähkinärinteen ostoskeskusta. Kortteli sijoittuu uuden runkolinjan 300 varrelle. Suunnittelu aluetta rajaavat Lammaslammentie, Pähkinärinteentie, Pähkinänydin ja Pähkinänsärkijä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan Energia Oy:n ja Veikko Laine Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.10.2015. Työohjelmaan kaavamuutoksen numeroksi tuli 002284.
- Kaavoitus tuli vireille 27.2.2020.
- Mielipiteet pyydettiin 7.4.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu pidettävän 24.3.2020, peruttiin koronaepidemian vuoksi.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 15
3.3. Asemakaavan tavoitteet 18
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja kehityspolut 20
4. Asemakaavan kuvaus 22
4.1 Kaavan rakenne 22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 22
4.3 Aluevaraukset 23
4.4 Kaavan vaikutukset 25
4.5 Ympäristön häiriötekijät 30
4.6 Nimistö 30
5. Asemakaavan toteutus 30
6. Kaavatyöhön osallistuneet 30
7. Asemakaavan seurantalomake 31
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 33
9. Muu suunnitelma-aineisto 40

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, 15.6.2020
- Pihasuunnitelma, Vireo Oy, 11.8.2020
- Varjostustutkielma ja alueleikkauksia, L-arkkitehdit, 8.9.2020

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Liikennemeluselvitys, Promethor Oy, 17.6.2020
- Pähkinärinne, alueinventointi 2009, Kati Salonen ja Mona Schalin, Arkkitehdit Oy / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson
- Pähkinärinteen ilme ja alueen uudistavat korjaukset, A.D.L.C. Arkkitehtuuritoimisto Oy, 26.11.2000
- Asukaspysäköinnin tarve ja pysäköintinormien määrittäminen, Mirva Kallio, Aalto yliopiston yhdyskunta- ja ympäristötieteiden laitoksella tehty diplomityö, 24.5.2011.

- Maaperän kunnostuksen loppuraportti: Vantaan Energia Oy, Lammasoja ja Pähkinärinteentie 45, Vantaa, Envimetria Oy, 12.12.2013
- Maaperän haitta-ainetutkimus, Pähkinänsärkijä 6, Vantaa, Mitta Oy, 30.6.2020

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen liikerakennuksen purku ja korttelin 12153 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), johon sijoittuu 6-8-kerroksisia kerrostaloja yhteensä 17 800 k-m^2, noin 350 asuntoa sekä liiketilaa 700 k-m^2 Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen. Korttelin piha esitetään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) ja korttelin pohjoisosaa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoittuu viisikerroksinen pysäköintitalo noin 225 autolle.

Nykyinen liikerakennus puretaan ja kaupungin omistamalla maalla sijaitsevat kuorma-autojen pysäköintipaikka ja taksitolppa poistuvat Pähkinäsärkijän varrelta. Vantaan Energian lämpövoimala on jo purettu korttelin pohjoisosista. Korttelin maanomistajia ovat Vantaan Energia Oy, Veikko Laine Oy sekä Vantaan kaupunki.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on huoltorakennusten korttelialuetta, jolle on saanut rakentaa lämpökeskusrakennuksen sekä eteläosastaan liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta, johon on voinut sijoittaa vähittäiskaupan myymälätilojen enintään 500 m^2 ja pysäköimisaluetta. Nyt liikerakennuksessa on mm. ravintola ja kirjapaino.

Kaavamuutos lisää asuntorakentamista palvelujen tuntumaan uuden linja-autojen runkolinjan varrelle Pähkinärinteen kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta ja lähiluontoa vaalien, yleiskaavan täydennysrakentamistavoiteen, asuntorakentamistavoite ja resurssiviisauden tiekartan tavoitteiden mukaisesti. Uusi runkolinja 300 liikennöin Pähkinärinteen kautta välillä Myyrmäki-Helsinki vuonna 2022 alkaen (HSL:n hallitus 24.3.2020).

Pähkinärinne edustaa 1970-luvun punatiiliarkkitehtuuria ja on kaupunkikuvallisesti arvokas. Naapuritonteilla kerrosluvut vaihtelevat yhdestä seitsemään ja Pähkinärinteen ostoskeskuksen länsipuolella on kahdeksankerroksinen talo.

Yleiskaavassa 2007 alue on pientaloaluetta (AP) ja sille sijoittuu yhdyskuntateknisen huollon laitos (ET). Suunnittelualueen etelä- ja länsipuolella on tehokasta asuinaluetta (A1). Keskustatoimintojen alakeskus (c) sijaitsee risteyksen toisella puolella Pähkinärinteen ostoskeskuksen kohdalla.

Yleiskaavaehdotuksessa 2020 (nähtävillä 22.4.-18.6.2020) alue on tiivistä asuntoaluetta (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. Suunnittelualue sijoittuu lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeelle, jolla melu on huomioitava rakentamisessa.



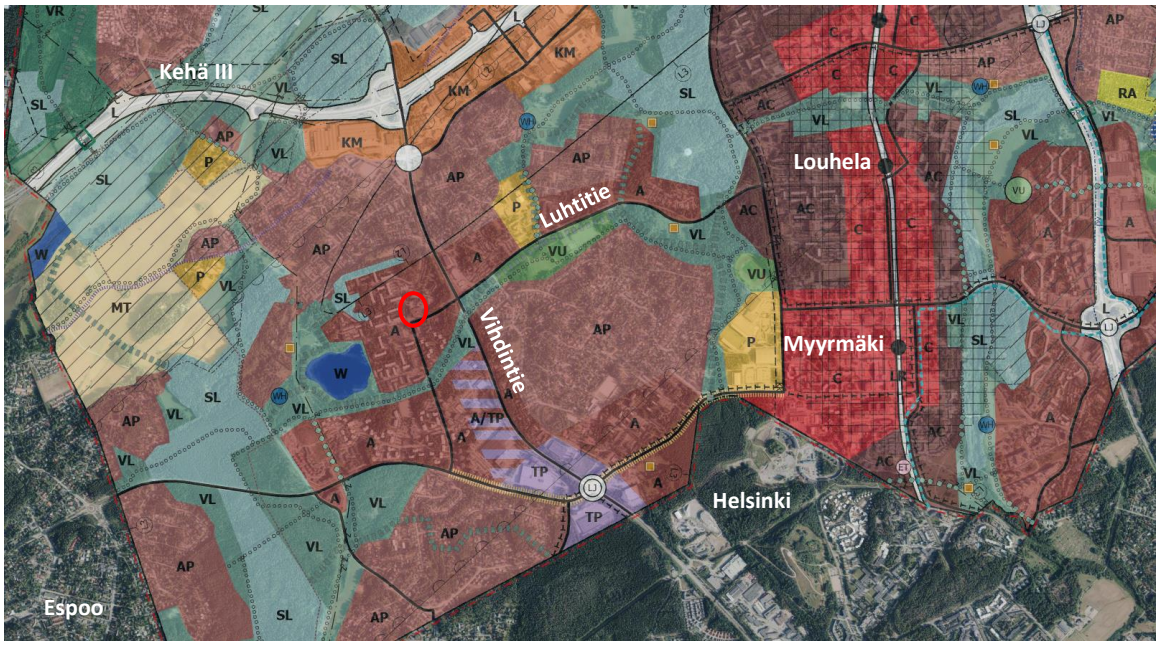
Pienoismalli tulevasta rakentamisesta, taiteilijan näkemys, L-arkkitehdit, 2020.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pähkinärinne sijaitsee Lounais-Vantaalla Kehä III:n eteläpuolella, Vihdintien länsipuolella. Myyrmäen keskusta on noin 3,5 km päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä ja sen joukkoliikenneyhteydet paranevat uuden runkolinjan 300 myötä. Myös yhteydet Louhelan juna-asemalle paranevat Luhtitien rakentamisen myötä.



Ilmakuva (2017) yhdistettynä Vantaan yleiskaavaehdotukseen 2020 (nähtävillä 22.4.-18.6.2020).

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu alun perin metsäiselle kallio-moreeniselänteelle, jota on vielä 1950-luvulla ympäröineet alavammat viljelysmaisemat. Pähkinärinteessä ja suunnittelualueen lähistöllä on yhä havaittavissa alkuperäistä luonnonmaisemaa: puustoisia ja metsäisiä alueita kallioselänteillä ja lehtomaista purolaaksoa alavilla kohdilla. Tämä kuvaa Pähkinärinteen monipuolista ja pienipiirteistä maisemarakennetta. Suunnittelualue sijoittuu selänteen vaihettumisvyöhykkeelle, jossa korttelin pohjoisosassa on pieni avokallio, muutoin se on moreenia ja täyttömaalle rakennettua aluetta. Suunnittelualueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Lammasojan valuma-alueeseen. Lammasoja johtaa vedet itään Varistonojaan, josta vedet virtaavat pohjoisen suuntaan laskien Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Pitkäjärveen. Pitkäjärvestä vedet virtaavat edelleen Espoon halki lounaan suuntaan laskien vedet lopulta Espoon Kurttilassa mereen.

Kaava-alue on nykytilassa lähes kokonaan vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Alueen pohjoisosassa alue on nykyään luonnontilaisena, kun sieltä on purettu vanhat voimalaitosrakennukset. Alue ei ole pohjavesialuetta.



Pähkinärinteessä on monipuolinen ja pienipiirteinen maisemarakenne. Suunnittelualue sijoittuu selänteen vaihettumisvyöhykkeelle (punainen rajaus), kuva Vantaan kaupunki.

Maaperä

Maaperäkartan mukaan kaava-alueen maaperä on täyttöä. Alueelta on hyvin vähän kairauksia. Kaava-alueen eteläosassa (ts. nyk. liikerakennuksen paikalta) tehtyjen kairausten mukaan 0,5…1,0 m paksun täyttökerroksen alla on 0,5…2,0 m paksu kerros savea ja silttiä. Saven ja siltin alla on hiekkaa ja moreenia. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen pohjamoreeniin, kiveen tai kallioon n. 0,5…5,0 m syvyydellä.

Kaava-alueen pohjoisosa on maaperäkartan mukaan merkitty pilaantuneeksi maa-alueeksi. Pilaantuneet maat tulee kunnostaa/poistaa ennen rakennustöiden aloittamista.

Pohjavedenpinnan tasoa alueella ei ole mitattu.

Kaava-alueella tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Suunnittelualueella maaston korot vaihtelevat +39,1 ja +46,6 metrin välillä (N2000).

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Hämeenkylässä asui vuoden 2019 alussa 8137 henkeä. Alueen väkiluku on kasvanut vuodesta 2012 lähtien noin 740:lla hengellä. Uusia asuntoja on rakenteilla, joten kaupunginosan väkiluvun ennakoidaan nousevan myös lähivuosina. Hämeenkylän asukkaiden ikäjakauma on hyvin lähellä vantaan keskiarvoa sillä erotuksella, että yli 65-vuotiaiden osuus on Vantaan keskiarvoa vähän suurempi. Myyrmäen suuralueella asuu lähes 57 000 henkilöä, joten se on väestömäärältään Vantaan suurin suuralue. Suuralueen osuus Vantaan väestöstä on noin neljäsosa.[1] Hämeenkylän kau-

[1] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

punginosa väestön sosiaalisen rakenne noudattaa suuralueen keskiarvoa, jonka piirteisiin kuuluu mm. yksin eläminen ja lapsettomat perheet.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja, mutta ympäröivät korttelit ovat asuinkortteleita. Hämeenkylän asuntokannasta vuonna 2017 omistusasuntoja (talo tai osakkeen omistukseen perustuvia) oli yhteensä 54 %, kun Vantaan keskiarvo on 52%. Asuntokannasta yksiöitä oli 11-15 prosenttia ja omakotitaloja 2%.

Palvelut ja työpaikat

Hämeenkylän kaupunginosa oli 1658 työpaikkaa vuoden 2017 lopussa.[1] Kymmenessä vuodessa työpaikkojen määrä on vähentynyt noin 40 % ja vuonna 2017 poistui noin 16 % työpaikkaa. Suurin osa, 42 %, alueen työpaikoista on tukku- ja vähittäiskaupassa. Merkittävä osa nykyisistä ja poistuneista työpaikoista sijoittuu Vihdintien varteen. Pähkinärinteessä on ostoskeskus, koulu, kirjasto ja päiväkoteja. Rakennuksissa on kivijalkapalveluita. Myyrmäen aluekeskukseen on 3,5 km ja Varisto-Petikon kaupan alueelle on alle 2 km.

Yhdyskuntarakenne

Pähkinärinne on osa Vihdintiehen tukeutuvaa kaupunkirakennetta, alun perin yksi Helsingin maalaiskunnan "metsälähiöistä". Modernin kaupunkirakentamisen periaatteisiin kuului virtaava tila ja avoin rakennustapa eikä tontteja ei ole rajattu. Pähkinärinne on rakennettu ruutukaavaan, jonka keskiössä on ostoskeskus. Pähkinärinteentien rinnakkaiskatuna on jalankulkuakseli Lammaspolku – Pähkinäpolku. Toinen pääkatu johtaa Lammaslammelle. Katuja reunustavat puurivit. Tyypillisiä piirteitä ovat erilliset rakennukset ja korttelin nurkkien jättäminen auki. Rakentamistapa on väljä.

Kaupunkikuva

Pähkinärinne edustaa 1970-luvun onnistunutta asuntoarkkitehtuuria. Alue on kaupunkikuvallisesti arvokas. Suurin osa rakennuksista on punatiilipintaisia, tehosteväreinä kirsikka ja juolukka. Seassa on muutama betonijulkisivuinen rakennus, joissa on väritehosteita. Parvekkeet ovat yleensä betonipilarirakenteisia. Rakenteiden yksityiskohdat ovat keveitä ja huoliteltuja. Alueen ympäristöarvot löytyvät luonnosta ja yhtenäisestä rakennuskannasta. Selkeä suorakulmainen katuverkosto, pihapiirit ja yhteys luontoon ovat alueen luonteenomaisia piirteitä.[2]



Pähkinärinteen rakennuskanta on yhtenäistä ja sille on tunnusomaista tiilijulkisivut, betonirunkoiset parvekkeet ja tehostevärit kirsikka ja juolukka. Oikealla kuva suunnittelualueen naapurirakennuksesta, joka valmistui 2019. Kuvat Vantaan kaupunki.

[2] Arno de la Chapelle, Pähkinärinteen ilme ja alueen uudistavat korjaukset, alustava 26.3.2007, s. 7.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Pähkinärinne sisältyy modernin rakennuskannan inventointiin 2002 (Eskola). Lisäksi on tehty tarkemmat inventoinnit 2000 (de la Chapelle) ja 2009 (Schalin & al.). Alueen rakennusperintöluokitus on keskeneräinen ja se tullaan täydentämään vuonna 2020. Pähkinärinteen asemakaava on tyypillinen 1960-luvun uusruutukaava. Rakennusliike Otto Wuorio Oy halusi tehdä alueesta korkeatasoisen ja palkkasi arkkitehdiksi Pentti Aholan, joka laati asemakaavan 1969. Tiilijulkisivut ja betonirunkoiset parvekkeet tekivät Pähkinärinteestä erilaisen muihin lähiöihin verrattuna. Kellari- ja maantasokerroksiin on kaavoitettu palvelutilaa, mikä oli vastareaktio 1960-luvun täydelliseen työpaikkojen ja asumisen erottamiseen toisistaan. Pähkinärinteen rakennusten suunnittelua jatkoi Pentti Aholan kuoleman jälkeen Ar-suunnittelu Björkstam-Heino-Kostiainen, joiden suunnittelemia useimmat rakennukset ovat. Kerrostalot valmistuivat 1972-79. Ostoskeskuksen suunnitteli arkkitehti Erkki Karvinen.[3]

Yhtenäinen arkkitehtuuri esiintyy erityisesti kerrostaloissa ja niiden värityksessä ja parvekkeissa, joita on osin uusittu. Aravamääräykset karsivat muutamasta rakennuksesta tiiliverhoilun. Ostoskeskus toteutettiin vaatimattomampana kuin kaavaluonnoksissa. Lähiökeskuksen 12-kerroksinen maamerkki-kerrostalo toteutettiin 10 vuotta myöhemmin matalampana ja paksumpana verrattuna kaavaluonnoksen siroon torniin.

Virkistys

Lammaslampi, Lammasojan ja niitä ympäröivät lähivirkistysalueet sekä lähialueiden luonnonsuojelualueet muodostavat vetovoimaisen Pähkinärinteen viheraluekokonaisuuden. Seudullinen viher- ja virkistysyhteys latuyhteyksineen sijoittuu Lammasojan purolaaksoon länsi-itäsuuntaisesti. Suunnittelualueen pohjoispuolella on kallioselänteinen lähivirkistysalue. Myyrmäen urheilupuistoon on noin 1 km matka.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Pähkinärinteentien, Lammaslammentien, Pähkinänsärkijän ja Pähkinänytimen rajaamalle alueelle. Pähkinärinteentie ja Lammaslammentie ovat paikallisia kokoojakatuja. Pähkinänsärkijä on tonttikatu. Pähkinänydin on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Pähkinärinteentien keskiarkiliikennemäärä vuonna 2018 oli 3000 ajon/arkivuorokausi. Lammaslammentien keskiarkiliikennemäärä vuonna 2019 oli 6670 ajon/arkivuorokausi.

Kaava-alueella on pysäköintialue, jossa on tilaa kahdeksalle kuorma- tai linja-autolle. Alueella on myös taksitolppa.

Kevyt liikenne

Lammaslammentien molemmin puolin kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Myös Pähkinärinteentien länsipuolelle on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Pähkinänsärkijän länsireunassa on jalkakäytävä.

Pähkinärinteentien ja Lammaskujan risteyksessä, 150 metrin päässä kaava-alueesta, sijaitsee kaupunkipyöräasema.

Kaava-alueen eteläpuolella Lammasojan varressa kulkee hiihtolatu.

Joukkoliikenne

Pähkinärinteentiellä kaava-alueen ohitse kulkee 3 linjaa ja Lammaslammentiellä 3 linjaa. Niillä pääsee Myyrmäkeen, Vantaankoskelle, Petikkoon, Varistoon, Askistoon ja Helsinkiin.

[3] Arno de la Chapelle, Pähkinärinteen ilme ja alueen uudistavat korjaukset, alustava 26.3.2007, s. 9

Vesihuolto

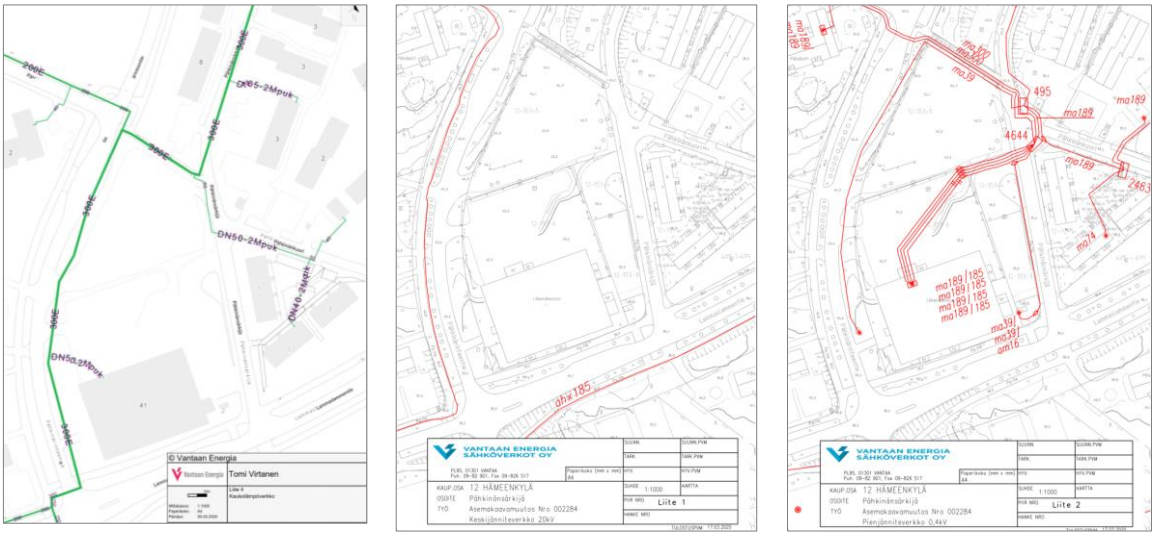
Asemakaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Painetaso vaihtelee arvioilta välillä +82.00 … +95.00. Alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamon kautta Hämevaaraan ja sieltä edelleen Espooseen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Hulevedet johtuvat alueelta Pähkinärinteentien ja Pähkinänsärkijän hulevesiviemäreihin. Hulevesiviemäreistä vedet päätyvät Lammasojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Pähkinärinteentien, Pähkinänydin ja Pähkinänsärkijän pohjoisosan katualueilla. Vantaan Energian lämpövoimala on purettu huoltorakennusten korttelialueelta.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien katualueilla.



Vantaan Energian kaukolämpö-, keskijännite- ja pienjänniteverkot.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle yleiskaavan 3 (Lden 50-55 dB).

Suunnittelualueella ollut Pähkinärinteen lämpökeskus purettiin kesällä 2013 ja lämpökeskuksen alle 2011 jääneen pilaantuneen maaperän kunnostus suoritettiin loppuun Envimetria Oy:n toimesta heinä-elokuun 2013 aikana.

Kesäkuussa 2020 tehdyssä tutkimuksessa ei havaittu maaperän pilaantuneisuutta Pähkinäsärkijä 6:n (puretun lämpökeskuksen) kiinteistön piha-alueen tutkituista näytepisteistä. Tutkimuksessa selvitettiin öljyhiilivetyjen C10–C40, metallien ja PAH-yhdisteiden (polyaromaattiset hiilivedyt) pitoisuuksia. Nikkelin pitoisuus oli kohonnut näytteessä 101–4 yli kynnysarvon. Havaituista kohonneesta pitoisuudesta ei ole tämän tutkimuksen perusteella kuitenkaan riskiä nykytilanteessa ympäristölle tai terveydelle, sillä kohonnut nikkelin pitoisuus sijaitsee tällä hetkellä yli 3 metrin syvyydessä, jolloin ihokontaktin vaaraa ei ole. Nikkeliä sisältävä maakerros voidaan jättää tulevan rakennuksen alle, mutta tulevan pihan pintakerrokseen sitä ei suositella jätettäväksi.[4]

[4] Maaperän haitta-ainetutkimus, Pähkinänsärkijä 6, Vantaa, Mitta Oy, 30.6.2020

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset katualueet sekä LP-alueen Pähkinänsärkijän varressa omistaa Vantaan kaupunki. Kiinteistön nro 92-12-153-5 (purettu lämpövoimalan alue) omistaa Vantaan Energia ja kiinteistön 92-12-153-6 (liikerakennus) omistaa Veikko Laine Oy.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-12-153-4	Vantaan kaupunki	0,0677
92-12-153-3	Vantaan kaupunki	0,0858
92-12-153-5	Vantaan Energia Oy	0,3589
92-12-153-6	Veikko Laine Oy	0,6441
Yhteensä		**1,2**

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

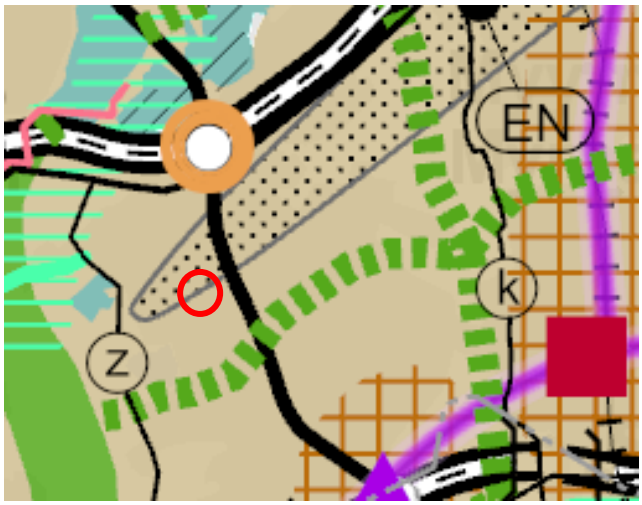
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.

Maakuntakaava



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita. Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (vaalean ruskea). Pisterasteri kuvaa lentomelualuetta 11 Lden 55-60 dbA.

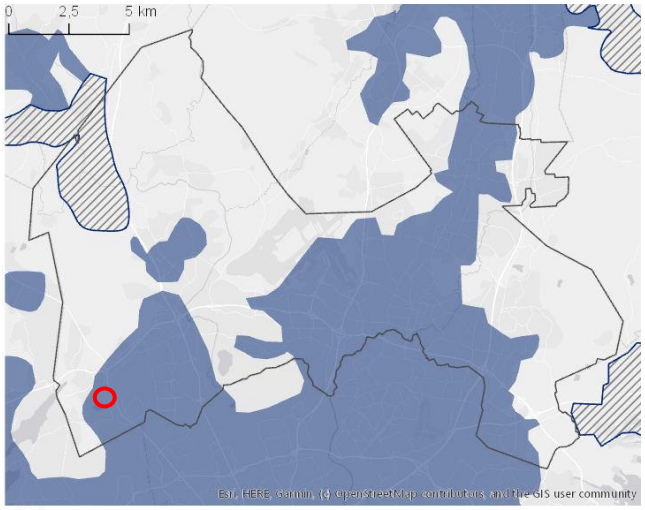
Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuuden 25.8.2020. Suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (vaalean ruskea pystyviivoitus). Aaltoviiva kuvaa lentomelualue (Lden 55 - 60 dBA).

Kaavamuutos on Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuuden mukainen.

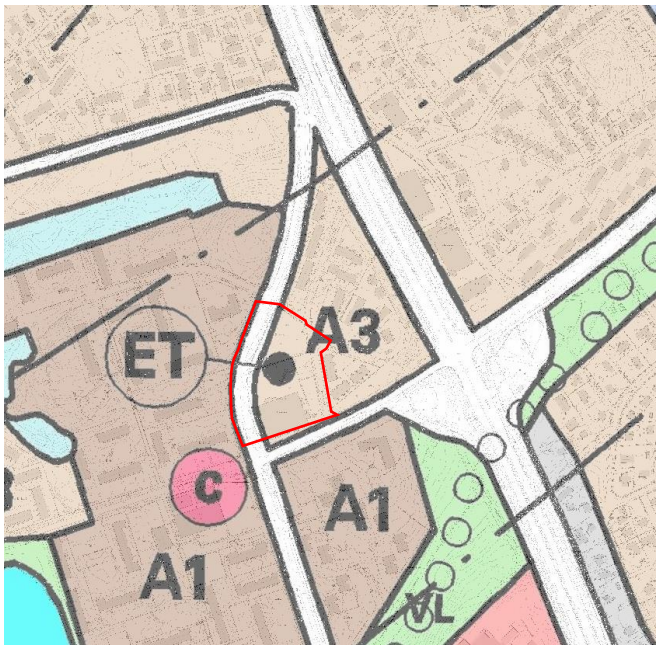
MAL 2019 -suunnitelma



MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050 ja se valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSLn toimesta. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

MAL-suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille.

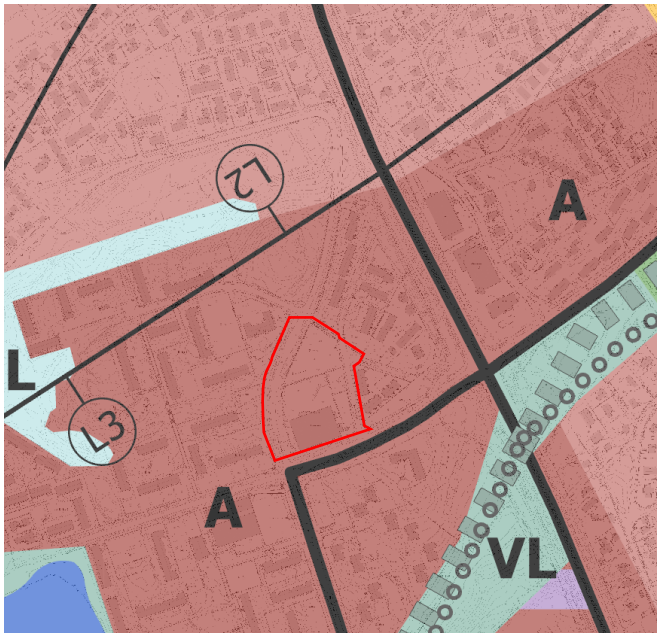
Yleiskaava



Suunnittelualue on pientaloaluetta (AP) ja sille sijoittuu yhdyskuntatekni-sen huollon laitos (ET). Suunnittelu-alueen etelä- ja länsipuolella on teho-kasta asuinaluetta (A1).

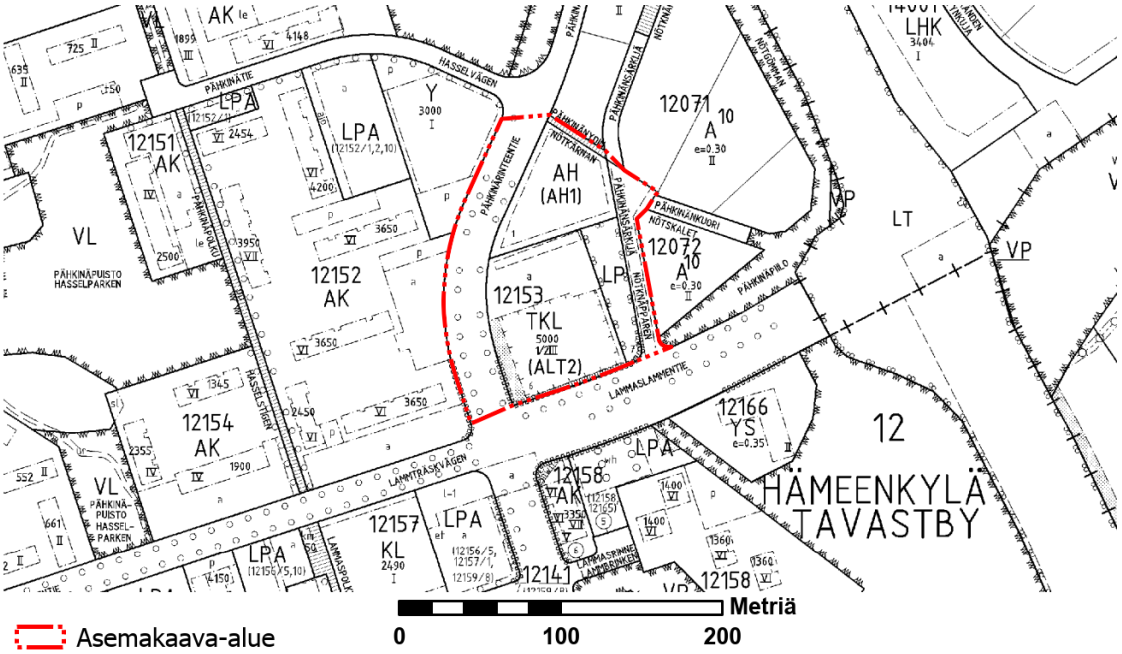
Keskustatoimintojen alakeskus (c) si-jaitsee risteyksen toisella puolella Pähkinärinteen ostoskeskuksen koh-dalla. Alue sijoittuu lentomeluvyöhyk-keelle 3 (Lden 50-55 dB).

Yleiskaavaehdotus, KH 6.4.2020, nähtävillä 22.4.-18.6.2020



Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelu-alue on tiivistä asuinaluetta (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alueelle saa rakentaa kaikkia talo-tyyppejä ja sijoittaa asuinympäris-töön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita toimitilaa. Alu-eella on suosittava tehokkaita pysä-köintiratkaisuja. Alueen eteläpuolel-la on liikenneyhteys (musta viiva). Suunnittelualue sijoittuu lentoko-neiden laskeutumisvyöhykkeelle. Asumiseen ja muihin melulle herk-kiin toimintoihin käytettävien raken-nusten ulkokuoren ääneneristävyy-den ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:

- AH-korttelissa nro 000008, Sisäasiainministeriö 13.1.1972
- TKL -korttelissa ja LP-alueella nro 000043, Sisäasiainministeriö 18.6.1975
- Pähkinänrinteentien katualueella nro 001515, Kaupunginvaltuusto 20.1.2014
- Pähkinänsärkijän katualueella nro 120200, Sisäasiainministeriö 20.4.1970
- Pähkinänydin katualueella nro 120500, Sisäasiainministeriö 31.8.1976

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on:

AH(AH1)	Huoltorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa lämpökeskusrakennuksen
TKL	Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue, jonka asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta saadaan vähittäiskaupan myymälätilojen rakentamiseen käyttää enintään 500 m^2
LP	Pysäköimisalue
5000	Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä
1/2III	Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku. Murtoluku osoittaa kellarikerroksen sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden
a	autopaikkojen ja -katosten rakennusala
	istutettava korttelin osa

Alueen ensimmäinen asemakaava, Pähkinärinteen pohjoisosan asemakaavaan 120200

Asuinkorttelit sijoittuvat pääkokoojakadun (Pähkinärinteentien) länsipuolelle ja rajoittuvat viheralueisiin. Palvelut keskittyvät asutuksen halki kulkevan jalankulkuakselin (Lammaspolun) varteen. Puistovyöhykkeen tuntumaan sijoittuu koulu urheilukenttineen. Rakentamisen ilmettä on kevennetty käyttämällä vaihtelevia rakennusmassoja ja ottaen huomioon maaston suomat mahdollisuudet. Tavoitteena on ollut antaa Pähkinärinteelle mahdollisimman rehevä leima, jättämällä pähkinäpensaita kasvavat metsiköt puistoiksi, jotka työntyvät asuinkortteleiden lomaan. Kerrostalot ovat 3-5 -kerroksisia lamellitaloja maanpäällisine kellareineen. Alueen reunoilla on myös rivita-

loja. Ostoskeskuksen viereen 12-kerroksiseksi dominantiksi suunniteltu pistetalo toteutui syvärunkoisena ja matalampana, 8-kerroksisena talona.



Ohjeellinen rakentamistapa, Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp., 4.11.1969 liitteenä Pähkinärinteen pohjoisosan asemakaavaan 120200, Sisäasianministeriö 20.4.1970.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Pähkinärinteen alueen rakennushistoriallisia arvoja on selvitetty seuraavissa töissä: ”*Pähkinärinne, alueinventointi 2009, Kati Salonen ja Mona Schalin, Arkkitehdit Oy / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson*” sekä ”*Pähkinärinteen ilme ja alueen uudistavat korjaukset, A.D.L.C. Arkkitehtuuritoimisto Oy, 26.11.2000*”. Pähkinärinteen alueellinen rakennushistoriallinen inventointityö on käynnistetty, ja se liittyy käynnitettävään Pähkinärinteen yleissuunnitelmaan. Asukaspysäköinnin tarvetta ja pysäköintinormien määrittämistä on tutkittu Mirva Kallion diplomityössä, joka on tehty Aalto yliopiston yhdyskunta- ja ympäristötieteiden laitoksella 24.5.2011.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan Energia Oy ja Veikko Laine Oy jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.10.2015. Työohjelmaan kaavamuutoksen numeroksi tuli 002284. Kaavoitus tuli vireille 27.2.2020. Mielipiteet pyydettiin 7.4.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta. Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu pidettävän 24.3.2020, peruttiin koronaepidemian vuoksi.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- HSY, HSL
- Vantaan taksiautoilijat ry

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 7.4.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

Mielipide 1, As Oy Pähkinäpensas:

As oy Pähkinäpensaan hallitus ei vastusta suunniteltua lisärakentamista ja kaavamuutosta.

Esitämme huolemme ajoneuvojen pysäköintipaikkojen vähenemisestä asuinalueellamme. Uudisrakennukselle suunniteltu pysäköintilaitos ei tule mielestämme riittämään asukkaiden ajoneuvoille. Tämä tulee lisäämään autojen ja muiden ajoneuvojen virheellistä pysäköintiä ja aiheuttaa sitä kautta sekä vaaraa että esteettisiä ongelmia.

Alueella asuu paljon lapsia. Taloyhtiömme sijaitsee suhteessa uudisrakennukseen pussissa, mihin sekä lasten että aikuisten tulee kulkea työmaan vierestä. Esitämme huolemme rakennusaikaisen turvallisuuden puolesta. Pyydämme selvittämään ja toteuttamaan rakentamisen ajaksi tilapäisiä ja turvallisia kulkuteitä taloyhtiöömme.

Vastustamme räjäytysten käyttöä maanmuokkauksessa, koska tällä tulee olemaan huomattavia vaikutuksia taloyhtiömme rakennusten perustuksiin.

Mielipide 2, As Oy Vantaan Pähkinänkuori 1-3:

As Oy Vantaan Pähkinänkuori 1-3 asukkaiden kirjalliset mielipiteet alueemme asemakaavamuutoksesta nro 002284

Lähestymme teitä taloyhtiönä alueellamme käynnistetyn asemakaavamuutoksen nro 002284 johdosta ja haluamme esittää mielipiteemme alueen tulevaan kaavamuutokseen ja sen suunnitelmaan. Sijaintimme on hankkeeseen nähden ”eturintamalla”.

Mielipiteiden kattavaa kokoamista tässä vaiheessa hankaloittaa se, että kaavatyöhön liittyvä, ti 24.3.2020, suunniteltu asukastilaisuus peruttiin vallitsevan Korona-virustilanteen vuoksi. Emme siis ole vielä saaneet tuota informatiivista tietoa tämän hetken suunnitelmista ja niiden vaikutuksista. Huolimatta tästä, lähestymme teitä kuitenkin mielipitein, joita nyt on herännyt asukkaissamme tästä hankkeesta. Toki jäämme odottelemaan uutta asukastilaisuutta, kunhan ajat sen sallivat ja sen myötä vielä tarkennamme mielipidettämme.

ASUMIS- ja LIIKKUMISTURVALLISUUTEEN SEKÄ ASUMISMUKAVUUTEEN LIITTYVIÄ SEIKKOJA:

RAKENNUSAIKAINEN HAITTA: melu, pöly, päästöt, raskasliikenne, liikkumisturvallisuuden heikkeneminen.

Rakennusaikainen liikenne tulee keskittää Pähkinärinteentien puolelta, jossa ei haitta niin merkittävä alueen asukkaille. Liikkumisturvallisuus, etenkin vanhuksien ja lapsien, vaarantuu huomattavasti purku- ja rakentamisvaiheessa.

Rakennusajaksi peittävä suoja-aita Pähkinänsärkijän suuntaisesti suojaamaan taloyhtiötämme. Huoli mahdollisista kiinteistöömme, sen rakenteisiin, kohdistuvasta haitasta/vaurioista (räjäytykset, isot maansiirtokoneet jne.) Miten korvaukset mahdollisista haitoista?

PYSÄKÖINTILAITOKSEN VAIKUTUS ALUEEN LIIKENTEEN LISÄÄNTYMISEEN (225 autopaikkaa): melu, pöly, päästöt, rauhattomuus, liikenneturvallisuuden heikkeneminen.

Kaikki autoliikenne tontille on keskitettävä ehdottomasti Pähkinärinteentien puolelle, koska suurimmat liikennekuormat ja bussiliikenne kulkee valmiiksi siellä. Parkkitaloon sisään- ja ulostulo on suunniteltava Pähkinänrinteentien puolelta, kuten kuvassa tontille ajokin on suunniteltu. Uuden parkkitalon liikennekuorma on tapahduttava taloyhtiön oman tontin kautta. Parkkihalli on sijoitettava maan sisälle ja taloyhtiön ulkoparkkipaikat on sijoitettava sinne.

Pähkinänsärkijä on säilytettävä pihakatuna, koska tontti rajautuu katuun eikä katua ole suunniteltu suuremmille liikennemäärille. Liikennemäärän lisääntyminen aiheuttaa suuren turvallisuus- ja terveysriskin alueen asukkaille. Autoliikenne ei saa lisääntyä Pähkinänsärkijäkadun puolelta. Alueella on paljon lapsiperheitä ja ikääntyneitä. Pähkinänsärkijän alkupäähän, taloyhtiömme sisäänkäntuloon asti, olisi hyvä saada jalankulkuväylä Lammaslammentielle, jossa jo suojatie valmiiksi Pähkinänsärkijän ylittämistä varten. Muutoin jalankulku keskitettäisiin kadun toiselle puolelle, jossa se nyt sijaitsee.

MERKITTÄVÄ ASUKASMÄÄRÄN LISÄÄNTYMINEN (380 asuntoa): Huolenamme alueen lisääntyvä rauhattomuus, melu, myös ilkivallan lisääntymisen pelko asukasmäärän huomattavan kasvun seurauksena.

Väestön ikärakenne on muuttumassa ja ikääntyvän väestön tarpeita tulisi huomioida alueella, esim. rakentaa ikääntyneiden asumispalveluun, senioriasumiseen soveltuvia asuntoja alueelle.

ALUSTAVAN SUUNNITELMAN MUKAAN KERROSTALOKORTTELIN KORKEUS (6-8 kerroksiset talot):

Taloyhtiömme A-talo, sen sijainti Pähkinänsärkijän suuntaisesti, on ensisijaisesti vastaanottamassa kaavamuutoksen aiheuttamat muutokset. Ne vaikuttavat merkittävästi asumisviihtyvyyteen ja huoli myös asuntojen arvon mahdollisesta alenemisesta on suuri.

Asuintalojen korkeus ja sijainti:

NÄKYVYYS A-TALON SISÄTILOIHIN JA TAKAPIHOILLE: asukkaidemme asumisviihtyvyys ja yksityisyyden suoja on jatkossakin erittäin tärkeä säilyttää. Tällä seikalla vaikutusta myös turvallisuuden/turvattomuuden tunteen kokemiseen kotona.

Uuden tontin rakennukset on rakennettava mahdollisimman mataliksi noudattaen alueella olevaa linjausta (rivitaloalue vieressä). Maksimi 4 kerrosta.

Talojen parvekkeet on sijoitettava talojen länsipuolelle. Myös pääsisäänkäynnit on sijoitettava talojen länsipuolelle. Maksimissaan 2-4kerroksiset talot sijoitettava Pähkinänrinteentien puolelle ja matalammat talot tontin itäpuolelle. Talojen sijoitus tontille myös siten, että luonnonvalo pääse A-talon takapihoille (viistosti, lomittain).

Uusi tonttialue on ehdottomasti rajattava luonnon kasveilla, Pähkinänsärkijän suuntaisesti esim. leveämpi viheralue, jossa hitaasti kasvavia ikivihreitä, esim. jalokuusia, sopivasti sijoitettuna. Rajausta ei missään tapauksessa lauta-aidoilla.

ASUINTALOJEN JÄTEHUOLTO JA HUOLTOLIIKENNE

Roskakatokset ja huoltoliikenne sekä postilaatikot on sijoitettava Pähkinänrinteentien puolelle kaupan jäte-ja huoltoliikenteen yhteyteen. Jätekatoksia ei tule sijoittaa Pähkinänsärkijäkadun puolelle.

***Mielipide 3, Caruna Espoo Oy*:** Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Mielipide* 4, *Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): ei ole lausuttavaa kyseiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

***Mielipide 5, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY*:** Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

Mielipide* 6, *Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:

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.

Asemakaavan muutosalueelle tarvitaan tilavaraus puistomuuntamolle. Uutta muuntamopaikan aluetta esitetään liitteen 3 mukaiseen sijaintiin. Vähimmäisetäisyys rakennuksiin 8m.

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

Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 4).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Liitteet: 3. Muuntamon ehdotettu sijainti

Liitteet 1. Keskijänniteverkon kartta, 2. Pienjänniteverkon kartta, 4. Kaukolämpöverkon kartta ovat selostuksen kohdassa 2.1.3.



Mielipide 7, Vantaan kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kaavamuutosalueelta puretaan nykyinen liikerakennus vuodelta 1983. Pähkinänsärkijän varrelta poistuu myös kuorma-autojen pysäköintipaikka ja taksitolppa. Alueella ei sijaitse olemassa olevien inventointitietojen mukaan merkittäviä rakennusperintökohteita. Muutosalue sijaitsee Pähkinärinteen kulttuurihistoriallisesti merkittävän kerrostaloalueen läheisyydessä. Osallistumis- ja arviointi-

suunnitelmassa todetaan, että alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti mm. kaupunkikuvaan. Vantaan kaupunkisuunnittelussa käynnissä olevan Pähkinärinteen yleissuunnitelmatyön yhteydessä on suunniteltu tehtäväksi alueellinen rakennushistoriallinen inventointi. Selvitys tulee palvelemaan myös kaavamuutosaluetta alueellisten kaupunkikuvallisten arvojen määrittelyssä.

Vastine mielipiteisiin:

Pähkinänsärkijän 002284 kaavamuutoksessa sovelletaan samaa pysäköintipaikkamitoitusta kuin muuallakin Pähkinärinteen alueella. Asukkaiden ja liiketilojen työntekijöiden paikat tulee sijoittaa autopaikkojen korttelialueen pysäköintilaitokseen. Autopaikkojen korttelialueen liikenne tulee järjestää sekä Pähkinärinteentien että Pähkinänsärkijän kautta. Kummankin katujen molemmille puolille suunnitellaan kevyen liikenteen väylä tai jalkakäytävä, mikä parantaa kevyen liikenteen reittejä ja turvallisuutta. Lisäksi on varattava huolto-, kodinhoito- ja liikuntaesteisten sekä liiketilojen asiointipaikkoja sisäänkäyntien viereen. Pähkinärinteentien ja Lammaslammentien varteen tutkitaan pysäköintipaikkoja lyhytaikaiseen yleiseen ja asiakaspysäköintiin. Alueen hyvä joukkoliikenne paranee vuonna 2022, jolloin runkolinja 300 alkaa liikennöidä Pähkinärinteen kautta Myyrmäki-Helsinki välillä (HSL hallitus 23.4.2020).

Asemakaavalla ei ratkaista rakennusaikaisia kysymyksiä. Korttelin rakentaminen on tavanomaista asuntorakentamista. Rakennusaikaisissa järjestelyissä rakentaja vastaa turvallisista väliaikaisista liikennejärjestelyistä ja minimoi rakennustyöstä koituvan haitan. Kaikki asunnot rakennetaan esteettömiksi.

Kaavamuutoksessa Pähkinänsärkijän varrella olevat kuusikerroksiset pistetalot ovat kauempana katualueesta ja rakennusten ja katualueen väliin on esitetty istutettavan alueen osa. Korttelitehokkuus e= 1,6 on perusteltu korttelin keskeisen sijainnin takia. Kortteli sijoittuu Pähkinärinteen ostoskeskuksen lähelle pääkatujen risteykseen tulevan runkolinjan varrelle.

Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu pidettävän 24.3.2020, peruttiin koronaepidemian vuoksi.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

MAL 2019-tavoitteet:

- Seudun kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille
- Uusia asuntoja rakennetaan riittävästi ja elinympäristön laadusta huolehditaan
- Raideliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen vahvat panostukset, tieliikenne tavara- ja joukkoliikennelähtöisesti

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

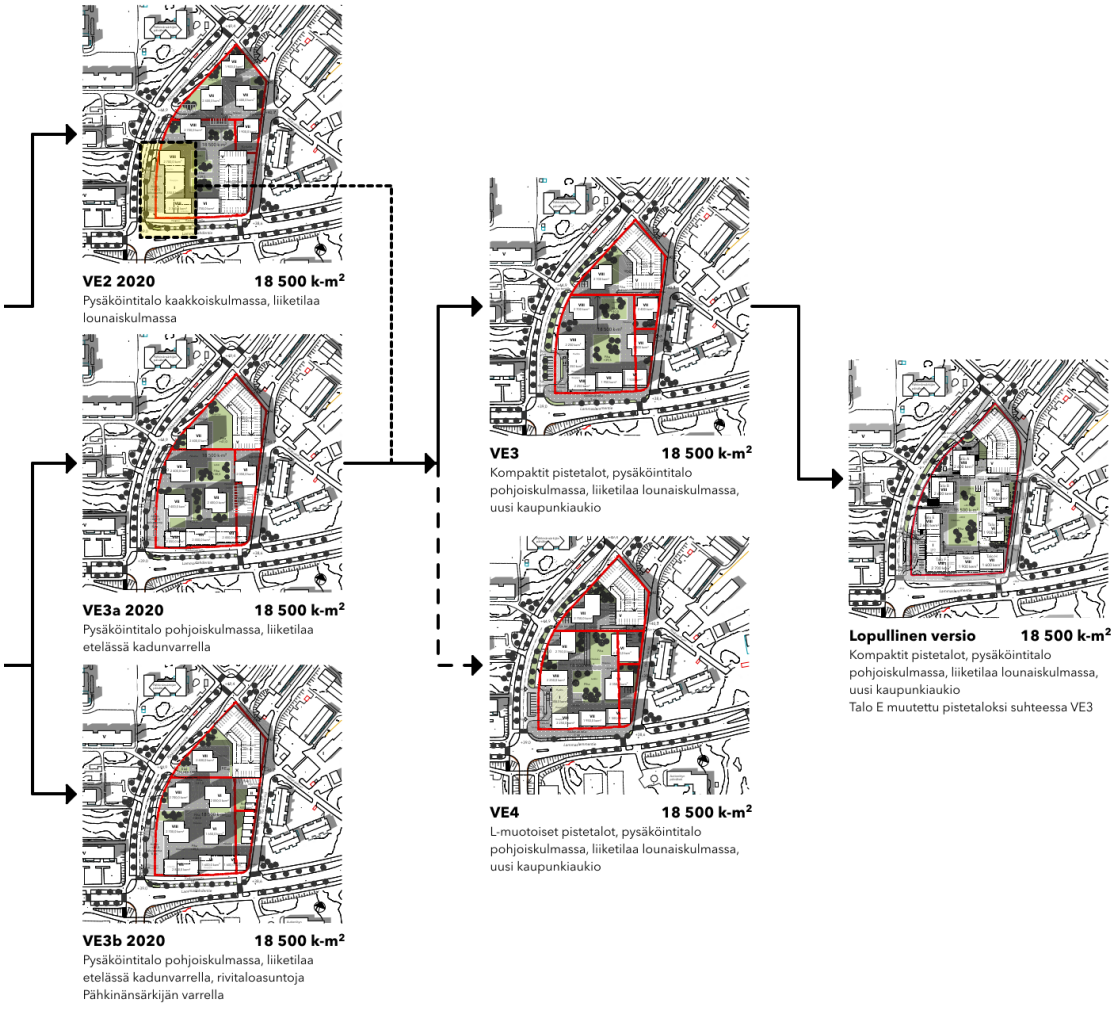
- Purkaa nykyinen liikekiinteistö ja muuttaa tyhjillään oleva Vantaan Energian lämpökeskuksen tontti asuinkerrostalojen kortteliksi, jossa on asumista ja liiketilaa n. 19 000 k-m^2.
- Pysäköinti sijoittuu keskitettyyn pysäköintitaloon korttelin pohjoisosaan.
- Tiivis ja omaleimainen keskustakortteli, joka muodostaa yhdessä nykyisen ostarikorttelin kanssa Pähkinärinteen kaupallisen ja toiminnallisen ytimen.
- Pääkatujen varsille muodostaa toiminnallinen ja avoin kivijalkaliiketilakerros.
- Pähkinärinteentien ja lammaslammentien risteyksen korostaminen aukiolla ja päivittäistavarakaupalla.
- Vihertehokkuuden 0,9 saavuttaminen korttelissa.
- Korttelia tulee kiertää joka sivulla jalkakäytävät tai kevyen liikenteen väylät.
- Kadun varteen parkkipaikkoja asiontiliikenteelle.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA KEHITYSPOLUT



Alustavissa korttelilluonnoksissa asuinrakentamista oli tutkittu vain liikerakennuksen ja lämpökeskuksen tonteille, mikä ei ollut täydennysrakentamisen, kaupungin maanomistuksen kehittämisen eikä kaupunkikuvan kannalta perusteltua. Kaavatyön lähtökohtana oli koko korttelin uudistaminen keskeisellä sijainnilla tulevan bussien runkolinjan varrella.

Kaavatyön tavoitteiden määrittelyn ja osallisten mielipiteiden jälkeen (vaihtoehdot 2020) tutkittiin kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeän risteyksen korostamista, Lammaslammentietä rajaavan lamellinauhan luonnetta, pysäköintilaitoksen sijoittumista ja tonttiliittymiä, Pähkinänsärkijän varrella olevien talomassojen kokoa ja sijaintia.



Ylläolevassa kaaviosta on kuvattu kaavatyössä tutkitut erilaiset korttelivaihtoehdot ja niiden kehittyminen kaavamuutoksen esittämään lopputulokseen, L-arkkitehdit, 8.9.2020.

VE2:ssa on tarkasteltu pysäköintilaitoksen sijoittumista korttelin keskelle Pähkinänsärkijän varrelle ja yksikerroksisen liiketilan ja asuinrakennusten rajaaman aukion sijoittumista korttelin lounaiskulmaan. VE3a:ssa ja VE3b:ssa on tutkittu Pähkinänsärkijän rajausta pistetalolla ja parkkialueella sekä rivitaloilla. Vaihtoehto 3b, jossa osa rakennusoikeudesta sijoittui rivitaloihin, johti tukkoiseen kortteliin ja pieneen yhteispihaan ja täten päädyttiin ratkaisuun, jossa rakennusoikeus sijoittuu väljemmin kerrostaloihin. E3:ssa pysäköintitalo sijoittuu korttelin pohjoisosaan, liiketila ja aukio lounaiskulmaan, Lammaslammentietä rajaa toisiinsa liittyvät lamellitalot ja muut rakennukset ovat kompakteja pistetaloja, jotka lomittuvat tarjoten parempia näkymiä. VE4:ssä on tutkittu L-muotoisia pistetaloja.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Korttelin merkitys kaupunkirakenteessa on ymmärretty hienosti suunnittelun ensimmäisistä vaihtoehdoista lähtien: korttelin eteläreunan lamellit liittyvät hienosti Pähkinärinteen olemassa olevien rakennusten suorakulmaiseen koordinaatistoon ja korttelin pohjoisosan pistetalot liittyvät koillispuolella oleviin kortteleihin ja Pähkinärinteentien itäpuolella olevien pistetalojen vyöhykkeeseen. Pistetalot tuovat korttelin sisäosaan valoa ja hengittävyyttä ja täten noudattavat myös nykyisen rakenteen ideaa. Lopullisessa versiossa Lammaslammentien rajaaminen yhtenäisellä, julkisivustaan polveilevalla lamellimassalla, jonka avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros kääntyy 1. kerroksen korkuisella liiketilalla pohjoiseen rajaten pienen länteen avautuvan aukion risteykseen on kaupunkikuvalliseste onnistunut ratkaisu ja täten korostaa keskeistä risteystä. Pähkinänsärkijän varrella olevia pistetaloja siirrettiin osallisten mielipiteiden johdosta kauemmaksi katualueesta ja rakennusten ja katualueen väliin merkittiin istutettava alue. Lopullinen ratkaisu hioutui kaavatyön aikana, ja lopputulokseen vaikuttivat kaupunkikuvallisten seikkojen lisäksi rakentamisen määrä, johon vaikutti hankkeen kannattavuus ja jota puolsi korttelin sijainti kaupunkirakenteessa sekä korttelin vaikutukset ympäristöön, mikä johti matalampien pistetalojen sijoittamiseen Pähkinäsärkijän varrelle sekä pysäköintitalon sijoittamiseen korttelin pohjoisosaan, jolloin korttelin liikenne jakautui useammalle kadulle.



Kaupunkirakenteellinen konsepti, L-arkkitehdit, 8.9.2020

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella muutetaan Vantaan Energian omistama huoltorakennusten korttelialue AH(AH1), Veikko Laine Oy:n käytössä ollut liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue (TKL) sekä Vantaan kaupungin pysäköimisalue (LP) asuinkäyttöön. Nykyiset liike- ja pysäköimisalueen rakennukset puretaan. Vantaan Energian lämpökeskus on purettu aikaisemmin. Kortteli muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), asuinkerrostalojen kerroslukujen vaihdellessa kuudesta kahdeksaan sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jonka suurin sallittu kerrosluku on viisi. Korttelin keskellä oleva oleskelua, yhteyksiä ja hulevesien käsittelyä palveleva alue merkitään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,71 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 18 500 k-m^2, josta asumista on 17 800 k-m^2. Asuinkerrostalotonttien tonttitehokkuus et=2,6, korttelin 12153 korttelitehokkuus ek=1,62. Asuntoja noin 350 ja asukkaita noin 390.

- autopaikkoja: 1 ap/90 asuntokerrosm^2, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto
- 1 ap/ 100 k-m² liiketilat
- Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15%, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintilaitokseen.
- Vieras pysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².
- Polkupyöräpaikkoja: 1pp/30 asuntokerrosm^2
- 1pp/50 k-m² liiketilat:

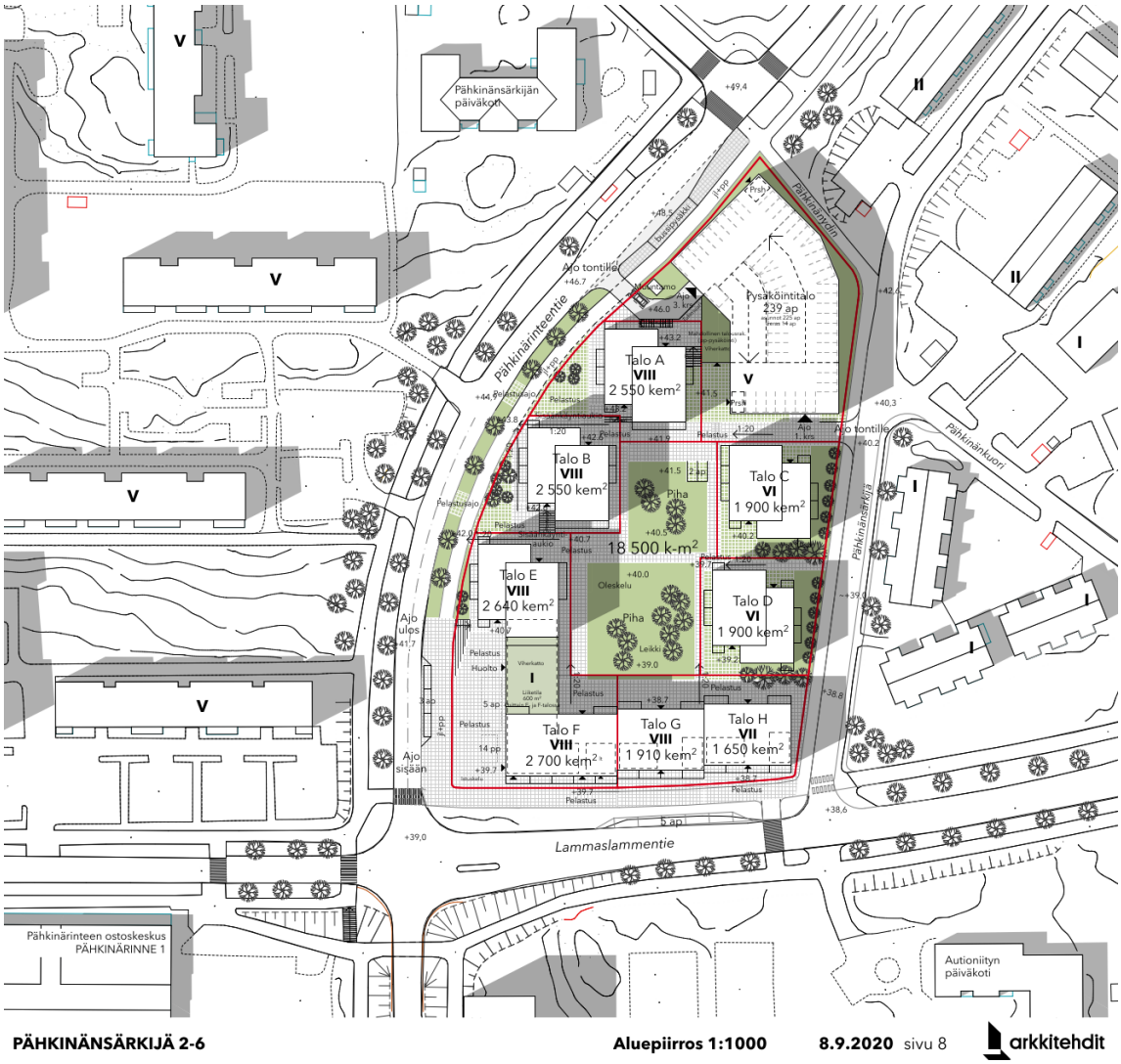
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, AH 0,18 hehtaarin alue.

Autopaikkojen korttelialue, LPA 0,25 hehtaarin alue.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kerrostalokortteleiden mittakaavaa ja suorakulmaista koordinaatistoa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä, joissa muun muassa edellytetään, että uudisrakennukset sopeutuvat Pähkinärinteen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Kortteli ja asuntojen edellyttämät autopaikat on ratkaistu tehokkaasti ja pysäköintilaitoksen arkkitehtuurin edellytetään sopeutuvan kaupunkikuvaan ja korttelin arkkitehtuuriin laadukkaasti.

Alueen rakentamiselle tunnusomaiset piirteet tulee ottaa huomioon uuden korttelin suunnittelussa. Näitä piirteitä ovat: yhtenäinen julkisivujäsentely, runsas punatiilen käyttö, tehosteväri juolukka ja kirsikka, huolitellut maantasokerrokset ja toistuvat samanlainen rungosta ulkoneva parvekeratkaisu (uudenkorttelin pistetalot).



Asemapiirros, L-arkkitehtdit, 8.9.2020, ei mittakaavassa.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa suunnittelualueesta on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta AH sekä korttelin pohjoisosasta autopaikkojen korttelialuetta LPA. Kaavamuutokseen kuuluu myös korttelia ympäröiviä katualueita.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Pähkinänsärkijän korttelia kiertää asuinkerrostalojen korttelialue, AK, ja sen keskellä on asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, AH, ja pohjoispuolella autopaikkojen korttelialue, LPA Kortteli liittyy Lammaslammentietä rajaavalla lamellitaloilla ja sen pohjoispuolisilla pistetaloilla Pähkinärinteen rakennettuun kerrostalokokonaisuuteen ja se noudattaa samoja suunnitteluperiaatteita. Avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros Lammaslammentien varrella kääntyy Pähkinärinteentien suuntaiseksi ja madaltuu yhdenkerroksen korkuiseksi muodostaen pohjoispuolisen pistetalon kanssa pienen länteen aukenevan kortteliin sijoittuvan aukion. Korttelin polveileva ja porrastuva eteläreuna korostaa kaupunkimaista katutilan jäsentelyä. Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeintä kulmaa ja pääkatuja on korostettu kahdeksankerroksisilla rakennusmassoilla ja yksikerroksisella liiketilalla ja kuusikerroksiset pistetalot sijoittuvat länteen vastapäätä rivitalokortte-

lia. Korttelin pohjoisosan pistetalot tekevät korttelista hengittävän ja mahdollistavat näkymälinjoja korttelin läpi.





Korttelin julkisivumateriaaleja, L-arkkitehdit Oy, 8.9.2020

Kahdeksan asuinkerrostalon rakennusoikeudet vaihtelevat 1650 kerrosneliömetristä 2700 kerrosneliömetriin. Liiketilaa tulee olla 700 k-m^2 ja se voi sijoittua tontille 10 rakennusaloista riippumatta. Katualueen puolella julkisivun tulee olla pääosin punatiiltä ja sen sävyn tulee vaihdella rakennusaloittain. Pihajulkisivut voivat olla vaaleaa rappausta. Julkisivujen tehosteväreinä tulee olla juolukka ja/ tai kirsikka. Julkisivujen tulee olla kestävistä materiaaleista eikä mahdollisia elementtisaumoja saa näkyä.



Korttelin katujulkisivu etelästä Lammaslammentieltä, L-arkkitehdit Oy, 8.9.2020

Asuinrakennusoikeus on 17 800 k-m^2, joka tuottaa noin 225 autopaikkaa, riippuen asuntojen koosta. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/ 90 asuntokerrosm^2, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/ 100 k-m^2. Asuinkerrostalojen ja asumistapalvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle sallitaan huolto- ja liikuntaesteisten autopaikkoja sekä 5 autopaikkaa asiakaspysäköintiin tontille 12153/10 liiketilan eteen yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettavalle alueelle.

AH, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Korttelin yhteinen piha koostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta, asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialueesta sekä autopaikkojen korttelialueesta. Piha-alue tulee rakentaa korkeatasoisesti, käyttää monimuotoista kasvillisuutta sekä se tulee sovittaa viimeistellysti katualueisiin. Vihertehokkuus tulee olla 0,9. Kuva piha-alueen suunnitteluperiaatteista on kaavaselostuksen lopussa liitteenä.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Pääosa, noin 225 autopaikkaa asuinkerrostalojen pysäköinnistä sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle, LPA. LPA-alueelle on kaksi ajoyhteyttä Pähkinärinteentien ja Pähkinänsärkijän kautta. Pysäköintitalonjulkisivut tulee rakentaa ympäröivien asuinrakennusten arkkitehtuuria ja laatutasoa vastaaviksi. Pysäköintilaitos tulee toteuttaa siten, että pysäköinti ja liikenne eivät aiheuta häiriötä asuinrakennuksiin ja korttelipihaan. Pysäköintilaitoksenylinkerros tulee käsitellä visuaalisesti viihtyisäksi.



Maalauskonsepti "lehvästö" ylimmän pysäköintitason pintaan, L-arkkitehdit Oy, 8.9.2020

4.3.2 Muut alueet

Pähkinänsärkijän katualue levenee koko korttelin matkalla. Pähkinärinteentien katualue levenee korttelin pohjoisosasta ja osa katualueesta muuttuu korttelialueeksi risteyksen kohdalla liiketilan edessä. Pähkinärinteentielle on varattu tila yhdistetylle pyörätie ja jalkakäytävälle ja Pähkinänsärkijälle jalkakäytävät kadun molemmin puolin. Pähkinänydin säilyy yhdistettynä jalankulku- ja pyörätienä. Pähkinärinteentielle ja Lammaslammentielle on suunniteltu kadunvarsi pysäköintiä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

- Kaavamuutos täydentää Pähkinärinteen keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä täydentämällä olemassa olevaa rakennetta alueilla, jotka ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Uusia asuntoja tulee noin 350 kappaletta arviolta noin 390 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Kaavamuutosalue sijoittuu Pähkinärinteeseen Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

uudet asuinrakennukset sijoittuvat Pähkinärinteentien ja Lammaslammentien joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijaitsevat korttelin läheisyydessä.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää ja eheyttää alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava ja arkkitehtuuri on sovitettu kerrostalokortteleiden rakenteeseen niin, että kortteli korostaa sen keskeistä sijaintia tehokkuudella ja kahdeksankerroksisilla rakennuksilla Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien varsilla. Julkisivuiltaa ja materiaaleiltaan kortteli on sovitettu Pähkinärinteen rakennettuihin arvoihin tuoden siihen uuden modernin kerrostuman. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu tarkentuvat rakennuslupavaiheessa ja siinä on myös tärkeä vaalia alueen ominaispiirteitä.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee n. 350 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Alueelta poistuu liikerakennuksessa olleet työpaikat. Uusia työpaikkoja tulee kivijalkamyymälöihin ja mahdollisesti rakennusten yhteiskäyttöisiin etätyötiloihin. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti Pähkinärinteen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Vihdintien ja Kehä III:n varren ja Myyrmäen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen myötä tulee vesihuoltoa laajentaa Pähkinänsärkijällä sekä rakentaa kevyen liikenteen väylä ja jalkakäytäviä Pähkinärinteentien ja Pähkinänsärkijän katualueille. Vesihuollon

suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 57 000 € (alv 0%). Tuloja kaupunki saa nykyisen pysäköimisalueen (LP) kehittämisestä sekä maankäyttökorvauksia.

Sosiaalinen ympäristö

Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Lähialueen pientalojen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

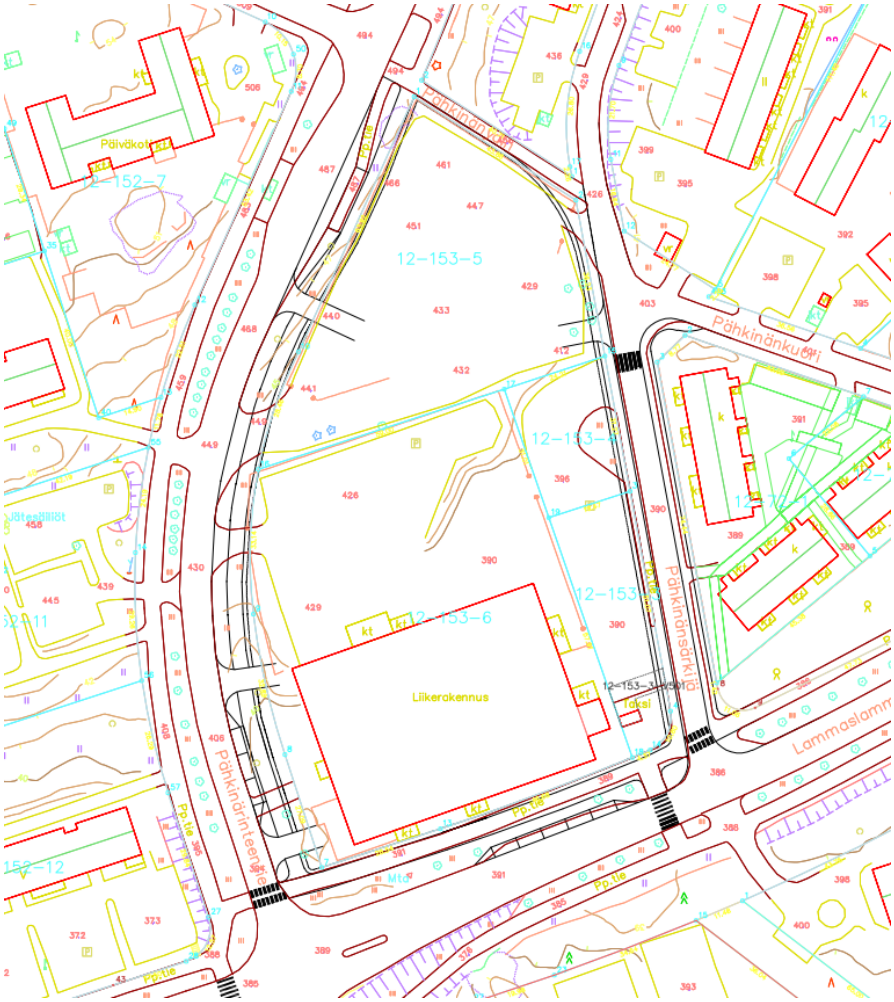
Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden käyttöä. Rakennukset sijoittuvat jo rakennetuille kortteli- ja pysäköintialueille, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueen kevyenliikenteen reitistö paranee samoin julkisenliikenteen yhteydet runkolinjan 300 myötä vuonna 2022. Pysäköintialueen poistumisen johdosta alueelta poistuu kahdeksan kuorma- tai linja-autoille tarkoitettua paikkaa.

<u>Kevyt liikenne</u>

Pähkinärinteentien itäpuolelle kaava-alueen kohdalle on suunniteltu rakennettavan kevyenliikenteen väylä, joka parantaa kevyen liikenteen reitistöä. Pähkinänsärkijän varrella on varauduttu tilaa jalkakäytävälle kadun molemmin puolin.

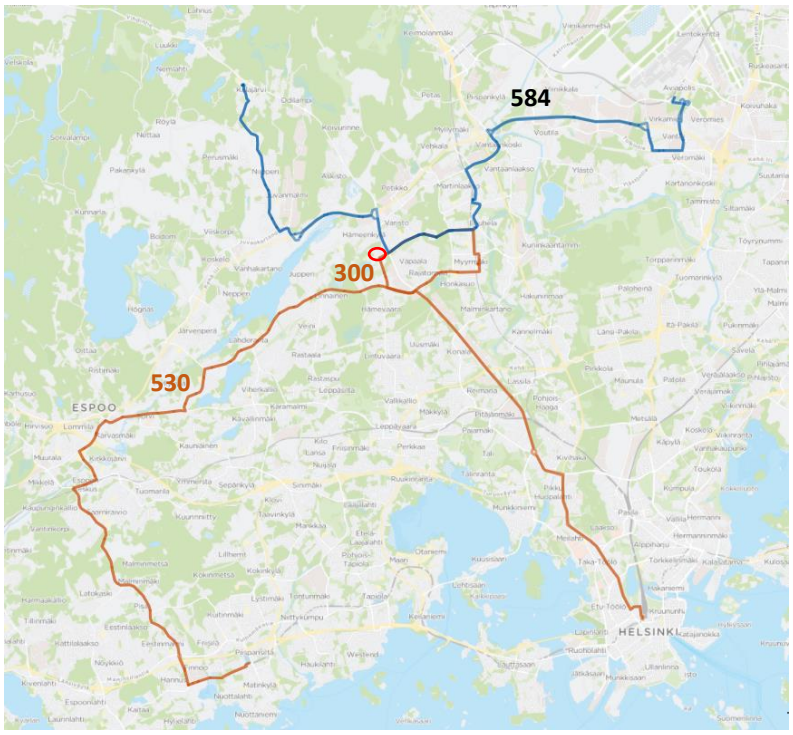


Liikenteen yleissuunnitelma,

Vantaa kaupunki, 13.5.2020

Joukkoliikenne

HSL laatii alueelle Hämeenlinnan ja Vihdintien linjastosuunnitelmaa. Suunnittelualue sijoittuu suunnitellun uuden runkolinjan 300 varrelle. Linja mahdollistaa mm. sujuvan vaihtoyhteyden alueelta Kehäradan varteen. Linjastoon esitetyt muutokset olisivat tulossa aikaisintaan vuonna 2022. Vuonna 2022 valmistuva Luhtitien jatke parantaa alueen yhteyksiä Louhelan juna-asemalle.



HSL:n linjastosuunnitelma 2022 (HSL:n hallitus 24.3.2020), suunnittelualue rajattu punaisella.

Vesihuolto

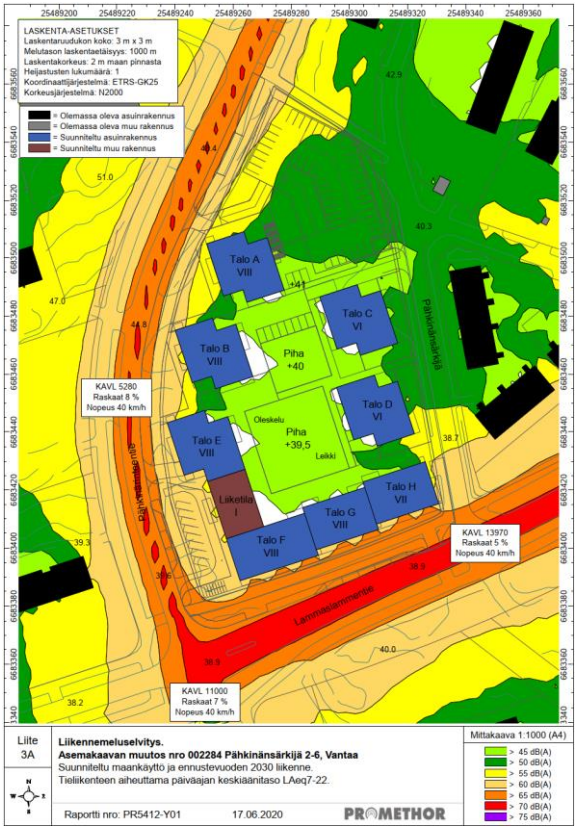
Kaava-alueen uusista rakennuksista suurin osa voidaan liittää Pähkinärinteentien ja Lammaslammentien nykyiseen vesihuoltoverkostoon. Pähkinänsärkijälle rajautuvat rakennukset vaativat kuitenkin uuden vesijohdon ja jätevesiviemärin rakentamista. Kaavamuutoksen myötä tarvitsee vesihuoltoa laajentaa Pähkinänsärkijällä noin 95 m. Korkeimmat rakennukset saattavat tarvita kiinteistökohtaista paineenkorotusta. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

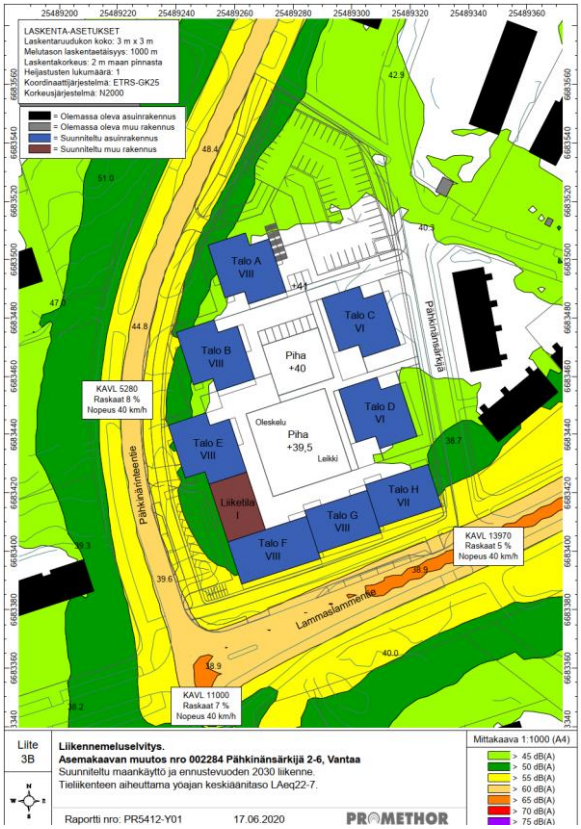
Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Ympäristöhäiriöt

Suunnitellut rakennukset suojaavat tehokkaasti sisäpihojen ulko-oleskelualueita ja näin ollen sekä päivä- että yöajan ohjearvot niillä saavutetaan ilman meluntorjuntatoimenpiteitä. Melulaskennassa kaava-alueen pohjoisosaan suunniteltua pysäköintirakennusta ei ole huomioitu rakennuksena eli melua estävänä rakenteena. Laskentojen mukaan pysäköintirakennus voidaan näin ollen melun näkökulmasta toteuttaa vapaasti. Kohteessa kaikkien asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoero-

vaatimus on 35 dB(A), joka määräytyy alueella yksinomaan lentoliikenteestä. Liiketiloille ei ole tarpeen esittää kaavassa ulkovaipan äänitasoerovaatimuksia. Pienhiukkaset eivät rajoita kortteliin esitettyä rakentamista. Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikkien rakennusten kaikille julkisivuille ja kaavamääräyksissä edellytetään parvekkeiden lasittamista.





Melukarttaliitteissä 3A (päivä) ja 3B (yö) on esitetty tieliikenteen aiheuttama melutaso kaava-alueella suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2030 liikenteellä, Promethor Oy.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueella on nykytilassaan jo hyvin paljon vettä läpäisemätöntä pintaa. Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisevän pinnan määrä todennäköisesti tulee lisääntymään nykytilanteeseen nähden. Lisäksi nykyaikaiset hulevesien hallintaratkaisut tulee parantamaan alueen tilannetta hulevesien hallinnan näkökulmasta.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen vaikuttaa ilmastonmuutokseen lisäämällä kasvihuonekaasupäästöjä rakennusaikana sekä niiden käytön mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Koska Vantaalla on tarve uusille asunnoille, asemakaavaehdotus tukee resurssiviisautta tehokkaalla 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 ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).

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

Asemakaavamuutos ei muuta alueen nimistöä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Ailecon Oy:	Anna-Maija Grandy	
Vicus OY:	Ville Siivonen	
L-arkkitehdit Oy:	Jari Lonka	
	Janne Salo	
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Timo Kallaluoto	alue-arkkitehti
	Anne Olkkola	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Marko Hoffren	kaavatekninenkoordinaattori
Kadut ja puistot:	Elina Kettunen	vesihuollon päällikkö
	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenteen alueinsinööri
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Sirpa Paavilainen	maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta:	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Kiinteistöt ja tilat:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 29. päivänä syyskuuta 2020

Anne Olkkola
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
Länsi-Vantaan aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	07.09.2020
Kaavan nimi	002284 Hämeenkylä 12 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	27.02.2020
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002284
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8518	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,8518

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

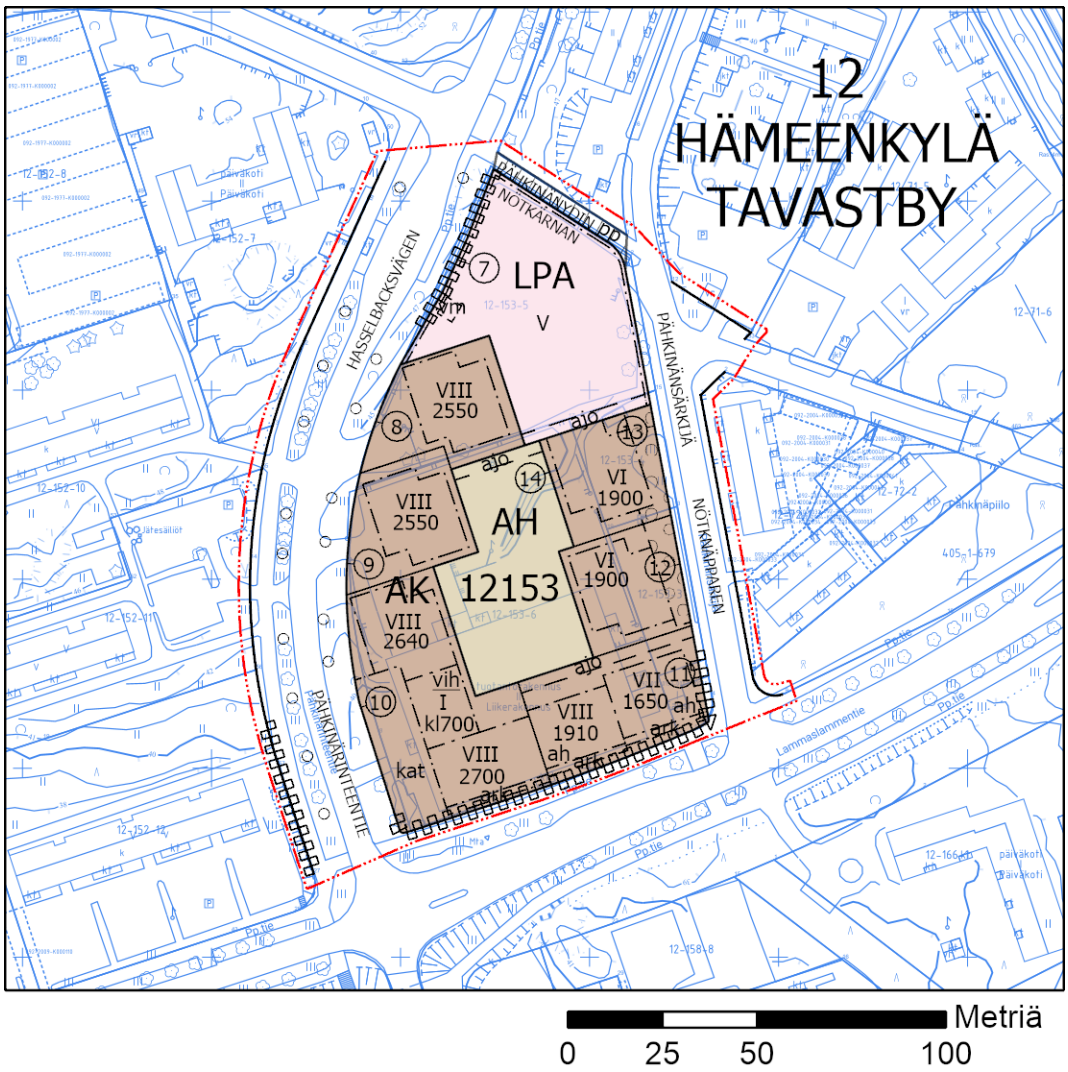
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,8518**	**100,0**	**18500**	**1,00**	**0,0000**	**13500**
A yhteensä	0,8842	47,7	18500	2,09	0,5253	18500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,6426	-5000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9676	52,3	0		0,1173	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

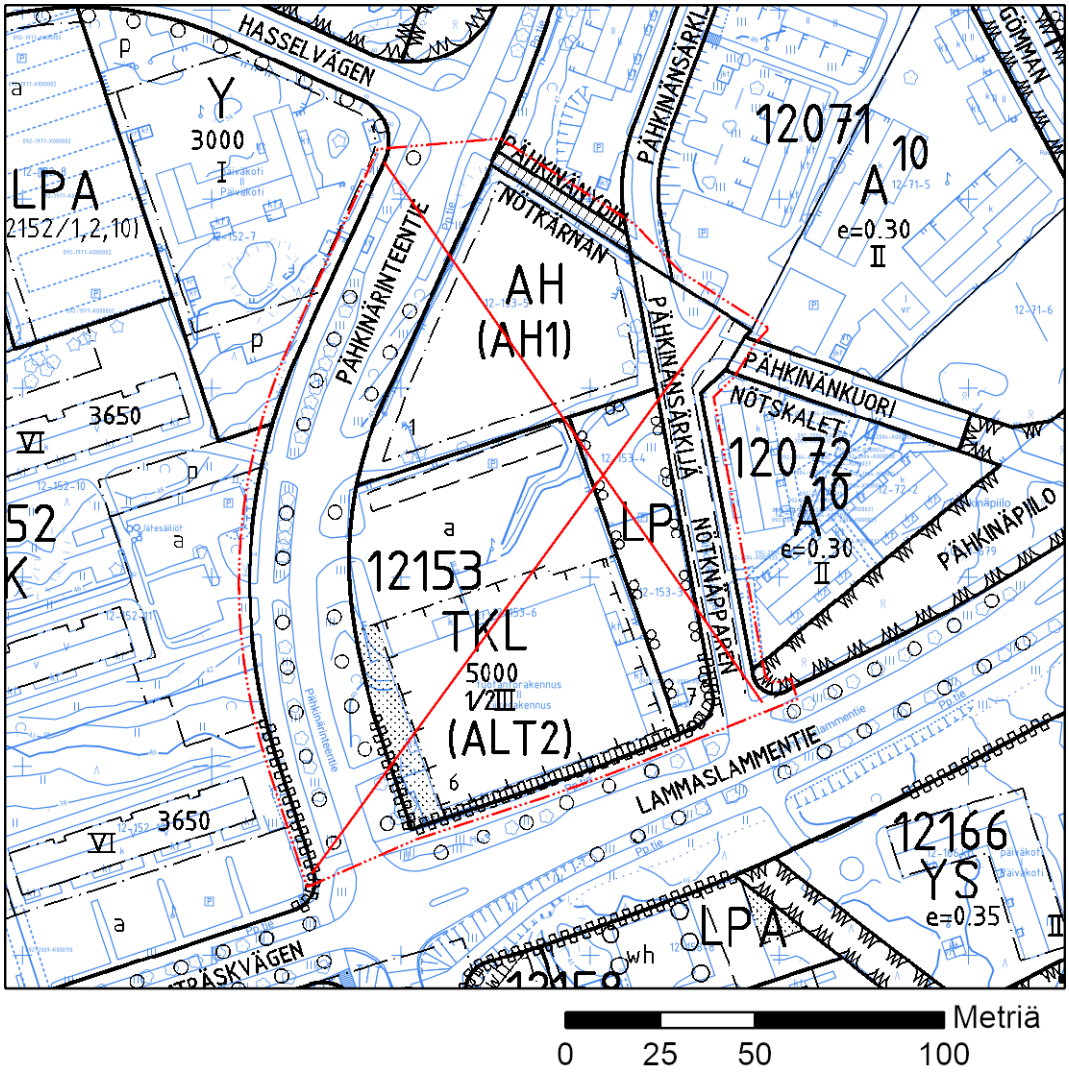
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,8518**	**100,0**	**18500**	**1,00**	**0,0000**	**13500**
A yhteensä	0,8842	47,7	18500	2,09	0,5253	18500
AK	0,7070	80,0	18500	2,62	0,7070	18500
AH	0,1772	20,0	0		-0,1817	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,6426	-5000
TKL	0,0000		0		-0,6426	-5000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9676	52,3	0		0,1173	0
Kadut	0,6958	71,9	0		0,0159	0
Kev.liik.kadut	0,0182	1,9	0		0,0013	0
LP	0,0000		0		-0,1535	0
LPA	0,2536	26,2	0		0,2536	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


12
HÄMEENKYLÄ
TAVASTBY
LPA
V
AH
12153
AK
VIII
2550
VIII
2640
VI
1900
VII
1650
VIII
1910
VIII
2700
I
kl700
ajo
ah
kat
HASSELBACKSVÄGEN
PÄHKINÄNSÄRKIJÄ
NÖTKNÄPPAREN
PÄHKINÄRINTEENTIE
Lammaslammentie
Metriä
0
25
50
100


HASSELVÄGEN
PÄHKINÄRINTEENTIE
PÄHKINÄNKUORI
NÖTKÄRNAN
PÄHKINÄNSÄRKIJÄ
GÖMMAN
Y
3000
I
LPA
2152/1,2,10)
AH
(AH1)
12071
A
10
e=0.30
II
PÄHKINÄNKUORI
NÖTSKALET
12072
A
10
e=0.30
II
PÄHKINÄPILLO
3650
VI
52
K
12153
TKL
5000
1/2III
(ALT2)
LP
NÖTKNÄPPAREN
LAMMASLAMMENTIE
12166
YS
e=0.35
II
LPA
RÄSKVÄGEN
Metriä
0
25
50
100

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1/5
002284	29.9.2020	

Vantaan kaupunki

PÄHKINÄNSÄRKIJÄ

Kaupunginosa 12, Hämeenkylä

Asemakaavan muutos

Kortteli 12153 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 12153.

1:2000

Vanda stad

NÖTKNÄPPAREN

Stadsdel 12, Tavastby

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 12153 samt gatuområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarteret 12153.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Jokaisella asunnolla on oltava oma parveke, maantasopiha tai kattoterassi. Erityistapauksissa voidaan käyttää ranskalaista parveketta.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Uudisrakennusten tulee sopeutua Pähkinärinteen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Julkisivujen tulee noudattaa Pähkinärinteen olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja niiden kadulle näkyvät julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina ja korkeatasoisina. Julkisivujen tulee olla kestävistä materiaaleista eikä mahdollisia elementtisaumoja saa näkyä.

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

Rakennusten on rajoituttava Lammaslammentien varrella tontin rakennusalan rajaan, rakentamiseen on käytettävä rakennusalan koko pituus ja rakennusten tulee liittyä toisiinsa yhtenäisellä päätyseinällä.

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

Rakennusoikeus

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja ne tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoittuessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa ulko-oleskelutila. Pihalle saa rakentaa talousrakennuksia. Asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Tontilla 12153/10 rakennusaloista riippumatta tulee olla 700 k-m² liiketilaa. Tilat tulee sijoittaa rakennusten kivijalkakerrokseen Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien varrelle ja niiden kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5 m.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Varje bostad ska ha en egen balkong, en gård på markplanet eller en takterrass. I specialfall kan en fransk balkong användas.

Arkitektur och stadsbild

Nybyggnaderna ska passa in i det med tanke på stadsbilden värdefulla området Hasselbacken.

Fasaderna ska med moderna arkitektoniska medel följa samma arkitektoniska artikuleringsprinciper som fasaderna på de befintliga byggnaderna i Hasselbacken.

Kvarterets byggnader och byggnadernas fasader som syns mot gatan ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana och högklassiga. Fasaderna ska bestå av hållbara material och eventuella elementfogar får inte synas.

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

Byggnaderna ska gränsa till tomtens byggnadsyta längs Lammträskvägen, hela byggnadsytans längd ska användas för byggandet och byggnaderna ska sammanbindas med en gemensam gavelvägg.

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

Byggrätt

Invånar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. Lokalerna ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen och utförandet ska genomföras så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. När de förläggs till vindsvåningen eller det översta planet ska en uteplats byggas i anslutning till bastun. På gården får ekonomibyggnader byggas. Byggrätterna för gemensamma utrymmen för boende och de tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätterna räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

På tomten 12153/10 ska det finnas 700 m²-vy affärslokaler oberoende av byggnadsytorna. Lokalerna ska placeras i byggnadernas stenfotsvåning vid Lammträskvägen och Hasselbacksvägen och de ska ha en våningshöjd på minst 5 m.

2/5

Tontilla 12153/11 tulee sijoittaa asukas- ja yhteistila molempien rakennusoikeuksien kivijalkakerrokseen Lammaslammentien varrelle. Asukas- ja yhteistilan (ah) saa käyttää palvelu-, myymälä-, toimisto- ja työtiloja varten.

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

Julkisivut ja kivijalkakerros

Katualueen puolella julkisivun tulee olla pääosin punatiiltä ja sen sävyn tulee vaihdella rakennusaloittain. Pihajulkisivut voivat olla vaaleaa rappausta. Julkisivujen tehosteväreinä tulee olla juolukka ja/ tai kirsikka.

Katualueen puolella kivijalkaan tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros. Tonteilla 12153/10-11 kivijalkakerroksen vaikutelman tulee olla kahden kerroksen korkuinen ja siinä käytettävien julkisivumateriaalien ja rakennusosien tulee olla kestäviä ja korkealuokkaisia.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

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

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

Lammaslammentien katualueen puoleisten parvekkeiden tulee antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma ja muodostaa pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Kaiderakenteen ei tule olla kokonaan kirkasta lasia.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusten katualueelle ulottuvien rakenteiden, erkkereiden, ulokkeiden ja parvekkeiden alle jäävän vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 metriä.

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Parvekkeiden on oltava lasitettuja.

Katot

Liikehuoneiston katon tulee olla viherkatto ja siellä voi olla oleskelutilaa.

Ulkoalueet

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin 12153 yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

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

Rakennukset, pihat ja liiketilojen edustat tulee sovittaa maastoon siten, että ne liittyvät luontevasti ja viimeistellysti viereisiin katualueisiin ilman, että katualueen puolella tarvitaan tukimuuria.

Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue tulee suunnitella torimaiseksi vaihtelevin pintamateriaalein ja istutuksin. Liike- ja yhteistilojen etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että toiminta voi laajentua ulkotilaan.

På tomten 12153/11 ska en invånar- och gemensam lokal placeras i de båda byggrätternas stenfotsvåning vid Lammträskvägen. Invånar- och den gemensamma lokalen får användas för service-, butiks-, kontors- och arbetsutrymmen.

En del som överskrider 15m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att detta ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.

Fasader och stenfotsvåningen

På gatuområdets sida ska fasaden huvudsakligen bestå av rödtegel och dess färgnyans ska variera enligt byggnadsytorna. Gårdsfasaderna kan vara försedda med ljus puts. Fasadernas accentfärg ska vara odon och/ eller körsbär.

På gatuområdets sida ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas i stenfoten. På tomterna 12153/10-11 ska stenfotsvåningen ge ett intryck av att vara två våningar hög och de fasadmaterial och byggnadsdelar som används ska vara hållbara och högklassiga.

Hörnlägenheter och hörnbalkonger ska öppnas upp i två riktningar.

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 förbindelse också från trapphuset.

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

Balkonger mot Lammträskvägen gatuområdet ska ge ett intryck av att vara indragna och tillsammans med de huvudsakliga fasadmaterialen bilda en enhetlig helhet. Räckeskonstruktionen ska inte helt bestå av klart glas.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan. Den fria passagehöjden under byggnadernas konstruktioner, burspråk, utsprång och balkonger som sträcker sig ut på gatuområdet ska vara minst 4,2 meter.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB i bostäderna. Balkongerna ska vara inglasade.

Tak

Affärslokalen ska ha gröntak på vilket kan anläggas en utevistelseplats.

Utomhusområden

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela 12153 kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

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 gården som inte används som nödvändiga färdvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I kvarteret ska minst 0,9 i gröneffektivitet uppnås.

Byggnader, gårdar och affärslokalernas framsidor ska anpassas till terrängen så att de på ett naturligt och genomarbetat sätt anknyter till de intilliggande gatuområdena. Utan att stödmur krävs på gatuområdet.

Byggnader, gårdar och affärslokalernas framsidor ska anpassas till terrängen så att de på ett naturligt och genomarbetat sätt anknyter till de intilliggande gatuområdena. Utan att stödmur krävs på gatuområdet.

	Katualueen luiskat voivat ulottua korttelin puolelle ennen rakennusten ja pihan rakentamista.	Ramper på gatuområdet kan utsträckas till kvartersområden innan byggander och gårdar byggs.
	Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Ympäristöstä tontille tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin.	Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersområdet. Vatten som rinner in på tomten från omgivningen ska beaktas vid planeringen av tomten och ledas vidare på ett kontrollerat sätt.
	Rakennuslupaa varten on laadittava koko korttelin 12153 kohtainen hulevesisuunnitelma sekä Vantaan iWater-laskurin tuloskortti.	För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas för hela kvarteret 12153 samt ett resultatkort för Vandas iWater-räknare.
	Korttelin on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun. Jätehuolto tulee toteuttaa korttelikohtaisesti.	Tillräckliga utrymmen för avfallssortering ska reserveras i kvarteret. Avfallshanteringen ska förverkligas kvartersvis.
	Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta koko korttelissa 12153.	Ledningar och kablar får placeras i hela kvarteret 12153 oberoende av tomtindelningen.
	Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**
	Autopaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet bilplatser:
	Asunnot: 1 ap/90 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 autopaikkaa yhtä asuntoa kohti. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15%, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintilaitokseen.	Bostäder: 1 bp/90 m²-vy, dock minst 0,8 bilplatser per bostad. Antalet bilplatser kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i en parkeringsanläggning.
	Liiketilat 1 ap/ 100 k-m²	Affärslokaler 1 bp/ 100 m²-vy
	Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².	Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.
	Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet cykelplatser:
	Asunnot: 1 pp/30 k-m²	Bostäder: 1 cp/30 m²-vy
	Liiketilat: 1 pp/ 50 k-m²	Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy
	80 % pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja.	80 % av cykelplatserna ska vara väderskyddade.
	Korttelin asuin- ja liiketilojen autopaikat tulee sijoittaa korttelin 12153:n LPA-alueelle pysäköintilaitokseen. Tämä ei koske asiointi- ja liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja. Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.	Bilplatserna för kvarterets bostäder och affärslokaler ska placeras i en parkeringsanläggning i LPA-området i kvarteret 12153. Detta gäller inte parkeringsplatser för ärendeparkering eller rörelsehindrade. Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.
AH	**Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.**	**Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.**
	Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin 12153 yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.	För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret 12153. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.
	Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden suureksi kasvavia lehti- ja havupuita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.	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 gården som inte används som nödvändiga färdvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I kvarteret ska minst 0,9 i gröneffektivitet uppnås.
	Pihalle saa rakentaa talousrakennuksia.	På gården får ekonomibyggnader byggas.
	Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Ympäristöstä tontille tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin.	Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersområdet. Vatten som rinner in på tomten från omgivningen ska beaktas vid planeringen av tomten och ledas vidare på ett kontrollerat sätt.
	Rakennuslupaa varten on laadittava koko korttelin 12153 kohtainen hulevesisuunnitelma sekä Vantaan iWater-laskurin tuloskortti.	För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas för hela kvarteret 12153 samt ett resultatkort för Vandas iWater-räknare.
	Korttelin on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun. Jätehuolto tulee toteuttaa korttelikohtaisesti.	Tillräckliga utrymmen för avfallssortering ska reserveras i kvarteret. Avfallshanteringen ska förverkligas kvartersvis.
	Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta koko korttelissa 12153.	Ledningar och kablar får utplaceras i hela kvarteret 12153 oberoende av tomtindelningen.
	AH-korttelin saa sijoittaa vieras- ja lyhytaikaista huoltopysäköintia ja kotipalvelujen pysäköintiä.	I AH-kvarteret får gästparkering och kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering placeras.

LPA

	Autopaikkojen korttelialue.	**Kvartersområde för bilplatser.**
	Alue varataan asuinkorttelin 12153 autopaikoille ja sille voidaan sijoittaa yhteistiloja ja polkupyöräpysäköintiä.	Området reserveras för bilplatser för bostadskvarteret 12153 och i området kan gemensamma utrymmen och cykelparkering placeras.
	Ajo kortteliin tulee järjestää sekä Pähkinärinteentieltä että Pähkinänsärkijältä.	Infart till kvarteret ska anordnas både från Hasselbacksvägen och Nötknäpparen.
	Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän ja laitoksen laajuus on ilmaistu rakennusalana.	Romersk siffra anger det högsta tillåtna antalet parkeringsplan och anläggningens omfattning har angetts som byggnadsyta.
	Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa ympäröivien asuinrakennusten arkkitehtuuria ja laatutasoa vastaaviksi. Pysäköintilaitos tulee toteuttaa siten, että pysäköinti ja liikenne eivät aiheuta häiriötä asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.	Parkeringshusets fasader ska byggas så att de motsvarar arkitekturen och kvalitetsnivån hos de omkringliggande bostadshusen. Parkeringsanläggningen ska förverkligas så att bostadshusen och kvartersgården inte störs av buller från parkeringen och trafiken.
	Pysäköintilaitoksen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.	Parkeringsanläggningens trivsel, säkerhet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysningen och användningen av färger.
	Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee käsitellä visuaalisesti viihtyisäksi.	Parkeringsanläggningens översta plan ska bearbetas så att det är visuellt trivsamt.
	Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddstolpar för elbilar.
	Autopaikkojen korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin 12153 yhteisinä. Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.	För kvartersområdet för bilplatser ska en enhetlig plan för gården utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret 12153. I kvarteret ska minst 0,9 i gröneffektivitet uppnås. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.
	Tontin kulkualueet, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee liittyä luontevasti viereisiin tontteihin viherrakentein, istutuksin, muurein ja luiskin sekä luontevasti ja viimeistellysti katualueisiin ilman, että katualueen puolella tarvitaan tukimuuria.	Tomtens passager, dagvattensystem och planteringar på ett naturligt och genomarbetat sätt ska anknyta till intilliggande tomter genom gröna konstruktioner, planteringar, murar och slänter. Murar ska dock inte användas mot gatuområden.
	Katualueen luiskat voivat ulottua korttelin puolelle ennen rakennusten ja pihan rakentamista.	Ramper på gatuområdet kan utsträckas till kvartersområden innan byggander och gårdar byggs.
	Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava koko korttelin 12153 kohtainen hulevesisuunnitelma sekä Vantaan iWater-laskurin tuloskortti.	Dagvattnen ska fördröjas inom kvarterområdet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas för hela kvarteret 12153 samt ett resultatkort för Vandas iWater-räknare.
	Kortteliin on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun. Jätehuolto tulee toteuttaa korttelikohtaisesti.	Tillräckliga utrymmen för avfallssortering ska reserveras i kvarteret. Avfallshanteringen ska förverkligas kvartersvis.
	Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta koko korttelissa 12153.	Ledningar och kablar får placeras i hela kvarteret 12153 oberoende av tomtindelningen.
	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.**
7	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
12	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
HÄM	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
12153	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
PÄHK	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

1900	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
VI	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
X	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
vm	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
ah	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.**	**Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.**
ark	**Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.**	**Fasad som skall förses med en arkad.**
vih	**Viherkatto.**	**Gröntak.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	**Trädrad som skall bevaras/planteras.**
	Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar.**
	Katu.	**Gata.**
kat	**Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.**	**Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.**
	Alueella sallitaan 5 autopaikkaa asiakaspysäköintiin.	I området tillåts 5 bilplatser för kundparkering.
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

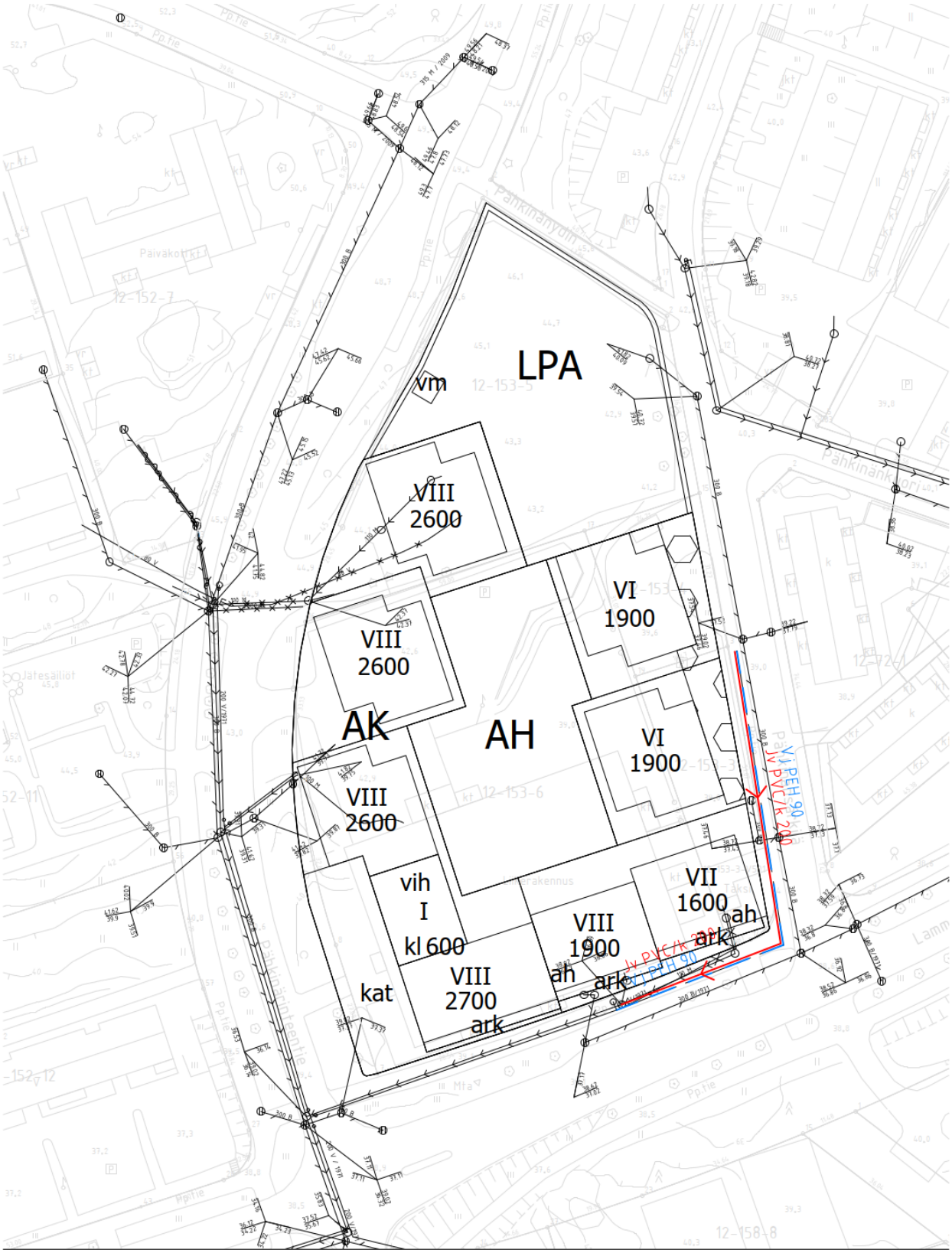
Vantaalla / Vanda __.__. 20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__. 20__



Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 15.6.2020 päiväys	Vesihuollon esisuunnitelma 002284 Pähkinänsärkijä 0 20 100 m	ETRS-GK25 Koord.järj. N2000 Korkeusjärj. 1:1000 Mittakaava

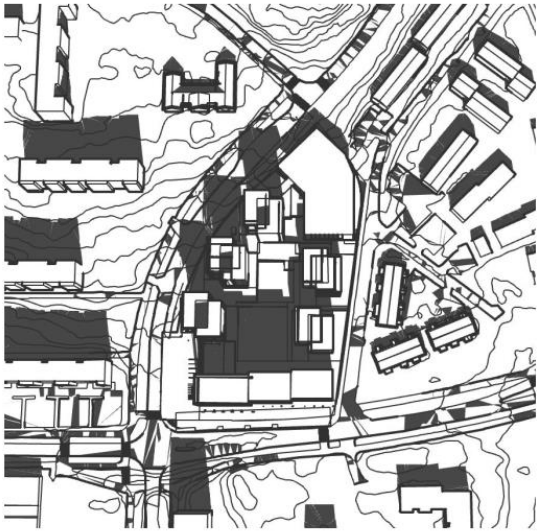


Kuva hahmottaa piha-alueen suunnitteluperiaatteita, Vireo, 11.8.2020, kuva ei ole mittakaavassa.

AURINKOISUUSSELVITYS 21.3 & 21.9.



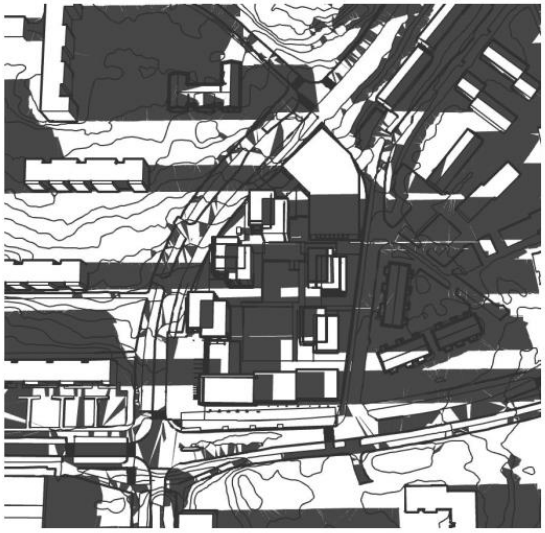
Klo 9.00



Klo 12.00



Klo 15.00



Klo 18.00

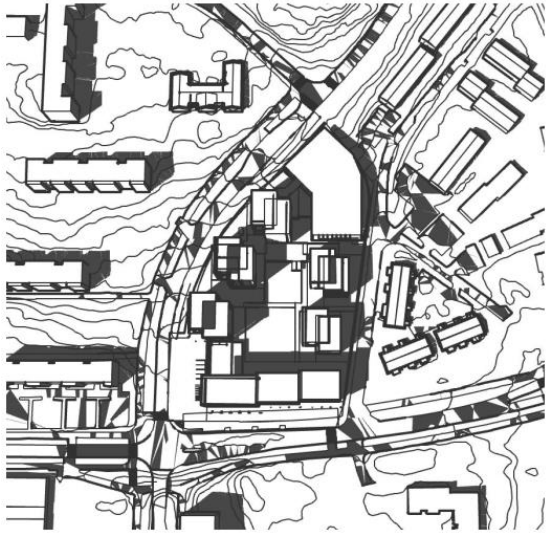
AURINKOISUUSSELVITYS 21.6



Klo 9.00



Klo 12.00



Klo 15.00

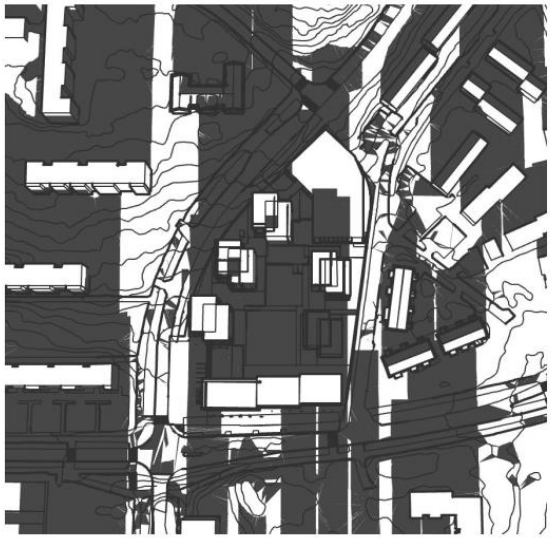


Klo 18.00

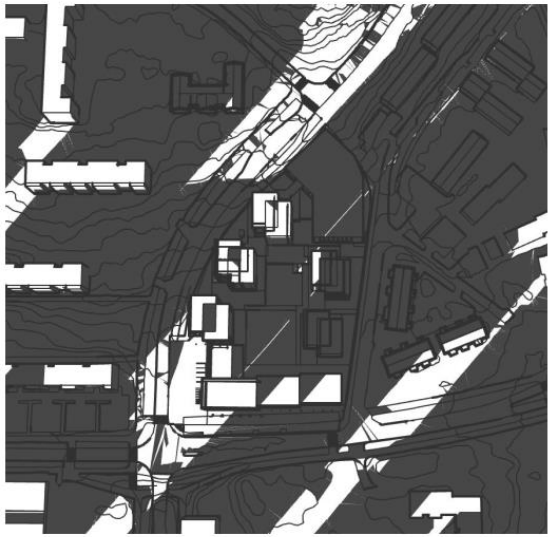
AURINKOISUUSSELVITYS 21.12



Klo 9.00



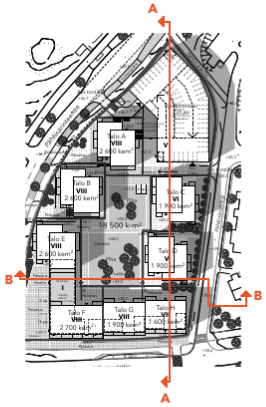
Klo 12.00

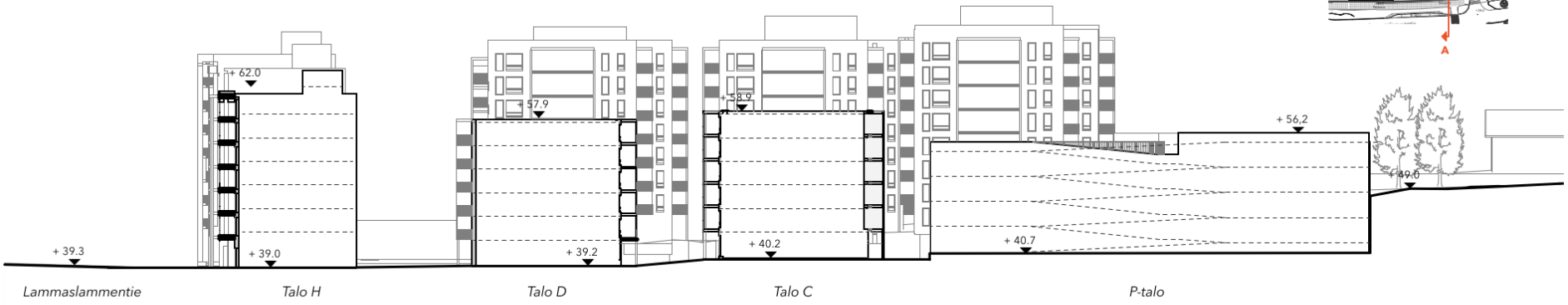


Klo 15.00

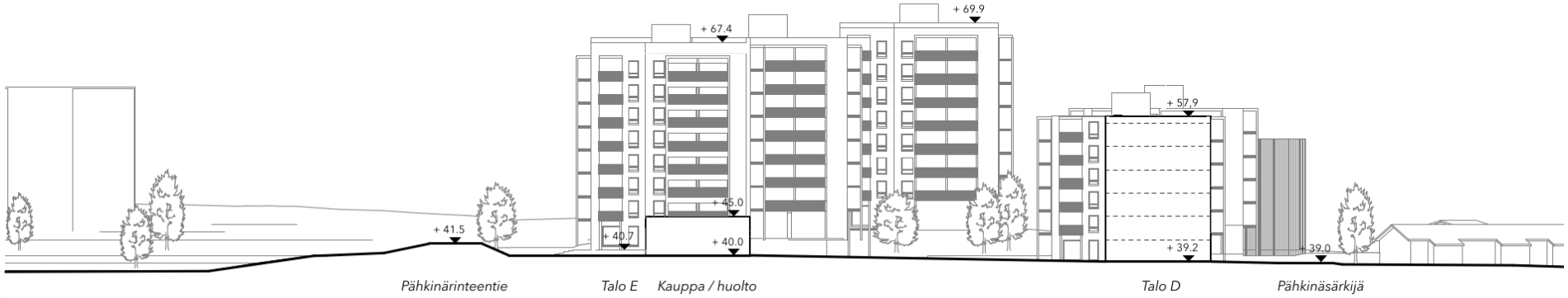


Klo 18.00





Leikkaus A



Leikkaus B

Kaavavaiheen korttelileikkaukset A ja B, L-arkkitehdit Oy, 8.9.2020.

L Arkkitehdit Oy

LIIKENNEMELUSELVITYS

Asemakaavan muutos nro 002284 Pähkinänsärkijä 2–6, Vantaa

HELSINKI
Viikinportti 4 B 18
00790 Helsinki
puh. 050 377 6565

TURKU
Rautakatu 5 A
20520 Turku
puh. 050 570 3476

TAMPERE
Viinikankatu 47
33800 Tampere
puh. 040 866 8615

Y-tunnus: 0996539-4
Kotipaikka: Turku
www.promethor.fi

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 / 11 §

Tilaaja:
L Arkkitehdit Oy
Jari Lonka

Liikennemeluselvitys

Kohde:
Asemakaavan muutos nro 002284 Pähkinänsärkijä 2–6, Vantaa

Raportin numero:
PR5412-Y01

Raportin päiväys:
17.6.2020

Kirjoittaja(t):
Johanna Toivonen
Nuorempi suunnittelija,
Ympäristösuunnittelija AMK
puh. 040 455 2469
sp. johanna.toivonen@promethor.fi

Tarkastanut:
Jani Kankare
Toimitusjohtaja, FM
puh. 040 574 0028
sp. jani.kankare@promethor.fi

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 / 11 §

Sisällysluettelo

1 Yleistä 4
2 Kohteen sijainti ja ympäristö 4
3 Sovellettavat melun ohjearvot, vaatimukset ja suositukset 5
3.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla 5
3.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa 5
3.3 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset 6
3.4 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta 6
3.5 Suositus melutasosta parvekkeilla 6
4 Melutasojen laskenta 7
4.1 Laskentamenetelmät 7
4.2 Maastomalli ja rakennukset 7
4.3 Liikennetiedot 7
5 Laskentatulokset 8
5.1 Ulko-oleskelualueet 8
5.2 Julkisivut 8
5.2.1 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja asuinhuoneiden avautuminen 8
5.2.2 Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset ja sijoittaminen 9
6 Kirjallisuus 10

Liitteet:

Liite 1 Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 1B) nykyisellä maankäytöllä ja liikenteellä.

Liite 2 Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 2B) nykyisellä maankäytöllä ja ennustevuoden 2030 liikenteellä.

Liite 3 Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 3A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 3B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2030 liikenteellä.

Liite 4 Uudisrakennusten julkisivuihin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 4A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 4B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2030 liikenteellä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 / 11 §

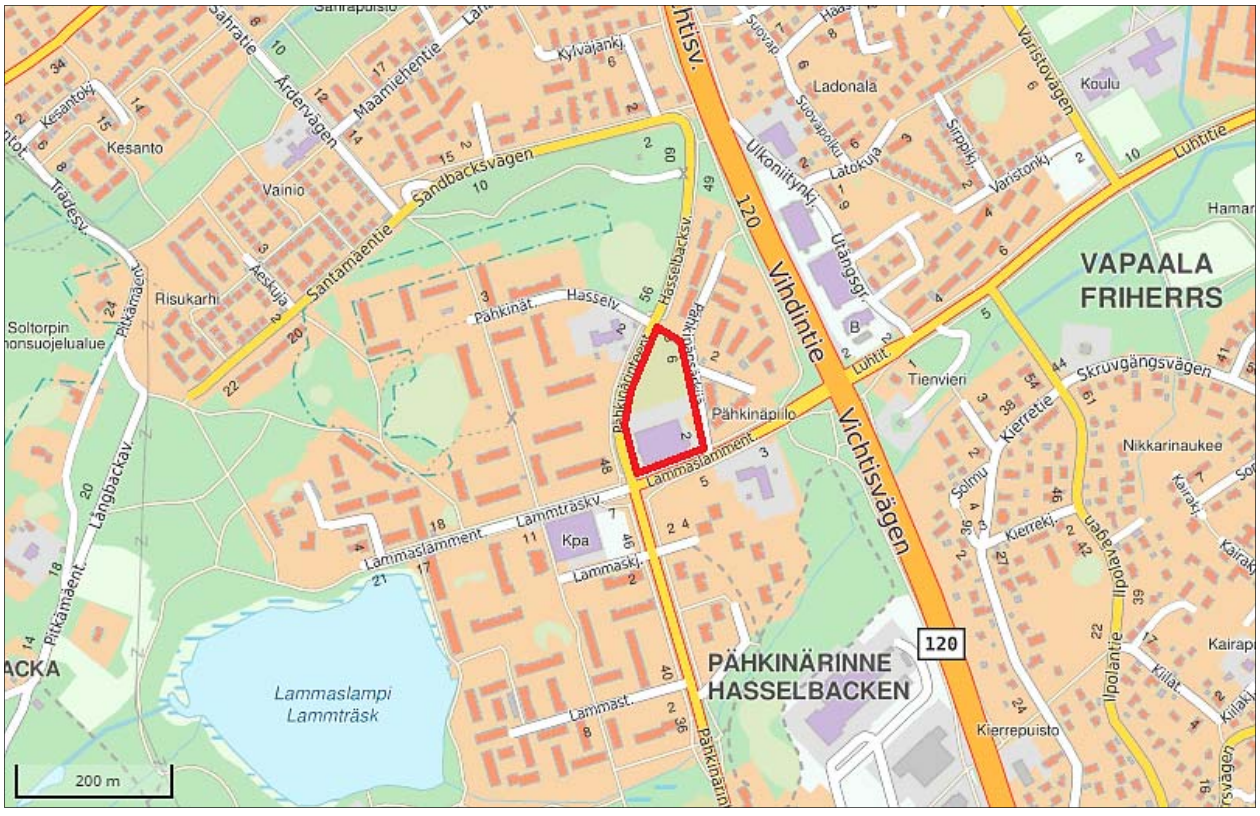
1 YLEISTÄ

Tässä selvityksessä tarkastellaan liikenteen aiheuttamaa melutasoa asemakaavan muutoskohteessa Pähkinänsärkijä 2–6, Vantaa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakentaa kortteliin 6–8-kerroksisia asuinkerrostaloja, pysäköintilaitos sekä liiketilaa Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien varrelle kerrostalojen kivijalkaan. Melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti nykyisellä ja vuoden 2030 ennusteliikenteellä. Melulaskennoilla on määritetty suunniteltujen oleskelupiha-alueiden melutaso ja meluntorjunnan tarve. Lisäksi on laskettu uudisrakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot julkisivujen ja parvekelasien ääneneristävyysvaatimuksien määrittämiseksi.

Selvitys on tehty laskennallisesti mallintaen ohjelmalla Datakustik CadnaA 2020 käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelumallia [1]. Selvityksessä tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [2] esitettyihin ympäristömelun ohjearvoihin.

2 KOHTEEN SIJAINTI JA YMPÄRISTÖ

Kaavakohde sijaitsee Vantaan kaupungin Pähkinärinteen alueella Lammaslammentien varrella (kuva 1). Suunnittelualuetta rajaavat Lammaslammentie, Pähkinärinteentie, Pähkinänydin ja Pähkinänsärkijä. Alueen melutasojen kannalta merkittävin melulähde on Lammaslammentien liikenne. Alue myös sijaitsee Vantaan uuden yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB) sekä lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeellä.



Kuva 1. Kaava-alue on rajattu likimääräisesti kuvassa punaisella (Kartan lähde: Paikkatietoikkuna).

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 / 11 §

3 SOVELLETTAVAT MELUN OHJEARVOT, VAATIMUKSET JA SUOSITUKSET

3.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla

Taulukossa 1 on esitetty valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annetut melutason ohjearvot ulkoalueille. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä. Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.

Ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

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 5 dB:n lisäys johtuu siitä, että iskumaisuus ja/tai kapeakaistaisuus lisää melun häiritsevyyttä. Tieliikenteen aiheuttama melu ei ole normaalisti iskumaista tai kapeakaistaista.

Taulukko 1. Ulkoalueiden keskiäänitason L_{Aeq} ohjearvot

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

[1] Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.
[2] Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).
[3] Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
[4] Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa (päivätty 30.10.2007) [3] on esitetty asuinalueiden oleskelupihoille samat ohjearvot kuin valtioneuvoston päätöksessä.

3.2 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. Sisätilojen keskiäänitason L_{Aeq} ohjearvot

Huoneen käyttötarkoitus	**A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq}**	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asuinhuone, potilas- ja majoitushuone	35 dB(A)	30 dB(A)
Opetus- ja kokoontumistila	35 dB(A)	-
Liike- ja toimistohuone	45 dB(A)	-

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 / 11 §

3.3 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset

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

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

Taulukko 3. Äänitasoerovaatimukset

		Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet sekä opetus- ja kokoontumistilat	**Toimistotilat**
Lentoliikenteen melu			
Lentomeluvyöhyke	L_{DEN} [dB]	**Äänitasoero ΔL [dB]**	
	> 60	-	35
	55 … 60	35	32
	50 … 55	32	28
	-	28	25
Tie- ja raideliikennemelu			
Liikennemeluvyöhyke	L_{Aeq} [dB]	**Äänitasoero ΔL [dB]**	
	65 … 100	Erillinen selvitys	
	60 … 64,9	35	30
	55 … 59,9	30	25
	50 … 54,9	-	

3.4 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta

ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 [4] 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.

3.5 Suositus melutasosta parvekkeilla

Parvekkeiden käyttökelpoisuuden ja hyvän ääniolosuhteen saavuttamiseksi parvekelasituksen tarve ja ääneneristävyysvaatimukset suositellaan mitoitettavan niin, että parvekkeella saavutetaan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ulkoalueiden päiväajan ohjearvo 55 dB(A).

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan oleskeluparvekkeet rinnastetaan asuntojen pihoihin ja niihin sovelletaan samoja ohjearvoja.

Rakennuslupavaiheessa sovellettavassa ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019, rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta, on jätetty pois parvekkeita koskeva vaatimus 55 dB. Muutoksen taustalla on mahdollistaa tilannekohtainen harkinta suuremmasta sallittavasta päiväajan keskiäänitasosta.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 / 11 §

4 MELUTASOJEN LASKENTA

4.1 Laskentamenetelmät

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA 2020 käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelumallia. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina tieliikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutasot. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteiden aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa. Laskentatuloksen epävarmuus on sitä suurempi, mitä kauempana tarkastelupiste sijaitsee.

Laskentojen laskentaruudukon koko on 3 m × 3 m ja melutason laskentaetäisyys 1000 m. Laskennassa on mukana 1. kertaluvun heijastukset. Rakennukset ovat heijastavia absorptiokertoimella 0,2. Tienpinnat ja laajat asfaltoidut alueet on huomioitu akustisesti kovina (0). Ulko-oleskelualueiden melutasot on laskettu 2 m korkeudelle maanpinnasta ja julkisivuun kohdistuvat tasot pystysuunnassa 3 m välein.

4.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallin pohjana on käytetty Vantaan kaupungin kantakartta-aineistoa (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000). Nykyisten rakennusten korkeudet on huomioitu ilmakuvien perusteella. Suunniteltujen rakennusten sijainnit ja korkeudet on huomioitu tilaajan toimittaman suunnitelmamateriaalin perusteella. Melulaskennassa kaava-alueen pohjoisosaan suunniteltua pysäköintirakennusta ei ole huomioitu rakennuksena eli melua estävänä rakenteena.

4.3 Liikennetiedot

Laskennassa käytetyt tieliikennetiedot on saatu Vantaan kaupungin liikennesuunnittelusta (taulukko 4). Ennustevuoden 2030 liikennetiedot kuvaavat tulevaisuuden maksimaalisia liikennemääriä. Tiedot perustuvat pääosin Vantaan yleiskaavan yhteydessä tehtyihin mallinnuksiin. Laskennoissa on oletettu, että 90 % liikenteestä tapahtuu päiväaikaan.

Taulukko 4. Tieliikennetiedot

Tie, osuus	Nykytilanne KAVL [ajon.]	Ennustetilanne KAVL [ajon.]	Raskaan liikenteen osuus [%]	Nopeusrajoitus [km/h]
Luhtitie, Varistontieltä länteen	4030	4950	14	40
Vihdintie, Luhtitieltä etelään	25860	27060	8	60
Vihdintie, Luhtitieltä pohjoiseen	27500	37950	8	60
Lammaslammentie, Vihdintie–Pähkinärinteentie	7130	13970	5	40
Pähkinärinteentie, Lammaslammentieltä etelään	5810	11000	7	40
Pähkinärinteentie, Lammaslammentieltä pohjoiseen	3000	5280	8	40

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 / 11 §

5 LASKENTATULOKSET

5.1 Ulko-oleskelualueet

Seuraavassa on esitetty tiivistetysti melulaskennan tulokset. Melun leviämiskartat on esitetty liitteinä. Ulko-oleskelualueiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksen uusien asuinalueiden ohjearvoja $L_{Aeq,7\text{-}22} \leq 55$ dB(A) ja $L_{Aeq,22\text{-}7} \leq 45$ dB(A).

Melukarttaliitteissä 1A, 1B, 2A ja 2B on esitetty tieliikenteen aiheuttama melutaso kaava-alueella nykyisellä maankäytöllä. Päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB(A) nykytilanteessa kaava-alueen Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien myötäisillä reunoilla. Pähkinänsärkijän puolella melutaso on päiväaikaan jopa alle 50 dB(A) viereisen tontin rakennusten tuoman suojan vuoksi. Liikennemäärien kasvusta johtuen melutaso nousee alueella ennustetilanteessa vajaan 2 dB nykyisestä.

Suunniteltu maankäyttö

Melukarttaliitteissä 3A ja 3B on esitetty tieliikenteen aiheuttama melutaso kaava-alueella suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2030 liikenteellä. **Laskentojen mukaan suunnitellut rakennukset suojaavat tehokkaasti sisäpihojen ulko-oleskelualueita ja näin ollen sekä päivä- että yöajan ohjearvot niillä saavutetaan ilman meluntorjuntatoimenpiteitä.** Melulaskennassa kaava-alueen pohjoisosaan suunniteltua pysäköintirakennusta ei ole huomioitu rakennuksena eli melua estävänä rakenteena. Laskentojen mukaan **pysäköintirakennus voidaan näin ollen melun näkökulmasta toteuttaa vapaasti.**

5.2 Julkisivut

Melukarttaliitteissä 4A ja 4B on esitetty tieliikenteen aiheuttama uudisrakennusten julkisivuihin kohdistuva päivä- ja yöajan keskiäänitaso. Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Lammaslammentien puoleisilla lähimmillä julkisivuilla 64 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso 56 dB(A). Katujen puoleisilla julkisivuilla melutaso on ylemmissä kerroksissa 1–3 desibeliä pienempi kuin alemmissa kerroksissa. Suojan puoleisilla julkisivuilla melutaso on ylemmissä kerroksissa taasen useamman desibelin suurempi kuin alemmissa.

5.2.1 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja asuinhuoneiden avautuminen

Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset on laadittu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan laatiman ohjeen mukaan.

Kohteessa kaikkien asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 35 dB(A), joka määräytyy alueella yksinomaan lentoliikenteestä. Liiketiloille ei ole tarpeen esittää kaavassa ulkovaipan äänitasoerovaatimuksia. Ulkovaipan äänitasoerovaatimus voidaan kaavamääräyksissä esittää esimerkiksi seuraavasti: *Asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden tie- 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. Taulukossa 5 on esitetty äänitasoerovaatimuksien vaikutuksia asuinrakentamiseen, kun vaatimus on enintään 40 dB [5].

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 ohjeen mukaisesti, kun julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät. **Melulaskentojen mukaan asuinhuoneet voivat näin ollen avautua vapaasti kaikkiin ilmansuuntiin kaikissa asuinrakennuksissa.**

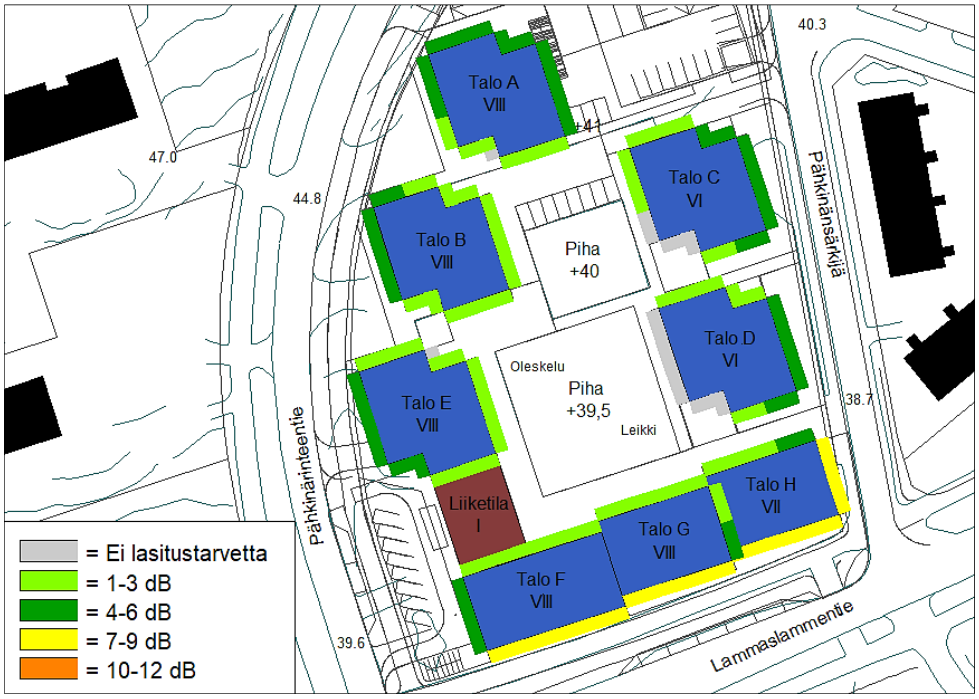
Taulukko 5. Ääneneristävyysvaatimusten vaikutus asuinrakentamiseen

Ääneneristävyysvaatimus	Vaatimuksen taso	Toimenpiteet ja suositukset rakentamisessa
30 dB	Normaali	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella ellei ikkunoiden ja parvekeovien pinta-alasuhde lattiapinta-alaan ole suuri. Asuinhuoneiden sijoittelulla ei ole väliä.
35 dB	Keskikorkea	Kevytrakenteisissa rakennuksissa ikkunoilta ja parvekeovilta vaaditaan normaalia korkeampaa ääneneristyskykyä. Asuinhuoneita voidaan sijoittaa melulähteen puolelle.
40 dB	Korkea	Ulkoseinärakenteilta vaaditaan hyvää ääneneristävyyttä ja ikkunoilta sekä ikkunaovilta vaaditaan erikoisratkaisuja. Asuinhuoneet suositellaan sijoitettavan suojan puolelle. Melulähteen puolelle voidaan sijoittaa ns. toisarvoisia tiloja.

5.2.2 Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset ja sijoittaminen

Asuinrakennusten oleskeluparvekkeiden lasituksen tarve ja ääneneristävyysvaatimuksen mitoittaminen on laadittu niin, että parvekkeella saavutetaan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ulkoalueiden päiväajan ohjearvo 55 dB(A). Esitetty eristävyysluku (äänitasoeroluku) kuvaa parvekkeeseen kohdistuvan päiväajan keskiäänitason ja päiväajan ohjearvon välistä äänitasoeroa. 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).

Sovellettaessa parvekkeille päiväajan keskiäänitason ohjearvoa 55 dB(A) tulee asuinrakennusten parvekkeet lasittaa lähes kaikkien rakennusten kaikilla julkisivuilla. **Parvekkeiden äänitasoerovaatimus on suurimmillaan Lammaslammentien myötäisillä lähimmillä julkisivuilla 9 dB(A). Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikkien rakennusten kaikille julkisivuille.**



Kuva 2. Asuinhuoneistojen parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan, kun sovelletaan parvekkeille päiväajan keskiäänitason ohjearvoa 55 dB(A).

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 akustointimate-

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 / 11 §

riaalia parvekkeen kattoon. Lisäksi 10 dB:n ja sitä suuremmilla vaatimuksilla lasipinta-alan tulee olla mahdollisimman pieni suhteessa parvekkeen tilavuuteen.

6 KIRJALLISUUS

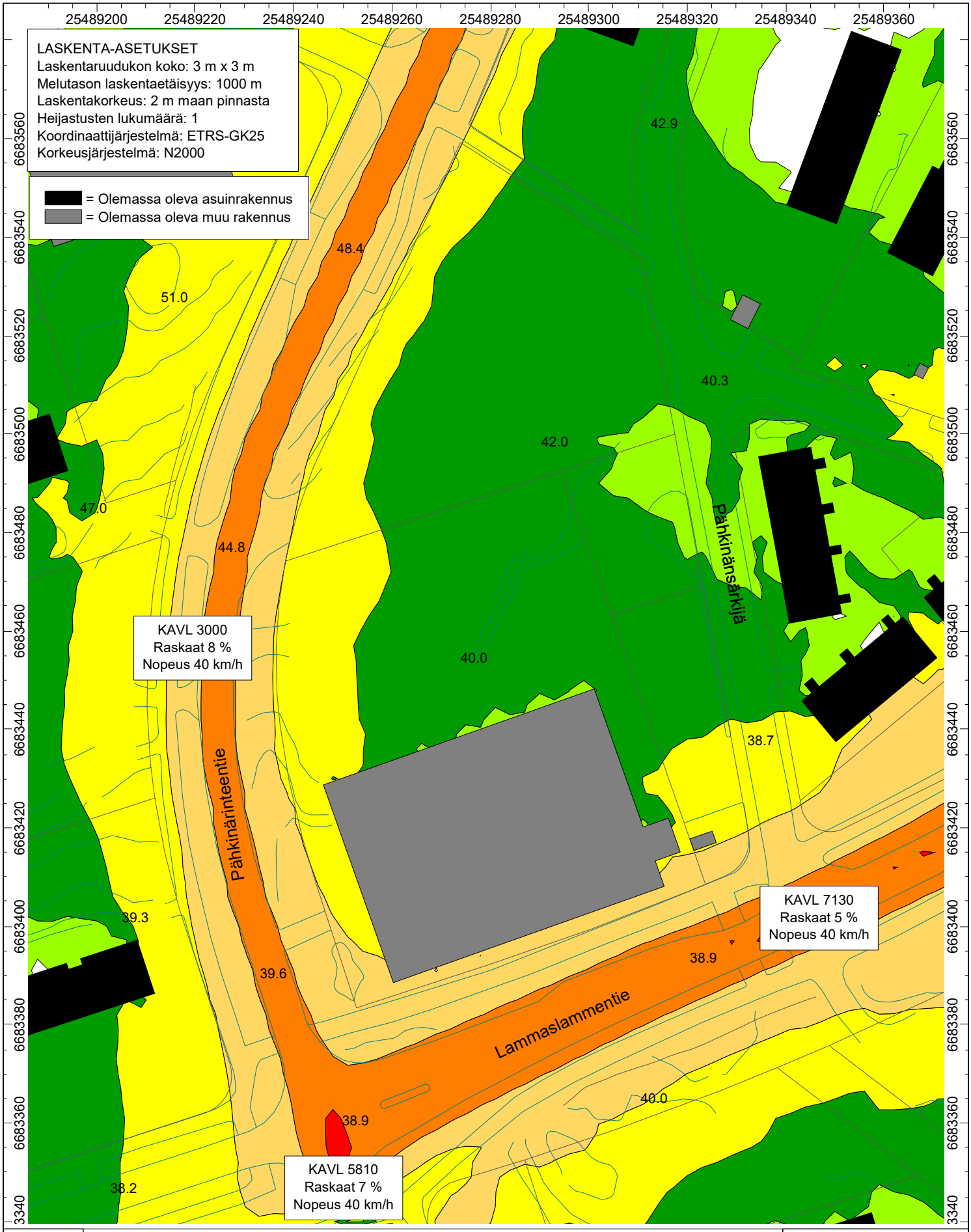
1. Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.

2. Ympäristöministeriö. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.

3. Vantaan kaupunki, rakennusvalvonta. Rakentamisohje. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007.

4. Airola Hannu, Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino-. liikenne- ja ympäristökeskus, OPAS 02/2013.

5. Rakennusteollisuus RT ja Betonikeskus ry. Asuinrakennusten äänitekniikan täydentävä suunnitteluohje. 2009.



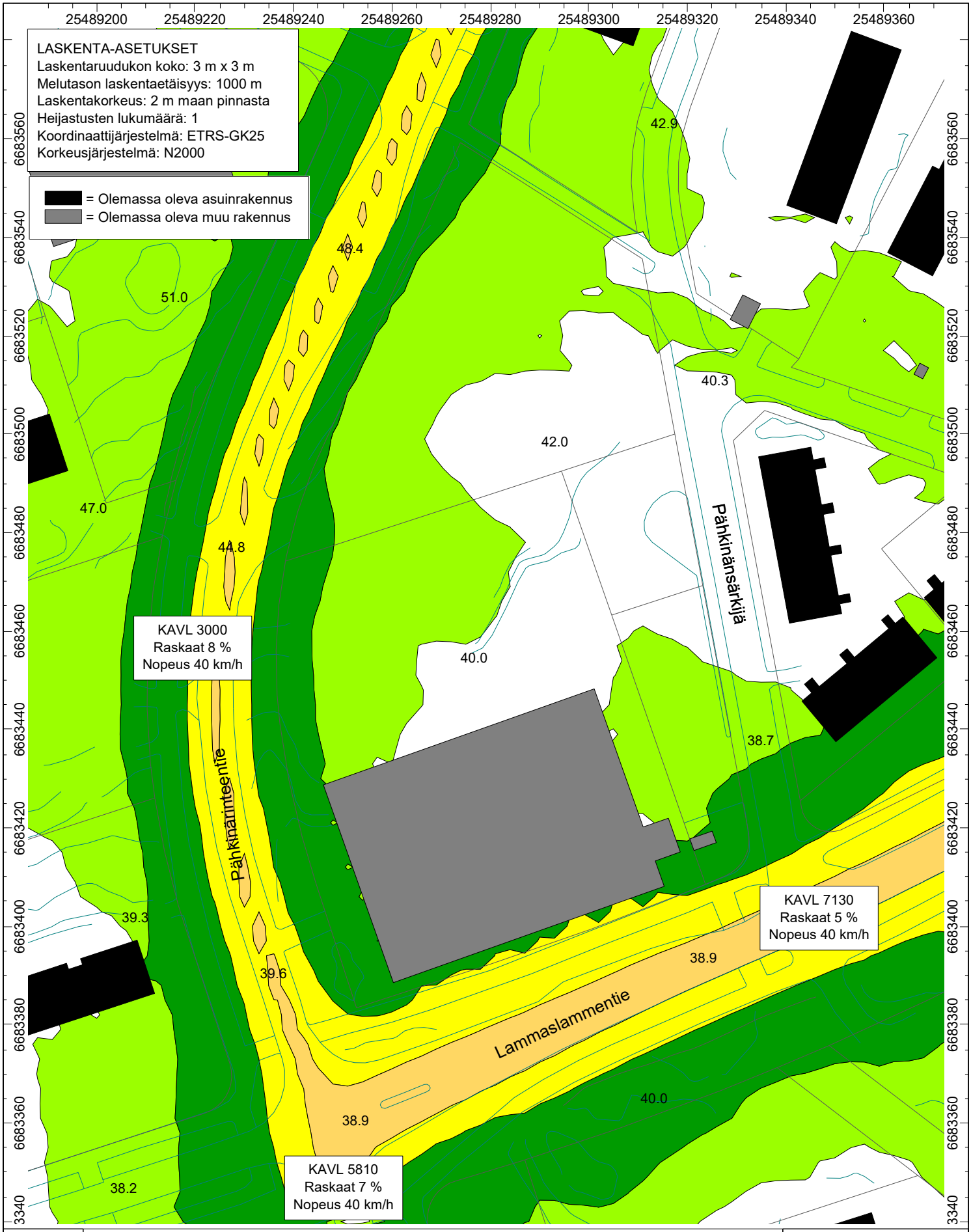
Liite 1A

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos nro 002284 Pähkinänsärkijä 2-6, Vantaa
Nykyinen maankäyttö ja liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

Mittakaava 1:1000 (A4)

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Raportti nro: PR5412-Y01 17.06.2020 PROMETHOR



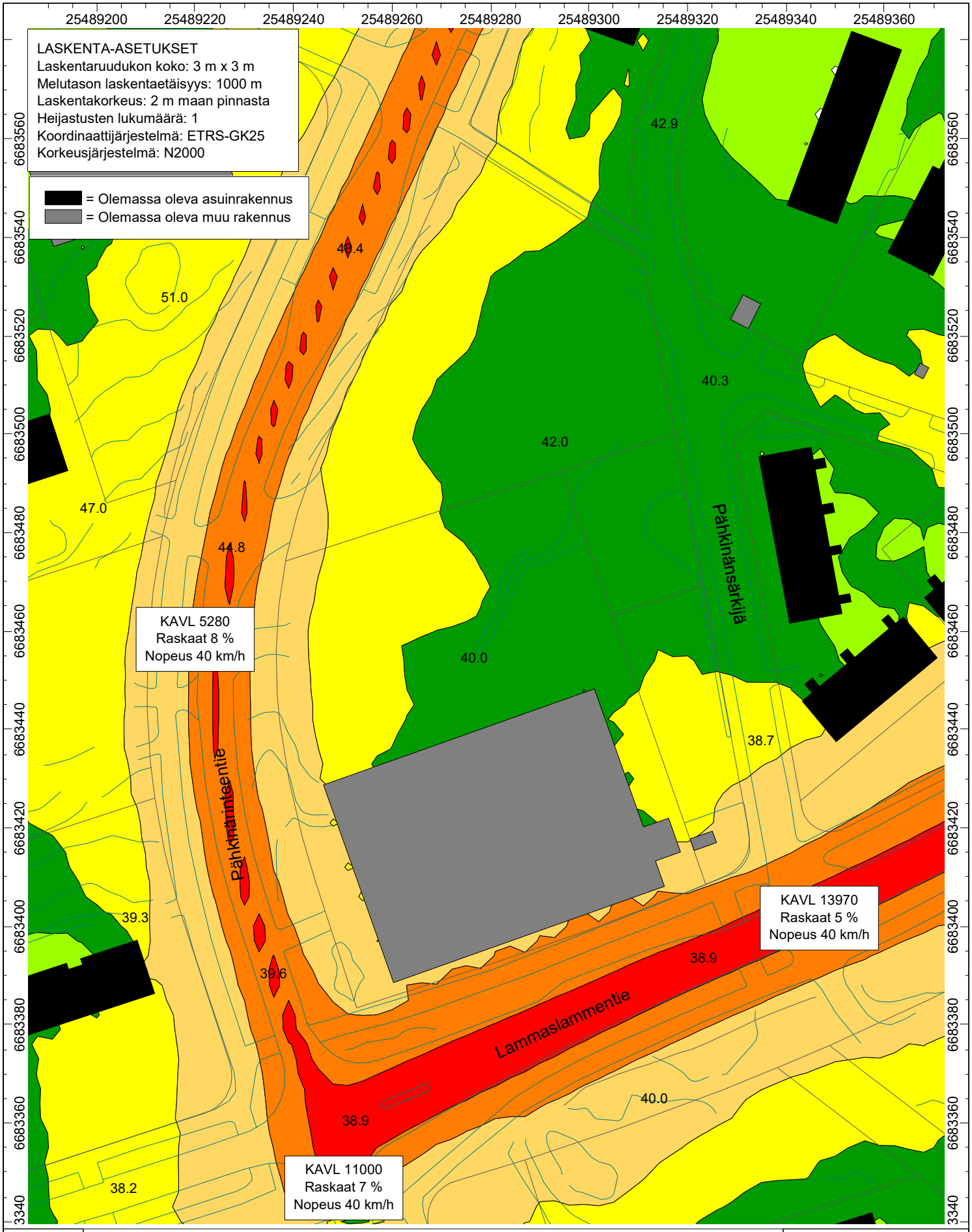
Liite 1B

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos nro 002284 Pähkinänsärkijä 2-6, Vantaa
Nykyinen maankäyttö ja liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

Mittakaava 1:1000 (A4)

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Raportti nro: PR5412-Y01 17.06.2020 PROMETHOR



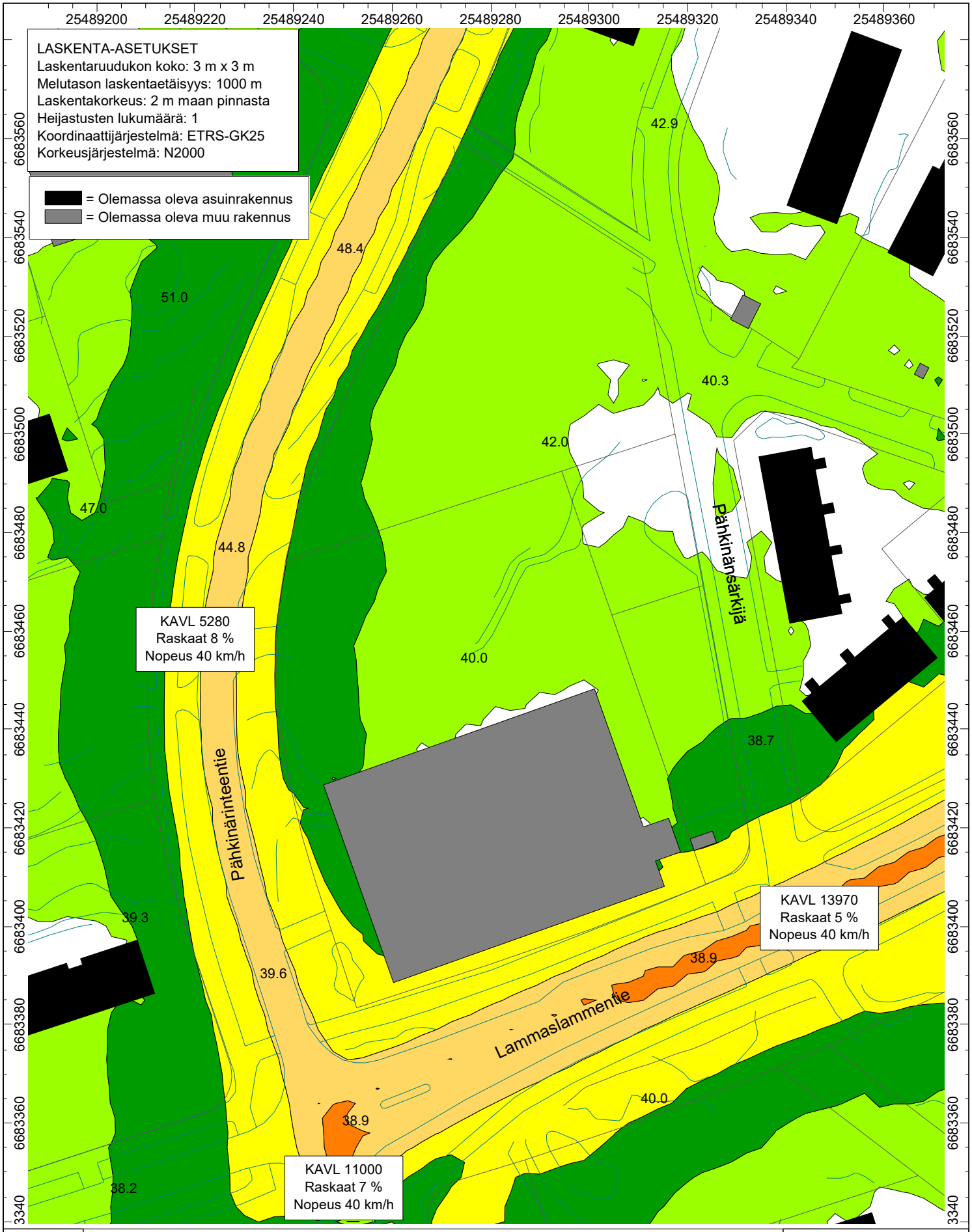
Liite 2A

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos nro 002284 Pähkinänsärkijä 2-6, Vantaa
Nykyinen maankäyttö ja ennustevuoden 2030 liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

Mittakaava 1:1000 (A4)

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Raportti nro: PR5412-Y01 17.06.2020 PROMETHOR



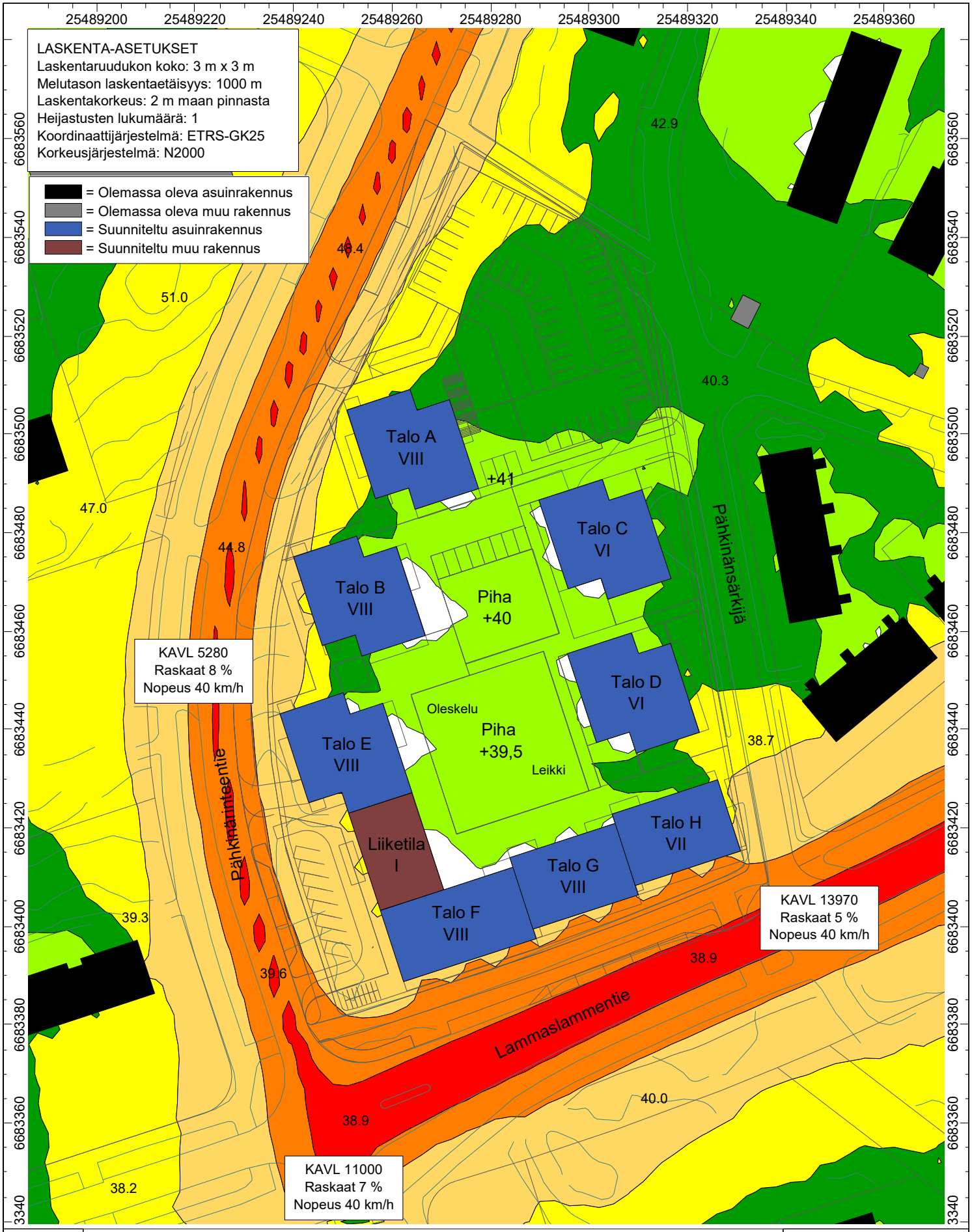
Liite 2B

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos nro 002284 Pähkinänsärkijä 2-6, Vantaa
Nykyinen maankäyttö ja ennustevuoden 2030 liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

Mittakaava 1:1000 (A4)

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Raportti nro: PR5412-Y01 17.06.2020 PROMETHOR



Liite 3A

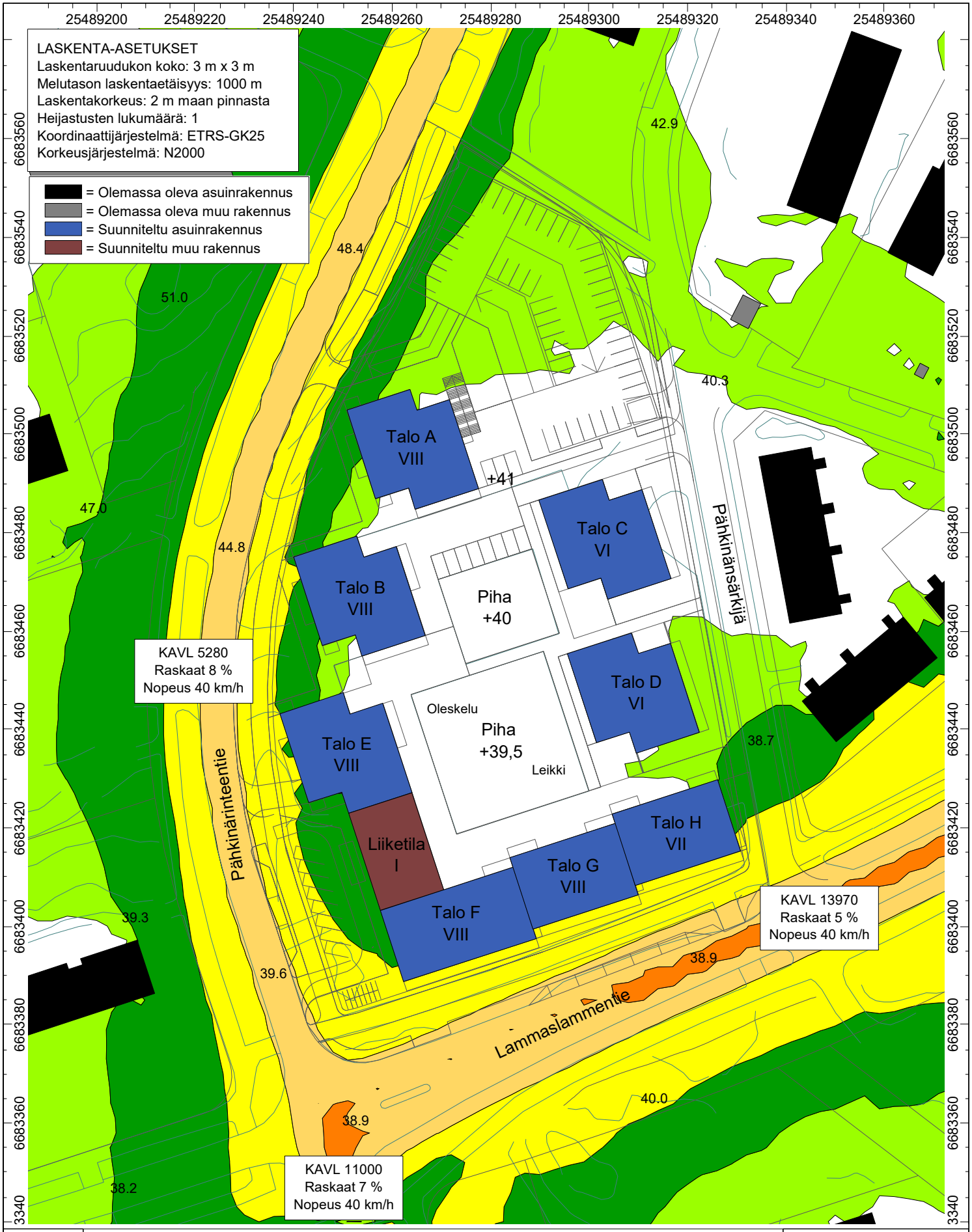
Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos nro 002284 Pähkinänsärkijä 2-6, Vantaa
Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2030 liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

Mittakaava 1:1000 (A4)

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Raportti nro: PR5412-Y01 17.06.2020 PROMETHOR

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 / 11 §



Liite 3B

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos nro 002284 Pähkinänsärkijä 2-6, Vantaa
Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2030 liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

Raportti nro: PR5412-Y01 17.06.2020 PROMETHOR

Mittakaava 1:1000 (A4)

- > 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: kerroksittain, kerroskorkeus 3 m
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu muu rakennus

Talo A VIII +41
Talo B VIII
Talo C VI
Talo D VI
Talo E VIII
Talo F VIII
Talo G VIII
Talo H VII
Liiketila I
Piha +40
Piha +39,5
Oleskelu
Leikki

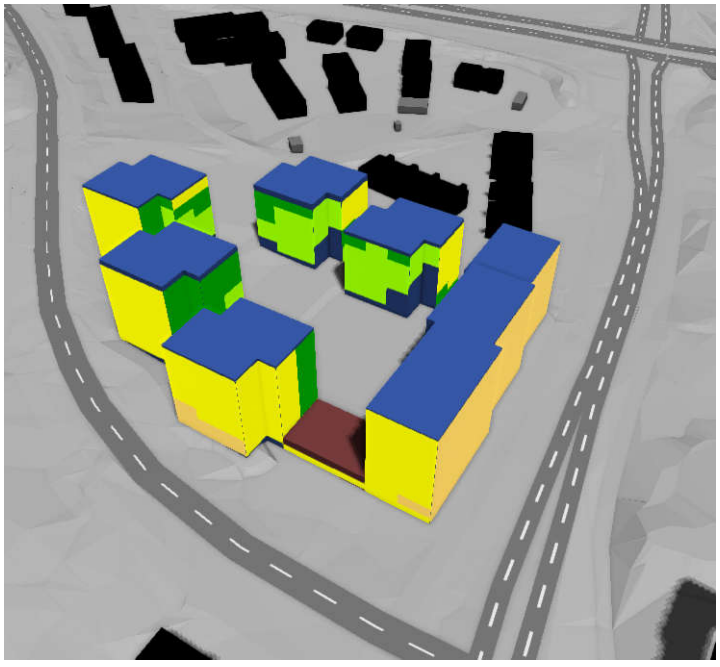
KAVL 5280
Raskaat 8 %
Nopeus 40 km/h

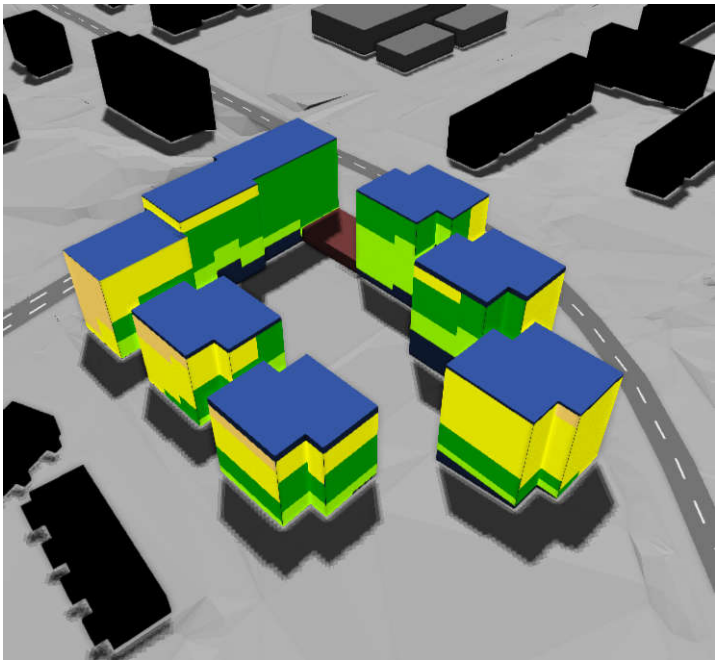
KAVL 13970
Raskaat 5 %
Nopeus 40 km/h

Pähkinärinteentie
Pähkinänsärkijä
Lammaslammentie

40.3
38.7
38.9
39.6
39.3

25489200 25489220 25489240 25489260 25489280 25489300 25489320 25489340
6683500 6683480 6683460 6683440 6683420 6683400 6683380





Liite 4A

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos nro 002284 Pähkinänsärkijä 2-6, Vantaa
Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2030 liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

Raportti nro: PR5412-Y01 17.06.2020 PROMETHOR

Mittakaava 1:1000 (A4)

- > 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: kerroksittain, kerroskorkeus 3 m
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu muu rakennus

Talo A VIII
Talo B VIII
Talo C VI
Talo D VI
Talo E VIII
Talo F VIII
Talo G VIII
Talo H VII
Liiketila I
Piha +40
Piha +39,5
Oleskelu
Leikki
+41

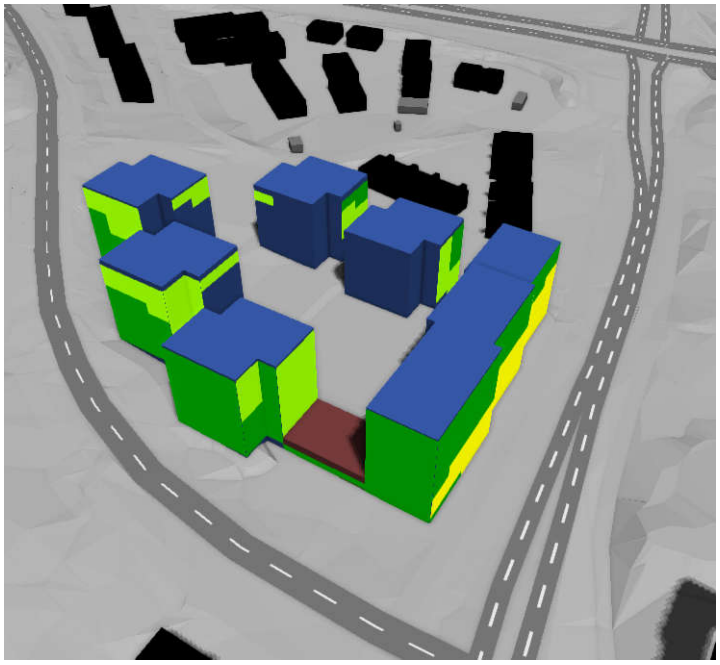
KAVL 5280
Raskaat 8 %
Nopeus 40 km/h

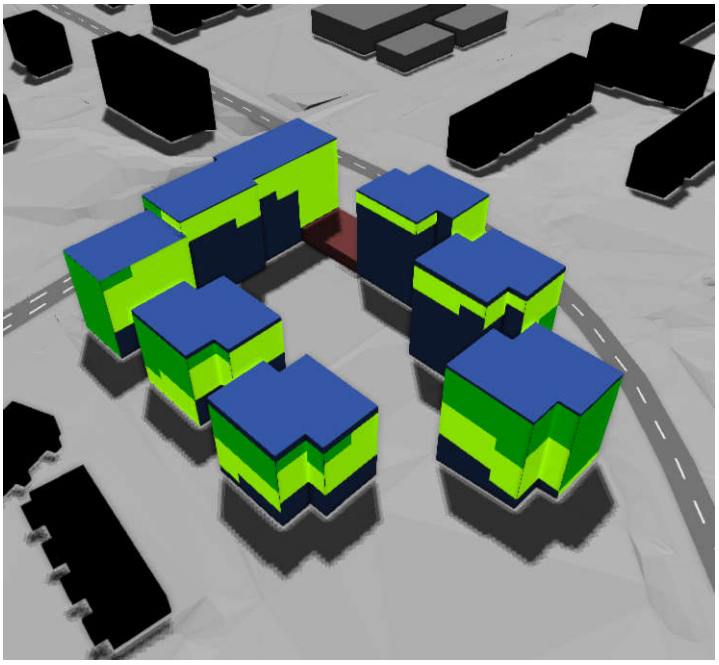
KAVL 13970
Raskaat 5 %
Nopeus 40 km/h

Pähkinänsärkijä
Pähkinärinteentie
Lammaslammentie

40.3
38.7
38.9
39.6
39.3

25489200 25489220 25489240 25489260 25489280 25489300 25489320 25489340
6683500 6683480 6683460 6683440 6683420 6683400 6683380





Liite 4B

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos nro 002284 Pähkinänsärkijä 2-6, Vantaa
Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2030 liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama julkisivuun kohdistuva yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

Raportti nro: PR5412-Y01 17.06.2020 PROMETHOR

Mittakaava 1:1000 (A4)

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

12 § **Maankäyttösopimus / Vantaan Energia Oy/ Asemakaavan muutos nro 002284 / AK**

VD/7679/10.00.01.05/2020
AK/HW/AVP/MV

Asemakaavan muutoksella nro. 002284 Vantaan Energia Oy:n omistama huoltorakennusten korttelialue, Veikko Laine Oy:n omistama liike ja teollisuusrakennusten korttelialue sekä Vantaan kaupungin omistama pysäköintialue muuttuu tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) Hämeenkylän kaupunginosassa. Asuinkerrostalojen korttelin rakennusoikeudeksi tulee kaavamuutosehdotuksen mukaan 17 800 k-m^2. Vantaan Energia Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 1 112 746 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan katualueiden luovutus kaupungille. Asemakaavan muutokseen nro. 002284 liittyy kaksi maankäyttösopimusta ja yksi esisopimus määräalan kaupasta.

Asemakaavan muutoksella nro 002284 mahdollistetaan nykyisen liikerakennuksen purku ja korttelin 12153 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), johon sijoittuu 6-8-kerroksisia kerrostaloja 17 800 k-m^2, noin 330 asuntoa sekä kivijalkaliiketiloja yhteensä 700 k-m^2
Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen. Korttelin piha esitetään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) ja korttelin pohjoisosa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoittuu viisikerroksinen pysäköintitalo noin 225 autolle.
Nykyinen liikerakennus puretaan ja kaupungin omistamalla maalla sijaitsevat kuorma-autojen pysäköintipaikka ja taksitolppa poistuvat Pähkinäsärkijän varrelta. Vantaan Energian lämpövoimala on jo purettu korttelin pohjoisosista. Korttelin maanomistajia ovat Vantaan Energia Oy, Veikko Laine Oy sekä Vantaan kaupunki. Asemakaava muutoksen mukainen rakennusoikeus on jaettu maanomistajien kesken kaava-alueen maanomistuksen suhteessa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta laskettaessa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen nro 002284 liittyen Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Vantaan Energia Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A1.

Kunnallistekniikan rakentaminen
Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää kevyen liikenteen väylän rakentamista Pähkinärinteentien itäpuolelle. Asemakaavamuutoksessa Lammaslammentien varteen ja Pähkinärinteentien eteläpäätyyn rakennetaan kadunvarsipysäköintipaikkoja. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon, sekä huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta Lammaslammentien ja Pähkinänsärkijän katualueille.

Vantaan Energia Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 112 746 euroa**.
Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahdessa erässä. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi yhtiö asettaa summaltaan yhteensä **1 112 746 euron** omavelkaisen pankkitakauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2. Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten katualueiden luovutus kaupungille.

Vantaan Energia Oy luovuttaa kaupungille noin 179 m^2 suuruisen määräalan Hämeenkylän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-5. Määräala on osoitettu asemakaavassa katualueeksi. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1. Luovutus on vastikkeeton.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002284, on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 38 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan Energia Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: esisopimus / luovutettava määräala

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 8248831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002284 (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”).

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen liikerakennuksen purku ja korttelin 12153 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), johon sijoittuu 6-8-kerroksisia kerrostaloja 17 800 k-m^2, noin 330 asuntoa sekä kivijalkaliiketiloja yhteensä 700 k-m^2 Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen. Korttelin piha esitetään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) ja korttelin pohjoisosa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoittuu viisikerroksinen pysäköintitalo noin 225 autolle.

Nykyinen liikerakennus puretaan ja kaupungin omistamalla maalla sijaitsevat kuorma-autojen pysäköintipaikka ja taksitolppa poistuvat Pähkinäsärkijän varrelta. Vantaan energian lämpövoimala on jo purettu korttelin pohjoisosista. Korttelin maanomistajia ovat Vantaan Energia Oy, Veikko Laine Oy sekä Vantaan kaupunki. Asemakaava muutoksen mukainen rakennusoikeus on jaettu maanomistajien kesken kaava-alueen maanomistuksen suhteessa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta laskettaessa.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Vantaan Energia Oy (Y-tunnus: 0124461-3)
PL 95
01301 Vantaa
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu [sopimusalueen määrittely] jäljempänä (”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtiön kanssa.

2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 / 12 §

palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää kevyen liikenteen väylän rakentamista Pähkinärinteentien itäpuolelle. Kevyen liikenteen väylän ja korttelialueen välinen korkoero tulee ratkaista ilman tukimuureja ja pitkiä luiskia. Luiskat voivat kuitenkin ulottua korttelialueelle, jos kevyen liikenteen väylä rakennetaan ennen rakennuksia tai piha-alueita. Asemakaavamuutoksessa Lammaslammentien varteen ja Pähkinärinteentien eteläpäätyyn rakennetaan kadunvarsipysäköintipaikkoja. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon sekä kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta Lammaslammentien ja Pähkinänsärkijän katualueille.

3.2 Asemakaavamuutosalueen rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:

- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö pyytää kirjallisesti rakennuspäälliköltä kohdassa 3.1 mainittujen rakentamista. Kaupunki rakentaa edellä mainitut 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.
- Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 112 746 euroa**.

4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **500 000 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantullessa ja
- 2. erä määrältään **612 746 euroa** erääntyy 7 kuukauden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen.

4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

5.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

5.2 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.

5.3 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2.

5.4 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

5.5 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

6. Vakuudet

6.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **1 112 746 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

7. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

7.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

9.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

9.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt

velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10. Sopimuksen voimaantulo

10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä.

10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2022 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

10.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen määräalan luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Luovuttaja	**Vantaan Energia Oy** (Y-tunnus: 0124461-3) PL 95 01301 Vantaa (jäljempänä ”**Luovuttaja**”)
Luovutuksensaaja	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Luovutuksen kohde	Noin 179 m^2:n suuruinen Vantaan kaupungin Hämeenkylän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-5 (jäljempänä ”**Määräala**”). Määräala on osoitettu Asemakaavamuutoksessa katualueeksi. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).
Luovutuskirjan ehdot	

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1 Luovutushinta

10.5 Luovutus on vastikkeeton.

11. Omistus- ja hallintaoikeus

11.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

12. Verot ja maksut

12.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

13. Kiinnitykset ja rasitukset

13.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

14. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

14.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

15. Kohteeseen tutustuminen

15.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

16. Asiakirjoihin tutustuminen

16.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset ja johtokartta.

16.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

17. Irtaimisto

17.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

18. Maaperä ja jätteet

18.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista eikä Määräalalla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

VANTAAN KAUPUNKI

_____

[Nimi]

VANTAAN ENERGIA OY

_____

[Nimi]

Liitteet

Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Kartta luovutettavasta määräalasta

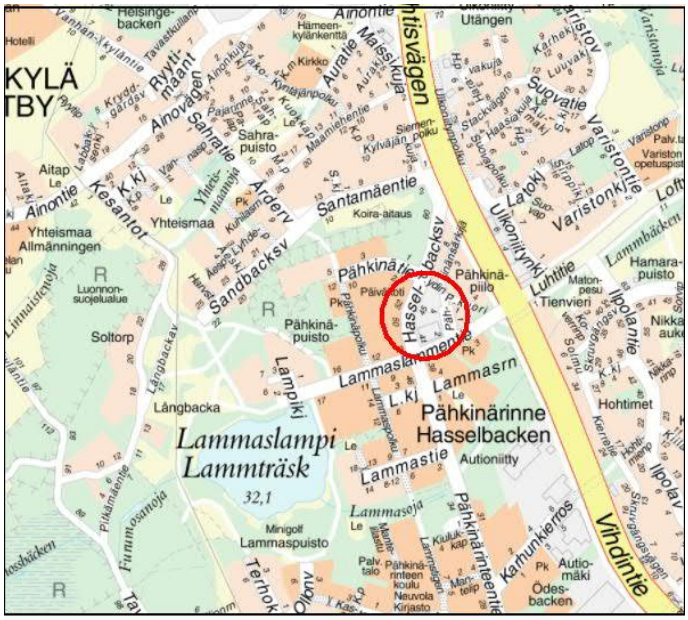
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [x] Vantaan kaupungin puolesta ja [x] Vantaan Energia Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

_____

KOHTEEN SIJAINTI

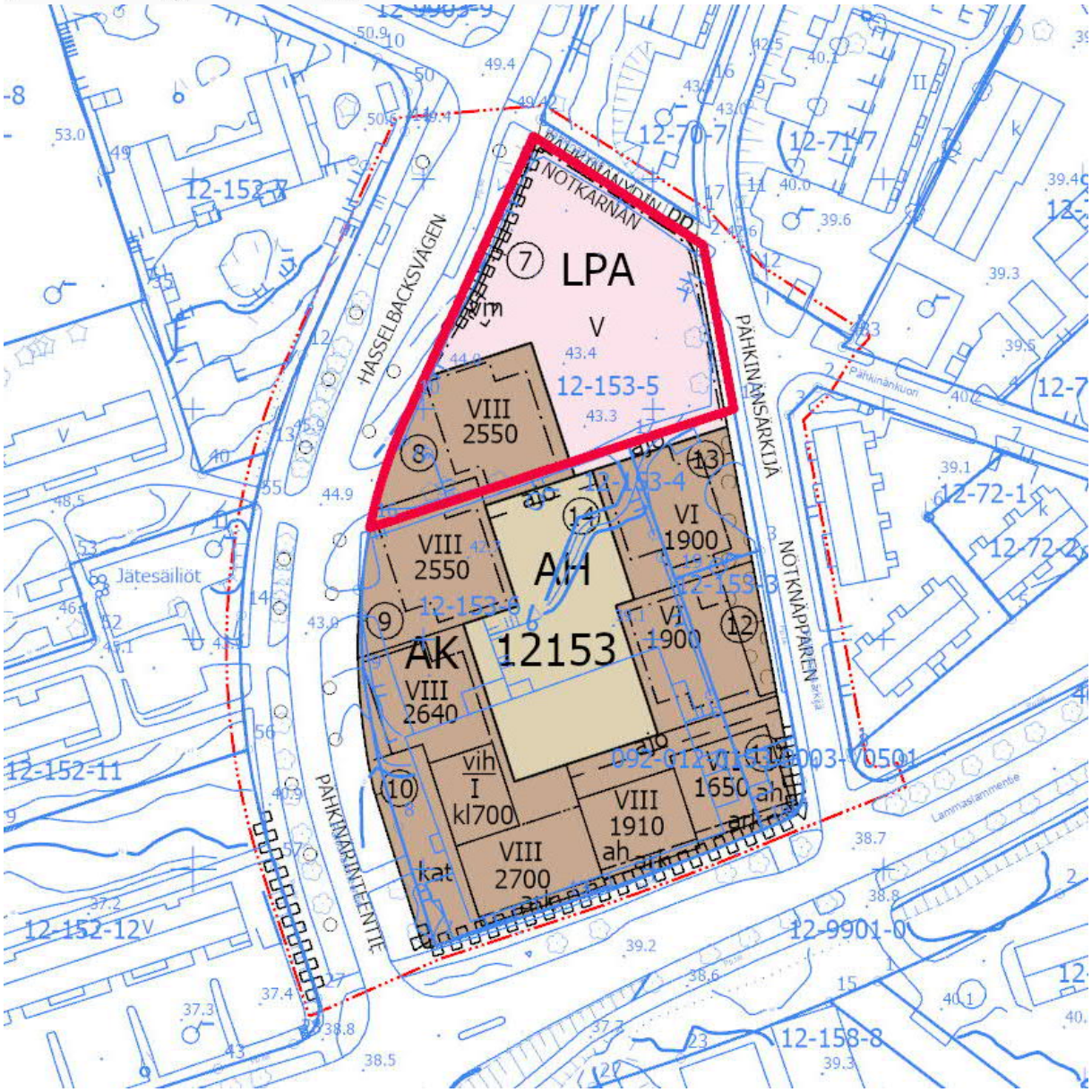


Asemakaavan muutos nro 002284

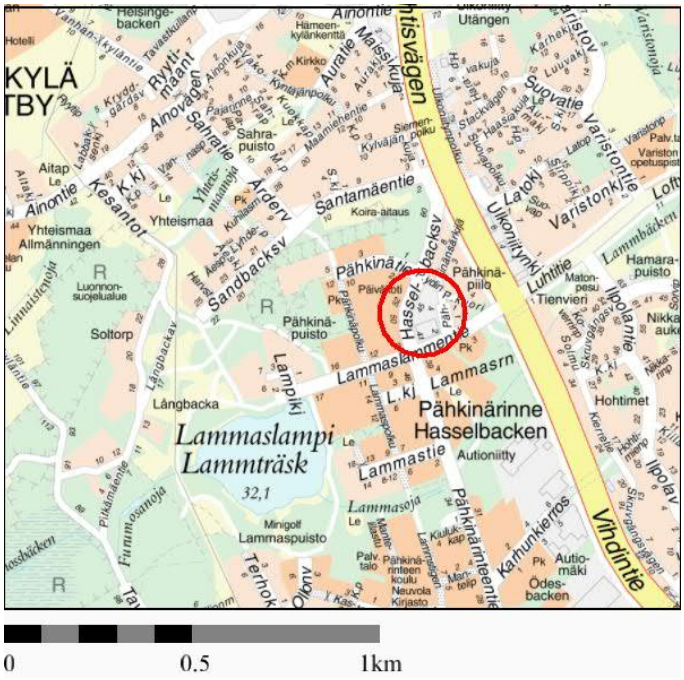
Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Kiinteistö: 92-12-153-5
Vantaan Energia Oy



KOHTEEN SIJAINTI

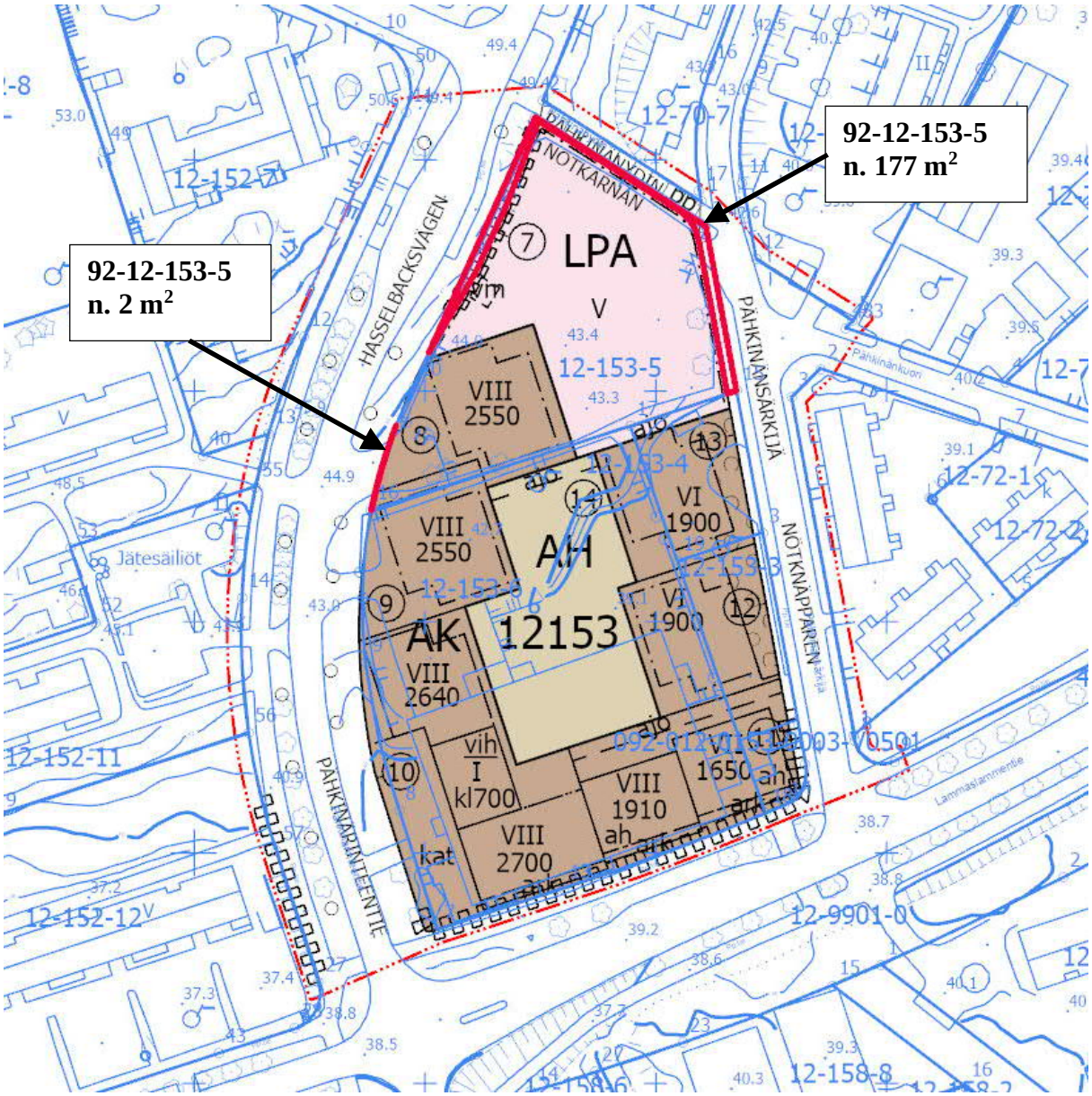


Asemakaavan muutos nro 002284

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA / (katua) / Vantaan Energia Oy

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

n. 179 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-12-153-5



13 § Maankäyttösopimus / Veikko Laine Oy / Asemakaavan muutos nro 002284 / AK

VD/7680/10.00.01.05/2020
AK/HW/AVP/MV

Asemakaavan muutoksella nro. 002284 Veikko Laine Oy:n omistama liike ja teollisuusrakennusten korttelialue, Vantaan Energia Oy:n omistama huoltorakennusten korttelialue, sekä Vantaan kaupungin omistama pysäköintialue muuttuu tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) Hämeenkylän kaupunginosassa. Asuinkerrostalojen korttelin rakennusoikeudeksi tulee kaavamuutosehdotuksen mukaan 17 800 k-m^2. Veikko Laine Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 1 607 670 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan katualueiden luovutus kaupungille. Asemakaavan muutokseen nro. 002284 liittyy kaksi maankäyttösopimusta ja yksi esisopimus määräalan kaupasta.

Asemakaavan muutoksella nro 002284 mahdollistetaan nykyisen liikerakennuksen purku ja korttelin 12153 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), johon sijoittuu 6-8-kerroksisia kerrostaloja 17 800 k-m^2, noin 330 asuntoa sekä kivijalkaliiketiloja yhteensä 700 k-m^2 Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen. Korttelin piha esitetään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) ja korttelin pohjoisosa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoittuu viisikerroksinen pysäköintitalo noin 225 autolle.
Nykyinen liikerakennus puretaan ja kaupungin omistamalla maalla sijaitsevat kuorma-autojen pysäköintipaikka ja taksitolppa poistuvat Pähkinäsärkijän varrelta. Vantaan Energian lämpövoimala on jo purettu korttelin pohjoisosista. Korttelin maanomistajia ovat Veikko Laine Oy, Vantaan Energia Oy sekä Vantaan kaupunki. Asemakaava muutoksen mukainen rakennusoikeus on jaettu maanomistajien kesken kaava-alueen maanomistuksen suhteessa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta laskettaessa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen nro 002284 liittyen Vantaan kaupunki ja Veikko Laine Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Veikko Laine Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A1.

Kunnallistekniikan rakentaminen
Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää kevyen liikenteen väylän rakentamista Pähkinärinteentien itäpuolelle. Asemakaavamuutoksessa Lammaslammentien varteen ja Pähkinärinteentien eteläpäätyyn rakennetaan kadunvarsipysäköintipaikkoja. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon, sekä huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta Lammaslammentien ja Pähkinänsärkijän katualueille.

Veikko Laine Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 607 670 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahdessa erässä. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi yhtiö asettaa summaltaan yhteensä **1 607 670 euron** omavelkaisen pankkitakauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2. Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

Veikko Laine Oy luovuttaa kaupungille noin 0,5 m^2 suuruisen määräalan Hämeenkylän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-6. Määräala on osoitettu asemakaavassa katualueeksi. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1. Luovutus on vastikkeeton.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002284, on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 38 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Veikko Laine Oy:n kanssa liitteenä olevan/ Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: esisopimus / luovutettava määräala

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 8248831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002284 (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”).

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen liikerakennuksen purku ja korttelin 12153 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), johon sijoittuu 6-8-kerroksisia kerrostaloja 17 800 k-m^2, noin 330 asuntoa sekä kivijalkaliiketiloja yhteensä 700 k-m^2 Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen. Korttelin piha esitetään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) ja korttelin pohjoisosa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoittuu viisikerroksinen pysäköintitalo noin 225 autolle.

Nykyinen liikerakennus puretaan ja kaupungin omistamalla maalla sijaitsevat kuorma-autojen pysäköintipaikka ja taksitolppa poistuvat Pähkinäsärkijän varrelta. Vantaan energian lämpövoimala on jo purettu korttelin pohjoisosista. Korttelin maanomistajia ovat Vantaan Energia Oy, Veikko Laine Oy sekä Vantaan kaupunki. Asemakaava muutoksen mukainen rakennusoikeus on jaettu maanomistajien kesken kaava-alueen maanomistuksen suhteessa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta laskettaessa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 / 13 §

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Veikko Laine Oy (Y-tunnus: 0110592-0)
Hermannin rantatie 22
00580 Helsinki
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu [sopimusalueen määrittely] jäljempänä (”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtiön kanssa.

2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää kevyen liikenteen väylän rakentamista Pähkinärinteentien itäpuolelle. Kevyen liikenteen väylän ja korttelialueen välinen korkoero tulee ratkaista ilman tukimuureja ja pitkiä luiskia. Luiskat voivat kuitenkin ulottua korttelialueelle, jos kevyen liikenteen väylä rakennetaan ennen rakennuksia tai piha-alueita. Asemakaavamuutoksessa Lammaslammentien varteen ja Pähkinärinteentien eteläpäätyyn rakennetaan kadunvarsipysäköintipaikkoja. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon sekä kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta Lammaslammentien ja Pähkinänsärkijän katualueille.

3.2 Asemakaavamuutosalueen rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:

- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö pyytää kirjallisesti rakennuspäälliköltä kohdassa 3.1 mainittujen rakentamista. Kaupunki rakentaa edellä mainitut 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.
- Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 / 13 §

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 607 670 euroa**.

4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **500 000 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantullessa ja
- 2. erä määrältään **1 107 670 euroa** erääntyy 7 kuukauden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen.

4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

5.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

5.2 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.

5.3 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2.

5.4 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

5.5 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

6. Vakuudet

6.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **1 607 670 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

7. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

7.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

9.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

9.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10. Sopimuksen voimaantulo

10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä.

10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2022 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

10.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen määräalan luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Luovuttaja	**Veikko Laine Oy** (Y-tunnus: 0110592-0) Hermannin rantatie 22 00580 Helsinki (jäljempänä ”**Luovuttaja**”)
Luovutuksensaaja	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Luovutuksen kohde	Noin 0,5 m^2:n suuruinen Vantaan kaupungin Hämeenkylän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-6 (jäljempänä ”**Määräala**”). Määräala on osoitettu Asemakaavamuutoksessa katualueeksi. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).
Luovutuskirjan ehdot	

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1 Luovutushinta

10.5 Luovutus on vastikkeeton.

11. Omistus- ja hallintaoikeus

11.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

12. Verot ja maksut

12.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

13. Kiinnitykset ja rasitukset

13.1 Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöön 92-12-153-6 kohdistuu kiinnityksiä. Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

14. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

14.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

15. Kohteeseen tutustuminen

15.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

16. Asiakirjoihin tutustuminen

16.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset ja johtokartta.

16.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

17. Irtaimisto

17.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

18. Maaperä ja jätteet

18.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista eikä Määräalalla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

VANTAAN KAUPUNKI	**VEIKKO LAINE OY**
_____	_____
[Nimi]	[Nimi]

Liitteet

Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Kartta luovutettavasta määräalasta

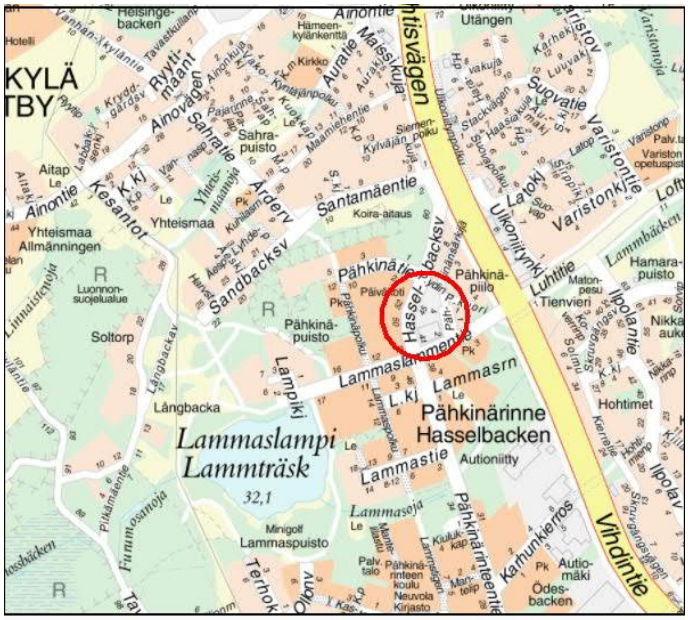
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [x] Vantaan kaupungin puolesta ja [x] Veikko Laine Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

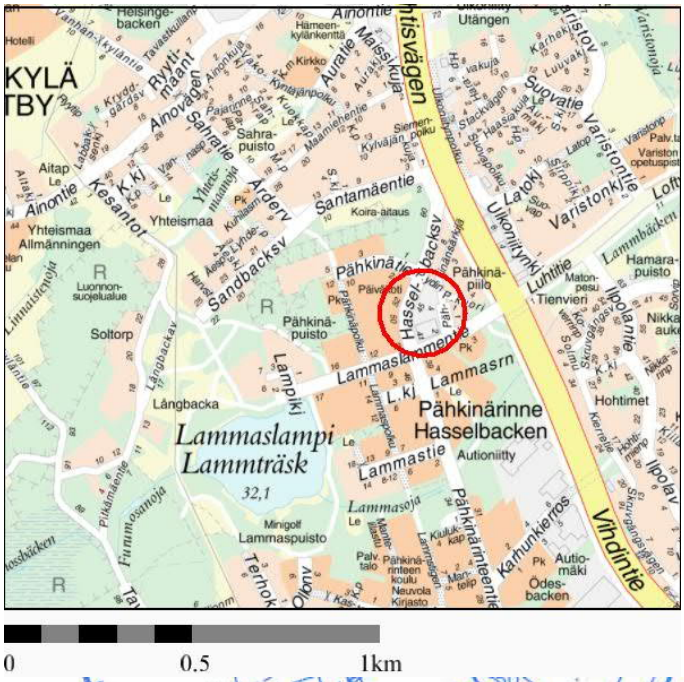
Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

_____

KOHTEEN SIJAINTI


KYLÄ
TBY
Ainontie
Hämeenkyläntie
Utängen
Ainovägen
Sahratie
Sahra-puisto
Santamäentie
Koira-aitaus
Yhteismaa
Allmänningen
Luonnon-suojelualue
Soltorp
Långbacka
Lammaslampi
Lammträsk
32,1
Pähkinä-puisto
Pähkinärinne
Hasselbacken
Lammastie
Autionitty
Lammaslammentie
Lammasrn
Lampiki
Sandbacksv
Hasselbacksv
Pähkinätie
Pähkinä-piilo
Tienvieri
Luhtitie
Varistontie
Ulkoniitynki
Lalokki
Suovatie
Hamara-puisto
Lammbäcken
Ilpolantie
Hohtimet
Vihdintie
Kamunkierros
Pähkinärinteentie
Minigolf
Lammaspuisto
Pähkinärinteen koulu
Neuvola
Kirjasto
Ödes-backen
Autio-mäki
Tehnokatu
Olonv
Hasselbacksvägen
Utängen
Maisiskujan
Nurmenkyläntie
Kirkko
Ainovägen
Sahratie
Sahra-puisto
Yhteismaa
Allmänningen
Santamäentie
Koira-aitaus
Sandbacksv
Hasselbacksv
Pähkinätie
Pähkinä-piilo
Tienvieri
Luhtitie
Varistontie
Ulkoniitynki
Lalokki
Suovatie
Hamara-puisto
Lammbäcken
Ilpolantie
Hohtimet
Vihdintie
Kamunkierros
Pähkinärinteentie
Minigolf
Lammaspuisto
Pähkinärinteen koulu
Neuvola
Kirjasto
Ödes-backen
Autio-mäki
Tehnokatu
Olonv
Lammastie
Autionitty
Lammaslammentie
Lammasrn
Lampiki

KOHTEEN SIJAINTI

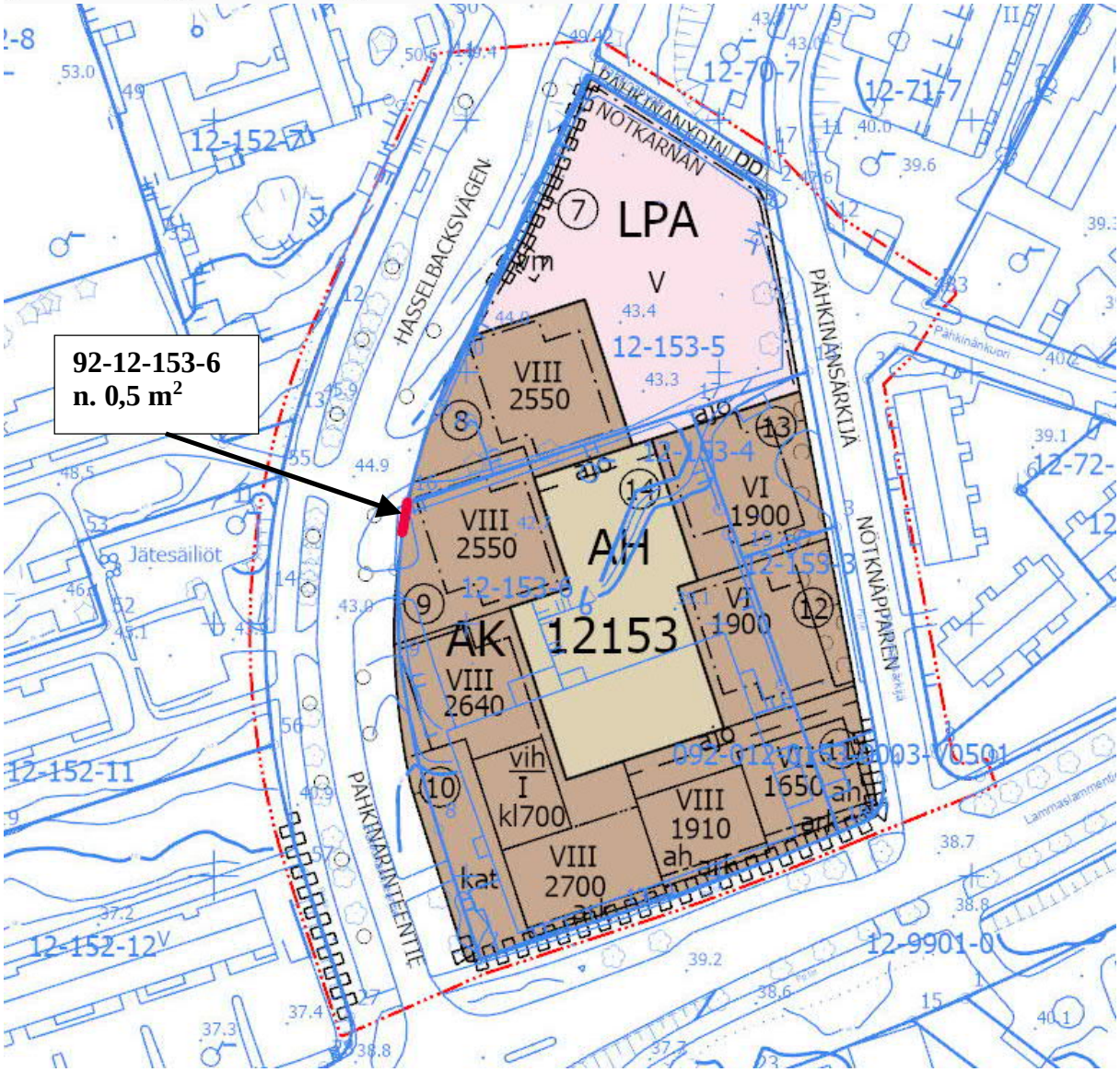


Asemakaavan muutos nro 002284

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA / (katua) / Veikko Laine Oy

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

n. 0,5 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-12-153-6



14 § **Esisopimus määräalojen kaupasta Hämeenkylässä/ Varte Oy perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun / AK**

VD/7683/10.00.02.00/2020
AK/AVP

Asemakaavan muutoksella nro. 002284 Veikko Laine Oy:n omistama liike ja teollisuusrakennusten korttelialue, Vantaan Energia Oy:n omistama huoltorakennusten korttelialue, sekä Vantaan kaupungin omistama pysäköintialue muuttuu tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) Hämeenkylän kaupunginosassa. Esitetään tehtäväksi esisopimus kaupungin ja Varte Oy:n välille kaupungin omistamien määräalojen myynnistä yhteensä kauppahinnalla 1 188 535 euroa.

Asemakaavan muutoksella nro 002284 mahdollistetaan nykyisen liikerakennuksen purku ja korttelin 12153 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), johon sijoittuu 6-8-kerroksisia kerrostaloja 17 800 k-m^2, sekä kivijalkaliiketiloja yhteensä 700 k-m^2 Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen. Korttelin piha esitetään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) ja korttelin pohjoisosa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoittuu pysäköintitalo noin 225 autolle. Korttelin maanomistajia ovat Veikko Laine Oy, Vantaan Energia Oy sekä Vantaan kaupunki. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ja nyt myytäviksi esitettävien määräalojen hintaa laskettaessa asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus on jaettu maanomistajien kesken kaava-alueen maanomistuksen suhteessa.

Veikko Laine Oy:llä ja Vantaan Energia Oy:llä on esisopimus Varte Oy:n kanssa asemaavan muutoksella muodostuvan asuinkorttelin valtaosan myymisestä Varte Oy:lle. Esitämme tehtäväksi esisopimuksen kaupungin ja Varte Oy:n välille kaupungin omistamien määräalojen myynnistä, jolloin koko asuinkerrostalojen kortteli saadaan saman toteuttajan omistukseen

Esisopimus määräalojen kaupasta sisältää kauppakirjat A ja B.
Kauppakirja A:n kaupan kohde on yhteensä noin 915 m^2:n suuruiset määräalat Hämeenkylän kaupunginosassa sijaitsevista kiinteistöistä 92-12-153-3 ja92-12-9901-0. Määräalat on osoitettu asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Määräalat on merkitty karttaliitteeseen 1.

Kauppahinta on **745 380 euroa**.

Lopullinen kauppakirja on tehtävä 12 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro. 00284 on tullut voimaan.

Kauppakirja B:n kaupan kohde on noin 614 m^2:n suuruinen määräala Hämeenkylän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-4. Määräalasta n. 544 m^2 on osoitettu asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) ja n. 70 m^2 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).
Määräala on merkitty karttaliitteeseen 2.

Kauppahinta on **443 155 euroa**.

Lopullinen kauppakirja on tehtävä 30 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro. 002284 on tullut voimaan.

Kaupunki edellyttää, että määräaloille osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Määräaloille osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Kaikissa määräaloille rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun

Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2. 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 asuntojen osalta.

Varte Oy on käynnistämässä asuinkerrostalojen (AK) korttelin 12153, yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) ja autopaikkojen korttelialueen muodostaman kokonaisuuden rakentamisen puolen vuoden sisällä asemakaavamuutoksen nro 002284 voimaantulosta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 6. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta, korvaamisesta, lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus ylittää 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Varte Oy:lle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun liitteenä olevan esisopimuksen määräalojen kaupasta,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopulliset kauppakirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- esisopimus määräalojen kaupasta
- liite 1 määräalojen kartta kaupassa A
- liite 2 määräalojen kartta kaupassa B

Täytäntöönpano: kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

A Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan 12 kuukauden kuluessa siitä, kun [pvm] päivättyä asemakaavan muutosta nro 002284 (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”) koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

B Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan III mukaisen kauppakirjan 30 kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

II KAUPPAKIRJA A

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 29.9.2020 § xx.

Myyjä — **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Ostaja — **Varte Oy** (Y-tunnus: 0974176-1)

Perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun
Torikatu 6
45100 Kouvola
(jäljempänä ”**Ostaja**”)

Kaupan kohde — Yhteensä noin 915 m^2:n suuruiset määräalat Vantaan kaupungin Hämeenkylän kaupunginosassa sijaitsevista kiinteistöistä

- n. 747 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-12-153-3, ja
- n. 168 m^2:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-12-9901-0

(jäljempänä yhdessä ”**Määräalat**”).

Määräalat on osoitettu Asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK).

Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on 745 380 euroa. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

1. Omistus- ja hallintaoikeus

1.1 Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

2. Verot ja maksut

2.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

2.2 Määräaloihin kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalojen omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

3. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

3.1 Määräaloille osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

3.2 Määräaloille osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.

3.3 Kaikissa Määräaloille rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun

4. Vallintarajoitus

4.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamattomia Määräaloja eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

5. Sopimussakko

5.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtaa 5, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.

5.2 Mikäli Ostaja ei täytä kohdassa 4 asetettua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m2.

5.3 Mikäli Ostaja ei täytä kohdassa 4 asetettua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

5.4 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 4 tai 5 on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta kauppahinnan määrän.

5.5 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

5.6 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

6. Kiinnitykset ja rasitukset

6.1 Kaupunki luovuttaa Määräalat rasitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

7. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

7.1 Määräaloilla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 3).

7.2 Määräaloihin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

8. Kohteeseen tutustuminen

8.1 Ostaja on tarkastanut Määräalat, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräaloista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajallä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

9.1 Ostaja on tutustunut Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.

9.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

10. Irtaimisto

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

11. Maaperä ja jätteet

11.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräaloilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräaloilla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

12. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

12.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräaloja palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräaloille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalojen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräaloille.

12.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräaloille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräaloille, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.

12.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalat sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käyttämisestä.

12.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

12.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

13. Muut ehdot

13.1 Määräaloja ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräaloilla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

13.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalat tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

14.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

III KAUPPAKIRJA B

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 29.9.2020 § xx.

Myyjä — **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Ostaja — **Varte Oy** (Y-tunnus: 0974176-1)

Perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun
Torikatu 6
45100 Kouvola
(jäljempänä ”**Ostaja**”)

Kaupan kohde — Noin 614 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hämeenkylän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-4 (jäljempänä ”**Määräala**”).

Määräalasta n. 544 m^2 on osoitettu Asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) ja n. 70 m^2 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 2).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 Kauppahinta

14.2 Kauppahinta on **443 155 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

15. Omistus- ja hallintaoikeus

15.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

16. Verot ja maksut

16.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

16.2 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

17. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

17.1 Määräalalle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

17.2 Määräalalle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.

17.3 Kaikissa Määräalalle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun

18. Vallintarajoitus

18.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Määräalaa eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

19. Sopimussakko

19.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtaa 5, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.

19.2 Mikäli Ostaja ei täytä kohdassa 4 asetettua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m2.

19.3 Mikäli Ostaja ei täytä kohdassa 4 asetettua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

19.4 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 4 tai 5 on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta kauppahinnan määrän.

19.5 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

19.6 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

20. Kiinnitykset ja rasitukset

20.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan rasitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

21. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

21.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 3).

21.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

22. Kohteeseen tutustuminen

22.1 Ostaja on tarkastanut Määräalan, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

23. Asiakirjoihin tutustuminen

23.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.

23.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

24. Irtaimisto

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

25. Maaperä ja jätteet

25.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

26. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

26.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräaloille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle.

26.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräaloille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.

26.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käyttämisestä.

26.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

26.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

27. Muut ehdot

27.1 Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

27.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

28. Erimielisyyksien ratkaiseminen

28.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

IV ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä esisopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

VANTAAN KAUPUNKI	**VARTE OY**
_____	_____
[allekirjoittajan nimi]	[allekirjoittajan nimi]
lakimies, [valtakirjalla]	[allekirjoittajan titteli]

Liitteet

Liite 1	Määräalojen kartta kaupassa A
Liite 2	Määräalojen kartta kaupassa B
Liite 3	Johtokartta

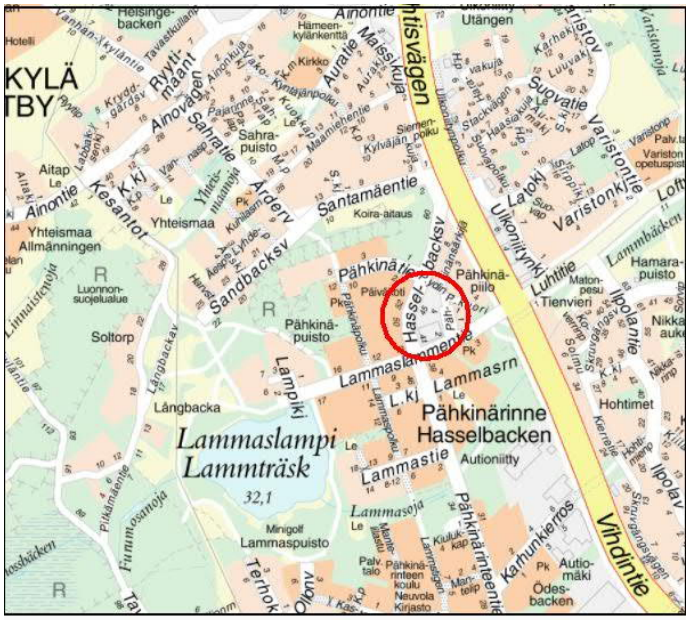
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [nimi] [valtakirjalla] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [allekirjoittajan nimi] [valtakirjalla] Varte Oy:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

_____

KOHTEEN SIJAINTI

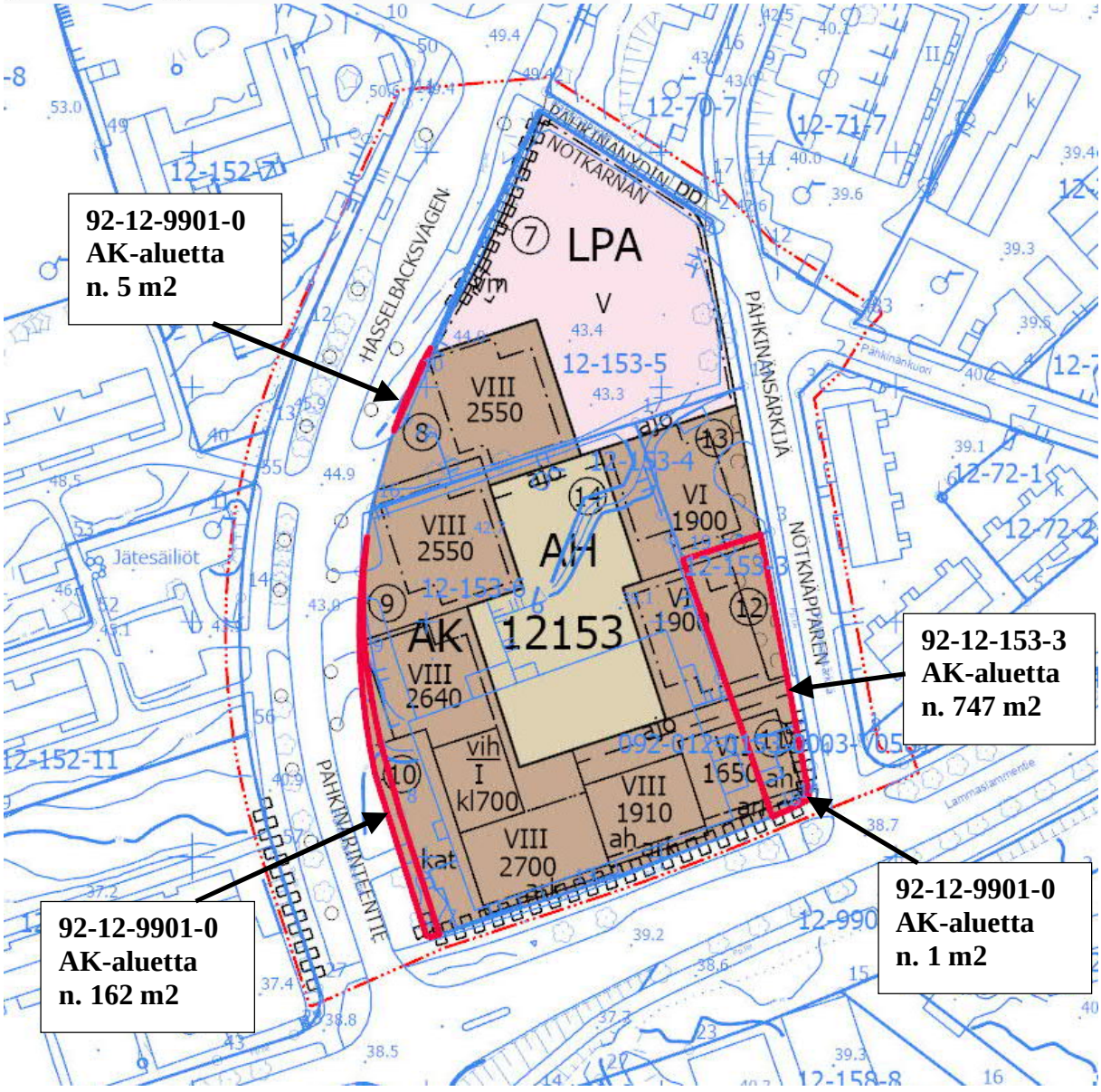


Asemakaavan muutos nro 002284

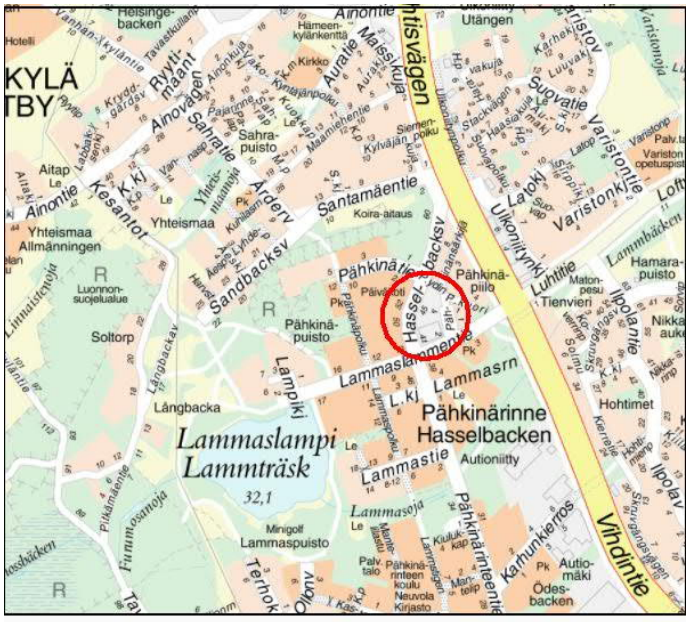
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN MYYNNISTÄ (AK-aluetta) / VARTE OY

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

n. 747 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-12-153-3
n. 168 m^2:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-12-9901-0



KOHTEEN SIJAINTI

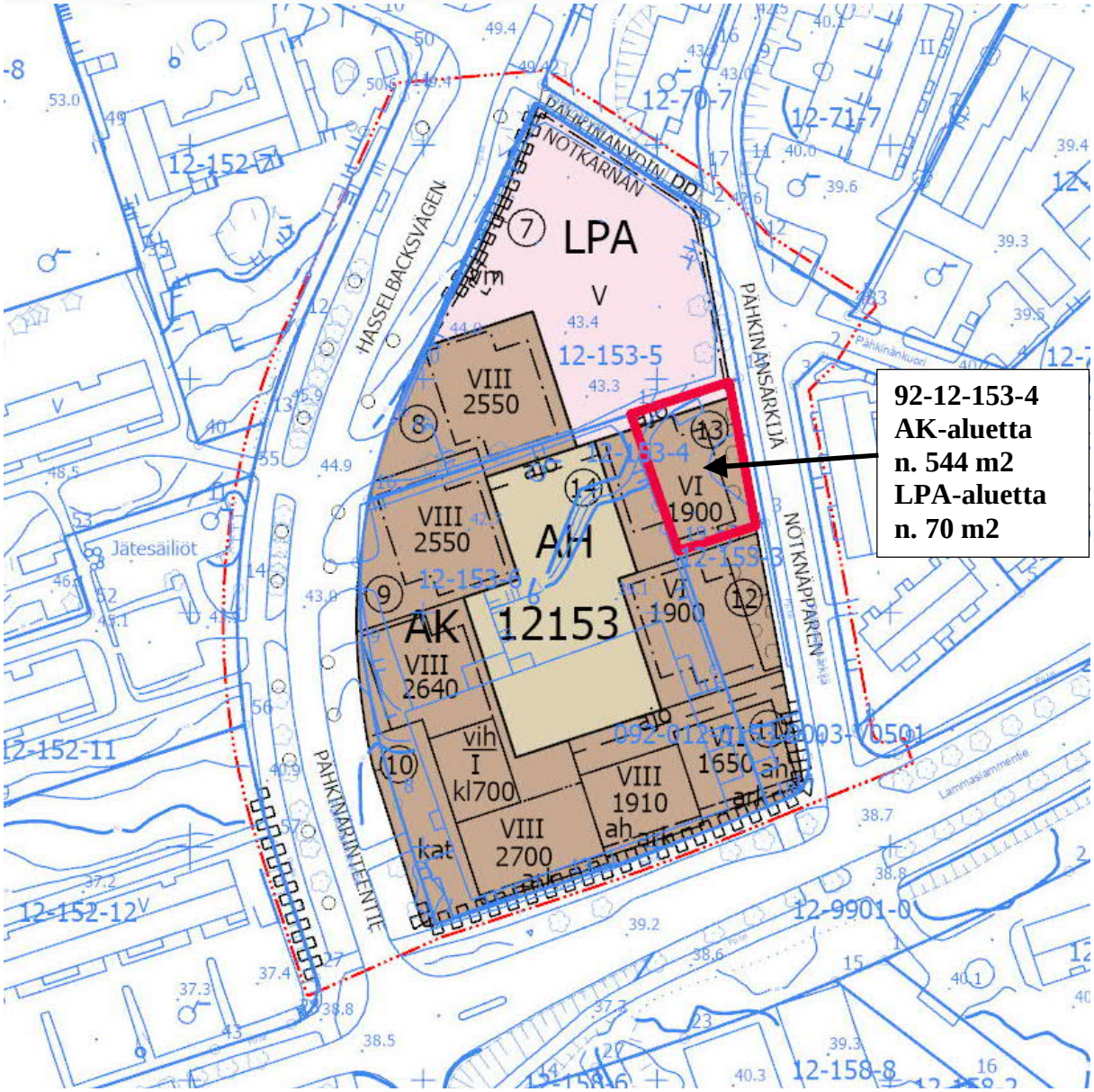


Asemakaavan muutos nro 002284

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYYNNISTÄ (AK- ja LPA-aluetta) / VARTE OY

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

n. 614 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-12-153-4



15 § **Asemakaavan muutos 002410 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Saagatie / TLA**

VD/646/10.02.04.00/2019
TLA/RKO/LLÖ/MKU

Saagatien päässä sijaitseva julkisille lähipalveluille kaavoitettu, rakentamaton tontti muutetaan asuinkäyttöön. Suunnittelualue sijaitsee 1990-luvulla rakennetun asuinalueen laidalla. Asuinalueen katuverkko ja kunnallistekniikka on rakennettu suunnittelualueelle asti. Kaava-alueen laajuus on noin 1,7 hehtaaria, josta rakentamista osoitetaan noin 1,3 hehtaarin alueelle. Kerrosala on 6 700 k-m2, käsittäen sekä rivi- että kerrostaloja. Tämä mahdollistaa kodit noin 170 uudelle asukkaalle.

Alkuperäisen nähtävilleasettamispäätöksen (kaupunkisuunnittelulautakunta 8.9.2020 § 9) liitteenä olleessa kaavaselostuksessa on päätöksenteon jälkeen havaittu olennainen puute, minkä vuoksi asemakaavamuutos tuodaan nyt uudelleen päätöksentekoon nähtäville asettamista varten.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 94502 ja 94513 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 94 Hakunila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 94502 sekä katu- ja virkistysalueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 94502.

Alueen sijainti Saagatie 13, Saagatie 14, Viikinkikuja 8 ja Saagapolku 5.

Hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston (17.12.2007 hyväksymässä) oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuinaluetta (A1). Nähtävillä olleessa yleiskaavaehdotuksessa (Kh 6.4.2020) alue on asuinaluetta (A).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), katualuetta sekä lähivirkistysaluetta (VL). Rakennusoikeus on 4 000 k-m2 ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. YL-tontti on jäänyt rakentamatta, eikä sen rakentamiselle ole ilmennyt myöskään tulevaa tarvetta.

Asemakaavamuutoksessa alueelle sijoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jossa on osoitettu paikat kolmelle kerrostalolle, yht. 5 400 k-m2/noin 95 asuntoa. Osa korttelin autopaikoista sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Kerrostalojen länsipuolelle, Nissaksenpuiston laidalle, on sijoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), 1 300 k-m2/noin 18 asuntoa. Ajo tonteille järjestetään eteläisemmän AK-tontin kautta. Korttelialueiden laidat on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jotka liittyvät Nissaksenpuiston alueeseen. Näillä alueilla säilytetään olevaa metsää ja ne kompensoivat LPA-alueen viemää viheraluepinta-alaa. Kokonaisuudessaan kaava lisää VL-

alueiden pinta-alaa n. 2 000 m2 verran. Saagatien pään katualuetta pienennetään hieman vastaamaan todellista tilannetta. Saagapolun katualuetta levennetään 10 m levyiseksi, mikä mahdollistaa kadun ylläpidon ja tarvittaessa myös levennyksen.

Nykytilanteessa kaava-alueella on vanhaa kuusimetsää. Alueelta on löydetty lahokaviosammalta. Asemakaavaa varten tehdyssä lahokaviosammalselvityksessä (Manninen, Makkonen & Nieminen 2020) todetaan, että ”Vaikka asemakaava-alue rakennetaan, ja kaikki tai lähes kaikki lahokaviosammalen kasvupaikat siellä tuhoutuisivat, lahokaviosammal todennäköisesti säilyy selvitysalueilla tulevaisuudessakin.” Luontoselvityksen (Savola 2019) mukaan kaava-alueen kangasmetsä on osa arvokasta, yhtenäistä metsäkokonaisuutta. Selvityksessä korostetaan erityisesti metsän ikää ja alueen lahokaviosammalpotentiaalia. Selvityksessä ei löydetty kaava-alueelta luonnonsuojelulain 29 § perusteella säilytettäviä luontotyyppejä, vesilain 11 § mukaan suojeltuja luontotyyppejä, metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai muita lain perusteella suojeltavia kasvi- tai eliölajeja. Linnustoselvityksen (Lindblom 2019) perusteella alueelta ei löydetty uhanalaisia lintulajeja. Kaava-alueelta on myös kartoitettu arvokas puusto. Merkityistä 18 arvokkaasta puuyksilöstä 14 kpl on osoitettu säilytettäväksi. Vaikka kaava-alueella on todennettu luontoarvoja, joita menetetään rakentamisen myötä, niin luontoarvoja säilyy laajemmin Saagapuiston alueella.

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua. Rakentaminen on osoitettu irralleen Saagapolusta ja Viikinkikujasta, minkä lisäksi tonttien laidoille on osoitettu runsaasti istutettavia alueita. Näin ollen kyseisten reittien ympäristö säilyy vehreän puistomaisena. Kerrostalokortteli muodostaa Saagatielle kaupunkikuvallisen päätepisteen. Tontit on kaavoitettu väljiksi ja edellytetty vihertehokkuusluku on 0,9, minkä ansiosta alueelle on mahdollista saada viihtyisiä asuntoja miellyttävillä näkymillä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.2.2019
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 5 kappaletta ja ne olivat kaikki viranomaisilta. Mielipiteet sisälsivät enimmäkseen lähtötietoja alueesta, eikä suunnittelun tavoitteista tai osallistumisen järjestämisestä ollut lausuttavaa.

Asukastilaisuus pidettiin 7.3.2019. Tilaisuuden yhteydessä saatiin kaksi mielipidettä, joissa molemmissa toivottiin vanhan metsän säilyttämistä. Kommentit metsän säilyttämisestä otettiin huomioon varaamalla kaava-alueen laidoille puistoalueita ja osoittamalla tonttien laidat istutettaviksi. Lisäksi alueelle merkittiin puustokartoituksen perusteella myös runsaasti säilytettäviä puita (lähinnä mäntyjä).

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (6 700 k-m2, n. 113 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.9.2020 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002410 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Saagatie
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Päätöskäsittelyssä aiemmin olleen, 8.9.2020 päivätyn asemakaavamuutoksen selostuksesta puuttui kaavamääräyksiä sisältävä sivu 33. Sivun määräykset liittyvät asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Puute on päätöksenteon kannalta olennainen, joten asemakaavamuutoksen nähtäville asettamisesta on tarpeen päättää uudelleen.

Tehdyt tarkistukset
Asemakaavamuutosehdotuksen sisältöä ei ole muutettu.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Puuttunut sivu 33 on lisätty 29.9.2020 päivättyyn asemakaavamuutoksen selostukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002410 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Saagatie
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 29.9.2020

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö/asemakaavoitus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 310 4267,

asemakaavasuunnittelija Linnea Löytönen, p. 040 487 1184
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002410 SAAGATIE

HAKUNILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 29.9.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002410. Kaavoitus on tullut vireille 20.2.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Korttelit 94502 ja 94513 sekä katu- ja virkistysalueet.

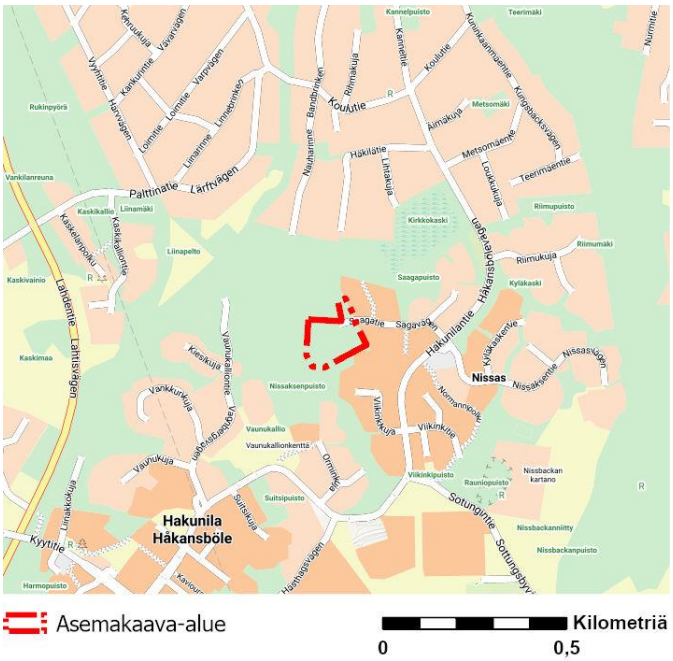
Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Kortteli 94502 kaupunginosassa 94 Hakunila.

Asemakaavan muutoksella muutetaan Saagatien päässä sijaitseva julkisille lähipalveluille kaavoitettu, rakentamaton tontti asuinkäyttöön. Asemakaavamuutoksen sallima kokonaisrakennusoikeus on 6 700 k-m². Tämä mahdollistaa kodit noin 170 uudelle asukkaalle.

Kaavan laatija: Linnea Löytönen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; linnea.loytonen@vantaa.fi, puh. 040 487 1184.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Hakunilan kaupunginosassa, Saagatien länsipäässä. Suunnittelualue rajautuu lännessä ja pohjoisessa Nissaksenpuistoon, idässä Saagatien ympäristön asuinalueeseen sekä etelässä kevyen liikenteen reittiin Saagapolkuun. Suunnittelualueeseen kuuluu Saagatien päässä sijaitseva metsäalue sekä osia tiealueesta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,7 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.1.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002410.
- Kaavoitus tuli vireille 20.2.2019.
- Mielipiteet pyydettiin 29.3.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 7. maaliskuuta 2019.
- Asemakaavamuutoksen ehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnassa 08.09.2020.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 13
3.3. Asemakaavan tavoitteet 15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 15
4. Asemakaavan kuvaus 17
4.1 Kaavan rakenne 17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 17
4.3 Aluevaraukset 18
4.4 Kaavan vaikutukset 19
4.5 Ympäristön häiriötekijät 26
4.6 Nimistö 27
5. Asemakaavan toteutus 27
6. Kaavatyöhön osallistuneet 27
7. Asemakaavan seurantalomake 28
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 30
9. Muu suunnitelma-aineisto 36

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Hakunilan keskustan kaavarunko 091600. Vantaan kaupunki 2017. https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/139265_kaupsu_091600_kaavarunkoselostus-11122017.pdf
- Hakunilan suuralueen metsäsuunnitelma. Vantaan kaupunki, 2018.
- Lahokaviosammalen esiintymisselvitys Vantaan Nissaksen alueella. Manninen, E., Makkonen, H. & Nieminen, M. Faunatican raportteja 23/2020.
- Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020. 59 s.
- Rakentaminen Vantaalla 2017, Vantaan kaupunki 2018. https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/asuminen_ja_rakentaminen
- Tiainen, J., Mikkola-Roos, M., Below, A., Jukarainen, A., Lehikoinen, A., Lehtiniemi, T., Pessa, J., Rajasärkkä, A., Rintala, J., Sirkiä, P. & Valkama, J. 2016: Suomen lintujen uhanalaisuus 2015

– The 2015 Red List of Finnish Bird Species. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. 49 s. https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/159435/Suomen_lintujen_uhanalaisuus_2015.pdf

- Työpaikat Vantaalla 2007-2016, Vantaan kaupunki 2018. https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/tyopaikat_ja_tyossakaynti
- Vantaan Saagapuiston luontoselvitys -loppuraportti, Keijo Savola 7.6.2019.
- Vantaan tärkeät linnustoalueet -selvitys. Välikatsaus. Kari Lindblom 4.7.2019.
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.
- Vantaan väestö 2017/2018, Vantaan kaupunki 2019. https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/vaesto_ja_ennuste

1. TIIVISTELMÄ

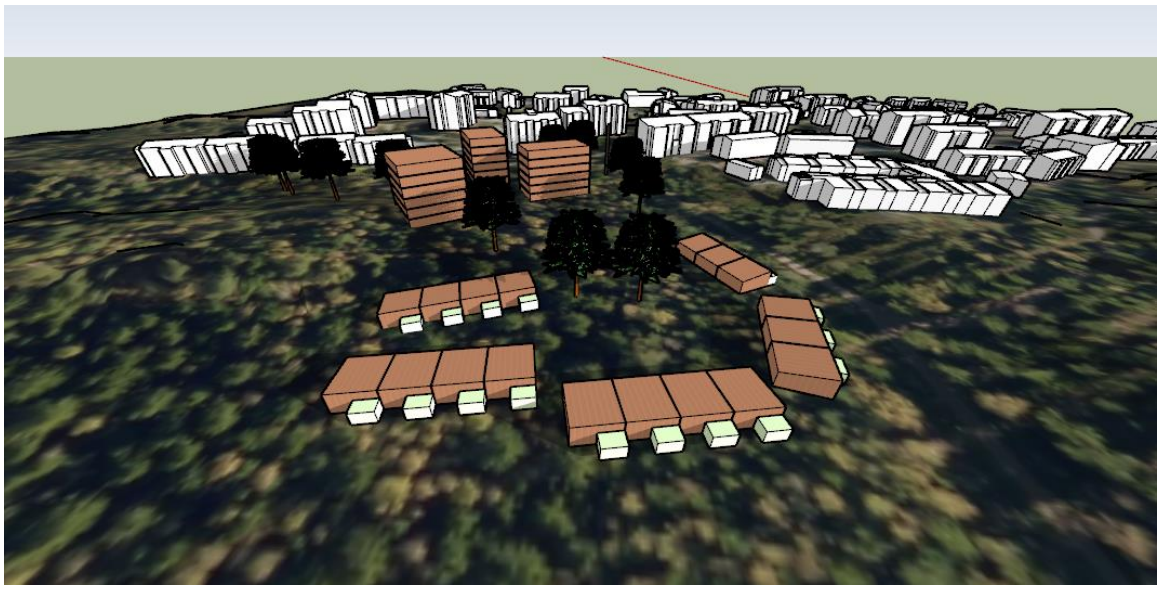
Saagatien päässä sijaitseva, julkisille lähipalveluille kaavoitettu, rakentamaton tontti muutetaan asuinkäyttöön. Suunnittelualue sijaitsee 1990-luvulla rakennetun asuinalueen laidalla, kadun päässä. Asuinalueen katuverkko ja kunnallistekniikka on rakennettu suunnittelualueelle asti, vaikkei tonttia ole rakennettu.

Kaava-alueen laajuus on noin 1,7 hehtaaria, josta rakentamista osoitetaan noin 1,3 hehtaarin alueelle. Kerrosala on 6 700 k-m2. Tonttien lukumäärä on kolme: kaksi kerrostalotonttia ja yksi rivitalotontti.

Vantaan kaupungin kasvu edellyttää täydennysrakentamista ja uutta asuinrakentamista. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua.

Suunnittelualueelta alkava Nissaksenpuisto on osa laajempaa viheraluetta, joka ulottuu etelässä Hakunilan urheilupuistoon ja pohjoisessa lähes katkeamattomana aina Kuusijärvelle ja Sipoonkorpeen asti.

Kaava-alue on Vantaan kaupungin omistuksessa ja kaavan hakija on Vantaan kaupunki. Asemakaava on osa Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmaa vuodelle 2020. Kaupungin tavoitteena on tiivistää ja täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, tarjota laadukkaita tontteja ja kehittää nykyisiä alueita kestävän kehityksen periaattein.
Asemakaavatyöhön ei liity maankäyttösopimusta. Asemakaavatyö tukee valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan ja Vantaan yleiskaavan toteutumista.



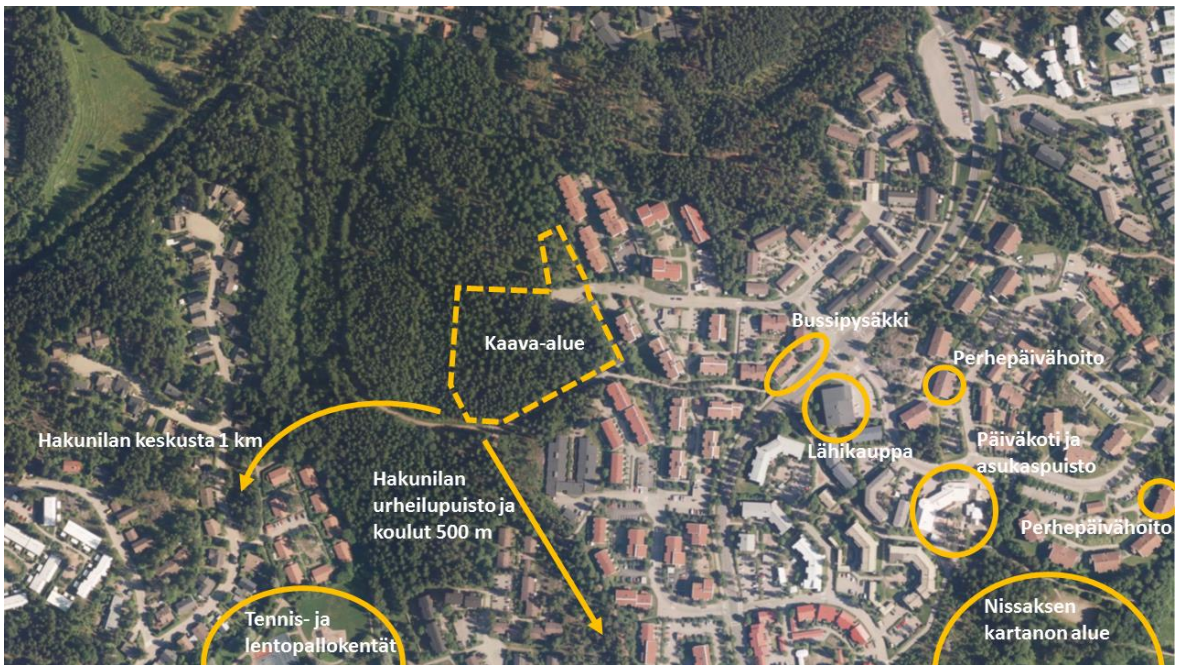
Uudet rakennusmassat suhteessa maastoon ja ympäröivään rakentamiseen. Karkea massamalli.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Saagatien kaavamuutosalue sijaitsee Itä-Vantaan alueellisessa kaupallisten ja julkisten palveluiden keskuksessa Hakunilassa kerros- ja pienkerrostaloihin painottuneella alueella. Hakunila keskustan palveluihin on noin kilometrin matka ja lähipalveluita on saatavilla lähikaupasta päiväkoteihin lähikortteleissa. Erityinen Hakunilan vahvuus on käytännössä keskustassa kiinni oleva ”vihreä olohuone”, urheilupuisto ja Håkansbölen kartanonpuisto, josta on yhteydet Sipoonkorven kansallispuistoon (Hakunilan keskustan kaavarunko 2017).



Kaava-alueen sijainti ja lähiympäristön palvelut.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijaitsee pohjois-etelä -suuntaisella kallioselänteellä. Alueella selänne laskee länteen kohti purolaaksoa, jossa virtaa Itä-Hakkilan oja. Tällä hetkellä suunnittelualue on maisemakuvallisesti suurilta osin sulkeutunut, sillä se on pääosin metsän peitossa. Saagatien kääntöpaikalta aukeavat näkymät Saagatietä ja Viikinkikujaa pitkin.

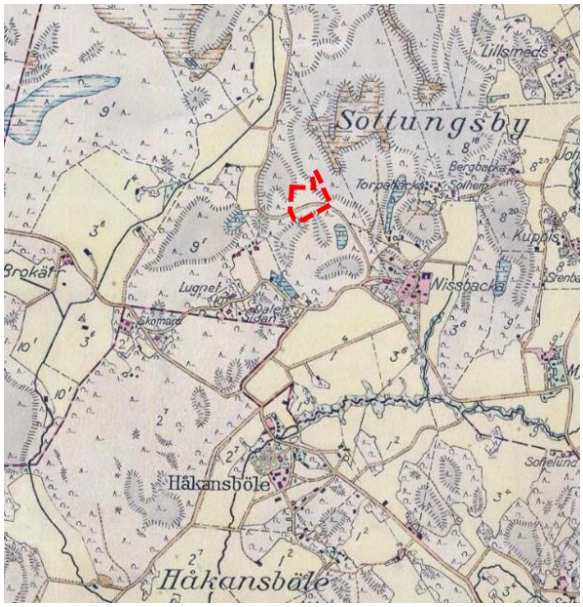
Vanhojen karttojen mukaan alue on säilynyt pitkään rakentamattomana metsänä. Pitäjänkartassa vuodelta 1933 alueen eteläreunaan on merkitty on tie, joka kulkee Nissbackan kartanolta Itä-Hakkilan ojaa reunustavien peltojen reunaa pohjoiseen, noin nykyisen Saagapolun ulkoilureitin kohdalla.



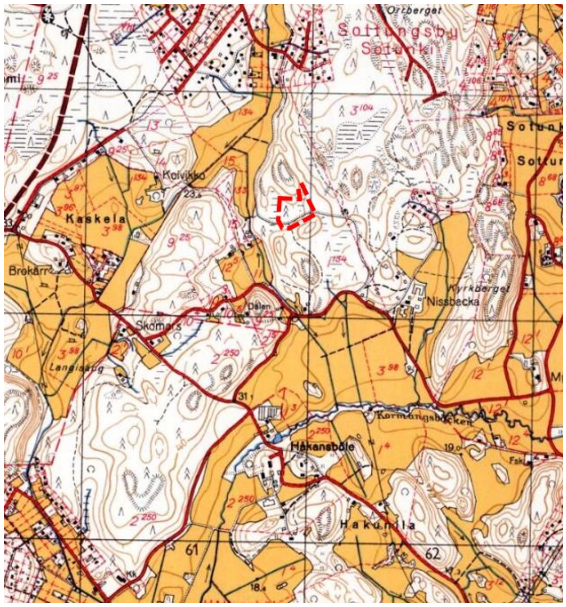
Kaava-alue (punaisella) kuninkaan kartastossa 1776-1805.



Kaava-alue (punaisella) senaatin kartoissa 1872.



Kaava-alue (punaisella) pitäjänkartassa 1933.

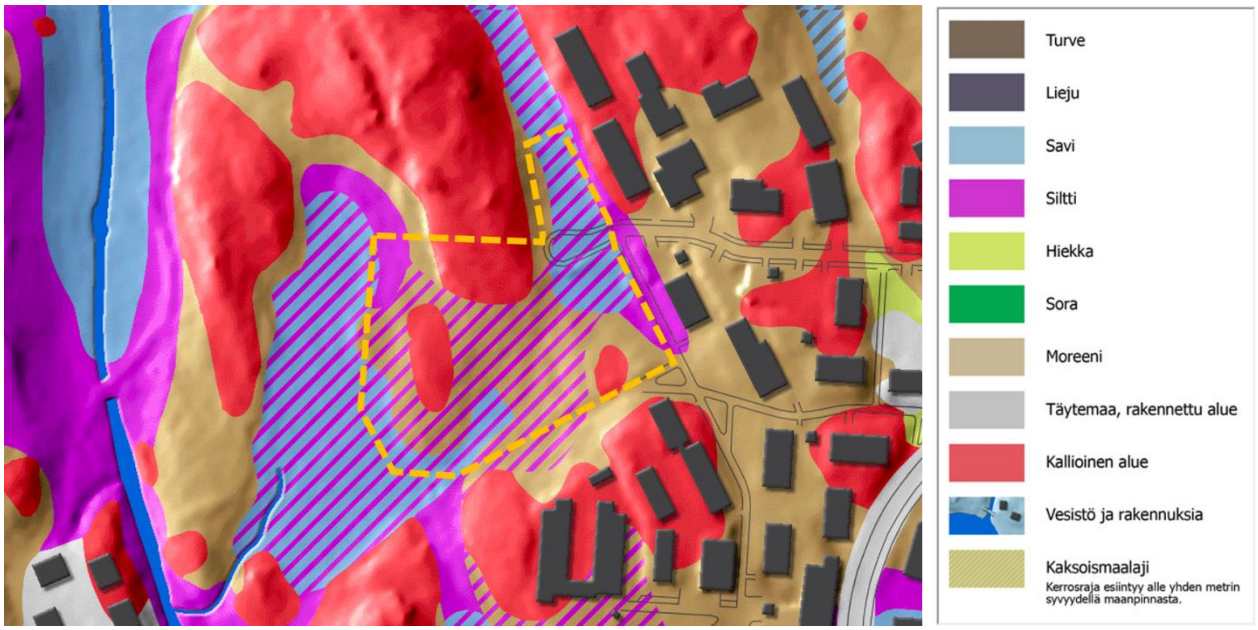


Kaava-alue (punaisella) peruskartassa 1958.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Itä-Hakkilanojan pienvesistön valuma-alueeseen. Kaava-alueelta muodostuu nykyiseltään vähän pintavaluntaa, johtuen läpäisevästä maanpinnasta. Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

Maaperä



Suunnittelualueella (suuntaa-antavana oranssilla katkoviivalla) noin metrin syvyydessä esiintyvät maalajit.

Pintamaalajikartan mukaan tarkasteltavana oleva kaava-alue sijoittuu avokallion sekä vaihtelevan paksuisten maalajien alueelle.

Avokallioisten kumpujen välissä pintamaa on pääosin moreenia ja silttiä sekä alueen itä- ja länsireunassa savea. Maakerrosten paksuus vaihtelee alueella noin 0-5 m, ollen suurin alueen itä- ja länsiosalla.

Rakennukset voitaneen perustaa pääosin alueella maanvaraisesti pintamaakerroksen alapuolisen kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Savimaa voi edellyttää massanvaihtoa tai paaluperustusta. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Alue on länteen viettävää loivaa rinnettä. Maaston korot vaihtelevat +33,0 ja +42,0 metrin välillä.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueelta alkava Nissaksenpuisto on osa laajempaa viheraluetta, joka ulottuu etelässä Hakunilan urheilupuistoon ja pohjoisessa lähes katkeamattomana aina Kuusijärvelle ja Sipoonkorpeen asti. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä (Ojala 2018) puiston läpi on merkitty kulkemaan paikallinen, kehitettävä itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys (Saagapuisto-Riimumäki-Sipoonkorven kansallispuisto), joka lännessä liittyy paikallisesti tärkeään, eteläpohjoissuuntaiseen Honkametsä-Itä-Hakkilanpuiston yhteyteen. Nämä yhteydet on osoitettu myös yleiskaava 2020:n ehdotuksessa.

Suunnittelualueen metsä on pääosin tiheäpuustoista kuusikkoa, jossa kasvaa sekapuuna mäntyä ja koivua. Alueella ja sen lähiympäristössä on merkittäviä metsäluonnon arvoja, joita käsitellään tarkemmin kappaleessa 4.4.2. Kaava-aluetta lähellä sijaitsevia luontokohteita ovat Liinapellon perhosalue (n. 130 m etäisyydellä) ja Itä-Hakkilan puronvarsilehto (n. 320 m etäisyydellä). Lisäksi Nissaksenpuistossa suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee muutamia merkittäviä siirtolohkareita (lähin n. 90 m etäisyydellä). Alueen pohjoispuolella sijaitsee arvokas geologinen kohde, Itä-Hakkilanpuiston moreenikumpu (n. 180 m päässä).

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Hakunilan kaupunginosassa asui vuoden 2018 alussa 11 258 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena vuodesta 2008, vaihdellen vuoden 2012 väkiluvun 11 105 ja vuoden 2017 väkiluvun 11 318 välillä. Alueen väestöstä liki puolet, 5138 henkeä, asui yhden hengen asuntokunnassa vuoden 2018 alussa, kun taas perheitä oli yhteensä 2875 (lapsettomat tai lasten kanssa asuvat avo- tai avioparit, rekisteröidyt mies- ja naisparit sekä yhden vanhemman perheet). Alle 18-vuotiaita lapsia oli perheistä 60 prosentilla. (Vantaan väestö 2017/2018, 2018).

Asuminen

Hakunilan asunnoista kerrostaloasuntoja oli vuoden 2018 alussa 83 %, omakotitaloja 3 % ja rivi- ja ketjutaloja 11,5 % sekä muita erillisiä pientaloja 2 %. Huoneistotyypeistä kaksioita on eniten. Vuokra-asuntoja oli 41 % kaikista asunnoista. (Rakentaminen Vantaalla 2017, 2018).

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

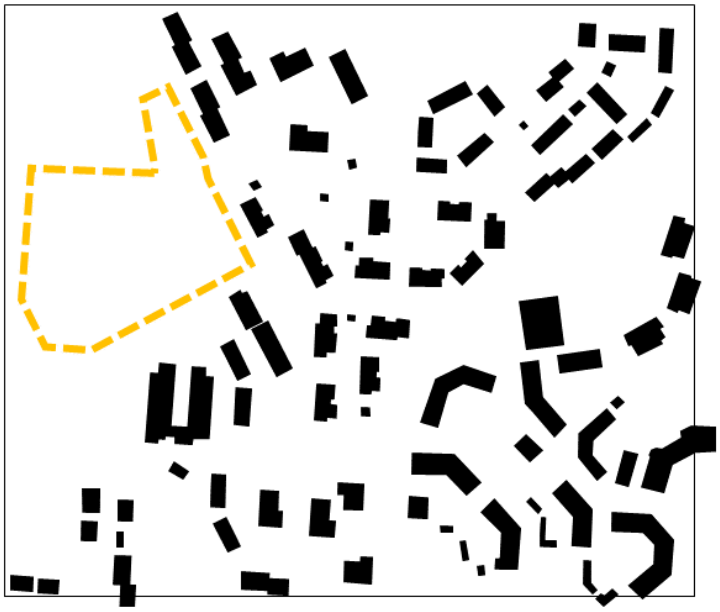
Palvelut ja työpaikat

Lähialueen olemassa olevat palvelut ovat hyvin saavutettavissa alueelta käsin. Hakunilan keskustan palveluihin on noin kilometrin kävelymatka ja lähimmälle bussipysäkille noin 180 m. Lähin päiväkoti on 350 m kävelyetäisyydellä. Hakunilan urheilupuiston laidalla sijaitseville kouluille ja uimahallille on kävelymatkaa noin 500 m. Urheilupuiston virkistys- ja harrastusmahdollisuudet ovat erinomaiset: uimahallin lisäksi siellä on mm. urheilukenttä, latuverkosto, ratsastuskoulu ja viljelypalstoja.

Hakunilan kaupunginosassa oli työpaikkoja vuonna 2016 yhteensä 1409. Työpaikkojen määrä on vähentynyt vuodesta 2007 12,2 %. (Työpaikat Vantaalla 2007-2016, 2018).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on asuinalueen reunassa sijaitsevaa metsää. Se sijoittuu Saagatien asuinkadun läntiseen päätyyn. Saagatie liittyy suoraan Hakunilantiehen. Saagatien rakennukset ovat kadun länsipäässä kerrostaloja ja itäpäässä rivitaloja ja kerrostaloja. Lisäksi kadulla on pysäköintilaitoksia. Suunnittelualueelta alkaa viheralueverkosto, joka ulottuu asuinkortteleiden välistä Hakunilan urheilupuistoon asti.



Suunnittelualueen (oranssi katkoviiva) lähiympäristön rakeisuus.

Kaupunkikuva

Saagatien lähialue on väljää, melko matalasti rakennettua asuinaluetta. Sen rakennukset ovat valmistuneet 1990-luvulla. Julkisivumateriaaleina on käytetty paljon kaakelia ja tiiltä. Katot ovat pääasiassa punatiilen värisiä harjakattoja. Monet korttelit ovat kaarevia ja muodostavat rakennusten väliin isoja pihoja. Kortteleiden välissä risteilee vehreitä kevyenliikenteen reittejä. Yleisilme on puistomainen ja alueen maastolle ominaisia avokallioita on säästetty osana pihoja ja muuta viherrakennetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kuten sivun 6 vanhoista kartoista voi havaita, kaava-alue on ollut kauan metsäistä. Kävelyetäisyydellä ovat kuitenkin sijainneet sekä Håkansbölen että Nissbackan kartanot.

Virkistys

Suunnittelualueelta alkaa viheralueverkosto, joka jatkuu asuinkortteleiden välissä Hakunilan urheilupuistoon asti. Urheilupuiston virkistys- ja harrastusmahdollisuudet ovat erinomaiset: uimahallin lisäksi siellä on mm. urheilukenttä, latuverkosto, ratsastuskoulu ja viljelypalstoja. Viheryhteyksiä ulottuu aina Sipoonkorven kansallispuistoon asti. Hakunilan keskeinen identiteettitekijä, Håkansbölen kartano, sijaitsee reilun kilometrin päässä suunnittelualueelta. Historiallinen Nissbackan kartanoalue sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä.

Liikenne

Alue on hyvin saavutettavissa autoliikenteellä Hakunilantien kautta. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Hakunilantien varressa n. 200 m etäisyydellä kaava-alueen nurkalta. Tulevaisuudessa raideyhteydeksi muutettava joukkoliikenteen runkoyhteys välillä Mellunmäki-Hakunila-Tikkurila-Aviapolis kulkee n. 1 km etäisyydellä alueesta ja palvelee siten alueen tulevia asukkaita.

Alueen itä- ja etelälaidoilla kulkevat virkistysyhteydet toimivat paikallisina pyöräteinä, jotka liittyvät pääpyöräteihin mm. luoteessa Itä-Hakkilaan suunnalla ja kaakossa Hakunilantiellä. Alueella on myös kattava kävelyreitistö, joka käsittää runsaasti miellyttäviä kävelyväyliä. Hakunilan keskustan palvelut ovat erinomaisesti saavutettavissa pyöräillen ja melko hyvin kävellen.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Saagatiellä (110M/225M 1993).

Asemakaavan muutosalueen itäpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan d110 jakeluvesijohdoilla, jotka liittyvät d225 runkojohtoon kaava-alueen kaakkoispuolella.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Saagatiellä (200/250M 1993).

Alueen itäpuolelle on rakennettu jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan d200 keräilyviemäreillä alueen itäpuolelle rakennettuun d250 jätevesiviemäriin.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemärissä ja kalliotunnelissa etelään Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Saagatiellä ja kaava-alueen eteläpuolella (300 B 1993). Huleveden muodostumista vähennetään katoksiin asennettavilla viherkatoilla sekä pysäköintialueiden vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, kuten nurmikiveyksillä. Lisäksi kaavassa määrätään, että rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma ja hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesientoimintamallin periaatteita ja menetelmiä.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueen reunamille.

Sähköverkko

Kaava-aluetta lähin Vantaan Energian pienjännitemaakaapeli kulkee Saagatietä pitkin, Saagatie 11:n kiinteistöön. Alueelle rakennetaan aikanaan tarvittava sähkön jakeluverkko.

Ympäristöhäiriöt

Alueelle ei ulotu merkittävästi liikenne- tai lentomelua eikä alue ole tulvariskialuetta. Alueelta ei tunneta pilaantuneita maita.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistaja on Vantaan kaupunki. Suunniteltavaan alueeseen kuuluvat osittain tai kokonaan seuraavat kiinteistöt: 92-94-502-1, 92-94-9903-8 ja 92-94-9901-0. Alueen pinta-ala on noin 1,7 ha.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-94-502-1	Vantaan kaupunki	1,52
92-94-9903-8	Vantaan kaupunki	0,07
92-94-9901-0	Vantaan kaupunki	0,16
Yhteensä		**1,75**

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

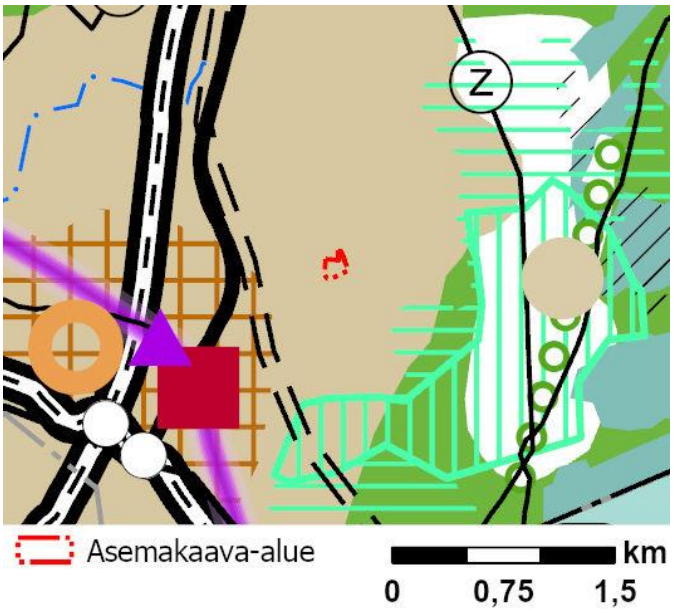
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Saagatien suunnittelualueen vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä ja toteuttaa seuraavia tavoitteita:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Maakuntakaava

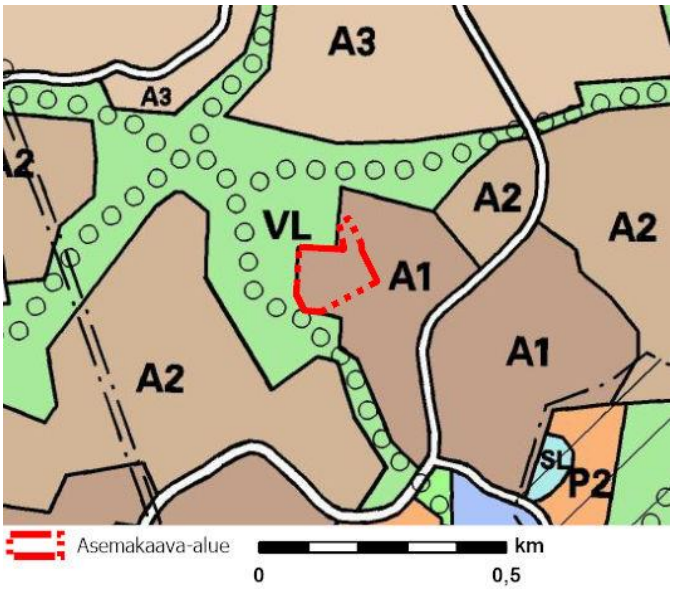


Maakuntakaava (YM 8.11.2006):

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan koko Uudenmaan alueelle YM 8.11.2006. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen. Maakuntakaavaa täydentää 4. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan-maakuntavaltuusto hyväksyi vaihemaakuntakaavan 24.5.2017.

Lainvoimaisten maakuntakaavojen yhdistelmäkartassa (2014, suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu mustalla ympyrällä) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea väri).

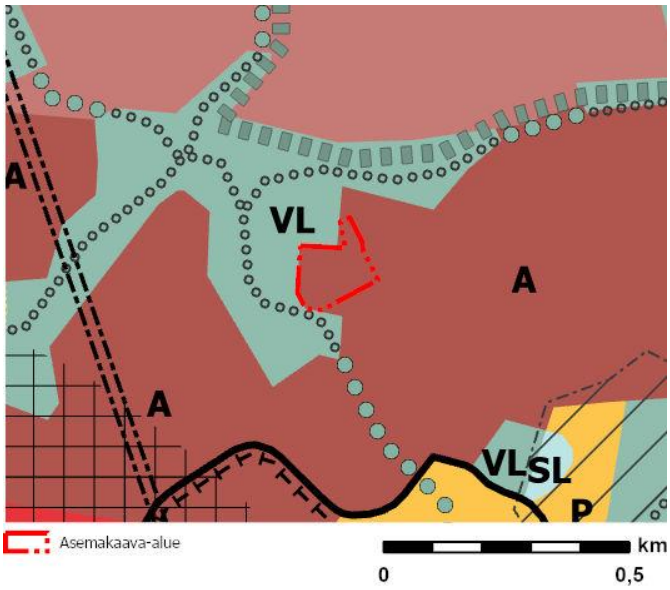
Yleiskaava



Aluetta koskee yleiskaavassa merkintä “tehokas asuntoalue” (A). Sen mukaan alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja ja alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Suunnittelualueen rajaus on osoitettu mustalla viivalla. Suunnittelualue rajautuu merkintään “lähivirkistysalue” (VL).

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

Yleiskaavaehdotus 2020



Vantaalla on käynnissä uuden yleiskaavan laatiminen ja yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 22.4. - 18.6.2020. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan asuinalueeksi (A). Määräyksessä todetaan mm. seuraavaa: ”Alueelle saa rakentaa kaikkia talotyyppejä.”…”Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.”

Kaava-alueen vierestä on osoitettu alkamaan lähivirkistysalue (VL), joka jatkuu Nissaksenpuiston kautta koilliseen Saagapuistoon ja luoteeseen Itä-Hakkilan suuntaan. Alueelle on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä (peräkkäiset ympyrät) ja itä-länsisuuntainen ekologinen runkoyhteys (peräkkäiset suorakulmiot).

Asemakaava



Voimassaolevissa asemakaavoissa suunnittelualue on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), katualuetta sekä lähivirkistysaluetta (VL). Rakennusoikeutta on osoitettu 4000 k-m2 yhteensä kahdessa kerroksessa. Alueelle on osoitettu myös ohjeellinen pallo- tai leikkikenttä (vp/vk) sekä alue, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Suurimmassa osassa kaava-aluetta on voimassa Hakunilan asemakaava 000901, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.1991 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 12.2.1993. Osassa kaava-aluetta on voimassa Nissaksen asemakaava 940900, joka on hyväksytty 17.8.1981 ja vahvistettu 16.11.1981 sisäasiainministeriössä.

Suunnittelualueen rajaus on osoitettu punaisella pistekatkoviivalla.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavatyö oli vuoden 2019 kaavoituksen työohjelmassa, joka on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002410 ja kaavoitus tuli vireille 20.2.2019. Kaavatyö on mukana myös vuoden 2020 työohjelmassa.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 20.2.-29.3.2019 (MRL 62§). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. Mielipiteitä saatiin 5 kappaletta ja ne olivat kaikki viranomaisilta. Mielipiteet sisälsivät enimmäkseen lähtötietoja alueesta, eikä suunnittelun tavoitteista tai osallistumisen järjestämisestä ollut lausuttavaa. Kirjalliset mielipiteet, kursiivilla asian huomiointi kaavatyössä:

Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse entuudestaan Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- tai pienjännitekaapeleita. Alueelle rakennetaan aikanaan tarvittava sähkön jakeluverkko.

Helsingin seudun liikenne HSL: ei lausuttavaa

Vantaan kaupunginmuseo: Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee v. 1993 rakennettu vesijohto 225 M, jätevesiviemäri 250 M ja hulevesiviemäri 300 B, joihin uusi asuinalue on liitettävissä. Johtosiirtojen tekemiseen ei ole tarvetta.

➔ *Huomioitu vesihuollon esisuunnitelmassa*

Fingrid Oyj: Ei lausuttavaa

Asukastilaisuus

Suunnittelijaa oli mahdollista tavata yleiskaavaluonnoksen asukastilaisuuden yhteydessä 7.3.2019 Sotungin koululla. Tilaisuudessa jätettiin kaksi palautetta liittyen suunnittelualueen metsään:

-Alue on aktiivisessa ulkoilukäytössä ja sen puusto on vanhaa ja hienoa. Muualla alueella ei ole jäljellä yhtä vanhaa metsää, jossa on oikean metsän tuntu. Sen vuoksi alueelle ei tulisi rakentaa mitään.

-Jos alueella rakennetaan, voitaisi säästää vanha metsä ja osoittaa rakentaminen alemmas rinteeseen, missä sijaitsee pajua kasvava kosteampi painanne.

Kaava-alue on kaavoitettu rakentamiselle ja kaavamuutoksella muutetaan ainoastaan alueelle osoitettu käyttö. Kommentit metsän säilyttämisestä otettiin huomioon varaamalla kaava-alueen laidoille puistoaluei-ta ja osoittamalla tonttien laidat istutettaviksi. Lisäksi alueelle merkittiin puustokartoituksen perus-teella myös runsaasti säilytettäviä puita (lähinnä mäntyjä). Virkistysyhteydet Saagapuistoon ja Nissaksenpuistoon kulkevat jatkossa kaava-alueen laidoilla sijaitsevia Viikinkikujaa ja Saagapolkua pitkin. Istutettavien vyöhykkeiden avulla näille reiteillä voidaan säilyttää vehreä yleisilme. Pajua kasvavan painanteen tienoille osoitettiin pysäköintialue. Kyseinen alue ei ole tarpeeksi laaja, jotta sinne voitaisiin sijoittaa kaikki kaavan tavoitteen mukainen rakentaminen.

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.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Resurssiviisaus ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä. Asemakaavassa alueelle määrätään vihertehokkuustaso vihertehokkuusmenetelmää käyttäen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavan laadinnan yhteydessä tutkittiin sekä rivitalo- että kerrostalorakentamisen vaihtoehtoja. II-kerroksisten rivitalokohteet ovat toteutuneet Vantaalla heikosti, minkä vuoksi rivitalot

suunniteltiin I-kerroksisiksi. Luonnossuunnittelun perusteella todettiin, että tavoiteltua noin 6 000 kem² rakentamista ei saavuteta pelkillä rivitaloilla. Toisaalta rivitaloja haluttiin sijoittaa alueelle asuntokannan monipuolistamiseksi. Tästä syystä kaavoituksen lähtökohdaksi valittiin sekä rivitalojen että kerrostalojen sijoittaminen alueelle.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Asemakaavan viitesuunnitelma. Kuvan puut ovat säilyviä puita.

Valitussa kaavaratkaisussa on sijoitettu kolme kerrostaloa Saagatien päähän ja rivitaloja niiden taakse, Saagapuiston rajalle. Rakentaminen sijoitettiin verrattain väljästi, jolloin tonttien sisällä on mahdollista säilyttää suojeltavaa puustoa ja muuta kasvillisuutta. Tonttien laidoille, erityisesti Saagapolun varrelle, sijoitettiin laajat istutettavat alueet, jolloin Saagapolun yleisilme voi edelleen säilyä puistomaisena/metsäisenä.

Kerrostalokortteli Saagatien päässä lisää alueen kaupunkimaista ilmettä. Rakentaminen sijoitettiin siten, että mahdollisimman moneen asuntoon on mahdollista saada miellyttävä näkymä puistoon tai pihalle. Uudet rakennukset eivät myöskään sijoitu alueelle aiemmin rakennettujen rakennusten eteen. Kerrostalojen kerrosluku on kuusi (VI), minkä ansiosta alueelle saadaan tavoiteltu määrä uusia asuntoja.

Koska rinne laskee uusia asuinkortteleita kohti, rakennusten harjat ovat arviolta samalla tasolla kuin nykyisten, mäen päällä sijaitsevien rakennusten katot. Mäen rinteessä sijaitsevan tontin 2 kerrostalo noussee hieman nykyistä rakennuskantaa korkeammalle ja muodostaa Saagatielle päätepisteen. Kyseinen rakennus on osoitettu yli 50 m etäisyydelle olevista rakennuksista, eikä korkeusero korostu katukuvassa. Yksikerroksisen rivitalotontin ansiosta rakentaminen pehmenee merkittävästi metsää kohti. Kaava-alueen laidoille on osoitettu virkistysalueita, jotka voidaan säilyttää nykyisessä asussaan.

Kaava-alueen läpi ei ohjata yleistä kulkureittiä, koska sitä pidettiin virkistysyhteyksien kannalta tarpeettomana. Lisäksi reitti olisi siirtänyt korttelialueita lähemmäs Saagapolkua, jolloin polun ilme olisi muodostunut nykyistä selvästi rakennetummaksi. Valitussa kaavaratkaisussa kerrostalot jäävät kauemmas polusta ja väliin jäävällä istutettavalla kaistaleella voidaan säilyttää runsaasti komeita mäntyjä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen julkisille lähipalveluille varattu tontti asuinkäyttöön. Saagatien päässä sijaitsevan kääntöpaikan ympäristöön osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue, AK, ja kerrosluku on kuusi. Lännessä, Nissaksenpuiston rajalla, rakentaminen madaltuu yksikerroksiseksi rivitalokortteliksi, AR. Osa kerrostalokorttelin pysäköinnistä sijoitetaan kääntöpaikan laidalla olevalle pysäköintialueelle, LPA.

4.1.1 Mitoitus

Kaavan laatimisen yhteydessä on arvioitu asuntojen keskikooksi runsas 55 m², mikä tarkoittaa n. 70 kem² rakennusoikeutta/asunto. Asukkaita alueelle tulee n. 200.

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,61 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 5 400 k-m2. Tehokkuusluku e=0,88.

- autopaikkoja: 1 ap/110 asuntokerrosm², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta asuntoa kohden
- vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m²
- liikkumisesteisten paikkojen määrä sisältyy perusmitoitukseen. Paikkoja varataan 2 ap / alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap /alkava 2500-5000 k-m². Paikat sijoitetaan esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä.
- pyöräpaikkoja tulee olla 2 kpl/ asunto.

Rivitalojen korttelialue, AR 0,60 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 1 300 k-m² ja tehokkuusluku e=0,22.

- autopaikkoja: 1 ap 90 asuntokerrosm², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto.
- pyöräpaikkoja tulee olla 2 kpl/ asunto.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten ja ympäristön arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivun ulkoasua koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Suunnittelualueen rivitalokortteli koostuu kahdesta tontista. Pohjoisella tontilla on pistemäinen, kuusikerroksinen kerrostalo, josta avautuu hyvät näkymät puistoon ja ympäristöön. Rakennus toimii samalla myös päätepisteenä Saagatien katunäkymälle. Leikki- ja oleskelualue esitetään sijoitettavaksi rakennuksen länsipuolelle.

Eteläisemmän kerrostalotontin kautta rakennetaan ajoyhteys muille tonteille. Tontilla on kaksi kuusikerroksista rakennusta, jotka rajaavat tilavan pihamaan säilytettävine puineen. Pihamaan sijoitus Viikinkikujan ja Saagapolun kulmaan yhdistettynä runsaisiin istutusalueisiin varmistavat kyseisten kävely- ja pyöräilyreittien vehreän yleisilmeen. Pysäköinti on sijoitettu rakennusten länsipuolelle. Pysäköintialue tulee erottaa muista pihan toiminnoista rakentein ja istutuksin.

Asemakaava sallii piharakennusten ja aputilojen vapaan sijoittelun, sillä ne sijoittuvat korttelien sisälle, kaupunkikuvallisesti vähemmän merkittäviin kohtiin. Tämä lisää myös toteutuksen joustavuutta. Talousrakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto, mikä helpottaa hulevesien käsittelyä ja parantaa asunnoista aukeavia näkymiä. Korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

AR, rivitalojen korttelialue

Rivitalojen korttelialue sijaitsee kerrostalokorttelin takana, jolloin rakentaminen väljenee metsäisiä puistoalueita lähestyttäessä. Korttelin keskelle on osoitettu kaksi säilytettävää puuta, joiden ympärille on luontevaa rakentaa leikki- ja oleskelualue. Pysäköinti on viitesuunnitelmassa esitetty sijoitettavaksi keskitetysti kerrostalokorttelin rajalle, jolloin piha-alueen ympäristö ja oleskelualueet rauhoitettaisiin ajolta. Kaava sallii kuitenkin myös toimintojen sijoittamisen viitesuunnitelmasta poikkeavalla tavalla. Kortteli rajautuu metsään ja kävelytiehen, joten kaupunkikuvan ja ympäristön laadun kannalta olennaisiksi tekijöiksi on tulkittu kaavassa osoitetut riittävän laajat istutusalueet sekä säilytettävät puut. Lisäksi kaavassa on määrätty piha-alueen laadullisista tekijöistä ja korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9. Muilta osin kaava on joustava.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa asuinkerrostalojen pysäköinnistä sijoittuu autopaikkojen korttelialueille, LPA. Ne korttelialueen osat, joita ei käytetä pysäköintiin tai ajoväylinä, tulee istuttaa, minkä lisäksi alue rajautuu useimmilta sivuiltaan puistoon. Näin ollen alue ei korostu kaupunkikuvassa.

VL, lähivirkistysalue

Kaava-alueen pohjois- ja länsiosat sekä LPA-alueen viereinen osa varataan lähivirkistysalueiksi, jotka jatkavat Nissaksenpuiston aluetta. Uudet VL-alueet kompensoivat LPA-alueen viemää puistopinta-alaa siten että lähivirkistysalueiden pinta-ala kasvaa

Liikennealueet

Saagatien pää kääntöpaikkoineen säilyy katualueena. Alueelta otetaan ajoyhteys tonteille. Liikennealuetta pienennetään hieman vastaamaan kadun toteutunutta tilantarvetta. Saagapolun jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta laajennetaan 4 m:llä, jolloin kadun leveys on yhteensä 10

m. Laajennus mahdollistaa kadun leventämisen, mikäli tämä on tulevaisuudessa tarpeen. Toistaiseksi kadun laajennusalue säilyy ennallaan ja sitä voidaan hyödyntää tarvittaessa esim. lumen pinoamiseen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Hakunilan kaupunginosaa sen keskustan pohjoispuolella, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 95 kappaletta, arviolta noin 200 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Kaava-alue sijoittuu Saagatien päähän, Nissaksenpuiston rajalle. Se on alueen läntisin kortteli, jonne on mahdollista rakentaa asuntoja, sillä Nissaksenpuisto säilyy viheralueena. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista. Saagatien pään ilme muuttuu kaupunkimaisemmaksi, kun taas kävely- ja pyöräilyreittien ympäristö säilyy ilmeeltään vehreänä. Rakentamisen tehokkuus laskee puistoa kohti. Alue sijaitsee n. 1 km etäisyydellä Hakunilan keskustan kautta kulkevasta joukkoliikenteen runkoyhteydestä (Vantaan Ratikka). Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen jäsentää Saagatien kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna ja luo kadulle päätepisteen. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Rakentaminen on osoitettu kauemmas kävely- ja pyöräilyreiteistä eli Saagapolusta ja Viikinkikujasta, jolloin niiden ympäristö säilyy vehreän puistomaisena. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkeavat rakennuslupavaiheessa.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee n. 18 rivitaloasuntoa ja n. 95 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Alue sijaitsee nykyisen yhdyskuntarakenteen laidalla, eikä sinne siksi ole perusteltua sijoittaa uusia työpaikka- tai palvelurakennuksia. Alue tukeutuu etenkin n. 1 km päässä sijaitsevan Hakunilan keskustan palveluihin. Asukkaiden lisäys edistää Hakunilan palveluiden säilymistä ja monipuolistumista. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta vähäisesti. Tikkurilan ja Hakunilan 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 verrattain pieniä. Vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemärilinjojen rakentamisen kustannukset ovat noin 30 000 € (alv 0%). Alueen sisäinen ajoyhteys rivitalotontille toteutetaan rasitteena, jolloin se ei aiheuta kustannuksia kaupungille.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 6 700 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa maanmyyntituloja arviolta 2 800 000 € (2020 hintataso). Maantasopaikat ovat maankäytöllisesti tehottomia, mutta välttämättömiä kaavan toteutumisen kannalta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin rivitaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Saagapuiston, Nissaksenpuiston ja Hakunilan urheilupuiston käyttöä. Uudet korttelialueet sijoittuvat ennestään rakennettavaksi kaavoitetulle Y-tontille.

Asemakaava lisää virkistysalueiden määrää kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna: Kumoutuvan asemakaavan YL-tontista muutetaan virkistysalueeksi noin 2 600 m². Toisaalta kerrostalotonttia palveleva LPA-alue pienentää olevaa virkistysaluetta n. 600 m²:llä. Näin ollen uusi asemakaava lisää virkistysalueen määrää noin 2 000 m² verran. Lisäksi asemakaavan myötä Saagapolun katualue levenee n. 4 metrillä, mikä turvaa polun ylläpito- ja kehittämismahdollisuudet. Polun laidalle on osoitettu runsaasti istutettavaa aluetta ja rakentamiselle osoitetun alueen koko pienenee polun laidalla. Näin ollen kaavamuutos turvaa virkistysreittien vehreän yleisilmeen aiempaa asemakaavaa paremmin.

Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee 1 km etäisyydellä Hakunilan keskustasta, jonka kautta kulkee joukkoliikenteen runkoyhteys (tulevaisuudessa ratikka). Kaavaratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Hakunilantiellä. Yhteydet Kyytitien kautta Tikkurilaan ja Hakunilantien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Kaava-alueen vesihuolto on suunniteltu liitettävän Saagatien ajoliittymän alla kulkevilla tonttijohdoilla Saagatien kääntöpaikalle rakennettaviin vesijohdon (Vj90) ja jätevesiviemärin (jv 200) liitosputkiin. HSY:n vesihuoltolinjojen pituudet ovat noin 40m. Vesijohto ja jätevesiviemäriputki tulevat samaan kaivantoon.

Asuin kerrostalokortteli voi liittyä yksityisillä viettoputkilla HSY:n linjoihin. Länsipuolen asuinrivitalot pumppaavat jätevedet Saagatien jätevesiviemärinlinjaan. Jätevedenpumppaamo on yksityinen.

Kaava-alueen hulevedet viivytetään tonttikohtaisesti kaupungin hulevesiohjelman ja toimintamallin mukaisesti. Hulevedet puretaan pintavaluntana tai Saagatien hulevesiviemärin kautta kaava-alueen etelä- ja länsipuolella avo-ojaan.

Ympäristöhäiriöt

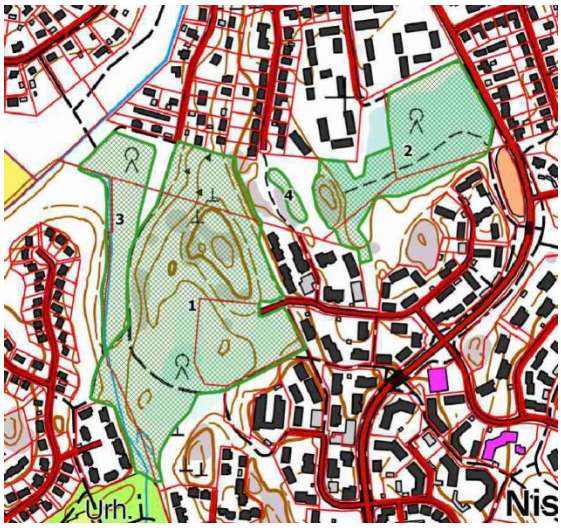
Alueella ei sijaitse lento- tai raideliikenteen melualueella. Myöskään tieliikenteestä johtuva melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavatyön aikana on päivitetty arvokkaan eliölajiston esiintymistä koskevia tietoja. Alueelle teetettiin luontoselvitys (Savola 2019), lahokaviosammalselvitys (Manninen, Makkonen & Nieminen 2020) ja linnustoselvitys, josta käyttöön saatiin välikatsaus (Lindblom 2019).

Luontotyypit ja luontokohteet

Saagapuiston luontoselvityksessä (Savola 2019) pyrittiin tunnistamaan ja rajaamaan selvitysalueella sijaitsevat arvokkaat luontokohteet. Selvitys tehtiin laajasti, n. 20 ha laajuisena kaava-alueella ja sen ympäristössä. Selvitysalueella on luonnonsuojelullista merkitystä sekä yhtenäisenä metsäisenä kokonaisuutena että erityisiä luontoarvoja omaavien osa-alueiden ja pienkohteiden kautta tarkasteltuna.

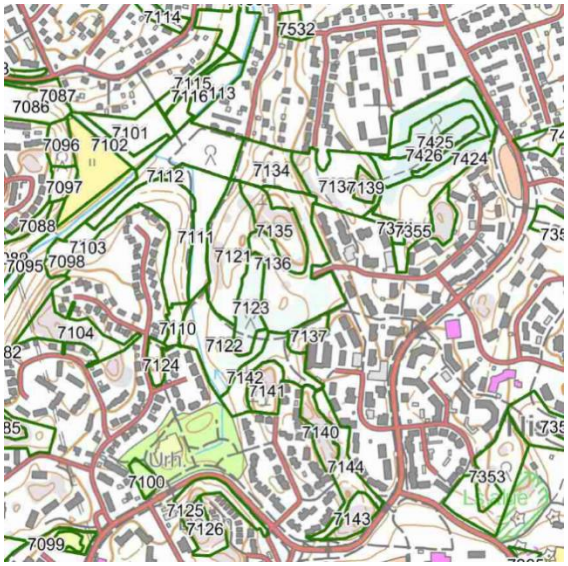


Selvitysalueen erityisiä luontoarvoja omaavat osa-alueet ja pienkohde (Savola 2019)

Selvitysalueella on säilynyt merkittävä määrä puustorakenteeltaan luonnontilaisen kaltaisia metsikköjä. Lisäksi löytyy sellaisia metsiä, joiden rakenne on kehittynyt sen verran eri-ikäisrakenteiseksi, että niiden nykyrakennetta voi pitää luonnonmukaisena. Pinta-alaltaan merkittävin tällaisten metsien keskittymä (kohde 1 viereisessä kuvassa; 8 ha) sijoittuu selvitysalueen keskiosaan Nissaksenpuiston-Kirkkokasken alueelle. Savola arvioi sen olevan selvitysalueen luontoarvoiltaan merkittävin osa. Muita erityisiä luontoarvoja omaavat kohteet ovat Saagapuiston itäosan suo sekä siihen liittyvät luontoarvoja sisältävät metsät (kohde 2) länsiosan maatalousmaalle kehittynyt sekametsälehto (kohde 3) ja metsäsuunnitelman kuvion 7138 korpi (kohde 4; kuviokartta alempana).

Savolan (2019) mukaan kohde 1 on itsessään niin iso ja yhtenäinen, että sillä on syytä katsoa olevan selvää merkitystä paikallisena luonnon ydinalueena. Alueen arvoa lisäävät säilyneiden luon-

nontilaisen kaltaisten tai vähintäänkin luonnonmukaisten metsien merkittävä määrä ja sen [pohjoisosan] halki kulkeva paikallinen, kehitettävä itälänsisuuntainen ekologinen yhteys (Saagapuisto-Riimumäki-Sipoonkorven kansallispuisto). Kohde sisältää merkittäviä METSO-arvoja omaavia kangasmetsiä ja turvekankaita sekä jonkin verran arvokkaita lehtoja, korpia ja kalliometsiä. Lisäksi alueella on jonkin verran pienvesien suojeluarvoa.

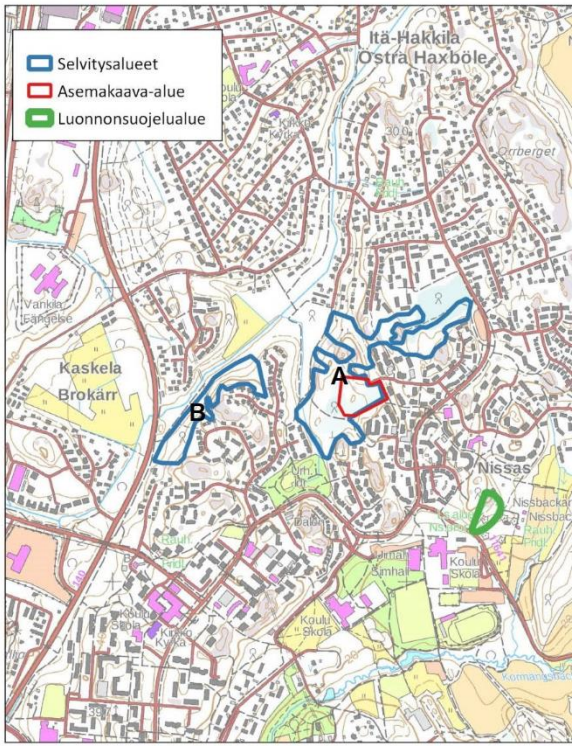


Saagapuiston kuviokartta (Hakunilan suuralueen metsäsuunnitelma 2018)

Kohteesta 1 osuu kaava-alueelle n. 20 % (1,6 ha/8 ha kokonaisuus), sisältäen osittain kaava-alueelle osuvan metsikkökuvion 7135 sekä lähes koko kaava-alueen kattavan metsikkökuvion 7136. Savolan (2019) mukaan metsäkuvio 7136 sisältää ruohoturvekankaita ja lehtomaista kangasta, joiden valtapuusto muodostuu noin 60-vuotiaista kuusista sekä näiden joukossa sekapuuna kasvavista samanikäisistä koivuista ja männyistä. Lisäksi kuviolla kasvaa harvakseltaan hyvin vanhoja kuusia sekä vanhoja mäntyjä. Metsäkuviolla 7136 on melko paljon vanhoja, eri järeysasteen läpilahoja kuusen kantoja, mikä tekee alueesta hyvin potentiaalisen lahokaviosammalbiotoopin.

Johtopäätöksenä Saagapuiston luontoselvityksessä todetaan, että Saagatien kääntöpaikan länsipuolisen alueen ottaminen rakennuskäyttöön heikentäisi olennaisesti kyseisen arvokkaan luontoalueen suojeluarvoja: Arvokkaan alueen kokonaispinta-ala pienenisi, lahopuustoisia turvekankaita häviäisi ja alueen rakennuskäyttö vaikuttaisi todennäköisesti haitallisesti myös Nissaksenpuiston keskiosan säilyneen metsäkortekorven säilymiseen. Selvityksessä suositellaan myös lahokaviosammalen esiintymisen selvittämistä alueelta. Lahokaviosammalta käsitellään tarkemmin seuraavassa kappaleessa.

Lahokaviosammal



Selvitysalueiden ja asemakaava-alueen sijainnit (Manninen, Makkonen & Nieminen 2020)

Kaavatyön yhteydessä tehtiin lahokaviosammalen esiintymisselvitys Vantaan Nissaksen alueella (Manninen, Makkonen & Nieminen 2020). Selvitys käsitti Vantaan lahokaviokaviosammalen suojelusuunnitelmassa (Manninen & Nieminen 2020) lajin potentiaalisiksi esiintymisalueiksi esitetyt alueet kaava-alueen läheisyydessä (alueet A ja B, viereinen kuva). Työssä kartoitettiin paitsi lahokaviosammalen itiöpesäkkeiden esiintymät, myös lahokaviosammalen asuttamat lahopuut ilman itiöpesäkehavaintoja itujyväsryhmien perusteella. Selvitysalueilla havaittiin yhteensä 609 lahokaviosammalesiintymää, joista yhdeksässä oli itujyväsryhmien lisäksi myös itiöpesäkkeitä. Havaintojen perusteella rajattiin kolme erillistä lahokaviosammalen ydinaluetta. Ydinalueet pisteytettiin samalla periaatteella kuin Vantaan lahokaviokaviosammalen suojelusuunnitelmassa (Manninen & Nieminen 2020).

Lahokaviosammalselvityksen (Manninen, Makkonen & Nieminen 2020) liitekarttojen perustella kaava-alueelle ei sijoitu lainkaan lahokaviosammaleen itiöpesäkkeitä. Selvityksen tiivistelmässä todetaan seuraavaa:

> *Selvitysalueiden ydinalueet saavat melko heikot pisteet Vantaan lahokaviosammalen ydinalueiden vertailussa johtuen mm. niiden pienestä pinta-alasta ja maaston kulumisesta. Koska lahokaviosammal on Vantaalla yleinen ja runsas, kaikkein parhaimpia esiintymiä lukuun ottamatta mikään yksittäinen esiintymä ei todennäköisesti ole lain tarkoittamalla tavalla tärkeä lajin säilymiselle Vantaalla.*
>
> *Saagatien asemakaava-alueella sijaitsee vain n. 10 % kaikista selvitysalueiden* [alueet A ja B] *lahokaviosammalhavainnoista. Asemakaava-alueella havaittiin vain itujyväsryhmiä, ei itiöpesäkkeellisiä esiintymiä. Asemakaava-alue on laajuudeltaan n. 15 % lahokaviosammalen ydinalueista selvitysalueilla.*
>
> *Vaikka asemakaava-alue rakennetaan, ja kaikki tai lähes kaikki lahokaviosammalen kasvupaikat siellä tuhoutuisivat, lahokaviosammal todennäköisesti säilyy selvitysalueilla tulevaisuudessakin. Ydinaluepinta-alan pieneminen asemakaava-alueen rakentamisen myötä saattaa kuitenkin olla riski lahokaviosammalen paikalliselle elinvoimaisuudelle. Kulumisen ehkäisy, lahopuujatkumo ja pienilmaston sopivuus ovat merkittävässä roolissa lahokaviosammalen säilymisessä ydinalueilla, varsinkin, jos asemakaava-alue rakennetaan.*

Linnusto

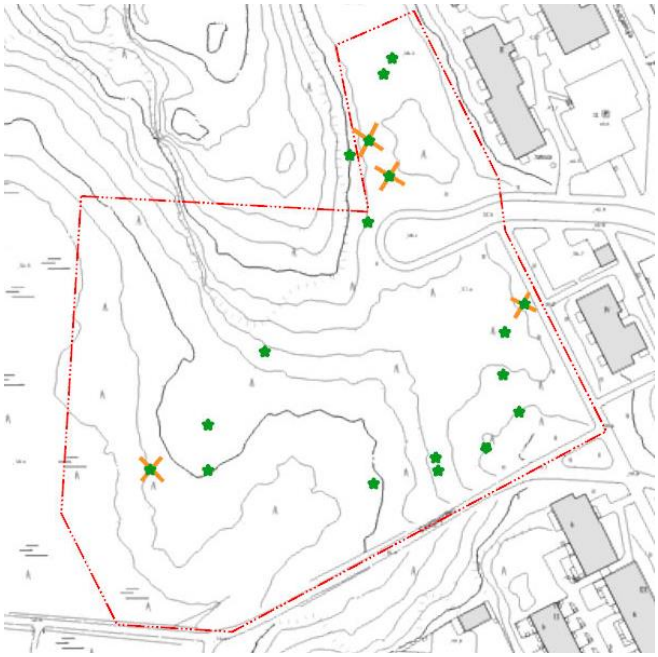
Linnustoselvityksen välikatsauksessa (Lindblom, 2019) Saagapuiston/Nissaksenpuiston parhaiksi metsälajeiksi arvioidaan käki, mustapääkerttu, kultarinta, sirittäjä, joilla viisi reviiriä, kuusitiainen ja puukiipijä. Metsän laadun perusteella alueella voisivat muuton yhteydessä levähtää idänuu-

nilintu ja pikkusieppo, joiden reviiriksi kohde ei kuitenkaan sovellu erityisen hyvin. Suomen lintujen uhanalaisuus 2015 -luettelon (Tiainen ym. 2016) mukaan kaikki linnustoselvityksen välikatsauksessa mainitut lajit ovat uhanalaisuusluokitukseltaan elinvoimaisia.

Linnustoselvityksen välikatsauksessa huomautetaan, että Saagatien kaava-alueen ja sen ympäristön kuusikkokuvioiden aluskasvillisuus on kulunutta, mikä näkyy myös linnustossa. Aluskasvuston kuluminen ja laikuittain puute vähentää alueen linnustoarvoja. Kuusikon keski-eteläosan rehevämpi kuvio on linnustomielessä pienialainen. Selvityksessä todetaan myös, että [kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevat] metsäalueen etelä- ja länsilaidoilla kulkevat puronotkot ovat kuvioina huomionarvoisia, myös avoimempaa nuorta lehtipuustoa tarjoava rehevämpi läntisin-luoteisin osa. (Lindblom 2019)

Välikatsauksessa arvioidaan, että Saagapuiston/Nissaksenpuiston virkistyskäytön määrä ja sen kattavuus metsäalueella vähentää kohteen potentiaalia metsälinnustolle. Toisaalta kohde on jo nyt häiriöherkkä petolinnuille. Mikäli selvitysalueelle rakennetaan, voi potentiaalisten kana- ja varpushaukan, nuolihaukan ja lehtopöllön mahdollisuus esiintyä pesimälajistossa loppua. Lehtopöllö pesii irtohavaintojenkin mukaan lähialueella. Havaitun perusmetsälajiston osalta kaavailtu rakentaminen lähinnä vähentää reviirimääriä. Käki voi kadota, koska laji suosii laajempia yhtenäisiä metsäkuvioita. Mikäli metsän pinta-ala supistuu, linnustoarvot vääjäämättä laskevat, näin etenkin lajistollisesti huomioitavimman metsälinnuston osalta.

Puusto



Kaavatyön yhteydessä kartoitettiin alueen arvokkaat puut. Oheisessa kuvassa on esitetty tunnistetut arvopuut, joista valtaosa on mäntyjä (kartoitus: Elina Ekroos). Poistuvat puut on merkitty oranssilla ruksilla. Asemakaavaratkaisu säilyttää valtaosan kaava-alueen arvopuista (14 kpl kartoitetusta 18 arvopuusta).

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen rakentaminen muuttaa vettä läpäisevän pinnan määrää sekä pintavaluntaa nykyisellä Itä-Hakkilanojan valuma-alueella. Näitä muutoksia ehkäistään hulevesien tonttien hallintaratkaisuilla, siten että pintavalunnan muutokset minimoidaan nykytilanteeseen verrattuna.

Yhteenveto vaikutuksista luontoon ja luonnonympäristöön

Hanke sijoittuu nykyisten korttelialueiden kylkeen ja hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Uudisrakentaminen sijoittuu ennestään rakennettavaksi kaavoitetulle alueelle ja puistoksi osoitettujen alueiden pinta-alat kasvavat kaavoituksen myötä. Luontoselvityksen (Savola 2019) mukaan kaava-alueen kangasmetsä on osa arvokasta, yhtenäistä metsäkokonaisuutta. Sel-

vityksessä korostetaan erityisesti metsän ikää ja alueen lahokaviosammalpotentiaalia. Selvityksessä ei löydetty kaava-alueelta luonnonsuojelulain 29 § perusteella säilytettäviä luontotyyppejä, vesilain 11 § mukaan suojeltuja luontotyyppejä, metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai muita lain perusteella suojeltavia kasvi- tai eliölajeja. Lahokaviosammalselvityksen (Manninen, Makkonen & Nieminen 2020) perusteella alueen rakentamisen ei kuitenkaan todennäköisesti uhkaa lahokaviosammaleen säilymistä alueella. Linnustoselvityksen välikatsauksen (Lindblom 2019) perusteella alueelta ei löydetty uhanalaisia lintulajeja.

Koska asemakaava-alue on säilynyt rakentamattomana, kaavan toteutuminen tarkoittaa väistämättä alueella olevien iäkkäiden metsäalueiden vähenemistä. Haittoja on pyritty vähentämään osoittamalla kaava-alueen reuna-alueita puistoksi ja sijoittamalla rakentaminen siten, että mahdollisimman monia alueella olevista arvokkaista männyistä voidaan säilyttää. Asumakaavamuutoksen myötä kulku Nissaksenpuistoon ohjataan Saagapolun kautta, jolloin liikkuminen suoraan Saagatien päästä metsään vähenee. Tämä saattaa vähentää maaston kuluneisuutta kaava-alueen laitamilla. Luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi kaavassa määrätään korttelialueiden vihertehokkuus 0,9.

Vaikka kaava-alueella on todennettu luontoarvoja, joita menetetään rakentamisen myötä, niin luontoarvoja säilyy laajemmin Saagapuiston alueella. Näitä arvoja tutkittiin tarkemmin asemakaavan luontoarvoselvityksen (Savola 2019) yhteydessä. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettavat korttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuvat ja tukevat alueen joukkoliikennepalveluja, mikä tukee resurssiviisauden tavoitteita.

Vihertehokkuus



Asemakaavan pihaluonnos, jossa toteutuu vihertehokkuus 0,9 (Eeva Eitsi)

Asemakaavamuutoksen AK- ja AR-korttelialueilla vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuden - viherpintojen, puiden ja kasvillisuuspintaisten hulevesien viivytyspainanteiden - avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin. Vihertehokkuusmenetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavaluonnoksen pohjalta tehtyjen laskelman ja luonnosmaisen pihasuunnitelman (kuva yläpuolella) perusteella vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,9 on saavutettavissa. Laskelman tekemisen jälkeen korttelialueita on kasvatettu, minkä seurauksena vihertehokkuuden tavoitetason saavuttaminen on helpottunut.

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

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa asemakaavamuutoksen toteuttaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja alueelle tarvittava kunnallistekniikka on valmis.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupunkirakenne ja -ympäristö:	Vesa Karisalo	aluearkkitehti
	Linnea Löytönen	asemakaavasuunnittelija
	Mirva Talusén	asemakaavasuunnittelija (05/2019 asti)
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja (05/2019 asti)
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Noora Koskivaara	asemakaavasuunnittelija
	Jonna Kurittu	yleiskaavasuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Marjut Viljanen	liikenneinsinööri
	Petra Tammisto	maisema-arkkitehti
Yrityspalvelut:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö/Asemakaavoitus

Vantaalla, 29. päivänä syyskuuta 2020.

Linnea Löytönen
asemakaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	25.08.2020
Kaavan nimi	002410 Saagatie		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	20.02.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002410
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7481	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,7481

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

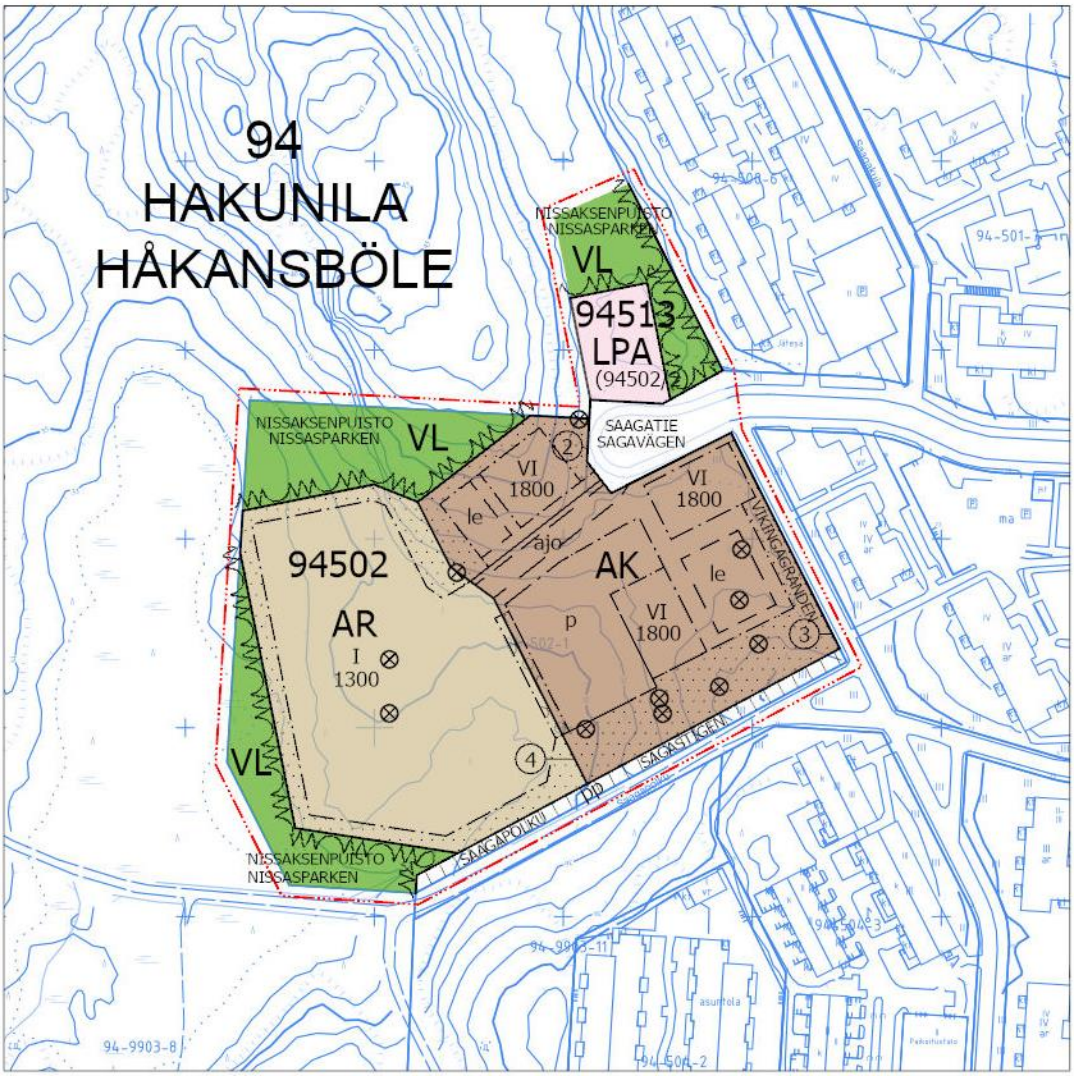
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,7481**	**100,0**	**6700**	**0,38**	**0,0000**	**2700**
A yhteensä	1,2059	69,0	6700	0,56	1,2059	6700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-1,5181	-4000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3588	20,5			0,2012	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1834	10,5			0,1110	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

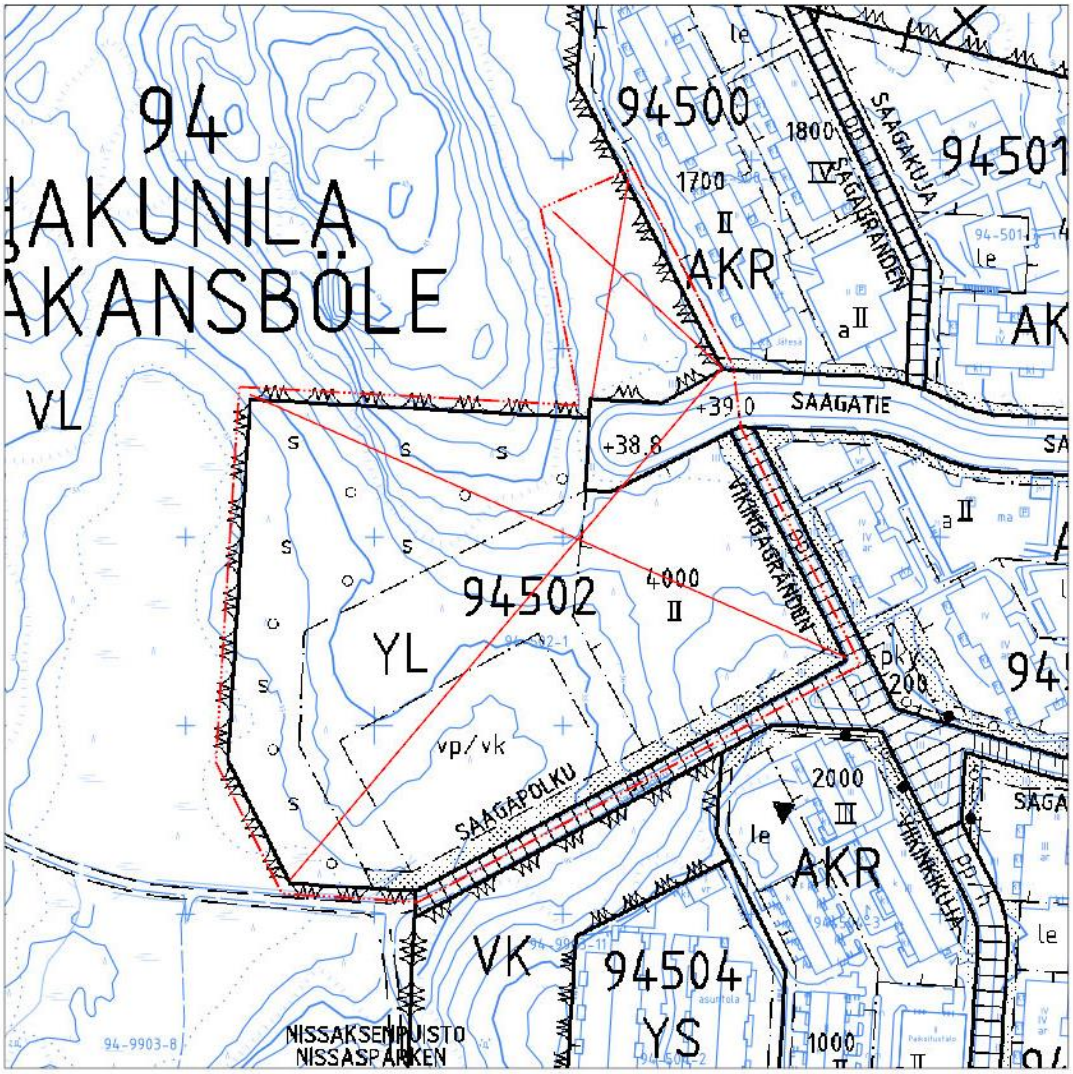
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,7481**	**100,0**	**6700**	**0,38**	**0,0000**	**2700**
A yhteensä	1,2059	69,0	6700	0,56	1,2059	6700
AK	0,6103	50,6	5400	0,88	0,6103	5400
AR	0,5956	49,4	1300	0,22	0,5956	1300
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-1,5181	-4000
YL	0,0000		0		-1,5181	-4000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3588	20,5			0,2012	
VL	0,3588	100,0			0,2012	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1834	10,5			0,1110	
Kadut	0,0697	38,0			-0,0027	
Kev.liik.kadut	0,0513	28,0			0,0513	
LPA	0,0624	34,0			0,0624	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Asemakaavakartta 1:2000



Kumoutuvat asemakaavat (punaiset ristit) 1:2000

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002410	29.9.2020

Vantaan kaupunki

SAAGATIE

Kaupunginosa 94, HAKUNILA

Vanda stad

SAGAVÄGEN

Stadsdel 94, HÅKANSBÖLE

Asemakaavan muutos
Korttelit 94502 ja 94513
sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Kortteli 94502.

1:2000

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 94502 och 94513
samt gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning och ändring av tomtindelning
Kvarteret 94502.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AK	**Asuinkerrostalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för flervåningshus.**
	Rakennusoikeus.	**Byggrätt.**
	Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.	Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.
	Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja.	I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får, utöver byggrätten som anvisas i detaljplanen, utanför bostaden byggas förråd, service-, hobby-, klubb-, tvättutrymmen, skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänerboendet.
	Kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saa ylimmän kerroksen yläpuolelle rakentaa asukkaiden yhteisiä saunatiloja.	Ovanför den högsta våningen får gemensamma bastuutrymmen för invånarna byggas utan att våningstalet eller byggrätt utgör ett hinder.
	Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallitut tilat eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.	De utrymmen som får byggas utöver våningsytan räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.
	Väestönsuojat saa rakentaa tonttijaon estämättä.	Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.
	Katot ja julkisivut	**Tak och fasader**
	Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.	Eventuella elementfogar skall döljas med hjälp av arkitektoniska medel.
	Piharakennukset ja katokset on tehtävä viherkattoisina.	Gårdsbyggnader och skyddstak ska förses med gröntak.
	Autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-alueilla.	Täckta bilparkeringar, murar och övriga konstuktioner på gårdsplanen ska ha en koppling till bostadshusens arkitektur och stadsbilden. Gårdens konstuktioner får inte minska trivseln och trygghetskänslan i gårdsområdena.
	Ulkoalueet	**Utomhusområden**
	Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.	I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas.
	Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma. Tonttien hulevedet voidaan viivyttää yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.	För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.
	Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden suureksi kasvavia lehti- ja havupuita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Vid planeringen av gården 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 för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Leikki- ja oleskelualueet, kulkuväylät ja muut pihan toiminnot tulee sijoittaa siten että maasto suojeltavien puiden ympäristössä kuluu mahdollisimman vähän.

Områdena för lek och utevistelse, gånglederna och andra gårdsaktiviteter ska placeras så att terrängen runt de träd som ska skyddas slits så lite som möjligt.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein tai istutuksin.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med hjälp av konstruktioner eller planteringar.

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä tai muulla vettä läpäisevällä materiaalilla.

Bilplatserna utan tak, med undantag från inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering eller annan vattengenomsläpplig material.

Muuta

Annat

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Asunnot 1 ap/ 110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap kahta asuntoa kohden.

Bostäder 1 bp/ 110 m²-vy, dock minst 1 bp för två bostäder

Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m².

Minst 1 bp/ 1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering.

Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto

Bostäder 2 cykelplatser /bostad

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Rakennusoikeus

Byggrätt

Asuinrakennuksiin ja talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja.

I bostadshusen och i ekonomibyggnaderna får, utöver byggrätten som anvisas i detaljplanen, utanför bostaden byggas förråd, service-, hobby-, klubb-, tvättutrymmen, skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänar boendet.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallitut tilat eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

De utrymmen som får byggas utöver våningsytan räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Ulkoalueet

Utomhusområden

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.

I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma. Tonttien hulevedet voidaan viivyttää yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden suureksi kasvavia lehti- ja havupuita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Vid planeringen av gården 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 för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Leikki- ja oleskelualueet, kulkuväylät ja muut pihan toiminnot tulee sijoittaa siten että maasto suojeltavien puiden ympäristössä kuluu mahdollisimman vähän.

Områdena för lek och utevistelse, gånglederna och andra gårdsaktiviteter ska placeras så att terrängen runt de träd som ska skyddas slits så lite som möjligt.

	Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein tai istutuksin.	De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med hjälp av konstruktioner eller planteringar.
	Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä tai muulla vettä läpäisevällä materiaalilla.	Bilplatserna utan tak, med undantag från inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering eller annan vattengenomsläpplig material.
	Muuta	**Annat**
	Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet bil- och cykelplatser:
	Asunnot 1 ap/ 90 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap/ asunto	Bostäder 1 bp/ 90 m²-vy, dock minst 1,2 bp/bostad
	Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto	Bostäder 2 cykelplatser /bostad
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
LPA	**Autopaikkojen korttelialue**	**Kvartersområde för bilplatser**
	Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä tai muulla vettä läpäisevällä materiaalilla.	Bilplatserna utan tak, med undantag från inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering eller annan vattengenomsläpplig material.
	Pysäköintialue on rajattava istutuksin. Alueen osat, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuväyliin, tulee istuttaa. Istutuksiin tulee käyttää puuvartisia kasveja.	Parkeringsområdet ska avgränsas med planteringar. De delar av området som inte används för parkering eller passager ska förses med planteringar. Planteringarna ska bestå av växter med vedstam.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
94	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
HAKUNILA	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
94502	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
SAAGATIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
1800	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
VI	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Kalliopinnat suositellaan säilytettävän. Alueelle on suositeltavaa istuttaa kunttaa tai keto-/niittykasveja.	Det rekommenderas att bergsytor bevaras. På området rekommenderas det att plantera mår, ängs- eller fältväxlighet.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
p	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**

(94502/2)	**Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**	**Siffrorna inom parentesen anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**
⊗	**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
	Katu.	**Gata.**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**

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

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Ritva Kotilainen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __.__.20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__



Vantaan kaupunki copyright Antti Auvinen tulosteen laatija 26.8.2020 päiväys	VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA 002410 Saagantie 0 20 100 m	ETRS-GK25 Koord.järj. N2000 Korkeusjärj. 1 : 1 000 Mittakaava

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

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

Kivistöntähden asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan monimuotoisten asuinkortteleiden, päiväkodin, kahden pysäköintilaitoksen, lähivirkistys- ja puistoalueiden sekä katualueiden toteuttaminen Kivistön aseman läheisyyteen. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 74 150 k-m^2, josta asumisen osuus on 69 700 k-m^2.

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

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

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

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

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

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

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) kaava-alue on määritelty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), johon saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 eli Lden 50 - 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava
Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Kivistön keskustaa Kehäradan eteläpuolelle rakentamattomalle alueelle. Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta Kehäradan aluetta (LR), Kivistöntähden puistoa (VP) sekä Kvartsiraittia (katualue). Kaava mahdollistaa kahdeksan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), joissa kerrosluvut vaihtelevat viidestä kahdeksaan. Kortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoista on huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.
AK-kortteleihin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 70 700 k-m^2, josta 1 000 k-m^2 on liiketilojen rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistamat AK-kortteleihin sijoittuvat liiketilat ovat kooltaan 50 – 200 k-

m^2. Alueelle sijoittuu myös yksi yleisten rakennusten korttelialue (Y) uutta päiväkotia varten (rakennusoikeus 2 000 k-m^2) sekä kaksi pysäköintilaitosta (LPA), joiden yhteyteen sijoittuu myös liiketiloja yhteensä 450 k-m^2. Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitoksiin.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

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

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

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

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

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

———

Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 15

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

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

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

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

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

Kaavamääräyksiin on tehty seuraavat tarkistukset kaavan tavoitteiden toteutumiseksi:

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 6

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Vesa Pajula ja Mikko Merelä kannattivat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

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

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

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

———

Kaupunginhallitus 1.6.2020 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään,
a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
b) asettaa uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232500 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistöntähti, ja
c) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunginhallituksen jäsen Sirpa Pajunen esitti asian palauttamista valmisteluun lahokaviosammaleen ja muiden luontoarvojen vuoksi. Jäsenet Vaula Norrena ja Mika Niikko kannatti esitystä.
Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat jäsen Pajusen palautusesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.
Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Faysal, Jääskeläinen, Kaira, Kaukola, Multala, Orpana, Puoskari, Rokkanen, Tahvanainen, Tyystjärvi) ja 3 ei-ääntä (Niikko, Norrena, Pajunen). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreä kaupunginhallituksen ryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: "Lahokaviosammal ja liito-orava ovat EU-luontodirektiivilajeja, jonka takia niiden elinympäristöt tulee säilyttää. Asemakaava tulisi valmistella uudestaan luontoarvojen suojelemiseksi niin, että rauhoitettujen, uhanalaisten ja erityisesti suojeltavan lajien olemassaolo turvataan."

———

Nähtävilläolo

Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 ja 32 §:ien nojalla nähtävillä 24.6.–24.8.2020. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 1.6.2020 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 14 ja saatiin seitsemän (7) kappaletta. Uudenmaan ELY-keskuksen ja Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistyksen lausuntojen perusteella tehtiin kaavakarttaan ja -määräyksiin tarkistuksia melumääräyksiin ja lahokaviosammalen suojelumääräyksiin.

Tehdyt tarkistukset

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen, lausuman sekä tehtyjen tarkastelujen perusteella on kaavakarttaan ja -määräyksiin tehty seuraavat muutokset:

1. Kaavamerkinnät luo/1 ja luo/2 on yhdistetty merkinnäksi luo. Merkinnän määräys on: *Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.*
2. Onnenkivenpuistossa sijainnut pohjoiseteläsuuntainen ohjeellinen ur-merkintä on poistettu. Itälänsisuuntaisten kahden ur-yhteyden sijaintia on tarkennettu.
3. VL-alueita koskevaa määräystä on muokattu muotoon: *Alueella kasvava olemassa oleva puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Alueen maanpinta tulee pitää nykyisessä korossaan. Puistoreittejä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon olemassa oleva puusto ja pyrkiä mahdollisimman vähäisiin puiden kaatoihin. Ohjeellisten ulkoilureittien lisäksi saa alueelle rakentaa pitkospuita tai vastaavia pienimuotoisia kulkureittejä niin, että ne sovitetaan ympäröivään puustoon ja kasvillisuuteen.*
4. Y-korttelialueen rakennusoikeutta on lisätty 2000 k-m²:stä 3000 k-m²:iin (kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus nousee 73 150 k-m²:stä 74 150 k-m²:iin).
5. AK-alueita koskien on lisätty seuraava määräys: *Parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.*
6. AK-alueita koskien on vihertehokkuuden tavoitelukua nostettu 0,8:sta 0,9:ään. Määräys on muutettu: *Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,9 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva luku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.*

7. AK-alueita koskien on lisätty seuraava määräys: *Pihoille ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja*.

Asemakaavaehdotuksen selostusta on täydennetty:
1. Sivuja 60–61 on päivitetty vastaamaan kaavaehdotuksen mukaista rakennusoikeutta ja kerroslukua koskien Y-korttelialuetta.
2. Edellytykset lahokaviosammalen suotuisan suojelutason säilymiseen on lueteltu selostukseen lisätyssä kappaleessa sivulla 13–14.
3. Lisätty vaihtoehtovertailuja Uudenmaan ELY-keskuksen vastineeseen (s. 45–46) ekologisesta, sosiaalisesta ja taloudellisesta näkökulmasta.
4. Lisätty liitteet 12–14 koskien luontoselvityksiä.
5. Vaikutusten arviointia täydennetty.

Asemakaavan verkkosivuille on lisätty luontoselvitysten aineistoa.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 29.9.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232500 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistöntähti

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun siten, että luontoarvot huomioidaan paremmin. Jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku kannatti esitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Piia Malmberg ja jäsen Tarja Eklund kannattivat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta joudutaan äänestämään, ja teki seuraavan äänestysesityksen. Ne, jotka kannattavat jäsen Valtasen palautusesitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 3 jaa-ääntä (Spets, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen) ja 13 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Malmberg, Merelä, Romppainen, Pajula, Pokkinen, Åstrand, Ala-Kapee-Hakulinen) yhden ollessa poissa. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liitteet:
- Asemakaavaselostus 29.9.2020
- Lausunnot ja vastineet 29.9.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, p. 050 302 8799,
asemakaavasuunnittelija Ville Leppänen, p. 050 312 4370
asemakaava-arkkitehti Eija Hasu, p. 050 302 9427
asemakaava-arkkitehti Veli-Pekka Ristimäki, p. 043 825 0515
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi, poikkeuksena ville.leppanen2[at]vantaa.fi

232500 KIVISTÖNTÄHTI

KIVISTÖ



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 29.9.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 232500. Kaavoitus on tullut vireille 24.9.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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

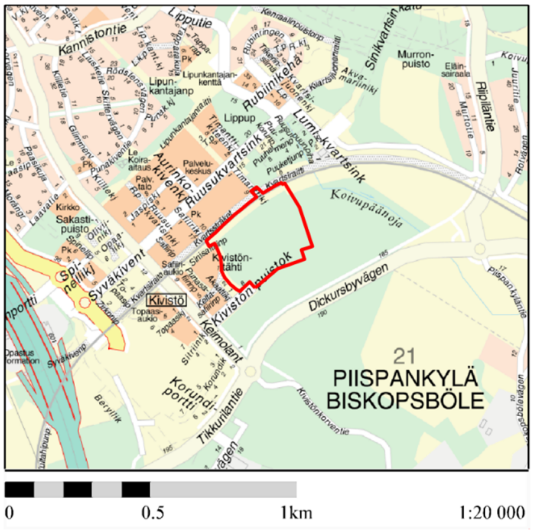
Asemakaavan muutos koskee virkistysaluetta muutettavassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 5 (nro 231800), liikennealuetta muutettavassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100) ja katualuetta muutettavassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300) kaupunginosassa 23, Kivistö.

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

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monimuotoisten asuinkortteleiden, päiväkodin, kahden pysäköintilaitoksen, lähivirkistys- ja puistoalueiden sekä katualueiden toteuttaminen Kivistön aseman läheisyyteen. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 74 150 k-m^2, josta asumisen osuus on 69 700 k-m^2.

Kaavan laatijat:
asemakaava-arkkitehdit Veli-Pekka Ristimäki, Eija Hasu ja Ville Leppänen (19.9.2019 alkaen) sekä kaavatekninen koordinaattori Riikka Mattila (4.3.2020 alkaen) / Kivistön asemakaavatiimi
Puhelin: 050 302 9427 (Hasu) / 043 825 0515 (Ristimäki)
Sähköposti: veli-pekka.ristimaki@vantaa.fi, eija.hasu@vantaa.fi, ville.leppanen2@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



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

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan kaupunki.
- Kaavatyö on otettu valmisteluun aluearkkitehdin päätöksellä kaavoituksen työohjelman ulkopuolelta. Kaavatyö on ollut ensimmäisen kerran kaavoituksen työohjelmassa vuonna 2019 (nro 232500).
- Kaavoitus tuli vireille 24.9.2018.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 26.10.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Asemakaavan valmisteluaineistoa esiteltiin kaavakävelyllä 9.10.2018 sekä Kivistön asemakaavoituksen yleisötilaisuuksissa 14.11.2018, 6.3.2019 ja 18.6.2019 sekä Kivistön kyläjuhlilla 7.9.2019.
- Viranomaisneuvottelu lahokaviosammalista pidettiin ELY-keskuksen kanssa 11.12.2018
- Vantaan kaupunki on hakenut 20.5.2019 Uudenmaan ELY-keskukselta lupaa kaava-alueen lahokaviosammalien siirtämiseksi
- Kaavaehdotus on ollut hallinnollisessa käsittelyssä; KALA 19.8.2019 § 7 ja KH 26.8.2019 § 15
- Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 11.9.–10.10.2019. Muistutuksia saatiin yhteensä 1 kpl.
- Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 10.10.2019 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 14 kpl ja niitä saatiin yhteensä 9 kpl.
- Nähtävillä ollutta asemakaava-aineistoa esiteltiin Kivistön asukasillassa 2.10.2019 sekä kaupunkisuunnittelun Kivistön asemakaavoituksen avoimien ovien asukastilaisuuksissa 28.11.2019 ja 30.1.2020.
- Vantaan kaupunki on perunut lupahakemuksen lahokaviosammalen siirtämiseksi, Uudenmaan ELY-keskus 25.03.2020.
- Kaavaehdotus on ollut hallinnollisessa käsittelyssä; KALA 12.5.2020 § 6 ja KH 1.6.2020 § 18
- Asemakaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville 24.6–24.8.2020. Muistutuksia saatiin 0 kpl.
- Lausunnot uudelleen nähtävilläolevasta asemakaavaehdotuksesta pyydettiin 24.8. mennessä. Lausuntoja pyydettiin 14 kpl ja niitä saatiin yhteensä 7 kpl.
- Koronapandemian vuoksi asukastilaisuuksia ei ole järjestetty keväällä ja kesällä 2020. Tämän sijasta osallistuvavantaa.fi-sivustolle on lisätty esittelyvideo asemakaavaehdotuksesta. Sivustolla on voinut kommentoida kaavaehdotusta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 7

2. Lähtökohdat ... 10

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 10

2.2 Suunnittelutilanne ... 21

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 27

3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 27

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 27

3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 49

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 51

4. Asemakaavan kuvaus ... 59

4.1 Kaavan rakenne ... 59

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 60

4.3 Aluevaraukset ... 61

4.4 Kaavan vaikutukset ... 70

4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 81

4.6 Nimistö ... 85

5. Asemakaavan toteutus ... 87

6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 90

7. Asemakaavan seurantalomake ... 92

8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 94

9. Muu suunnitelma-aineisto ... 104

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1: Havainnekuvia viitesuunnitelmasta
Liite 2: Vesihuollon esisuunnitelma, luonnos 14.6.2019
Liite 3: Katuympäristöpiirustus, luonnos 14.6.2019
Liite 4: Liikennesuunnitelma, luonnos 14.6.2019
Liite 5: Ajouratarkastelut tikaspuomiautolla ja 12 m kuorma-autolla, luonnos 14.6.2019
Liite 6: Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019
Liite 7: Timanttisillan suunnitelmakuvia, luonnos 11.6.2019
Liite 8: Mallipihasuunnitelmat kortteleista 23206 ja 23210 ja vihertehokkuuden laskelmat
Liite 9: Kaukolämpöverkon luonnoskaavio
Liite 10: Putkijätejärjestelmän luonnoskaavio
Liite 11: Taiteen konsepti
Liite 12: Liito-oravan asuttamat elinympäristöt ja niiden ydinalueet keväällä 2020, sekä mahdolliset kulkuyhteydet todettujen elinympäristöjen välillä (FCG Oy, 2020)

Liite 13: Kivistön kaupunkialueen luontotyyppikartoitus, FCG:n alustavat tulokset 7.9.2020. Lisätty Kivistöntähden kaava-alueen rajaus.
Liite 14: Kartta lahokaviosammalhavainnoista Kivistössä vuoden 2020 esiintymisselvityksen mukaan (lähde: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma – Faunatican raportteja 1/2020, s. 51 (Manninen, O. & Nieminen, M., 2020)). Lisätty Kivistöntähden kaava-alueen rajaus.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Kivistöntähden asemakaavoitukseen liittyvät selvitykset

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

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

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

Luontoselvitykset

- Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020)

- Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016) sekä Kivistön keskustan liito-oravaseurannat (Ramboll Finland Oy, 2017, 2018, 2019)
- Vantaan Kivistön lahokaviosammal- ja luontotyyppiselvitys, alustavat tulokset 7.9.2020 (FCG Oy, 2020, julkaisematon)
- Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma – Faunatican raportteja 1/2020 (Manninen, O. & Nieminen, M., 2020)
- Uudenmaan lahokaviosammalien luokittelu ja priorisointi (Uudenmaan ELY-keskus, 30.4.2019, julkaisematon)
- Kivistön lahokaviosammalselvitys (Manninen, O., 2019, julkaisematon)
- Kivistön lahokaviosammaleen luontokartoitus (Manninen, O., 2017, julkaisematon)
- Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)
- Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009)
- Vantaan Marjaradan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 2003)

Muut suunnitelmat ja selvitykset

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

1. TIIVISTELMÄ

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

AK-kortteleihin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 70 700 k-m², josta 1 000 k-m² on liiketilojen rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistamat AK-kortteleihin sijoittuvat liiketilat ovat kooltaan 50–200 k-m². Alueelle sijoittuu myös yksi yleisten rakennusten korttelialue (Y) uutta päiväkotia varten (rakennusoikeus 3 000 k-m²) sekä kaksi pysäköintilaitosta (LPA), joiden yhteyteen sijoittuu myös liiketiloja yhteensä 450 k-m². Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitoksiin.

Alueelle tulee useita puisto- ja lähivirkistysalueita. Onnenkivenpuisto-niminen lähivirkistysalue on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, koska se on osa liito-oravien kulkureittiä ja lisäksi puistossa on yksi tunnistettu lahokaviosammalen kasvupaikka. Onnenkivenpuisto on lähes kokonaisuudessaan merkitty luo-merkinnällä, joka edellyttää olemassa olevan puuston säilyttämistä ja tarvittaessa uuden puuston istuttamista liito-oravien tarvitseman latvusyhteyden turvaamiseksi. Tämän lisäksi merkintä pyrkii takaamaan lahokaviosammalen säilymisen alueella. Kaava-alueen keskellä sijaitsevalla Korukivenkallio-nimisellä lähivirkistysalueella säilytetään olemassa oleva kallioalue. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu kolme muuta puistoaluetta. Puistoalueiden lisäksi myös rakennettavilla korttelialueilla on määrätty säilytettäväksi hyväkuntoisia puita.

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

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

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

Suunnittelualue sijaitsee 200–600 metrin päässä Kivistön asemasta. Kaavaratkaisu tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta ja vastaa siltä osin kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteisiin. Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan keskitetyn pysäköinnin, vihertehokkuuden ja uusiutuvan energian määräyksillä. Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa, mikä mahdollistaa alueen kehittämisen pienemmissä osissa erilaisten kilpailutusten avulla ajantasaisiin vaatimuksiin perustuen. Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka on liitetty osaksi asemakaavan selostusta.



Näkymä Serpentiinikivenpuistosta kohti korttelia 23205.



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



Näkymä Sinisafiirinpolun ja Serpentiinikivenkadun risteyksen liiketilaan. Taustalla näkyy Onnenkivenpuisto.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



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

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

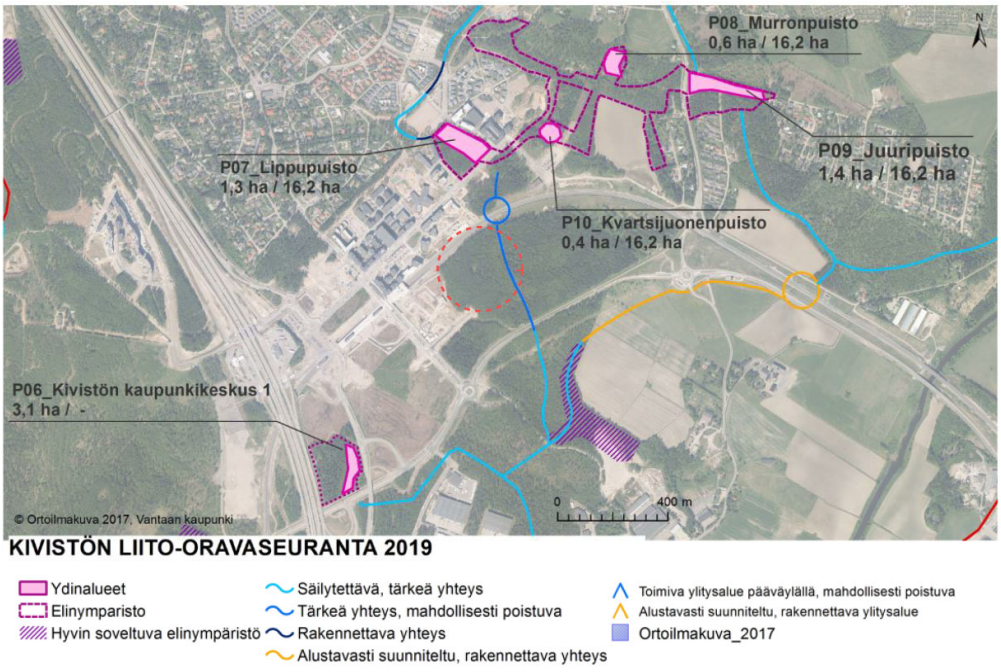
Suunnittelualue rajautuu maisemallisesti pohjoisesta Kehäradan linjauksen rajaamana, eteläpuolella Tikkurilantie luo rajan kuitenkin siten, että suunnittelualueen ja Tikkurilantien väliin jää kaavan toteutuessakin tiheäpuustoinen alue tulevaisuudessa keskustakortteleiksi asemakaavoitettavaksi. Lännessä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

Luonnon monimuotoisuus

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

Liito-oravat

Kivistön keskustan alueella tehdyissä vuosittaisissa liito-oravaseurannoissa (2016–2020) alueella ei ole tehty varsinaisia liito-oravahavaintoja, mutta Myyrmäen-Kivistön-Ylästön liito-oravaselvityksessä (Ramboll Oy, 2016) alue on tunnistettu osaksi liito-oravien elinympäristöverkostoa Kivistön keskustan alueella. Kaava-alueen poikki pohjois-eteläsuuntaisesti on osoitettu liito-oravien yhteys, joka yhdistää Kehäradan pohjoispuolella sijaitsevat liito-oravien elinpiirit Tikkurilantien eteläpuolella sijaitseviin elinpiireihin. Kaava-alueen koillisnurkassa on myös ainut tunnistettu toimiva liito-oravien Kehäradan ylityspaikka Kivistön alueella. Selostuksen liitteeksi lisätty myös uusimman liito-oravaselvityksen tulokset esittävä kartta, joka osoittaa sekä yhteystarpeen että yhteysalueen soveltuvuuden elinympäristöksi (FCG Oy, 2020, selostuksen liite 12).



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

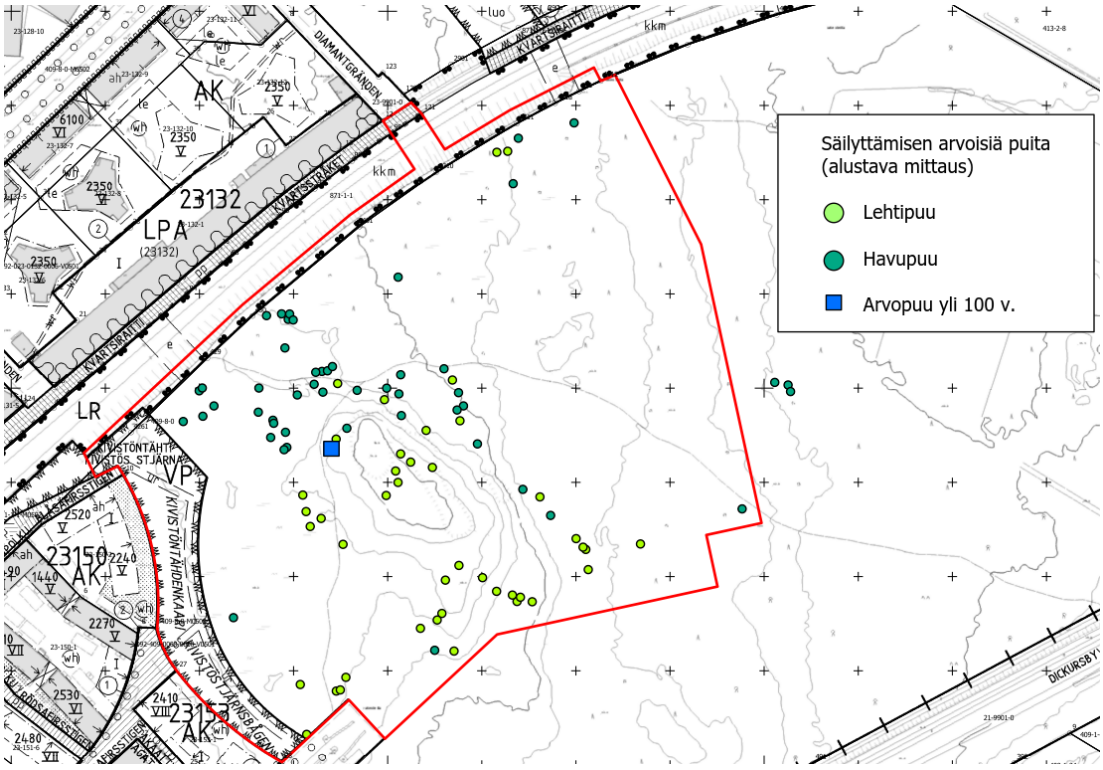
Puusto

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

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



Laserkeilausaineistoon perustuva puustokartoitus (aineisto vuodelta 2017).



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

Lahokaviosammal

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

Yhtä lukuun ottamatta kaikkien kaava-alueelle sijoittuvien lahokaviosammalen kasvupaikkojen (vuoden 2017 ja 2019 kartoitukset) siirtämiseksi haettiin Uudenmaan ELY-keskukselta lupaa yhdyskuntarakenteellisista syistä. Vantaan kaupungin kaupunkitasoinen lahokaviosammalen esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma (Manninen, O. & Nieminen, M., 2020) on lisännyt lajitietoisuutta, erityisesti tietoa siitä, että lahokaviosammalen itujyväsryhmiä voi löytyä koko metsäalueelta. Siirtolupahakemus ELY-keskukselle on peruutettu 25.3.2020 (kts. kohta 3.2.2. Viranomaisyhteistyö, s. 31).

Uusimman lahokaviosammalen esiintymisselvityksen mukaan alueella on useita ns. itujyväsryhmiä, minkä vuoksi yksittäisen esiintymän suojelemisen sijasta lähes koko Onnenkivenpuisto on merkitty luo-merkinnällä, jonka selite edellyttää, että ”— Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.”

Vantaan kaupungin tilaama koko kaupungin tasoinen lahokaviosammalen esiintymäselvitys ja suojelusuunnitelma lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa ja lajin suotuisan suojelutason säilymisen arvioimiseksi *(Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020)* osoittaa johtopäätöksenä, että yleiskaavaan 2020 osoitetut maankäytön muutokset kompensoivat pinta-alan ja kasvupaikkojen (havaittu itiöpesäke tai itujyväsryhmä) osalta rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien

lahokaviosammalesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, jotta lajin suojelutaso säilyy Vantaalla suotuisana tietyin varauksin:

- Yleiskaavaehdotuksessa esitetyt lahokaviosammalen ydinalueita turvaavat merkinnät pysyvät kaavassa ja suojelualueet toteutetaan
- Yleiskaavaehdotuksen metsätalousalueilla, virkistysalueilla ja muilla viheralueilla olevien lahokaviosammalen ydinalueiden turvaamiseen panostetaan, jotta kasvupaikat säilyvät niillä mahdollisimman kattavasti.
- Lahokaviosammalen ydinalueisiin ja kasvupaikkoihin jatkossa mahdollisesti kohdistuvat heikennykset kompensoidaan niiltä osin kuin se on mahdollista.
- Populaatioiden muutosta seurataan erikseen valittavilla kohdealueilla ja mahdolliseen negatiiviseen kehitykseen puututaan.
- Yleiskaavaehdotuksessa rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevat lahokaviosammalen kasvupaikat säästetään niiltä osin kuin se yksityiskohtaisen maankäyttösuunnittelun avulla on mahdollista.

Vesistöt ja vesitalous

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

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

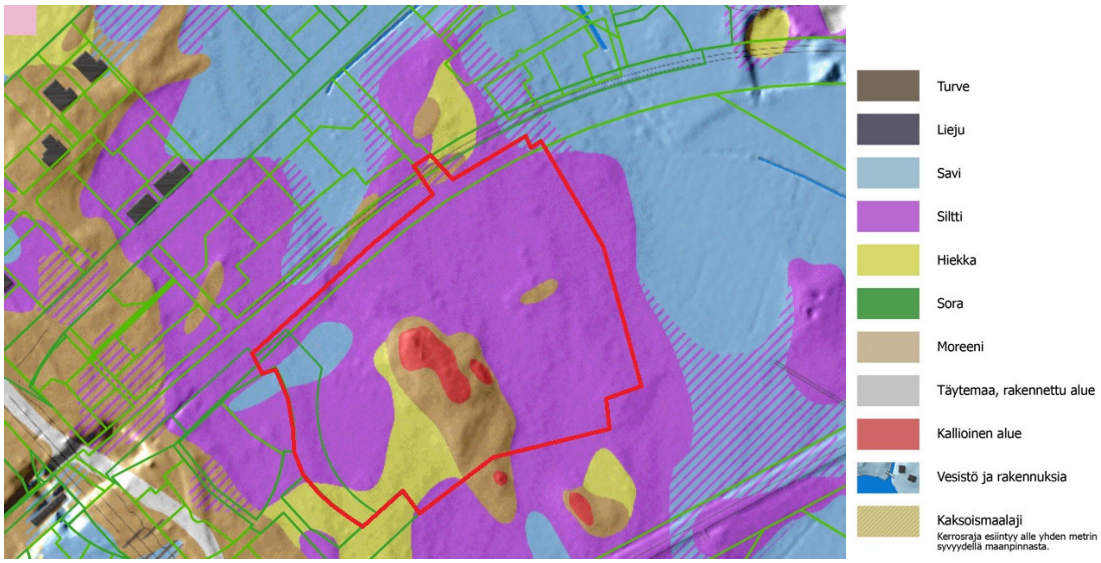
Maaperä

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

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

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

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



Maalajikartta. Kaava-alueen sijainti esitetty punaisella viivalla.

Rakennettavuus maaperän suhteen

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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen

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

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa sekä sosiaalinen ympäristö

Kivistön kaupunginosassa asuu yli 7 800 asukasta ja kilometrin säteellä Kivistön asemasta asukkaita on lähes 6000 (seuturuutu.hsy.fi, 30.1.2020). Kivistön keskusta-alue on Vantaan nopeimmin kasvavia alueita. Vuosien 2014–2018 välisenä aikana Vantaan rautatieasemien läheisyyteen on valmistunut 10 400 uutta asuntoa, joista kolmasosa on valmistunut kilometrin säteelle Kivistön asemasta. Tämä on suurin määrä Vantaan kaikista asemanseuduista. Seuraavan kymmenen vuoden aikana Kivistöön on Vantaan asuntorakentamisennusteen mukaan mahdollista rakentaa yli 7 300 asuntoa.

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

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

kehittää keinoja, joilla edesautetaan alueelle juurtumista, yhteisöllisyyttä sekä elinkaariasumisen mahdollisuutta.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueelta on noin 200–600 metriä Kivistön asemalle, jonne suunnitelmien mukaan rakentuu Kivistön kauppakeskuksen ensimmäinen vaihe palveluineen 2020-luvun alussa. Ruusukvartsinkadulla sijaitsee päivittäistavarakauppa ja Aurinkokiven palvelukeskus, jossa on päiväkoti, yhtenäiskoulu ja neuvola sekä erilaisia harrastetoimintoja. Lähialueilla sijaitsee myös muita päiväkoteja. Vuoden 2016 lopussa Vantaalla on runsaat 110 000 työpaikkaa, joista 2,7 % eli 2 939 työpaikkaa sijaitsi Kivistön suuralueella. Näistä työpaikoista noin neljännes löytyi Kivistön kaupunginosasta ja runsaat 36 % eli 1 060 työpaikkaa Kivistön kaupunginosan eteläpuolelta, Piispankylästä. Kivistön asukkaista valtaosa käy töissä alueen ulkopuolella. Kivistön kaupunginosassa keskeisimmät työllistävät alat ovat rakentaminen sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

Kaupunkikuva

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä.

Virkistys

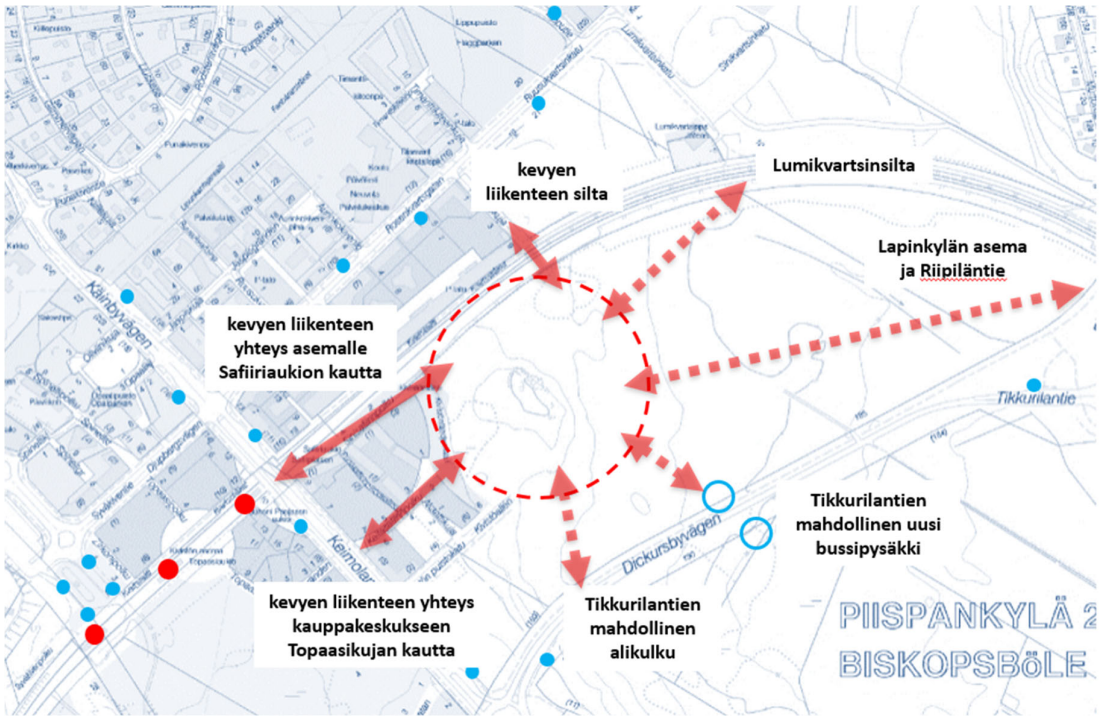
Kivistön keskusta liittyy laajempiin virkistysalueisiin. Keskeistä keskustan kehittämisessä on viheryhteyksien vahvistaminen ja kehittäminen. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on, että asumisessa on 300 metrin maksimietäisyys viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle.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

Kaava-alueen läheisyydessä, Kehäradan pohjoispuolella, sijaitsevat jo rakennetut Kvartsijuonenpuiston, Lipunkantajankentän ja Lipunkantajanpuiston lähivirkistys- ja puistoalueet. Kvartsijuonenpuistossa kaupunkiviljely ja leikkipaikat tarjoavat tekemistä kaiken ikäisille. Lipunkantajankenttä tarjoaa lähiliikuntapalveluita. Laajemmat viheralueet löytyvät Kvartsijuonenpuiston pohjoispuolelta, Kenraalinpuistosta. Kivistön keskustasta, aseman kupeesta avautuu yhtenäinen latuyhteys Petikkoon, Hämeenlinnanväylän länsipuolelle.

Liikenne

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

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



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

Vesihuolto

Vedenjakelu

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

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

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat nykyisin Kivistön puistokadulla 250 PVC 2016 ja paineviemäri 160 PE 2016 ja Tikkurilantiellä 500 M 2013.

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

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat nykyisin Kivistön puistokadulla (HV 500 B 2013).

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

Jätehuolto

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

Kaukolämpö

Suunnittelualueella ei sijaitse kaukolämmön jakeluverkkoa.

Sähköverkko

Suunnittelualueella ei sijaitse sähkön jakeluverkkoa.

Ympäristöhäiriöt

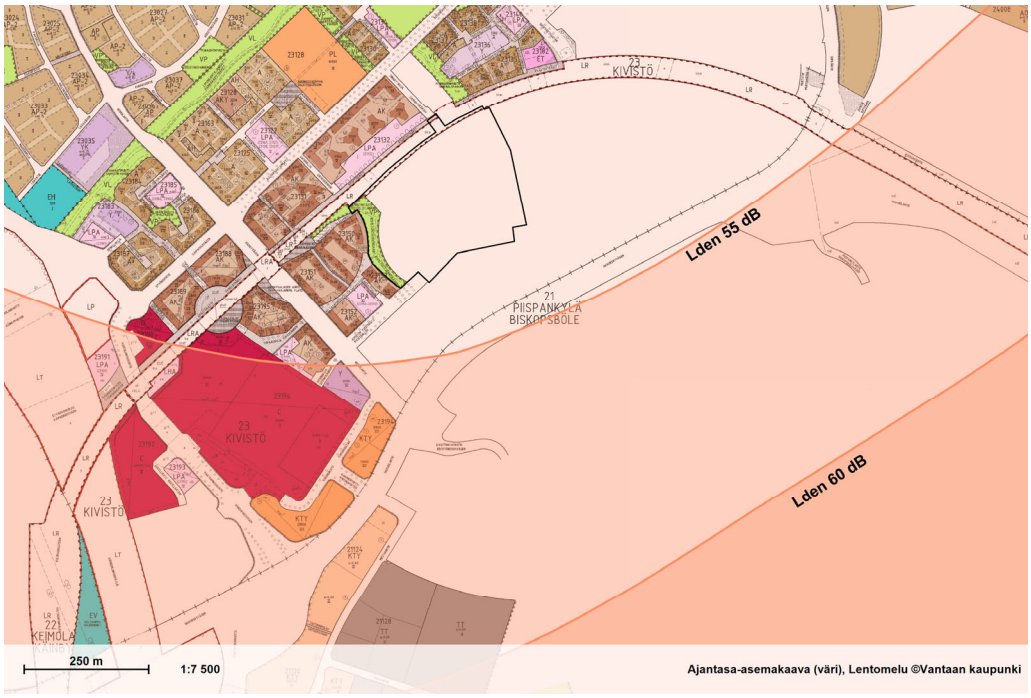
Tie- ja rautatieliikenteen melu

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

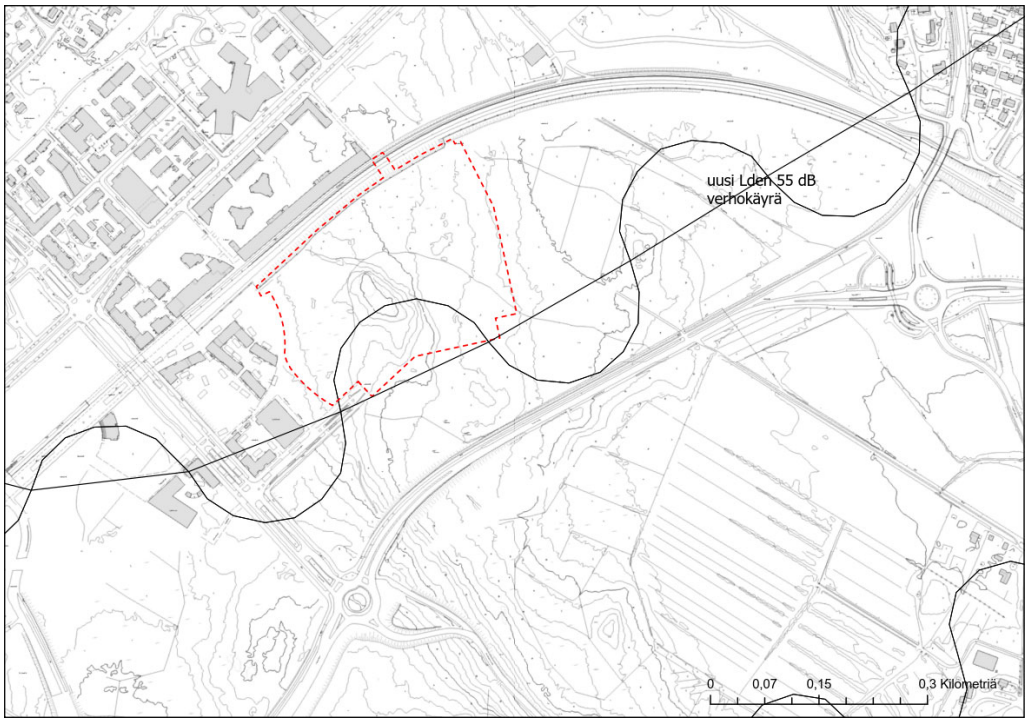
Suunnittelun aikana on kaava-alueelle laadittu erillinen meluselvitys, jossa on tutkittu raideliikenteen ja tieliikenteen meluvaikutuksia suunnitelmaan. Kaavamääräyksissä on huomioitu selvityksen mukaiset vaatimukset melunsuojauksesta koskien parvekkeita.

Lentomelu

Tiedot alueen lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa. Asemakaava perustuu Marja-Vantaan osayleiskaavaan ja sen mukaisesti lentomelu ei estä asuinrakentamista. Lentomelua on kuultavissa koko kaava-alueella. Asemakaava-alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (L_{den} 50–55 dB), joka ei estä uusien asuinalueiden rakentamista. Lentomeluvyöhykkeen 2 (L_{den} 55–60 dB) raja kulkee pienimmillään 150 m etäisyydellä alueen eteläpuolella. Lentomelun osalta koko Kivistön keskusta-alueella on erikseen sovittu käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta kaikissa asuinrakennuksissa. Lentomelutilanne kaava-alueella ei muutu Finavian ympäristöluvassaan esittämien uusienkaan verhokäyrien myötä.



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



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

Ilmanlaatu

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

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

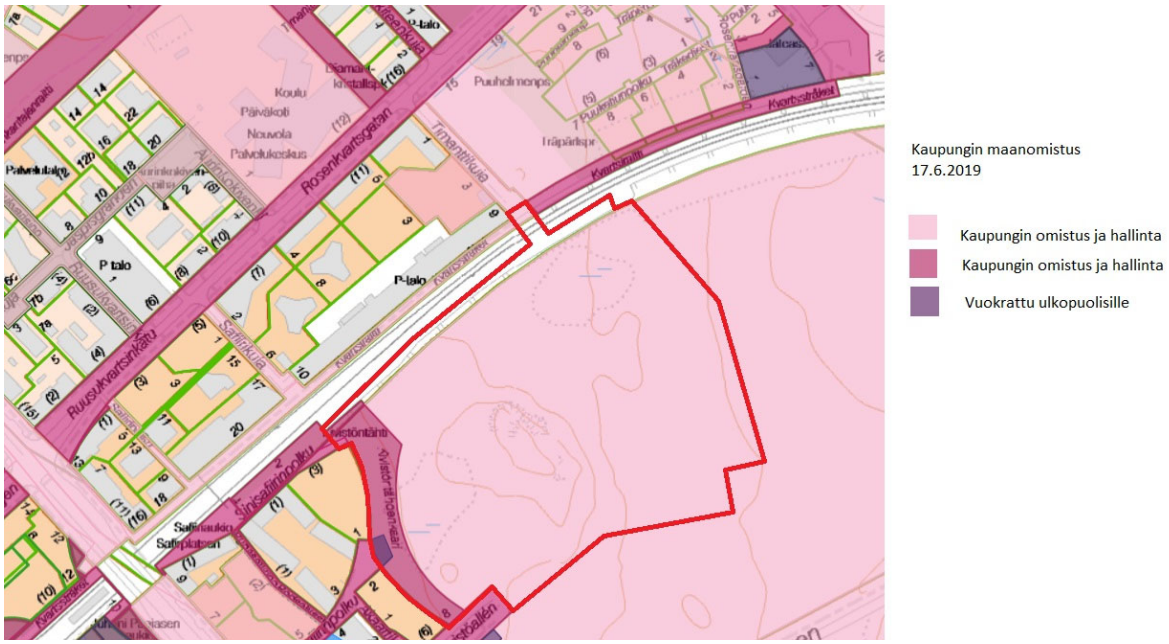
Seveso-laitokset

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

2.1.4 Maanomistus

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

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



Maanomistustilanne 17.6.2019. Kaava-alueen sijainti esitetty punaisella viivalla.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu kohdissa 4 ja 5.

Kaava-alue toteuttaa resurssitehokkaan ja vähähiilisen yhdyskuntakehityksen tavoitetta. Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Samalla huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta sekä edistetään ekologisten yhteyksien säilymistä.

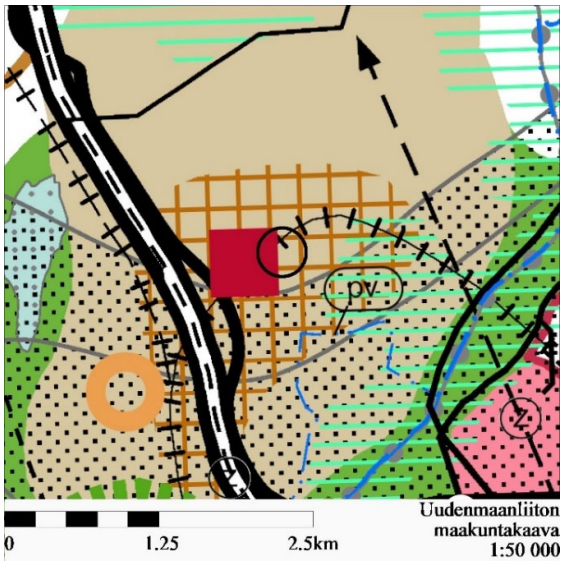
Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:

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

Maakuntakaavatilanne

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

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

MAL-suunnitelmat

Vantaa sitoutui seudullisessa MAL 2016–2019-sopimuksessa vähintään 2 400 uuden asunnon vuosittaiseen tuotantoon ja tämä asuntotuotantotavoite toteutui sopimuskaudella 165-prosenttisesti. Vuosien 2010–2019 välisenä aikana Vantaan juna-asemien läheisyyteen on valmistunut 15 900 uutta asuntoa. Kolmasosa näistä asunnoista on valmistunut kilometrin säteellä Kivistön juna-asemasta. Tämä on suurin määrä Vantaan kaikista asemanseuduista.

MAL 2019

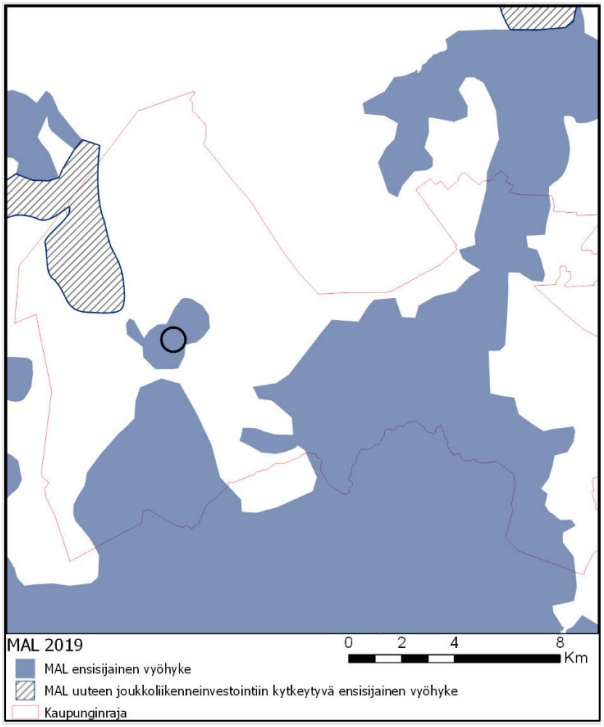
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti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

Kaavahanke sijoittuu MAL 2019 -suunnitelman maankäytön ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Kaavaehdotus on valmisteltu MAL 2019 -suunnitelman pohjalta. Kaavan laadinnan aikana on seudullisesti sitouduttu uuteen MAL 2020 -sopimukseen.

MAL 2020

Yksi keskeinen uuden MAL 2020–2031-sopimuksen periaate on ohjata seudullinen kasvu joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Tällaiseksi ensisijaiseksi kehittämisvyöhykkeeksi ja asuntotuotannon kohdealueiksi lukeutuu Kehärata ja sen asemanseudut mukaan lukien Kivistön asema. MAL sopimuskaudella 2020–2023 Vantaa on sitoutunut 2 640 uuden asunnon vuosittaiseen tuotantoon. Seuraavan kymmenen vuoden aikana Kivistöön on Vantaan asuntorakentamisennusteen mukaan mahdollista rakentaa yli 6 800 asuntoa. Vuonna 2019 Vantaalle valmistui 5 000 asuntoa, josta miltei neljäsosa (lähes 1 200 asuntoa) rakentui Kivistöön, painottuen Kivistön aseman alueelle.

Kivistön keskustan rakentumisella on ollut merkittävä vaikutus viime vuosina Vantaan asuntotuotannon seudullisten tavoitteiden toteutumisessa. Tulevan kymmenen vuoden aikana Kivistöön on asuntorakentamisennusteen mukaan sijoittumassa yli 20 prosenttia Vantaan asuntorakentamisesta. Kivistön aseman ympäristön rakentamisen mahdollistaminen lähivuosina on avainasemassa alueen yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja alueen tulevien asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen kannalta.

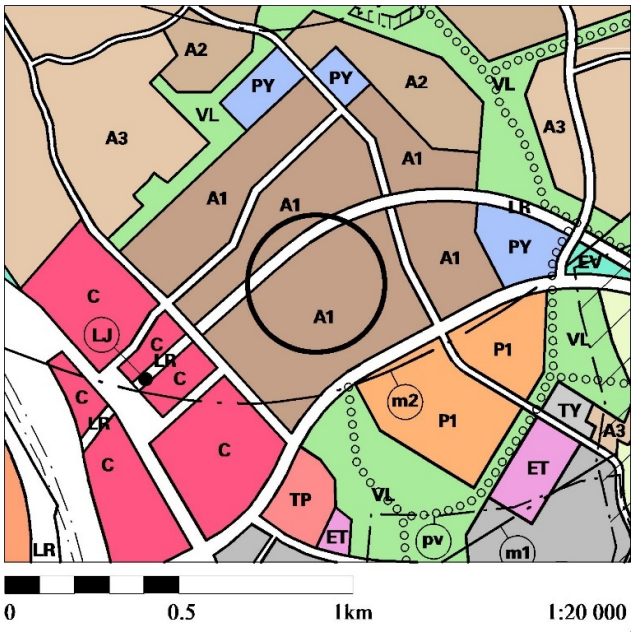


Ote MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävistä vyöhykkeistä. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

Marja-Vantaan osayleiskaava

Suunnittelualue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Lisäksi alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 eli Lden 50–55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Finavian ympäristöluvassa esittämien uusien lentomeluennusteiden toteutuessakaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

Kaavahanke on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.



A1 **Tehokas asuntoalue**

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

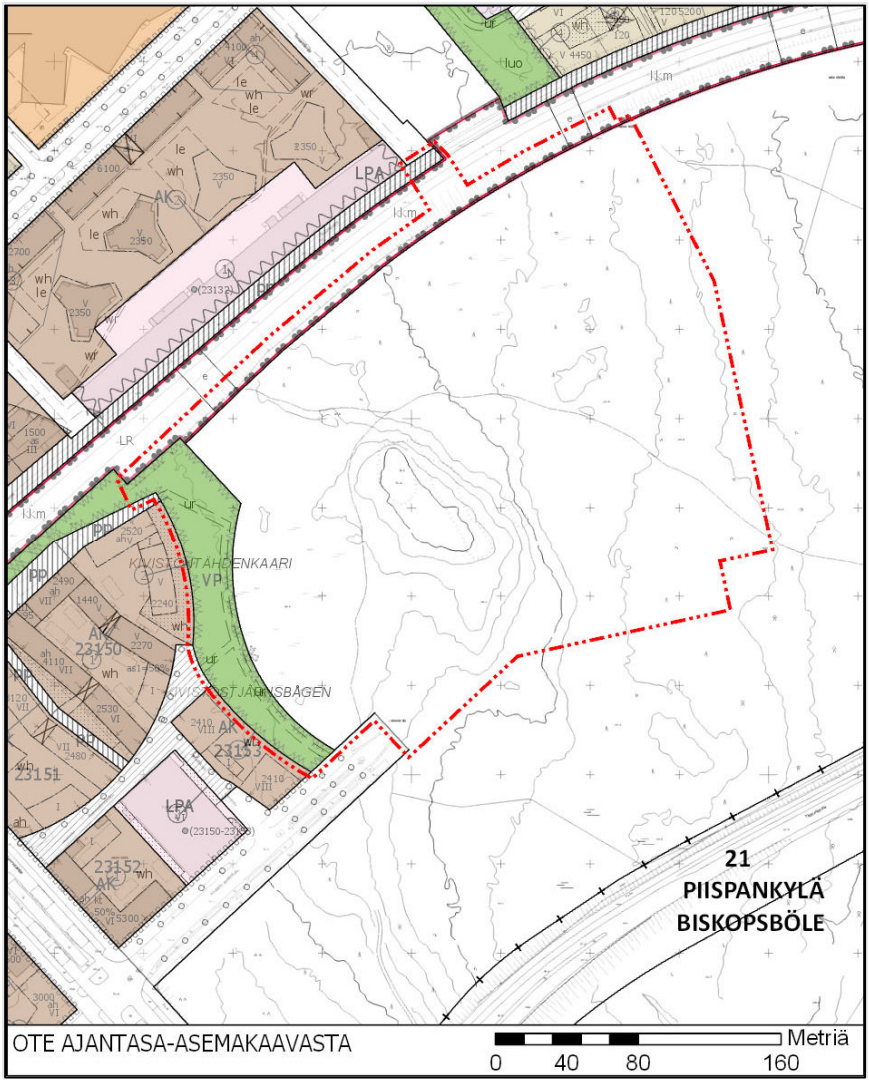
Vantaan yleiskaava 2020

Koko kaupungin kattava Vantaan yleiskaava 2020 on parhaillaan valmistelussa. Vantaan yleiskaava 2020 tulee korvaamaan muun muassa Marja-Vantaan osayleiskaavan. Yleiskaavaehdotuksessa (KH 6.4.2020) kaava-alue on aluetta AC eli alue varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen. AC-alueelle saa sijoittaa myös asuinkortteleihin soveltuvia palveluita, työpaikkoja ja muita toimintoja. Lisäksi alue on osin kestävän kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Kaavahanke on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaava

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



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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600

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

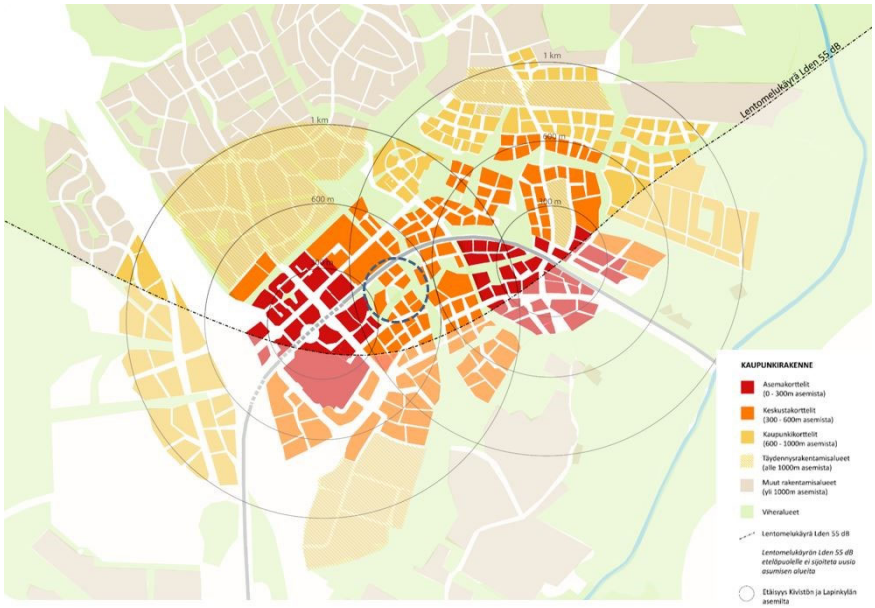
Kivistön suuralueen visio 2042

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

Kivistön keskustan kaavarunko

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

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



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

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

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

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Yleisötilaisuudet

Kaava-alueelle järjestettiin kaikille avoin kaavakävely 9.10.2018.

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

Koronapandemian vuoksi asukastilaisuuksia ei ole järjestetty keväällä ja kesällä 2020. Tämän sijasta osallistuvavantaa.fi-sivustolle on lisätty esittelyvideo asemakaavaehdotuksesta. Sivustolla on voinut kommentoida kaavaehdotusta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja niihin laaditut vastineet

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

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

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

Suunnittelualueella ei sijaitse sähkön jakeluverkkoa. Alueelle rakennetaan muun infran kanssa keski- ja pienjännitemaakaapeliverkko. Alueelle tarvitaan alustavasti kaksi tilavarausta

puistomuuntamoille. Muuntamoiden ja kaapeleiden tilatarpeita alueelle tarkennetaan kaavatyön edetessä. Suunnittelualueen uusille katualueille tulee varata tilat kaukolämpöjohdoille.

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

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

2. Museovirasto, 10.10.2018

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

> Vastine: Ei vastattavaa.

3. Vantaan kaupunginmuseo, 17.10.2018

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheessa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

> Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Fingrid Oyj, 15.10.2018

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

> Vastine: Ei vastattavaa.

5. HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, 22.10.2018

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

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

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

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

Lisäksi kaava-alueen suunnittelun lähtökohtana on hyvien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien turvaaminen kaava-alueella ja sieltä eteenpäin. Kaavan laatimisen yhteydessä teetettiin laaja katujen ja puistojen yleissuunnitelma, jossa tutkittiin koko kaava-alueen ja myös laajemmin Kehäradan eteläpuolisen alueen katuverkkoa ja reittejä, jotta yhteystarpeet kaava-alueen ulkopuolisille, vielä toteutumattomille uusille rakennusalueille (mm. Tikkurilantien varren ja tulevan Lapinkylän aseman ympäristön alueet) olisi mahdollista suunnitella seuraavien kaavatöiden yhteydessä mahdollisimman sujuviksi ja toimiviksi.

6. Finavia Oyj, 25.10.2018

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

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

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

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

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 26.10.2018

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

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

8. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys, 26.10.2018

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

Alueen kaavoittaminen rakentamiseen merkitsee ilmeisten luontoarvojen tietoista tuhoamista. Esitämme rakentamissuunnitelmista luopumista.

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

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

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

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

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

Vantaalla lahokaviosammalselvitykset ovat toistaiseksi keskittyneet erityisesti maankäytön muutoskohteisiin. Lajin esiintymiskuvan hahmottamiseksi kaupunki on nyt käynnistänyt koko Vantaan laajuisen lahokaviosammalselvityksen, jolla selvitetään tarkemmin lahokaviosammalen esiintyvyyttä Vantaalla sekä arvioida lajin suotuisan suojelutason säilymistä Vantaan tasolla. Kivistön suuralueella on jo rauhoitettuja luonnonsuojelualueita ja uuteen yleiskaavaan ehdotettuja uusia SL- ja luo-kohteita. Säilytettäviä luontoarvoja on suuralueella paljon. Jos yleiskaavaluonnoksen uudet suojeluehdotukset hyväksytään ja saavat lainvoiman, niin monimuotoista arvometsää on säilymässä suuralueella reilusti mahdollistaen lahokaviosammalesiintymien säilymisen myös ilman virkistyskäyttöpaineita.

Viranomaisyhteistyö

Syksyllä 2018 Vantaan kaupunki tilasi Olli Manniselta jatkoselvityksen Kivistön keskustan lahokaviosammalesiintymistä (*buxbaumia viridis*). Kartoituksen alustavat tulokset saatiin 15.11.2018 ja lopullinen selvitys valmistui 21.1.2019. Uuden kartoituksen mukaan Kivistöntähden asemakaavan alueella sijaitsee kahdeksan lahokaviosammalen kasvupaikkaa. Aiemmassa kartoituksessa (2017) kaava-alueelta löytyi 5 kasvupaikkaa, mutta niitä ei enää vuoden 2018 kartoituksessa tunnistettu.

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

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

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

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja niiden vastineet

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

1. Elisa Oyj, 12.10.2019

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

Vastine: Ei vastattavaa.

2. Fingrid Oyj, 2.10.2019

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

Vastine: Ei vastattavaa.

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

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

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

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

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

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

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

4. Uudenmaan liitto, 7.10.2019

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

Vastine: Ei vastattavaa.

5. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) 7.10.2019

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

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

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

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

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

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

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

6. Finavia Oyj, 9.10.2019

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

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

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

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

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

alueen rajaus havainnollistamaan paremmin verhokäyrien sijaintia suhteessa kaava-alueeseen.

7. Uudenmaan ELY-keskus 10.10.2019

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

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

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

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

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

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

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

8. Väylävirasto 9.10.2019

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä on tehty melu- sekä tärinäselvitykset ja osoitettu niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

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

tarkemman suunnittelun yhteydessä luiskaan ja suoja-aitaan tehtävien mahdollisten muutosten suunnitelmat tulee hyväksyttää Väylävirastossa.

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

Vastine: Ei vastattavaa.

9. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) 11.10.2019

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

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

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

Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 450 000 €.

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

Vastine: Ei vastattavaa.

Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja niiden vastineet

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

1. Suomen luonnonsuojeluliitto 7.10.2019

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys, 7.10.2019

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys on muistutuksessa todennut Kivistöntähden kaava-alueella säästyneen merkittävän keskittymän pitkään intensiivisemmän metsänhoidon ulkopuolella olleita reheväpohjaisia metsiä: puusto on rakenteeltaan vaihtelevaa ja lahopuun määrä korkeaa. Metsä pääosin täyttää Etelä- Suomen metsäluonnon monimuotoisuusohjelman (METSO)

luonnontieteellisissä valintaperusteissa määritetyt luonnonsuojelullisesti arvokkaan metsän kriteerit. Runsaslahopuustoisin osa (noin 4/5 kaava-alueesta) täyttää lehtojen, turvekankaiden sekä kangasmetsien luokan I kriteerit, niukkalahopuustoisempi osa on luokkaa II.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asemakaavaehdotuksen tarkistukset

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

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

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

Yllä olevat sivunumerot viittaavat nähtävillä olleeseen (24.6.–24.8.2020) selostukseen

Uudelleen nähtävilläolleesta kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja niiden vastineet

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen nähtävillä 24.6–24.8.2020. Nähtävillä olleesta aineistosta pyydettiin 14 lausuntoa. Lausuntoja saatiin 7 kpl. Saaduissa lausunnoissa todettiin seuraavaa:

1. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) 25.6.2020

Asemakaavaehdotuksen muutokset edellisen ehdotuksen jälkeen ovat luonteeltaan sellaisia, ettei HSL:llä ole asiaan lausuttavaa.

Vastine: Ei vastattavaa.

2. Fingrid Oyj 8.7.2020

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

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

Vastine: Ei vastattavaa.

3. Vantaan Energia & Vantaan Energia sähköverkot Oy 30.7.2020

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy toistaa 23.9.2019 antamansa lausunnon asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse entuudestaan Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita.

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

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

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

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella tulee ottaa huomioon jo aikaisemmassa vaiheessa ilmoitetut kaukolämpöverkon tilavaraukset alueelle.

Timanttisillan suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kaukolämpöverkon tilavaraus tarve DN150 kaukolämpöputkille.

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

Vastine: On huomioitu.

4. Uudenmaan liitto 14.8.2020

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Vantaan Kivistöntähden asemakaavan ehdotuksesta.

Vastine: Ei vastattavaa.

5. Suomen luonnonsuojeluliitto, Vantaan yhdistys 23.8.2020 *(tiivistelmä)*

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys toteaa, että nyt nähtävillä oleva kaavaehdotus ei luontovaikutusten sekä osallisille tarjottavan luontotiedon osalta eroa olennaisesti syksyllä 2019 nähtävillä olleesta ehdotuksesta. Siksi muistutuksessa joudutaan uusimaan monia edellisen muistutuksemme huomioita. Uusia huomioita esitetään lähinnä olemassa olevista luontoselvityksistä ja niiden riittävyydestä, lahokaviosammaltilanteesta sekä tarvittavista toimenpiteistä.

Kaava-alueen metsät edustavat maastokäynnin perusteella metsiä, jotka täyttävät pääosaltaan Etelä-Suomen metsäluonnon monimuotoisuusohjelman (METSO) luonnontieteellisissä valintaperusteissa määritetyt luonnonsuojelullisesti arvokkaan metsän kriteerit.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää sitä, että kaavan merkittävät mahdolliset luontovaikutukset on tunnistettu viimeistään kaavaehdotuksessa. Luontotyypit muodostavat keskeisen osan luonnon monimuotoisuutta ja siihen liittyvien hankevaikutusten arviointia. Kaavaselostuksessa tukeudutaan luontotyyppi- ja kasvillisuustietojen osalta vuonna 2003 tehtyyn Marja-radan rakentamisen luontoselvitys-raporttiin (Metsätähti oy). Selvitys on luontotyyppitason tiedon kannalta epäinformatiivinen, riittämätön ja vanhentunut. Selvityksestä ei käy ilmi muut arvioidut ja selvitetyt asiat (esim. onko edes metsälain 10 § avainbiotoopit, vesilain 11 § luontotyypit sekä luonnonsuojelulain 29 § luontotyypit pyritty tunnistamaan). Ei myöskään käy ilmi mitä lajiryhmiä edustavat tarkasteltu harvinainen ja uhanalainen lajisto (oletettavasti vain putkilokasvit?).

Kaupungin vastineessa todetaan, että liito-oravaa koskevat vuosien 2017-2019 seurantatiedot löytyvät kaupungin virkamiehiltä, joilta ne on pyydettäessä saatavilla. Muistutuksen teon aikataulu ei mahdollista seuranta-aineistojen pyytämistä ja niihin perehtymistä. Oletamme kaavaselostuksen vastineen perusteella, että myös tällä hankealueella on 2017, 2018 ja 2019 tehty riittävät liito-

oravaselvitykset, joissa merkkejä lajista ei ole kaava-alueelta havaittu. Luonnonsuojelujärjestöjen maastokäynnin perusteella kaava-alueella on joka tapauksessa selvää liito-oravapotentiaalia.

Vantaan kaupunki on ansiokkaasti selvityttänyt lahokaviosammalen esiintymistä Vantaan metsissä. Sen jälkeen kun lajin esiintymistä opittiin v. 2019 havaitsemaan myös ns. protoneemavaiheen aikana, on tieto lajin ekologiasta ja yleisyydestä radikaalisti muuttunut. On ilmeistä, että nykyisellään lajin suojelutaso Vantaalla, varsinkin eräillä Vantaan metsäisemmillä suuralueilla lähenee suotuisaa tai saattaa jopa olla suotuisa. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että tämä sinänsä toivottu asiantila säilyisi eri puolilla Vantaata, mikäli merkittävä määrä lajin erityisen tärkeitä ydinalueita tuhotaan maankäytöllä. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri on toimittanut joulukuussa 2019 kaupungin tietoon luontoharrastaja Ida Korhosen marraskuussa 2019 tuottamaa tietoa lahokaviosammal-protoneemojen esiintymisestä Kivistön, mukaan lukien Kivistön tähden kaava-alueella. Korhosen yhtenä päivänä tekemän selvityksen olennaisin tieto on se, että lajia esiintyy Kivistön tähden kaava-alueella huomattavasti runsaammin kuin mitä aikaisempien vuosien selvityksissä on havaittu. Korhosen aineistoa ei ole millään tavalla noteerattu kaavaselostuksessa, joka käsittelee lähinnä kaupungin kaavaileman poikkeuslupahakemuksen vaiheita.

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

Kaavaehdotus ei myöskään turvaa kunnollista eteläpohjoissuuntaista ekologista yhteyttä kaava-alueen poikki. Kaupunki on kuitenkin valtuustostrategiassaan sitoutunut siihen, että ekologiset yhteydet säilytetään ja tämän on syytä koskea myös tekeillä olevia kaavoja.

> Vastine: Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys huomauttaa luontoselvitykset riittämättömiksi tai vanhentuneiksi sekä vuorovaikutuksen riittämättömäksi eritoten suhteessa aikaan, joka on ollut asiakirjoihin perehtymiseen. Vantaan kaupunki toteaa, että Kivistöntähden kaavaehdotus on ollut toista kertaa nähtävillä 24.6.–24.8.2020, eli virallinen nähtävilläoloaika on ollut kaksi kuukautta. Tämän lisäksi kaava-aineistot ovat olleet esillä kaavan verkkosivuilla jo 12.5.2020 alkaen, eli käytännössä osallisilla on ollut yli kolme (3) kuukautta aikaa pyytää selvityksiä ja tutustua niihin. Kivistön suuralueella asemakaavoitus huolehtii jatkossa siitä, että luontoselvitykset liitetään lausujan ehdotuksen mukaisesti kaavahankkeen verkkosivulle, tästä asemakaavaehdotuksesta alkaen.
>
> Lausunnon antajan mukaan kaava-alueen metsät edustavat maastokäynnin perusteella metsiä, jotka täyttävät pääosaltaan Etelä-Suomen metsäluonnon monimuotoisuusohjelman (METSO) luonnontieteellisissä valintaperusteissa määritetyt luonnonsuojelullisesti arvokkaan metsän kriteerit. Yhdistys tulkitsee, että vuonna 2003 tehty Marja-radan rakentamisen luontoselvitys -raportti (Metsätähti Oy) on luontotyyppitason tiedon kannalta epäinformatiivinen, riittämätön ja vanhentunut. Vantaan kaupunki toteaa, että Uudenmaan ELY-keskus ei ole Kivistöntähden kaava-aineistoista antamissaan lausunnoissaan (10.10.2019 ja 24.8.2020) huomauttanut luontoselvitysten olevan riittämättömiä tai puutteellisia. Selvityksiä kuitenkin päivitetään yleisesti. Vantaan kaupunki on 13.5.2020 tilannut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ltä luontotyyppiselvityksen Kivistön keskustan alueelta, johon myös Kivistöntähden kaava-alue sisältyy. Selvityksessä kartoitetaan luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilakien luontotyypit sekä muut arvokkaat luontotyypit ja METSO-kriteerien mukaiset elinympäristöt ja tehdään arviointi edellä mainittujen luontotyyppien edustavuudesta. Alustavien tulosten mukaan (saatu FCG Oy:ltä sähköpostitse 28.8.2020 ja 8.9.2020) Kivistön keskusta-alueella lähin METSO-kriteerit täyttävä kohde sijaitsee Kehäradan pohjoispuolella ns. Murron alueella. Kivistöntähden kaava-alueelta ei ole tunnistettu metsälain avainbiotooppeja tai vesilain mukaisia luontotyyppejä. Luontotyyppiselvitykset esittävä alustava tuloskartta on lisätty kaavaselostukseen (liite 13).

Lausunnon antaja toteaa, että kaava-alueella on selvää liito-oravapotentiaalia. Kivistöntähden kaavaratkaisu tunnistaa tämän potentiaalin (perustuen vuoden 2016 Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-orava selvitykseen ja sen vuosina 2017–2019 Kivistössä toteutettuihin seurantatietoihin) ja siksi kaava-alueeseen sisältyy vähintään 30 metriä leveä Onnenkivenpuisto. Tämä puisto on lähivirkistysaluetta (VL), jossa on määrätty luo -merkinnällä liito-oravayhteyden osalta seuraavaa: *Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää*. Kivistön alueelle valmistunut uusin liito-oravaselvitys (Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvitys, FCG Oy, 27.6.2020) osoittaa selvästi Kivistöntähden kaava-alueen kautta kulkevan pohjoiseteläsuuntaisen yhteystarpeen, joka onkin edellä mainitulla tavalla otettu huomioon kaavaratkaisussa. Uusimman liito-oravaselvityksen kartta on lisätty selostukseen (liite 12).

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri toteaa lausunnossaan toimittaneensa joulukuussa 2019 kaupungin tietoon luontoharrastaja Ida Korhosen marraskuussa 2019 tuottamaa tietoa lahokaviosammal-protoneemojen esiintymisestä Kivistön ja erityisesti Kivistöntähden kaava-alueella. Lausunnon antajan näkemyksen mukaan Korhosen aineistoa ei ole millään tavalla noteerattu. Vantaan kaupunki toteaa, että vireillä olevan yleiskaavan 2020 valmistelun yhteydessä kaupunki teetti selvityksen ja suojelusuunnitelman lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa ja lajin suotuisan suojelutason säilymisen arvioimiseksi (*Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020*). Ida Korhosen maastokäynnin aineistoa on tarkasteltu tässä selvityksessä, osana lahokaviosammalesiintymien (ml. protoneemat) pisteytysten tarkastelua. Tarkastelussa todettiin, että Ida Korhosen löydöillä ei ole ollut merkittävää vaikutusta alueiden pisteytykseen ja myös esiintymärajaukset ovat pysyneet samoina. Pisteytykset ja esiintymärajaukset on lisätty Kivistöntähden kaavan selostusaineistoon (selostuksen liite 14). Kaavaehdotusta on myös muutettu huomioimaan lahokaviosammalprotoneemat eli itujyväsryhmät yksittäisten esiintymien sijaan. Vantaan kaupungin tilaama koko kaupungin tasoinen lahokaviosammalen esiintymäselvitys ja suojelusuunnitelman lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa ja lajin suotuisan suojelutason säilymisen arvioimiseksi *(Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020)* osoittaa johtopäätöksenä, että yleiskaavaan 2020 osoitetut maankäytön muutokset kompensoivat pinta-alan ja kasvupaikkojen (havaittu itiöpesäke tai itujyväsryhmä) osalta rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien lahokaviosammalesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, jotta lajin suojelutaso säilyy Vantaalla suotuisana tietyin varauksin:

- Yleiskaavaehdotuksessa esitetyt lahokaviosammalen ydinalueita turvaavat merkinnät pysyvät kaavassa ja suojelualueet toteutetaan
- Yleiskaavaehdotuksen metsätalousalueilla, virkistysalueilla ja muilla viheralueilla olevien lahokaviosammalen ydinalueiden turvaamiseen panostetaan, jotta kasvupaikat säilyvät niillä mahdollisimman kattavasti.
- Lahokaviosammalen ydinalueisiin ja kasvupaikkoihin jatkossa mahdollisesti kohdistuvat heikennykset kompensoidaan niiltä osin kuin se on mahdollista.
- Populaatioiden muutosta seurataan erikseen valittavilla kohdealueilla ja mahdolliseen negatiiviseen kehitykseen puututaan.

- Yleiskaavaehdotuksessa rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevat lahokaviosammalen kasvupaikat säästetään *niiltä osin kuin se yksityiskohtaisen maankäyttösuunnittelun avulla on mahdollista*. (kursiivi lisätty)

Edellä mainitun yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun osalta Kivistöntähden asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana on tunnistettu mahdollisuus lahokaviosammalen itujyväsryhmien laajempaan suojeluun niiltä osin, kuin sen on kaava-alueen keskeinen sijainti huomioon ottaen mahdollista. Kivistöntähden kaavaehdotuksen kaavamääräykseen *luo* on yhdistetty aiempi, suppeamman alan kattanut luo/2-määräys: *Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.* Näin ollen kaavakarttaan on määritelty yksi luo-alue ja sen määräys kuuluu: *Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.* Täten kaavakarttaan ja -määräyksiin on laajennettu lahokaviosammalen suojelu miltei koko Onnenkivenpuiston laajuiseksi ja samalla ohjeellisena merkitty pohjoiseteläsuuntainen ulkoilureittimerkintä on poistettu. Onnenkivenpuisto vahvistuu etelä-pohjoissuuntaisen ekologisena yhteytenä ja osana lahokaviosammalen suojelua. Yhteyden katkeamattomuus varmistetaan käynnissä olevalla Kivistön kaavarunkotyössä.

Lausunnon antaja toteaa, että kaavaehdotuksessa esitetty maankäyttö tuhoaa pääosan alueen olennaisimmista luontoarvoista, jos laaja, merkittävältä osin luonnontilaisen kaltainen metsäkokonaisuus pirstoutuu pieniksi puistometsiköiksi. Vantaan kaupunki on arvioinut, että jo nykyisellään Kivistön asemakaavavaranto toteutuessaan aiheuttaa merkittävät virkistysalueiden käyttöpaineet alueen metsiin. Lahokaviosammalen suotuisan suojelutason säilyttäminen edellyttää riittävän laajoja, virkistyskäytöltä sivussa sijaitsevia alueita. Jotta nämä alueet mahdollistetaan, on kokonaisuuden kannalta mielekkäintä ja taloudellisinta keskittää rakentaminen, asuminen ja liikkuminen joukkoliikennepainotteisille alueille, kuten asemanseuduille. Tämä on myös Vantaan kaupungin valtuustostrategian ja voimassa olevan MAL-sopimuksen mukaista. Asiaa on arvioitu tarkemmin Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon (24.8.2020) vastineessa (kaavaselostus s. 44–48).

Koko Vantaan kaupungin kattavan lahokaviosammalen esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma -raportin perusteella lahokaviosammalen suojelun taso Vantaalla on säilymässä kokonaistarkastelussa suotuisana. Edellytykset suotuisan suojelutason säilymiseen on lueteltu selostukseen lisätyssä kappaleessa, kaavaselostuksen sivuilla 13–14. Kivistön keskustan Kivistöntähden kaava-alueella lahokaviosammaleen säilyttäminen laaja-alaisesti ei ole mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia (vrt. luonnonsuojelulaki 48.1 § yleispoikkeussäännös). Vaihtoehtoisten maankäyttömuotojen tarkastelu ja lahokaviosammaleen suojelusta aiheutuvat merkittävät lisäkustannukset on arvioitu tarkemmin Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon (24.8.2020) vastineessa (kaavaselostus s. 44–48).

6. Uudenmaan ELY-keskus 24.8.2020

Meluntorjunta
Uudenmaan ELY-keskus toistaa 10.10.2019 lausunnossaan esittämän. Asemakaavan sisältövaatimusten täyttymiseksi riittävät melumääräykset ovat olennaisessa roolissa, jotta pystytään

varmistumaan MRL 54§ 2 momentin täyttyminen edellytyksistä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Kaavaselostuksessa annetussa vastineessa meluntorjunnan ongelmat on siirretty rakennussuunnitteluun. Kaavaa varten on laadittu meluselvitys, jossa radan varren parvekkeiden lasitustarve on todettu.

Selvityksen tulokset eivät ole välittyneet kaavamääräyksiin. Asemakaavaehdotus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia meluntorjunnan osalta. Uudenmaan ELY-keskuksen aikaisemmassa lausunnossaan esille nostamat viherhuoneet voisivat olla toimiva ratkaisu. Uudenmaan ELY-keskus kiinnittää meluntorjunnan osalta huomiota siihen, että kaavoituksessa noudatetaan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoja. Näin ollen myös ulko-oleskelutiloja koskeva määräys on annettava (koskee myös parvekkeita).

Luonnonympäristö
Lahokaviosammal on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu laji. Lajirauhoitussäännöksistä on luonnonsuojelulain 48.1 §:ssä yleispoikkeussäännös, jonka mukaan rauhoitus ei estä alueen käyttämistä mm. rakennustoimintaan. Luonnonsuojelulaki kuitenkin velvoittaa käyttämään olemassa olevaa vähemmän haitallista vaihtoehtoa, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Jos vaihtoehtoisen ratkaisun aiheuttamat lisäkustannukset siis eivät ole merkittäviä, lajirauhoitussäännöksistä ei ole sallittua poiketa ilman luonnonsuojelulain 48 §:n mukaista poikkeuslupaa. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee tämän vuoksi tarkastella vaihtoehtoisia ratkaisuja ja niiden kustannuksia.

Vastine: *Meluntorjunta.* Vantaan kaupunki on tulkinnut Rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muutoksen (muutos tullut voimaan 1.4.2019) koskeneen myös asemakaavoitusta. Koska näin ei Uudenmaan ELY-keskuksen antaman ohjeistuksen mukaan ole, on Kivistöntähden asemakaavamääräyksiin lisätty määräys: ”*Parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo”* ja selostukseen on muutettu vastaavasti kohta “4.5.1 Melu ja tärinä”.

Luonnonympäristö. Lahokaviosammalen esiintymisestä ei ollut tietoa Marja-Vantaan osayleiskaavaa laadittaessa eikä Kehärataa suunnitellessa ja rakennettaessa noin 10–15 vuotta sitten. Sittemmin lahokaviosammalta on löytynyt useista kohteista pääkaupunkiseudulta ja lajitietous on lisääntynyt.

Vireillä olevan yleiskaavan 2020 valmistelun yhteydessä Vantaan kaupunki teetti selvityksen ja suojelusuunnitelman lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa ja lajin suotuisan suojelutason säilymisen arvioimiseksi *(Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020)*. Kivistöntähden kaavaselostukseen on lisätty edellä mainitusta raportista liite 14, josta selviää Kivistön keskusta-alueen lahokaviosammalen ydinalueiden pisteytys. Pisteytyksen perusteella Kivistön esiintymät eivät ole Vantaan mittakaavassa merkittävimmät. On myös huomattava, että lahokaviosammalen esiintymistä on Kivistön alueella tutkittu tarkemmin kuin muualla Vantaalla ja myös uusia lahokaviosammalesiintymiä on löydetty edellä mainitun selvityksen valmistuttua.

Vantaan kaupunki on työstänyt Kivistöntähden kaavaehdotuksen edetessä kokonaisarviointia suhteessa kaava-alueen luontoarvoihin ja kaupunkirakenteen kehittämiseen. Kivistön rautatieaseman läheisyys tekee Kivistöntähden asemakaava-alueesta ja muista Kivistön keskustan asemakaava-alueista erityisiä: Kivistöntähden alue mahdollistaa valtiollisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisen tavoitteen uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen

sijoittamisen siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Kivistöntähden kaava-alue sijaitsee Kehäradan varrella, Kivistön aseman välittömässä läheisyydessä ja MAL 2019 -suunnitelman tavoitteiden mukaisesti ensisijaisesti kehittävällä vyöhykkeellä. Vantaan kaupunki onkin arvioinut, että tiivis rakentaminen on joukkoliikenneinvestoinnin läheisyydessä sekä ekologisesti, sosiaalisesti, että taloudellisesti kestävin ratkaisu, ja osaltaan jopa edistää lahokaviosammalen suotuisaa suojelutason säilyttämistä, kuten vaihtoehtovertailut alla osoittavat.

Kivistöntähden asemakaavaratkaisun yhteydessä on tutkittu ja vertailtu vaihtoehtoisia toteutustapoja ja niiden vaikutus lahokaviosammalen suojelun tasoon, kuva 1.

VE 1: Nykyinen kaavaehdotus kaavarungon mukaisesti 74 150 k-m² rakentamista aseman vieressä, mahdollistaen koteja noin 1 600 asukkaalle sekä päiväkodin ja muita palveluita. Pyritään pitämään kaupunkitilat vehreänä lisäämällä katuvihreää ja edellytetään vihertehokkuuden tavoitteiden täyttymistä. Turvataan metsäinen ekologinen yhteys pohjoiseteläsuunnassa liito-oravien kulkuyhteyden varmistamiseksi kaavamerkinnöin ja -määräyksin, yhdistettynä lahokaviosammalen suojeluun. Vastataan Vantaan kaupungin valtuustostrategiaan 2018–2021 ja MAL-tavoitteisiin. (Vuonna 2030 MAL 2019 -suunnitelman mukaisille kestävän liikkumisen vyöhykkeille, johon myös Kivistöntähden kaava-alue lukeutuu, sijoittuu vähintään 85 % seudun väestöstä.) Keskittämällä asuntokaavoitus kestävän liikkumisen vyöhykkeille laajoja alueita voidaan säilyttää rakentamattomina keskustan ympärillä.	**VE 2: Ei rakenneta Kivistön aseman läheisyyteen laisinkaan** Kivistöön tulee 30 000 asukasta ennakoitua vähemmän. 30 000 asukkaalle on etsittävä toisaalta asuinpaikat sellaisilta alueilta, joille valmisteilla olevassa yleiskaavassa ei ole osoitettu asuinrakentamista. Mikäli alueita ei löydy, ei Vantaa pystyisi vastaamaan MAL-tavoitteisiin. Lapinkylän asemalle ei saavuteta riittävää asukaspohjaa, eikä Kivistön aseman vaikutusaluetta pystytä juurikaan kehittämään nykyisestään, mikä vaarantaa myös palveluiden saatavuuden ja kehittämisen. Kehäradan koko potentiaalia ei saada hyödynnettyä – ei kestävää taloudellisesti, sosiaalisesti eikä ekologisesti.
VE 3: Rakennetaan Kivistöön laajemmalle alueelle väljemmin Rakentamiselle etsitään vaihtoehtoisia sijainteja Kivistön keskustan ulkopuolelta, mikä merkitsee väljempää ja pientalopainotteisempaa asemakaavoitusta, johtaen henkilöautoriippuvaisempaan yhdyskuntarakenteeseen. Asumista joudutaan kaavoittamaan nykyisille laajemmille luontoalueille. Myös Vantaanjoen valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema vaarantuu asumisen levittäytyessä laajemmille alueille. Henkilöautoriippuvuus lisääntyy. Tavoitteet asuntotuotannon monipuolisuuden osalta vaarantuu pientalovaltaisen asumisen painottuessa markkinahintaiseen omistusasumiseen. Hiilineutraali Vantaan 2030 tavoite entistäkin haastavampi saavuttaa. Lapinkylän asemalle ei riittävää asukaspohjaa. Kehäradan koko potentiaalia ei saada hyödynnettyä – ei kestävää taloudellisesti, sosiaalisesti eikä ekologisesti.	**VE 4: Rakennetaan uusi keskusta-alue – minne?** Suunnitellaan uusi runkoyhteys ja/tai jatketaan Vantaan ratikkalinjausta (edellyttää uuden yleiskaavan nyt valmisteilla olevan tilalle), suunnitellaan ja rakennetaan uusi kaupunkikeskusta tämän yhteyden varrelle. Mikäli uuden keskustan paikka löytyisi, edellyttää uutta yleiskaavaa sekä todennäköisesti luontoalueiden aluevarausten muutosta rakentamisen alueiksi. Kehäradan koko potentiaalia ei saada hyödynnettyä – ei kestävää taloudellisesti, sosiaalisesti eikä ekologisesti.

Kuva 1.

ekologiset	sosiaaliset	taloudelliset	tarkasteltava asia	VE 1: Nykyinen kaavaehdotus kaavarungon mukaisesti	VE 2: Ei rakenneta Kivistön aseman läheisyyteen laisinkaan	VE 3: Rakennetaan Kivistöön laajemmalle alueelle väljemmin	VE 4: Rakennetaan uusi keskusta-alue – minne?
			Lahokaviosammalen suojelutaso koko Vantaalla	+	+/-	+/-	+/-
			Lahokaviosammalen suojelu paikallisesti tällä kaava-alueella	-	+	+/-	+
			Luonnonsuojelu koko Kivistön kaavarunkoalueella	+	+	-	+
			Hiilineutraali Vantaa 2030 -tavoitteen saavuttaminen	+	-	-	+/-
			Henkilöautoriippuvuuden vähentäminen	+	+/-	-	+/-
			Kehäradan potentiaalin hyötykäyttö	+	-	+/-	-
			Monipuolisen asuntotarjonnan varmistaminen Vantaalla	+	+/-	-	+/-
			Riittävä asukaspohja Lapinkylän aseman perustamiselle	+	-	-	-
			MAL 2030 -tavoitteiden saavuttaminen	+	-	+/-	+/-
			*Infrastruktuurin rakentamiskustannukset**	+	+/-	-	-

*Kuva 2. Vaihtoehtovertailut ja vaikutukset. *Vantaalla rakennettujen kohteiden vertailun pohjalta.*

Tarkentavassa kustannusvertailussa (taulukko 1) on tarkasteltu infrakustannuksia kahdella eri aluetyypillä. Tarkastelut osoittavat, että väljempien asuinalueiden infrakustannukset (kadut ja vesihuolto) ovat vähintään kaksin- tai jopa viisinkertaiset suhteutettaessa kustannukset kaava-alueen asukasmääräarvioon ja asumisen kerrosalaneliöihin. ”Tiivis, asuinkerrostalopainotteinen” -aluetyypissä infrakustannukset ovat pääsääntöisesti välillä 20–50 €/k-m^2 tai vaihtoehtoisesti asukasmäärän kautta laskettuna 950–2200 €/asukas. ”Väljä, pientalopainotteinen” -aluetyypissä vastaavat kustannukset ovat välillä 50–120 €/k-m^2 ja 4500–6900 €/asukas.

Infrakustannukset / kaava-aluetyyppi *(suluissa esimerkkikaavojen numerot)*	€ per as. k-m^2	€ per asukas
Tiivis kerrostalovaltainen *(002336)*	47	2180
Tiivis kerrostalovaltainen *(231600)*	28	1240
Tiivis kerrostalovaltainen *(231900)*	21	950
Väljä pientalovaltainen *(002127)*	116	6890
Väljä pientalovaltainen *(402100, 402500 ja 403500)*	107	4865
Väljä pientalovaltainen *(002166)*	52	4562

Taulukko 1.

Vaihtoehtovertailu (kuva 1) osoittaa, että Kivistöntähden asemakaavaratkaisulle on olemassa muita, lahokaviosammalelle tällä asemakaava-alueella vähemmän haitallisia vaihtoehtoja (VE 2–4). Näiden vaihtoehtojen toteuttaminen ei kuitenkaan olisi mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Lisäksi vaihtoehdot 2–4 toteutuessaan aiheuttaisivat muita haittavaikutuksia, joita on kuvattu kuvassa 2. Merkittävimmät haittavaikutukset koituisivat luonnonympäristölle ja -suojelulle Kivistöntähden kaava-alueen ulkopuolella. Lisäksi taloudelliset menetykset olisivat huomattavat ja vaikuttaisivat koko kaupungin tasolla. Kustannuksissa huomioidaan myös ekologinen näkökulma. Kaupungin tulkinnan mukaan keskittämällä rakentaminen Kehäradan asemanseuduille on mahdollista säilyttää ja suojella laajempia viheralueita Vantaan yleiskaavaehdotuksen 2020 mukaisesti ja tavoitella hiilineutraalia Vantaata 2030 eheän ja joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen ansiosta. Kivistön keskustan rakentumisella on ollut merkittävä vaikutus viime vuosina Vantaan asuntotuotannon seudullisten tavoitteiden toteutumisessa. Tulevan kymmenen vuoden aikana Kivistöön on asuntorakentamisennusteen mukaan sijoittumassa yli 20 prosenttia Vantaan asuntorakentamisesta.

Vantaan kaupungin tilaama koko kaupungin tasoinen lahokaviosammalen esiintymäselvitys ja suojelusuunnitelman lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa ja lajin suotuisan suojelutason säilymisen arvioimiseksi *(Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020)* osoittaa johtopäätöksenään, että yleiskaavaan 2020 osoitetut maankäytön muutokset kompensoivat pinta-alan ja kasvupaikkojen (havaittu itiöpesäke tai itujyväsryhmä) osalta rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien lahokaviosammalesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, jotta lajin suojelutaso säilyy Vantaalla suotuisana tietyin varauksin:

- Yleiskaavaehdotuksessa esitetyt lahokaviosammalen ydinalueita turvaavat merkinnät pysyvät kaavassa ja suojelualueet toteutetaan
- Yleiskaavaehdotuksen metsätalousalueilla, virkistysalueilla ja muilla viheralueilla olevien lahokaviosammalen ydinalueiden turvaamiseen panostetaan, jotta kasvupaikat säilyvät niillä mahdollisimman kattavasti.
- Lahokaviosammalen ydinalueisiin ja kasvupaikkoihin jatkossa mahdollisesti kohdistuvat heikennykset kompensoidaan niiltä osin kuin se on mahdollista.
- Populaatioiden muutosta seurataan erikseen valittavilla kohdealueilla ja mahdolliseen negatiiviseen kehitykseen puututaan
- Yleiskaavaehdotuksessa rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevat lahokaviosammalen kasvupaikat säästetään *niiltä osin kuin se yksityiskohtaisen maankäyttösuunnittelun avulla on mahdollista*. (kursiivi lisätty)

Edellä mainitun yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun osalta Kivistöntähden asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana on tunnistettu mahdollisuus lahokaviosammalen itujyväsryhmien laajempaan suojeluun niiltä osin, kuin sen on kaava-alueen keskeinen sijainti huomioon ottaen mahdollista. Kivistöntähden kaavaehdotuksen kaavamääräykseen luo on yhdistetty aiempi, suppeamman alan kattanut luo/2-määräys: *Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää*. Näin ollen kaavakarttaan on määritelty yksi luo-alue ja sen määräys kuuluu: *Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja*

istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää. Täten kaavakarttaan ja -määräyksiin on laajennettu lahokaviosammalen suojelu miltei koko Onnenkivenpuiston laajuiseksi ja samalla ohjeellisena merkitty pohjoiseteläsuuntainen ulkoilureittimerkintä on poistettu. Onnenkivenpuisto vahvistuu etelä-pohjoissuuntaisen ekologisena yhteytenä ja osana lahokaviosammalen suojelua. Yhteyden katkeamattomuus varmistetaan käynnissä olevalla Kivistön kaavarunkotyössä.

Luonnonsuojelulaki velvoittaa käyttämään olemassa olevaa vähemmän haitallista vaihtoehtoa, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Vantaan kaupungin vaihtoehtovertailu esittää, että Kivistöntähden kaavaratkaisulle ei ole olemassa vaihtoehtoa, joka olisi toteutettavissa ilman merkittäviä lisäkustannuksia ja vetoaa siten luonnonsuojelulain 48.1 § yleispoikkeussäännökseen.

7. HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) 26.8.2020

Vantaan kaupungin laatiman 14.6.2019 päivätyn vesihuollon esisuunnitelman mukaan kaava-aluetta palvelevaa uutta vesihuoltoa rakennetaan seuraavasti:

Vesijohtoa DN225 rakennetaan 780 m ja DN110 vesijohtoa 330 m. Jätevesiviemäriä DN315 rakennetaan 780 m ja DN200 jätevesiviemäriä 330 m. Kivistön puistokadun jätevedenpumppaamo jää pois käytöstä.

Hulevesiviemäriä DN800 rakennetaan 610 m ja DN300 hulevesiviemäriä 330 m. Uudet vesihuoltolinjat liitetään Tikkurilantien vesihuoltolinjoihin. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 450 000 €.

Alueen rakentamisen vaiheistuksessa tulee ottaa huomioon vesihuollon toimivuus ja toteutusjärjestys. Mikäli rakentamisjärjestyksen vuoksi joudutaan rakentamaan väliaikaisia vesijohto- tai viemäriyhteyksiä tai pumppaamoita ennen varsinaista kadun ja vesihuollon rakentamista, tulee ko. väliaikaiset vesihuoltojärjestelyt toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella.

Vastine: Huomioidaan kaavaratkaisussa ja/tai yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Uudelleen nähtävilläolleen asemakaavaehdotuksen tarkistukset

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen, lausuman sekä tehtyjen tarkastelujen perusteella on kaavakarttaan ja -määräyksiin tehty seuraavat muutokset:

1. Kaavamerkinnät luo/1 ja luo/2 on yhdistetty merkinnäksi luo. Merkinnän rajausta on tarkastettu niin, että se on pääsääntöisesti kuuden metrin päässä puistoon rajautuvasta rakennusalasta. Merkinnän määräys on: *Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.*
2. Onnenkivenpuistossa sijainnut pohjoiseteläsuuntainen ohjeellinen ur-merkintä on poistettu (VL-alueita koskevaan määräykseen on lisätty maininta *”Ohjeellisten ulkoilureittien lisäksi*

saa alueelle rakentaa pitkospuita tai vastaavia pienimuotoisia kulkureittejä niin, että ne sovitetaan ympäröivään puustoon ja kasvillisuuteen".) Itälänsisuuntaisten kahden ur-yhteyden sijaintia on tarkennettu.

3. VL-alueita koskevaa määräystä on muokattu muotoon: *Alueella kasvava olemassa oleva puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Alueen maanpinta tulee pitää nykyisessä korossaan. Puistoreittejä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon olemassa oleva puusto ja pyrkiä mahdollisimman vähäisiin puiden kaatoihin. Ohjeellisten ulkoilureittien lisäksi saa alueelle rakentaa pitkospuita tai vastaavia pienimuotoisia kulkureittejä niin, että ne sovitetaan ympäröivään puustoon ja kasvillisuuteen.*

4. Y-korttelialueen rakennusoikeutta on lisätty 2000 k-m²:stä 3000 k-m²:iin.

5. AK-alueita koskien on lisätty seuraava määräys: *Parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.*

6. AK-alueita koskien on vihertehokkuuden tavoitelukua nostettu 0,8:sta 0,9:ään. Määräys on muutettu seuraavanlaiseksi: *Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,9 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva luku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.*

7. AK-alueita koskien on lisätty seuraava määräys: *Pihoille ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.*

Lisäksi selostusta on täydennetty seuraavanlaisesti:

- Sivuja 59 ja 62–64 on päivitetty vastaamaan kaavaehdotuksen mukaista rakennusoikeutta ja kerroslukua koskien Y-korttelialuetta.
- Edellytykset lahokaviosammalen suotuisan suojelutason säilymiseen on lueteltu selostukseen lisätyssä kappaleessa sivulla 13–14.
- Lisätty vaihtoehtovertailuja Uudenmaan ELY-keskuksen vastineeseen (s. 45–46) ekologisesta, sosiaalisesta ja taloudellisesta näkökulmasta.
- Lisätty liitteet 12–14 koskien luontoselvityksiä.
- Vaikutusten arviointia täydennetty.

Lisäksi tämän asemakaavan verkkosivuille on lisätty luontoselvitysten aineistoa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategian keskeiset tavoitteet kaupunkisuunnittelulle ovat:

- Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien.
- Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti.

- Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä.
- Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:
Vantaan kaupunki on sitoutunut seudulliseen MAL-sopimukseen vuosille 2016–2019. Sopimuksen tavoitteena on, että maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen. Seuraavan nelivuotiskauden MAL-sopimus on neuvotteluvaiheessa.

Yksi keskeinen MAL 2016–2019-sopimuksen periaate on ohjata seudullinen kasvu joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Tällaiseksi MAL 2019 ensisijaiseksi kehittämisvyöhykkeeksi ja asuntotuotannon kohdealueiksi lukeutuu Kehärata ja sen asemanseudut mukaan lukien Kivistön asema ja mahdollinen tuleva Lapinkylän asema. Kivistön keskustan rakentumisella on ollut merkittävä vaikutus viime vuosina Vantaan asuntotuotannon seudullisten tavoitteiden toteutumisessa. Vuonna 2018 Vantaalle valmistui yli 4 500 asuntoa, josta neljäsosa (yli 1 100 asuntoa) rakentui Kivistöön. Tulevan kymmenen vuoden aikana Kivistöön on asuntorakentamisennusteen mukaan sijoittumassa yli 20 prosenttia Vantaan asuntorakentamisesta. Kivistön juna-aseman ympäristön rakentamisen mahdollistaminen lähivuosina on avainasemassa alueen yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja kaupungin tulevien asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen kannalta.

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

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

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

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

Vantaan arkkitehtuuriohjelmassa keskeisiä tavoitteita ovat mm.:

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

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

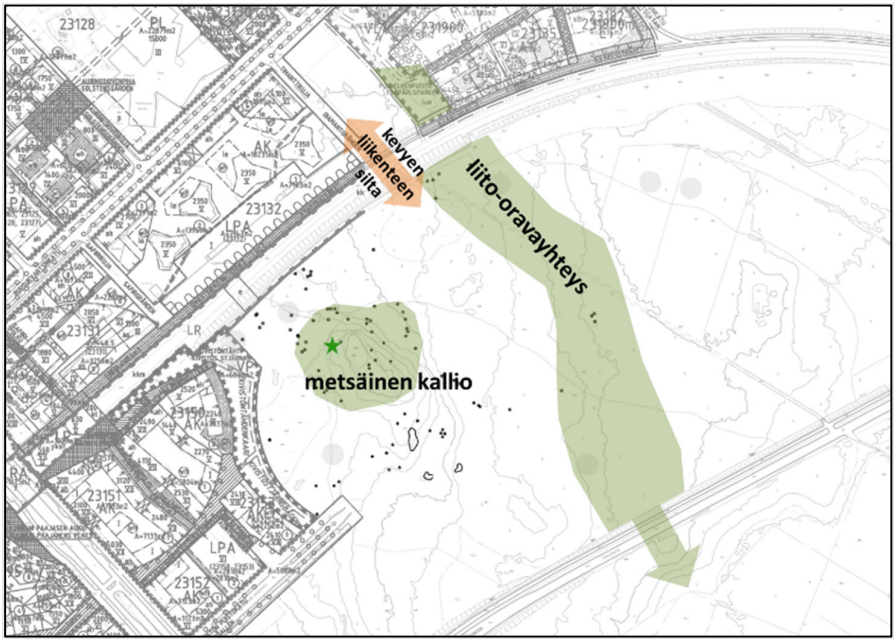
Lisätietoja Vantaan resurssiviisauden tiekartasta sivulla: https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/ymparistopalvelut/resurssiviisas_vantaa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Lähtökohdat

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

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



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

Toiminnalliset tavoitteet

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

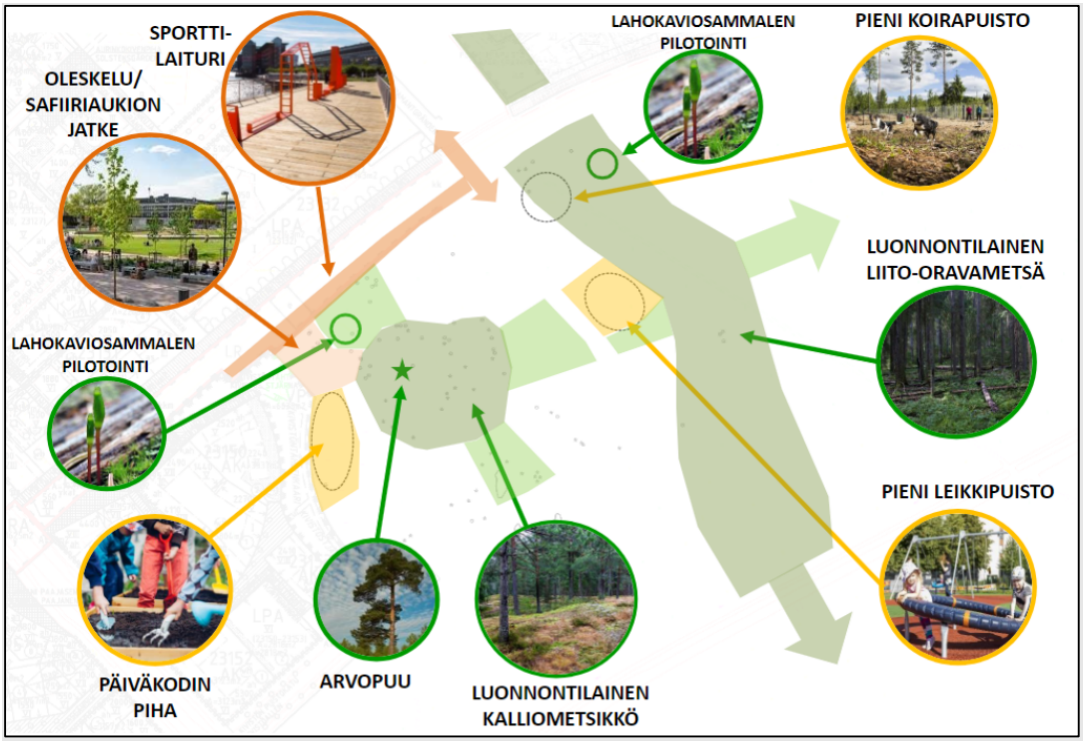
Vantaan kaupungin sivistysvirasto ja tilakeskus esittivät myös tarpeen saada kaava-alueelle tontti uudelle päiväkodille vastaamaan Kivistön keskustan kovaan asukasmäärän kasvuun. Alueelle on tarve saada uusi päiväkoti kiireellisesti ja tämän hetken arvion mukaan sen olisi oltava käytössä jo vuoden 2022 aikana.

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

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

Kivistön keskustan kaavarunkoluonnoksen laatimisen yhteydessä teetettiin koko kaavarunkoaluetta koskeva liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2017), jossa todettiin, että liikenteen toimivuuden

näkökulmasta Kivistön puistokatua ei ole välttämätöntä jatkaa kaava-alueelta tulevalle Lumikvartsinkadulle asti vaan se voidaan katkaista ajoneuvoliikenteeltä jo aiemmin. Tämä otettiin myös kaavan lähtökohdaksi. Kehäradan eteläreunaan, kaava-alueen pohjoisosaan tavoiteltiin myös uutta poikittaista kevyen liikenteen reittiä, joka kulkuyhteyden lisäksi voisi samalla palvella lähiliikuntavälineiden sijoituspaikkana, ns. sporttilaiturina.



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

Kaavaluonnokset ja kaavaehdotus

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

Syksyn 2018 luonnokset

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

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



Viitesuunnitelmaluonnos 6.11.2018.

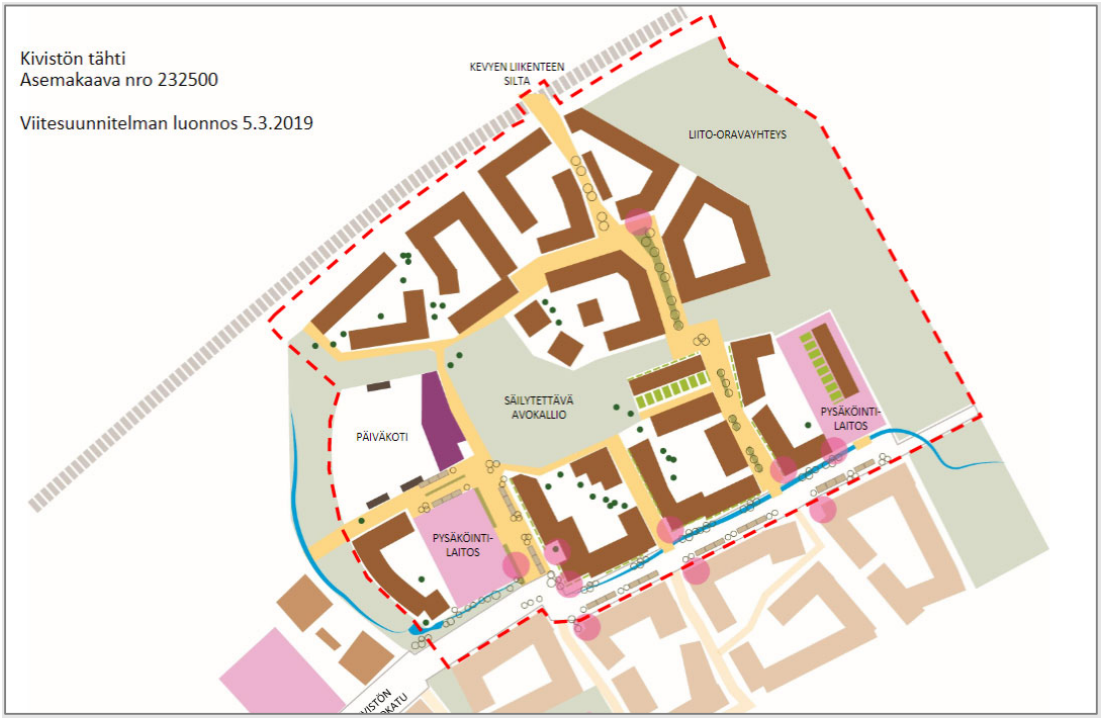
Seuraavissa luonnoksissa *(ks. Viitesuunnitelmaluonnos 26.11.2018)* rakentamisen määrää on lisätty merkittävästi ja alueelle sijoitettu myös toinen pysäköintilaitos. Itälänsisuuntaista viheryhteyttä on kavennettu ja koirapuisto poistettu, mutta muutoin viheralueet ovat pysyneet lähes samanlaisina.



Viitesuunnitelmaluonnos, 26.11.2018.

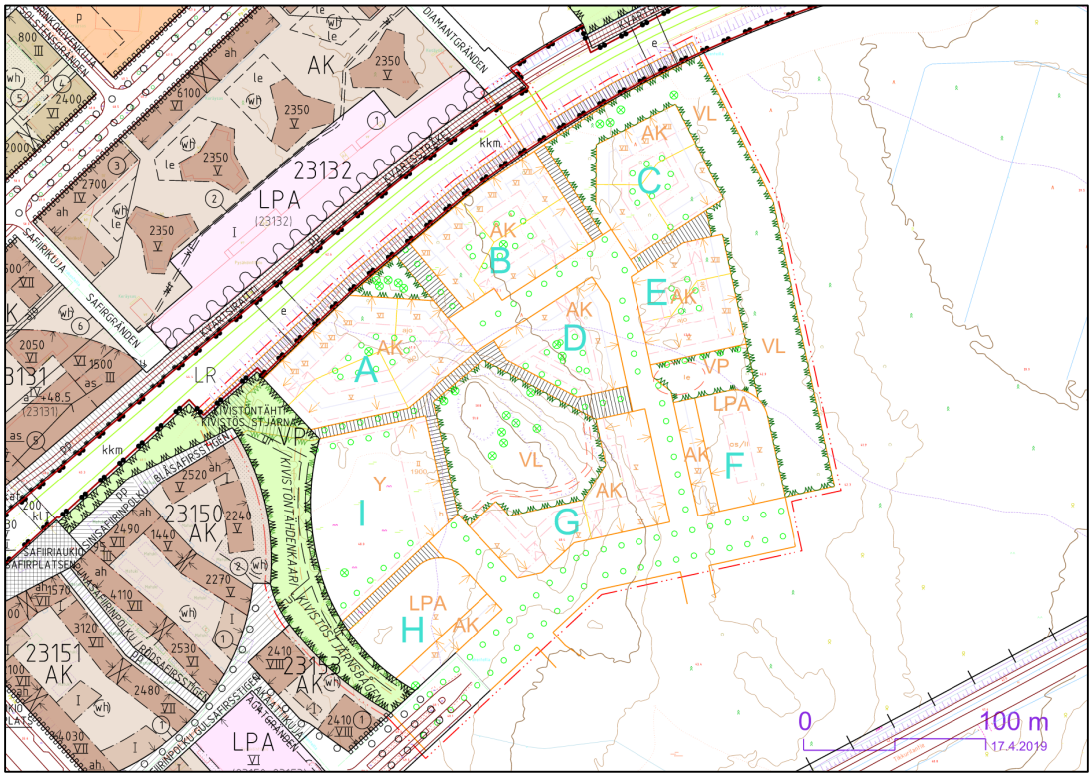
Talven ja kevään 2019 luonnokset

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



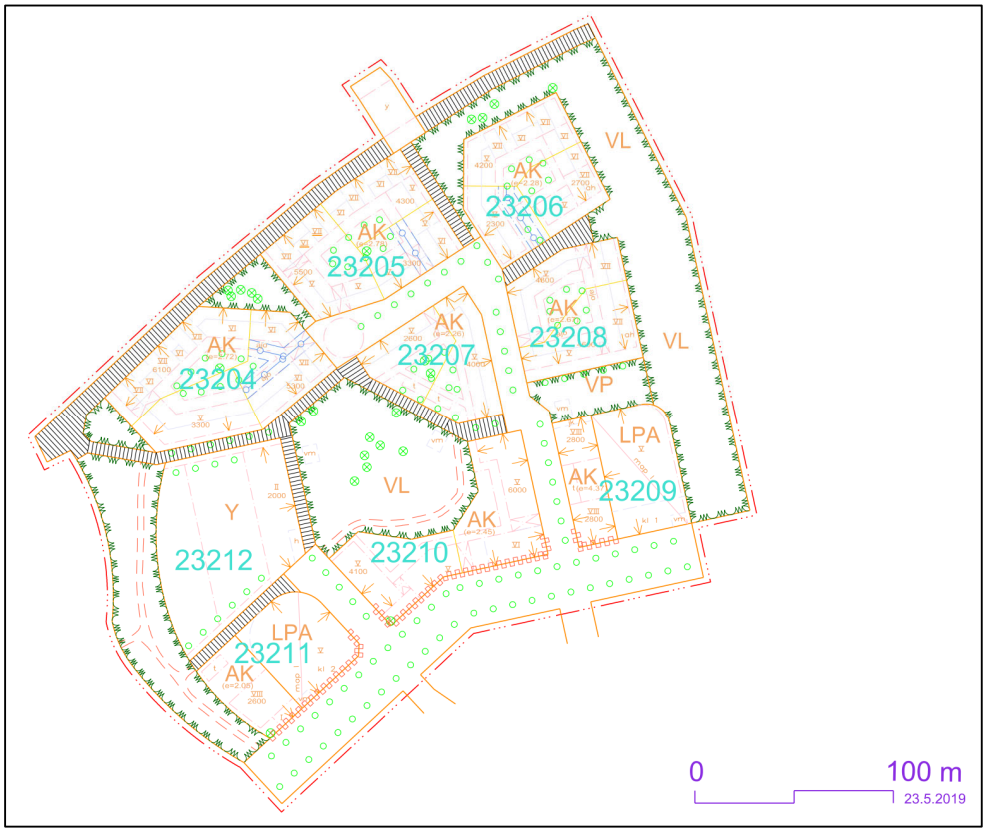
Viitesuunnitelmaluonnos, joka esiteltiin yleisötilaisuudessa 6.3.2019. Tässä vaiheessa tutkittiin mahdollisuutta kasvattaa avokallion eteläpuoleisia kortteleita ja linjata Kivistön puistokatu etelämpää. Vaaleanpunaiset ympyrät kuvaavat mahdollisia liiketilojen paikkoja.

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



Kaavakarttaluonnos 17.4.2019.

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



Kaavakarttaluonnos 23.5.2019.



Asemakaavaehdotus 19.8.2019.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

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

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

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

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

4.1.1 Mitoitus

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

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

Y, yleisten rakennusten korttelialue

- Pinta-ala 0,57 ha
- Mahdollinen rakennettava kerrosala 3 000 k-m^2
- Korttelin tehokkuusluku e=0,53
- Autopaikkamitoitus: 1ap / 150 k-m^2, joiden lisäksi kaksi liikkumisesteisille
- Pyöräpaikkamitoitus: vähintään 1 pp / 90 k-m^2 ja 1 pp / 3 työntekijää

LPA, autopaikkojen korttelialue

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

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

VP, puisto

- Pinta-ala yhteensä 0,70 ha

VL, lähivirkistysalue

- Pinta-ala yhteensä 1,47 ha

LR, rautatiealue

- Pinta-ala yhteensä 0,04 ha

Katualueet

- Pinta-ala yhteensä 1,84 ha

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

Kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö

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

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

Viherrakenne

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

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

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

Vantaalla on käytössä vihertehokkuuden menetelmä osana asemakaavojen laatimista. Vihertehokkuusmenetelmän avulla varmistetaan tonteilla riittävä vihreä ja läpäisevä pinta-ala. Näiden merkitys ilmaston muutokseen sopeutumisessa ja sen hillitsemisessä korostuu kaupunkien tiivistyessä. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta kokonaispinta-alaan. Selostuksen liitteenä on kaksi viitteellistä esimerkkipihasuunnitelmaa, joissa on esitetty ratkaisut, joilla on mahdollista saavuttaa vihertehokkuuden tavoiteluku tai ylittää se esimerkkikortteleissa. Kaikkien yhteispihojen suunnittelussa tuleekin hyödyntää vihertehokkuuslaskuria ja osoittaa, että asuinkortteleissa saavutetaan vihertehokkuudessa vähintään tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuslaskuri on ladattavissa sivustolta www.vantaa.fi/vihertehokkuus.

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

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

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

Asuminen ja yhteisöllisyys

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

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

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

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

4.3 ALUEVARAUKSET

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

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

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

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

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

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

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

Korttelityypistä riippumatta asuinpihat määrätään istutettaviksi vehreiksi vihertehokkuuden periaatteita noudattaen ja ne tulee suunnitella yhteiskäyttöiseksi lukuun ottamatta huoneistokohtaisia pihoja. Kaavaselostuksen liitteenä (liite 8) on kaksi esimerkkipihasuunnitelmaa vihertehokkuuslaskelmineen.

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

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

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

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu yleisten rakennusten korttelialue 23212, johon suunnitellaan päiväkotia. Rakennus on kolmikerroksinen ja rakennusoikeutta on 3 000 k-m^2. Rakennuksen katon

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

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

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

Y-tontin maankäyttövaihtoehdot

Kaavaratkaisu mahdollistaa päiväkodin tontin suunnittelun hyvin monenlaisilla ratkaisuilla. Kaavatyön aikana laadittiin neljä erilaista, esimerkinomaista tontin maankäyttövaihtoehtoa. Kaikissa vaihtoehdoissa tontin koko on sama (noin 5 700 m^2), mutta rakennuksen massoittelu sekä leikkipihan koko vaihtelevat. Rakennuksen peittopinta-ala on vaihtoehdoissa A, B ja D noin 1 000 m^2, mikä mahdollistaa rakennuksen toteuttamisen kolmikerroksisena. Vaihtoehdossa C peittopinta-ala on noin 700 m^2, mikä mahdollistaa hieman pienemmän päiväkodin rakentamisen. Kaikissa vaihtoehdoissa osa pihasta on osoitettu istutettavaksi ja tätä osaa ei ole huomioitu leikkipihan koossa. Istutettavan alueen kokoa pienentämällä leikkipihaa saadaan suuremmaksi. Tontin koko mahdollistaa myös lisärakentamisen tulevaisuudessa ja rakennusoikeuden määrän uudelleenarvioinnin tarvittaessa.

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

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

Vaihtoehdossa C rakennuksen peittopinta-ala on pienempi, minkä myötä leikkipihan koko on 3 600 m^2 (4 600 m^2 ilman istutusaluetta). Iso piha mahdollistaa tarvittavien toimintojen sijoittamisen pihalla erinomaisesti ja myös rakentaminen on melko helppoa, vaikka tontille on osoitettu säästettäviä puita. Vaihtoehto mahdollistaa erillisen sisäänkäyntiaukion muodostumisen Korukivenkadun päähän. Vaihtoehto mahdollistaa myös kaupunkirakenteen tiivistymisen tulevaisuudessa esimerkiksi niin, että päiväkodin yhteyteen rakennetaan lisärakennus esiopetusta ja ensiluokkia varten. Osan korttelista voisi myös jakaa erilliseksi tontiksi esimerkiksi asumista tai hoivakotia varten.

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



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

LPA, autopaikkojen korttelialue

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

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

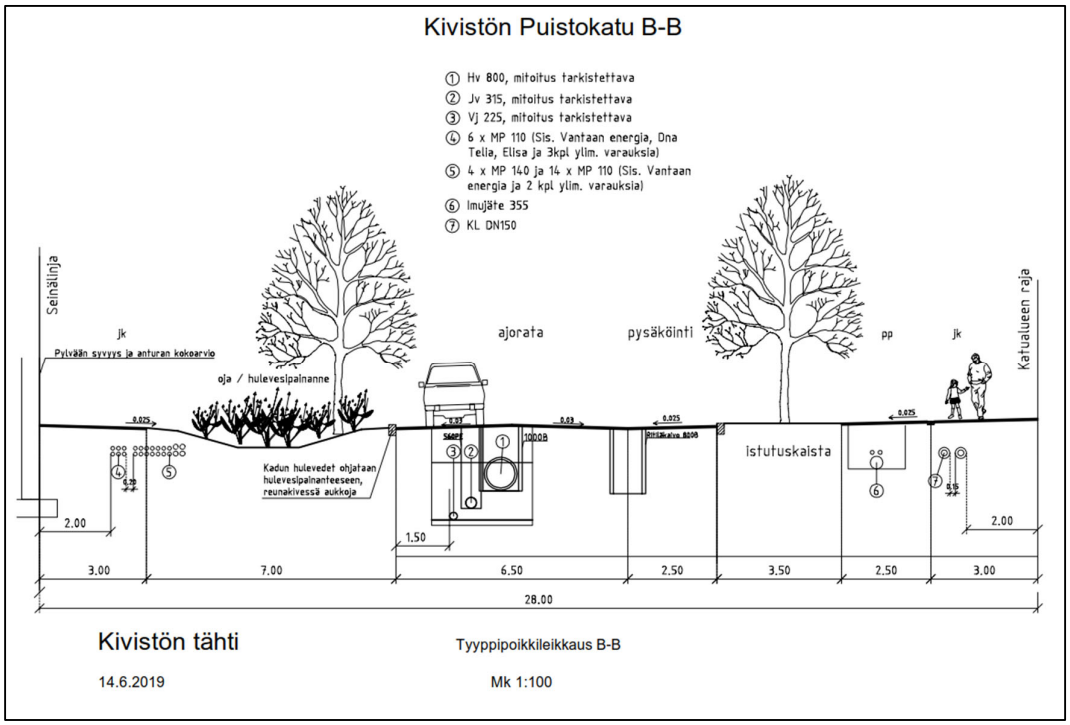
Pysäköintilaitokset on sijoitettu osaksi korttelirakennetta niin, että pysäköintitarpeen mahdollisesti vähentyessä ne ovat otettavissa muuhun käyttöön tai korvattavissa muulla rakentamisella.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

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

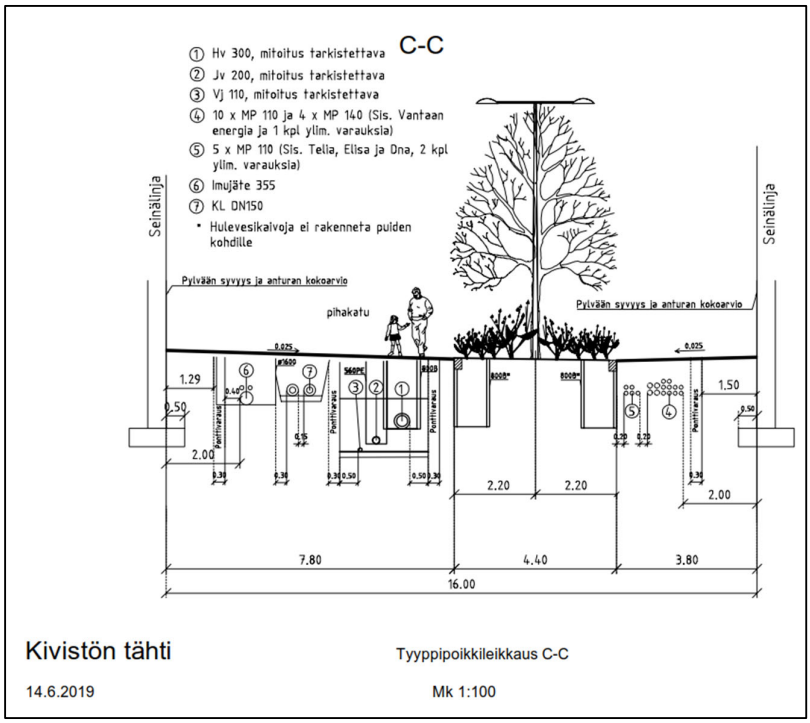
Kivistön puistokadun alkuosa on jo rakennettu ja tässä kaavassa sitä jatketaan uudelle, nyt kaavoitettavalle Onnenkivenpuistolle asti. Kivistön puistokatu on luonteeltaan alueen pääkatu ja sen luonne muuttuu kaava-alueelle saavuttaessa. Merkittävin muutos on kasvipeitteisen hulevesipainanteen sijoittaminen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



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

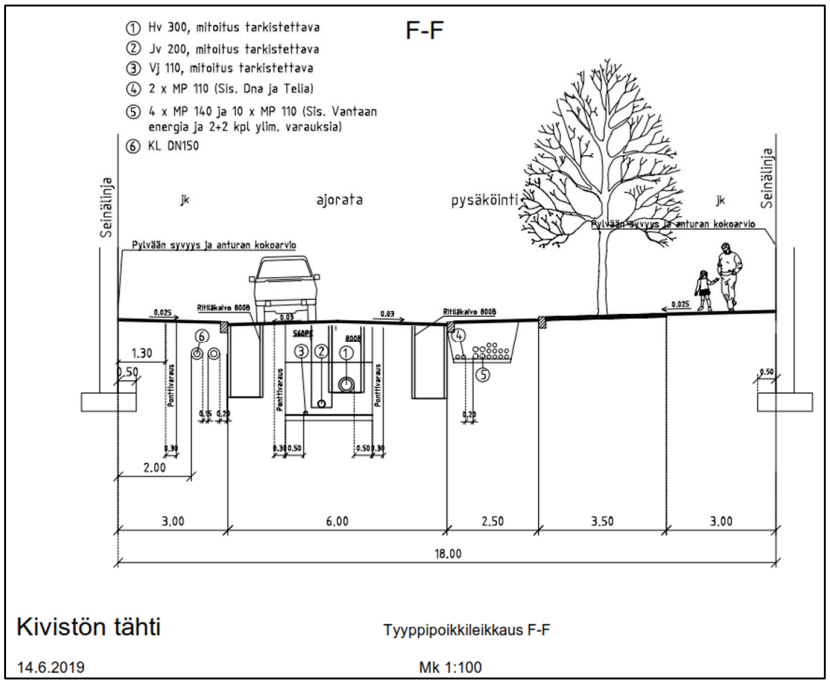
Serpentiinikivenkatu on keskeisin alueen sisäistä liikennettä palveleva katualue, joka lähtee Kivistön puistokadulta ja kiertää alueen keskelle jäävän Korukivenkallion. Serpentiinikivenkatu on pihakatu,

jolla priorisoidaan kävelyä ja pyöräilyä. Katualueelle on suunniteltu tulevan puurivejä sekä istutus- ja oleskelualueita, jotka tekevät katualueesta vehreän ja myös hidastavat ajoneuvoliikennettä.



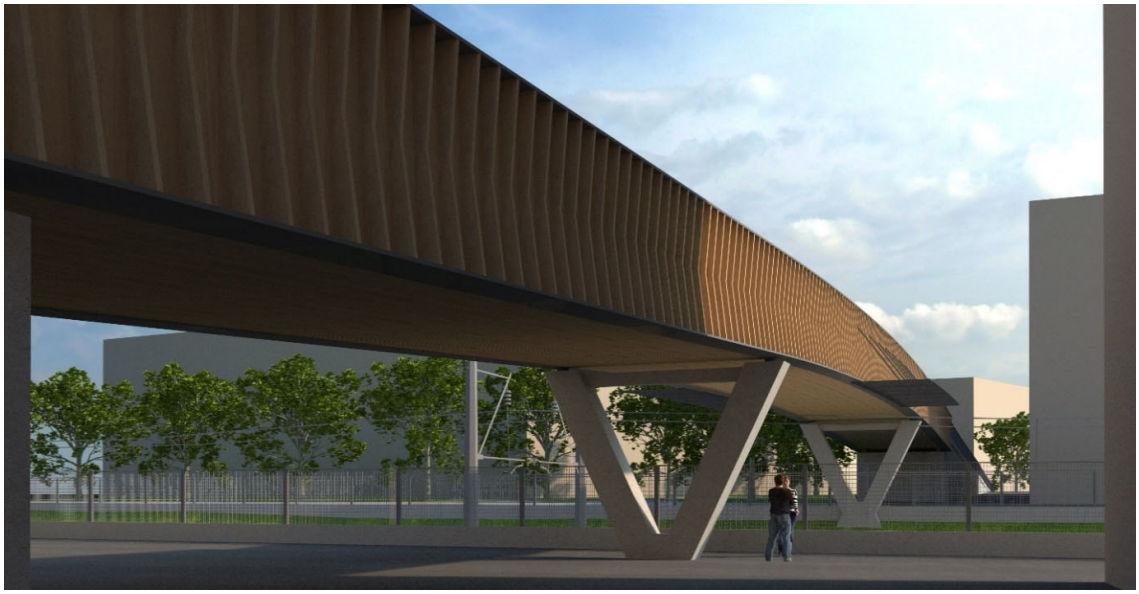
Tyyppipoikkileikkaus Serpentiinikivenkadusta korttelin 23205 ja 23207 välissä, WSP Finland Oy, luonnos 14.6.2019.

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



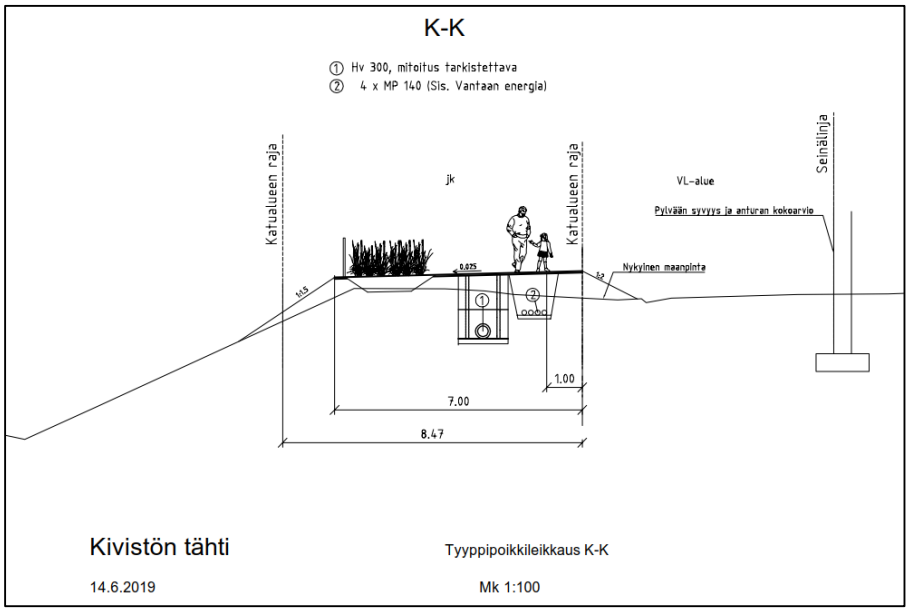
Tyyppipoikkileikkaus Korukivenkadusta, WSP Finland Oy, luonnos 14.6.2019.

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

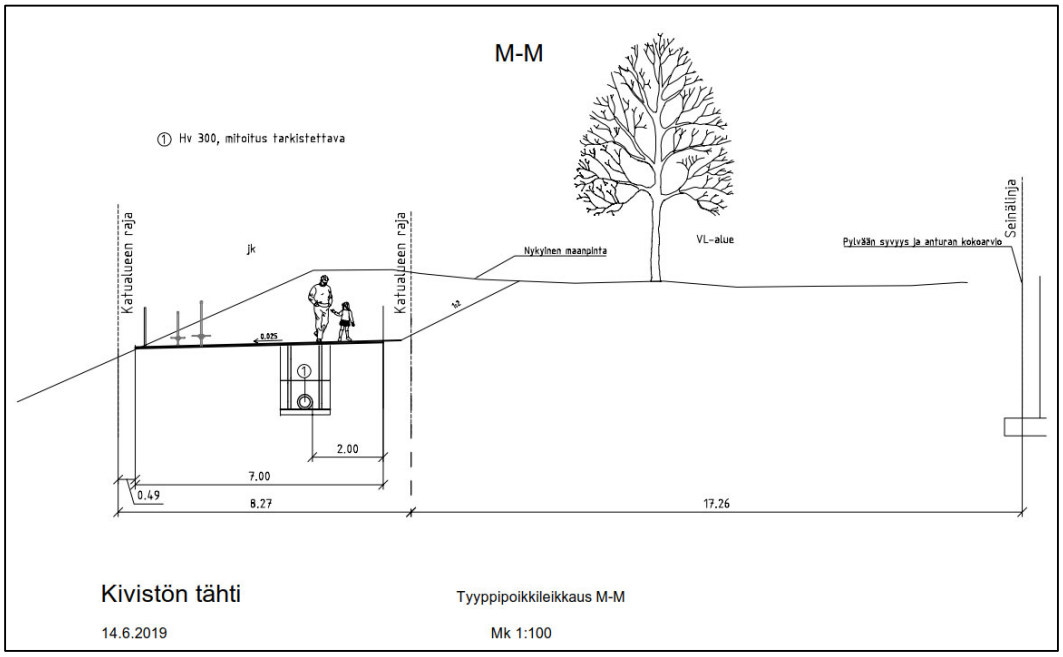


Timanttisillan yleissuunnitteluvaiheen näkymäkuva Timanttikujan päästä kohti kaava-aluetta, 11.6.2019 (WSP Finland Oy).

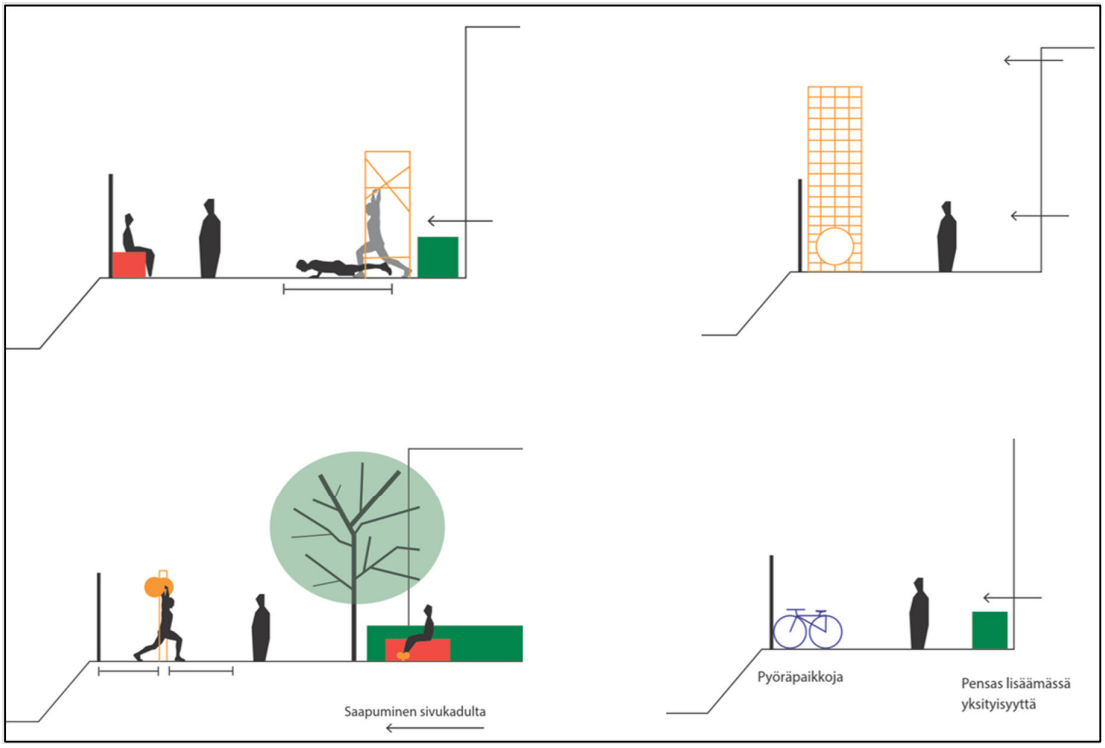
Sporttilaituri on uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, joka kulkee Kehäradan eteläreunassa uuden Kivistöntähden -puiston ja Timanttisillan välillä jatkuen aina Onnenkivenpuistolle asti. Sporttilaiturin on suunniteltu olevan erityisesti hitaamman liikkumisen reitti, joka tarjoaa mahdollisuuksia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



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



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



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

VL, lähivirkistysalueet

Kaava-alueella on kaksi lähivirkistysaluetta (VL).

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

Onnenkivenpuisto-niminen lähivirkistysalue sijaitsee kaava-alueen itäreunassa ja kulkee Kehäradalta Kivistön puistokadulle asti. Alue on merkittävä osa liito-oravien Kivistön keskustan läpi kulkevaa pohjoiseteläsuuntaista reittiä, lisäksi alueella on yksi tunnistettu lahokaviosammalen kasvupaikka ja lahokaviosammalen itujyväsryhmiä. Tämän vuoksi puisto on lähes kokonaan merkitty merkinnällä *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue* (luo). Merkintään liittyen on erikseen määrätty, että *Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalle alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää*. Alueen puusto on melko kuusivaltaista eikä kovin hyvälaatuista, mutta aivan alueen pohjoisosassa, Kehäradan varrella, on neljä erityisen hyvälaatuista puuta, jotka on merkitty säilytettäväksi merkinnällä *Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö*. Puisto

on leveydeltään vähintään 30 metriä leveä, jotta puustolla olisi paremmat mahdollisuudet säilyä puiston ympäriltä tehtävän puuston kaadon ja rakentamisen jälkeenkin.

VL-alueilla määrätään myös seuraavasti: *Puistoreittejä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon olemassa oleva puusto ja pyrkiä mahdollisimman vähäisiin puiden kaatoihin. Ohjeellisten ulkoilureittien lisäksi saa alueelle rakentaa pitkospuita tai vastaavia pienimuotoisia kulkureittejä niin, että ne sovitetaan ympäröivään puustoon ja kasvillisuuteen.*

VP, puistot

Kaava-alueella on kolme erillistä puistoaluetta.

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

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

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

LR, rautatiealue

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

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

Kaavan vaikutusten arvioinnissa on vertailtu eri vaihtoehtoja, jotka esitetään alla olevassa kuvassa 1. Vaihtoehtojen eri vaikutuksia ekologisiin, sosiaalisiin ja taloudellisiin näkökulmiin on tarkasteltu kuvassa 2.

Vaihtoehtovertailu (kuva 1) osoittaa, että Kivistöntähden asemakaavaratkaisulle on olemassa muita, lahokaviosammalelle tällä asemakaava-alueella vähemmän haitallisia vaihtoehtoja (VE 2–4). Näiden vaihtoehtojen toteuttaminen ei kuitenkaan olisi mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia, jotka kohdentuvat kestävyyden eri ulottuvuuksiin (vertaa kuva 2). Vaihtoehdot 2–4 toteutuessaan aiheuttaisivat useita haittavaikutuksia, joita on kuvattu kuvassa 2. Merkittävimmät haittavaikutukset koituisivat luonnonympäristölle ja -suojelulle Kivistöntähden kaava-alueen ulkopuolella. Lisäksi taloudelliset menetykset olisivat huomattavat ja vaikuttaisivat koko kaupungin tasolla. Kustannuksissa huomioidaan myös ekologinen ja sosiaalinen näkökulma.

VE 1: Nykyinen kaavaehdotus kaavarungon mukaisesti	VE 2: Ei rakenneta Kivistön aseman läheisyyteen laisinkaan
74 150 k-m² rakentamista aseman vieressä, mahdollistaen koteja noin 1 600 asukkaalle sekä päiväkodin ja muita palveluita. Pyritään pitämään kaupunkitilat vehreänä lisäämällä katuvihreää ja edellytetään vihertehokkuuden tavoitteiden täyttymistä. Turvataan metsäinen ekologinen yhteys pohjoiseteläsuunnassa liito-oravien kulkuyhteyden varmistamiseksi kaavamerkinnöin ja -määräyksin, yhdistettynä lahokaviosammalen suojeluun. Vastataan Vantaan kaupungin valtuustostrategiaan 2018–2021 ja MAL-tavoitteisiin. (Vuonna 2030 MAL 2019 -suunnitelman mukaisille kestävän liikkumisen vyöhykkeille, johon myös Kivistöntähden kaava-alue lukeutuu, sijoittuu vähintään 85 % seudun väestöstä.) Keskittämällä asuntokaavoitus kestävän liikkumisen vyöhykkeille laajoja alueita voidaan säilyttää rakentamattomina keskustan ympärillä.	Kivistöön tulee 30 000 asukasta ennakoitua vähemmän. 30 000 asukkaalle on etsittävä toisaalta asuinpaikat sellaisilta alueilta, joille valmisteilla olevassa yleiskaavassa ei ole osoitettu asuinrakentamista. Mikäli alueita ei löydy, ei Vantaa pystyisi vastaamaan MAL-tavoitteisiin. Lapinkylän asemalle ei saavuteta riittävää asukaspohjaa, eikä Kivistön aseman vaikutusaluetta pystytä juurikaan kehittämään nykyisestään, mikä vaarantaa myös palveluiden saatavuuden ja kehittämisen. Kehäradan koko potentiaalia ei saada hyödynnettyä – ei kestävää taloudellisesti, sosiaalisesti eikä ekologisesti.
VE 3: Rakennetaan Kivistöön laajemmalle alueelle väljemmin	**VE 4: Rakennetaan uusi keskusta-alue – minne?**
Rakentamiselle etsitään vaihtoehtoisia sijainteja Kivistön keskustan ulkopuolelta, mikä merkitsee väljempää ja pientalopainotteisempaa asemakaavoitusta, johtaen henkilöautoriippuvaisempaan yhdyskuntarakenteeseen. Asumista joudutaan kaavoittamaan nykyisille laajemmille luontoalueille. Myös Vantaanjoen valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema vaarantuu asumisen levittäytyessä laajemmille alueille. Henkilöautoriippuvuus lisääntyy. Tavoitteet asuntotuotannon monipuolisuuden osalta vaarantuu pientalovaltaisen asumisen painottuessa markkinahintaiseen omistusasumiseen. Hiilineutraali Vantaan 2030 tavoite entistäkin haastavampi saavuttaa. Lapinkylän asemalle ei riittävää asukaspohjaa. Kehäradan koko potentiaalia ei saada hyödynnettyä – ei kestävää taloudellisesti, sosiaalisesti eikä ekologisesti.	Suunnitellaan uusi runkoyhteys ja/tai jatketaan Vantaan ratikkalinjausta (edellyttää uuden yleiskaavan nyt valmisteilla olevan tilalle), suunnitellaan ja rakennetaan uusi kaupunkikeskusta tämän yhteyden varrelle. Mikäli uuden keskustan paikka löytyisi, edellyttää uutta yleiskaavaa sekä todennäköisesti luontoalueiden aluevarausten muutosta rakentamisen alueiksi. Kehäradan koko potentiaalia ei saada hyödynnettyä – ei kestävää taloudellisesti, sosiaalisesti eikä ekologisesti.

Kuva 1.

ekologiset	sosiaaliset	taloudelliset	tarkasteltava asia	VE 1: Nykyinen kaavaehdotus kaavarungon mukaisesti	VE 2: Ei rakenneta Kivistön aseman läheisyyteen laisinkaan	VE 3: Rakennetaan Kivistöön laajemmalle alueelle väljemmin	VE 4: Rakennetaan uusi keskusta-alue – minne?
			Lahokaviosammalen suojelutaso koko Vantaalla	+	+/-	+/-	+/-
			Lahokaviosammalen suojelu paikallisesti tällä kaava-alueella	-	+	+/-	+
			Luonnonsuojelu koko Kivistön kaavarunkoalueella	+	+	-	+
			Hiilineutraali Vantaa 2030 -tavoitteen saavuttaminen	+	-	-	+/-
			Henkilöautoriippuvuuden vähentäminen	+	+/-	-	+/-
			Kehäradan potentiaalin hyötykäyttö	+	-	+/-	-
			Monipuolisen asuntotarjonnan varmistaminen Vantaalla	+	+/-	-	+/-
			Riittävä asukaspohja Lapinkylän aseman perustamiselle	+	-	-	-
			MAL 2030 -tavoitteiden saavuttaminen	+	-	+/-	+/-
			*Infrastruktuurin rakentamiskustannukset**	+	+/-	-	-

*Kuva 2. Vaihtoehtovertailut ja vaikutukset. *Vantaalla rakennettujen kohteiden vertailun pohjalta.*

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

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

Yhdyskuntarakenne

Rakentaminen sijoittuu noin 200–600 metrin etäisyydelle Kivistön juna- ja bussiasemasta. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat tällä hetkellä reilun 200 metrin etäisyydellä Keimolantien varressa. Alue sijaitsee myös noin 700 metrin etäisyydellä tulevasta Lapinkylän juna-asemasta, joten kaava tukee myös Lapinkylän aseman toteuttamisedellytyksiä lisäten sen vaikutusalueen asukasmäärää.



Kuvassa on esitetty Kivistöntähden asemakaavan uudet rakennukset rakeisuuskartassa yhdessä Kivistön keskustan jo rakennettujen sekä suunniteltujen tai rakenteilla olevien rakennusten kanssa. (tilanne vuonna 2018)

Kaupunkikuva

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

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

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



Yleisnäkymä kaava-alueesta. Kehärata kulkee kuvassa etuvasemmalla.

Asuminen

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

Palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollistaa alueelle liiketiloja yhteensä 1 450 k-m^2. Lisäksi kaava mahdollistaa alueelle 3 000 k-m^2 rakentamista yleisten rakennusten kortteliin (Y). Y-korttelin tonttia on kaavavaiheessa suunniteltu uutta 192-paikkaista päiväkotia varten.

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

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

Taloudelliset vaikutukset

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

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

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

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

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

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Tarkentavassa kustannusvertailussa on tarkasteltu infrakustannuksia kahdella eri aluetyypillä. Tarkastelut osoittavat, että väljempien asuinalueiden infrakustannukset (kadut ja vesihuolto) ovat vähintään kaksin- tai jopa viisinkertaiset suhteutettaessa kustannukset kaava-alueen asukasmääräarvioon ja asumisen kerrosalaneliöihin. ”Tiivis, asuinkerrostalopainotteinen” -aluetyypissä infrakustannukset ovat pääsääntöisesti välillä 20–50 €/k-m^2 tai vaihtoehtoisesti asukasmäärän kautta laskettuna 950–2200 €/asukas. ”Väljä, pientalopainotteinen” -aluetyypissä vastaavat kustannukset ovat välillä 50–120 €/k-m^2 ja 4500–6900 €/asukas. Infrakustannuksissa ei ole huomioitu rakentamisen laadun vaikutusta kustannuksiin. Laatu on lähtökohtaisesti korkeampi tiiviisti rakennetussa kaupunkirakenteessa, koska keskustarakentamisessa rakennetun ympäristöön laatuun panostetaan esimerkiksi kiveämällä katuja, jotka puolestaan väljemmillä alueilla yleensä vain asfaltoidaan. Toisin sanoen väljän ja tiiviin alueen infrakustannukset eivät sellaisenaan ole vertailukelpoisia. Mikäli molempien aluetyyppien infra toteutettaisiin samoilla materiaaleilla, kustannusero moninkertaistuisi. Lisäksi tarkastelu ei sisällä huolto- ja ylläpitokustannuksia, jotka ovat pääsääntöisesti suhteellisesti suuremmat väljillä alueilla.

Kivistöntähden asemakaavaehdotus vertautuu tiiviisiin kerrostalovaltaisiin alueisiin.

Infrakustannukset / kaava-aluetyyppi *(suluissa esimerkkikaavojen numerot)*	€ per as. k-m^2	€ per asukas
Tiivis kerrostalovaltainen *(002336)*	47	2180
Tiivis kerrostalovaltainen *(231600)*	28	1240
Tiivis kerrostalovaltainen *(231900)*	21	950
Väljä pientalovaltainen *(002127)*	116	6890
Väljä pientalovaltainen *(402100, 402500 ja 403500)*	107	4865
Väljä pientalovaltainen *(002166)*	52	4562

Sosiaalinen ympäristö

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

Oleskelun mahdollistavat pihakadut ja asuntokohtaiset etupihat edistävät kohtaamisia ja sosiaalisten suhteiden syntymistä. Päiväkoti piha-alueineen tarjoaa toiminta-aikansa ulkopuolella harrastamisen ja oleilun paikkoja kaupunkilaisille. Kaava-alueella on edellytetty kaikissa kortteleissa yhteisiä oleskelutiloja sekä muita yhteistiloja tavallista enemmän. Yhteissaunoista on edellytetty yhteyttä

kattoterassille tai pihalle. Rakennusten terassit ja viherkatot tarjoavat yhteisöllisiä oleskelumahdollisuuksia. Pihoille ja kattoterasseille mahtuu hyvin esimerkiksi viljelylaatikoita. Kaikki nämä edistävät uuden kaupunkikulttuurin rakentumista.

Virkistys

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

Liikenne

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

Kaava-alueen mitoitus perustuu Kivistön keskusta-alueen kattavaan Kivistön keskustan kaavarunkoluonnokseen (nro 021600) ja liikenneverkko on suunniteltu kestämään alueen tehokkaan rakentamisen ja kasvavan asukasmäärän tuoma liikenne. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Keimolantiellä, mutta ei juurikaan lisää Kivistön ydinkeskustan liikennettä, koska ensisijainen liikennöintisuunta alueelta on Hämeenlinnanväylän ja Tikkurilantien suuntaan. Vaikka liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen, aiheutuu rakentamisen aikaisista väliaikaisratkaisuista ja muutostöistä liikenneruuhkia. Myös pysäköinti on haaste ennen pysäköintilaitosten valmistumista, ja voi vaikuttaa koettuun viihtyvyyteen ja turvallisuuteen alueella ja sen välittömässä läheisyydessä.

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

Vesihuolto

Vedenjakelu

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

Jätevesiviemäröinti

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

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen tonttien ja katualueen kuivatus perustuu Korukivenkadun ja Serpentiinikivenkadun d300B/Ek-Br hulevesiviemäreihin. Viemärit johtavat hulevedet Kivistön Puistokadun d800B/Ek-

Br hulevesiviemäriin, joka laskee avo-ojaan Tikkurilantien eteläpuolella. Hulevesiä viivytetään kaava-alueella mm. Kivistön puistokadulle sijoittuvassa hulevesipainanteessa.

Hulevesien hallinta

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

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

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee huomioida Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli.

Kaavatyön yhteydessä on koko kaava-alueelle laadittu vesihuollon esisuunnitelma, jossa on myös esitetty alustavat hulevesien reitit ja -viemärien sijainnit. Vesihuollon esisuunnitelma on selostuksen liitteenä. Rakennusluvan yhteydessä tonteille laaditaan tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesisuunnitelmassa huomioidaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin vaatimukset.

Ympäristöhäiriöt

Kaavasta aiheutuu asemakaavan toteuttamiseen liittyvää häiriötä rakentamisen aikana. Konkreettista fyysistä työmaan aiheuttamaa häiriötä ympäristöön on kaavassa minimoitu edellyttämällä rakennuksille riittävää etäisyyttä tontin reunoista aina kun tontti rajautuu puistoon. Rakennukset tulee rakentaa kahden metrin etäisyydelle puiston rajasta, jotta perustukset ja rakentamisen aikainen toiminta pysyvät tontilla. Keskeisiin katuihin rajautuvilla tonteilla rakennukset on pääsääntöisesti määrätty rakennettavaksi kiinni katualueeseen ja tämä on huomioitu katualueiden mitoituksessa niin, että katualueen reunaan jää riittävä etäisyys rakennusten ja niiden perustusten sekä rakennettavan kunnallistekniikan väliin. Rakentamisen aikana saattaa lähiympäristölle aiheutua häiriötä kuten pölyä, tärinää, lisääntynyttä työmaaliikennettä, hajua ja melua.

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

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Asukas- ja käyttäjämäärän kasvu lisää viheralueiden käyttöpaineita ja kulutusta, vähentäen nykyisiä luontoarvoja.

Asemakaava-alueen itäreunaan on sijoitettu ekologisena viheryhteytenä ja erityisesti liito-oravayhteytenä toimiva Onnenkivenpuisto, joka on koko matkaltaan vähintään 30 metriä leveä. Puistoon kohdistuvia ympäristöhäiriöitä rakentamisen aikana on ehkäisty kaavassa edellyttämällä rakennuksille kahden metrin etäisyyttä tontin reunoista. Onnenkivenpuiston VL-alueella kaavamääräyksillä edellytetään olevan puuston, liito-oravien liikkumisen edellyttämän latvusyhteyden sekä lahopuuston vaalimista. Kaava-alueen toteuttamisen myötä lakkaa alueella harrastettu moottoriurheilu, joka osaltaan on kuluttanut metsäpohjaa.

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

Keskittämällä uusi, tiivis rakentaminen tehokkaasti lähelle Kehäradan asemia, on mahdollista säilyttää laajempi ja toimivampi viheralueiden verkosto koko Vantaalla sekä siten toteuttaa yhdyskuntarakenne mahdollisimman resurssiviisaalla tavalla. Myös Kivistön kaupunginosan tasolla viherrakenteen ekologisesta ja virkistyksen verkostosta huolehditaan kaupunkisuunnittelun keinoin. Tiiviin rakentamisen lomaan jätetään laaditun kaavarunkoluonnoksen mukaisesti viherkäytäviä (mm. tälle kaava-alueelle sijoittuva Onnenkivenpuisto), jotka palvelevat sekä virkistyksen reitistönä että alueen eliöstön ekologisina yhteyksinä. Näitä käytäviä pitkin sekä eliöt että ihmiset voivat liikkua Kivistön keskustaa ympäröiville laajemmille viheralueille ja niiden välillä. Mikäli sama määrä rakentamista sijoitettaisiin alueelle matalammalla tehokkuudella, se veisi enemmän maapinta-alaa ja pienentäisi siten säilytettävien viheralueiden pinta-alaa.

Alueen rakentamisen myötä eliöt menettävät osan elinpinta-alastaan viherrakenteessa. Tätä kompensoidaan mahdollisimman pitkälle edellyttämällä rakennuksiin viherkattoja ja vehreitä pihoja, joiden kasvillisuus täydentää eliöstön elinolosuhteita. Haittavaikutusten minimoimiseksi alueella edellytetään myös hyväkuntoisten puiden säilyttämistä sekä uuden puuston ja muun kaupunkivihreän istuttamista. Asuinkortteleilta vaaditaan vähintään vihertehokkuutta 0,9, Y-korttelissa vihertehokkuutta 1,6 ja pysäköintilaitosten kortteleilta vihertehokkuutta 0,8. Näin korttelialueen kasvullisista osista tulee osa tiivistyvän kaupungin viherrakennetta. Eliöiden kyky käyttää hyödykseen sirpaloituvaa elinympäristöverkkoa vaihtelee lajien välillä, eikä rakennettu vihreä koskaan ominaisuuksiltaan korvaa luonnontilaista ympäristöä, mutta voi täydentää sitä.

Kaavan vaikutusten arvioinnin mukaan lahokaviosammalen suojelutaso säilyy suotuisana kaupunkitasoisesti, sillä suunnittelussa on otettu huomioon lahokaviosammalen suojelusuunnitelman johtopäätökset. Onnenkivenpuiston poistettu ur-merkintä pohjoiseteläsuunnassa ja tarkennettu luomääräys osaltansa estävät VL-alueen pohjakasvuston kulumista ja siten edistävät lahokaviosammalen itujyväsryhmien säilymistä alueella.

Vesistöt ja vesitalous

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

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

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

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

Keskittämällä rakentaminen tiiviisti voidaan säilyttää laajempien viheralueiden verkosto koko kaupungin tasolla. Laaja ja hyvin kytkeytynyt viherverkosto tuottaa suuren määrän erilaisia ekosysteemipalveluita, joita pienemmiksi yksittäisiksi alueiksi pirstoutunut viherrakenne ei yhtä tehokkaasti tuota. Pienilläkin vihreillä laikuilla kaupunkirakenteen seassa on kuitenkin oma roolinsa ekosysteemipalvelujen tarjoamisessa lähellä ihmisiä. Ekosysteemipalvelut sekä ehkäisevät ilmastonmuutosta sitomalla hiiltä, että auttavat sopeutumaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin mm. viilentämällä kaupunki-ilmaa, vähentämällä hulevettä ja tarjoamalla eliöille paremmat mahdollisuudet sopeutua muuttuviin olosuhteisiin.

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

Vaikka korttelipihat ovat pieniä, niillä edellytetään vähintään viherkerrointa 0,9 riittävän vihermassan saavuttamiseksi. Ilmastonmuutos kasvattaa rankkasateiden määrää, mikä lisää tarvetta hulevesien järjestelmälliseen hallintaan. Pihoille satava vesi tuleekin imeyttää tonteilla, mikä ehkäisee tulvimista. Kaavassa kannustetaan uusiutuvan energian käyttöön, autottomaan asumiseen sekä esimerkiksi kaupunkiviljelyyn.

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

4.4.4 Kaavan ekotehokkuusarviointi

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

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

Kokonaisekotehokkuus

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

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

Taulukko 1. Kaava-alueen kokonaisekotehokkuus

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

Kasvihuonepäästöt

Kasvihuonepäästöjen määrää arvioitiin suhteessa asukasmäärään. Vaihtoehdossa 1 kasvihuonepäästöjen määrä per asukas on noin 88 CO2 tonnia ja vaihtoehdossa 2 ne jäävät alle 59 CO2 tonniin. Ero muodostuu pääosin rakennusten energiankulutuksesta (vaihtoehdossa 2 energiankulutuksen päästöt alle kolmannes vaihtoehto 1:n päästöistä) sekä jonkin verran rakennusten rakentamisesta ja kunnossapidosta syntyvistä kasvihuonepäästöistä, joita vaihtoehto 1 tuottaa noin viidenneksen enemmän kuin puurakentamiseen perustuva vaihtoehto 2. (Taulukko 2)

Taulukko 2. Kasvihuonepäästöt asukasta kohti

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

Luonnonvarojen käyttö

Luonnonvarojen käytön osalta merkittävin ero on rakennusten materiaalien kulutuksessa. Vaihtoehto 1 kuluttaa yhteensä noin 127 tuhatta tonnia materiaaleja rakennuksiin, kun taas vaihtoehto 2 kuluttaa yhteensä noin 77 tuhatta tonnia materiaaleja rakennuksiin. Rakennusten lisäksi luonnonvaroja kuluu infrastruktuuriin (ve1: 2,49 tuhatta t/as. / ve2: 1,25 tuhatta t/as). Puurakentamisen

vaihtoehdossa (ve 2) materiaalien kulutus infrastruktuuriin on hiukan pienempi kuin betonirakentamisen vaihtoehdossa, mutta kokonaisuudessa ero ei ole merkittävä.

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

Taulukko 3. Luonnonvarojen käyttö rakennuksiin

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

Luontovaikutukset

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.5.1 Melu ja tärinä

Lentomelu

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

Liikenteen meluselvitys

Kaavan laatimisen yhteydessä kaava-alueelle laadittiin meluselvitys (Promethor Oy, 29.7.2019), jossa selvitettiin laskennallisesti mallintamalla ulkopihoille sekä rakennusten julkisivuille kohdistuva tie- ja katuliikenteen melu, raideliikenteen melu sekä näiden yhteisvaikutus vuoden 2040 ennustetilanteessa. Kaava-alueen tieliikenteen merkittävimmät lähteet ovat Tikkurilantie sekä vielä pääosin rakentumattomat Kivistön puistokatu ja Lumikvartsinkatu. Ennustetut liikennemäärät ovat suuremmat kuin nykyiset, joten ennustetilanne on mitoittava. Selvityksessä huomioitiin, että lentomelun osalta Kivistön alueella on sovittu käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta asuinrakennusten

osalta. Liikenne-ennusteena on meluselvityksessä käytetty Vantaan kaupungilta saatuja liikennetietoja ja ennustetta vuodelle 2040.

Melu ulko-oleskelualueilla

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

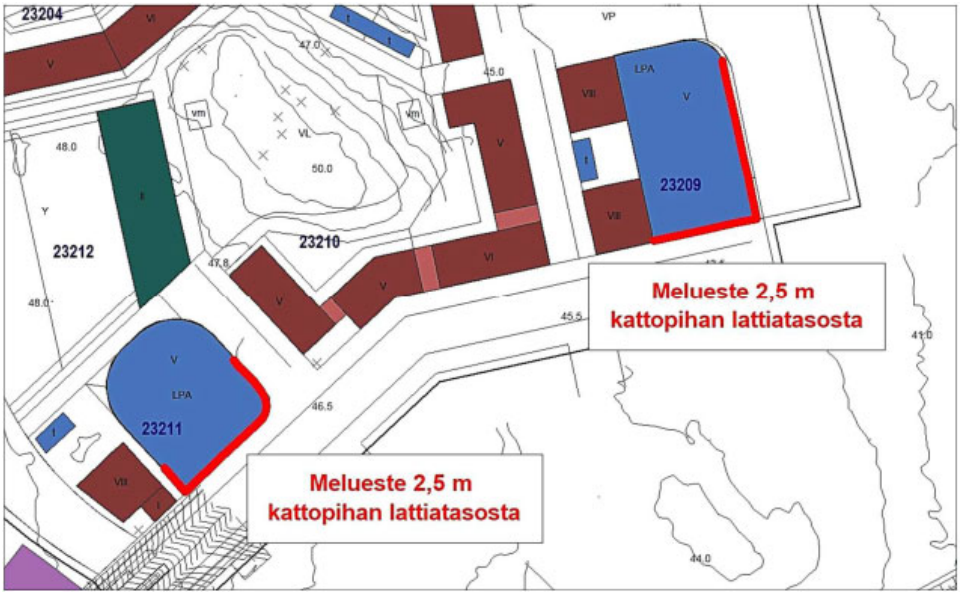
Asuinrakennusten sisäpihojen melutason osalta ei myöskään ole merkitystä rakennetaanko kaavassa kulkuaukoiksi esitetyt rakennusten osat kokonaan avoimina vai niin, että niiden alaosassa on 4,2 korkea kulkuaukko.

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

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

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

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



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

Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melu ja ääneneristävyysvaatimukset

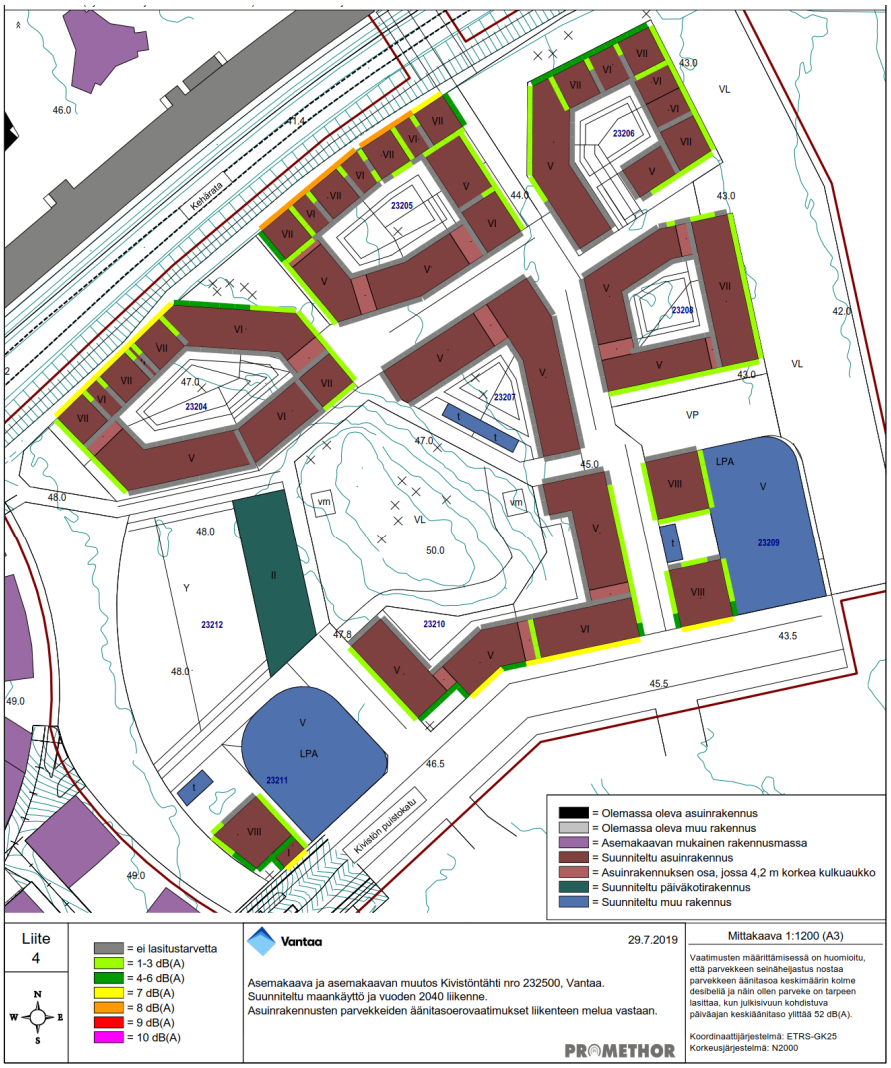
Meluselvityksen mukaan kaikkien asuinrakennusten ja päiväkodin ulkokuoren kokonaisääneneristävyysvaatimus on 35 dB(A), joka määräytyy alueella lähes yksinomaan lentoliikenteestä. Lähinnä rataa sijaitsevien rakennusten radanpuoleisilla julkisivuilla vaatimus on samansuuruinen myös raideliikenteen hetkellisen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

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvo 55 dB(A) täyttyy osassa Kivistön puistokadulle ja Kehäradalle päin avautuvista julkisivuista. Näille julkisivuille avautuvat asunnot olisi suositeltavaa suunnitella niin, että ne avautuvat myös ohjearvon täyttävälle puolelle. ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 on kuitenkin todettu, että mikäli julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Meluselvityksen mukaan kaava-alueella korkein julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso päivällä on 63 dB (A), joten näin ollen asunhuoneistojen avautumiselle ei ole rajoitteita.

Melun vaikutus parvekkeisiin

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

Meluselvityksen mukaan julkisivuille tuleva melutaso edellyttää parvekelasitusta osassa Kivistön puistokadun varren julkisivujen parvekkeita sekä alueen pohjoisimpien kortteleiden Kehäradan puoleisilla julkisivuilla. Normaalilla parvekelasituksella voidaan parvekkeen melutasoa laskea noin 10 dB ja meluselvityksen mukaan parvekkeiden sijoittamiselle ei ole varsinaisia rajoitteita. Kaavassa on seuraava määräys parvekkeiden melusuojauksesta AK-alueilla: *Parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.*



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

Raideliikenteen tärinä ja runkomelu

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

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

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

4.5.2 Ilmanlaatu

Kaava-alue sijaitsee noin 600–1 000 metrin etäisyydellä Hämeenlinnanväylästä, joka on alueen merkittävin ilmanlaatuun vaikuttava tiealue. Tällä etäisyydellä moottoritien läheisyys ei enää nosta ilman epäpuhtauksien pitoisuuksia. Sen sijaan asemakaava-alueella on kaupunkiseudun taustapitoisuuksien mukainen ilmanlaadun taso. HSY:n ilmanlaatumallinnuksen mukaan alueella on keskimäärin parempi ilmanlaatu kuin alueilla lähempänä Helsingin keskustaa. Kivistön ilmanlaatu ei asemakaavan vaikutuksesta merkittävästi huonone, vaikka ilmanlaatua parantava metsäpinta-ala pienenee asemakaava-alueen verran ja kaavan toteutuminen lisää alueen liikennemääriä. Keskittämällä uusi rakentaminen tiiviisti radan varrelle voidaan kuitenkin vaikuttaa alueelliseen ilmalaatuun kahdella tavalla. Ensinnä, ekosysteemipalveluna ilmanlaadun säätelyä tuottavia viheralueita pystytään säilyttämään suurempina kokonaisuuksina koko kaupungin tasolla. Toiseksi hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella sijaitseva rakentaminen tarjoaa paremmat mahdollisuudet autottomaan elämäntapaan, mikä edistää hyvää ilmanlaatua koko pääkaupunkiseudulla.

4.5.3 Rakentamisen aikaiset häiriöt

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

4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu Kivistön keskustassa käytettyyn korukiviteemaan.

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

Kivistöntähti / Kivistös stjärna

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

Sporttilaituri / Sportkajen

Uusi jalankulkukatu, liikunnallinen laituri rautatien vieressä.

Sinisafiirinpolku / Blåsafirsstigen

Jalankulkukatu jatkuu.

Timanttisilta / Diamantbron

Uusi rautatien ylittävä kevyen liikenteen silta Timanttikujan päässä.

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

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

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

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

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

Onnenkivenpuisto / Lyckostensparken

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamisen aikataulutus

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

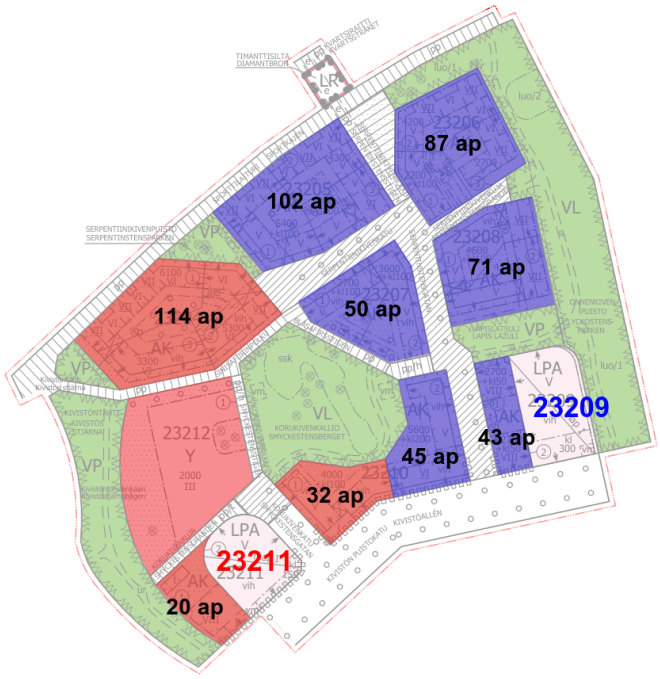
Kaavan rakenne perustuu siihen, että alueelle saavutaan Kivistön puistokadun kautta. Kivistön puistokadun alkupää lienee todennäköisin rakentamisen aloitusalue. Alue liitetään osaksi Kivistön keskustan putkijätekeräysjärjestelmää Timanttisillan kautta. Alkuvaiheessa korttelien jätehuolto voidaan hoitaa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

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

Pysäköinti

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

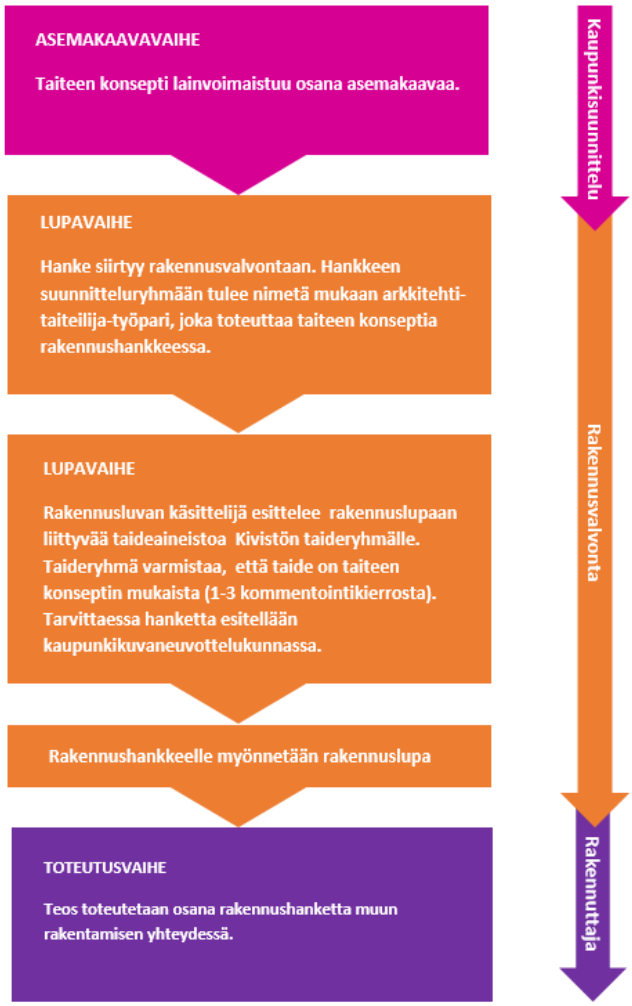
Alustavasti pysäköinti on suunniteltu järjestettävän niin, että korttelin 23211 pysäköintilaitokseen sijoittuvat AK-korttelien 23211, 23204 ja 23210 tontin 1 sekä Y-korttelin tarvitsemat autopaikat (yhteensä noin 170 ap). Korttelin 23209 pysäköintilaitokseen sijoitettaisiin AK-korttelien 23205, 23206,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



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

Taiteen toteutus

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



Hankesidonnaisen taiteen toteutusmalli taiteen konseptista toteutukseen Kivistössä

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus	Anna-Riitta Kujala	aluearkkitehti
	Sonja Sahlsten	asemakaava-arkkitehti,
	20.3.2020 saakka.	
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaava-arkkitehti
	Ville Leppänen	asemakaava-arkkitehti,
	19.9.2019 alkaen.	
	Eija Hasu	asemakaava-arkkitehti
	Niina Rinne	asemakaava-arkkitehti,
	24.8.2020 alkaen.	
	Säde Palmu	asemakaavasuunnittelija,
	30.8.2019 saakka.	
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja,
	20.6.2019 saakka.	
	Riikka Mattila	kaavatekninen koordinaattori,
	4.3.2020 alkaen.	
	Eeva Juusela	suunnitteluavustaja
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Kai Zukale	asemakaavainsinööri
	Kirsi-Maria Raunio	suunnittelija,
	29.1.2019 saakka.	
Kadut ja puistot	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Marja Leppänen	vesihuollon suunnittelu
	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Ville Mikander	suunnitteluinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
	Harri Johansson	projektipäällikkö
	Sirpa Törrönen	maisema-arkkitehti
	Sanna Ervasti	kaupunginmetsänhoitaja
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Sirpa Mäkilä	maisema-arkkitehti
Liikunta	Anu Jokela	liikuntapäällikkö
Kiinteistöt ja tilat	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö

	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija
	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri
	Heino Pitkänen	lakimies
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Hanna Tiira	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
Tilakeskus	Mikko Juolahti	hankekehitysarkkitehti
Kasvatuksen ja oppimisen toimiala	Päivi Riehunkangas	suunnittelija
	Laura Malinen	strategia-asiantuntija
KATO / yhteiset palvelut	Hannes Oksanen	lakimies
	Heino Pitkänen	lakimies
	Paula Kovari	lakimies

Muut tahot:

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

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä syyskuuta 2020.

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	11.09.2020
Kaavan nimi	232500 Kivistöntähti		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	24.09.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092232500
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,7937	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	6,9341
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,8596

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**7,7937**	**100,0**	**74150**	**0,95**	**6,9341**	**74150**
A yhteensä	2,7350	35,1	70700	2,59	2,7350	70700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5686	7,3	3000	0,53	0,5686	3000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1641	27,8	0		1,6149	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3260	29,8	450	0,02	2,0156	450
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**7,7937**	**100,0**	**74150**	**0,95**	**6,9341**	**74150**
A yhteensä	2,7350	35,1	70700	2,59	2,7350	70700
AK	2,7350	100,0	70700	2,59	2,7350	70700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5686	7,3	3000	0,53	0,5686	3000
Y	0,5686	100,0	3000	0,53	0,5686	3000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1641	27,8	0		1,6149	0
VP	0,6922	32,0	0		0,1430	0
VL	1,4719	68,0	0		1,4719	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3260	29,8	450	0,02	2,0156	450
Kadut	0,6444	27,7	0		0,6444	0
Pihakadut	0,5156	22,2	0		0,5156	0
Kev.liik.kadut	0,6822	29,3	0		0,6675	0
LR	0,0432	1,9	0		-0,2525	0
LPA	0,4406	18,9	450	0,10	0,4406	450
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

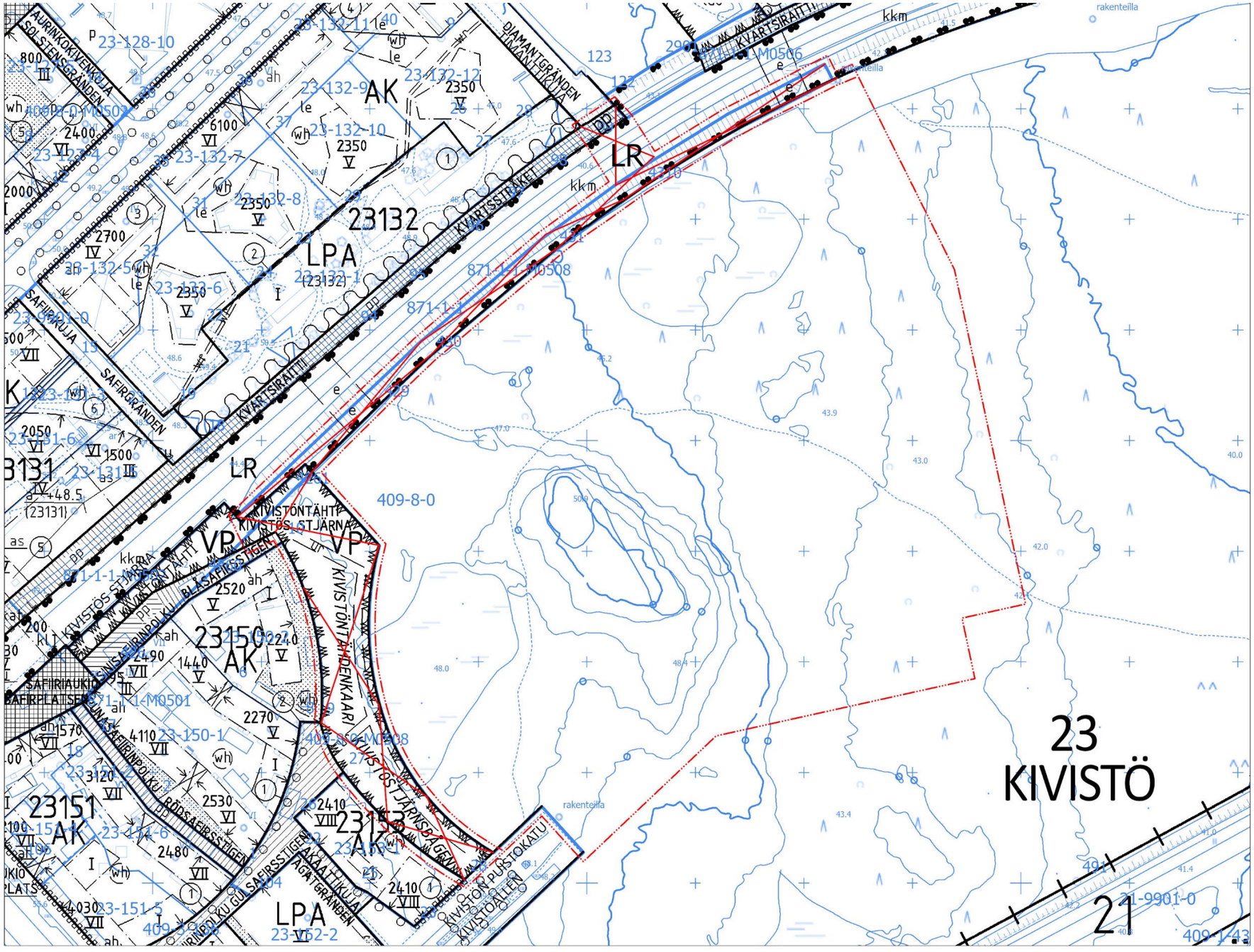
8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

0 25 50 100 150 200 Metriä

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 / 16 §



Poistettavat merkinnät

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
232500	29.9.2020

Vantaan kaupunki

KIVISTÖNTÄHTI

Kaupunginosa 23, Kivistö

Vanda stad

KIVISTÖS STJÄRNA

Stadsdel 23, Kivistö

Asemakaava
Korttelit 23204-23212 sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos
Katu-, virkistys- ja liikennealueet.

Tonttijako
Korttelit 23204-23212.

1:2000

Detaljplan
Kvarteren 23204-23212 samt gatu- och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen
Gatu-, rekreations- och trafikområden.

Tomtindelning
Kvarteren 23204-23212.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja leikkisää.

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

Rakennukset

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

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

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

Rakennusoikeus

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

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

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

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

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus

Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och lekfull.

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

Byggnader

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

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

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

Byggrätt

Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planbestämmelserna och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

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

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

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

Asuntoihin, joissa on vähintään 4 asuinhuonetta on toteutettava asuntokohtaiset kodinhoitohuoneet.	Bostäder som har minst 4 bostadsrum ska förses med bostadsvisa grovkök.
Kortteleissa 23204, 23205, 23206 ja 23210 on rakennettava asukkaiden käyttöön vuokrattava yöpymis- ja/tai harrastetila 1 kpl / kortteli.	I kvarteren 23204, 23205, 23206 och 23210 ska det byggas en övernattnings- och/eller hobbylokal som hyrs ut för de boendes bruk, 1 st. / kvarter.
Jokaisessa korttelissa maantasokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on rakennettava kaikkia korttelin asukkaita palvelevaa yhteistä oleskelutilaa vähintään 1 % korttelin asumisen rakennusoikeudesta. Yhteisen oleskelutilan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.	Gemensamt utrymme för vistelse för samtliga boende i kvarteret ska byggas i markplansvåningen eller översta våningen i varje kvarter till en omfattning av minst 1 % av kvarterets byggrätt för boende. Det gemensamma vistelsutrymmet får byggas utöver
Lisäksi on toteutettava kortteleissa 23204, 23205, 23206, 23208 ja 23210 vähintään kolme (3) ja kortteleissa 23207, 23209 ja 23211 vähintään kaksi (2) seuraavista ratkaisuista:	Dessutom ska i kvarteren 23204, 23205, 23206, 23208 ja 23210 minst tre (3) och i kvarteren 23207, 23209 och 23211 minst två (2) av följande lösningar förverkligas:
- yhteispihalle tai kattoterassille asukkaiden yhteinen kasvihuone, jonka koko on vähintään 10 m²	på den gemensamma gården eller takterrassen ett gemensamt växthus med en storlek av minst 10 m² för de boende
- yhteiskäyttöinen kattopuutarha oleskelutiloineen	- en takträdgård med vistelseutrymmen för gemensamt bruk
- biodiversiteetiltään monimuotoinen sadepuutarha	- en till sin biodiversitet mångsidig regnträdgård
- puurakentaminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö	- byggande i trä eller utnyttjande av andra byggnadsmaterial eller -tekniker som binder kol
- uusiutuvan energian tuotanto	- produktion av förnybar energi
- muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliuutta kehittävä ratkaisu	- en annan grundad, innovativ lösning som utvecklar kolneutralitet
- huoneistokohtainen reaaliaikainen sähkön- ja vedenkulutus	- en lägenhetsspecifik i realtid för el- och vattenkonsumtion
Julkisivut	**Fasader**
Julkisivut tulee jäsentää enintään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin, materiaalin ja sommittelun suhteen.	Fasaderna ska struktureras in i högst ett trapphus långa delar som skiljer sig från varandra med tanke på färg, material och utformning.
Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; vähintään alimpien ja ylimpien kerrosten on poikettava muista kerroksista.	Byggnadernas fasader ska ha variation mellan olika våningar; minst så att de nedersta och de översta våningarna skiljer sig från övriga våningar.
Julkisivujen on oltava värikkäitä. Julkisivujen pääväreinä tulee käyttää keltaisen, punaisen tai sinisen sävyjä. VL- ja VP-alueisiin rajautuvien rakennusten pääväreinä tulee käyttää vihreän eri sävyjä. Vierekkäisten rakennusten tulee olla erivärisiä.	Fasaderna ska vara färgglada. Nyanser av gult, rött eller blått ska användas som huvudkulörer i fasaderna. Som huvudkulör i byggnader som gränsar till VL- och VP-områden ska olika nyanser av grönt användas. Byggnader som står bredvid varandra ska ha olika färgsättning.
Julkisivuissa ei sallita näkyviä vaakasuuntaisia elementtisaumoja. Pystysuuntaisten elementtisaumojen on oltava oleellinen osa rakennuksen arkkitehtuuria.	I fasaderna är det inte tillåtet med vågräta elementfogar. Lodräta elementfogar ska utgöra en väsentlig del av byggnadens arkitektur.
Kortteleissa 23204 ja 23205 Kehäradalle avautuvat julkisivut tulee käsitellä vertikaalisin aihein.	I kvarteren 23204 och 23205 ska fasader som öppnas mot Ringbanan behandlas med vertikala motiv.
Parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma, mutta arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeparvekkeet ovat sallittuja. Kadun puoleisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Ulokeparvekkeiden alapinnan tulee olla vähintään 4,2 m etäisyydellä katutasosta. Parvekkeet eivät saa estää pelastustoimia.	Balkongerna ska i regel vara indragna eller ge intryck av att vara indragna, men enstaka utskjutande balkonger som kan motiveras av arkitektoniska och stadsbildsmässiga skäl är tillåtna. Balkongerna mot gatan får inte stöttas upp från marken. De utskjutande balkongernas undersida ska vara på minst 4,2 m avstånd från gatunivån. Balkonger får inte utgöra något hinder för räddningsåtgärder.
Rakennusten kattomuotojen on oltava vaihtelevia. Rakennuksissa tulee olla harja- tai satulakatto tai niiden muunnoksia. Katon tulee olla konesaumattu peltikatto, tiilikatto tai viherkatto. Katon on oltava viherkatto kaavakartalla vih-merkinnällä merkityissä rakennusosissa. Viherkatoille on mahdollisuuksien mukaan järjestettävä kulkuyhteys ja oleskelutilaa. Harja- tai satulakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja kattopintoja tulee jäsentää ja rytmittää siroilla kattoikkunoilla ja -lyhdyillä. Katoille saa kattomuodosta huolimatta rakentaa kattoterasseja ja kattopuutarhoja.	Byggnadernas takformer ska vara varierande. Byggnaderna ska ha ås- eller sadeltak eller variationer av dem. Taket ska vara ett maskinfalsat plåttak, tegeltak eller gröntak. Taket ska bestå av ett gröntak i byggnadsdelar som betecknats med beteckningen vih. I mån av möjlighet ska tillträde ordnas till gröntaken och vistelseutrymme. I det utrymme som bildas under ås- eller sadeltaket ska utrymmen i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet placeras och takytorna ska struktureras och varieras med sirliga takfönster och taklanterniner. Takterrasser och takträdgårdar får byggas på taken oberoende av takformen.
Kortteleissa 23204, 23205 ja 23206 räystäslinja tulee olla rakennuksen ylimmän asuinkerroksen lattiapinnan tasolla tai sen alapuolella, ellei ylimmän kerroksen tasolla julkisivussa ole kattoterassia. Näiden kortteleiden VII-kerroksisissa rakennuksen osissa kattokulman tulee olla vähintään 40 astetta.	I kvarteren 23204, 23205 och 23206 ska takfotslinjen ligga på samma nivå som golvnivån i byggnadens översta bostadsvåning, eller nedanför den om det inte finns en takterrass i fasaden på samma nivå som översta våningen. Takvinkeln ska vara minst 40 grader i de av kvarterens byggnadsdelar som har VII-våningar.
Tekniset laitteet tulee integroida arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.	Tekniska anordningar ska integreras i arkitekturen. Ventilationsmaskinrum samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Kivijalkakerrokset ja pihat

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

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

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

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

Porrashuoneisiin on oltava sisäänkäynnit kadun tai puiston ja pihan puolelta.

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

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

Tonteilta saa taloyhtiön hoitovastuulla rakentaa yhteyden puistoon.

Rakenteellisten aitojen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin.

Porrashuoneiden edustat on kivettävä.

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

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,9 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva luku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Pihalla on varattava tilaa viljelylle.

Pihoille ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

Stenfotsvåningar och gårdar

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

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

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

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

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

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

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

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

Strukturella staket ska ha en koppling till byggnadernas arkitektur.

Trapphusens framsidor ska stenläggas.

Bostadskvarterets innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård med ett gemensamt område för lek och vistelse. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. För bostadskvarterets gemensamma gård ska en plan för gården utarbetas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla minst 0,9 i målsättningstal eller det tal som gäller vid respektive tidpunkt vid ansökan om bygglov. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

På gården ska plats reserveras för odling.

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

Hulevedet

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Tonttien hulevedet voidaan viivyttää yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.

Dagvatten

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

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

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

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:

asuminen vähintään 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap kolmea asuntoa kohden,
palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m²

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

Trafik och parkering

Bilplatser får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

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

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:

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

service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy

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

	Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap / 5 000 k-m². Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 1 500 k-m².	Minst 1 bp / 5 000 m²-vy ska reserveras på tomten i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemserviceparkering. Minst 1 bp / 1 500 m²-vy ska avsättas för gästparkering.
	Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:
	asuminen 2 pp / asunto	boende 2 cp / bostad
	palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²	service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy
	Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja.	Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak.
	Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto	**Miljöstörningar och energiförsörjning**
	Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.
	Kortteleiden 23204, 23205 ja 23206 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.	Vid planeringen av byggnaderna i kvarteren 23204, 23205 och 23206 ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer beaktas.
	Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.	Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer.
	Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.	Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.
	Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin) keräämiseksi korttelialueille 23204, 23206, 23207, 23209 ja 23211 on sijoitettava naapurikortteleiden kanssa yhteiskäyttöinen ja riittävän kokoinen kierrätyshuone, kuitenkin vähintään 20 . Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.	Ett återvinningsrum som används gemensamt med grannkvarteren och som är tillräckligt stort, dock minst 20 m², för insamling av återvinningsfraktioner som inte lämpar sig för systemet för insamling via rörsystem (t.ex. kartong av större storlekar och blandavfall samt mindre metallskrot och insamlingsglas) ska placeras i kvartersområdena 23204, 23206, 23207, 23209 och 23211. Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.
	Parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.	På balkongerna ska, som ett minimum, riktvärdena för bullerinvåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt uppnås.
Y	**Yleisten rakennusten korttelialue**	**Kvartersområde för allmänna byggnader**
	Rakennukset	**Byggnader**
	Rakennusten arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja leikkisää.	Byggnadernas arkitektur ska vara av hög kvalitet, färggrann och lekfull.
	Julkisivusommittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Rakennuksen maantasokerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen.	Fasadernas utformning ska vara småskalig och framhäva gångmiljön. Byggnadens markplansvåning ska vara öppen och funktionell.
	Julkisivujen tulee olla värikkäitä. Vierekkäisten rakennusten ja/tai rakennelmien tulee olla erivärisiä.	Fasaderna ska vara färgglada. Byggnader och/eller konstruktioner som står bredvid varandra ska ha olika färgsättning.
	Rakennuksen on oltava harjakattoinen tai sen on oltava viherkatto.	Byggnaden ska ha sadeltak eller gröntak.
	Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä.	Entréerna ska framhävas med hjälp av arkitektur. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer.
	Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden estämättä.	Balkonger, terrasser, grönrum, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggnadsytan och byggrätten utgör något hinder.
	Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.	På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till byggnadens arkitektur.
	Huolto on näkö- ja melusuojattava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti esim. katoksia, aitoja, muureja ja viherrakenteita hyödyntäen.	Den plats som är avsedd för underhåll ska insyns- och bullerskyddas på ett stadsbildmässigt högklassigt sätt t.ex. med hjälp av takkonstruktioner, staket, murar och grönkonstruktioner.
	Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastojen, leikki- ja ulkoiluvälinevarastojen sekä laatikko- ja rullakkovarastojen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa rakennuksen arkkitehtuuria joko itsenäisinä piharakennuksina tai osana päärakennusta. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.	Cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsredskap samt förvaringsutrymmen för lådor och rullcontainrar ska till materialet och arkitekturen hålla hög kvalitet och utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur antingen som fristående gårdsbyggnader eller som en del av huvudbyggnaden. Fristående förråd ska täckas med gröntak och de får placeras utanför byggnadsytan.
	Piha-alue	**Gårdsområde**
	Pihan on oltava vehreä, suojaisa ja viihtyisä, jossa on monipuolisia leikki- ja oleskelualueita. Piha-alue on jäsennettävä erilaisilla pinnoitteilla, istutuksilla ja pergoloilla. Pihan tulee ilmentää värikkyyttä ja leikkisyyttä. Pihalle on laadittava pihasuunnitelma, jossa on esitettävä ainakin istutukset, hulevesirakenteet, pelastusreitit sekä leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.	Gården ska vara lummig, skyddad och trivsam med mångsidiga områden för vistelse. Gårdsområdet ska struktureras med olika ytbeläggningar, planteringar och pergolor. Gården ska ge uttryck åt färggrannhet och lekfullhet. För gården ska det utarbetas en gårdsplan i vilken det redogörs för åtminstone planteringar, dagvattenstrukturer, räddningsvägar samt områden för vistelse. Planen för gården ska bifogas till bygglovs handlingarna.

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

Pihalla on varattava tilaa viljelylle.

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

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

Hulevedet

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

Liikenne ja pysäköinti

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

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

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

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

På gården ska plats reserveras för odling.

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

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal på minst 1,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Dagvatten

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

Trafik och parkering

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

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

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

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

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

Korttelin kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Miljöstörningar och energiförsörjning

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

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

VP

Puisto

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

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

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

Park

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

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

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

VL

Lähivirkistysalue

Alueella kasvava olemassa oleva puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Alueen maanpinta tulee pitää nykyisessä korossaan. Puistoreittejä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon olemassa oleva puusto ja pyrkiä mahdollisimman vähäisiin puiden kaatoihin. Ohjeellisten ulkoilureittien lisäksi saa alueelle rakentaa pitkospuita tai vastaavia pienimuotoisia kulkureittejä niin, että ne sovitetaan ympäröivään puustoon ja kasvillisuuteen.

Område för närrekreation

Det befintliga trädbeståndet som växer i området ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras. Områdets markyta ska hållas på den nuvarande nivån. Vid planeringen av parkleder ska man beakta det befintliga trädbeståndet och sträva efter att fälla så få träd som möjligt. Utöver riktgivande friluftsleder får spångar eller motsvarande mindre färdleder byggas i området så att de anpassas till trädbeståndet och växtligheten i omgivningen.

LR

Rautatiealue

Järnvägsområde

LPA

Autopaikkojen korttelialue

Pysäköintilaitosten tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin rakennuksiin.

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

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

Kvartersområde för bilplatser

Parkeringsanläggningarna ska till sin arkitektur anknyta till de omkringliggande byggnaderna.

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

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

Pysäköintilaitoksen tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä. Pysäköintilaitoksessa tulee olla esteetön kulku.	Säkerheten i och användbarheten av parkeringsanläggningens utrymmen ska främjas med hjälp av belysning och användningen av färger. Parkeringsanläggningen ska ha fri passage.
Pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen saa sijoittaa helposti huollettavissa olevan muuntamon.	En transformator som är lätt att underhålla får placeras i parkeringsanläggningen på markplansvåningen.
Pysäköintilaitokseen saa rakentaa yhden kellarikerroksen, joka voi toimia yhteisväestönsuojatiloina, kunhan rakennuskaivantoa ei uloteta pohjaveden pinnan alapuolelle.	En källarvåning som kan fungera som gemensamt skyddsrum får byggas i parkeringsanläggningen, om byggnadsschaktet inte sträcks under grundvattennivån.
Korttelissa 23209 pysäköintitalon yhteyteen tulee rakentaa liiketilaa vähintään 90 k-m², kuitenkin enintään 300 k-m². Korttelissa 23211 pysäköintilaitoksen yhteyteen tulee rakentaa liiketilaa ja/tai yhteiskäyttöistä asukastilaa vähintään 90 k-m², kuitenkin enintään 150 k-m².	I kvarteret 23209 ska minst 90 m²-vy affärsutrymme byggas i anslutning till parkeringshuset, dock högst 300 m²-vy. I kvarteret 23211 ska minst 90 m²-vy affärsutrymme och/eller invånarlokaler för gemensamt bruk byggas i anslutning till parkeringshuset, dock högst 150 m²-vy.
Pysäköintilaitokseen sijoittuvista pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella.	Minst 50 % av de parkeringsplatser som placeras i parkeringsanläggningen ska förses med möjlighet att ladda elbilar.
Pysäköintilaitos tulee kattaa. Katolle on toteutettava hulevesien viivyttämiseksi biodiversiteetiltään monimuotoinen viherkatto tai sitä tulee käyttää asumiseen liittyvänä oleskelutilana, yhteisoleskelutilana ja -liikuntatilana. Oleskelualueella tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava meluntorjunta rakennuslupavaiheessa.	Parkeringsanläggningen ska övertäckas. För fördröjning av dagvatten ska ett till biodiversiteten mångsidigt gröntak anläggas eller så ska taket användas som vistelserum, gemensamt vistelse- och motionsutrymme i anslutning till boendet. I vistelseområdet ska riktvärdena för buller underskridas och bestämmelser om nödvändig bullerbekämpning ska anges i bygglovsskedet.
Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal på minst 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen för gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Pysäköintilaitosten AK-korttelialueiden pihoihin rajautuvat seinät tulee rakentaa tiiviisrakenteisina vähintään 3 metrin korkeuteen saakka.	Väggar som gränsar mot gårdarna till parkeringsanläggningarna och kvartersområdena AK ska byggas så att de är kompakta upp till 3 meters höjd.
Koko kaava-aluetta koskevat määräykset	**Bestämmelser som gäller hela planområdet**
Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.	Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors–Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.
Tonteilta saa (taloyhtiöiden hoitovastuulla) rakentaa kulkuyhteyden puistoon.	Från tomterna får det (på husbolagens skötselansvar) byggas en förbindelse till parken.
Taide Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavan liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti–taiteilija-työpari, joka kehittää ja toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.	**Konst** I detaljplaneområdet ska det till detaljplanen bifogade konstkonceptet iakttas. Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering. I samband med planeringen av det offentliga uterummet ska en park- och gatuplan utarbetas, där konstkonceptet iakttas. Ett arbetspar bestående av en arkitekt och en konstnär ska delta i planeringen av bostadskvarteren och de ska utveckla och förverkliga konstkonceptet i byggprojekten.
Uusiutuva energia Asemakaavan alueella tulee tuottaa ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa.	**Förnybar energi** I detaljplanenområdet ska förnybar energi produceras och utnyttjas.
Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan.	Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi, om inte taket används för annan verksamhet.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
23	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KIVIS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
23209	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KVARTSIRAITTI	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
2700	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
IV	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
2200+kl100	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Ohjeellinen rakennusala.	**Riktgivande byggnadsyta.**
map	**Maanalainen pysäköintitila**	**Underjordiskt parkeringsutrymme**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
	Liiketilojen on oltava julkisivuiltaan avonaisia ja niihin tulee olla kulku kadulta.	Affärslokalerna ska vara öppna till sina fasader och de ska ha tillträde från gatan.
	Liiketiloja on rakennettava kaavakartan osoittamille tonteille vähintään 50 % kaavakartalla osoitetusta rakennusoikeudesta.	Affärslokaler ska byggas på de i plankartan angivna tomterna i en omfattning av minst 50 % av den byggrätt som anges i plankartan.
	Liiketilat tulee toteuttaa Kivistön puistokadun, Korukivenkadun ja Serpentiinikivenkadun varsille katutasoon.	Affärslokalerna ska byggas i gatuplanet längs Kivistöallén, Smyckestensgatan och Serpentinstengatan.
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras**
vm	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva	**Linje som anger takåsens riktning.**
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko	**Genomfartsöppning i byggnad**
	Putkirasitealueella tulee olla riittävästi vapaata tilaa maanpinnan päällä, jotta tarvittavat kunnossapitotoimet	I rörservitutområdet ska det finnas tillräckligt med fritt utrymme ovanpå markytan för att nödvändiga underhållsarbeten ska kunna genomföras.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	**Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
	Suojeltava puu.	**Träd som skall skyddas.**
	Istutettava puu.	**Träd som skall planteras.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
	Istutettava alueen osa	**Del av område som skall planteras**
	Korttelissa 23212 istutettava alueen osa on toteutettava metsäisenä pihana. Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia.	Den områdesdel som ska planteras i kvarteret 23212 ska anläggas som skogbevuxen gård. Ekonomibyggnader får placeras i området.
	Alueella kasvavaa olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa.	Områdets befintliga trädbestånd ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	**Riktgivande del av område som skall planteras.**
ssk	**Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.**	**Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras**

luo	**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.** Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.	**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.** I området finns ett förbindelsebehov mellan flygekorrarnas olika livsmiljöer. I området ska man säkerställa att ett för flygekorrens rörlighet betydelsefullt och tillräckligt stort trädbestånd bevaras och att trädbeståndet sköts och förnyas så att förbindelserna mellan trädkronorna bevaras. I området ska nya träd planteras. Särskilt i områdesdelar som gränsar till Ringbanan ska man bevara höga träd och plantera träd som blir högväxta. I området får inga sådana åtgärder vidtas som gör att flygekorrarnas förflyttningsleder försämras eller försvinner. I området får inga sådana åtgärder vidtas som gör att den gröna sköldmossans växtplats försämras eller försvinner.
vih	**Viherkatto.** Alueelle on rakennettava viherkatto. Viherkaton kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Viherkaton on oltava tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.	**Gröntak.** I området ska ett gröntak anläggas. Gröntakets växtunderlag ska ha en tjocklek av minst 20 cm. Gröntaket ska till typen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård.
	Katu.	**Gata.**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie** Sporttilaituri-nimiselle katualueelle tulee sijoittaa istutusalueita, liikuntavälineitä ja ulkokalusteita. Alueen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, joka liittyy luontevasti viereisiin AK-kortteleihin.	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik** I Sportkajens gatuområde ska det placeras planteringsområden, motionsredskap och utemöbler. Området ska bilda en enhetlig helhet som på ett naturligt sätt anknyter till de intilliggande AK-kvarteren.
pp/h	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**
pp/t	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/ byggnadsplats är tillåten**
jk	**Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.**
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa	**För allmän gångtrafik reserverad del av område**
	Pihakatu	**Gårdsgata**
ajo	**Ajoyhteys**	**Körförbindelse**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
e	**Ohjeellinen eritasoristeys.** Kvartsiraitin ja Sporttilaiturin kohdalla alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,2 m.	**Riktgivande planskild korsning.** Vid Kvartsstråket och Sportkajen ska underfartens höjd vara minst 3,2 m.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Anna-Riitta Kujala
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ /__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __ /__20__

19.8.2019	KALA; esitetään kh:lle asetettavaksi nähtäville 30 pv, oik. kaup.suunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot	V-PRI/RMA
26.8.2019	Kh; asetetaan nähtäville 30 pv, oik. kaup.suunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot	
11.9.-10.10.2019	Nähtävillä MRA 27 §:n mukaan	
12.5.2020	KALA; annettiin vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin, tehtiin esitetyt tarkistukset, esitetään kh:lle asetettavaksi uudelleen nähtäville 30 pv, oik. asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot	
1.6.2020	Kh; asetetaan uudelleen nähtäville 30 pv, oik. asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot	
24.6.-24.8.2020	Nähtävillä MRA 27 §:n ja 32 §:n mukaan	
29.9.2020	KALA	

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Liite 1: Havainnekuvia viitesuunnitelmasta

Liite 2: Vesihuollon esisuunnitelma, luonnos 14.6.2019

Liite 3: Katuympäristöpiirustus, luonnos 14.6.2019

Liite 4: Liikennesuunnitelma, luonnos 14.6.2019

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

Liite 6: Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019

Liite 7: Timanttisillan suunnitelmakuvia, luonnos 11.6.2019

Liite 8: Mallipihasuunnitelmat kortteleista 23206 ja 23210 ja vihertehokkuuden laskelmat

Liite 9: Kaukolämpöverkon luonnoskaavio

Liite 10: Putkijätejärjestelmän luonnoskaavio, 7.6.2019

Liite 11: Taiteen konsepti

Liite 12: Liito-oravan asuttamat elinympäristöt ja niiden ydinalueet keväällä 2020, sekä mahdolliset kulkuyhteydet todettujen elinympäristöjen välillä. (Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvitys, 27.6.2020. s. 5)

Liite 13: Kivistön kaupunkialueen luontotyyppikartoitus, FCG:n alustavat tulokset 7.9.2020. Lisätty Kivistöntähden kaava-alueen rajaus.

Liite 14: Kartta lahokaviosammalhavainnoista Kivistössä vuoden 2020 esiintymisselvityksen mukaan (lähde: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma – Faunatican raportteja 1/2020, s. 51 (Manninen, O. & Nieminen, M., 2020)). Lisätty Kivistöntähden kaava-alueen rajaus.

Liite 1

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





Liite 1

Havainnekuvia viitesuunnitelmasta / Näkymä Sinisafiirinpolun päästä kohti Onnenkivenpuistoa



Liite 1

Havainnekuvia viitesuunnitelmasta / Kattonäkymä korttelista 23204 & Yleisnäkymä alueesta pohjoisesta.





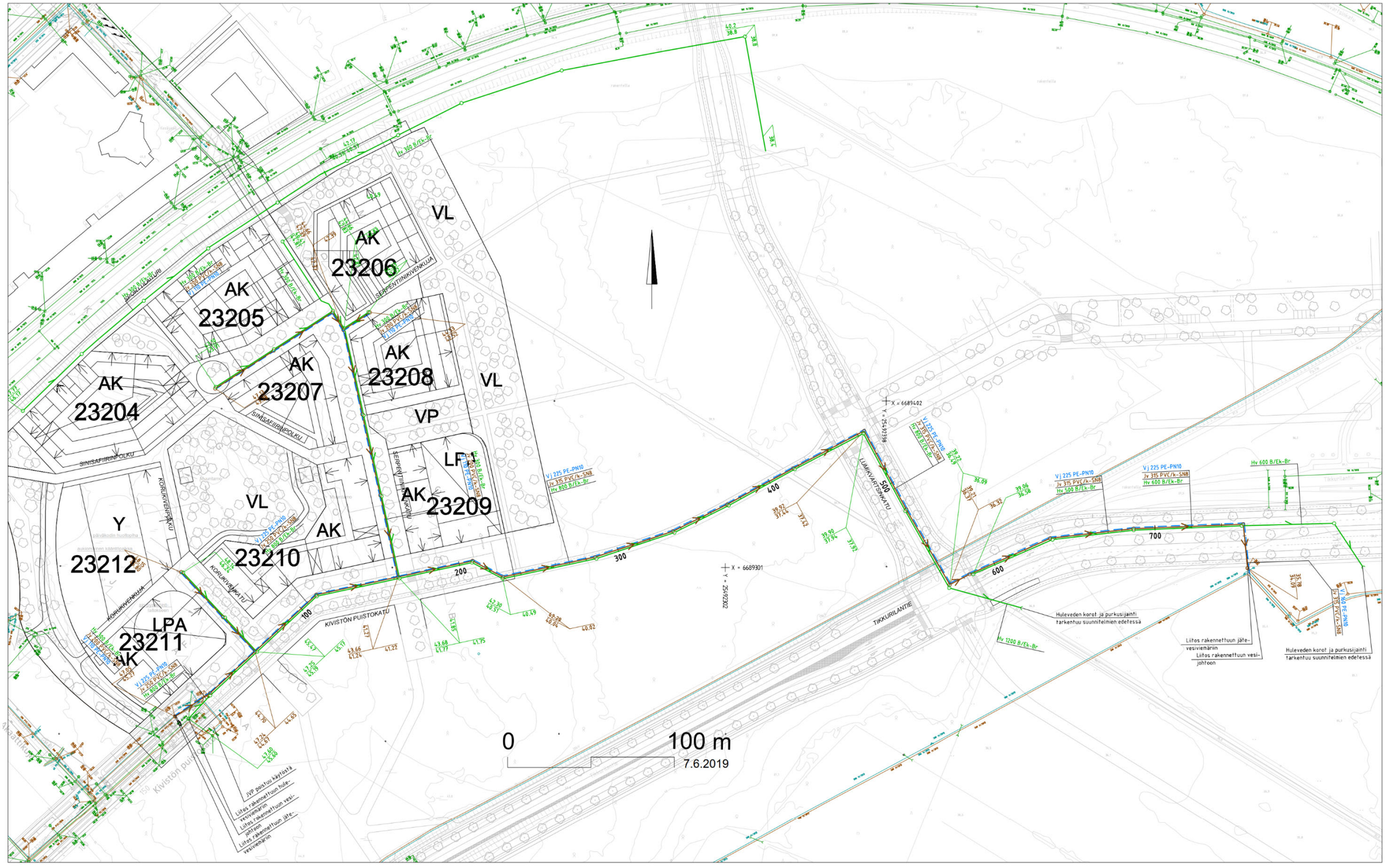
Liite 1

Havainnekuvia viitesuunnitelmasta / Näkymä Sinisafiirinpolulta Korukivenkallion ja korttelin 23207 kohdalla.



Liite 2

Vesihuollon esisuunnitelma, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)



KIVISTÖN TÄHTI

Vesihuollon esisuunnitelma
Asemapiirustus
mk 1:1000 (A1)

Jätevesien johtaminen viettoviemärillä välillä
Kivistön puistokatu - Tikkurilantie
Putkikokoluokat esisuunnitelmasta.

Uusi vesijohto
Uusi jätevesiviemäri
Uusi hulevesiviemäri

14.6.2019

Liite 2

Vesihuollon esisuunnitelmaselostus, luonnos 14.6.2019

Yleistä

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

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

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

Kaavamuutoksen hakija on Vantaan kaupunki.

Mitoitus / Liittyvä verkosto

Vesijohto

VJ 225 PEH 2016 (Kivistön puistokatu)

VJ 500 (Tikkurilantie)

Jätevesiviemäri

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

JV 500 M 2013 (Tikkurilantie)

Hulevesiviemärit

HV 500 B 2016 (Kivistön puistokatu)

Vaikutus rakennettuun verkostoon

Kaava-aluetta palvelevaa uutta vesihuolto rakennetaan seuraavasti.

Vedenjakelu

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

Jätevesiviemäröinti

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

Hulevesiviemäröinti

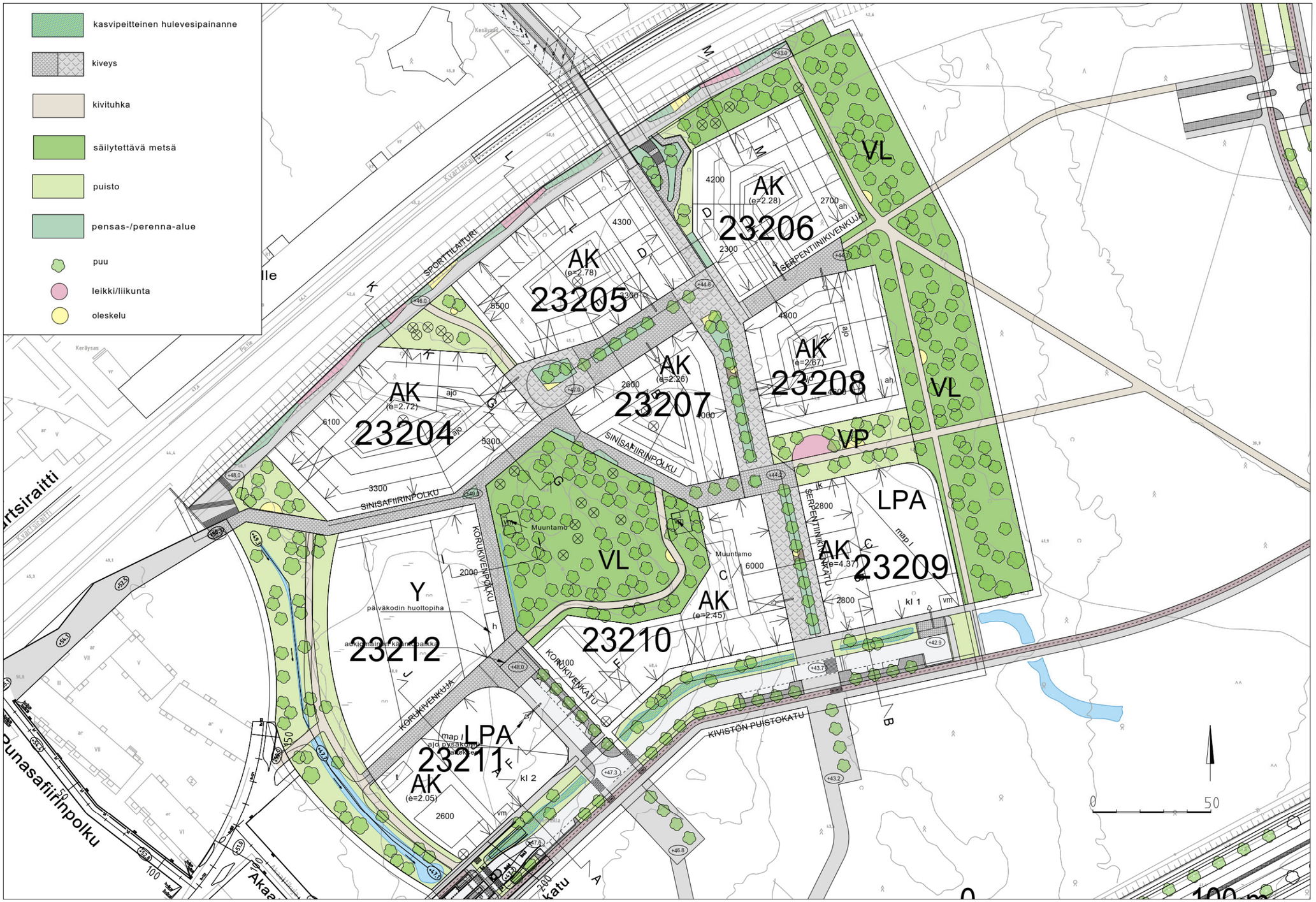
Uutta d800 hulevesiviemäriä rakennetaan 610m ja d300 hulevesiviemäriä 330m. Uudet vesihuoltolinjat liitetään Tikkurilantien vesihuoltolinjoihin.

Muut johtolaitokset

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

Liite 3

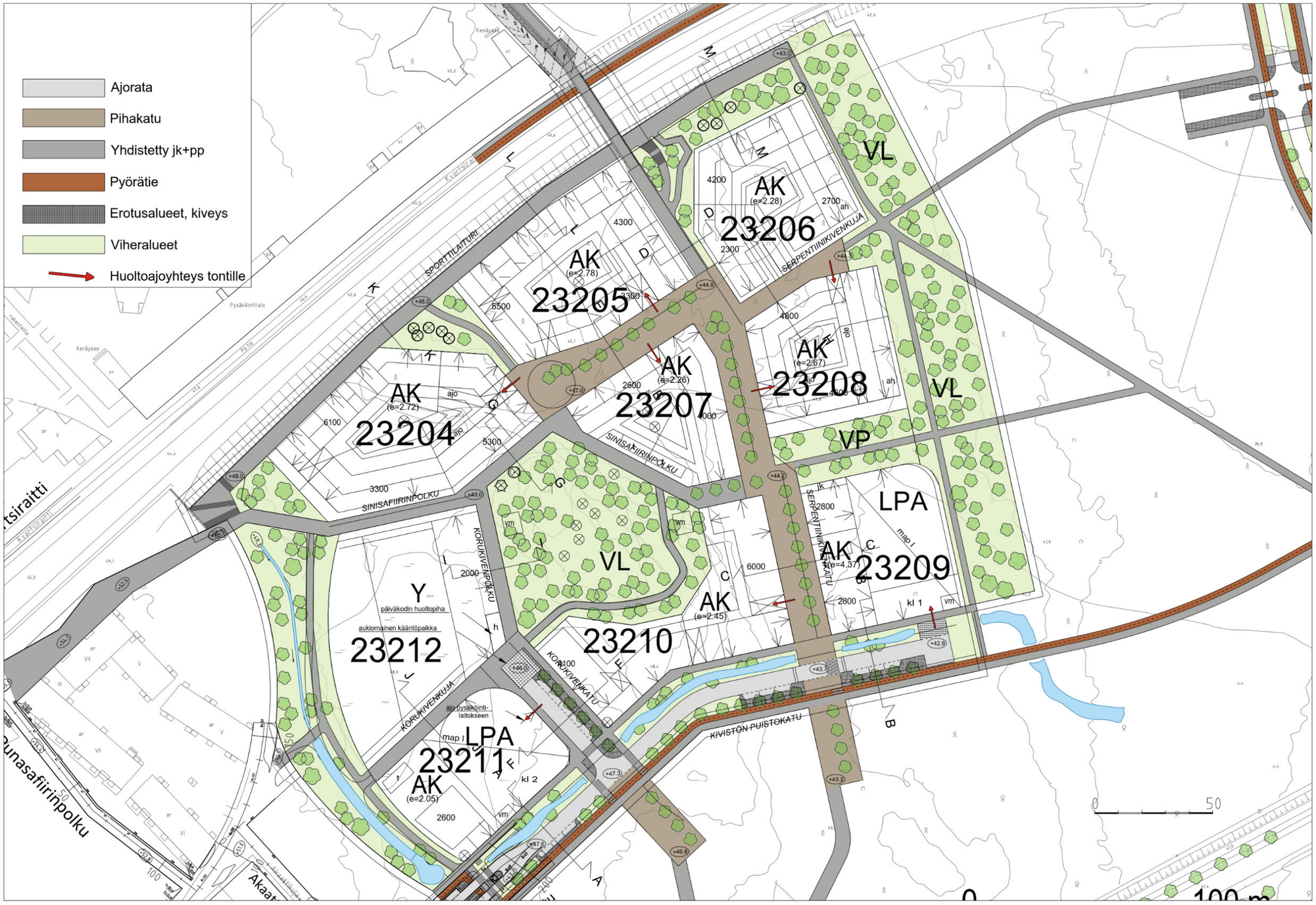
Katuympäristöpiirustus, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)



KIVISTÖN TÄHTI Katuympäristöpiirustus
mk 1:1000 (A2) 14.6.2019 wsp

Liite 4

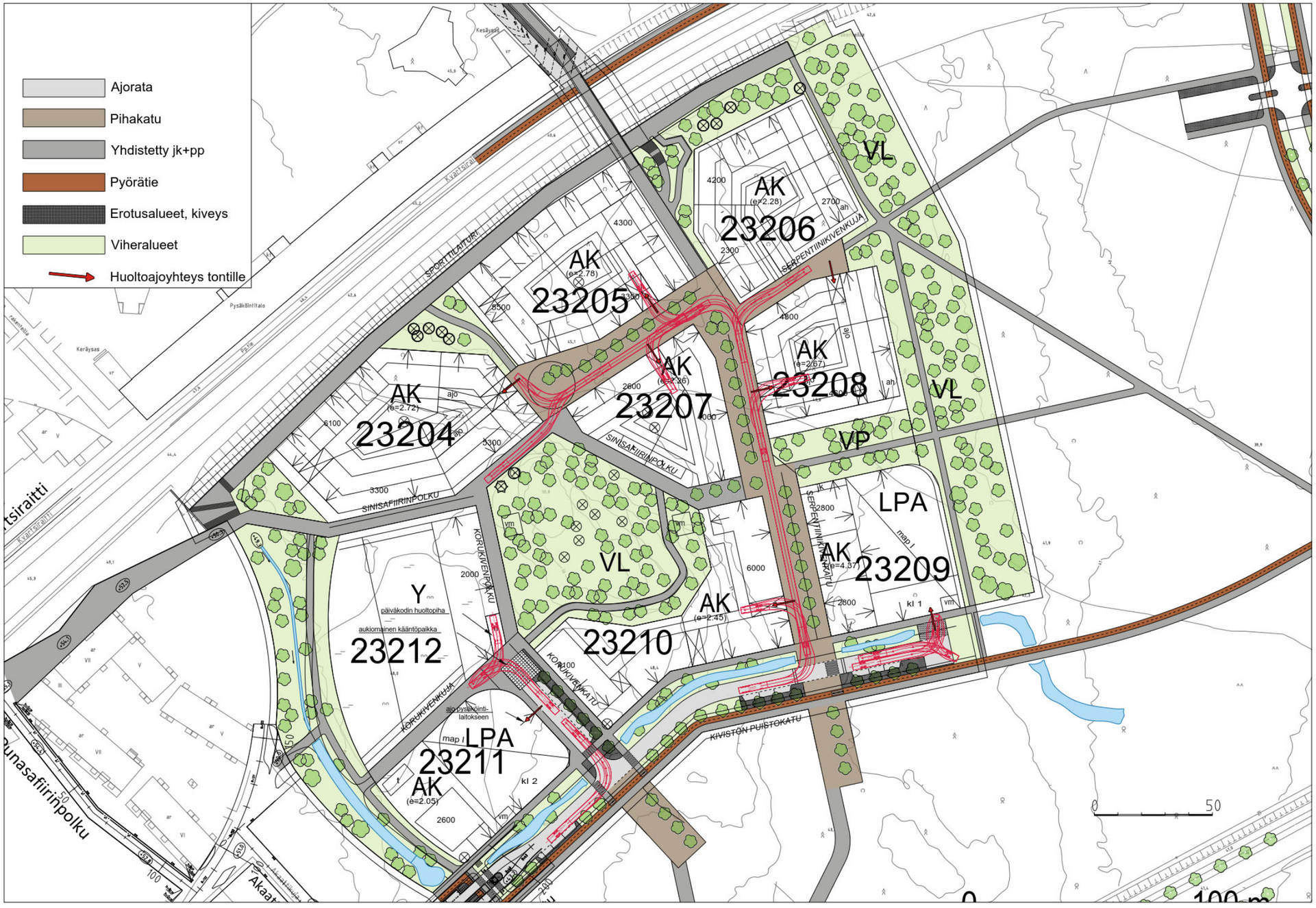
Liikennesuunnitelma, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)



KIVISTÖN TÄHTI Liikennesuunnitelma mk 1:1000 (A2) 14.6.2019

Liite 5

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

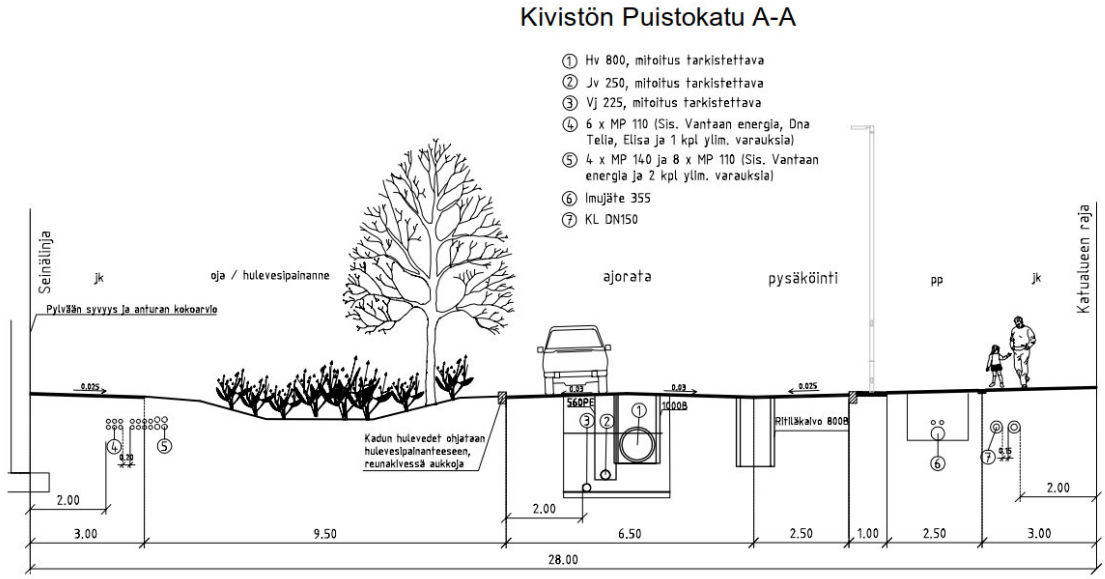


KIVISTÖN TÄHTI Liikennesuunnitelma, ajouratarkastelut tikaspuomiautolla ja 12 m kuorma-autolla
mk 1:1000 (A2)

14.6.2019

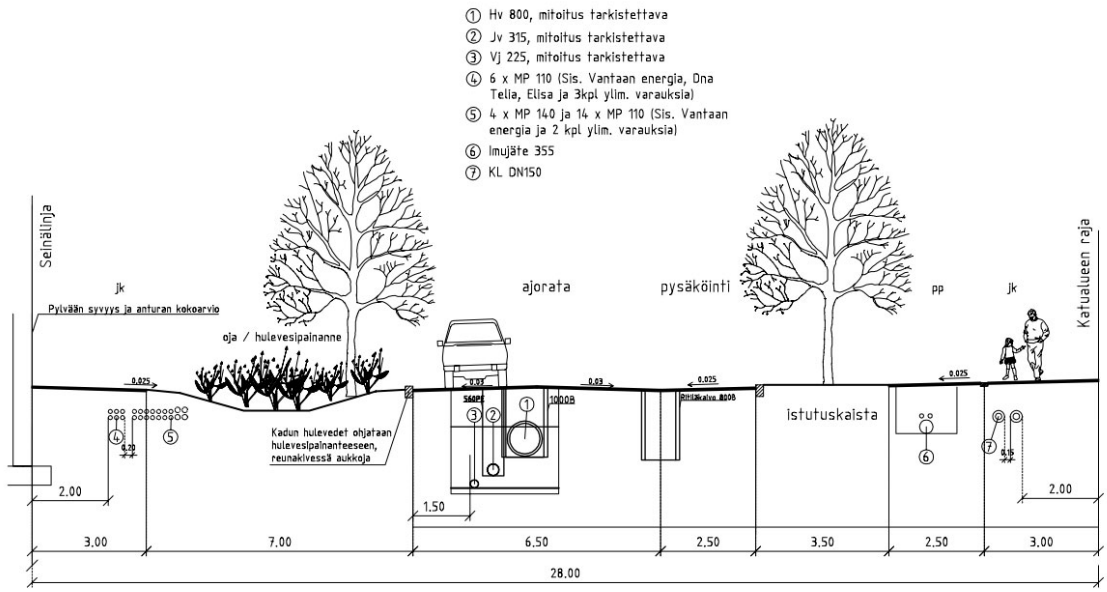
Liite 6

Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)



Kivistön tähti — Tyyppipoikkileikkaus A-A

14.6.2019 — Mk 1:100

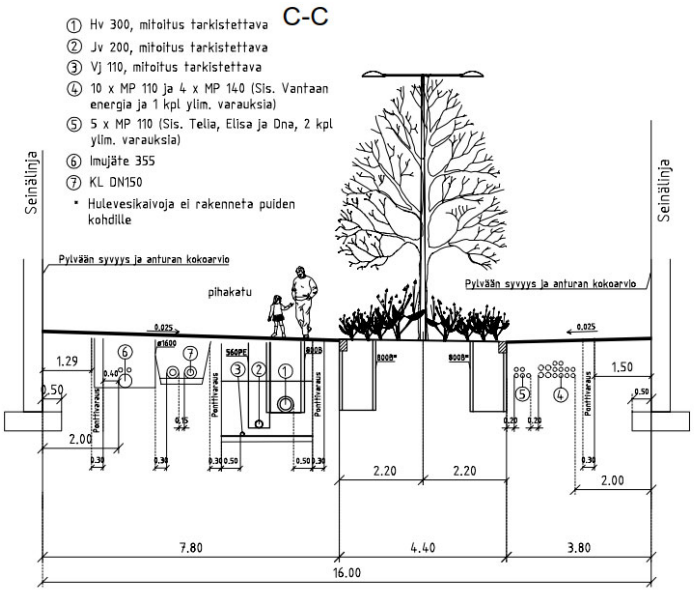


Kivistön tähti — Tyyppipoikkileikkaus B-B

14.6.2019 — Mk 1:100

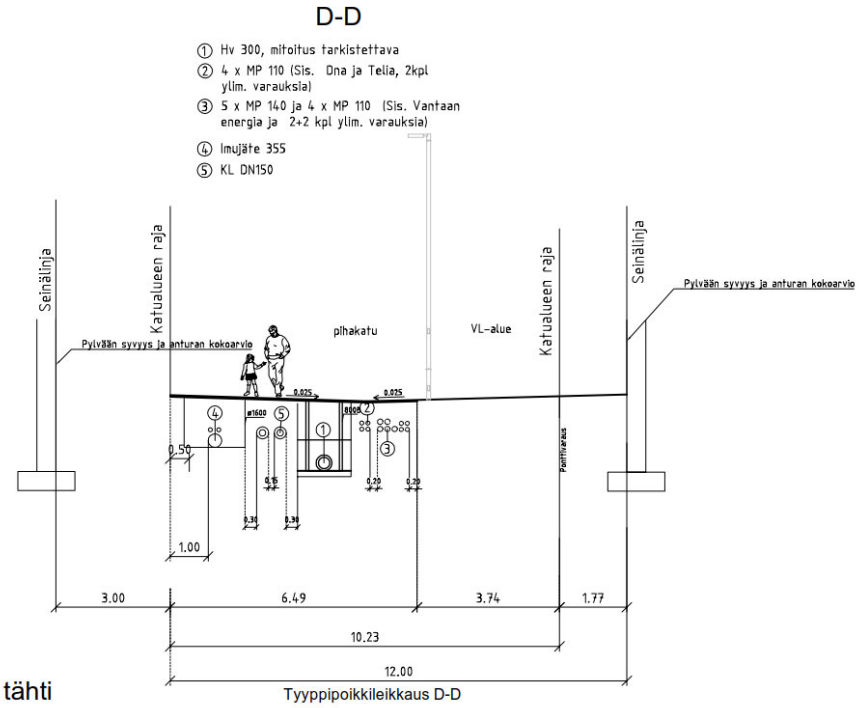
Liite 6

Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)



Kivistön tähti Tyyppipoikkileikkaus C-C

14.6.2019 Mk 1:100

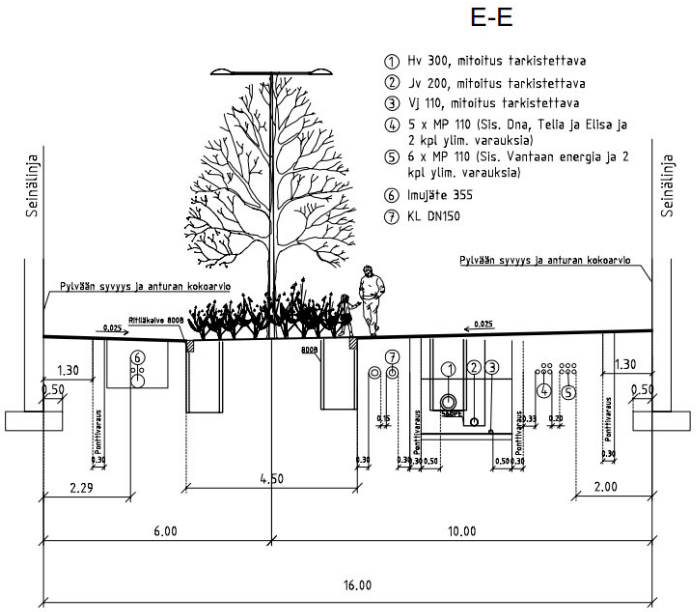


Kivistön tähti Tyyppipoikkileikkaus D-D

14.6.2019 Mk 1:100

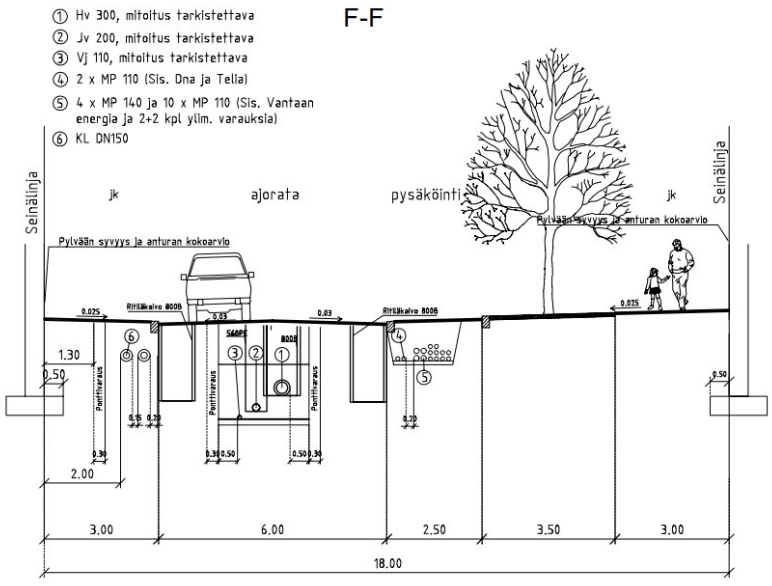
Liite 6

Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)



Kivistön tähti — Tyyppipoikkileikkaus E-E

14.6.2019 — Mk 1:100

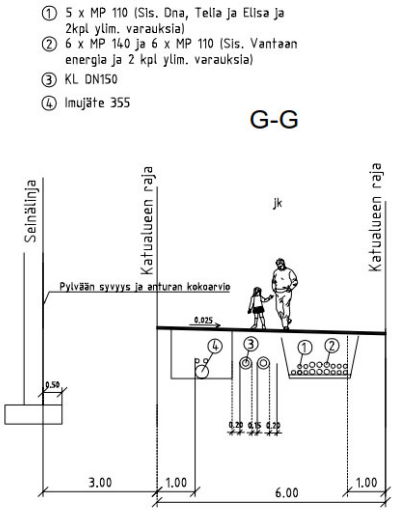


Kivistön tähti — Tyyppipoikkileikkaus F-F

14.6.2019 — Mk 1:100

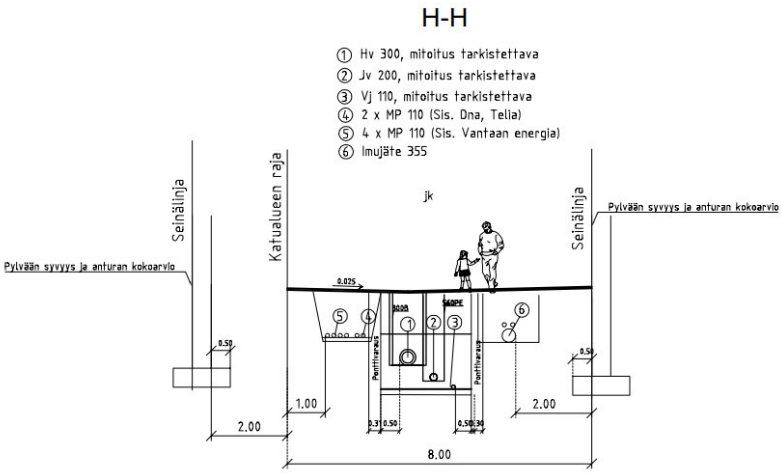
Liite 6

Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)



Kivistön tähti — Tyyppipoikkileikkaus G-G

14.6.2019 — Mk 1:100



Kivistön tähti — Tyyppipoikkileikkaus H-H

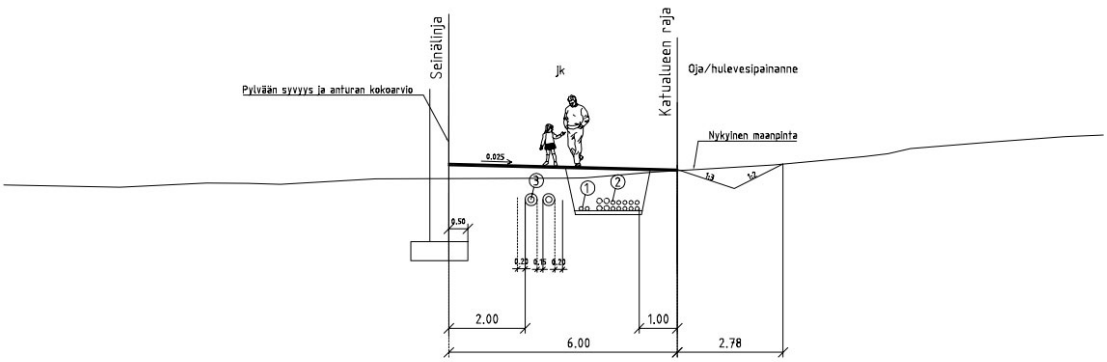
14.6.2019 — Mk 1:100

Liite 6

Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)

I-I

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

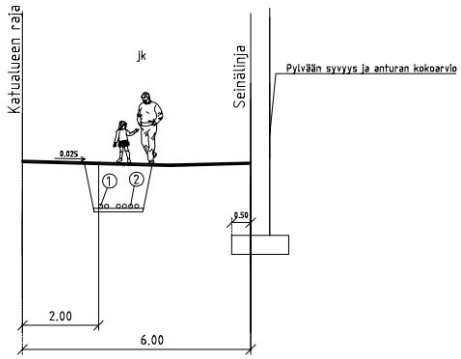


Kivistön tähti — Tyyppipoikkileikkaus I-I

14.6.2019 — Mk 1:100

J-J

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



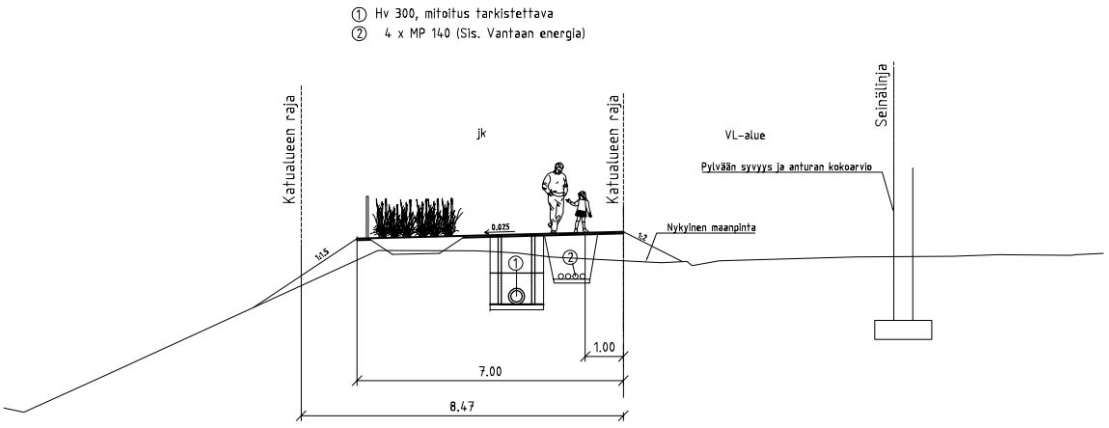
Kivistön tähti — Tyyppipoikkileikkaus J-J

14.6.2019 — Mk 1:100

Liite 6

Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)

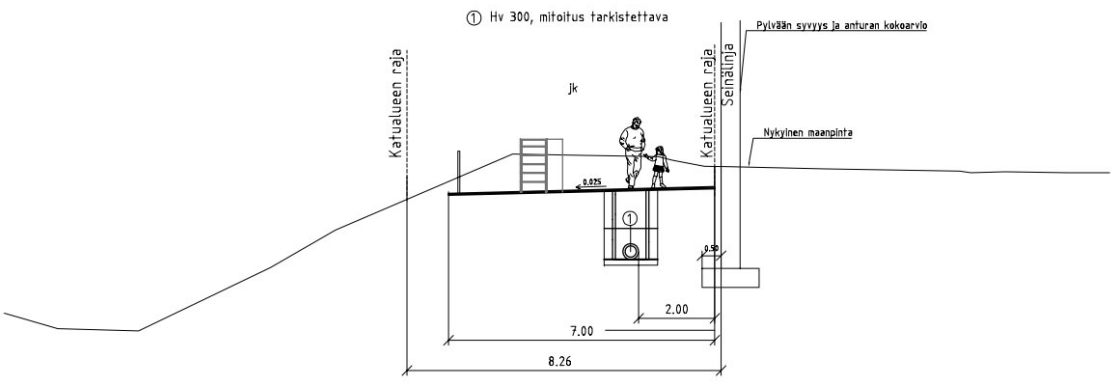
K-K



Kivistön tähti — Tyyppipoikkileikkaus K-K

14.6.2019 — Mk 1:100

L-L

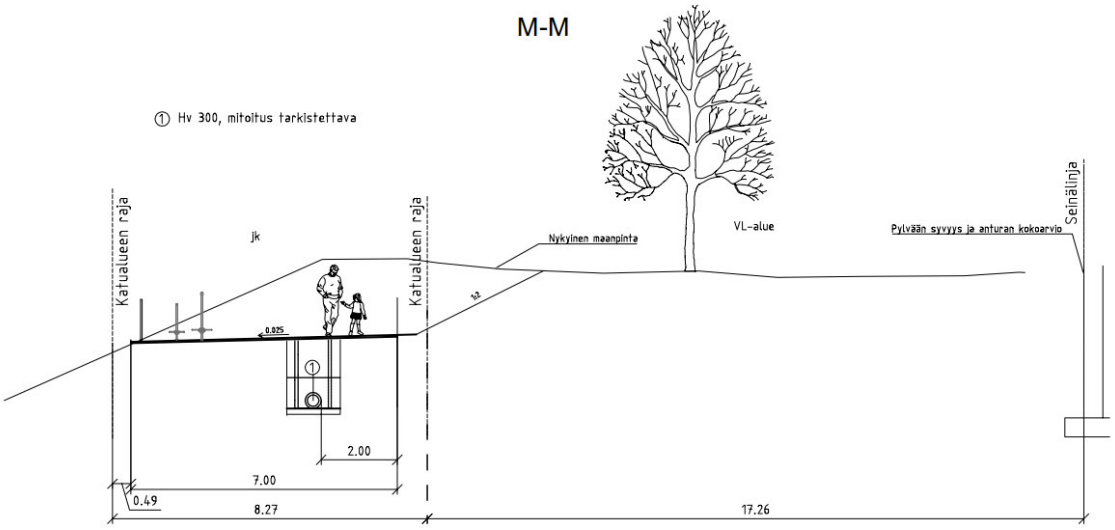


Kivistön tähti — Tyyppipoikkileikkaus L-L

14.6.2019 — Mk 1:100

Liite 6

Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)



Kivistön tähti

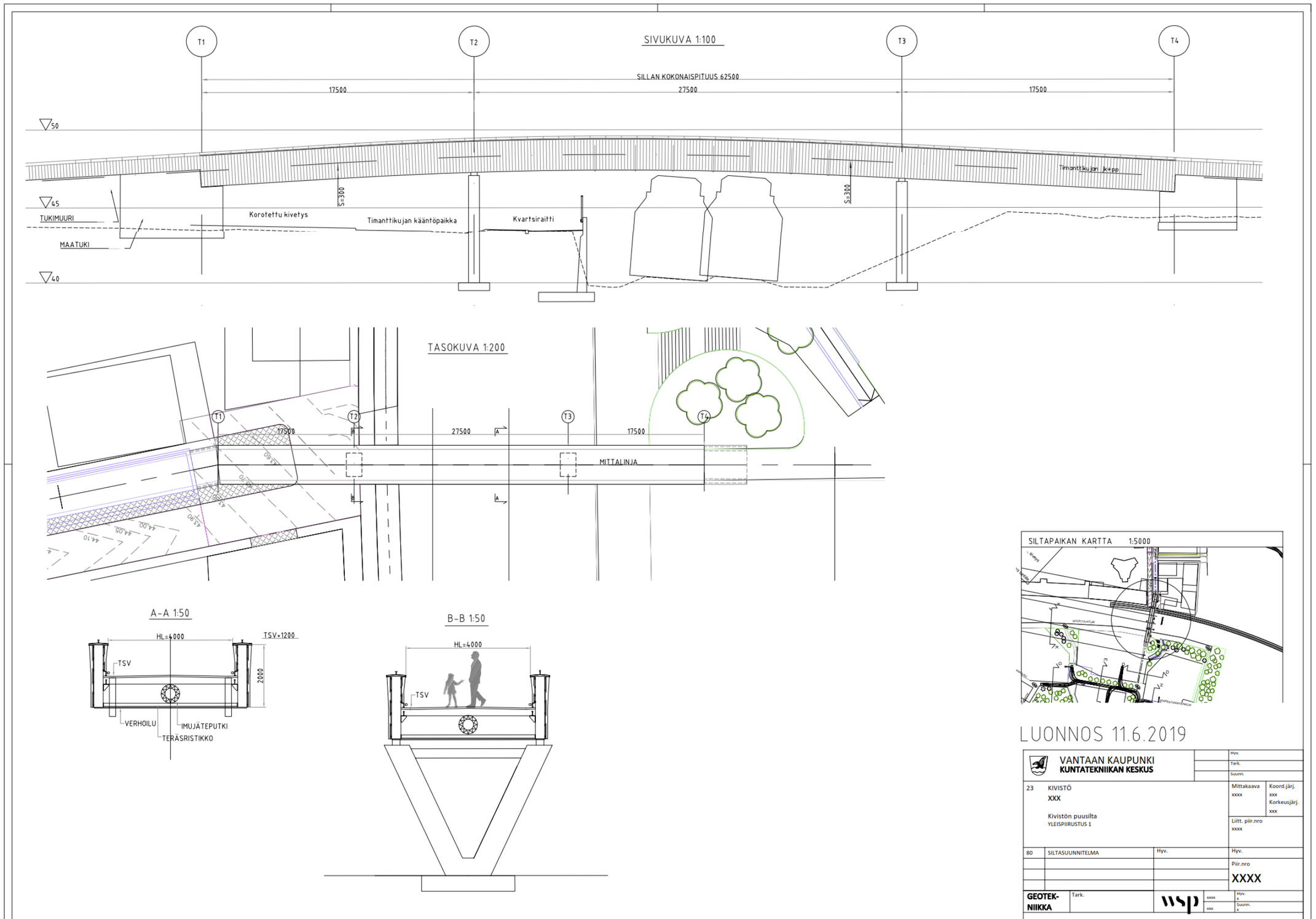
Tyyppipoikkileikkaus M-M

14.6.2019

Mk 1:100

Liite 7

Timanttisillan suunnitelmakuvia, luonnos 11.6.2019 (WSP Finland Oy)



Liite 7

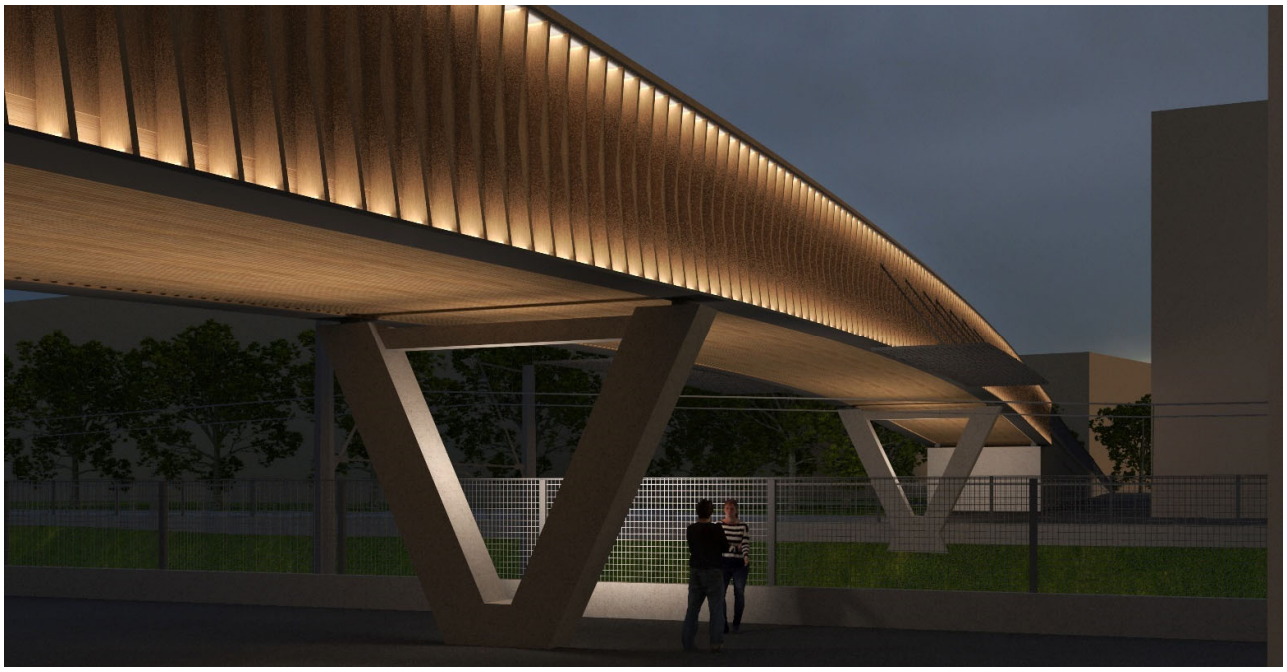
Timanttisillan suunnitelmakuvia, luonnos 11.6.2019 (WSP Finland Oy)





Liite 7

Timanttisillan suunnitelmakuvia, luonnos 11.6.2019 (WSP Finland Oy)

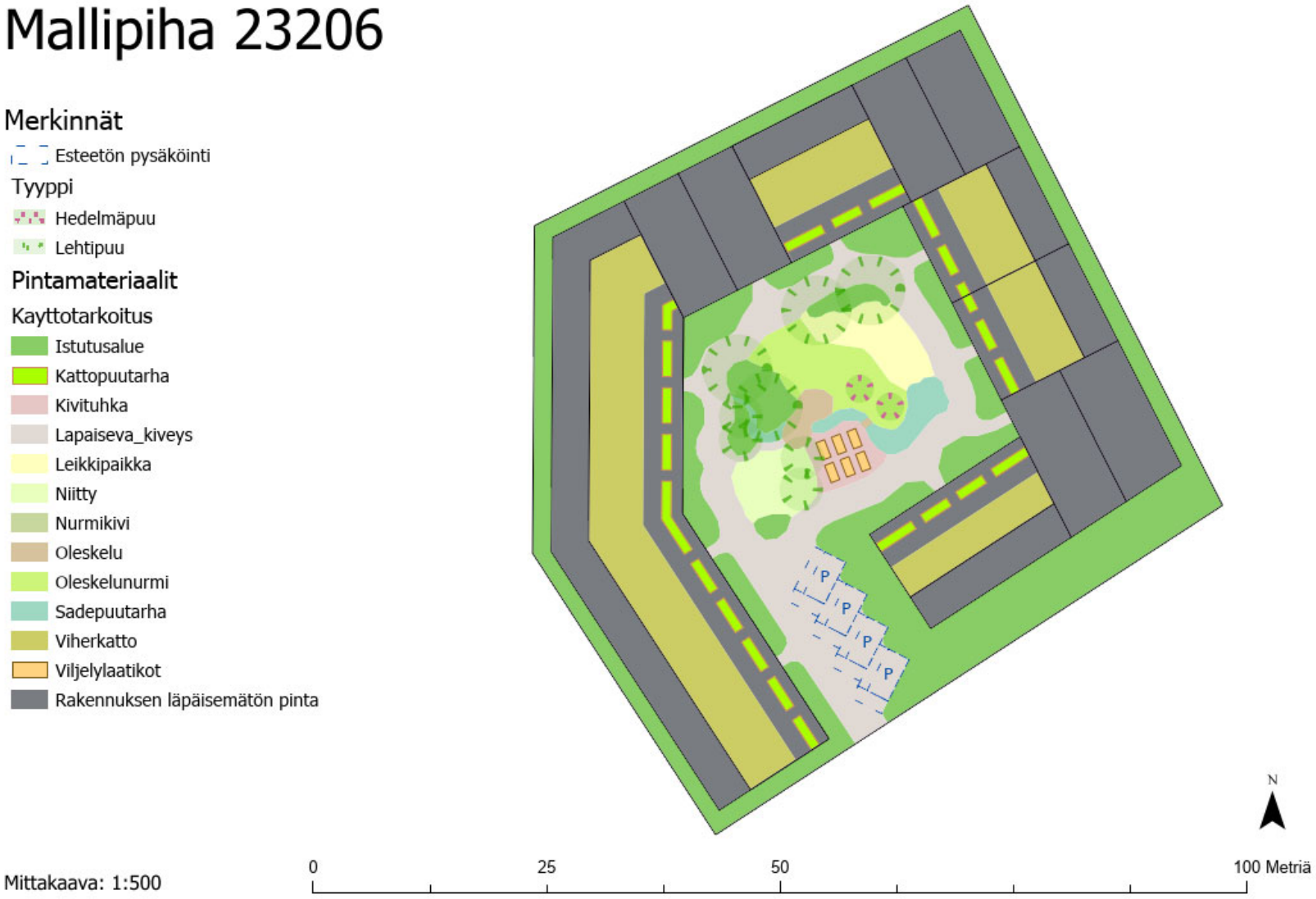




Liite 8

Mallipihasuunnitelmat kortteleista 23206 ja 23210 ja vihertehokkuuden laskelmat

Mallipiha 23206



Liite 8

Mallipihasuunnitelmat kortteleista 23206 ja 23210 ja vihertehokkuuden laskelmat

Vihertehokkuuslaskelma
Asemakaava 232500, kortteli 23206

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

Elementti-tyyppi	Elementin määritelmä (parhaiten pisteitä tuottavat elementit vihreällä)	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (viherkerroin)	Painotettu pinta-ala, m²
	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä		täytä tämä sarake		
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	0	3,5	0,0
	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl	0	3,5	0,0
	Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (à 1,5 m² / kpl)	kpl	0	2,3	0,0
	Säilytettävä luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m²	0	2,5	0,0
	Säilytettävä avokallio (ainakin osittain paljas kalliopinta, vähäisesti puustoa)	m²	0	3,0	0,0
	Istutettava / kylvettävä kasvillisuus				
Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	Isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	4	3,0	480,0
	Pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl	6	3,0	360,0
	Isot pensaat (à 1,5 m² / kpl)	kpl	0	1,7	0,0
	Muut pensaat	m²	986,09	1,5	1479,1
	Perennat	m²	0	1,5	0,0
	Monivuotiset köynnökset (à 2 m² / kpl)	kpl	0	1,5	0,0
	Niitty / keto ja kuntta	m²	55,49	1,8	99,9
	Viljelylaatikot tai kasvimaa	m²	12	2,2	26,4
	Nurmikko	m²	94,25	1,1	103,7
	Kattopuutarha (kasvualusta 20-100cm)	m²	87,83	2,5	219,6
	Heinäviherkatto (kasvualusta 20-30cm)	m²	0	2,0	0,0
	Niitty/ketoviherkatto (kasvualusta 15-20cm)	m²	652,67	1,7	1109,5
	Maksaruohoviherkatto (kasvualusta 6-8cm)	m²	0	1,3	0,0
	Tarkemmat tiedot RT-korteissa 85-11203-11205		0		
	Pinnoitteet				
Pinnoitteet	Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, liuskekivi, turva-alusta)	m²	579,95	1,0	580,0
	Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, kivituhka)	m²	31,37	1,3	40,8
	Hulevesien hallintarakenteet (m²:t syötetään hulevesisuunnitelmasta)				
Hulevesien hallinta-rakenteet	Kosteikko luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m²	0	2,6	0,0
	Sadepuutarha (biosuodatusalue, ei pysyvää vesipintaa), jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta	m²	47,64	2,5	119,1
	Imeytyspainanne kasvillisuuspinnalla (ei pysyvää vesipintaa, läpäisevä maaperä)	m²	0	1,9	0,0
	Viivytyspainanne kasvillisuuspinnalla (ei pysyvää vesipintaa)	m²	0	1,7	0,0
	Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasvillisuuden käyttöön kaivojen ja putkien kautta kantavaan kasvualustaan	m²	0	0,7	0,0
	Bonuselementit (nämä eivät käytössä Vantaalla, yhdistetty peruselementteihin)				
Bonus-elementit, max 1 piste/osa-alue	Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasteluvedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maassa	m²		0,7	0,0
	Hulevesien ohjaaminen läpäisemättömiltä pinnoilta rakennettuihin vesialheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/kiertää	m²		0,9	0,0
	Jalopuut ja metsähaapa, istutettava tai säilytettävä isokokoinen puu (à 25 m²) sis. Kasvillisuuselementteihin	kpl		1,0	0,0
	Havupuut, istutettava tai säilytettävä isokokoinen puu (à 25 m²) sis. Kasvillisuuselementteihin	kpl		1,5	0,0
	Havupuut, istutettava tai säilytettävä pienikokoinen puu (à 15 m²) sis. Kasvillisuuselementteihin	kpl		1,2	0,0
	Varjostava isokokoinen puu (à 25 m²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut) Poistetaan koska lämpösaareke ei ongelma Vantaalla	kpl		1,0	0,0
	Varjostava pienikokoinen puu (à 15 m²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut) Poistetaan koska lämpösaareke ei ongelma Vantaalla	kpl		1,0	0,0
	Hedelmäpuut (à 15 m²)	kpl		1,1	0,0
	Marjapensaat (à 3 m²)	kpl		1,1	0,0
	Valikoima alueella luontaisesti esiintyviä lajeja- väh. 5 lajia/100 m² Vaikea määrittää	m²		1,0	0,0
	Alueelle ominaiset puulajit ja kukkivat puut ja pensaat - väh. 3 lajia/100 m² Vaikea määrittää	m²		1,0	0,0
	Perhosniityt tai-kasvit, Näyttävästi kukkivat/tuoksuvat istutukset Niityt mainittu jo aiemmin	m²		1,1	0,0
	Yksivuotiset kasvit (esim. kesäkukat ja yrtit) Eivät edistä monimuotoisuutta kuin parvekkeella	m²		0,9	0,0
	Viljelylaatikot Lisätty viljelyalueisiin	m²		0,8	0,0
	Leikkimiseen tai urheiluun osoitettu läpäisevä pinta (esim. hiekka- tai sorapintaiset leikkipaikat, urheilukenttänurmi) Sis.pinnoitteisiin	m²		0,6	0,0
	Yhteiskäytössä olevat kattoterassit, joissa kasvillisuutta vähintään 10 % pinta-alasta Vastaa viherkattoa	m²		0,7	0,0
	Säilytettävä kuollut maapuu/kanto (à 5 m³) Vaikea arvioida	kpl		1,2	0,0
	Linnunpöntöt (à 2 m²) Vaikea laskea	kpl		0,8	0,0
	Kompostori Vaikea laskea	kpl		0,6	0,0

30.7.2019

232500 Kivistön Tähti

Liite 8

Mallipihasuunnitelmat kortteleista 23206 ja 23210 ja vihertehokkuuden laskelmat

Mallipiha 23210



Liite 8

Mallipihasuunnitelmat kortteleista 23206 ja 23210 ja vihertehokkuuden laskelmat

Vihertehokkuuslaskelma
Asemakaava 232500, kortteli 23210

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

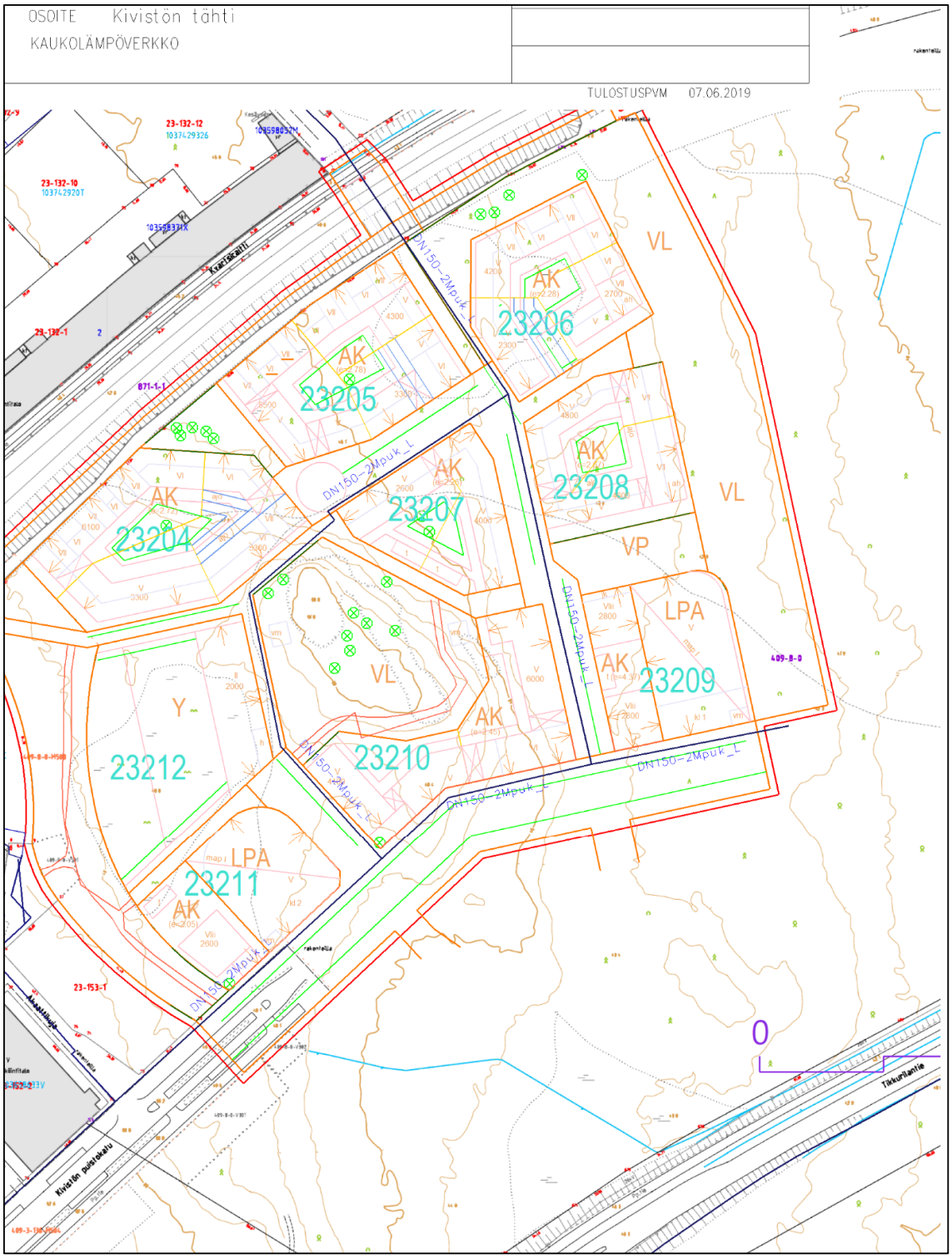
30.7.2019

-

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

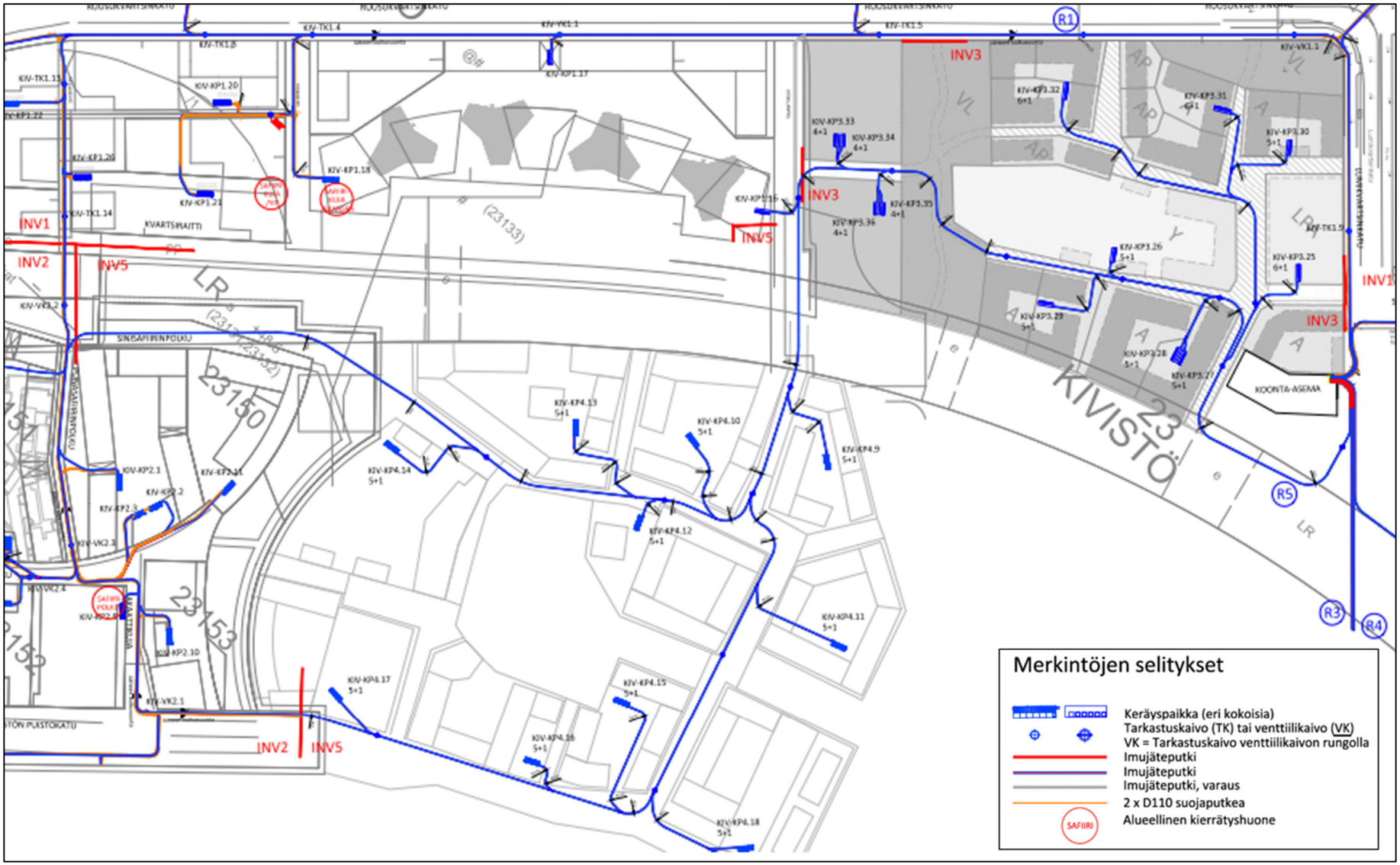
Liite 9

Kaukolämpöverkon luonnoskaavio (Vantaan Energia)



Liite 10

Putkijätejärjestelmän luonnoskaavio 7.6.2019 (Marimatic Oy)



Liite 11
Taiteen konsepti

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

TAIDE KIVISTÖN VISIOSSA

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

TAITEEN TEEMA KIVISTÖN TÄHDEN ALUEELLA

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

TAIDE ASEMAKAAVASSA

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

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

VALOTAIDE

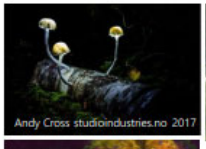
Kivistön tähden alueen taiteen yhdistävänä tekijänä on valotaide. Valotaide esiintyy Kivistön tähden kortteleissa omaleimaisesti julkisen tilan ulkovalaistuksessa, ympäristösuunnittelussa, taidekivinä sekä taideteoksissa. Taiteen paikkoja ja muotoja ovat esimerkiksi pihakatujen ja jalankulkureittien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

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

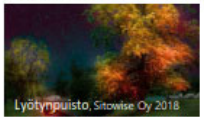
Kivistön tähden omaleimaisin teoskokonaisuus sijoitetaan kortteleiden keskellä olevan avokallion vieressä kulkevan polun varteen. Tarkoituksena on korostaa metsän merkitystä ja tuoda valotaiteen avulla pieniä yksityiskohtia esiin lisäten kulkijan mielenkiintoa metsää kohtaan.

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

TAIDEVALOT METSÄSSÄ

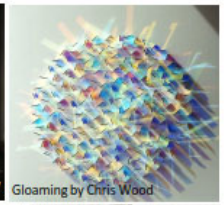

Andy Cross studioindustries.no 2017


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


Lyötynpuisto, Sitowise Oy 2018

TAIDETEOKSET


"The City of light" by Marco Piva, Helios Automazioni 2017

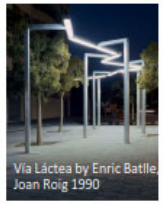

Gloaming by Chris Wood

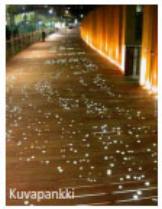

Suspended stone circle II by Ken Unsworth, 1974-1977, 1988

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

KATUVALAISTUS


Palmu 2018


Via Láctea by Enric Batlle, Joan Roig 1990


Kuvapankki


Kuvapankki

KATU JA TAIDEKIVET


Raunio 2019

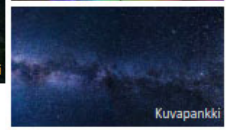

Kuvapankki


Kuvapankki

VÄRISUUNNITELMA


Kuvapankki


Palmu 2019

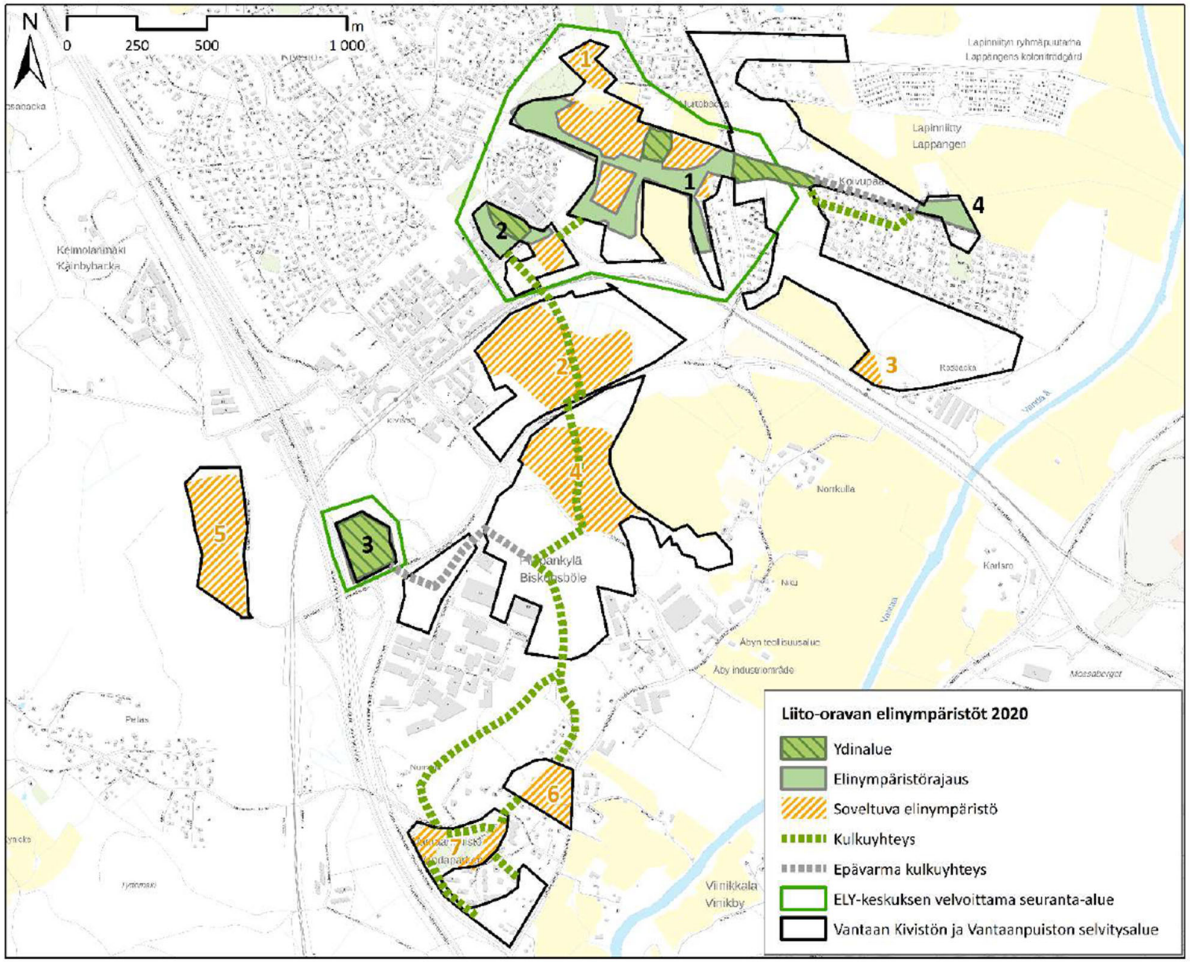

Kuvapankki

Liite 11
Taiteen konsepti



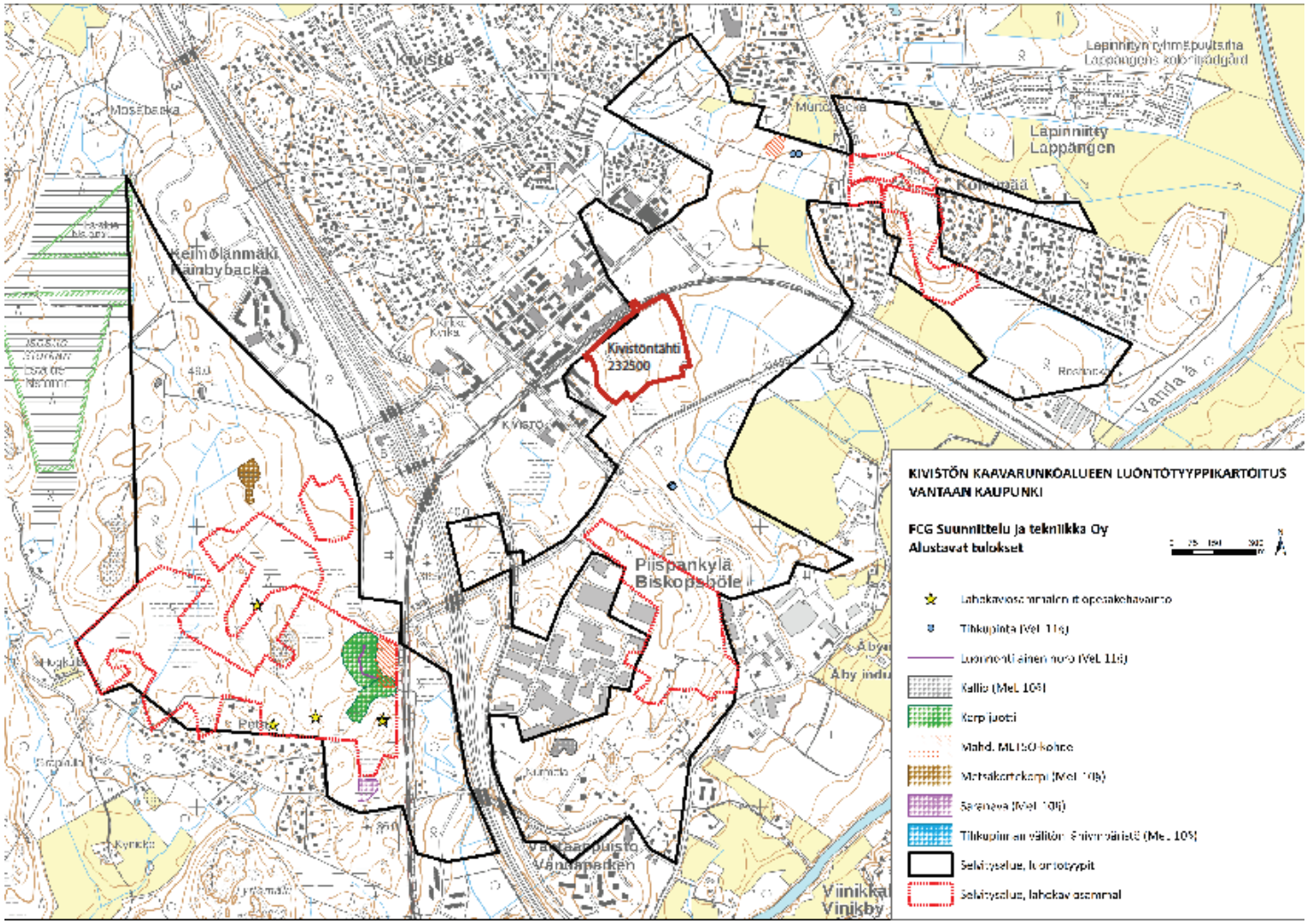
Liite 12

Liito-oravan asuttamat elinympäristöt ja niiden ydinalueet keväällä 2020, sekä mahdolliset kulkuyhteydet todettujen elinympäristöjen välillä. Lisäksi on esitetty selvitysalueella havaitut liito-oravalle soveltuvat, mutta ”tyhjät” alueet.



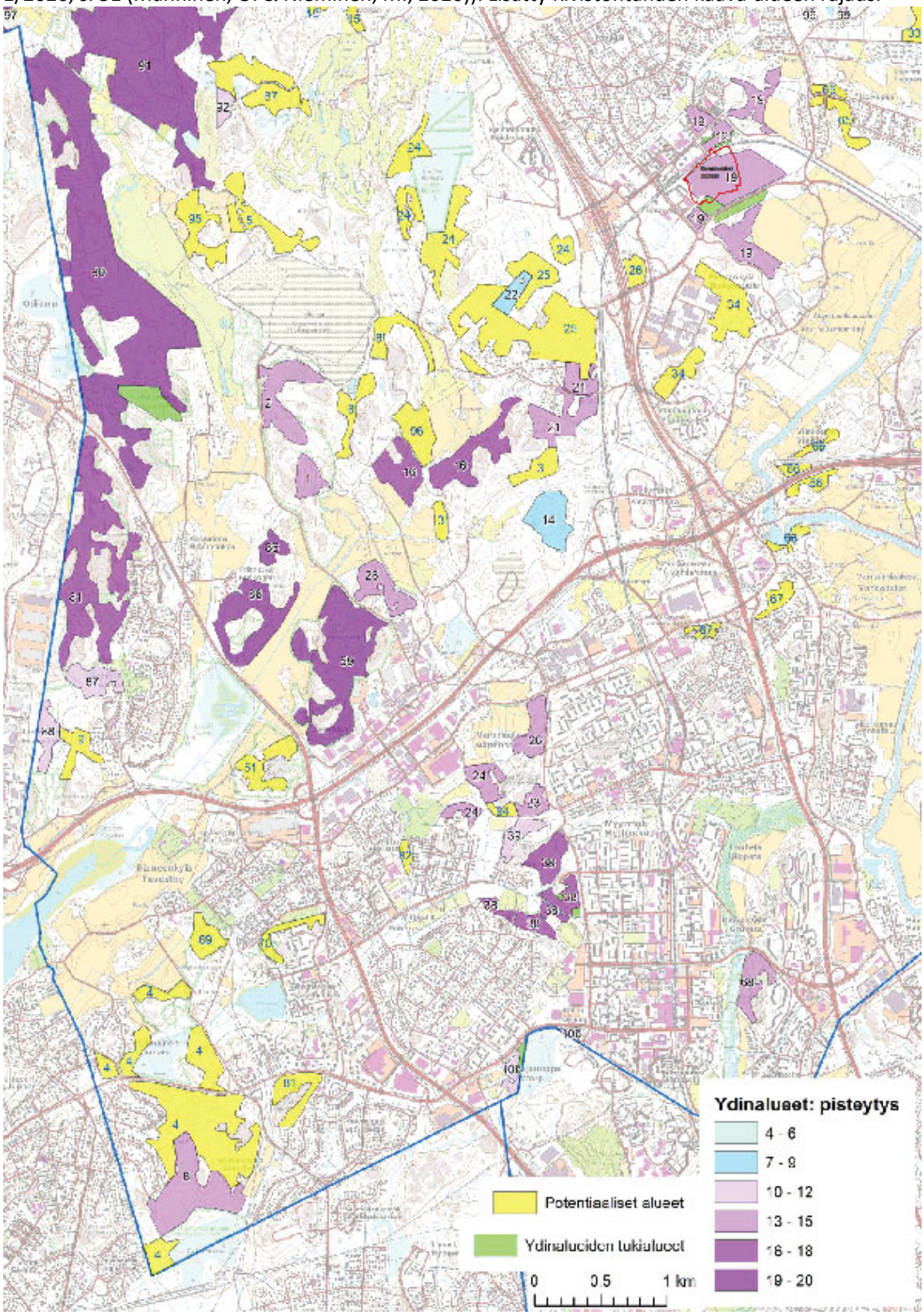
Liite 13

Kivistön kaupunkialueen luontotyyppikartoitus, FCG:n alustavat tulokset 7.9.2020. Lisätty Kivistöntähden kaava-alueen rajaus.



Liite 14

Kartta lahokaviosammalhavainnoista Kivistössä vuoden 2020 esiintymisselvityksen mukaan (lähde: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma – Faunatican raportteja 1/2020, s. 51 (Manninen, O. & Nieminen, M., 2020)). Lisätty Kivistöntähden kaava-alueen rajaus.



Vantaa

Asemakaavoitus VLE, RMA, V-PR, EHA

Kaupunginhallitus 1.6.2020 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaava- ja asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 232500** / **Kivistöntähti**. Lausuntoja pyydettiin 14 ja saatiin 7 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, 25.6.2020 HSL Helsingin seudun liikenne	Asemakaavaehdotuksen muutokset edelliseen ehdotukseen ovat sellaisia, ettei HSL:llä ole asiaan lausuttavaa.	Ei tarkistuksia.
NRO 2, 8.7.2020 Fingrid	Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten ehdotukseen ei ole kommentoitavaa.	Ei tarkistuksia.
NRO 3, 30.7.2020 Vantaan Energia Oy Vantaan Energia sähköverkot Oy	Sähköverkot Oy toistaa 09/2019 antamansa lausunnon: Suunnittelualueella sijoitustarve neljälle muuntamolle. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti. Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella tulee huomioida aikaisemmin ilmoitetut kaukolämpöverkon tilavaraukset. Timanttisillan suunnittelussa tulee huomioida tilavaraustarve kaukolämpöputkille.	Ei tarkistuksia.
NRO 4, 14.8.2020 Uudenmaan liitto	Ei lausuttavaa.	Ei tarkistuksia.

NRO 5, 23.8.2020 Suomen Luonnonsuojeluliitto Vantaan yhdistys	(1) Kaava-alueen metsät täyttävät pääosaltaan Etelä-Suomen metsäluonnon monimuotoisuusohjelman (METSO) luonnontieteellisissä valintaperusteissa määritetyt luonnonsuojelullisesti arvokkaan metsän kriteerit. (…) Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää sitä, että kaavan merkittävät mahdolliset luontovaikutukset on tunnistettu viimeistään kaavaehdotuksessa. Kaavaselostuksessa tukeudutaan luontotyyppi- ja kasvillisuustietojen osalta vuonna 2003 tehtyyn Marja-radan rakentamisen luontoselvitys-raporttiin (Metsätähti oy). Selvitys on luontotyyppitason tiedon kannalta epäinformatiivinen, riittämätön ja vanhentunut. Selvityksestä ei käy ilmi muut arvioidut ja selvitetyt asiat. (2) Oletamme kaavaselostuksen vastineen perusteella, että myös tällä hankealueella on 2017, 2018 ja 2019 tehty riittävät liito-oravaselvitykset, joissa merkkejä lajista ei ole kaava-alueelta havaittu. (3) Luonnonsuojelujärjestöjen maastokäynnin perusteella kaava-alueella on joka Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri on toimittanut joulukuussa 2019 kaupungin tietoon luontoharrastaja Ida Korhosen marraskuussa 2019 tuottamaa tietoa lahokaviosammal-protoneemojen esiintymisestä Kivistön, mukaan lukien Kivistön tähden kaava-alueella. Korhosen yhtenä päivänä tekemän selvityksen	(1) FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on toteuttanut luontotyyppiselvityksen Kivistön keskustan alueelta. Kivistöntähden kaava-alueelta ei ole tunnistettu metsälain avainbiotooppeja tai vesilain mukaisia luontotyyppejä. Luontotyyppiselvitykset esittävä alustava tuloskartta on lisätty kaavaselostukseen liitteeksi sekä tulokset selittävä raportti kaavan verkkosivustolle. (2) Liito-oravan yhteystarve sekä mahdollinen elinympäristö on otettu huomioon osana Onnenkivenpuiston (VL) aluevarausta. Kivistöntähden Onnenkivenpuiston (VL) kaavamääräyksiä ja luo-merkintää selitteineen tarkistettu. Lisätty vuoden 2016 Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-orava selvitys ja vuosien 2017–2019 seurantatiedot kaavan verkkosivulle. (3) Ida Korhosen löydöillä ei ole ollut merkittävää vaikutusta alueiden pisteytykseen ja myös esiintymärajaukset ovat pysyneet samoina. Pisteytykset ja esiintymärajaukset esittävä kartta on lisätty Kivistöntähden kaavan selostusaineistoon (selostuksen liite 14). Kaavakarttaan on muutettu luo - alueen rajaus ja kaavamääräyksen selite huomioimaan sekä liito-oravat että lahokaviosammal. (4) Kaavan vaikutusten arviointia täydennetty, kaavaselostuksen osio 4.4.

	olennaisin tieto on se, että lajia esiintyy Kivistön tähden kaava-alueella huomattavasti runsaammin kuin mitä aikaisempien vuosien selvityksissä on havaittu. Korhosen aineistoa ei ole millään tavalla noteerattu kaavaselostuksessa, joka käsittelee lähinnä kaupungin kaavaileman poikkeuslupahakemuksen vaiheita. (4) Kaavaehdotuksessa esitetty maankäyttö tuhoaa pääosan alueen olennaisimmista luontoarvoista. Laaja, merkittävältä osin luonnontilaisen kaltainen metsäkokonaisuus pirstoutuu pieniksi puistometsiköiksi, joiden luonnontilan säilyttäminen on käytännössä mahdotonta.	
NRO 6, 24.8.2020 Uudenmaan ELY	Meluntorjunta: Asemakaavaehdotus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia meluntorjunnan osalta. Kaavoituksessa noudatettava valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoja. Luonnonympäristö: Lahokaviosammal on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu laji. Luonnonsuojelulaki velvoittaa käyttämään olemassa olevaa vähemmän haitallista vaihtoehtoa, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Jos vaihtoehtoisen ratkaisun aiheuttamat lisäkustannukset siis eivät ole merkittäviä, lajirauhoitussäännöksistä ei ole sallittua poiketa ilman luonnonsuojelulain 48 §:n mukaista poikkeuslupaa. Kaavan vaikutusten	Meluntojunta: lisätty määräys (AK): ”*Parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo”* ja selostukseen on muutettu vastaavasti kohta “4.5.1 Melu ja tärinä”. Luonnonympäristö: Kaavaselostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia osioon ”4.4. Kaavan vaikutukset” sekä lahokaviosammalen suotuisan suojelun edellytykset osion ”2.1.2 Luonnonympäristö” kohtaan ”Lahokaviosammal”. Kaavamerkinnät luo/1 ja luo/2 on yhdistetty merkinnäksi luo. Merkinnän rajausta on tarkastettu kaavakartalla.

	arvioinnissa tulee tämän vuoksi tarkastella vaihtoehtoisia ratkaisuja ja niiden kustannuksia.	Onnenkivenpuistossa sijainnut pohjoiseteläsuuntainen ohjeellinen ur-merkintä on poistettu. Itälänsisuuntaisten kahden ur-yhteyden sijaintia on tarkennettu. VL-alueita koskevaa määräystä on muokattu.
NRO 7, 26.8.2020 Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Alueen rakentamisen vaiheistuksessa tulee ottaa huomioon vesihuollon toimivuus ja toteutusjärjestys. Mikäli rakentamisjärjestyksen vuoksi joudutaan rakentamaan väliaikaisia vesijohto- tai viemäriyhteyksiä tai pumppaamoita ennen varsinaista kadun ja vesihuollon rakentamista, tulee ko. väliaikaiset vesihuoltojärjestelyt toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella.	Ei tarkistuksia

NRO 1
HSL Helsingin seudun liikenne 25.6.2020

Lausunto:
Kiitos lausuntopyynnöstänne (liite) koskien Kivistöntähden asemakaavaehdotusta (232500). Asemakaavaehdotuksen muutokset edellisen ehdotuksen jälkeen ovat luonteeltaan sellaisia, ettei HSL:llä ole asiaan lausuttavaa.

Vastine:
Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

NRO 2
Fingrid Oyj 8.7.2020

Lausunto:
Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole kommentoitavaa asemakaavan ehdotuksesta.
Fingrid Oyj:n voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Vastine:
Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

NRO 3
Vantaan Energia & Vantaan Energia sähköverkot Oy 30.7.2020

Lausunto:
Sähköverkko
Vantaan Energia Sähköverkot Oy toistaa 23.9.2019 antamansa lausunnon asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse entuudestaan Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita.
Suunnittelualueelle on kaavamuutoksen aiemmassa vaiheessa ilmoitettu sijoitustarpeet neljälle muuntamolle (4kpl). Nämä kaavakartassa vm -merkinnöillä kuvatut muuntamotarpeet tulee huomioida kaavatyössä. Kaksi kiinteistömuuntamon tilavarausta on sijoitettu LPA tonttien parkkitaloihin ja kaksi puistomuuntamon tilavarausta on sijoitettu Korukivenpuiston itä- ja länsilaitaan. Puistomuuntamoiden osalta tulee huomioida 8 m vähimmäisetäisyys rakennuksiin. Alueelle rakennetaan sähkön keski- ja pienjännitejakeluverkko muun infrarakentamisen yhteydessä.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko
Asemakaavan muutosalueella tulee ottaa huomioon jo aikaisemmassa vaiheessa ilmoitetut kaukolämpöverkon tilavaraukset alueelle.
Timanttisillan suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kaukolämpöverkon tilavaraus tarve DN150 kaukolämpöputkille.
Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:
On huomioitu.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

NRO 4
Uudenmaan liitto 14.8.2020

Lausunto:
Kiitos lausuntopyynnöstä. Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Vantaan Kivistöntähden asemakaavan ehdotuksesta.

Vastine:
Ei tarkistuksia.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

NRO 5
Suomen luonnonsuojeluliitto, Vantaan yhdistys 23.8.2020

Lausunto:

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys on osallistunut aktiivisesti Kivistön alueen kaavoituksen jalostamiseen. Kivistön tähden asemakaavahanketta on kommentoitu sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä että lokakuussa 2019, jolloin kaavaehdotuksen ensimmäinen versio oli nähtävillä. Lisäksi yhdistys on toimittanut kaupungille joulukuussa 2019 Puu-Kivistön asemakaavavalitukseen liittyen lajistotietoja, jotka osaltaan koskettavat myös Kivistön tähden aluetta. Nyt nähtävillä oleva kaavaehdotus ei luontovaikutusten sekä osallisille tarjottavan luontotiedon osalta eroa olennaisesti syksyllä 2019 nähtävillä olleesta ehdotuksesta. Siksi muistutuksessa joudutaan uusimaan monia edellisen muistutuksemme huomioita. Uusia huomioita esitetään lähinnä olemassa olevista luontoselvityksistä ja niiden riittävyydestä, lahokaviosammaltilanteesta sekä tarvittavista toimenpiteistä. Muistutuksessa on hyödynnetty yhdistyksen sekä Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piirin edustajien alueelle loppusyksyllä 2019 tekemän maastokäynnin havaintoja. Muistutuksen valokuvat ovat tältä maastokäynniltä (kuvaaja Kimmo Jääskeläinen).

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



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

Kaava-alueen metsät edustavat maastokäynnin perusteella metsiä, jotka täyttävät pääosaltaan Etelä-Suomen metsäluonnon monimuotoisuusohjelman (METSO) luonnontieteellisissä valintaperusteissa määritetyt luonnonsuojelullisesti arvokkaan metsän kriteerit. Runsaslahopuustoisin osa (noin 4/5 kaava-alueesta) täyttää lehtojen, turvekankaiden sekä kangasmetsien luokan I kriteerit, niukkalahopuustoisempi osa on luokkaa II. Arvokkaat metsät jatkuvat myös kaava-alueen itä- ja eteläpuolelle. Metsien potentiaali uhanalaisen lahottajalajiston merkittäväksi esiintymisalueeksi on ilmeinen. Alueen metsien luonnonsuojelubiologista arvoa lisää olennaisesti se, että alueen poikki kulkee maakunnallisesti tärkeä ekologinen viheryhteys Petikon metsistä Kivistön itäpuolisiin metsiin.


Kuva 2. Kaava-alueen itäosan sekametsää monipuolisella lahopuustolla.

Tehdyistä luontoselvityksistä ja niiden asemasta osana kaava-aineistoja
Nähtävillä olevasta kaava-aineistosta puuttuu pääosa niistä luontoselvityksistä, joita alueella esitetään 2003-2019 tehdyn. Tarjolla on sen sijaan referaatteja tehdyistä selvityksistä. Lisäksi kaavaselostuksen vastineosuudesta löytyy mainінta siitä, että tietolähteinä mainittuja selvityksiä voi hakea netistä tai pyytää kaupungin virkamiehiltä. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää sitä, että kaavan merkittävät mahdolliset luontovaikutukset on tunnistettu viimeistään kaavaehdotuksessa. Olennaisten luontoselvitysten tulee myös olla osallisten tutustuttavina ja arvioitavina viimeistään kaavaehdotusvaiheessa. Tällainen kuuluu vähintäänkin hyvään, laadukkaaseen vuorovaikutukseen ja on peruskäytäntö muun muassa naapurikaupunki Espoossa.
On myös syytä todeta, että pelkät kahteen lajiin (tässä tapauksessa liito-orava ja lahokaviosammal) keskittyneet selvitykset ja havaintoaineistot eivät riitä siihen, että näin isolla luontoalueella olisi selvitetty riittävällä tavalla mahdollinen merkittävien luontoarvojen esiintyminen.

Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitykset
Luontotyypit muodostavat keskeisen osan luonnon monimuotoisuutta ja siihen liittyvien hankevaikutusten arviointia. Näihin liittyvien selvitysten puuttuminen on Vantaan, mukaan lukien Kivistön alueen kaavoituksen toistuva helmasynti, joka on pääsyy useisiin viime vuosien asemakaavavalituksiin. Kaavaselostuksessa tukeudutaan luontotyyppi- ja kasvillisuustietojen osalta vuonna 2003 tehtyyn Marja-radan rakentamisen luontoselvitys-raporttiin (Metsätähti oy). Kyseistä selvitystä ei löydy sen enempää kaavan aineistoista kuin netistäkään. Olemme hankkineet kyseisen tuotoksen Vantaan virkamiehiltä ja

tutustuneet siihen. Selvitys on luontotyyppitason tiedon kannalta epäinformatiivinen, riittämätön ja vanhentunut. Hankealue kuvataan siinä osana noin 15 ha laajuista, lehtomaisen kankaan keinotekoista ”kuviota”, joka on kuvattu neljällä lauseella (11. Lehtomainen kangas: Kuviolla kasvaa tiheää, nuorehkoa (kl=4-5) ja kerroksellista sekametsää: pääosin koivua, kuusta, haapaa, paikoin runsaasti pihlajaa, harmaaleppää ja raitaa. Lahopuuta esiintyy vähän, lähinnä pienikokoista lehtipuita. Osa kuviosta on metsittynyttä peltoa. Lajistoon ei kuulu harvinaisia tai uhanalaisia lajeja.”) Selvityksestä ei käy ilmi muut arvioidut ja selvitetyt asiat (esim. onko edes metsälain 10 § avainbiotoopit, vesilain 11 § luontotyypit sekä luonnonsuojelulain 29 § luontotyypit pyritty tunnistamaan). Ei myöskään käy ilmi mitä lajiryhmiä edustavat tarkasteltu harvinainen ja uhanalainen lajisto (oletettavasti vain putkilokasvit?). Tämän muistutuksen kuvista 1-4 ja 6 sekä muistutuksen sivujen 1-2 kohdekuvauksesta hahmottuu osaltaan hankealueen nykytila ja alueen puuston luonnontilaisuuden kaltaisuudesta sekä lahopuustoisuudesta muodostuvat luontotyyppitason luontoarvot. On selvää, että vuoden 2003 kasvillisuusselvityksen aluekuvaukset ja johtopäätökset eivät enää kuvaa alueen luontotyyppitason nykytilaa riittävässä määrin. Voi jopa ilman kärjistämistä todeta, että luontoarvojen kannalta keskeisin tietopohja on vanhentunutta ja siten virheellistä.

Lepakkoselvitys

Tietämys kaava-alueen mahdollisesta merkityksestä lepakkojen kannalta perustuu vuonna 2009 tehtyyn Marja-Vantaan lepakkokartoitukseen. Kyseinen selvitys on oman aikansa tuotos eikä se enää 2020 tarjoa asemakaavoituksen kannalta riittävää tietopohjaa lepakoiden kannalta.
Käytetty metodi on ollut sellainen (yöaikaista lepakkohavainnointia detektorilla isoilla pinta-aloilla), ettei sen perusteella ole tosiasiassa ollut minkäänasteisia mahdollisuuksia paikallistaa hankealueen metsäosilla mahdollisesti sijaitsevia lepakoiden päiväpiiloja tai talvehtimispaikkoja. Tiedon tuotossa ei myöskään ole käytetty passiiviseurantalaitteita. Näiden tuottama lepakkotieto on nykyisin todettu keskeisen tärkeäksi lepakkojen liikkumisen ja alueidenkäytön dokumentoinnissa.
Lepakkoselvityksiin liittyvät maastokäynnit on tehty hankealueella tai sen lähialueilla toukokuun lopussa, heinäkuun lopussa sekä syykuun loppupuoliskolla. Nykyinen kartoitusohje korostaa sitä, että kartoitukset tulee tehdä kesä-, heinä- ja elokuulla. Lepakkokartoitusraportin kulkureittikartalta (s. 20) vahvistuu sekin, että pääosalla hankealueesta ei edes ole käyty kartoituksen yhteydessä. Edellä kuvattujen seikkojen takia emme pidä hankealueen lepakkokartoitusta riittävänä. Esitämme, että Vantaan kaupunki lisää tulevina vuosina tietopohjaa lepakkojen kannalta tärkeistä alueista. Myös asemakaavatasoiset, riittävän tarkat ja oikeilla metodeilla toteutetut selvitykset ovat ilmeisen tarpeellisia.

Liito-oravaselvitykset

Kaupungin vastineessa todetaan, että liito-oravaa koskevat vuosien 2017-2019 seurantatiedot löytyvät kaupungin virkamiehiltä, joilta ne on pyydettäessä saatavilla. Yhdistyksen mielestä tällaiset maankäytön laillisuuden kannalta keskeiset luontotiedot kuuluisi sisällyttää ehdotusvaiheen nähtävilläoloaineistoihin. Muistutuksen teon aikataulu ei mahdollista seuranta-aineistojen pyytämistä ja niihin perehtymistä. Oletamme kaavaselostuksen vastineen perusteella, että myös tällä hankealueella on 2017, 2018 ja 2019 tehty riittävät liito-oravaselvitykset, joissa merkkejä lajista ei ole kaava-alueelta havaittu. Jos selvityksiä ei ole tehty, on osallisille annettu väärää tietoa.
Luonnonsuojelujärjestöjen maastokäynnin perusteella kaava-alueella on joka tapauksessa selvää liito-oravapotentiaalia. Varsinkin kaava-alueen etelä- ja kaakkoisosassa sekä näihin rajautuvilla alueilla kasvaa merkittäviä määriä järeitä haapoja, mikä lisää metsäalueen houkuttelevuutta liito-oravan kannalta.



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

Lahokaviosammalen esiintymisestä ja huomioinnista

Vantaan kaupunki on ansiokkaasti selvityttänyt lahokaviosammalen esiintymistä Vantaan metsissä. Sen jälkeen kun lajin esiintymistä opittiin v. 2019 havaitsemaan myös ns. protoneemavaiheen aikana, on tieto lajin ekologiasta ja yleisyydestä radikaalisti muuttunut. On ilmeistä, että nykyisellään lajin suojelutaso Vantaalla, varsinkin eräillä Vantaan metsäisemmillä suuralueilla lähenee suotuisaa tai saattaa jopa olla suotuisa. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että tämä sinänsä toivottu asiantila säilyisi eri puolilla Vantaata, mikäli merkittävä määrä lajin erityisen tärkeitä ydinalueita tuhotaan maankäytöllä.

Kaavaselostuksen luontoarvoja koskevassa osuudessa korostuu voimakkaasti hankealueelta v. 2017-2018 kaupungin omissa selvityksissä hankittu virallinen tieto lahokaviosammalen esiintymisestä sekä poikkeuslupahakemukseen liittyvät muodollisuudet.

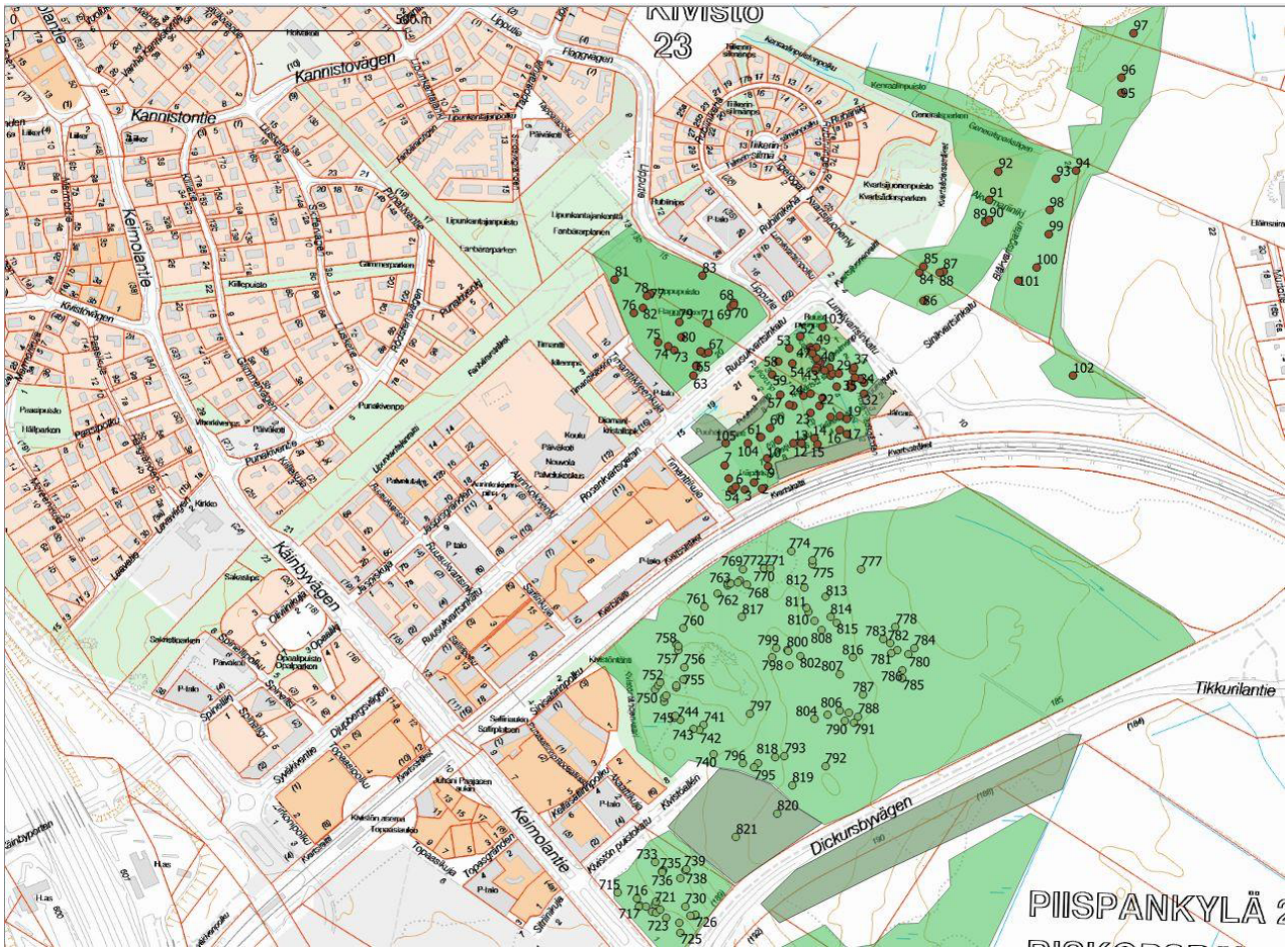
Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri on toimittanut joulukuussa 2019 kaupungin tietoon luontoharrastaja Ida Korhosen marraskuussa 2019 tuottamaa tietoa lahokaviosammal-protoneemojen esiintymisestä Kivistön, mukaan lukien Kivistön tähden kaava-alueella. Korhosen yhtenä päivänä tekemän selvityksen olennaisin tieto on se, että lajia esiintyy Kivistön tähden kaava-alueella huomattavasti runsaammin kuin mitä aikaisempien vuosien selvityksissä on havaittu. Korhosen aineistoa ei ole millään tavalla noteerattu kaavaselostuksessa, joka käsittelee lähinnä kaupungin kaavaileman poikkeuslupahakemuksen vaiheita.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys edellyttää kaupungin liittävän kaava-aineistoon myös Korhosen tuottamat aineistot. Vasta niiden huomioinnin pohjalta on mahdollisuus kattavammin arvioida

Koivupäänojan esiintymisalueen merkitystä Kivistön ja Vantaan lahokaviosammalten suojelun kannalta. Yhdistyksen oma arvio on se, että uusin tieto vahvistaa sen, että Koivupäänojan esiintymä yhdessä lähialueen esiintymien kanssa kuuluu lajin suojelun kannalta valtakunnallisesti erittäin merkittäviin keskittymiin. Jos tällaisia satojen esiintymien esiintymiskeskittymiä ei edes pyritä suojelemaan, ollaan tiellä joka johtaa lajin suojelutason epäsuotuisuuteen.



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



Kuva 5. Ida Korhosen 18.11. 2019 maastokäynnillä havaitsemat lahokaviosammalen protoneemat Kivistön alueella.

Kaavaehdotuksen vaikutuksista alueen luontoarvoihin

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

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



Kuva 6. Runsaslahopuustoista Korukivenkallion VL-aluetta. VL-alueen pieni koko ja ympärille esitetty raskas rakentaminen eivät mahdollista alueen luonnontilan säilyttämistä, mikäli kaavaehdotuksen maankäyttö toteutuu.

Jatkotoimenpiteet
Kaavan luontotietopohja ei ole riittävä, jotta kaavaa kannattaisi viedä eteenpäin. Lisäksi kaava-aluetta koskeva luontoaineistojen esittely on toteutettu kaavaehdotuksessa tavalla, joka ei täytä hyvän kaavavuorovaikutuksen kriteerejä ja on mahdollisesti myös maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Esitämme, että kaupunki
1) teettää kaava-alueella sekä sen itä- ja eteläpuolisilla alueilla keskeisten luontotyyppien ja METSO-elinympäristöjen selvityksen sekä päivittää lepakkoselvityksen parhaita 2020-luvun selvityskäytäntöjä noudattaen. Harkintaan on syytä ottaa myös muiden keskeisten lahopuulajiryhmien selvityttäminen.
2) huomio uuden lahokaviosammaltiedon (mm. Ida Korhosen marraskuun 2019 havaintoaineisto) ja arvioi Koivupäänojan esiintymisalueen kokonaismerkityksen Kivistön ja Vantaan kannalta sen pohjalta.
3) muokkaa kaavaehdotusta siten, että lopputulos on luontoarvojen sekä ekologisen yhteyden säilymisen kannalta nykyistä selvästi säilyttävämpi.
4) huolehtii jatkossa siitä, että keskeiset luontoselvitykset ovat osallisten nähtävinä kaavaehdotusten nähtävänä oloaikana niin Kivistön kaavojen kuin muidenkin kaavojen kohdalla.

Vastine:
Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys huomauttaa luontoselvitykset riittämättömiksi tai vanhentuneiksi sekä vuorovaikutuksen riittämättömäksi eritoten suhteessa aikaan, joka on ollut

asiakirjoihin perehtymiseen. Vantaan kaupunki toteaa, että Kivistöntähden kaavaehdotus on ollut toista kertaa nähtävillä 24.6.–24.8.2020, eli virallinen nähtävilläoloaika on ollut kaksi kuukautta. Tämän lisäksi kaava-aineistot ovat olleet esillä kaavan verkkosivuilla jo 12.5.2020 alkaen, eli käytännössä osallisilla on ollut yli kolme (3) kuukautta aikaa pyytää selvityksiä ja tutustua niihin. Kivistön suuralueella asemakaavoitus huolehtii jatkossa siitä, että luontoselvitykset liitetään lausujan ehdotuksen mukaisesti kaavahankkeen verkkosivulle, tästä asemakaavaehdotuksesta alkaen.

Lausunnon antajan mukaan kaava-alueen metsät edustavat maastokäynnin perusteella metsiä, jotka täyttävät pääosaltaan Etelä-Suomen metsäluonnon monimuotoisuusohjelman (METSO) luonnontieteellisissä valintaperusteissa määritetyt luonnonsuojelullisesti arvokkaan metsän kriteerit. Yhdistys tulkitsee, että vuonna 2003 tehty Marja-radan rakentamisen luontoselvitys -raportti (Metsätähti Oy) on luontotyyppitason tiedon kannalta epäinformatiivinen, riittämätön ja vanhentunut. Vantaan kaupunki toteaa, että Uudenmaan ELY-keskus ei ole Kivistöntähden kaava-aineistoista antamissaan lausunnoissaan (10.10.2019 ja 24.8.2020) huomauttanut luontoselvitysten olevan riittämättömiä tai puutteellisia. Selvityksiä kuitenkin päivitetään yleisesti. Vantaan kaupunki on 13.5.2020 tilannut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ltä luontotyyppiselvityksen Kivistön keskustan alueelta, johon myös Kivistöntähden kaava-alue sisältyy. Selvityksessä kartoitetaan luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilakien luontotyypit sekä muut arvokkaat luontotyypit ja METSO-kriteerien mukaiset elinympäristöt ja tehdään arviointi edellä mainittujen luontotyyppien edustavuudesta. Alustavien tulosten mukaan (saatu FCG Oy:ltä sähköpostitse 28.8.2020 ja 8.9.2020) Kivistön keskusta-alueella lähin METSO-kriteerit täyttävä kohde sijaitsee Kehäradan pohjoispuolella ns. Murron alueella. Kivistöntähden kaava-alueelta ei ole tunnistettu metsälain avainbiotooppeja tai vesilain mukaisia luontotyyppejä. Luontotyyppiselvitykset esittävä alustava tuloskartta on lisätty kaavaselostukseen (liite 13).

Lausunnon antaja toteaa, että kaava-alueella on selvää liito-oravapotentiaalia. Kivistöntähden kaavaratkaisu tunnistaa tämän potentiaalin (perustuen vuoden 2016 Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-orava selvitykseen ja sen vuosina 2017–2019 Kivistössä toteutettuihin seurantatietoihin) ja siksi kaava-alueeseen sisältyy vähintään 30 metriä leveä Onnenkivenpuisto. Tämä puisto on lähivirkistysaluetta (VL), jossa on määrätty luo -merkinnällä liito-oravayhteyden osalta seuraavaa: *Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää*. Kivistön alueelle valmistunut uusin liito-oravaselvitys (Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvitys, FCG Oy, 27.6.2020) osoittaa selvästi Kivistöntähden kaava-alueen kautta kulkevan pohjoiseteläsuuntaisen yhteystarpeen, joka onkin edellä mainitulla tavalla otettu huomioon kaavaratkaisussa. Uusimman liito-oravaselvityksen kartta on lisätty selostukseen (liite 12).

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri toteaa lausunnossaan toimittaneensa joulukuussa 2019 kaupungin tietoon luontoharrastaja Ida Korhosen marraskuussa 2019 tuottamaa tietoa lahokaviosammal-protoneemojen esiintymisestä Kivistön ja erityisesti Kivistöntähden kaava-alueella. Lausunnon antajan näkemyksen mukaan Korhosen aineistoa ei ole millään tavalla noteerattu. Vantaan kaupunki toteaa, että vireillä olevan yleiskaavan 2020 valmistelun yhteydessä kaupunki teetti selvityksen ja suojelusuunnitelman lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa ja lajin suotuisan suojelutason säilymisen arvioimiseksi (*Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020*). Ida Korhosen maastokäynnin aineistoa on tarkasteltu tässä selvityksessä, osana lahokaviosammalesiintymien (ml. protoneemat) pisteytysten

tarkastelua. Tarkastelussa todettiin, että Ida Korhosen löydöillä ei ole ollut merkittävää vaikutusta alueiden pisteytykseen ja myös esiintymärajaukset ovat pysyneet samoina. Pisteytykset ja esiintymärajaukset on lisätty Kivistöntähden kaavan selostusaineistoon (selostuksen liite 14). Kaavaehdotusta on myös muutettu huomioimaan lahokaviosammalprotoneemat eli itujyväsryhmät yksittäisten esiintymien sijaan. Vantaan kaupungin tilaama koko kaupungin tasoinen lahokaviosammalen esiintymäselvitys ja suojelusuunnitelman lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa ja lajin suotuisan suojelutason säilymisen arvioimiseksi *(Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020)* osoittaa johtopäätöksenä, että yleiskaavaan 2020 osoitetut maankäytön muutokset kompensoivat pinta-alan ja kasvupaikkojen (havaittu itiöpesäke tai itujyväsryhmä) osalta rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien lahokaviosammalesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, jotta lajin suojelutaso säilyy Vantaalla suotuisana tietyin varauksin:

- Yleiskaavaehdotuksessa esitetyt lahokaviosammalen ydinalueita turvaavat merkinnät pysyvät kaavassa ja suojelualueet toteutetaan
- Yleiskaavaehdotuksen metsätalousalueilla, virkistysalueilla ja muilla viheralueilla olevien lahokaviosammalen ydinalueiden turvaamiseen panostetaan, jotta kasvupaikat säilyvät niillä mahdollisimman kattavasti.
- Lahokaviosammalen ydinalueisiin ja kasvupaikkoihin jatkossa mahdollisesti kohdistuvat heikennykset kompensoidaan niiltä osin kuin se on mahdollista.
- Populaatioiden muutosta seurataan erikseen valittavilla kohdealueilla ja mahdolliseen negatiiviseen kehitykseen puututaan.
- Yleiskaavaehdotuksessa rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevat lahokaviosammalen kasvupaikat säästetään *niiltä osin kuin se yksityiskohtaisen maankäyttösuunnittelun avulla on mahdollista*. (kursiivi lisätty)

Edellä mainitun yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun osalta Kivistöntähden asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana on tunnistettu mahdollisuus lahokaviosammalen itujyväsryhmien laajempaan suojeluun niiltä osin, kuin sen on kaava-alueen keskeinen sijainti huomioon ottaen mahdollista. Kivistöntähden kaavaehdotuksen kaavamääräykseen *luo* on yhdistetty aiempi, suppeamman alan kattanut luo/2-määräys: *Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.* Näin ollen kaavakarttaan on määritelty yksi luo-alue ja sen määräys kuuluu: *Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehäratan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.* Täten kaavakarttaan ja -määräyksiin on laajennettu lahokaviosammalen suojelu miltei koko Onnenkivenpuiston laajuiseksi ja samalla ohjeellisena merkitty pohjoiseteläsuuntainen ulkoilureittimerkintä on poistettu. Onnenkivenpuisto vahvistuu etelä-pohjoissuuntaisen ekologisena yhteytenä ja osana lahokaviosammalen suojelua. Yhteyden katkeamattomuus varmistetaan käynnissä olevalla Kivistön kaavarunkotyössä.

Lausunnon antaja toteaa, että kaavaehdotuksessa esitetty maankäyttö tuhoaa pääosan alueen olennaisimmista luontoarvoista, jos laaja, merkittävältä osin luonnontilaisen kaltainen metsäkokonaisuus pirstoutuu pieniksi puistometsiköiksi. Vantaan kaupunki on arvioinut, että jo nykyisellään Kivistön asemakaavavaranto toteutuessaan aiheuttaa merkittävät virkistysalueiden käyttöpaineet alueen metsiin. Lahokaviosammalen suotuisan suojelutason säilyttäminen edellyttää riittävän laajoja,

virkistyskäytöltä sivussa sijaitsevia alueita. Jotta nämä alueet mahdollistetaan, on kokonaisuuden kannalta mielekkäintä ja taloudellisinta keskittää rakentaminen, asuminen ja liikkuminen joukkoliikennepainotteisille alueille, kuten asemanseuduille. Tämä on myös Vantaan kaupungin valtuustostrategian ja voimassa olevan MAL-sopimuksen mukaista. Asiaa on arvioitu tarkemmin Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon (24.8.2020) vastineessa (kaavaselostus s. 44–48).

Koko Vantaan kaupungin kattavan lahokaviosammalen esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma -raportin perusteella lahokaviosammalen suojelun taso Vantaalla on säilymässä kokonaistarkastelussa suotuisana. Edellytykset suotuisan suojelutason säilymiseen on lueteltu selostukseen lisätyssä kappaleessa, kaavaselostuksen sivuilla 13–14. Kivistön keskustan Kivistöntähden kaava-alueella lahokaviosammaleen säilyttäminen laaja-alaisesti ei ole mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia (vrt. luonnonsuojelulaki 48.1 § yleispoikkeussäännös). Vaihtoehtoisten maankäyttömuotojen tarkastelu ja lahokaviosammaleen suojelusta aiheutuvat merkittävät lisäkustannukset on arvioitu tarkemmin Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon (24.8.2020) vastineessa (kaavaselostus s. 44–48).

Tarkistukset:
Kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin on tehty seuraavat muutokset:

1. Kaavamerkinnät luo/1 ja luo/2 on yhdistetty merkinnäksi luo. Merkinnän rajausta on tarkastettu niin, että se on pääsääntöisesti kuuden metrin päässä puistoon rajautuvasta rakennusalasta. Merkinnän määräys on: *Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.*
2. Onnenkivenpuistossa sijainnut pohjoiseteläsuuntainen ohjeellinen ur-merkintä on poistettu (VL-alueita koskevaan määräykseen on lisätty maininta *”Ohjeellisten ulkoilureittien lisäksi saa alueelle rakentaa pitkospuita tai vastaavia pienimuotoisia kulkureittejä niin, että ne sovitetaan ympäröivään puustoon ja kasvillisuuteen”.)* Itälänsisuuntaisten kahden ur-yhteyden sijaintia on tarkennettu.
3. VL-alueita koskevaa määräystä on muokattu muotoon: *Alueella kasvava olemassa oleva puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Alueen maanpinta tulee pitää nykyisessä korossaan. Puistoreittejä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon olemassa oleva puusto ja pyrkiä mahdollisimman vähäisiin puiden kaatoihin. Ohjeellisten ulkoilureittien lisäksi saa alueelle rakentaa pitkospuita tai vastaavia pienimuotoisia kulkureittejä niin, että ne sovitetaan ympäröivään puustoon ja kasvillisuuteen.*

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavanlaisesti:

- Edellytykset lahokaviosammalen suotuisan suojelutason säilymiseen on lueteltu selostukseen lisätyssä kappaleessa sivulla 13–14.

- Lisätty vaihtoehtovertailuja Uudenmaan ELY-keskuksen vastineeseen (s. 45–46) ekologisesta, sosiaalisesta ja taloudellisesta näkökulmasta sekä kaavaselostuksen osioon 4.4.
- Lisätty liitteet 12–14 koskien luontoselvityksiä.

Kivistöntähden asemakaavan verkkosivuille on lisätty luontoselvitysten aineistoa.

NRO 6
Uudenmaan ELY-keskus 24.8.2020

Lausunto:
Meluntorjunta
Uudenmaan ELY-keskus toistaa 10.10.2019 lausunnossaan esittämän. Asemakaavan sisältövaatimusten täyttymiseksi riittävät melumääräykset ovat olennaisessa roolissa, jotta pystytään varmistumaan MRL 54§ 2 momentin täyttyminen edellytyksistä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaavaselostuksessa annetussa vastineessa meluntorjunnan ongelmat on siirretty rakennussuunnitteluun. Kaavaa varten on laadittu meluselvitys, jossa radan varren parvekkeiden lasitustarve on todettu. Selvityksen tulokset eivät ole välittyneet kaavamääräyksiin. Asemakaavaehdotus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia meluntorjunnan osalta. Uudenmaan ELY-keskuksen aikaisemmassa lausunnossaan esille nostamat viherhuoneet voisivat olla toimiva ratkaisu. Uudenmaan ELY-keskus kiinnittää meluntorjunnan osalta huomiota siihen, että kaavoituksessa noudatetaan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoja. Näin ollen myös ulko-oleskelutiloja koskeva määräys on annettava (koskee myös parvekkeita).

Luonnonympäristö
Lahokaviosammal on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu laji. Lajirauhoitussäännöksistä on luonnonsuojelulain 48.1 §:ssä yleispoikkeussäännös, jonka mukaan rauhoitus ei estä alueen käyttämistä mm. rakennustoimintaan. Luonnonsuojelulaki kuitenkin velvoittaa käyttämään olemassa olevaa vähemmän haitallista vaihtoehtoa, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Jos vaihtoehtoisen ratkaisun aiheuttamat lisäkustannukset siis eivät ole merkittäviä, lajirauhoitussäännöksistä ei ole sallittua poiketa ilman luonnonsuojelulain 48 §:n mukaista poikkeuslupaa. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee tämän vuoksi tarkastella vaihtoehtoisia ratkaisuja ja niiden kustannuksia.

Vastine:

Meluntorjunta. Vantaan kaupunki on tulkinnut Rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muutoksen (muutos tullut voimaan 1.4.2019) koskeneen myös asemakaavoitusta. Koska näin ei Uudenmaan ELY-keskuksen antaman ohjeistuksen mukaan ole, on Kivistöntähden asemakaavamääräyksiin lisätty määräys: *”Parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo”* ja selostukseen on muutettu vastaavasti kohta “4.5.1 Melu ja tärinä”.

Luonnonympäristö. Lahokaviosammalen esiintymisestä ei ollut tietoa Marja-Vantaan osayleiskaavaa laadittaessa eikä Kehärataa suunnitellessa ja rakennettaessa noin 10–15 vuotta sitten. Sittemmin lahokaviosammalta on löytynyt useista kohteista pääkaupunkiseudulta ja lajitietous on lisääntynyt.

Vireillä olevan yleiskaavan 2020 valmistelun yhteydessä Vantaan kaupunki teetti selvityksen ja suojelusuunnitelman lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa ja lajin suotuisan suojelutason säilymisen arvioimiseksi *(Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020)*. Kivistöntähden kaavaselostukseen on lisätty edellä mainitusta raportista liite 14, josta selviää Kivistön keskusta-alueen lahokaviosammalen ydinalueiden pisteytys. Pisteytyksen perusteella Kivistön esiintymät eivät ole Vantaan mittakaavassa merkittävimmät. On myös huomattava, että lahokaviosammalen esiintymistä on Kivistön alueella tutkittu tarkemmin kuin muualla Vantaalla ja myös uusia lahokaviosammalesiintymiä on löydetty edellä mainitun selvityksen valmistuttua.

Vantaan kaupunki on työstänyt Kivistöntähden kaavaehdotuksen edetessä kokonaisarviointia suhteessa kaava-alueen luontoarvoihin ja kaupunkirakenteen kehittämiseen. Kivistön rautatieaseman läheisyys tekee Kivistöntähden asemakaava-alueesta ja muista Kivistön keskustan asemakaava-alueista erityisiä: Kivistöntähden alue mahdollistaa valtiollisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisen tavoitteen uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen sijoittamisen siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Kivistöntähden kaava-alue sijaitsee Kehäradan varrella, Kivistön aseman välittömässä läheisyydessä ja MAL 2019 -suunnitelman tavoitteiden mukaisesti ensisijaisesti kehittävällä vyöhykkeellä. Vantaan kaupunki onkin arvioinut, että tiivis rakentaminen on joukkoliikenneinvestoinnin läheisyydessä sekä ekologisesti, sosiaalisesti, että taloudellisesti kestävin ratkaisu, ja osaltaan jopa edistää lahokaviosammalen suotuisaa suojelutason säilyttämistä, kuten vaihtoehtovertailut alla osoittavat.

Kivistöntähden asemakaavaratkaisun yhteydessä on tutkittu ja vertailtu vaihtoehtoisia toteutustapoja ja niiden vaikutus lahokaviosammalen suojelun tasoon, kuva 1.

Vantaa

VE 1: Nykyinen kaavaehdotus kaavarungon mukaisesti 74 150 k-m² rakentamista aseman vieressä, mahdollistaen koteja noin 1 600 asukkaalle sekä päiväkodin ja muita palveluita. Pyritään pitämään kaupunkitilat vehreänä lisäämällä katuvihreää ja edellytetään vihertehokkuuden tavoitteiden täyttymistä. Turvataan metsäinen ekologinen yhteys pohjoiseteläsuunnassa liito-oravien kulkuyhteyden varmistamiseksi kaavamerkinnöin ja -määräyksin, yhdistettynä lahokaviosammalen suojeluun. Vastataan Vantaan kaupungin valtuustostrategiaan 2018–2021 ja MAL-tavoitteisiin. (Vuonna 2030 MAL 2019 -suunnitelman mukaisille kestävän liikkumisen vyöhykkeille, johon myös Kivistöntähden kaava-alue lukeutuu, sijoittuu vähintään 85 % seudun väestöstä.) Keskittämällä asuntokaavoitus kestävän liikkumisen vyöhykkeille laajoja alueita voidaan säilyttää rakentamattomina keskustan ympärillä.	**VE 2: Ei rakenneta Kivistön aseman läheisyyteen laisinkaan** Kivistöön tulee 30 000 asukasta ennakoitua vähemmän. 30 000 asukkaalle on etsittävä toisaalta asuinpaikat sellaisilta alueilta, joille valmisteilla olevassa yleiskaavassa ei ole osoitettu asuinrakentamista. Mikäli alueita ei löydy, ei Vantaa pystyisi vastaamaan MAL-tavoitteisiin. Lapinkylän asemalle ei saavuteta riittävää asukaspohjaa, eikä Kivistön aseman vaikutusaluetta pystytä juurikaan kehittämään nykyisestään, mikä vaarantaa myös palveluiden saatavuuden ja kehittämisen. Kehäradan koko potentiaalia ei saada hyödynnettyä – ei kestävää taloudellisesti, sosiaalisesti eikä ekologisesti.
VE 3: Rakennetaan Kivistöön laajemmalle alueelle väljemmin Rakentamiselle etsitään vaihtoehtoisia sijainteja Kivistön keskustan ulkopuolelta, mikä merkitsee väljempää ja pientalopainotteisempaa asemakaavoitusta, johtaen henkilöautoriippuvaisempaan yhdyskuntarakenteeseen. Asumista joudutaan kaavoittamaan nykyisille laajemmille luontoalueille. Myös Vantaanjoen valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema vaarantuu asumisen levittäytyessä laajemmille alueille. Henkilöautoriippuvuus lisääntyy. Tavoitteet asuntotuotannon monipuolisuuden osalta vaarantuu pientalovaltaisen asumisen painottuessa markkinahintaiseen omistusasumiseen. Hiilineutraali Vantaan 2030 tavoite entistäkin haastavampi saavuttaa. Lapinkylän asemalle ei riittävää asukaspohjaa. Kehäradan koko potentiaalia ei saada hyödynnettyä – ei kestävää taloudellisesti, sosiaalisesti eikä ekologisesti.	**VE 4: Rakennetaan uusi keskusta-alue – minne?** Suunnitellaan uusi runkoyhteys ja/tai jatketaan Vantaan ratikkalinjausta (edellyttää uuden yleiskaavan nyt valmisteilla olevan tilalle), suunnitellaan ja rakennetaan uusi kaupunkikeskusta tämän yhteyden varrelle. Mikäli uuden keskustan paikka löytyisi, edellyttää uutta yleiskaavaa sekä todennäköisesti luontoalueiden aluevarausten muutosta rakentamisen alueiksi. Kehäradan koko potentiaalia ei saada hyödynnettyä – ei kestävää taloudellisesti, sosiaalisesti eikä ekologisesti.

Kuva 1

Vantaa

ekologiset	sosiaaliset	taloudelliset	tarkasteltava asia	VE 1: Nykyinen kaavaehdotus kaavarungon mukaisesti	VE 2: Ei rakenneta Kivistön aseman läheisyyteen laisinkaan	VE 3: Rakennetaan Kivistöön laajemmalle alueelle väljemmin	VE 4: Rakennetaan uusi keskusta-alue – minne?
			Lahokaviosammalen suojelutaso koko Vantaalla	+	+/-	+/-	+/-
			Lahokaviosammalen suojelu paikallisesti tällä kaava-alueella	-	+	+/-	+
			Luonnonsuojelu koko Kivistön kaavarunkoalueella	+	+	-	+
			Hiilineutraali Vantaa 2030 -tavoitteen saavuttaminen	+	-	-	+/-
			Henkilöautoriippuvuuden vähentäminen	+	+/-	-	+/-
			Kehäradan potentiaalin hyötykäyttö	+	-	+/-	-
			Monipuolisen asuntotarjonnan varmistaminen Vantaalla	+	+/-	-	+/-
			Riittävä asukaspohja Lapinkylän aseman perustamiselle	+	-	-	-
			MAL 2030 -tavoitteiden saavuttaminen	+	-	+/-	+/-
			*Infrastruktuurin rakentamiskustannukset**	+	+/-	-	-

Kuva 2. Vaihtoehtovertailut ja vaikutukset. *Vantaalla rakennettujen kohteiden vertailun pohjalta.

Tarkentavassa kustannusvertailussa (taulukko 1) on tarkasteltu infrakustannuksia kahdella eri aluetyypillä. Tarkastelut osoittavat, että väljempien asuinalueiden infrakustannukset (kadut ja vesihuolto) ovat vähintään kaksin- tai jopa viisinkertaiset suhteutettaessa kustannukset kaava-alueen asukasmääräarvioon ja asumisen kerrosalaneliöihin. ”Tiivis, asuinkerrostalopainotteinen” -aluetyypissä infrakustannukset ovat pääsääntöisesti välillä 20–50 €/k-m^2 tai vaihtoehtoisesti asukasmäärän kautta laskettuna 950–2200 €/asukas. ”Väljä, pientalopainotteinen” -aluetyypissä vastaavat kustannukset ovat välillä 50–120 €/k-m^2 ja 4500–6900 €/asukas.

Infrakustannukset / kaava-aluetyyppi *(suluissa esimerkkikaavojen numerot)*	€ per as. k-m^2	€ per asukas
Tiivis kerrostalovaltainen *(002336)*	47	2180
Tiivis kerrostalovaltainen *(231600)*	28	1240
Tiivis kerrostalovaltainen *(231900)*	21	950
Väljä pientalovaltainen *(002127)*	116	6890
Väljä pientalovaltainen *(402100, 402500 ja 403500)*	107	4865
Väljä pientalovaltainen *(002166)*	52	4562

Taulukko 1

Vantaa

Vaihtoehtovertailu (kuva 1) osoittaa, että Kivistöntähden asemakaavaratkaisulle on olemassa muita, lahokaviosammalelle tällä asemakaava-alueella vähemmän haitallisia vaihtoehtoja (VE 2–4). Näiden vaihtoehtojen toteuttaminen ei kuitenkaan olisi mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Lisäksi vaihtoehdot 2–4 toteutuessaan aiheuttaisivat muita haittavaikutuksia, joita on kuvattu kuvassa 2. Merkittävimmät haittavaikutukset koituisivat luonnonympäristölle ja -suojelulle Kivistöntähden kaava-alueen ulkopuolella. Lisäksi taloudelliset menetykset olisivat huomattavat ja vaikuttaisivat koko kaupungin tasolla. Kustannuksissa huomioidaan myös ekologinen näkökulma. Kaupungin tulkinnan mukaan keskittämällä rakentaminen Kehäradan asemanseuduille on mahdollista säilyttää ja suojella laajempia viheralueita Vantaan yleiskaavaehdotuksen 2020 mukaisesti ja tavoitella hiilineutraalia Vantaata 2030 eheän ja joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen ansiosta. Kivistön keskustan rakentumisella on ollut merkittävä vaikutus viime vuosina Vantaan asuntotuotannon seudullisten tavoitteiden toteutumisessa. Tulevan kymmenen vuoden aikana Kivistöön on asuntorakentamisennusteen mukaan sijoittumassa yli 20 prosenttia Vantaan asuntorakentamisesta.

Vantaan kaupungin tilaama koko kaupungin tasoinen lahokaviosammalen esiintymäselvitys ja suojelusuunnitelman lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa ja lajin suotuisan suojelutason säilymisen arvioimiseksi *(Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020)* osoittaa johtopäätöksenään, että yleiskaavaan 2020 osoitetut maankäytön muutokset kompensoivat pinta-alan ja kasvupaikkojen (havaittu itiöpesäke tai itujyväsryhmä) osalta rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien lahokaviosammalesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, jotta lajin suojelutaso säilyy Vantaalla suotuisana tietyin varauksin:

- Yleiskaavaehdotuksessa esitetyt lahokaviosammalen ydinalueita turvaavat merkinnät pysyvät kaavassa ja suojelualueet toteutetaan
- Yleiskaavaehdotuksen metsätalousalueilla, virkistysalueilla ja muilla viheralueilla olevien lahokaviosammalen ydinalueiden turvaamiseen panostetaan, jotta kasvupaikat säilyvät niillä mahdollisimman kattavasti.
- Lahokaviosammalen ydinalueisiin ja kasvupaikkoihin jatkossa mahdollisesti kohdistuvat heikennykset kompensoidaan niiltä osin kuin se on mahdollista.
- Populaatioiden muutosta seurataan erikseen valittavilla kohdealueilla ja mahdolliseen negatiiviseen kehitykseen puututaan
- Yleiskaavaehdotuksessa rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevat lahokaviosammalen kasvupaikat säästetään *niiltä osin kuin se yksityiskohtaisen maankäyttösuunnittelun avulla on mahdollista*. (kursiivi lisätty)

Edellä mainitun yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun osalta Kivistöntähden asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana on tunnistettu mahdollisuus lahokaviosammalen itujyväsryhmien laajempaan suojeluun niiltä osin, kuin sen on kaava-alueen keskeinen sijainti huomioon ottaen mahdollista. Kivistöntähden kaavaehdotuksen kaavamääräykseen luo on yhdistetty aiempi, suppeamman alan kattanut luo/2-määräys: *Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää*. Näin ollen kaavakarttaan on määritelty yksi luo-alue ja sen määräys kuuluu: *Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten,*

että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää. Täten kaavakarttaan ja -määräyksiin on laajennettu lahokaviosammalen suojelu miltei koko Onnenkivenpuiston laajuiseksi ja samalla ohjeellisena merkitty pohjoiseteläsuuntainen ulkoilureittimerkintä on poistettu. Onnenkivenpuisto vahvistuu etelä-pohjoissuuntaisen ekologisena yhteytenä ja osana lahokaviosammalen suojelua. Yhteyden katkeamattomuus varmistetaan käynnissä olevalla Kivistön kaavarunkotyössä.

Luonnonsuojelulaki velvoittaa käyttämään olemassa olevaa vähemmän haitallista vaihtoehtoa, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Vantaan kaupungin vaihtoehtovertailu esittää, että Kivistöntähden kaavaratkaisulle ei ole olemassa vaihtoehtoa, joka olisi toteutettavissa ilman merkittäviä lisäkustannuksia ja vetoaa siten luonnonsuojelulain 48.1 § yleispoikkeussäännökseen.

Tarkistukset:

Kaavakarttaan ja -määräyksiin tehty seuraavat muutokset:

Meluntorjunta

AK-alueita koskien on lisätty seuraava määräys: *Parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.*

Luonnonympäristö

Kaavaselostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia osioon ”4.4. Kaavan vaikutukset” sekä lahokaviosammalen suotuisan suojelun edellytykset osion ”2.1.2 Luonnonympäristö” kohtaan ”Lahokaviosammal”.

Kaavamerkinnät luo/1 ja luo/2 on yhdistetty merkinnäksi luo. Merkinnän rajausta on tarkastettu niin, että se on pääsääntöisesti kuuden metrin päässä puistoon rajautuvasta rakennusalasta. Merkinnän määräys on: *Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.*

Onnenkivenpuistossa sijainnut pohjoiseteläsuuntainen ohjeellinen ur-merkintä on poistettu (VL-alueita koskevaan määräykseen on lisätty maininta *”Ohjeellisten ulkoilureittien lisäksi saa alueelle rakentaa pitkospuita tai vastaavia pienimuotoisia kulkureittejä niin, että ne sovitetaan ympäröivään puustoon ja kasvillisuuteen”.)* Itälänsisuuntaisten kahden ur-yhteyden sijaintia on tarkennettu.

VL-alueita koskevaa määräystä on muokattu muotoon: *Alueella kasvava olemassa oleva puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Alueen maanpinta tulee pitää nykyisessä korossaan. Puistoreittejä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon olemassa oleva puusto ja pyrkiä mahdollisimman*

vähäisiin puiden kaatoihin. Ohjeellisten ulkoilureittien lisäksi saa alueelle rakentaa pitkospuita tai vastaavia pienimuotoisia kulkureittejä niin, että ne sovitetaan ympäröivään puustoon ja kasvillisuuteen.

NRO 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut 7.9.2020

Lausunto:
Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt lausuntoa 23. kaupunginosan (Kivistö) kortteleita 15641 ja 15685 katu- ja lähivirkistysaluetta koskevasta asemaakaavan muutoksesta. Kaupunkisuunnittelulautakunnan selostuksessa 12.5.2020 todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:
”Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Kivistön keskustaa Kehäradan eteläpuolelle rakentamattomalle alueelle. Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta Kehäradan aluetta (LR), Kivistöntähden puistoa (VP) sekä Kvartsiraittia (katualue). Kaava mahdollistaa kahdeksan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), joissa kerrosluvut vaihtelevat viidestä kahdeksaan. Kortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla maantasokerroksen asuinhuoneistoista on huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.
AK-kortteleihin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 70 700 k-m2, josta 1 000 k-m2 on liiketilojen rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistamat AK-kortteleihin sijoittuvat liiketilat ovat kooltaan 50–200 k-m2. Alueelle sijoittuu myös yksi yleisten rakennusten korttelialue (Y) uutta päiväkotia varten (rakennusoikeus 2 000 k-m2) sekä kaksi pysäköintilaitosta (LPA), joiden yhteyteen sijoittuu myös liiketiloja yhteensä 450 k-m2.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:
Vantaan kaupungin laatiman 14.6.2019 päivätyn vesihuollon esisuunnitelman mukaan kaava-aluetta palvelevaa uutta vesihuoltoa rakennetaan seuraavasti:
Vesijohtoa DN225 rakennetaan 780 m ja DN110 vesijohtoa 330 m. Jätevesiviemäriä DN315 rakennetaan 780 m ja DN200 jätevesiviemäriä 330 m. Kivistön puistokadun jätevedenpumppaamo jää pois käytöstä. Hulevesiviemäriä DN800 rakennetaan 610 m ja DN300 hulevesiviemäriä 330 m. Uudet vesihuoltolinjat liitetään Tikkurilantien vesihuoltolinjoihin. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 450 000 €.

Alueen rakentamisen vaiheistuksessa tulee ottaa huomioon vesihuollon toimivuus ja toteutusjärjestys. Mikäli rakentamisjärjestyksen vuoksi joudutaan rakentamaan väliaikaisia vesijohto- tai viemäriyhteyksiä tai pumppaamoita ennen varsinaista kadun ja vesihuollon rakentamista, tulee ko. väliaikaiset vesihuoltojärjestelyt toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella.

Vastine:
Huomioidaan kaavaratkaisussa ja/tai yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia

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

VD/8816/10.02.04.00/2019
HP/TLA/TKA/AOL/MKU/LS

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin rakentaminen, 11 000 k-m^2, n. 220 asuntoa, Kelokuusenkujan ja Kelokuusenpolun väliseen kortteliin, muutetaan osa yleisten rakennusten korttelista (päiväkodin tontin pysäköintialueesta) Kelokuusenkujan katualueeksi sekä tarkistetaan Kelokuusenmäen, Vapaalanmetsän ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä luontoarvojen osalta. Asemakaavan alueella on lahokaviosammalta ja sen ydinaluetta. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa, joka tehdään kesällä 2020.

Asemakaava koskee osaa korttelia 15640, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

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

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

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

Hakija
Vantaan kaupunki.

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

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

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

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

Uuteen asuinkerrostalokortteliin esitetään kaupungin omistamalle maalle asuinrakentamista 11 000 k-m^2, n. 220 asuntoa. Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Korttelin katujulkisivujen tulee olla laadukkaita ja koostua tiilipinnasta ja värillisitä julkisivun osista. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa, joka tehdään kesällä 2020, Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä. Putken siirto mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin korttelein.

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

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

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

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialueet sijoittuvat Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja ne tuottavat uutta asuntokerrosalaa (11 000 k-m^2, n. 220 asuntoa) sekä päiväkotitontin (190 lasta).

Sopimus
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen teki seuraavan palautusesityksen:

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

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

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Minna Räsänen esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Tarja Eklund kannatti esitystä.
Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

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, ja
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.”

———

Kaupunginhallitus 15.6.2020 § 31

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa 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, ja
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Jouko Jääskeläinen jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon Vihreiden kaupunginhallituksen ryhmä yhtyi:
”Alueen kokonaiskaavoituksen, luontoarvojen, maiseman sekä viihtyvyyden kannalta kohtuullisen kokoisen rakentamisen kannalta paras ratkaisu olisi suunnitella Luhtitie joukko- ja palveluliikenteen väyläksi. Silloin ei tarvita esimerkiksi suhteellisen massiivista savimaalla olevan puron siirtämistä uuteen paikkaan.”

_____

Nähtävilläolo
Asemakaava ja asemakaavamuutos, tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.6.-24.8.2020. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2020 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi (1) kappale Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY).

Uudenmaan ELY-keskus totesi lausunnossa, että kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee tarkastella kaavan vaihtoehtoisia ratkaisuja ja niiden kustannuksia. Lisäksi ELY lausui, että kaavan määräyksiä koskien enimmäismelutasoja, asuntojen avautumista ja parvekkeita tulee täydentää.

Vastineena kaupunki toteaa muun muassa, että asuinkerrostalokorttelin vaihtoehtoinen toteutusratkaisu olisi korttelin jättäminen rakentamatta, mikä olisi taloudellisesti merkittävä maanmyyntitulojen menetys kaupungille (noin 6,6 miljoonan €, vuoden 2018 taso). Lisäksi alueen kunnallisteknisten investointien taloudellinen kannattavuus heikkenee, jos alueen rakentamisen määrä putoaa. Lausunnon perusteella on täydennetty kaavaselostusta.

Asukastilaisuus järjestettiin 12.8.2020 suunnittelualueella. Läsnä oli aluearkkitehti Timo Kallaluodon, asemakaava-arkkitehti Anne Olkkolan ja maisema-arkkitehti Petra Tammiston lisäksi kolme asukasta.

Tehdyt tarkistukset
Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty tekniset tarkistukset.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Asemakaavan selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehdyn teknisen tarkistuksen vuoksi ja selostuksen tekstiä on tarkistettu.

Maanomistus
Suunnittelualueen kiinteistöt omistaa nyt kokonaan Vantaan kaupunki.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 29.9.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 152500 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki / Kelokuusenkuja

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavaselostus 29.9.2020
- Lausunto ja vastine 29.9.2020
- Meluselvitys, Promethor 1.8.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 3122132,
asemakaava-arkkitehti Anne Olkkola, puh. 043 826 8456
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

152500 KELOKUUSENKUJA

MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 29.9.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 152500 Kelokuusenkuja. Kaavoitus on tullut vireille 26.2.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Osa korttelia 15640, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Asemakaavan muutos:

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

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

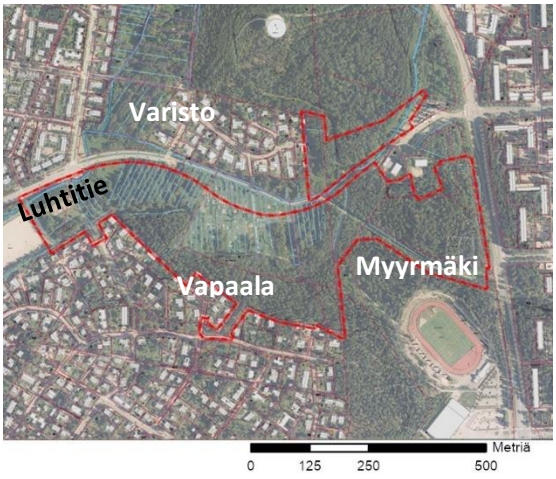
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin rakentaminen, 11 000 k-m^2, n. 220 asuntoa, Kelokuusenkujan ja Kelokuusenpolun väliseen kortteliin, muutetaan osa yleisten rakennusten korttelista (päiväkodin tontin pysäköintialueesta) Kelokuusenkujan katualueeksi sekä tarkistetaan Kelokuusenmäen, Vapaalanmetsän ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä luontoarvojen osalta. Asemakaavan alueella on lahokaviosammalta ja sen ydinaluetta. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa, joka tehdään kesällä 2020.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 15640.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



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

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavatyö on asemakaavoituksen työohjelmassa vuonna 2020.
- Kaavoitus tuli vireille 26.2.2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 12.3.2020 ja 17.3.2020.
- Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu 12.3.2020, peruttiin korona-tilanteen vuoksi.
- Mielipiteet pyydettiin 31.3.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2019 ja kaupunginhallitus 15.6.2019 hyväksyivät asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 24.6.-

24.8.2020 sekä kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Muistutuksia ei saatu, lausuntoja saatiin yksi (1) kappale.

- Asukastilaisuus järjestettiin 12.8.2020 suunnittelualueella.

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 19

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 21

4. Asemakaavan kuvaus 22

4.1 Kaavan rakenne 22

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 23

4.3 Aluevaraukset 24

4.4 Kaavan vaikutukset 27

4.5 Ympäristön häiriötekijät 34

4.6 Nimistö 34

5. Asemakaavan toteutus 35

6. Kaavatyöhön osallistuneet 35

7. Asemakaavan seurantalomake 36

8. Asemakaavakartta ja –määräykset 38

9. muu suunnitelma aineisto 45

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki 15.4.2020
- Meluselvitys, Promethor Oy, 1.8.2019

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
- 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
- Myyrmäen–Kivistön–Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016, Ramboll 30.9.2016
- Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, Anna Ojala, 11.1.2005

1. TIIVISTELMÄ

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

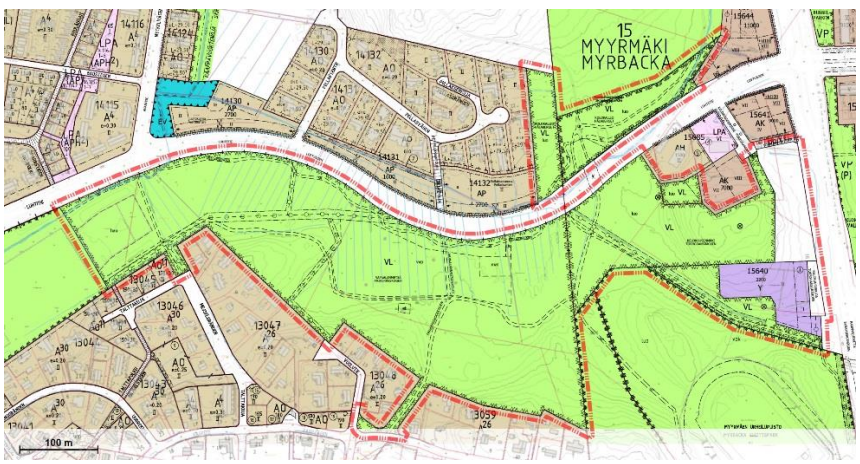
Uuteen asuinkerrostalokortteliin esitetään kaupungin omistamalle maalle asuinrakentamista 11 000 k-m^2, n. 220 asuntoa. Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Korttelin katujulkisivujen tulee olla laadukkaita ja koostua tiilipinnasta ja värillisitä julkisivun osista. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa, joka tehdään kesällä 2020, Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä. Putken siirto mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin korttelein.

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

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

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

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



Kuvassa lainvoimaiset asemakaavat ja kaava-alue punaisella rajauksella.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

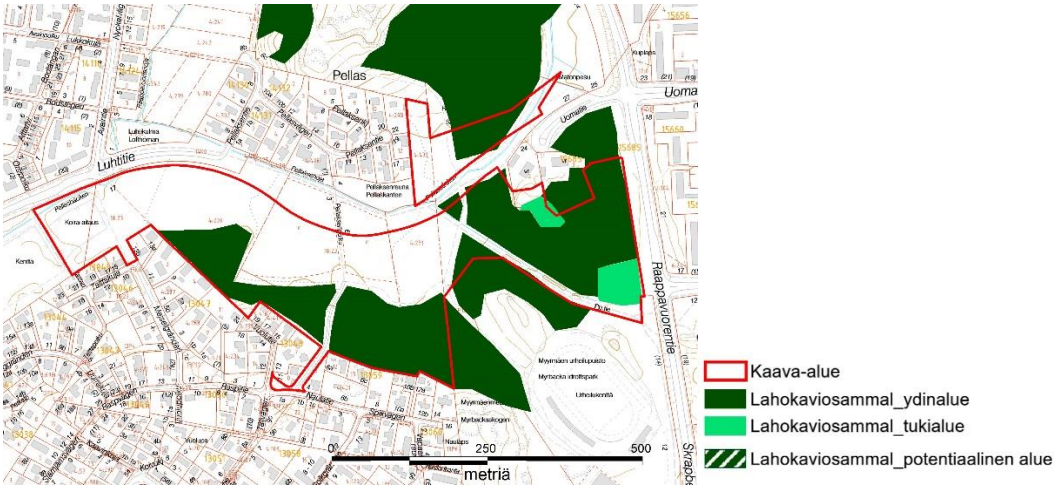
2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja –kuva

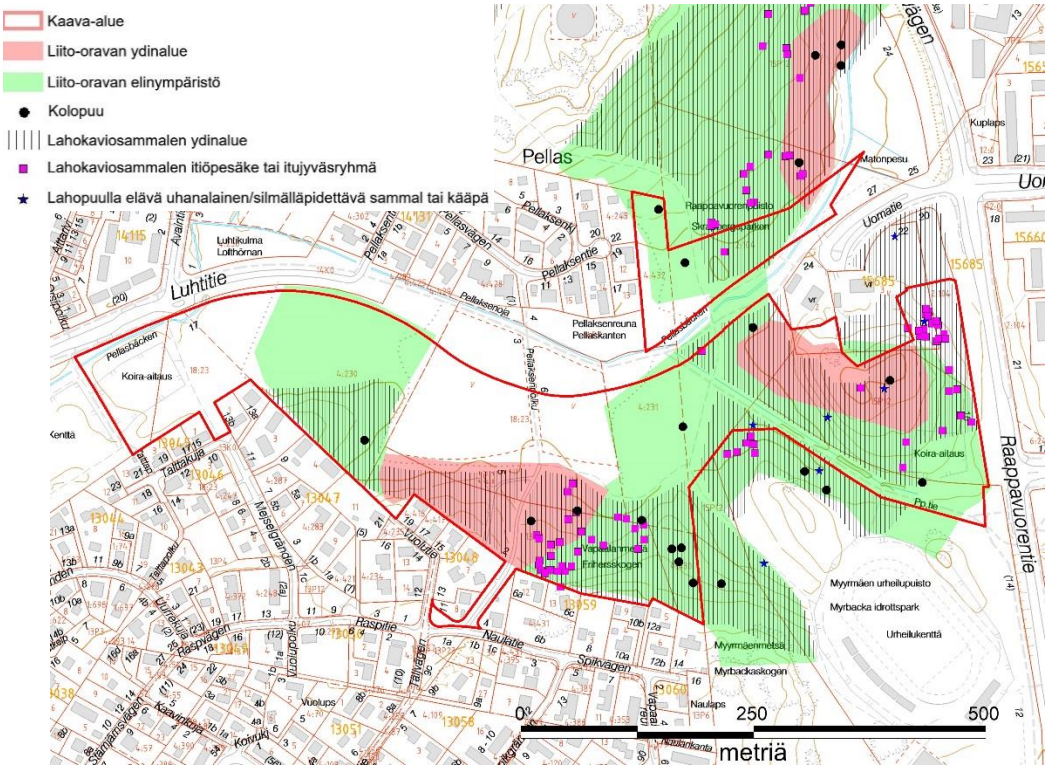
Maisemarakenteessa alue on Vantaanjoen laakson lounaispuolista rikkonaista selänne-aluetta, joiden väliset pienialaiset painaumat ovat soistuneet. Suunnittelualue sijoittuu Raappavuoren ja Myyrmäen selänteen väliselle savialueelle, Pellaksenojan laaksoon. Kaava-alueen läpi koillisesta länteen laskee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

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

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



Yllä olevassa kuvassa on lahokaviosammal-alueet, Vantaan kaupunki (2020).



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

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

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

Vesistöt ja vesitalous

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

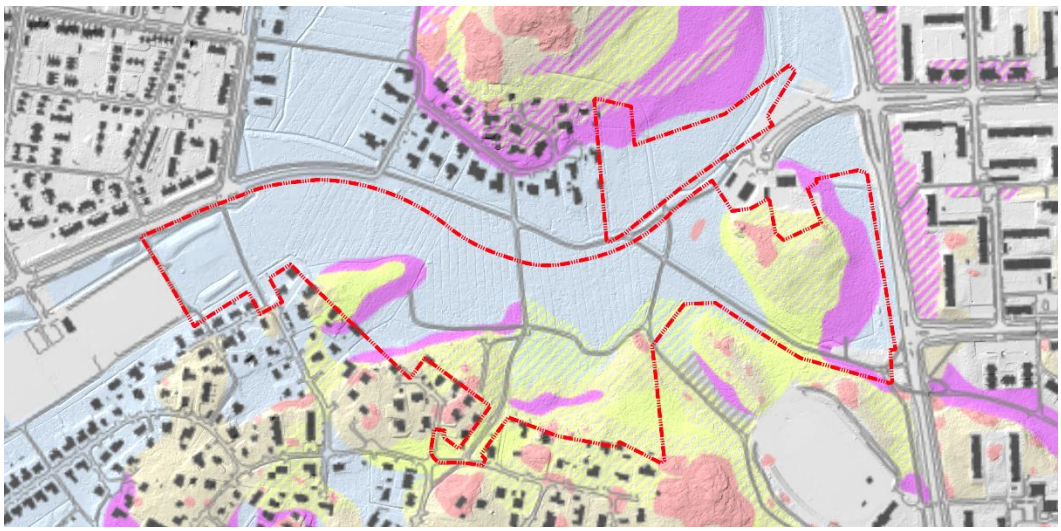
Nykyisin alueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään ja osin ohjautuvat maastonpintoja pitkin Pellaksenojaan, joka virtaa alueen halki itä-länsisuuntaisesti. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistonojaan. Varistonoja virtaa pohjoiseen päätyen Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Hämeenkylässä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

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

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

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



Rakennettavuus maaperän suhteen

Savi-sillti alueella uusien rakennusten arvioitu perustamistapa on paaluperustus. Rinnealueen hiekka-moreenipohjalla arvioitu perustamistapa on maanvarainen. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

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

Palvelut ja työpaikat

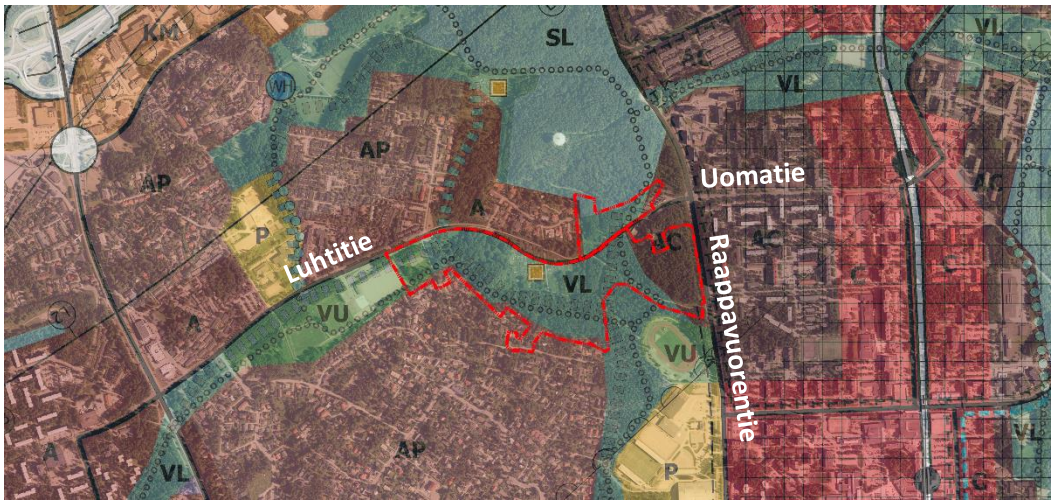
Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut sekä Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Lisäksi suunnittelualeen vieressä sijaistee Vapaalan urheilupuisto ja 700 m päässä Myyrmäen urheilupuisto,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

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

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

Yhdyskuntarakenne

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



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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

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

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

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





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

Virkistys

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

Liikenne

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

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

Kevyt liikenne

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

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

Joukkoliikenne

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

Luhtitien länsipäässä kulkee yksi linja Linnaisten, Myyrmäen, Martinlaakson ja Askiston välillä sekä toinen Länsi-Vantaan lähibusseista.

Kaava-alueen itäosasta Louhelan juna-asemalle on noin kilometri.

Vesihuolto

Kaava-alueen uutta tonttia palvelevat lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Raappavuorentien itäpuolella (runkovesijohto 400 V 1979 ja Virtatiellä 200 V). Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +83 m… +96 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Kaava-alueen eteläpuolella Raappavuorenpuistossa sijaitsee HSY:n runkojätevesiviemäri (800 B). Tontin rajan läheisyyteen sijoittuvalle jätevesiviemärille varataan kaavassa kuuden metrin suojaetäisyys. Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueen eteläpuolella Myyrmäen urheilupuistossa sijaitsee HSY:n hulevesiviemäri (600 B), joka jatkuu kohti Pellaksenojaa virtaavana avo-ojana. Tontin rajan läheisyyteen sijoittuvalle HSY:n hulevesiviemärille varataan kaavassa viiden metrin suojaetäisyys.

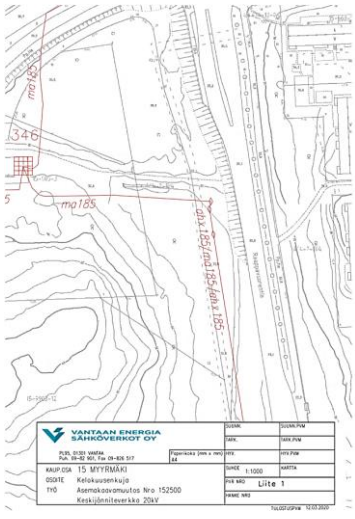
Näiden lisäksi kaava-alueen pohjoisosassa kulkee tulevan Luhtitien alueella runkojätevesiviemäri, joka tulee siirtää Luhtitien rakentamisen yhteydessä. Lisäksi pohjoisosaan tulee muitakin vesihuoltomuutoksia ja uutta vesihuoltoverkosta, jotka on kuvattu kaavoissa 141100, 002156 ja 002049.

Kaukolämpö

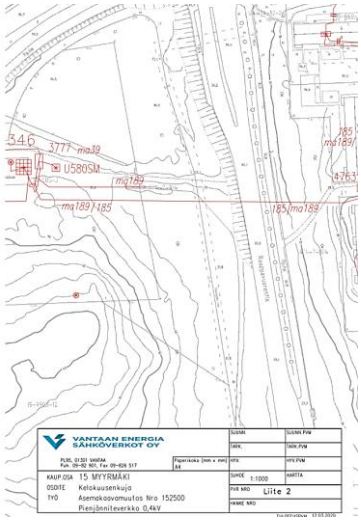
Kaukolämpöverkko sijoittuu Raappavuorentien itäpuolelle suunnittelualueen kohdalla.

Sähköverkko

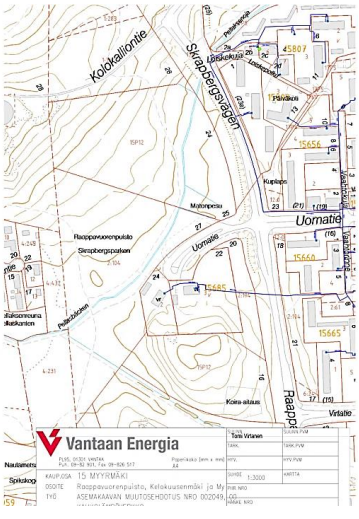
Raappavuorentien ja Uomatien (tulevan Luhtitien) varressa on Vantaan Energialle kuuluva vanhaa keski- ja pienjänniteverkkoa, joka tulee purkautumaan kaavan toteutuksen yhteydessä. Kelokuusenkujan pohjoispuolella olevan korttelin sähkönjakelu pyritään toteuttamaan Kelokuusenrinteen katualueen päässä lähivirkistysalueella olevan muuntamon tarvealuevarauksen kautta.



Keskijänniteverkon kartta



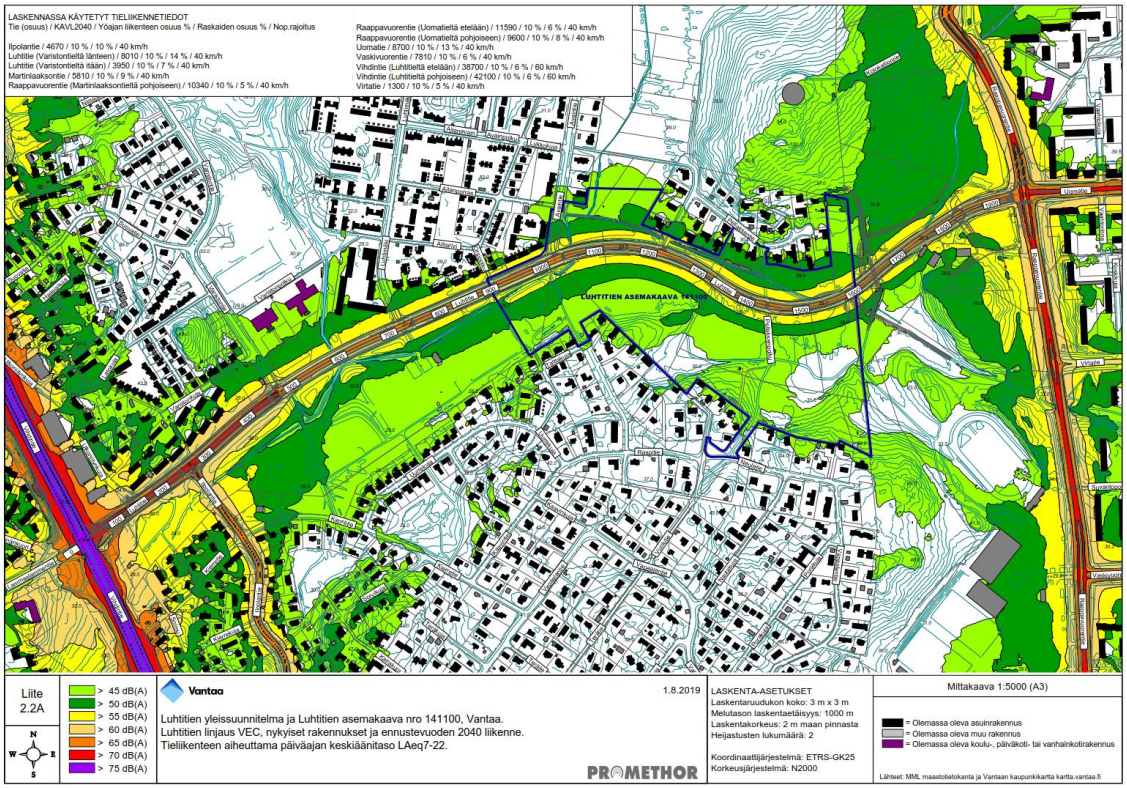
Pienjänniteverkon kartta



Kaukolämpöverkon kartta

Ympäristöhäiriöt

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



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

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

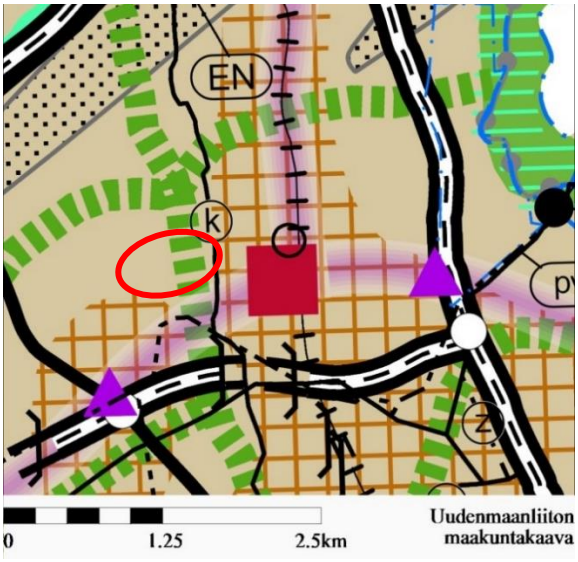
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



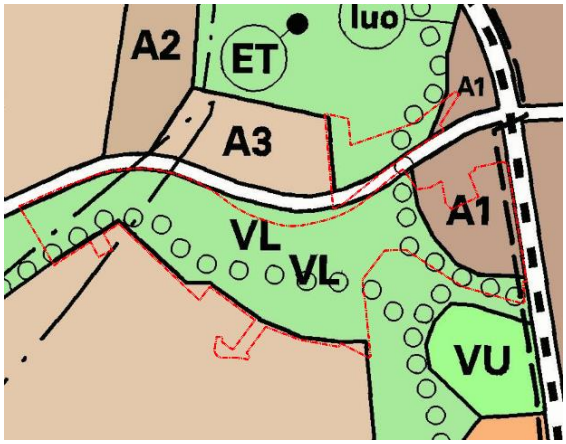
Maakuntakaavassa (*Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017*) suunnittelualue on taajamatoimintojen alueella ja tiivistettäväksi alueeksi (ruudutus) merkityn alueen länsireunassa. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen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

Uusimaa-kaava 2050 ehdotus



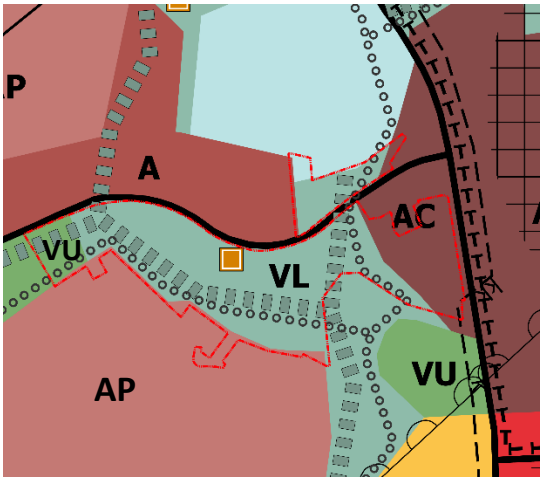
Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksessa (*hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020*) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ja keskustatoimintojen (keskus) alueiden reunassa. Suunnittelualueen itäosassa kulkeva maakaasujohto on merkitty mustalla viivalla ja k-symbolilla. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla ja nuolilla. Suojelualue (vaaleanmerensininen) sijoittuu kaava-alueen pohjoispuolelle. Kaavahanke (punainen ympyrä) on uusimaa-kaavan 2050 mukainen.

Yleiskaava



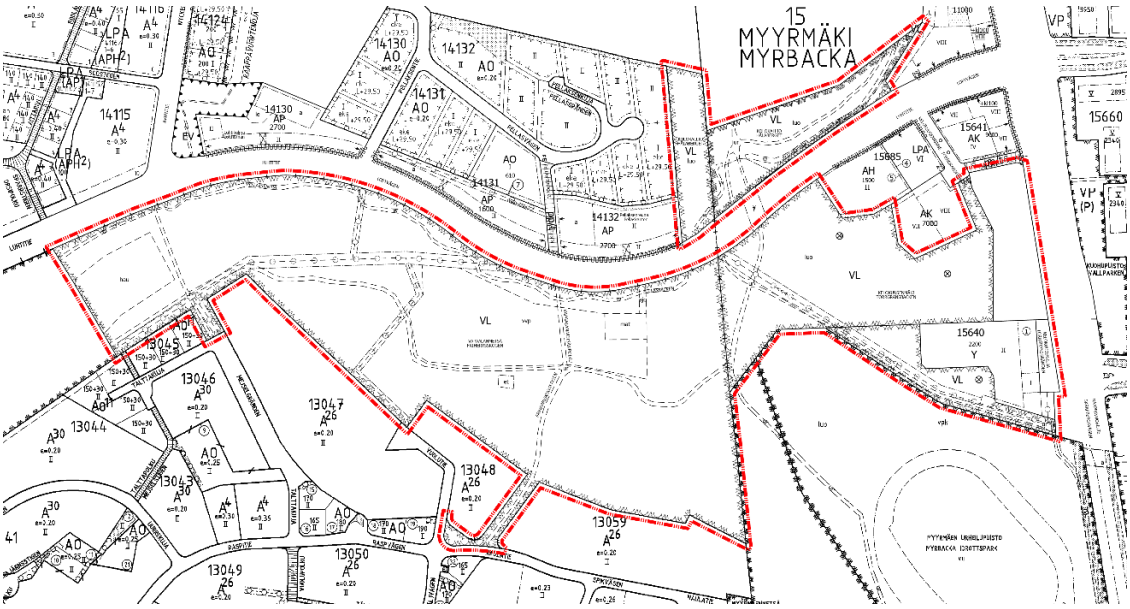
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokasta asuntoaluetta (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja, lähivirkistysaluetta (VL), josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo) sekä pieneltä osin pientaloaluetta (A3) ja tieliikennealuetta. Vapaalanmetsän, Kolokallion ja Kelokuusenmäen lähivirkistysalueilla on ohjeellisia ulkoilureittejä (o o o). Kaasujohto on merkitty mustalla katkoviivalla. Pääosin alue on (m3) - Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB). Muita merkintöjä: A2 Matala ja tiivis asuntoalue. ■ ■ Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys

Yleiskaavaehdotus 2020 (KH 6.4.2020)



Vantaan yleiskaava 2020 -ehdotuksen (*nähtävillä 22.4.-18.6.2020*) alue on asuntovaltaista keskusta-aluetta (AC), lähivirkistysaluetta (VL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä pieniltä osin pientalovallaista aluetta (AP). Asuntovaltainen keskusta-alue (AC) varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen ja asuinkortteleihin soveltuville palveluille, työpaikoille ja muille toiminnoille. Maakaasujohto sijaitsee suunnittelualueen kohdalla Raappavuorentien itäpuolella. Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu luonnonsuojelualue. Lähivirkistysalueille on merkitty virkistysalueyhteydet ja ekologiset runkoyhteydet. Suunnittelualue sijoittuu lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeelle.

Ajantasa asemakaava



Y - Yleisten rakennusten korttelialue, VL – Lähivirkistysalue, AK - asuinkerrostalojen korttelialue VU - Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, LPA - autopaikkojen korttelialue, luo - luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

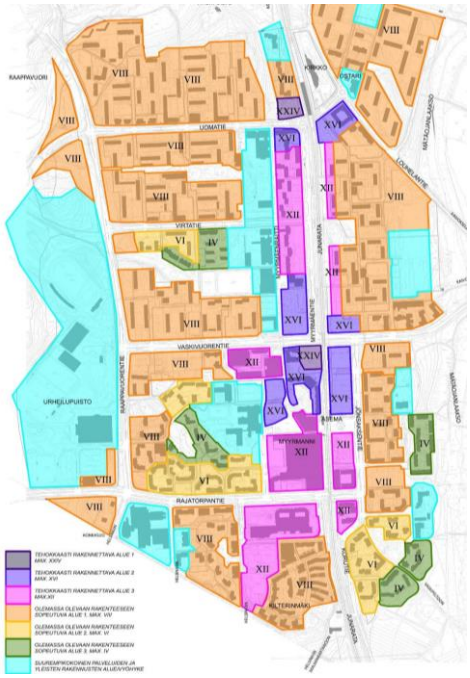
Korttelin muotoisella alueella, jolla ei ole merkintöjä, ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Alueella on voimassa asemakaavat: 141100 Luhtitie (16.12.2019), 002049 Raappavuorenpuisto (16.12.2019), 002156 Kelokuusenmäki (16.12.2019) sekä 002329 Kelokuusen päiväkoti (26.8.2019). Suluissa on päivämäärä, jolloin kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan.

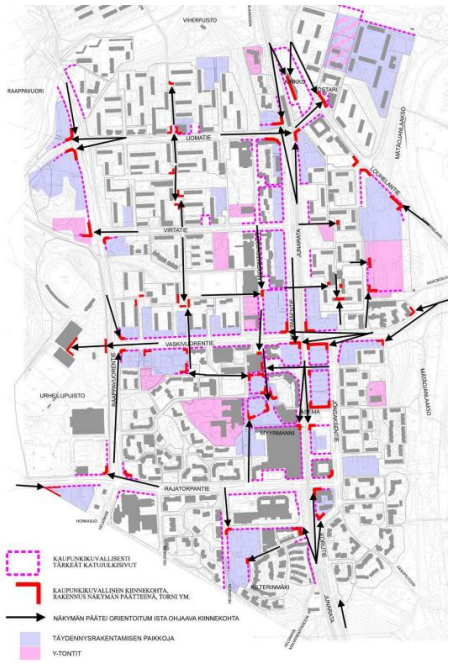
Muut suunnitelmat

Myyrmäen kaavarunko

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 *(kuvat seuraavalla sivulla)*.



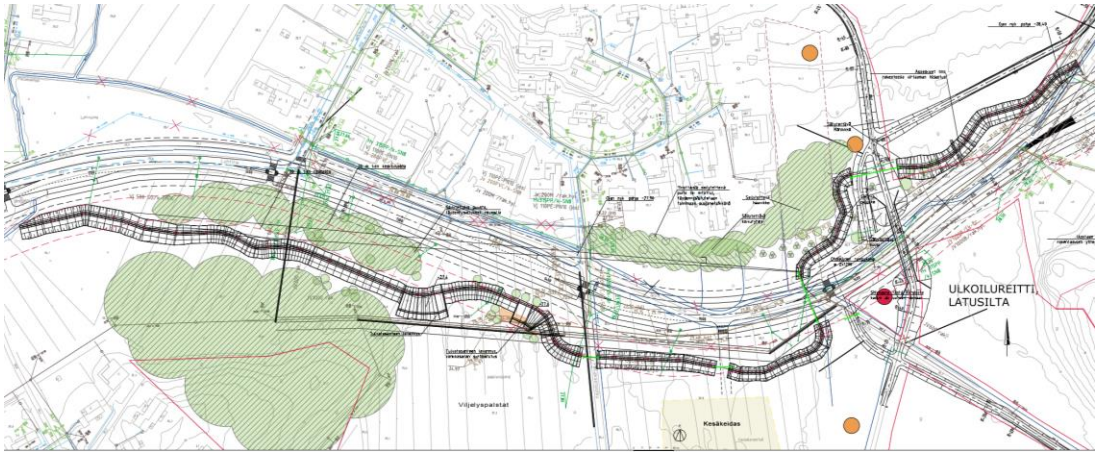
Maksimikerrosluvut



Kaupunkikuvalliset periaatteet

Pellaksenojan siirtosuunnitelma

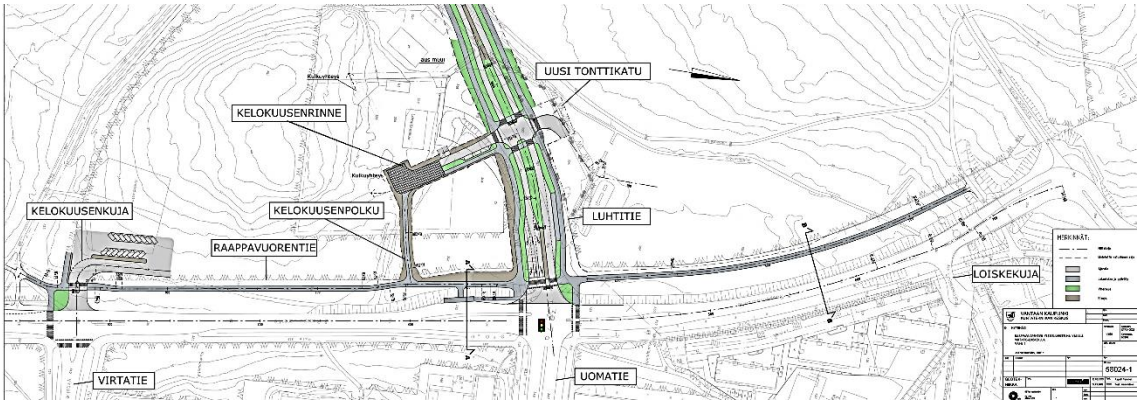
Luhtitien rakentamisen yhteydessä Pellaksenojaa joudutaan siirtämään. Pellaksenoja siirretään Luhtitien eteläpuolelle, jolloin puroa siirretään noin 830 metrin matkalta. Pellaksenojan siirrosta on laadittu yleissuunnitelma 2018 ja sitä päivitetään parhaillaan.



Pellaksenojan siirron yleissuunnitelma, Sitowise, 15.1.2020.

Raappavuorentien yleissuunnitelma

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



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



Raappavuorentien YS, pikaraitiotievaraus, suunnitelma Ramboll Oy, 15.3.2019

Luhtitien ja Kelokuusenmäen uusien katujen katusuunnittelu käynnistyi keväällä 2020 ja ne olivat nähtävillä 03.09.–16.09.2020.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Asemakaavatyö on asemakaavoituksen työohjelmassa vuonna 2020.
- Kaavoitus tuli vireille 26.2.2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 12.3.2020 ja 17.3.2020.
- Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu 12.3.2020, peruttiin korona-tilanteen vuoksi.
- Mielipiteet pyydettiin 31.3.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2019 ja kaupunginhallitus 15.6.2019 hyväksyivät asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 24.6.-24.8.2020 sekä kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Muistutuksia ei saatu, lausuntoja saatiin yksi (1) kappale.
- Asukastilaisuus järjestettiin 12.8.2020 suunnittelualueella.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty seuraavasti**: 12.3.2020 suunnittelualue laajeni koskemaan kaavamuutoksen aluetta 002329 Kelokuusen päiväkoti; 17.3.2020 ilmoitettiin asukastilaisuuden peruuntumisesta.
- Suunnitelma-alueen laajenemisesta Kelokuusen päiväkodin tontille, sen eteläpuolella olevalle lähivirkistysalueelle sekä Kelokuusenkujan katualueelle kuullaan osallista (kaupunkia) nähtävilläolon yhteydessä.

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

Mielipiteen antaja	Mielipide
NRO 1 Caruna Espoo Oy	Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.
NRO 2 HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä	HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa kyseiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
NRO 3 Asukas Koskikujalta	Peruutettu asukastilaisuus tulee järjestää myöhemmin. Kaasuputkea ei pidä siirtää, vaan sen päälle on rakennettava uusi kevyen liikenteen väylä. Luhtitien ja Raappavuorentien risteyksestä tulee vilkas ja siihen tarvitaan kiertoliittymä. Raappavuorentien varren kerrostalot tulee olla matalia maisemallisista ja ääniteknisistä syistä. Puut tulee korvata kaasuputken siirron jälkeen. Matonpesupaikkaa ei tule siirtää kauas ja raskaan liikenteen kuljettavat tarvitsevat pysäköintipaikan.
NRO 4 Asukas 2	Myyrmäen lisärakentamista koskevassa asukaskyselyssä asukkaat pitivät lähimetsiä tärkeinä. Luontoarvoja menetetään, kun Raappavuoren länsi puolelle [ilmeisesti tarkoitetaan Kelokuusenmäelle] rakennetaan kerrostaloja, Luhtitie jatketaan Raappavuorentielle ja tehdään Raappavuorentien oikaisu pohjoispäässä. Alueella on monipuolinen linnusto ja muita luontoarvoja. Vapaalanmetsän viljelypalsta häviää. Raitioteitä ei tule rakentaa Vantaalle.
NRO 5 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Yleistä vesijohtoa tulee rakentaa n. 70 m palvelemaan yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja sen pohjoispuolella olevaa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Uusi vesijohto (110 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella. Uuden vesijohdon mitoitus tulee tarkistaa kaavatyön yhteydessä.
NRO 6 Vantaan kaupunginmuseo	Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole erityisiä kulttuurihistoriaan liittyviä maisemallisia arvoja.

	Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.
NRO 7 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Sähköverkko: Kelokuusenkujan kaava-alueen sähkönjakelu pyritään toteuttamaan Kelokuusenmäen kortteleiden asemakaavan VL-alueella olevan muuntamon tarvealuevarauksen kautta. Kaukolämpö: Ei huomautettavaa. Siirtokustannuksien osalta toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
NRO 8 Asukas 3	Tarvitaan tietoa osallistumistavoista asukastilaisuuden peruunnuttua. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mielipide liikenneturvallisuudesta, joka on esitetty ”Mielipiteiden koonnissa nro 141100 Luhtitie 19.8.2019, kohdassa 63 Asukas Pellaksentie, 7.4.2019”. Esitetyssä ratkaisussa liikenteen nopeudet pysyvät kohtuullisina, parantavat turvallisuutta ja vähentävät liikenteen aiheuttamia muita haittoja. *Tämä mielipide ei koske kaavaa, vaan Luhtitien katusuunnittelua ja se on toimitettu katusuunnittelusta vastaavalle alueinsinöörille sekä suunnittelua tekevälle konsultille.*

Vastine mielipiteisiin

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

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

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

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

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

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

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

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

Raskaan liikenteen pysäköintialue on poistettu kaavassa Raappavuorenpuisto 002049.

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

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2019 ja kaupunginhallitus 15.6.2019 hyväksyivät asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 24.6.-24.8.2020 sekä kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Muistutuksia ei saatu, lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi (1) kappale Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY).

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto:

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, Myyrmäki, Kelokuusenkuja, 152500. Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kelokuusenkujan asemakaavan muutosehdotuksesta (152500).

Luonnonympäristö

Lahokaviosammal on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu laji. Lajirauhoitussäännöksistä on luonnonsuojelulain 48.1 §:ssä yleispoikkeussäännös, jonka mukaan rauhoitus ei estä alueen käyttämistä mm. rakennustoimintaan. Luonnonsuojelulaki kuitenkin velvoittaa käyttämään olemassa olevaa vähemmän haitallista vaihtoehtoa, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Jos vaihtoehtoisen ratkaisun aiheuttamat lisäkustannukset siis eivät ole merkittäviä, lajirauhoitussäännöksistä ei ole sallittua poiketa ilman luonnonsuojelulain 48 §:n mukaista poikkeuslupaa. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee tämän vuoksi tarkastella vaihtoehtoisia ratkaisuja ja niiden kustannuksia.

Meluntorjunta

Sekä päiväkodin että kerrostalon ulko-oleskelualueiden enimmäismelutasoista on syytä antaa määräys valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvojen mukaisesti. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että AK-korttelialueelle on syytä lisätä asuntojen avautumisesta vaatimus myös ohjearvot täyttävälle julkisivulle (läpitalon asunnot). Parvekkeiden sijoittamista muualle kuin kadun suuntaan tulee harkita. Mikäli tämä ei ole mahdollista, parvekkeiden lasitusmääräystä on vähintäänkin täydennettävä määräyksellä enimmäismelutasoista, jotta parvekkeilla ei ylitetä valtioneuvoston päätöksen mukaisia ulko-oleskelualueen ohjearvoja.

Vastine lausuntoon

Luonnosuojelain 48§ Poikkeukset rauhoitussäännöksistä sanotaan: ”Mitä 39 §:ssä ja 42 §:n 2 momentissa säädetään, ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi myöntää luvan poiketa 39, 42 ja 47 §:ssä säädetyistä rauhoitussäännöksistä, jos lajin suojelutaso säilyy suotuisana. Jos hakemus koskee koko maata, poikkeuksen myöntää ympäristöministeriö. Poikkeusta koskevaan päätökseen voidaan liittää tarpeellisia ehtoja. (22.12.2009/1587)

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei koske 49 §:ssä tarkoitettuja eläin- ja kasvilajeja.”

Asuinkerrostalokorttelin vaihtoehtoinen toteutusratkaisu olisi korttelin jättäminen rakentamatta, mikä olisi taloudellisesti merkittävä maanmyyntitulojen menetys kaupungille (noin 6,6 miljoonan €, vuoden 2018 taso). Lisäksi alueen kunnallisteknisten investointien taloudellinen kannattavuus heikkenee, jos alueen rakentamisen määrä putoaa. Asemakaavalla täydennysrakentamiseen esitettävien ja voimassa olevien kortteleiden pinta-ala Kelokuusenmäellä on huomattavasti pienempi kuin yleiskaavassa 2007 ja yleiskaavaehdotuksessa 2020 olevat täydennysrakentamisalueet. Voimassa olevaa yleiskaavaan verrattuna Yleiskaavaehdotuksessa 2020 luonnonsuojelualueiden kokonaispinta-ala on kasvanut huomattavasti Länsi-Vantaalla.

Rakennuslupaa myöntäessään rakennusvalvonta soveltaa valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista rakennusjärjestyksen mukaisesti, eikä sitä ole tarpeen todeta kaavamääräyksissä. Meluselvitys tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Asukastilaisuus järjestettiin 12.8.2020 suunnittelualueella. Läsnä oli aluearkkitehti Timo kallaluodon, asemakaava-arkkitehdin Anne Olkkolan ja maisema-arkkitehti Petra Tammiston lisäksi kolme asukasta.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty tekniset tarkistukset ja selostusta on tarkistettu. Tarkistukset eivät ole oleellisia, eivätkä edellytä uutta nähtävillepanoa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

MAL-tavoitteet:

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

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

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Vihertehokkuustyökalulla turvataan eri maankäyttömuodoille vaadittava vihertehokkuustaso.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

3.3.2 Muut tavoitteet

- Kaavatyön aloituskokouksessa 17.2.2020 kirjattiin seuraavat keskeiset tavoitteet:
- Raappavuorentie rajautuu kaupunkimaisella, kolmelta sivulta umpinaisella korttelilla, jossa kerrosten lukumäärä vaihtelee
- Korttelin länsireuna on avoin ja piha avautuu länteen Kelokuusenmäen lähivirkistysalueelle
    - Pihat autottomia ja vehreitä yhtenäisen suunnitelman mukaan mm. kulkuyhteydet korttelin läpi
    - Vihertehokkuustavoite 0,9
    - Rakenteellinen, keskitetty pysäköinti
- Vesihuollon putkikoon tarkistaminen Kelokuusenkujalla
- Hulevesien hallinta
- Hiihtosillan paikan varmistaminen

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

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

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

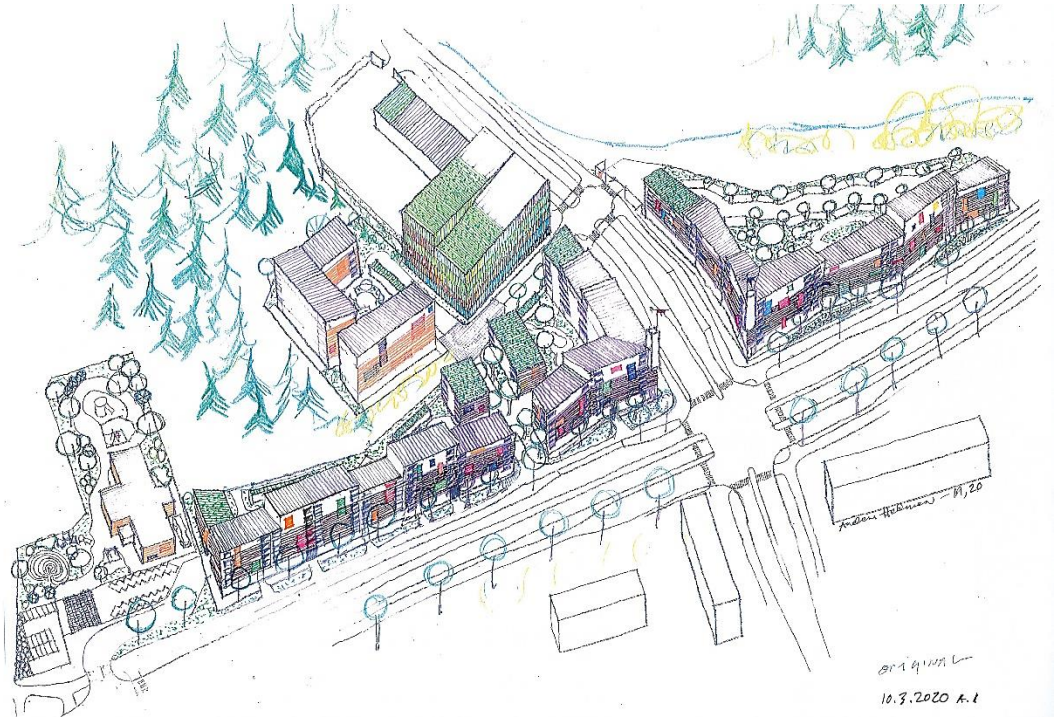
Raappavuorentien varren täydennysalueiden asemakaavaa 152500 ja aikaisempia kaavamuutoksia 002049, 002156 ja 002418 (asemakaavat ja asemakaavan kumoaminen hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.12.2019) sekä Kelokuusen päiväkodin 002329 (hyväksytty kaupunginvaltuusto 26.8.2019) on tutkittu ja suunniteltu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

Alueen rajautuminen ja liittymiset lähivirkistysalueisiin ja katualueisiin ovat olleet keskeinen suunnittelun lähtökohta. Kelokuusenmäellä korttelien reunaa suhteessa lähivirkistysalueeseen ovat määrittäneet liito-oravan kolopuiden ja ydinalueen sijainti sekä Kelokuusenmäen lakialue, joka haluttiin säilyttää. Katualueisiin rajautuessaan kaavaehdotus perustuu ratkaisuun, jossa katualueet rajautuvat tiiviisti kaupunkimaisin rakennuksin, joihin on sisäänkäynti sekä kadulta, että pihalta sekä kivijalkakerroksen ja julkisivujen jäsentelyyn. Kaavatöiden yhteydessä on teetetty maakaasujohdon siirron perusselvitys, jossa on tutkittu edellytykset siirtää maakaasujohto Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välillä. Tämä on kaupunkikuvallisesti ja kaavataloudellisesti erittäin perusteltua.

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

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

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



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

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavoittamaton alue Raappavuorentien varressa kaavoitetaan asuinkerrostalojen korttelille, johon esitetään asuinrakentamista 11 000 k-m^2, n. 220 asuntoa. Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta.

Asuinkerrostalokorttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat Luhtitien varrella olevan korttelin 15685 LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/100 k-m^2, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m^2. Huolto- ja liikuntaesteisten autopaikkoja sallitaan piha-alueelle asuinkerrostalokortteliin.

Osa päiväkodin tontin pysäköintialueesta (yleisten rakennusten kortteli) muutetaan Kelokuusenkujan katualueeksi, jonka eteläosaan saadaan yleistä pysäköintiä. Muutoin Päiväkodin tontin kaavaratkaisu säilyy samana ja sille voi rakentaa kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin. Päiväkodin paikat, joita tulee olla vähintään 15 (1 ap/150 k-m^2) sijoittuvat yleisten rakennusten kortteliin. Ajoyhteys päiväkodin tontille ja ajoyhteys uudelle asuinkerrostalokorttelille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä.

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

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK on 0,7082 hehtaarin alue. Asuinrakennusoikeus on 11 000 k-m^2. Tehokkuusluku e=1,55. Uusia asuntoja alueelle tulee noin 220.

- Asuntojen autopaikat: 1 ap/100 asuntokerrosm^2, vähintään 2 autopaikkaa 3 asuntoa kohti
- Liiketilojen autopaikat: 1 ap/ 50 k-m^2 myymälä- ja palvelutilat
- Asuntojen pyöräpaikat: vähintään 2 pp/ asunto
- liiketilojen pyöräpaikat: 1 pp/30 k-m^2

Asuntojen vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m^2.

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalveluiden pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m^2.

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

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

- autopaikkoja vähintään: 1/ 150 k-m^2
- pyöräpaikkoja vähintään: 20 paikka

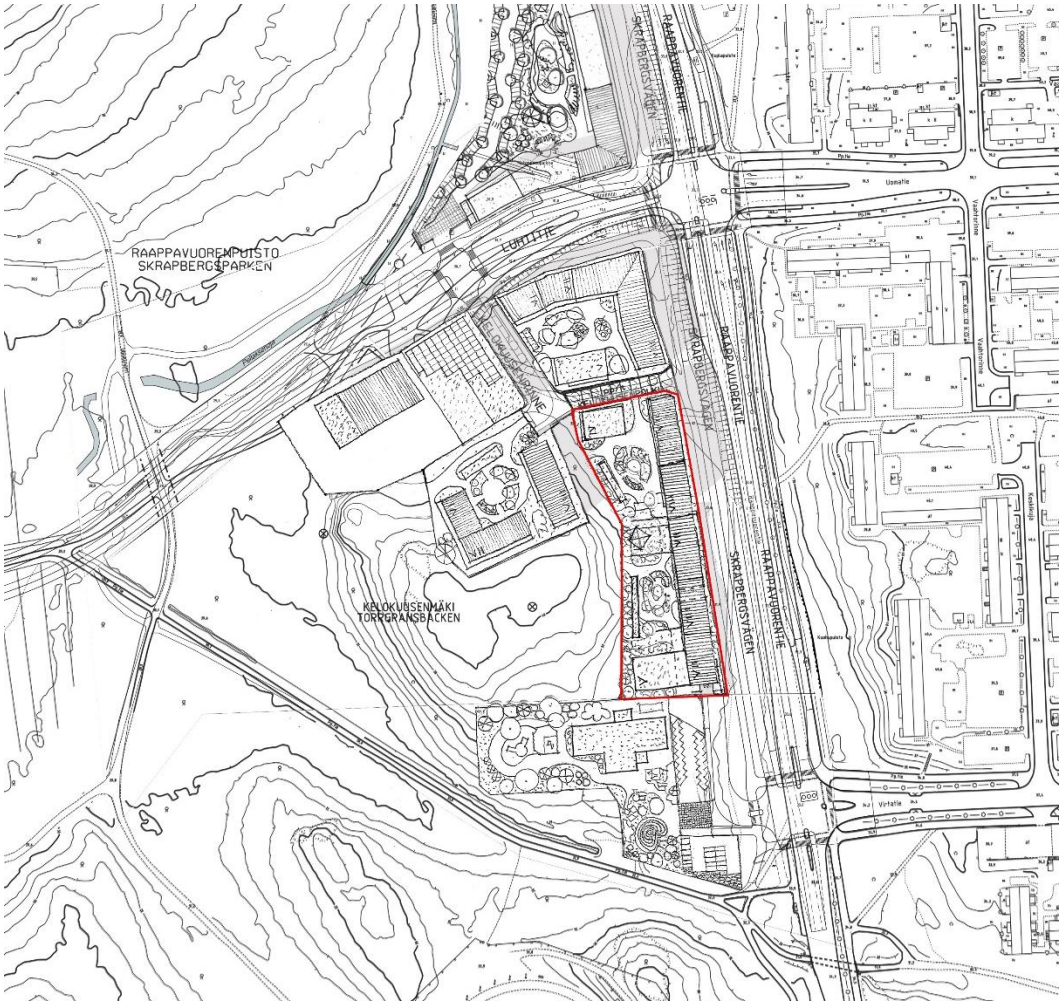
- Lähivirkistysaluetta, VL on 16,34 ha.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

Päiväkoti sijoittuu yleiskaavan täydennysalueen uusien, korkeampien rakennusten eteläpuolelle ja näin toimii eräänlaisena reunana ympäristöön. Päiväkodin julkisivuille tai ulko- ja kattomuodolle on annettu laadullisia määräyksiä ja rakennuksen runkomateriaaliksi määrätään pääosin puuta. Sivurakennuksissa on oltava viherkatto.

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



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

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

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

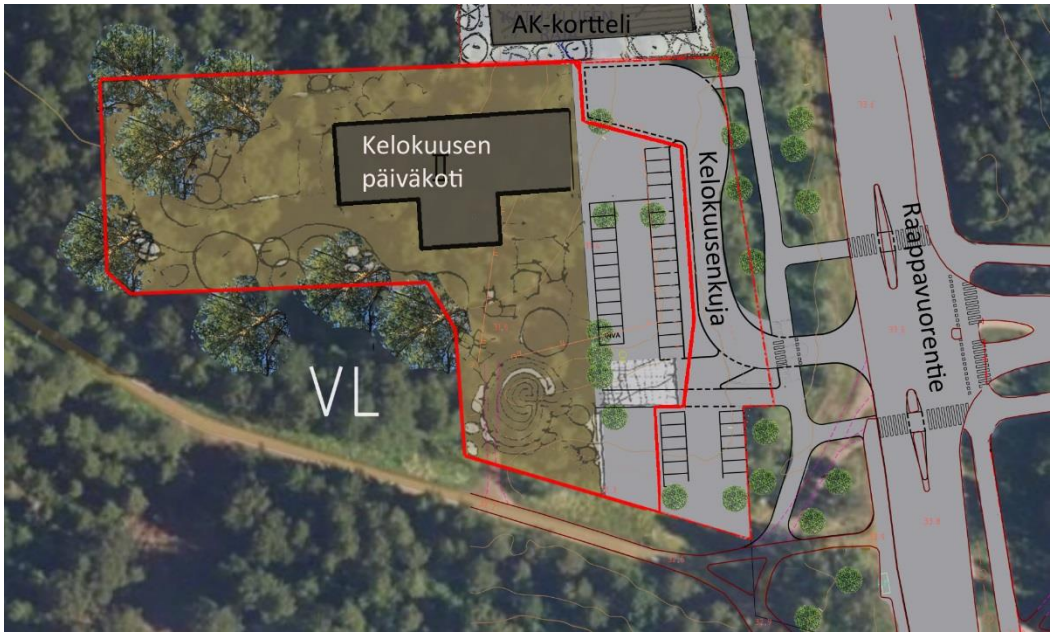
Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeintä eteläkulmaa korostetaan.

Asuinrakennusoikeus on 11 000 k-m^2 ja se tuottaa noin 110 autopaikkaa, riippuen asuntojen koosta. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat Luhtitien varren korttelin 15685 LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/100 k-m^2, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m^2. Huolto- ja liikuntaesteisten autopaikkoja sallitaan korttelialueille.

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

Y, julkisten palvelujen korttelialue

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



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

4.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

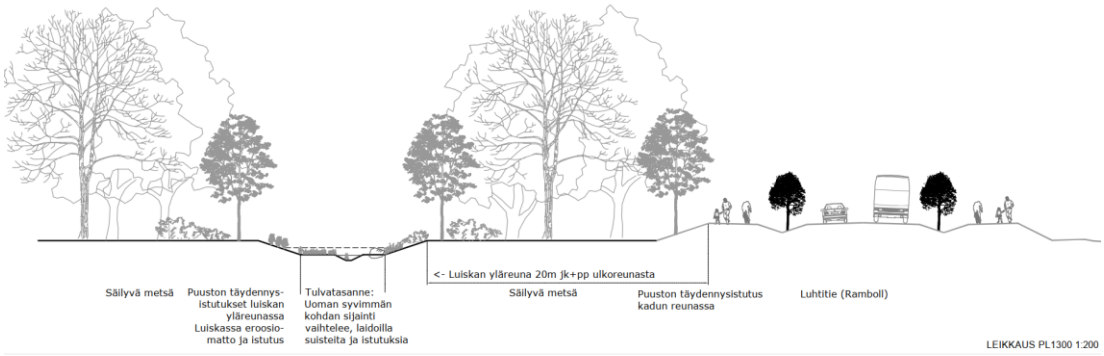
Lähivirkistysalueiden toiminnalliset ratkaisut säilyvät samoina kuin voimassa olevissa asemakaavoissa (Luhtitie 141100, Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 sekä Kelokuusen päiväkoti 002329): Luhtitien eteläpuolella Vapaalanmetsässä säilyy koirapuisto ja osa palstaviljelyalueesta ja sinne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

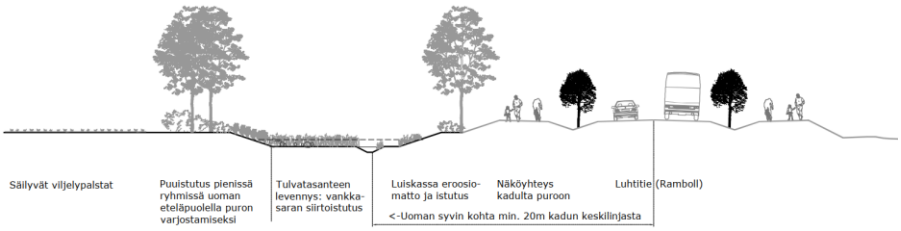
Pellaksenojan siirrosta tehdään erillinen suunnitelma, jossa huomioidaan aikaisemmin tehdyn siirtosuunnitelman periaatteita mm. alueella esiintyvän, silmälläpidettäväksi luokitellun, vankkasaran (Carex riparia) osalta. Vapaalanmetsän kohdalla Varistossa Pellaksenoja siirtyy Luhtitien eteläpuolelle ja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

Vapaalanmetsän, Kelokuusenmäen ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan luontoarvojen osalta. Lähivirkistysalueille merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo) sekä luo/1-alueet liito-oravan ydinalueiksi ja turvataan liito-oravien yhteydet.

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

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



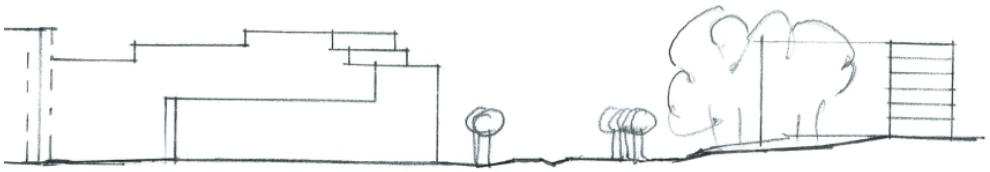


Pellaksenojan siirto yleissuunnitelma, leikkausluonnoksia, Sitowise, 26.3.2020

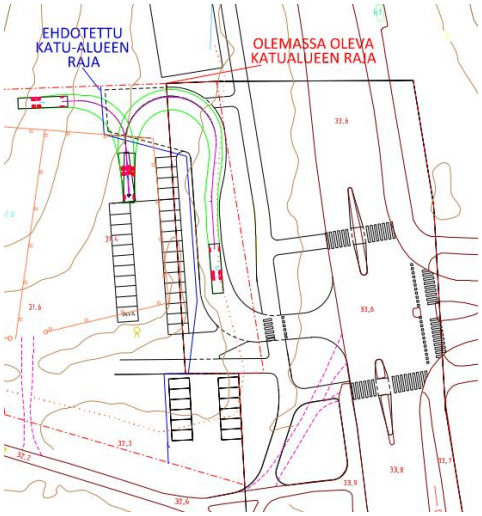
Katualue

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

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



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



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

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

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

Yhdyskuntarakenne



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

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

Kaupunkikuva

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



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

Asuminen

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

Palvelut ja työpaikat

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

Taloudelliset vaikutukset

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

11000 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa maanmyyntituloja arviolta 6,6 M€ (2018 taso). Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

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

Virkistys

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

Liikenne

Kaava-alueiden väliin sijoittuvan Luhtitien katuyhteyden on arvioitu valmistuvan vuonna 2022. Kaava-alueeseen sisältyy päättyvä tonttikatu, Kelokuusenkuja.

Kevyt liikenne

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

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

Joukkoliikenne

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

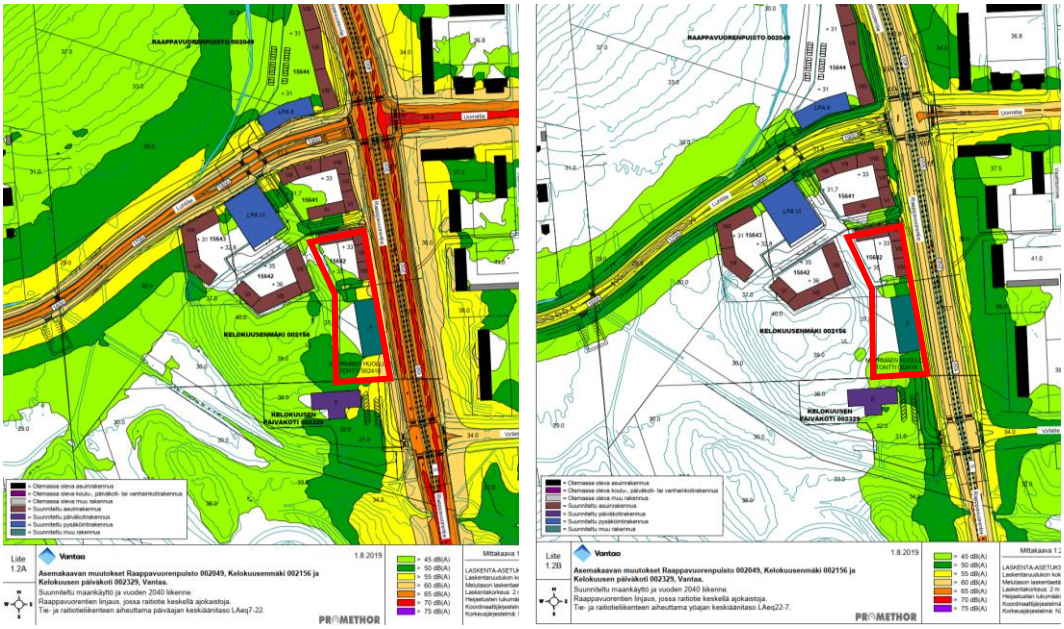
Vesihuolto

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

Ympäristöhäiriöt

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

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



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

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Raappavuoret–Myyrmäenmetsä muodostaa noin 100 hehtaarin laajuisen metsäisen alueen. Alueella on useita liito-oravan ydinalueita, monipuolinen linnusto sekä monia lahopuulla eläviä kääpiä, muita sieniä ja sammalia. Kaava-alue on laajuudeltaan 21 ha, josta metsää on noin 14 ha. Asemakaavan uusi asuinkerrostalokortteli sijoittuu Kelokuusenmäelle Raappavuorentien varteen ja sillä on vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Uusi kortteli sijaitsee yleiskaavan A1-alueella Raappavuorentien varressa, jossa on kypsää kuusi-koivusekametsää, sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja sekä lehtoa ja lahopuustoisia kohtia.

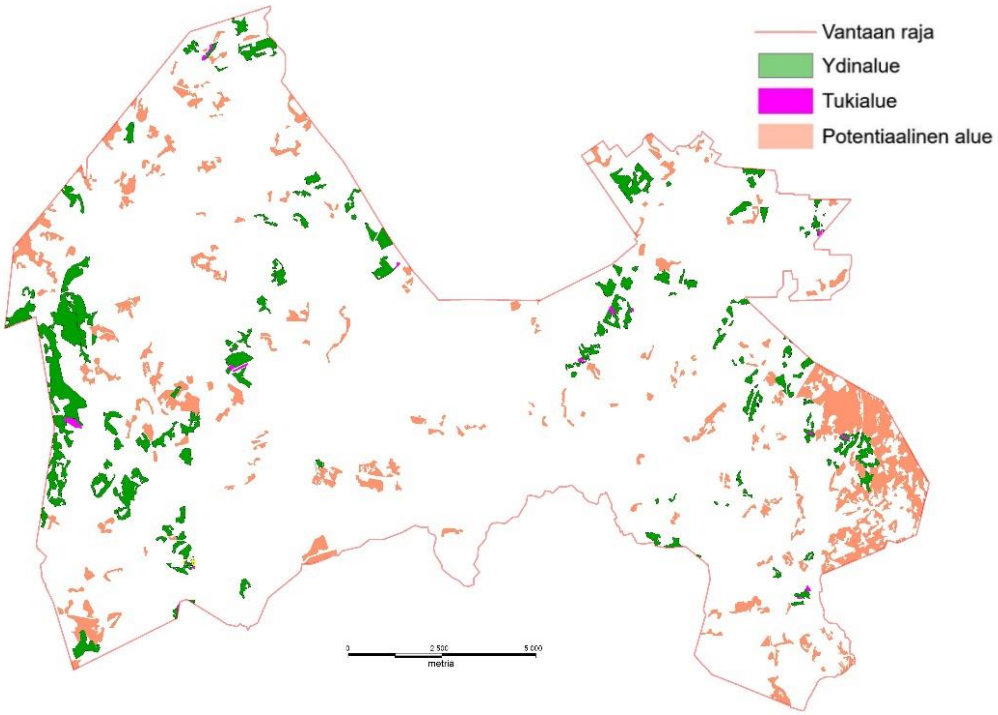
Vuoden 2016 luontoselvityksen mukaan kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä oli kolme liito-oravan ydinaluetta. Liito-oravan elinympäristöksi merkityllä alueella vuonna 2020 tehtyjen uusien pesä- ja kolopuuhavaintojen jälkeen kaava-alueelle on rajattu kaksi uutta liito-oravan ydinaluetta,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

Ydinalueita ympäröivät liito-oravan elinalueet ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (**luo**), jotka yhdistävät liito-oravan ydinalueet yhdeksi kokonaisuudeksi. Luo-alueilla huolehditaan liito-oravan kannalta tärkeän latvusyhteyden säilymisestä. Luo-alueella elää muutakin arvokasta lajistoa, kuten uhanalainen ja erityisesti suojeltava lahokaviosammal, valtakunnallisesti silmälläpidettävät rusokantokääpä ja ruskopiilojäkälä, sekä monipuolinen muu lajisto.

Lahokaviosammal-arviointi/ Vantaan ympäristökeskus

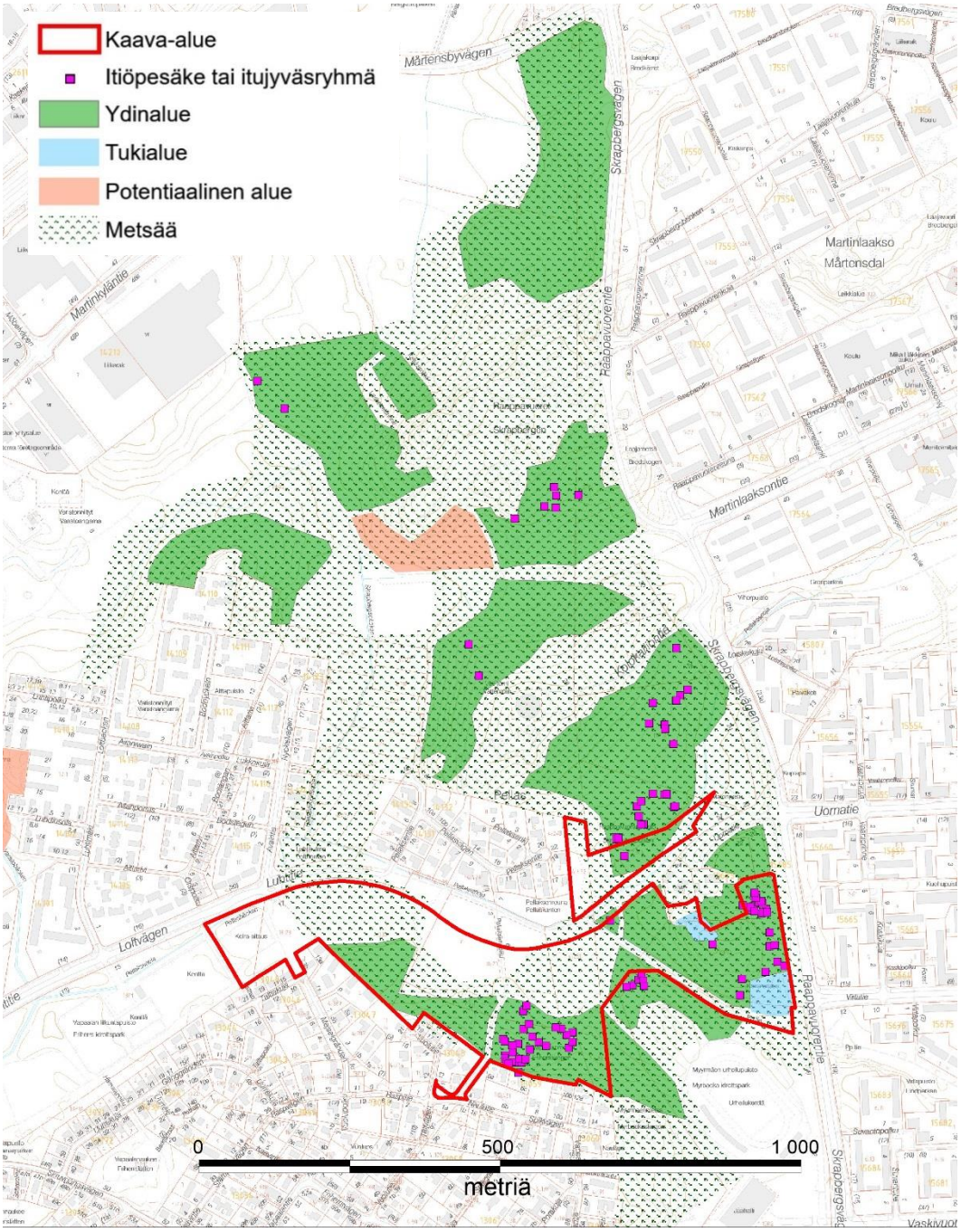
Lahokaviosammal on erityisesti suojeltava ja erittäin uhanalaiseksi luokiteltu lehtisammaliin kuuluva laji, jota löytyy useista paikoista kaava-alueelta ja sitä ympäröivästä metsästä. Lahokaviosammalen tyypillisiä kasvupaikkoja ovat pitkälle lahonneet maapuut ja kannot yleensä pienilmastoltaan kosteissa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

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



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

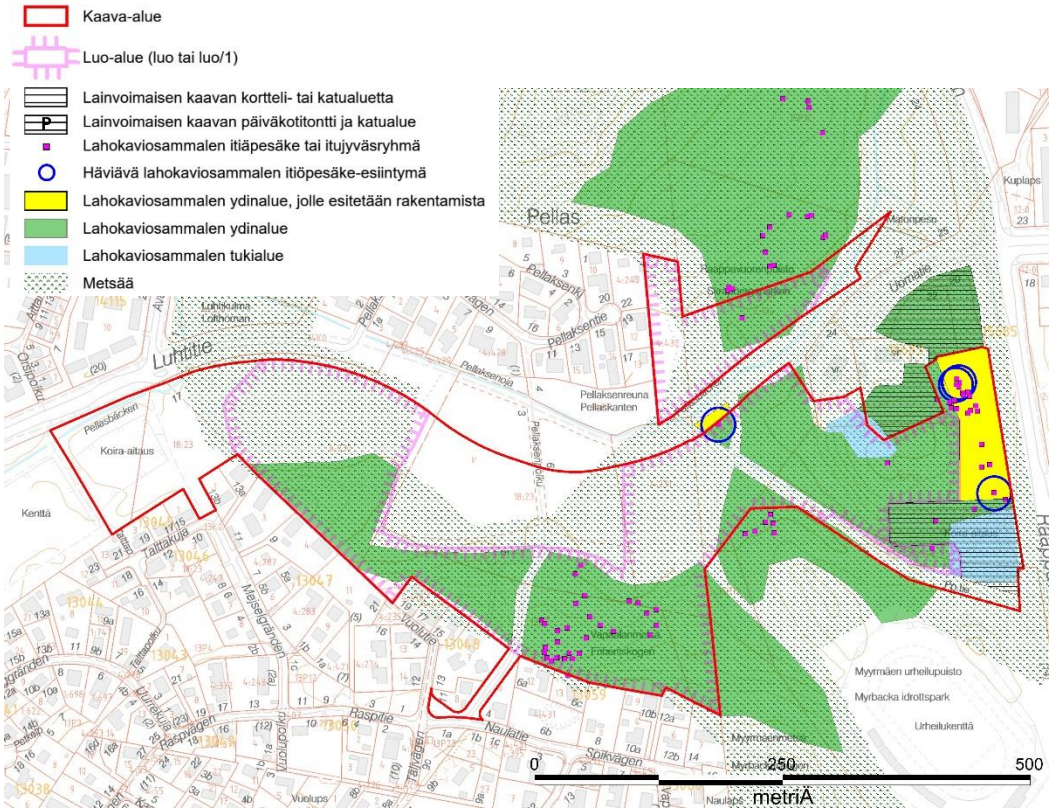
Kelokuusenkujan kaava-alueella on lahokaviosammalen ydinaluetta 7,7 hehtaaria. Siitä valtaosa, 6,5 hehtaaria, sijoittuu kaavan luo-alueille (luo/1 tai luo). Rakentamiseen osoitetulle alueelle (korttelialue ja Luhtitie) jää ydinaluetta 0,7 hehtaaria. Korttelialueen alle jäävä lahokaviosammalesiintymä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



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

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

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



Lahokaviosammalalueet Vapaalanmetsässä, Kolokalliossa ja Kelokuusenmäessä sekä kaavoitustilanne Kelokuusenmäellä, kaava-alue punaisella, Vantaan kaupunki 2020.

Asuinkerrostalokorttelin rakentamatta jättäminen tuottaisi kaupungille merkittäviä lisäkustannuksia. Vantaan kaupunki omistaa korttelin maa-alueen ja kaavan osoittaman rakennusoikeuden arvo on noin 6,6 miljoonaa € (2018 taso). Raappavuorentien länsipuolella olevaa maakaasuputkea siirretään parhaillaan kadun itäpuolelle (siirtokustannus 1,1 miljoonaa €) ja hankkeen kannattavuuslaskelmiin on arvioitu uusien asuinkerrostalokorttelei den 15640-1 maanmyyntitulot. Lisäksi Raappavuorentien länsipuolelle rakennetaan uusi kevyen liikenteen väylä palvelemaan uusia kortteleita ja päiväkotia sekä varaudutaan Raappavuorentien pikaraitiotiehen. Korttelin rakentamisesta aiheutuvat vesihuollon kustannukset ovat suhteessa pieniä, sillä korttelin eteläpuolelle tuleva päiväkoti ja pohjoispuolelle tulevat uudet asuinkorttelit tarvitsevat uuden vesi- ja viemärilinjat. Korttelin jättäminen rakentamatta heikentäisi kaikkien edellä mainittujen kunnallisteknisten investointien tuottoa merkittävästi ja vähentäisi kaupungin saamia maanmyyntituloja sekä välillisesti lisäisi yhteiskunnan kustannuksia ohjaamalla täydennysrakentamista yleiskaavaluonnoksen asuntovaltaisen keskusta-alueen ulkopuolelle.

Vesistöt ja vesitalous

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

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä

suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

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

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Kaava ei muuta alueen nimistöä.

Valtuuston 2019 hyväksymät kaavat muuttivat alueen nimistöä seuraavasti:

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

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

Kaupunginosa 15 Myyrmäki ja 14 Varisto: Puisto **Kolokallio**, **Hålaberget** (Nr16.9.2019)**.** Hämeenkylän, Kaarelan ja Martinkylän rajamerkki on 1697 Hohlabergz rå, 1699 Hålabergs Råå jne. Nyt Raappavuorenpuisto, Skrapbergsparken (1968), mutta Raappavuoret (1968), Skrapbergen (1933), joissa on raappeita, sijaitsevat pohjoisempana. Kalliossa on koloja ja kalliolle menee Kolokalliontie, Hålabergsvägen (2012).

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

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

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 29. päivänä syyskuuta 2020

Anne Olkkola	Timo Kallaluoto
asemakaava-arkkitehti	aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

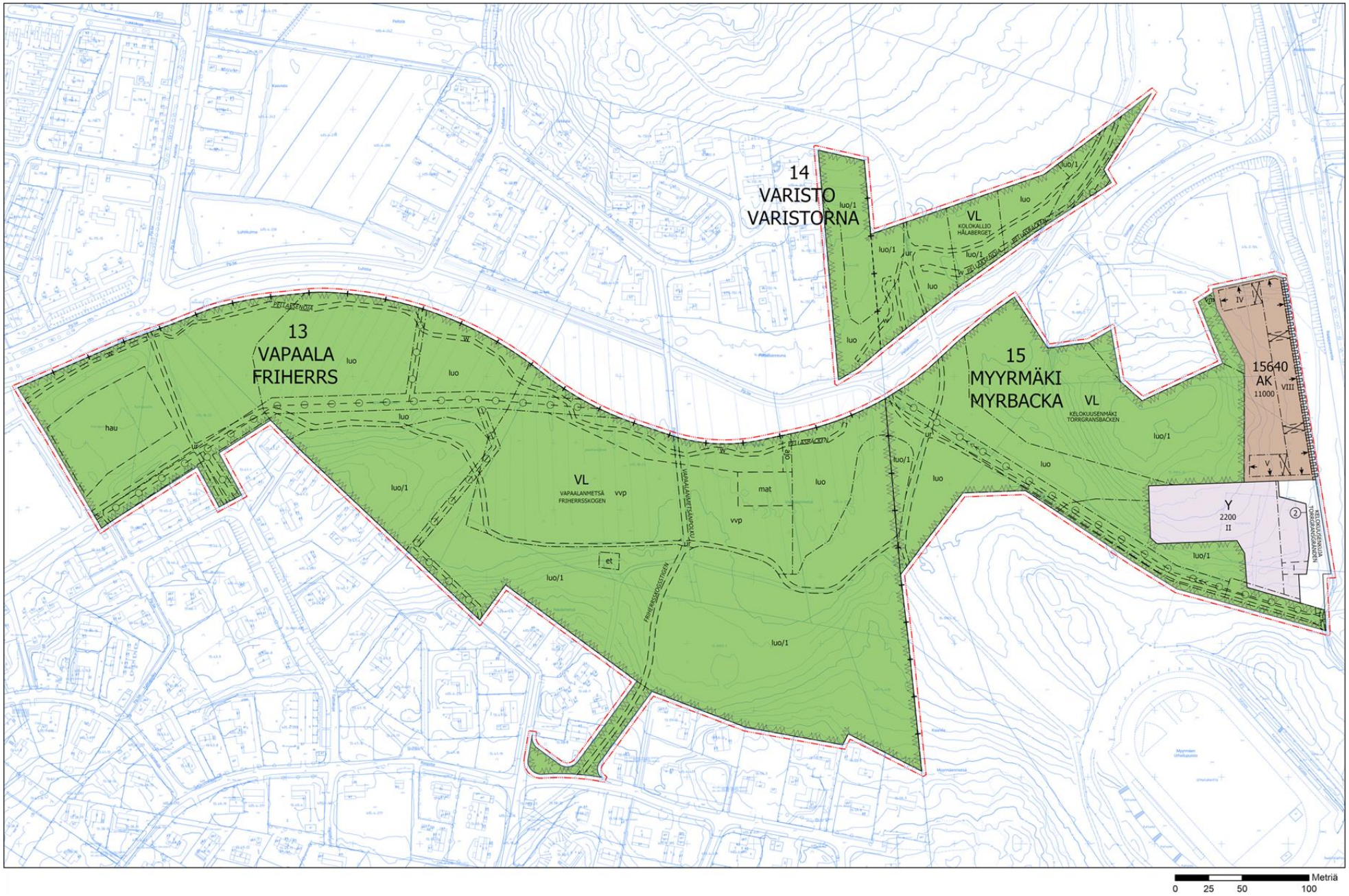
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**17,8743**	**100,0**	**13200**	**0,07**	**0,7082**	**11000**
A yhteensä	0,7082	4,0	11000	1,55	0,7082	11000
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6691	3,7	2200	0,33	-0,0487	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,3381	91,4	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1589	0,9	0		0,0487	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

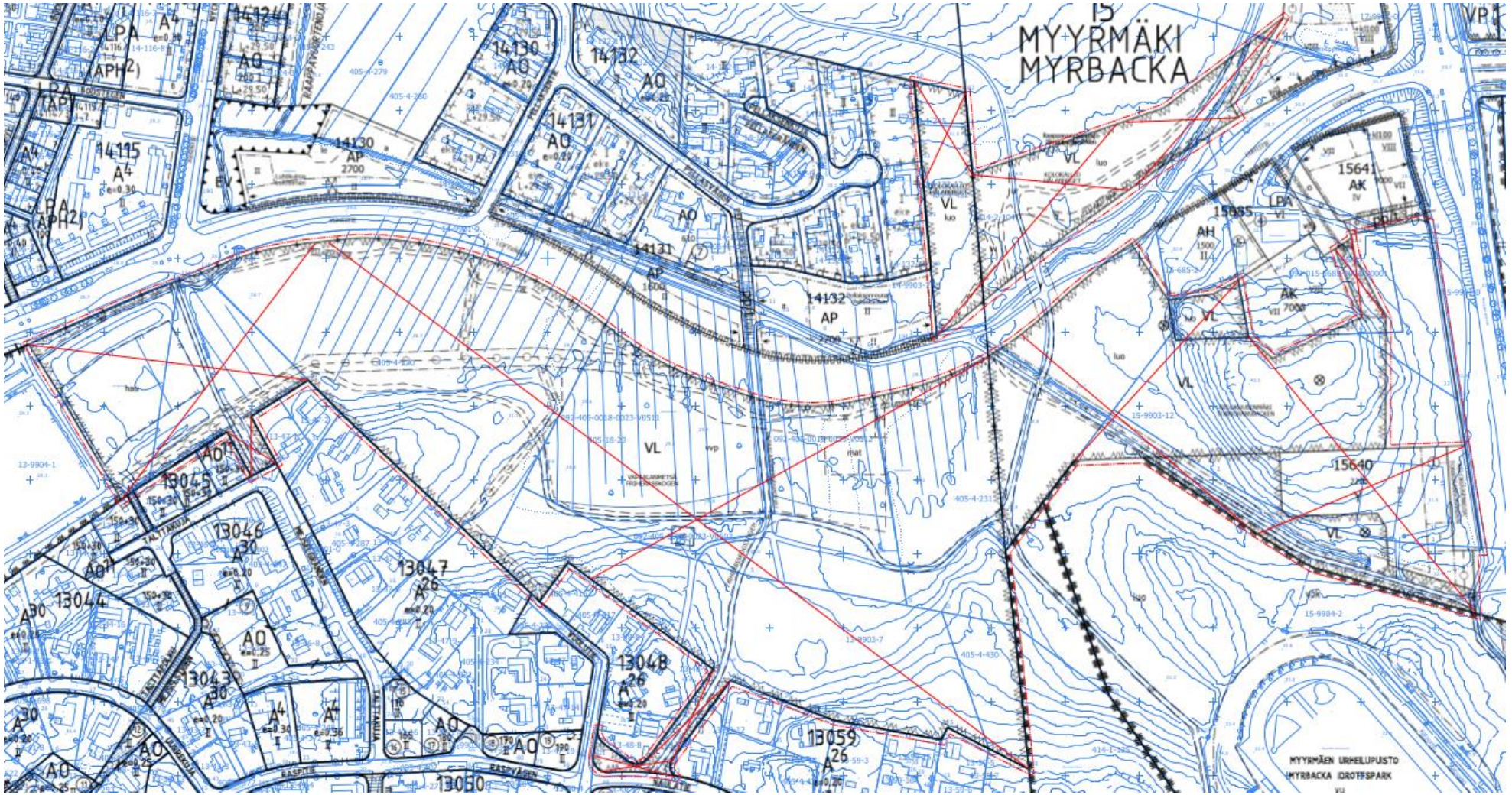
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**17,8743**	**100,0**	**13200**	**0,07**	**0,7082**	**11000**
A yhteensä	0,7082	4,0	11000	1,55	0,7082	11000
AK	0,7082	100,0	11000	1,55	0,7082	11000
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6691	3,7	2200	0,33	-0,0487	0
Y	0,6691	100,0	2200	0,33	-0,0487	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,3381	91,4	0		0,0000	0
VL	16,3381	100,0	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1589	0,9	0		0,0487	0
Kadut	0,1589	100,0	0		0,0487	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


14
VARISTO
VARISTORNA
VL
KOLOKALLIO
HÄLABERGET
13
VAPAALA
FRIHERRS
15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
VL
KELOKUUSENMÄKI
TORRGRANSBACKEN
15640
AK
11000
VIII
Y
2200
II
VL
VAPAALANMETSÄ
FRIHERRSSKOGEN
luo
luo/1
hau
mat
vvp
et
ur
Metriä
0
25
50
100


15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
14130
14131
14132
14115
15641
15640
15655
13045
13046
13047
13048
13059
13050
13044
13043
MYYRMÄEN URHEILUPUISTO
IMYRBACKA IDROTTSPARK

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1/5
152500	29.9.2020	

Vantaan kaupunki

KELOKUUSENKUJA

Asemakaava

Kaupunginosa 15, Myyrmäki
Osa korttelia 15640.

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 13, Vapaala
Virkistysaluetta.

Kaupunginosa 14, Varisto
Virkistysaluetta.

Kaupunginosa 15, Myyrmäki
Osa korttelia 15640 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15640.

1:2000

Vanda stad

TORRGRANSGRÄNDEN

Detaljplan

Stadsdel 15, Myrbacka
Del av kvarteret 15640.

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 13, Friherrs
Rekreationsområde.

Stadsdel 14, Varistorna
Rekreationsområde.

Stadsdel 15, Myrbacka
Del av kvarteret 15640 samt gatu- och rekreationsområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 15640.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Yleistä

Jokaisella asunnolla on oltava oma parveke, maantasopiha tai kattoterassi.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

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

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

Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennusten on rajoituttava Raappavuorentien, Kelokuusenkujan ja Kelokuusenpolun varrella tontin rakennusalan rajaan ja rakentamiseen on käytettävä rakennusalan koko pituus. Raappavuorentien varressa rakennusten tulee liittyä toisiinsa yhtenäisellä päätyseinällä.

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

Rakennusoikeus

Asukas-, yhteis- ja liiketiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Liiketiloja saa olla enintään 100 k-m². Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja ne tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoittuessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi. Kortteliin saa rakentaa myös piha-aluetta rajaavia talousrakennuksia. Asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

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

Arkitektur och stadsbild

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

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

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

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

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

Byggrätt

Invånar-, gemensamma- och affärslokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. Affärsutrymmen får byggas max 100 m²-vy. Utrymmena ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen och förverkligas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. När de förläggs till vindsvåningen eller det överstaplanet ska en takterrass byggas i anslutning till bastun. I kvarteret får också byggas uthus som ingärdar gården. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

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

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

Julkisivut ja kivijalkakerros

Fasader och stenfotsvåningen

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

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.

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

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

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

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

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

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.

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.

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

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.

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.

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

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.

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

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.

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.

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.

Katot

Tak

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

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

Kuusikerroksisissa ja matalammissa asuin- ja talousrakennuksissa on oltava viherkatto.

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

Ulkoalueet

Utomhusområden

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.

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.

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

Genom bostadsvåningshuskvartetret skall en förbindelse för lätt trafik och servicetrafik arerangeras mellan Skrapbergsgränden och Skrapbergsstigen. Förbindelsens fria höjd skall vara minst 4,2 m.

3/5

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

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

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

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

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

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

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

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

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

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

Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.

Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.

Liikenne ja pysäköinti

Trafik och parkering

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

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

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

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

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

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

80 % pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja.

80 % av cykelplatserna ska vara väderskyddade.

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

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

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja selkeää.

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

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.

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

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

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

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

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

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

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

Piha-alue

Gårdsområdet

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

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

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

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

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

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

	Pysäköintialueelle tulee istuttaa puita.	I parkeringsområdet ska planteras träd.
	Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.	På del av område reserverad för underjorddisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader ock schakt, och inte heller får träd och buskar med djupa rötter planteras.
	Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**
	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/150 k-m².	Bilplatser ska reserveras minst 1 bp/150 m²-vy.
	Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 20 kpl, joista osa tulee sijaita katoksissa.	Minst 20 st. cykelplatser ska förverkligas av vilka en del placerade under skärmtak.
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
	Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen.	I planeringen, andvändningen och underhållet av området skall de för områdets karakteristiska naturvärderna tryggas.
	Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista edellyttäen, että rakentaminen ei vaaranna alueen luontoarvoja.	På området får utföras mindre byggnadsarbeten som betjänar dess bruksändamål förutsatt att byggandet inte skadar naturvärden på området.
	Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.	På del av område reserverad för underjordisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader ock schakt, och inte heller får träd och buskar med jdupa rötter planteras.
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
②	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
13	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VAPA	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15640	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KELOKUUSEN	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
PELLAKSENOJA	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
11000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
vm	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
et	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**	**Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.**
	Merkintä sitova paikka ohjeellinen.	Markeringen är bindande, platsen riktgivande.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
hau	**Ohjeellinen koirapuisto.**	**Rekommenderad hundpark.**
l	**Ohjeellinen laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Riktgivande områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
mat	**Ohjeellinen matonpesupaikka.**	**Anvisad plats för mattvättning.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
w	**Ohjeellinen vesialue.**	**Riktgivande vattenområde.**

luo	**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.** Liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys on säilytettävä. /1 Alueella on erityisiä luontoarvoja. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka heikentyy tai häviää. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puulajisuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana. Lajin liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.	**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.** En för flygekorren lämplig förbindelseled bör bevaras. /1 På området finns speciella naturvärden. Områdesdel med platser där flygekorren förökar sig och rastar som är fredade enligt 49 § i naturvårdslagen. I området är det förbjudet att utföra sådana åtgärder som kan försämra eller förstöra platser där flygekorren förökar sig och rastar. Trädbeståndets åldersstruktur och förhållandet mellan olika trädarter ska bevaras så att det lämpar sig för flygekorren. Ett tillräckligt trädbestånd ska bevaras för att flygekorren ska kunna förflytta sig.
vvp	**Ohjeellinen viljelypalsta-alue.**	**Riktgivande odlingslottområde.**
	Katu.	**Gata.**
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
>>>	**Avo-oja.**	**Öppet dike.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.** På del av område reserverad för underjorddisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader ock schakt, och inte heller får träd och buskar med djupa rötter planteras.
k	**Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.** Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti.	**För naturgasledning reserverad del av område.** Byggande och övrig verksamhet i närheten av naturgasledningar begränsas enligt förordning 551/2009 eller en författning som ersätter denna.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
/1	**Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.**	**Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.**
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanerin

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

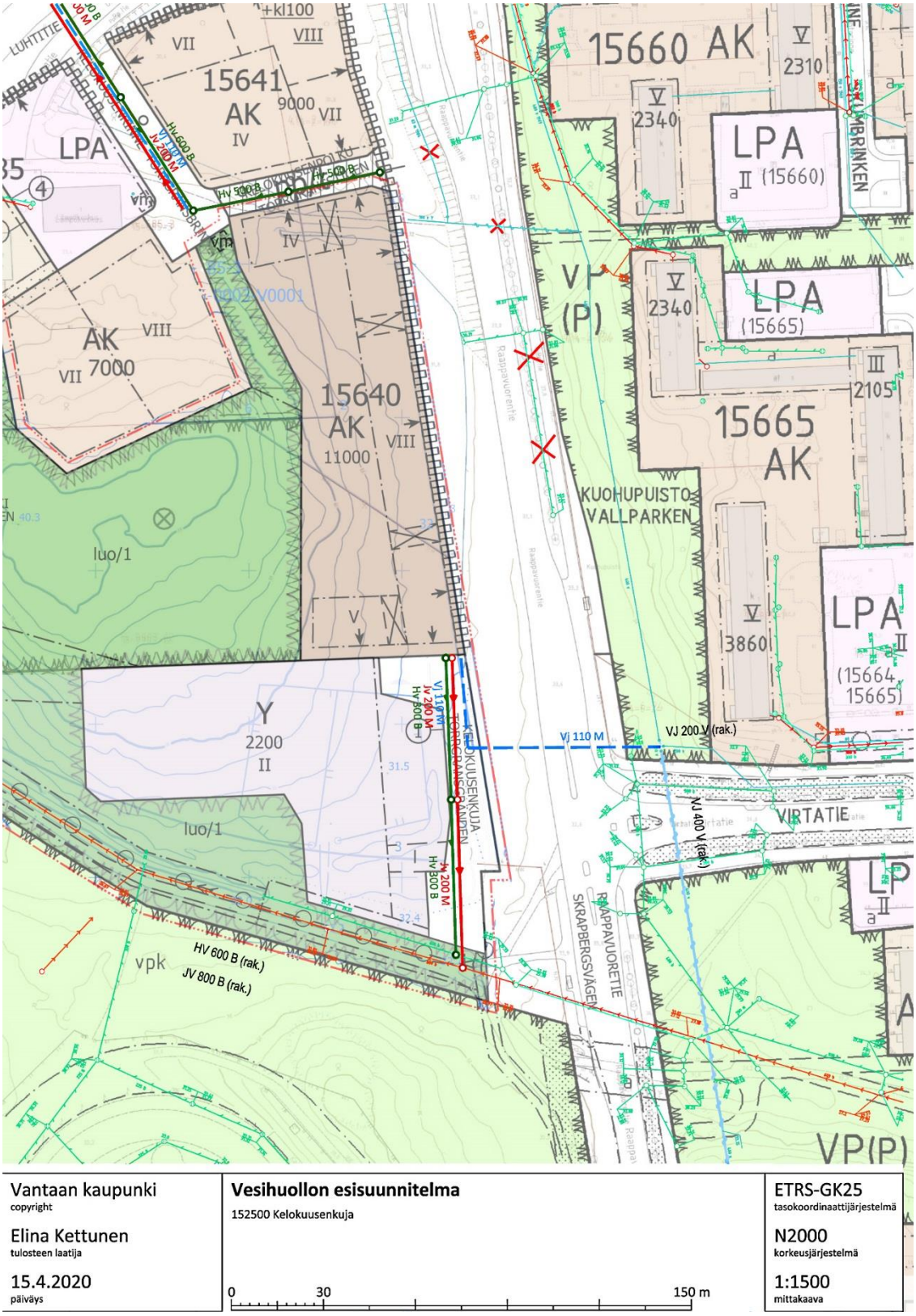
Vantaalla / Vanda __.__.20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 15.4.2020 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 152500 Kelokuusenkuja 0 30 150 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1500 mittakaava

Vantaa

Asemakaavoitus / Länsi-Vantaa / AOL

Kaupunginhallitus 15.6.2020 / Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaava- ja asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 152500** / **Kelokuusenkuja**. Lausuntoja pyydettiin 1 ja saatiin 1 kpl.

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto:

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, Myyrmäki, Kelokuusenkuja, 152500
Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kelokuusenkujan asemakaavan muutosehdotuksesta (152500).

Luonnonympäristö

Lahokaviosammal on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu laji. Lajirauhoitussäännöksistä on luonnonsuojelulain 48.1 §:ssä yleispoikkeussäännös, jonka mukaan rauhoitus ei estä alueen käyttämistä mm. rakennustoimintaan. Luonnonsuojelulaki kuitenkin velvoittaa käyttämään olemassa olevaa vähemmän haitallista vaihtoehtoa, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Jos vaihtoehtoisen ratkaisun aiheuttamat lisäkustannukset siis eivät ole merkittäviä, lajirauhoitussäännöksistä ei ole sallittua poiketa ilman luonnonsuojelulain 48 §:n mukaista poikkeuslupaa. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee tämän vuoksi tarkastella vaihtoehtoisia ratkaisuja ja niiden kustannuksia.

Meluntorjunta

Sekä päiväkodin että kerrostalon ulko-oleskelualueiden enimmäismelutasoista on syytä antaa määräys valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvojen mukaisesti. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että AK-korttelialueelle on syytä lisätä asuntojen avautumisesta vaatimus myös ohjearvot täyttävälle julkisivulle (läpitalon asunnot). Parvekkeiden sijoittamista muualle kuin kadun suuntaan tulee harkita. Mikäli tämä ei ole mahdollista, parvekkeiden lasitusmääräystä on vähintäänkin täydennettävä määräyksellä enimmäismelutasoista, jotta parvekkeilla ei ylitetä valtioneuvoston päätöksen mukaisia ulko-oleskelualueen ohjearvoja.

Vastine: Luonnosuojelain 48§ Poikkeukset rauhoitussäännöksistä sanotaan: ”*Mitä 39 §:ssä ja 42 §:n 2 momentissa säädetään, ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.*

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi myöntää luvan poiketa 39, 42 ja 47 §:ssä säädetyistä rauhoitussäännöksistä, jos lajin suojelutaso säilyy suotuisana. Jos hakemus koskee koko maata, poikkeuksen myöntää ympäristöministeriö. Poikkeusta koskevaan päätökseen voidaan liittää tarpeellisia ehtoja. (22.12.2009/1587)

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei koske 49 §:ssä tarkoitettuja eläin- ja kasvilajeja.”

Asuinkerrostalokorttelin vaihtoehtoinen toteutusratkaisu olisi korttelin jättäminen rakentamatta, mikä olisi taloudellisesti merkittävä maanmyyntitulojen menetys kaupungille (noin 6,6 miljoonan €, vuoden 2018 taso). Lisäksi alueen kunnallisteknisten investointien taloudellinen kannattavuus heikkenee, jos alueen rakentamisen määrä putoaa. Asemakaavalla täydennysrakentamiseen esitettävien ja voimassa olevien kortteleiden pinta-

ala Kelokuusenmäellä on huomattavasti pienempi kuin yleiskaavassa 2007 ja yleiskaava-ehdotuksessa 2020 olevat täydennysrakentamisalueet. Voimassa olevaa yleiskaavaan verrattuna Yleiskaavaehdotuksessa 2020 luonnonsuojelualueiden kokonaispinta-ala on kasvanut huomattavasti Länsi-Vantaalla.

Rakennuslupaa myöntäessään rakennusvalvonta soveltaa valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista rakennusjärjestyksen mukaisesti, eikä sitä ole tarpeen todeta kaavamääräyksissä. Meluselvitys tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Tarkistukset: Kaavan vaikutusten arviointia on tarkennettu selostukseen.

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

MELUSELVITYS

1.8.2019



PROMETHOR

Laatijat: Johanna Toivonen ja Jani Kankare

Promethor Oy

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

www.promethor.fi
promet@promethor.fi

Sisällysluettelo

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

LIITTEET

Liite 1.1 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 1.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 1.1B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.

Liite 1.2 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 1.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 1.2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

Liite 2.1 Uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 2.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 2.1B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.

Liite 2.1.1 Liitteen 2.1A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

Liite 2.2 Uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 2.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 2.2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

Liite 2.2.1 Liitteen 2.2A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

Liite 3 Uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva raitiotieliikenteen ohiajon aiheuttama suurin hetkellinen maksimiäänitaso $L_{AF,maks}$ suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

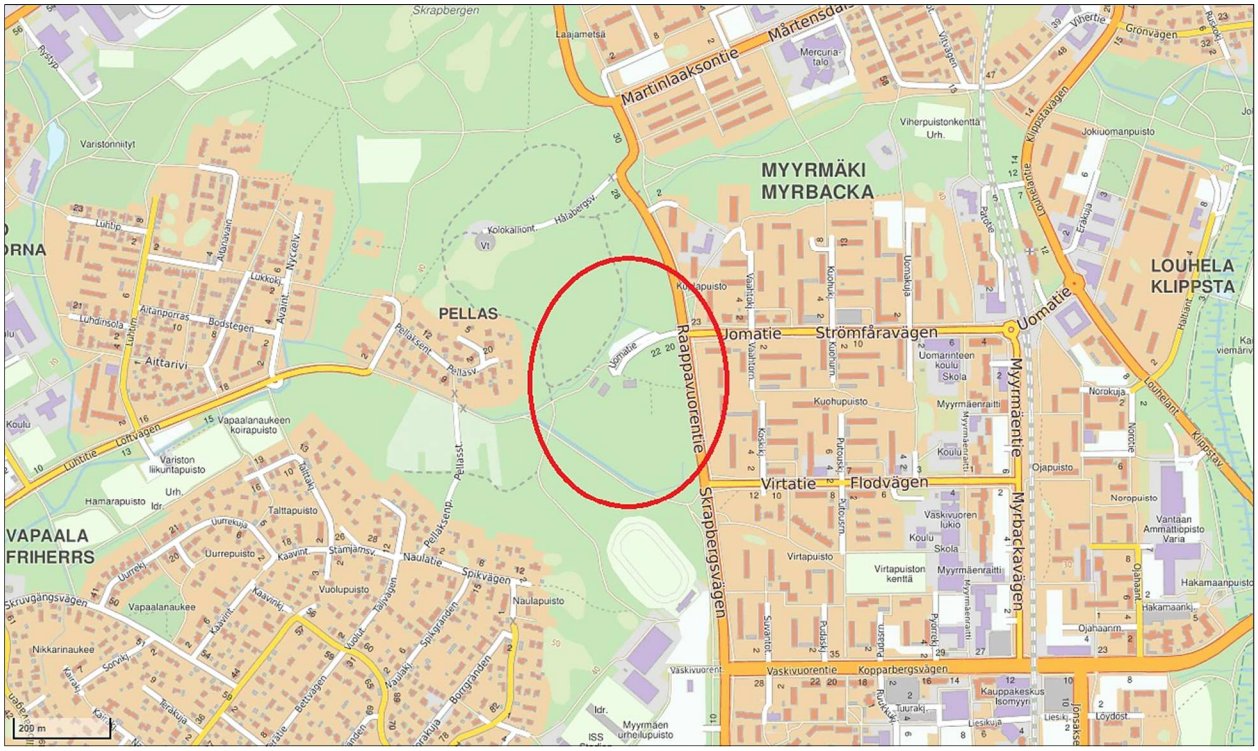
Liite 4.1 Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.

Liite 4.2 Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

Liite 5 Laskennassa käytetyt liikennetiedot.

1 TYÖN TAUSTA JA SELVITYSKOHDE

Tässä selvityksessä tarkastellaan tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttaman melun vaikutuksia asemakaavan muutoskohteissa Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa. Kaavamuutosalueet sijaitsevat Myyrmäessä Raappavuorentien länsipuolella (kuva 1). Kaavamuutosten tavoitteena on osoittaa nykyisen Uomatien varteen asuinkortteleita sekä niitä palvelevia pysäköintilaitoksia ja Raappavuorentien varteen uusi päiväkoti.



Kuva 1. Kaavamuutosalueiden sijainti on kuvassa ympyröity punaisella (kartan lähde: Paikkatietoikkuna.fi).

Meluselvityksessä on tarkasteltu alueen melutasoja ennustetilanteessa vuonna 2040 kahdella eri Raappavuorentien linjausvaihtoehdolla. Molemmissa vaihtoehdoissa tie on 2+2-ajoratainen, mutta toisessa vaihtoehdossa tielinjauksen keskellä kulkee raitiotieliikennettä. Melulaskentojen avulla on määritetty meluntorjuntatarpeet ulko-oleskelualueilla, rakennusten ulkovaipalta vaadittavat ääneneristävyydet sekä parvekkeiden sijoittamismahdollisuudet ja vaadittava ääneneristävyys. Lentoliikenne on huomioitu rakennusten ulkovaipan vaatimusten määrittämisessä. Melulaskennoissa on huomioitu kaavamuutosalueelle suunniteltujen rakennusten lisäksi rakentuneena Myyrmäen Huollon uusi huoltotontti.

Melutasojen määritys on tehty laskennallisesti mallintaen ohjelmalla Datakustik CadnaA 2019 käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja [1 ja 2]. Tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [3] esitettyihin ympäristömelun ohjearvoihin, ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 (voimaantulo 22.3.2019) [4] esitettyihin vaatimuksiin sekä Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa (päivätty 30.10.2007) [5] esitettyihin ohjearvoihin. Selvityksen laadinnassa on lisäksi noudatettu soveltuvin osin Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä (57 §) [6], ELY-keskuksen opasta ”Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa 02/2013” [7], LIME-työryhmän mietintöä ”Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, Suomen ympäristö 493” [8] ja valtioneuvoston päätöksen 993/1992 perustelumuistiota ”Ehdotus valtioneuvoston päätökseksi melutason ohjearvoista 26.10.1992” [9].

Työn tilaajana toimi Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen liikennesuunnittelu ja yhteyshenkilönä liikenneinsinööri Pirjo Suni.

2 SOVELLETTAVAT MELUN OHJEARVOT, SUOSITUKSET JA VAATIMUKSET

2.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla

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

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

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

Taulukko 1. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} ulkona

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

[1] Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.
[2] Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).
[3] Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
[4] Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

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

2.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa

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

Taulukko 2. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} sisätiloissa

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

2.3 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset

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

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

Taulukko 3. Äänitasoerovaatimukset

		Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet sekä opetus- ja kokoontumistilat	**Toimistotilat**
Lentoliikenteen melu			
Lentomeluvyöhyke	L_{DEN} [dB]	**Äänitasoero ΔL [dB]**	
	> 60	-	35
	55 … 60	35	32
	50 … 55	32	28
	-	28	25
Tie- ja raideliikennemelu			
Liikennemeluvyöhyke	L_{Aeq} [dB]	**Äänitasoero ΔL [dB]**	
	65 … 100	Erillinen selvitys	
	60 … 64,9	35	30
	55 … 59,9	30	25
	50 … 54,9	-	

Ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 on esitetty, että rakennuksen jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä.

Hetkellisten maksimiäänitasojen huomiointi rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimusten laadinnassa

Hetkelliset maksimiäänitasot tulee huomioida yleisen käytännön mukaan erityisesti rautatie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamalle melulle. ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan: ”*Mitoitussuositukseksi voi ottaa, että maksimimelu ei ylitä sisällä öisin toistuvasti tasoa 45 dB AFmax*.”

Myös Asumisterveysohjeessa [10] on esitetty ohjeita yöaikaiselle melulle:

”Melu voi vähentää unen ja levon virkistävää vaikutusta, jos se vaikeuttaa nukahtamista, vähentää unen syvyyttä tai aiheuttaa ylimääräisiä tai ennenaikaisia heräämisiä. Yksittäisten melutapahtumien unenhäirinnän todennäköisyys riippuu melun voimakkuuden lisäksi muun muassa melutapahtumien kestosta ja määrästä sekä samanaikaisen taustamelun voimakkuudesta ja laadusta. Unenhäirintää alkaa esiintyä, kun unen tai levon aikainen L_{Aeq} -taso ylittää 25 – 35 dB(A) tai, kun yksittäisten melutapahtumien enimmäistaso ylittää, tapahtumien kestosta ja toistuvuudesta riippuen, 40 – 65 dB(A). Alaraja pätee usein toistuville, pitkään kerrallaan kestäville tai oudoille meluille, yläraja kerran tai pari yöaikana toistuville lyhytaikaisille tutuille meluille, joihin nukkuja on tottunut olemaan reagoimatta.” (sivu 35 – 36).

2.4 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta

ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 on esitetty ohje asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittamisesta. Oppaan mukaan, mikäli julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Lisäksi julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan niiden sijaan viherhuoneita.

Ohjeistusta asuinhuoneiden aukeamiseen ja parvekkeiden sijoittumiseen on esitetty myös LIME-työryhmän mietinnössä: Jos ei voida varmistaa, että melutaso asuintalon liikenneväylän puoleisella julkisivulla on alle 55–60 dB, tulisi huoneistojen ulottua läpi talon, jolloin tuuletus voidaan järjestää talon hiljaisemmalta puolelta. Oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita tulisi osoittaa vain suuntaan, jossa melutaso on alle 60 dB.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 perustelumuistiossa on mainittu, että jos asuintalon kadunpuoleisella julkisivulla ei voida varmistaa julkisivun ulkopuolen melutason olevan alle 55 dB, tulee huoneistokohtaisin järjestelyin varata huoneiston tuuletusmahdollisuus talon hiljaisemmalta puolelta.

Ohjeiden soveltaminen

Vantaan kaupungilta saadun ohjeistuksen mukaisesti tässä selvityksessä on noudatettu seuraavaa asuinhuoneiden aukeamisen osalta:

- Kun valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvo päiväaikaan ylittyy julkisivulla, on huoneistojen avauduttava myös melutason ohjearvon täyttävälle puolelle (tuuletusmahdollisuus). Makuuhuoneet tulee sijoittaa hiljaisemman julkisivun puolelle.

Parvekkeiden sijoittumisen osalta on sovellettu ELY-keskuksen opasta, jonka mukaan julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan esimerkiksi viherhuoneita.

Parvekkeiden päiväajan keskiäänitason ohjearvona on käytetty 55 dB(A).

3 LASKENTAMENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

3.1 Laskentaohjelma ja -asetukset

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina keskimääräisiä liikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutaso. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteen aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa melun leviämiselle suotuisissa sääolosuhteissa. Mallinnuslaskentojen menetelmätarkkuuden on arvioitu olevan ±2 dB.

Melulaskentojen laskentaruudukon kokona käytettiin 3 m × 3 m ja melutason laskentaetäisyytenä 1000 m. Laskennassa on mukana 2. kertaluvun heijastukset. Rakennukset ovat heijastavia absorptiokertoimella 0,2. Ulko-oleskelualueiden melutasot on laskettu 2 m korkeudelle maanpinnan tasosta ja julkisivuun kohdistuvat tasot pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.

3.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallin laadinnassa käytettiin Vantaan kaupungin kaupunkimittauksesta saatua kantakartta-aineistoa, joka on tasokoordinaatistossa ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmässä N2000. Nykyisten rakennusten sijainnit perustuvat Vantaan kaupungin kantakartta-aineistoon ja niiden korkeudet on huomioitu ilmakuvien perusteella. Kaava-alueiden rakennukset korkeuksineen on asetettu malliin kaupunkisuunnittelusta saatujen tietojen ja materiaalien perusteella.

3.3 Tie- ja raideliikennetiedot

Laskennassa käytetyt ennustevuoden 2040 liikennetiedot on saatu Vantaan kaupungin liikennesuunnittelusta. Laskennassa käytetyt liikennetiedot on esitetty liitteessä 5. Raitiotielle ei ole kohteen kohdalle suunniteltu ristikoita tai vaihteita.

3.4 Lentomelu

Kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun vaikutusalueella. Lentoaseman toiminnan aiheuttama melutaso on selvitetty Vantaan kaupungin karttapalvelun esittämistä lentomelukäyristä. Karttapalvelun perusteella kaava-alue sijoittuu L_{DEN} 50–55 dB(A) lentomelun verhokäyrän alueelle.

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

4 TULOKSET

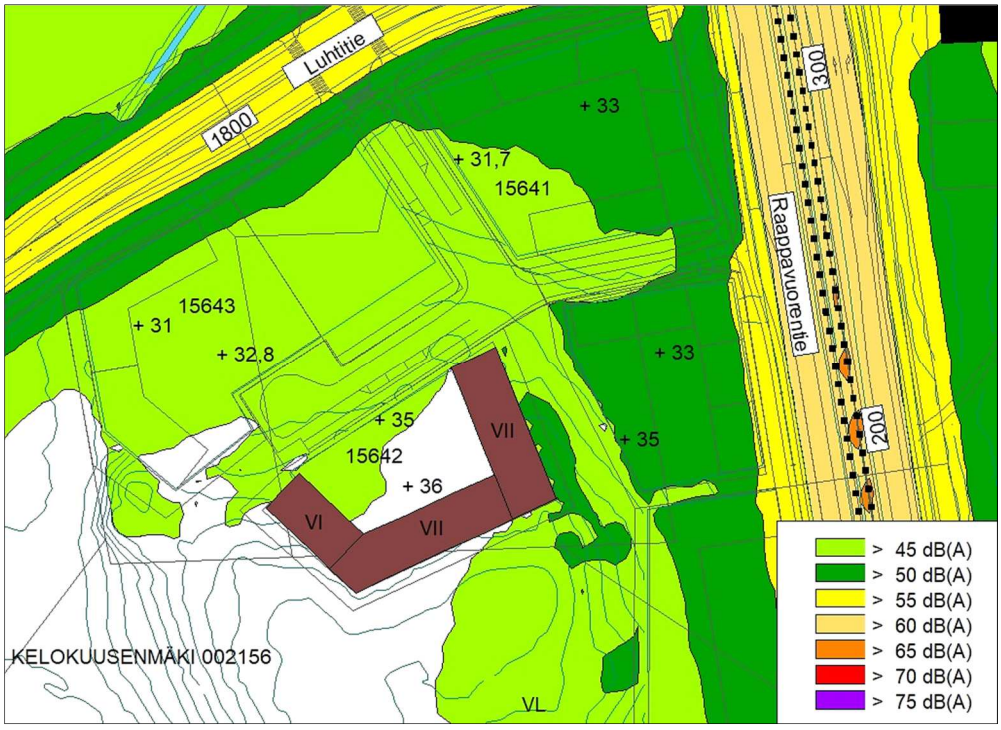
4.1 Melutaso ulkoalueilla

Ulko-oleskelualueen melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksessä ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa annettuja uusien asuinalueiden ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7–22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22–7} \leq 45$ dB(A). Yöajan ohjearvon 45 dB(A) saavuttaminen on kohteessa määräävä.

Melukarttaliitteissä 1.1 ja 1.2 on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso ennustevuoden 2040 liikenteellä ja suunnitellulla maankäytöllä. **Asuinrakennusten sisäpihoilla täyttyy (alittuu) sekä päiväajan ohjearvo 55 dB(A) että yöajan ohjearvo 45 dB(A) rakennusmassojen tuoman suojan johdosta.** Korttelien 15643 ja 15644 pysäköintilaitosten (LPA) tulee olla vähintään maantasokerroksen (noin 3 m maan pinnan tasosta) osalta meluntorjunnallisesti tiivisrakenteisia (ei näkyviä rakoja). Ylemmät kerrokset voidaan melun näkökulmasta toteuttaa vapaasti. **Päiväkodin oletetulla oleskelupiha-alueella täyttyy (alittuu) päiväajan ohjearvo 55 dB(A).** Viereisten kaava-alueiden rakennusten rakentuminen ei vaikuta ohjearvon täyttymiseen päiväkodin oleskelupihalla. Raitiotieliikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta ulkoalueiden melutasoon. Merkittävimmät melulähteet tarkastelualueella ovat Raappavuorentien ja Luhtitien liikenne.

Alue suositellaan rakennettavan korttelikokonaisuuksin, jotta rakennusmassat suojaavat mahdollisimman tehokkaasti sisäpihoja. **Asuinkorttelien rakentumisjärjestys on sisäpihojen oleskelualueiden ohjearvojen saavuttamisen kannalta vapaa lukuun ottamatta korttelia 15642.** Mikäli kortteli 15642 rakentuu ennen korttelia 15643, osalla sisäpihasta ylittyy yöajan keskiäänitason ohjearvo (kuva 2). Näin ollen suositellaan, että

- kortteli 15643 rakentuu ensin *tai*
- korttelin 15642 oleskelu sijoitetaan kuvan 2 mukaisesti ohjearvot alittavalle alueelle *tai*
- esitetään väliaikaisen meluntorjunnan tarve korttelissa 15642 ennen korttelin 15643 rakentumista kattokorkeuteensa.



Kuva 2. Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ tilanteessa, jossa vain kortteli 15642 on rakentunut.

4.2 Melutaso julkisivuilla

Melukarttaliitteissä 2.1 ja 2.2 on esitetty uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva liikenteen aiheuttama suurin keskiäänitaso ennustetilanteessa vuonna 2040. Liitteissä 2.1.1 ja 2.2.1 on esitetty julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-kuvina. Liitteessä 3 on esitetty julkisivuun kohdistuva suurin raitiotieliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso.

Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Raappavuorentien vastaisilla lähimmillä julkisivuilla 62 dB(A), kun raitiotieliikennettä ei ole huomioitu. Raitiotieliikenne nostaa keskiäänitasoa noin 1 dB verran sen vaikutusalueella olevien rakennusten julkisivuilla. Eri kerrosten välillä päiväajan keskiäänitasossa ei ole Raappavuorentien vastaisilla julkisivuilla juuri eroa. Korttelissa 15644 sisäpihan puolella melutasossa on eroa eri kerrosten välillä muutaman desibelin verran. Muiden korttelien sisäpihoilla julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurelta osin alle 45 dB(A).

Asuinrakennusten julkisivuun kohdistuva raitiotieliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso on suurimmillaan 67–69 dB(A).

4.2.1 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja asuinhuoneiden avautuminen

Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset on laadittu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan laatiman ohjeen ja ELY-keskuksen oppaan 02/2013 ohjeen maksimiäänitason huomioimisesta mukaan.

Kohteessa kaikkien asuinrakennusten ja päiväkodin ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 35 dB(A), joka määräytyy alueella yksinomaan lentoliikenteestä. Ulkovaipan äänitasoerovaatimus voidaan kaavamääräyksissä esittää esimerkiksi seuraavasti: *Asuinrakennusten ja päiväkodin ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).* Ulkovaipan kokonaisäänitasoerovaatimus ei ole sama asia kuin yksittäisten rakennusosien, kuten ikkunoiden, ääneneristävyys. Yksittäisten rakennusosien eristävyydet (jotta kokonaisäänitasoerovaatimus täyttyy) mitoitetaan tapauskohtaisesti rakennuslupavaiheessa huomioiden mm. erilaisten rakennusosien pinta-alojen keskinäinen suhde.

Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti, kun valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvo päiväaikaan 55 dB(A) ylittyy julkisivulla, on huoneistojen avauduttava myös melutason ohjearvon täyttävälle puolelle (tuuletusmahdollisuus). Näin ollen ainakin **Raappavuorentien ja Luhtitien lähimpien asuinrakennusten tien vastaisilla julkisivuilla huoneistojen tulisi ulottua läpi talon.**

Vaatimusten vaikutukset rakentamiseen

Taulukossa 4 on esitetty äänitasoerovaatimuksien vaikutuksia asuinrakentamiseen, kun vaatimus on enintään 40 dB [11]. Taulukossa esitettyä korkeamman äänitasoerovaatimuksen saavuttaminen on mahdollista kohdekohtaisen suunnittelun avulla. Yli 40 dB:n vaatimuksen saavuttaminen vaatii ulkoseinä-rakenteelta ja ikkunoilta erittäin hyvää ääneneristävyyttä, ja tavallisesti ikkunoiden pientä pinta-alaa. Lisäksi toisarvoisten tilojen (keittiö, kylpyhuone, sauna, vaatehuone ja apukeittiö) sijoittaminen näille julkisivuille auttaa vaatimuksen saavuttamisessa (muiden tilojen kuin asuinhuoneiden äänitasoerovaatimus on 5 dB pienempi). Vaatimus voidaan saavuttaa myös käyttämällä ns. kaksoisjulkisivua.

Taulukko 4. Äänitasoerovaatimusten vaikutus asuinrakentamiseen

Äänitasoero-vaatimus	Vaatimuksen taso	Toimenpiteet ja suositukset rakentamisessa
25 dB	Normaali/ alhainen	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella.
30 dB	Normaali	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella ellei ikkunoiden ja parvekeovien pinta-alasuhde lattiapinta-alaan ole suuri. Asuinhuoneiden sijoittelulla ei ole väliä.
35 dB	Keskikorkea	Kevytrakenteisissa rakennuksissa ikkunoilta ja parvekeovilta vaaditaan normaalia korkeampaa ääneneristyskykyä. Asuinhuoneita voidaan sijoittaa melulähteen puolelle.
40 dB	Korkea	Ulkoseinärakenteilta vaaditaan hyvää ääneneristävyyttä ja ikkunoilta sekä ikkunaovilta vaaditaan erikoisratkaisuja. Asuinhuoneet suositellaan sijoitettavan suojan puolelle. Melulähteen puolelle voidaan sijoittaa ns. toisarvoisia tiloja.

4.2.2 Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset ja sijoittaminen

Julkisivuun kohdistuvien melutasojen ja asetetun päiväajan ohjearvona 55 dB(A) perusteella on määritetty äänitasoerovaatimukset rakennusten parvekkeille (liite 4). Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

Parvekkeiden äänitasoerovaatimus on suurimmillaan Raappavuorentien vastaisilla lähimmillä julkisivuilla 6–8 dB(A). Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikkien rakennusten kaikille julkisivuille.

Raollisella 6–10 mm parvekelasituksella saavutetaan tavallisesti parhaimmillaan noin 8…10 dB äänitasoero. Äänitasoerovaatimuksen 10–15 dB saavuttaminen edellyttää tapauskohtaisen tarkastelun perusteella tavallisesti vähintään 10 mm lasitusta, lasiväleihin tiivistyslistoja ja mahdollisesti myös akustointimateriaalia parvekkeen kattoon. Lisäksi 10 dB:n ja sitä suuremmilla vaatimuksilla lasipinta-alan tulee olla mahdollisimman pieni suhteessa parvekkeen tilavuuteen.

5 KIRJALLISUUS

1. Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.

2. Nielsen H. L et al., Railway Traffic Noise. The Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:524. Århus 1996. 65 s. + liitt. 8 s

3. Ympäristöministeriö. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.

4. Ympäristöministeriö. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta. Voimaantulo 22.3.2019.

5. Vantaan kaupunki, rakennusvalvonta. Rakentamisohje. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007.

6. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys (57 §), kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä, voimassa 1.1.2011 alkaen-

7. Airola Hannu, Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino-. liikenne- ja ympäristökeskus, OPAS 02/2013.

8. Ympäristöministeriö, LIME-työryhmän mietintö, Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, Suomen ympäristö 493, Helsinki 2001.

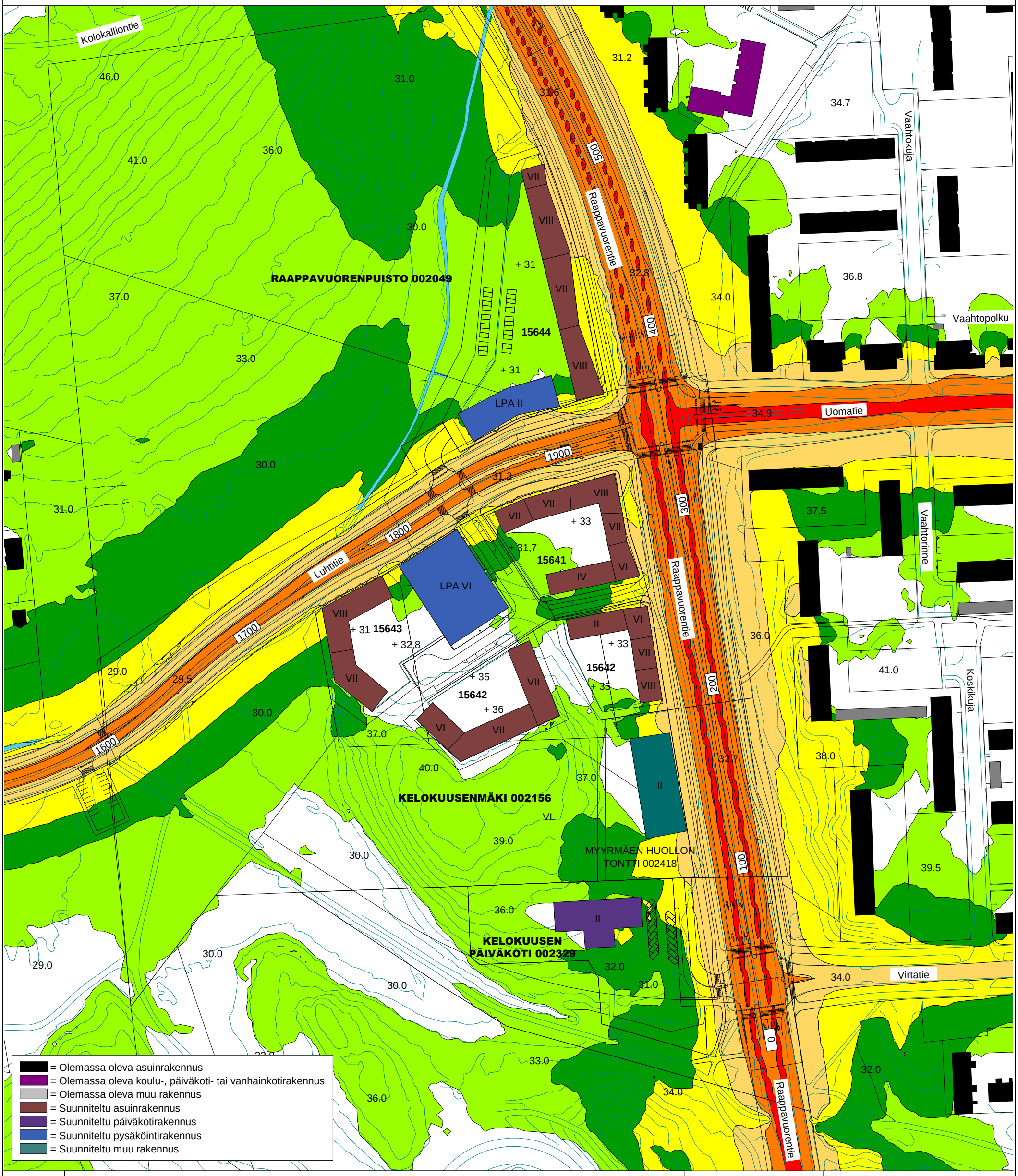
9. Ympäristöministeriö, Sarkkinen Seppo, Ehdotus valtioneuvoston päätökseksi melutason ohjearvoista, muistio 26.10.1992.

10. Asumisterveysohje, Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003:1, Sosiaali- ja terveysministeriö, Helsinki 2003, 93 s.

11. Rakennusteollisuus RT ja Betonikeskus ry. Asuinrakennusten äänitekniikan täydentävä suunnitteluohje. 2009.

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 1.1A

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

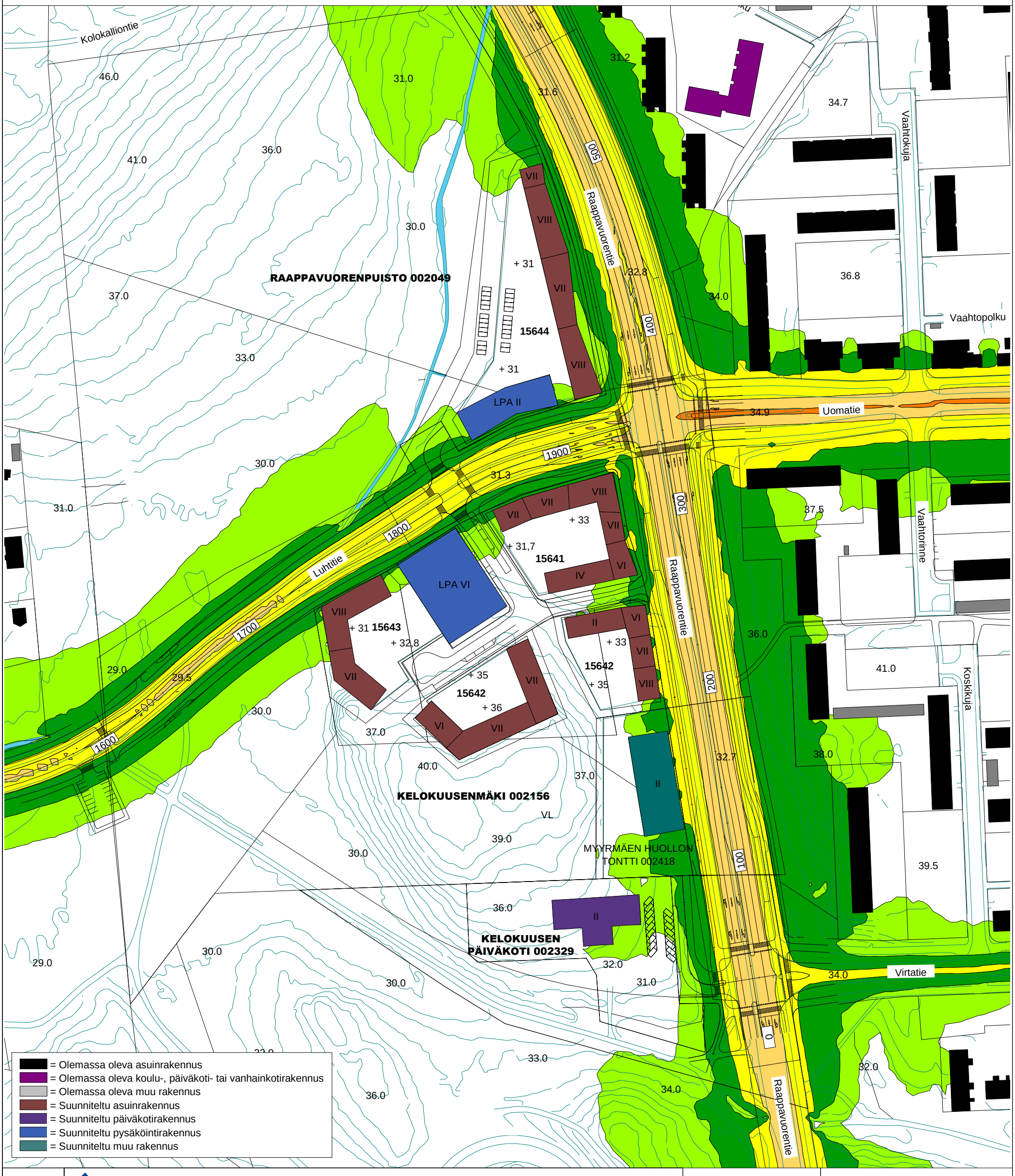
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 1.1B

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

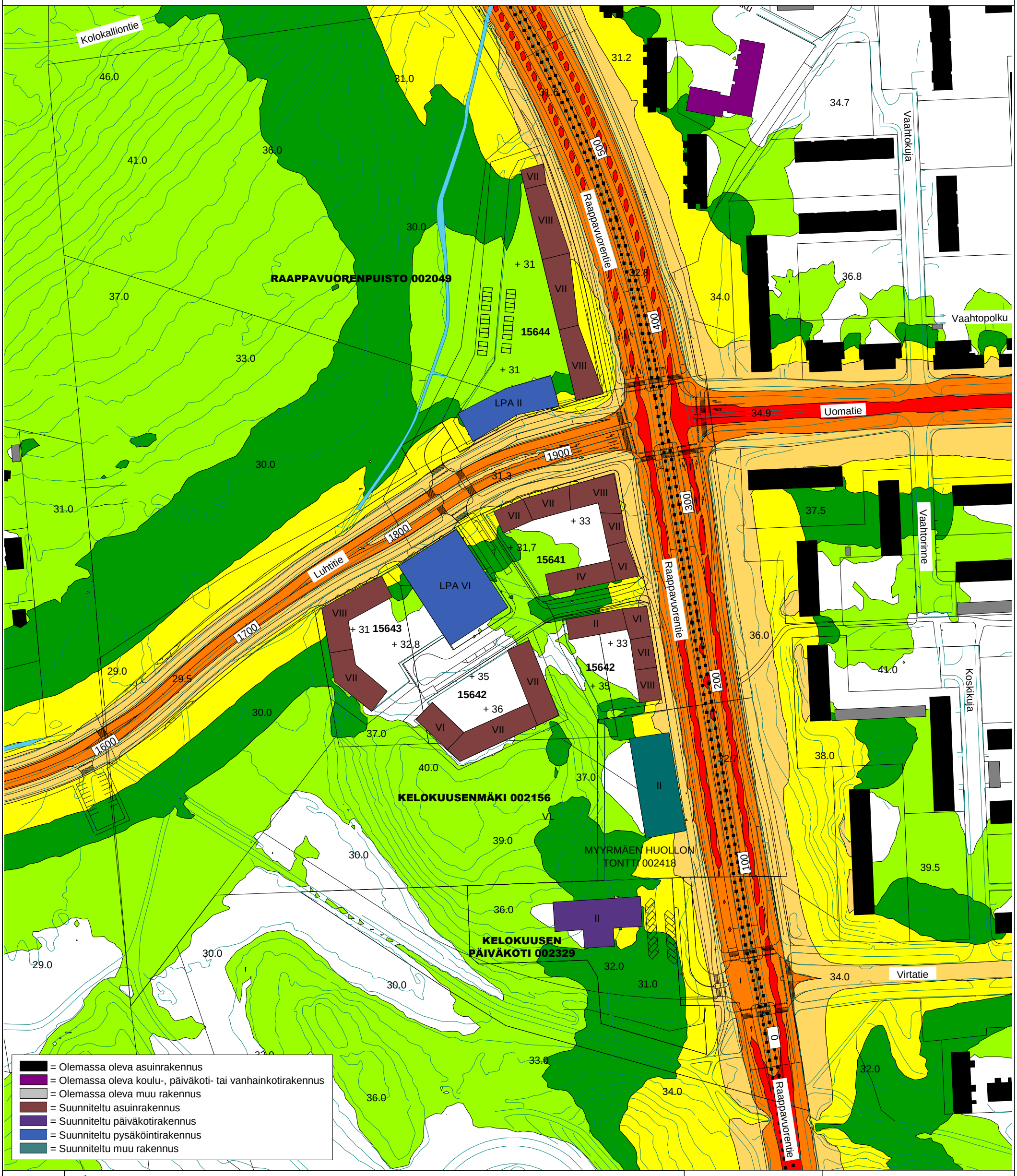
LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 1.2A

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

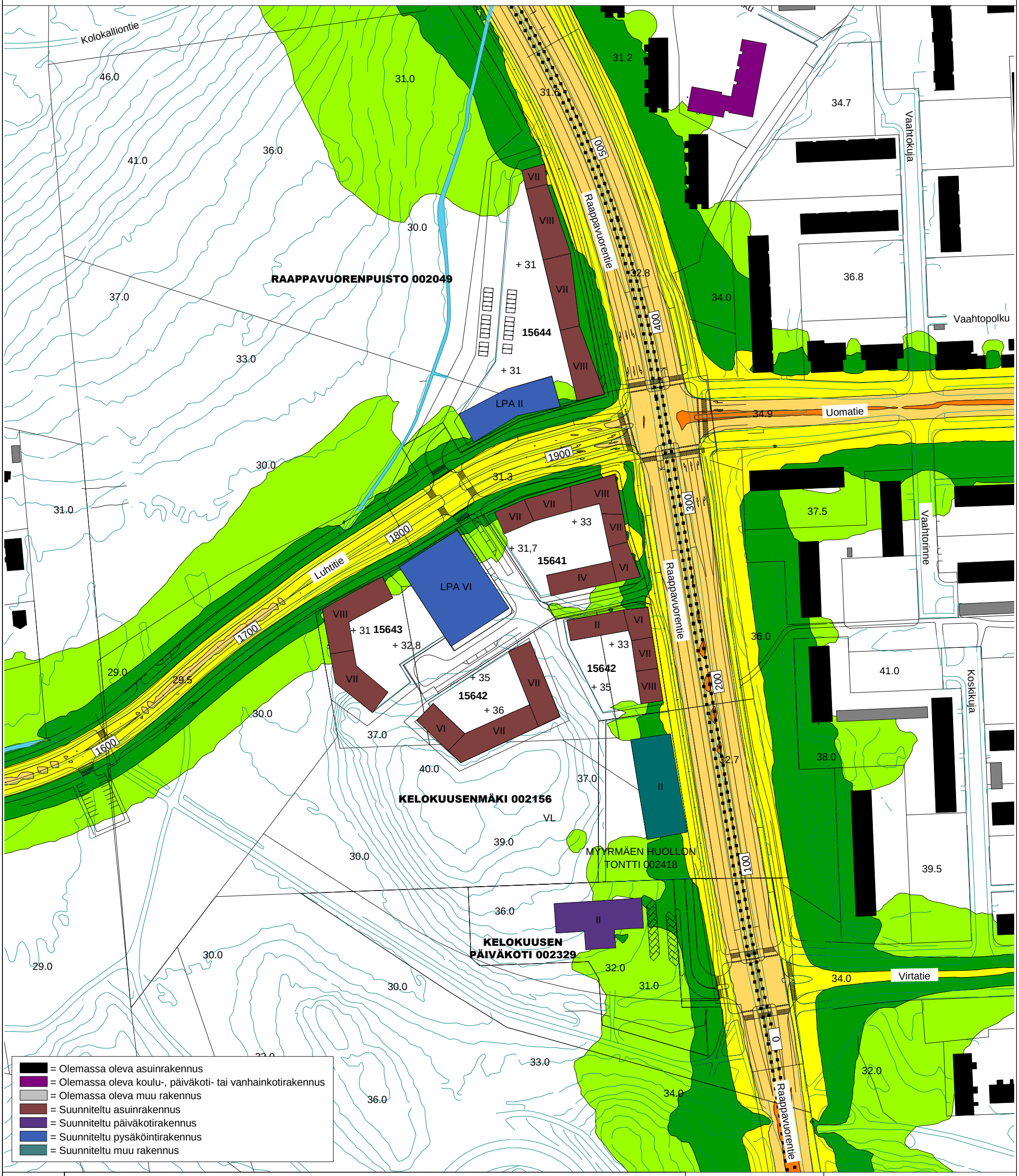
LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 1.2B

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.

RAAPPAVUORENPUISTO 002049
15644
15641
15642
15643
KELOKUUSENMÄKI 002156
KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI 002329
MYYRMÄEN HUOLLON TONTTI 002418
LPA II
LPA VI
Raappavuorentie
Luhtitie
Uomatie
1900
1800
1700
500
400
300
200
100

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu päiväkotirakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus
= Suunniteltu muu rakennus

Liite 2.1A

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Julkisivuun kohdistuva suurin tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

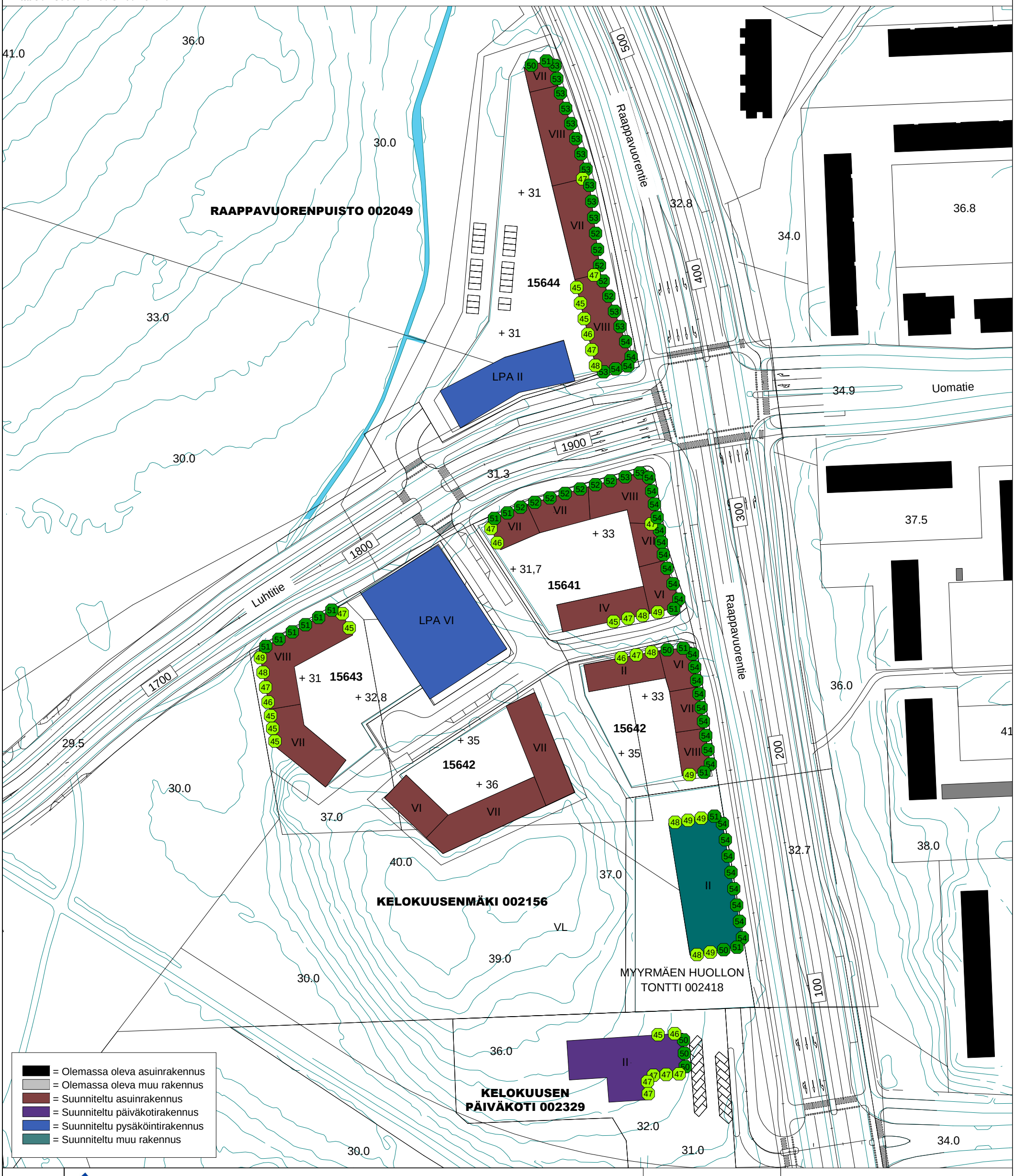
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

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

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Julkisivuun kohdistuva suurin tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

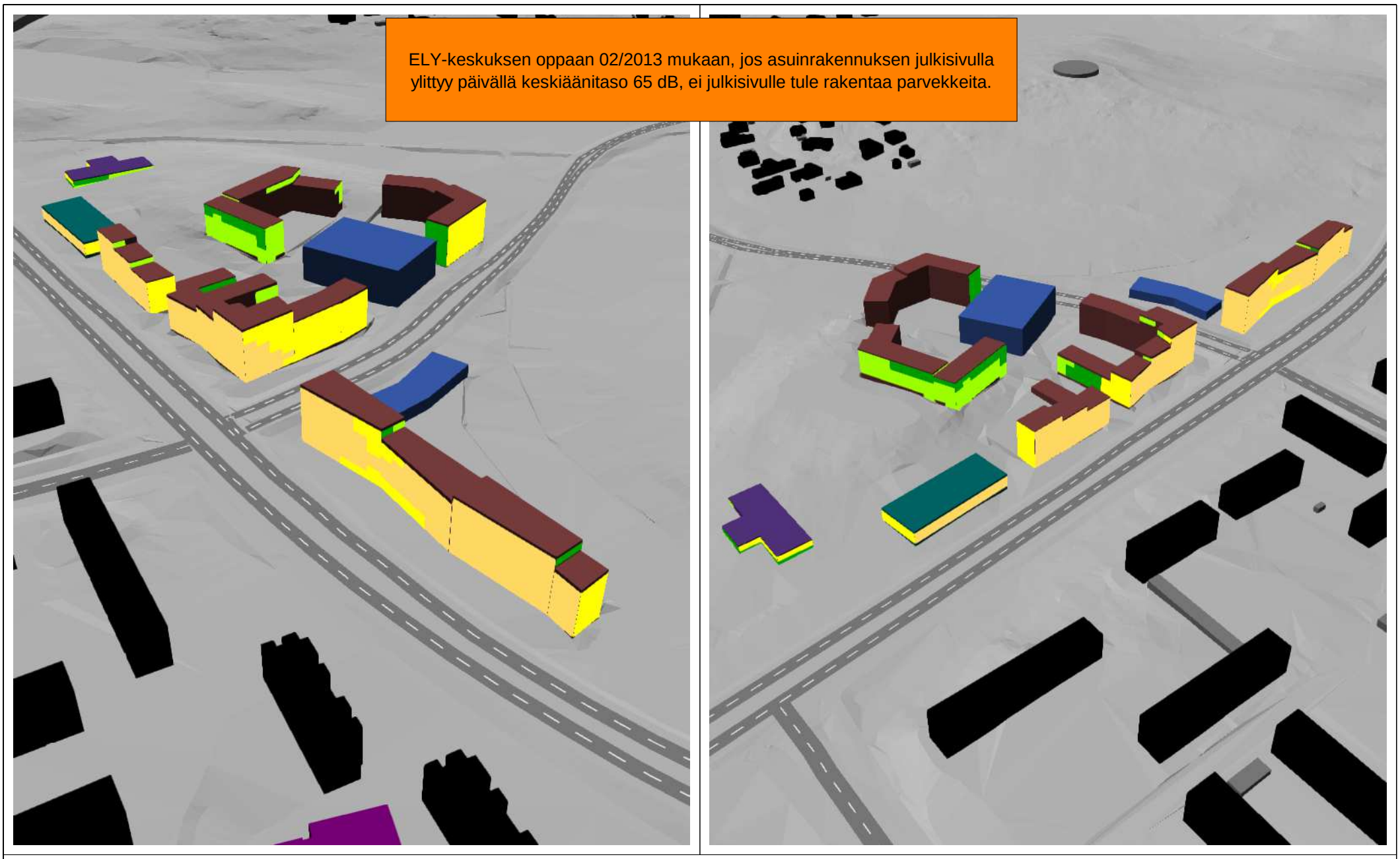
PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

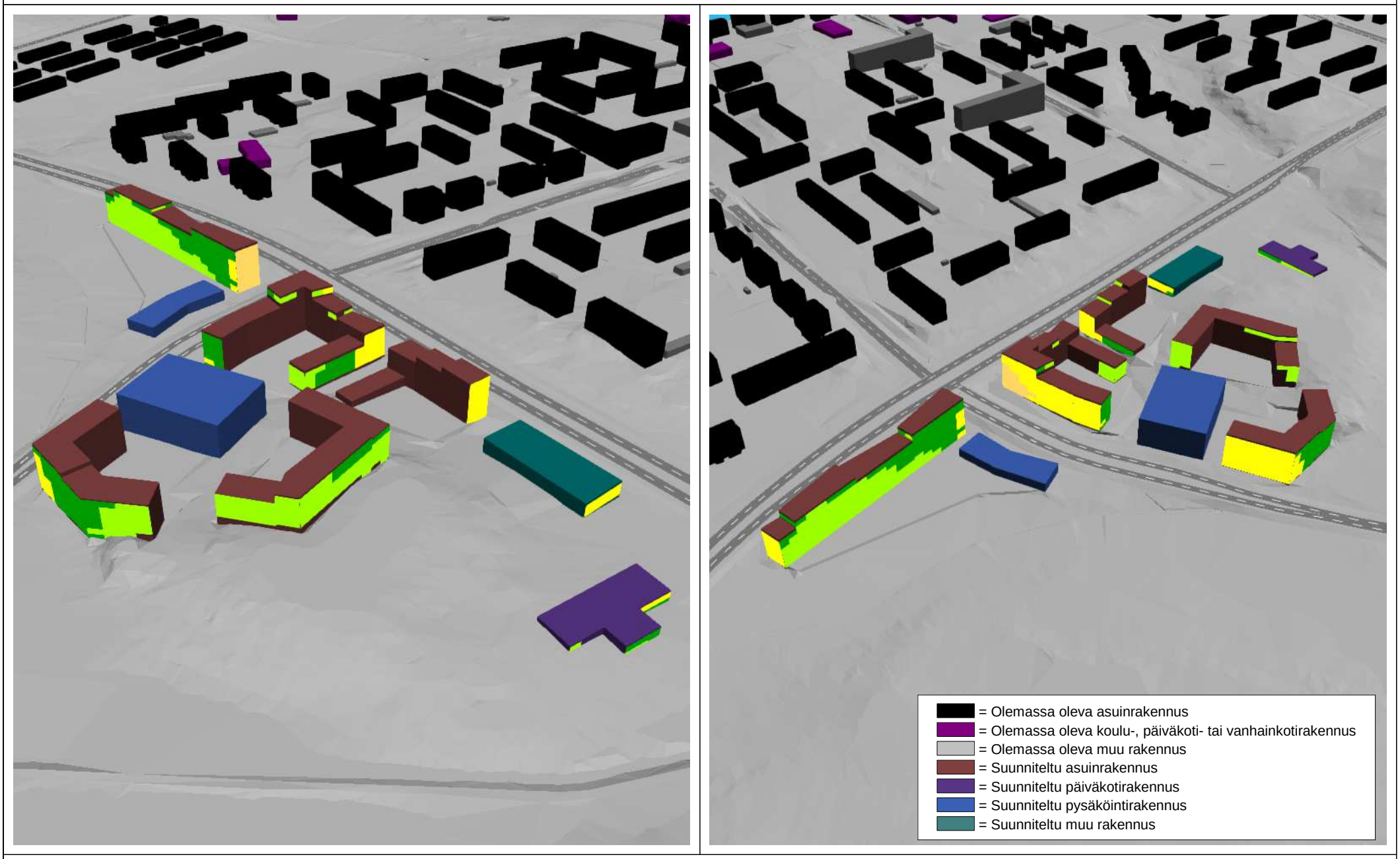
Mittakaava 1:1500 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein
ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.



Näkymät koillisen ja kaakon suunnista.



Näkymät lounaan ja luoteen suunnista.

Liite 2.1.1

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Liitteen 2.1A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

PROMETHOR

N W E S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.

RAAPPAVUORENPUISTO 002049
15644
15641
15642
15643
KELOKUUSENMÄKI 002156
KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI 002329
MYYRMÄEN HUOLLON TONTTI 002418
LPA II
LPA VI
Raappavuorentie
Luhtitie
Uomatie
500
400
300
200
100
1900
1800
1700

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu päiväkotirakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus
= Suunniteltu muu rakennus

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Liite 2.2A

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Julkisivuun kohdistuva suurin tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

Mittakaava 1:1500 (A3)

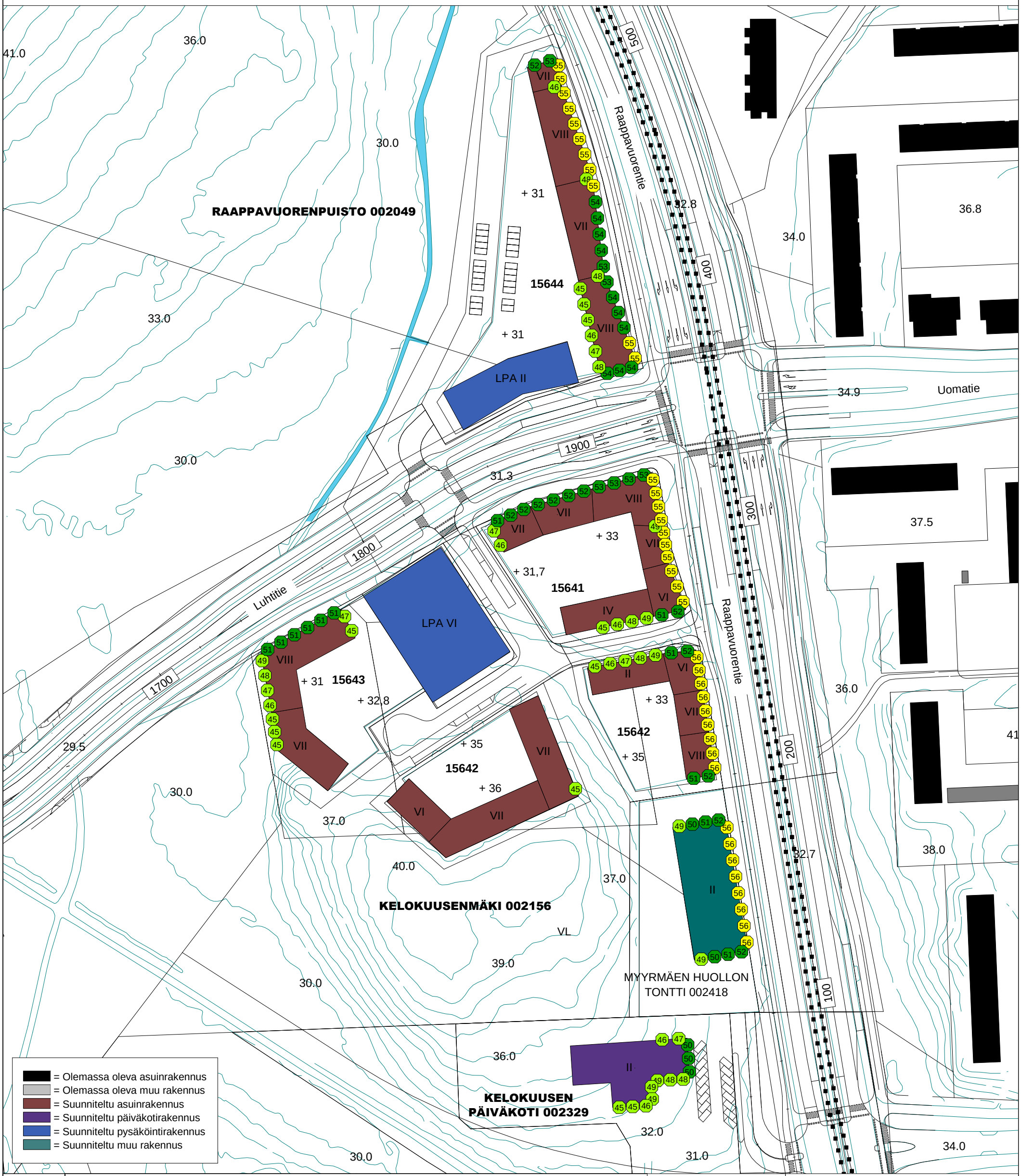
LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 2.2B

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Julkisivuun kohdistuva suurin tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

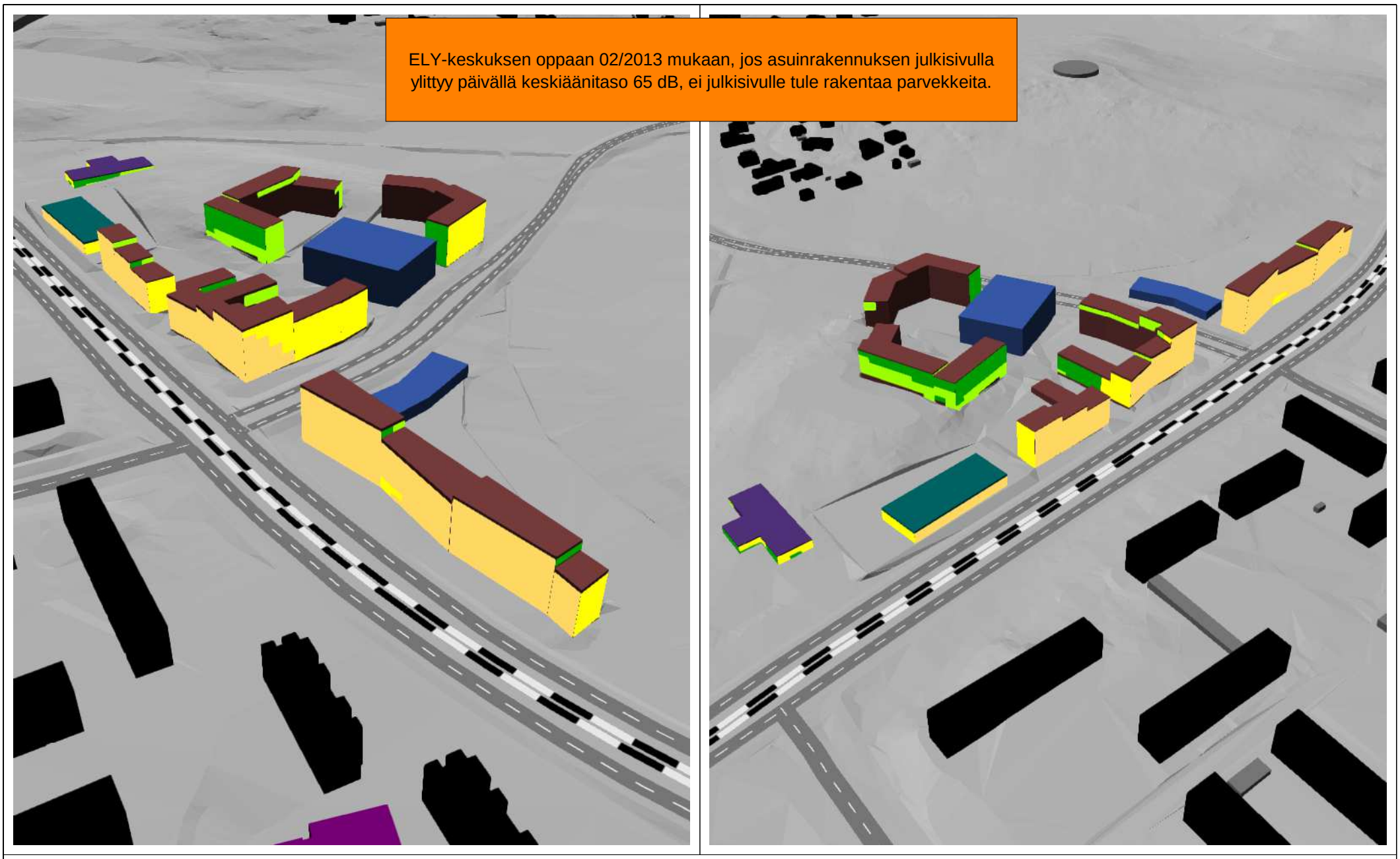
PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

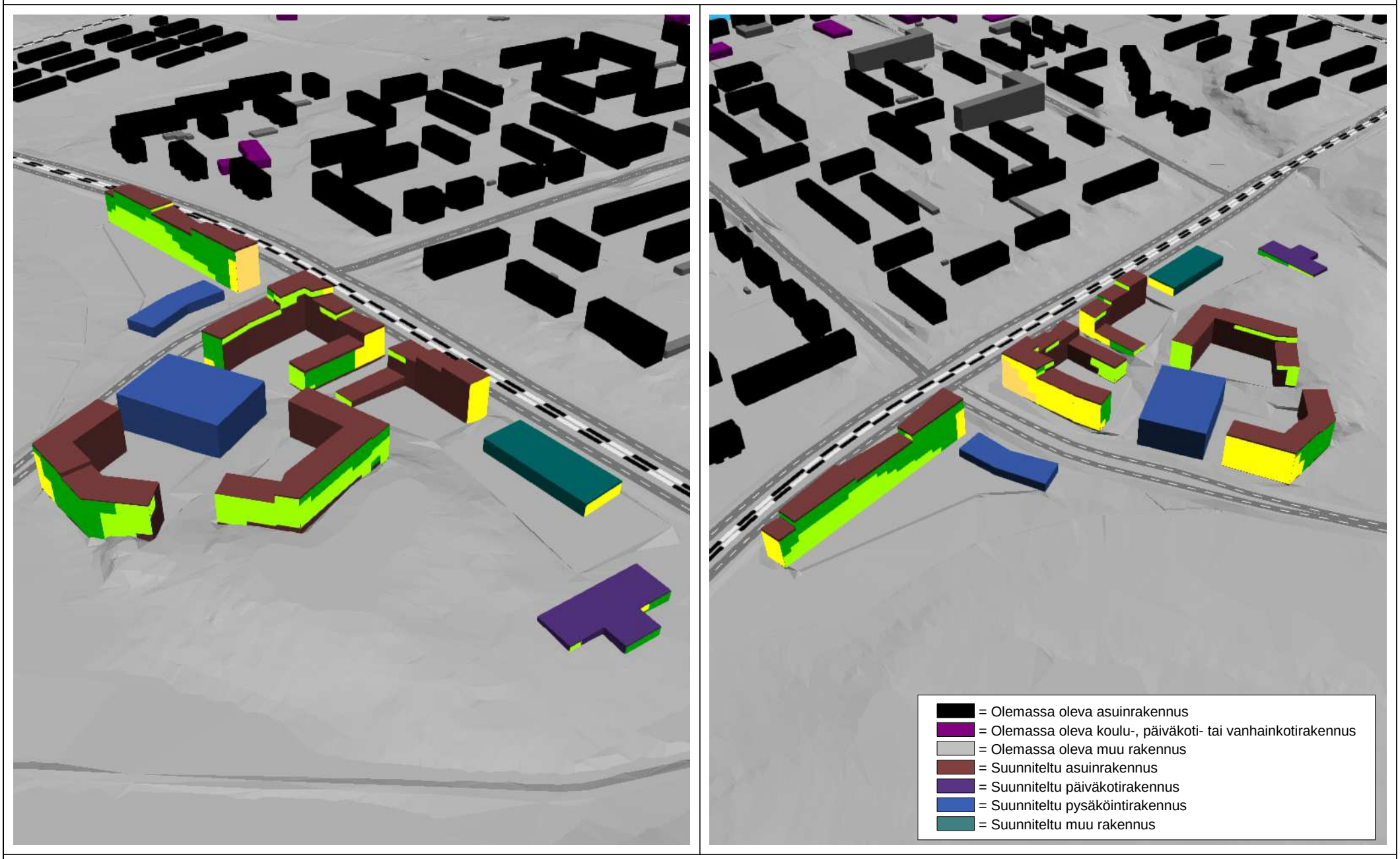
Mittakaava 1:1500 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.



Näkymät koillisen ja kaakon suunnista.



Näkymät lounaan ja luoteen suunnista.

Liite 2.2.1

N W E S

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Liitteen 2.2A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

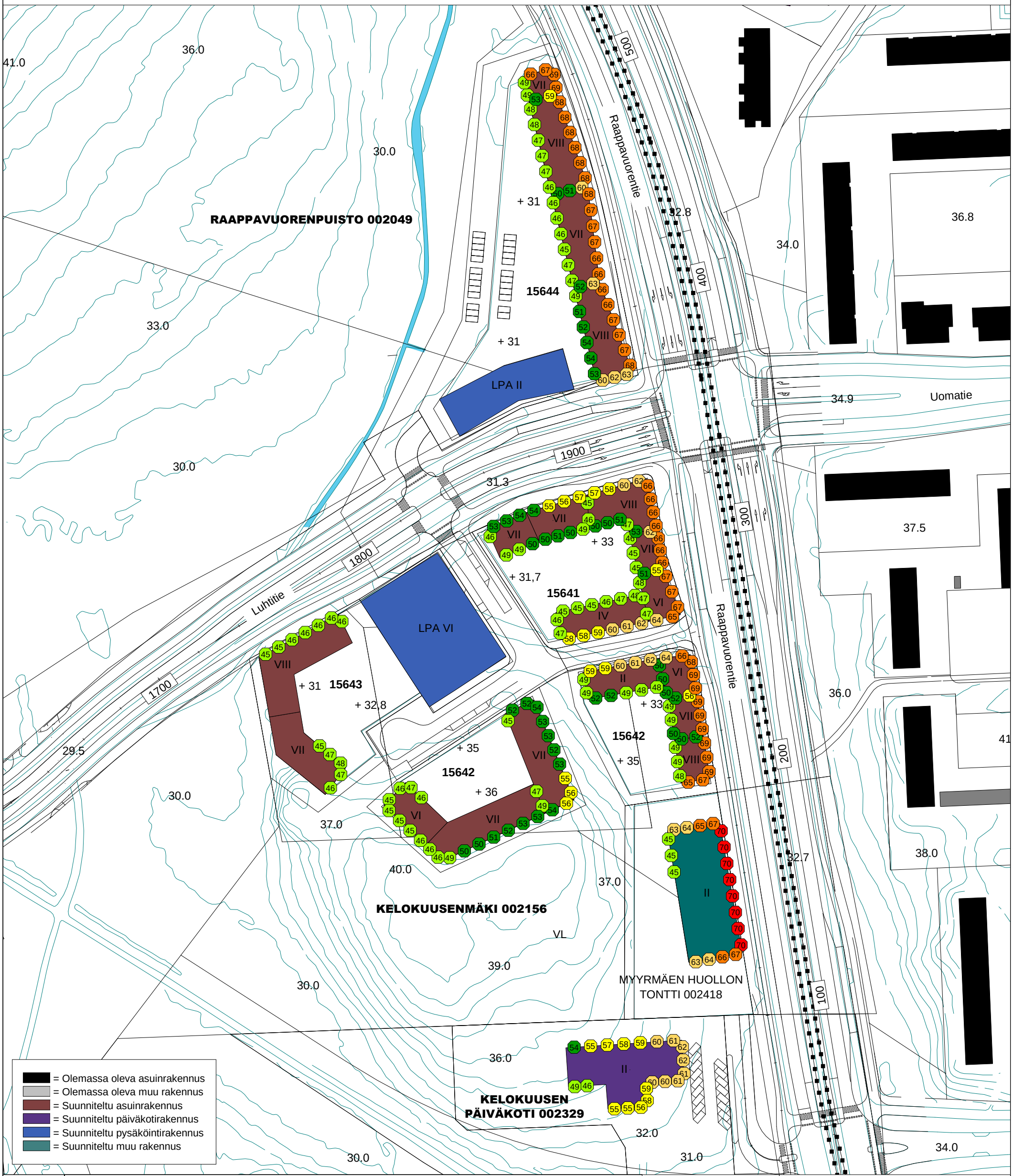
PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 3

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Julkisivuun kohdistuva suurin raitiotieliikenteen aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso LAF,maks.

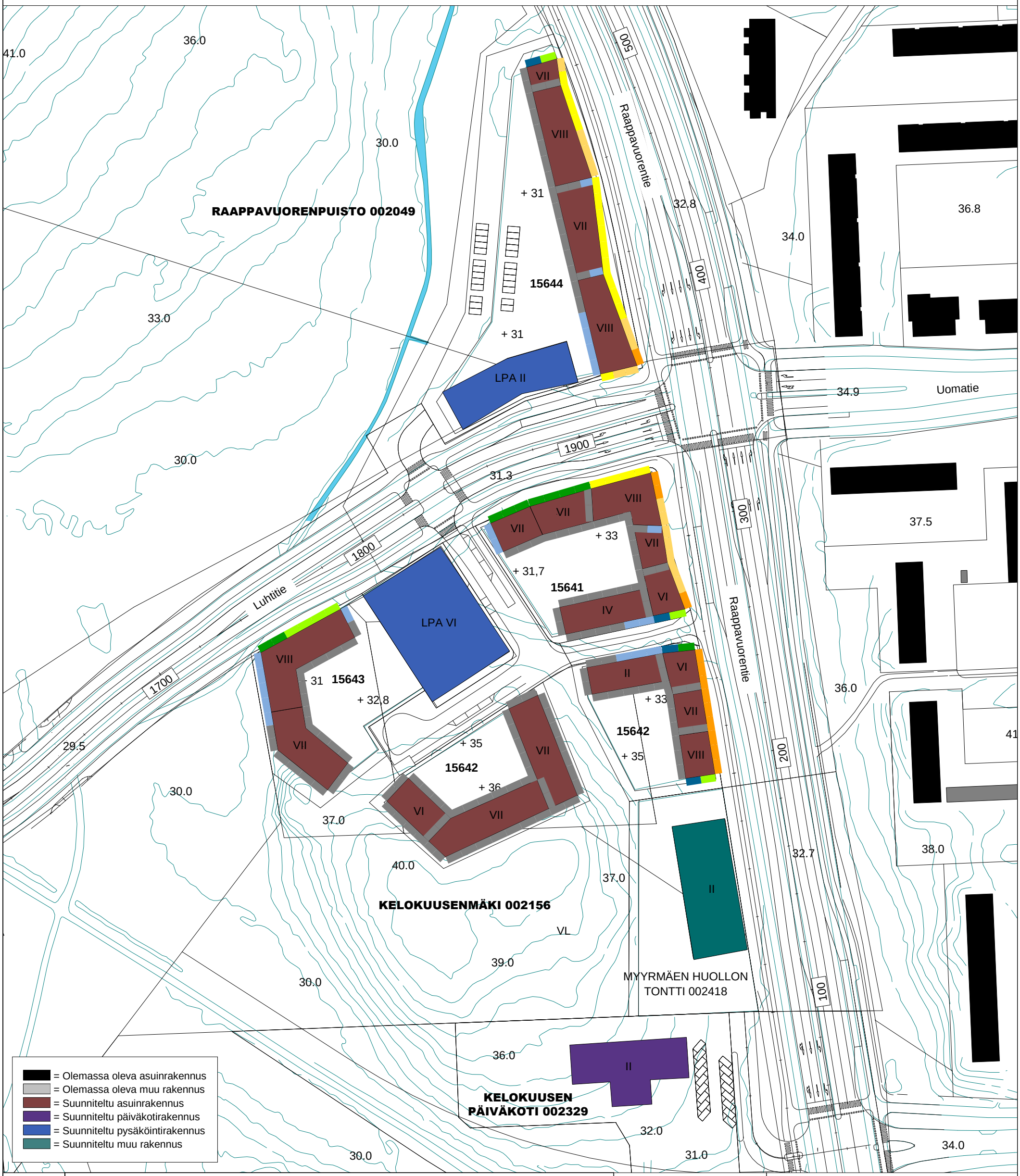
PROMETHOR

Mittakaava 1:1500 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 4.1

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan.

PROMETHOR

= ei lasitustarvetta
= 1 dB(A)
= 2 dB(A)
= 3 dB(A)
= 4 dB(A)
= 5 dB(A)
= 6 dB(A)
= 7 dB(A)
= 8 dB(A)
= 9 dB(A)

Mittakaava 1:1500 (A3)

Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että parvekkeen seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

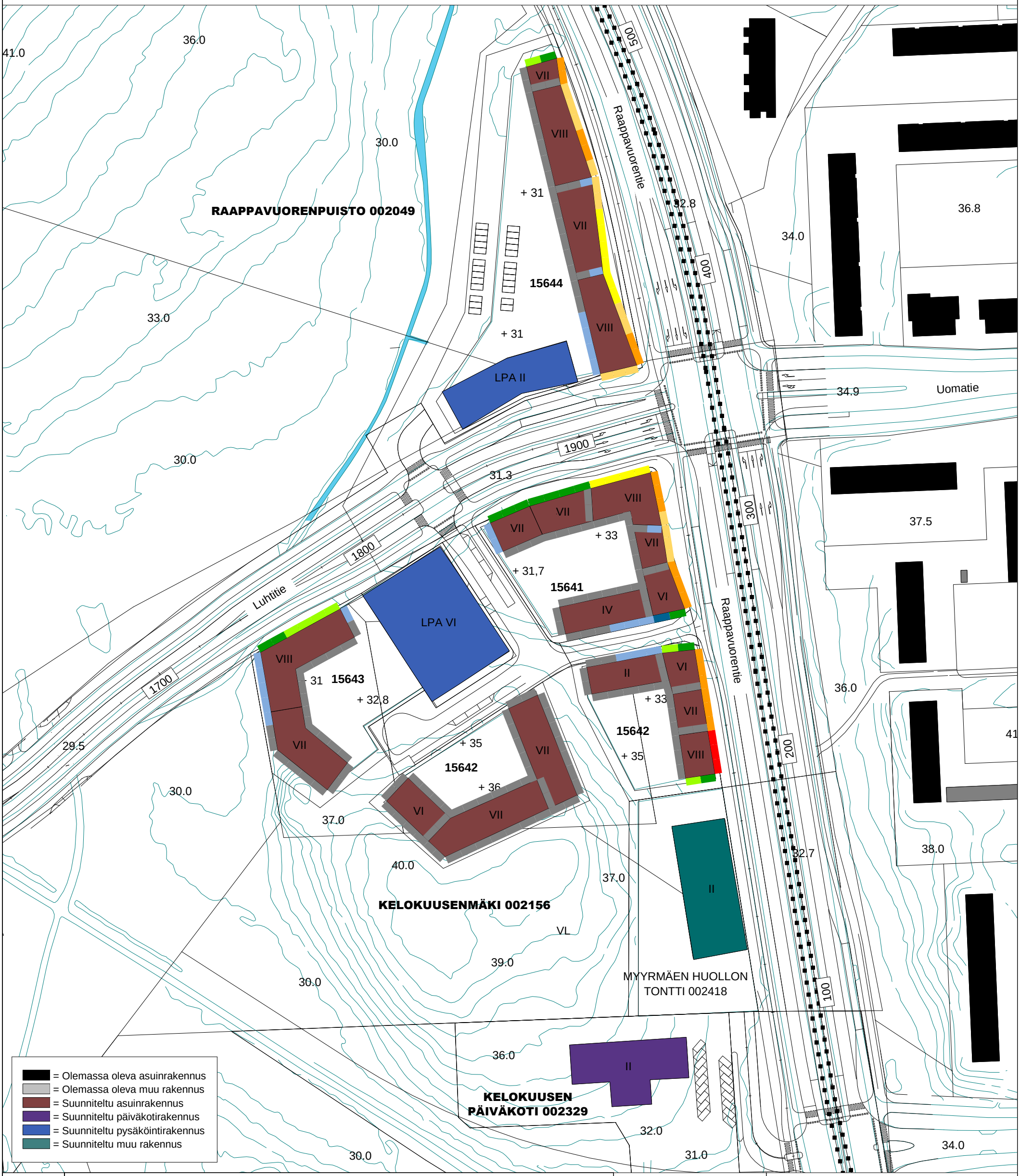
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 4.2

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan.

PROMETHOR

= ei lasitustarvetta
= 1 dB(A)
= 2 dB(A)
= 3 dB(A)
= 4 dB(A)
= 5 dB(A)
= 6 dB(A)
= 7 dB(A)
= 8 dB(A)
= 9 dB(A)

Mittakaava 1:1500 (A3)

Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että parvekkeen seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 10 340
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 5 %
Nop. 40 km/h

MARTINLAAKSONTIE
KAVL 5 810
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 9 %
Nop. 40 km/h

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 9 600
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 8 %
Nop. 40 km/h

UOMATIE
KAVL 8 700
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 13 %
Nop. 40 km/h

LUHTITIE
KAVL 3 950
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 7 %
Nop. 40 km/h

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 11 590
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 6 %
Nop. 40 km/h

VIRTATIE
KAVL 1 300
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 5 %
Nop. 40 km/h

RAITIOTIE
Artic-raitiovaunu
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Yksikön pituus 34 m
Nop. 40 km/h, pysäkkien kohdalla 30 km/h

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 11 590
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 6 %
Nop. 40 km/h

VASKIVUORENTIE
KAVL 7 810
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 6 %
Nop. 40 km/h

Liite
5

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Melulaskennoissa käytetyt vuoden 2040 liikennetiedot.

N
W E
S

Mittakaava 1:4000 (A3)

TIELIIKENNETIEDOT
Tien nimi
Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne v. 2040 = KAVL _
Liikenteen osuus päivällä ja yöllä = Päivä _ % / yö _ %
Raskaan liikenteen osuus = Raskas %
Nopeusrajoitus = Nop. _ km/h

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

PROMETHOR

18 § **Asemakaavan muutos 002349 sekä tonttijako, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2 / TLA**

VD/5595/10.02.04.00/2017
TLA/TKA/AHA/MKU

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kilterinkuja 2:ssa olevan vajaakäyttöisen toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi. Kortteliin sijoittuu rakennusoikeutta asuinrakennuksille 18010 k-m^2 sekä liiketiloille 160–200 k-m^2. Autopaikkojen korttelialueella (15802) korjataan aiempien asemakaavamuutoksien johdosta muuttuneet kortteli- ja tonttinumerot vastaamaan niitä, jotka saavat sijoittaa autopaikkoja alueelle.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15809, osaa korttelista 15802 sekä katu- ja torialuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako koskee korttelia 15809.

Alue sijaitsee Myyrmäen Kilterinmäellä, Kilterinkuja 2:ssa ja Kilterinkaari 4:ssä.

Hakija
Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

Maanomistus
Korttelin 15809 kiinteistön ja määräalat omistavat Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 3, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 8, Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2, Asunto Oy Vantaan Bräntilänpolku. Korttelin 15802 omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8. Katu- ja torialueet omistaa Vantaan kaupunki.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy sekä Sitowise Oy konsultteina.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Yleiskaavaehdotuksessa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Lisäksi suunnittelualuetta koskee kestävän kasvun vyöhyke.

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutoksessa esitetään Kilterinkuja 2:ssa olevan käyttöasteeltaan alle 10 % ja sisäilmaongelmaisen toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi (AK). Kortteliin sijoittuu viisi asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat seitsemästä kerroksesta 12-kerrokseen, joihin sijoittuu myös liiketilaa sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketilat ja yhteistilat sijoittuvat rakennusten kivijalkaan korttelin kaakkois- ja luoteiskulmiin sijoittuvien aukioiden yhteyteen. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 18010 k- m^2 ja lisäksi liiketilaa 160–200 k-m^2.

Korttelin sisäpiha on rakennettava viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi ja vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Korttelin piha-alueelle maanvaraiselle osuudelle tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat voidaan sijoittaa korttelin alueelle sekä tarvittaessa

korttelin 15802 LPA-alueelle ja Kilterinmäen pysäköintiluolaan, joissa maanomistajalla on pysäköintipaikkakapasiteettia. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/130 k- m^2 ja liiketiloille 1 ap/100 k- m^2. Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus.

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) 15802 korjataan aiempien asemakaavamuutoksien johdosta muuttuneet kortteli- ja tonttinumerot vastaamaan niitä, joilla on oikeus sijoittaa autopaikkoja korttelialueelle.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 31.1.2019. Kaavatilaisuus on pidetty 14.2.2019 Kilterin koululla.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä viisi (5) kappaletta, joista neljä oli viranomaisilta ja yksi yksityishenkilöltä, joka toivoi päivittäistavarakauppaa. Mielipiteet ja vastineet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (18010 k- m^2, n. 300–360 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 19 750 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002349 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 19 750 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreä lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: *"Vihreä lautakuntaryhmä esittää, että vetovoimatekijöitä ja työpaikkojen riittävyyttä tulee ottaa enemmän huomioon Myyrmäen asemakaavoissa. Eri toimintoja sekoittava yhdyskuntarakenne on tärkeä alueen elinvoimaisuuden säilyttämisen kannalta, samalla kuin koko Myyrmäen alueen eri kaavojen toteuttaminen ajallisesti eri vaiheissa. Asukas-, kulttuuri- ja start up yrittäjille soveltuvia tiloja tulee turvata myös silloin kun olemassa olevia tiloja puretaan."*

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen yhtyi pöytäkirjalausumaan.

Kaupunginhallitus 1.6.2020 § 21

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002349 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 19 750 €.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 15.6.2020 § 26

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002349 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 19 750 €.

Käsittely:
Kaupunginhallitus päätti lisätä päätösesitykseen uuden kohdan *d) Kaupunginhallitus edellyttää, että kaupunki etsii yhteistyössä nykyisten Myyräncolon vuokralaisten kanssa korvaavia tiloja toimijoiden käyttöön.*

Päätös:
Päätettiin
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002349 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 19 750 €.
d) Kaupunginhallitus edellyttää, että kaupunki etsii yhteistyössä nykyisten Myyräncolon vuokralaisten kanssa korvaavia tiloja toimijoiden käyttöön.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.6.-24.8.2020. Tänä aikana jätettiin kaksi (2) muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2020 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei ollut tarpeellista pyytää.

Tehdyt tarkistukset
Kaavakarttaan on tarkistettu maanalaisen alueen osan sijaintia vastaamaan tarkemmin olemassa olevaa tilannetta. Samalla maanalaisen kulkuyhteyden kaavamääräystä AK-korttelista pysäköintitiloihin on tarkistettu. Lisäksi on tehty tekninen korjaus liiketilan rakennusoikeuden merkintätapaan ja kaavamääräykseen, jotta merkintä olisi selkeämmin tulkittavissa.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Myyräncolon tila-asiaa hoitaa Elinkeinopalvelut.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002349 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja teki esityksen liitteeseen seuraavan korjauksen. Korjattiin muistutusten vastineen nro 2 viimeinen kappale muotoon:
”Kiinteistössä toimii kulttuurinen asukastila Myyräncolo, jota ylläpitää Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalo, joka on vuokrannut tilat lyhyellä irtisanomisajalla Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö ELO:lta.”

Päätös:
Hyväksyttiin korjattu esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 29.9.2020
- Muistutukset ja vastineet 29.9.2020 (II)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaava-arkkitehti Anna Hakamäki, p. 050 318 1629
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002349 KILTERINKUJA 2

MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 29.9.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002349. Kaavoitus on tullut vireille 31.1.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee korttelia 15809, osaa korttelista 15802 sekä katu- ja torialuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki

Tonttijako:

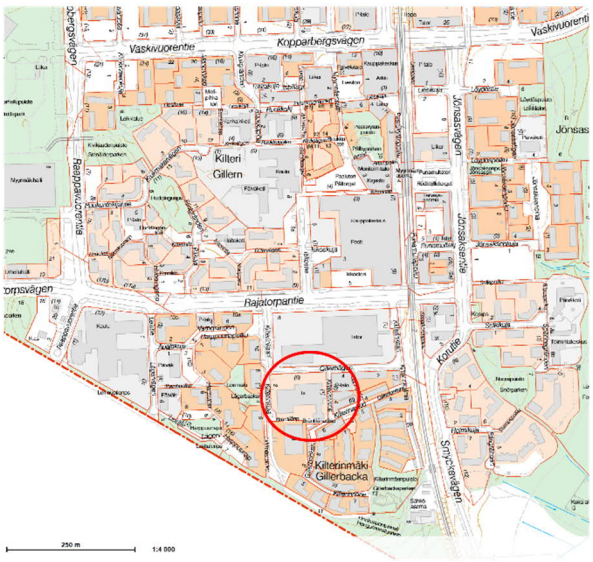
koskee korttelia 15809.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kilterinkuja 2:ssa olevan vajaakäyttöisen toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi. Kortteliin sijoittuu rakennusoikeutta asuinrakennuksille 18010 k-m^2 sekä liiketiloille 160-200 k-m^2. Autopaikkojen korttelialueella (15802) korjataan aiempien asemakaavamuutoksien johdosta muuttuneet kortteli- ja tonttinumerot vastaamaan niitä, jotka saavat sijoittaa autopaikkoja alueelle.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: asemakaava-arkkitehti Anna Hakamäki, Vantaan kaupunki; anna.hakamaki@vantaa.fi, puh. 050 31 629.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäessä, Kilterinmäellä. Aluetta rajaa pohjoisessa Virtatalon kortteli, idässä Kilterinrinne ja asuinkerrostalojen kortteli sekä lännessä Kilterinkuja. Myyrmäen asemalle on noin 500 metrin matka.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistaman Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.5.2017. Työohjelmassa kaavamuutoksen numeroksi tuli 002349.
- Kaavoitus tuli vireille 31.1.2019
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 14.2.2019
- Mielipiteet pyydettiin 8.3.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kirjallisena yhteensä viisi (5) kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 esitti kaupunginhallitukselle, että asemakaavamuutos asetetaan nähtäville
- Kaupunginhallitus jätti asian pöydälle 1.6.2020 kokouksessa ja 15.6.2020 kokouksessa kaupunginhallitus päätti asettaa asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 24.6. –24.8.2020 sekä pyytämään tarvittavat lausunnot.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 16
3.3. Asemakaavan tavoitteet 18
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 20
4. Asemakaavan kuvaus 22
4.1 Kaavan rakenne 22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 22
4.3 Aluevaraukset 24
4.4 Kaavan vaikutukset 26
4.5 Ympäristön häiriötekijät 31
4.6 Nimistö 32
5. Asemakaavaprosessi ja kaavan toteutus 32
6. Kaavatyöhön osallistuneet 33
7. Asemakaavan seurantalomake 34
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 36
9. Muu suunnitelma-aineisto 43

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Asemapiirros, havainnekuvia, varjoanalyysi, korttelileikkauksia, Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy 21.5.2019
- Korttelipihan yleissuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy 24.10.2019 sekä Vantaan kaupunki/ Elina Ekroos 17.4.2020
- Kilterinkuja 2 - Hulevesien hallintasuunnitelma, Sitowise 13.11.2019
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki 20.3.2020
- Katualueet, Vantaan kaupunki 19.3.2019
- Tutkimusraportti - Kiinteistöosakeyhtiö Rajatorpantie 8 C, 1. krs:n sisäilmasto- ja rakennustekniset tutkimukset, FCG Suunnittelu ja tekniikka 9.6.2016
- Myyrmäen kaavarunko, nro 014400, Vantaan kaupunki, Kh 29.4.2019
- Myyrmäen kiinnostavuus, Newsec 6.9.2019 (tilaaja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo)
- Vireät keskustat Myyrmäki ja Tikkurila, Gaia Consulting 5.12.2019
- Innovaatiostrategia-selvitys sekä Innovaatioista elinvoimaa ja työtä, Myyrmäki kasvumoottorina, Resolute HQ Oy, 31.3.2020
- Myyrmäen Elinvoima 2030, Vantaan kaupunki (selostettu Kh 15.6.2020)

1. TIIVISTELMÄ



Näkymä kortteliin luoteesta Kilterinkujan ja Kilterinkaaren risteyksestä. Taiteilijan näkemys, Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.5.2019.

Asemakaavalla mahdollistetaan Kilterinkuja 2:ssa olevan vajaakäyttöisen toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi (AK). Kortteliin sijoittuu viisi asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat seitsemästä kerroksesta 12-kerrokseen, joihin sijoittuu myös liiketilaa sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketilat ja yhteistilat sijoittuvat rakennusten kivijalkaan korttelin kaakkois- ja luoteiskulmien aukioiden yhteyteen. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 18010 k-m^2 sekä liiketilaa 160–200 k-m^2. Korttelin sisäpiha on rakennettava viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi ja vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Korttelin piha-alueelle maanvaraiselle osuudelle tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat voidaan sijoittaa korttelin alueelle sekä tarvittaessa korttelin 15802 pysäköintitaloon ja Kilterinmäen kalliopysäköintitiloihin, joissa maanomistajalla on pysäköintipaikkakapasiteettia. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/130 k-m^2 ja liiketiloille 1 ap/100 k-m^2. Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus.

Yleiskaavassa kaava-alue alue on keskustatoimintojen alueella (C). Alueelle voi sijoittua toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja sekä keskusta-alueelle soveltuvia työpaikkatoimintoja. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 15809 on osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KTY). Se on tarkoitettu toimistorakentamiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuus- ja varastorakentamiselle.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

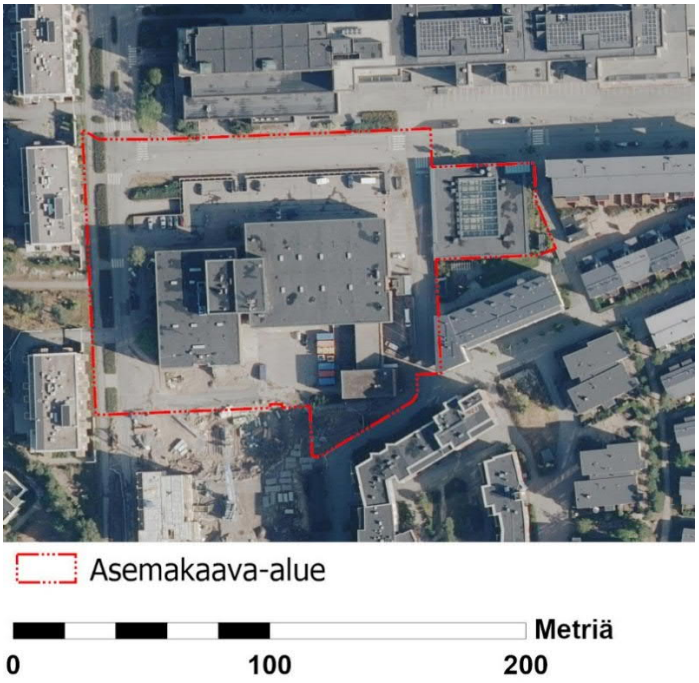
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on noin 17 200 asukkaan kerrostalovaltainen kaupunginosa ja Länsi-Vantaan aluekeskus monipuolisine palveluineen. Myyrmäki sijaitsee Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Liikenneyhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat erinomaiset.

Suunnittelualue sijaitsee noin puolen kilometrin päässä Myyrmäen asemasta ja keskustan palveluista. Suunnittelualueella Kilterinkuja 2:ssa oleva toimitilarakennus on valmistunut vuonna 1983 Imatran Voiman käyttöön tuotantorakennukseksi, keskuslaboratorioksi. Rakennus on ollut osa Imatran Voiman omistamaa kokonaisuutta, johon on kuulunut Imatran Voiman pääkonttori, nykyinen Virtatalo sekä Kilterinkuja 4:ssä sijainnut, jo purettu toimitilarakennus.

Kilterinkuja 2:n toimitilarakennus on ollut pitkään vajaakäyttöinen muun muassa sisäilmaongelmien vuoksi. Rakennuksessa on tällä hetkellä kaksi varsinaista vuokralaista sekä sen lisäksi väliaikaiskäyttöön perustuvaa toimintaa. Korttelissa on maantasopysäköintiä sekä maanalaista pysäköintitilaa.

Toimitilarakennus tarvitsisi mittavan peruskorjauksen, mutta sitä ei nähdä kannattavana, sillä rakennuksen eri osissa on havaittu runsaasti erilaisia sisäilmastoon vaikuttavia ongelmia. Ylimmässä kerroksessa on todettu kosteusvaurioita mm. ulkoseinärakenteissa. Toisen ja kolmannen kerroksen lattiapäälysteissä on todettu olevan ongelmia. Ensimmäisessä kerroksessa puolestaan oli löytynyt runsaasti bakteereja eristevilloista, pohjoisseinän näytteestä kohonnut villan kosteuspitoisuus sekä selviä merkkejä ilmavuodoista rakenteiden läpi. Lisäksi toimistotilat ovat liian alipaineisia suhteessa ulkoilmaan ja varastotiloihin. (FCG Suunnittelu ja Tekniikka 2016).



Ilmakuva 2019, Vantaan kaupunki. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kilterinmäki on osa Myyrmäen etäläosan pienipiirteistä entistä viljelysmaisemaa, jossa se kohoaa ympäristöään korkeammaksi kalliosydämiseksi moreenimäeksi. Myyrmäen suurmaisemassa Kilterinmäki sijoittuu Mätäojanlaakson ja pohjoisosan kallioselänteen pienipiirteiselle vaihettumisvyöhykkeelle.

Kilterinmäen maasto on ollut karua kallioista männikköä. Nykyisellään se on pääosin rakennettua aluetta, jossa alkuperäistä luonnonmaisemaa, puustoa ja avokallioita on pyritty säästämään rakennettujen kortteleiden keskellä ja välissä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Kilterinmäen luoteisreunalla ja on rakennettua aluetta, joka on maaperältään täytemaata. Suunnittelualueen länsireunassa kasvaa komea mänty.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Kaava-alueen maanpinta vaihtelee välillä +36...+40 (N2000). Maanpinta on alimmillaan alueen pohjoisosassa, maanpinta nousee kohti etelää.

Alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin täyttö- tai toiminta-aluetta sekä osin hiekkaa ja moreenia.

Aikaisempaa rakentamista varten tehtyjen pohjatutkimusten mukaan maakerrosten paksuun on vaihdellut noin 1-4 metriä. Luonnonmaa on arvioitu hiekaksi tai moreeniksi. Nykyisen rakennuksen pohja ja maanaliset tilat on mahdollisesti osin louhittu kallioon.

Pohjavedestä ei ole alueelta mitattua tietoa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Uusien rakennusten arvioitu perustamistapa on maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2019 alussa asukasluku oli 17 194. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta enemmän yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 23 prosenttia oli yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 45% asuu yksin, joten myös asuntokuntien keskikoko on alhaisempi kuin Vantaalla keskimäärin. [1]

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Metropolian kampuksen laajentumisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin

[1] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

liittyvissä hankkeissa ja toiminnallaan vahvistanut yhteisöllisyyttä. Erityisteemana Myyrmäessä on katutaide.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Kulttuuri- ja monitoimikeskus Myyrmäkitalossa on kirjasto, yhteispalvelupiste, elokuvateatteri, Vantaan taidemuseo sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Myyrmäen urheilupuistossa sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä sijaitseva Metropolia laajenee 3500 opiskelijan kampusalueeksi.

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2016 noin 5000 työpaikkaa. Määrä on vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suuralueen työpaikkamäärä, joista n. 22 % sijaitsi Myyrmäen kaupunginosassa, on vastaavasti hieman kasvanut. Myyrmäen suuralueen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.[2] Kaava-alueella vuonna 2018 toimitilarakennuksessa oli noin 20 laskennallista työpaikkaa (henkilötyövuosina). Myyrmäen kaavarungon tavoitteisiin kirjattiin, että Myyrmäen keskustan työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018).

Vuoden 2020 keväällä korttelissa 15809 sijaitsee vajaakäyttöinen toimitilarakennus, jonka käyttöaste on alle 10%. Rakennuksessa on maanomistajalta saatujen tietojen mukaan keväällä 2020 ollut varsinaisina vuokralaisina FTF Fuel Testing Finland (10-20 työpaikkaa) ja Vantaan tanssiopisto (4 vakituista työpaikkaa ja opettajia 20 hlö). Tanssiopisto muuttaa viereiseen Virtataloon elokuussa 2020. Lisäksi luonteeltaan väliaikaisena toimintana rakennuksessa on ollut naapurikiinteistön Kilterinkuja 4:n rakennustyömaiden työmaatoimistot (Skanska ja T2H) sekä Myyrmäki-liikkeen yhteisöllinen asukastila Myyräncolo nimellistä korvausta vastaan. Rakennus on osittain sisäilmaongelmainen. Maanomistajan tarkoituksena on keskittää toimitilavuokraus viereiseen Virtataloon, joka sekin on vajaakäytössä.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Myyrmäen ydinkeskustan eteläpuolelle, sen välittömään läheisyyteen. Myyrmäen keskustassa on kaupalliset palvelut, sosiaali- ja terveyspalvelut, koulut, tori, kirjasto ja taidemuseo. Myyrmäen rautatieasemalle ja linja-autoasemalle matkaa on noin 600 metriä, joten yhteydet ovat erinomaiset niin Helsinkiin kuin lentokentälle ja Itä-Vantaan suuntaan.

[2] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva



Viistoilmakuva (v. 2018), Google Maps.

Kaupunkikuva Kilterinmäellä on asuinkerrostalovaltainen. Suunnittelualueen kaakkoispuolella oleva Kilterinmäen asuinalue on rakentunut vuosina 2005-2010. Suunnittelua ja rakentamista on ohjannut Kilterinmäen lähiympäristösuunnitelma ja rakentamisohje, jossa ohjattiin toteuttamaan Kilterinmäen asuinrakennukset värikkäinä värivyöhykkeittäin. Kilterinmäen lakialuetta länteen päin rajaa niin sanottu Linna-kortteli, jonka sisäpihalla on luonnonvaraisena säilytetty korttelipiha. Leirimäenpolun länsipuolella sijaitseva kerrostaloalue on valmistunut 1990-luvun puolivälissä ja Kilterinkujan länsipuolen uudet kerrostalot on rakennettu 2013-2015. Pohjoispuolelle sijoittuu Virtatalo, entinen Imatran Voima Oy:n pääkonttori.

Vantaan ja Helsingin raja on noin 130 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta etelään. Helsingin puolelle rakentuu Honkasuon asuinalue.

Suunnittelualueella ei ole rakennusperintökohteita eikä kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja.





Kilterinkuja 2, 3.5.2019 (Anne Olkkola)

Muinaismuistot

Myyrmäen keskustan alueella on ollut asutusta kivikaudelta alkaen eli jo noin 7500 vuotta sitten. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Paikalla on kuitenkin sijainnut laaja 1970-luvulla arkeologisesti tutkittu muinaisjäännös. Kaivauksessa löytyi muun muassa hautoja, useita kivettyjä tulisijoja ja runsaasti kivikauteen ajoittuvaa esineistöä. Alueen historiatietoja voisi käyttää hyväksi esimerkiksi uusien rakennusten ulkoasussa ja ulkotilojen suunnittelussa. Paikalle voisi myös pystyttää opastaulun kertomaan alueen menneisyydestä.

Virkistys

Myyrmäen keskustaa ympäröi laajat ja monipuoliset viheralueet: idässä Mätäojanlaakso ja lännessä Myyrmäen urheilupuisto ja sen pohjoispuolella jatkuva Raappavuoren puisto. Laajat viheralueet ja urheilupuisto ovat hyvin saavutettavissa, suunnittelualueelta noin 500 m päässä.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Kilterinkaareen, etelässä Bräntilänpolkuun ja Bräntilänaukioon, lännessä Kilterinkujaan ja idässä Kilterinrinteeseen, jotka ovat toiminnalliselta luokaltaan tonttikatuja. Alueen moottoriajoneuvoliikenne kulkee Kilterinkaaren kautta Rajatorpantielle, joka on yksi Myyrmäen alueen pääkaduista. Rajatorpantieltä liikenne suuntautuu pääkatuja pitkin maantieverkolle, kuten Vihdintielle (st 120), Kehä III:lle (kt 50) ja Hämeenlinnanväylälle (vt 3).

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Rajatorpantiellä noin 300 – 400 metrin päässä kaava-alueesta. Pysäkeiltä on yhteydet mm. Helsingin keskustaan, Tapiolaan ja Tikkurilaan, minkä lisäksi runkolinja 560 kulkee Malmin, Kontulan ja Vuosaaren kautta Rastilaan. Kaava-alueelta on noin 500 – 600 metrin matka Myyrmäen asemalle, josta Kehäradan junat liikennöivät tiheimmillään 10 minuutin vuorovälein. Matka-aika Myyrmäen asemalta Helsinki-Vantaan lentoasemalle on 15 min ja Helsingin keskustaan 18 min.

Kaava-alueelta pääsee helposti liikkumaan myös jalan tai polkupyörällä. Kaikilla lähialueen kaduilla on vähintään toisella laidalla yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Alueella on myös kävely- ja pyöräilypainotteisia katuja, kuten Kilterinrinteen pihakatu. Kilterinkujan eteläpäästä jatkuvalta Leirimäenpolulta on yhteys Kilterinmäen-, Leirinuotion- ja Helsingin puolella sijaitsevan Pihkapuiston muodostamalle puistoalueelle. Puiston läpi on hyvät yhteydet esimerkiksi Malminkartanoon ja Konalaan.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Kilterinkujalla (225 M 2006) ja Kilterinrinteellä (160 M 2006).

Kaavamuutosalueella on olemassa oleva vesijohtoverkosto. Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä, Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +97 m ja alin painetaso noin +83 m. Osa korkeimmista rakennuksista saattaa tarvita kiinteistökohtaisen paineenkorotuksen. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kilterinkujalla (200 M 2006) ja Kilterinrinteellä (200 M 2006).

Alueen jätevedet johdetaan nykytilanteessa Kilterinkaaren jätevesiviemäriin, josta jätevedet päätyvät Myyrmäen jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan edelleen Vapaalan ja Hämeenkylän kautta Espoon viemäriverkostoon, josta jätevedet päätyvät Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Kilterinkujalla (300 B 1978), Kilterinkaarella (300 B 2006) ja Kilterinrinteellä (300B 2006).

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Niiltä osin kuin vesiä valuu etelään Helsingin suuntaan, käytetään nimitystä Mätäjoen valuma-alue, sillä Mätäoja muuttaa kuntien rajalla nimensä Mätäjoeksi. Tontilla nykyisin sijaitsevat rakennukset on kuivatettu Kilterinkujan hulevesiviemäriin.

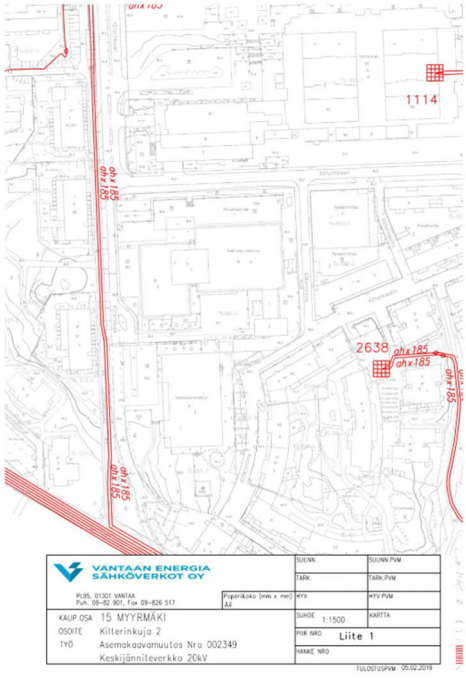
Lisäksi kaavoitettavan tontin länsireunalla kulkee nykytilanteessa eteläpuolisen naapurinkiinteistön (15-801-2) tonttijohdot JV 200 M 1978 ja HV 300 B 1978.

Kaukolämpö

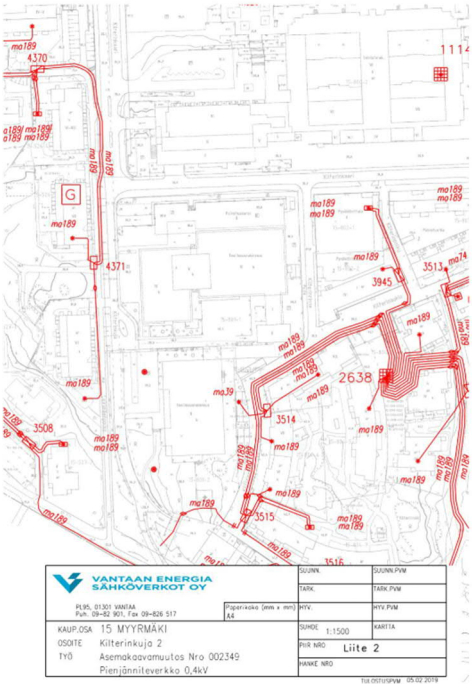
Kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueelle ja se on kokonaisuudessaan mahdollista liittää kaukolämpöön. Runkolinja kulkee nykytilanteessa molemmin puolin katua Kilterinkujalla, josta kaukolämpö on johdettu Kilterinkuja 2:n toimitilakiinteistöön sekä Kilterinkuja 4:n kortteliin. Toinen runkolinja kulkee Kilterinrinteen eteläosassa.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita on Kilterinkujan katualueella. Korttelin 15809 alueella ei ole Vantaan Energia Sähköverkkojen käytössä olevia kaapeleita. Kaavan rakentuessa sähköverkko rakennetaan korttelialueelle.



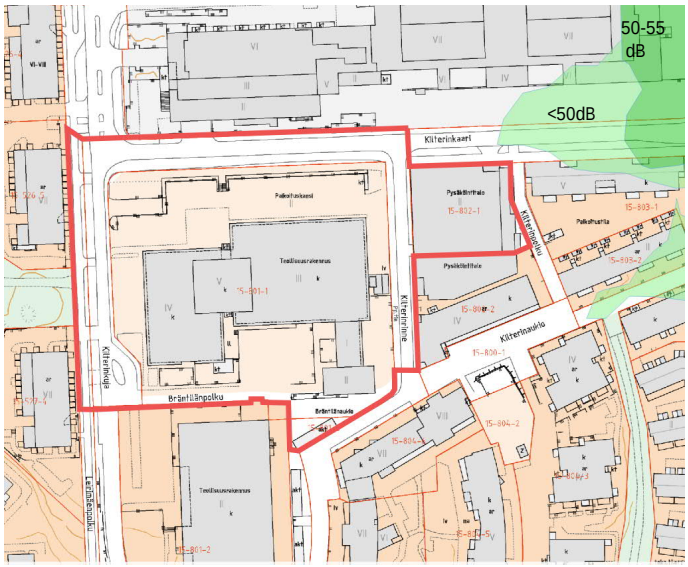
Keskijänniteverkon kartta



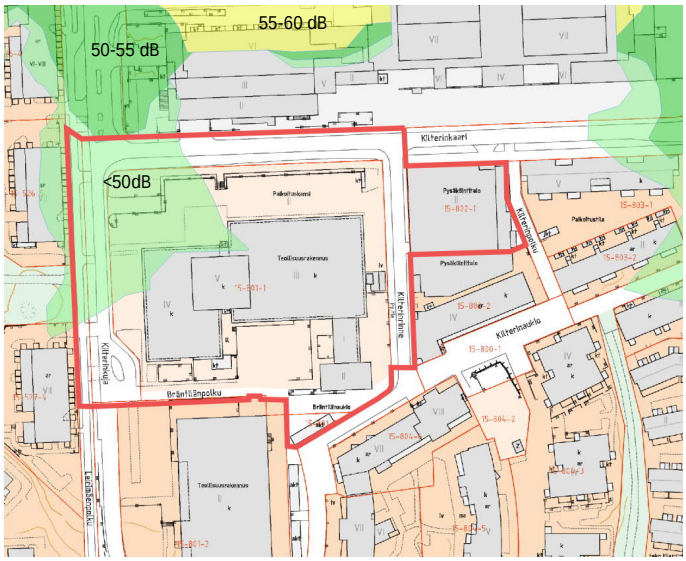
Pienjänniteverkon kartta

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle ei ulotu rautatiemelua. Rajatorpantien tiemelu ulottuu vähäisesti kaava-alueen luoteiskulmaan keskiäänitason (LAeq v. 2016) ollessa päivällä (kello 7–22) <50 dB ja yöllä (kello 22-7) <45 dB. Alue sijaitsee myös yleiskaavaluonnoksen Lentömeluvyöhykkeellä L3 (Lden 50-55 dB), jossa edellytetään asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL olevan lento- ja tieliikennemelua vastaan vähintään 32 dB. Ulkokuoren ääneneristävyydestä ja meluntorjunnasta määrätään myös kaupungin rakennusjärjestyksessä.



Rautatiemelu 2016 (päivällä), suunnittelualue rajattu punaisella.



Tiemelu 2016 (päivällä), suunnittelualue rajattu punaisella.

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistön nro 92-15-801-1 (toimitilarakennus) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinkaari 8 ja se on jaettu maaliskuussa 2020 viideksi määräalaksi eri asunto-osakeyhtiöille. Kiinteistön nro 92-15-802-1 (pysäköintilaitos) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8. Kilterinkujan, Kilterinrinteen sekä Kilterinkaaren katualueet omistaa Vantaan kaupunki.

Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 3	0,34
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6	0,13
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 8	0,20
Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2	0,13
Asunto Oy Vantaan Bräntilänpolku	0,17
Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8	0,15
Vantaan kaupunki	0,50
Yhteensä	1,63

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

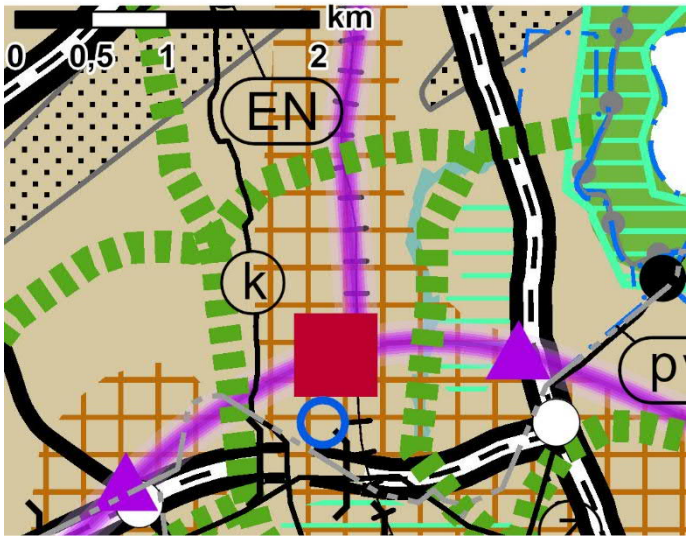
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

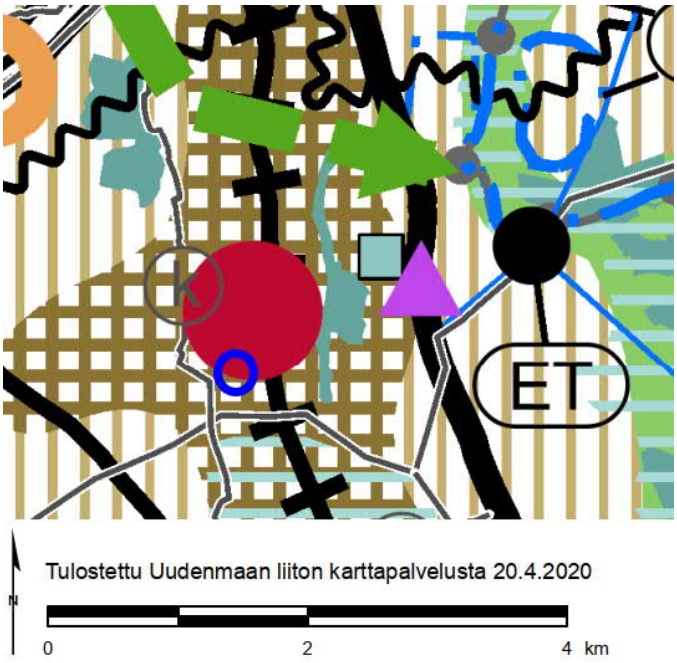
Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



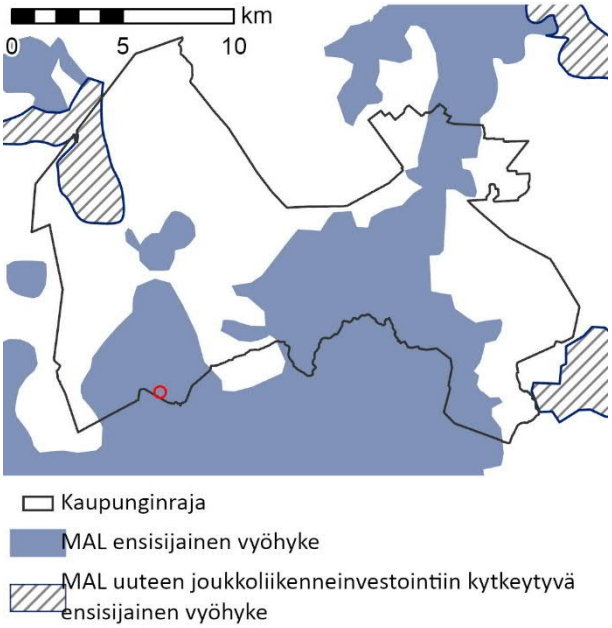
Maakuntakaavassa (voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017) alue (sininen ympyrä) sijoittuu välittömästi keskustatoimintojen alueen eteläpuolelle ja se on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Maakuntakaavaehdotus (Uusimaa-kaava 2050)



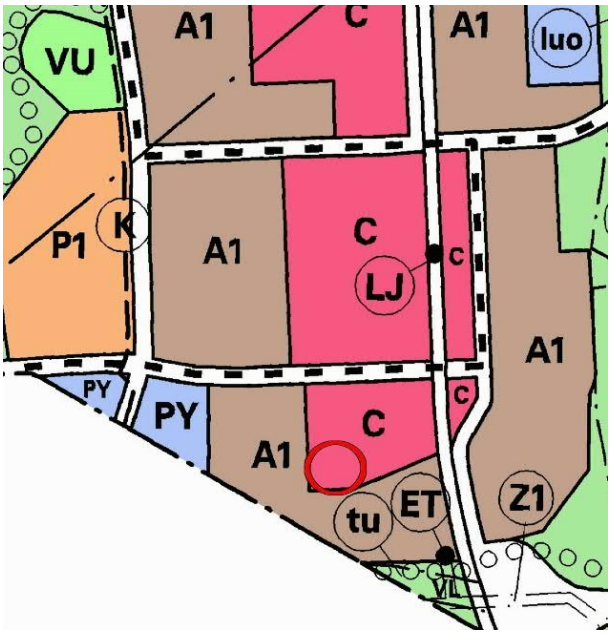
Uusimaa-kaava 2050 on edennyt ehdotusvaiheeseen ja se oli nähtävillä 8.10.–8.11.2019. Palautteiden pohjalta kaava viimeistellään maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi kesällä 2020. Maakuntakaavaehdotuksessa kaava-alue (sininen ympyrä) on Keskustatoimintojen alue, keskus. Alueen läheisyydessä kulkee etelä-pohjoissuuntaisesti Päärata - merkinnällä merkitty Kehärata.

MAL 2019 -suunnitelma



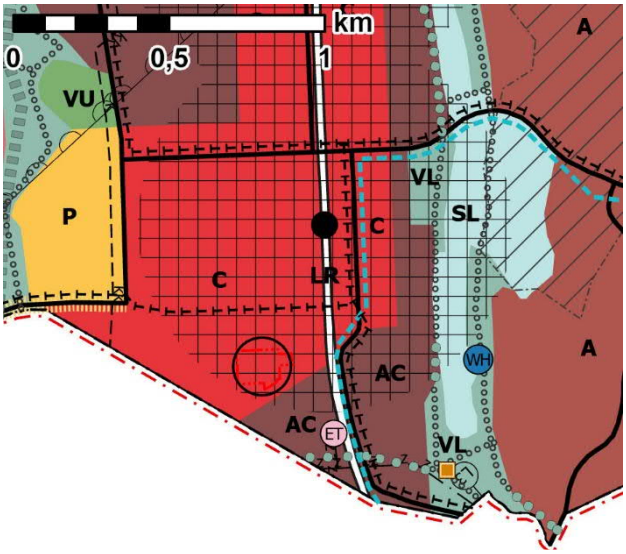
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSLn toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti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

Yleiskaava



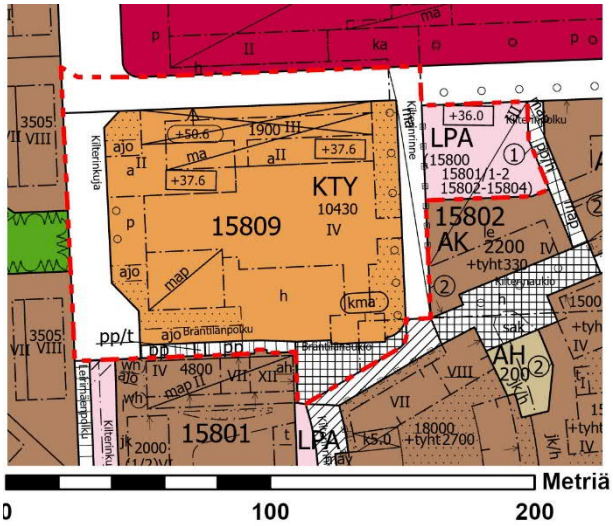
Yleiskaavassa (Kv. 17.12.2007) alue on keskustatoimintojen alueella (C). Alueelle voi sijoittua toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja sekä keskusta-alueelle soveltuvia työpaikkatoimintoja. Suunnittelualue sijoittuu n. 500 m päähän kehäradan Myyrmäen asemasta (LJ). Yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavaehdotus (Yleiskaava 2020)



Yleiskaavaehdotuksessa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja lisäksi suunnittelualuetta koskee kestävän kasvun vyöhyke (ruudutus). Alueen pohjoispuolelle Rajatorpantielle on merkitty joukkoliikenteen runkolinja ja eteläpuolelle asuntovaltainen keskusta-alue (AC). Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3. Kaavahanke on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaava



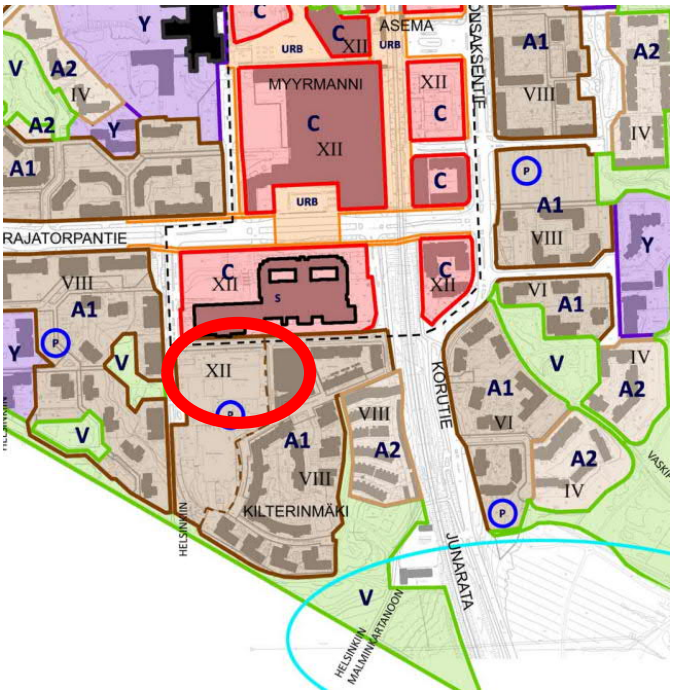
	Kaavamuutosalueen suunnittelualue
15809	Korttelin numero
10430	sallittu kerrosala
IV	suurin sallittu kerrosluku
KTY	Toimitilarakentamisen korttelialue
LPA	Autopaikkojen korttelialue

Alueella on voimassa asemakaavamuutokset nro 002243 (Kv 13.11.2017) ja nro 001820 (Kv. 13.6.2005). Niissä suunnittelualueen kortteli 15809 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja korttelin 15802 osa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). KTY-korttelissa saa olla laboratoriotoimintaa. Korttelin rakennusoikeus on 12330 k- m^2 ja suurin sallittu kerrosluku IV. Korttelin autopaikkoja on sallittu sijoitettavan korttelin 15802 LPA-alueelle.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Myyrmäen kaavarunko

Myyrmäen kaavarunko (014400) on hyväksytty (Kh 29.4.2019) kaavoituksen valmisteluaineistoksi.



Myyrmäen kaavarungossa kaava-alue on yleisten rakennusten aluetta (A1). Maksimikerrosluvuksi on osoitettu 12-kerrosta (XII). Alueelle on lisäksi merkitty keskitetty pysäköinti, jota tutkitaan alueen uudistuessa. Kaavatyö noudattaa kaavarungossa esitettyjä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistaman Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8 jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.5.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002349 ja kaavoitus tuli vireille 31.1.2019.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- HSY
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- kaupungin viranomaiset

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 8.3.2019 mennessä (MRL 62 §). Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 14.2.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä viisi (5) kirjallista mielipidettä 8.3.2019 mennessä. Mielipiteen antoivat Vantaan kaupunginmuseo, Helsingin seudun Liikenne (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Vantaan Energia Oy sekä yksityinen henkilö. Mielipiteiden keskeiset teemat on tiivistetty selostukseen ja kokonaisuudessaan mielipiteet ovat luettavissa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa Tikkurilan Vantaa-infossa.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että suunnittelualueella ei ole rakennusperintökohteita, erityisiä maisemallisia arvoja eikä muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Alueella on sijainnut 1970-luvulla tutkittu muinaisjäännös. Historiatietoja voisi käyttää hyväksi esimerkiksi uusien rakennusten ulkoasussa ja ulkotilojen suunnittelussa. Paikalle voi myös pystyttää opastaulun kertomaan alueen menneisyydestä.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Kaavaselostuksessa (kappaleessa 2.1.3) on mainittu historiatietojen huomioimisesta jatkosuunnittelussa.

Helsingin seudun liikenen (HSL) toteaa, että Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Kilterinkuja 2 asemakaavan muutoksesta. HSL haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY) tuo esille, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vastine: Kaavassa esitetyn tonttijaon mukaan uutta vesihuoltoa tulee rakentaa Kilterinkaarelle ja Kilterinkujalle. Lisäksi Kilterinkujalle rakennetaan jätevesiviemäriä kääntöpaikalle asti palvelemaan viereistä asuinkorttelia. Tästä on erikseen sovittu kaupungin ja HSY:n kanssa. Vesihuollon esisuunnitelma on esitetty kaavaselostuksessa.

Vantaan Energia toteaa;
Sähköverkko:
Ei huomautettavaa. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 (selostuksen kuvat s. 10) mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Korttelin 15809 alueella ei ole Vantaan Energia Sähköverkkojen käytössä olevia kaapeleita. Kaavan rakentuessa sähköverkko rakennetaan alueelle. Tarpeet putkivarauksille tarkennetaan kaavatyön edetessä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko:

Ei huomautettavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lähialueen asukkaan antamassa mielipiteessä toivottiin varaamaan kaava-alueelle tilat pienelle päivittäistavarakaupalle, kuten K-Market tai Alepa.

Vastine: Asemakaavamuutoksessa on osoitettu yhteensä 160–200 k-m^2 kahdelle liiketilalle, mitkä mahdollistavat kokoluokaltaan esimerkiksi pienen ravintolan tai kahvilan. Päivittäistavarakaupalle tilavaraus ei kuitenkaan ole riittävä. Päivittäistavarakauppatoiminnalle paremmin soveltuva sijainti olisi Kilterinkaaren pohjoispuolella saman maanomistajan Virtatalossa, jossa kapasiteetti ja huoltoliikenteen tarpeet vastaavat paremmin edellä mainittuun toimintaan.

Asukastilaisuudessa 14.2.2019 esitettyjä näkemyksiä:
- Toivottiin laadukasta ja värikästä arkkitehtuuria.
- Tiedusteltiin pysäköintipaikkojen sijoittumista ja pysäköintiluolan kapasiteettiä, johon maanomistaja vastasi, että pysäköintiluolassa on paikkoja.
- Keskusteltiin työpaikkojen poistumisesta alueelta.
- Toivottiin pientä päivittäistavarakauppaa.
- Tiedusteltiin rakentamisen aloitusajankohtaa, mihin vastattiin siihen menevän mahdollisesti 2 vuotta.
- Rakentamista ei vastustettu.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten huomioiminen.

Lausuntoja ei ollut tarve pyytää. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin 24.8.2020 mennessä yhteensä kaksi muistutusta. Ensimmäisessä muistutuksessa tuotiin esille näkemys Kilterinrinteen katualueen leventämistarpeesta. Toisessa muistutuksessa käsiteltiin kaavahanketta osana Myyrmäen keskustan työpaikka-, kulttuuri- ja harrastustilojen katoamista sekä sitä, miten uusi asuntotuotanto saataisiin toteutettua niin, että asukasrakenne monipuolistuu eriarvoistumiskehityksen sijasta. Muistutukset ja vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavakarttaan on tarkistettu maanalaisen alueen osan sijaintia vastaamaan tarkemmin olemassa olevaa tilannetta. Samalla on tarkistettu kaavamääräystä maanalaisesta kulkuyhteydestä AK-korttelista pysäköintitiloihin. Lisäksi on tehty tekninen korjaus liiketilan rakennusoikeuden merkintätapaan ja kaavamääräykseen, jotta merkintä olisi selkeämmin tulkittavissa. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja määräyksiin tehtyjen tarkistusten vuoksi. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

MAL-tavoitteet:

- Erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin vastaaminen tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 13.11.2018 kirjattiin työlle seuraavat keskeiset tavoitteet:

- asemakaavamuutos asuinkerrostalojen rakentamiseen, joissa kerrosluku enintään XII ja rakennusoikeutta n. 18700 k-m².
- Asuntojen hallintamuotojen monipuolisuus; Kortteliin sekä vapaarahoitteista vuokra-asumista että vapaarahoitteisia omistusasuntoja 50/50.
- Laaditaan tonttijako, joka on luonnosteltu luonnossuunnitelmissa
- Kilterinmäkeen ja sen kaupunkirakenteeseen sopiva arkkitehtuuri, massoittelu ja rakennusten korkeus. Arkkitehtuurin tulee olla värikästä. Noudatetaan Kilterinmäen Lähiympäristösuunnitelman ja rakentamisohjeen periaatteita, jotka todennetaan kaavamääräyksin.
- Kyseessä Kilterinmäen ”keskustakortteli”, joten aukioiden yhteyteen maantasokerrokseen syytä mahdollistaa liiketoimintaa joustavien avoimien tilojen avulla.
- Katutaso inhimillinen, aktiivinen ja mielenkiintoinen; katuja ja aukiota rajaamaan toiminnallisia ja avoimia tiloja. Korkeuserot katualueiden ja pihan välillä miellyttäviksi, helpoiksi ja esteettömiksi.
- Miellyttävät näkymät asunnoista ja asuntojen avautuminen hyviin ilmansuuntiin.
- Toimiva ja vehreä piha-alue, suuri maanvarainen sisäpiha on yksi korttelin valteista. Käytetään vihertehokkuutta.
- Kilterinkujan kääntöpaikan ja Bräntilänpolun luonne sekä yhdistyminen Kilterinkujan kääntöpaikan halki Leirimäenpolkuun määritellään kaavatyön yhteydessä.
- Pysäköinti suunnitellaan pääosin tontille ja tarvittaessa paikkoja voi sijoittaa myös korttelin 15802 LPA-alueelle ja Kilterinmäen pysäköintiluolaan.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Ennen asemakaavamuutosprosessin aloittamista oli kortteliin 15809 laadittu alustavan luonnossuunnitelma, jota pidettiin koordinaatistoltaan, rakeisuudeltaan ja väritykseltään hieman poikkeavana muuhun Kilterinmäkeen verrattuna. Aloituskokouksessa asetettujen tavoitteiden perusteella arkkitehtikonsultti yhdessä kiinteistön omistajan ja kaupungin kanssa jalostivat korttelisuunnitelmaa eteenpäin.



Rakeisuus- ja massoittelutarkasteluja Kilterinkuja 2:n korttelista suhteessa muuhun Kilterinmäkeen ja sen koordinaatistoon.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Aloituskokouksen jälkeen yhteistyössä työstetty korttelilluonnos vastasi hyvin asetettuihin tavoitteisiin, joten se voitiin ottaa kaavatyön pohjaksi. Suunnitelmassa oli samoja elementtejä kuin ensimmäisessä luonnoksessa: yksi 12-kerroksinen tornitalo, lamellitaloja sekä yhteinen korttelipiha. Kaavatyön pohjaksi valitussa suunnitelmassa korttelia ja rakennusten massoittelua muokattiin siten, että erikokoiset ja -luonteiset talot muodostavat katutilaa jämäkämmin rajaavan kaupunkikorttelin, johon muodostuu suojaisa sisäpiha ja koko korttelin kiertävä kivijalka liike- ja yhteistiloineen. Koilliskulmaan sijoittuva 12-kerroksinen torni muodostaa korttelille kaupunkikuvallisen kiinnekohdan. Luoteiskulmaan muodostava aukio yhdessä korttelin kiertävän kivijalkakerroksen kanssa muodostavat sisääntulokorttelin Kilterinmäkeen. Erikorkuiset rakennukset, niiden rytmi sekä julkisivujen massoittelun vaihtelu ja väritys tukevat aloituskokouksessa määritettyjä ja Myyrmäen kaavarungon (014400) kaupunkikuvallisia lähtökohtia. Samalla kortteli noudattaa Kilterinmäen alueen ominaispiirteitä ja tunnelmaa.



Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:n tekemiä luonnoksia Kilterinkuja 2:n kortteliin, joista alhaalla oikealla esitetty suunnitelma otettiin kaavoituksen lähtökohdaksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla tehostetaan Myyrmäen keskusta-alueen maankäyttöä muuttamalla vajaakäytössä oleva toimitilarakennus asumisen kaupunkikortteliksi, jossa rakentamisen määrä sekä kerroskorkeudet kasvavat. Nykyinen Toimitilarakentamisen korttelialue (KTY) muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi. Autopaikkojen korttelialue (LPA) säilyy nykytilassaan ja kaavamuutos on sen osalta tekninen. Imatran voiman entinen laboratoriorakennus (toimitilarakennus) puretaan. Asuinkerrostalojen kortteli jaetaan 5 tonttiin. Asumisen osuus lisääntyy ja työpaikkojen määrä vähenee verrattuna nykyiseen asemakaavaan. Kaavassa uutta asumista esitetään 18 010 k-m^2. Katutasoon tulee palvelu-, myymälä tai toimistotilaa 160–200 k-m^2. Ne avautuvat korttelin luoteiskulman aukiotilaan. Lisäksi korttelin kaakkoiskulmaan Bräntilänaukion yhteyteen kivijalkakerrokseen tulee toteuttaa tarvittaessa liiketilakäyttöön otettavaa yhteistilaa yhteensä vähintään 140 k-m^2.

AK-korttelin autopaikat saa sijoittaa saman korttelin pihakannen alaiseen pysäköintitilaan, kalliopysäköintitiloihin ja korttelin 15802 pysäköintitaloon (LPA). Komitasoisessa pysäköintitalossa on alun perin sallittu kaavamuutosalueen toimitilarakennuksen pysäköinti, minkä takia kaavamuutos on pysäköintitalon osalta tekninen, päivittäen AK-korttelin muuttuneen korttelinumeron (15809) LPA-alueelle. Pysäköintitaloon ajetaan Kilterinkaarelta maantasossa olevalle ylimmälle tasolle ja sieltä edelleen tontin nro 15802/2 pihakannen alle. Kilterinmäen kalliopysäköintitiloihin ajo tapahtuu Kilterinkaarelta. Lyhytaikaista pysäköintiä (huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä) varten AK-kortteliin on edellytetty porraskäytävien läheisyyteen varattavan pysäköintipaikkoja.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) on kooltaan noin 0,9 hehtaarin alue. Asuinrakennusoikeus on 18 010 k-m^2 ja lisäksi kivijalkaan sijoittuvaa liiketilaa mahdollistetaan 200 k-m^2. Liiketilasta tulee toteuttaa vähintään 160 k-m^2, eli 80 % enimmäismäärästä. Liiketilakäyttöön otettavaa yhteistilaa tulee toteuttaa yhteensä vähintään 140 k-m^2. Tehokkuusluku asuinkerrostalojen korttelialueella on noin e_k=2,0. Autopaikkojen korttelialueella on olemassa oleva pysäköintilaitos, mutta sitä ei lasketa rakennusoikeuteen.

Asuntoja AK-korttelialueelle valmistuisi noin 300-360 kpl.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuminen: 1 ap / 130 k-m^2
- liiketilat 1 ap/ 100 k-m^2

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- 2pp/ asunto

Autopaikkojen korttelialue (LPA) on noin 0,15 hehtaarin alue ja sillä sijaitsee kolmitasoinen pysäköintilaitos noin 280 autolle.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uusi kaupunkikortteli toteuttaa suurelta osin aloituskokouksessa määriteltyjä laatutavoitteita. Mittakaavaltaan ja massoittelultaan kortteli noudattaa Kilterinmäen nykyisen kaupunkirakenteen mittakaavaa. Myös Kilterinmäen arkkitehtuuri, väritys ja rakennusten korkeus on otettu huomioon asemakaavan suunnittelussa. Rakennusten arkkitehtuurista

ja julkisivuista on annettu laatua ja visuaalista ilmettä koskevia määräyksiä ja alleviivattu värikkyyden merkitystä julkisivuarkkitehtuurissa. Määräyksissä on korostettu myös kivijalan yhtenäisyyttä, avoimuutta ja toimintoja ja niiden aukeamista ja liittymistä katutiloihin. 12-kerroksisen tornin on tarkoitus toimia korttelin maamerkkinä ja kaupunkikuvallisena kiinnekohtana. Suunnitelmassa on esitetty suojaisa korttelipiha, jossa on myös maanvaraisia osia mahdollistaen suurien puiden istuttamisen ja hulevesien imeyttämisen. Osaan maantasokerroksen asunnoista on edellytetty oma piha ja sisäänkäynti, mikä elävöittää katutilaa ja luo monipuolisempia asumisen mahdollisuuksia. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset, mm. vihertehokkuuden tavoiteluku, joka tulee korttelissa saavuttaa. Kortteli on tehokas muodostaen Kilterinmäelle keskustamaisen sisääntulokorttelin.



Taiteilijan näkemys koilliskulman tornista, arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.5.2019.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialuetta, lisäksi on katu- ja torialuetta.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kilterinkuja 2:n uusi asuinkortteli muodostuu kolmesta enintään seitsemänkerroksisesta lamellitalosta, yhdestä enintään kahdeksan kerroksisesta lamellitalosta sekä yhdestä 12-kerroksisesta tornitalosta, jotka yhdessä kivijalkakerroksen kanssa muodostavat umpikorttelimaisen kokonaisuuden, jonka keskelle muodostuu yhteinen sisäpiha asuntopihoineen. Rakennusten massoittelu ja julkisivut vaihtelevat, mikä tekee yhdessä avoimen ja toiminnallisen kivijalkakerroksen kanssa katutilasta mielenkiintoisen. Rakennukset ovat pihakansitason yläpuolella irti toisistaan, jolloin muodostuu näkö- ja kulkuyhteyksiä sisäpihalle. Katualueilta kulkuyhteydet sisäpihalle ovat rakennusten väleistä sekä rappukäytävien kautta rakennusrungon läpi. Korttelin kaakkois- ja luoteiskulmissa on sisääntuloaukiot, jotka avaavat korttelin ympäröivään kaupunkitilaan.



Asemapiirros ja pihasuunnitelma, ei mittakaavassa, arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.5.2019 ja Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy 24.10.2019

Katualueen puolelle muodostuu avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros, johon voi sijoittaa liiketiloja, asuinhuoneita, kaavassa määrättyjä asukkaiden yhteistiloja kuten yhteissaunan, talopesulan tai työ- ja harrastetilaa. Palvelu-, myymälä ja toimistotilojen rakennusoikeudesta (200 k-m^2) tulee toteuttaa vähintään 160 k-m^2 (80 %). Tonteilla 2 ja 3 liiketilan tulee olla ravintolakäyttöön soveltuva. Asukkaiden käyttöön on rakennettava tonttia kohti, pois lukien tontti 3, vähintään 50 k-m^2 yhteistilaa. Nämä tilat täydentävät liiketiloja kivijalkakerroksessa ja mahdollistavat muuntojoustavuutta liike- ja työtilojen tarjontaan tulevaisuudessa. Kivijalkakerroksen liiketilojen tulee liittyä saumattomasti julkisiin katualueisiin.

Korttelin arkkitehtoninen lähtökohta on ollut Kilterinmäen 2000-luvun alussa rakentunut kokonaisuus, jossa rakennukset muodostavat värikästä, vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkirakennetta. Korttelin rakennukset erottuvat toisistaan massoittelun, korkeuden ja julkisivujen suhteen. Julkisivuntyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun keinoin vähintään 25 m välein. Arkkitehtuurin tulee olla Kilterinmäen hengen mukaisesti värikästä. Myös koordinaatisto vaihtelee korttelissa sopeutuen naapurirakennusten koordinaatistoihin ja samalla avaten pidempiä näkymiä asunnoista. Julkisivumateriaalien vaihtelu ja normaalikerroksista erottuva ylin kerros luo mielenkiintoa katutilaan ja jäsentää rakennuksia useampaan, visuaalisesti matalampaan osaan. Rakennusten julkisivumateriaalit koostuvat erisävyisistä tiilistä, värikkäästä ja vaaleasta rappauksesta sekä lasista. Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

Asukkaiden oleskelupiha sijoittuu korttelin sisälle. Yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä eikä tonttien välisiä rajoja saa aidata.

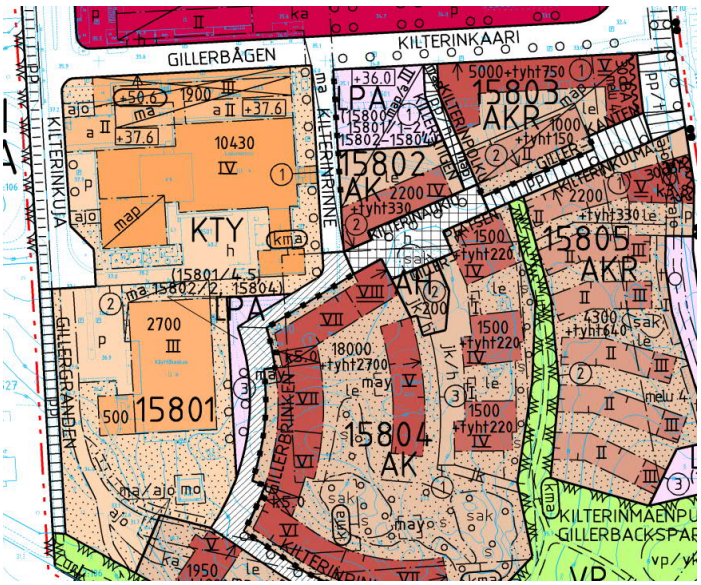
Korttelin autopaikkoja saa sijoittaa korttelialueelle mahdollistettavaan kannen alaiseen pysäköintilaitokseen sekä korttelin 15802 pysäköintitaloon ja Kilterinmäen kalliopysäköintitiloihin.

4.3.2 Muut alueet

LPA, Autopaikkojen korttelialueet

Kolmitasoinen pysäköintitalo on toteutettu vuonna 2009 Kilterinmäen käsittävän asemakaavamuutoksen (001820 Myyrmäki) määräysten mukaisesti. Pysäköintitaloon on sallittu em. kaavamuutoksessa 001820 korttelien 15800, 15801/1-2, 15802-15804 pysäköinti. Näistä tontti 15801/1 on ollut Kilterinkuja 2:n toimitilarakennuksen tontti. Tarkoituksena on yhä sallia edellä mainitun korttelin pysäköinti pysäköintitalossa. Näin ollen kaavamuutos on pysäköintitalon osalta tekninen, päivittäen AK-korttelin muuttuneen korttelinumeron (15809) LPA-alueelle ja lisäksi pysäköintilaitoksen ylimmän tason korkeusasema nykyisin käytössä olevaan N2000-korkeusjärjestelmään. Myös esitettävät kaavamääräykset ovat asemakaavamuutoksen 001820 mukaiset.

Katualueita on laajennettu Kilterinkujan ja Kilterinkaaren sekä Bräntilänpolun varressa.



Kilterinmäen käsittävä asemakaavamuutos 001820 Myyrmäki vuodelta 2005 (Kv 13.5.2005), joka havainnollistaa korttelit ja tontit, joiden pysäköintipaikkoja on sallittu sijoittaa korttelin 15802 pysäköintitaloon (LPA). Kaava ei ole enää voimassa kuvassa esitetyn KTY-korttelin 15801 osalta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 300-360 kappaletta. Kortteliin ei ole osoitettu erityisryhmille erikseen tarkoitettua asumista. Kaavaratkaisulla halutaan edistää laajaa ikäjakaumaa keskustan väestössä sekä mahdollistaa monipuolinen asuntotarjonta.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Myyrmäen keskustaan tuntumaan hyvien jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kehäradan juna-asema ja linja-autoterminaali sijaitsevat noin 500 metrin päässä. Alueella liikkuminen painottuu kevyeen liikenteeseen. Kaavaratkaisu tehostaa nykyistä maankäyttöä. Kaavamuutoksen rakennukset ovat punaisella.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen eheyttää ja selkiyttää alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaavaltaan uusi rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa, joiden lisäksi toimitilarakennuksen korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu asumiseen. Tämä on perusteltua, sillä kortteli sijoittuu uudistuvan Myyrmäen keskustan viereen, hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja alue on kaavarungossa esitetty tehokkaan asuinrakentamisen alueeksi, jolla on tavoitteena korttelitehokkuus e_k=1,0…2,5. Korttelin rakennukset muodostavat vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa, jossa rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, julkisivuvärityksen ja -materiaalin suhteen. Vaihtelevat julkisivumateriaalit luovat mielenkiintoa katutilaan ja jäsentävät korkeita rakennuksia useampaan osaan. Rakennuskohtainen julkisivukäsittely ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee viisi asuinkerrostaloa ja yhteensä noin 300-360 asuntoa. Verrattuna nykytilanteeseen, jossa kortteli on osoitettu toimitilarakentamiseen, asumisen osuus lisääntyy merkittävästi. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa.

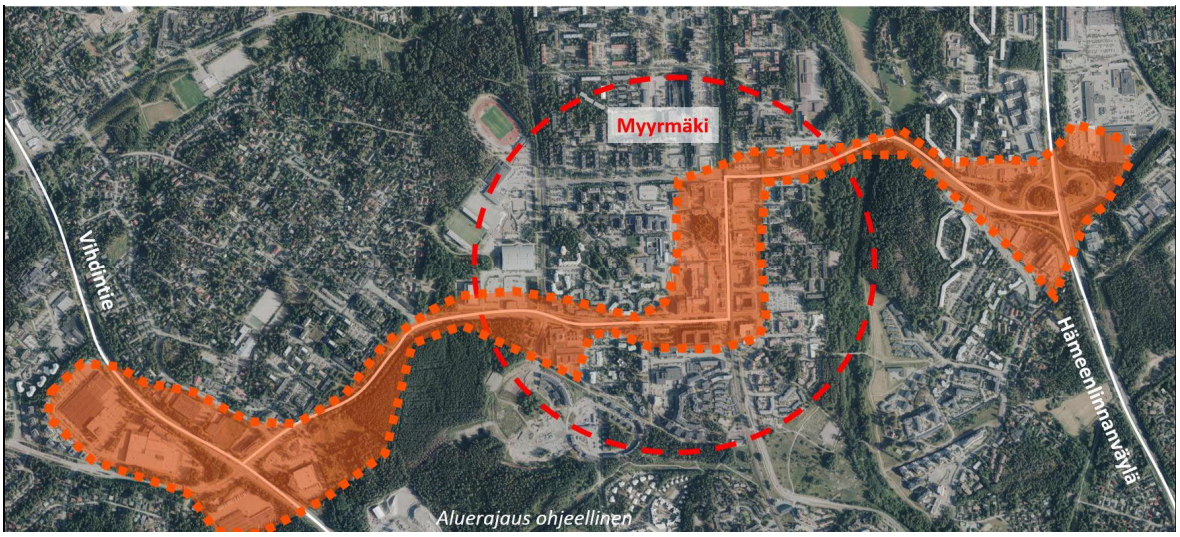
Kortteliin tulee asuntoja eri rahoitus- ja hallintamuodoilla: vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja valtion tukemaa asuntotuotantoa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen työpaikkakehitys

Myyrmäen työpaikkakehitys on viime vuosina ollut taantuvaa. Kaupunginhallitus on reagoinut Myyrmäen tilanteeseen ja on sen vuoksi edellyttänyt suunnitelmaa siitä, kuinka Myyrmäen kaavarunkoalueella lisätään työpaikkojen määrää (KH 29.4.2019 §36). Lisäksi kaavoitusohjelman yhteydessä päätettiin (KH 10.2.2020 § 20), että tulevassa asemakaavoituksessa varmistetaan työpaikkojen lisääntyminen Myyrmäen kaavarungon alueella. Näin ollen kaupunginosan palvelujen ja työpaikkojen tulevaisuutta on tutkittu useassa selvityksessä (ks. s. 3 luettelo selvityksistä) ja Vantaan kaupunki koostanut niiden perusteella kaupunginhallituksen pyytämän selvityksen ”Myyrmäen elinvoima 2030”.

Selvityksistä ilmenee, ettei yksittäisillä toimilla, kuten asemakaavamuutoksilla, onnistuta luomaan merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen verrattuna. Kyseessä on osin myös seudullinen ilmiö, minkä vuoksi Myyrmäen työpaikkakehityksen kohentamiseksi tarvitaan koko kaupungin tasoinen poikkihallinnollinen toimintasuunnitelma ja työtä sen saavuttamiseksi. Maankäytön osalta toimenpiteenä on ehdotettu Myyr York Business Avenue (MYBA) -yritysympäristön luomista. MYBA sijoittuu Rajatorpantien, Jönsaksentien sekä Vaskivuotentien varrelle rajautuvalle alueelle, jolla vahvistetaan alueella jo sijaitsevien toimijoiden (mm. Metropolia, Virtatalo, Myyrmanni, keskustakorttelit sekä juna- ja bussiaseman ympäristö) edellytyksiä keskittämällä myös uudet toimijat tälle vyöhykkeelle sekä kohentamalla alueen laatua ja mielikuvaa. Samalla laajemmassa mittakaavassa MYBA yhdistää poikittaisesti Vihdintietä Hämeenlinnanväylään Myyrmäen kautta. Lisäksi sujuvampia auto- ja raitiotieyhteyksiä Leppävaaraan on mahdollista tutkia yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa.



Myyr York Business Avenue (MYBA) yhdistää Vihdintietä Hämeenlinnanväylään Myyrmäen kautta.

MYBAn varrella on Myyrmäen kaavarungon mahdollistamana runsaasti potentiaalia uudelle toimitilalle. Kokonaisvaltaisen kehittämisen avulla alueen imagoa ja näkyvyyttä voidaan luoda houkuttelevammaksi. Selvitysten perusteella ratkaisu ei kuitenkaan ole nykyisten purettavaksi ehdotettujen toimitilakiinteistöjen säilyttäminen, sillä ne ovat olleet vajaakäyttöisiä, vanhanaikaisia ja vaikeasti muokattavissa tämän ajan toimistotilatarpeisiin eivätkä osin imagosyistä ole houkutelleet yrityksiä. Edellä mainittuihin lukeutuu korttelin 15809 toimitilakiinteistö eikä sen myöskään voida katsota sijaitsevan riittävän hyvin ja näkyvästi MYBAn varrella.



Ote Myyrmäen elinvoima 2030 -selvityksen materiaalista. MYBAn varrella on potentiaalia uudelle toimitilalle sekä kulttuuripalveluiden kehittämiselle.

Kaupunki on myös tiedostanut kaava-alueella väliaikaisesti toimivan Myyrmäki-liikkeen kulttuurisen asukastila Myyräncolon arvon koko Myyrmäelle ja korvaavia sijainteja on tutkittu Myyrmäen elinvoima 2030 -työssä. Ehdotuksena on keskittää kulttuuri- ja asukastoimintaa keskeisille sijainneille ja edullisempaa, rouheaa tilaa voisi sijoittua ”Montun” kortteliin Myyrmannin länsipuolelle. Myyräncolon toiminnan jatkuminen korttelin 15809 tiloissa ei kuitenkaan ole ratkaisu, sillä kiinteistön toiminta ei ole taloudellisesti kestävää tilojen ollessa vanhentuneet, osittain sisäilmaongelmaiset ja siten korjausvelan ollessa merkittävä.

Vaikka työpaikkojen määrä on Myyrmäessä vähentynyt, on määrä koko kaupungissa kasvanut.

Kaavaratkaisun vaikutukset työpaikkoihin ja palveluihin

Korttelin 15809 maankäytön muuttuessa liikerakennusten korttelialueesta asuinrakentamisen korttelialueeksi, työpaikkakiinteistöjen ja työpaikkojen määrä vähenee jonkin verran alueella. Toimitilarakennus on kuitenkin ollut hyvin vajaakäyttöinen (käyttöaste alle 10%) ja siellä on maanomistajalta saatujen tietojen mukaan keväällä 2020 ollut kahden varsinaisen vuokralaisen vakituisia työpaikkoja noin 14-24, joista toisen vuokralaisen työpaikat siirtyivät vuoden 2020 kesällä viereiseen Virtataloon. Näiden työpaikkojen lisäksi luonteeltaan väliaikainen toiminta (työmaatoimistot ja Myyrmäki-liikkeen Myyräncolo) on luonut joitain työpaikkoja. Toimintaa nykyisessä muodossaan ei voida pitää kannattavana. Maanomistajan tarkoituksena on keskittää toimitilavuokraus viereiseen Virtataloon, jossa on vuokrattavaa toimitilaa vapaana.

Kaavan mahdollistamien asuinkerrostalojen kivijalkaan sijoittuu 160 - 200 k-m^2 liike- ja myymälätilaa sekä sen lisäksi asukkaiden yhteistiloja, johon voi sijoittua esimerkiksi etätyötilaa. Tämä mahdollistaa muutamien työpaikkojen sijoittumisen asuinkerrostalojen kortteliin. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Seudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena. Hanke on myös maakuntakaavan tiivistämistavoitteen ja yleiskaavan täydentämistavoitteen mukainen, joiden tarkoituksena on keskittää asuntorakentamista ratojen varsille, joukkoliikennevyöhykkeille ja palveluiden yhteyteen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset ovat myönteiset. Koska kaavamuutos sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen keskelle, ei hankkeesta aiheudu merkittäviä kunnallistekniikan investointitarpeita. Hankkeen takia joudutaan täydentämään vesihuolto - ja sähköverkostoja sekä mahdollisesti kaukolämpöverkostoa. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 73 000 € (alv 0%). Lisäksi katualueita laajennetaan.

Sosiaalinen ympäristö

Voidaan ennakoida, että alueelle muuttaa asukkaita eri tuloluokista asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Alueen suunnittelussa on pyritty huomioimaan lapsiperheet, joita Myyrmäen keskustassa on nyt vähän, mutta kasvavassa määrin tulevaisuuden trendien valossa. Yli 65-vuotiaiden määrän odotetaan myös kasvavan alueella, kun kortteliin muuttaa pientaloalueilta ja vanhemmista kerrostaloista ikääntyviä asukkaita, joille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen sekä lyhyt kävelymatka monipuolisiin palveluihin. Hanke on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT:n) mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Kilterinmäenpuiston, Mätäojanlaakson ja Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat valmiiksi rakennetulle alueelle, joten hanke ei vaaranna valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaavan toteutumisen myötä ajoneuvoliikenne lisääntyy jonkin verran keskustan pääkatuverkolla painottuen lähinnä Rajatorpantielle. Uuden asumisen tuottamalla liikenteellä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta alueen katuverkon toimivuuteen. Kilterinkujan toimivuutta tulee kuitenkin parantaa leventämällä katua nykyisestä 4,5 metristä mahdollisuuksien mukaan 5,0-5,5 metriin.

Kaavamuutos sisältää Kilterinkujan, Kilterinkaaren, Bräntilänpolun ja Bräntilänaukion katualueiden leventämisen. Kunkin tilavarauksen tarkoituksena on jalankulkuympäristön parantaminen. Tilavaraukset mahdollistavat Kilterinkujalla jalkakäytävän rakentamisen kadun itäreunaan; Kilterinkaarella kulkumuodot erottavan istutuskaistan lisäämisen ajoradan sekä yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien väliin; Bräntilänpolulla ja Bräntilänaukiolla jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulkureittien tarkoituksenmukaisen linjauksen ja tilankäytön. Tilavaraukset mahdollistavat myös uusien kadunvarsipysäköintipaikkojen järjestämisen Kilterinkaarelle ja Kilterinkujan kääntöpaikalle.

Uusien asuintalojen pysäköintipaikoille ajo on järjestetty Kilterinkujalta, Kilterinkaarelta ja Kilterinrinteeltä. Kohteen pysäköintipaikkoja on mahdollista sijoittaa myös Kilterinkaaren varrella olevaan Kilterinparkkiin sekä Kilterinkujan päässä olevaan pysäköintiluolaan. Talojen jätehuolto on järjestetty siten, että huoltoajo tapahtuu Kilterinkujan ja Kilterinrinteen kautta. Kohteen piha-alueelle on pelastusajoneuvojenkin kulun mahdollistava ajoyhteys Kilterinrinteeltä.

Alueen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ansiosta oman auton käyttö ei ole välttämätöntä. Kaava-alueen rakentaminen lisää alueen joukkoliikenteen potentiaalista käyttäjäkuntaa. Riittävän suuri käyttäjäkunta alueella turvaa joukkoliikenteen reittien toimivuuden ja lyhyet vuorovälit myös tulevaisuudessa.

Vesihuolto

Osa uusista asuinkerrostalotonteista voi liittyä nykyisiin vesihuoltolinjoihin Kilterinkaarella (VJ 225 M, JV 200 M 2006, HV 300 B 2006) tai Kilterinkujalla (VJ 225 M 2006, HV 300 B 2006). Lisäksi kaavamuutoksen myötä Kilterinkujan jätevesiviemäriä (200 M) jatketaan noin 100 metriä ja Kilterinkaarella jätevesiviemäriä (200 M) sekä vesijohtoa (90 M) rakennetaan noin 70 metriä palvelemaan uusia kaavoitettavia tontteja.

Nykyisin Kilterinkuja 2 -tontin länsireunassa kulkevat yksityiset tonttijohdot (JV 200 M 1978 ja HV 300 B 1978) jäävät pois käytöstä, kun kaavamuutoksen myötä Kilterinkujalle rakennettavat yleiset vesihuoltolinjat on otettu käyttöön.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Asemakaavamuutosta varten on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, joka toimii lähtökohtana rakennussuunnittelulle. Hulevesisuunnitelman mukaan hulevesiä viivytetään tontilla noin 60 m^3.

Hulevesien hallintarakenteet on mitoitettava 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi

kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelun kasvuun varaudutaan Vantaan uudessa yleiskaavassa (ehdotus, KH hyväksynyt nähtäville 6.4.2020), jossa lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB) on yleistetty koskemaan koko Myyrmäen suuraluetta. Näin ollen alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu. Tiemelu ei aiheuta merkittävää häiriötä alueella. Rajatorpantien tiemelun päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan osalla Kilterinkaaren ja Kilterinkujan puoleisia julkisivuja <50dB ja yöllä <45 dB. Rautatiemelu ei ulotu suunnittelualueelle. Mahdollisen pysäköintihallin ajoyhteyksiä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuin- ja piha-alueen viihtyvyyteen. Kaavamääräyksissä on määrätty rakennusten ulkokuoren ääneneristävyydestä lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan. Ympäristöhäiriöitä käsitellään laajemmin kappaleessa 4.5.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT:n) luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä toimitalo sekä pysäköintialue puretaan ja kortteli muuttuu kerrostalokortteliksi sisäpihoineen. Samalla tontin vettä pidättävän/läpäisevän pinnan määrä kasvaa, eli hulevesien hallinnan näkökulmasta tilanteen voidaan olettaa paranevan nykytilanteeseen nähden. Lisäksi korttelia koskevat nykyaikaiset hulevesien hallintamääräykset, mikä parantaa hulevesitilannetta.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Lähtökohtaisesti rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset, sillä hanke eheyttää kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen sekä hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Ekotehokkuutta heikentää nykyisen rakennuksen purkaminen. Päästöjä voidaan vähentää rakennusten hyvällä energiatehokkuudella ja uusiutuvan energian hyödyntämisellä.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki-hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,9 on saavutettavissa. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen lopussa sivulla 44.

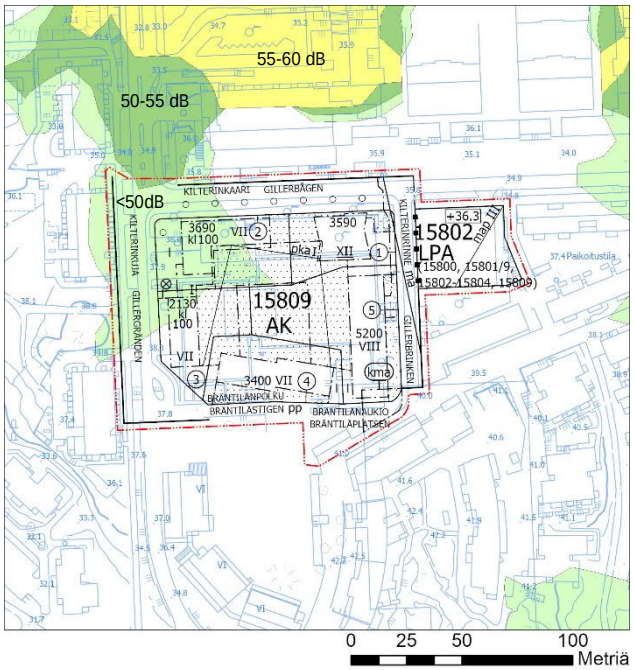
4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento-, rautatie-, ja tieliikennemelu

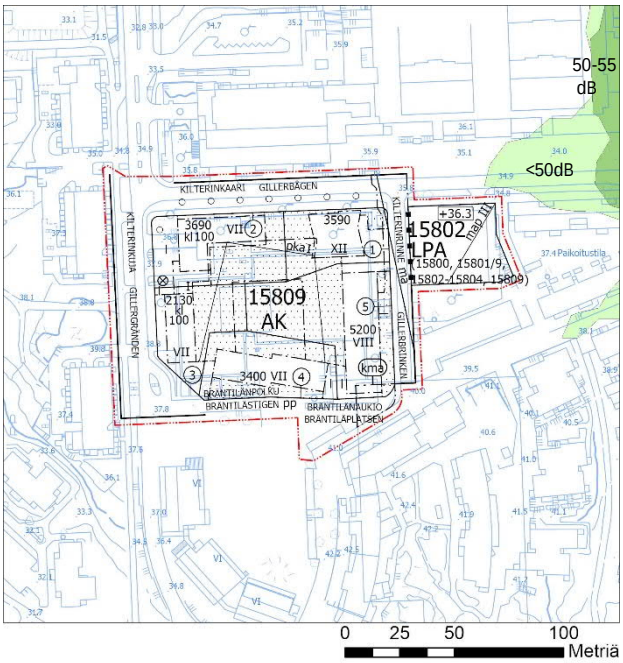
Aluetta koskee yleiskaavaehdotuksen lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB), joka yleistetään kattamaan koko Myyrmäen alueen ja edellyttää 32 dB ääneneristävyysvaatimusta asuinrakennuksissa sekä herkkien toimintojen osalta. Länsi-Vantaalla pieni osa Myyrmäestä (mm. Kilterinmäki) jäisi lentomeluvyöhykkeen 3 (Lden 50-55 dB) ulkopuolelle. Lentomelua kuuluu

myös näillä alueilla, joten yhdenmukaisuuden vuoksi lentomeluvyöhyke 3 ääneneristävyysvaatimuksineen on ulotettu koko Lounais-Vantaalle. Näin ollen alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu.

Kaava-alueella esiintyy vähäistä tiemelua (v. 2016 melumallinnus). Suunnittelualueen luoteiskulmassa keskiäänitaso LAeq on päiväaikaan (kello 7–22) <50 dB ja yöaikaan (kello 22-7) <45 dB. Muualla suunnittelualueella ei esiinny tiemelua. Rautatiemelu ei ulotu suunnittelualueelle.



Tieliikennemelu tulee suunnittelualueelle Rajatorpantieltä, mutta meluarvo (päivällä) ei kuitenkaan ylitä 50 dB:ia. Yöllä suunnittelualueen keskiääniaso jää alle 45 dB ja ovat siten alle yleisen melutason ohjearvojen.



Asuinkortteli on lähimmillään noin 170 metrin päähän junaraiteista. Rautatieliikenteestä aiheutuva melu ei ulotu suunnittelualueelle.

Lento-, raide- ja tieliikenteen melun vaikutukset on käsitelty kohdassa 4.4.1. Asemakaavamääräyksissä on annettu määräykset koskien edellä mainittujen ympäristöhäiröiden aiheuttaman haitan torjumista. Ympäristöhäiriöt eivät estä asuinrakentamisen sijoittumista kohteeseen. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaavahanke ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön.

5. ASEMAKAAVAPROSESSI JA KAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa nykyisten rakennusten purku ja uusien rakentaminen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja se on saanut lainvoiman.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo:

	Antti Pyötsiä	projektijohtaja

Arkkitehtitoimisto Jaakko Hannula Oy:

	Hannu Jaakkola	arkkitehti, toimitusjohtaja
	Samu Pitkänen	arkkitehti

Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy:

	Eeva Byman	maisema-arkkitehti, toimitusjohtaja
	Veera Aaltonen	maisema-arkkitehti

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anna Hakamäki	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Marko Hoffren	kaavatekninen koordinaattori
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Ritva-Leena Kujala	kaavoituskoordinaattori
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Kuntatekniikan keskus:	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelupäällikkö
	Marja Kivelä	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Teemu Vihervaara	liikenteen alueinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Mikko Vanhanen	projekti-insinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
Kaupunginmuseo:	Susanna Paavola	rakennustutkija

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos:

	Mikko Hämälainen	paloinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 29. päivänä syyskuuta 2020.

Anna Hakamäki	Timo Kallaluoto
asemakaava-arkkitehti	aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	31.08.2020
Kaavan nimi	002349 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	31.01.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002349
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6262	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,6262

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

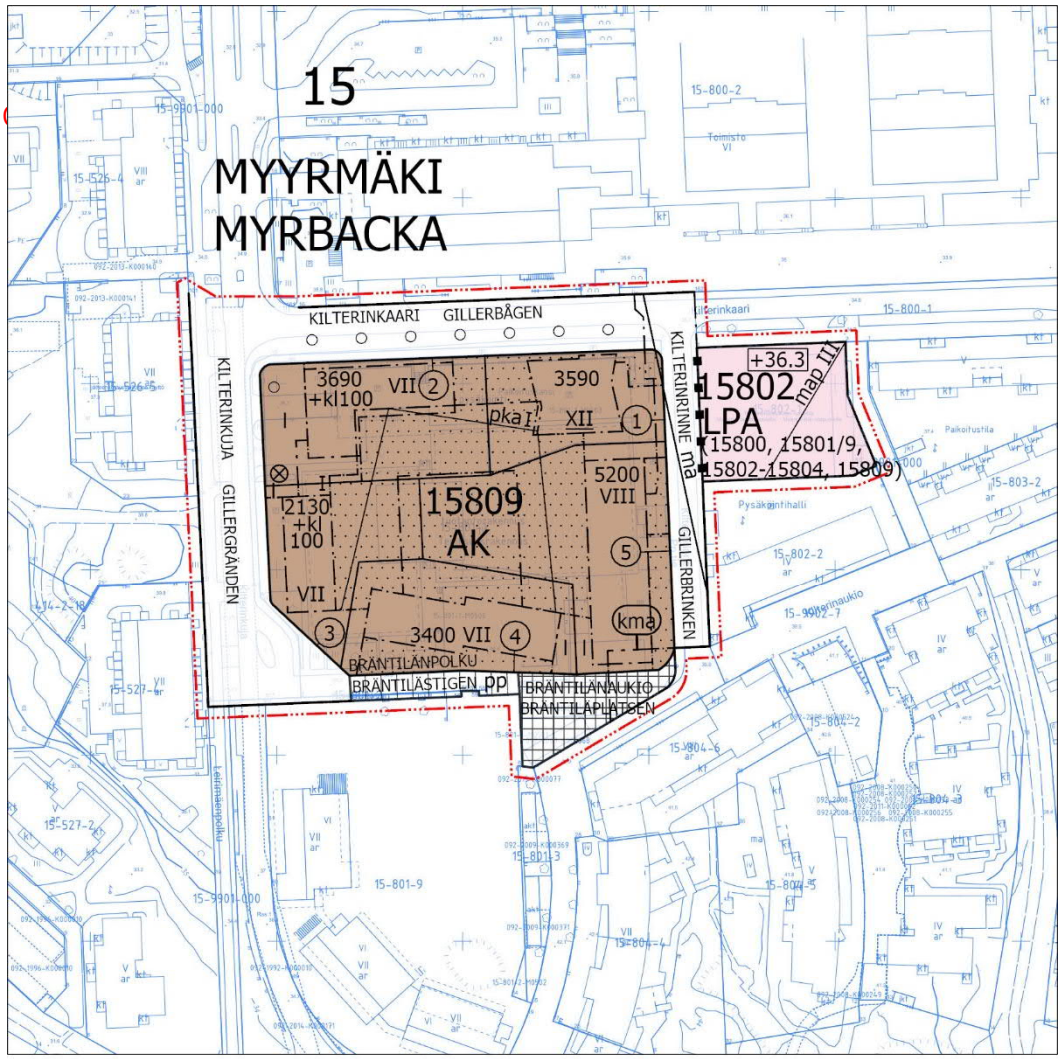
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,6262**	**100,0**	**18210**	**1,12**	**0,0000**	**5880**
A yhteensä	0,8991	55,3	18210	2,03	0,8991	18210
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,9699	-12330
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7271	44,7	0		0,0708	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

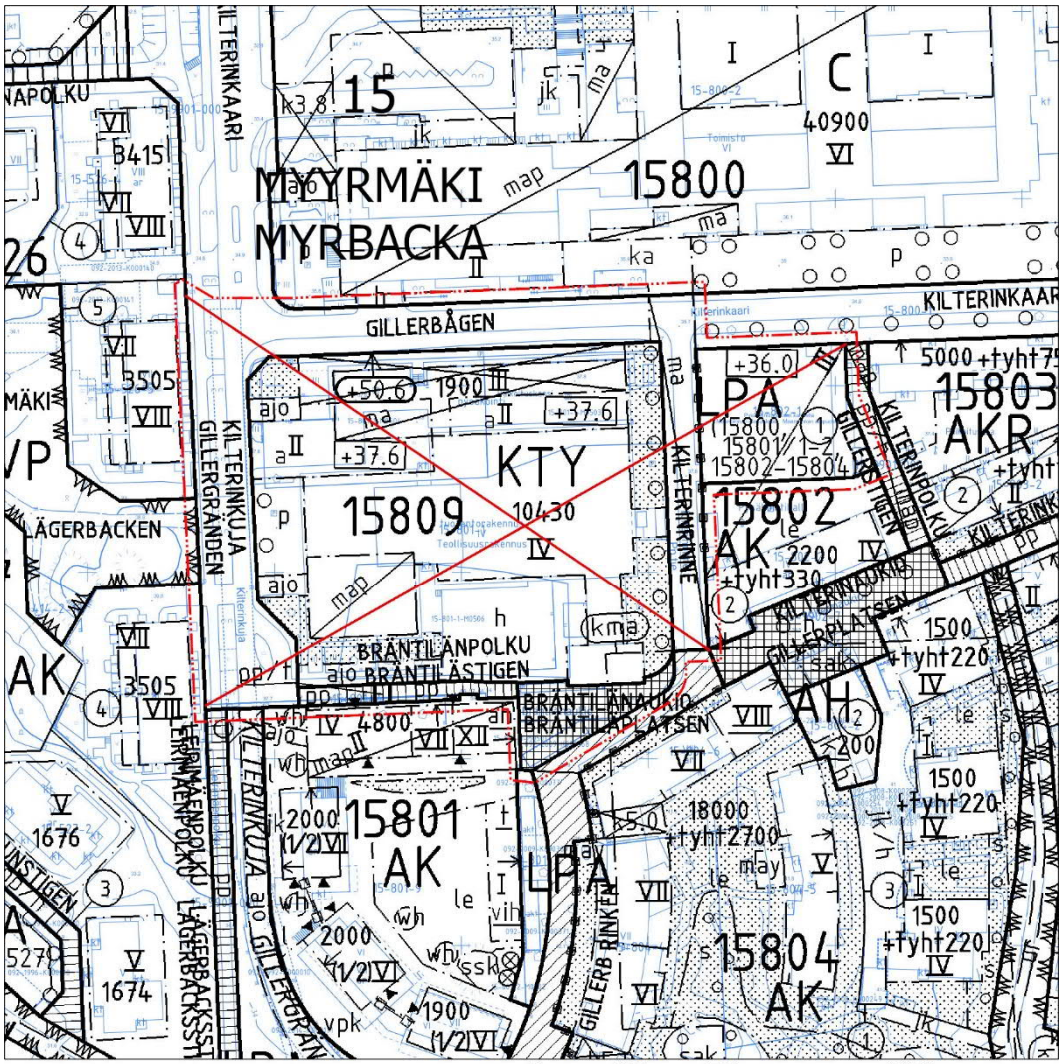
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,6262**	**100,0**	**18210**	**1,12**	**0,0000**	**5880**
A yhteensä	0,8991	55,3	18210	2,03	0,8991	18210
AK	0,8991	100,0	18210	2,03	0,8991	18210
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,9699	-12330
KTY	0,0000		0		-0,9699	-12330
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7271	44,7	0		0,0708	0
Kadut	0,4826	66,4	0		0,0442	0
Katuauk./torit	0,0636	8,7	0		0,0070	0
Kev.liik.kadut	0,0297	4,1	0		0,0196	0
LPA	0,1512	20,8	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMANKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS


MYYRMÄKI
MYRBACKA
15800
15809
KTY
10430
15801
AK
15802
AK
15803
AKR
15804
AK
LPA
GILLERBÅGEN
KILTERINKAARI
KILTERINKUJA
BRÄNTILÄNPOLKU
BRÄNTILÄSTIGEN
LÄGERBACKEN
KILTERINNE
GILLERGRÄNDEN
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0 25 50 100
Metriä

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002349	29.9.2020 1/5

Vantaan kaupunki

KILTERINKUJA 2

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos
Kortteli 15809 ja osa korttelia 15802 sekä katu- ja torialueet.

Tonttijako
Kortteli 15809.

1:2000

Vanda stad

GILLERGRÄNDEN 2

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplane
Kvarteret 15809 och del av kvarteret 15802 samt gatu- och torgområden.

Tomtindelning
Kvarteret 15809.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista ja siinä tulee huomioida Kilterinmäen olemassa oleva kokonaisuus.

Korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Katujulkisivujen puolelta kortteli tulee rajata rakennusmassoin korkeatasoisesti ja kaupunkimaisesti. Rakenteellisten aitojen ja muurien tulee liittyä korttelin kokonaisarkkitehtuuriin ja ne on toteutettava laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla.

Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen vähintään 25 m välein.

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Korttelin länsiosan tonttien 15809/2 ja 3 rakennusten kulmauksen julkisivu tulee suunnitella siten, että siihen toteutetaan kaupunkikuvallinen kiinnekohta.

Rakennusten ja katualueen väliset tilat tulee kivetä, istuttaa tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Katualueelta tulee olla yhteiskäyttöinen kävely-yhteys sisäpihalle korttelin eri sivuilta.

Pihakannen alaiseen pysäköintitilaan johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

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

Rakennusoikeus

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kivijalkakerrokseen sijoittuessaan tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoittuessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi tai muu ulkotila. Kaavassa määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus

Arkitektur och stadsbild

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ och beakta den befintliga helheten i Gillerbacken.

Av kvarteret och byggnaderna ska en stadsbildsmässig helhet bildas genom arkitektoniska medel.

På gatufasadernas sida ska kvarteret avgränsas med byggnadsmassor på ett högklassigt och urbant sätt. De strukturella stängslena och murarna ska hänga ihop med kvarterets helhetsarkitektur och förverkligas genom att högklassiga och hållbara material används.

Byggnadernas fasader och utformning ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil växlar med minst 25 meters mellanrum vad gäller indragningar, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela byggnadsytans längd.

Lägenheterna och balkongerna i byggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar.

Fasaden i hörnet av byggnaderna på tomterna 15809/2 och 3 i kvarterets västra del ska planeras så att det på platsen förverkligas ett stadsbildsmässigt blickfång.

Utrymmena mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenlaggas, planteras eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Från gatuområdet ska det finnas en gemensam gångförbindelse till innergården från olika sidor av kvarteret.

De förbindelser som leder till parkeringsutrymmet under gårdsdäcket ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

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

Byggrätt

Invånar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. Utrymmena ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen och förverkligas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. När de förläggs till stenfotsvåningen ska utrymmena till sina egenskaper vara sådana att de kan ändras till affärslokaler. När bastu förläggs till vindsvåningen eller det översta planet ska en takterrass eller annan uteplats byggas i anslutning till denna. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Tonteilla 15809/1, 2, 4 ja 5 on asukkaiden käyttöön rakennettava tonttia kohti vähintään 50 k-m² yhteistilaa, johon voi sijoittaa yhteissaunan, talopesulan, työ- ja harrastetilaa. Tontilla 15809/1 on asukkaiden käyttöön käyttöön rakennettava saunaosasto ja kattoterassi. Tonttien 15809/4 ja 5 Bräntilänaukioon rajautuviin päätyihin on lisäksi kivijalkakerrokseen osoitettava yhteistilaa kummallekin vähintään 70 k-m², jotka tulee voida tarvittaessa ottaa heti liiketilakäyttöön.

På tomterna 15809/1, 2, 4 och 5 ska för de boende byggas minst 50 m²-vy gemensamt utrymme per tomt, där en gemensam bastu, tvättstuga, arbets- och hobbylokaler kan placeras. På tomt 15809/1 ska en bastuavdelning och en takterrass byggas för de boendes bruk. I de ändar av tomt 15809/4 och 5 som gränsar till Bräntiläplatsen ska dessutom för bådadera anvisas gemensamt utrymme i stenfotsvåningen på minst 70 m²-vy, vilket vid behov på en gång kan tas i bruk som affärslokaler.

Tonteilla 15809/2 ja 3 tulee kummallakin vähintään 80 k-m² käyttää palvelu, myymälä- ja toimistotiloja varten. Tilat tulee sijoittaa tonttien 2 ja 3 rakennusten kivijalkakerrokseen laatoitettavan tai kivettävän alueenosan yhteyteen. Tilojen tulee olla ravintolakäyttöön soveltuvat.

På tomterna 15809/2 och 3 ska på vardera minst 80 m²-vy användas för service-, affärs- och kontorsutrymmen. Utrymmena ska placeras i stenfotsvåningen av byggnaderna på tomterna 2 och 3 i anslutning till den områdesdel som ska beläggas med plattor eller stenläggas. Utrymmena ska vara anpassade för restaurangbruk.

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

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

Pihakannen alaisen pysäköintitilan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Sen laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna.

Utöver byggrätten får ett parkeringsutrymme byggas under gårdsdäcket. Dess omfång har angetts som byggnadsyta och våningstal.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tonttirajojen estämättä.

Avfallshanterings-, parkerings-, klubb- och skyddsrum får placeras utan att tomtgränserna utgör ett hinder.

Julkisivut ja kivijalkakerros

Fasader och stenfotsvåningen

Julkisivumateriaaleina tulee katu- ja pihasivuilla käyttää värillistä rappausta ja paikalla muurattua keskitummaa tai tummaa tiiltä. Korttelialueen julkisivujen tulee olla värikkäitä ja värimaailmaltaan värikylläistä. Pääjulkisivuvärinä ei sallita valkoista, mustaa tai harmaata.Tiilen ja rappauksen värin sekä muuraustavan tulee vaihdella tonteittain.

Som fasadmaterial ska man på gatu- och gårdssidan använda färgad puts och platsmurat tegel i en mellanmörk eller mörk nyans. Kvartersområdets fasader ska färgsättas med färgglada och mättade nyanser. Vitt, svart eller grått tillåts inte som huvudsaklig fasadfärg. Teglets och putsens färg och murningssättet ska variera på respektive tomt.

Tontin 15809/1 tornitalon tulee arkkitehtuurin ja massoittelun keinoin muodostaa kaupunkikuvallinen kiinnekohta. Julkisivumateriaalin ja -sävyn tulee vaihtua 8. kerroksen yläpuolella. Alaosastaan julkisivumateriaalin tulee olla tummaa tai keskitummaa muurattua tiiltä. Tornin yläosan tulee olla vaalea ja julkisivumateriaaliltaan rappausta tai reliefinomaista tiililaattaa. Tililaattapinnassa tulee käyttää erilaisia pintastruktuureja ja tiilten ladontatavan tulee vaihdella. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita ja mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtonisin keinoin.

Tornhuset på tomt 15809/1 ska med hjälp av arkitektur och volymgestaltning bilda en stadsbildsmässig fixpunkt. Fasadmaterialet och fasadens nyans ska ändras ovanför 8:e våningen. Till nedre delen ska fasadmaterialet bestå av mörkt eller mellanmörkt murat tegel. Tornets övre del ska vara ljus och till sitt fasadmaterial bestå av puts eller tegelplattor av reliefkaraktär. I tegelplattornas yta ska olika ytstrukturer användas och teglens staplingssätt ska variera. Synliga elementfogar är inte tillåtna och eventuella elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Parvekkeiden taustaseinissä voidaan käyttää betonielementtiä.

Fasader ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att ha en fasad som är byggd på plats. Synliga elementfogar tillåts inte i fasaderna. På balkongernas fondväggar kan betongelement användas.

Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä käyttää julkisivuihin määrättyjä materiaaleja. Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma. Yksittäiset arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut parvekkeet ovat sallittuja. Parvekkeiden on oltava lasitettuja. Kaiderakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa.

Balkongernas fasadmaterial ska hålla hög kvalitet och vara tåliga och material avsedda för fasader ska användas. Balkongerna ska vara indragna eller ge intryck av att vara indragna. Enstaka balkonger som motiveras av arkitektoniska och stadsbildsmässiga skäl är tillåtna. Balkongerna ska vara inglasade. Räckeskonstruktionen ska huvudsakligen bestå av en täckande yta.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeiden tulee olla ripustettuja tai pilarein tuettuja ellei maantasokerroksen asuntoihin rakenneta asuntoon liittyvää asuinpihaa.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan. Balkongerna ska vara upphängda eller stöttade med pelare om det inte anläggs en bostadsgård i anslutning till bostäderna på markplansvåningen.

Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros ja siihen voi sijoittaa liiketiloja, asuinhuoneita tai asukkaiden yhteistiloja.

Mot gatuområdet ska det skapas en öppen, funktionell och sammanhängande stenfotsvåning som går runt hela kvarteret och i denna kan det placeras affärslokaler, bostadsrum eller gemensamma utrymmen för de boende.

Korttelissa kivijalkakerroksen tulee olla vaikutelmaltaan 1–2 kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

I kvarteret ska stenfotsvåningen ge ett intryck av att vara 1–2 våningar hög och den ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning.

Kivijalkakerroksessa käytettävien julkisivumateriaalien ja rakennusosien tulee olla kestäviä ja korkealuokkaisia.

De fasadmaterial och byggnadsdelar som används i stenfotsvåningen ska vara hållbara och av hög kvalitet. Synliga betongsocklar tillåts inte.

Liiketilat Kilterinkujan puolella ja Bräntilänaukion katutasossa sijaitsevat yhteistilat tulee avata näyteikkunoin katutilaan ja ne tulee yhdistää toiminnallisesti aukion katutilaan.

Affärslokalerna på Gillergrändens sida och de gemensamma utrymmena i gatuplanet mot Bräntiläplatsen ska öppnas upp mot gaturummet med skyltfönster och förenas funktionellt med torgets gaturum.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon kadulle ja pihalle.

Byggnadernas ingångar ska tydligt framträda med hjälp av skärmtak, indraningar och belysning. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset till gatan och gården.

Katujulkisivujen ja kivijalkakerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaan.

Tontilla 15809/5 mahdollinen kulkuaukko pihalle tulee olla vähintään 3,5 m leveä ja 4,2 m korkea ja se tulee suunnitella ja rakentaa luontevana korttelin osana käyttäen korkeatasoisia materiaaleja. Kulkuaukon päälle tulee sijoittaa asuinkerroksia.

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

För gatufasadernas och stenfotsvåningens belysning ska det göras upp en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret.

Passage på tomt 15809/5 till gårdsplan ska vara minst 3,5 m bred och 4,2 m hög och den ska planeras och byggas som en naturlig del av kvarteret av material som håller hög kvalitet. Bostadsvåningar ska placeras ovanpå passagen.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostädernas yttre skikt skall vara minst 32 dB. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafiksbuller i affärs-, kontors- och arbetslokaler ska vara minst 28 dB.

Katot

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

Tonteilla 15809/ 2-5 tulee olla normaalikerroksista erottuva ylin kerros.

Tak

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

På tomterna 15809/ 2-5 ska översta våningen skilja sig från de ordinarie våningarna.

Ulkoalueet

Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja, nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Maanvaraisille pihan osille on istutettava suureksi kasvavia lehti- ja havupuita sekä pensaita. Istutuksissa tulee käyttää kookkaita taimia.

Säilytettävät ja istutettavat puut on suojattava rakentamisen aikana. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Tonteilla 15809/3,4 ja 5 maantasokerroksen asunnoille on pääosin toteutettava asuntopiha. Asuntopihojen on muodostettava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä pihatiloja, jotka liittyvät huoneistoihin omilla sisäänkäynneillä.Kadun puolella olevien asuntojen pääsisäänkäyntien tulee olla asuntopihan kautta. Asuntopihoja rajaavien rakenteiden tulee vastata kivijalkakerroksen arkkitehtuuria ja laatutasoa.

Laatoitettava tai kivettävä alueen osa tulee suunnitella torimaiseksi vaihtelevin pintamateriaalein ja istutuksin. Liiketilojen etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee yhteensovittaa katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella.

Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.

Utomhusområden

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

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling, samt fleråriga blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsväxtlighet medräknade. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I kvarteret ska uppnå minst 0,9 i effektivitet för grönbyggandet.

På gårdspartier som ligger på fast mark ska löv- och barrträd som blir stora samt buskar planteras. I planteringarna ska storväxta plantor användas.

Träd som ska bevaras måste skyddas under byggnadsskedet. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

På tomterna 15809/3,4 och 5 ska markplansvåningens bostäder huvudsakligen förses med en bostadsgård. Bostadsgårdarna ska bilda grönskande, skyddade och trivsamma gårdsytor som sammanbinds med lägenheterna med egna ingångar. Huvudentrén till de bostäder som ligger på gatans sida ska vetta mot bostadsgården. Konstruktioner som avgränsar bostadsgårdarna ska motsvara stenfotsvåningens arkitektur och kvalitetsnivå.

Den områdesdel som ska beläggas med plattor eller stenläggas ska med varierande ytmaterial och planteringar planeras så att den liknar ett torg. Affärslokalernas framdel ska planeras och byggas så att det går att utöka affärsverksamheten till uterummet.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatu- och torgområdena ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialen ska samordnas med ytmaterialen i gatu- och torgområdena.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan.

Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/-laitokseen.

Liiketilat: 1 ap/100 k-m²

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder: 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bp/3 bostäder. Antalet platser kans minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i ett parkeringsområde/en parkeringsanläggning.

Affärslokaler: 1 bp/100 m²-vy

	AK-korttelin autopaikat saa sijoittaa korttelin pihakannen alaiseen pysäköintitilaan, kalliopysäköintitiloihin ja korttelin 15802 pysäköintitaloon (LPA). AK-korttelista on osoitettava maanalainen kulkuyhteys alueen kalliopysäköintitiloihin ja pysäköintitaloon (LPA). Ajoyhteys AK-korttelissa sijaitsevaan kannenlaiseen pysäköintitilaan tulee järjestää rakennusrunkojen ali.	AK-kvarterets bilplatser får placeras i parkeringsutrymmet under kvarterets gårdsdäck, i bergsparkeringsutrymmen och i parkeringshuset i kvarteret 15802 (LPA). Från AK-kvarteret ska en underjordisk passage anvisas till områdets bergsparkeringsutrymmen och till parkeringshuset (LPA). Körförbindelsen till parkeringsutrymmet under gårdsdäcket i AK-kvarteret ska ordnas under byggnadsstommarna.
	Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².	Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 m²-vy reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.
	Pysäköintipaikat saa sijoittaa tontti- ja korttelijaosta riippumatta.	Parkeringsplatserna får placeras oberoende av tomt- och kvartersindelningen.
	Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.
	Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet cykelplatser:
	Polkupyöräpaikkoja tulee varata 2 pp / asunto	Cykelplatser ska reserveras 2 cp / bostad
	Liiketilat 1 pp/50 k-m²	Affärslokaler 1 bp/50 m²-vy
	80 % pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja	80 % av cykelplatserna ska vara väderskyddade.
LPA	**Autopaikkojen korttelialue.**	**Kvartersområde för bilplatser.**
	Pysäköintilaitos tulee kattaa.	Parkeringsanläggningen skall förses med tak.
	Katon ja seinien tulee olla pääosin lasia.	Tak och väggar skall i huvudsak vara av glas.
	Kilterinrinteen puoleisen muurin tulee olla paikallamuurattu. Pinta voi olla puhtaaksi muurattua tai kuultorapattua poltettua savitiiltä.	Muren mot Gillerbrinken skall vara murad på plats. Ytan kan bestå av renmurat eller lasyrrappat bränt lertegel.
	Alueen kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuvalle tontille.	Via området får ordnas körförbindelse till tomten som gränsar till det.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
15	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MYYR	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15809	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KILTER	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
3400	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
3690+kl100	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**
VII	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
+36.3	**Pysäköintilaitoksen ylimmän tason korkeusasema.**	**Högsta höjd för det översta planet i parkeringsanläggning.**
X	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
pka	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.**	**Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.**

5/5

ma	**Maanalainen tila**	**Underjordiskt utrymme**
map III	**Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.**	**Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.**
kma	**Kallioon rakennettavan maanalaisen tilan raja. Alueelle saadaan sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja- ja varastotiloja kahteen kerrokseen.**	**Gräns för utrymme som ska byggas i berg under jord. På området får placeras parkerings-, befolkningsskydds- och förrådsutrymmen i två våningar.**
.....	**Rakennettava muuri.**	**En mur som ska byggas.**
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	**Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.**
	Istutettava alueen osa	**Del av område som skall planteras**
o o o o	**Säilytettävä/istutettava puurivi**	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
o	**Istutettava puu**	**Träd som skall planteras**
⊗	**Suojeltava puu**	**Träd som skall skyddas**
	Katu.	**Gata.**
	Katuaukio/tori	**Öppen plats/torg**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik**
(15801/9)	**Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**	**Siffrorna inom parentesen anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanerin

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __ / __20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

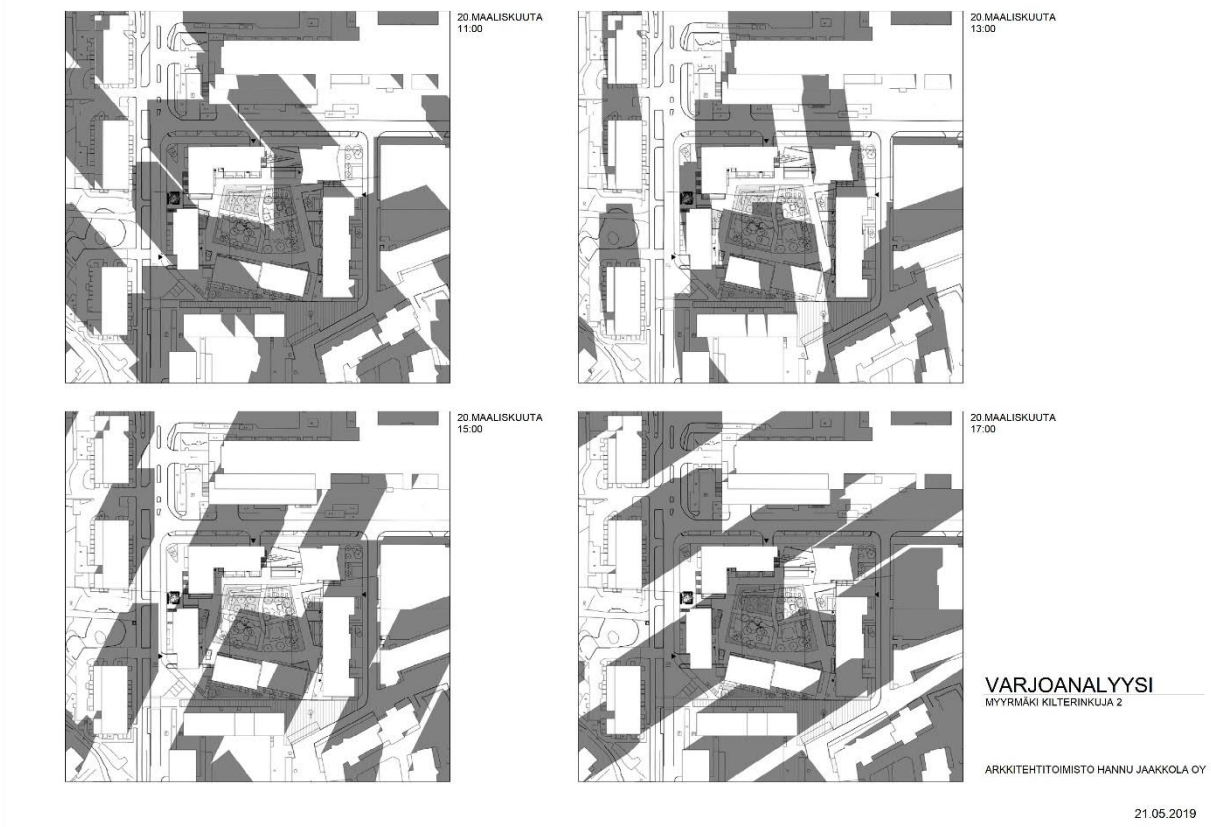
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ / __20__

Godkänd av stadsfullmäktige __ / __20__



Asemapiirros, tonttijako, pihasuunnitelma ja pelastuspaikat, ei mittakaavassa, arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.5.2019 ja Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy 24.10.2019





Varjoanalyysi 20. maaliskuuta ja 21. kesäkuuta, ei mittakaavassa, arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.5.2019.

Tuloskortti

Kohteen osoite: Kilterinkuja 2

Päivämäärä: 17.4.2020

Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Veera Aaltonen, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

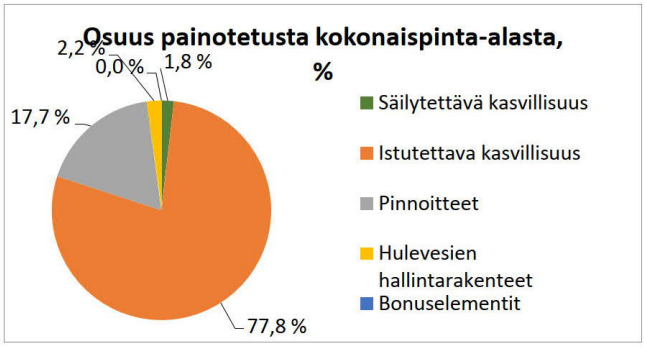
Saavutettu vihertehokkuus
0,9
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

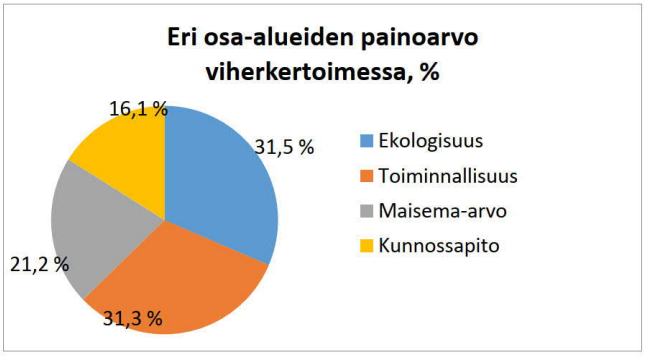
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

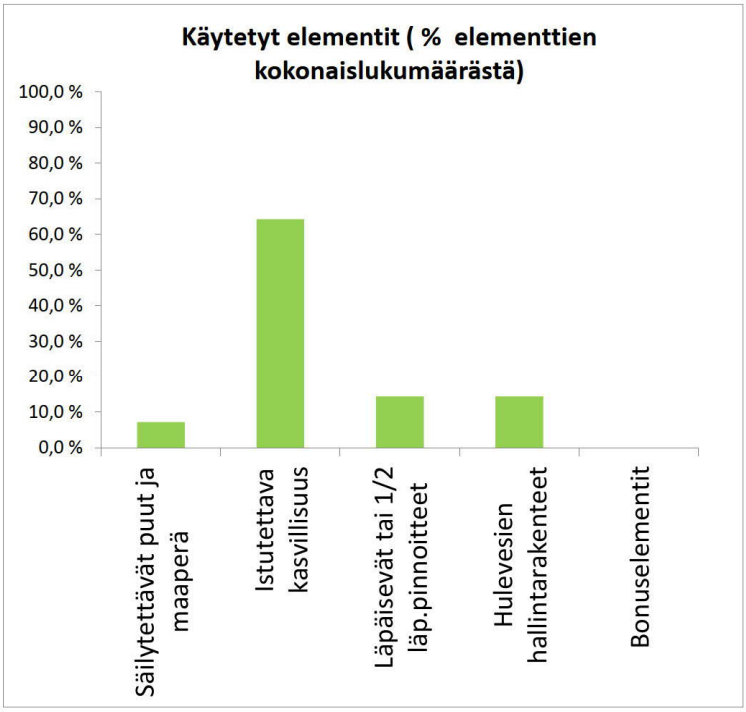
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	1	5
Istutettava kasvillisuus	9	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	14	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio

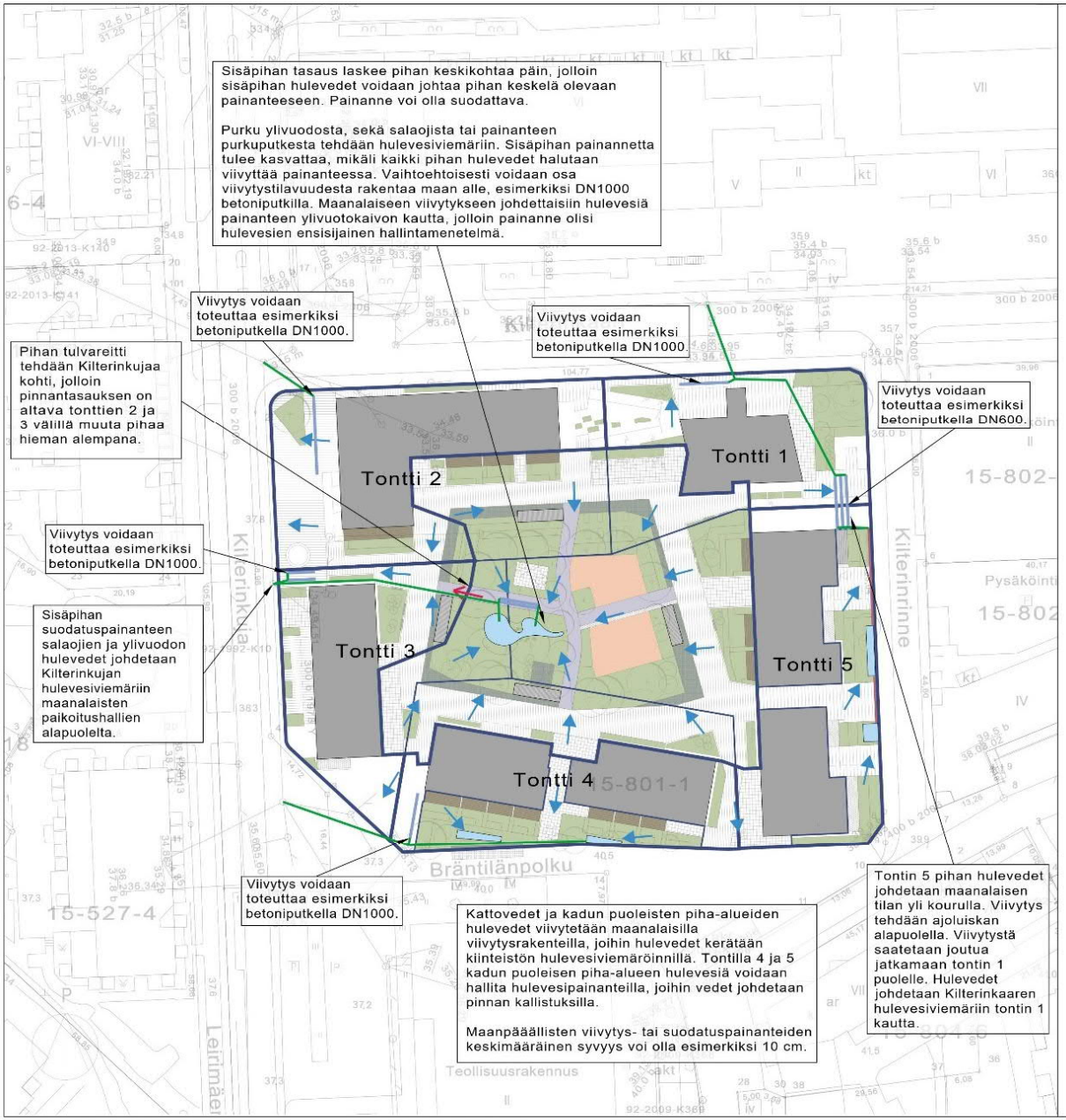








Korttelin vihertehokkuuden tuloskortti, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy 24.10.2019 sekä Vantaan kaupunki/ Elina Ekroos 17.4.2020



Hulevesien hallintasuunnitelma

Suunnittelualue on nykytilassa rakennettu. Alue on lähes täysin läpäisemätöntä katto- tai asfalttipintaa. Nykytilan valumakertoimeksi arvioidaan 0,9. Tuleva maankäyttö pienentää alueelta muodostuvia hulevesivirtaamia, sillä istutettujen pintojen alat kasvavat ja kattopinta-ala pienenee. Tulevan maankäytön mukainen valumakerroin on noin 0,65.

Hulevedet hallitaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin mukaisesti viivyttämällä alueella muodostuvat hulevesivirtaamat luonnontilaista virtaamaa vastaavaksi. Mitoittavana sateena on käytetty ilmastonmuutoksen vaikutus huomioiden kerran kolmessa vuodessa toistuvaa 10 min kestävää rankkasadetta (150 l/s/ha). Luonnontilaa kuvaavaksi valumakertoimeksi arvioidaan 0,1 jolloin luonnontilainen purkuvirtaama suunnittelualueelta olisi 13,5 l/s.

Hulevesiä voidaan osittain viivyttää ja käsitellä hulevesipainanteilla tai biosuodatuksella, joihin hulevedet johdetaan maanpintaa pitkin. Kattovedet ja osa pihavesistä viivytetään maanalaisilla viivytyssäiliöillä. Maanpäälliset hulevesien hallintarakenteet suositellaan toteutettavan mahdollisuuksien mukaan suodattavina rakenteina.

Hallintarakenteiden purkuvirtaama tulee suunnitella vastaamaan luonnontilaista virtaamaa. Viivytysrakenteet tulee varustaa ylivuodoilla ja alueelta tulee muodostaa turvalliset tulvareitit katualueille. Tulvareitti muodostetaan sisäpihalta tonttien 2 ja 3 välistä, jolloin maanpinta sisäpihan itäreunassa ja tonttien 2 ja 3 rakennusten välillä on oltava noin korkeudella +40,5 tai alle.

Tulevan maankäytön mukaiset pinta-alat pintatyypeittäin

	Valumakerroin (-)	Tontti 1 (m²)	Tontti 2 (m²)	Tontti 3 (m²)	Tontti 4 (m²)	Tontti 5 (m²)	Yhteensä (m²)
Katto	1	280	640	390	570	330	2220
Asfaltti	0.9	210	100	170	120	0	590
Betonilaatta tai -kiveys	0.9	490	720	390	520	620	2740
Viherpinta	0.1	260	340	320	380	750	2040
Puuterassi	0.8	0	60	0	70	30	170
Nurmikivi	0.5	20	60	30	30	70	220
Kivituhka	0.4	0	30	30	10	130	200
Turvasora tai turva-alusta (leikkikenttä)	0.5	0	0	0	0	210	210
Yhteensä		1260	1950	1330	1710	2720	8970

Viivytysrakenteiden viivytystilavuudet ja valuma-alueiden tiedot

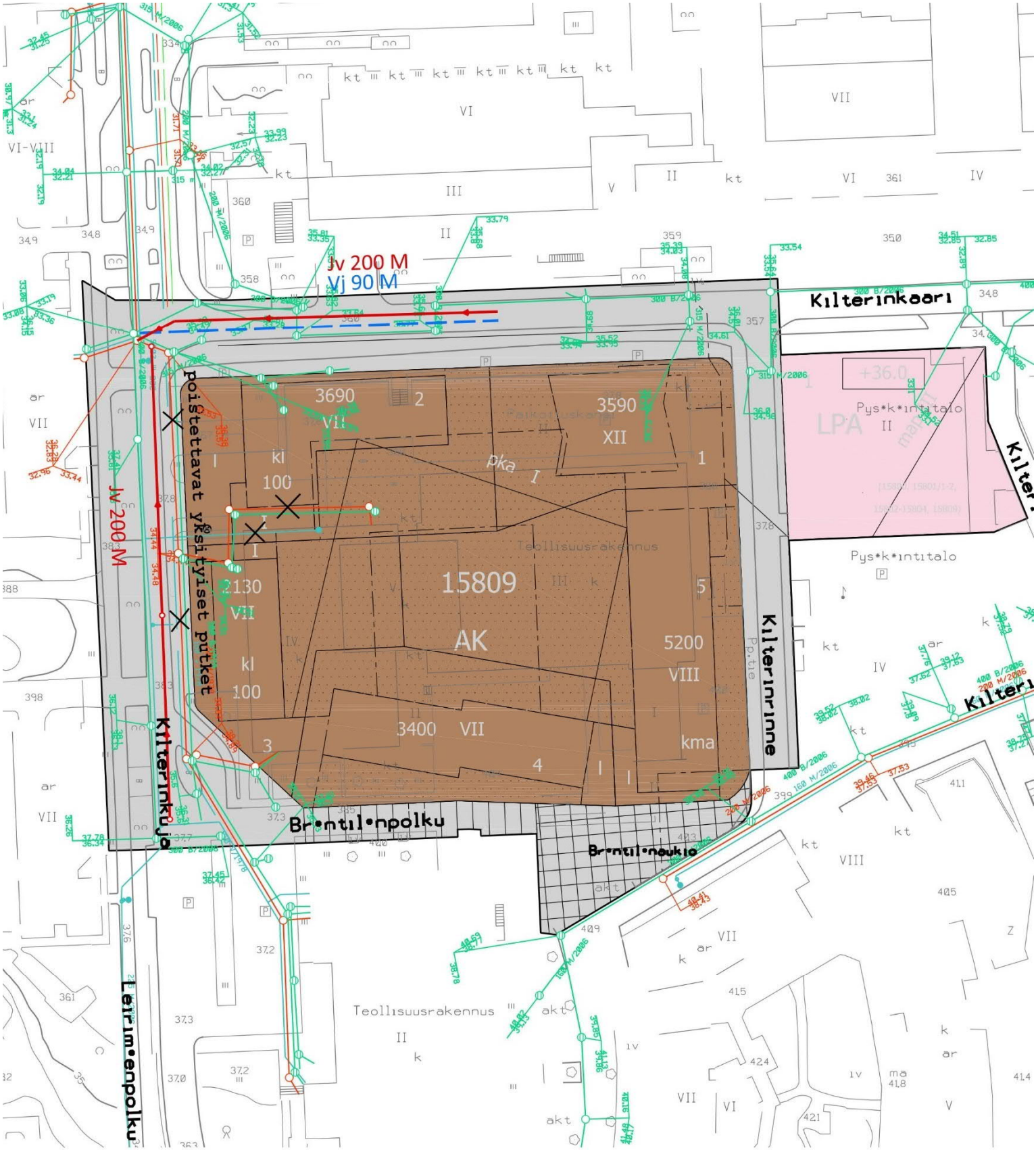
Viivytysrakenne	Valuma-alueen ala (m²)	Valumakerroin (-)	Viivytystilavuus (m³)	Purkuvirtaama (l/s)
Sisäpiha, painanne / maanalainen viivytys	3120	0,52	15,4	4,7
Tontti 1, maanalainen viivytys	970	0,77	7,1	1,5
Tontti 2, maanalainen viivytys	1360	0,88	11,3	2,0
Tontti 3, maanalainen viivytys	1000	0,83	7,9	1,5
Tontti 4, painanne	410	0,39	1,5	0,6
Tontti 4, maanalainen viivytys	720	0,96	6,5	1,1
Tontti 5, painanne	520	0,45	1,6	0,7
Tontti 5, maanalainen viivytys	890	0,89	8,0	1,4

Viivytystilavuudet tonteittain. Pihan viivytyspainanteen tilavuus on jaettu tonteille 3 ja 5.

	Ala (m²)	Valumakerroin (-)	Mitoitussateella muodostuva hulevesitilavuus (m³)	Tontille suunniteltu viivytystilavuus (m³)
Tontti 1	1260	0.75	9	7.1
Tontti 2	1950	0.77	14.3	11.3
Tontti 3	1330	0.72	9.1	15.6
Tontti 4	1710	0.74	12	8
Tontti 5	2720	0.58	15	17.4
Yhteensä	8970	0.7	59.4	59.4

MYYRMÄKI, KILTERINKUJA 2
Hulevesien hallintasuunnitelma
ei mittakaavassa
KAAVOITUSTA VARTEN 13.11.2019
SKy
SITOWISE

MERKINNÄT
- Valuma-alueen raja
- Osavaluma-alueen raja
- Kiinteistön hulevesiviemäri
- Tulvareitti
- Hulevesipainanne tai biosuodatus
- Maanalainen hulevesien viivytysrakenne
- Pintavalunnan kulkusuunta
- Kouru



002349 Kilterinkuja 2
Vesihuollon esisuunnitelma
20.3.2020 Elina Kettunen / Marja Kivelä

mittakaava 1:1000

Vesihuollon esisuunnitelma, taustalla olevan asemakaava-aineiston merkinnät tarkistettava varsinaisesta asemakaavaehdotuksesta.



002349 Kilterinkuja 2
Katualueiden esisuunnitelma
19.3.2019 Teemu Vihervaara

mittakaava 1:1000

Katualueiden esisuunnitelma, taustalla korttelin viitesuunnitelma pihakansitasolta.

Vantaa

Asemakaavoitus / Länsi-Vantaa

Asemakaavaehdotus nro 002349 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **24.6.-24.8.2020**. Tänä aikana jätettiin **kaksi (2 kpl) muistutusta.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 Asunto Oy Vantaan Kilterinkirsikka	Kilterinrinteen kadun ajoväylä välillä Kilterinkaari-, Kilterinaukio tulee leventää minimissään 2 metriä täyttämään tulevan liikenteen tarpeet, erityisesti pelastustoimi huomioiden ja että nykyisen levyinen jalankululle osoitettu jalkakäytävä säilytetään.	-
NRO 2 Myyrmäen kaupunkikulttuuri ry / MYYRMÄKI-liike	Kilterinkuja 2:n käsittelyn yhteydessä tulisi ratkaista Myyrmäen keskustan työpaikka-, kulttuuri- ja harrastustilojen katoamiseen liittyvä ongelma kokonaisuudessaan sekä miettiä miten uusi asuntotuotanto saadaan toteutettua niin että asukasrakenne monipuolistuu eriarvoistumiskehityksen sijasta. Sekoittavan yhdyskuntarakenteen ja työpaikkojen turvaamisen osalta Myyrmäessä työpaikkakorttelien korvaaminen asuntorakentamisella on Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden hengen vastaista. Isojen, mahdollisesti 10 - 15 vuoden päähän sijoittuvien, hankkeiden (Myyr York Business Avenue, kulttuuritalo jne.) lisäksi tulisi rakentaa pienemmistä toimenpiteistä muodostuva polku aina tästä vuodesta 2020 lähtien.	-

NRO 1
Asunto Oy Vantaan Kilterinkirsikka

Muistutus:
Asunto Oy Vantaan Kilterinkirsikka (myöh. Yhtiö) omistaa murto-osan (1/3) tontista no 92-15-804-3 sekä ko. tontinosalle rakennetun, yhteensä 16 asuntoa käsittävän kerrostalon osoitteessa Kilterinaukio 5 C.
Koska asemakaavanmuutos vaikuttaa merkittävällä tavalla myös em. kiinteistön tulevaan käyttöön, esittää Yhtiö seuraavaa:
Yhtiön jätehuolto-, pelastus- asukkaiden huolto- ym. liikenne Yhtiön omistamalle kiinteistölle tapahtuu Kilterinkaarelta Kilterinrinteen kautta Kilterinaukiolle ollen **ainoa ajoneuvoliikenteelle** sallittu väylä. Yhtiö edellyttää, että nämä liikennöintitarpeet toimivat moitteetta myös tulevaisuudessa.
Muistutus koskee korttelien 15809 ja 15802 välistä katualuetta nimeltään Kilterinrinne Kilterinaukioon asti. Huomautamme, että kaavan 002439 mukaan ko. Kilterinrinne on noin viisi metriä leveä. Edellisen kaavan laatimisen jälkeen on huoltoliikenne kasvanut huomattavasti ja esteetön pääsy sujuvasti taloyhtiöiden pihoihin on vaikeutunut.
Todettakoon, että tätä ainoaa ajoyhteyttä käyttävät kaikki muut tontin 92–15-804-3 ja 92–15-804-5 kiinteistöt. Nykyisen kadun kapeus on aiheuttanut lukuisia ongelmia esimerkiksi ajoneuvojen kohdatessa, jopa vaaratilanteita, sekä haitannut esteetöntä pelastusajoneuvoliikennettä Kilterinaukiolle.
Myös Kilterinrinteen loppupään **ainoa** ajoyhteys on Kilterinrinteen alkupään kautta eli kyseessä on korttelin 95–15-804 tontit nro 4,6 ja 7 sekä korttelissa 92-15-801 sijaitsevat tontit ja niillä olevat kerrostalot. Korttelissa 95-15-801 entiselle tontille 2 rakennetaan parhaillaan neljää kerrostaloyhtiötä (10700 Km2). Uudet yhtiöt luovat Kilterinrinteelle runsaasti uutta liikennettä sekä useita vuosia kestävän rakennusvaiheen aikana että rakennusten valmistuttua. Erityisesti uuden korttelin jätehuolto- ja pelastusajoneuvoliikenne sekä merkittävässä määrin myös asukkaiden asiointi- ym. liikenne ohjautuu pääosin tapahtuvaksi Kilterinrinteen kautta.

Kaavamuutosselosteen mukaan on korttelia 15809 ympäröitävää katuverkostoa tarkoitus parantaa kasvavan liikenteen tarpeita vastaavaksi, myös Kilterinrinteen alkupään parantaminen Kilterinaukiolle tulisi olla tarkastelun kohteena. Ehdotuksen mukaan mm. Kilterinkuja ja Kilterinkaari levennetään.
Todettakoon, että viimeistään, nyt kaavoitettavan, korttelin 15809 henkilöautojen ajo korttelin autopaikoille Kilterinrinteen kautta lisää kapean kujan liikennekuormaa. Osa korttelin jätehuollosta sekä pelastusajoneuvojen ainoa reitti korttelin sisäpihalle kulkee Kilterinrinteen kautta. Myös korttelin 15802 tontin 1 valmiina olevan pysäköintitalon ylätason liikenne purkautuu Kilterinrinteelle.

Vanhan kaavan mukaan Kilterinrinne on **tonttikatu** (ajorata 2,5+2,5 m). Todellisuudessa katu on jo nyt liikennemääriltään ja laadultaan **paikallinen kokoojakatu (**ajorata 3,5+3.5 m)

Edellä mainituin perusteluihin viitaten Asunto Oy Vantaan Kilterinkirsikka edellyttää, että kyseinen Kilterinrinteen kadun ajoväylää välillä Kilterinkaari-, Kilterinaukio levennetään merkittävästi (minimissään 2.0 m) täyttämään tulevan liikenteen tarpeet, erityisesti pelastustoimi huomioiden ja että nykyisen levyinen jalankululle osoitettu jalkakäytävä säilytetään.

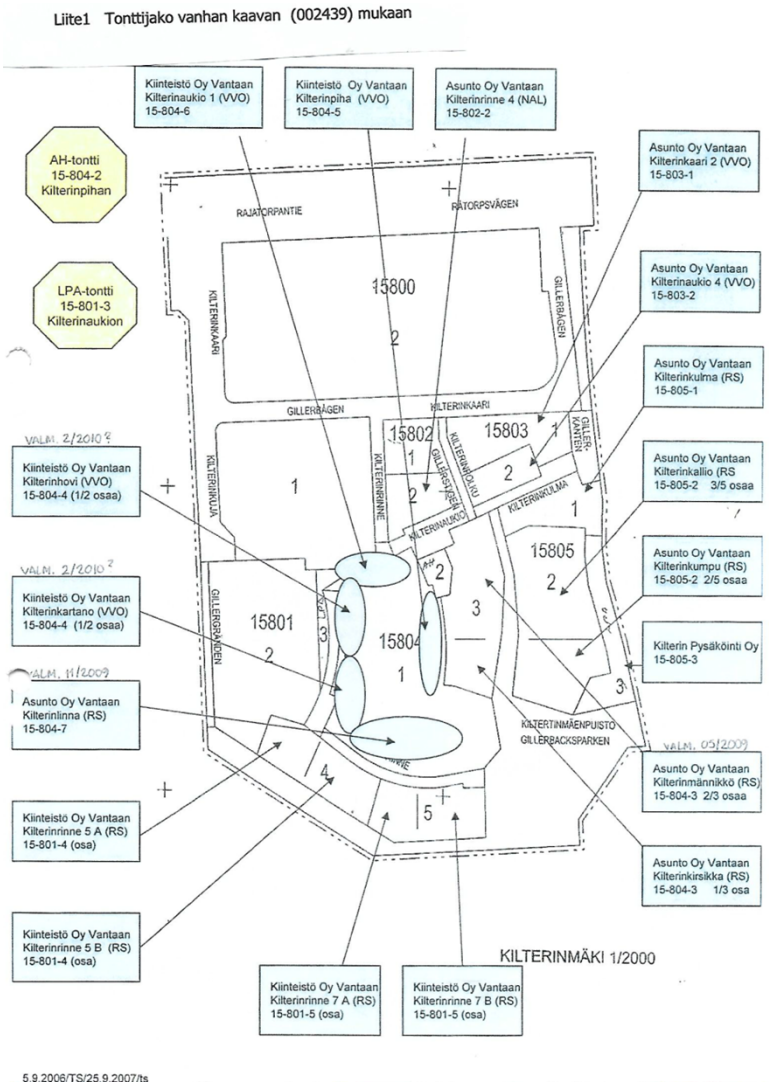
Vantaa

As Oy Vantaan Kilterinkirsikka

hallitus

Liite 1 tonttijako vanhan kaavan mukaan, 002439

Liite 2 massoiteltu tonttijako 7/20, tontti 15–801-2, osin vanhentunut, yksi kerrostalo puuttuu Liitteet 3 a ja b, näkymiä Kilterinrinteeltä





Liite 2 Massoiteltu tonttijako (heinäkuu 2020), 15-801-2, puuttuu yksi rakennus

Vantaa



Kilterinrinne katsottuna mäeltä päin, jolloin Virtatalo näkyy taustalla ja purettava teollisuustalo vasemmalla. Vasemman puoleisen jalkäkäytävän leveys on 280 cm ja Oikeanpuoleisen jalkakäytävän leveys 170 cm. Kadun leveys on 490 cm.



Ohessa on kuva, jossa katsotaan Kilteririnnettä Kilterinkaarelta päin. Mitat ovat punanuolien yläpuolella, Vasen jalkakäytävä seinästä lähtien 190 cm. Oikea jalkakäytävä 270 cm. Purettava rakennus on oikealla varjossa.

Vastine:
Kilterinrinteen ajoradan leveys 5,0 m on normaali leveys sellaisella kerrostaloalueen tonttikadulla, jolla ei ole kadunvarsipysäköintiä. Leveys on siis tavanomainen ja katutila vastaa nykyisten tiiviiden asuinalueiden mitoitusperiaatteita pääkaupunkiseudulla. Napakoista katutiloista on myös hyötyä inhimillisen ja miellyttävän mittakaavan luomisessa sekä liikenneturvallisuuden kannalta, sillä kapeampi katutilamitoitus hidastaa ajonopeuksia. Tilanpuutetta Kilterinrinteellä saattaa aiheutua ainoastaan kahden kuorma-auton tai pelastusajoneuvon kohtaamisessa. Pelastusajoneuvoliikenteen voidaan olettaa olevan hyvin vähäistä, eikä se siten vaikuta kadun päivittäiseen liikennemäärään. Huoltoliikenteenkään määrä tuskin olennaisesti lisääntyy nykyisestä. Kilterinrinteen kautta kulkee jo monien nykyisten talojen jätehuoltoliikenne. Jatkossa nykyisiä taloyhtiöitä palveleva jäteauto vain pysähtyy lisäksi nyt kaavoitettavan korttelin 15809 ja rakenteilla olevan 15801:n pihassa. Kaavamuutoksen korttelin pysäköintipaikat saavat sijoittua AK-korttelin pihakannen alaiseen pysäköintitilaan sekä Kilterinmäen kalliopysäköintitiloihin ja korttelin 15802 pysäköintitaloon (LPA), joissa molemmissa on maanomistajalla käyttämätöntä pysäköintikapasiteettia. Näin ollen kaavan tuottama liikenne jakautuu Kilterinkaarelle, Kilterinkujalle sekä aivan Kilterinrinteen alkupäähän, noin 40 metrin matkalta.

Kilterinrinteestä poiketen, Kilterinkujalla ajoradan leventäminen on perusteltua, sillä se on nykyisellään vain 4,5 m levyinen. Tämä on sopiva leveys vielä pientaloalueen vähäliikenteisellä tonttikadulla, mutta ei kerrostaloalueella. Kilterinkaarella ei levennetä ajorataa.

Jalkakäytävän minimileveytenä on tavattu pitää 2,5 metriä, mikä mahdollistaa koneellisen kunnossapidon. Kadun itäreunan kapea ns. jalkakäytävä on käytännössä kadun tekninen tila, jossa sijaitsevat valaisinpylväät ja joka toimii talvisin lumitilana. Kilterinrinteen jalkakäytävän lisäksi Kilterinmäestä on olemassa kaksi leveämpää jalankulkuyhteyttä Kilterinkaarelle (Kilterinpolku ja Kilterinkulma), joiden lisäksi tämän kaavamuutoksen myötä myös Kilterinkujan suuntaan avataan uusi itä–länsi -suuntainen jalankulkuyhteys (Bräntilänpolku).

Kaavamuutosalueen korttelin rakennusalat ovat mitoitettu korttelin pihakannen alaisten pysäköintihallien tilatarpeen mukaan. Rakennusalojen siirto ei katualueen leventämisen vuoksi ole tarkoituksenmukaista. Kaavan katualueen leveys on 9,5 metriä, mikä mahdollistaa tulevaisuudessa myös erilaisen ajoradan mitoituksen.

Tarkistukset:
*

Vantaa

NRO 2
Myyrmäen kaupunkikulttuuri ry / MYYRMÄKI-Liike

Muistutus:

Vantaan kaupunki
Kaupunginhallitus

Muistutus asemakaavan muutosehdotuksen 002349 Kilterinkuja 2 johdosta

Haluamme tällä muistutuksella tarkastella Kilterinkuja 2:n asemakaavan muutoshanketta osana Myyrmäen, sekä erityisesti Myyrmäen keskustan kehitystä. Korostamme sitä, että yksittäisen korttelin kohdalla muutokset eivät vielä ole kohtalokkaita, mutta mikäli alueen kaikki työpaikkakorttelit Virtataloa ja Myyrmannia lukuunottamatta muutetaan asumiselle, alueen rakenne voi muuttua peruuttamattomasti. Tästä syystä Kilterinkuja 2:n käsittelyn yhteydessä tulisi ratkaista Myyrmäen keskustan työpaikka-, kulttuuri- ja harrastustilojen katoamiseen liittyvä ongelma kokonaisuudessaan sekä miettiä miten uusi asuntotuotanto saadaan toteutettua niin että asukasrakenne monipuolistuu eriarvoistumiskehityksen sijasta.

Lähtökohdat

Myyrmäki on yksi Vantaan kolmesta pääkeskuksesta, joista kaksi muuta ovat Aviapolis ja Tikkurila. (kaupunginvaltuusto 5.3.2018 yleiskaava 2020 tavoitteiden yhteydessä). Myyrmäki on Vantaan väkirikkain kaupunginosa 17 194 asukkaalla (1.1.2019) sekä samalla Vantaan toiseksi tiheimmin asuttu kaupunginosa 6 368 as/km2. Tikkurila on ilmeisesti nykyisin tiheämpi pienen pinta-alansa ansiosta. Myyrmäen pinta-ala on 2,7 km2. Toiseksi väkirikkain kaupunginosa on naapurissa sijaitseva Martinlaakso 12 347 asukkaalla. Myyrmäki ja Martinlaakso muodostavat yhdyskuntarakenteen osalta yhtenäisen, liki 30 000 asukkaan kerrostaloalueen, jonka asukastiheys on 4 689 as/km2. Puhutaan siis yli kolme kertaa Hakunilan tai Havukosken kokoisesta kerrostaloalueesta. Koko kaupungin kannalta alueen painoarvo on iso tarkasteltaessa niin elinvoimaa kuin sen kääntöpuolena alueellisen huono-osaisuuden mahdollista syvenemistä. Mikäli Myyrmäki ja Martinlaakso kaupungin kahtena väkirikkaimpana kaupunginosana päästetään alueellista eriarvoistumiskehitystä kuvaavilla indikaattoreilla taantumaan Hakunilan ja Havukosken tasolle, lasku sekä kuntataloudelle että inhimilliselle hyvinvoinnille tulee olemaan mittava.

Vantaa

Sijainti

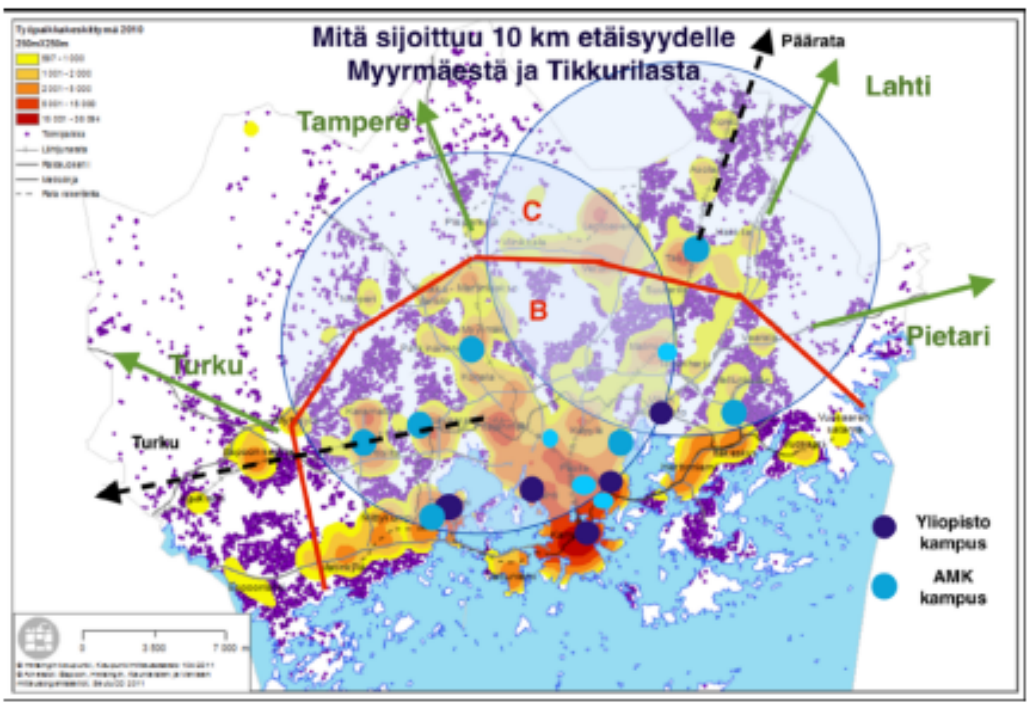
Myyrmäen sijainti on monella tapaa keskeinen, mutta kuitenkin Helsingin kantakaupungin ruuhkien ulkopuolella. Kehärataa myöten pääsee noin vartissa lentoasemalle ja Helsingin keskustaan sekä alle puolessa tunnissa pääradalle.
Myyrmäki sijoittuu Hämeenlinnanväylän, Kehä III:n, Vihdintien sekä Kehä I:n väliin, alueelle josta on sujuva yhteys Suomen kasvukolmion muihin kärkiin Tampereelle ja Turkuun.

Myyrmäki sijoittuu joukkoliikenteen osalta HSL:n B-vyöhykkeelle, mikä tarjoaa edullisen liikkumismahdollisuuden Helsingin kantakaupungin ja Otaniemen suuntaan. Junaradan lisäksi Myyrmäessä on HSL:n runkolinjan 560 päätepysäkki.

Myyrmäki sijaitsee Helsingin keskeisimmän kantakaupungista Kannelmäen tasolle sijoittuvan työpaikkavyöhykkeen jatkeella, josta pääsee nopeasti Leppävaaran ja Otaniemen suuntaan. Kymmenen kilometrin säteellä Myyrmäestä sijaitsee 3 yliopistokampusta sekä 8 ammattikorkeakoulukampusta.

Sijainnin osalta haasteena on Myyrmäen sijainnin huono tunnettavuus sekä se, ettei alue näy läheisille maanteille.

Myyrmäki on liki yli 56 000 asukkaan Myyrmäen suuralueen keskus. Kaupalliseen ja toiminnalliseen asiointialueeseen voidaan lukea alueita Helsingin (Kuninkaantammi, Malminkartano, Kannelmäki, Konala) ja Espoon (Jupperi, Pohjois-Espoo), jolloin puhutaan liki 100 000 asukkaan keskittymästä.



Vantaa

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet työpaikkojen osalta

.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa korostetaan sen lisäksi, mitä kaavaselostuksen kohdassa 2.2.1. nostetaan esille, myös edellytysten luomista elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle. Myös olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan vähähiilisen ja resurssitehokkaan yhdyskuntarakenteen luominen edellyttää sekoittavaa yhdyskuntarakennetta ja työpaikkojen turvaamista Myyrmäessä. Tältä osin Myyrmäen keskustassa toteutettavat työpaikkakortteleita purkavat ja niitä asuntorakentamisella korvaavat asemakaavahankkeet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisia.

Kaavaselostuksessa todetaan myös että *seudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja pyörämatkojen päässä, joten hanketta voidaan pitää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena*. Tältä osin työpaikkoja on tarkasteltu kapeasti yksinomaan asukkaiden työmarkkinoille sijoittumisen kannalta. Tämän kaltainen lähestymistapa ei kuitenkaan ole hedelmällinen eikä myöskään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden hengen mukainen.

Sekoittavan yhdyskuntarakenteen tavoitteena on alueiden elinvoiman, vetovoimainen sekä sosiaalisesti tasapainoisen kehityksen turvaaminen. Työpaikat tuovat kaupunginosaan päiväaikaista elämää, joka turvaa kahviloiden, ravintoloiden sekä erilaisten palveluiden säilymisen alueella. Puhtaasti asumiseen varatuilta, toisinaan nukkumalähiöiksi kutsutuilta alueilta tämän kaltaiset palvelut puuttuvat.

Vantaan kaupunki tilasi syksyllä 2019 Resolute HQ:n Jukka Viitaselta Vantaan innovaatioympäristöanalyysin. Ansiokkaassa selvityksessä esitettiin paitsi Myyrmäen nimeämistä yhdeksi Vantaan neljästä innovaatioalueesta, niin myös niin sanottujen "kolmansien paikkojen" turvaamista. Rakennuksiin ja rakennusväleihin tulisi synnyttää innovatiivisia kohtaamispaikkoja minkä lisäksi erityistä huomiota tulisi kiinnittää lisäarvopalveluihin, kuten kaupat, hotellit, kahvilat ja ravintolat sekä monipuoliseen vapaa-ajan tarjontaan kulttuuri- ja liikunta-aktiviteetteineen.

Julia Wagnerin, Bruce Katzin ja Thomas Oshan loppuvuodesta 2019 julkaisemassa The Evolution of Innovation Districts raportissa että uudet innovaatioympäristöt tulevat rakentumaan urbaaneille alueille, joissa itse paikan laatu on korkeatasoinen, huokoinen ja avoin, ja joka houkuttelee kävelemään sekä viipyilemää. Viipyily ja ideoiden sekä hiljaisen tiedon vaihto edellyttävät sopivia sosiaalisia tiloja ja palveluita kuten ravintoloita, kahviloita sekä erilaisia avoimia julkisia tiloja (joko yksityisesti tai julkisesti omistettuja). Kaiken lähtökohtana on läheisyys, saavutettavuus ja elävyys. (Kostiainen 2019)

Olemme esittäneet, että Myyrmäkeen perustettaisiin johonkin olemassa olevaan vanhaan kiinteistöön Helsingin Kaapelitehtaan ja Maria 01 start up keskuksen ominaisuuksia yhdistävä, lähiön mittakaavaan skaalattu luova keskus. Huomionarvoista on sekin, että edellä mainitussa Jukka Viitasen selvityksessä MYYRMÄKI-liikkeen käynnistämät Coworking Myyr York ja Myyräncolo olivat jokseenkin ainoat kaupungin ja oppilaitosten omien kohteiden ulkopuoliset luovuutta ja innovaatiotoimintaa edistävät kohteet Vantaalla, jotka analyysissä oli huomioitu.

Vantaa

Tämän ja muiden vastaavien kaavaratkaisujen vaikutukset työpaikkoihin

Työpaikkakortteleiden purkamista perustellaan usein kiinteistöjen huonolla kunnolla ja alhaisella käyttöasteella. Kun kiinteistöjen omistajien kannalta on tällä hetkellä taloudellisesti kannattavaa korvata toimitilakiinteistöt asuntorakentamisella, houkutus kiinteistöjen ylläpidon laiminlyöntiin voi olla olemassa. Mikäli kortteleiden käyttötarkoituksen muuttaminen olisi olennaisesti nykyistä vaikeampaa, olisi todennäköistä että myös kiinteistöjen kuntoon panostettaisiin enemmän.

Alhainen käyttöaste ei sekään kerro toimitilan kysynnästä ja markkinatilanteesta alueella. Kiinnostus yksittäisiä kiinteistöjä kohtaan laskee olennaisesti siinä vaiheessa kun julkisuuteen tulee tieto kiinteistön mahdollisesta purkamisesta ja korvaamisesta asumisella. Omistajat myös yleensä lopettavat tässä vaiheessa kiinteistöjen aktiivisen markkinoinnin.

Edellä mainituista syistä asemakaavamuutosten perusteluissa ei tulisi vedota alhaiseen käyttöasteeseen ja kiinteistön kunnolla argumentoinninkin suhteen tulee olla erityisen varovainen.

Toimenpiteet alueen työpaikkakehityksen suhteen

Tilastokeskuksen keräämien työpaikkatietojen työpaikkojen määrä Myyrmäessä on ollut korkeimmillaan vuonna 2004, jolloin kaupunginosasta löytyi 6 952 työpaikkaa. Tuoreimman käytettävissä olevan tiedon mukaan työpaikkoja oli 2017 yhteensä 4 813. Vuoden 2019 lopun tieto lienee reilusti pienempi Verohallinnon 400 työntekijän muutettua joulukuussa 2019 pois Myyrmäestä.

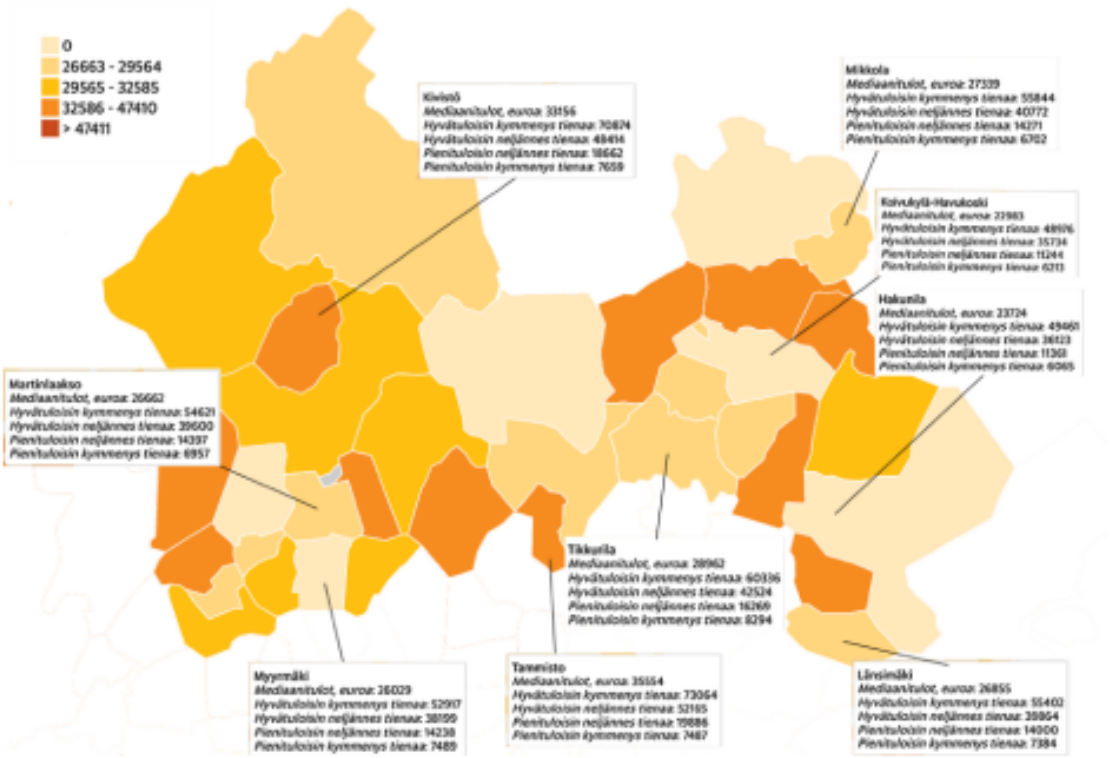
Asemakaavamuutoksen selostuksessa on sinänsä ansioituneesti kuvailtu toimenpiteitä, joilla alueen työpaikkakehitystä pyritään kääntämään nousuun. Suurin ongelma on kuitenkin siinä, että kun nämä toimenpiteet sekä toisaalta olemassa olevien työpaikkakortteleiden purkusuunnitelmat asetetaan aikajanalla, väliin jää noin kymmenen vuoden ajanjakso, jonka aikana työpaikoille, innovaatioille ja luovuudelle ei Myyrmäestä löydy tilaa.

Olemme esittäneet edellä kuvatun Helsingin Kaapelitehtaan ja Maria 01 start up keskuksen ominaisuuksia yhdistävä kohteen perustamista johonkin vanhaan kiinteistöön Myyrmäessä. Toiminta tämän kaltaisessa kiinteistössä voisi olla väliaikaista ja sijoittua noin 10 vuoden jaksolle, jonka jälkeen kaupunginosasta ehkä löytyisi jo muita tiloja joihin toiminta voisi siirtyä.

Segregaation torjuminen ja asukasrakenteen pitäminen monipuolisena

Helsingin Sanomat on pariin otteeseen tänä vuonna tarkastellut verotettavia tuloja Helsingin seudulla postinumerotasolla, sekä julkaissut kartan jossa postinumeroalueet oli jaettu mediaanitulojen perusteella viiteen luokkaan. Ohessa on erotettuna kartasta Vantaa sekä poimittu tulotiedot pääkeskusten, uusien kerrostaloalueiden ja myönteisen erityiskohtelun ohjelman alueiden osalta. Kartta kertoo että Myyrmäki on pudonnut alimman tulotason alueiden joukkoon yhdessä Hakunilan, Koivukylä-Havukosken , Korson sekä kahden yritysalueen Petikon ja

lentokentän ympäristön kanssa. Vaikka Myyrmäen tilanne selittyy osin senioriväestön suurella osuudella, se ei selitä kaikkea.



Vantaan Sanomat julkaisi alkuvuodesta artikkelin jossa kerrottiin, että uusia vuokralla asuvia talouksia on eniten Kivistössä, sitten Tikkurilassa ja kolmantena Myyrmäessä.

Alla olevassa taulukossa on tarkasteltu absoluuttisten lukujen rinnalla vuokra-asumisen määrän kasvun suhdetta alueittain vuokralla asuvien kokonaismäärään sekä uusien asuntojen kokonaismäärään. Myyrmäessä uusia vuokra-asukas talouksia on 96 % uusien asuntojen määrästä, mikä ei välttämättä tarkoita sitä että lähes kaikki uudet asunnot olisi menneet vuokralaisille, vaan myös vanhasta asuntokannasta on asuntoja siirtynyt omistajilta vuokralaisille. Rakennuslehden alkuvuodesta julkistaman tiedon mukaan viime aikoina vain noin 1/5 asuntokaupoista olisi ollut sellaisia, joissa asunto olisi ostettu omaan käyttöön, loput olisi menneet asuntosijoittajille. Vuokra-asumiseen ei sinänsä pidä liittää mitään stigmaa, mutta kaupunkien perinteinen keino torjua segregaatiota hallintamuotojen säätelyllä on näiden tietojen valossa muuttumassa vaikeammaksi.

Vantaa

Myyrmäessä tulisi panostaa toimenpiteisiin, joilla alue näyttäytyisi houkuttelevana myös niiden asukkaiden keskuudessa jotka ovat ostamassa asuntoa omaan asumiskäyttöönsä. Tässä kohden tulee huomioida muun muassa laadukkaat ja hyvämaineiset koulut, mutta myös työpaikat ja niiden mukanaan alueelle tuomat palvelut.

	Tikkurila	Myyrmäki	Kivistö
Asunnot 2013	9 863	9 093	1 187
Asunnot 2018	12 323	10 151	4 808
Asuntojen määrän kasvu kpl	2 460	1 058	3 621
Asuntojen määrän kasvu %	24,94 %	11,64 %	305,05 %
Vuokralla asuvat taloudet 2013	3 868	3 642	108
Vuokralla asuvat taloudet 2018	5 595	4 659	2 472
Vuokralla asuvien muutos	1 727	1 017	2 364
Vuokratalouksien kasvu	44,65 %	27,92 %	2188,89 %
Vuokralla asuvien osuus kaikista 2013	39,22 %	40,05 %	9,10 %
Vuokralla asuvien osuus kaikista 2018	45,40 %	45,90 %	51,41 %
Vuokralla asuvien kasvun osuus uusita asunnoista 2013-2018	70,20 %	96,12 %	65,29 %

Kolmas kuva kertoo pelkän perusasteen tutkinnon suorittaneiden osuutta Myyrmäessä ja eräissä muissa kaupunginosissa vuosina 2009 ja 2019. Taulukosta nähdään että tilanne Myyrmäessä on vielä parempi kuin eräillä isoilla Itä-Vantaan alueilla, mutta huolestuttavaa on se, että pelkän perusasteen tutkinnon suorittaneiden lisääntyminen on Myyrmäessä ollut koko Vantaalla toiseksi vahvista.

	Myyrmäki	*Martinlaakso*	Tikkurila	*Havukoski*	*Mikkola*	*Länsimäki*	*Hakunila*
2019							
Ikäluokka 25-44v.	4949	3677	2277	2590	960	1689	3304
Pelkkä perusaste	1238	983	488	969	332	635	1213
Osuus	25,02 %	26,73 %	21,43 %	37,41 %	34,58 %	37,60 %	36,71 %
2009							
Ikäluokka 25-44v.	4134	3187	1582	2176	1021	1670	3192
Pelkkä perusaste	776	730	358	664	315	578	1096
Osuus	18,77 %	22,91 %	22,63 %	30,51 %	30,85 %	34,61 %	34,34 %
Erotus 2009->2019	6,24 %	3,83 %	-1,20 %	6,90 %	3,73 %	2,99 %	2,38 %

Vantaa

Käytettävissä olevien tietojen perusteella näyttäisikin siltä, että MAL sopimuksen tavoitteiden tavoitteiden täyttäminen kaikkialle missä se vain on mahdollista vahvistaa segregaatiokehitystä, mikäli alueellisen eriarvoistumisen vahvistumiseen ei erityisesti kiinnitetä huomiota.

Myyrmäessä tämä tarkoittaa sitä, että isojen mahdollisesti 10 - 15 vuoden päähän sijoittuvien hankkeiden (Myyr York Business Avenue, kulttuuritalo jne.) lisäksi rakennetaan pienemmistä toimenpiteistä muodostuva polku aina tästä vuodesta 2020 lähtien.

Vantaalla 24.8.2020

MYYRMÄKI-liike

Vastine
Kaava-alueella on voimassa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita toteuttava oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka mukainen asemakaavamuutos on. Kaavamuutos on myös 22.04.-18.06.2020 nähtävillä olleen yleiskaavaehdotuksen mukainen. Myyrmäkeen on lisäksi tehty kaupunginhallituksen vuonna 2019 hyväksymä kaavarunko, jossa on tarkasteltu Myyrmäen keskeistä aluetta. Kulttuuri-, työpaikka ja harrastustilojen kokonaisuutta on tämän jälkeen tutkittu tarkemmin v. 2019 Gaia Consulting Oy:n selvityksessä ”Vireät keskustat - Myyrmäki ja Tikkurila”. Selvityksen perusteella työpaikka-, kulttuuri- ja harrastustilojen tulevaisuuden visiota on viety eteenpäin kaupungin koostamassa Myyrmäen Elinvoima 2030 -tarkastelussa, jossa on esitetty toimenpiteiksi mm. hankkeet Myyr York Business Avenue, kulttuuritalo sekä Innovaatiokaava-nimellä kulkeva kaavoitusyhteystyö elinkeinopalveluiden kanssa. Tavoitteena on, että näiden hankkeiden vaikutukset näkyvät alueella aiemmin, kuin muistutuksessa mainitun 10–15 vuoden päästä. Selvitysten perusteella yksistään asemakaavoituksen työkaluilla ei pystytä ratkaisemaan Myyrmäen kulttuuri-, työpaikka ja harrastustilojen kokonaisuutta tai eriarvoistumiskehitystä. Myyrmäen Elinvoima 2030-tarkastelu on toimitettu Myyrmäki-liikkeelle heidän pyynnöstään.

Kilterinkuja 2:n sijainti on syrjässä Vireät keskustat -selvityksen tunnistamasta toimitilakäytävästä (Myyr York Business Avenue). Kuten muistutuksessakin on todettu, ei Kilterinkuja 2:n asemakaavamuutoksella vaikuteta kohtalokkaasti koko Myyrmäen kulttuuri-, työpaikka ja harrastustilojen kokonaisuuteen. Näin ollen ei ole tarkoituksenmukaista sitoa yksittäisen kaavamuutoksen edistämistä koko Myyrmäen alueen työn alla olevaan pitkän tähtäimen kehitystyön aikatauluun.

Kiinteistössä toimii kulttuurinen asukastila Myyräncolo, jota ylläpitää Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalo, joka on vuokrannut tilat lyhyellä irtisanomisajalla Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö ELO:lta.

Tarkistukset:

19 § **Asemakaavan muutos 002442 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 26 Petikko / Petikontie 23-25 / TLA / 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.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.6. – 24.8.2020. Tällöin jätettiin yksi muistutus, joka ei aiheuta tarkistuksia kaavaan.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2020 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä ja saatiin kolme.
HSY:n lausunnon perusteella K-korttelin johtorasitetta on levennetty ja kaavamääräystä tarkennettu.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutoseh dotus 002442 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 26 Petikko / Petikontie 23 – 25.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 29.9.2020
- Muistutus ja vastine 29.9.2020
- Lausunnot ja vastineet 29.9.2020

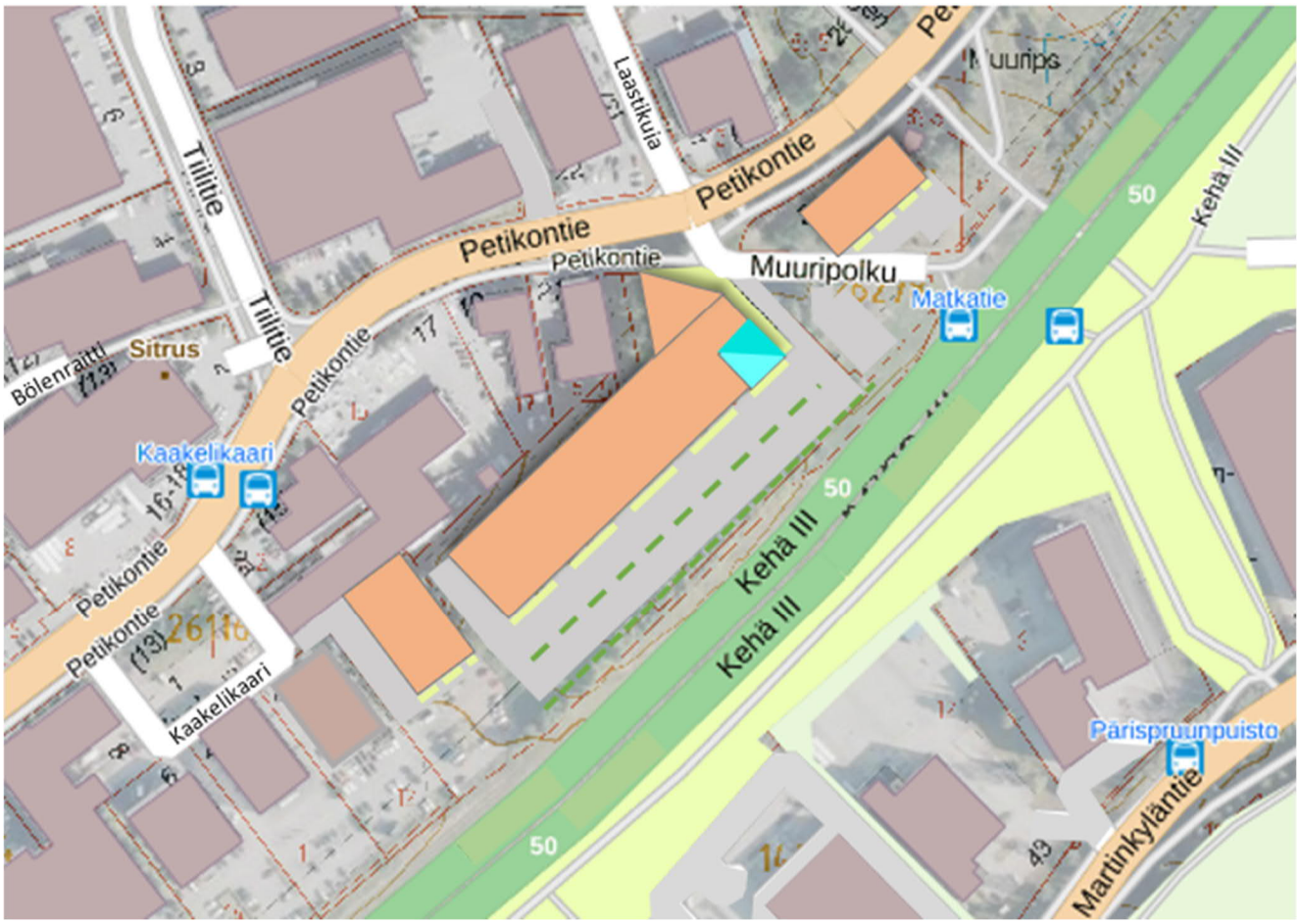
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

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 29.9.2020 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.


PETIKKO
Hermaskärinkallio
Petikon yritysalue
Petikko företagsområde
Petikonmäki
Petikbacken
Pyymosantie
Tegelvägen
Petikontie
Petikkovägen
Tillenpolttajankj
Ring III
Kehä III
E18
Raappavuorentie
Voimalantie
Martinkyläntie
Mårtensbyvägen
Mårtensdals företagsområde
Pärispruunpuisto
Bergsbroparken
Martinlaakson yritysalue
Variston yritysalue
Varistoma företagsområde
VARISTO
VARISTORNA
Varistonnitty
Varistoängarna
Raappavuoret
Skrapbergen
Tennishalli
Tennishallen
Tennishallintie
Tennispolku
Tennisvägen
Tennisparkintie
Tennisparken
Tennisvägen
Tennisparkvägen
Tennisparkvägen
Tennispark

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 tonttien kysyntään.

2. LÄHTÖKOHDAT



Kaava-alue etelästä. Google earth 2020

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

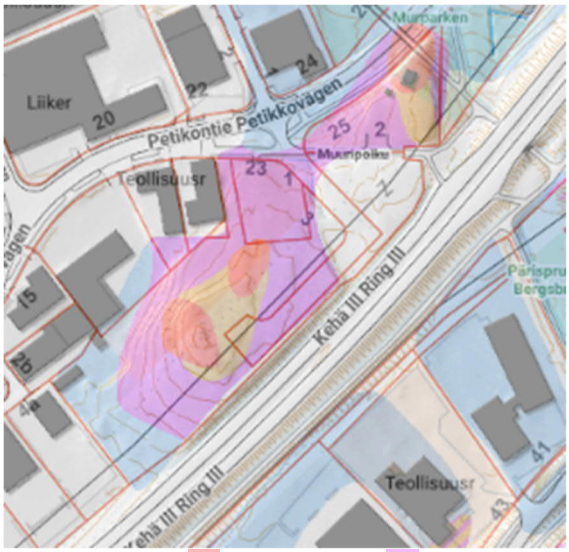
Kortteli kuuluu laajaan Kehä III:n yritysalueeseen. Petikko-Varisto on erikoiskaupan keskus.

Luonnonympäristö

Alue on ollut peltoa, josta kohosi kaksi metsämäkeä. Rakentamattomalla alueella on nyt sekapuustoa. Sähkölinjan ja teollisuustonttien välissä on melko heikkokuntoinen kuusivaltainen metsikkö. Voimalinjan alus on raivattu. Mäkien huipuilla maalaji on kalliota ja moreenia, rinteellä silttiä. Alavammilla alueilla on savea ja täyttömaata. 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 muuntaja.
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 ja maakaasuasema.

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 – Vapaala – 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 maantieksi, mistä syystä Suuri Rantatie on myöhemmin voitu katkaista useaan osaan. Alueella ei ole muita rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

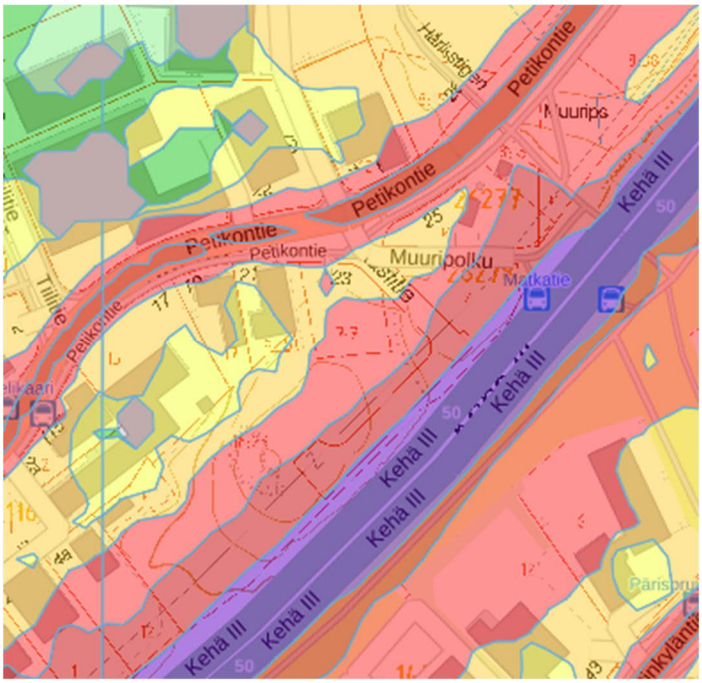
Petikontiellä ja Kaakelikaarella on valmis kunnallistekniikka. Muuripolulla kulkee kaasuputki, jonka suojaetäisyys vaikuttaa rakentamiseen. Muuripolulla suunnitellaan vesihuollon saneerausta. Koska Muuripolku on kapea ja siellä kulkee kaasuputki, niin vesihuolto saatetaan joutua saneeraamaan Muuripolun pohjoispuolelle, jolloin se jäisi tontille rasitteeksi.

Lisäksi tonteilla kulkee Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Ne jäävät pysäköintialueelle, mutta pysäköintialueen 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. Ääneneristävyysvaatimus vaihtelee rakennusalojen eri osissa. Kehä III:n suuntaan julkisivulla tiemelutaso Aeq on 65 – 70 dB. Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

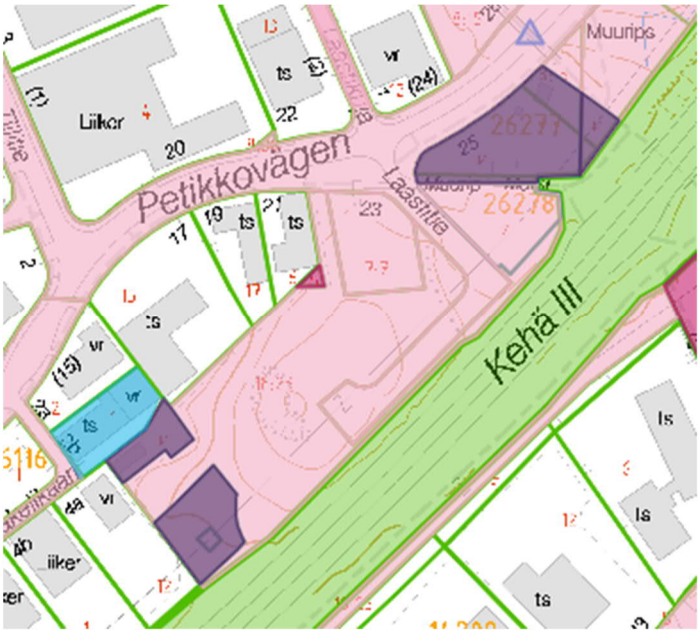


Tiemelutilanne.

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

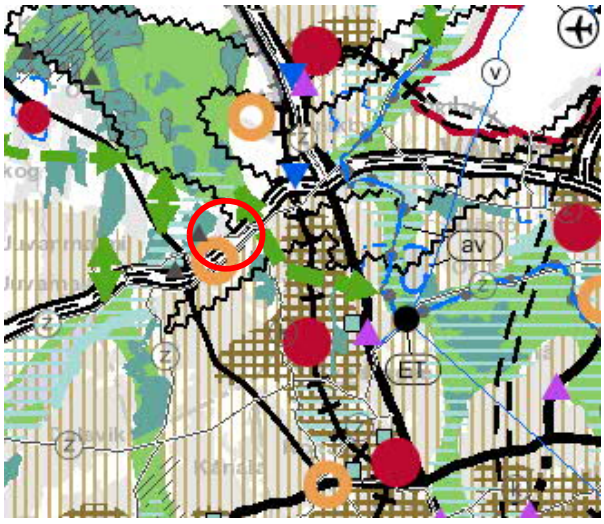
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017) => Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.



Maakuntakaava, voimassa

Alue on taajamatoimintojen aluetta. Petikko – Varistoon on merkitty merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. (Uudenmaan liitto)
=> Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

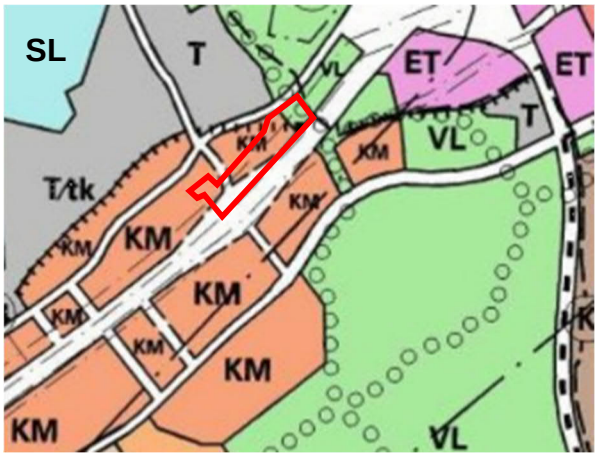
- Keskustatoimintojen alue.
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Uusimaa-kaava 2050, hyväksytty

Tavoitteena on kasvun kestävä ohjaaminen. Petikko-Varisto on kaupan aluetta.
(Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksynyt 25.8.2020)
=> Kaavamuutos on hyväksytyn maakuntakaavan mukainen.

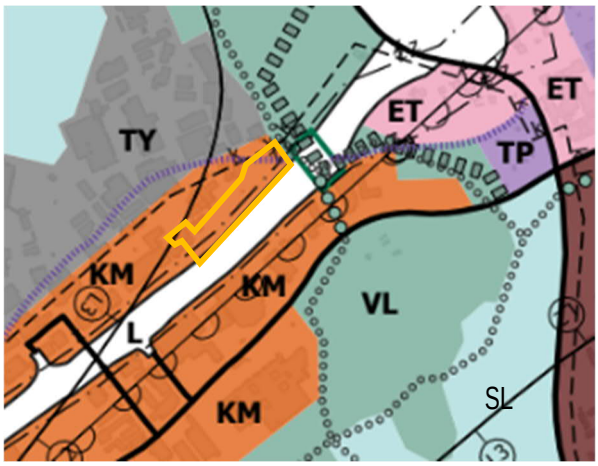
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaupan alue, laaturajoittamaton.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Vantaan yleiskaava, voimassa

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.

ET	Yhdyskuntateknisen huollon alue.
KM	Kaupallisten palvelujen alue.
SL	Luonnonsuojelualue.
T	Teollisuus- ja varastoalue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Kaavamuutosalueen rajaus.



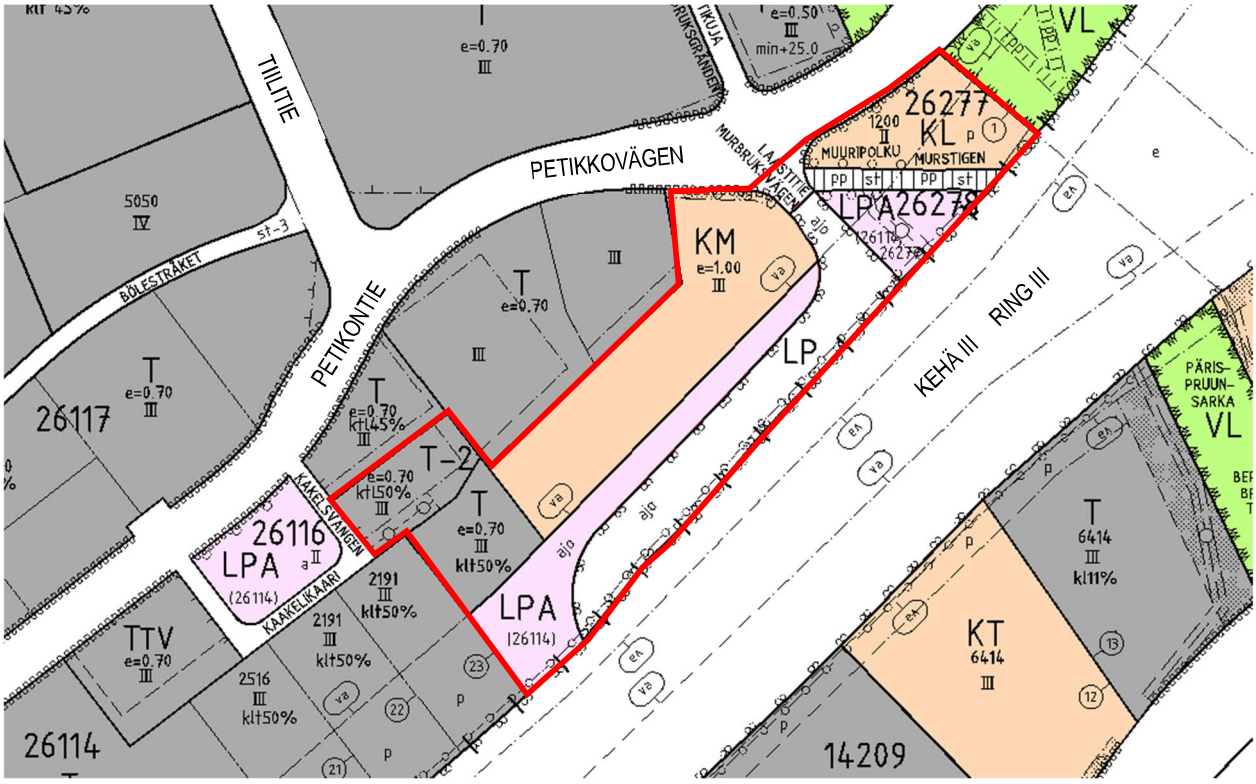
Vantaan yleiskaavaehdotus 2020

Kaava-alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM. Petikkoon ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä.
(Kh 6.4.2020, ollut nähtävillä 22.4. – 18.6.2020)
=> Kaavamuutos 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.
	Kaavamuutosalueen 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 kerrosluku roomalaisin numeroin.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	klt50%	Osuus rakennusoikeudesta, jonka saa käyttää liike- ja toimistotiloiksi.
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelial.	ajo	Alueella oleva ajoyhteys.
TTV	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelial.	(va)-	Vaara-alue.
VL	Lähivirkistysalue.	IIppIIst	Jalankulku- ja pyöräilykatu. Suojeltu tie.
26114	Korttelin numero.		Kaavamuutosalueen 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)



Suunnitelmakartta 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 vetovoima 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

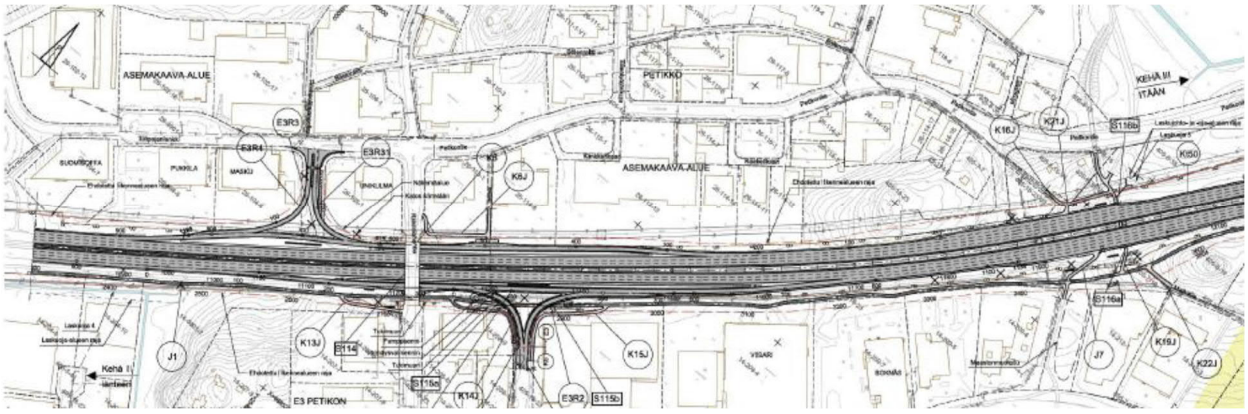
Alueen kaupat k-m2	Maakuntakaava k-m2	Uusimaa 2050 -kaava k-m2	Merkittävyys
127 200*	175 000	250 000	seudullinen

*) Liiketilaksi kaavoitettu kerrosala. (Heikkola, Joni 2015: 55; + 3 200 k-m2 kaavalla 002253 Riihimiehentie 8.)

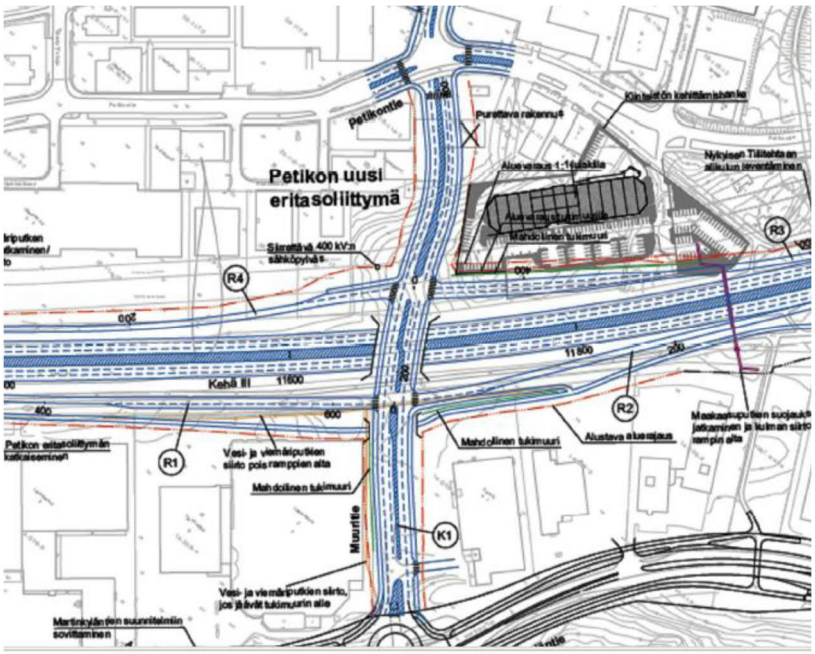
Selvityksen ja suunnitelman mukaan Petikko – Varistoon tavoitellaan kauppaa, joka ei suuren kokonsa vuoksi sovellu keskustatoimintojen alueille ja joissa myytävät tuotteet vievät paljon tilaa. Aluetta kehitetään monipuolisena kaupan alueena, mutta kaupan toimiala ja laatu eivät saa olla sellaista, joka 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

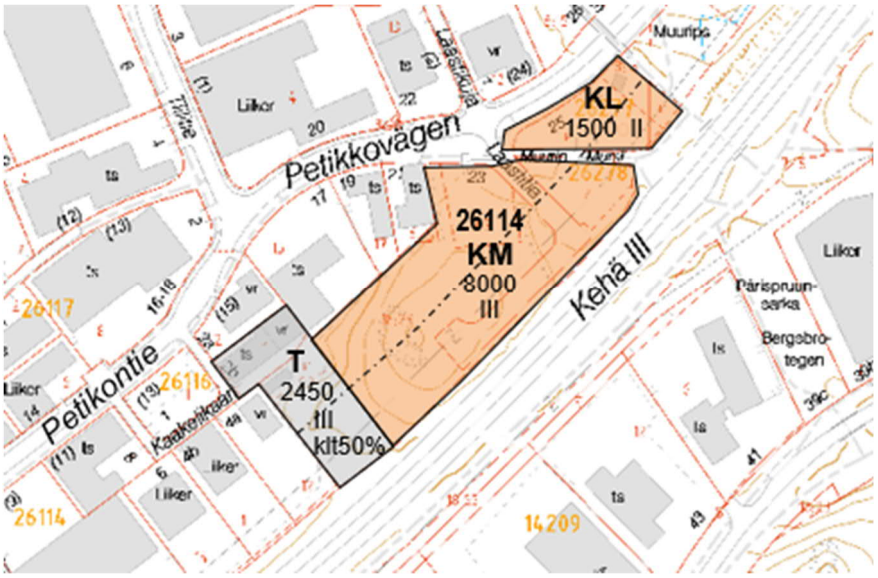
Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat sekä Lahtinen & Kumpp. Oy hakivat 11.3.2020 Petikontie 23:n KM-tontin ja Kaakelikaari 2b:n T-tontin laajentamista LP- ja LPA-alueille. Samalla tutkittiin Petikontie 25:n rakentamaton KL-tontti.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakijat, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan 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. Mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 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 tontiltamme. 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 hulevesiviivytysputkineen ”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 HSY:n lausunnon 26.8.2020 mukaisesti.

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 siirtotarpeeesta 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 merkittävissä 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-yritysmyönteisenä alueena, jota se perinteisesti on eittämättä ollut. Lisäksi Petikon alueen kehittäminen Pk-yrityskeskeisenä 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 sekä yleiskaavan 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.



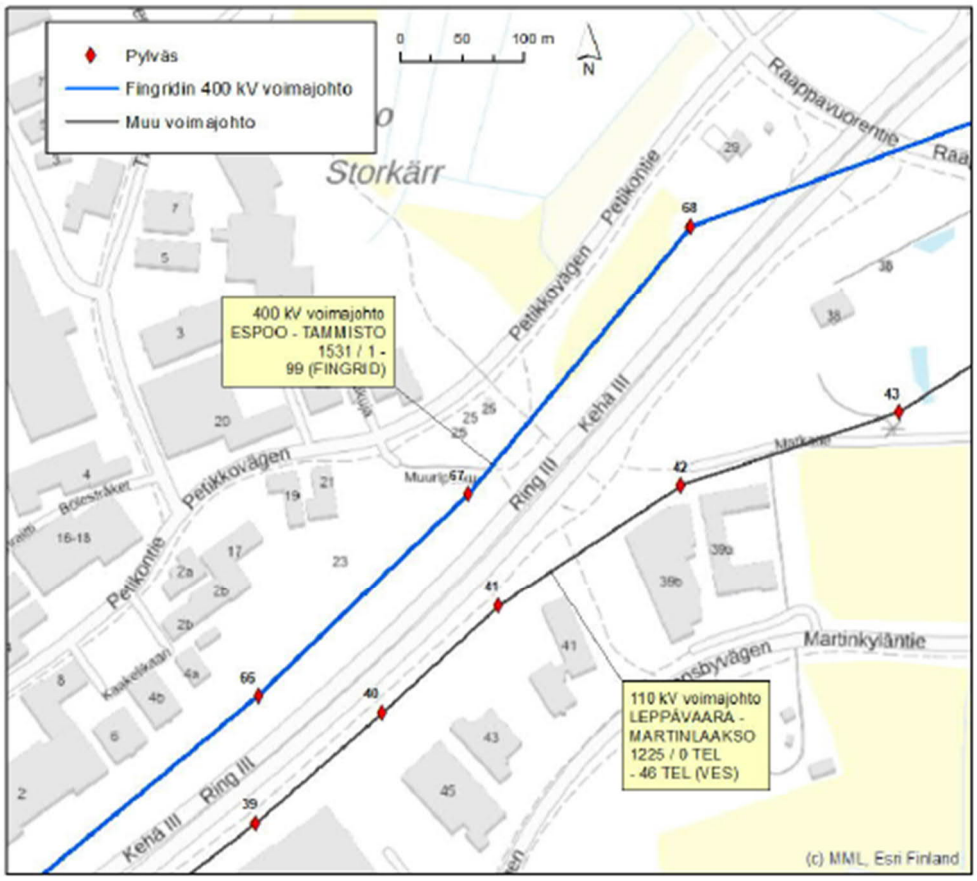
Kaava-alueen länsiosa on vuokrattu määräaikaisesti pysäköintialueeksi. TKa 8.5.2020

8. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL / 28.4.2020:
Ei lausuttavaa.

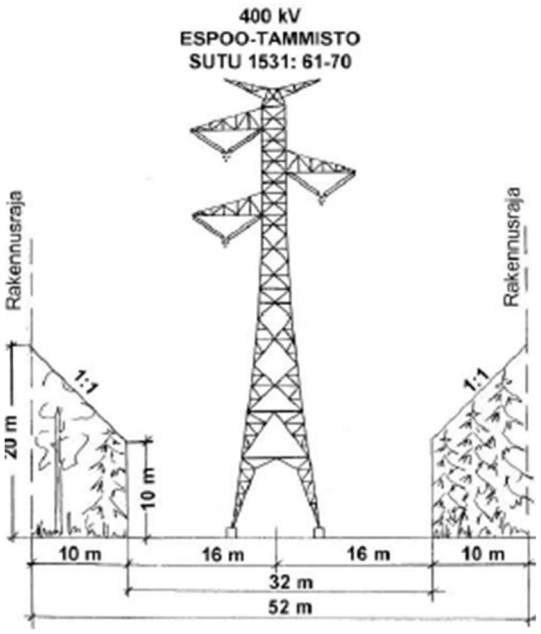
9. Helsingin Energy Trade Oy ja Kaakelikaaren Paikotus Oy, 30.4.2020:
Petikko on ollu pitkään huonossa hapessa, niin myös ko kaavatontin jalostus. Tontille 4a kaakelikaari ja samoin myös 4 b kiinteistölle löysimme pitkän ponnistelun jälkeen investorin.
Käsityksemme mukaan ko alue olisi liiketoimintaa 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 määräaikaisesti vuokrattu pysäköintikenttä. Jatkossa on rakennettava pysäköintilaitos Kaakelikaarelle LPA-kortteliin 26116. 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. Rakennusrajoitusalue 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 rakennusalalla.
- Voimajohtoalueelle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus 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 risteämälausuntojen puoleen hyvissä ajoin.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi tie, katu, hulevesiallas, maanmuokkaustoimenpide, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunto@fingrid.fi

Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto 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 risteämälausunnosta 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 kävellen, 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, jotka ovat tuhonneet keskiaikaista tietä. 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

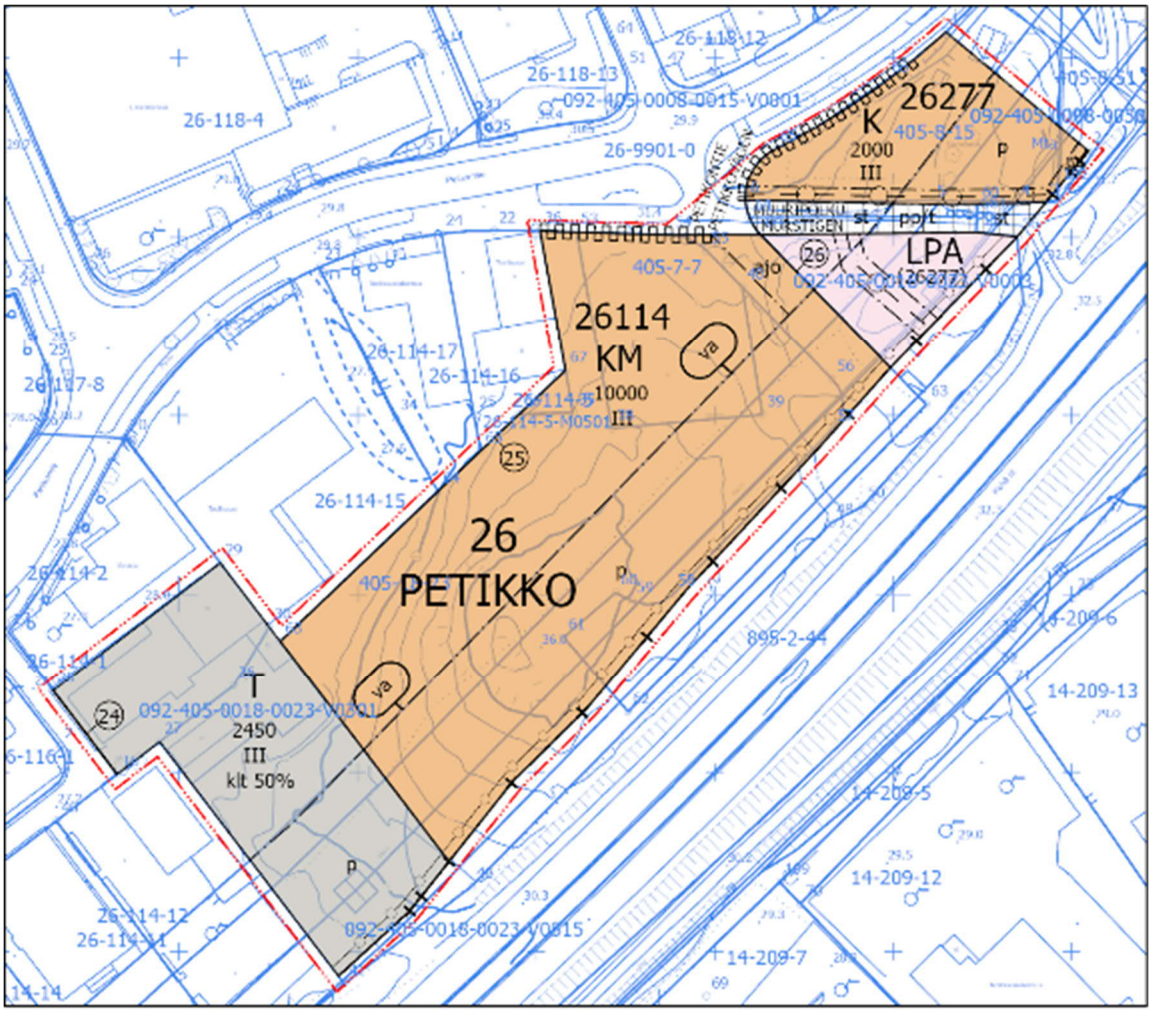
12. Naapuri, 5.5.2020:
liitän oheen asemakaavan muutoshakemuksen vuodelta 2000, jonka valmistelua oltiin tällöin aloittamassa.

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 tonttiamme. 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 vuokrattu määräaikaisesti. Jatkossa on rakennettava pysäköintilaitos Kaakelikaarelle LPA-kortteliin 26116. Hulevesijärjestelmän osalta todetaan, että tontin käyttö on aloitettu ennen luvan myöntämistä. Mielipiteessä on sekaisin keskusteluja eri henkilöiden kanssa.



Asemakaavan muutosehdotus, joka oli nähtävillä 24.6. – 24.8.2020.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olo, muistutus ja lausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville. Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 24.6. – 24.8.2020, jolloin jätettiin yksi muistutus. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 3 kpl.

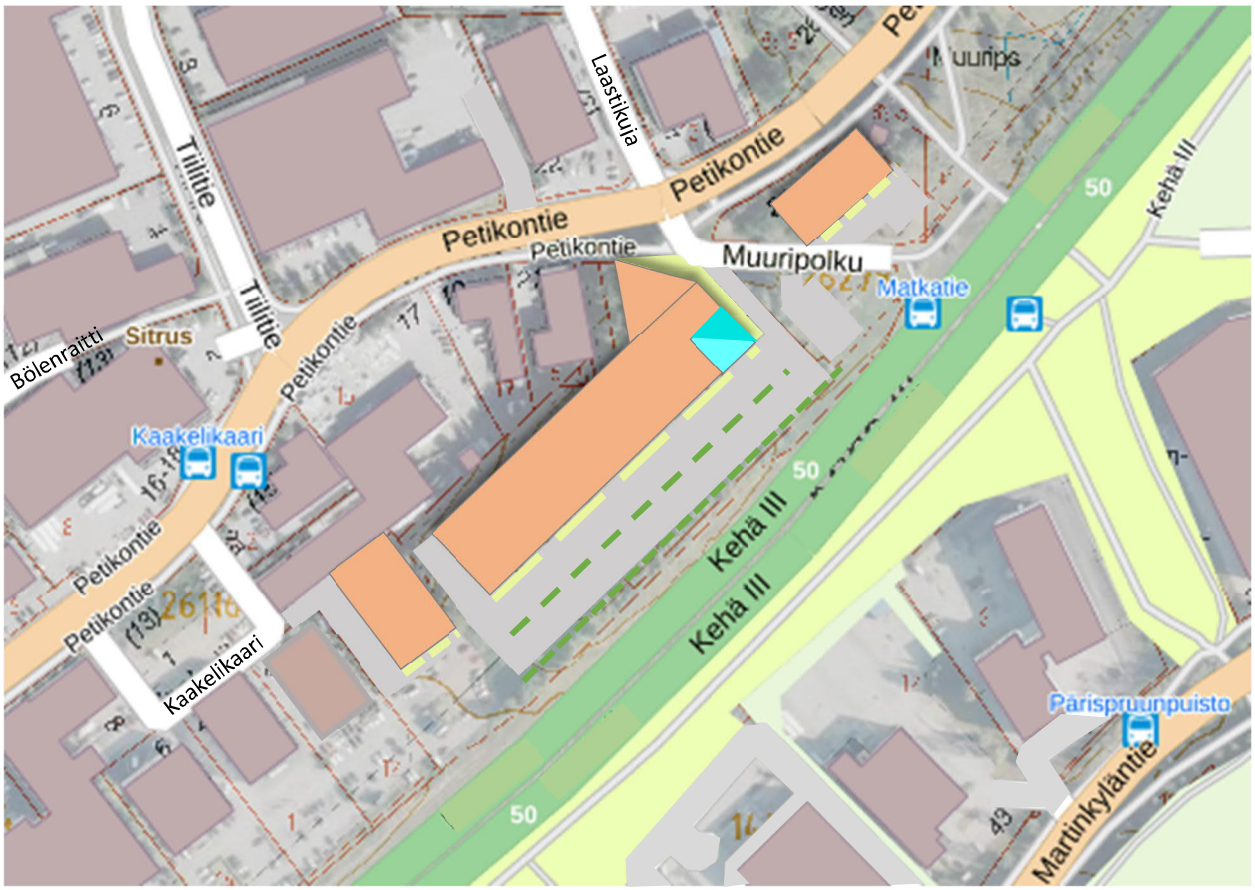
Muistutuksista ja lausunnoista on erillinen asiakirja.

Nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty seuraavat tarkistukset:

- K-korttelissa 26277 johtorasite on levennetty 4 metristä 8 metriin jätevesiviemäristä.
- Johtorasitteen kaavamääräykseen on lisätty sana syväjuurisia (pensaita).

Tarkistukset eivät ole olannaisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville panoa.

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), hyväksytyn uuden maakuntakaavan (2020), oikeusvaikutteisen yleiskaavan (2007), yleiskaavaehdotuksen (2020) sekä Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman (2015) mukainen. Kaavamuutos tukee Petikon kaupallista kehittämistä, edistää tonttien toteutettavuutta ja vastaa 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.

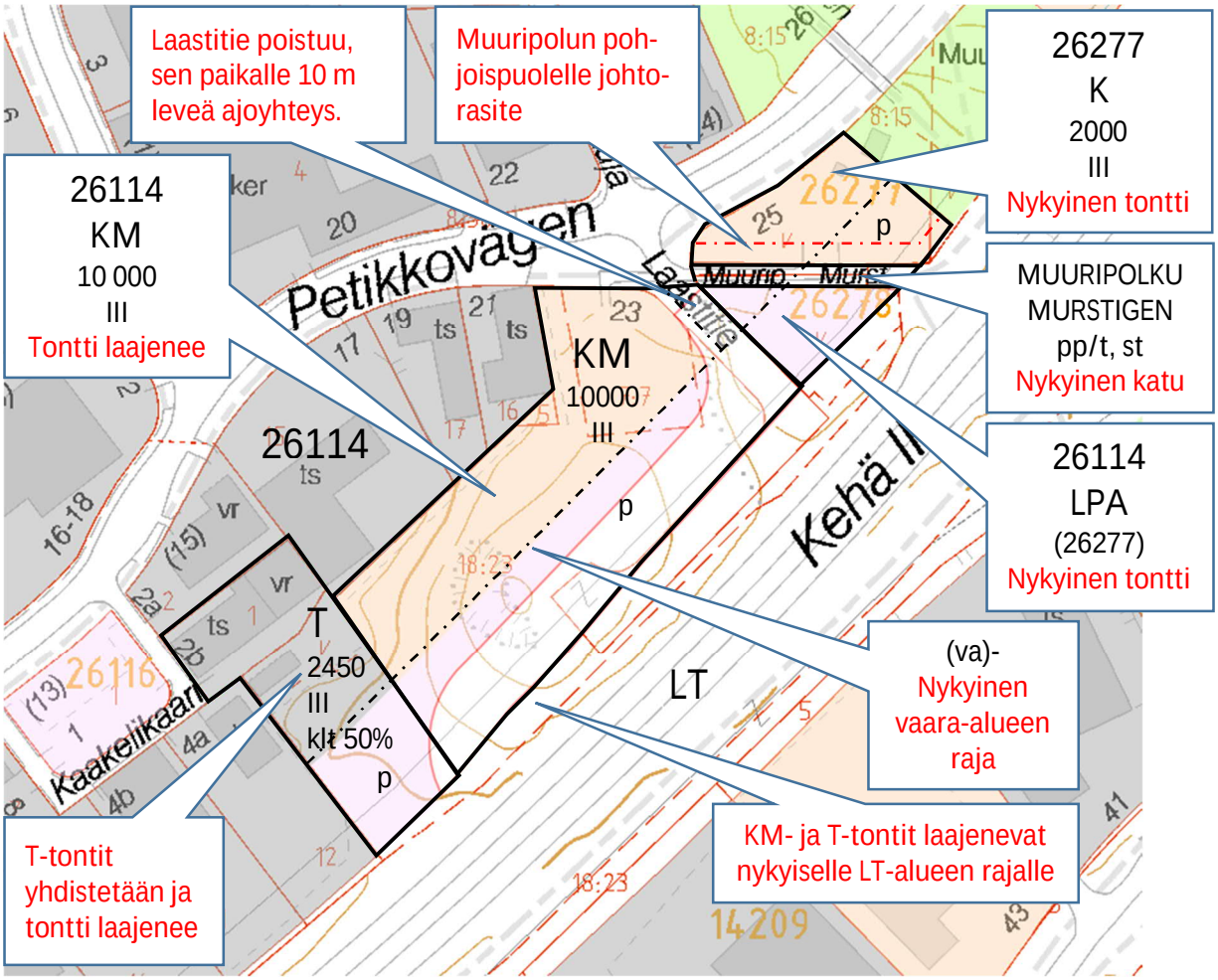
Asemakaavassa yhdyskadun piilovarauksena on ollut yleinen pysäköintialue LP, jota ei ole ollut tarpeen rakentaa eikä aluetta ole voinut osoittaa tonttien pysäköintipaikoille.

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 rakennusalalle ja autopaikkojen järjestely alueella on tehokkaampaa. Rakennusoikeus tuottaa 200 autopaikkaa. Uusi rakennusoikeus 10 000 k-m2 vastaa myös 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 hyväksytyn uuden maakuntakaavan 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 varastorakennusten 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

Julkisivuista, pihoista ja vihertehokkuudesta annetaan kaavamääräyksiä.
Meluntorjunnasta ja hulevesien viivyttämisestä määrätään rakennusjärjestyksessä.
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja hulevesisuunnitelma.

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 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

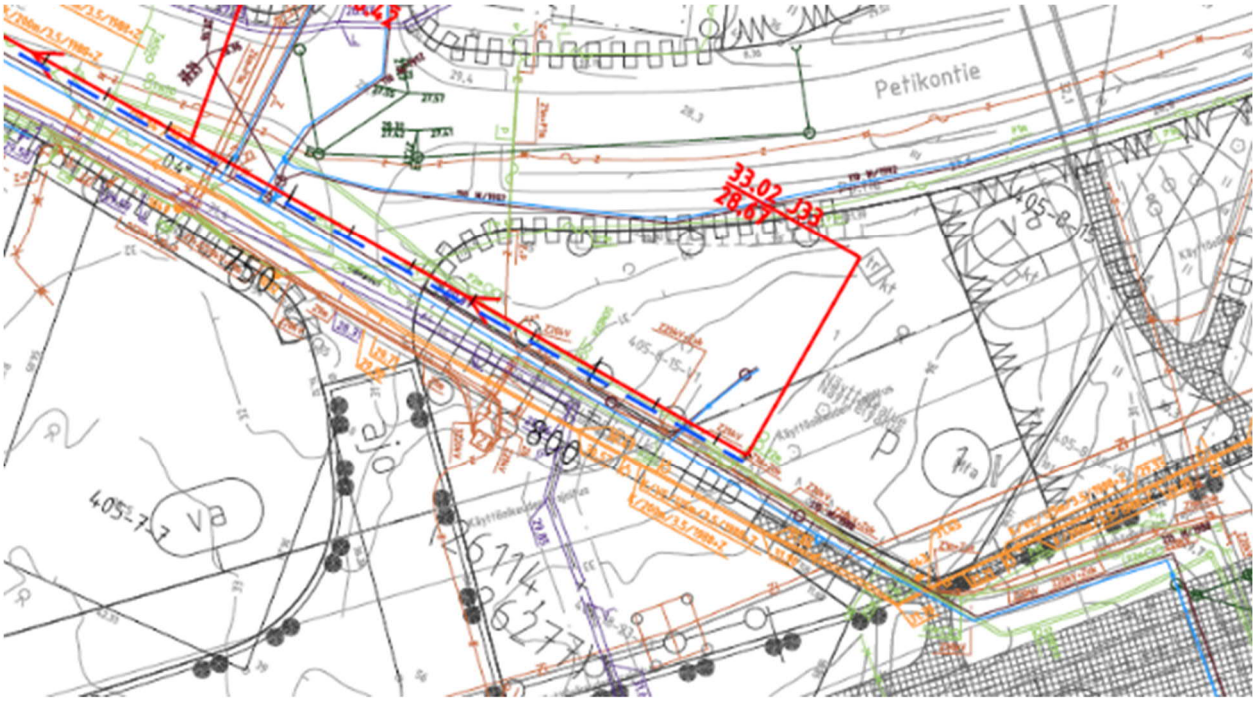
Alue on nykyinen Muuripolun katualue, joka on osa Suurta Rantatietä. Alueella sallitaan polkupyöräily ja nykyinen tontille ajo (pp/t). Alueella säilyy suojellun tien merkintä (st).

Tekninen huolto

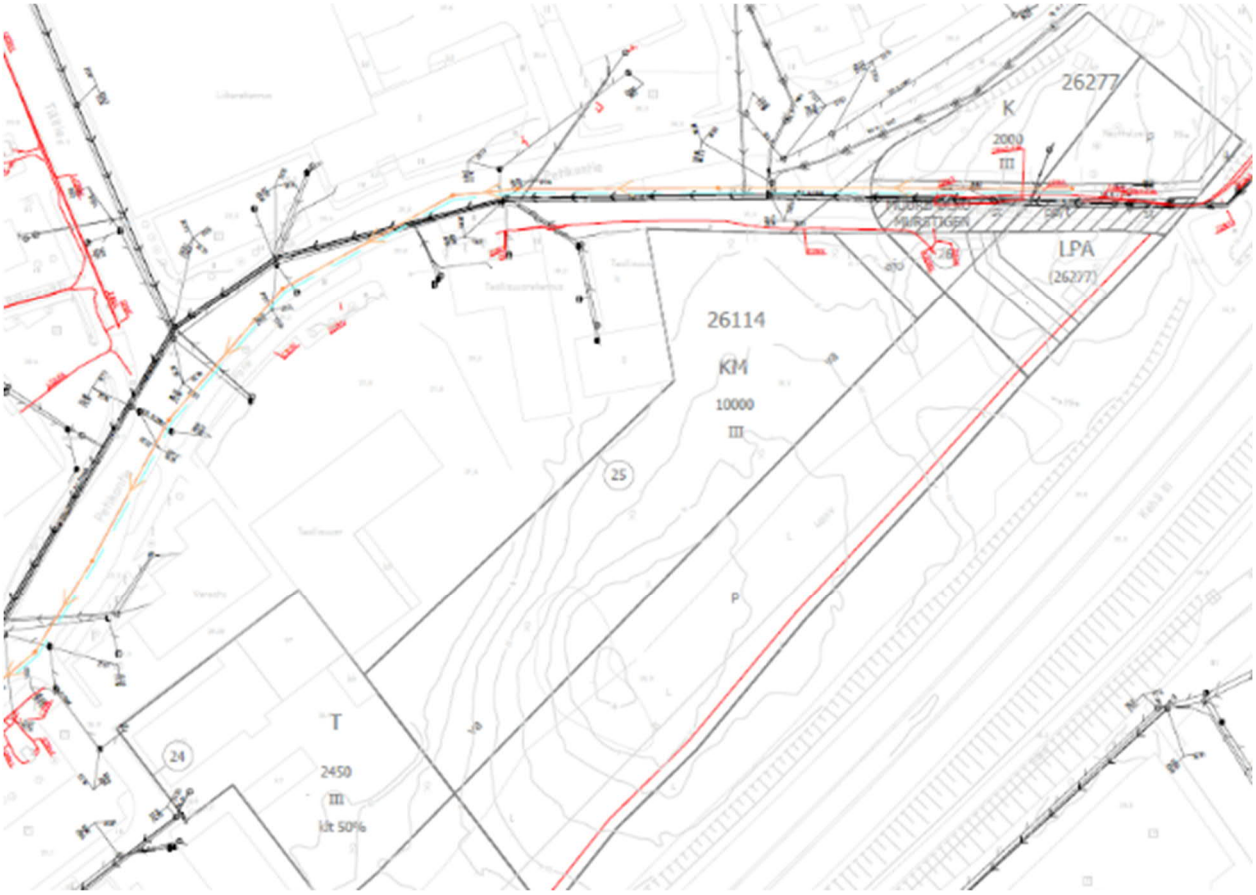
Kaduilla on tuleville tonteille valmis kunnallistekniikka.

Muuripolulla kulkee kaasuputki. Muuripolun pohjoispuolelle suunnitellaan vesihuollon saneerausta. Koska Muuripolku on hyvin kapea ja kaivamiseen kaasuputken läheisyydessä omat ehtonsa, 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 runkoviemärille uusi johtorasite 8,0 metrin etäisyyteen nykyisestä viemärijohdosta. 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 päätyen Pikkujärveen.

Kaakelikaaren hulevesiviemäri johtaa vedet Kehä III:n avo-ojaan, jossa vedet virtaavat lounaaseen päätyen 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 Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan 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 päätyen 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 hulevesiverkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.
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 sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.

Suunnittelumääräys:

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottane voi perustellusta 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 k-m2, joka sisältyy Lommilan vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen.

Vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lopussa.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kohdemerkinnällä 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 edistetään 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 -maakuntakaavaan (2020)

UUSIMAA-KAAVA 2050, HELSINGIN SEUDUN VAIHEMAAKUNTAKAAVA

Uudenmaan maakuntavaltuusto 25.8.2020 hyväksynyt.

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:

Kohdemerkinnällä 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.

Kohdemerkinnällä 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 hyväksytyn maakuntakaavan mukainen.

Suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan 2007

KM Kaupallisten palvelujen alue

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppoja, 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 sijoittuessa 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 hyväkstytyn maakuntakaavan 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. vaihemaakuntakaavan, hyväksytyn uuden maakuntakaavan, 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 yritysaluetta 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. Meluntorjunnasta määrätään valtioneuvoston asetuksessa 993/1992, jota ei ole tarpeen toistaa asemakaavassa. Vantaalla meluntorjunnasta määrätään rakennusjärjestyksessä, joten rakennuksen ääneneristävyys tulee selvittää rakennusluvan yhteydessä.

Hulevesien hallinnasta määrätään rakennusjärjestyksessä. Vantaa on laatinut hulevesiohjelman (2009) ja hulevesien hallinnan toimintamallin (2014), joissa on määritelty hulevesien hallinnan periaatteet ja mitoitusohjeet. Rakennuslupaan vaaditaan hulevesisuunnitelma.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Maakaupasta on tehty ostositoumus.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

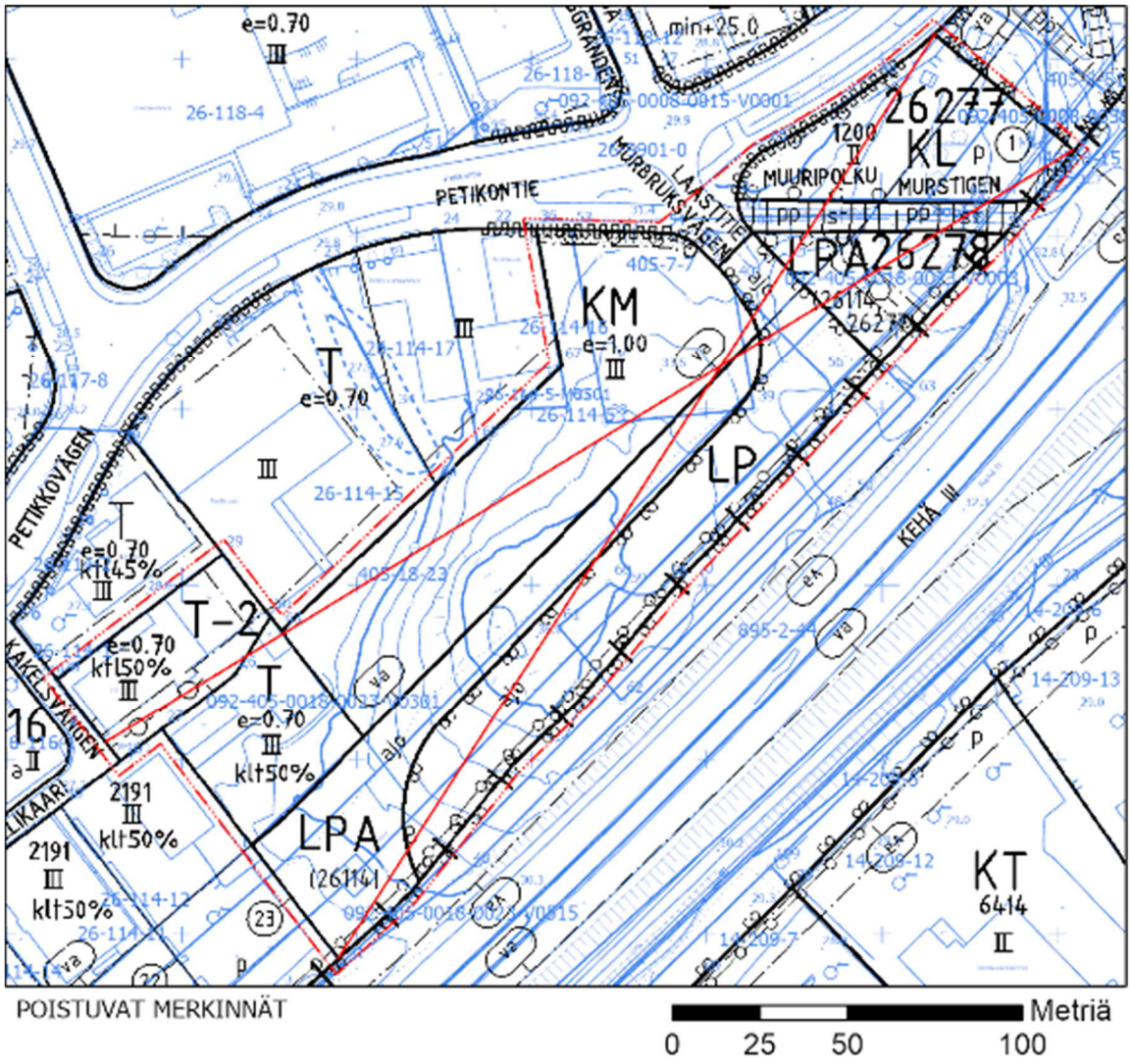
Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaava-arkkitehti	Anne Olkkola
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Elinkeinopalvelut	erityisasiantuntija	Mirka Järnefelt
Kadut ja puistot	suunnitteluinsinööri	Elina Kettunen
	suunnitteluinsinööri	Antti Auvinen
	liikenteen alueinsinööri	Teemu Vihervaara
Kaupunginmuseo	arkeologi	Andreas Koivisto
Kiinteistöt ja tilat	tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö
	tonttiasiamies	Jari Sainio

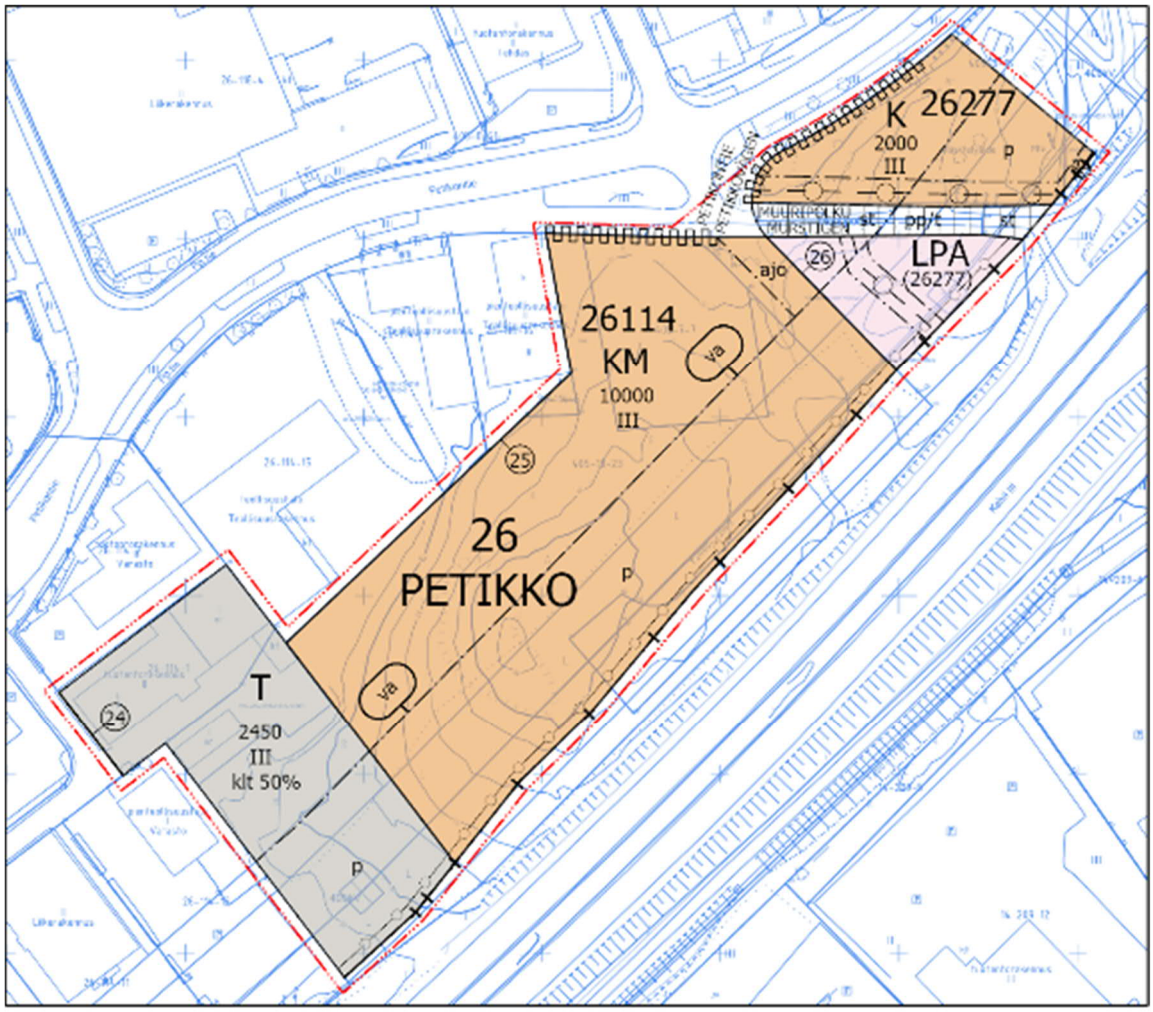
Aloitus sähköposteilla 17. – 20.3.2020, Länsi-Vantaan aluetiimi 29.4.2020, infra 15.5.2020.

Vantaa 29.9.2020

VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki


e=0.70
III
min+25.0
26-118-4
PETIKONTIE
MURBRUKSVÄGEN
LÅNGSTIE
MUURIPOLKU
MURSTIGEN
26277
1200
II
KL
p
LPA26278
KM
e=1.00
III
T
e=0.70
III
LP
PETIKKOVÄGEN
T
e=0.70
kt45%
III
T-2
e=0.70
kt50%
III
T
e=0.70
III
kt50%
KEHÄ III
KAKELSTVÄGEN
16
a II
2191
III
kt50%
2191
III
kt50%
LPA
126114
KT
6414
II
POISTUVAT MERKINNÄT
Metriä
0
25
50
100


K 26277
2000
III
p
st
pp/t
LPA
(26277)
26
ajo
26114
KM
10000
III
va
25
26
PETIKKO
p
T
2450
III
klt 50%
24
p
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
Metriä
0
25
50
100

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1/4
002442	29.9.2020	

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 -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
K	**Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.**
	Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.	På området får lokaler för dagligvaruhandel inte placeras.
	Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja, joiden kokonaismäärä on alle 50 % sallitusta rakennusoikeudesta.	På området får placeras industri- och lagerutrymmen, vilkas totala antal är under 50 % av den tillåtna byggnadsrätten.
	Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.	Byggnaderna ska presenteras högklassiskt arkitektur.
	Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.	Fasaderna ska göras av högklassiga material och följa ett enhetligt byggnadssätt.
	Asiakkaiden sisäänkäyntejä tulee korostaa.	Kundingångar ska framhävas.
	Liikkeistä ja toimistoista tulee johtaa jalankulkuyhteydet Petikontien kevyen liikenteen raitille.	Från affärerna och kontor ska ledas fotgängsförbindelsena till Petikkovägens stråk för lätt trafik.
	Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotetuilla reunakivillä muista piha-alueista.	Fotgängarområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområdena.
	Pysäköintialueet on rajattava upotetuilla reunakivillä istutusalueista.	Parkeringsområdena ska gränsas med infällda kantstenar av planteringsområdena.
	Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiselle.	I närheten av naturgasledningen får det inte bedrivas sådan verksamhet som medför skada eller fara för naturgasledningen.
	Kunnallistekniikan johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.	På ledningsområdet för kommunalteknik får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.
	Lastaukseen käytettävä tontin osa on näkösuojattava.	Den del av tomten som används för av- och pålastning, ska förses med insynsskydd.
	Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,7.	Grönfaktorn ska vara minst 0,7.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Rakennuksen ääneneristävyys lento-, tie- ja Petikontien katumelua vastaan tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.	Byggnadens ljudisolering mot flyg-, väg- och Petikkovägens gatubuller ska presenteras i samband med bygglov.
	Tonttiliittymä tulee järjestää Muuripolun kautta.	Tomtinfart ska ordnas genom Murstigen.
	Autopaikkoja on varattava vähintään: - liikkeet 1 ap / 50 k-m² - toimistot 1 ap / 50 k-m² - teollisuus 1 ap / 100 k-m² - varastot 1 ap / 150 k-m²	Bilplatser ska reserveras minst: - affärer 1 bp / 50 m²-vy - kontorer 1 bp / 50 m²-vy - industri 1 bp / 100 m²-vy - lager 1 bp / 150 m²-vy
KM	**Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**	**Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.**
	Rakennusoikeus	**Byggnadsrätt**
	Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita.	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.	På området får lokaler för dagligvaruhandel inte placeras.
	Alueelle saa sijoittaa kaupan lisäksi toimistotiloja.	Förutom handel får kontorsutrymmen vara belägna på området.
	Julkisivut	**Fasader**
	Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.	Byggnaderna ska presenteras högklassiskt arkitektur.
	Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.	Fasaderna ska göras av högklassiga material och följa ett enhetligt byggnadssätt.
	Asiakkaiden sisäänkäyntejä tulee korostaa.	Kundingångar ska framhävas.
	Rakennuksen ääneneristävyys lento-, tie- ja Petikontien katumelua vastaan tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.	Byggnadens ljudisolering mot flyg-, väg- och Petikkovägens gatubuller ska presenteras i samband med bygglov.
	Piha	**Gårdsplan**
	Liikkeistä ja toimistoista tulee johtaa jalankulkuyhteydet Petikontien kevyen liikenteen raitille.	Från affärerna och kontor ska ledas fotgängsförbindelsena till Petikkovägens stråk för lätt trafik.
	Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotetuilla reunakivillä muista piha-alueista.	Fotgångarområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområdena.
	Pysäköintialueet on rajattava upotetuilla reunakivillä istutusalueista.	Parkeringsområdena ska gränsas med infällda kantstenar av planteringsområdena.
	Lastaukseen käytettävä tontin osa on näkösuojattava.	Den del av tomten som används för av- och pålastning, ska förses med insynsskydd.
	Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteistä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.	På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller placeras träd eller buskar.
	Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiselle.	I närheten av naturgasledningen får det inte bedrivas sådan verksamhet som medför skada eller fara för naturgasledningen.
	Tontille tulee istuttaa pensasaita Kehä III:a sekä puita ja pensaita Muuripolkua vastaan.	På tomten ska planteras hägg mot Ring III samt träd och buskar mot Murstigen.
	Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,7.	Grönfaktorn ska vara minst 0,7.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Autopaikkoja on varattava vähintään: - paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 1 ap / 50 k-m² - toimistot 1 ap / 50 k-m² - varastot 1 ap / 150 k-m²	Bilplatser ska reserveras minst: - affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme 1 bp / 50 m²-vy - kontorer 1 bp / 50 m²-vy - lager 1 bp / 150 m²-vy
T	**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**
	Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.	På området får lokaler för dagligvaruhandel inte placeras.
	Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.	Byggnaderna ska presenteras högklassiskt arkitektur.
	Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista.	Fasaderna ska göras av högklassiga material.
	Lastaukseen käytettävä tontin osa on näkösuojattava.	Den del av tomten som används för av- och pålastning, ska förses med insynsskydd.
	Pysäköintialue on rajattava upotetuilla reunakivillä istutusalueista sekä pensasaidalla naapuritonteista ja tiealueesta.	Parkeringsområdet ska gränsas med infällda kantstenar av planteringsområdena samt med häck av granntomter och vägområdet.
	Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6.	Grönfaktorn ska vara minst 0,6.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Rakennuksen ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.	Byggnadens ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska presenteras i samband med bygglov.
	Autopaikkoja on varattava vähintään: - paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 1 ap / 50 k-m² - toimistot 1 ap / 50 k-m² - teollisuus 1 ap / 100 k-m² - varastot 1 ap / 150 k-m²	Bilplatser ska reserveras minst: - affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme 1 bp / 50 m²-vy - kontorer 1 bp / 50 m²-vy - industri 1 bp / 100 m²-vy - lager 1 bp / 150 m²-vy
LPA	**Autopaikkojen korttelialue.**	**Kvartersområde för bilplatser.**
	Tontille tulee sijoittaa energialaitoksen muuntaja.	På tomten ska energiverkets transformator placeras.
	Tontti tulee rajata puin ja pensain, paitsi johto- ja vaara-alueille ei saa istuttaa puita.	Tomten ska gränsas med träd och buskar, utan på lednings- och faroområdet får inte planteras träd.
	Pysäköintialueet on rajattava upotetuilla reunakivillä istutusalueista.	Parkeringsområdena ska gränsas med infällda kantstenar av planteringsområdena.

	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
24	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.
kk 50%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten.	Beteckningen 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.
ppt	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.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
k	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 parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
va	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.
st	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 vägavsnitt är beläget. Vägens nuvarande karaktär och sträckning ska bibehållas. Angående områdets byggnads- och skötselplaner ska utlåtande av den lokala museimyndigheten skaffas.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering 4/4
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __.__.20__ Kimmo Junttila Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet	Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

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				

Alamerkinnät

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
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						

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
002442 PETIKONTIE 23 - 25
26 PETIKKO
MUISTUTUS JA VASTINE

Kaupunkisuunnittelu/TKA

29.9.2020

Asemakaavan muutosehdotus 002442 Petikontie 23 – 25, Petikko, on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.6. – 24.8.2020. Tällöin saatiin yksi muistutus.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Naapuri, yksityishenkilö	Ei ole huomioitu suuryksikön asiakasvirtoja ja kulkusuuntia. Huomioitava myös bussipysäkkien sijainti. Vaihtoehtona kävelytie Kehä III:n varrelle.	–

NRO 1
NAAPURI, YKSITYISHENKILÖ

Muistutus

Kaavamuutoksessa ei ole huomioitu tarpeeksi kaupan suuryksikön tuomia asiakasvirtoja ja niiden kulkusuuntia. Suunnitelma ei tue alueen lännen puoleisten kiinteistöjen (esim. Kaakelikaari) palveluita, sillä kulkusuunnat suuryksikön parkkialueelta on täysin estetty Kaakelikaaren suuntaan. Liikkuminen suuryksiköltä Kaakelikaaren liikkeiden suuntaan tultaisiin siten pääosin tekemään omaa autoa käyttäen.

Asiakasvirtoja pohdittaessa tulisi huomioida myös Petikontien bussipysäkkien sijainti Kaakelikaaren kohdalla osana kokonaisuutta. On oletettavaa että moni suuryksikköön ja sen länsipäähän kulkevista käyttäisi tätä pysäkkiä liikkumisessaan. Kiertäminen Muuripolun sisäänkäynnin kautta pidentäisi matkan lähes 500 metriin bussipysäkeiltä kiinteistölle.

Vaihtoehtona olisi kävelytien rakentaminen Kaakelikaarelta (Kaakelikaari 4A tontin reunaa) Kehä3 varrelle ja sieltä itään Muuripolulle Kehä3 reunaa mukaillen. Tällöin kulkureitti jäisi lyhyeksi ja mahdollistaisi nopean julkisen liikenteen käytön sekä autottoman liikkumisen alueen liikkeiden välillä. Tämä tukisi paremmin alueen kokonaisvaltaista kehittämistä ja hyödyttäisi useampaa alueen yrittäjää. Lisäksi Kaakelikaaren alueen työssäkäyjät saisivat nopeamman kulkuyhteyden Kehä 3 varren bussilinjoille suuryksikön suunnassa.

Vastine

Suuryksikön tontilta on hyvät yhteydet eri suuntiin. Mikään nykyinen yhteys ei poistu.

Vuokra-alueella nyt olevat pysäköintipaikat tulee sijoittaa Kaakelikaaren LPA-tontille rakennettavaan pysäköintitaloon. Nyt kaavoitettava vähittäiskaupan suuryksikön KM-tontti saati naapurin T-tontti eivät voi toimia Kaakelikaaren autoliikkeiden asiakaspysäköintialueina.

Pysäkkien paikat määritellään katusuunnitelmassa yhteistyössä HSL:n kanssa. HSL:llä ei ollut kaavaan lausuttavaa (28.4.2020).

Kehä III:n tiealueen omistaa valtio. Tiesuunnitelmassa kevyen liikenteen raitti on esitetty vain tien eteläreunaan.

Tarkistukset

–

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
002442 PETIKONTIE 23 – 25
26 PETIKKO
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Asemakaavoitus/TKA

29.9.2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutoksesta 002442, Petikko. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
Nro 1 **Fingrid Oyj**	Ei huomautettavaa.	–
Nro 2 **Uudenmaan ELY-keskus**	Melumääräykseen on syytä lisätä tavoiteltava taso. Kaupan mitoitus on maakuntakaavan mukainen. Vähittäiskaupan suuryksikön kaavamääräys tarkistettava. Pysäköintiratkaisun toimivuus tulee tarkistaa. Hulevesimääräystä täsmennettävä mitoitustiedoilla.	–
Nro 3 **Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY**	Saneerauksen yhteydessä jätevesiviemäreiden kapasiteetit tuplataan. Kaavassa tule varata vähintään 8 metriä leveä johtokuja, jolle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.	Tarkistetaan johtoaluetta ja kaavamääräystä.
Nro 4 **Vantaan Energia Oy**	Lausuntoa ei saatu.	–

NRO 1
FINGRID OYJ

Lausunto

Asemakaava-alueella on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo – Tammisto (kuva 1). Olemme lausuneet kaavan lähtökohdista 4.5.2020. Fingrid on tutustunut kaavanlaatijan vastineeseen liittyen annettuun lausuntoon.

Voimajohtoalue on otettu huomioon *vaara-alue* –merkinnän tarkoituksenmukaisella kaavamääräyksellä, joten meillä ei ole huomauttamista kaavaluonnoksen sisällöstä.

Muistutamme, että tässä asemakaavaa koskevassa lausunnossa ei voida ottaa kantaa kaavassa osoitettujen, suhteellisen laajojen voimajohtoalueelle sijoittuvien pysäköintijärjestelyjen sekä rakentamisen tekniseen toteutukseen. Pysäköintialueen suunnittelussa on syytä kääntyä hyvissä ajoin Fingridin risteämälausuntojen puoleen (risteamalausunnot@fingrid.fi).

Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen oalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajilta.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. ---

Vastine

Kaavaan on pyydetty myös Vantaan Energia Oy:n lausunto.

Tarkistukset

_

NRO 2
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto

”Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Petikontie 23-25 asemakaavan muutosehdotuksesta (002442).

Meluntorjunta
Asemakaavaratkaisun melumääräykseen on syytä täydentää tavoiteltava taso, jotta jatkosuunnittelu olisi helpompaa. Liike- ja toimistohuoneistojen kohdalla sisätilan ohjearvo on 45 dB.

Kaupan mitoitus
Asemakaavamuutoksessa sekä T-korttelialuetta että KM-korttelialuetta laajennetaan LPA- ja LP-alueille. KM-tontilla on nostettu rakennusoikeutta 6612 k-m2:stä 10 000 k-m2:iin. KL-tontilla rakennusoikeus muuttuu 1200 k-m2:stä 2 000 k-m2:iin ja kaavamääräys on muutettu K-korttelialueeksi.

Voimassa olevan maakuntakaavan mukaan seudullisuuden rajat Vantaalla ovat seuraavat:

Tilaa vaativan erikoistavaran kauppa	30 000 k-m2
Muun erikoistavaran kauppa	10 000 k-m2
Päivittäistavaran kauppa	5000 k-m2

Petikon vähittäiskaupan suuryksikkö -kohdemerkinnän enimmäismitoitus maakuntakaavassa on 175 000 k-m2.

Asemakaavaselostuksessa on esitetty laskelma jo toteutuneesta rakennusalasta. Hankkeen kerrosala ja olemassa oleva kerrosala eivät ylitä maakuntakaavan enimmäismitoitusta. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että voimassa olevan maakuntakaavan sijainninohjauksen periaatteet ja mitoitus ovat pääosin välittyneet asemakaavaehdotukseen.

Asemakaavaa ohjaavassa yleiskaavassa (kv 17.12.2007) suunnittelualue on osoitettu KM-alueeksi. Tuolloin nk TIVA-kauppa ei ollut erityisen sijainninohjauksen piirissä.

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppoja, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja.

Asemakaavassa KM määräys on seuraava:

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita. Alueelle ei saa

sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Alueelle saa sijoittaa kaupan lisäksi toimistotiloja.

Asemakaavaselostuksessa mainitaan, että kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 10 hyväksyi Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 jatkosuunnittelun pohjaksi ja tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Selvityksen ja suunnitelman mukaan Petikko – Varistoon tavoitellaan kauppaa, joka ei suuren kokonsa 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.

Edellä mainittuun viitaten ELY-keskus katsoo, että kaavamääräystä on syytä tarkentaa seuraavasti:

Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävää tilaa vaativan erikoistavaran myymälöiden tiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa paikallisesti merkittävää muuta erikoistavaran kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Alueelle saa sijoittaa kaupan lisäksi toimitiloja.

Pysäköintiratkaisu
Kaavaratkaisun pysäköintiratkaisun toimivuus tulee varmistaa ennen asemakaavan hyväksymistä. Kaava-aineistosta on hyvä pyytää vielä STUK:in lausunto.

Hulevedet
Rakentaminen lisää vettä läpäisemättömän pinnan osuutta ja aiheuttaa oleellisia muutoksia alueen hulevesien muodostumisessa, mikä osaltaan vaikuttaa alapuolisen vesistön virtaamatilanteiden äärevöitymiseen. Kaavamääräyksissä todetaan, että hulevedet on viivytettävä. Riittävän viivytyksen varmistamiseksi viivytysjärjestelmien minimitilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä kohti (1 m3/100 m2). Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto alapuolisille tulvareiteille. Hulevesien käsittelyä koskevaa määräystä tulee täsmentää em. mitoitustiedoilla.

Asemakaavassa on syytä antaa oma määräyksensä hulevesien hallinnasta, kaavaselostuksen viittaus rakennusjärjestykseen ei turvaa asemakaavan sisältövaatimusten täyttymistä.”

Vastine

Lausunto on pyydetty, koska kaava-alue rajoittuu maantien alueeseen (E18, kantatie 50).

Meluntorjunta
Meluntorjunnasta määrätään valtioneuvoston asetuksessa 993/1992, jota ei ole tarpeen toistaa asemakaavassa. Vantaalla meluntorjunnasta määrätään rakennusjärjestyksessä, joten rakennuksen ääneneristävyys tulee selvittää rakennusluvan yhteydessä.

Kaupan mitoitus
Kaavassa on käytetty samaa vähittäiskaupan suuryksikön kaavamääräystä, johon Uudenmaan ELY-keskus aiemmin ohjeisti kaavassa 002253 (Kv 25.1.2016).

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sisältövaatimuksista määrätään maakuntakaavassa ja yleiskaavassa (MRL 71 b §). Asemakaavassa vähittäiskaupan suuryksikön saa sijoittaa maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitettuun paikkaan (MRL 71 c-d §). Asemakaavamääräysten tulee olla sellaisia, joita rakennusvalvonta voi lupakäytännössään soveltaa.

Kaavamääräys kieltää päivittäistavarakaupan. Toimitilat tarkoittavat paitsi toimistotiloja, myös teollisuus- ja varastotiloja kuten toimitilarakennusten korttelialueella KTY, mitä ei ole tarkoitus sallia. KHO:n päätöksen 6.7.2020 mukaisesti liikkeisiin kuuluvat toimisto-, varasto- ja sosiaalitilat lasketaan liiketiloiksi.

Pysäköintiratkaisu
Kaavassa on sovellettu samaa pysäköintinormia 1 ap / 50 k-m2, jota on sovellettu muillakin Petikon liiketonteilla. Normi on ollut sopiva alueen vähittäiskaupan suuryksiköille. Kyseessä on vähimmäisnormi, joten enemmänkin autopaikkoja saa rakentaa.

Kaakelikaaren autoliikkeiden pysäköintialueilla on myös myytävänä olevia autoja.
Jatkossa Kaakelikaaren LPA-tontille on rakennettava asemakaavan mukainen pysäköintitalo.

Kaavaan on saatu Fingrid Oyj:n lausunto, jossa ei ollut huomautettavaa kaavan sisältöön. Näin ollen STUK:n lausunto ei ole tarpeen. Sähkölinjan alle voidaan sijoittaa pysäköintipaikkoja kuten voimassa olevassa asemakaavassa ja muuallakin Petikossa.

Hulevedet
Vantaalla asemakaavamääräys hulevesistä on pelkästään informatiivinen, koska hulevesien hallinnasta määrätään rakennusjärjestyksessä. Vantaa on laatinut hulevesiohjelman (2009) ja hulevesien hallinnan toimintamallin (2014), joissa on määritelty hulevesien hallinnan periaatteet ja mitoitusohjeet. Rakennuslupaan vaaditaan hulevesisuunnitelma.

Tarkistukset

–

NRO 3
HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT HSY

Lausunto

Korttelin 26227 eteläisessä sivussa sijaitsee alueellisesti tärkeitä vesihuollon johtoja, joita ovat yleinen vesijohto DN 315, jätevesiviemäri DN 400 ja paineviemäri DN 315. Muurinpolulla on tällä hetkellä suunnitteilla vesihuollon saneerausta uusittavien johtojen sijoittuessa nykyisen verkoston pohjoispuolelle. Saneerauksen yhteydessä jätevesiviemäreiden kapasiteetit tuplataan. Asemakaavassa tulee varautua tähän merkitsemällä vähintään 8 metriä leveä johtokuja nykyisten jätevesiviemäreiden pohjoispuolelle. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.

Vastine

Tarkistetaan kaavaa ja kunnallistekniikan kaavamääräystä lausunnossa esitetyllä tavalla.

Tarkistukset

Nykyisten jätevesiviemäreiden pohjoispuolelle osoitetaan 8 metriä leveä johtoalue.

Nykyinen kaavamääräys:
Kunnallistekniikan johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Tarkistettu kaavamääräys:
Kunnallistekniikan johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai **syväjuurisia** pensaita.

20 § **Lausunnon antaminen Uudenmaan ELY-keskukselle Pyhän Annan lastenkirkon suojelemisesta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla / TLA**

VD/2065/00.04.01/2019
TLA/VK/KN

Esitetään annettavaksi lausunto Uudenmaan ELY-keskukselle koskien Pyhän Annan lastenkirkon suojelemisesta tehtyä esitystä. Kaupunki katsoo, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on mahdollista suojella asemakaavoituksen keinoin.

Uudenmaan ELY-keskus on pyytänyt lausuntoa Vantaan kaupungilta Pyhän Annan lastenkirkon suojelemisesta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla 8.11.2019 ja uudelleen 1.9.2020. Suojeluesityksen Uudenmaan ELY-keskukselle on tehnyt Itä-Hakkilan omakotiyhdistys ry. ELY-keskus on pyytänyt antamaan lausunnon 2.10.2020 mennessä.

Vantaan kaupunki toteaa lausunnossaan, että Pyhän Annan lastenkirkon alueella voimassa oleva asemakaava on vanhentunut eikä luo edellytyksiä kirkon suojelulle. Kaupunki kuitenkin katsoo, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on mahdollista suojella asemakaavalla. Rakennuksen arvot ja niiden suojelutarve on tutkittava asemakaavaprosessin yhteydessä yhdessä omistajan kanssa.

Voimassa olevan hallintosäännön luvun 10 § 1 kohdan 1 mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään antaa liitteen mukainen lausunto Uudenmaan ELY-keskukselle.

Tarkastetaan pöytäkirja tämän pykälän osalta kokouksessa.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Tarja Eklund ja Paula Lehmuskallio poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:
- Vantaan kaupungin lausunto Pyhän Annan lastenkirkon (entisen Itä-Hakkilan kirkon) suojelemisesta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla
- Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntopyyntö / henkilötiedot peitetty

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut, kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Asemakaava-arkkitehti Noora Koskivaara, puh. +358 50 302 9293,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Uudenmaan ELY-keskus
kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi

Viite: UUDELY/2306/2019

Vantaan kaupungin lausunto Pyhän Annan lastenkirkon (entisen Itä-Hakkilan kirkon) suojelemisesta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla

Uudenmaan ELY-keskus on pyytänyt lausuntoa Vantaan kaupungilta Pyhän Annan lastenkirkon suojelemisesta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla 8.11.2019 ja uudelleen 1.9.2020. Pyyntö perustuu ELY-keskukselle tehtyyn rakennussuojeluesitykseen, jonka on tehnyt Itä-Hakkilan Omakotiyhdistys ry 26.2.2019 Vantaan seurakuntayhtymän omistaman Pyhän Annan lastenkirkon ympäristön suojelemiseksi ympäristöineen. Kirkko sijaitsee Vantaan Itä-Hakkilassa, osoitteessa Koulutie 11 (kiinteistö 092-096-0033-0011).

Pyhän Annan lastenkirkko eli Itä-Hakkilan kirkko on vuonna 1968 valmistunut kirkkorakennus. Kirkon suunnitteli arkkitehti Göran Malmström. Kirkkotiloja remontoitiin vuonna 2004 erityisesti lasten, perheiden ja hiljentymisen tarpeita ajatellen ja vihittiin lasten kirkoksi.

Vantaan kaupunginmuseon modernin rakennuskannan inventoinnissa (julkaistu 2002 kirjana Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979) Itä-Hakkilan kirkko on määritelty luokkaan A2. Modernin rakennusperinnön päivitysinventoinnissa 2019 alussa museo on muuttanut rakennuksen luokkaan R2 (Luokitusjärjestelmä on seuraava: R1 = kohteen kulttuurihistorialliset arvot ovat erittäin merkittäviä, R2 = kohteen kulttuurihistorialliset arvot ovat merkittäviä ja V= kohteen kulttuurihistorialliset arvot ovat vaatimattomat.)

Asemakaavassa kirkon alue on määritelty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jossa rakennusoikeutta on e=0.2 2. kerrokseen. Asemakaava on vuodelta 1978 eikä asemakaava luo edellytyksiä kirkon suojelulle ja on näin ollen vanhentunut.

Vantaan kaupungin asemakaavoitusyksikkö on alustavasti keskustellut omistajan kanssa asemakaavan muuttamisesta, mutta omistaja ei ole toistaiseksi hakenut kaavamuutosta. Kunnostushankkeesta on kuitenkin tehty suunnitelma ja kustannusarvio. Tällaisen erityisrakennuksen säilyminen liittyy kiinteästi sen jokapäiväiseen käyttöön. Rakennuksella pitää olla toimiva käyttökonsepti, joka takaa sen säilymisen ja perustelee tarvittavat investoinnit rakennuksen saattamisesta käyttäjilleen turvalliseen kuntoon.

Vantaan kaupunki
Kaupunkirakenne ja ympäristö

Kielotie 28
01300 Vantaa
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Vantaan kaupunki katsoo, että rakennus voidaan suojella asemakaavalla. Rakennuksen arvot ja niiden suojelutarve on tutkittava asemakaavaprosessin yhteydessä yhdessä omistajan kanssa.

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

Vantaan kaupunki
Kaupunkirakenne ja ympäristö

Kielotie 28
01300 Vantaa
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

UUDELY/2306/2019

Lausuntopyyntö

1.9.2020

Vantaan kaupunki
kirjaamo@vantaa.fi

Lausuntopyyntö

Esitys Pyhän Annan lastenkirkon (entisen Itä-Hakkilan kirkon) suojelemisesta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla

Itä-Hakkilan omakotiyhdistys ry on tehnyt 26.2.2019 otsikon mukaisen rakennussuojeluesityksen.

Uudenmaan ELY-keskus on pyytänyt 8.11.2019 Vantaan kaupungin lausuntoa otsikon asiasta 20.12.2019 mennessä. Vantaan kaupunki ei ole antanut lausuntoa.

ELY-keskus pyytää Vantaan kaupungin lausuntoa **2.10.2020** mennessä. Lausunnon antamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista.

Ylitarkastaja Henrik Wager

Asiaa hoitaa Henrik Wager, puh. 0295 021 473

LIITTEET

Suojeluesitys 26.2.2019 liitteineen

Museoviraston lausunto 7.11.2019

[redacted] 27.2.2020

[redacted] 6.3.2020

[redacted] 6.3.2020

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
Kutsunumero 0295 021 000 Opastinsilta 12 B 5 krs, PL 36
www.ely-keskus.fi/uusimaa 00520 Helsinki 00521 Helsinki

21 § **Tarjouskilpailun järjestäminen kerrostalotontista 23153/1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Kivistöstä /AK**

VD/5370/10.00.02.00/2017
AK/MH

Esitetään kaupunginhallitukselle asuinkerrostalotontin 23153/1 (Asunto Oy Vantaan Keltasariirin osakekannan) luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 25 ja 26.8.2019 § 13 päätti varata Kivistöstä tontin 23153/1 (Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan) EKE-Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi. Tontin omistaa kaupungin omistuksessa oleva yhtiö Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri. Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 13 jatkoi varausaikaa 30.6.2020 saakka.

EKE-Rakennus Oy ilmoitti 9.3.2020, että luopuu tontin 23153/1 varauksesta, koska hankkeelle ei löytynyt riittävästi kiinnostusta.

Kiinteistöt ja tilat esittää, että tontin 23153/1 varaus voidaan päättää ennen varausajan umpeutumista. Samalla esitetään, että tontin luovutus valmistellaan erikseen.

Kiinteistöt ja tilat esittää, että tontin 23153/1 yksikköhinta on 550 €/k-m², joka on alueen käypä yksikköhinta perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää säätiön perustamisesta ja jäsenyydestä, yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta sekä osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä. Koska kaupunki tulee myymään Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan, on kaupunginhallitus toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) tontin 23153/1 varaus päätetään
b) tontti 23153/1 (Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekanta) laitetaan jatkuvaan myyntiin
Käsittely:
Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 4.5.2020 § 16

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään että,
a) tontin 23153/1 varaus päätetään, ja
b) tontti 23153/1 (Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekanta) laitetaan jatkuvaan myyntiin.
Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja muutti esittelytekstiä kolmannen kappaleen osalta seuraavasti:
”Kiinteistöt ja tilat esittää, että tontin 23153/1 varaus voidaan päättää ennen varausajan umpeutumista. Samalla esitetään, että tontti voidaan laittaa ns. jatkuvaan myyntiin eli tontti on heti varattavissa ilman kilpailua. Tulevalle tontin ostajalle myytäisiin Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekanta. *Samalla esitetään, että tontin luovutus valmistellaan erikseen*.”

Lisäksi kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja muutti päätösesityksensä b-kohdan kuulumaan seuraavasti: ”tontin 23153/1 (Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekanta) myynti valmistellaan erikseen.”
Päätös:
Päätettiin että,
a) tontin 23153/1 varaus päätetään, ja
b) tontin 23153/1 (Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekanta) myynti valmistellaan erikseen.

_____

Kiinteistöt ja Tilat on valmistellut kilpailutettavaksi kerrostaloasumiseen tarkoitetun tontin 23153/1. Tontti 23153/1 sijaitsee Kivistössä. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla 1 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 4 820 k-m2.

Kilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin sakekanta myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m2) tehneelle kilpailuosallistujalle. Alin hyväksyttävä myyntihinta on 550 €/k-m2.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, Kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella tontin luovuttamisesta sekä siihen liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus luovuttaa tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat -palvelualue. Kilpailu järjestetään loppuvuodesta 2020.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää säätiön perustamisesta ja jäsenyydestä, yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta sekä osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä. Koska kaupunki tulee myymään Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan, on kaupunginhallitus toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) järjestetään esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta valitsemaan kilpailun voittaja (varauspäätös) ja päättämään tontin 23153/1 myymisestä kilpailun voittajalle.
c) oikeutetaan Kiinteistöt ja tilat neuvottelemaan osakekannan luovuttamisesta ja niihin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.
d) oikeutetaan Kiinteistöt ja tilat laittamaan tontti 23153/1 (Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekanta) jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

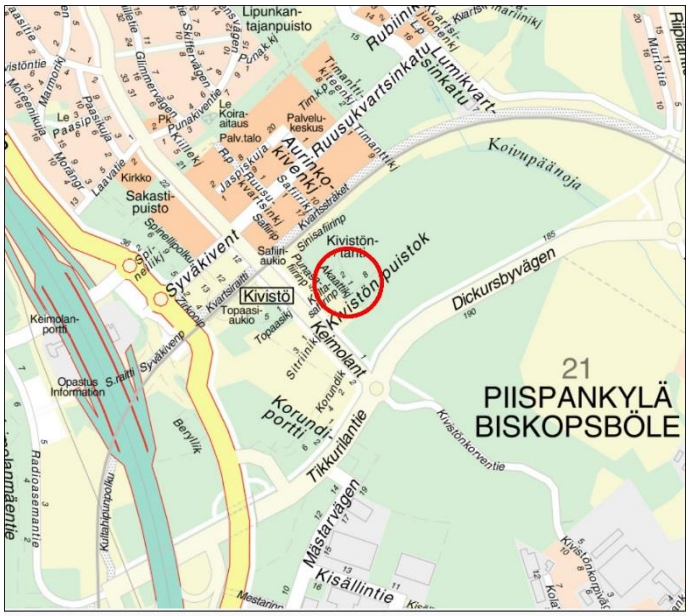
Liite:
- kartta tontista 23153/1 kilpailu

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



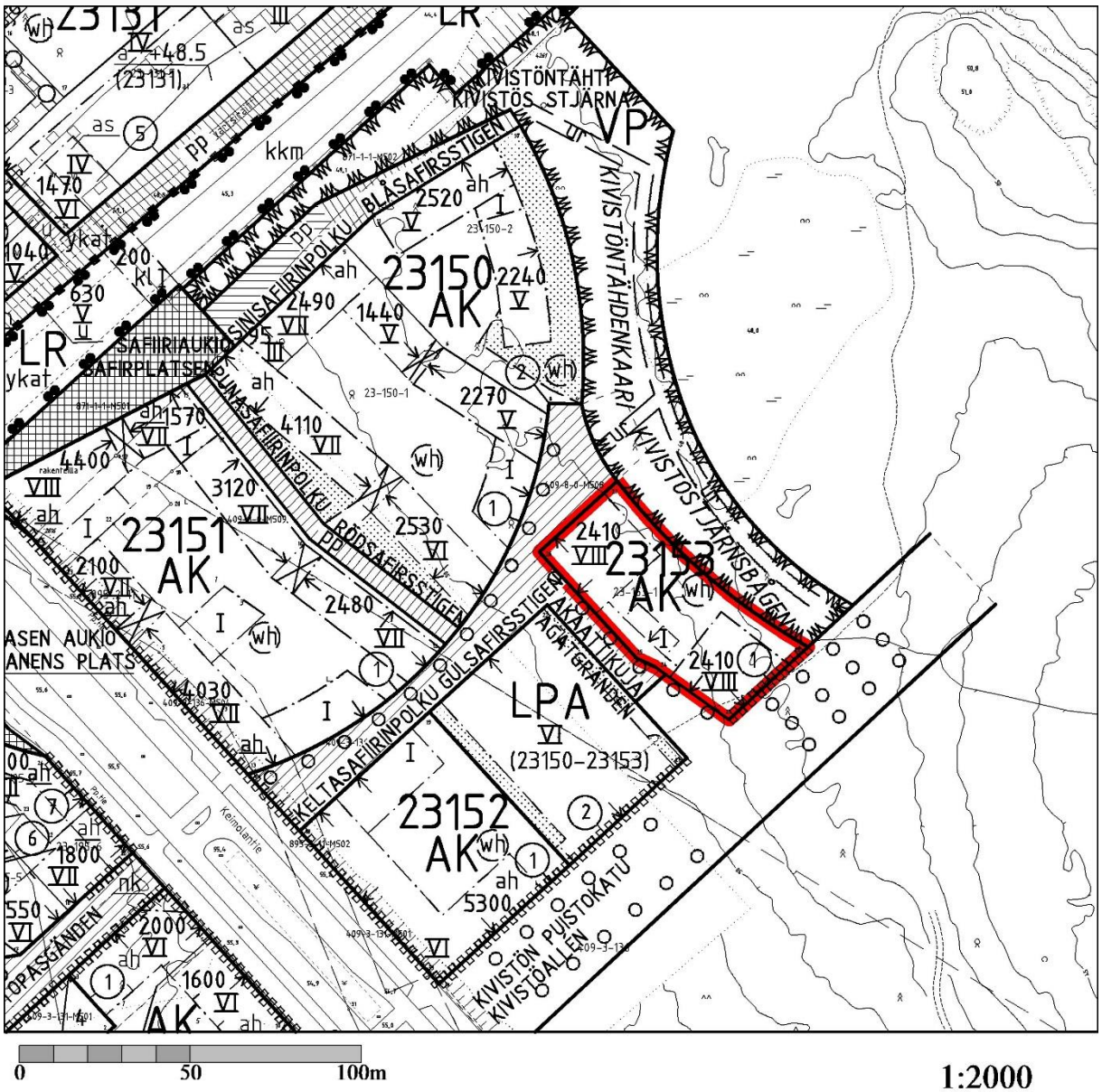
TONTTIKILPAILU

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23153

Tontti: 1

Pinta-ala 2253 m^2
Rakennusoikeus 4820 k-m^2



22 § Kynnysrahakilpailun järjestäminen kerrostalotonteista 22011/2, 4 ja 5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Keimolanmäestä vuonna 2020 /AK

VD/7301/10.00.02.02/2020
AK/MH/JL

Esitetään kynnysrahakilpailun järjestämistä Keimolanmäen asuinkerrostalotonteista 22011/2, 4 ja 5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon vuokraamiseksi. Kilpailun tavoitteena on löytää toteuttaja rakentamaan omistusasuntotuotantoa Keimolanmäkeen. Kilpailun ratkaisuperusteena on kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus. Tontti vuokrataan korkeimman kynnysrahan tarjonneelle. Kilpailu on tarkoitettu ammattimaisille rakennuttajille.

Kiinteistöt ja Tilat on valmistellut kilpailutettavaksi kerrostaloasumiseen tarkoitetun tontit. Tontit 22011/2, 4 ja 5 sijaitsevat Keimolanmäessä. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla 2 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 5 000 k-m2. Tontilla 4 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 2 000 k-m2. Tontilla 5 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 4 000 k-m2.

Kynnysrahakilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille/tonteille kohtuuhintaisia vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontit vuokrataan. Vuosivuokra määrätään käyttäen perusteena kerrosneliömetrihintaa 380 euroa. Asuntotontin vuosivuokra on 4,5 %.

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään tai vuokrataan käypään hintaan. Tontti esitetään varattavaksi korkeimman kynnysrahan tarjoavalle.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, Kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella Tontin luovuttamisesta sekä siihen liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus luovuttaa Tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

Autopaikat
Asuintonttien autopaikat sijoittuvat omille tonteilleen. Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite
Tontin vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka
Luonnonvarojen hupeneminen ja ilmastonmuutos pakottavat yhteiskunnat ympäri maailmaa muuttumaan tehokkaammiksi ja vähäpäästöisemmiksi. Vantaa pyrkii omilla toimenpiteillään hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä. Käytännössä hiilineutraaliustavoite tarkoittaa ilmastoa lämmittävien päästöjen vähentämistä 80 % vuoden 1990 tasosta. Loput 20 prosenttia kompensoidaan esimerkiksi rahoittamalla vähähiilisyyteen tähtääviä hankkeita muualla.

Tonttihakuohjelmassa pyritään ottamaan huomioon kaupungin hiilineutraalisuustavoite muun muassa niin, että asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain
Asuntojen kokonaismäärästä
a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
b) vähintään 40 % tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja

Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös vuokrasopimuksen ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat-tulosalue. Kilpailu järjestetään loppuvuodesta 2020.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) järjestää esittelyosan mukainen kynnysrahakilpailu.
b) oikeutetaan Kiinteistöt ja tilat neuvottelemaan tonttien luovuttamisesta ja niihin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta. Kaupungilla on tällöin oikeus luovuttaa tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

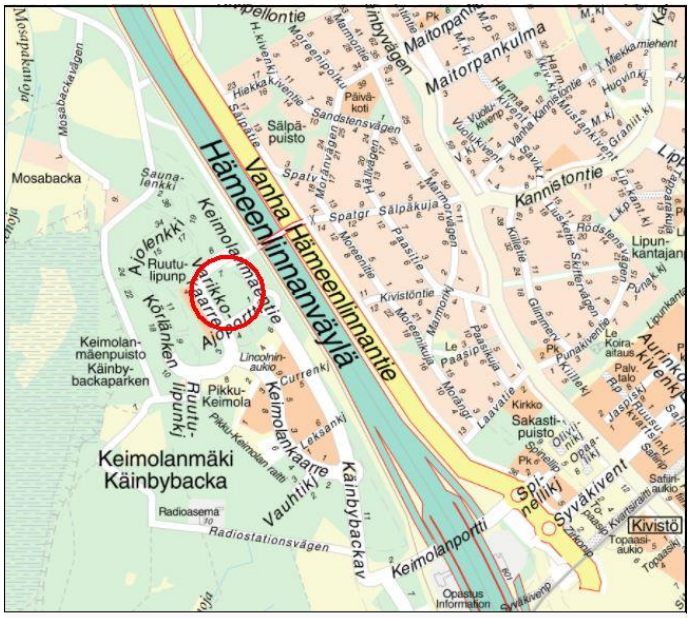
Liite:
- kartta tonteista 22011/2, 4 ja 5 kilpailu

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

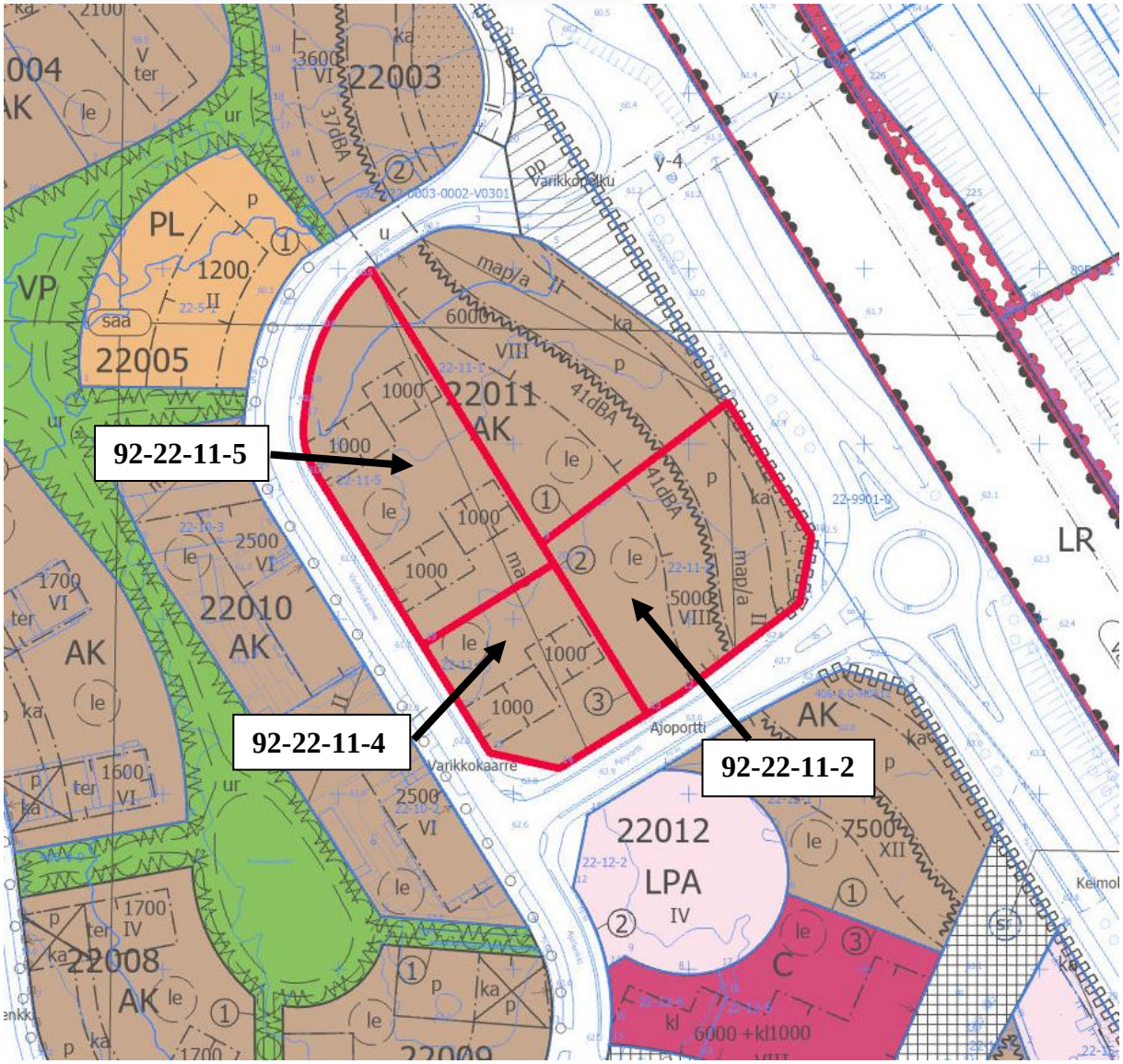
KOHTEEN SIJAINTI



Kynnysrahakilpailun järjestäminen kerrostalotonteista 22011/ 2, 4 ja 5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Keimolanmäestä vuonna 2020

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: 22011



23 § **Leinelän tontin 70111/8 myyminen ja LPA-tontin 70111/11 määräosan luovuttaminen Asunto Oy Vantaan Helokki Oy:lle /YIT Suomi Oy / AK**

VD/5052/10.00.02.00/2018
AK/MH

Esitetään Leinelästä tontin 70111/8 myymistä Asunto Oy Vantaan Helokki Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 1 841 100 euron kauppahinnalla ja LPA-tontista 70111/11 määräosan 34/129 luovuttamista Asunto Oy Vantaan Helokki Oy:lle.

Leinelän korttelin 70111 asemakaavaa on muutettu siten, että alueelle on mahdollista rakentaa asuinkerrostaloja. Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosa hyväksyttiin 12.12.2016 ja kuulutettiin voimaan 16.5.2018.

Leinelän yhteistoimintasopimuksen mukaan korttelin 70111 alkuperäiset viisi asuntotonttia oli jaettu siten, että kaikille sopimuskumppaneille tuli yksi tontti toteutettavaksi. Avaran luovuttua Leinelän tonteista riittää muutetun asemakaavan mukaisista neljästä tontista edelleen yksi jokaiselle toteuttajalle eli Skanskalle, Lemminkäiselle (nykyisin YIT Talo Oy), VVO:lle (nykyisin Kojamo Oyj) ja Asuntosäätiölle. Kaupunki on määrittänyt kaavamuutosalueen rahoitus- ja hallintamuodon.

YIT Suomi Oy on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta Leinelässä tontille 70111/8. **YIT** on suunnitellut tontille kaksi asuinrakennusta.

Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). YIT on suunnitellut 63 asuntoa, joista 19 asuntoa on yksiöitä (30 %) kaksioita on 18 asuntoa (28,5 %), kolmioita on 18 asuntoa (28,5 %) ja neliöitä on 8 asuntoa (13 %). YIT:n suunnitelmissa kolmioiden määrä jää 1,5 % vajaaksi 30 % kokonaismäärästä, mutta suurempia perheasuntoja tulee 3 % enemmän kuin varauspäätöksessä vaadittiin. Kaupungin kannalta on parempi, että suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk) tulee enemmän ja kolmioiden ja suurempien perheasuntojen yhteenlaskettu määrä on vähintään 40 % kokonaismäärästä.

Rakentamisen on tarkoitus alkaa lokakuussa 2020. Rakentamaan pääsee tontille, kun kunnallistekniikka (vesihuolto) Leineläntaipaleella on siinä valmiudessa, että liittyminen vesihuollon johtoihin on mahdollista.

Tontti 70111/8 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 520 k-m2. Poikkeamis- ja rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 90 k-m2 (3520 k-m2+ 90 k-m2= 3610 k-m2). Varauspäätöksessä todettiin, että tontti myydään käypään hintaa, jonka yksikköhinta on 510 €/k-m2. Näin ollen tontin 70111/8 kauppahinnaksi tulee 3610 k-m2 x 510 €/k-m2 = 1 841 100 euroa.

Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (3610 k-m^2), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta (myyty yksikköhinta euroa/k-m^2). Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -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 on myönnetty.

Asemakaavan mukaiset autopaikat 34 kpl sijoittuvat korttelin LPA-tontille 11, joka toimii tonttien 70111/8, 9, 10 ja 70110/8 yhteisenä pysäköintialueena. LPA-tontille on suunniteltu yhteensä 129 autopaikkaa. Asunto Oy Vantaan Helokki Oy:lle luovutetaan tontin 70111/9 autopaikkaa vastaava määräosa 34/129. Määräosan hinta sisältyy AK-tontin 70111/8 hintaan.

Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että LPA-tontille on rakennettava varaus sähköauton lataamiseen kaikille yhtiön autopaikoille. LPA-tontin suunnittelu on kesken, mutta suunnittelussa on tarkoitus ottaa huomioon sähköautojen latausmahdollisuus.

Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että autopaikat tulee olla yhtiön omistuksessa eikä niitä saa myydä osakkeina. YIT esitteli mallia, jossa yhtiön autopaikkaosakkeet ovat luovutettavissa/ myytävissä vain yhtiön asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kaupan yhteydessä tai osakkeenomistajalle, joka omistaa jo aikaisemman saantonsa perusteella yhtiön asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai Asunto Oy Vantaan Helokille. Jos autopaikan hallintaan oikeuttava osake siirtyy millä tahansa saannolla muulta kuin perustajaosakkaalta yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle eikä samassa yhteydessä siirretä tämän yhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat yhtiön jonkin asuinhuoneiston hallintaan, on siirronsaajan ilmoitettava siirrosta hallitukselle viipymättä, ja yhtiön osakkeenomistajalla tai taloyhtiöllä on oikeus ja taloyhtiöllä viime kädessä velvollisuus lunastaa siirron kohteena oleva osake. Lunastusmenettelyssä noudatetaan edellä olevan lisäksi kaikilta muilta osin kulloinkin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Tämä YIT:n esittämä malli sopii kaupungille.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) myydä Asunto Oy Vantaan Helokki Oy:lle Koivukylän korttelin 70111 tontti 8 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 841 100 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
b) luovuttaa Asunto Oy Vantaan Helokki Oy:lle määräosa 34/129 Koivukylän korttelin 70111 tontista 11.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- kartta tontista 70111/8 myynti ja määräosa 34/129 tontista 70111/11
- johtokartta tontista 70111/8 myynti ja määräosa 34/129 tontista 70111/11

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



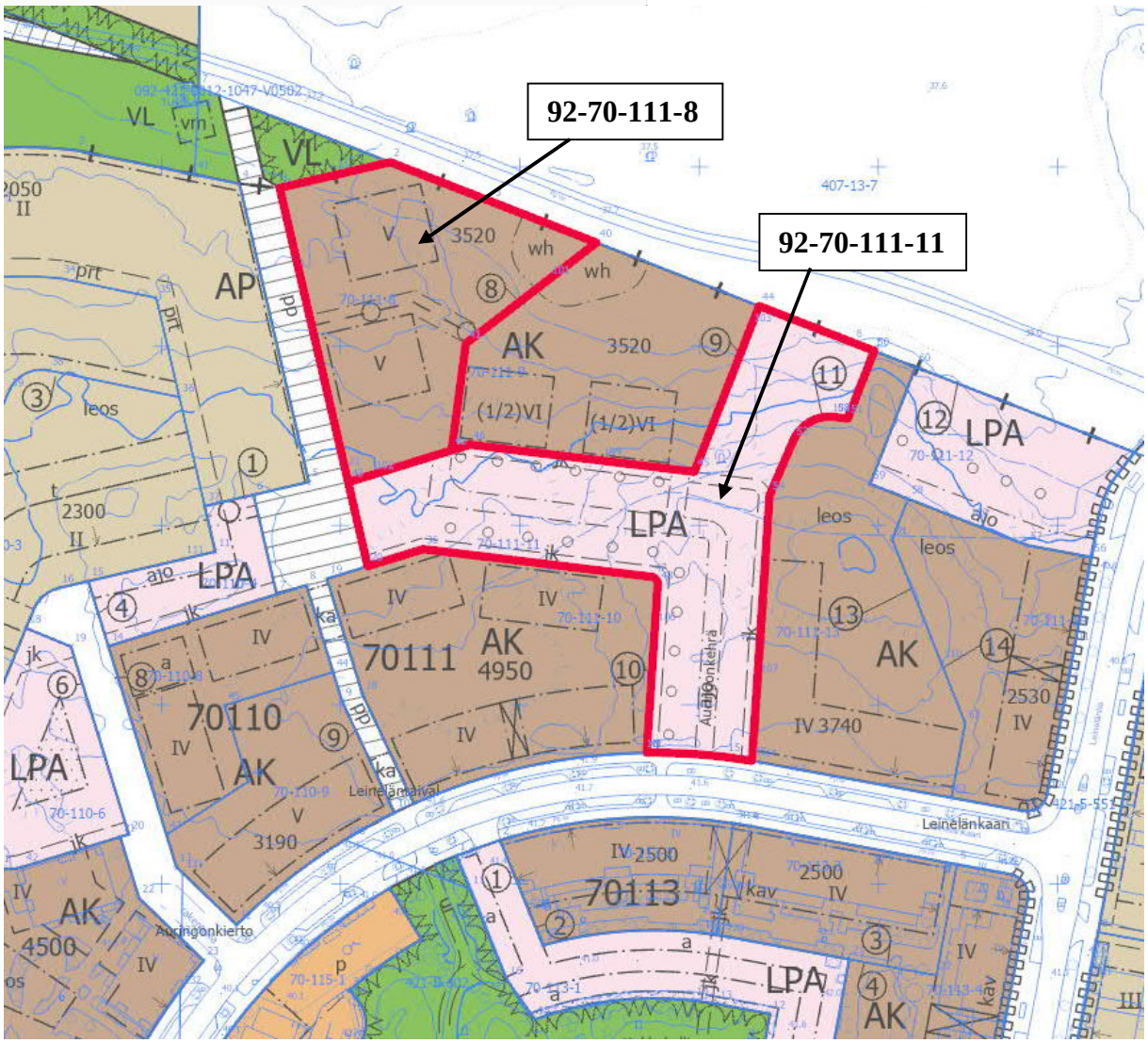
TONTIN MYYNTI JA MÄÄRÄOSAN LUOVUTTAMINEN / Asunto Oy Vantaan Helokki Oy

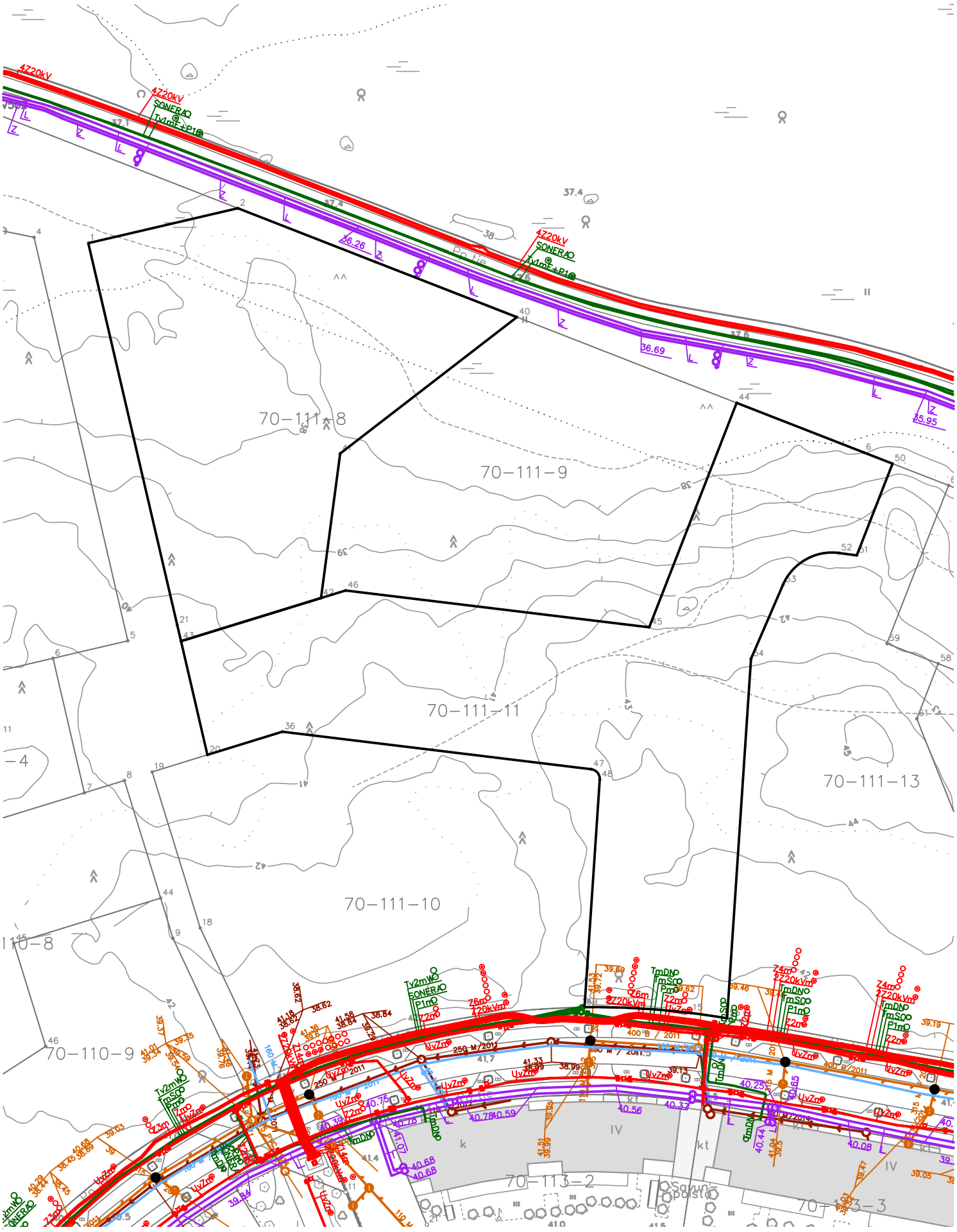
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70111

Myynti:
Tontti 8
Pinta-ala 4204 m^2
Rakennusoikeus 3520 k-m^2

Määräosan luovuttaminen (LPA):
Tontti 11
Pinta-ala 6106 m^2





Vantaan kaupunki copyright Kiinteistöt ja tilat tulosteen laatija 7.9.2020 päiväys	**Johtokartta** Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä. 0 20 100 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1000 mittakaava

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 / 23 §

24 § Veromiehestä tontin 52121/21 myyminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK

VD/9916/10.00.02.00/2017
AK/MH

Esitetään Veromiehestä tontin 52121/21 myymistä 3 304 653 euron kauppahinnalla VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Veromiehen asemakaavat nro 002260 ja 002204 ovat tulleet voimaan 1.2.2017 ja 13.5.2017. Asemakaava-alueille on tulossa yhteensä noin 1 800 uutta asukasta. Asemakaava-alueen nro 002204 asuntotonttien rakentaminen on lähtenyt liikkeelle syksyllä 2017.

Asemakaava Veromieheen asuinkerrostaloja (nro 002260) koskee korttelia 52125. Alueen omistaa lähes kokonaisuudessaan YIT Rakennus Oy:n omistuksessa joko suoraan tai yhtiöiden kautta. Kaupungin ja YIT:n välisen maankäyttösopimuksen perusteella kaupunki on ottanut sopimuskorvauksena valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon tarkoitetun tontin 52129/1. Pysäköinti on osoitettu LPA -tontille 52129/3 rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen, jonka paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeiden mukaan. Tämänhetkisen arvion mukaan pysäköintilaitos lähtee rakenteille vuonna 2019 ja valmistuu kesällä 2020.

Asemakaava Veromiehessä asuinkerrostaloja Rälssipuistoon (nro 002204) koskee korttelia 52121. Alueen omistaa lähes kokonaisuudessaan Lemminkäinen Talo Oy:n omistuksessa joko suoraan tai yhtiöiden kautta. Kaupungin ja Lemminkäisen välisen maankäyttösopimuksen perusteella kaupunki on ottanut sopimuskorvauksena valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon tarkoitetut tontit 52121/21 ja 52121/23. Pysäköinti on osoitettu LPA -tonteille 52121/13 ja 15 rakennettaviin maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin, joiden paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeiden mukaan. Tämänhetkisen arvion mukaan LPA -tontille 52121/13 rakennettava pysäköintilaitos lähtee rakenteille vuoden 2019 aikana ja valmistuu vuonna 2020. LPA -tontille 52121/15 rakennettavan pysäköintilaitoksen rakentamisaikataulusta ei ole vielä tarkempaa suunnitelmaa.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016-2019 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 480 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain. Kaupunginvaltuusto 29.8.2016 § 8 linjasi, että kaupungin omalle yhtiölle, VAV Asunnot Oy:lle, pyritään tarjoamaan edellytykset toteuttaa 320 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunto vuosittain Vantaalle. Jotta tulevina vuosina VAV Asunnot Oy pääsee kaupungin asettamiin tavoitteisiin, esitetään tonttien 52129/1 ja 52121/21 varaamista VAV Asunnot Oy:lle. Tonttia 52121/23 ei vielä tässä vaiheessa varata kenellekään toimijalle, koska LPA -tontille 52121/15 rakennettavan pysäköintilaitoksen rakentamisesta ei ole vielä tarkempaa toteuttamisaikataulua.

Varattavaksi esitettävät tontit 52129/1 ja 52121/21 sijaitsevat Veromiehen kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla 52129/1 on asemakaavanmukaista rakennusoikeutta 5 300 k-m2 ja tontilla 52121/21 on rakennusoikeutta 7 880 k-m2. Tonttien 52129/1 ja 52121/21 lohkomistoimitukset ovat vireillä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Veromiehen korttelin 52129 tontti nro 1 ja korttelin 52121 tontti nro 21.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Tontin 52129/1 varaus on voimassa 30.6.2019 saakka.
2. Tontin 52121/21 varaus on voimassa 30.6.2019 saakka.
3. Tontit luovutetaan varaajalle kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on hakenut tonttien 52129/1 ja 52121/21 varausaikoihin jatkoa. Tontin 52129/1 rakentaminen voisi alkaa aikaisintaan syksyllä 2019, jos VAV saa lainavarauksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA:sta) vielä kesälomien jälkeen. Tontin 52121/21 suunnittelua vasta käynnistetään ja sen rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2020. Näistä syistä johtuen VAV esittää, että tontin 52129/1 varausta jatketaan vuoden 2019 loppuun saakka ja tontin 52121/21 varausta vuoden 2020 loppuun saakka.

Kiinteistöt ja asuminen esittää, että tontin 52129/1 varausta jatketaan vuoden 2019 loppuun saakka ja tontin 52121/21 varausta vuoden 2020 loppuun saakka.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.
Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 26

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään jatkaa Veromiehen
a) tontin 52129/1 varausaikaa 31.12.2019 saakka
b) tontin 52121/21 varausaikaa 31.12.2020 saakka

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

VAV Asunnot Oy on käynnistämässä valtion tukemaa vuokra-asuntokohdetta Veromiehessä tontille 52129/1. VAV on suunnitellut tontille yhteensä 100 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Rakennus on osa korttelikokonaisuutta, joka muodostuu seitsemästä asuinkerrostalotontista sekä pysäköintitalosta. Rakentaminen alkaa vielä tämän vuoden puolella.

Tontti 52129/1 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5300 k-m2.

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 414 €/k-m2, joten tontin 52129/1 kauppahinnaksi tulee 5300 k-m2 x 414 €/k-m2 = 2 194 200 €. Tontin hinnassa on huomioitu 3 prosentin asemalisä, koska tontti sijaitsee Aviapoliksen juna-aseman läheisyydessä.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (414 €/k-m2), mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5 300 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 on myönnetty.

Tontin 52129/1 autopaikat sijoittuvat kortteliin 52129 tontille 3 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja sijoittuu pysäköintilaitokseen 61 kpl. Autopaikat toteutetaan nimeämättöminä.

Ostaja on tietoinen tontilla 52129/1 olevista kaapeleista. Ostaja poistaa / siirtää kaapelit tontilta omalla kustannuksellaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Veromiehen kaupunginosan korttelin 52129 tontti nro 1 valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 2 194 200 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 52129/1 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

VAV Asunnot Oy on käynnistämässä valtion tukemaa vuokra-asuntokohdetta Veromiehessä tontille 52121/21. VAV on suunnitellut tontille yhteensä 145 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Rakentaminen alkaa vielä tämän vuoden puolella.

Tontti 52121/21 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 7 880 k-m2. Rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 7 k-m2 (7 880 k-m2+ 7 k-m2=7 887 m2).

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 419 €/k-m2, joten tontin 52121/21 kauppahinnaksi tulee 7 887 k-m2 x 419 €/k-m2 = 3 304 653 €.

Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (7 887 k-m^2), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta (myyty yksikköhinta euroa/k-m^2). Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -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 on myönnetty.

Tontin 52121/21 autopaikat sijoittuvat kortteliin 52121 tontille 13 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja sijoittuu pysäköintilaitokseen 99 kpl.

Ostaja on tietoinen tontilla 52121/21 olevista kaapeleista. Ostaja poistaa / siirtää kaapelit tontilta omalla kustannuksellaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Veromiehen kaupunginosan korttelin 52121 tontti nro 21 valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 3 304 653 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 52121/21 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

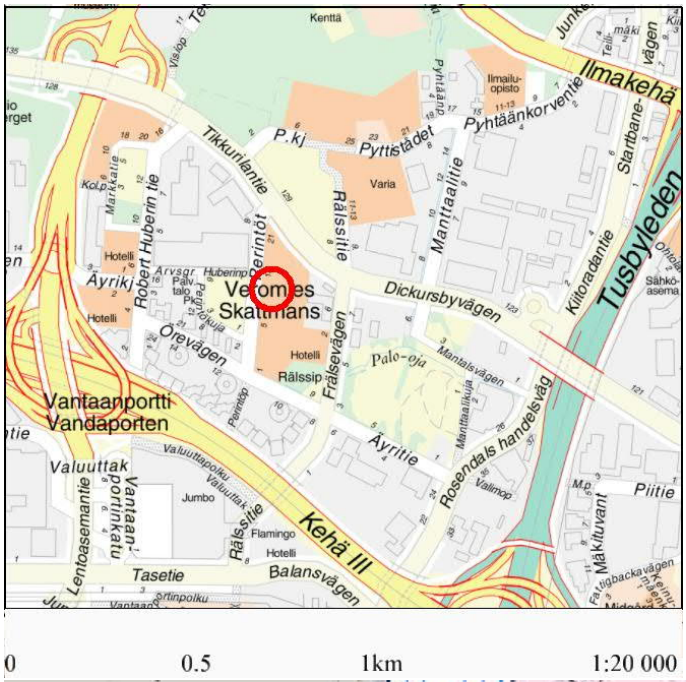
Liitteet:
- kartta tontista 52121/21 myynti
- johtokartta tontista 52121/21 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

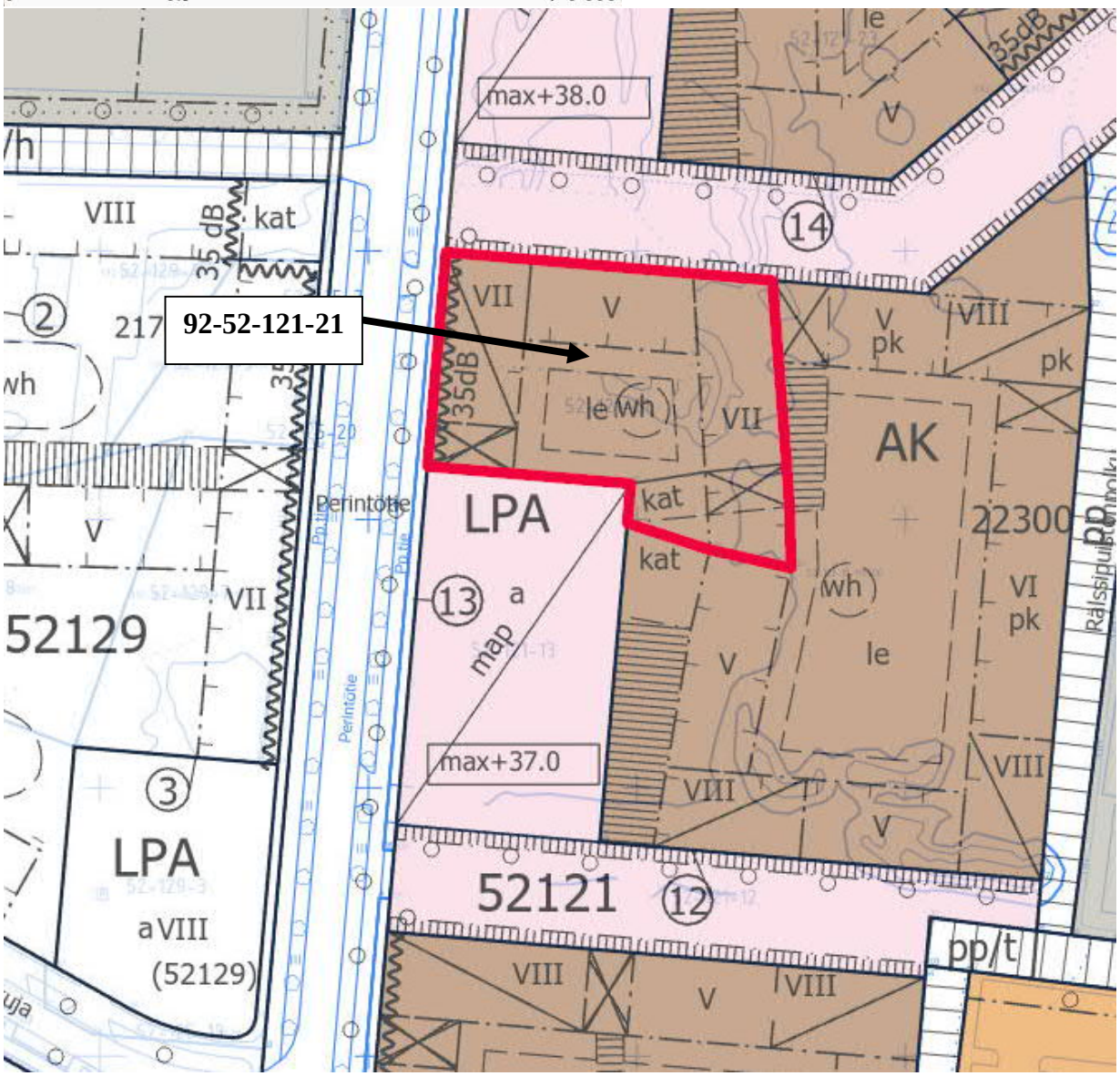


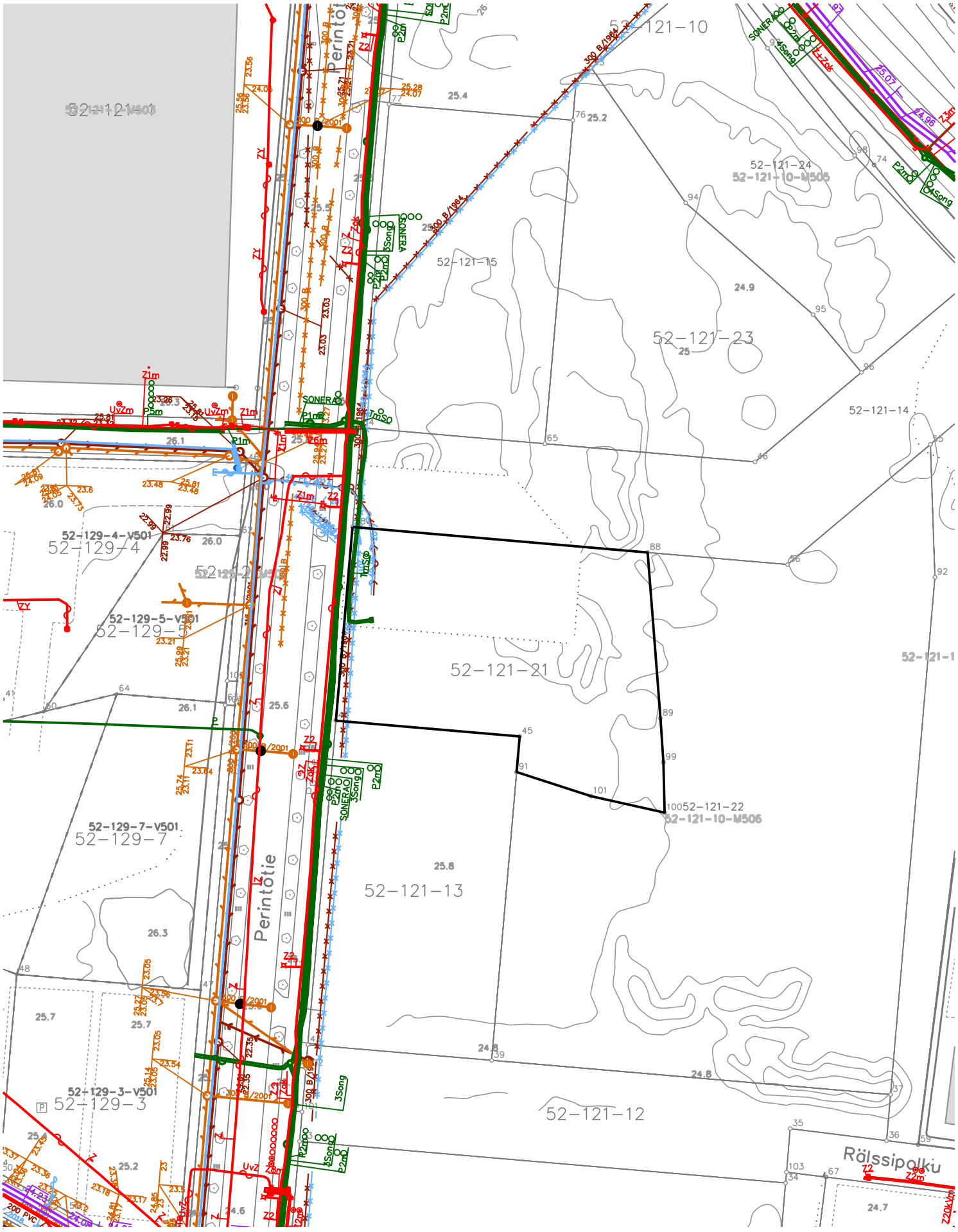
TONTIN MYYNTI /
VAV Asunnot Oy

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kortteli: 52121

Tontti: 21
Pinta-ala 2894 m^2
Rakennusoikeus 7880 k-m^2





Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja tilat
tulosteen laatija

17.9.2020
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava

25 § Myyrmäen tontin 15406/4 määräosan 4700/14800 luovuttaminen As Oy Vantaan Myyrin Terralle/AK

VD/8515/10.00.02.00/2014
AK/GK

Tarkistetaan Myyrmäessä määräosan 4700/14800 tontin 15406/4 luovutuksensaajaksi As Oy Vantaan Myyrin Terra.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt 13.3.2017 § 25 tonttivaraukset Rakennusosakeyhtiö Hartelalle Oy:lle korttelista 15406 kolmelle ohjeellisen tonttijaon mukaiselle tontille ja korttelista 15422 tontille 1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 530 €/k-m^2 yksikköhinnalla, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen saakka. Tonttivaraukset ovat olleet voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta. Asemakaavan muutos tuli voimaan 18.10.2017. Kaupunkisuunnittelulautakunta on jatkanut 1.4.2019 § 17 korttelin 15406 tontin 3 tonttivarausta 31.12.2019 asti ja 9.12.2009 § 25 31.12.2020 asti.

Tonttivaraus perustuu Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun, joka pidettiin 26.11.2014-31.3.2015. Kaupunginhallitus valitsi 14.12.2015 § 31 kilpailun voittajaksi Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymän Oyj:n ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön yhdessä tekemät kaksi kilpailuehdotusta sekä ostotarjoukset.

Voittajaryhmä tarjosi asuntorakennusoikeuden yksikköhinnaksi 530 €/k-m^2 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten. Kilpailuohjelman mukaan tarjotut rakennusoikeuden yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen 1.4.2015 lähtien. Liiketilojen rakennusoikeuden hinta sisältyi tarjouksessa asuntorakennusoikeuden hintaan. Arvioitu kauppahinta AK-tontista, jonka asuntorakennusoikeus on 4700 k-m^2, on noin 2,5 M€ ilman indeksikorjausta.

Huhtikuussa 2015 elinkustannusindeksi 1951:10=100 on ollut 1908 ja viimeisin julkaistu kesäkuun 2020 elinkustannusindeksi oli 1969, jolloin tontin yksikköhinta olisi 547 €/k-m^2 ja tontin kokonaishinta olisi noin 2,57 M€. Yksikköhinta tarkentuu, kun tiedetään kauppakirjan allekirjoituspäivä.

Hartela Etelä-Suomi Oy on pyytänyt kirjeellään 16.7.2020 myymään tontin 15406/3 Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahastolle, joka vuokraa tontin edelleen Asunto Oy Vantaan Myyrin Terra -nimiselle yhtiölle 40 vuoden maanvuokrasopimuksella. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja vuokra tarkistetaan vuosittain. Yhtiön osakkaat voivat lunastaa omistukseensa asuntoaan vastaavan tonttisuuden niin halutessaan. Asuinrakennuksen toteuttaa Hartela Etelä-Suomi Oy, joka vastaa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta.

Lisäksi kaupunki luovuttaa korttelin 15406 sisällä olevan AH-tontin (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) korttelin ostajille vastikkeetta. AH-tontti on korttelin kerrostalojen piha-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaan tonttivaraukselle on asetettu tontinvarausehtoja Myyrmäen keskustan hallitun rakentamisen varmistamiseksi. Ehdot tullaan soveltuvin osin sisällyttämään myös myöhemmin tehtäviin kiinteistön kauppakirjoihin. Tonttivarauksen ehdot ovat seuraavat:

- Myyrmäen keskustan rakentamisen koordinointia, yhteistyötä ja tiedotusta varten perustetaan seurantaryhmä, johon kaupunki nimeää puheenjohtajan. Seurantaryhmään kuuluvat kaupungin edustajien lisäksi tonttivarauksen saajat sekä muut rakentamiseen liittyvät tahot.

- Seurantaryhmän tehtävänä on koordinoida alueen järkevä rakentamisjärjestys, eri toimijoiden yhteistyö, tiedonkulku ja aikataulujen yhteensovittaminen. Lisäksi seurantaryhmän tehtävänä on huolehtia ja valvoa rakentamisen aikaisen työmaaliikenteen, muun ajoneuvoliikenteen, kevyen liikenteen ja työmaapysäköinnin ohjauksesta sekä opastuksesta.

- Tonttivarauksen saaneiden on palkattava kustannuksellaan seurantaryhmän avuksi koordinaattorikonsultti hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Konsultin tulee olla käytettävissä koko rakentamisen keston ajan. Palkattava konsultti tulee hyväksyttää kaupungilla. Tonttivarauksen saaneiden tulee sitoutua noudattamaan konsultin kanssa yhteistyössä laadittuja suunnitelmia ja aikatauluja alueen työmaiden suunnittelussa ja yhteensovittamisessa.

- Rakennusluvan hakemisen yhteydessä varauksen saaneiden on esitettävä rakennuskortteleista yhtenäinen kokonaissuunnitelma, josta ilmenevät mm. julkisivujen pääperiaatteet ja rakennusten korkeusasemat.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (4700 k-m^2), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m^2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Kaupunki edellyttää, että tonteille rakennettavissa asuinrakennuksissa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Huoneeksi luetaan tila, jossa on ikkuna. Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta. Kyseinen ehto ja siihen liittyvä sopimussakko otetaan mukaan kauppakirjaan. Kyseinen ehto on kaupungin maapoliittisten linjausten mukainen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. asuntotonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta on yli 200 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Asiaan liittyvää Myyrmäen keskustan toteutussopimusta käsitellään toisessa asiakohdassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) myydä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahastolle Myyrmäen korttelin 15406 tontti 3 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 491 000 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen asti.
b) että tontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
c) velvoittaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahasto viipymättä esittämään selvitys rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerroneliömetrimääristä mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämiseksi.
d) luovuttaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahastolle määräosa 4700/14800 korttelin 15406 tontista 4.
e) oikeuttaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahasto vuokraamaan Myyrmäen korttelin 15406 tontti 3 Asunto Oy Vantaan Myyrin Terra -nimiselle yhtiölle.
f) velvoittaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahasto vuokraamaan vastikkeetta määräosa 4700/14800 Myyrmäen korttelin 15406 tontista 4 Asunto Oy Vantaan Myyrin Terra -nimiselle yhtiölle korttelin 15406 tontin 3 vuokrakauden ajaksi.
g) tehdä lopullinen tontin kauppa ja määräosan luovutus, kun Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 ja eräitä yleisiä alueita koskeva toteutussopimus on allekirjoitettu.

Käsittely:
Merkittiin, että kiinteistöjohtaja korjasi esitystään seuraavasti: Korjattiin päätösesityksen ensimmäisestä kappaleesta hankkeen toteuttajan nimi Rakennusosakeyhtiö Hartela Oy:stä **Hartela Etelä-Suomi Oy:ksi**.

Päätös:
Hyväksyttiin korjattu esitys.

_____

Päätöksen toimeenpanovaiheessa on kiinnitetty huomiota siihen, että kaupungin voimassa olevan tavan mukaan vastaavissa luovutuksissa, joissa asunto-osakeyhtiön osakkailla on lunastusoikeus tonttiin, korttelin yhteinen AH-tontti on luovutettu suoraan asunto-osakeyhtiöille. Tässä tapauksessa määräosuus 4700/14800 AH-tontista 15406/4 tulee siis vakiintuneen käytännön mukaisesti luovuttaa As Oy Vantaan Myyrin Terralle.

Myös Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 sekä eräitä yleisiä alueita koskevan toteutussopimuksen (kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 7) ehdoissa todetaan kohdassa 5.1, että *Sopimusalueen AH- tonteista tulee määräosat niiden tahojen omistukseen, joita kyseinen AH-tontti palvelee.* Toteutussopimuksen tarkka sanamuoto huomioiden AH-tontin määräosan luovuttaminen Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle ja tämän velvoittaminen vuokraamaan tontti edelleen asunto-osakeyhtiö Vantaa Myyrin Terralle ei ole tarkoituksenmukaista.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.8.2020 § 19 päätöstä on tarkistettava siten, että AH-tontin määräosa luovutetaan suoraan As Oy Vantaan Myyrin Terralle.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.8.2020 § 19 tekemästä päätöksestä on myös korjattu hallintolain § 51 mukaisena kirjoitusvirheenä päätösesityksen kohdassa d ollut virheellinen korttelinumero 15403. Luovutettava määräosa AH-tontista sijaitsee korttelissa 15406.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 11.8.2020 § 19 kohdat d) ja f),
b) luovuttaa As Oy Vantaan Myyrin Terralle määräosa 4700/14800 korttelin 15406 tontista 4,
c) todeta, että muilta osin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 11.8.2020 § 19 pysyy ennallaan.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

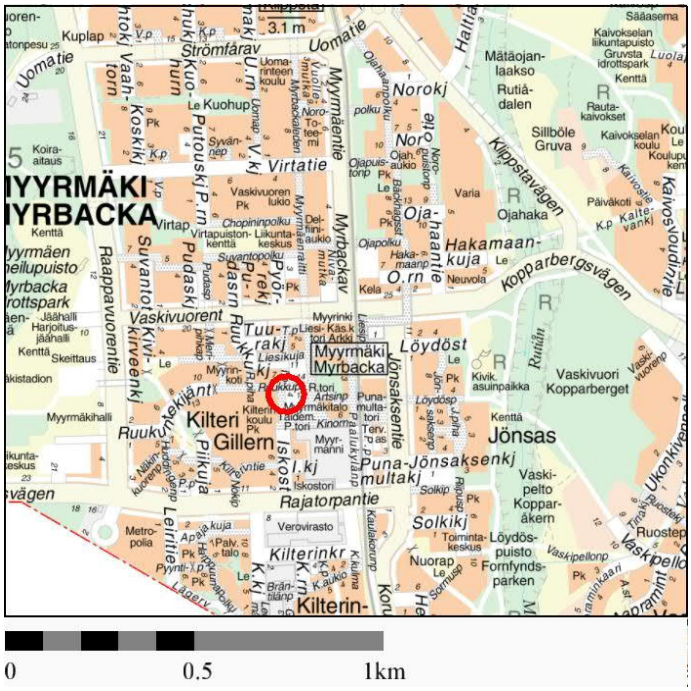
Liitteet:
- Kartta 15406/3
- Kartta 15406/4

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat -palvelualue

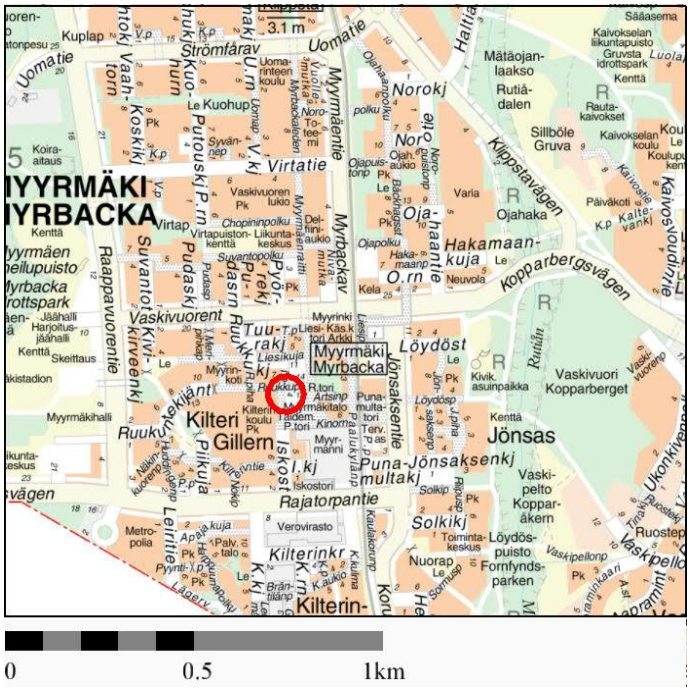
Muutoksenhakuohje: 1 Oikaisuvaatimus

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

KOHTEEN SIJAINTI


MYYRMÄKI
MYRBACKA
Myyrmäki
Myrbacka
Kilteri
Gillern
Jönsas
Löydöst
Rajatorpantie
Kilterinkr
Kilterin-
Hakamaan-
kuja
Oja-
haantie
Kopparbergsvägen
Vaskivuori
Kopparberget
Ojahaka
Mätäojan-
laakso
Rutiä-
dalen
Sillböle
Gruva
Norokj
Virtatie
Uomatie
Strömfärav
Myrmäentie
Myrbackav
Vaskivuorentie
Raappavuorentie
Ruukkukuja
Iskostie
Puna-Jönsaksenkj
multakj
Solkikj
Vaski-
pelto
Koppar-
åkern
Ruostep
Vaskipellonp
Löydös-
puisto
Fornfynds-
parken
Toiminta-
keskus
Nuorap
Veterinäärikuja
Metro-
polia
Veterinäärinkuja
Vaskivuorentie
Kivikirveenkj
Tuu-
rakj
Myyrinkj
Myyrmäenkj
Myyrmäentie
Myyrmäenaukio
Myyrmäenpuisto
Myyrmäkihalli
Myyrmäen
peilupuisto
Myrbacka
rottspark
Kilterin
koulu
Myyrmäki
Myrbacka
Kivik.
asuinpaikka
Ojapolku
Ojapuis-
tonp
Norokj
Norokj
polku
Kiljpstavägen
Varia
Päiväkoti
Kaivoksela
Kaivokselan
liikuntapuisto
Gruvsta
idrottspark
Kaivokselan
koulu
Rauta-
kaivokset
Kenttä
Sääasema
Kuplap
Koira-
aitaus
Le Kuohup
Virtap
Virtapuiston-
kenttä
Liikunta-
keskus
Jäähalli
Harjoitus-
jäähalli
Skeittaus
Kenttä
Myyrmäen
koulu
Myyrmäen
kirjasto
Myyrmäen
terveysasema
Myyrmäen
kirkko
Myyrmäen
seurakuntatalo
Myyrmäen
kauppakeskus
Myyrmäen
kauppakeskus
Myyrmäen
kauppakeskus

KOHTEEN SIJAINTI


IYYRMÄKI
IYRBACKA
Myyrmäki
Myrbacka
Kilteri
Gillern
Jönsas
Löydöst
Rajatorpantie
Kilterinkr
Kilterin-
Vaskivuori
Kopparberget
Ojahaka
Hakamaan-
kuja
Kopparbergsvägen
Virtatie
Myyrmäentie
Myrbackav
Norokj
Solkikj
Puna-Jönsaksenkj
Jönsaksentie
Ruukkukuja
Liesikuja
Iskostie
Iskostikj
Pilkuja
Leiritie
Vaskivuorentie
Raappavuorentie
Uomatie
Strömfärav
Le Kuohuhuippu
Mätäojan-
laakso
Rutiä-
dalen
Sillböle
Gruva
Kaivokselan
liikuntapuisto
Gruvsta
Kaivokselan
koulu
Päiväkoti
Kalteri
vankila
Kaivokselantie
Kopparbergsvägen
Rutiän
Vaskivuorentie
Vaski-
pelto
Koppar-
åkern
Ruostep
Vaskipellontie
Ukonkivenkuja
Nuorap
Fornfynds-
parken
Löydös-
puisto
Toiminta-
keskus
Veterinärstation
Kuplap
Koira-
aitaus
Myyrmäkihalli
Jäähalli
Harjoitus-
jäähalli
Skeittaus
Kenttä
Ikistadion
Metro-
polia
Palv.
talo
Vero-
virasto
Iskostori
Myyrinkoti
Myyrinki
Käs.k
Arkki
Myyrmäki
Myrbacka
Kirkko
Kirkkopuisto
Kirkkopolku
Kilteri
koulu
Taidem.
P.tori
Kinnorin
talo

26 § ET-tontin 92-92-203-1 vuokraaminen linja-autovarikkoa varten Ojangossa / Kiinteistö Oy Kehäsuora / AK

VD/7646/10.00.02.02/2020
AK/AVP/TJ

Esitetään vuokrattavaksi Kiinteistö Oy Kehäsuoralle ET-tontti 92-92-203-1 Ojangosta linja-autovarikon toteuttamiseksi. Vuokrattavan tontin pinta-ala on 43 613m^2 ja rakennusoikeus 5 000 k-m^2. Vuokra-aika olisi 1.10.2020-30.9.2060 ja vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa 95 392 euroa.

Taustaa
Kiinteistö Oy Kehäsuora on Vantaan kaupungin kokonaan omistama yhtiö, joka omistaa linja-autovarikot Tuupakassa ja Hakunilassa sekä Tuupakan varikon maa-alueen. Vantaan kaupunginhallituksen iltakoulu linjasi 8.2.2016, että Hakunilan varikon toiminta päättyy ja suunnitelmien mukaan purettavan Hakunilan varikon toimintoja varten rakennutetaan korvaava varikko Ojangon kaupunginosan (92) kortteliin 92203. Tontin omistaa kaupunki. Linja-autovarikon mahdollistava kaava (asemakaava ja asemakaavamuutos 920300 sekä tonttijako 92 Ojanko/Ojangon erityisalueet) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.11.2017 (§ 13) ja se on lainvoimainen. Asemakaavassa osa Ojangon lähivirkistysalueesta on muutettu noin 200 linja-autolle mitoitetuksi Itä-Vantaan linja-autovarikoksi. Alueen asemakaavamääräys on ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa linja-autovarikon ja siihen liittyvät polttoaineiden jakelutoiminnot ja korjaamo- sekä huoltotilat.

Vantaan kaupungin toimialojen ja Kiinteistö Oy Kehäsuoran välillä on neuvoteltu varikon rakennuttamisesta yhtiön taseeseen siten, että yhtiö vuokraa tontin kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ja rakennusten sekä rakenteiden omistajana vuokraisi varikkotilat Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) osoittamien kilpailutusten perusteella valittujen liikenteenharjoittajien käyttöön.

Varikkotilat ovat rakenteilla 26.3.2020 annetun rakennusluvan (lupatunnus LP-092-2017-07604) mukaisesti. Rakennuslupa on lainvoimainen.

Neuvotellun vuokrasopimuksen pääehdot
Vuokrasopimuksen pääehdot ovat:

- Vuokra-aika on 1.10.2020-30.9.2060.
- Vuokra-alue on 43 613 m^2:n suuruinen ET-tontti 92-92-203-1. Tontti on osoitettu karttaliitteessä.
- Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 95 392 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin. Lisäksi vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolessa välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Tämä ehto johtuu poikkeuksellisen pitkästä (40 v.) vuokra-ajasta muulle kuin asuntotontille. Vuokran määrä perustuu tontit ja maanhankinta-palveluyksikön arvioon tontin käyvästä arvosta (1 907 840 euroa) ja siitä johdettuun 5 %:n vuotuiseen tuottovaatimukseen maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti (KV 18.6.2018, § 9). Ulkopuolisten arvioitsijoiden (Newsec Valuation Oy: Pääkaupunkiseudun yritystontit, Selvitys rakennusoikeuksien yksikköhinnoista 28.9.2018 sekä Newsec Valuation Oy: ET-tonttien hinnoitteluraportti 1.8.2013) näkemykset tukevat arviota.
- Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen ehdoin. Luonnos on laadittu noudattaen soveltuvin osin kaupungilla yleisesti käytettyä sopimusmallia, huomioiden kuitenkin vuokrakohteen erityispiirteet muun muassa edelleen käytettäväksi luovutettavuuden osalta.

Toimivalta
Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 7 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen vuokralle antamisesta silloin, kun tontin käypä markkina-arvo on yli 300 000 ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) Vantaan kaupunki tekee Kiinteistö Oy Kehäsuoran kanssa maanvuokrasopimuksen tontista 92-92-203-1 vuokrasuhteen alkaessa 95 392 euron vuosivuokralla yllä esitetyin ja liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin,
b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.1.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- vuokrasopimusluonnos
- kartta vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 0407055145
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Vuokranantaja **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Vuokralainen **Kiinteistö Oy Kehäsuora** (Y-tunnus: 0490129-5)
Elannontie 3
01510 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Vuokrauksen kohde Vantaan kaupungin Ojangon kaupunginosan korttelin 92203 tontti nro 1, kiinteistötunnus 92-92-203-1 (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”). Vuokra-alueen pinta-ala on 43 613 m^2.

Vuokra-alue on asemakaavassa osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Vuokra-alueen rakennusoikeus on 5 000 k-m^2.

Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokralainen toteuttaa Vuokra-alueelle linja-autovarikon.

1. Vuokra-aika

1.1 11111111 Vuokra-aika on **1.10.2020-30.9.2060.**

2. Vuokra

2.1 Vuokra on **95 392 euroa** vuodessa.

2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu olennaisia muutoksia.

2.4 Edellä mainitun lisäksi vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolessa välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi Vuokra-alueen käyvän vuokran.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä kunkin vuoden loka- ja huhtikuussa Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentamisvelvollisuus

4.1 Vuokralaisen tulee rakentaa kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta Vuokra-alueelle sille myönnetyn rakennusluvan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti bussivarikkorakennus, jonka tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakennusluvan (lupatunnus LP-092-2017-07604) mukainen. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

4.2 Rakentamisvelvollisuus katsotaan täytetyksi, kun bussivarikkorakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

4.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 9 mukaan.

5. Kunnallistekniikka

5.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.

5.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

5.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

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

5.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun

katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

6. Vuokraoikeuden siirtäminen

6.1 Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta vuokrata Vuokra-alue tai sen osa edelleen tai siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien Vuokralaisen omistamien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

6.2 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja sen jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

7. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

7.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

7.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan 100 000 euroa.

7.3 Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

7.4 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

8.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.

8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus

Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

8.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

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

9. Sopimussakko

9.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja olennaisella tavalla eikä ole kohtuullisessa ajassa Kaupungin kirjallisen ilmoituksen saatuaan korjannut menettelyään, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, sopimussakkona vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena. Sopimusrikkomuksesta aiheutuneen välittömän vahingon määrän ollessa suurempi kuin edellä sanotuin tavoin määräytyvä sopimussakko, on Vuokralaisen sopimussakon sijaan korvattava kuitenkin tällainen vahinko kokonaisuudessaan.

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

10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

10.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

10.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

10.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

10.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän

vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

10.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.

10.6 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

10.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

10.8 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

11. Purkava ehto

11.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 6.1 vastaisesti Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeuden vuokraoikeudesta erillään tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 10.5 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

VANTAAN KAUPUNKI **Kiinteistö Oy Kehäsuora**

_____	_____
[allekirjoittajan nimi]	[allekirjoittajan nimi]
lakimies	[allekirjoittajan titteli]

Liitteet

Liite 1 Vuokra-alue

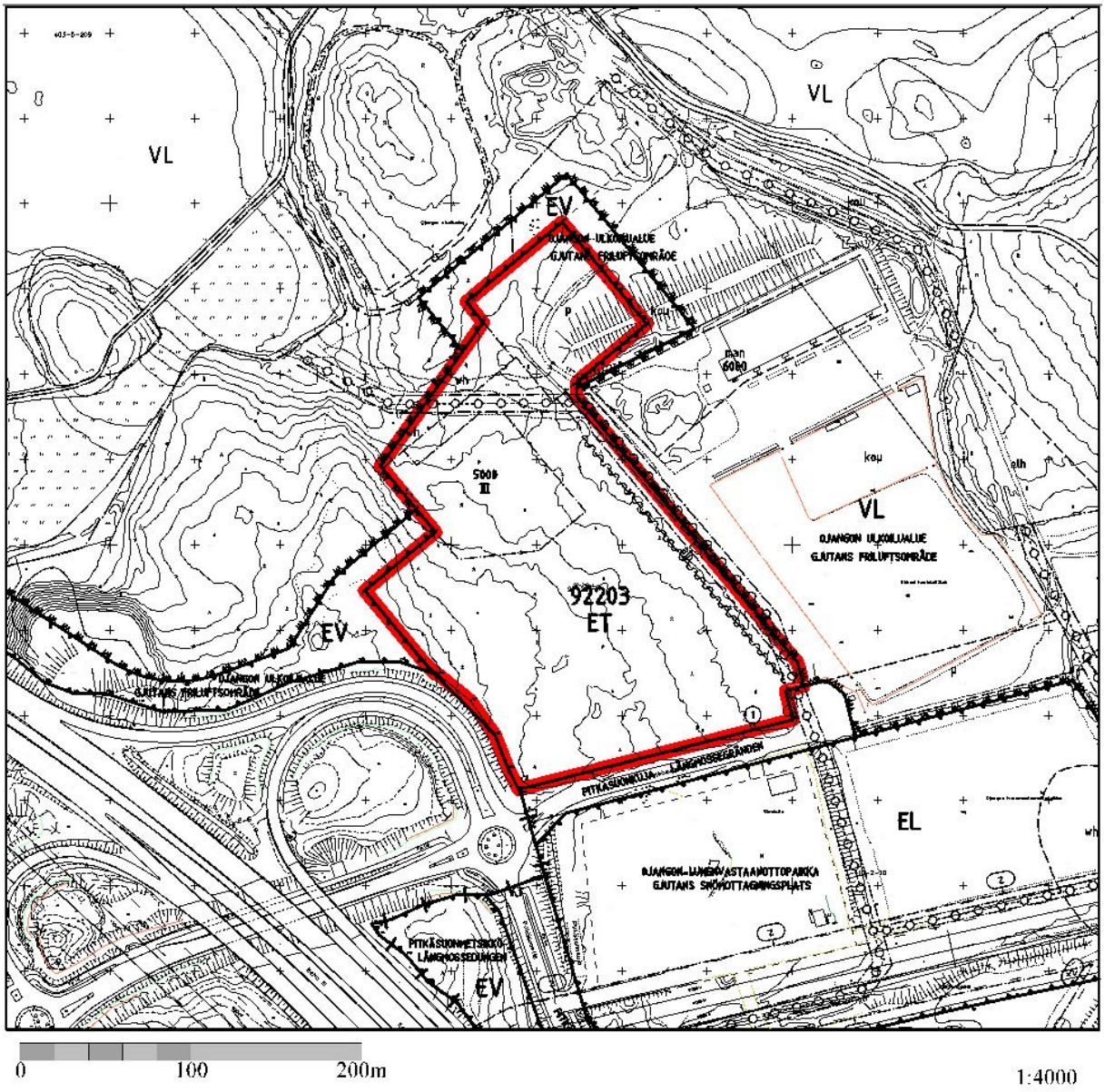
KOHTEEN SIJAINTI



Tontin vuokraaminen /
Kiinteistö Oy Kehäsuora

Kaupunginosa: OJANKO (92)

Kiinteistö: 92-92-203-1



27 § **Hämeenkylän tontin 12320/3 varausajan jatkaminen / Tricon Oy / AK**

VD/2760/10.00.02.00/2017
AK/JL/MH

Esitetään Hämeenkylän tontin 12320/3 varausajan jatkamista 31.3.2021 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.4.2017 § 19 päätöksen mukainen pientalotonttikilpailu rakennuttajille järjestettiin 25.4. - 14.6.2017.

Kilpailussa pyydettiin toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kilpailun voittivat toimijat, jotka esittivät tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Kiinteistöjohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi tonteille toteuttajat. Kilpailussa oli yhteensä 21 pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Tällä hetkellä niistä kolme on myyty. Seuraavien tonttien rakennuttajat ovat pyytäneet lisäaikaa tonttivarauksille:

Kortteli	Tontti	Osoite	Voittotarjous	Varaus-maksu €	Myynti-hinta €
12319	3	Kolmikallionrinne 5	PKT-kiinteistöt Oy	79 800	1 624 000
12320	3	Kolmikallionrinne 6	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	64 125	1 305 000
12320	4	Kolmikallionrinne 8	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	59 850	1 218 000
17590	4	Kivimäentie 7	Sajucon Oy	18 000	360 000
40444	1	Peltovuorentie 52	Sisco Oyj	109 850	2 197 000
86168	6	Ongenkoukku 29	Synkroni Oy / Synkronitalo	32 775	655 500
86168	7	Ongenkoukku 37	EAI Residential I Ky	13 800	276 000
95167	4	Sompakuja 3	EAI Residential I Ky	38 346	766 920

Kilpailun voittaneet yhtiöt ovat suorittaneet tonttien varausmaksut ja hakevat nyt jatkoaikaa tonttien varauksille. Perusteluina lisäajalle ovat mm. nykyinen markkinatilanne, asemakaavojen vaatimukset, suunnittelijoiden ja pohjatutkijoiden kuormittunut työtilanne sekä rakennusluvan käsittelyajat.

Tonttien rakennettavaksi saattamisen kannalta on perusteltua jatkaa varauksia 30.6.2019 saakka, johon mennessä kaupat tulee tehdä. Rakennuslupien on oltava lainvoimaisia ennen kaupantekoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa tonttien 12319/3, 12320/3, 12320/4, 17590/4, 40444/1, 86168/6, 86168/7 ja 95167/4 varausaikaa 30.6.2019 saakka muiden varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kilpailun voittaneet yhtiöt ovat esittäneet pyynnön jatkaa varausta vielä seuraavien tonttien osalta:

Kortteli	Tontti	Osoite	Voittotarjous	Varaus-maksu €	Myynti-hinta €

12319	3	Kolmikallionrinne 5	PKT-kiinteistöt Oy	79 800	1 624 000
12320	3	Kolmikallionrinne 6	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	64 125	1 305 000
12320	4	Kolmikallionrinne 8	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	59 850	1 218 000
40444	1	Peltovuorentie 52	Sisco Oyj / Alvardag Group Oyj	109 850	2 197 000
95167	4	Sompakuja 3	EAI Residential I Ky	38 346	766 920

Perusteluina lisäajalle ovat mm. nykyinen markkinatilanne, asemakaavojen vaatimukset, suunnittelijoiden ja pohjatutkijoiden kuormittunut työtilanne sekä rakennusluvan käsittelyajat. Alvardag Group Oyj on ostanut Siscon osakekannan, joten tonttivaraus siirtyy sille. Kaupungin kannalta on perusteltua jatkaa vielä varausaikaa, jotta tonteille saataisiin rakennettua kaupungin tavoitteiden mukaista asuntotuotantoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 31

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään jatkaa tonttien 12319/3, 12320/3, 12320/4, 40444/1 ja 95167/4 varausaikaa 20.12.2019 saakka muiden varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tontti 12320/3 on ollut varattuna Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy:lle, mutta varausaika on päättynyt 20.12.2019. Tricon on pyytänyt lisäaikaa varaukselle 31.3.2021 saakka. Hanke oli tarkoitus aloittaa viime keväänä, mutta koronatilanne keskeytti suunnittelutyöt. Hanketta on tänä syksynä alettu edistämään ja yhteensovittamaan naapuritontin hankkeen kanssa. Hankkeen rakennuslupa on pitkälti käsitelty, ja tarvittavat päivitykset ovat suhteellisen nopeita toteuttaa. Muutoksia tai puuttuvia asiakirjoja ovat äänitekninen selvitys, rakennusten neliöiden tarkistaminen ja asemapiirroksen yhteensovitus Kolmikallionrinne 8 -tontin kanssa.

Tontin rakentaminen olisi hyvä saada ripeästi käyntiin, koska viereisen tontin suunnittelu on käynnissä ja toisiinsa tukeutuvien tonttien suunnittelu ja rakentuminen olisi hyödyllistä tehdä samanaikaisesti. Tämän takia on perusteltua vielä jatkaa tonttivaraukselle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. ja 19. kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa; sekä kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkisuunnittelulautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 27

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa tontin 12320/3 varausaikaa 31.3.2021 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

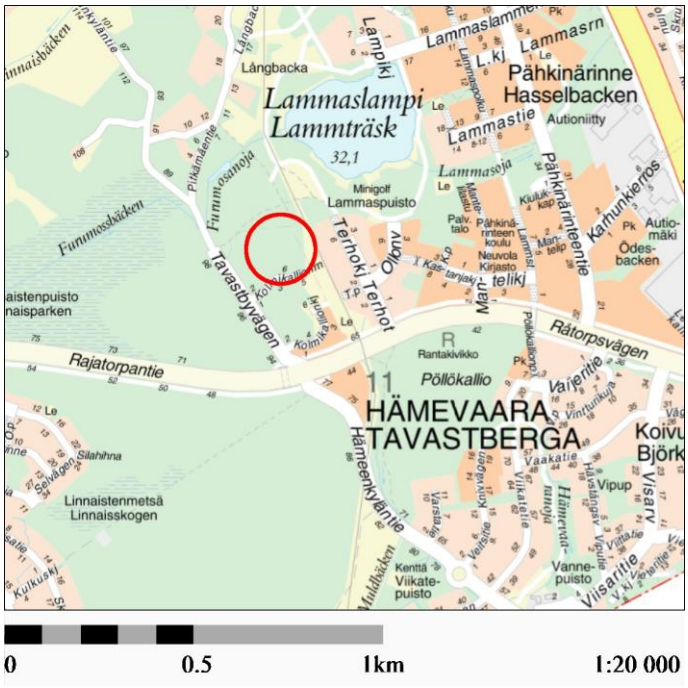
Liitteet:
- Kartta tontista 12320/3 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

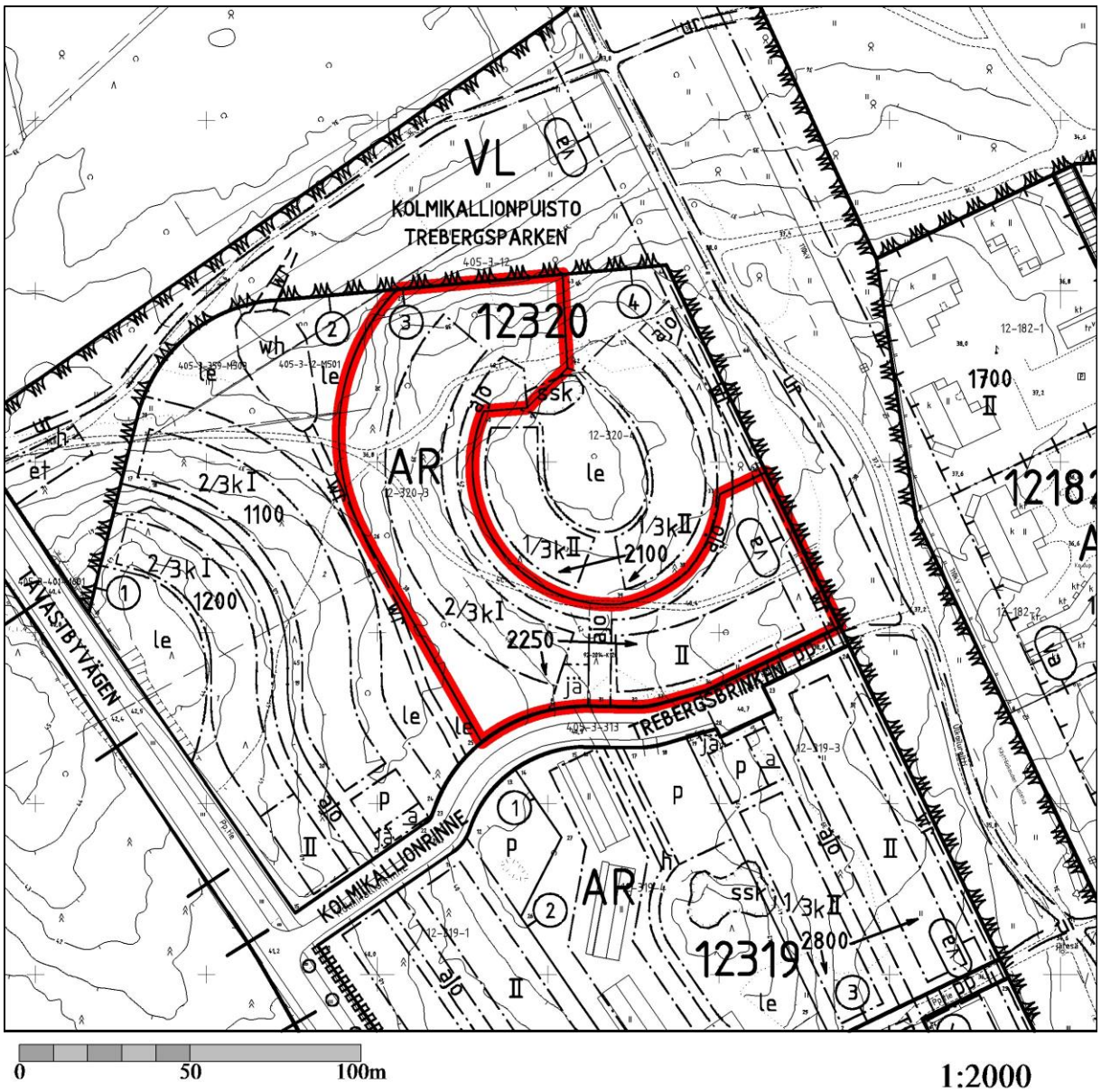


TONTIN VARAAMINEN /
Rakennus- ja insinööritoimisto
Tricon.fi

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12320

Tontti: 3



28 § Tarjouskilpailun järjestäminen asuinrakennustontista 40444/1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Ylästöstä / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017
AK/JL/MH

Esitetään asuinrakennustontin 40444/1 luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kiinteistöt ja Tilat on valmistellut kilpailutettavaksi asuinrakennustontin 40444/1. Tontti sijaitsee Ylästössä. Asemakaavassa tontti on merkinnällä A (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 3.380 k-m2.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailun pohjahinnaksi esitetään 900 €/k-m2 eli tontin myyntihinta olisi vähintään 3.042.000 euroa.

Kilpailutontti luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi kilpailuehdoissa huomioidaan kaupungin ympäristötavoitteet ja alueen kaupunkikuvallinen merkitys.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Kaupunkikuva
Sijaintinsa takia tontti tulee toteuttaa siten, että rakennukset ovat arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Rakennukset sekä pihasuunnitelma tulee myös sovittaa ympäröivään maisemaan. Tontin tarjoushinnan lisäksi kilpailijan on lähetettävä kaupungille karkea suunnitelma tontin rakentamisesta. Kaupunki neuvottelee korkeimman tarjouksen tehneen kilpailijan kanssa alueen toteuttamisesta ja siinä vaiheessa suunnitelmia tarkennetaan. Mikäli kaupungin arvion perusteella kilpailija ei täytä kaupungin vaatimia kriteereitä, niin kilpailuvaraus siirretään seuraavaksi eniten tarjonneelle kilpailijalle.

Varausmaksu
Tontin varausmaksu on 50.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisäaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

Autopaikat
Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite
Tontin vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan yhden asunnon yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka
Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain
Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat -palvelualue. Kilpailu järjestetään loppuvuodesta 2020 tai alkukeväästä 2021.

Tontin myyntihinta
Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 28

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) järjestetään esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.
b) oikeutetaan Kiinteistöt ja tilat laittamaan tontti 40444/1 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

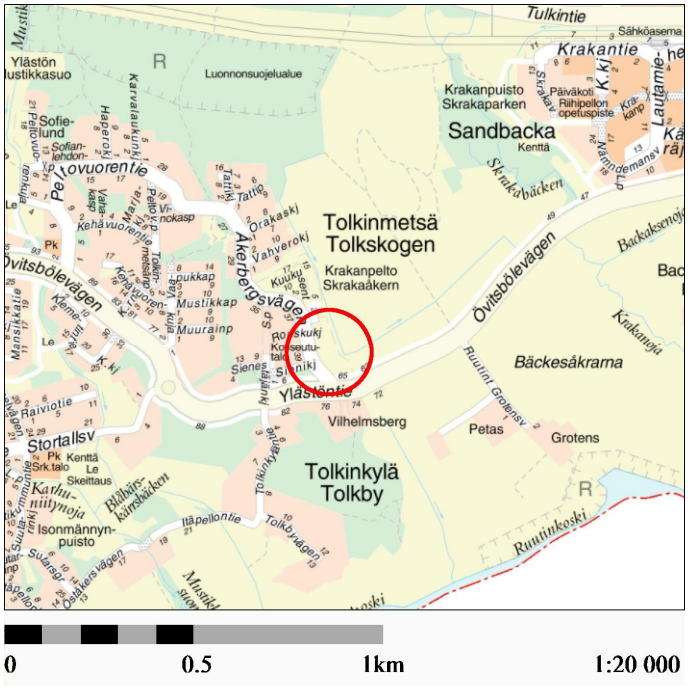
Liitteet:
- kartta tontista 40444/1 kilpailu

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

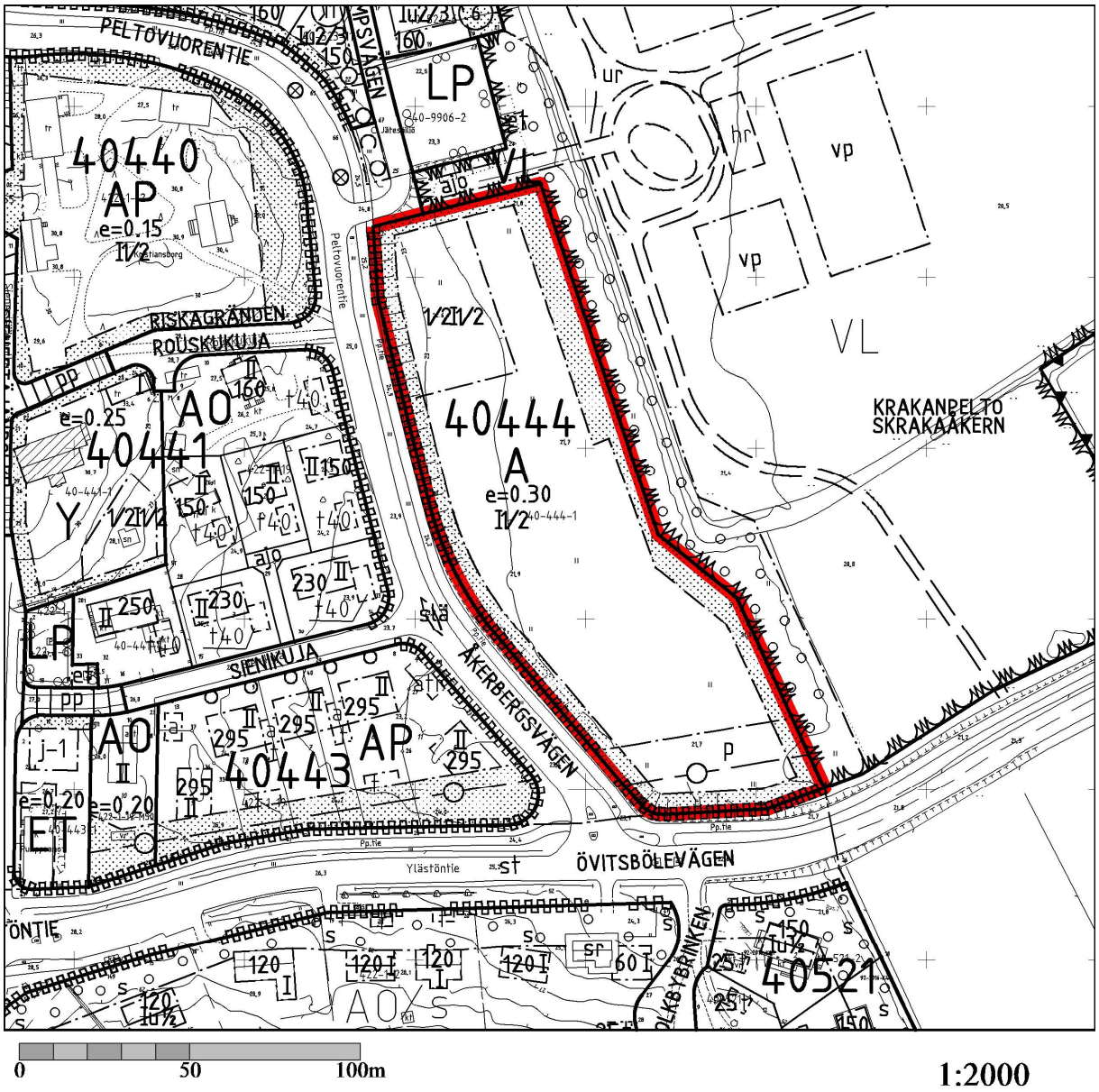


KILPAILUALUE

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40444

Tontti: 1



29 § **Tontin 13005/24 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen / AK**

VD/6381/10.00.02.01/2013
AK/JL/MH

Esitetään tonttia 13005/24 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoa 31.12.2021 saakka sekä olla perimättä tältä ajalta sopimussakkoa.

Vantaan kaupunki on myynyt 14.10.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla 13. kaupunginosan korttelin 13005 tontin nro 24.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuvat kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan, mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen tulosyksikkö on lähettänyt tontin ostajille 2.8.2017 sähköpostilla kirjeen, jossa on muistutettu ostajaa tontin rakentamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 14.10.2017.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 29.2.2016.

Tontin 13005/24 omistajat ovat 29.9.2017 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupungilta jatkoaikaa rakennushankkeen toteuttamiselle vedoten pohjatöiden yhteydessä selvinneeseen pohjavesiongelmaan, joka pysäytti rakennustyöt tontilla lähes vuodeksi. Tontin 13005/24 omistajien mukaan rakentaminen edistyy tällä hetkellä normaalisti. Rakennus olisi muuttovalmis 13.6.2018 mennessä.

Em. syystä johtuen olisi kohtuullista myöntää tonttia koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoa 29.6.2018 saakka sekä olla perimättä tältä ajalta sopimussakkoa ja todeta, että tämän jälkeen ei jatkoaikaa tulla myöntämään. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 29.6.2018, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 12. ja 14. kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää luovutuskirjassa määrätyn sopimussakon perimisestä sekä myöntää pidennyksiä kiinteistöjen myyntiehtojen mukaiseen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 30

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92-13-5-24 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 29.6.2018 saakka. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 29.6.2018, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.

b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Tontin 13005/24 omistajat ovat 27.6.2018 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupungilta vielä jatkoaikaa rakennushankkeen toteuttamiselle vedoten naapurin valitukseen, joka pysäytti rakennustyöt kuudeksi kuukaudeksi. Tontin 13005/24 omistajien mukaan rakentaminen edistyy tällä hetkellä normaalisti. Rakennus olisi muuttovalmis marraskuun 2018 loppuun mennessä.

Em. syystä johtuen olisi kohtuullista myöntää tonttia koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoa 31.1.2019 saakka sekä olla perimättä tältä ajalta sopimussakkoa ja todeta, että tämän jälkeen ei jatkoaikaa tulla myöntämään. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 31.1.2019, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 12. ja 14. kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää luovutuskirjassa määrätyn sopimussakon perimisestä sekä myöntää pidennyksiä kiinteistöjen myyntiehtojen mukaiseen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92-13-5-24 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 31.1.2019 saakka. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 31.1.2019, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.
b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Tontin ostajat ovat hakeneet rakentamiselle vielä uutta lisäaikaa 31.3.2021 saakka.

Tontin ostajat ilmoittavat rakentamisen viivästymisen johtuneen suunniteltua mittavimmista maaperätöistä, inhimillisestä virheestä rakennuspiirustuksissa, vaihtuneesta urakoitsijasta ja uuden urakoitsijan löytämisestä, koronatilanteesta, toimituksen viivästymisestä sekä henkilökohtaisista syistä. Uusi urakkasopimus on nyt tehty ”avaimet käteen” -periaatteella ja sopimuksen mukaan rakennustyöt valmistuvat 31.12.2020 loppuun mennessä.

Rakennuksen valmiusaste on tontin ostajan ilmoituksen mukaan tällä hetkellä n. 60 %. On tarkoituksenmukaista myöntää jatkoaikaa vuoden 2021 loppuun saakka, jotta hanke varmuudella valmistuu.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. ja 13. kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä sekä pidennyksen

myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli yhden vuoden.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 29

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään
a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92-13-5-24 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 31.12.2021 saakka,
b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

30 § **Tontin 86025/1 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen / AK**

VD/10279/10.00.02.00/2014
AK/JL/MH

Esitetään tonttia 86025/1 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoa 31.12.2021 saakka sekä olla perimättä tältä ajalta sopimussakkoa.

Vantaan kaupunki on myynyt 29.11.2016 allekirjoitetulla kauppakirjalla Nikinmäen korttelin 86025 tontin nro 1 erillispientalon rakentamista varten. Tontin pinta-ala on 1488 m2 ja rakennusoikeutta sillä on 298 + 40 kerrosneliömetriä.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuvat kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan, mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 14.12.2017.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen tulosyksikkö on lähettänyt tontin ostajalle sähköpostilla muistutuksen rakentamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 29.11.2019.

Tontin omistajat ovat 8.10.2019 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupungilta jatkoaikaa rakennushankkeen toteuttamiselle vedoten pohjatöiden yhteydessä selvinneeseen maaperän huomattavaan roskaantumisongelmaan sekä rakennushankkeen vastustamiseen naapuruston taholta. Maaperästä löytyneiden jätteiden aiheuttamista kustannuksista on sovittu tontin ostajan ja kaupungin kesken ja kaupunki on korvannut kyseisiä kustannuksia. Asia on kuitenkin viivästyttänyt rakennustöitä tontilla.

Tontin omistajien mukaan rakentaminen edistyy tällä hetkellä normaalisti. Rakentamisen valmiusaste on tällä hetkellä noin 65 %. Hankkeen arvioitu valmistumisaika on viimeistään 30.9.2020.

Em. syistä johtuen olisi kohtuullista myöntää tonttia koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa sekä olla perimättä tältä ajalta sopimussakkoa ja todeta, että tämän jälkeen ei jatkoaikaa tulla myöntämään.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 12. ja 15. kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää luovutuskirjassa määrätyn sopimussakon perimisestä sekä myöntää pidennyksiä kiinteistöjen myyntiehtojen mukaiseen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92-86-25-1 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 30.9.2020 saakka. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 30.9.2020 mennessä, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.
b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Jatkoajasta huolimatta rakennusta ei ole saatu valmiiksi ja tontin ostaja on hakenut rakentamiselle uutta lisäaikaa 31.12.2021 saakka, jotta kiinteistö saadaan varmuudella valmiiksi ennen lisäajan loppumista.

Tontin ostaja on perustellut rakentamisen viivästymistä sillä, että työmaa pysähtyi / hidastui kevään Korona-tilanteen takia. Työntekijöitä on ollut haasteellista saada työmaalle.

Rakennuksen valmiusaste on tontin ostajan ilmoituksen mukaan tällä hetkellä n. 80–85 %.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. ja 13. kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä sekä pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli yhden vuoden.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 30

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92-86-25-1 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 31.12.2021 saakka,
b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

31 § **Tonttivarausten jatkaminen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23186 tontteihin 1, 2 ja 4 / Fira Oy / AK**

VD/7705/10.00.02.00/2016
AK/GK

Fira Oy on hakenut tonttivarausten jatkamista korttelin 23186 tonteille 1, 2 ja 4 30.9.2021 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. Käsiteltävänä oleva asia koskee kohdetta 3.

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

OP Asuntorahasto I Ky ilmoitti kirjeellään 7.3.2019 luopuvansa tonttivarauksista. Kaupunginhallitus päätti varata tontit 17.6.2019 § 30 Fira Oy:lle, joka oli tullut kilpailussa toiseksi.

Kaupunginhallitus varasi Fira Oy:lle 17.6.2019 § 30 rahoitus- ja hallintamuodoltaan vapaat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 ja pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa varten korttelin 23186 tontin 2. Kaikkien näiden tonttien tonttivaraus on voimassa 30.9.2020 asti.

Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuohjelmassa kaupunki ilmoitti kunkin tontin myyntihinnat. Vapaarahoitteisten omistusasuntojen ja lyhyen korkotuen ARA -vuokra-asuntojen tonttien hinta on 530 €/k-m^2. Kilpailuohjelmassa tontin myyntihintaa ei ole selkeästi sidottu rakennuskustannusindeksiin, mutta asuntojen myyntihinta oli sidottu heinäkuun 2016 rakennuskustannusindeksitasoon 2015. Tältä osin on syytä sitoa kaupungin tontinmyyntihinnat samaan indeksiin. Pitkän korkotuen ARA -vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen tonttien hinta on ARA-hinta + asemalisä 15 %, ja ARA-hintaa tarkistetaan vuosittain.

Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa kilpailijat ilmoittivat asuntojen myynti- tai vuokrahinnat. Fira Oy ilmoitti Now&Zen -ehdotuksessaan, että vapaarahoitteisten omistusasuntojen myyntihinta on 4850 €/asm^2 korttelin 23186 tontilla 1 ja 5690 €/asm^2 korttelin 23186 tontilla 4. Fira Oy ilmoitti myös, että pitkän korkotuen ARA:n vuokrakohteen korttelin 23186 tontin 2 myyntihinta on 3600 €/asm^2.

Yhtiön kevään 2019 näkemyksen mukaan tonteille olisi ollut löydettävissä sijoittajat vuoden 2019 aikana. Tällöin kohteen tonttien 1 ja 2 rakennustyöt olisi voitu aloittaa syksyllä 2020 ja tontin 4 rakennustyöt vuoden 2021 aikana.

Fira Oy on lähettänyt 26.8.2020 hakemuksen, jossa yhtiö pyytää tonttivarauksille jatkoa 30.9.2021 saakka. Yhtiö esittää vallitsevien olosuhteiden johdosta, että tonttihinta pysyy aiemmin tonttivarauksen hinnan mukaisena.

Tontti 23186/2 (pitkän korkotuen ARA-vuokrakohde) on edennyt suunnittelussa ja hankkeelle on olemassa jo tilaaja, TA-Yhtymä Oy. Seuraava vaihe on hankkeen esittely kaupunkikuvaneuvottelukunnalle ja ARA-käsittelyn aloittaminen. ARA-suunnitelmat on tarkoitus jättää marraskuussa 2020, jolloin ARA:n päätös arvioidaan saatavan helmikuussa 2021. Keväällä 2021 TA-Asunnot Oy voisi ostaa tontin, jolloin rakentaminen voisi käynnistyä syksyllä 2021.

Tontti 23186/1 ja tontin 23186/4, jotka ovat Fira Oy:n rahoitus- ja hallintamuodoltaan päätettävissä, muodostavat yhden kokonaisuuden, jonka luonnossuunnittelu on käynnistetty ja neuvottelut hankkeen tilaajan Avara Vuokrakodit I Ky:n kanssa ovat pitkällä. Suunnitelmat edellyttävät vielä kaupunkikuvaneuvottelukunnan hyväksyntää. ARA:lle on tarkoitus saada hakemus sisälle tammikuussa 2021 ja ARA:n päätös arvioidaan saatavan huhtikuussa 2021. Avara Vuokrakodit I Ky toteuttaisi tontille asuntoja 10 vuoden korkotukimallilla. Tonttien 23186/1 ja 23186/4 rakentaminen on tarkoitus käynnistää keväällä 2022.

Kivistön koulun kilpailualue ei ole lähtenyt rakenteille kaupungin toiveista huolimatta. Fira Oy:lle ei ole myönnetty vielä jatkoaikaa nyt hakemuksessa mainituille tonttivarauksille. Vantaan kaupunki on kiirehtinyt Kivistön koulun kilpailualueen toteutusta. Fira Oy on nyt löytämässä korttelin 23186 tonteille 1, 2 ja 4 rakennuttajat. Tonttivarauksia on perusteltua jatkaa, kunnes ARA-päätökset ovat olemassa ja tontit on mahdollista ostaa.

Korttelin 23186 tontin 2 ARA-päätöksen pitäisi tulla ensi vuoden alkupuolella, jolloin keväällä pitäisi olla valmius tontin ostamiseen. Tonttivarausta tulisi tällöin jatkaa 30.6.2021 asti.

Korttelin 23186 tonttien 1 ja 4 ARA-prosessi seuraa muutaman kuukauden jäljessä, jolloin tonttivarauksia voi perustellusti jatkaa hakijan esittämään 30.9.2021 asti.

Hallintosäännön 10 luvun 2 § 19 ja 8 kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asuntotonttien tonttivarausten jatkamisesta, kun kyseessä on kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan kuuluvien asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 31

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

a) kaupunki jatkaa korttelin 23816 tontin 2 tonttivarausta 30.6.2021 asti,
b) kaupunki varaa korttelin 23186 tontin 2 Fira Oy:lle ARA:n pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon,
c) kaupunki jatkaa korttelin 23186 tonttien 1 ja 4 tonttivarausta 30.9.2021 asti,
d) kaupunki varaa korttelin 23186 tontit 1 ja 4 Fira Oy:lle rahoitus- ja hallintamuodoltaan Fira Oy:n päättämään asuntotuotantoon,
e) korttelin 23186 tonttien 1 ja 4 kilpailuohjelmassa ilmoitettu myyntihinta 530 €/k-m^2 heinäkuu 2016 sidotaan rakennuskustannusindeksitasoon 2015=100,
f) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa,
g) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää korttelin 23186 tonttien 1 ja 4 tonttivaraukset, mikäli korttelin 23816 tontin 2 tonttivaraus on päättynyt ja tontin myyntipäätöstä ei ole tehty,

h) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontit muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes Fira Oy tai Fira Oy:n ehdottama ja kaupungin hyväksymä rakennuttaja ostaa tontit.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Fira Oy:n kirje 26.8.2020

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

28.8.2020

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

HAKEMUS TONTTIVARAUKSIEN JATKAMISEEN

Vantaan kaupunginhallitus on 17.6.2019 pitämässään kokouksessa varannut Fira Oy:lle Vantaan Kivistön koulun asemakaava-alueelta korttelin 23186 tontit 1, 2 ja 4.

Alkuperäiset tonttivaraukset ovat voimassa 30.9.2020 saakka.

Tällä hakemuksella haemme näille tonttivarauksille jatkoa 30.9.2021 saakka. Esitämme vallitsevien olosuhteiden johdosta, että tonttihinta pysyy aiemman tonttivarauksen hinnan mukaisena.

Tontti 23186/2 (pitkän korkotuen ARA-vuokrakohde) on edennyt suunnittelussa jo pidemmälle ja hankkeella on olemassa jo tilaaja (TA). Seuraava vaihe on hankkeen esittely kaupunkikuvassa ja ARA-käsittelyn aloittaminen.

Tontti 23186/1 ja Tontti 23186/4 muodostavat yhden kokonaisuuden, jonka luonnossuunnittelu on käynnistetty ja neuvottelut hankkeen tilaajan kanssa ovat pitkällä.

Alueen hankkeet on tarkoitus käynnistää oheisen hankeaikataulun mukaisesti.

Yhteyshenkilö:

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

Yhteistyöterveisin,

Vantaalla, 28.8.2020

[redacted]

Timo Leivo, Fira Oy

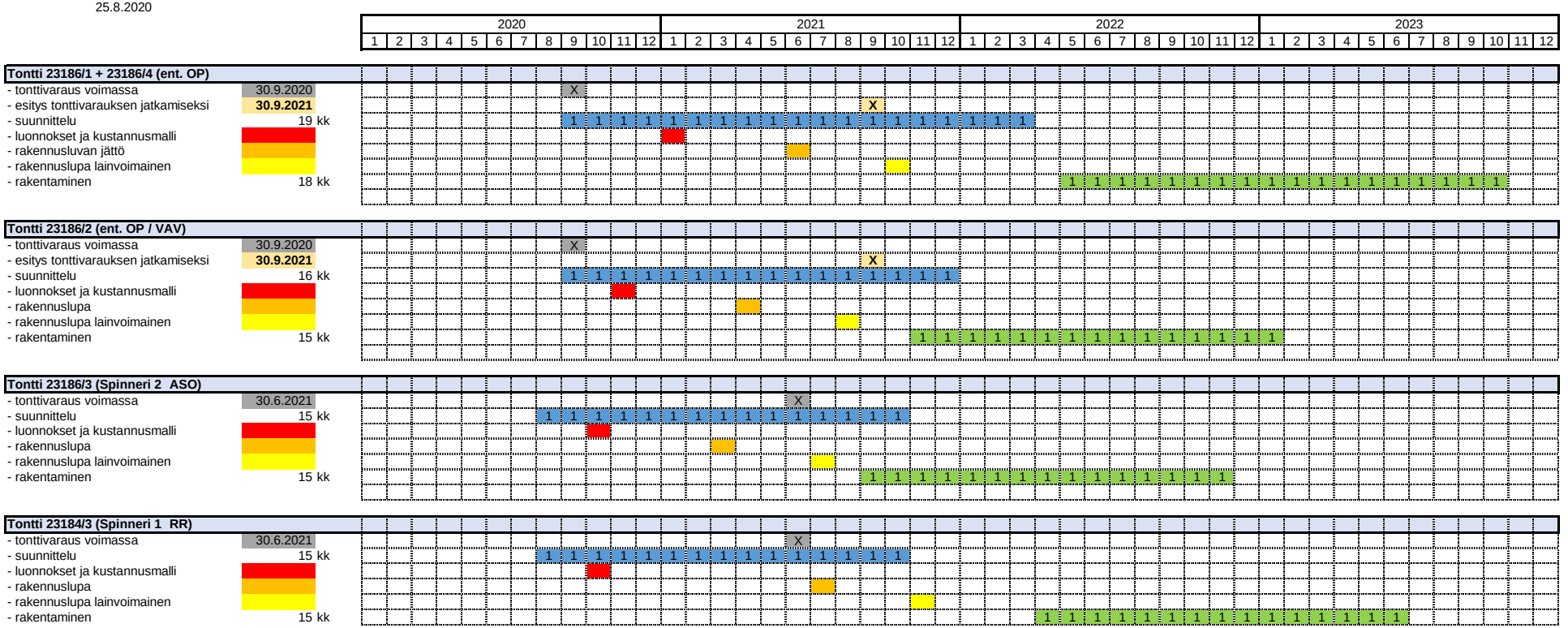
Liitteet (1 kpl):

- Hankeaikataulu, 25.8.2020

TEKNOBULEVARDI 3-5
01530 VANTAA
+358 20 198 4510
WWW.FIRA.FI

HANKEAIKATAULU Fira Oy / Vantaan Kivistön koulun alue

25.8.2020



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalta**, eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

- lainmukaisuusperusteella, eli jos
    - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
    - päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
    - päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä oikaisuvaatimukseen mukaan vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita oikaisuvaatimuksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, oikaisuvaatimuksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän p**äätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa**, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän **päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua**, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:
Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:
1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toi-mittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa
- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet
- asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija,
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa

Valituksen voi tehdä myös
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN
_____ KUUN _____ PÄIVÄNÄ 2018, JOLLOIN SEN KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON.