SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 03.11.2020

Pöytäkirjan kansilehti ... 1

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

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP ... 4

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

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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ... 7

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

6 § Vuoden 2020 määrärahamuutosesitys koskien maanhankintaa / HP ... 10

7 § Rakennusvalvontajohtajan viran nimikkeen ja kelpoisuuden muuttaminen, vakanssinumero 100001 / HP ... 12

8 § Yleiskaava 2020 (YK0048) hyväksymisvaiheessa / TLA ... 13

- YK0048 Yleiskaava 2020 kaavakartta 28.9.2020 / 3.11.2020 ... 16

- YK0048 Yleiskaava 2020 Oikeusvaikutteinen liitekartta: arvokas kulttuuriympäristö 28.9.2020 / 3.11.2020 ... 17

- YK0048 Yleiskaava 2020 Oikeusvaikutteinen liitekartta: luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet 28.9.2020 / 3.11.2020 ... 18

- Yleiskaava 2020 (YK0048) merkinnät ja määräykset 22.10.2020 / 3.11.2020 ... 19

- Yleiskaavatoimikunnan kokous 22.10.2020 / pöytäkirja ... 36

9 § Asemakaavan muutos 002448, 26 Petikko / Tiilenlyöjänkuja 1 / TLA ... 55

- 002448 asemakaavamuutoksen selostus 3.11.2020, Tiilenlyöjänkuja 1 ... 57

10 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 110500 sekä tonttijako, 11 Hämevaara / Vieteririnne / TLA ... 80

- 110500 asemakaavaselostus 3.11.2020, Vieteririnne ... 82

11 § Asemakaavamuutos 002445, 11 Hämevaara / Vieteritie 5 - 7 / TLA ... 121

- 002445 asemakaavamuutoksen selostus 3.11.2020, Vieteritie 5-7 ... 123

12 § Asemakaavan muutos 002373, 52 Veromies / Annefred eteläinen / TLA ... 144

- 002373 selostus asemakaavanmuutos 3.11.2020 Annefred eteläinen ... 150

- 002373 Rakentamistapaohje 3.11.2020_Annefred eteläinen ... 232

- 002373 Lausunnot ja vastineet 3.11.2020 ... 312

13 § Asemakaavamuutos 002417 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 52 Veromies/ Aviapolis eteläinen / TLA ... 324

- 002417 asemakaavamuutoksen selostus 3.11.2020, Aviapolis eteläinen ... 329

- 002417 Lausunnot ja vastineet 3.11.2020 /Aviapolis eteläinen ... 388

14 § Vantaan kaupungin lausunto Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksesta / TLA ... 399

- Vantaan kaupungin lausunto Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksesta ... 401

- Lausuntopyyntö Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksesta ja kutsu lausunnonantajien tilaisuuteen 21.9.2020 ... 404

15 § Asemakaavamuutoksista perittävien maksujen tarkistaminen vuodelle 2021 / TLA ... 406

16 § Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksuista perittävän taksan uudistaminen / TLA ... 408

- Esitys uudeksi rakennusvalvontataksaksi ... 409

- Taksa 2015 417

17 § Maa- ja vesialueiden tilapäiskäyttöön luovuttamisesta perittävät korvaukset ja vuokrat 1.1.2021 alkaen toistaiseksi / AK 433

18 § Kiinteistötoimitusmaksutaksan muuttaminen / AK 436

- Kiinteistötoimitusmaksutaksa 1.1.2021 439

- Voimassa oleva kiinteistötoimitusmaksutaksa 1.1.2018 442

19 § Johtotietopalvelun veloitushinnaston muuttaminen / AK 445

- Johtotietopalvelun veloitushinnasto 1.1.2021 447

- Voimassa oleva johtotietopalvelun veloitushinnasto 1.1.2010 449

20 § Tuote- ja käyttöoikeushinnaston muuttaminen / AK 451

- Tuote- ja käyttöoikeushinnasto 1.1.2021 454

- Voimassa oleva tuote- ja käyttöoikeushinnasto 1.1.2016 459

21 § Rakennusvalvontamittaustaksan muuttaminen / AK 463

- Rakennusvalvontamittaustaksa 1.1.2021 465

- Voimassa oleva rakennusvalvontamittaustaksa 1.1.2018 466

22 § Kaupunkimittauksen veloitushinnaston muuttaminen / AK 467

- Kaupunkimittauksen veloitushinnasto 1.1.2021 468

- Voimassa oleva kaupunkimittauksen veloitushinnasto 1.1.2018 469

23 § Tonttijaon laatimismaksun muuttaminen / AK 470

- Maksu tonttijaon laatimisesta 1.1.2021 472

- Voimassa oleva maksu tonttijaon laatimisesta 1.1.2018 474

24 § Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle tonttijaon hyväksymisestä tehdystä valituksesta / korttelin 86029 tontit 8, 9 ja 10 / AK 476

- Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valitusasiassa 21767/03.04.04.04.16/2020, valitus kaupungingeodeetin 1.9.2020 § 39 tekemästä päätöksestä/ Tonttijaon nro 10430 hyväksyminen korttelin 86029 tonteille 8, 9 ja 10 478

- Valitus/Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö valituksesta kaupungingeodeetin 1.9.2020 § 39 päätöksestä/ Tonttijaon nro 10430 hyväksyminen korttelin 86029 tonteille 8, 9 ja 10 482

- Tonttijaon nro 10430 hyväksymispäätös 484

- Tonttijakokartta nro 10430 487

- Muistutus nähtävillä olleesta tonttijaosta nro 10430 488

- Asemakaavan 860300 kaavamääräykset 490

- Ote ajantasa-asemakaavasta ja pohjakartasta 493

- Ote ajantasa-asemakaavasta 494

- Asemakaavakartta ja määräykset nro 860300 495

- Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö tonttijaosta tehdystä valituksesta 496

25 § Asolasta tontin 72214/3 myyminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK 497

- kartta tontista 72214/3 myynti 501

- johtokartta tontista 72214/3 myynti 502

26 § Myyrmäen tontin 15403/2 rakentamisvelvoitteiden määräaikojen jatkaminen / Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö / AK 503

27 § Suostumuksen antaminen kiinteistön edelleen luovutukseen / Vehkala / Taloturva Group Oy (entinen Pohjolan LVIturva Oy) perustettavan yhtiön lukuun / AK 507

- Kartta kiinteistö 92–25–97–3 509

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 510

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 512

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 513

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 514

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 519

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa 520

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 3.11.2020 klo 17.00–19.38
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447 / Teams

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x (etäyhteys)	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (etäyhteys)	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x (etäyhteys)	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x (etäyhteys)	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x (etäyhteys)	Liinakoski Eija	
Malmberg Piia, varapuheenjohtaja	x (etäyhteys)	Lindell Miia	
Lehmuskallio Paula	x (etäyhteys)	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x (etäyhteys)	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x (etäyhteys)	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko	-	Spets Jouni	x (etäyhteys) (§:t 2-27, klo 17.06-19.38)
Nguyen Chau	-	Romppainen Leena	x (etäyhteys)
Pajula Vesa	x (etäyhteys)	Koivuniemi Petri	
Räsänen Minna	x (etäyhteys)	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (etäyhteys)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (etäyhteys) (§:t 1-24, 26-27)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x (etäyhteys)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x (etäyhteys)	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	x (etäyhteys)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Linnakangas Jaakko	x (etäyhteys)	Kyber Henri	

Muut osallistujat	
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x (etäyhteys)
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö	klo 17.00-18.00

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 5.11.2020 klo 11.00 mennessä

Otso Kivimäki Maija Vanhanen

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 6.11.2020 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Otso Kivimäki (varalla Tarja Eklund ja Stefan Åstrand) ja Maija Vanhanen (varalla Sveta Silvennoinen-Hiisku ja Vesa Pajula).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 5.11.2020 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Otso Kivimäki ja Maija Vanhanen, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 5.11.2020 klo 11.00 mennessä.

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 3

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

Käsittely:
Kuultiin seuraava selostus:
Asia 8 / Yleiskaava 2020 (YK0048) hyväksymisvaiheessa / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

Merkittiin tiedoksi seuraavat apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat:

Apulaiskaupunginjohtaja kertoi kaupungin talousarviokäsittelyn tilanteen kaupunkisuunnittelulautakunnan näkökulmasta. Kaupunginhallitus hyväksyi talousarvion valtuustolle esitettäväksi kokouksessaan 3.11.2020.

Maaoikeus on antanut 30.10.2020 päätöksen Saraksen tilan lunastustoimituksesta. Maaoikeus hylkäsi lunastustoimikunnan päätöksestä tehdyn valituksen.

Kaupunkiympäristön toimialan lautakuntaseminaari järjestetään 11.11.2020 klo 12 - 16.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

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

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

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

Päätös
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

23.10.2020

Uusimmat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002466	Tiilenpolttajankuja 3b	9.10.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/153325_002466_Tiilenp3b_OAS_9.10.2020.pdf
002423	Kalliosolantie 7	12.10.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/153332_kaupsu_002423_oas12102020.pdf

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

12.10.2020 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 75/2020 Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle tehdystä valituksesta / Oikaisuvaatimus poikkeamislupa-asiassa LP-092-2020-00534, päätös 27.4.2020 § 441, kiinteistö 92-41-109-4

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 80/2020 Vuokratontin 92-71-220-6 omaksi lunastaminen

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 7/2020 92-413-2-16 tilan osto Piispankylästä / Yrjö Alakosken kuolinpesä

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 8/2020 Rakennusrasitesopimuksen hyväksyminen Vehkapolun katuvalaistusta varten
§ 9/2020 Maanomistajan lupa betonimurskeen käyttämiseen tontin 92-41-110-1 pohjarakenteisiin

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 16/2020 Määräalan (AO-korttelialueen osa) myyminen tilasta 92-426-5-91 Ylästössä

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 33/2020 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5880 Petikossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 35/2020 Maankäyttöluvan jatkaminen työmaa-aluetta varten Myyrmäessä / Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 30/2020 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen Kivistössä koskien korttelin 23151 tontteja 2, 4, 5 ja 6
§ 31/2020 92-406-5-204 tilan osto Keimolasta
§ 32/2020 92-413-7-2 tontinosan myynti Piispankylästä

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 14/2020 Maankäyttölupa työmaatien pitämiselle tontilla 92-70-111-10 / YIT Suomi Oy
§ 15/2020 Kiinteistön 92-401-1-156 Vienola määräalan (Telluksenpuiston puistoaluetta) ostaminen Matarissa

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 32/2020 Maankäyttöluvan jatkaminen työmaa-aluetta varten Myyrmäessä / Asoasunnot Uusimaa Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 29/2020 92-410-11-11 tilan ostaminen Länsisalmesta / Laakso ja Oksanen

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

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

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Kiinteistöjohtaja Antti Kari
§ 85/2020 92-408-2-57 ym. - Maa-alueen vuokraus - Kaukolämpöpumppaamo - Vantaan Energia
§ 86/2020 92-410-6-66-M501 - Maa-alueen vuokraus - Långmossabergenin Jätevedenpumppaamo - HSY-Vesi

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

6 § Vuoden 2020 määrärahamuutosesitys koskien maanhankintaa / HP

VD/8886/02.01.00.04/2020
HP/AK/JH/AVP

Esitetään, että määrärahaa vuoden 2020 talousarvion hankeryhmässä 95 1 / Kiinteän omaisuuden osto korotetaan 5 milj. eurolla.

Kiinteän omaisuuden ostomäärärahan käyttö jakautuu varsinaisiin maanostoihin ja sopimuskorvauksena saatujen maa-alueiden arvon kirjaamiseen. Määrärahasta maksetaan raakamaan hankinnat, lunastuskorvaukset, tontinosien ja muiden rakennustonttien hankinnat sekä välttämättömät maanhankinnat kuten katualue- ja viheralueostoja sekä yleisten alueiden lunastuksia. Vuoden 2020 talousarvioon on budjetoitu kiinteistöt ja tilat palvelualueen käyttöön kiinteän omaisuuden ostoon 7 milj. euroa ja maa-alueiden kunnostukseen 3 milj. euroa. Määrärahasta on mm. ostettu n. 17,3 ha yleiskaavaehdotuksen mukaista asuntoaluetta Lapinkylästä sekä maksettu lunastuskorvauksia koskien noin 43,4 määräalaa (pääosin yleiskaavaehdotuksen mukaista pientaloaluetta) Saraksen tilasta. Lisäksi Vantaan kaupungin tytäryhtiö KOy Pakkalan Kartanonkoski 10 purkautui selvitystilan kautta siten, että purkautuminen rekisteröitiin 13.1.2020. Purkautumisen yhteydessä kaupungille siirtyi kiinteistöjä, joiden arvo oli n. 1,6 milj. euroa.

Määrärahan ylitys aiheutuu pääosin sopimuskorvauksena saatujen maa-alueiden kirjaamiskäytännöistä. Sopimuskorvauksina saatujen maiden hankintakustannuksilla ei ole rahoitusvaikutusta kaupungin talouteen johtuen Kadut ja puistot -palvelualueen vastaavasta käyttötalouden tulokirjauksesta. Ylästö 8:n asemakaavaan 402500 liittyvän maankäyttösopimuksen mukaisesti osana sopimuskorvausta vastaan otettiin noin 3,6 ha lähivirkistysaluetta. Ylästö 7:n asemakaavaan 402100 liittyvän maankäyttösopimuksen mukaisesti osana sopimuskorvausta vastaan otetiin noin 9 pientalotonttia sekä noin 0,7 ha katu ja puistoaluetta. Pyhtäänkorventien asemakaavamuutokseen 002357 liittyi neljä maankäyttösopimusta, joiden mukaisesti osana maankäyttösopimuksia vastaanotettiin 7 800 k-m2 asuinkerrostalojen rakennusoikeutta ARA tuotantoon. Kaupunki on viime vuosina pyrkinyt aktiivisesti hankkimaan valtion tukemaan ara-tuotantoon soveltuvia tontteja myös maankäyttösopimuskorvauksena, jotta MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitteisiin päästäisiin tulevina vuosina. Pirstaloituneen maanomistuksen vuoksi edellä mainittua rakennusoikeutta ei voitu kokonaisuudessaan vastaanottaa kaupungille osana sopimuskorvausta, vaan maa-alue vastaanotettiin osana sopimuskorvausta 1,12 milj. euron arvosta ja kiinteistökauppoina 1,96 milj. euron arvosta. Lisäksi perittiin sopimuskorvauksia rahana noin 2,58 milj. euroa. Sopimuskorvauksena vastaanotettujen maa-alueiden arvo on kirjanpidon mukaisesti vuonna 2020 noin 2,2 milj. euroa. Huomioiden em. sopimuksin hankitut maa-alueet, sopimuskorvauksena on vastaanotettu maita kaikkiaan noin 4 milj. euron arvosta.

Vuonna 2020 vielä toteutuvia, jo päätettyjä tai sovittuja kauppoja on tulossa noin 0,6 milj. euron arvosta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että korotetaan 95 1 kiinteän omaisuuden osto määrärahaa 5 milj. euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh 043 8268687, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh 040 5686540, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

7 § Rakennusvalvontajohtajan viran nimikkeen ja kelpoisuuden muuttaminen, vakanssinumero 100001 / HP

VD/8467/01.01.00.00/2020
HP/TLA/HL

Voimassa olevan hallintosäännön 14 luvun 3 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen täyttäväksi kuuluvien sekä kaupunkistrategian ja johdon toimialan muiden virkojen virkanimikkeestä. Asianomainen lautakunta ja liikelaitoksen johtokunta päättää muiden tehtäväalueensa virkojen virkanimikkeistä ja virkanimikkeiden muuttamisesta.

Perustelut: Rakennusvalvonta oli aiemmin oma tulosalueensa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla. 1.1.2020 alkaen osana Uusi Vantaa -organisaatiota rakennusvalvonnasta tuli yksi kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen palveluyksiköistä. Rakennusvalvonnan tulosalueen johtajana toiminut rakennusvalvontajohtaja on irtisanoutunut 1.9.2020 alkaen. Näin ollen uuden henkilön rekrytoinnin yhteydessä halutaan yhtenäistää palvelualueen palveluyksiköiden päälliköiden nimikkeitä. Esimerkiksi asemakaavoituksen samansuuruisen palveluyksikön päällikön tehtävänimike on vastaavasti asemakaavapäällikkö. Tehtävän sisältö säilyy vaativuudeltaan samana.

Rakennusvalvontajohtajan vakanssin kelpoisuusvaatimusta halutaan myös päivittää samalla paremmin tehtävää tukevaksi.

Toimialan HR-palvelut puoltavat esitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että virkasuhteisen vakanssin numero 100001 Rakennusvalvontajohtaja virkanimikkeeksi muutetaan Rakennusvalvontapäällikkö 01.01.2021 lukien. Kelpoisuusvaatimukseksi muutetaan "Tehtävään soveltuva ylempi korkeakoulututkinto sekä hyvä kokemus toimialaan ja henkilöstöjohtamiseen liittyvissä tehtävissä. Hyvä suomen kielen ja tyydyttävä ruotsin kielen kirjallinen ja suullinen taito."

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: - Toimialojen HR-palvelut
- Henkilöstöpalvelut
- Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921
etunimi.A.sukunimi[at]vantaa.fi

8 § **Yleiskaava 2020 (YK0048) hyväksymisvaiheessa / TLA**

VD/4419/10.02.02.00/2017
HP/TLA/MSI/MKU

Uuden koko kaupungin yleiskaavan laadinta on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Hyväksymiskäsittely etenee vaiheittain. Yleiskaavatoimikunta käsitteli pohjaesitystä kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta määräyksineen sekä vuorovaikutuksen koosteesta ja vastauksista kokouksessaan 28.9.2020 jättäen sen pöydälle. Esitys hyväksyttiin 22.10.2020 kokouksessa muutamin muutoksin. Hyväksymiskäsittely jatkuu kaupunginhallituksessa, minne esitys täydentyy yleiskaavaselostuksella sekä vaikutusten arvioinneilla. Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Yleiskaavatoimikunnan 22.10.2020 tekemän päätöksen mukaisesti toimikunnan ehdotus uudeksi yleiskaavaksi tuodaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle tiedoksi.

Yleiskaavaehdotuksen vuorovaikutuksesta saadut kaikki muistutukset ja lausunnot on käsitelty laadittaessa esitystä hyväksyttäväksi yleiskaavaksi. Yleiskaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja niihin annetut vastaukset on tiivistetty alueittain ja aiheittain vuorovaikutusraporttiin IV. Lausuntoihin on laadittu vastineet, jotka on koottu lausuntotiivistelmien kera samaan raporttiin. Kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksen jälkeen vastausraportit toimitetaan sekä muistutuksen jättäjille sekä lausunnonantajille. Kaikki vaikutusten arvioinnit on päivitetty ehdotuksen ja osittain myös lausuntojen pohjalta.

Hyväksyttävään yleiskaavaan on tehty vuorovaikutuksen ja päivitettyjen vaikutusten arviointien täydennysten pohjalta muutamia täsmennyksiä. Kaavakarttaan ei ollut tarvetta tehdä merkittäviä muutoksia, vaan palautteen perusteella päädyttiin korjaamaan erityisesti määräyksiä, jotka ohjaavat jatkosuunnittelua kattavasti kaikilla vastaavilla alueilla.

Yleiskaavan kaavakarttaan on tehty yksi muutos lentoliikennealueen rajaukseen Turbiinitien varressa, mistä on kuultu erikseen maanomistajia (MRA 32§). Kaavakartasta on lisäksi poistettu ratikan reitistä kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti Valkoisenlähteentien kautta kulkeva vaihtoehto. Aviapoliksessa joukkoliikenteen runkoyhteys on siirretty tarkentuneiden suunnitelmien myötä korttelirakenteesta Tikkurilantielle.

Määräyksiin on tehty useita täydennyksiä ja korjauksia. Yleismääräyksistä siirrettiin luonnonsuojelualueita (SL) koskevaan määräykseen ”jos maanomistaja ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen”. Yleismääräyksiin on kaupunginmuseon (museoviranomaisen) lausunnon perusteella lisätty ”sekä museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaiset kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet”, koska muut kulttuuriperintökohteet eivät ole muinaismuistolain suojaamia.

Strategisiin merkintöihin on Natura vaikutusten arvioinnin perusteella tehty yksi lisäys. Joen varren virkistyskäytön kehittämisvyöhykkeen määräykseen on lisätty lause ”Virkistyskäytön kehittäminen ei saa heikentää niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi Vantaa-joki on liitetty Natura 2000-verkostoon”.

Asuinalueiden (A) ja pientaloalueiden (AP) määräyksiä on korjattu edelleen paremmin tavoitetilaa vastaavaksi. A-määräyksestä on muistutuksissa saadun runsaan palautteen perusteella poistettu lause ”alueelle saa rakentaa kaikkia talotyyppejä”. Yleiskaavatoimikunta täsmensi päätöksellään 22.10.2020 A-määräyksen pientaloalueita koskevan osuuden muotoon: ”Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja

täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa."

Keskustatoimintojen alueen määräystä on täsmennetty ELYn ja Uudenmaan liiton lausuntojen pohjalta siten, että Lapinkylä on lisätty mukaan alueisiin, joille "voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä". Kaupan alueiden määräyksiä on täydennetty ELYn ja Uudenmaan liiton lausunnoissa esiin nostetun maakuntakaavassa määritellyn enimmäismitoituksen osalta. Voimassa oleva maakuntakaavan kaupan ratkaisu toimii yleiskaavatyötä ohjaavana, mutta elokuussa hyväksytty Uusimaa 2050 maakuntakaava ehtinee tulemaan voimaan ennen yleiskaavan hyväksymistä, joten mitoitus on täydennetty määräyksiin sen mukaisena. Lisäksi kaupan määräystä on täydennetty lauseella: "Vähittäiskaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei suuryksiköiden sijoittamisella heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä." Petikko-Varisto-alueen nimeen on lisätty Hämeenkylä, koska kaavakartan KM-alueen rajauksen suhde määräykseen oli ilmeisesti epäselvä.

Liikennettä koskevia määräyksiä on myös täsmennetty. Tallinnan tunnelin ja lentoradan merkinnän selitys "raskaan raideliikenteen tunnelin yhteystarve" on korjattu Helsingin lausunnon perusteella muotoon "raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus", joka mahdollistaa ratasuunnitelman hyväksymisen. Useiden lausuntojen perusteella on lisätty liikenneyhteys - määräykseen sana seudullinen, mikä vastaa myös maakuntakaavan ratkaisua mm. Vihdintiellä. ELYn lausunnon perusteella on täsmennetty viheryhteyden kehittämiskohta-merkinnän määräystä muotoon "merkinnän kohdalla tulee arvioida mahdollisuudet rakentaa vihersilta tai alikulku ihmisten ja eläinten liikkumista tukevaksi". Baanan määräystä on muokattu yksityishenkilöltä saadun muistutuksen perusteella siten, että merkinnän selite on pyöräliikenteen baana ja määräyksessä puhutaan "pyöräliikenteen nopeasta runkoyhteydestä".

ELYn lausunnon perusteella on lisätty pohjavesialeen määräykseen kaksi jatkosuunnittelua ohjaavaa lausetta: "Jatkosuunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin. Vedenottamojen suojavyöhykkeiden turvaaminen tulee huomioida jatkosuunnittelussa."

Esityslistan liitteenä on yleiskaavan kaavakartta sekä oikeusvaikutteiset liitekartat siinä muodossa, kun ne ovat olleet yleiskaavatoimikunnassa 28.9.2020. Liitteenä olevat määräykset on päivitetty yleiskaavatoimikunnan 22.10.2020 kokouksessaan tekemien linjausten perusteella. Kaikki muu kaava-aineisto löytyy yleiskaavatoimikunnan nettisivuilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitä tiedoksi yleiskaavatoimikunnan hyväksymä ehdotus Vantaan uudeksi yleiskaavaksi 2020 (YK0048).

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liitteet:

Yleiskaava 2020 (YK0048)

- Liite 1 Kaavakartta, 28.9.2020

- Liite 2 Oikeusvaikutteinen liitekartta: arvokas kulttuuriympäristö, 28.9.2020
- Liite 3 Oikeusvaikutteinen liitekartta: luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, 28.9.2020
- Liite 4 Merkintöjen selitykset ja määräykset, 22.10.2020
- Liite 5 Yleiskaavatoimikunnan pöytäkirja 22.10.2020

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 3360159
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

YK0048 - Vantaan uusi yleiskaava 2020
YK0048 - Ny generalplan för Vanda 2020

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Yleiskaavaehdotus

Työn numero
YK0048

Vanda stad
Stadsplaneringen
Förslag till generalplan

Arbetsnummer
YK0048

KALA 3.11.2020

Mari Siivola
Yleiskaavapäällikkö / Generalplanchef

Mittakaava, skala: 1:25 000

0 1 2 3 4 5 Kilometriä

YK0048 - Vantaan uusi yleiskaava 2020
YK0048 - Ny generalplan för Vanda 2020

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Yleiskaavaehdotus

Työn numero
YK0048

Oikeusvaikutteinen liitekartta 1,
Arvokas kulttuuriympäristö

Vanda stad
Stadsplaneringen
Förslag till generalplan

Arbetsnummer
YK0048

Bilagskarta med rättsverkningar 1,
Värdefull kulturmiljö

KALA 3.11.2020

Mari Siivola
Yleiskaavapäällikkö / Generalplanchef

Mittakaava, skala: 1:35 000

0 1 2 3 4 5 Kilometriä

YK0048 - Vantaan uusi yleiskaava 2020
YK0048 - Ny generalplan för Vanda 2020

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Yleiskaavaehdotus

Työn numero
YK0048

Vanda stad
Stadsplaneringen
Förslag till generalplan

Arbetsnummer
YK0048

Oikeusvaikutteinen liitekartta 2,
Luonnon monimuotoisuuden
kannalta erityisen tärkeät alueet

Bilagskarta med rättsverkningar 2,
Områden som är särskilt viktiga
med tanke på naturens mångfald

KALA 3.11.2020

Mari Siivola
Yleiskaavapäällikkö / Generalplanchef

Mittakaava, skala: 1:35 000

0 1 2 3 4 5 Kilometriä

YK0048 Vantaan yleiskaava 2020

YKTMK 22.10.2020 / KALA 3.11.2020

Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset

Yleis- ja ajoitusmääräykset

Oikeusvaikutteinen yleiskaava koostuu pääkartasta ja kahdesta liitekartasta määräyksineen.

Yleiskaava osoittaa kaupungin eri alueiden käyttötarkoituksen. AT, VL, VR, M ja MT -alueiden rakentamista säädellään pääasiassa yleiskaavalla. Muilla alueilla edellytetään pääsääntöisesti asemakaavaa.

Asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä on otettava huomioon museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaiset merkittävät rakennusperintökohteet sekä museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaiset kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet ja selvitettävä niiden suojelutarve ja -edellytykset.

Hulevesien muodostumista on pyrittävä ehkäisemään. Muodostuvat hulevedet on viivytettävä.

Purot tulee lähtökohtaisesti säilyttää vesipinnaltaan avoimina ja reuna-alueiden kasvillisuudeltaan luonnonmukaisina. Muokattuja puroja tulee mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaistaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia, kuinka leveä rakentamaton alue puron varrelle jätetään. Puron viherkäytävä tulee toteuttaa mahdollisimman leveänä.

Asemakaavoituksessa tulee edistää energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian hyödyntämistä.

Koko kaava-alueella on meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Ilmanlaatuhaittojen torjunta tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Alueen pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä häiritsemättä saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja ja laitteita.

Suuronnettomuusvaarallisten kohteiden mahdolliset riskit tulee jatkosuunnittelussa selvittää ja huomioida riittävästi.

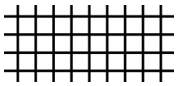
Länsisalmen keskustan ja asuntoalueiden toteuttaminen edellyttää metroyhteyden sitovaa toteuttamispäätöstä. Länsisalmen asuntoalueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee varmistaa metsälajiston liikkumisen kannalta toimivan ekologisen yhteyden säilyminen Sipoonkorven ja Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen "Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet" välillä. Yhteyttä ei saa heikentää ennen kuin Länsisalmen alueen länsipuolinen uusi ekologinen yhteys on käytettävissä.

Lapinkylän suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kehittää metsäinen etelä-pohjoissuuntainen ekologinen yhteys ja rajata avoin maaseudun kulttuurimaisema.

Maantie 152 jatkeen varren uusien työpaikka-alueiden toteuttaminen ja työpaikka-alueiden laajentaminen on mahdollista vasta, kun maantie 152 jatke on käytettävissä.

Vierumäen uuden työpaikka-alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa ja aiottuun työpaikkatoimintaan soveltuvaa liikenneyhteyttä Tuusulan puolelta.

Strategiset kehittämismerkinnät



Kestävän kasvun vyöhyke

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen.

Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Raitiotien reitillä kestävän kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla. Pysäkkien paikat määritellään raitiotien suunnittelun yhteydessä.

Katukuvan kehittämisvyöhyke

Kaupunkirakenteen tiivistyessä tulee kadusta rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että se luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen.

Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.

Joen varren virkistyskäytön kehittämisvyöhyke

Merkinnällä osoitetaan ensisijaiset virkistyskäyttöön kehitettävät jokien rannat. Rantoja kehitetään siten, että veden äärelle pääsee helposti ja monenlainen ulkoilu ja virkistys on mahdollista. Virkistyskäytön kehittäminen ei saa heikentää niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi Vantaanjoki on liitetty Natura 2000 -verkostoon.

Maankäyttömerkinnät

C

Kaupunkikeskustan alue

Kaupunkikeskustan aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Olemassa olevissa keskustoissa tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi.

Kaupunkiympäristön lähtökohtana tulee olla käveltävyys. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi palveluita, puistoja ja julkisia ulkotiloja. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Myyrmäessä, Kivistössä, Aviapoliksessa, Tikkurilassa, Koivukylässä, Korsossa ja Hakunilassa alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Lapinkylässä, Länsimäessä ja Länsisalmessa alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Länsisalmessa vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentaminen tulee ajoittaa asuntorakentamisen aikatauluun.

Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

AC

Kaupunkikeskustan asuinalue

Kaupunkikeskustan asuinaluetta kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alueen uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta ja sitä voidaan toteuttaa kaikilla talotyypeillä.

Kaupunkiympäristöstä tulee muodostua toimiva ja viihtyisä kokonaisuus läheisen keskustan kanssa. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi puistoja ja julkisia ulkotiloja. Korttelien tulee olla läpikuljettavia jalan sekä pyöräillen ja muodostaa yhtenäinen verkosto keskusta-alueen reittien kanssa.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti. Keskitetyt, nimeämättömät ja vuorottaiskäyttöiset pysäköintiratkaisut ovat suositeltuja. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

A

Asuinalue

Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

AP

Pientalovaltainen asuinalue

Alue varataan pientaloasumiseen.

Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:
- yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

AT

Kyläalue

Alue varataan maaseutumaiseen asumiseen. Alueella sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:
- yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Alueen rakentamista ohjataan yleiskaavalla.

RA

Loma-asuntoalue

Alue varataan yksiasuntoisille loma-asunnoille ja ryhmäpuutarhoille. Alueella voidaan sallia myös aluetta palvelevia yhteistiloja.

P

Palveluiden ja hallinnon alue

Alue varataan monipuolisille julkisille ja yksityisille palvelutoiminnoille, sekä niitä palveleville asuin- ja huoltotiloille. Rakentaminen tulee toteuttaa ympäristöön sopeutuen. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueella olevaa asumista saa ylläpitää ja täydentää harkitusti.

Julkisten palveluiden ja hallinnon paikka

Ohjeellinen sijainti julkiselle palvelulle, jonka sijainti ja laajuus määritellään jatkosuunnittelussa. Palvelun saavutettavuus kestävin kulkumuodoin tulee varmistaa.

KM

Kaupallisten palveluiden alue

Alue varataan kaupallisille palveluille ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei suuryksiköiden sijoittamisella heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä.

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:
Vantaanportti, Tammisto ja Porttipuisto
▪ Alueille saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä ja sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.
▪ Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.

▪ Vantaanporttiin saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 2000 k-m2. Porttipuistossa päivittäistavarakauppa tulee sijoittaa A/KM-alueelle.

Hämeenkylä-Varisto-Petikko, Petas ja Koivuhaka
▪ Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä.
▪ Hämeenkylä-Varisto-Petikkoon saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 2000 k-m2
▪ Koivuhakaan saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1000 k-m2.
▪ Petakseen saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1000 k-m2. Petaksessa kaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisempi suunnittelu edellyttää sitovaa toteuttamispäätöstä Kehärataan liittyvästä asemasta.

Maakuntakaavassa määritelty aluekohtainen enimmäismitoitus tulee ottaa huomioon kaupan hankkeiden suunnittelussa ja sijoittumisen ohjaamisessa.

•Tammisto 250 000 k-m2

•Porttipuisto 200 000 k-m2

•Hämeenkylä – Varisto - Petikko 250 000 k-m2

•Petas 100 000 k-m2

•Koivuhaka 150 000 k-m2

A/KM

Asumisen ja kaupallisten palveluiden alue

Alue varataan sekä asumiseen että kaupallisille palveluille. Muutos asumiseen tulee suunnitella yhtä tonttia laajempana kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön.

Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee varata riittävästi tilaa julkisille virkistysalueille.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa päivittäistavarakauppaa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

TP

Monipuolinen työpaikka-alue

Alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

A/TP

Asumisen ja työpaikkojen alue

Alue varataan sekä asumiseen että monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Muutos asumiseen tulee suunnitella yhtä tonttia laajempana kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön.

Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee varata riittävästi tilaa julkisille virkistysalueille.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

TY

Tuotanto- ja varastotoiminnan alue

Alue varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

TT

Tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alue

Alue varataan tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille. Alueelle saa sijoittaa toimintoja, joita niiden aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi ei voi sijoittaa muille työpaikka -alueille.

ET

Yhdyskuntateknisen huollon alue

Alue varataan yhdyskuntateknisen huollon tarpeisiin.

Yhdyskuntateknisen huollon laite

Ohjeellinen yhdyskuntateknisen huollon laitteen sijainti.

EM

Moottorirata-alue

Alue varataan moottoriurheiluun ja ajokoulutukseen.

VU

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue

Alue varataan liikunnan, urheilun ja virkistyksen vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä, mikäli alueelle tuodaan maamassoja.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden paikka

Ohjeellinen sijainti liikunnan, urheilun ja virkistyksen vapaa-ajan toiminnoille, joiden lopullinen sijainti ja laajuus määritellään jatkosuunnittelussa.

Viljelypalstoja

Ohjeellinen sijainti viljelypalstoille, joiden lopullinen sijainti ja laajuus määritellään jatkosuunnittelussa. Jos nykyisten palstojen päälle rakennetaan, tulee palstoille etsiä korvaava sijainti.

VL

Lähivirkistysalue

Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Virkistysalueyhteys

Laajoja virkistysalueita yhdistävä virkistysalueiden sarja, ulkoilureitti tai viheralue. Yhteyden tulee olla jatkuva ja sen luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.

Kaupunkikeskustoissa ja niiden läheisillä asuinalueilla merkinnän varrella olevat julkiset ulkotilat toteutetaan vehreinä ja viihtyisinä, toisiinsa kytkeytyneinä kaupunkitiloina.

VR

Retkeily- ja ulkoilualue

Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut.

Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Alueella voi tehdä MRL 128§ mukaisia pienimuotoisia metsänhoitotöitä.

Viheryhteyden kehittämiskohta

Ensisijaisesti kehitettävä viheryhteys. Merkinnän kohdalla tulee arvioida mahdollisuudet rakentaa vihersilta tai alikulku ihmisten ja eläinten liikkumista tukevaksi. Yhteyden sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.

SL

Luonnonsuojelualue

Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu tai rauhoitettava luonnonsuojelualue. Alueen suojelu turvataan maankäyttö - ja rakennuslain nojalla, kunnes luonnonsuojelulainsäädännön mukainen rauhoitus astuu voimaan. Luonnonsuojelualueen tarkka rajaus määrittyy rauhoituspäätöksessä.

Alueella sallitaan ainoastaan sen käyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen. Alueella sallitaan ulkoilureittien perustaminen siten, että alueen suojeluarvo ei vaarannu.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Jos maanomistaja ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio on velvollinen lunastamaan alueen tai suoritta-maan haitasta korvauksen.

Natura 2000-verkoston alue

Merkinnällä osoitetaan Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet.

Ekologinen runkoyhteys

Yhteys turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata.

Ekologisen runkoyhteyden sijainti on ohjeellinen ja tarkentuu jatkosuunnittelussa. Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy tai kehittyy luonnon olosuhteiltaan monipuolisena ja mahdollisimman leveänä.

Ohjeellinen ulkoilureitti

Ulkoilureitti voidaan toteuttaa ulkoilutienä tai ulkoilupolkuna. Reitin sijainti on ohjeellinen. Ulkoilureitin sijainti ja tyyppi tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Ohjeellinen ratsastusreitti

Ratsastusreittien toteuttamiselle on varattava tilaa jatkosuunnittelussa. Ratsastusreitin sijainti on ohjeellinen.

EV

Suojaviheralue

Alue varataan suojaviheralueeksi. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

EH

Hautausmaa-alue

Alue varataan hautausmaa-alueeksi.

WH

Hulevesitulva-allas

Ohjeellinen sijainti hulevesitulvan hallintarakenteelle.

W

Vesialue

Vesialue, jonka lähialueella rakennettaessa vesistön ja sen rantojen luontoarvot ja ekosysteemipalvelut tulee ottaa huomioon, säilyttää ja hyödyntää siten, että pintavesien hyvä tila säilyy tai saavutetaan vesienhoitosuunnitelman mukaisessa aikataulussa.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee ruoppausta, kaivamista ja täyttämistä.

PV

Pohjavesialue

Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Jatkosuunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin. Vedenottamojen suojavyöhykkeiden turvaaminen tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

MT

Maatalousvaltainen alue

Alue varataan maatalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:
- kaksi asuntoa 2-5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5-20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Lisäksi sallitaan ulkoilua, virkistystä tai matkailua palveleva vähäinen rakentaminen.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT- tai AP-alueille. Ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:
- kaksi asuntoa 2-5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5-20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT- tai AP-alueille. Lisäksi sallitaan ulkoilua, virkistystä tai matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata.

Arvokas kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

Tarkemmat määräykset ympäristötyypin mukaan on annettu, ja valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty oikeusvaikutteisella liitekartalla.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Suuri rantatie

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.

L

Liikennealue

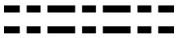
Alue varataan valtakunnallista tai seudullista liikennettä palvelevalle väylälle.

Liikenneyhteys

Tärkeä paikallista tai seudullista liikennettä palveleva väylä, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus.

Raskaan raideliikenteen alue

Alue varataan rautateille.



Raskaan raideliikenteen tunneliosuus

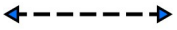
Raskaan raideliikenteen tunneliosuus.

Liikenneyhteyden tai raitiotien tunneliosuus

Liikenneyhteyden tai raitiotien tunneliosuus, joka on rakennettava niin, ettei liikennöinti sillä häiritse olemassa olevaa eikä yleiskaavassa osoitettua maankäyttöä.

Raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus

Raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Radat on rakennettava niin, ettei liikennöinti niillä häiritse olemassa olevaa eikä yleiskaavassa osoitettua maankäyttöä. Linjausten tarkentaminen edellyttää seudullisen maankäytön ja liikenteen selvityksiä.



Liikenteen yhteystarve

Liikenteen yhteystarve, jonka sijainti tulee jatkosuunnittelussa selvittää yhteistyössä Tuusulan kanssa.

Eritasoliittymävaraus

Varaus eritasoliittymälle, joka palvelee kaikkia liikennesuuntia.

Suuntaisliittymävaraus

Varaus suuntaiseritasoliittymälle. Valkoisenlähteentien ja Lahdenväylän suuntaisliittymän toteuttaminen edellyttää, että liittymä täyttää Euroopan laajuiselle TEN-T -ydinverkolle asetetut palvelutasotavoitteet.

Valtakunnallinen joukkoliikenteen vaihtoasema

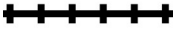
Ohjeellinen sijainti valtakunnallisen joukkoliikenteen vaihtoasemalle. Kansainvälisen, valtakunnallisen ja seudullisen joukkoliikenteen liityntä- ja vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina. Asemalle tulee toteuttaa riittävästi pyöräpysäköintiä.

Tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka

Ohjeellinen sijainti tärkeälle joukkoliikenteen vaihtopaikalle. Vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina.

Metro

Metron reitti, jolle on varattava riittävä alue maan alla tai pinnalla.



Raitiotie

Raitiotien reitti, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus.

Raitiotien varikko

RV

Raitiotien varikko, jolle on varattava riittävä tila.

Joukkoliikenteen runkoyhteys

Ohjeellinen sijainti joukkoliikenteen runkoyhteydelle, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Yhteydelle on jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus.

Pyöräliikenteen baana

Ohjeellinen sijainti pyöräilyn baanalle, joka on pitkämatkaisen pyöräliikenteen nopea runkoyhteys. Baanalle on jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus ja se tulee toteuttaa erityisen korkeatasoisena.

Rautatieasema

Ohjeellinen sijainti rautatieasemalle. Liityntä- ja vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina. Asemalle tulee toteuttaa riittävästi pyöräpysäköintiä.

Metroasema

M

Ohjeellinen sijainti metroasemalle. Liityntä- ja vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina. Asemalle tulee toteuttaa riittävästi pyöräpysäköintiä.

Seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue

Ohjeellinen sijainti seudullisesti merkittävälle liityntäpysäköintialueelle. Saavutettavuuden joukkoliikenteen asemalta ja pysäkeiltä tulee olla hyvä ja yhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisena.

Lentoliikenteen alue

LL

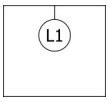
Alue varataan lentoliikenteelle ja lentoaseman toiminnalle välttämättömille rakennuksille ja laitteille.

Lentoterminaalin alue

Alueelle saa sijoittua lentoaseman terminaalirakennuksia.

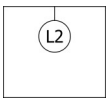
Kiitotien alue

Kiitotielle varattu alue.



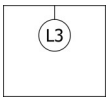
Lentomeluvyöhyke 1 (LDEN yli 60 dB)

Alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Korjausrakentaminen ja tuhoutuneen asuinrakennuksen korvaaminen on sallittu. Korvaavan asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 38 dB.



Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)

Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.



Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)

Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

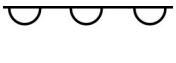
Asuinalue voimakkaan lentomelun alueella / LM1

Lentomelualueella sijaitsevalla asuinalueella ei saa lisätä asuntojen määrää.

Lentomelualueen laajenemisvyöhyke /LM2

Alue, jonka kehittämisessä kiinnitetään erityistä huomiota lentomeluun varautumiseen.

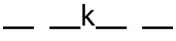
Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Parvekkeet tulee lasittaa ja ulko-oleskelualueet tulee suojata lentomelulta kattamalla.



Laskeutumisvyöhyke

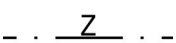
Lentokoneiden laskeutumisvyöhyke, jolla melu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Maakaasun runkolinja

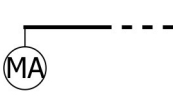


Valtioneuvoston asetuksen maakaasun käsittelyn turvallisuudesta mukaiset rakennusten, teiden ja ratojen suojaetäisyydet maanalaiseen maakaasun siirtoputkeen tulee huomioida ympäröivän maankäytön suunnittelussa.

Voimajohto

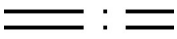


Johtokäytävässä voi kulkea 110 kV ja 400 kV voimajohtoja. Johtoalue rajoittaa ympäröivää maankäyttöä.



Maanalainen voimajohto

400 kV maakaapeliyhteys.

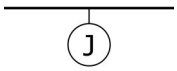


Kehitettävä voimajohto

Voimajohto, jonka sijoittaminen maan alle tulee selvittää johdon uusimisen tai ympäröivän maankäytön muutoksen yhteydessä.

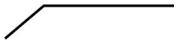
Raakavesitunneli

Raakavesitunnelin suoja-alueella (200m putken keskilinjasta) ei ole sallittua sellainen toiminta, joka voi aiheuttaa vaaraa tunnelille tai veden laadulle.



Jätevesitunneli

Jätevesitunnelin suoja-alue on 20 m putken keskilinjasta.



Viiteviiva

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Kaupungin raja

20 metriä yleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva

Oikeusvaikutteisen liitekartan 1 merkinnät ja määräykset

Maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö

Arvokas kulttuuriympäristö, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, pihapiirit tai puistot sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä.

Museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaisia merkittäviä rakennusperintökohteita ei saa purkaa ilman lupaa (maankäyttö- ja rakennuslain 127.1 §), eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

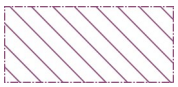
Alueella tapahtuva rakentaminen, ympäristörakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisema- tai kaupunkikuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että sekä rakennusten että ympäristön rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema

Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas kylämaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, pihapiirit tai puistot sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet, yksittäispuut, pellot tai niityt on säilytettävä.

Museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaisia merkittäviä rakennusperintökohteita ei saa purkaa ilman lupaa (maankäyttö- ja rakennuslain 127.1 §), eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Alueella tapahtuva rakentaminen, ympäristörakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisema- tai kyläkuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että sekä rakennusten että ympäristön rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Kaupunkikuvallisesti arvokas 1960-1980 – lukujen asuinalue

Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita ja huolehdittava siitä, että rakentaminen tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöön. Alueella tapahtuvan ympäristörakentamisen ja -hoidon tulee perustua sen kaupunkikuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueella olevien rakennusten ulkoasua ei saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

RKY-kohde

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön pienet alueet: Tikkurilan rautatieasema ja Korson rautatieasema. Alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen.
Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

Oikeusvaikutteisen liitekartan 2 merkinnät ja määräykset

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

5/22.10.2020 Yleiskaavatoimikunnan kokous/Pöytäkirja

Aika: 22.10.2020 klo 8.38–12.32
Paikka: valtuustosali, Asematie 7 / Teams
Osallistujat:

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Lauri Kaira, puheenjohtaja	x	Piia Malmberg	
Säde Tahvanainen, varapuheenjohtaja	x	Tarja Eklund	
Vaula Norrena	x (etäyhteys)	Hanna Valtanen	
Tomi Salin	x (etäyhteys)	Jarmo Ikkala	
Pertti Oksman	x	Chau Nguyen	
Solveig Halonen	x (klo 8.38-12.20, §:t 1-4)	Stefan Åstrand	
Minna Kuusela	x	Max Mannola	
Pekka Silventoinen	x (klo 8.45-12.38, §:t 3-8)	Jouko Jääskeläinen	
Pentti Puoskari	x (etäyhteys)	Jyrki Riikonen	
Vesa Pajula	x (etäyhteys)	Otso Kivimäki	
Ulla Kaukola	x (etäyhteys)	Teija Toivonen	
Puhe- ja läsnäolo-oikeus			
Juha Hirvonen	x (etäyhteys)	Hannu Palmu	
Maarit Raja-Aho	x (etäyhteys)	Paula Lehmuskallio	
Antti Lindtman	-		
Sari Multala	x (etäyhteys) (klo 8.38-9.40, §:t 1-3)		
Timo Juurikkala, asiantuntijajäsen	-		
Viranhaltijat:			
Ritva Viljanen, kaupunginjohtaja		-	
Hannu Penttilä, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Matti Ruusula, talousjohtaja		-	
Tarja Laine, kaupunkisuunnittelujohtaja		-	
Antti Kari, kiinteistöjohtaja		-	
Mari Siivola, yleiskaavapäällikkö		x	
Markus Holm, suunnittelupäällikkö		x (etäyhteys)	
Tomi Henriksson, asumisasioiden päällikkö		-	

Katariina Nummi, hallintoasiantuntija, sihteeri	x
Muut osallistujat:	
Virpi Mamia, yleiskaava-arkkitehti	x
Laura Muukka, johtava maisema-arkkitehti	x
Jonna Kurittu, yleiskaavasuunnittelija	x
Eeva-Maria Niemi, yleiskaavasuunnittelija	x
Antonina Myllymäki, suunnittelija	x
Paula Kankkunen, suunnittelija	x (etäyhteys)
Joonas Stenroth, liikenneinsinööri	x
Kujala Ritva-Leena	x (etäyhteys)

1. Kokouksen avaus

Avattiin kokous klo 8.38.

2. Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen ja hyväksyminen

Tarkastettiin ja hyväksyttiin yleiskaavatoimikunnan 28.9.2020 kokouksen pöytäkirja 4/2020. Pöytäkirja on julkaistu extranetissä toimikunnan sivuilla.

Päätettiin valita 22.10.2020 kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi Ulla Kaukola ja Minna Kuusela. Lisäksi päätettiin, että pöytäkirja tarkastetaan viimeistään tiistaina 27.10.2020.

3. Yleiskaavan tilannekatsaus

Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola kertoo yleiskaavatyön ajankohtaisista asioista.

Yleiskaavatoimikunta 22.10.2020 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Yleiskaavatoimikunta merkitsee asian tiedoksi.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta seuraavia alueita koskevan käsittelyn aikana: Korso ja Metsola, Vaarala ja Porttipuisto. Näissä kohdissa puhetta johti varapuheenjohtaja Säde Tahvanainen.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

4. Yleiskaava (YK0048) hyväksyminen

Uuden koko kaupungin yleiskaavan laadinta on viimeistelyvaiheessa. Yleiskaavan ratkaisujen pohjaksi Kaupunginhallitus hyväksyi tavoitteet 22.1.2018. Yleiskaavaluonnos laadittiin 2019, jotta voitiin käydä keskustelua mahdollisista ratkaisuista niin asukkaiden, viranomaisten ja muiden yhteistyötahojen kanssa. Lisäksi luonnos ja aiemmin määritellyt tavoitteet toimivat pohjana vaikutusten arvioimiselle useista eri näkökulmista. Yleiskaavaluonnoksesta ehdotukseen tehtiin useita muutoksia niin karttaan kuin määräyksiin.

Kaupunginhallitus asetti yleiskaavaehdotuksen 6.4.2020 § 14 nähtäville 22.04.-18.06.2020 väliselle ajalle ja oikeutti kaupunkisuunnittelua pyytämään lausunnot. Yleiskaavaan on nyt tehty vuorovaikutuksen ja päivitettyjen vaikutusten arviointien täydennysten pohjalta vielä muutamia täsmennyksiä. Kaavakarttaan ei ollut tarvetta tehdä merkittäviä muutoksia, vaan palautteen perusteella päädyttiin korjaamaan erityisesti määräyksiä, jotka ohjaavat jatkosuunnittelua. Näin kynnys uudelleen nähtäville panoon ei ylity.

Hyväksyttävä yleiskaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta määräyksineen. Kaupunginhallitukseen hyväksymispäätöksen liitteeksi tulevat lisäksi yleiskaavaselostus, vuorovaikutusraportti IV, lausuntojen vastineet sekä vaikutusten arvioinnit täydennyksineen. Oheismateriaaliksi päätökseen on tarkoitus tuoda myös maantien 152 YVA-selostus ja aluevaraussuunnitelma.

Yleiskaavatoimikunnan esityslistan liitteenä on kaavakartasta tarkistettu versio, johon on tehty yksi muutos lentoliikennealueen rajaukseen Turbiinitien varressa. Maanomistajia kuullaan erikseen tästä muutoksesta (MRA 32§). Tämän lisäksi kaavakarttaan on tehty kaksi liikennemerkinnän ajantasaistamista: ratikan reitistä on poistettu kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti Valkoisenlähteen tien kautta kulkeva vaihtoehto ja Aviapoliksessa joukkoliikenteen runkoyhteys on siirretty tarkentuneiden suunnitelmien myötä korttelirakenteesta Tikkurilantielle. Kaavakarttaan on tehty teknisenä korjauksena Tammistoon voimalinjaan täydennys (yleiskaava 2007 merkintä) ja tarkennettu luonnonsuojelualueiden rajauksia vastaamaan kiinteistörajoja. Koska kaavakartta muuttuu, päivittyvät myös oikeusvaikutteiset liitekartat taustakartan muutosten myötä.

Määräyksiin on tehty useita täydennyksiä ja korjauksia. Yleismääräyksistä on poistettu ELYn ja Finavian lausuntojen perusteella ”jos maanomistaja ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen”. Yleismääräyksiin on kaupunginmuseon (museoviranomaisen) lausunnon perusteella lisätty ”sekä museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaiset kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet”, koska muut kulttuuriperintökohteet eivät ole muinaismuistolain suojaamia.

Strategisiin merkintöihin on Natura vaikutusten arvioinnin perusteella tehty yksi lisäys. Joen varren virkistyskäytön kehittämisvyöhykkeen määräykseen on lisätty lause ”Virkistyskäytön kehittäminen

ei saa heikentää niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi Vantaa-joki on liitetty Natura 2000-verkostoon”.

Asuinalueiden (A) määräystä on korjattu edelleen paremmin tavoitetilaa vastaavaksi. Määräyksestä on muistutuksissa saadun runsaan palautteen perusteella poistettu lause ”alueelle saa rakentaa kaikkia talotyyppejä”. Lause ymmärrettiin siten, asuinalueelle voisi minne vaan tehdä kerrostaloja. Myös määräyksen pientaloalueita koskevassa osuus on korjattu muotoon: ”Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Asemakaavoitettua pientaloaluetta uudistavat ja täydentävät suunnitelmat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Pientaloalueilla asemakaavasta poikkeavissa hankkeissa suurin sallittu asuntojen lukumäärä tontilla on kolme.” Myös pientaloalueiden (AP) määräystä on korjattu vastaamaan A-määräyksen pientaloalueita koskevaa osuutta.

Keskustatoimintojen alueen määräystä on täsmennetty ELYn ja Uudenmaan liiton lausuntojen pohjalta siten, että Lapinkylä on lisätty mukaan alueisiin, joille ”voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä”. Kaupan alueiden määräyksiä on täydennetty ELYn ja Uudenmaan liiton lausunnoissa esiin nostetun maakuntakaavassa määritellyn enimmäismitoituksen osalta. Voimassa oleva maakuntakaavan kaupan ratkaisu toimii yleiskaavatyötä ohjaavana, mutta elokuussa hyväksytty Uusimaa 2050 maakuntakaava ehtinee tulemaan voimaan ennen yleiskaavan hyväksymistä, joten mitoitus on täydennetty määräyksiin sen mukaisena. Lisäksi kaupan määräystä on täydennetty lauseella: ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei suuryksiköiden sijoittamisella heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä.” Petikko-Varisto-alueen nimeen on lisätty Hämeenkylä, koska kaavakartan KM-alueen rajauksen suhde määräykseen oli ilmeisesti epäselvä.

Liikennettä koskevia määräyksiä on myös täsmennetty. Tallinnan tunnelin ja lentoradan merkinnän selitys ”raskaan raideliikenteen tunnelin yhteystarve” on korjattu Helsingin lausunnon perusteella muotoon ”raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus”, joka mahdollistaa ratasuunnitelman hyväksymisen. Useiden lausuntojen perusteella on lisätty liikenneyhteys - määräykseen sana seudullinen, mikä vastaa myös maakuntakaavan ratkaisua mm. Vihdintiellä. ELYn lausunnon perusteella on täsmennetty viheryhteyden kehittämiskohta-merkinnän määräystä muotoon ”merkinnän kohdalla tulee arvioida mahdollisuudet rakentaa vihersilta tai alikulku ihmisten ja eläinten liikkumista tukevaksi”. Baanan määräystä on muokattu yksityishenkilöltä saadun muistutuksen perusteella siten, että merkinnän selite on pyöräliikenteen baana ja määräyksessä puhutaan ”pyöräliikenteen nopeasta runkoyhteydestä”.

ELYn lausunnon perusteella on lisätty pohjavesialeen määräykseen kaksi jatkosuunnittelua ohjaavaa lausetta: ”Jatkosuunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin. Vedenottamojen suojavyöhykkeiden turvaaminen tulee huomioida jatkosuunnittelussa.”

Tehtyjä muutoksia esitellään tarkemmin toimikunnan kokouksessa.

Yleiskaavatoimikunta 28.9.2020 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Yleiskaavatoimikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että hyväksytään liitteiden mukaiset yleiskaavakartat ja määräykset. Lisäksi yleiskaavatoimikunta päättää, että toimikunnan ehdotus yleiskaavaksi viedään kaupunkisuunnittelulautakunnalle tiedoksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle yleiskaavatoimikunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

Yleiskaavatoimikunta 22.10.2020 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Yleiskaavatoimikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että hyväksytään liitteiden mukaiset yleiskaavakartat ja määräykset. Lisäksi yleiskaavatoimikunta päättää, että toimikunnan ehdotus yleiskaavaksi viedään kaupunkisuunnittelulautakunnalle tiedoksi.

Käsittely:
Yleiskaavatoimikunnan puheenjohtaja Lauri Kaira esitti, että yleiskaavan A-määräystä muutetaan ryhmien yhteisten neuvottelujen tuloksen mukaisesti. Varapuheenjohtaja Säde Tahvanainen kannatti muutosesitystä. Muutosesitys kokonaisuudessaan on seuraava:

”Lisäksi päätettiin todeta, että yleiskaavatoimikunta on muuttanut kuulemisen jälkeisessä käsittelyssä A-alueen merkintää. Merkinnän muutos perustuu asukaspalautteeseen, jota on saatu A-alueella sijaitsevien pientaloalueiden asukkailta.

Yleiskaavatoimikunta on katsonut aiheelliseksi täsmentää merkintää seuraavasti (täsmennetty kappale kursivoituna):

”Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.”

Merkinnän muutoksella vaalitaan kaikkien A-alueella sijaitsevien olemassa olevien pientaloalueiden tyypillisiä piirteitä ja halutaan turvata pientaloalueen luonne ja arvokkaat ominaispiirteet asuinalueiden kehittämisessä. Muutoksen taustalla on se, että toimikunta on saanut useita yhteydenottoja eri puolilta kaupunkia asuinalueiden säilyttämisestä pientaloalueena. Näitä viestejä on käsitelty vuorovaikutusraportissa, joka on asiakohdan 5 liitteenä (yleiskaavatoimikunta 22.10.2020). A-alueella sijaitsevien pientaloalueiden täydennysrakentamisen suunnittelu on tehtävä hyvässä vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.”

Muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti. Muutosesityksen hyväksymisen yhteydessä kokouksen osallistujat ilmoittivat luopuvansa A- ja AP-merkintään liittyvistä aiemmissa keskusteluissa olleista muutosesityksistään.

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja muutti esitystään AP-alueen määräykseksi siten, että se sanamuodoltaan vastaa muutettua A-alueen määräystä. Muutettu määräyksen kappale on seuraava:

”Alue varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita.”

Yleiskaavatoimikunnan puheenjohtaja Lauri Kaira teki seuraavan muutosesityksen: ”Yleiskaavan kaavaselostukseen tehdään asuinalueiden logiikkaa avaava visuaalinen mallinnus ja taulukko.” Hyväksyttiin muutosesitys yksimielisesti siten, että kaavaselostukseen täydennetään lisätietoja asuinalueiden eri talotyyppien jakautumisen logiikasta nykytilanteen perusteella ja eri talotyyppien määritelmistä.

Yleiskaavatoimikunnan puheenjohtaja Lauri Kaira teki seuraavan muutosesityksen, jota jäsen Vesa Pajula kannatti: ”Hämeenkylän kartanon kaavan etenemisen mahdollistaminen. Esitämme että alue muutetaan A:ksi.” Esitystä ei voitu hyväksyä yksimielisesti. Suoritettiin koeäänestys. Puheenjohtaja totesi koeäänestyksen jälkeen muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Yleiskaavatoimikunnan jäsen Pekka Silventoinen teki seuraavan muutosesityksen: Kaavamerkintä AC-alueelle tehdään tarkennus: ”Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Asemakaavoitettua pientaloaluetta uudistavat ja täydentävät suunnitelmat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Pientaloalueilla asemakaavasta poikkeavissa hankkeissa suurin sallittu asuntojen lukumäärä tontilla on kolme.” Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Yleiskaavatoimikunnan puheenjohtaja Lauri Kaira teki seuraavan muutosesityksen, jota jäsen Solveig Halonen kannatti: ”Yleiskaavaselostukseen kirjataan, miten maanomistajien kanssa on tehty yhteistyötä yleiskaavaprosessin aikana ja miten yhteistyö jatkuu yleiskaavan valmistuttua.” Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Yleiskaavatoimikunnan puheenjohtaja Lauri Kaira teki seuraavan muutosesityksen, jota jäsen Solveig Halonen kannatti: Lisätään SL-määräykseen seuraava lause: ”Jos maanomistaja ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen.” Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Yleiskaavatoimikunnan puheenjohtaja Lauri Kaira teki seuraavan muutosesityksen: ”Lammaslammesta ei tule tehdä luo-aluetta, ellei samalla pystytä takaamaan, että lampea on lupa pitää kunnossa virkistysalueena ja torjua sen kaisloittumista ja rehevöitymistä. Koska suojeltavaa viitasammakkoa esiintyy YKE:n mukaan vain lammen länsi- ja pohjoisrannalla, esitämme myös, että luo-alue ei ulottuisi etelä- ja itärannalle ja näiden rantojen läheiseen vesialueeseen.” Ehdotus ei saanut riittävää kannatusta, joten se hylättiin. Keskustelun kuluessa apulaiskaupunginjohtaja esitti, että yleiskaavan kaavaselostukseen lisätään virkatyönä alla oleva teksti. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Kaavaselostukseen tehtävä lisäys on seuraava:

”Luo-alueella määrätään, että alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Lammaslampi on paikallisesti merkittävä pienvesiluonnon kokonaisuus ja ekologinen yhteys. Direktiivilaji viitasammakko elää Lammaslammella. Luonnonsuojelulain 49§:n mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty, siis joka tapauksessa ilmankin yleiskaavan luo-rajausta.

Luo-määräys ei tarkoita sitä, että alueella ei saa tehdä mitään hoitotoimenpiteitä. Viitasammakon elinympäristöjen suositeltuja kunnostus- ja hoitotoimia ovat rantaniittyjen avaus ja niitto ja avovesialueen lisääminen (Viitasammakko 27.2.2014. http://www.ymparisto.fi/Lajiesittelyt). Ruoppauskin on mahdollista niin, ettei viitasammakon suojelu vaarannu. Lammaslammella olisi siis syytä *niittää ja lisätä avovesipintaa sekä viitasammakon että virkistyskäytön näkökulmista.”*

Merkittiin, että puheenjohtaja Lauri Kaira poistui kokouksesta yhteisöjääviyden vuoksi Porttipuiston alueen käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puhetta johti varapuheenjohtaja Säde Tahvanainen.

Yleiskaavatoimikunnan jäsen Vesa Pajula teki seuraavan muutosesityksen, jota jäsenet Solveig Halonen ja Pekka Silventoinen kannattivat: ”Porttipuistosta tulee poistaa kaavamääräys, joka estää päivittäistavaran suuryksiköiden sijoittamisen sinne.” Koska ehdotusta ei voitu yksimielisesti hyväksyä, puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat Vesa Pajulan muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä (Kaukola, Norrena, Kuusela, Salin, Puoskari, Oksman, Tahvanainen) ja 3 ei-ääntä (Halonen, Pajula, Silventoinen) yhden (Kaira) ollessa poissa. Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Merkittiin, että puhetta johti Lauri Kaira. Yleiskaavatoimikunnan jäsen Minna Kuusela teki seuraavan muutosesityksen, jota jäsen Vaula Norrena kannatti: ”Lavangon moottorirata-alueen merkintä (EM) palautetaan yleiskaavan luonnosvaiheen TT:ksi.” Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: ne, jotka kannattavat pohjaesitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat Minna Kuuselan tekemää muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin. Äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Halonen, Kaukola, Pajula, Puoskari, Silventoinen, Tahvanainen, Oksman, Kaira), 2 ei-ääntä (Kuusela, Norrena) yhden äänestäessä tyhjää (Salin). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:
Yleiskaavatoimikunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että hyväksytään liitteiden mukaiset yleiskaavakartat ja määräykset kokouksessa tehtyjen muutosten mukaisesti sekä tarkennukset yleiskaavaselostukseen. Lisäksi yleiskaavatoimikunta päätti, että toimikunnan ehdotus yleiskaavaksi viedään kaupunkisuunnittelulautakunnalle tiedoksi.

<u>Muutokset määräyksiin:</u>

<u>A-alueen määräys</u>
Lisäksi päätettiin todeta, että yleiskaavatoimikunta on muuttanut kuulemisen jälkeisessä käsittelyssä A-alueen merkintää. Merkinnän muutos perustuu asukaspalautteeseen, jota on saatu A-alueella sijaitsevien pientaloalueiden asukkailta.

Yleiskaavatoimikunta on katsonut aiheelliseksi täsmentää merkintää seuraavasti (täsmennetty kappale kursivoituna):

”Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen sovel-

tuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.”

Merkinnän muutoksella vaalitaan kaikkien A-alueella sijaitsevien olemassa olevien pientaloalueiden tyypillisiä piirteitä ja halutaan turvata pientaloalueen luonne ja arvokkaat ominaispiirteet asuinalueiden kehittämisessä. Muutoksen taustalla on se, että toimikunta on saanut useita yhteydenottoja eri puolilta kaupunkia asuinalueiden säilyttämisestä pientaloalueena. Näitä viestejä on käsitelty vuorovaikutusraportissa, joka on asiakohdan 5 liitteenä (yleiskaavatoimikunta 22.10.2020). A-alueella sijaitsevien pientaloalueiden täydennysrakentamisen suunnittelu on tehtävä hyvässä vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

<u>AP-alueen määräys</u>
Käsittelyn kuluessa apulaiskaupunginjohtaja muutti esitystään AP-alueen määräykseksi siten, että se sanamuodoltaan vastaa muutettua A-alueen määräystä. Muutettu määräyksen kappale on seuraava:

”Alue varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu ra-kennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita.”

<u>SL-alueen määräys</u>
Lisättiin määräykseen seuraava lause: ”Jos maanomistaja ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen.”

<u>Lisäykset yleiskaavan selostukseen:</u>
Kaavaselostukseen täydennetään lisätietoja asuinalueiden eri talotyyppien jakautumisen logiikasta nykytilanteen perusteella ja eri talotyyppien määritelmistä.

Kaavaselostukseen kirjataan, miten maanomistajien kanssa on tehty yhteistyötä yleiskaavaprosessin aikana ja miten yhteistyö jatkuu yleiskaavan valmistuttua.

Kaavaselostukseen lisätään Lammaslammen Luo-merkintään liittyen seuraava teksti:

”Luo-alueella määrätään, että alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Lammaslampi on paikallisesti merkittävä pienvesiluonnon kokonaisuus ja ekologinen yhteys. Direktiivilaji viitasammakko elää Lammaslammella. Luonnonsuojelulain 49§:n mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty, siis joka tapauksessa ilmankin yleiskaavan luo-rajausta.

Luo-määräys ei tarkoita sitä, että alueella ei saa tehdä mitään hoitotoimenpiteitä. Viitasammakon elinympäristöjen suositeltuja kunnostus- ja hoitotoimia ovat rantaniittyjen avaus ja niitto ja avovesialueen lisääminen (Viitasammakko 27.2.2014. http://www.ymparisto.fi/Lajiesittelyt). Ruoppauskin on mahdollista niin, ettei viitasammakon suojelu vaarannu. Lammaslammella olisi siis syytä niittää ja lisätä avovesipintaa sekä viitasammakon että virkistyskäytön näkökulmista.”

Merkittiin, että päätöskohtaan jätettiin seuraavat pöytäkirjalausumat:

Toimikunnan yhteinen pöytäkirjalausuma: ”Varikkoalueiden, erityisesti uusien raideliikenteen varikoiden, kaavoituksessa on niiden sijoittamiselle etsittävä vähiten asutusta häiritsevät alueet sekä tarvittaessa edellytettävä katettujen tilojen rakentamista melunsuojaukseksi.”

Toimikunnan yhteinen pöytäkirjalausuma: ”Yleiskaavatoimikunta edellyttää, että Vantaan moottorirata -alueen meluntorjunta ja ympäristöpäästöt ovat määräysten edellyttämällä tasolla.”

Toimikunnan yhteinen pöytäkirjalausuma: ”Kaupungin on edistettävä neuvotteluja Tuusulan kunnan kanssa maantie 152 linjauksen toteuttamiseksi Kesäkylän pohjoispuolelta. Pohjoinen linjaus voi olla taloudellisesti edullisempi ratkaisu sekä säästäisi paremmin luontoarvoja ja olisi vähemmän haitallista asutukselle.”

Vihreiden pöytäkirjalausuma: ”Lavangon moottoriradan aluetta ei tule varata pelkästään moottoriratatoiminnalle kymmeniksi vuosiksi, vaan sen jatkokehitys myös toisenlaiseen, esim. työpaikkatoimintaan on mahdollistettava TY- tai TT-merkinnällä. Moottoriradan meluntorjunta on vaativaa, eikä ole takeita siitä, että se on millekään yrittäjälle mahdollista. Siksikin todennäköisyys, että alueelle on mielekkäämpää suunnitella vaihtoehtoista käyttöä, on suuri.”

Liitteet:

<u>Yleiskaava 2020 (YK0048)</u>

- Liite 1 Kaavakartta, 28.9.2020
- Liite 2 Oikeusvaikutteinen liitekartta: arvokas kulttuuriympäristö, 28.9.2020

- Liite 3 Oikeusvaikutteinen liitekartta: luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, 28.9.2020
- Liite 4 Merkintöjen selitykset ja määräykset, 22.10.2020

5. Muistutusten ja lausuntojen vastineiden hyväksyminen

Yleiskaavaehdotuksen vuorovaikutuksesta saadut kaikki muistutukset ja lausunnot on käsitelty laadittaessa asiakohdan 5. esitystä hyväksyttäväksi yleiskaavaksi.

Lausuntoihin on tässä vaiheessa laadittu alustavat vastineet, jotka merkittiin tiedoksi yleiskaavatoimikunnassa 14.9.2020 § 5. Saman kokouksen yhteydessä toimikunnan oheismateriaaliin lisättiin alkuperäiset lausunnot. Aineistoon on nyt vielä täydennetty Suomen luonnonsuojeluliiton nähtävilläolon jälkeen toimittamat kartta-aineistot, jotka selventävät lausunnossa kirjallisesti esitettyjä aluerajauksia.

Lausuntojen vastineet saadaan viimeisteltyä yleiskaavatoimikunnan seuraavaan kokoukseen 22.10.2020, joten niitä ei ole vielä esityslistan liitteenä. Alustavat vastineet ovat edellisen kokouksen liitteissä. Lausuntojen vastineita muokataan vielä hyväksymiskäsittelyssä tehtävien mahdollisten korjausten osalta. Valmiit vastineet toimitetaan lausunnon antajille välittömästi kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksen jälkeen ennen kaupunginvaltuuston kokousta.

Yleiskaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja niihin annetut vastaukset on tiivistetty alueittain ja aiheittain vuorovaikutusraporttiin IV, joka merkittiin tiedoksi yleiskaavatoimikunnassa 14.9.2020 § 4. Vuorovaikutusraportti on edelleen luonnos, koska sitä on tarkoitus vielä muokata mahdollisten korjausten osalta. Valmis vuorovaikutusraportti toimitetaan vastauksena muistutuksen jättäneille henkilöille ja tahoille välittömästi kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksen jälkeen ennen kaupunginvaltuuston kokousta. Kaikki muistutukset ovat nähtävillä toimikunnan kokouksessa.

Yleiskaavatoimikunta 28.9.2020 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Yleiskaavatoimikunta hyväksyy lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle yleiskaavatoimikunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

Edellisen käsittelyn jälkeen asian liitteisiin on lisätty viimeistellyt lausuntotiivistelmät vastineineen.

Yleiskaavatoimikunta 22.10.2020 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Yleiskaavatoimikunta hyväksyy lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys siten, että annettavissa vastineissa huomioidaan yleiskaavatoimikunnan päätöksessään 22.10.2020 § 4 tekemät muutokset.

Liitteet:

- YK0048 Vuorovaikutusraportti IV, luonnos II 14.9.2020
- YK0048 Lausuntotiivistelmät vastineineen 22.10.2020

6. Muut asiat

Ei muita asioita.

7. Seuraava kokous

Ei seuraavaa kokousta.

8. Kokouksen päättäminen

Kokous päättyi klo 12.32.

9 § Asemakaavan muutos 002448, 26 Petikko / Tiilenlyöjänkuja 1 / TLA

VD/6582/10.02.04.00/2020
TLA/TKA/MKU

Mamaka Oy hakee Tiilenlyöjänkuja 1:n teollisuus- ja varastotontille T liike- ja toimistotiloja 1 000 k-m2, kun voimassa oleva asemakaava sallii niitä 504 k-m2. Tontti kaavoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY nykyisellä rakennusoikeudella e = 0,70 (1260 k-m2) ja nykyisellä kerrosluvulla kolme (III). Liike- ja toimistotiloja sallitaan enintään 1004 k-m2.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 26117, kaupunginosassa 26 Petikko.

Alue sijaitsee Tiilenlyöjänkuja 1

Hakija
Mamaka Oy

Maanomistus
Mamaka Oy

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut konsulttina Arkkitehtitoimisto Intérni Oy.

Yleiskaava
Alue on sekä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv 17.12.2017) että yleiskaavaehdotuksessa (Kh 6.4.2020) kaupallisten palvelujen aluetta KM.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, jolla tonttitehokkuus on e = 0,70 (rakennusoikeus 1260 k-m2), josta liike- ja toimistotiloja saa olla enintään 40 % (504 k-m2). Suurin kerrosluku on kolme.

Asemakaavamuutoksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, jolle saa sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja 100 % rakennusoikeudesta sekä liike- ja toimistotiloja yhteensä enintään 1 004 k-m2 (lisäys 500 k-m2).

Asemakaavamuutos mahdollistaa autokaupan laajennuksen ja tukee Petikon kaupallista kehittämistä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.8.2020.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi, jotka ovat vastineineen kaavaselostuksessa.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta (rakennusoikeus muuttuu enintään 500 k-m2).

Muutoskustannukset maksaa hakija Mamaka Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 3.11.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002448, 26 Petikko / Tiilenlyöjänkuja 1,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Mamaka Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 3.11.2020

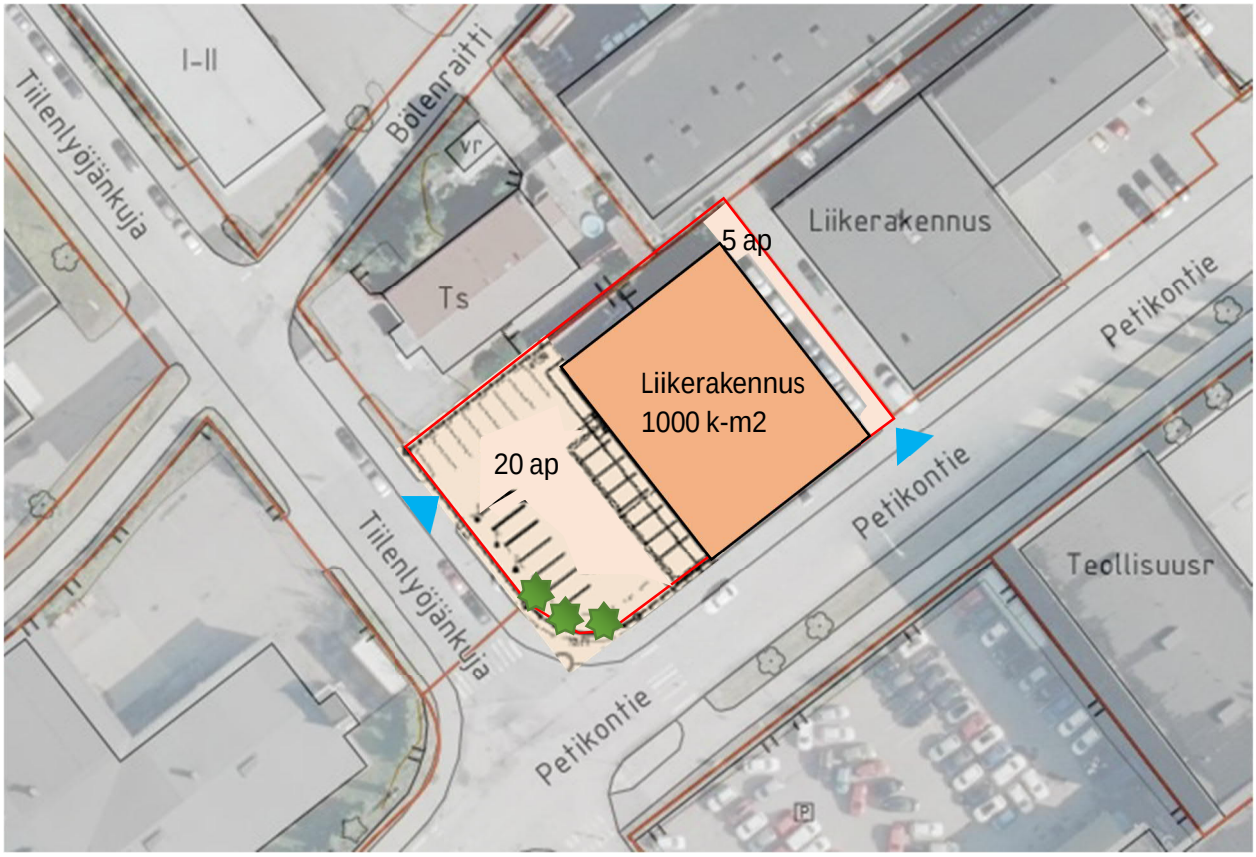
Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö/asemakaavoitus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus-. ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002448 TIILENLYÖJÄNKUJA 1

PETIKKO

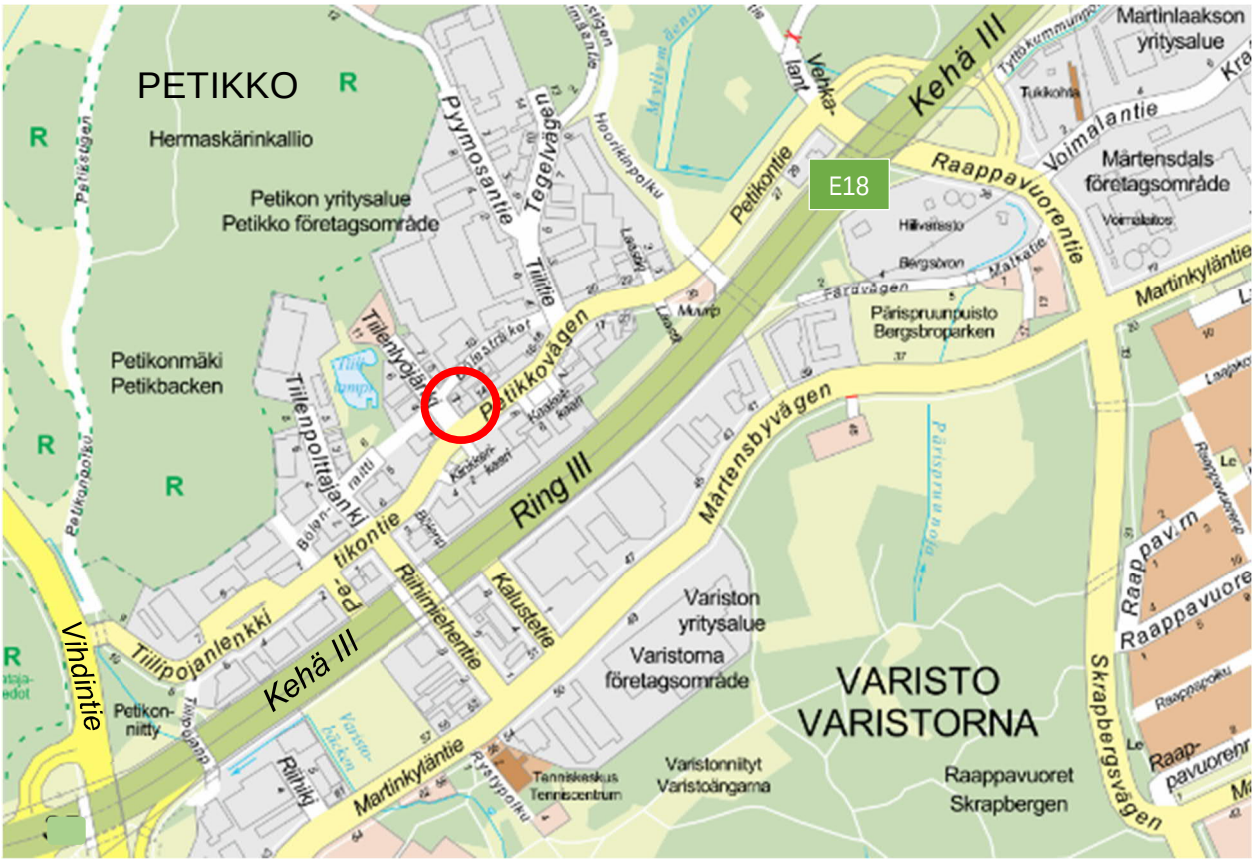


KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 3.11.2020 päivättyä asemakaavakarttaa 002448

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Mamaka Oy hakee Tiilenlyöjänkuja 1:n teollisuus- ja varastotontille T liike- ja toimistotiloja 1 000 k-m2, kun voimassa oleva asemakaava sallii niitä 504 k-m2. Tontti kaavoitetaan toimitila-rakennusten korttelialueeksi KTY nykyisellä rakennusoikeudella e = 0,70 (1260 k-m2) ja nykyisellä kerrosluvulla kolme (III). Liike- ja toimistotiloja sallitaan enintään 1004 k-m2.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 26 Petikko
osa korttelia 26117

Kaava-alueen sijainti

Tiilenlyöjänkuja 1

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	20
5	Asemakaavan toteutus	30

1. TIIVISTELMÄ

Julkisivu länteen Tiilenlyöjänkujalle. Tontilla toimii autokauppa. TKa 26.7.2020

Mamaka Oy hakee tontilleen asemakaavan muutosta 1 000 k-m2 suuruista autokauppaa varten.

Tontilla on teollisuusrakennus vuodelta 1982, kerrosala 888 k-m2.

Yleiskaavassa ja yleiskaavaehdotuksessa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, jolla tonttitehokkuus on e = 0,70 (rakennusoikeus 1260 k-m2), josta liike- ja toimistotiloja saa olla enintään 40 % (504 k-m2). Suurin kerrosluku on kolme.

Asemakaavamuutoksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, jolle saa sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja 100 % rakennusoikeudesta sekä liike- ja toimistotiloja yhteensä enintään 1 004 k-m2 (lisäys 500 k-m2).

Asemakaavamuutos mahdollistaa autokaupan laajennuksen ja tukee Petikon kaupallista kehittämistä.

2. LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alue etelästä. Google earth 2020

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Tontti kuuluu laajaan Kehä III:n yritysalueeseen. Petikko-Varisto on erikoiskaupan keskus, jossa on teollisuus-, varasto- ja liikerakennuksia.

Luonnonympäristö

Tontti on kokonaan rakennettu. Kartoissa ja ilmakuvissa näkyvät koivut ovat hävinneet. Tontti on ollut vanhastaan Bölen kantatalon peltoa ja on nyt täyttömaata.

Rakennettu ympäristö

Tontin pinta-ala on 1800 m2 ja tonttitehokkuus e = 0,70 (1260 k-m2), josta liike- ja toimistotiloja saa olla 40 % (504 k-m2). Tontilla on yksikerroksinen punatiilipintainen teollisuusrakennus 888 k-m2 vuodelta 1982, alun perin kirjapaino, nyt autokauppa, suunnittelija Arkkitehtuuritoimisto Kokko & Toivakka Oy. Naapuritonteilla on teollisuus- ja liikerakennuksia 1980-luvulta.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Tontilla ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaismuistoja.

Palvelut

Petikossa on erikoistavaran kauppaa ja huoltoasemia. Tontilla on autokauppaa.

Liikenne

Tontti liittyy Tiilenlyöjänkujaan ja Petikontiehen, joka on alueen pääkatu, sen liikennemäärä on 6 700 ajon/vrk (2016). Molemmilla kaduilla on kevyen liikenteen raitit.

Tontilla on nyt etupihalla tiiviisti 26 autopaikkaa ja takapihalla 5 autopaikkaa. Tiilenlyöjänkujalla on lisäksi kadunvarsipysäköintiä, jota ei lasketa pysäköintinormiin.

Syksystä 2022 alkaen Petikontiellä kulkee bussi 555 Leppävaara – Pähkinärinne – Vantaankoski 20 – 30 min välein.

Näkymä tontille Tiilenlyöjänkujan ja Petikontien risteyksestä. TKa 26.7.2020

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu
Lentomelutaso Lden 50 – 55 dB edellyttää toimistotiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.

Tiemelu
Tiemelutilanne (2016) on esitetty alla olevassa kartassa. Ääneneristävyysvaatimus vaihtelee rakennuksen eri osissa. Petikontien suuntaan tiemelutaso Aeq on julkisivulla 65 – 70 dB. Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

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.

Tekninen huolto

Tontille on valmis kunnallistekniikka (vesi, viemäri, hulevesiviemäri, tele, sähkö, kaukolämpö).

Maanomistus

Mamaka Oy

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

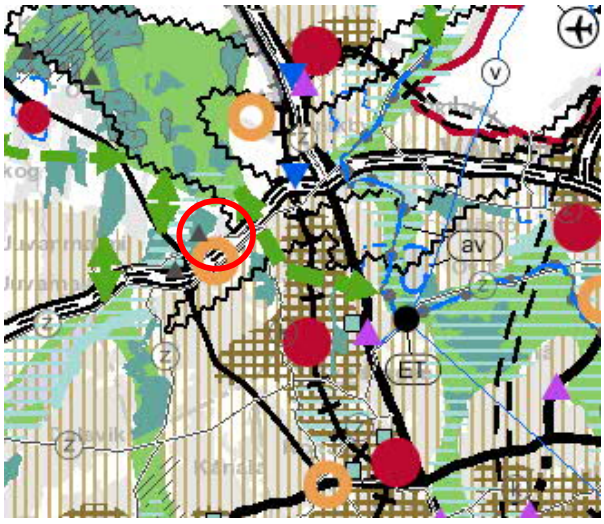
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

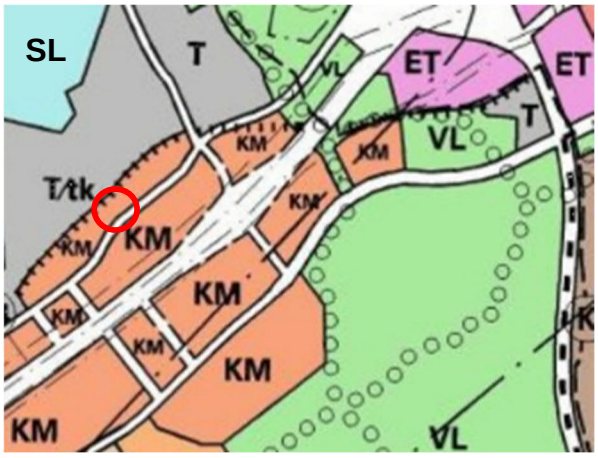
- Keskustatoimintojen alue.
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



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.

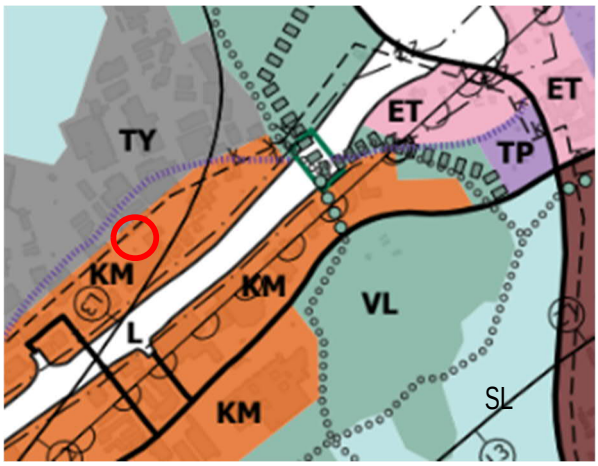
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaupan alue, laaturajoittamaton.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Vantaan yleiskaava

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.

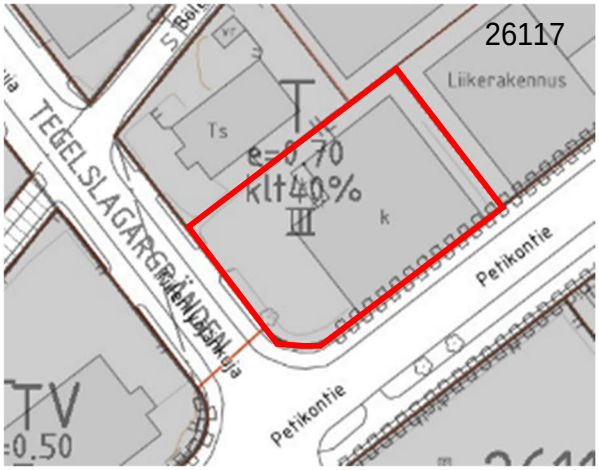
- ET Yhdyskuntateknisen huollon alue.
- KM Kaupallisten palvelujen alue.
- SL Luonnonsuojelualue.
- T Teollisuus- ja varastoalue.
- VL Lähivirkistysalue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



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 sijainti.



Voimassa oleva asemakaava

Tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T. Tonttitehokkuus on e = 0,70. Rakennusoikeudesta 40 % saa olla liike- ja toimistotiloja.
(Asemakaava 000554, Kh 17.11.1986)

T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
26117	Korttelin numero.
e=0,70	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.
klt40%	Liike- ja toimistotilojen enimmäismäärä.
III	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
	Ajoliittymäkielto.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

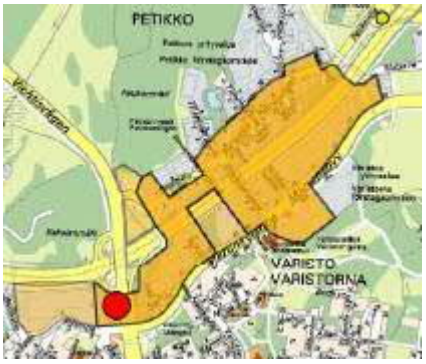
Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

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 -ehdotus k-m2	Merkittävyys
127 200*	175 000	250 000	seudullinen

*) Liiketilaksi kaavoitettu kerrosala. (Heikkola, Joni 2015: 55; + 3 200 k-m2 kaavalla 002253 Riihimiehentie 8.)

Selvityksen ja suunnitelman mukaan Petikko – Varistoon tavoitellaan kauppaa, joka ei suuren 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.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Näkymä tontille Petikontieltä. Julkisivut ovat punatiiltä. TKa 26.7.2020

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Mamaka Oy hakee Tiilenlyöjänkuja 1:n tontille asemakaavamuutosta liike- ja toimistotiloille yhteensä 1 000 k-m2, hakemus kirjattu 3.8.2020. Tavoitteena on purkaa nykyinen punatiilipintainen teollisuusrakennus ja rakentaa sen paikalle kaksikerroksinen liike- ja toimistorakennus.

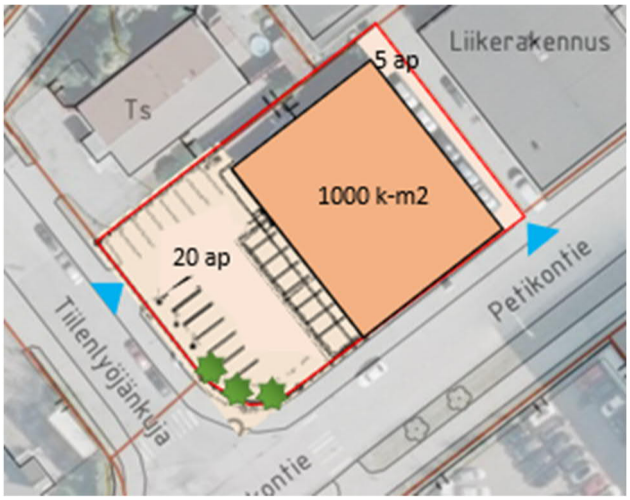
3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin, postitettiin ja julkaistiin internetissä 13.8.2020. Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.9.2020 merkitsi sen tiedoksi. Mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 21.9.2020 mennessä.
- Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 5.9.2020.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa sähköpostilla ja puhelimitse.
- Maankäytön kuulutukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

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.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 13.8.2020 esitetty alustava luonnos. Samalla ilmoitettiin, että suunnitelmaa ja rakennusoikeutta voidaan tarkistaa kaavaehdotuksessa.

1. Caruna Oy, 14.8.2020:
Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n verkkoa.

2. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 25.8.2020:
Ei lausuttavaa.

3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, 31.8.2020:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

4. Hekes Capital, 15.9.2020:
Viitaten kaavamuutokseen osoitteessa Tiilenlyöjänkuja 1 (kaavan numero 002448) rakentaa 1000m2 autokauppa tontille. Suurin ongelma on parkkipaikkojen suuri puute joka on jo aikaisemmin aiheuttanut haittaa liikenteelle Petikontiellä , toivon että tämä huomioidaan ja arvioidaan perusteellisesti onko autokauppa oikea liiketoiminta pienelle tontille rajatulla piha-alueella.

Petinkontie 14 omistajana vaadin että rakennusaikainen oranssinen muovinen aita pystytetään tonttien väliin koska Petikontie 14 vuokralaisilla on kulku myös tätä kautta tiloihin ja myöhempää pidätän oikeuden rakentaa kiinteän aidan tonttien väliin

=> Sekä yleiskaava että voimassa oleva asemakaava sallivat tontille autokaupan. Petikontiellä on pysäköintikielto. Rakennusjärjestyksen 21a §:n mukaan tonttien välisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä korkea, ja kun naapuritontin omistaja tai haltija hyväksyy niiden rakentamisen, ei tarvitse toimenpidelupaa. Aita estäisi pysäköintiä kummallakin tontilla, mikä ei ole järkevää. Myös työmaan aitaamisesta määrätään rakennusjärjestyksessä.

5. Vantaan kaupunginmuseo, 18.9.2020:
Suunnittelualueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, eikä alueella ole erityisiä tunnistettuja maisema-arvoja.

Kaava-alueella ei sijaitse tunnettuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, mutta kiinteistöllä on 1982 rakennettu liikerakennus, jotka ikänsä puolesta kuuluvat jo kohderyhmään, joiden kulttuuriympäristöllinen merkitys tulee arvioida kaavatyön yhteydessä.

=> Rakennus on tavanomainen punatiilinen 1980-luvun teollisuusrakennus, joka ei sisällä erityisiä rakennus- tai kulttuuriympäristöllisiä arvoja. Rakennus on valmistunut kirjapainoksi 1982, muutos myymäläksi 1990, Arkkitehtuuritoimisto Kokko & Toivakka Oy. Lisäksi on myönnetty mainoslupia. Rakennuksen suunnittelija Seppo Kokko kertoi, että rakennuttajan toiveesta rakennuksesta tuli pieni ja matala.

5. Vantaan Energia, saapunut myöhässä 12.10.2020:
Sähköverkko: Alueella on keski- ja pienjännitekaapeleita. Jos kaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan kaupungin kanssa 20.7.1993 tehdyn yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan havainnekuva. TKa 3.11.2020

4.1 KAAVAN RAKENNE

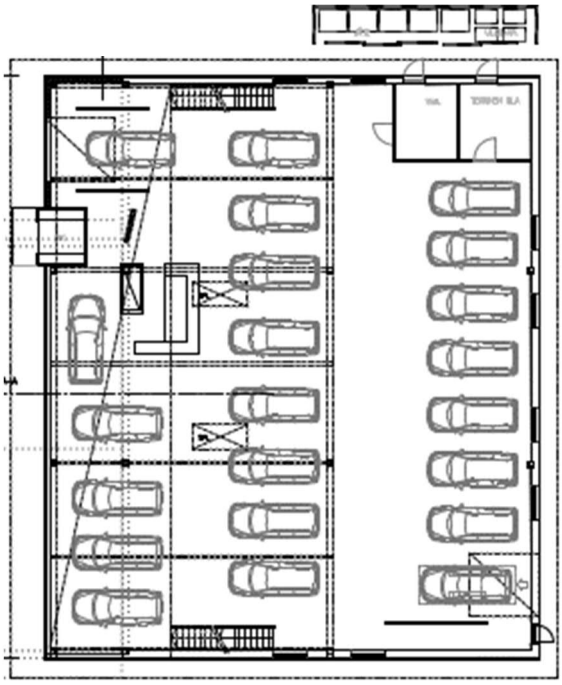
Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tontilla jo toimivan autokaupan laajentaminen ja julkisivujen parantaminen. Autokauppahankkeen koko on 1000 k-m2.

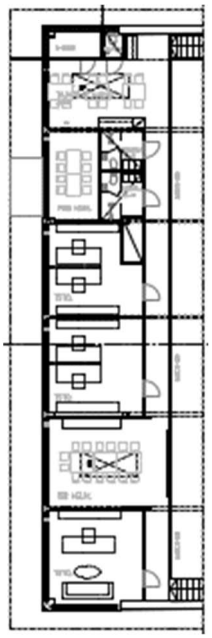
Asemakaavamuutoksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T, jolla on tonttitehokkuus e = 0,70 (rakennusoikeus 1260 k-m2) ja jolla saa olla liike- ja toimistotiloja 40 % (504 k-m2), muuttuu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, jolla saa olla teollisuus- ja varastotiloja sekä enintään 1004 k-m2 liike. ja toimistotiloja. Tontin rakennusoikeudeksi annetaan nykyinen 1260 k-m2. Suurin kerrosluku kolme (III) säilyy. Liiketilan muutos ei ylitä 500 k-m2, joten kaavamuutos ei edellytä maankäyttösopimusta.

Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavamuutos on voimassa olevan maakuntakaavan (2016), hyväksytyn maakuntakaavan (2020), oikeusvaikutteisen yleiskaavan (2007), yleiskaavaehdotuksen (2020) sekä Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman (2015) mukainen. Kaavamuutos tukee Petikon kaupallista kehittämistä.

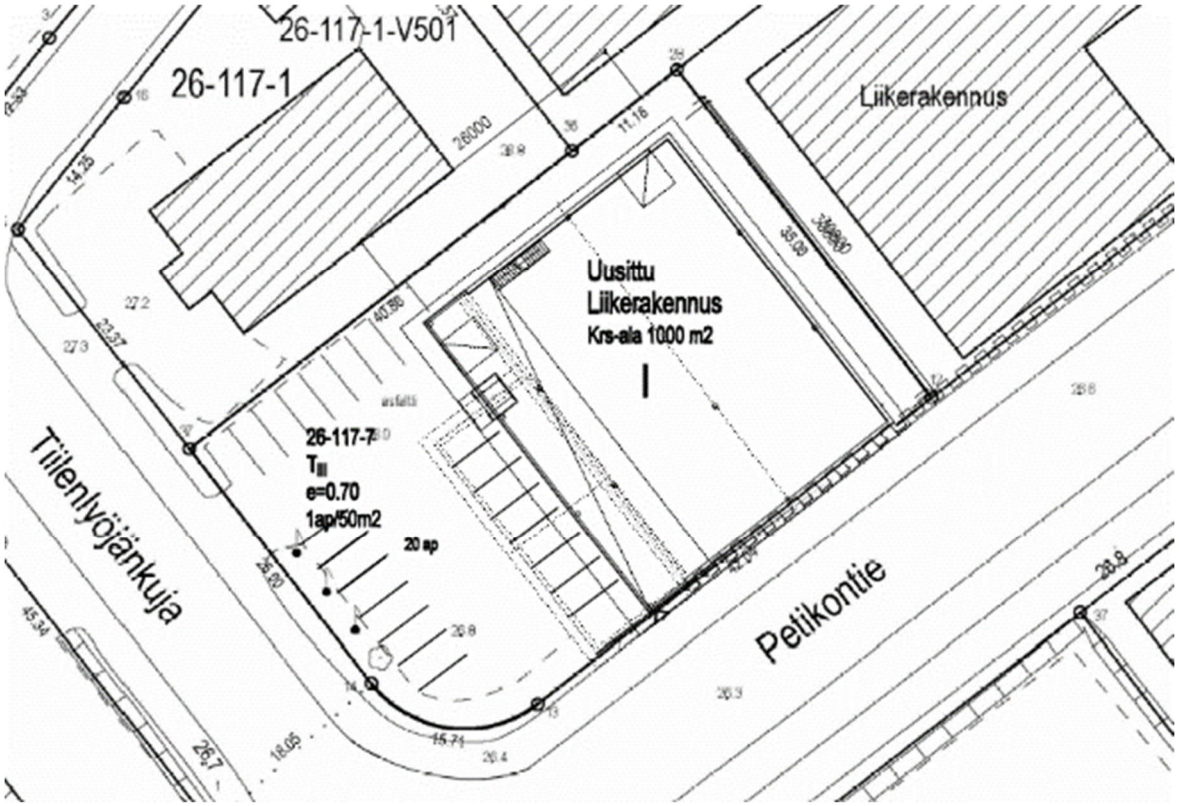


1. kerros, myyntiesittely 800,8 k-m2.



2. kerros, toimistot ym. 198,7 k-m2

Alustavat pohjat, Arkkitehtitoimisto Intérni Oy / Ismo Kirmonen. luonnos 15.9.2020.



Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Intérni Oy / Ismo Kirmonen, luonnos 29.4.2020.

Laajennus tehdään nykyisen rakennuksen pohjalle. Rakentamissuunnitelma käsitellään myöhemmin rakennusvalvonnassa ja kaupunkikuvaneuvottelukunnassa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Muutoksessa hyödynnetään vanhaa rakennusta, josta puretaan vain osa.

Voimassa olevan asemakaavan huoltoasunto ei ole mahdollinen melutilanteen vuoksi.

Voimassa olevan asemakaavan ulkovarastointikielto on tarpeeton, koska ulkovarastointi kielletään nykyisin maankäyttö- ja rakennuslaissa, ellei sitä asemakaavassa erikseen sallita.

Voimassa olevan asemakaavan istutusmääräys ja vihertehokkuusvaatimus 0,6 ovat tällä tontilla mahdottomia, ottaen huomioon, että kaavaratkaisu perustuu nykyisen rakennuksen käyttöön. Kaavassa määrätään istutettaviksi poistuneet kolme puuta.

Meluntorjunnasta ja hulevesien käsittelystä määrätään Vantaan rakennusjärjestyksessä, joten niistä ei ole tarpeen antaa erityisiä kaavamääräyksiä. Nämä tulee selvittää rakennusluvan yhteydessä.

4.3 ALUEVARAUKSET

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Nykyinen tonttitehokkuus e = 0,70, rakennusoikeus 1260 k-m2 ja suurin kerrosluku III säilyvät.
Tontille saa sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja 100 % rakennusoikeudesta.
Tontille saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja 1 004 k-m2, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa.
Liiketilaan liittyvät varastotilat lasketaan liiketilan rakennusoikeuteen (KHO 6.7.2020).
Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 50 k-m2. Nykyiset tonttiliittymät Tiilenlyöjänkujalle ja Petikontielle säilyvät.

Tekninen huolto

Nykyinen kunnallistekniikka.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavamuutos täydentää kaupungin palveluverkkoa ja yhdyskuntarakennetta. Vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettu maakuntakaavassa ja Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa.

Suhde voimassa olevaan 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 voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.

Suhde hyväksyttyyn Uusimaa 2050 -maakuntakaavaan (2020)

UUSIMAA-KAAVA 2050, HELSINGIN SEUDUN VAIHEMAAKUNTAKAAVAN EHDOTUS

Ollut nähtävillä 8.10. – 8.11.2019.

Yleiset suunnittelumääräykset / kauppa ja elinkeinot

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m2, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kaupan alue

Kuvaus:

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. Päivittäistavaramyymälä on Ainontiellä.

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 maakuntakaavaehdotuksen mitoitus 118 600 k-m2, joten alueelle jää vielä runsaasti erikoiskaupan kehittämismahdollisuuksia. Luvuissa on huomioitu Petikon kaavamuutos 002442 (Kala 29.9.2020).

Asemakaavamääräykset rajaavat kaupan laatua, jolloin kaavan mahdollistamalla kaupalla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Näin ollen kaavan mahdollistama muun vähittäiskaupan kuin päivittäistavaran sijainti on perusteltua olla muu kuin keskusta-alue. Asemakaavamuutoksen kaupan laadun ohjaus on 2. vaihemaakuntakaavan (2016), hyväksytyn uuden maakuntakaavan (2020), Vantaan yleiskaavan (2007) ja yleiskaavaehdotuksen (2020) sekä kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 (2015) mukainen.

Jo voimassa oleva asemakaava sallii liiketilaa 504 k-m2, joten liiketilan lisäys on 500 k-m2.

Erikoiskaupan määrän kasvu vastaa kaupunkialueen asukasmäärän ja kysynnän kasvuun.

Kaavamuutos vahvistaa Petikko – Variston yritysaluetta erikoistavaran kaupan keskuksena.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tontille lisätään poistuneet puut.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Lisärakentaminen kohentaa ja vahvistaa Petikontien kaupallista kaupunkikuvaa.

Liikenteelliset vaikutukset

Kyseessä on nykyisen autokaupan laajennus 500 k-m2. Tontti sijaitsee erikoistavarakaupan keskuksessa. Paikka on hyvin saavutettavissa sekä autoilla pääteiltä että joukkoliikenteellä rautatieasemilta ja tontti liittyy kevyen liikenteen raitteihin. Siten kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset eivät ole merkittäviä.

Laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä. Tontilla on mahdollista hyödyntää aurinkoenergiaa, kaukolämpöä ja maalämpöä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Meluntorjunnasta ja hulevesien käsittelystä määrätään rakennusjärjestyksessä. Ääneneristävyystarve vaihtelee rakennusten eri osissa. Petikontietä vastaan olevalla seinällä tiemelutaso on 65 – 70 dB, joten ääneneristävyydestä vaaditaan erillinen meluselvitys rakennusluvan yhteydessä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta, koska rakennusoikeus muuttuu enintään 500 k-m2.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Kadut ja puistot	liikenneinsinööri	Pirjo Salo
Rakennusvalvonta	lupa-arkkitehti	Timo Tamminen
	kaupunkikuva-arkkitehti	Matti Kärki
Mamaka Oy		Keijo Patronen
Arkkitehtitoimisto Intérni Oy*		Ismo Kirmonen

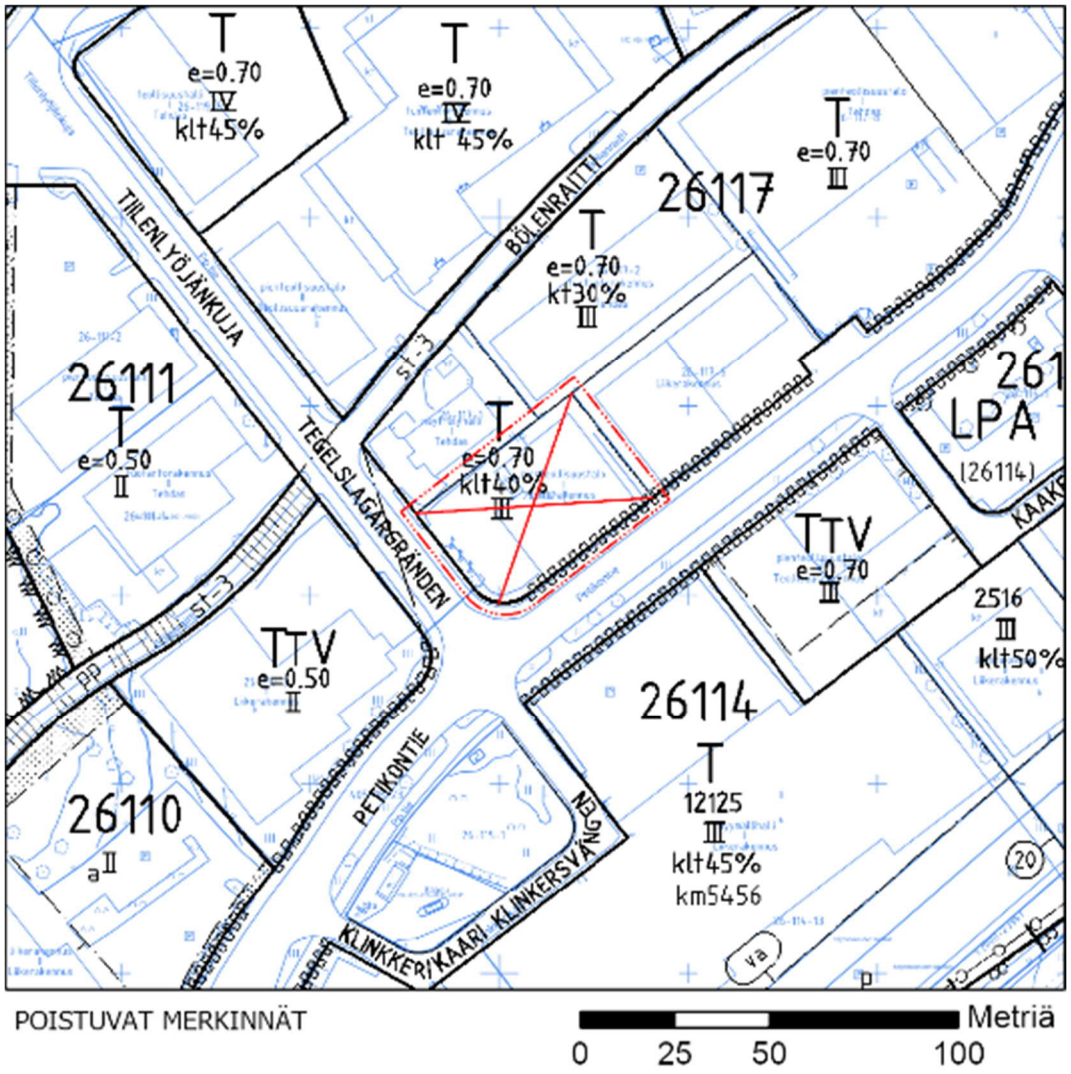
*) Mamaka Oy:n konsultti.

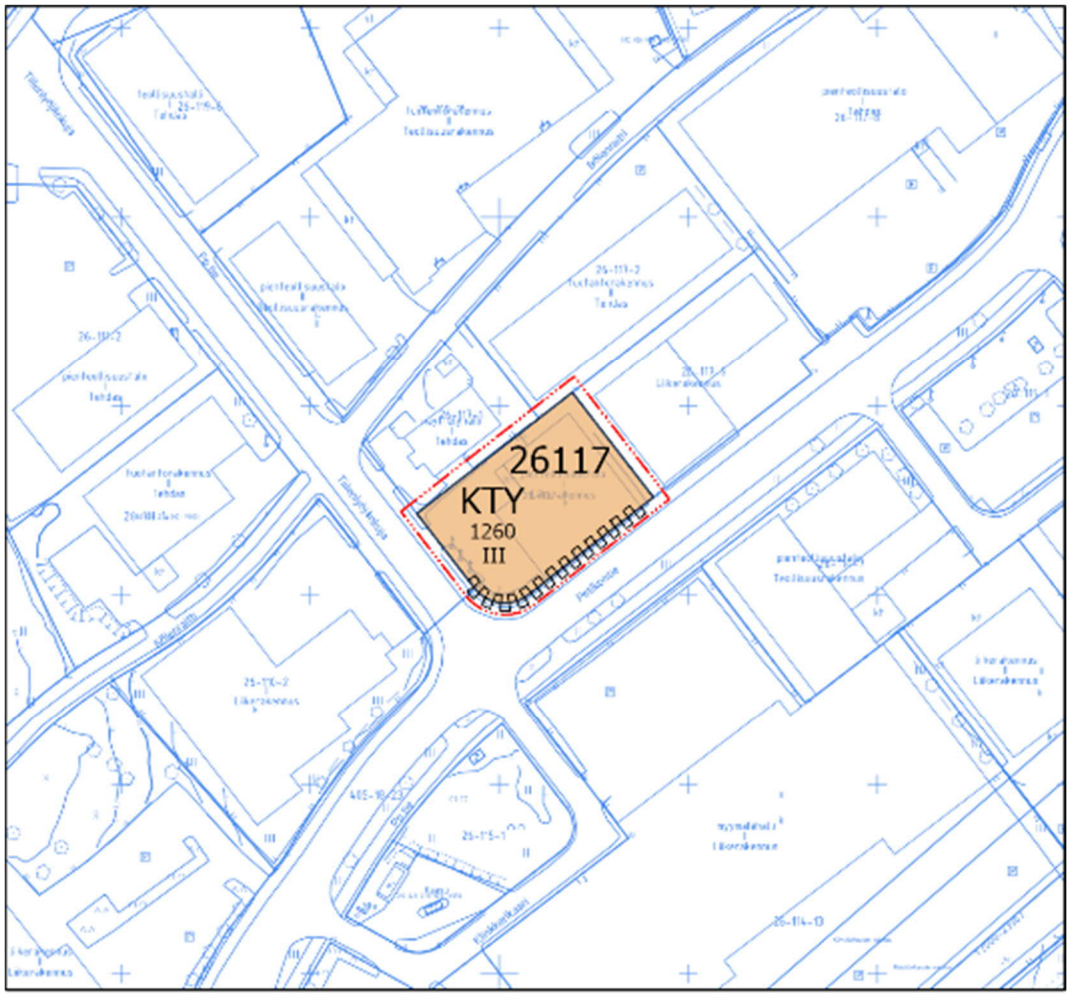
Aloituskokous 12.8.2020, Länsi-Vantaan aluetiimi 12.8.2020, infra 28.8.2020, asemakaavatiimi 25.9.2020.

Vantaa 3.11.2020

VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki


T
e=0.70
IV
klt45%
T
e=0.70
IV
klt 45%
26117
T
e=0.70
III
T
e=0.70
klt30%
III
BÖLENRAITTI
TIILENLYÖJÄNKUJA
26111
T
e=0.50
II
St-3
TEGELSLAGARSBRÄNDEN
T
e=0.70
klt40%
III
261
LPA
(26114)
KAAK
TTV
e=0.70
III
2516
III
klt50%
St-3
TTV
e=0.50
II
26114
T
12125
III
klt45%
km5456
PETIKONTIE
26110
aII
KLINKKERIKAARI KLINKERSVÄNGEN
20
va
p
POISTUVAT MERKINNÄT
Metriä
0
25
50
100


26117
KTY
1260
III
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
Metriä
0
25
50
100

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1/2
002448	3.11.2020	

Vantaan kaupunki

TIILENLYÖJÄNKUJA 1

Kaupunginosa 26, Petikko

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 26117.

1:2000

Vanda stad

TEGELSLAGARGRÄNDEN 1

Stadsdel 26, Petikko

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 26117.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
KTY	**Toimitilarakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.**
	Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja.	På området får placeras industri- och lagerutrymmen.
	Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja yhteensä enintään 1004 k-m², ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa.	På området får placeras affärs- och kontorsutrymmen högst 1004 m²-vy, men dock inte dagligvaruhandel.
	Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.	Byggnaderna ska presenteras högklassisk arkitektur.
	Tiilenlyöjänkujan ja Petikontien kulmaukseen on istutettava vähintään kolme puuta.	Hörnet av Tegelslagargränden och Petikkovägen ska planteras med minst tre träd.
	Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään 2 metriä korkealla aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä katualuetta vastaan.	Den del av tomten som användas för lastning, ska avgränsas med ett minst 2 meter högt staket eller med av träd och buskar bestående planteringszon mot gatuområde.
	Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä melu- ja hulevesiselvitykset.	I samband med byggnadstillstånd ska buller- och dagvattensbedömingar presenteras.
	Ajo liittymäkieltoalueelta tontille tulee estää.	Körning från det begränsade området till tomten måste förhindras.
	Autopaikkoja on varattava vähintään: - teollisuus 1 ap / 100 k-m² - varastot 1 ap / 150 k-m² - liikkeet ja toimistot 1 ap / 50 k-m²	Bilplatser ska reserveras minst: - industri 1 bp / 100 m²-vy - lager 1 bp / 150 m²-vy - affärer och kontor 1 bp / 50 m²-vy
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
—·—·—	**Osa-alueen raja.**	**Gräns för delområde.**
—×—×—	**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
26	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
PETIK	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
26117	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
1260	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
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.**

2/2

Rakennusala. **Byggnadsyta.**

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.

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**	09.10.2020
Kaavan nimi	002448 Petikko 26 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	13.08.2020
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002448
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1800	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,1800

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1800**	**100,0**	**1260**	**0,70**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1800	100,0	1260	0,70	0,1800	1260
T yhteensä	0,0000		0		-0,1800	-1260
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1800**	**100,0**	**1260**	**0,70**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1800	100,0	1260	0,70	0,1800	1260
KTY	0,1800	100,0	1260	0,70	0,1800	1260
T yhteensä	0,0000		0		-0,1800	-1260
T	0,0000		0		-0,1800	-1260
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

10 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 110500 sekä tonttijako, 11 Hämevaara / Vieteririnne / TLA**

VD/3473/10.02.04.00/2020
TLA/TKA/MKU

Vieteririnteelle asemakaavoitetaan neljä uutta pientalotonttia, rakennusoikeutta 1 100 k-m2 + taloustiloja 160 k-m2. Näiden keskimääräinen tonttitehokkuus e = 0,27 vastaa alueen tonttitehokkuutta. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Tonteille on valmiit kadut ja kunnallistekniikka. Samalla kolmen tontin asemakaavaa ajantasaistetaan vastaamaan annettuja poikkeamislupia. Ulkoiluyhteys Espoon metsään säilyy.

Asemakaava koskee osaa kortteleita 11040 ja 11041 sekä virkistys- ja katualueita, kaupunginosassa 11 Hämevaara.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 11040 sekä katualuetta, kaupunginosassa 11 Hämevaara.

Tonttijako koskee osaa kortteleista 11040 ja 11041.

Sijainti
Vieteririnne 3, 5, 7, 9, 11, Vieteritie 12, Viittatie 24b.

Hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Vantaan kaupunki, nykyisten tonttien osalta yksityiset.

Valmistelu
Vantaan kaupunki.

Yleiskaava
Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.
Yleiskaavaehdotuksessa (Kh 6.4.2020) pientalovaltaista asuinaluetta AP.

Asemakaava
Alue on hiekka- ja moreenipohjaista sekametsää. Alue on jätetty asemakaavoittamatta suunnitellun Kehä II:n vuoksi, joka esiintyy vielä Espoon yleiskaavassa 2010, mutta ei enää hyväksytyssä Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa 2020.

Alueelle kaavoitetaan erillispientalojen korttelialuetta AO, jolle tulee kolme uutta omakotitonttia (yhteensä 600 k-m2, tonttitehokkuus e = 0,29) ja asuinpientalojen korttelialuetta AP (500 k-m2, e = 0,25). Rakennusoikeutta tulee yhteensä 1 100 k-m2 (keskimäärin e = 0,27), lisäksi taloustiloja yhteensä 160 k-m2. Suurin kerrosluku on kaksi (II). Tonttitehokkuus vastaa jo kaavoitetun alueen keskimääräistä tonttitehokkuutta e = 0,27.

Alueella sovelletaan naapuritonttien kaavamääräyksiä ja rakentamistapaa harmaine peltikattoineen ja vaaleine julkisivuineen.

Tonteille on valmiit kadut ja valmis kunnallistekniikka.
Ulkoiluyhteys Espoon metsään säilyy, mitä varten kaavoitetaan lähivirkistysalue VL.

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutoksessa huomioidaan aiemmin poikkeamisluvalla toteutettu tonttien lohkominen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin ja lähetettiin osallisille 14.5.2020.
Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa.

Mielipiteitä tuli 10 kpl, joista kaksi myöhästyneenä.
Niissä toisaalta vastustettiin alueen rakentamista, toisaalta edellytettiin ainakin ulkoiluyhteyden säilyttämistä Espoon metsään. – Ulkoiluyhteys Espooseen on säilytetty.
Lisäksi oltiin huolissaan hulevesistä, josta annetaan kaavamääräys.
Espoon kaupungilta ei saatu mielipidettä.
Mielipiteet vastineineen ovat kokonaisina kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja tuottaa neljä pientalotonttia, joissa asuntokerrosalaa 1 100 k-m2, 7 asuntoa.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 3.11.2020 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 110500 sekä tonttijakoehdotus, 11 Hämevaara / Vieteririnne
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavan selostus 3.11.2020

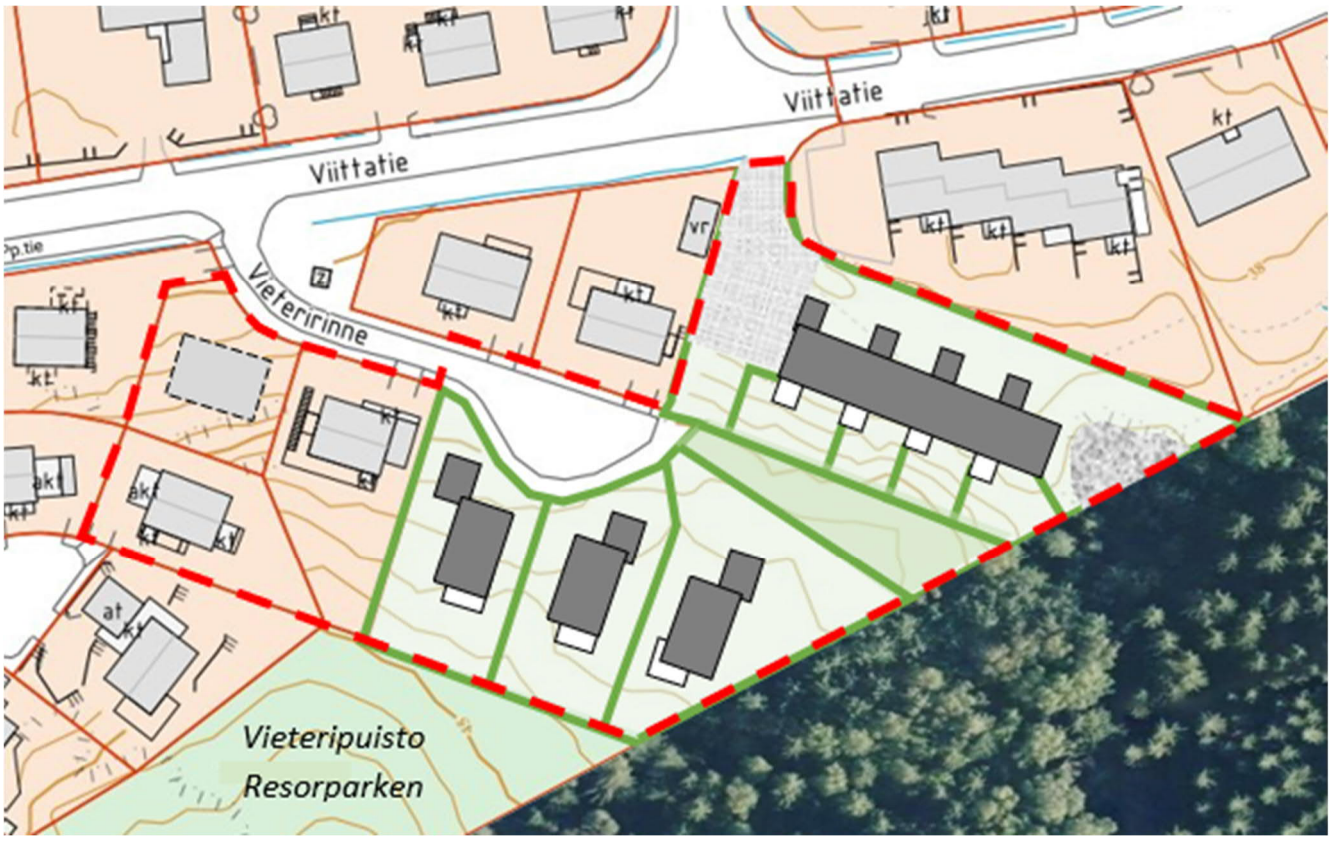
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

110500 VIETERIRINNE

HÄMEVAARA

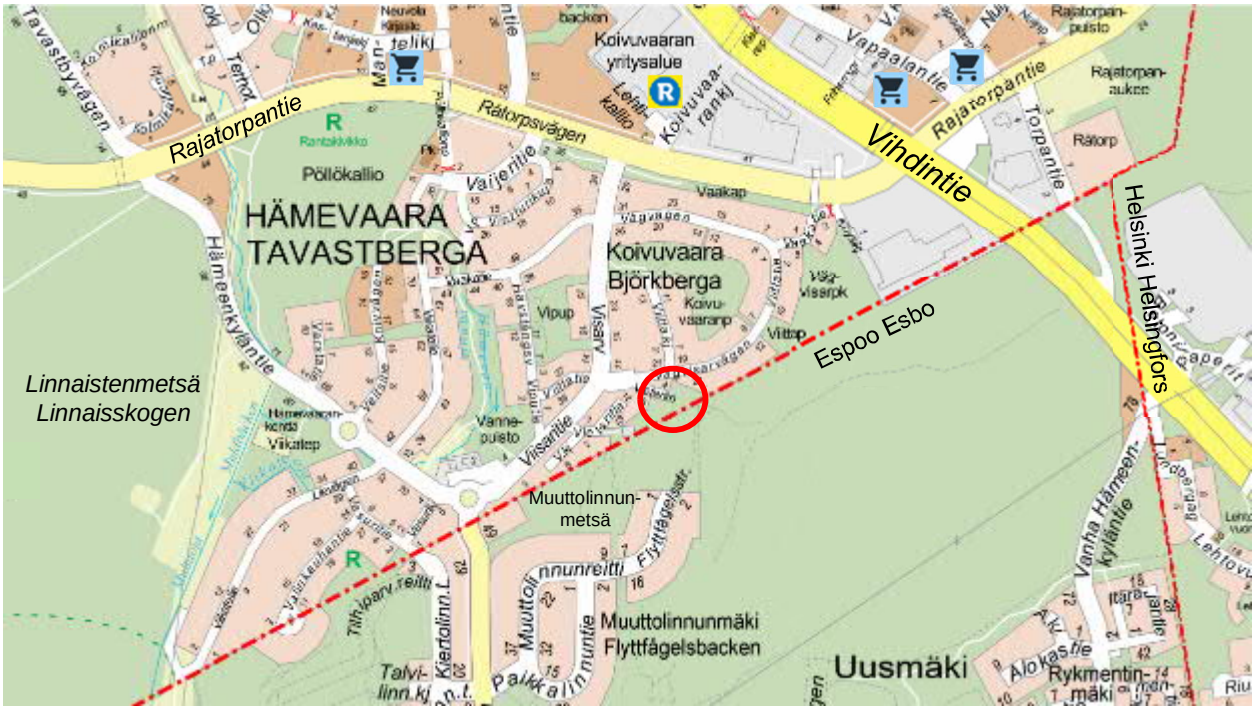


KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan selostus sekä tonttijako,
joka koskee 3.11.2020 päivättyä asemakaavakarttaa 110500

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vieteririnteelle asemakaavoitetaan neljä uutta pientalotonttia, rakennusoikeutta 1 100 k-m2 + taloustiloja 160 k-m2. Näiden keskimääräinen tonttitehokkuus e = 0,27 vastaa alueen tonttitehokkuutta. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Tonteille on valmiit kadut ja kunnallistekniikka. Samalla kolmen tontin asemakaavaa ajantasaistetaan vastaamaan annettuja poikkeamislupia. Ulkoiluyhteys Espoon metsään säilyy.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaava

Kaupunginosa 11 Hämevaara
Osa kortteleita 11040 ja 11041 sekä virkistys- ja katualueita

Asemakaavamuutos

Kaupunginosa 11 Hämevaara
Osa kortteleita 11040 sekä katualuetta

Tonttijako

Osa kortteleita 11040 ja 11041

Kaava-alueen sijainti

Vieteririnne 3, 5, 7, 9, 11, Vieteritie 12, Viittatie 24b

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4	Asemakaavan kuvaus	28
5	Asemakaavan toteutus	32

1. TIIVISTELMÄ

Ilmakuva kaava-alueelta etelästä. Google earth 2020

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat hakee asemakaavaa pientalotonteille Vieteririnteen päähän. Samalla tehdään kaavamuutos viereisille tonteille, jotka on toteutettu poikkeamisluvalla.

Alue on hiekka- ja moreenipohjaista sekametsää. Alue on jätetty asemakaavoittamatta suunnitellun Kehä II:n vuoksi, joka esiintyy vielä Espoon yleiskaavassa 2010, mutta on poistettu Uudenmaan maakuntakaavasta 2020.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3, kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

Yleiskaavaehdotuksessa alue on pientalovaltaista asuinaluetta AP.

Asemakaavassa kaavoitetaan erillispientalojen korttelialuetta AO, jolle tulee kolme uutta omakotitonttia (yhteensä 600 k-m2, tonttitehokkuus e = 0,29) ja asuinpientalojen korttelialuetta AP (500 k-m2, e = 0,25). Rakennusoikeutta tulee yhteensä 1 100 k-m2 (keskimäärin e = 0,27), lisäksi taloustiloja yhteensä 160 k-m2. Suurin kerrosluku on kaksi (II). Tonttitehokkuus vastaa jo kaavoitetun alueen keskimääräistä tonttitehokkuutta e = 0,27.

Alueella sovelletaan naapuritonttien kaavamääräyksiä ja rakentamistapaa harmaine peltikattoineen ja vaaleine julkisivuineen.

Tonteille on valmiit kadut ja valmis kunnallistekniikka.

Ulkoiluyhteys Espoon metsään säilyy, mitä varten kaavoitetaan lähivirkistysalue VL.

Asemakaavamuutoksessa huomioidaan aiemmin poikkeamisluvalla toteutettu kahden tontin lohkominen kolmeksi.

2. LÄHTÖKOHDAT

Viittatien uusia taloja, näkymä Viisaritieltä. TKa 25.4.2020

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

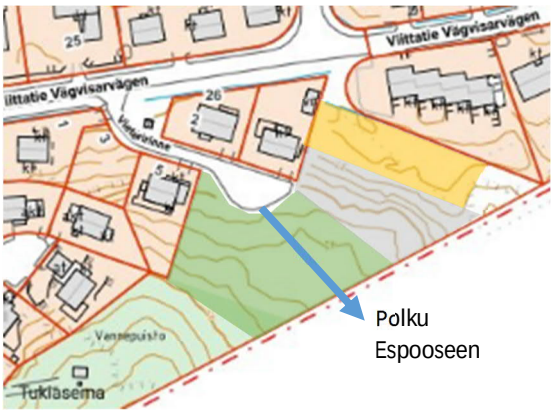
Alueen yleiskuvaus

Hämevaara on pääosin pientaloaluetta, mutta kaupunginosaan on rakennettu myös kerrostaloja.

Luonnonympäristö

Asemakaavoitettava alue on kangasta, kypsää sekametsää, pääpuulajina kuusi. Pohjoisosassa on läpipääsemätön ryteikkö kaadettuine puineen. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Espoon puolella on metsää, jota on osin asemakaavoitettu suojaviheralueeksi ja Kehä II:ta varten. Tällä kohdalla myöskään Espoon puolella ei ole arvokkaita luontokohteita.



Kasvillisuus. Männikkö. Kuusikko. Haavikko. Ryteikkö.

Maalajit. Kallio. Moreeni. Siltti. Hiekka.

Vieteririnteen pää. TKa 25.4.2020

Maaperä on hyvää rakennusmaata: pohjoisosassa hiekkaa, eteläosassa moreenia. Alueella on osin kallio lähellä maanpintaa, alueella on myös kalliopaljastumia. Alue on normaalisti rakennettavissa. Perustamisesta tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen maaperätutkimus.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavoitettava alue on rakentamaton. Vieteripuiston molemmin puolin tontit rajoittuvat kaupungin rajaan. Vieteririnteellä on kaksikerroksisia omakotitaloja (179 – 205 k-m2) vuosilta 2017 – 2020. Koillispuolella on yksikerroksinen rivitalo (349 k-m2) vuodelta 1989.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Palvelut

Hämevaarassa on päiväkoti Vaijeritiellä ja kaavoitetut päiväkotitontit Viisaritiellä ja Viikatekujalla. Koulu ja kaupat ovat Pähkinärinteessä. Vapaalassa on Lidl. Kauppakeskus Myyrmanniin on kävellen tai pyörällä 2,6 km, autolla 3,0 km ja sinne kulkee myös bussi.

Virkistys

Hämevaarassa on useita metsäisiä puistoja. Viikatepuistossa on pallokenttä. Pöllökalliolla ja Valinkauhantiellä on leikkikentät. Vieteripuisto liittyy Espoon Muuttolinnunmetsään.

Liikenne

Viittatie ja Vieteririnne ovat tonttikatuja. Viisaritietä yhteys Rajatorpantielle ja Espooseen.

Kehä II on poistettu maakuntakaavasta 2020.

Syksystä 2022 alkaen Hämeenkyläntieltä bussit 312 Linnainen – Hämevaara – Vapaala – Myyrmäki – Martinlaakso – Varisto – Askisto (ma-pe) ja 555 Leppävaara – Pähkinärinne – Vantaankoski. Rajatorpantielle tulee lisäksi tiheät runkobussilinjat 300 Elielinaukio – Pähkinärinne – Myyrmäki ja 530 Matinkylä – Espoon keskus – Jorvi – Myyrmäki sekä täydentävät bussilinjat 311 Kaivoksela – Myyrmäki – Hämeenkylä ja 321 Elielinaukio – Vanhakartano (ma-pe).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu: Lentomelutaso Lden 50…55 dB ei estä asuntorakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä.
- Tiemelu: Alue ei ole tiemelualuetta.

Tekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka sekä Viittatiellä että Vieteririnteen päässä (hulevesi, vesi, viemäri, sähkö, tieto). Alueella voidaan hyödyntää maalämpöä.

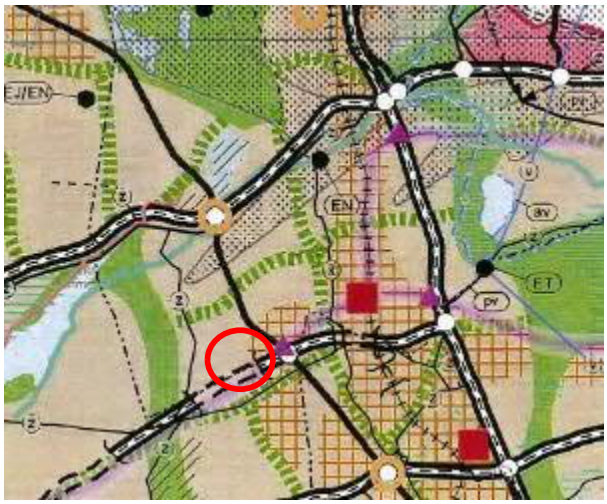
Maanomistus

Vantaan kaupunki ja kolmen nykyisen tontin osalta yksityiset.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

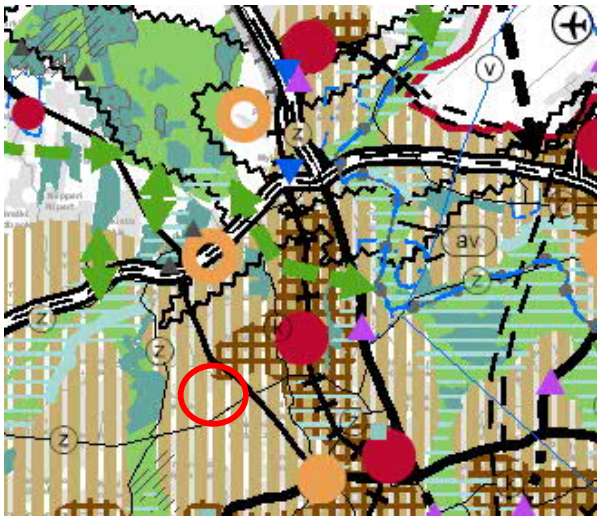
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017) => Asemakaava on tavoitteiden mukainen.



Maakuntakaava, voimassa

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on taajamatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta. (Uudenmaan liitto)
=> Asemakaava on maakuntakaavojen mukainen.

- Keskustatoimintojen alue.
- Taajamatoimintojen alue.
- Virkistysalue.
- Tiivistettävä alue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Asemakaava-alueen sijainti.



Uusimaa-kaava 2050, hyväksytty

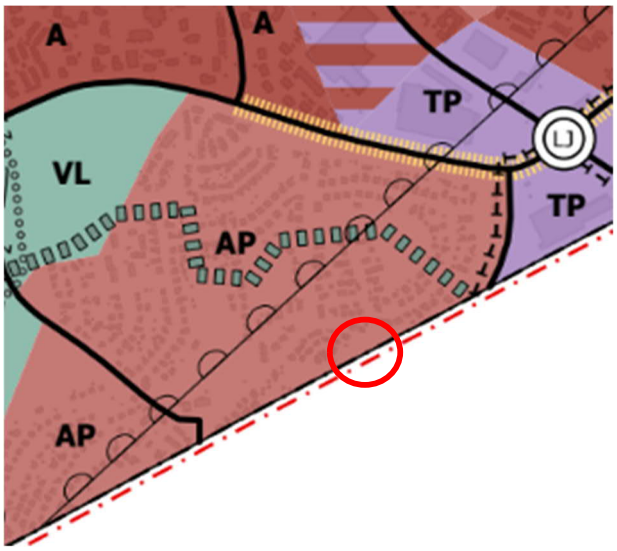
Kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Tämä kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Kehä II on poistettu.
(Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksynyt 25.8.2020)
=> Asemakaava on hyväksytyn maakuntakaavan mukainen.

- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaupan alue, laaturajoittamaton.

Vantaan yleiskaava

Vantaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Alue on pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. (Kv 17.12.2007)
=> Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

A1	Tehokas asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
c	Keskustatoimintojen alakeskus.
TP	Työpaikka-alue.
TY	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Asemakaava-alueen sijainti.



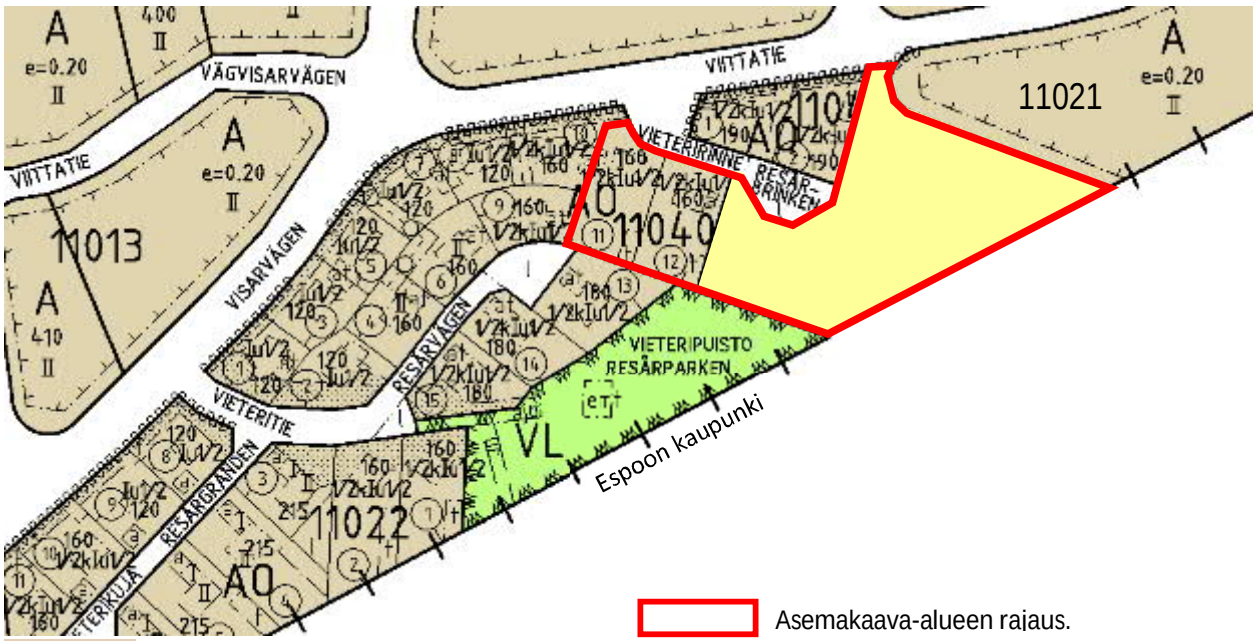
Vantaan yleiskaavaehdotus 2020

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Alue on pientalovaltaista asuinaluetta AP. (Kh 6.4.2020, ollut nähtävillä 22.4. – 18.6.2020) => Asemakaava on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

A	Asuinalue.
AP	Pientalovaltainen asuinalue.
TP	Monipuolinen työpaikka-alue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Katukuvan kehittämisvyöhyke.
	Ekologinen runkoyhteys.
	Laskeutumisvyöhyke.
	Asemakaava-alueen sijainti.

Vantaan voimassa oleva asemakaava

Kortteleissa 11040 ja 11041 on voimassa asemakaava 002040 (Kv 19.11.2011), jossa erillispientalojen korttelialueita AO. Osa alueesta on jätetty asemakaavoittamatta suunnitellun Kehä II:n vuoksi, mutta Kehä II on poistettu hyväksytystä maakuntakaavasta 2020.



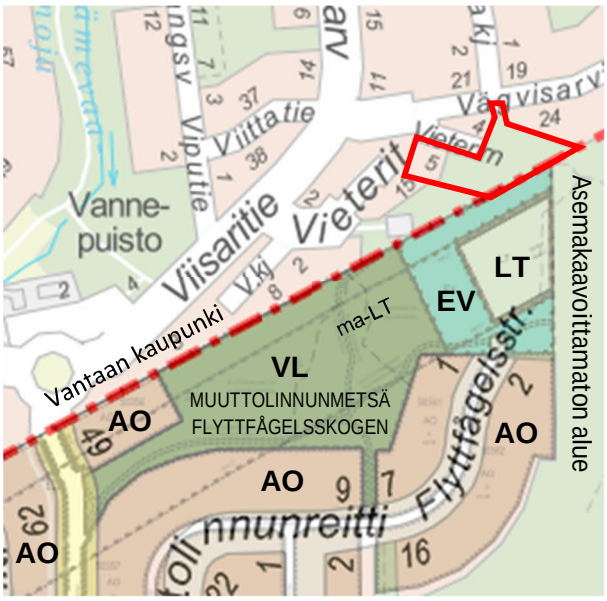
A	Asuntorakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Asemakaavoittamaton alue.

	Asemakaava-alueen rajaus.
11040	Korttelin numero.
e=0,20	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.
190	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
½klu½	Suurin kerrosluku, k = kellari, u = ullakko.

Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Poikkeamislupa

Vieteririnne 3 – 5:n ja Vieteritie 12:n tontteja koskee poikkeamislupa 11-0045-14-POP, myönnetty 18.6.2014 § 46, ollut voimassa 20.6.2018 asti, jolla kaksi tonttia on jaettu kolmeksi.



Espoon voimassa oleva asemakaava

Vantaan kaupungin rajalle on kaavoitettu tälle kohdalle suojaviheraluetta EV. Asemakaavassa on esitetty Kehä II:n ja sen tunnelin varaus. Itä-osa on asemakaavoittamatta.

AO	Erillispientalojen korttelialue.
EV	Suojaviheralue.
LT	Maantien alue.
VL	Lähivirkistysalue.
ma-LT	Liikennetunneli.
	Vantaan kaavoituskohde.

Espoon eteläosien yleiskaava

Yleiskaavassa on esitetty virkistysaluetta, Kehä II:n linjaus ja liikennetunneli. (KHO 29.1.2010)

A2	Tiivis ja matala asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
TP	Työpaikka-alue.
V	Virkistysalue.
	Kaksiajoratainen päätie tai pääkatu.
	Yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojakatu.
	Liikennetunneli.
	Joukkoliikenteen yhteystarve.
000000	Virkistysyhteys.

Espoon puolella ei ole vireillä yleiskaavan, maankäytön tarkastelun eikä asemakaavan laatimista.

Espoon karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartat.espoo.fi

Helsingin seudun asumisen, maankäytön ja liikenteen suunnitelma (MAL 2019)

Maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta. (HSL 26.3.2019; Kv 20.5.2019)
=> Kaava-alue kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen.

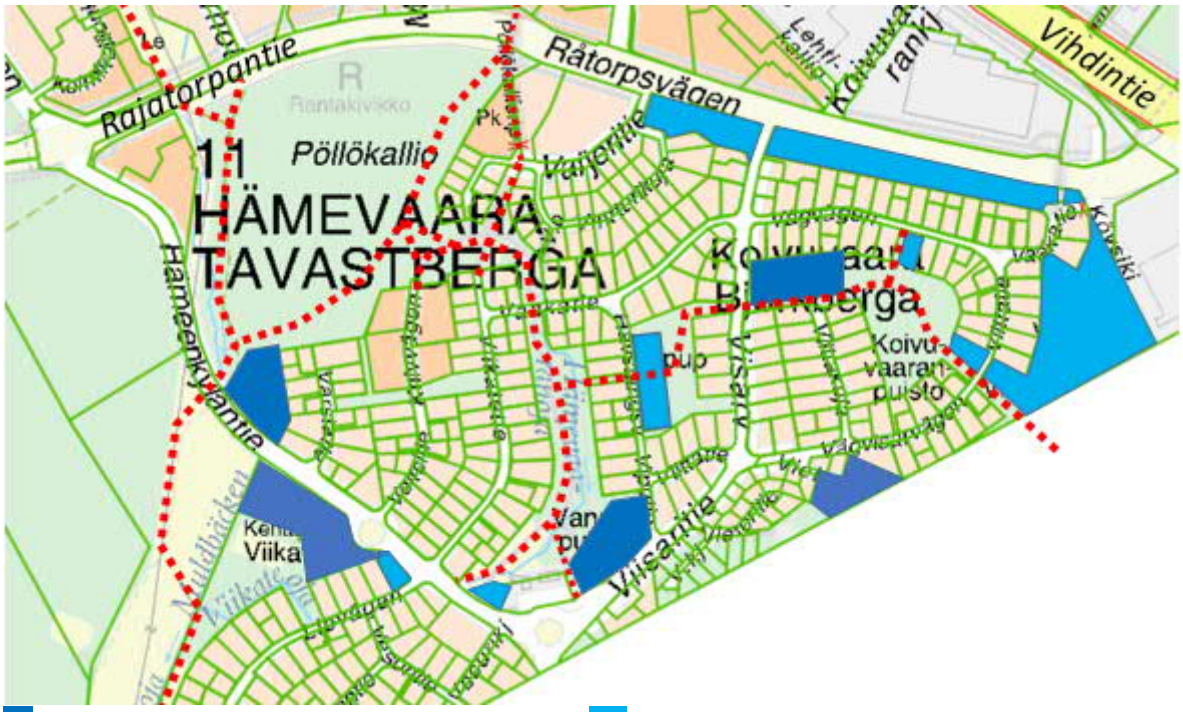
Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. (Kv 18.6.2018)

Hämevaaran historiaa

Hämevaaran vanhimmassa kaavassa 1957 alueelle toteutettiin väljää omakotirakentamista kauas Leppävaaran asemasta. 1960-luvulla Otto Wuorio Oy rakensi Koivuvaaraan matalia omakotitaloja. Tällöin saatiin myös kauppa ja yhteys Vihdintielle. Puolet (53 %) kaupunginosan rakennuksista on 1950- ja 1960-luvuilta. Vasta 1970-luvulla avattiin Rajatorpantie Myyrmäkeen ja palveluja tuli myös Pähkinärinteeseen. Asemakaavassa 1985 tonteille annettiin lisää rakennusoikeutta, mikä näkyy lisärakentamisena ja uudistumisena. Rakennuskannassa näkyy myös 2000-luvun täydennysrakentaminen. Uudet tontit ovat vanhoja pienempiä, mutta myös vanhoja tontteja on lohkottu.

Hämevaaran täydennysrakentamisen mahdollisuuksia



Yleiskaavan selostuksessa s. 67 esitetty kohde. Muu yleiskaavan mukainen kohde.

Hämevaaran täydennysrakentamiskohteita.

Täydennysrakentaminen keskittyy pääkatujen varsille, jolloin muun alueen ilme säilyy.

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2020

Kaavoitetaan uutta asuntokerrosalaa 240 000 k-m2. Vähintään 35 % kaavoitettavasta maa-alasta kohdentuu kaupungin maalle. Asemakaavat tuottavat kansainvälisesti kilpailukykyistä kaupunkiympäristöä. Kaavoitetaan riittävästi eri kokoisia ja houkuttelevia pientalotontteja hyville sijainneille. (Kh 28.10.2019 § 6, Talousarvio 2020 ja taloussuunnitelma vuosille 2020 – 2030, kaupunkisuunnittelu, s. 177)

=> Kaava tuottaa neljä pientalotonttia, kerrosalaa yhteensä 1 100 k-m2.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Tonttiliittymän paikka Viittatielle. TKa 25.4.2020

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava lisättiin kaavoitusohjelmaan 9.4.2020, aloituskokous 14.5.2020.

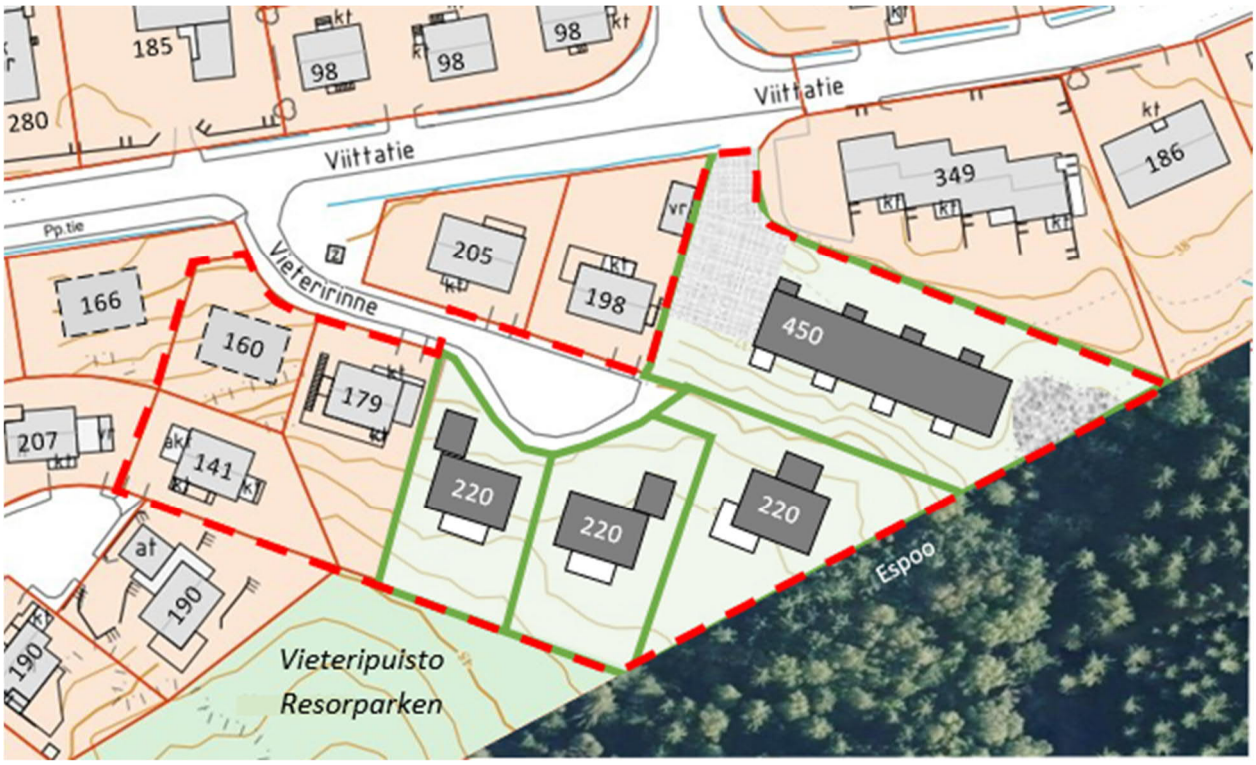
3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistuminen ja vuorovaikutus

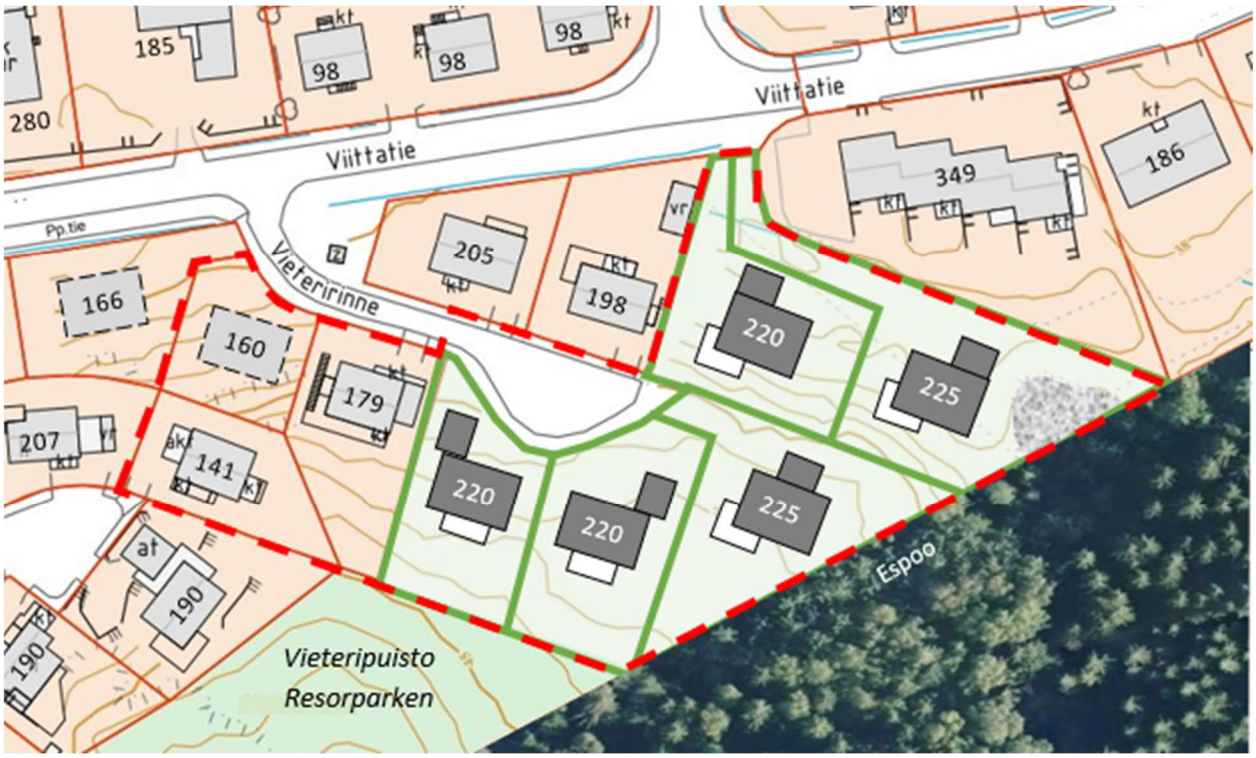
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 14.5.2020. Tavoitteet ja mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 22.6.2020 mennessä.
- Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 30.5.2020.
- Osallistuminen järjestettiin koronavirusepidemian vuoksi sähköpostitse ja puhelimitse. OAS sisälsi kaavoituksen lähtökohtia ja alustavia luonnoksia.
- Kuulutukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia; viranomaisina Espoon kaupunki, 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 ja kaupungin viranomaiset.

-



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 14.5.2020 havainnekuva, alustava luonnos A.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 14.5.2020 havainnekuva, alustava luonnos B.
Uudet tontit sekä nykyiset ja uudet talot ja niiden kerrosalat. Molemmissa tonttitehokkuus e = 0,25.
Samalla ilmoitettiin, että suunnitelmaa ja rakennusoikeutta voidaan tarkistaa kaavaehdotuksessa.

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Caruna Oy, 14.5.2020:
Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 20.5.2020:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

3. Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 29.5.2020:
Sähköverkko: ei huomauttamista.
Kaukolämpöverkko: ei huomautettavaa.

4. Kymmenen naapuria, 1.6.2020:
Vantaan yleiskaavan mukaisesti kaupungin periaatteena on eheyttävä rakentaminen eli tiivistäminen ja täydennysrakentaminen sekä palveluiden kehittäminen. Tämä tulisi toteuttaa niin, että suunnittelussa otetaan huomioon asukkaiden kokemat asuinympäristön muutos- ja parannustarpeet. Vantaan kaupunki 'myy' Hämevaaraa luonnonläheisenä kaupunginosana jota asukkaat arvostavat.

Viimeisenä neljänä vuotena Hämevaarassa on tehty valtavia täydennysrakentamisprojekteja ja työnalla on jo hyväksyttyjä kaavoja joilla sallitaan kaiken viheralueiden ja metsien/puuston kaato. Käytännössä Hämevaaran status ja imago on vihreänä kaupunginosana on hyvin alasajettu.

Hämevaara on ollut rakennustyömaana jo neljä vuotta ja käytännössä asukkaat ovat asuneet rakunnustyömaalla neljä vuotta. Trendille ei näy loppua. Näyttää siltä, että Vantaa ja suunnittelijat ovat tylysti sivuuttaneet täydennysrakentamisen tavoitteet – ympäristön, terveyden, viihtyvyyden – kuten myös Hämevaaran imagon ja palveluidenkin kannalta. Ajetaanko tässä taloudellista etua yhteisen edun, hyvinvoinnin ja terveyden sijasta. Palvelujen suhteen hämevaaralaiset käyttävät autoillen joko Myyrmäen tai Espoon Leppävaaran palveluita. Tällä hetkellä ainoa vapaa-ajan palvelu Hämevaarassa on tämä metsän tuoma virkistysalue.

Kysymyksessä oleva asemakaava suunnitelma ei tule vaikuttamaan merkittävästi Vantaan kaupungin taloudelliseen tilaan. Vantaalla ole myöskään kiinni investointeja tässä, joten ei ole mitään merkittävää syytä viedä alueen ihmisiltä tärkeintä luonto- ja virkistyskohdetta – jossa retkeillään, urheillaan, virkistytään – ja myös tutustutaan luonnon monimuotoisuuteen sekä luonnon että eläimistön rikkauteen. Vantaa lähinnä hyötyy metsän säästämisestä sillä sen avulla asukkaat ovat terveempiä ja voivat paremmin.

Vantaan tulee myös huomioida, että Espoo saattaa tehdä omat asemakaavansa tuohon Kuninkaankolmion alueelle, jolloin kyseisen kaavan toteutuessa virkistysaluetta ei todellakaan jäisi jälljelle nimeksikään. Mikäli Espoo suunnittelee alueelle katuosuuksia tai tieverkostoja, kuten he ovat maininneet, niin puut suojaavat sekä pienhiukkasilta että meluhaitoilta.

Tämä talvi ja kevät ovat näyttäneet maailmalle koronan muodossa vielä enemmän niitä asioita joilla on merkitystä. Yksi niistä on ehdottomasti luonto. Jätetään tämä alue ihmisten virkistyskäyttöön ja tukemaan ihmisten hyvinvointia ja parantamaan elämänlaatua. Jokainen tyytyväinen asukas tuottaa Vantaalle tuplasti enemmän arvoa ja myönteistä imagonäkyvyyttä kuin tämä nyt suunniteltu asemakaava.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti asuintontteja. Tuleville tonteille on jo rakennettu valmiit kadut ja kunnallistekniikka. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Tonttitehokkuus on maltillinen e = 0,27. Täydennyskaavoituksenkin jälkeen Hämevaaraan jää runsaasti puistoja (28 % maa-alasta).

5. Hämevaara-Seura ry, 12.6.2020:
Olemme tutustuneet Hämevaaran Vieteririnteen 110500 kaava-alueen lisärakentamissuunnitelmaan asukkaiden kanssa. Kadun kääntöpaikalta alkaa paljon asukkaiden käyttämä polku ja polusto Espoon puolelle ulkoilualueena käytettyyn metsään. Kehä 2 rakentamaton metsäalue on laaja ja täynnä polkuja Espoon asuinalueille ja säilyy vielä viheralueena.

Emme vastusta asuintalokaavoitusta ja tonteista on kysyntää. Mutta talojen väliin pitää jättää metsään kävelyreitti, joka pitää aidata jo rakennusaikoina ja erottaa selvästi kulkuväyläksi jo oleville metsän polustoille. Lähialueen jo olevat ulkoilualueet on todettu erityisen tärkeiksi erityisesti näin korona -aikana. Liitteenä kaksi kuvaa alueesta.

=> Yhteys Espoon metsään säilytetään. Työmaan erottamisesta ympäristöstään ja tarvittaessa aitaamisesta määrätään rakennusjärjestyksessä.

6. Vieteririnteen metsäalueen käyttäjät, 95 allekirjoitusta, 17.6.2020:
Vetoomus Vieteririnteen metsäalueen puolesta.

Vantaan kaupunki on suunnitellut lisää pientalotontteja Hämevaaraan, Vieteririnteen päähän. Tonttien käyttöönotto rakennusalaksi aiheuttaisi merkittäviä muutoksia nykyisille ja tuleville lähiseudulla asuville ihmisille. Alue on kaavoitettu niin, että koko Vantaan puolen vanha metsä kaadettaisiin, eikä kulkuyhteyttä viereiseen metsään enää olisi Vieteririnteeltä. Metsäpolku, joka lähtee Vieteririnteen kääntöpaikalta, on ollut samalla kohdalla jo vuosikymmeniä ja ihmiset, jotka asuvat Hämevaarassa ovat tottuneet käyttämään kävelyreittiä useissa eri tarkoituksissa. Metsäpolkua kulkevat koiran ulkoiluttajat, lenkkeilijät, lapsiperheet, työmatkalaiset, maastopyöräilijät, marjastajat ja sienestäjät ym. Kulkuväylä on todella suosittu ja päivittäin sitä käyttävät kymmenet ihmiset.

Vieteririnteen lähimetsä on luonnontilassa oleva vanha havu- ja lehtimetsä. Siellä kasvaa runsaasti erilaisia hyötykasveja muun muassa sieniä ja marjoja, joista paikalliset saavat nauttia. Metsän puusto on monimuotoista. Metsässä on sekä vanhaa puustoa että nuorta taimikkoa sekä runsaasti pintajuurakkoa. Metsässä on myös lahopuuta, joka vahvistaa biodiversiteettiä. Lahopuut ovat elintärkeitä monille luonnonvaraisille lajeille, kuten jäkälille, sienille ja pieneliöille. (5) Metsässä asuu myös monia eläinlajeja mukaan lukien rauhoitetut käpytikka ja satakieli. Jos metsä kaadetaan, menetetään hienot vanhat puut sekä metsänraivauksessa todennäköisesti vaurioitetaan myös jäljelle jäävän metsikön pintajuurakkoa sekä arvokasta pintakasvustoa.

Luonto on aina tuottanut ihmisille terveyttä ja parantanut elämänlaatua (1,3). Luonto on olennainen osa arkea ja vapaa-aikaa usealle Hämevaarassa asuvalle ihmiselle. Monet asukkaat ovat kulkeneet samaa polkua pitkin metsään jo 30 vuoden ajan. Metsä tarjoaa hiljaisen alueen taajama-alueella asuville. Suomalaiset ulkoilevat lähiluonnossa keskimäärin 156 kertaa vuodessa (1). Helppo pääsy metsään ja jokamiehenoikeudet ovat tärkeimmät edellytykset metsien hyvinvointivaikutusten saavuttamiseksi (1). Tutkimuksissa on todettu kiistattomasti metsien terveyshyödyt. Metsässä fyysinen aktiivisuus lisääntyy, mikä vaikuttaa suoraan terveyteen ja fyysiseen hyvinvointiin. Luonto elvyttää ja auttaa palautumaan stressistä sekä edistää sosiaalista hyvinvointia ja yhteisöllisyyttä (2,3). Ihmiset kokevat metsässä liikkuessa elpymistä, hyvinvointia, virkistystä ja elämyksiä (1). Metsien hyödyntäminen ihmisten hyvinvoinnin parantamiseksi on myös yhteiskunnalle taloudellisesti kannattavaa (1,4). Maa ja metsätalousministeriön toteuttama Kansallinen metsäohjelma 2015 suosittelee, että metsään pääsy tehtäisiin kaikille ihmisille helpoksi. Tavoitteena on huolehtia ulkoilureittien ylläpidosta ja parantaa reittien laatua ja lisätä lähireittien määrää erityisesti taajama-alueilla. (1) Jos vanha metsä kaadetaan, niin tästä ei kärsi pelkästään biodiversiteetti, vaan vaikutukset heijastuvat suoraan myös Hämevaarassa asuviin ihmisiin. Kulkuyhteys metsään katkaistaan ja luontoon lähtemistä hankaloitetaan merkittävästi.

Vantaan kaupunki määrittelee Hämevaaran erittäin luonnonläheisenä kaupunginosana, mitä sen asukkaat kovasti arvostavat. Alueella metsät ja puistot ympäröivät asutusta (6). Asukkaat ovat ostaneet ja rakentaneet kotinsa alueelle tätä ajatusta vaalien. Hämevaarassa yhdistyy taajama-asuminen ja luonnon läheisyys. Vantaan kaupungin täytyy vaalia tätä heidän omaa määritelmäänsä Hämevaarasta, eikä metsää saa kaataa vain muutaman tontin vuoksi ja samalla poistaa käyntiä metsään Vieteririnteen kohdasta. Metsä ja metsäpolku ovat erittäin arvokkaita Hämevaaran asukkaille.

Allekirjoituksellani vetoan Hämevaaran Vieteririnteeltä lähtevän metsän puolesta, että alue säilytetään nykyisellään.
[95 allekirjoittanutta.]

Lähdeluettelo

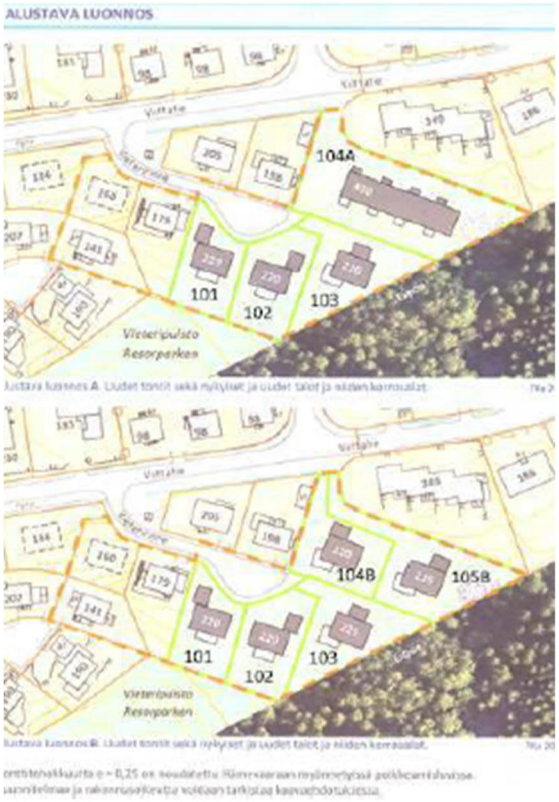
1. Maa. ja metsätalousministeriön toteuttaman Kansallinen metsäohjelma 2015: Metsät parantavat elämänlaatua; Työryhmän loppuraportti
2. HUS Mielenterveystalo; tietoa luonnon vaikutuksesta hyvinvointiin
3. Metsähallitus 2020; Luontoon.fi; Terveyttä ja hyvinvointia luonnosta
4. Luontoympäristön terveys- ja hyvinvointivaikutusten taloudellinen arvottaminen; Väinö Vähäsarja; Väitöskirja; Metsähallitus 2014
5. Luonnon perintösäätiö; luonnonperintosaatio.fi
6. Vantaan kaupunki, Kaavoitus ja maankäyttö; Hämevaara ja Linnainen; https//www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/suuralueet_ja_kaupunginosat/myyrmaki/hamevaara_ja_linnainen

=> Vantaan yleiskaavaehdotuksessa (2020) kaupungin pinta-alasta on osoitettu virkistysalueiksi 19 %, luonnonsuojelualueiksi 9 % sekä maa- ja metsätalousalueiksi 17 %; Linnaistenmetsään on lisätty luonnonsuojelualue. Täydennyskaavoituksenkin jälkeen Hämevaaraan jää runsaasti puistoja (28 % maa-alasta). Kasvavassa kaupungissa on jatkuva kysyntä pientalotonteille. Tämä alue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Yhteys Espoon metsään säilytetään. Espoon metsään pääsee myös lännempää Vieteritieltä ja idempää Viittatieltä. Suurin osa Suomen lintulajeista on rauhoitettuja. Satakieli ja käpytikka ovat lajeina elinvoimaisia, eikä kummankaan lajin esiintyminen alueella ole este rakentamiselle tai muullekaan maankäytölle.

7. Vantaan kaupunginmuseo, 17.6.2020:
Ei huomautettavaa.

8. Naapurit Vieteririnteeltä, kuusi henkilöä, 21.6.2020:
Vaadimme, ettei Vieteririnteelle kaavoitettavan täydennysalueen suunnitelmia toteuteta sellaisina kuin ne on esitetty Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (päivätty 14.5.2020). Seuraavassa esitämme perustelut vaatimuksellemme ja esittelemme alueen ilmettä ja nykyisiä ulkoilureittejä tukevan ratkaisun, jossa on huomioitu arvioitavana olevan suunnitelman puutteet.

Arvioitavana olevan suunnitelman puutteet
Nyt arvioitavanamme olevassa suunnitelmassa ollaan kaavoittamassa Vieteririnteelle erittäin tiiviisti neljä (alustava luonnos A) tai viisi (alustava luonnos B) tonttia vuoden 2011 suunnitelmassa (Pientaloja Hämevaaraan, Rakentamisohje 18.10.2011) esitellyn kolmen tontin sijaan. Tämän 2011 tehdyn tonttijaon suunnitelmasta on jo poikettu poikkeamisluvalla lisäämällä yksi tontti Vieteritien perälle tiivistämällä näin aiempaa suunnitelmaa ja pienentämällä tontteja (Vieteritie 12). Toimitetussa alustavassa suunnitelmassa tontit ja rakennukset on sijoitettu mielestämme ilmakuvan perusteella maksimaalisesti Vantaan nykyistä metsäaluetta hyödyntäen paneutumatta rakennusten, maaston muotojen ja puistoisen yleisilmeen luomiseen. Viereisessä kuvassa 1 alustavan suunnitelman tontit on numeroitu viittauksia varten.



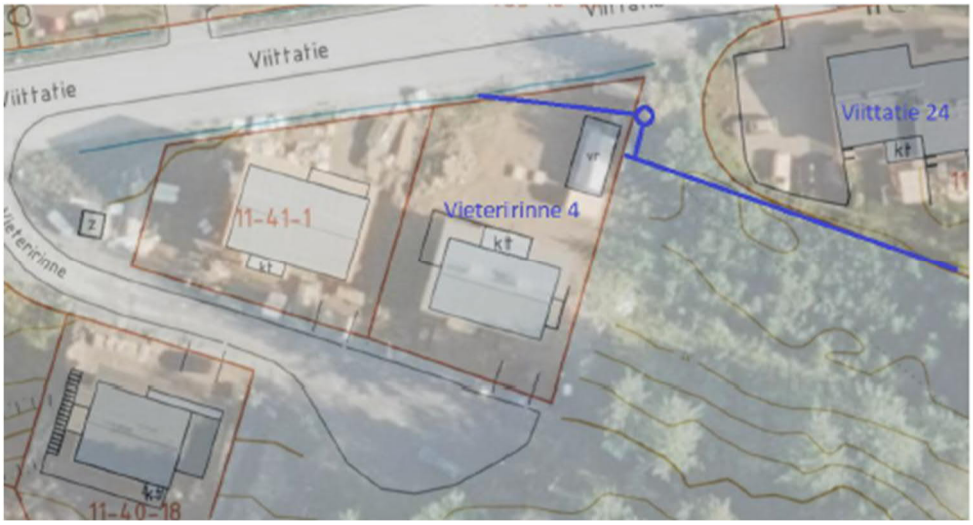
Kuva 1. Alustavan luonnoksen tonttijako numeroituna.

Yleisesti
Arvioitavana olevassa suunnitelmassa itäisimipien tonttien (kuva 1, tontit 104A/104B ja 105B) suunnittelussa ei ole riittävästi huomioitu tontille kulkua, maaston muotoja, sijoittelua, tonttien pohjoislaidalla olevaa ojaa eikä hulevesiä.

Rakennusten sijainti
Nykyiset asunnot (Vieteririnne 2,4,5, Vieteritie 12) on suunniteltu siten kuin rakentamisohjeessa (2011) on ohjeistettu. Rakennusten suunnittelu, ikkunoiden, terassien ja rakennusten sijoittelu on pohjautunut tähän tietoon. Muuttamalla tulevien rakennusten sijaintia poikkeamalla rakennusohjeesta 2011 heikennetään jo olemassa olevien rakennusten suunnittelun lopputulosta epäreilulla tavalla. Uudelleen sijoitellut rakennukset arvioitavanamme olevassa alustavassa suunnitelmassa tulevat merkittävästi heikentämään Viittatie 24:n, Vieteritie 12 sekä Vieteririnne 4:n ja 5:n näkymiä verrattuna rakentamisohjeen ratkaisuun. Jos asunnot toteutetaan alustavassa luonnoksessa B (ks. edellä kuva 1) esitetyllä tavalla, tulee näkymä Vieteririnteen olemassa olevien asuntojen ikkunoista olemaan suoraan naapuritalojen seinään tai ikkunaan.

Vieteririnne 4:n päärakennuksen toteutunut sijainti poikkeaa rakentamisohjeessa esitetystä rakentamispaikasta yhdellä metrillä itään päin (ks. kuva 6). Talousrakennus on rakennettu kaavassa määrätyllä paikalle, yhden metrin etäisyydelle itärajasta. Johtuen talousrakennuksen lyhyestä etäisyydestä tontin rajaan, talousrakennuksen ympärillä olevista routaeristeistä ja rakennuksen kohdalla sijaitsevasta ojasta, raja-aidan rakentaminen ei ole mahdollista talousrakennuksen kohdalle.

Aikaisemmin Vieteririnne 4:n halki kulkenut oja on tontille rakentamisen yhteydessä vuonna 2016 putkitettu ja yhdistetty Viittatien suuntaisen ojan kanssa.



Kuva 2. Vieteririnne 4:n ja Viittatie 24:n välissä kulkevan ojan reitti nykyisin

Maaston muodot

Maaston muodot estävät rakennusten luontevan sijoittamisen metsän alarinteelle edellä kuvan 1 tonteilla 104A/104B ja 105B. Ilmakuvan korkeuskäyrät näyttävät tonttien 103 ja 104 rakennusten välisen pudotuksen olevan noin 4 metriä. Tämän lisäksi tontti 103 jatkaa nousuaan yli 2 metriä kohti metsän/puistoalueen huippua. Alustavan suunnitelman ehdotus on suoraan ristiriidassa vuoden 2011 kaavamääräyksen kanssa: Rakennukset tulee sovittaa maastoon ja naapurirakennuksiin luontevasti. Suuria keinotekoisia täyttöjä tulee välttää. [3] Lisäksi nykyinen Espoon puolelle jäävä metsä varjostaa alustavan suunnitelman reunimmaisia tontteja merkittävän osan päivästä.

Hulevedet

Kuntaliiton laatimassa hulevesioppaassa (2012) todetaan seuraavaa: Rakennetuilla alueilla hydrologia muuttuu aina luonnontilaisesta, sillä rakentaminen lisää väistämättä vettä läpäisemättömiä pintoja. Kaavoituksessa esitettävät maankäytön ratkaisut vaikuttavat ratkaisevasti huleveden määrään ja laatuun. Koska rakentaminen muuttaa paikan vesiolosuhteita, suunnitellun rakentamisen vaikutus valuma-alueen hydrologiaan on selvitettävä. (Hulevesiopas 2012, s. 20, 45).

Alustavan suunnitelman kattava jyrkähkö metsäalue sitoo nykyisellään loistavasti metsästä valuvia hule-/sulamisvesiä sekä toimii luonnollisena hulevesikanavana kohti Viittatien läheistä ojaa.

Käyntiä kuvan 1 tonteille 104A/104B ja 105B ei tulisi rakentaa Viittatieltä. Tonttien 104A/104B ja 105 pohjoislaidalla on oja, joka laskee Vieteririnne 4:n suuntaan ja päättyy tontin rajalle (ks. kuva 2). Oja on yhdistetty tästä päästä putkella Viittatien suuntaiseen ojaan. Yhdistettyjen ojien kokoeroista johtuen putken alkupäätä ei ole voitu asentaa ojan pohjalle, jotta putki kaataisi vedet

oikeaan suuntaan (ks. kuva 3). Putken pään korkeus Viittatien puoleisessa ojassa määräytyy ojan pohjan mukaan. Viittatien laidalla kulkevaa ojaa ole mahdollista kaivaa syvemmäksi, sillä ojan pohjalle on asennettu sähköputkia, ilmeisesti katuvaloille (ks. kuva 4). Mikäli alueelle rakennettaisiin tonttiliittymä, jouduttaisiin putkitusta jatkamaan itään päin, jolloin putken alkupään korkeus nousisi edelleen suhteessa ojan pohjaan.

Kuva 3. Putkitetun ojan alkupää Vieteririnne 4:n itäpuolella

Kuva 4. Putkitetun ojan loppupää Viittatien puolella

Etenkin kuvan 1 tonttien 104A/104B ja 105B valumavedet kuormittavat olemassa olevia Vieteririnne 4:n ja Viittatie 24:n tontteja. Nykyisen alueella olevan metsikön kasvuston ja maaston muotojen ansiosta hulevedet pääosin sitoutuvat maaperään, eivätkä rasita alapuolisia tontteja, eivätkä hulevesiverkostoa. Tonttien 104A/104B ja 105B etelälaidalla on jyrkkä rinne ja pohjoislaita on nykyisessä tilassaan rivitalotonttia alempana oleva kostea risukko. Mikäli alueelle rakennetaan asuintaloja, maastonmuodoista ja viereisistä rakennuksista johtuen rakennukset on rakennettava rinteeseen. Tonttien alalaidat jäävät koskeaan painanteeseen, ettei maata koroteta. Maan korot-

taminen ja etenkin kasvuston ja maaperän muutokset päästävät hulevedet tonttien läpi pohjoislaidalla sijaitsevaan ojaan. Ojien korkoerojen ja nykyisen putkituksen vuoksi oja ei kuitenkaan poista vesiä ellei veden pinta nouse merkittävästi. Tällöin vesi voi nousta myös talojen pihoille ja pahimmassa tapauksessa rakennusten perustuksiin.

Kuvan 1 tonttien 101 – 103 alue puolestaan auttaa nykyisellään erityisesti talven jälkeisten sulamisvesien hallinnassa. Sulamisvedet valuvat metsästä keväisin Vieteririnnettä pitkin rasittaen Vieteririnne 2:sta ja 5:sta. Kaiken puisto-/metsäalueen kaataminen ja rakentaminen lisää puistoalueen hulevesien rasittavuutta merkittävästi. Hulevesien hallintaan on tästäkin syytä kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennusoikeuksien tarkastelu
Mielestämme alustavan suunnitelman rakennusoikeudet ovat ylimitoitettuja jo rakennetun alueen kanssa. Rakennusoikeusneliöt on yhtenäistettävä Vieteririnteen muiden asuntojen kanssa siten, että kääntöpaikan eteläpuolella rakennusoikeutta olisi 160 m2 ja itäpuolella 190 m2. [2]

Virkistysreitti ja sinne pääsy
Vaadimme muutosta arvioitavanamme olevaan suunnitelmaan myös tarkasteluamme asiaa virkistysreitin ja -alueen kannalta. Esitetyssä kaavamuutoksessa alue on kaavoitettu niin, että koko kaavoittamaton metsäalue kaadettaisiin, eikä kulkuyhteyttä viereiseen metsään enää olisi Vieteririnteeltä. Kulkuyhteyden katkeamisesta aiheutuu välitöntä haittaa nykyisille ja tuleville lähiseudulla asuville ihmisille. Metsäpolku, joka alkaa Vieteririnteen kääntöpaikalta, on ollut samalla kohdalla jo vuosikymmeniä ja lähialueen ihmiset käyttävät reittiä useissa eri tarkoituksissa (koiran ulkoiluttajat, lenkkeilijät, lapsiperheet, työmatkalaiset, maastopyöräilijät, suunnistajat, marjastajat ja sienestäjät ym.). Kulkuväylä on todella suosittu ja päivittäin sitä käyttävät kymmenet ihmiset. Luonto onkin olennainen osa arkea ja vapaa-aikaa Hämevaarassa asuville ihmisille ja metsä tarjoaa hiljaisen alueen taajama-alueella asuville.

Myös alkuperäisessä Hämevaaran asemakaavamuutoksessa (2011) on erityismaininta, että metsään pääsy tulee säästää, ulkoilureittien jatkuvuus Espoon puolelle tulee turvata ja lähivirkistysalue jättää rakentamatta. (Hämevaara – 002040, asemakaavamuutos 2011).

Vieteririnteen lähimetsä on luonnontilassa oleva vanha havu- ja lehtimetsä, jossa kasvaa runsaasti erilaisia hyötykasveja (marjoja, sieniä). Metsän puusto, kasvillisuus ja eläinlajisto ovat monimuotoisia. Jos koko metsä kaadetaan, menetetään hienot vanhat puut sekä metsänraivauksessa todennäköisesti vaurioitetaan myös jäljelle jäävän metsikön pintajuurikkoa sekä arvokasta pintakasvustoa.

Tutkimuksissa on todettu kiistattomasti metsien terveyshyödyt. Luonto tuottaa ihmisille terveyttä ja parantaa elämänlaatua. Helppo pääsy metsään ja jokamiehenoikeudet ovat tärkeimmät edellytykset metsien hyvinvointivaikutusten saavuttamiseksi. Metsien hyödyntäminen ihmisten hyvinvoinnin parantamiseksi on myös yhteiskunnalle taloudellisesti kannattavaa. Maa ja metsätalousministeriön toteuttama Kansallinen metsäohjelma 2015 suosittelee, että metsään pääsy tehtäisiin kaikille ihmisille helpoksi. Tavoitteena on huolehtia ulkoilureittien ylläpidosta ja parantaa reittien laatua ja lisätä lähireittien määrää erityisesti taajama-alueilla. Jos kaavasuunnitelma toteutetaan esitetyn mukaisesti ja kulkuyhteys Vieteririnteeltä metsään katkaistaan kokonaan, hankaloittaa tämä luontoon pääsyä merkittävästi ja heikentää siten alueen ihmisten hyvinvointia ja elämänlaatua. (Kansallinen metsäohjelma 2015, Metsät parantavat elämänlaatua; Metsähallitus 2020,

Luontoon.fi, Terveyttä ja hyvinvointia luonnosta; Luontoympäristön terveys- ja hyvinvointivaikutusten taloudellinen arvottaminen, V. Vähäsarha, Metsähallitus 2014).

Hämevaaran ominaispiirteet
Vantaan kaupungin internetsivuilla todetaan, että ”Hämevaara ja erityisesti Linnainen ovat erittäin luonnonläheisiä kaupunginosia, mitä niiden asukkaat kovasti arvostavat. - - Hämevaarassa metsät ja puistot ympäröivät asutusta.” Hämevaaran asukkaat ovat ostaneet ja rakentaneet kotinsa alueelle tätä ajatusta vaalien. Hämevaarassa yhdistyy taajama-asuminen ja luonnon läheisyys. Hämevaaran puistoalueille on kuitenkin viime aikoina rakennettu ja kaavoitettu paljon uusia rakennuskohteita: Viikatepuisto (nro 002358), Vipupuisto (nro 002359), Koivuvaaranpuisto (nro 002360) ja Vaakapuisto (nro 002398). [4] Nyt myös Vieteririnteelle aiotaan rakentaa arvioitavanamme olevan suunnitelman mukaisesti uusia pientalotontteja. Nämä kaikki täydennysrakennuskohteet yhdessä vähentävät tuntuvasti Hämevaaran puistikoita ja metsiä, ja viheralueet ovat tulevaisuudessa vaikeammin saavutettavissa. Jos nämä suunnitelmat toteutetaan, ei Hämevaaraa voida enää luonnehtia erittäin luonnonläheiseksi kaupunginosaksi, jossa metsät ja puistot ympäröivät asutusta. Vantaan kaupungin täytyy vaalia omaa määritelmäänsä Hämevaarasta ja kaavoituksessa tulee taata kulku Vieteririnteeltä metsään. (Vantaan kaupunki, Kaavoitus ja maankäyttö; Hämevaara ja Linnainen [5]

Vantaan kaupungin visio, arvot ja strategia
Vantaan kaupungin valtuustokauden strategiassa 2018–2021 (kv. 11.2.2017) todetaan, että Vantaan visio on ”Rohkea ja rento Vantaa on edelläkävijä ja vastuullinen kasvun keskus”. Samalla todetaan, että yksi Vantaan arvoista on vastuullisuus, jolla tarkoitetaan hyvän elämän turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Yksi strategisista painopistealueista ja tavoitteista on ”Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien”.

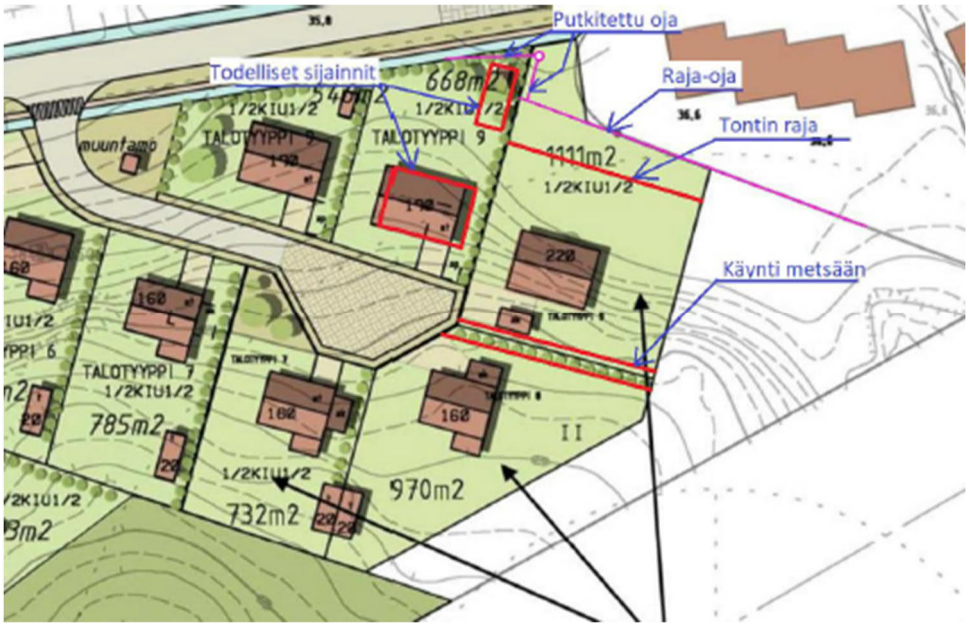
Vieteririnteelle suunnitellulla täydennysrakentamisella tuhotaan peruuttamattomasti metsää ja poistetaan mahdollisuus päästä jäljellä oleviin metsiin. Toteuttamalla täydennysrakennussuunnitelmansa esittämänsä mukaisesti, toimisi Vantaa täysin visionsa, arvojensa ja strategiansa vastaisesti. Luonto kuuluu olennaisena osana nykyisten ja tulevien sukupolvien hyvään elämään. [6]

Kaavoitusehdotuksemme
Alueelle laaditussa rakentamisohjeessa (2011) on esitetty aiempi suunnitelma koskien koko täydennysrakentamisaluetta. Rakentamisohjeessa on tarkasteltu huolellisesti asuntojen sijainteja suhteessa toisiinsa, maastonmuotoihin, metsään ja ilmansuuntiin (ks. alla kuva 5 ja liite 2). Lisäksi Hämevaaraan on perehdytty kaupunginosana seikkaperäisesti yhtenäisen ilmeen luomiseksi, maaston muotojen hyödyntämiseksi ja rakennusten sijoittelemiseksi luonnolliseksi kokonaisuudeksi, joka tukee puistomaisen Hämevaaran ominaispiirteitä.

Kuva 5. Täydennysrakentamisalueen alkuperäisen suunnitelman kuvitusta.

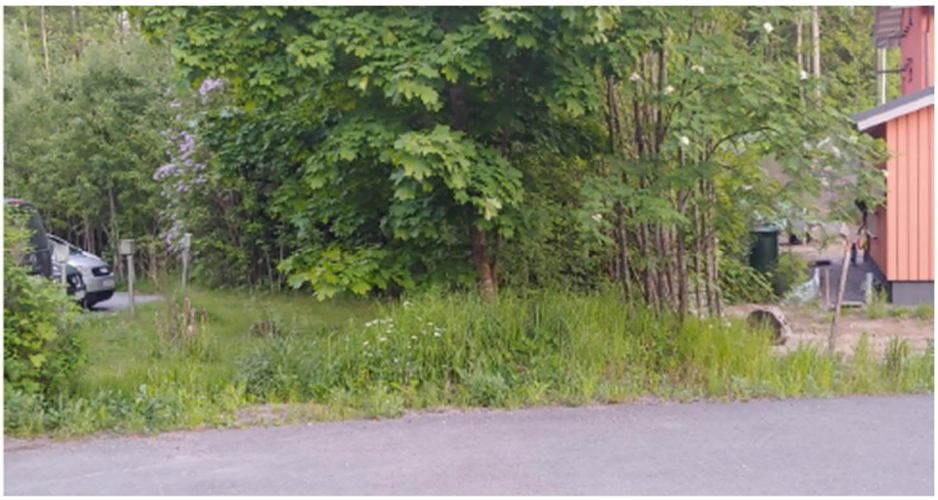
Olemme harmissamme menettäessämme palan loistavaa metsäaluetta asuinkäyttöön, mutta olemme kuitenkin valmiita hyväksymään Vieteririnteen täydennysrakentamisen rakentamisohjeessa (2011) esitetyn mukaisesti pienin muutoksin.

Kuvassa 6 esitellyssä ehdotuksessamme on käytetty rakentamisohjeen suunnitelmaa pohjana. Lisäksi on huomioitu olemassa olevien rakennusten sijainnit, kaavoitettavan alueen pohjoislaidassa kulkeva oja, sekä käynti metsään. Metsään käynti suoraan Vieteririnteen päästä sijoittuisi näin tonttien omien kulkuväylien yhteyteen antaen terassille oleskelulle rauhan sisäpihoilla suunnitelluilla tonteilla.



Kuva 6. Ehdotus kaavaksi Vieteririnteelle

Esitämme Vieteririnne 4:n itäpuolelle kaavoitettavan tontin rajaamista ojan eteläpuolelle, jotta kyseisen tontin ja Viittatie 24:n välille jää luonnollinen näköeste, eikä keinotekoista raja-aitaa ojan kohdalle tarvita. Vieteririnne 4:n ja Viittatie 24:n välinen puistokaistale säilyisi tällöin nykyisellään näköesteenä, eikä raja-aitaa Vieteririnne 4:n talousrakennuksen kohdalle tarvita (kuva 7).



Kuva 7. Vieteririnne 4:n ja Viittatie 24:n välinen puistokaistale.

Ehdotuksessamme käynti metsään jää lähelle olemassa olevaa sijaintiaan ja jatkuu metsässä luontevasti maastonmuodot huomioiden. Kaupungin olisi kuitenkin huolehdittava polun raivaamisesta ja kunnostamisesta kuljettavaan kuntoon sekä yhdistämisestä metsän reittiverkostoon. Vieteririnteelle jo rakennettu kunnallistekniikka saataisiin hyödynnettyä sellaisenaan, eikä maarakennustöitä tarvittaisi tonttien muutostöihin.

Pientaloja ei myöskään rakennettaisi niin luonnottoman ahtaasti ja kaupunginosaan sopimattomasti kuin arvioitavanamme olevassa suunnitelmassa on esitetty. Naapuritalot sijaitsisivat lomittain, eivätkä ne varjostaisi toisiaan ja sijaitsisivat luonnon tarjoamia maaston muotoja hyödyntäen.

Lopullisessa kaavassa huomioitavaa
Rakennusten ja ajoväylien paikat on suunniteltava niin, että tavanomaiset etäisyydet olemassa oleviin rakennuksiin toteutuvat. Vieteririnne 4:n ja 5:n sekä Viittatie 24:n rakennukset on suunniteltu olevan puistoon rajautuvilla tonteilla. Vieteririnne 4:n asuinrakennus on rakennettu kolmen metrin päähän itärajasta. Vieteririnne 5:n asuinrakennuksessa kiinteästi oleva autokatos sijaitsee kahden metrin päässä rajasta. Uusien tonttien kaavoituksessa ja rakennusten sijoittamisessa tonteille on jätettävä länteen päin tavanomaista suurempi etäisyys, mikä vaikuttaa kaikkien alueelle kaavoitettavien asuntojen sijoittamiseen. Kiinteistöjen on sovittava sijoittelultaan ja kooltaan olemassa olevaan rakennuskantaan.

Rakentamista Vieteritie 4:n itäpuolelle olisi rajoitettava vähintään ehdottamamme mukaisesti (ks. kuva 6), jotta hulevesien hallinta saadaan toteutettua toimivalla ja luonnollisella tavalla ja uudet rakennukset saadaan sopimaan luonnollisesti maaston muotoihin. Mikäli kyseiselle alueelle kaavoitetaan tontteja, on rakentamisen vaikutus valuma-alueen hydrologiaan myös selvitettävä, kuten Hulevesioppaassa on selvitetty. Vantaan kaupungin on vastattava rasitettaville kiinteistöille rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvista ongelmista.

Vieteririnne 5:ssä oleva lämpökaivo aiheuttaa etäisyysvaatimuksen suunnitteilla olevalle alueelle. Lämpökaivo sijaitsee n. 3,5 metrin etäisyydellä itärajasta. Tontilla sijaitseva puuvaja on rakennettu 2 metrin päähän rajasta 8 m etäisyydelle päärakennuksesta etelään päin rakennusohjeen mukaisesti (Vieteririnne 5).

Vieteririnteen kautta tulee jatkossakin päästä lähimetsään ja uudessa kaavasuunnitelmassa tämä kulkureitti tulee taata.

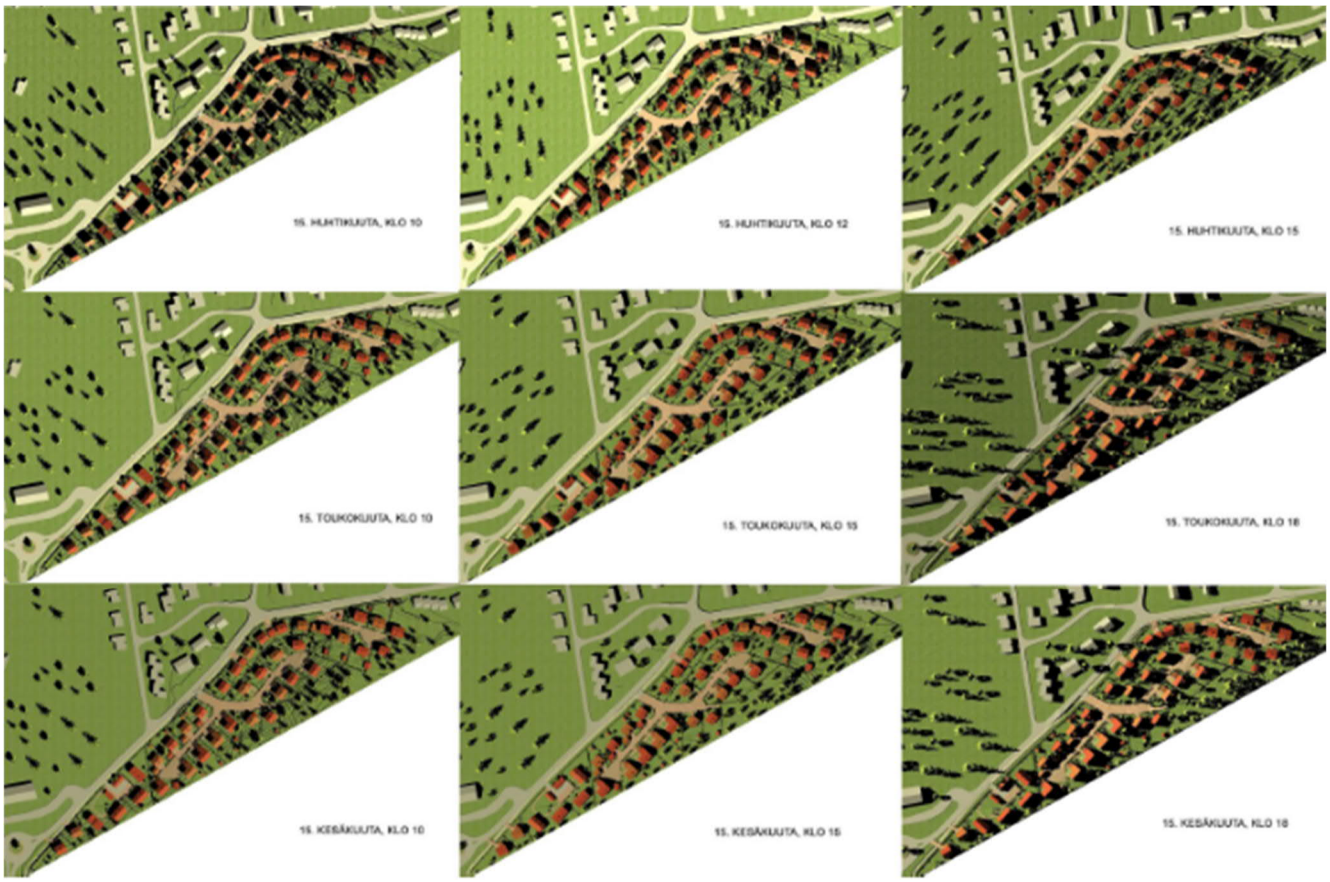
LÄHTEET

1. Vantaan kaupunki 18.10.2011. Pientaloja Hämevaaraan, rakentamisohje. Saatavissa: https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/108777_R00105_rakentamisohje_Hamevaara_raja18102011.pdf
2. Suomen Kuntaliitto 2012. Hulevesiopas. Sivut 20 ja 45. Saatavissa: https://shop.kuntaliitto.fi/download.php?filename=uploads/hulevesiopas-2012.pdf
3. Vantaa 28.2.2011, tarkistettu 19.9.2011. Hämevaara – 002040, asemakaavamuutos 2011. Saatavissa: https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/109762_kaupsu_002040_selostus.pdf
4. Maa- ja metsätalousministeriö 2013. Kansallinen metsäohjelma 2015, Metsät parantavat elämänlaatua.
5. Luontoon.fi, Terveyttä ja hyvinvointia luonnosta. Saatavissa: https://www.luontoon.fi/terveyttajahyvinvointialuonnosta
6. V. Vähäsarja 2014. Luontoympäristön terveys- ja hyvinvointivaikutusten taloudellinen arvottaminen. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja. Saatavissa: https://julkaisut.metsa.fi/assets/pdf/lp/Asarja/a210.pdf
7. Vantaan kaupunki. Hämevaara ja Linnainen. Saatavissa: https://www-vantaa.fi/ asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/suuralueet_ja_kaupunginosat/myyrmaki/hamevaara_ja_linnainen
8. Vantaan kaupunki. Myyrmäen kaavat. Saatavissa: https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/asemakaavoitus/myyrmaen_kaavat
9. Vantaan kunnanvaltuusto 11.12.2017- Valtuustokauden strategia 2018-2021. Saatavissa: https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136267_Valtuustokauden_strategia_2018-2021.pdf

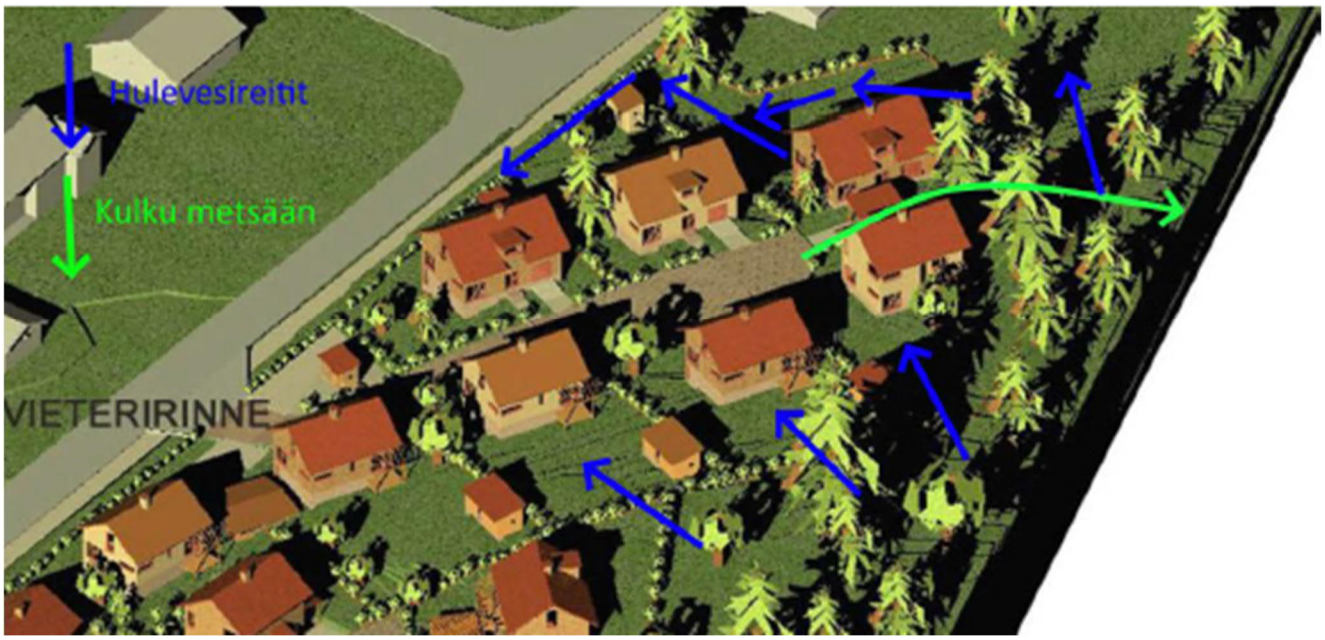
LIITTEET

Liite 1. Täydennysrakentamisalueen rakentamisohjeen 2011 kuvitusta
Liite 2. Hulevesireitit ja metsään kulku hahmoteltuna 2011 rakentamisohjeen havainnekuvaan
Liite 3. Valokuva metsäpolusta

Liite 1. Täydennysrakentamisalueen rakentamisohjeen kuvitusta. Lintuperspektiivi



Liite 1. Täydennysrakentamisalueen rakentamisohjeen kuvitusta. Valo- ja varjotarkastelua



Liite 2. Hulevesireitit ja metsään kulku hahmoteltuna 2011 rakentamisohjeen havainnekuvaan

Liite 3. Metsäpolku

=> Kaavassa 002040 tonttitehokkuus on keskimäärin e = 0,27 (AO-tonteilla 0,25, AP-tonteilla 0,34). Vieteririnteen nykyisillä omakotitonteilla tonttitehokkuus on e = 0,24 ... 0,35. Hämevaaraan on myönnetty poikkeamislupia tonttitehokkuudella e = 0,25.

Kaavassa käytetään samaa tonttitehokkuutta, keskimäärin e = 0,27. Maastokin on samanlaista. Kaavassa sovelletaan samoja kaavamääräyksiä ja noudatetaan rakentamismääräyksiä.

AP-tontille on Vieteririnteeltä jyrkkä rinne, joten tonttiliittymä on järjestettävä Viittatieltä.

Vantaan kaupungilla on hulevesiohjelma (2009) ja hulevesien hallinnan toimintamalli (2014). Hulevesien hallinnasta määrätään rakennusjärjestyksessä (2010). Rakennusluvan yhteydessä on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma, jossa on huomioitu ympäröivien tonttien nykyinen hulevesien hallinnan toimivuus. Uusi rakentaminen tontilla tulee toteuttaa siten, että hulevesiä viivytetään ennen niiden johtamista Vieterinteen ja Viitatien hulevesiviemäröintiin. Kaavassa määrätään, että naapurien hulevesijärjestelmät on kytkettävä osaksi tontin hulevesijärjestelmää.

Yhteys Espoon metsään säilytetään. Espoon puolelle pääsee myös Vieteritieltä ja Viittatieltä.

Täydennyskaavoituksenkin jälkeen Hämevaaraan jää runsaasti puistoja (28 % maa-alasta). Kaupunginosan länsipuolella on myös laaja Linnaistenmetsä.

Tämä kaava-alue on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa riittävästi eri kokoisia ja houkuttelevia pientalotontteja hyville sijainneille.

Vieteririnne 4:n ja Viittatie 24:n välissä ei ole puistoa vaan asemakaavoittamaton alue, joka on yleiskaavan pientaloaluetta. Myös rakentamisohjeessa 2011 alue on osoitettu tonttimaaksi.

Myöhästyneet mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

9. Naapuri, 23.6.2020:0
Vastustan kaavamuutoksessa esitettyä uutta täydennysrakentamiseen tehtyä suunnitelmaa. Tämä koskee eritoten vanhaan v2011 suunnitelmaan tehtyä kahden tontin pilkkomista ja uusien tonttien lisäämistä kaavaan. Ehdotettu rakentaminen sulkisi kokonaan kulkuyhteyden Vantaalta Espoon puolella sijaitsevaan luonnontilaiseen metsään. Kasvillisuuden ja eläimistön puolesta nykyinen väylä toimii henkireikänä lähialueen ihmisille. Metsään rajautuvalla alueella harrastetaan liikuntaa, mm suunnistusta, sekä myös marjastetaan ja sienestetään ahkerasti. Koko metsän rakentaminen tuhoaisi tämän luonnon monimuotoisuuden ja maisemallisuuden.

Uudessa tiheän rakentamisen suunnitelmassa ei ole otettu kantaa asumisviihtyvyyteen, ja eritoten vaikutuksia käytännön asioihin. Uusi kulkuväylä Viittatielle estäisi lumenkeräyspaikat nykyisten tonttien alueella. Tällä hetkellä tonttien väliin on jätetty tarkoituksella tilaa lumisia talvia varten. Naapurisopimuksella on myös annettu lupa talousrakennuksen rakentamiseen tonttien rajalle, ajatellen lumen kolaamista tonttien rajalle. Uusi väylä tonttien rajalla kadottaisi tämän tilan ja tekisi lumisista talvista todella haasteellista. Toinen suuri huolenaihe liittyy hulevesiin ja luonnonvaraiseen ojaan heti Viittatie 24 tontin rajalla. Jos metsä kaadetaan, valuvatko hulevedet ojaan tukkien sen – ja pahimmassa tapauksessa nostaen veden Viittatie 24 tontille.

Tämä kritiikki kokonaisuudessaan ei kuitenkaan lähtökohtaisesti tarkoita sitä, etteikö alueelle voisi toteuttaa rakenteeltaan ja mittakaavaltaan sopivaa maltillista täydennysrakentamista alkuperäisen suunnitelman mukaan. Mahdollisimman paljon puita ja pensaita tulisi kuitenkin säilyttää. Viheralueilla on merkitystä virkistyksen lisäksi maisemallisesta, ekologisesta, pienilmastollisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta.

Ymmärtääkseni Vantaalla on tavoitteena täydennysrakentamisessa huolehtia myös kattavasta ja yhtenäisestä viheralueverkostosta, joka perustuu virkistysreitein toisiinsa kytkettyihin laaja-alaisiin luonnonalueisiin ja virkistyspalveluihin. Laajojen luontoalueiden välisten viherkäytävien pitäisi toimia pääasiallisina ekologisina yhteyksinä ihmisille, eläimille ja kasveille. Niin tässäkin tapauksessa.

=> Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Kaksi tonttia on lohkottu kolmeksi jo 13.8.2014. Keskimääräistä tonttitehokkuutta e = 0,27 on käytetty myös kaavassa 002040 (keskimäärin e = 0,27, AO-tonteilla 0,25, AP-tonteilla 0,34). Hämevaaraan on myönnetty myös poikkeamislupia tonttitehokkuudella e = 0,25. Lumet tulee kasata omalle tontille. Tonttien välissä on kaupungin maata. AP-tontille on Vieteririnteeltä jyrkkä rinne, joten tonttiliittymä on järjestettävä Viittatieltä. Hulevesien käsittelystä määrätään rakennusjärjestyksessä ja hulevesistä annetaan kaavamääräys. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma. AP-tontille annetaan vihertehokkuusmääräys. Yhteys Espoon metsään säilytetään Vieteririnteen päästä.

10. Kymmenen naapuria, 24.6.2020:
Palaan vielä tähän vastineeseen/palautteeseen. Vastustamme ehdottomasti kaavan toteuttamista liitteessä olevien perusteluiden mukaisesti.

Vantaan yleiskaavan mukaisesti kaupungin periaatteena on eheyttävä rakentaminen eli tiivistäminen ja täydennysrakentaminen sekä palveluiden kehittäminen. Tämä tulisi toteuttaa niin, että

suunnittelussa otetaan huomioon asukkaiden kokemat asuinympäristön muutos- ja parannustarpeet. Vantaan kaupunki ’myy’ Hämevaaraa luonnonläheisenä kaupunginosana jota asukkaat arvostavat.

Viimeisenä neljänä vuotena Hämevaarassa on tehty valtavia täydennysrakentamisprojekteja ja työnalla on jo hyväksyttyjä kaavoja joilla sallitaan kaiken viheralueiden ja metsien/puuston kaato. Käytännössä Hämevaaran status ja imago on vihreänä kaupunginosana on hyvin alasajettu.

Hämevaara on ollut rakennustyömaana jo neljä vuotta ja käytännössä asukkaat ovat asuneet rakunnustyömaalla neljä vuotta. Trendille ei näy loppua. Näyttää siltä, että Vantaa ja suunnittelijat ovat tylysti sivuuttaneet täydennysrakentamisen tavoitteet - ympäristön, terveyden, viihtyvyyden – kuten myös Hämevaaran imagon ja palveluidenkin kannalta. Ajetaanko tässä taloudellista etua yhteisen edun, hyvinvoinnin ja terveyden sijasta. Palvelujen suhteen hämevaaralaiset käyttävät autoillen joko Myyrmäen tai Espoon Leppävaaran palveluita. Tällä hetkellä ainoa vapaa-ajan palvelu Hämevaarassa on tämä metsän tuoma virkistysalue.

Kysymyksessä oleva asemakaava suunnitelma ei tule vaikuttamaan merkittävästi Vantaan kaupungin taloudelliseen tilaan. Vantaalla ole myöskään kiinni investointeja tässä, joten ei ole mitään merkittävää syytä viedä alueen ihmisiltä tärkeintä luonto- ja virkistyskohdetta – jossa retkeillään, urheillaan, virkistytään – ja myös tutustutaan luonnon monimuotoisuuteen sekä luonnon että eläimistön rikkauteen. Vantaa lähinnä hyötyy metsän säästämisestä sillä sen avulla asukkaat ovat terveempiä ja voivat paremmin.

Vantaan tulee myös huomioida, että Espoo saattaa tehdä omat asemakaavansa tuohon Kuninkaankolmion alueelle, jolloin kyseisen kaavan toteutuessa virkistysaluetta ei todellakaan jäisi jäljelle nimeksikään. Mikäli Espoo suunnittelee alueelle katuosuuksia tai tieverkostoja, kuten he ovat maininneet, niin puut suojaavat sekä pienhiukkasilta että meluhaitoilta.

Tämä talvi ja kevät ovat näyttäneet maailmalle koronan muodossa vielä enemmän niitä asioita joilla on merkitystä. Yksi niistä on ehdottomasti luonto. Jätetään tämä alue ihmisten virkistyskäyttöön ja tukemaan ihmisten hyvinvointia ja parantamaan elämänlaatua. Jokainen tyytyväinen asukas tuottaa Vantaalle tuplasti enemmän arvoa ja myönteistä imagonäkyvyyttä kuin tämä nyt suunniteltu asemakaava.

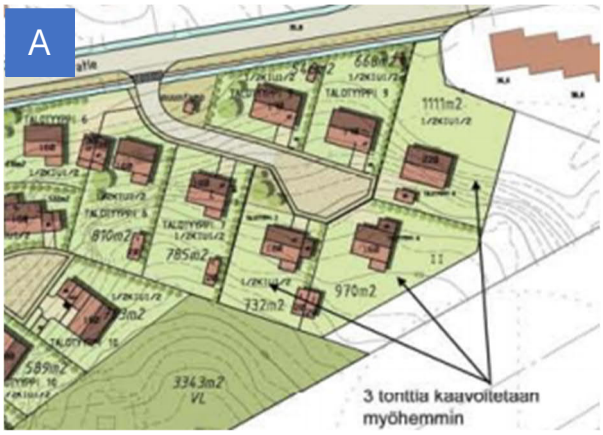
=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti uusia asuntotontteja. Kaavoitus on perustunut yleiskaavaan. Tässä on kyseessä yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Alueelle on jo rakennettu valmiit kadut ja kunnallistekniikka. Täydennyskaavoitustenkin jälkeen Hämevaaraan jää runsaasti puistoja (28 % maa-alasta). Lisäksi länsipuolella on laaja Linnaistenmetsä. Kaava-alueen pohjois-osassa on läpipääsemätön ryteikkö, joka ei toimi virkistysalueena eikä virkistysyhteytenä. Yhteys Espoon metsään säilytetään Vieteririnteen päästä.

Espoon kaupungilta ei saatu mielipidettä.
Asemakaavaan pyydetään Espoon kaupungin lausunto.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Tavoitteena on vastata kasvavan kaupungin haasteeseen kaavoittamalla pientalotontteja kaupungin maaalle joukkoliikennevyöhykkeelle. Ulkoiluyhteys Espoon metsään säilytetään.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



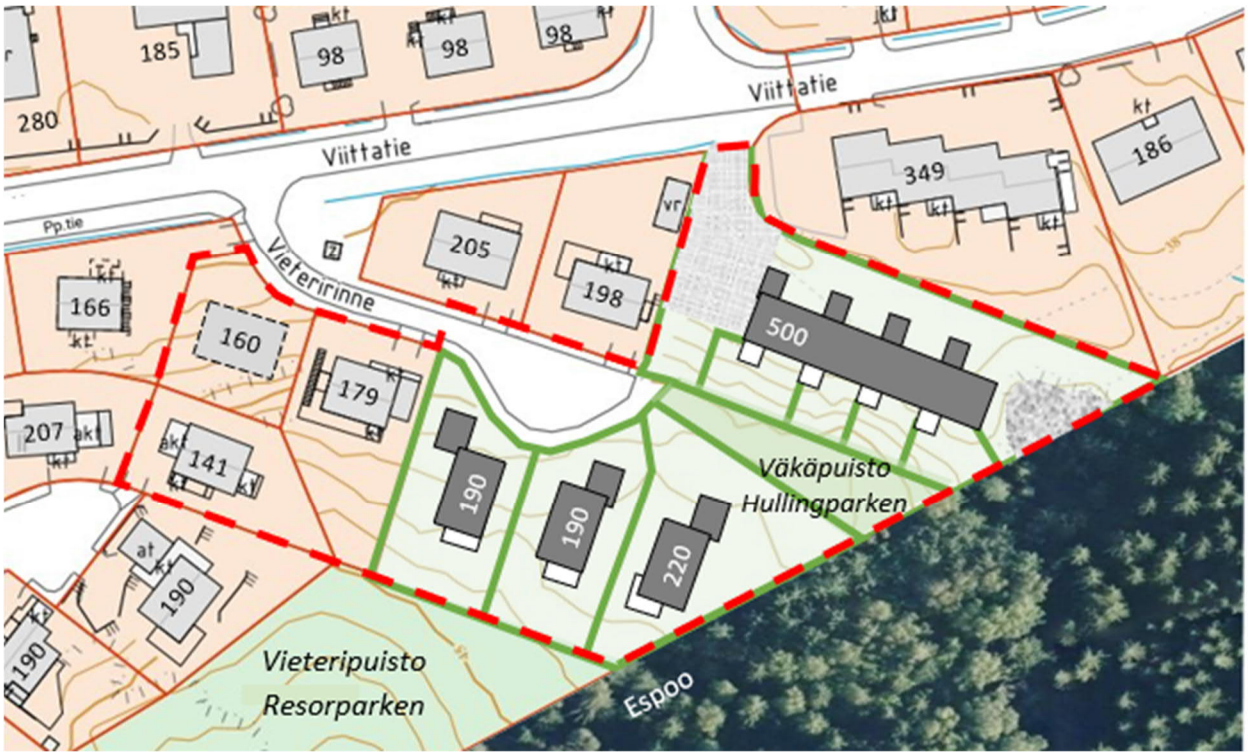
Asemakaavan selostuksessa 002040 (Kv 19.9.2011) Vieterikujan päähän tutkittiin kolmea tonttia, jotka ilmoitettiin kaavoitettavaksi myöhemmin. Tämä Kehä II:n epävarmuuden takia. Johanna Rajala 2011

Alueelle on kuitenkin kaavoitettavissa viisi tonttia, kun maa hyödynnetään kaupungin rajaan asti, kuten naapuritonteilla. Vasemmalla tontit ajorasittein, oikealla kirvesvarsitontit. TKa 2020

Pohjoisin tontti yhtiömuotoisesti toteutettuna. Ulkoiluyhteys Espooseen säilyy. TKa 2020

Kaavoitusta on jatkettu vaihtoehdon E pohjalta, joka tuottaa monipuolista asumista ja rasitteettomia tontteja, hyödyntää maan hyvin ja pääsy Espoon metsään säilyy Vieteririnteen päästä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaaavan havainnepiirros. Rivitalo voidaan toteuttaa myös kahtena paritalona. TKa 3.11.2020

4.1 KAAVAN RAKENNE

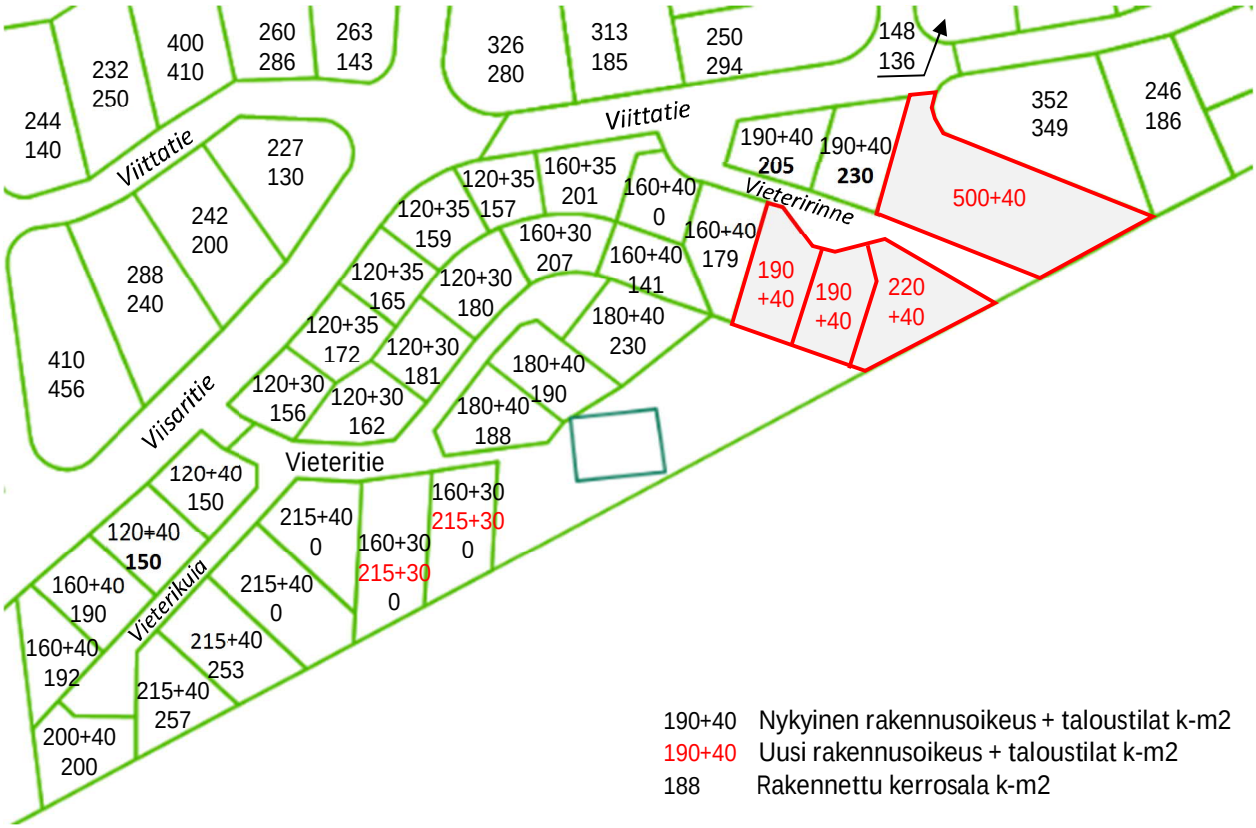
Asemakaava vastaa kasvavan kaupungin haasteeseen löytää jatkuvasti uusia asuintontteja joukkoliikennevyöhykkeiltä.

Asemakaavassa alueelle kaavoitetaan erillispientalojen korttelialuetta AO, jolle tulee kolme uutta omakotitonttia (yhteensä 600 k-m2) ja asuinpientalojen korttelialuetta AP (500 k-m2). Rakennusoikeutta tulee yhteensä 1 100 k-m2, lisäksi taloustiloja 160 k-m2. Keskimääräinen tonttitehokkuus on e = 0,27. Suurin kerrosluku on kaksi (II).

Ulkoiluyhteys Espoon metsään säilyy, mitä varten kaavoitetaan lähivirkistysalue VL.

Asemakaavamuutoksessa huomioidaan poikkeamisluvalla toteutettu tonttijako.

Tontti	Osoite	Kaava	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus k-m2	Tonttitehokkuus e
11-040-17	Vieteritie 12	AO	499	160 + 40	0,32
11-040-19	Vieteririnne 3	AO	454	160 + 40	0,35
11-040-18	Vieteririnne 5	AO	668	160 + 40	0,24
11-041-20	Vieteririnne 7	AO	617	190 + 40	0,31
11-041-21	Vieteririnne 9	AO	621	190 + 40	0,31
11-041-22	Vieteririnne 11	AO	827	220 + 40	0,27
11-041-6	Viittatie 24b	AP	2 027	500 + 40	0,25
Kaikki yhteensä			5 713	1 580 +280	0,28



Tonttien rakennusoikeus ja rakennettu kerrosala.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alueella sovelletaan naapuritonttien kaavamääräyksiä ja rakentamistapaa harmaine peltikattoineen ja vaaleine julkisivuineen. Kaava ei kuitenkaan salli kolmekerroksisia rakennuksia.

Vieteririnteen päästä järjestetään ulkoiluyhteys Espooseen. Tällöin omakotitonttien koko ja talojen kerrosala on pienentynyt, mutta tonttitehokkuus on kasvanut. Vieteririnteen eteläpuolella talot on käännetty pienentyneiden tonttien suuntaisiksi etelä-pohjoissuuntaan.

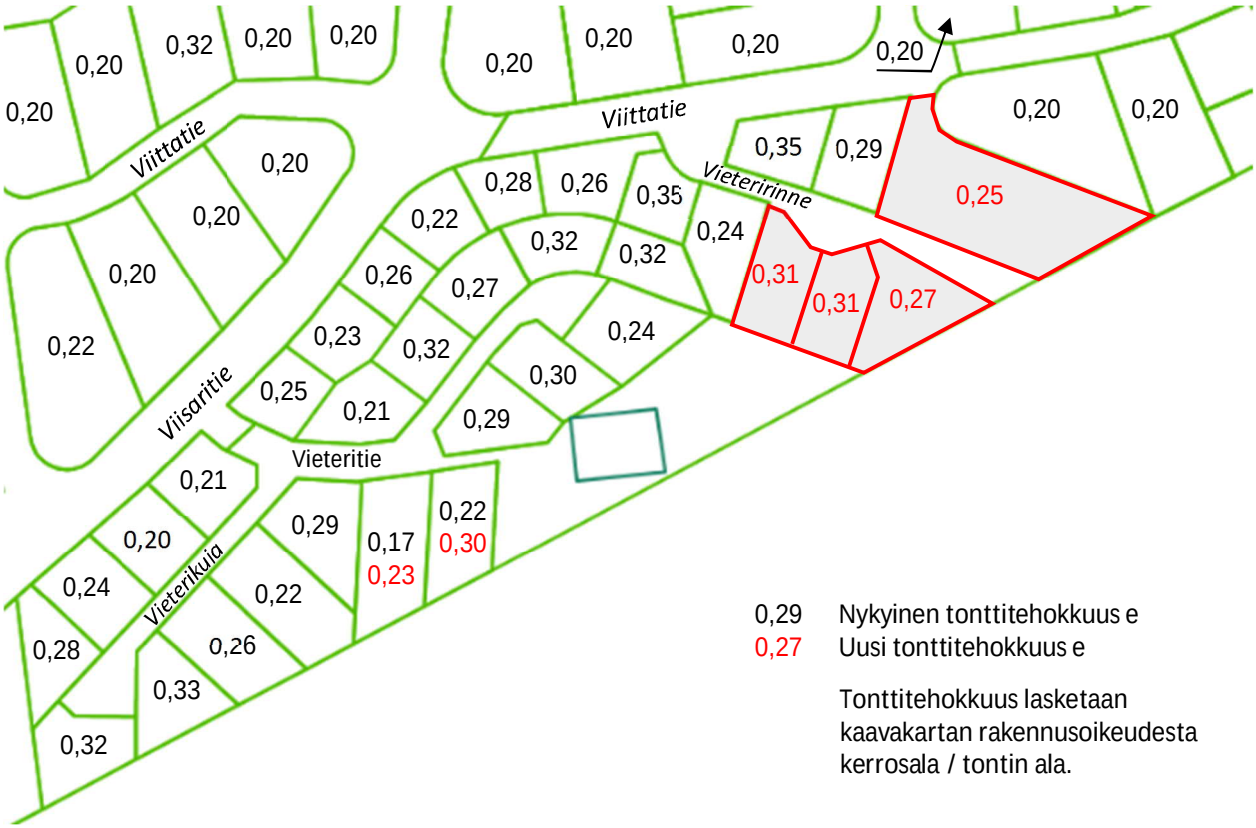
Lentomelusta annetaan asunnoille ääneneristävyysmääräys 32 dB.

Hulevesien hallinnasta määrätään rakennusjärjestyksessä. Kaavassa määrätään, että hulevedet on viivytettävä ja naapurien hulevesijärjestelmät on kytkettävä osaksi tontin hulevesijärjestelmää. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä hulevesisuunnitelma.

4.3 ALUEVARAUKSET

AO, erillispientalojen korttelialue

Alueelle muodostuu kolme uutta omakotitonttia. Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Uusille tonteille talot sijoittuvat tonttien suuntaisesti, katuun nähden poikittain. Asemakaavassa sovelletaan kaavan 002040 kaavamääräyksiä. Julkisivujen tulee olla vaaleita ja kattojen harmaita peltikattoja. Uusilla tonteilla suurin kerrosluku on kaksi (II), nykyisillä tonteilla nykyinen ½I½. Uusille tonteille tulee sitova tonttijako, nykyisillä tonteilla tonttijako on tehty.



Tonttitehokkuudet.

AP, asuinpientalojen korttelialue

Alueelle saa rakentaa rivitaloja, paritaloja ja yhden asunnon taloja. Alueelle saa rakentaa enintään neljä asuntoa. Julkisivujen tulee olla vaaleita ja kattojen harmaita peltikattoja. Asunnoilla tulee olla terassin lisäksi katettu parveke ja mahdollisimman laaja pihaosuus. Suurin kerrosluku on kaksi (II). Autopaikkoja on varattava 1,5 ap / asunto (6 kpl). Liittymäkielto Viittatielle poistetaan.

VL, lähivirkistysalue

Alueen kautta kulkee ulkoiluyhteys Espooseen. Alue levenee kiilamaisesti Espoota kohti.

Katualue

Vieteririnteen katualue muotoillaan rakennetun tilanteen mukaiseksi. Laatoitusmerkintä poistuu. Kadun päähän lisätään pieni katualue, jotta Viitatie 24b:n tontille pääsee kävelemään.

Tekninen huolto

Tontit liittyvät nykyiseen Viisaritien ja Vieteririnteen kunnallistekniikkaan.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksessa menetetään sekametsää, joka on yleiskaavassa pientaloaluetta. Luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, mutta alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita. Polku johtaa Espoon asemakaavoittamattomaan metsään. Espoon yleiskaavassa on Vantaan rajaa vastassa kapea viheralue. Yhteys Espooseen säilyy. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, koska hulevedet on viivytettävä ja AP-tontilla naapurien hulevesijärjestelmät on kytkettävä osaksi tontin hulevesijärjestelmää.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava täydentää Vihdintien suunnan kaupunkirakennetta joukkoliikennevyöhykkeellä. Rakentaminen sijoittuu rakennettujen omakoti- ja rivitalotonttien naapuriin. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Täydennysrakentaminen on hajarakentamista ja uusien asuinalueiden perustamista edullisempaa. Tontit liittyvät valmiisiin katuihin ja valmiiseen kunnallistekniikkaan.

Liikenteelliset vaikutukset

Uusien asuntojen tuottama liikenne mahtuu hyvin katuverkolle. Liikenne kulkee Viisaritietä sekä pohjoiseen Rajatorpantielle että etelään Espooseen. Kaava tukeutuu joukkoliikenteeseen ja tukee joukkoliikennekaupungin kehittämistä.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos vastaa kaupungin väestönkasvuun ja tuottaa pientalotontteja ja perheasuntoja, joille on kysyntää ja jotka täyttävät kaupungin tavoitetta asuntorakentamisesta ja pientalotonttien vuosittaisesta luovuttamisesta. Talot sijoittuvat nykyisten talojen naapuriin alueelle, joka jätettiin kaavoittamatta 2011, mutta esitettiin kaavaselostuksessa ja rakentamisohjeessa kaavoitettavaksi myöhemmin. Asemakaavassa menetetään kaavoittamatonta metsää, joka on ulkoilukäytössä, mutta ulkoiluyhteys Espooseen säilyy. Isojen asuntojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa ihmisten asuinoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Taloudelliset vaikutukset

Osa kaupungin tuloista saadaan tonttien myynnillä ja vuokraamisella. Lisäksi saadaan verotuloja, joilla kaupunki järjestää asukkaiden palvelut. Asemakaava hyödyntää katuihin ja kunnallistekniikkaan jo tehtyjä investointeja. Asuntorakentaminen lisää asukkaiden varallisuutta.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä. Aurinkoenergian ja maalämmön hyödyntäminen on mahdollista.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lentomelusta annetaan ääneneristävyysmääräys. Meluntorjunnasta ja hulevesien johtamisesta määrätään rakennusjärjestyksessä.

4.6 NIMISTÖ

Alue on ollut Tavstbyn (Hämeenkylän) takamaata. Hämevaara (1954) / Tavastberga (1972) liittyy läheisiin Espoon 1950-luvun alueisiin Leppävaaraan ja Lintuvaaraan. Vaara-sana on itäsuomalainen. Hämevaaraa 1950-luvulla kaavoittaessa maanomistajaa edusti pankinjohtaja Lauri af Heurlin (1913-77), jonka äiti taiteilija Elli Tompuri oli kotoisin Vehkalahdelta. Maankohoumaa tarkoittava vaara-sana on saamelaisperäinen ja vanhoja vaara-paikannimiä esiintyykin vain Täyssinän rauhan rajan (1595) itäpuolella. Helsingin pitäjässä maankohoumista on käytetty vanhastaan sanoja mäki ja kallio. Ruotsinkielessä on luontonimissä -et ja asutusnimissä -a.

Vieteririnne / Resorbrinken (2009) on nimetty v-alkuisten työkalujen aihepiiristä. Fjäder-alkuiset nimet olivat jo käytössä.

Väkäpuisto / Hullingparken v-alkuisten työkalujen aihepiiristä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontit myydään tai vuokrataan, kun kaava on tullut voimaan.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

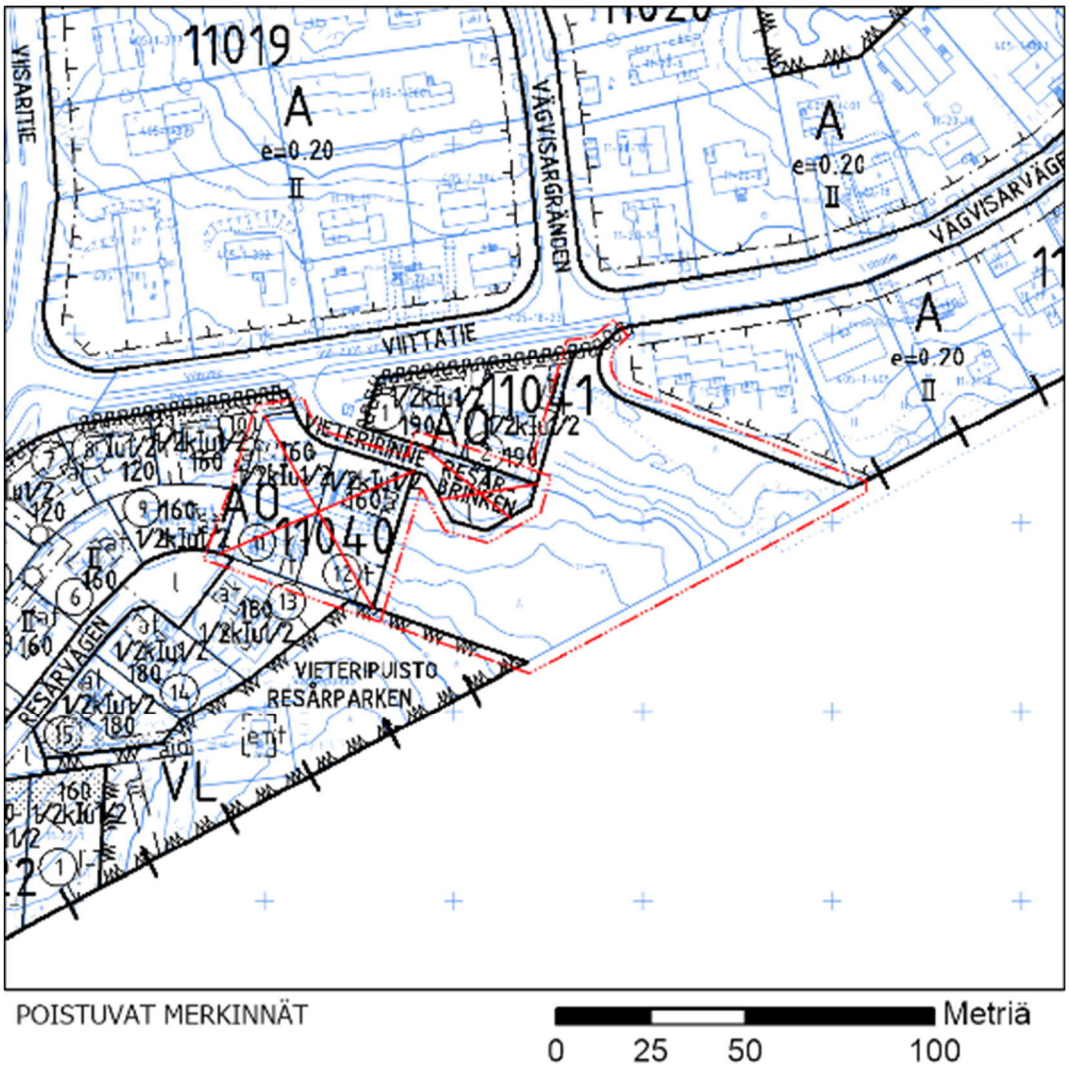
Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Kiinteistöt ja tilat	tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö
	tontti-insinööri	Juho Lumme
	maankäyttöinsinööri	Marja Hannikainen
	maankäyttöteknikko	Jorma Hopponen
Kadut ja puistot	suunnitteluinsinööri	Elina Kettunen
	suunnitteluinsinööri	Antti Auvinen
	liikenteen alueinsinööri	Teemu Vihervaara
	liikenneinsinööri	Pirjo Salo
Rakennusvalvonta	tarkastusrakennusmestari	Jorma Suokas
Ympäristökeskus	ympäristösuunnittelija	Jarmo Honkanen

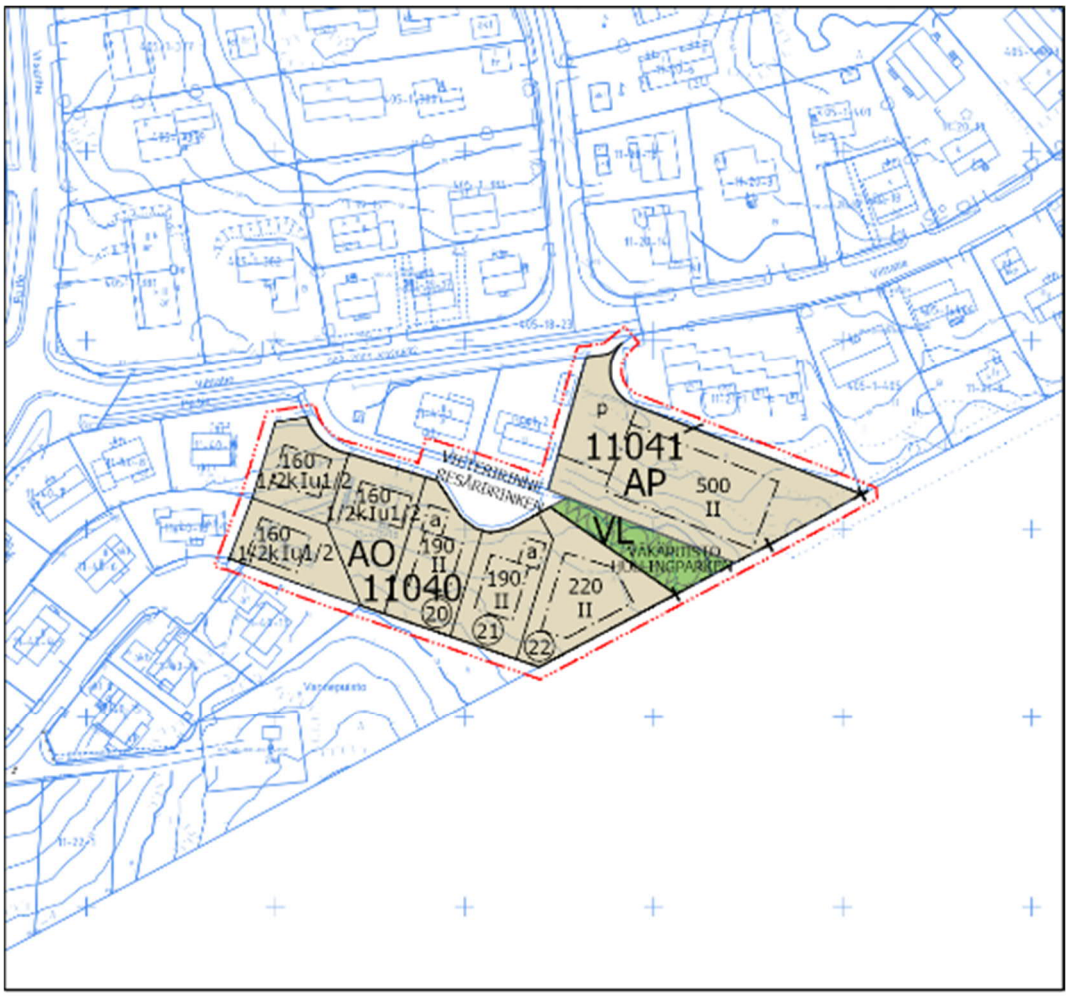
Aloituskokous 14.5.2020, infra 15.5.2020, asemakaavatiimi 25.9.2020.

Vantaa 3.11.2020

VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki


11019
A
e=0.20
II
VISARTIE
VÄGVISARGRÄNDEN
VIITTATIE
VÄGVISARVÄGEN
VIETERIRINNE
RESÅRBRINKEN
AO
11041
AO
11040
RESÅRVÄGEN
VIETERIPUISTO
RESÅRPARKEN
VL
POISTUVAT MERKINNÄT
Metriä
0
25
50
100



ASEMAKAAVA- JA
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS

Metriä
0 25 50 100

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1/3
110500	3.11.2020	

Vantaan kaupunki

VIETERIRINNE

Kaupunginosa 11, Hämevaara

Asemakaava

Osat kortteleista 11040 ja 11041 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 11040 sekä katualuetta.

Tonttijako

Osa korttelia 11040.

1:2000

Vanda stad

RESÅRBRINKEN

Stadsdel 11, Tavastberga

Detaljplan

Delar av kvarteren 11040 och 11041 samt gatu- och rekreationsområde.

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 11040 samt gatuområde.

Tomtindelning

Del av kvarteret 11040.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AO	**Erillispientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fristående småhus.**
	Yleistä	**Allmänt**
	Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon.	På varje tomt får byggas en högst en bostad.
	Rakennukset tulee sovittaa maastoon ja naapurirakennuksiin luontevasti. Suuria keinotekoisia täyttöjä tulee välttää.	Byggnaderna ska på ett naturligt sätt anpassas till terrängen och grannbyggnaderna. Stora konstgjorda utfyllningar ska undvikas.
	Rakennusoikeus	**Byggnadsrätt**
	Kullekin tontille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 k-m² auton säilytystä tai talousrakennusta varten.	Utöver den högsta tillåtna byggrätten får på varje tomt byggas högst 40 m²-vy för bilförvaring och ekonomiutrymme.
	Katto	**Tak**
	Rakennuksissa tulee olla harmaa konesaumattu peltiharjakatto, jonka kaltevuus on asuinrakennuksissa 1:1,5 ja talousrakennuksissa, autotalleissa ja autokatoksissa loivempi.	Byggnaderna ska ha grå maskinfalsat sadeltak av plåt i bostadsbyggnader med en lutning på 1:1,5 och i ekonomibyggnader och bilskyddar flackare.
	Katon harjan tulee olla rakennuksen pitkän sivun suuntainen.	Takåsen ska vara parallell med byggnadens långsida.
	Tonteilla 17, 18 ja 19 Vieteririnteen puoleisille katonlappeille saa sijoittaa vain lapeikkunoita.	På tomterna 17, 18 ja 19 på takfallen mot Resårbrinken får endast placeras takfallsfönster.
	Kattolyhdyissä tulee olla muuta harjakattoa loivempi, samansuuntainen katto.	Takkuporna ska ha parallella takfall som är flackare än det övriga sadeltaket.
	Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna ska ha öppen takfot.
	Julkisivut	**Fasader**
	Julkisivujen tulee olla moderneja, yksinkertaisia ja ilman pieniruutuista ikkunajakoa.	Fasaderna ska vara moderna, enkla och utan liten fönsterdelning.
	Julkisivumateriaalin tulee olla muurattua tiiltä, rappausta tai puuverhousta.	Fasadmaterial ska vara murat tegel, puts eller träpanel.
	Julkisivuissa saa käyttää pääosin vain yhtä materiaalia.	I fasader får huvudsakligen användas endast ett material.
	Tiilijulkisivujen saumojen tulee olla tiilen värisiä.	Tegelfasadernas fogar ska ha samma färg som teglet.
	Julkisivuvärin tulee olla vaalea ja lämminsävyinen ja erilainen kuin viereisissä asuinrakennuksissa.	Fasadfärgen ska gå i ljusa och varma toner och färgsättningen ska avvika från de intilliggande bostadshusen.
	Saman tontin rakennusten värin tulee olla sama.	Byggnader på samma tomt ska ha samma färgsättning.

2/3

	Piha	**Gårdsplan**
	Tontti tulee aidata toista tonttia, katua, virkistysaluetta ja kaupungin rajaa vastaan pensasaidalla.	Tomten ska gränsas mot en annan tomt, gata, rekreationsområdet och stadsgränsen med häck.
	Kadun puolelle tulee istuttaa vähintään yksi pienpuu.	Mot gatan ska planteras minst ett dvärgträd.
	Asuinrakennusten sisäänkäynteihin johtavat käytävät tulee kivetä.	Entrégångar till bostadshusen ska stenläggas.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Asuntojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.	Ljudisolering mot flygbuller ska vara i bostäder minst 32 dB.
	Vähintään yksi autopaikka tulee sijoittaa autokatokseen tai -talliin.	Minst en bilplats ska placeras i ett bilskydd eller i ett garage.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / asunto.	Minimiantalet bilplatser är 2 bp / bostad.
AP	**Asuinpientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för småhus.**
	Yleistä	**Allmänt**
	Korttelialueelle saa rakentaa enintään neljä asuntoa.	På kvartersområdet får byggas högst fyra bostäder.
	Asuntoa kohti tulee rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi 5 - 10 k-m² varastotilaa.	Utöver den högsta tillåtna byggrätten ska per bostad byggas 5 - 10 m²-vy för lagerutrymme.
	Katto	**Tak**
	Rakennuksissa tulee olla harmaa konesaumattu peltiharjakatto, jonka kaltevuus on 1:2 – 1:1,5.	Byggnaderna ska ha grå maskinfalsad sadeltak av plåt med en lutning på 1:2 – 1:1,5.
	Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna ska ha öppen takfot.
	Julkisivut	**Fasader**
	Julkisivumateriaalin tulee olla muurattua tiiltä, rappausta tai puuta.	Fasadmaterial ska vara murat tegel, puts eller träpanel.
	Tiilijulkisivujen saumojen tulee olla tiilen värisiä.	Tegelfasadernas fogar ska ha samma färg som teglet.
	Julkisivuvärin tulee olla vaalea ja lämminsävyinen ja erilainen kuin viereisissä asuinrakennuksissa.	Fasadfärgen ska gå i ljusa och varma toner och färgsättningen ska avvika från de intilliggande bostadshusen.
	Piha	**Gårdsplan**
	Tontti tulee aidata toista tonttia, virkistysaluetta ja kaupungin rajaa vastaan pensasaidalla, ei kuitenkaan avokallion päällä.	Tomten ska gränsas mot en annan tomt, rekreationsområde och stadsgränsen med häck, men inte dock på öppen klippan.
	Jokaiseen asuntoon tulee kuulua katettu parveke, terassi ja mahdollisimman laaja pihaosuus, joka tulee rajata pensasaidalla.	Varje bostad ska ha en täckt balkong, terrass och så stor gårdsdel som möjligt och den ska avgränsas med häck.
	Asuinrakennusten sisäänkäynteihin johtavat käytävät tulee kivetä.	Entrégångar till bostadshusen ska stenläggas.
	Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.	Grönfaktorn ska vara minst 0,9.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Naapurien hulevesijärjestelmät tulee kytkeä osaksi tontin hulevesijärjestelmää.	Grannarnas dagvattensanläggningar ska integreras i tomtens dagvattensanläggningar.
	Asuntojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.	Ljudisolering mot flygbuller ska vara i bostäder minst 32 dB.
	Ajoliittymä tulee järjestää Viittatieltä.	Tomtinfart ska ordnas från Vägvisarvägen.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,5 ap / asunto.	Minimiantalet bilplatser är 1,5 bp / bostad.
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
-+-+-	**Kaupunginosan raja.**	**Stadsdelsgräns.**
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
——/———	**Korttelei den välinen raja.**	**Gräns mellan kvarter.**
—·—·—	**Osa-alueen raja.**	**Gräns för delområde.**
———	**Ohjeellinen tontin raja.**	**Riktgivande tomtgräns.**
——— 20	**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.	3/3
11	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.	
HÄME	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.	
11040	Korttelin numero.	Kvartersnummer.	
VIETERIRINNE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	
500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	
1/2k II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	
II+1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	
	Rakennusala.	Byggnadsyta.	
a	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil	
	Katu.	Gata.	
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.	
	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__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	06.10.2020
Kaavan nimi	110500 Vieteririnne		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.05.2020
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092110500
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6523	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,4508
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2015

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6523**	**100,0**	**1580**	**0,24**	**0,4508**	**1260**
A yhteensä	0,5712	87,6	1580	0,28	0,4091	1260
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0414	6,3	0		0,0414	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0397	6,1	0		0,0003	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6523**	**100,0**	**1580**	**0,24**	**0,4508**	**1260**
A yhteensä	0,5712	87,6	1580	0,28	0,4091	1260
AP	0,2027	35,5	500	0,25	0,2027	500
AO	0,3685	64,5	1080	0,29	0,2064	760
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0414	6,3	0		0,0414	0
VL	0,0414	100,0	0		0,0414	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0397	6,1	0		0,0003	0
Kadut	0,0397	100,0	0		0,0003	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Taulukko ilmaisee kerrosalan muutokset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

11 § **Asemakaavamuutos 002445, 11 Hämevaara / Vieteritie 5 - 7 / TLA**

VD/4296/10.02.04.00/2020
TLA/TKA/MKU

**Kahden omakotitontin rakennusoikeus korotetaan 160 k-m:stä 215 k-m2:iin kuten naapuritonteille samassa korttelissa on kaavoitettu. Lisäksi saa rakentaa taloustiloja 30 k-m2 / tontti.
Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Tonteille on valmis kunnallistekniikka.**

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 11022, kaupunginosassa 11 Hämevaara.

Sijainti
Vieteritie 5–7

Hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Valmistelu
Vantaan kaupunki

Yleiskaava
Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

Yleiskaavaehdotuksessa (Kh 6.4.2020) pientalovaltaista asuinaluetta AP.

Asemakaavamuutos
Kaavamuutosta haetaan kahdelle Vieteritien omakotitontille rakennusoikeuden lisäämiseksi.

Tontit on hakattu rakentamista varten ja niillä kasvaa nyt nuoria koivuja ja pihlajia. Tonteille on valmis kunnallistekniikka.

Asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta AO. Kummallakin tontilla on 160 k-m2 rakennusoikeus, jotka nostetaan 215 k-m2:iin. Samaa rakennusoikeutta on käytetty saman korttelin muillakin tonteilla. Lisäksi saa rakentaa taloustiloja 30 m2/tontti, kuten nyt.

Tonteilla sovelletaan nykyisiä kaavamääräyksiä. Alueelle saa rakentaa vaaleita harmaakattoisia omakotitaloja. Rakennusalat tarkistetaan. Suurin kerrosluku on kaksi (II).

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin ja lähetettiin osallisille 14.5.2020.
Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa.
Mielipiteitä saatiin HSY, Vantaan Energia ja HSL, joilla ei ollut huomautettavaa.
Asukkailta ja Espoon kaupungilta ei saatu mielipiteitä.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaavalla korotetaan pientalotonttien rakennusoikeutta, yhteensä 110 k-m2.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 14 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 3.11.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002445, 11 Hämevaara / Vieteritie 5–7
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 3.11.2020

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö/asemakaavoitus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002445 VIETERITIE 5 – 7

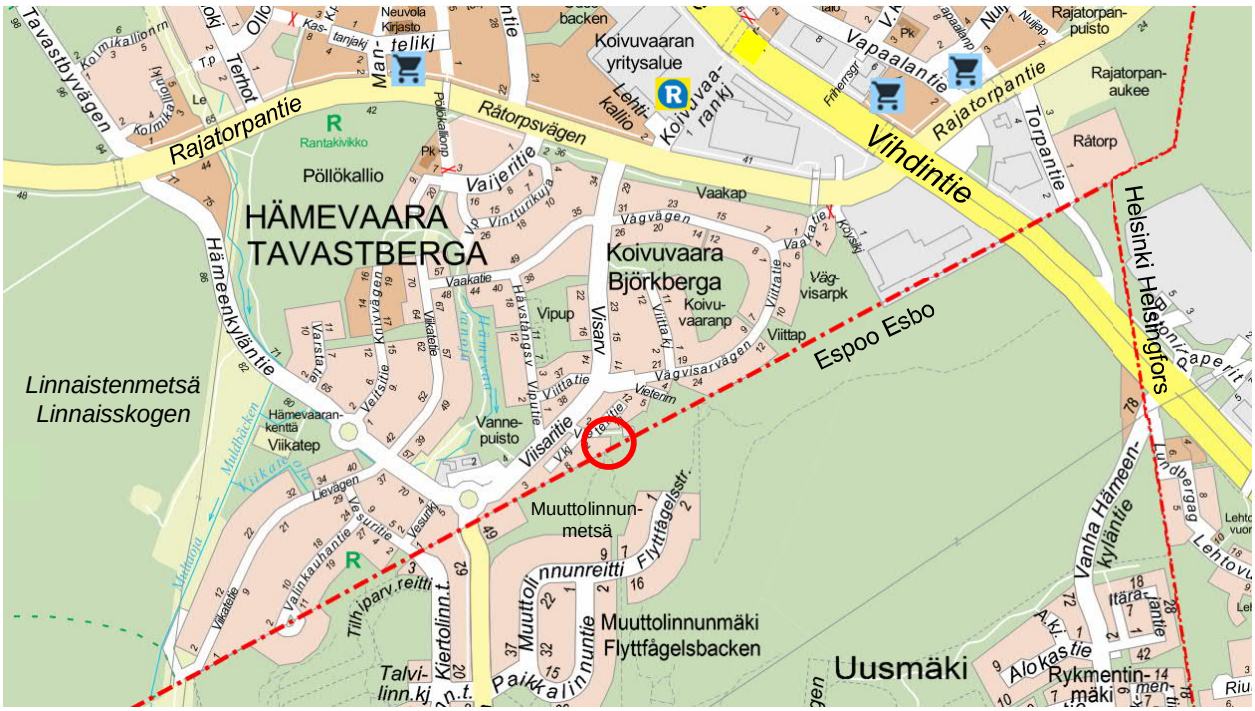
HÄMEVAARA

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 3.11.2020 päivättyä asemakaavakarttaa 002445

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kahden omakotitontin rakennusoikeus korotetaan 160 k-m:stä 215 k-m2:iin kuten naapuritonteille samassa korttelissa on kaavoitettu. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 110 k-m2. Lisäksi saa rakentaa taloustiloja 30 k-m2 / tontti. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Tonteille on valmis kunnallistekniikka.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavamuutos

Kaupunginosa 11 Hämevaara
Osa korttelia 11022

Kaava-alueen sijainti

Vieteritie 5 ja 7

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4	Asemakaavan kuvaus	12
5	Asemakaavan toteutus	15

1. TIIVISTELMÄ

Ilmakuva kaava-alueelta etelästä. Google earth 2020

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat hakee kaavamuutosta kahdelle Vieteritien omakotitontille rakennusoikeuden lisäämiseksi.

Tontit on hakattu rakentamista varten ja niillä kasvaa nyt nuoria koivuja ja pihlajia. Tonteille on valmis kunnallistekniikka.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3, kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

Yleiskaavaehdotuksessa alue on pientalovaltaista asuinaluetta AP.

Asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta AO. Kummallakin tontilla on 160 k-m2 rakennusoikeus, jotka nostetaan 215 k-m2:iin. Samaa rakennusoikeutta on käytetty saman korttelin muillakin tonteilla. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 110 k-m2. Lisäksi saa rakentaa taloustiloja 30 m2/tontti, kuten nyt.

Tonteilla sovelletaan nykyisiä kaavamääräyksiä. Alueelle saa rakentaa vaaleita harmaakattoisia omakotitaloja. Rakennusalat tarkistetaan. Suurin kerrosluku kaksi (II) vastaa naapuritonttien rakentamista. Nykyinen kerrosluku on ½I½, millä tavalla alueelle on toteutettu vain yksi talo.

2. LÄHTÖKOHDAT

Viittatien uusia taloja, näkymä Viisaritieltä. TKa 25.4.2020

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Hämevaara on pääosin pientaloaluetta, mutta kaupunginosaan on rakennettu myös kerrostaloja.

Luonnonympäristö

Tontit ovat hyvää rakennusmaata: moreeni- ja kalliopohjaista kangasrinnettä, josta vanha kuusikko on hakattu pois. Tilalle on kasvanut nuoria koivuja ja pihlajia. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Maaperä on pääosin moreenia. Kallio on osin lähellä maanpintaa, eteläosassa on kalliopaljastuma. Alue on normaalisti rakennettavissa. Perustamisesta tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen maaperätutkimus.

Espoon puolella on metsää, joka on asemakaavoitettu lähivirkistysalueeksi ja Kehä II:n liikennetunnelia varten. Kehä II on kuitenkin poistettu hyväksytystä maakuntakaavasta 2020. Tällä kohdalla Espoon puolella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Maalajit. Siltti. Moreeni. Kallio.

Vieteritien tontit huhtikuussa. TKa 25.4.2020

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on rakentamaton. Vieteritielle ja Vieterikujalle on kaavoitettu ja rakennettu julkisivuiltaan vaaleita ja katoiltaan harmaita kaksikerroksisia omakotitaloja.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Palvelut

Hämevaarassa on päiväkoti Vaijeritiellä ja päiväkotitontit Viisaritiellä ja Viikatekujalla. Koulu ja kaupat ovat Pähkinärinteessä. Vapaalassa on Lidl. Myyrmanniin on 3,1 km.

Virkistys

Hämevaarassa on useita puistoja. Vieressä on Vieteripuisto, joka liittyy Espoon puolella Muuttolinnunmetsään. Viikatepuistossa on pallokenttä. Pöllökalliolla ja Valinkauhantiellä on leikkikentät.

Liikenne

Vieteritie on tonttikatu, joilla on jalkakäytävä kaavoitettavien tonttien puolella.
Viisaritietä yhteydet Rajatorpantielle ja Espooseen.

Kehä II on poistettu hyväksytystä maakuntakaavasta 2020.

Syksystä 2022 alkaen Hämeenkyläntieltä bussit 312 Linnainen – Hämevaara – Vapaala – Myyrmäki – Martinlaakso – Varisto – Askisto (ma-pe) ja 555 Leppävaara – Pähkinärinne – Vantaankoski. Rajatorpantielle tulee lisäksi tiheät runkobussilinjat 300 Elielinaukio – Pähkinärinne – Myyrmäki ja 530 Matinkylä – Espoon keskus – Jorvi – Myyrmäki sekä täydentävät bussilinjat 311 Kaivoksela – Myyrmäki – Hämeenkylä ja 321 Elielinaukio – Vanhakartano (ma-pe).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu: Lentomelutaso Lden 50…55 dB ei estä asuntorakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä.
- Tiemelu: Alue ei ole tiemelualuetta.

Tekninen huolto

Tonteille on valmis kunnallistekniikka (hulevesi, vesi, jätevesi, sähkö).
Alueella voidaan hyödyntää maalämpöä.

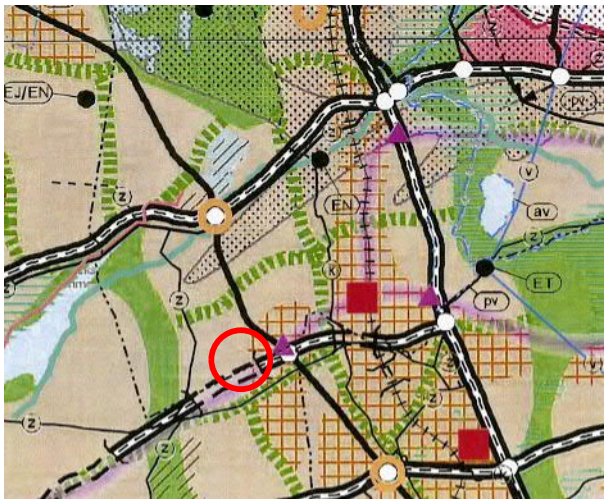
Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

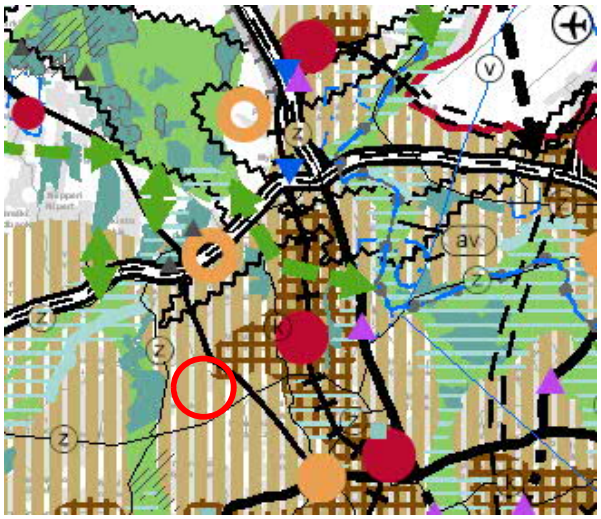
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017) => Asemakaava on tavoitteiden mukainen.



Maakuntakaava, voimassa

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on taajamatoimintojen aluetta. (Uudenmaan liitto) => Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

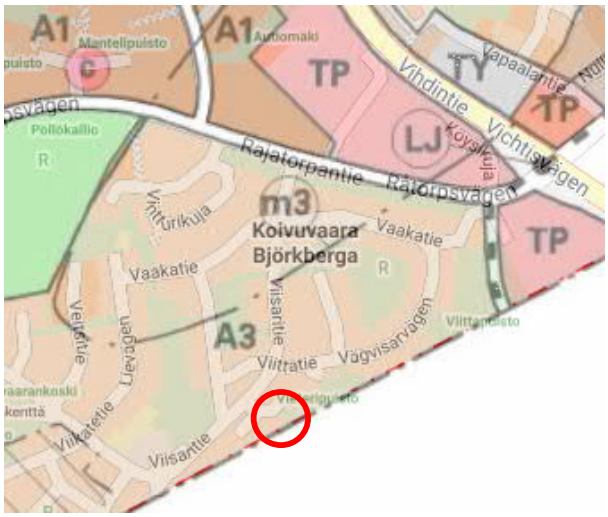
- Keskustatoimintojen alue.
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Uusimaa-kaava 2050, hyväksytty

Kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Tämä kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Kehä II on poistettu.
(Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksynyt 25.8.2020)
=> Asemakaavamuutos on hyväksytyn maakuntakaavan mukainen.

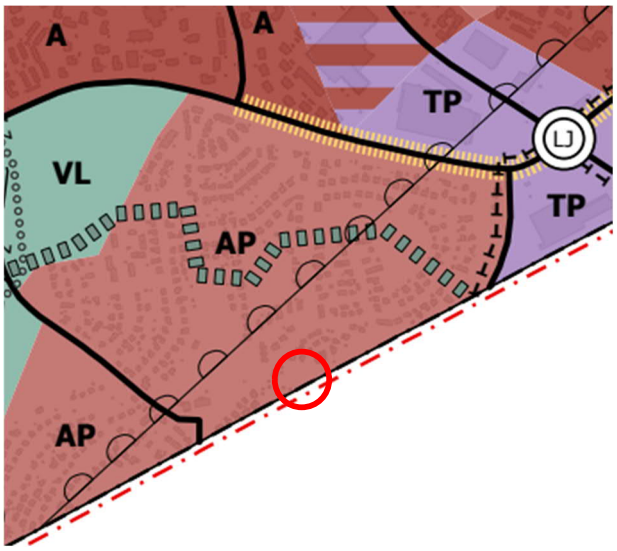
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaupan alue, laaturajoittamaton.



Vantaan yleiskaava

Vantaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Alue on pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. (Kv 17.12.2007)
=> Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

A1	Tehokas asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
c	Keskustatoimintojen alakeskus.
TP	Työpaikka-alue.
Y	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



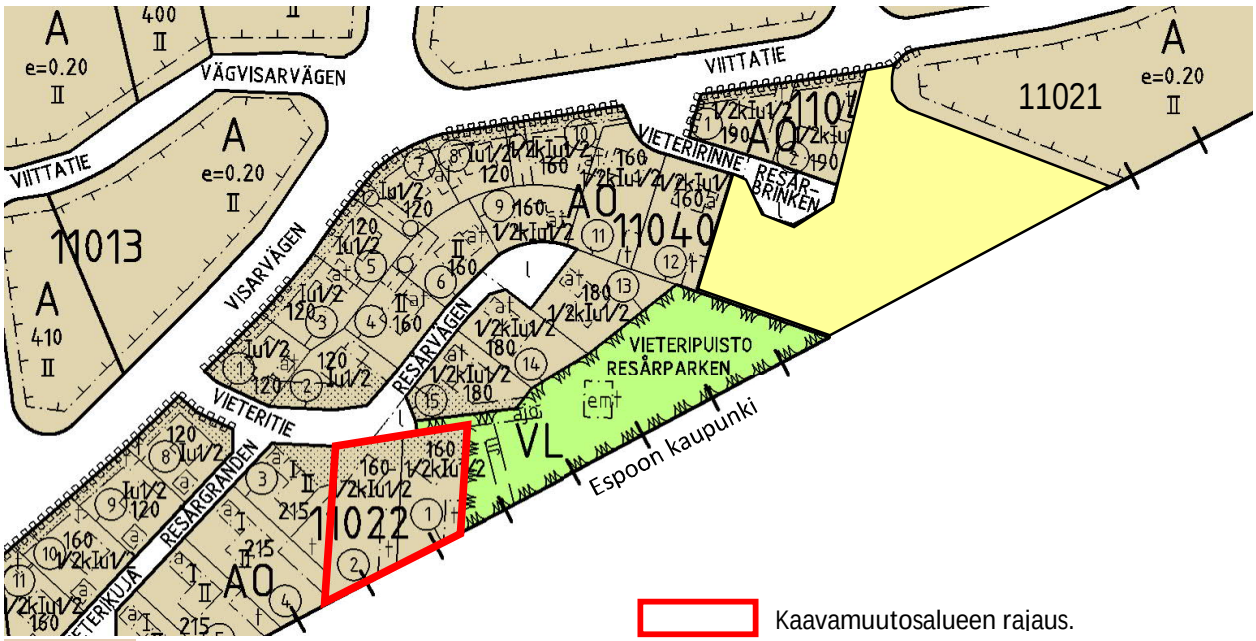
Vantaan yleiskaavaehdotus 2020

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Alue on pientalovaltaista asuinaluetta AP. (Kh 6.4.2020, ollut nähtävillä 22.4. – 18.6.2020) => Asemakaavamuutos on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

A	Asuinalue.
AP	Pientalovaltainen asuinalue.
TP	Monipuolinen työpaikka-alue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Katukuvan kehittämisvyöhyke.
	Ekologinen runkoyhteys.
	Laskeutumisvyöhyke.
	Kaavamuutosalueen sijainti.

Vantaan voimassa oleva asemakaava

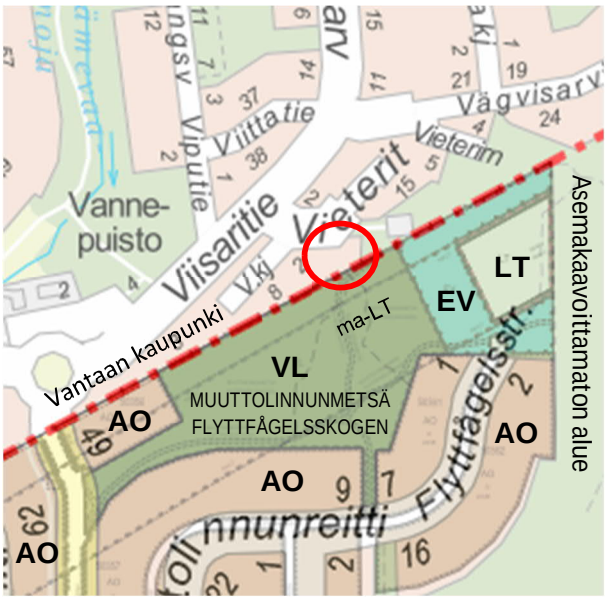
Korttelissa 11022 on voimassa asemakaava 002040 (Kv 19.11.2011), jossa alue on erillispientalojen korttelialuetta AO. Kummallakin tontilla on 160 + 30 k-m2 rakennusoikeus. Suurin kerrosluku on ½$_k$I$_u$½ (puoli kerrosta kellarissa + yksi kokonainen kerros + puoli kerrosta ullakolla).



A	Asuntorakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Asemakaavoittamaton alue.

	Kaavamuutosalueen rajaus.
11040	Korttelin numero.
e=0,20	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.
160	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
½klu½	Suurin kerrosluku, k = kellari, u = ullakko.

Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi



Espoon voimassa oleva asemakaava

Vantaan kaupungin rajalle on kaavoitettu tälle kohdalle lähivirkistysaluetta VL. Asemakaavassa on esitetty Kehä II:n ja sen tunnelin varaus. Itä-osa on asemakaavoittamatta.

AO	Erillispientalojen korttelialue.
EV	Suojaviheralue.
LT	Maantien alue.
VL	Lähivirkistysalue.
ma-LT	Liikennetunneli.
○	Vantaan kaavoituskohde.

Espoon eteläosien yleiskaava

Yleiskaavassa on esitetty virkistysaluetta, Kehä II:n linjaus ja liikennetunneli. (KHO 29.1.2010)

A2	Tiivis ja matala asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
TP	Työpaikka-alue.
V	Virkistysalue.
	Kaksiajoratainen päätie tai pääkatu.
	Yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojakatu.
	Liikennetunneli.
	Joukkoliikenteen yhteystarve.
000000	Virkistysyhteys.

Espoon puolella ei ole vireillä yleiskaavan, maankäytön tarkastelun eikä asemakaavan laatimista.

Espoon karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartat.espoo.fi

Helsingin seudun asumisen, maankäytön ja liikenteen suunnitelma (MAL 2019)

Maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta. (HSL 26.3.2019; Kv 20.5.2019)
=> Kaava-alue kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen.

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. (Kv 18.6.2018)

Vieteritien loppupään taloja. TKa 25.4.2020

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2020

Kaavoitetaan uutta asuntokerrosalaa 240 000 k-m2. Vähintään 35 % kaavoitettavasta maa-alasta kohdentuu kaupungin maalle. Asemakaavat tuottavat kansainvälisesti kilpailukykyistä kaupunkiympäristöä. Kaavoitetaan riittävästi eri kokoisia ja houkuttelevia pientalotontteja hyville sijainneille. (Kh 28.10.2019 § 6, Talousarvio 2020 ja taloussuunnitelma vuosille 2020–2030, kaupunkisuunnittelu, s. 177)

=> Kaava tuottaa kahdelle tontille isompia omakotitaloja, lisäkerrosalaa yhteensä 110 k-m2.

Vieteritien tontit kesäkuussa. TKa 26.6.2020

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 14.5.2020 esitetty alustava maankäyttöluonnos.
Samalla ilmoitettiin, että suunnitelmaa ja rakennusoikeutta voidaan tarkistaa kaavaehdotuksessa.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat haki 5.5.2020 rakennusoikeuden korottamista kahdelle omakotitontille.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 14.5.2020. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 15.6.2020 mennessä.
- Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 30.5.2020.
- Osallistuminen järjestettiin koronavirusepidemian vuoksi sähköpostitse ja puhelimitse. OAS sisälsi kaavoituksen lähtökohtia ja alustavia luonnoksia.
- Kuulutukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia; viranomaisina Espoon kaupunki, 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.

Saadut mielipiteet

1. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 20.5.2020:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

2. Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 29.5.2020:
Ei huomautettavaa.

3. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 1.6.2020:
Ei lausuttavaa.

Naapurien ja Espoon kaupungin mielipiteitä ei saatu.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

Ei ollut tarpeen.

Asemakaavan tavoitteet

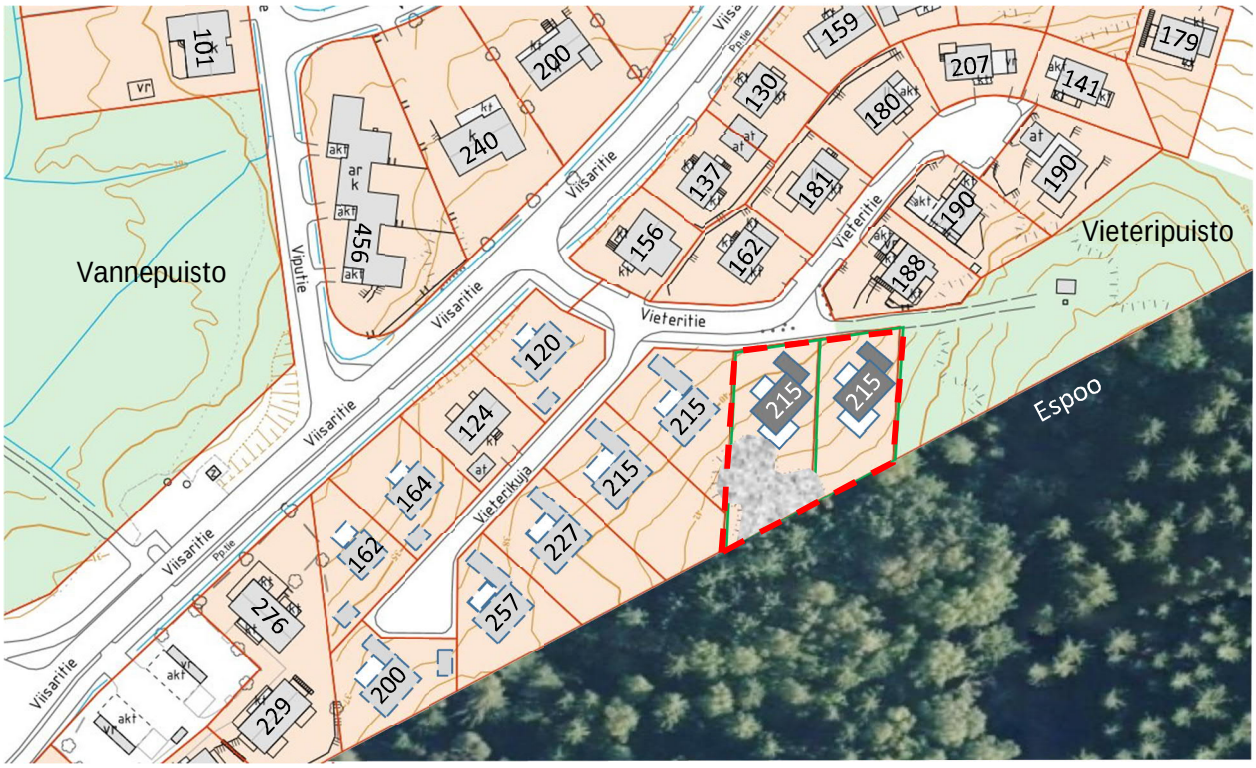
Tavoitteena on vastata isojen omakotitalojen tonttikysyntään.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin korttelin kahdella isoimmalla tontilla olisi kaksi pienintä omakotitaloa, mikä tuhlaisi kaupunkimaata.

Otteet voimassa olevan asemakaavan 002040 (Kv 19.9.2011) havainnekuvista. Johanna Rajala 2011

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavamuutoksen havainnekuva. Luvut ilmaisevat rakennettua kerrosalaa (k-m2). TKa 16.6.2020

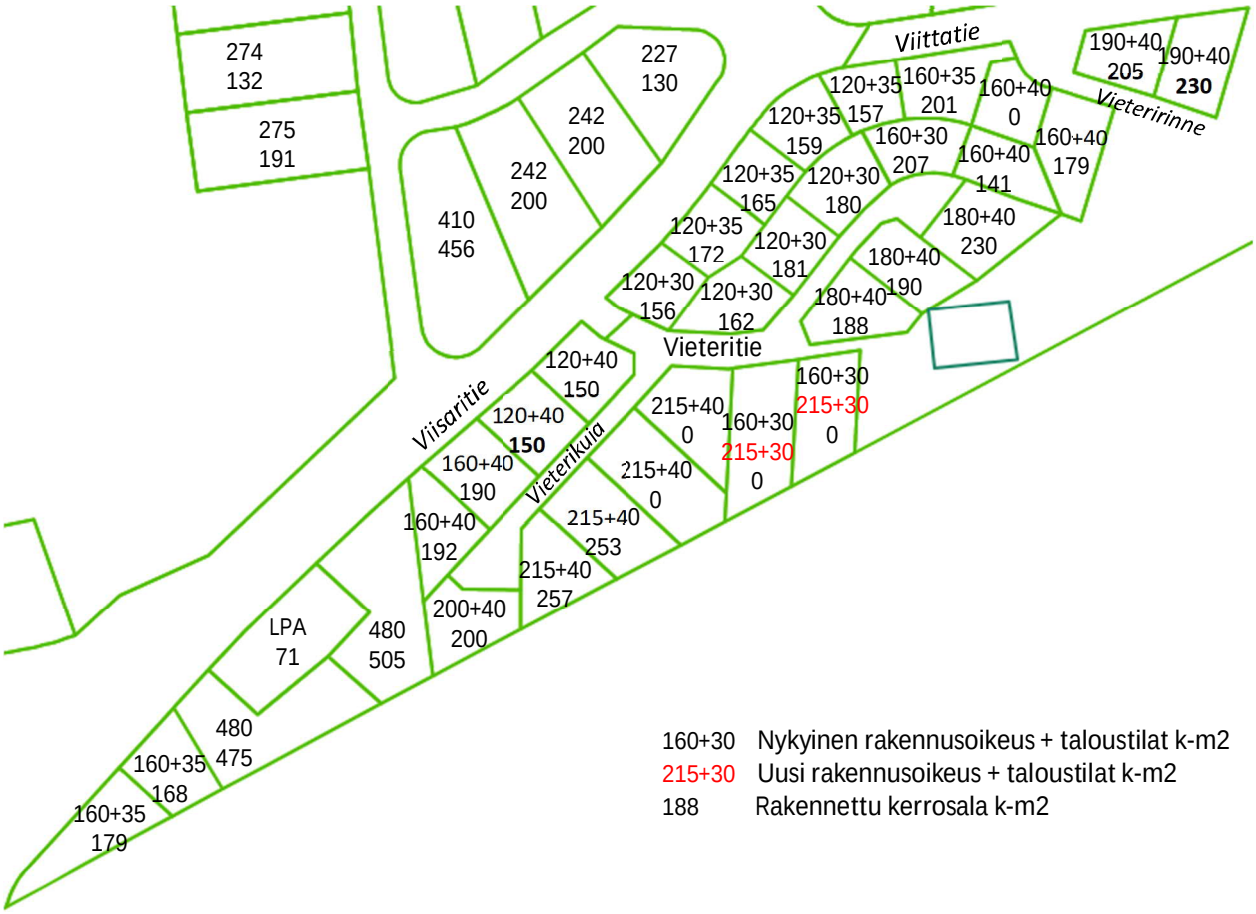
Kaavaratkaisu perusteluineen

Asemakaavamuutos vastaa isojen omakotitalojen tonttikysyntään. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.

Asemakaavamuutoksessa tontit säilyvät erillispientalojen korttelialueena AO. Kummallakin tontilla on nyt 160 k-m2 rakennusoikeus, joka nostetaan 215 k-m2:iin. Samassa korttelissa on jo 215 k-m2 rakennusoikeuksia pienemmillä tonteilla. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 110 k-m2. Lisäksi sallitaan taloustiloja 30 m2 / tontti, kuten nyt.

Alueella sovelletaan nykyisiä asemakaavamääräyksiä suhteutettuna jo rakennettuihin tontteihin. Alueen rakennusluvissa on myönnetty lukuisia poikkeuksia. Asemakaavassa suurin kerrosluku on nyt ½$_k$I$_u$½, mutta yhdelle kaava-alueen tontille on rakennettu kolmekerroksinen rakennus, sekin kulmatontille. Siksi kerrosluku on asemakaavamuutoksessa kaksi (II), joka on sama kuin saman korttelin tonteilla 3 – 7.

Tontti	Osoite	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus k-m2	Tonttitehokkuus e
11-022-2	Vieteritie 5	929	215 + 30	0,23
11-022-1	Vieteritie 7	720	215 + 30	0,30
Yhteensä		1 649	430 + 60	0,26



Tonttien rakennusoikeus ja rakennettu kerrosala.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Katoista, julkisivuista ja rakennuksen sovituksesta tontille annetaan kaavamääräyksiä.

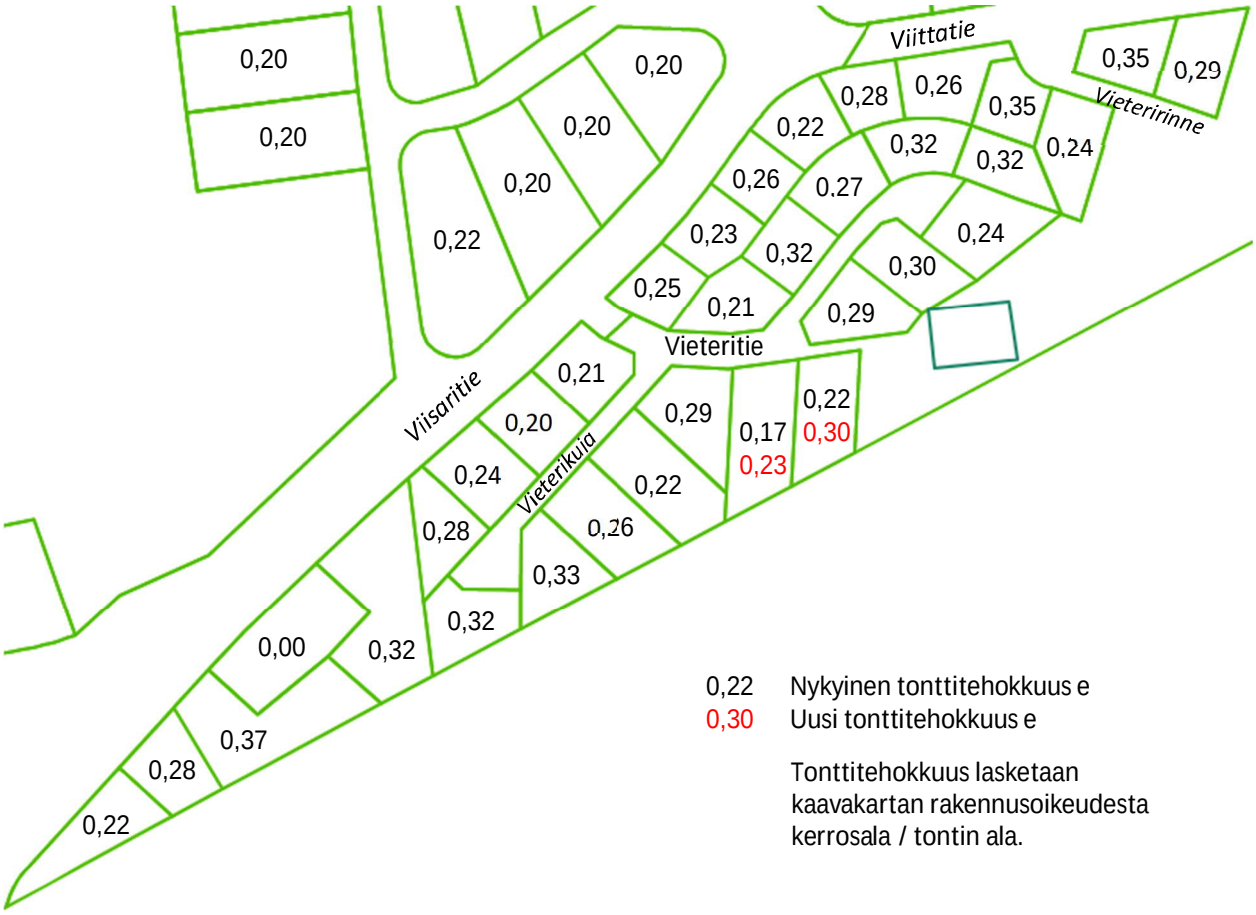
Meluntorjunnasta ja hulevesien hallinnasta määrätään rakennusjärjestyksessä.

Tekninen huolto

Nykyinen valmis kunnallistekniikka.

Kaavan merkittävät vaikutukset

- Vaikutukset luonnonympäristöön: Ei merkittäviä vaikutuksia, koska jo voimassa oleva asemakaava sallii rakentamista.
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön: Kaavamuutos mahdollistaa isompien omakotitalojen rakentamisen, kuten eteläpuoleisilla tonteilla, ja tehostaa jo kaavoitettuja tontteja. Rakennettavien omakotitalojen määrä ei kasva.
- Liikenteelliset vaikutukset: Ei vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.



Tonttitehokkuudet.

Nimistö

Alue on ollut Tavstbyn (Hämeenkylän) takamaata. Hämevaara (1954) / Tavastberga (1972) liittyy Espoon 1950-luvun alueisiin Leppävaaraan ja Lintuvaaraan. Vaara-sana on itäsuomalainen. Hämevaaraa kaavoittaessa maanomistajaa edusti pankinjohtaja Lauri af Heurlin (1913-77), jonka äiti taiteilija Elli Tompuri oli kotoisin Vehkalahdelta. Maankohoumaa tarkoittava vaara-sana on saamelaisperäinen ja vanhoja vaara-paikannimiä esiintyykin vain Täyssinän rauhan rajan (1595) itäpuolella. Helsingin pitäjässä maankohoumista on käytetty vanhastaan sanoja mäki ja kallio. Ruotsinkielessä on luontonimissä -et ja asutusnimissä -a.

Vieteritie / Resårvägen (2009) on nimetty v-alkuisten työkalujen aihepiiristä. Fjäder-alkuiset ruotsinkieliset nimet olivat jo käytössä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontit myydään tai vuokrataan, kun kaava on tullut voimaan.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Kiinteistöt ja tilat	tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö
	tontti-insinööri	Juho Lumme
	maankäyttöinsinööri	Marja Hannikainen
Kadut ja puistot	suunnitteluinsinööri	Elina Kettunen

Aloituskokous 14.5.2020, infra 15.5.2020, asemakaavatiimi 25.9.2020.

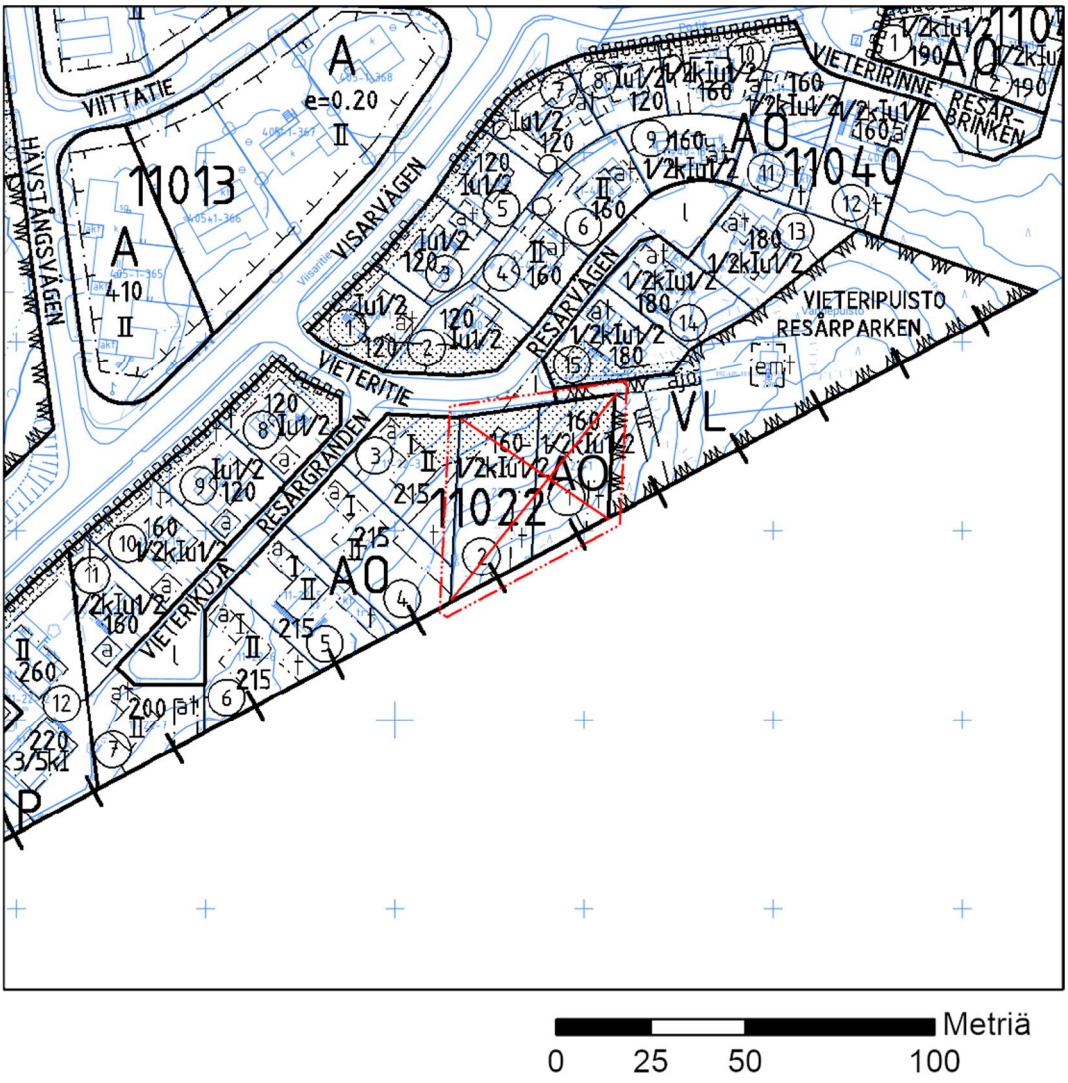
Vantaa 3.11.2020

VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

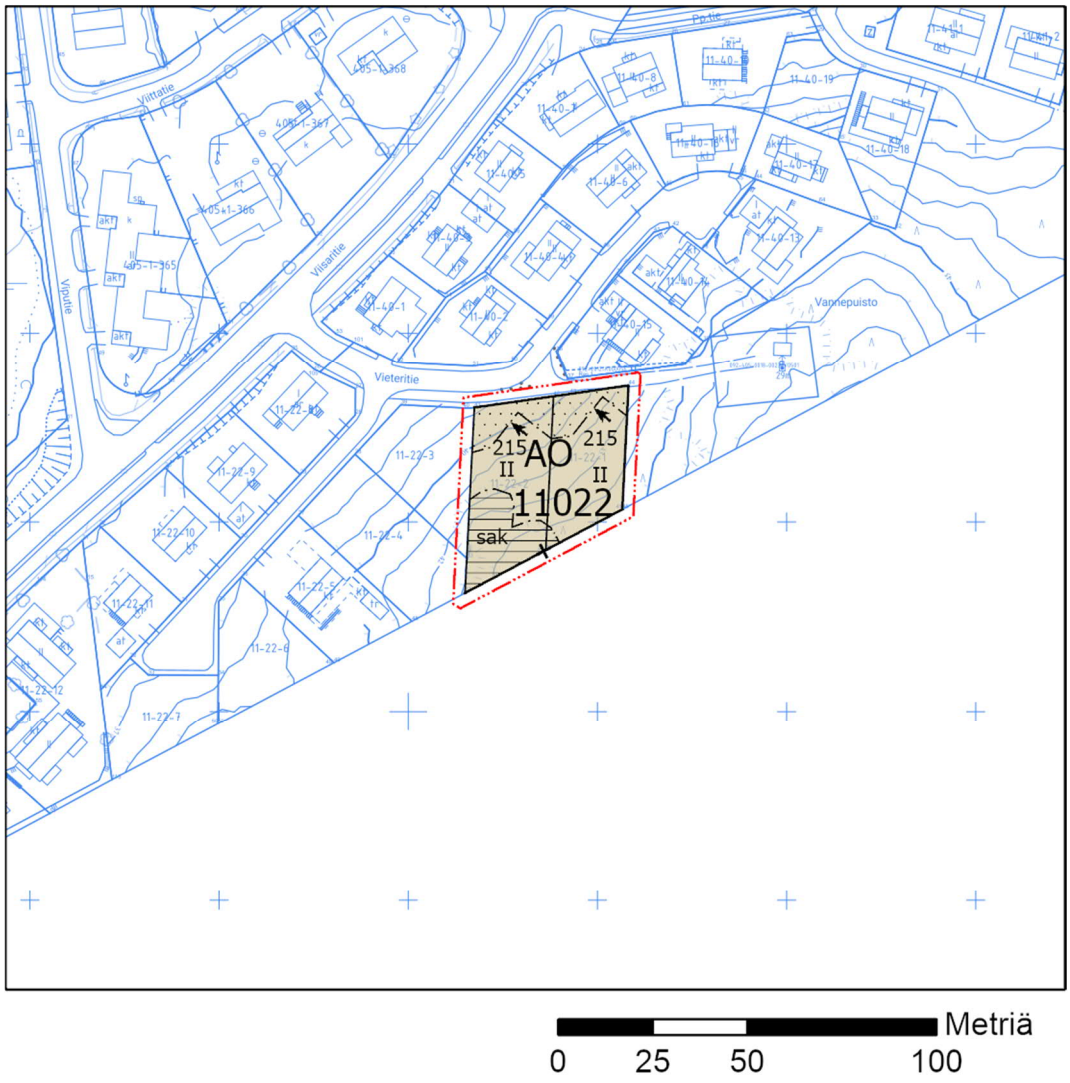
Ti–o K————to

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki

POISTUVAT MERKINNÄT



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1/2
002445	3.11.2020	

Vantaan kaupunki

VIETERITIE 5-7

Kaupunginosa 11, Hämevaara

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 11022.

1:2000

Vanda stad

RESÅRVÄGEN 5-7

Stadsdel 11, Tavastberga

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 11022.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

— · · · —

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus.

Yleistä

Allmänt

Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen rakennuksen.

På tomten får byggas en byggnad med en bostad.

Rakennus on sijoitettava maaston korkeuskäyrien suuntaisesti.

Byggnaden ska placeras enligt terrängens höjdkurvor.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon ja naapurirakennuksiin luontevasti. Suuria keinotekoisia täyttöjä tulee välttää.

Byggnaderna ska på ett naturligt sätt anpassas till terrängen och grannbyggnaderna. Stora konstgjorda utfyllningar ska undvikas.

Rakennusoikeus

Byggnadsrätt

Asuntoa kohti saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 k-m² auton säilytystä tai taloustiloja varten.

Utöver den högsta tillåtna byggrätten får per bostad byggas högst 30 m²-vy för bilförvaring och ekonomiutrymme.

Katto

Tak

Rakennuksissa tulee olla harmaa konesaumattu peltiharjakatto, jonka kaltevuus on 1:1,5.

Byggnaderna ska ha grå maskinfalsat sadeltak av plåt med en lutning på 1:1,5.

Katon harjan tulee olla maaston korkeuskäyrien ja rakennuksen pitkän sivun suuntainen.

Takåsen ska vara parallellt med terrängens höjdkurvor och parallell med byggnadens långsida.

Vieteritien puoleisille katonlappeille saa sijoittaa vain lapeikkunoita.

På takfallen mot Resårvägen får endast placeras takfallsfönster.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Byggnaderna ska ha öppen takfot.

Julkisivut

Fasader

Julkisivujen tulee olla moderneja, yksinkertaisia ja ilman pieniruutuista ikkunajakoa.

Fasaderna ska vara moderna, enkla och utan liten fönsterdelning.

Julkisivumateriaalin tulee olla muurattua tiiltä, rappausta tai puuverhousta.

Fasadmaterial ska vara murat tegel, puts eller träpanel.

Julkisivuvärin tulee olla vaalea ja lämminsävyinen ja erilainen kuin viereisissä asuinrakennuksissa.

Fasadfärgen ska gå i ljusa och varma toner och färgsättningen ska avvika från de intilliggande bostadshusen.

Tiilijulkisivujen saumojen tulee olla tiilen värisiä.

Tegelfasadernas fogar ska ha samma färg som teglet.

Asuntojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Ljudisolering mot flygbuller ska vara i bostäder minst 32 dB.

Piha

Gårdsplan

Tontti tulee aidata toista tonttia, katua, virkistysaluetta ja kaupungin rajaa vastaan pensasaidalla, ei kuitenkaan avokallion päällä.

Tomten ska gränsas mot en annan tomt, gata, rekreationsområdet och stadsgränsen med häck, men inte dock på öppen klippan.

Asuinrakennusten sisääntulokäytävät tulee kivetä.

Entrégångar till bostadshusen ska stenläggas.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä liikenteelle, on istutettava.

De tomtdelar som förblir obebyggda eller inte används för trafik ska planteras.

Tontin pohjoisosaan tulee istuttaa vähintään kaksi pienpuuta.

På tomtens norra del ska planteras minst två dvärgträd.

	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Vähintään yksi autopaikka tulee sijoittaa autokatokseen tai -talliin.	Minst en bilplats ska placeras i ett bilskydd eller i ett garage.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / asunto.	Minimiantalet bilplatser är 2 bp / bostad.
-+-+-	**Kaupunginosan raja.**	**Stadsdelsgräns.**
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
—·—·—	**Osa-alueen raja.**	**Gräns för delområde.**
———	**Ohjeellinen tontin raja.**	**Riktgivande tomtgräns.**
—×—×—	**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
11	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
HÄME	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
11022	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
215	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
II	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
sak	**Maisemallisesti merkittävä avokallio.**	**Berghäll viktig ur landskapsmässig synpunkt.**
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

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__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	31.08.2020
Kaavan nimi	002445 Hämevaara 11 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.05.2020
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002445
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1649	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,1649

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1649**	**100,0**	**430**	**0,26**	**0,0000**	**110**
A yhteensä	0,1649	100,0	430	0,26	0,0000	110
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1649**	**100,0**	**430**	**0,26**	**0,0000**	**110**
A yhteensä	0,1649	100,0	430	0,26	0,0000	110
AO	0,1649	100,0	430	0,26	0,0000	110
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 24.8.2020 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.8.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus, 52 Veromies / Annefred eteläinen
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 sekä todeta, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / c/o YIT Rakennus Oy maksaa muutoskustannukset (18 000 €).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja rakentamistapaohjeet ovat olleet MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 9.9.-8.10.2020. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 24.8.2020 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 6 kpl ja saatiin 4 kpl kappaletta. Lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Vantaan kaupunginmuseolta, Vantaan Energia Oy:lta ja Uudenmaan ELY-keskukselta. HSY:n, Vantaan kaupunginmuseon eikä Vantaan Energian lausunnoista aiheutunut tarkistustarvetta. Uudenmaan ELY-keskus esitti lausunnossa tarkennuksia kaavamuutoksen meluntorjuntaan ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiin on tehty ELY-keskuksen lausunnon perusteella muutama tarkistus. Y-korttelin pihan melutasoihin liittyvää määräystä on tarkennettu muotoon: ”Vaiheittain rakentamisessa tulee huolehtia mahdollisista tilapäisjärjestelyistä ohjearvon mukaisen melutason saavuttamiseksi oleskeluun ja oppimiseen tarkoitetuilla korttelin piha-alueilla”. Asuntojen avautumista koskeva määräys on muutettu muotoon: ”Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen.” Kaavamääräystä on tiukennettu lausunnon mukaisesti, mutta sillä ei ole haluttu vaikeuttaa umpikortteleiden syntymistä.

Kaavakarttaan on teknisenä tarkistuksena päivitetty puistossa kulkevan HSY:n johtoja varten varatun alueen linjaus yhteneväiseksi yleissuunnitelman päivittyneen linjauksen kanssa. Lisäksi Rälssipuiston rakennussuunnittelun yhteydessä on tullut esiin tarve lisätä puiston vieressä sijoittuvalle C-korttelille rakennusala sekä kaavamääräys, jolla varmistetaan, että tontin maastonmuotoilu sovitetaan puiston korkotasoihin. Näillä lisäyksillä varmistetaan rakentamisen sovittaminen puiston korkotasoihin ja rakenteisiin.

Pieninä muutoksina kaavamääräyksiin on AK-kortteleille lisätty polkupyöräpysäköintinormi myös toimistotiloille, korvattu asuntokohtaisten varastojen sijoittumista ohjaavasta määräyksestä ullakkosana muotoon ”kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle” sekä lisätty Y-korttelille energiatehokkuuden määräys, kuten muillakin kaava-alueen kortteleilla.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Asemakaavamuutoksen selostusta on päivitetty Uudenmaan ELY-keskukselta saadun lausunnon mukaisesti sekä tarkistettu kaavakarttaan tehdyn piirustusteknisen tarkistuksen vuoksi. Liitteisiin on lisätty kortteleiden vihertehokkuuslaskelmien tuloskortit.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 3.11.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002373, 52 Veromies / Annefred eteläinen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 3.11.2020
- Annefred eteläinen - Rakentamistapaohje 3.11.2020
- Lausunnot ja vastineet 3.11.2020

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

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

002373 ANNEFRED ETELÄINEN

VEROMIES

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 3.11.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002373. Kaavoitus on tullut vireille 5.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

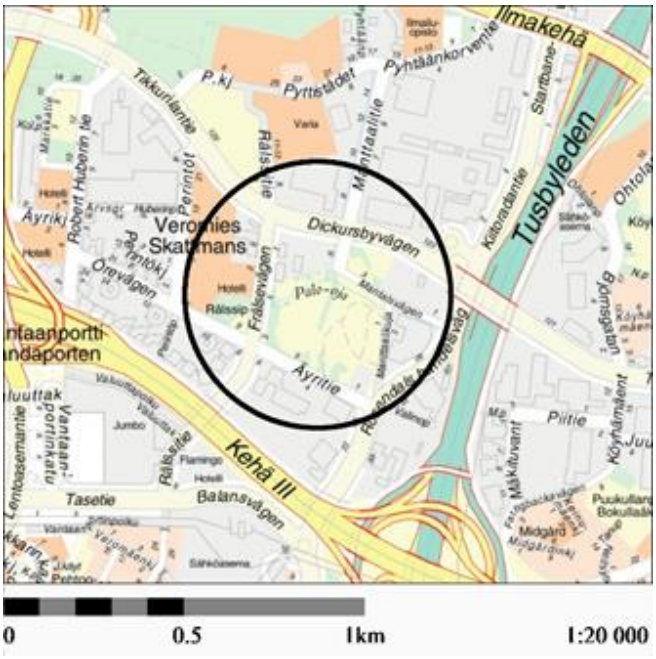
Korttelit 52323 ja 52328-52334 sekä katu-, tori- ja virkistysalueet kaupunginosassa 52, Veromies.

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

Kaavaan liittyy yhteistyösopimuksia.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kuva 1. Alueen sijainti

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

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

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

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

- Alueen maanomistajat jättivät omat asemakaavan muutoshakemuksensa vuoden 2017 loppupuolella ja vuoden 2018 alussa: Äyritie 1 (YIT): 002373, Rälssitie 7a (KOy Paavontalo): 002374, Rälssitie 7c (L-House): 002379, Rälssitie 7b (DBC-Systems Oy): 002380, Vantaan kaupunki: 002389, ja Rälssitie 6 (KOy Rälssitie 16/ Valion Eläkekassa): 002393.
- Asemakaavan muutosluonnos 052500 käsittää kaikki em. asemakaavan muutoshakemukset.
- Kaavoitus tuli vireille 5.2.2018.
- Mielipiteet asemakaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 23.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.
- Asemakaavaluonnoksen pohjaksi Mandaworks AB ja MASSLAb LDA työstivät viitesuunnitelman. AUB-aluetta koskeva asemakaavaluonnos oli nähtävillä 28.11.2018-2.1.2019. Lausunnot (6 kpl) pyydettiin 31.01.2019 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 4 kpl.
- AUB-Kick Off-työpaja pidettiin 21.3.2019.
- Alue päätettiin kaavoittaa ehdotukseksi kahdessa osassa, joista ensimmäinen (Annefred eteläinen) sisältää hakemuksen 002373 sekä osan hakemuksesta 002389.
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin syksyllä 2019. Mielipiteet siihen pyydetiin 11.11.2019 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 6 kpl.
- Asemakaavaehdotuksen pohjaksi työstettiin viitesuunnitelmaa syksyn 2019 ja kevään 2020 aikana. Viitesuunnitelman pohjalta laadittiin asemakaavaa selventävät rakentamistapaohjeet. Kevään 2020 aikana laadittiin myös katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma alueelle sekä teetettiin meluselvitys. Myös v. 2019 valmistuneen julkisten alueiden yleissuunnitelman pohjalta Rälssi- ja Annefredinpuiston suunnittelua on jatkettu.
- Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville ajalle 9.9.-8.10.2020. Lausunnot (6 kpl) pyydettiin 8.10.2020 mennessä Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan Energialta, Helsingin seudun liikennekuntayhtymältä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Vantaan kaupunginmuseolta. Lausunnot saatiin Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan Energialta, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta sekä Vantaan kaupunginmuseolta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
2.2 Suunnittelutilanne 17
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 26
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 26
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 27
3.3. Asemakaavan tavoitteet 31
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 35
4. Asemakaavan kuvaus 41
4.1 Kaavan rakenne 41
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 45
4.3 Aluevaraukset 46
4.4 Kaavan vaikutukset 52
4.5 Ympäristön häiriötekijät 58
4.6 Nimistö 58
5. Asemakaavan toteutus 59
6. Kaavatyöhön osallistuneet 59
7. Asemakaavan seurantalomake 62
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 64
9. Muu suunnitelma-aineisto 75

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Aviapoliksen kaavarunko, kaupunginvaltuusto 18.4.2016.
- Aviapolis Urban Blocks. Avoin, kansainvälinen ideakilpailu, Open International Ideas Competition 16.1. - 28.4.2017. Arvostelupöytäkirja, Jury Report 28.8.2017.
- Aviapolis Urban Blocks Draft Masterplan, Mandaworks AB & MASSLab LDA, 2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, AUB-alue nro 052500, 5.2.2018, päivitetty 26.2.2018
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Annefred eteläinen nro 002373, 10.10.2019
- Annefred eteläinen -rakentamistapaohje, ARK-House Arkkitehdit, 11.8.2020
- Annefred eteläinen, Kotiinpaluu – Taidekonseptin teema, Anne Kaarna-Suomi, Vantaan taidemuseo Artsi, 18.4.2020
- Annefred eteläinen, taideohjelma – Kotiinpaluu, Harri Larjosto 2020 (rakentamistapaohjeen liitteenä)
- Annefred eteläisen (nro 002373) asemakaava-alueen kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sitowise Oy, 11.6.2020
- Meluselvitys, Annefred eteläinen, Vantaa, Helimäki Akustikot 19.5.2020
- Atomi, Aviapoliksen koulu-päiväkoti-nuorisotila, uudisrakennus, hankesuunnitelma, Vantaan kaupunki, tilakeskus, 28.5.2019
- Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, hulevesialtaiden suunnittelu, rakennussuunnitelma, asemapiirros, Finnish Consulting Group Oy, HSY Vesi; Vantaan kaupunki, 18.5.2012.
- Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, hulevesialtaat, asemapiirros, Finnish Consulting Group Oy, HSY Vesi; Vantaan kaupunki, 28.3.2013.
- Rälssi- ja Manttaalipuisto, Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, Sitowise Oy 30.1.2019
- Ympäristötekninen tutkimusraportti, Rälssipuisto, Vahanen Environment Oy 10.2.2020
- Ympäristötekninen tutkimusraportti, Äyritie 5-7, Vahanen Environment Oy 17.6.2020
- Veromiehen uusi nimistö, Mikko Sandström, Kaupunkisuunnittelu, 25.5.2018.
- Aviapolis-kaavarungon liikennesuunnitelma, Ramboll, maaliskuu 2016.
- Aviapoksen kaavarungon nro 052200, Veromies, tie- ja katuliikenteen meluselvitys. Huhtikuu 2016, Ramboll.
- Aviapoliksen liikenneverkkoselvitys ja alustava yleissuunnitelma, Sitowise Oy, Flou Oy, 7.1.2020
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, Vantaan kaupunkisuunnittelu 27.10.2015, kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015.
- Aviapolis, Veromiehen verkot, 052700, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2018.
- Raide-Jokeri 3, Alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Vantaan kaupunki ja Trafix Oy.
- Vantaan ratikan yleissuusuunnitelma, WSP Finland Oy, 18.9.2019.

1. TIIVISTELMÄ

Tämä asemakaavan muutos sisältää osan Aviapolis Urban Blocks-kilpailualueen kortteleista sekä puisto- ja katualueita. Asemakaavan pohjana on toiminut koko kilpailualueelle laadittu asemakaavan muutosluonnos (nro 052500), jossa mukana suunnittelussa ovat olleet Mandaworks AB ja MASSLab LDA:n suunnittelijat. Tarkempaa suunnittelua asemakaavan muutosta varten on jatkettu

yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n ja Ark-House arkkitehdit Oy:n kanssa. Pihasuunnittelun osalta työssä oli mukana Aino Landscaping Oy.
Suunnittelualue on rakentamaton. Pinta-alaltaan alue on n. 12,4 ha. Asemakaavan muutos toteuttaa Aviapoliksen kaavarunkoa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

metsittyneistä pelloista sekä puroympäristöstä.

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

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

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

Kasvillisuus ja virkistysalueet

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

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Vesistöt ja vesitalous

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

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

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

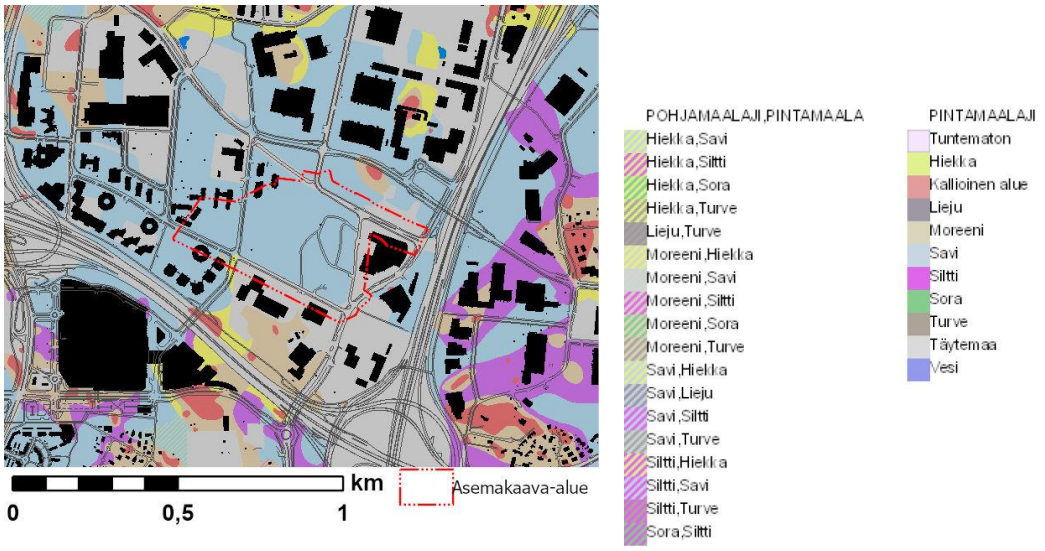
Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

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

Rakennettavuus maaperän suhteen

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



Kuva 4. Maalajikartta. Annefred eteläinen rajattu punaisella.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Veromiehen ainoa asuinalue on Aerola, missä asui vuoden 2015 alussa 562 henkeä. Veromiehessä on vähemmän 0 – 6 -vuotiaita (8 %), 7 – 15 -vuotiaita (4 %) sekä yli 65-vuotiaita (4 %) kuin Vantaalla keskimäärin, mutta työikäisten (16 – 64 -vuotiaiden) osuus sen sijaan on reilusti suurempi kuin Vantaalla keskimäärin, 84 %. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 18 849 henkeä, missä on kasvua reilut 3 200 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Perheellisiä asuntokuntia Veromiehessä on vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuutena. Veromiesläisten keskitulot ovat hieman keskimääräistä pienemmät, vaikka työllisten osuus on suurempi. Asuntotuotannosta puolet on omistusasuntoja, puolet vuokra-

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

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

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

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

Tällä hetkellä Veromiehessä on pääasiassa teollisuus-, liike- ja varastorakennuksia, mutta tulevaisuudessa alue monipuolistuu. Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa on yhteensä noin 20 000 työpaikkaa. Veromiehen kaupunginosan vajaasta 9 200 työpaikasta lähes 40 % on kaupan alalla. Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja Veromiehen uusissa toimistorakennuskokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Kaupunginosassa on myös hotelleja, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Veromiehessä sijaitsee Kehäradan Aviapoliksen asema. Lentokentällä on oma asemansa.

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

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

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

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

Virkistys

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

Liikenne

Autoliikenne

Alueen pääkatu- ja tieverkkoa on täydennetty ja parannettu viimeksi v. 2015 ja verkko on liikenteen toimivuuden osalta tällä hetkellä riittävä. Raskaan liikenteen osuus on melko suuri; esim. Tikkurilantiellä n. 8 % liikennemäärästä. Osana Aviapolis-kaavarunkotyötä alueelle laadittiin liikenneselvitys, jossa tutkittiin tavoiteltavan asukas- ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta liikennemääriin ja katuverkon kapasiteetin riittävyyttä lisääntyvään liikennemäärään. Selvityksen mukaan kaavarungon mukainen liikenneverkko toimii vuoden 2040 ja 2055 arvioiduilla liikennemäärillä (Ramboll, 2016).

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

Kävely ja pyöräily

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

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

Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää Veromiehen kaupunginosan seudun raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua. Kaupunginosaa palvelevat sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemat. Aviapolis-asema sijaitsee lähimmillään n. 1090 metrin päässä kaavamuutosalueesta. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia.

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

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

Vesihuolto

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

Vedenjakelu

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

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

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

Jätevesiviemäröinti

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

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

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

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

Kaukolämpö

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

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on katualueiden varressa sekä Manttaalipuiston laidalla.

Ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu/Pienhiukkaset

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

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

Herkillä kohteilla, kuten koululla, etäisyydet ovat 40 m (min. 20 m), kun liikennemäärä on 5 000 – 10 000 ajon./vrk, ja 80 m (min. 40 m), kun liikennemäärä on 10 000 – 20 000 ajon./vrk. Etäisyyksien Kehä III:lle ja Tuusulanväylälle tulisi olla 200 metriä (min. 150 m).

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

Liikenne- ja lentomelu

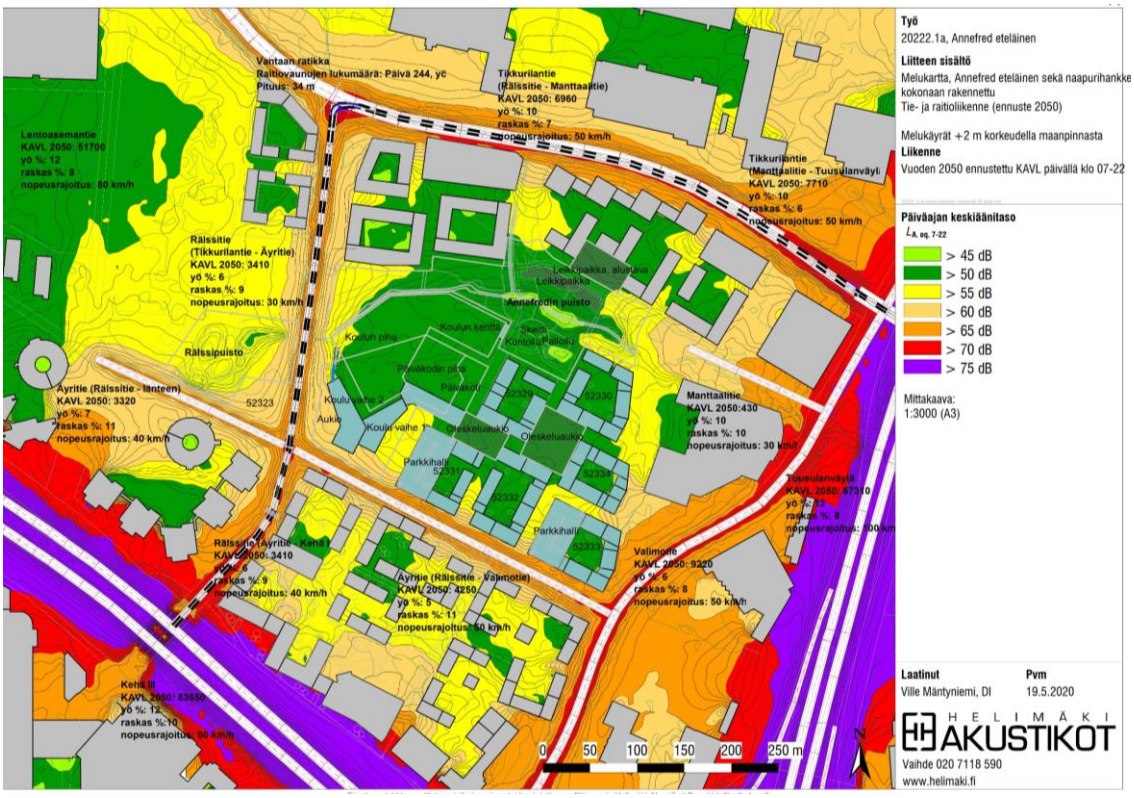
Vantaan karttapalvelun tiemeluennuste 2030 -kartassa suunnittelualueelle voi kohdistua Tammiston kauppatien suuntaan kurottelevassa kulmassa jopa 65 - 70 dB, kun alueen sisäosassa melu jää alle 55 dB. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan tällöin tarvitaan erillinen liikennemeluselvitys. Suunnittelualue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

Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä alueelle laadittiin koko kaavarungon suunnittelualueen kattava meluselvitys vuosille 2040 ja 2055 (Ramboll, 2016). Meluselvityksessä tutkittiin tavoiteltavan asukasmäärän ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta alueen liikennemääriin ja niiden aiheuttamiin melutasoihin. Selvityksessä arvioitiin myös tulevien uudisrakennusten heijastusvaikutuksia melutasoihin siinä määrin kuin se on ollut mahdollista. Meluselvitys pohjautuu kaavarungon liikenneselvityksen liikenne-ennustemääriin. Se osoittaa yleispiirteisesti melun leviämisen ja tarkempaa suunnittelua asemakaavoitusvaiheessa vaativat kipupisteet Aviapolis-kaavarunkoalueella. Tällainen kipupiste sijoittui tarkastelussa Äyritien ja Tammiston kauppatien kulmassa.

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

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

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



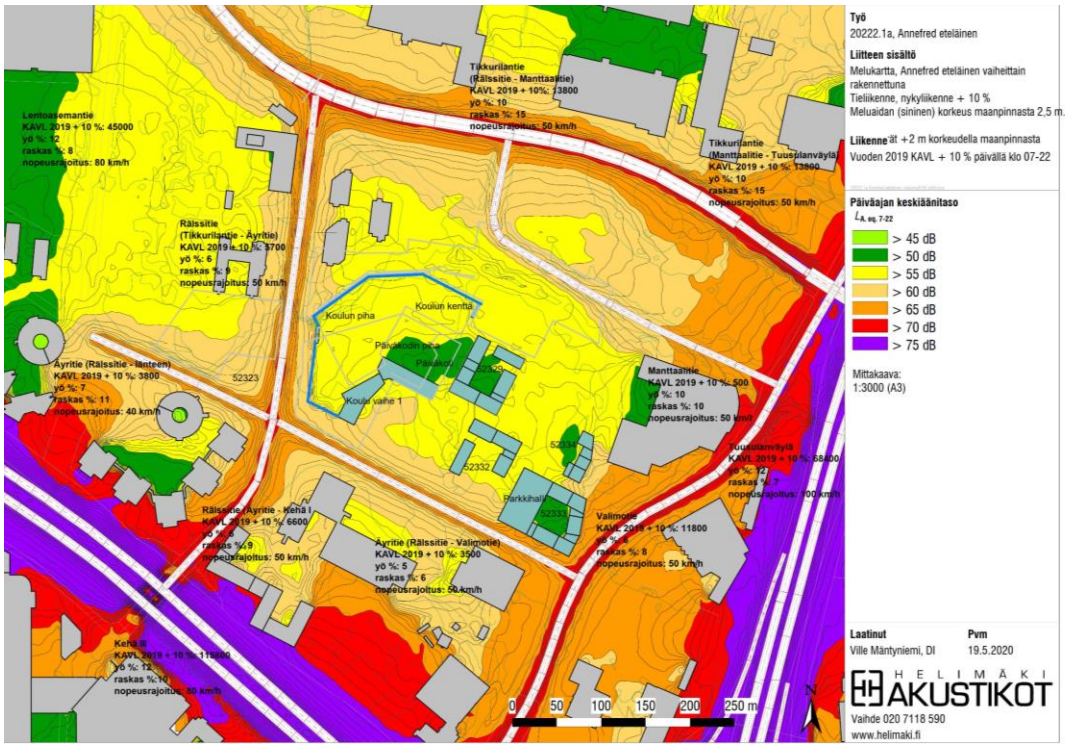
Kuva 5. Melukartta ennustetilanteessa v. 2050 päivällä klo 07-22 kun lähialueen hankkeet rakentuneet (Helimäki Akustikot 2020).

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

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

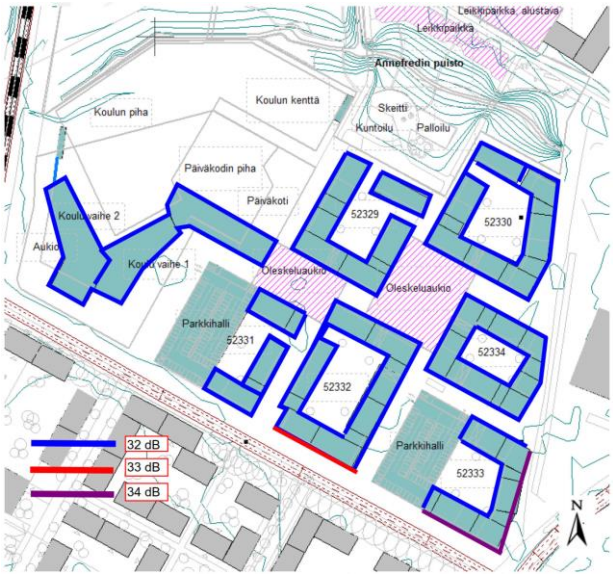
Nykyliikennemäärillä kokonaan rakentuneiden asuinumpikortteleiden pihat saadaan suojattua hyvin keskiäänitasoltaan ohjearvon mukaisiksi. Myös osittain rakentuneille asuinkortteleille saadaan ohjearvon mukaista piha-aluetta, jos ensin rakennetaan melulähteen puoleiset osat korttelista. Esimerkkikartalla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

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



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

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



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

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

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

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

Pilaantuneet maat

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

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

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

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

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

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

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

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

Seveso-laitokset

Veromiehen kaupunginosassa ei sijaitse vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. Seveso-laitoksia), jotka ovat Tukesin valvonnassa. Kaupunginosan läheisyydessä sijaitsee kuitenkin useampia Tukesin valvonnassa olevia lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitoksia. Suunnittelualuetta lähin laitos on Okmetic Koivukylässä, Tuusulanväylän itäpuolella.

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

2.1.4 Maanomistus

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

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

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan

edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

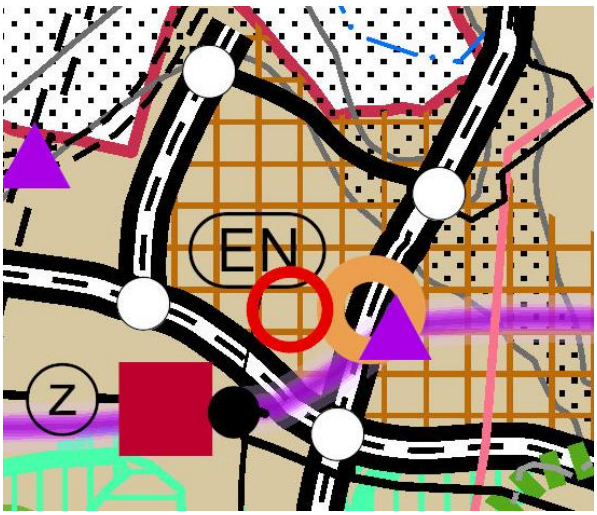
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaava



Kuva 9. Ote maakuntakaavasta.

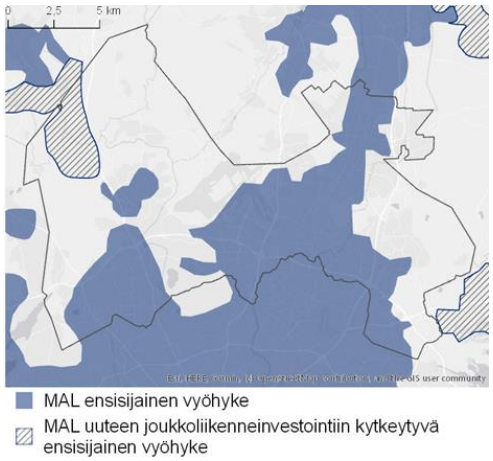
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11. 2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavaa täydentää Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, johon alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi. Tiivistettävää aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta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

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

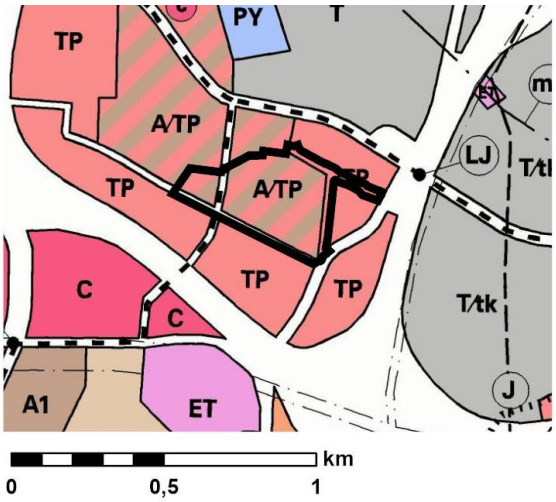
MAL 2019 - suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14

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



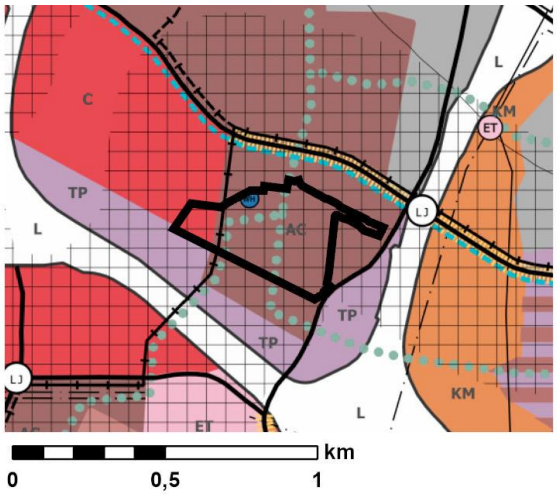
Yleiskaava



Kuva 11. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta

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

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

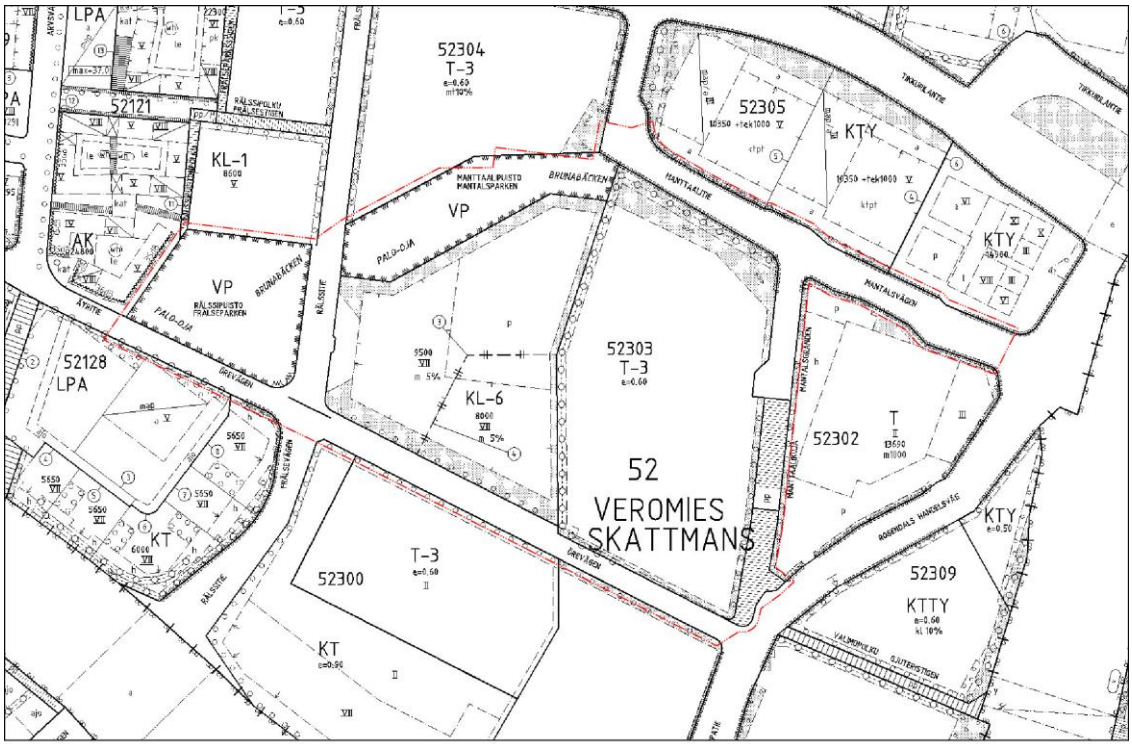


Kuva 12. Ote uudesta yleiskaavaluonnoksesta.

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

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

Asemakaavatilanne



Ote ajantasa-asemakaavasta

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

Rakennuskielto

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

Muut päätökset ja suunnitelmat

Aviapoliksen kaavarunko 2016

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

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

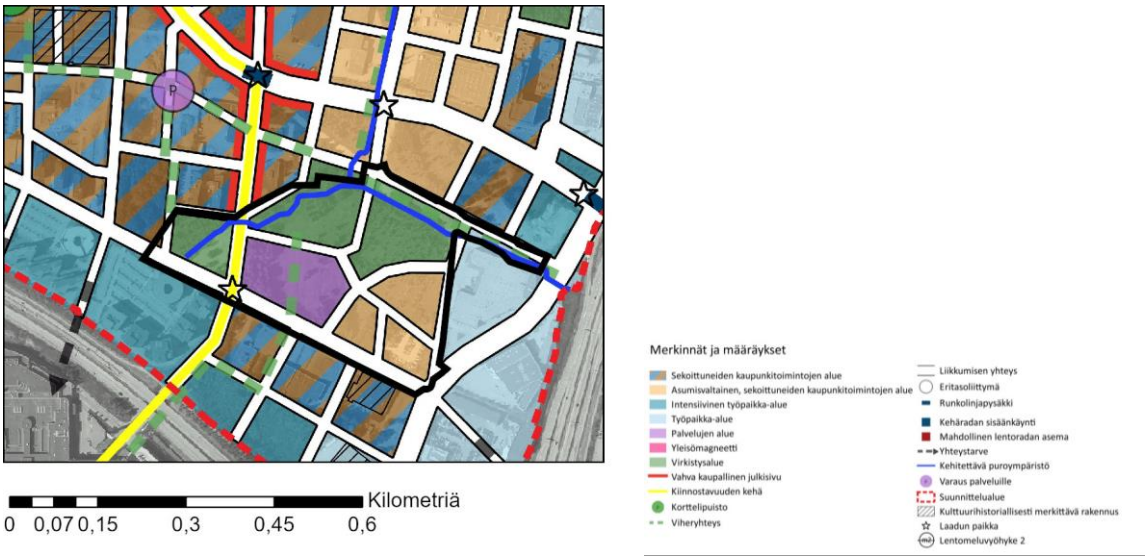
Korttelitehokkuuden tulee pääsääntöisesti olla vähintään 1,5 ja rakennusten korkeuden pääasiassa viidestä kuuteen kerrosta. Korttelisivujen tulee pääsääntöisesti olla alle 150 metriä. Rakennusten tulee rajata katutilaa. Asuntokortteleiden tulee pääsääntöisesti olla umpikortteleita.

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

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

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

Alueelta varataan tilaa *paikallisille palveluille*.



Kuva 14. Ote Aviapoliksen kaavarungosta.

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

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

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

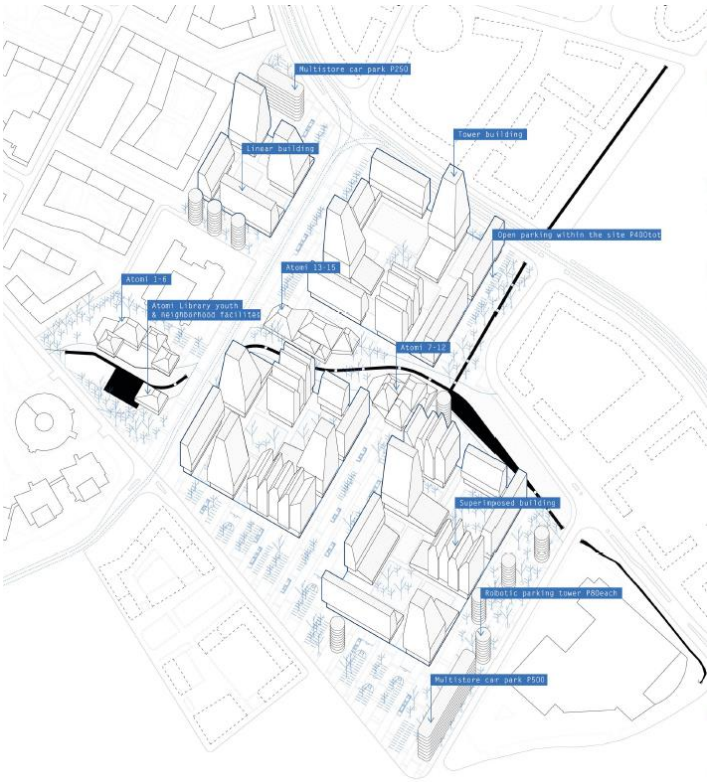
Kaupunginvaltuusto hyväksyi Aviapoliksen kaavarungon 18.4.2016 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Aviapolis Urban Blocks – Avoin kansainvälinen ideakilpailu

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

2. palkinto ehdotukselle nimimerkki "Inside Out"

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



Ote arvostelupöytäkirjasta:

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

2. palkinto ehdotukselle nimimerkki **"Lentäjän poika"**

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

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

Ote arvostelupöytäkirjasta:

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

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

Ote arvostelupöytäkirjasta:

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

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

Aviapolis, Veromiehen verkot 052700

Veromiehen verkot -selvitys on seuraava vaihe kaavarungosta eteenpäin. Aviapoliksen kaavarungon mukaisesti uusitaan ja täydennetään liikkumisen verkostoja eri kulkumuodoille, rakennetaan puistonauhojen ja vedenhallinnan sini-viherverkosto sekä määritellään lähipalveluiden paikat kaupunkirakennetta tukevaksi verkostoksi.

Selvityksessä määritellään tarvittavat tilavaraukset ja mitoitukset eri palveluille, puistoille, katutyypeille ja muille yleisille, maankäytöllisille ratkaisuille, jotka täytyy asemakaavoituksessa ottaa huomioon. Sen mukaan mm. AUB-alueelle sijoittuu toimintapuisto ja koulu-päiväkoti.

Aviapolis Urban Blocks – viitesuunnitelma

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

Kuva 18. Viitesuunnitelma (Mandaworks AB ja MASSLAb

Vantaan Ratikka -yleissuunnitelma

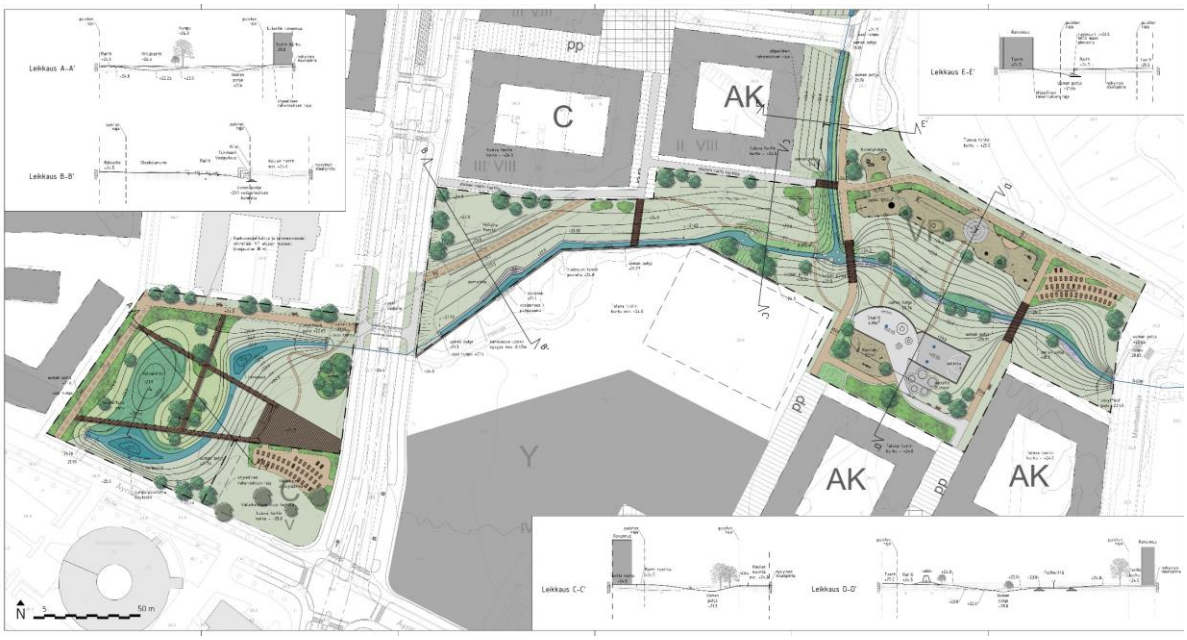
Vantaalle suunnitellaan ratikkaa poikittaisliikenteen tukemiseksi. Vantaan ratikan yleissuunnitelman toteutti WSP Finland Oy. Raitiotien tärkeimmiksi päätavoitteiksi on määritetty: Vantaan kansainvälisen saavutettavuuden ja joukkoliikenteen verkoston parantaminen, kaupunkikeskustojen kehittäminen ja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

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

Rälssi- ja Manttaalipuiston julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma

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

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



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

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

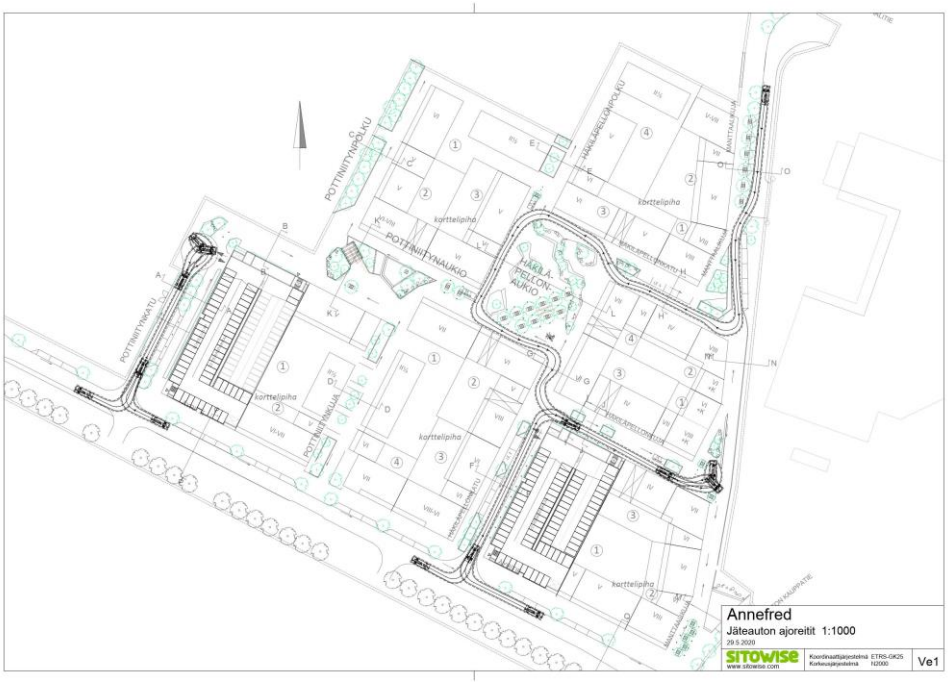
Annefredinpuistossa purouomaa muotoillaan laajemmaksi ja tulvaniityt nousevat loivasti sallien sadevesien nousun hetkellisesti kukkaniityille. Jalankulun reitit on tutkittu huolella niin koulun pihaan kuin korttelialueille.

Rälssipuiston ja Annefredinpuiston jatkosuunnittelu

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

Annefred eteläisen (nro 002373) asemakaava-alueen kunnallistekninen yleissuunnitelma

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



Kuva 20. Jäteauton suunnitellut ajoreitit (Sitowise 2020).

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

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

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

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

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

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

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

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

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

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo

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

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

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

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

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

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

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

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

Asemakaavaluonnos

Nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen

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

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

Kaavaluonnoksen lausuntojen huomioiminen asemakaavaehdotuksen laadinnassa

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

Asemakaavaehdotus

Kick off-tilaisuus

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

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

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja mielipiteiden huomioiminen

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

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

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

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavaehdotus sekä rakentamistapaohjeet asetettiin nähtäville ajalle 9.9.-8.10.2020. Lausunnot (6kpl) pyydettiin 8.10.2020 mennessä Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan Energialta, Helsingin seudun liikennekuntayhtymältä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Vantaan kaupunginmuseolta. Lausuntoja saatiin 4 kpl ELY-keskukselta, HSY:ltä, Vantaan Energialta ja Vantaan kaupunginmuseolta**.**

- *HSY toteaa* lausunnossaan, että suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on rakennettu vesihuoltoa. Parhaillaan on käynnissä rakennushanke puistoalueen johtojen siirtämistä varten ja kaavaan on merkitty 10 m rasitealue uudelle linjaukselle. Johtojen uudesta sijainnista on sovittu tiiviissä yhteistyössä kaavoittajan ja HSY:n kesken. Samanaikaisesti asemakaavatyön kanssa on laadittu kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa, minkä perusteella alueelle tarvitaan mm. uusi jätevesipumppaamo. HSY toteaa, että pumppaamo on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle ja se tulee ottaa mukaan kaavaan tarvittavin merkinnöin.
- *Vantaan kaupunginmuseo* toteaa, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.
- *Vantaan Energia Oy* toteaa, että asemakaavaehdotuksessa on huomioitu Vantaan Energian Sähköverkkojen muuntamotarpeet. Korttelin 52323 osalta muuntamon tarve tulee tutkia tarkemmin suunnittelun edetessä ja lausunnossa todetaan, että varaus kiinteistössä tai puistossa säilytetään. Kaukolämpöjohtojen osalta halutaan, että ne huomioidaan kaavaehdotuksessa ja niille varataan tilaa katualueilta.
- *Uudenmaan ELY-keskus* toteaa lausunnossaan, että esitetty kaavaratkaisu toteuttaa onnistuneesti alueelle laaditun arkkitehtuurikilpailun ideaa urbaanista ympäristöstä. Tiivis rakenne täydentää Aviapoliksen kokonaisuutta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääreen. Lausunnossa on kiinnitetty erityistä huomiota etenkin kaavan meluntorjuntaan sekä hulevesiasioihin. ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että selostuksessa ei ole arvioitu melun ohjearvojen ylittymisen vaikutuksia ihmisten terveyteen ja alueen viihtyisyyteen, eikä riittävästi perusteltu esitettyjä ratkaisuja tai määräyksiä. Lisäksi ELY esittää muutoksia useampaan meluun liittyvään kaavamääräykseen sekä kommentoi alueen puistojen melutilannetta ja toimintojen sijoittamista. AK- ja C-kortteleiden osalta ELY esittää lisättäväksi määräyksiä ilmanvaihdosta mm. korvausilman ottamisesta ja suodattamisesta. Hulevesien johtamisen ja käsittelyn periaatteet ovat asianmukaiset. ELY kuitenkin esittää hulevesisuunnitelman lisäämistä kaavan liitteeksi sekä edellyttää kaavamääräystä rakentamisen aikaisten hulevesien viivyttämisestä.

HSY:n, Vantaan Energian eikä Vantaan kaupungimuseon lausunnoista aiheutunut tarvetta tarkistuksiin. ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaavaselostusta on päivitetty sekä joitakin kaavamääräyksiä on tarkennettu. Tarkemmat vastineet lausuntoihin on esitetty selostuksen erillisenä liitteenä olevassa lausuntojen koonnissa.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on teknisenä tarkistuksena päivitetty puistossa kulkevan HSY:n johtoja varten varatun alueen linjaus yhteneväiseksi yleissuunnitelman päivittyneen linjauksen kanssa. Lisäksi Rälssipuiston rakennussuunnittelun yhteydessä on tullut esiin tarve lisätä puiston vieressä sijoittuvalle C-korttelille rakennusala sekä kaavamääräys, jolla varmistetaan, että tontin maastonmuotoilu sovitetaan puiston korkotasoihin. Näillä lisäyksillä varmistetaan rakentamisen sovittaminen puiston korkotasoihin ja rakenteisiin.

Kaavamääräyksiin on tehty lausuntojen perusteella muutama tarkistus. Y-korttelin pihan melutasoihin liittyvää määräystä on tarkennettu muotoon: ”Vaiheittain rakentamisessa tulee huolehtia mahdollisista tilapäisjärjestelyistä ohjearvon mukaisen melutason saavuttamiseksi oleskeluun ja oppimiseen tarkoitetuilla korttelin piha-alueilla”. Asuntojen avautumista koskeva määräys on muutettu muotoon: ”Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen.” Kaavamääräystä on tiukennettu, mutta sillä ei ole haluttu vaikeuttaa umpikortteleiden syntymistä tai mm. kortteleiden kulmiin sijoittuvien asuntojen suunnittelua.

Pieninä korjauksina kaavamääräyksiin on lisätty AK-kortteleille polkupyöräpysäköintinormi myös toimistotiloille, korvattu asuntokohtaisten varastojen sijoittumista ohjaavasta määräyksestä ullakko-sana muotoon ”kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle” sekä lisätty Y-korttelille energiatehokkuuden määräys, kuten muillakin kaava-alueen kortteleilla.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017)
Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet
MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että

- luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle ja
- liikenteeseen kohdistettujen ja joukkoliikennettä tukevien investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle
- edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä.

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

- Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.

- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

Aviapoliksen kaavarungon tavoitteet

Kaupunginvaltuuston 18.4.2016 hyväksymän Aviapoliksen kaavarungon mukaan Aviapoliksen suunnittelun tavoitteina on:

- tehdä autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, jossa voi viihtyä ja viipyä,
- tehdä ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia,
- edistää kestäviä ja kilpailukykyisiä kulkumuotoja ja innovatiivisia liikkumisratkaisuja,
- mahdollistaa 60 000 työpaikkaa ja 20 000 asukasta,
- tehdä lentokenttäkaupunki, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.

3.3.2 Muut tavoitteet

AUB-kilpailun tavoitteet

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

Tavoitteena on kestävä kaupunkirakenne, joka tukee vähäpäästöisiä liikkumismuotoja. Liikkumisratkaisujen on yhdessä maankäytön kanssa tuettava henkilöautoilusta riippumattoman elämäntavan mahdollistamista. Ensisijaiset liikkumisen muodot ovat joukkoliikenne, kävely ja pyöräily. Pysäköintiratkaisujen osalta on syytä pohtia niiden muuntojoustavuutta, esimerkiksi mahdollisuuksia muuntaa pysäköintirakennuksia muuhun käyttöön tai hyödyntää niitä materiaalina.

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

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

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

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

Asemakaavaehdotuksen aloituskokouksen ja kick off-työpajan tavoitteet

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

- Korttelipihoista ja kaupunkitilasta tavoitellaan mahdollisimman vihreää. Palotekninen pelastaminen toteutetaan ilman sisäpihalle sijoitettavia nostopaikkoja. Kaavassa määritellään vihertehokkuuden tavoiteluku.
- Atomin (koulurakennus) merkitys ja potentiaali koko alueelle tulee hyödyntää. Suunnittelussa tulee varmistaa turvallisten koulureittien syntyminen.
- Aukiotilojen ja julkisen ulkotilan asemaa ja suhdetta asuntoihin tutkitaan jatkosuunnittelussa. Laadukkaan julkisen tilan tulee muodostaa synteesi rakennusten kanssa.
- Yhteys kehä III toiselle puolelle (Jumbon) suuntaan tulee toteuttaa laadukkaasti. Huomiota tulee kiinnittää myös muiden yhteyksiä luomiseen alueen ulkopuolelle, rajaavista liikenneväylistä huolimatta.
- Viheralueiden tilatarpeet tulee huomioida. Puiston rooli ja merkitys osana alueen identiteettiä hyödynnetään.
- Vesihuollon ja katualueiden mitoitus tarkennetaan. Tutkitaan hulevesien viivyttämisen mahdollisuuksia osana viherkatuja.
- Hiilineutraalius osaksi alueen suunnittelua (mm. varautuminen uusiutuvan energian tuotantoon, yhteisöllistä asumista, ilmastokestävyyteen tähtääviä vaatimuksia).

- Aviapolis Urban Blocks-kilpailun parhaat ajatukset ja ideat viedään toteutukseen asti.
- Noudatetaan Vantaan asuntopoliittisia tavoitteita.
- Pysäköintitalon sijoittamista Äyritien kulmaan tai lähemmäs koulun tonttia tutkitaan
- Asuntojen tulee olla muuntojoustavia. Asuntojen avautumiseen ja ilmansuuntiin tulee kiinnittää huomiota.
- Panostetaan yhteisöllisyyteen ja toimintojen sijoittumiseen edullisimmille paikoille. Yhteistiloja sijoitetaan mm. keskeisten, laadukkaasti toteutettujen tori- ja oleskeluaukioiden ympärille. Hyödynnetään koulun tiloja iltakäyttöön ja pohditaan uusia tapoja hyödyntää pysäköintilaitoksiin liitettäviä tiloja.
- Suunnitellaan yksilöllisiä ja omaleimaisia kortteleita.
- Alueen imago ja identiteetti: Uskalletaan tehdä jotain uutta ja tulevaisuuteen nojaavaa, silti kotoisaa ja viihtyisää. Myös liikenne ja liikkumisen muodot sekä alueen rakentaminen ja mahdollisuudet kiertotalouteen huomioitava imagotekijöinä.

Asemakaavaehdotuksen tarkentuneet tavoitteet

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

1. Kävelijäystävällinen ja elävä urbaani kaupunkiympäristö

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

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

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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaluonnoksen ratkaisuvaihtoehdot

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

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

1. Kilpailuehdotuksen mukainen sijainti

\+

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

\-

Atomin sijainti ojan päällä on vaikea.
Pihatilat ovat niukkoja.

2. Vaihtoehdot 1 ja 2: Oja pihan läpi

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

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

3. Vaihtoehdot 3 ja 4: Atomi ojan eteläpuolella

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

4. Vaihtoehdot 5 ja 6: Atomi ojan pohjoispuolella

- Asuinkortteleiden määrä pienenee.
- VE5 on urbaani, eikä ole kosketuksissa veteen. VE6 on edelleen liian lähellä ojaa.
- Pihat avautuvat etelään.

5. Vaihtoehto 7

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

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

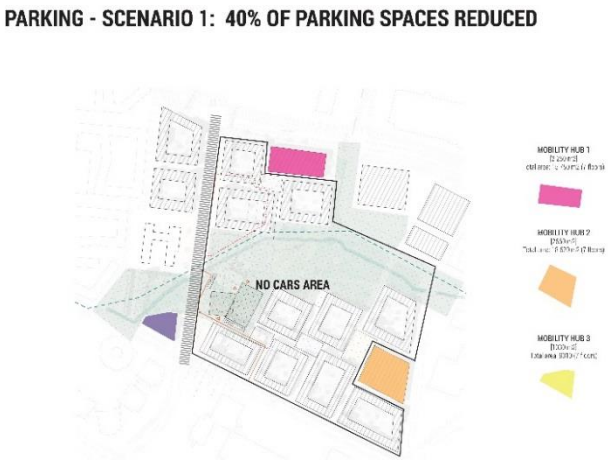
1. Kilpailuehdotuksen mukainen määrä ja sijainti

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

2. Vaihtoehto 1: Perusnormien mukaan

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

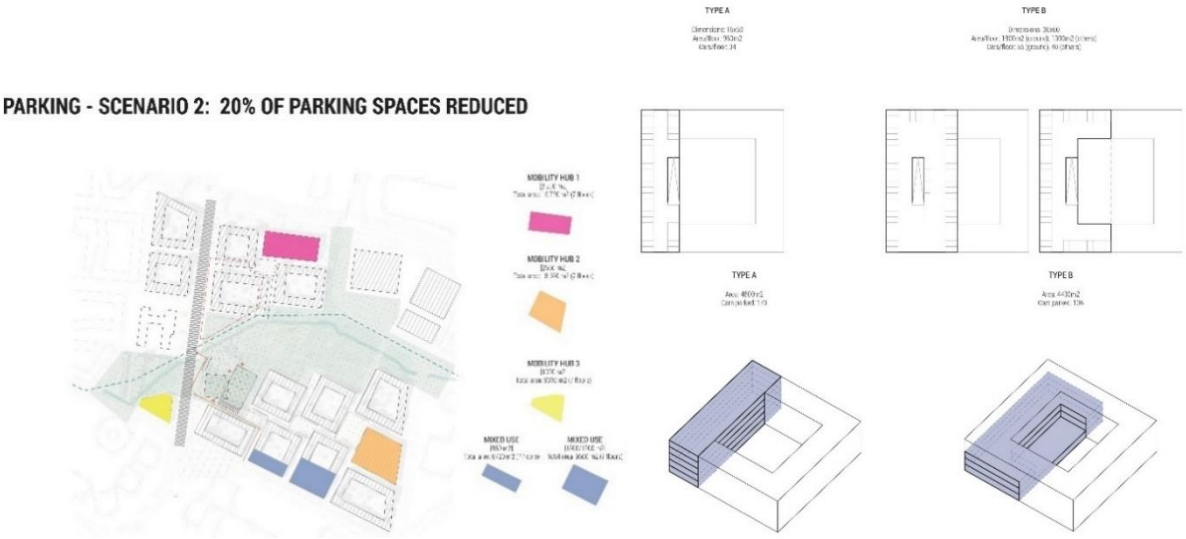
3. Vaihtoehto 2: Perusnormi miinus 40 %



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

Vaihtoehto 4: Perusnormi miinus 20 %

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



3.4.2 Asemakaavaluonnoksen ratkaisun valinta ja perusteet

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

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

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

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

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

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

Teemat näkyvät toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena.

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

<u>Yhtenäiskoulu ja päiväkoti Atomi</u>

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

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

Puistojen hulevesiratkaisu ja laajuus

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

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

Rälssipuisto

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

Puiston eteläosaan sijoittuu rakennus, esimerkiksi tulevaisuuden liikkumistarpeita varten.

Korttelit

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

Katuverkko

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

Manttaalitien katkaisu

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

Pysäköintitalot

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

3.4.3 Asemakaavaehdotuksen ratkaisun valinta ja perustelut

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

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

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

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

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

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

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.1 MITOITUS

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

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

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

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

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

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat:

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

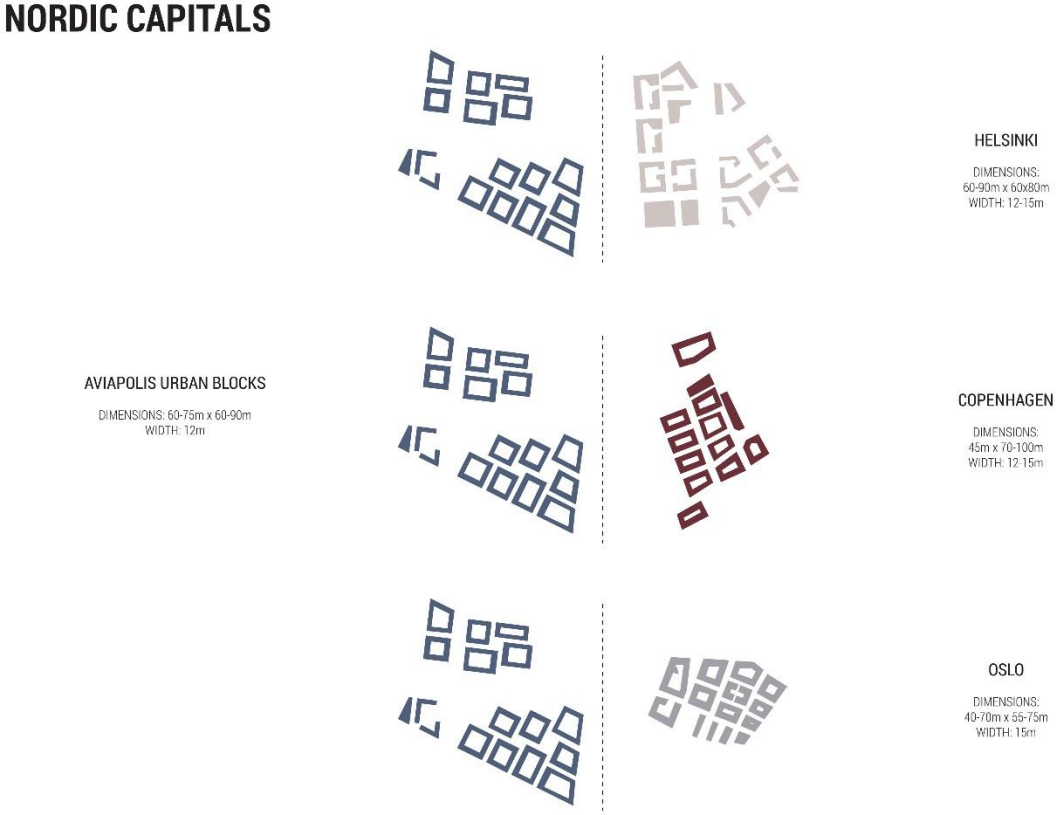
Asukkaiden autopaikat ja vieraspaikat sekä osa liikuntaesteisten pysäköintipaikoista sijoittuvat LPA-kortteleihin. Osa LE-paikoista sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelun pysäköintiä varten tarvittavat autopaikat sijoittuvat alueen sisälle katualueelle.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:

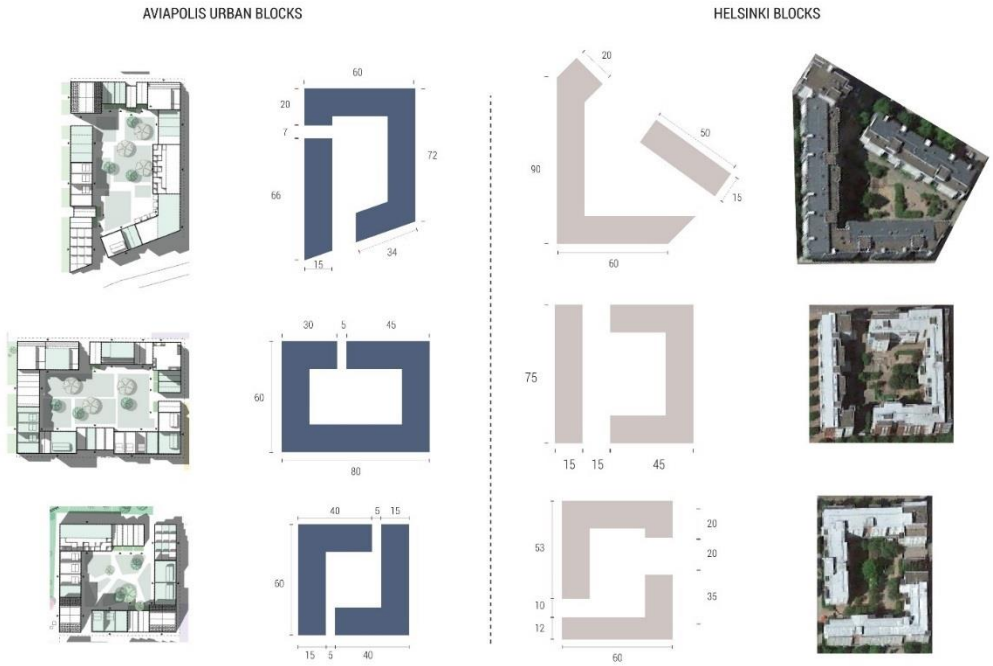
- Asuminen: 2 pp/ asunto
- Liiketilat: 1 pp/50 k-m^2
- Toimistotilat: 1 pp/80 k-m^2

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

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



Mitoitusvertailu Helsingin uusiin asuinkortteleihin:



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

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

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

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

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

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

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

4.3 ALUEVARAUKSET

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

4.3.1 Korttelialueet

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

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

Vihertehokkuus

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

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

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

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Y, Yleisten rakennusten korttelialue

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

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

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

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

C, Keskustatoimintojen korttelialueet

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

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

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

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

Kaavalla on huomioitu tontin rakentamisen sovittaminen puiston läheisyyteen rakennusalan rajaamisella ja sekä kaavamääräyksellä, joka edellyttää tontin korkojen sovittamisen puiston korkotasoihin. Korkoeroja tasaavia luiskia ei saa sijoittaa puiston puolelle.

LPA, autopaikkojen korttelialue

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

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

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

4.3.2 Muut alueet

Kadut, aukiot

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

Pyöräilyn laatukäytävä alueen lähiympäristössä on Veromiehen verkot-selvityksessä osoitettu Tikkutilantielle. Rälssitiellä, Äyritiellä ja Tammiston kauppatiellä kulkevat lähimmät pääpyöräreitit.

Asemakaavassa pyöräilylle ja kävelylle linjataan selkeitä reittejä, jotka liitetään sujuvasti ympäristöön mm. pääpyöräreitti alueen ohi pohjois-eteläsuunnassa on ajateltu kulkevan Manttaalikujaa ja Annefredinkatua pitkin. Lisäksi alueelle muodostuu myös viihtyisiä ja vehreitä reittejä ja tilasarjoja rauhallisempaa liikkumista ja oleskelua varten. Yleiskaavassa linjattu viherreitti kulkee kaavamuutosalueen läpi etelästä Pottiniitynkujaa ja Pottiniitynpolkua pitkin Annefredinpuiston läpi ja edelleen Pytinojan vartta pohjoiseen. Viherreitistä muodostetaan mahdollisimman vehreä ja sitä korostetaan esimerkiksi kukkivien puiden ja pensaiden avulla.

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

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

VP, puisto

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

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

enemmän virkistyskäyttöä. Hule- ja tulvavesien käsittely järjestetään siten, että samalla luodaan erilaisia kaupunkipuiston paikkoja.

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

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

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

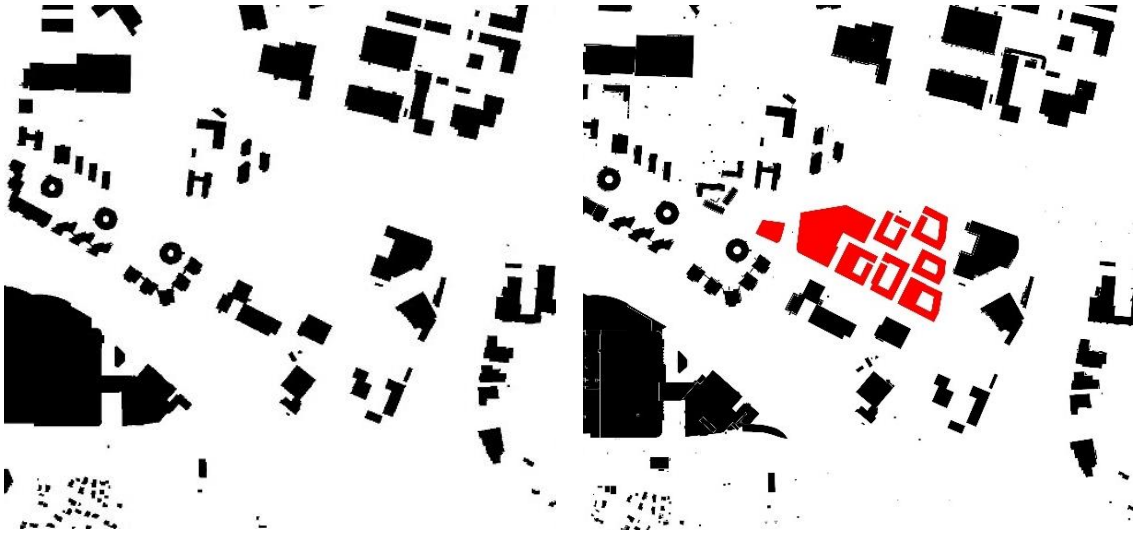
Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asuntojen rakentamista alueelle. Asemakaavan muutos jatkaa Veromiehen uudistumista toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi, joka sisältää niin asumista, työpaikkoja kuin palvelujakin. Se toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä ja on Aviapoliksen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

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan, Tuusulanväylän ja Lentoasemantien väliin.

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

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



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

Kaupunkikuva

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

Asuminen

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

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

Palvelut ja työpaikat

Voimassa olevan asemakaavan sallima työpaikkarakentamisen määrä on kokonaisuudessaan toteuttamatta. Kaavamuutos lisää alueen toimintojen sekoittumista mahdollistamalla asuinrakentamista alueelle. Työpaikkoja ja palveluita kaavalla muodostuu Y-kortteliin koulutoiminnasta sekä C-kortteliin siihen tulevaisuudessa toteutuvan hankkeen mukaisesti. Alueen sisälle työpaikkoja mahdollistetaan sallimalla asuinkortteleiden kivijalkaan mm. liiketiloja, työtiloja ja työtila-asuntoja sekä muita palveluita (esim. kuntosali).

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

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

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

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

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

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

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

Maanomistajat osallistuvat kunnallistekniikan rakentamiseen maankäyttösopimuksin.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista osa on omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä, osa vuokralla asuvia. Yhdysvaltalainen lentokenttäkaupunkeihin erikoistunut professori John D. Kasarda sanoo, että menestyessään lentokentän lähialueet vetävät puoleensa nimenomaan hyvin toimeentulevaa väestöä.

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

Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

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

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

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

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

Liikenne

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

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

Vesihuolto

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

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

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

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

Ympäristöhäiriöt

Alueen lähellä sijaitsevien liikenneväylien aiheuttama liikenteen melu on otettu huomioon asemakaavassa usein eri tavoin. Melutilanteen parantamiseksi ja alueen viihtyisyyden varmistamiseksi kaupunkirakenne perustuu umpikortteleihin, joilla on voitu varmistaa melutasoltaan hiljaiset sisäpihat. Korttelit on myös sijoitettu siten, että niiden keskelle muodostuu kaksi aukiota sekä kävelyreittejä, joille niin ikään saadaan asukkaille hiljaista kaupunkiympäristöä jo alueen rakentumisen ensivaiheessa. Aukiot toimivat asukkaiden päätoimisena julkisena ulkotilana, kunnes puiston melutilanne paranee ympäröivän rakentamisen myötä. Aukioista ja alueen sisäisistä reiteistä suunnitellaan mahdollisimman vehreitä sekä toiminnoiltaan monipuolisia. Erilaisia oleskelun paikkoja syntyy aukioiden lisäksi myös mm. yleiskaavan mukaisen viherreitin varrelle.

Alueen puistojen viihtyisyyteen vaikuttaa paljon ympäröivien alueiden rakentuminen ja rakennusmassojen toimiminen melusuojana puistolle. Tästä syystä on tarkoitus käynnistää puistoa rajaavien alueiden kaavahankkeita lähitulevaisuudessa.

Asukkaiden asuntojen ja niihin liittyvien asuntokohtaisten ulkotilojen viihtyisyyteen tähdätään kaavamääräyksillä, joilla ohjataan rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyttä, asuntojen avautumista sekä parvekkeiden tai terassien riittävän alhaisen melutason saavuttamista. Asuntojen suuntaamisesta määrätään, että asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen. Kaavamääräyksin ei ole haluttu vaikeuttaa umpikortteleiden syntymistä, joka on sisäpihojen melutason kannalta kriittistä. Parvekkeille ja terasseilla tulee teknisin ratkaisuin varmistaa riittävän alhainen melutaso (lasitus, parvekkeen sijoittuminen). Jokaisen korttelin sisäpiha toimii kuitenkin asukkaiden vehreänä ja viihtyisänä pääoleskelun paikkana. Sisäpihojen vehreyden varmistamiseksi pihojen vihertehokkuudeksi on määritelty tavoiteluvuksi 1 ja mm. kaikki pysäköinti sijoitetaan erillisiin pysäköintitaloihin tai alueen sisäisille katualueille.

Y-kortteli, jonne sijoittuu alueen yhtenäiskoulu sekä päiväkoti on luonteeltaan ns. herkkä kohde. Koulun ja päiväkodin pihan riittävän alhaisen melutason saavuttamiseksi on kaavassa useampia määräyksiä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pihan melutasoihin vaiheittain rakentamisessa. Melun lisäksi kaavassa on määräys Y-korttelin ilmanlaadun varmistamiseksi, koska pienhiukkasten osalta rakennus voi sijoittua katualueen reunaan ns. minimietäisyydelle. Asuinrakentamisen osalta kaavaan ei määritelty erikseen pienhiukkasiin liittyvää määräystä, koska korttelit sijoittuvat kaikista liikenneväylistä kauemmas kuin ns. pienhiukkasten suositusetäisyys vaatisi.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

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

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

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

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

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

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

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

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

Kaavamuutosalueella tehdään hankekohtaisesti hiilijalanjälkilaskelma rakennuslupaa haettaessa, mikä kannustaa pohtimaan rakennusten elinkaarimallia, uusioenergiaa ja resurssiviisaita

materiaalivalintoja. Uusioenergiaan tulee varautua jo suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa, jotta mitoitus soveltuu myös tulevaisuuden tarpeisiin.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

Liikenteen melu ja pienhiukkaset

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

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

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

Tieliikenteen aiheuttamat pienhiukkaset on huomioitu asemakaavassa sijoittamalla asuminen riittävän etäälle (suositusetäisyyksiä kauemmas) mm. Tuusulanväylästä ja Kehä III:sta. Y-korttelin määräyksissä pienhiukkaset on huomioitu kaavamääräyksellä, joka ohjaa ottamaan raitisilman rakennuksen katolta tai sisäpihan puolelta.

Pilaantuneet maat

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

Tärinä

Suunnitteilla olevan Vantaan ratikan linjaus kulkee alueen läpi Rälssitietä. Ratikan yleissuunnitelman yhteydessä on laadittu tärinäselvitys, jonka mukaan Annefredin kohdalla savinen maaperä aiheuttaa mahdollisesti tärinää, jos rakennukset ovat lähempänä kuin 50 m tulevasta raitiolinjauksesta. Ratikkaa varten laaditaan kaavarunko sekä ratikkakaavoja, joissa selvitetään ja tutkitaan tarkemmin ratikan aiheuttamaa tärinää ja tarvittavia kaavamääräyksiä. Vantaan raitiotiesuunnittelussa on linjattu, että jo asemakaavoitettujen alueiden kohdalla raitiotiesuunnitelma huomioi teknisin vaatimuksin ympäröivän maankäytön tärinävaikutusten eliminoimiseksi.

4.6 NIMISTÖ

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

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

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

Suunnittelualueen uusia nimiä

Annefredinpuisto – Annefredsparken,
Annefredinkatu – Annefredsgatan:
- Vanhasta talonnimestä *Annefred*, joka on Backaksesta 1914 lohkottu tila. Tila on sijainnut suunnittelualueella nykyisen Manttaalitien mutkan itäpuolella, *Farmorsåkern*in vieressä.

Häkiläniitynkatu – Häckelängsgatan,
Häkiläniitynaukio – Häckelängsplatsen,
Häkiläniitynkuja – Häckelängsgränden,
Häkiläniitynpolku – Häckelängsstigen:
- Vanhasta niitynnimestä, 1913 *Häckelängen*, joka on ollut Manttaalitien ja Tikkurilantien välissä. Sanottu 1963 hekelengin, hekelengsskifftena. Substantiivi häckla (yhdyssanojen alusssa häckel-) merkitsee piikiistä työkalua, jota on käytetty pellavien puhdistamiseen, niiden kuitujen erotteluun. Suomeen sana on lainautunut muodossa häkilä, häkylä, häklä

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavaluonnosvaiheessa:

YIT Oyj:	Matti Syrjä
	Harri Isoviita
	Esa Turkka
Valion Eläkekassa:	Petteri Näveri
KOy Vantaan Paavontalo,	
L-House Oy, DBC Systems:	Johan Pfeifer
Mandaworks:	Patrick Verhoeven
	Andrei Deagu
MassLab:	Diogo Rocha

	Lourenco Rodrigues Duarte Fontes	
Sitowise:	Ismo Häkkinen	
	Suvi Saastamoinen	
	Timo Nikulainen	

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti, 31.10.2018 asti
	Tarja Laine	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Merja Häsänen	aluearkkitehti vs., 1.11.2018 lähtien
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Toimiala:	Arja Lukin	projektijohtaja
Kuntatekniikan keskus :	Marika Orava	vesihuollon suunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Eija Välimäki	suunnitteluhortonomi
	Ari Asikainen	suunnitteluinsinööri
	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristöinsinööri
Kiinteistöt ja asuminen:	Antti Kari	kiinteistöjohtaja
	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Tilakeskus:	Eija Kivineva	hankepäällikkö
	Tiina Riihimäki	hankekehitysarkkitehti
Sivistysvirasto:	Päivi Riehunkangas	suunnittelija
	Laura Malinen	strategia-asiantuntija
Liikuntapalvelut:	Anu Jokela	liikuntapäällikkö
	Leena Rusanen	liikuntapäällikkö

Kaavaehdotusvaiheessa:

YIT Oyj:	Heikki Hannukkala
	Jarkko Mäenpää
	Jari Hovilehto
	Miku Miettinen
	Kaisa Mustalahti
Ark-House Arkkitehdit Oy	Hannu Huttunen
	Markku Erholtz
	Tina Ullrich
	Lotta Skogström
Aino Landscaping Oy	Aina Aspiala
	Alli Hurmola

Vantaan kaupunki:

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

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö/Asemakaavoitus

Vantaalla, 11. päivänä elokuuta 2020

Charlotta Tanner	Jonna Juusola	Johanna Rajala
asemakaava-arkkitehti	asemakaavasuunnittelija	aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**12,3915**	**100,0**	**72440**	**0,58**	**0,0000**	**38802**
A yhteensä	2,4939	20,1	56440	2,26	2,4939	56440
P yhteensä						
Y yhteensä	2,4949	20,1	11000	0,44	2,4949	11000
C yhteensä	0,2159	1,7	5000	2,32	0,2159	5000
K yhteensä	0,0000		0		-3,1558	-8000
T yhteensä	0,0000		0		-4,2731	-25638
V yhteensä	2,9312	23,7	0		1,7051	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,2556	34,3	0		0,5191	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

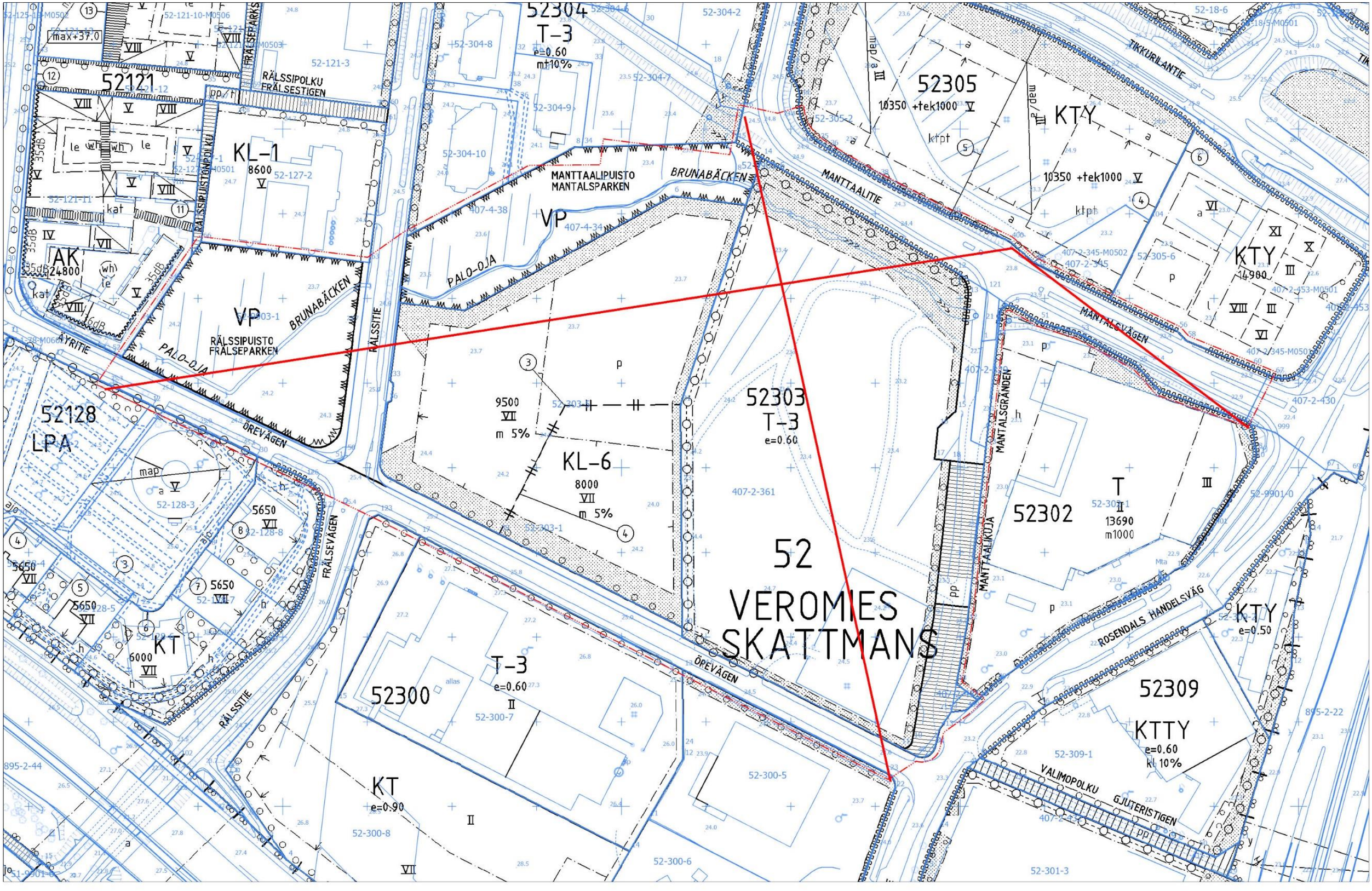
Alamerkinnät

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

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS 1:2000

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

0 25 50 100 m



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002373	3.11.2020 1/9

Vantaan kaupunki

ANNEFRED ETELÄINEN

Kaupunginosa 52, Veromies

Vanda stad

ANNEFRED SÖDRA

Stadsdel 52, Skattmans

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

1:2000

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

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue

Yleistä

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

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

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

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

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

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

Rakennusoikeus

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

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

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

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

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

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

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

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

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

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

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

Byggrätt.

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

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

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

Porrashuoneiden 15 k-m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemaakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tällöin porrashuoneiden tulee olla viihtyisiä ja luonnonvaloisia.	En del av trapphusen som överstiger 15 m²-vy får byggas på varje våning utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan. I sådana fall ska trapphusen vara trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
Varsinaisen porrashuoneen lisäksi palotilanteessa poistumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.	Förutom den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som fungerar som utgång i händelse av brand byggas utöver det egentliga trapphuset.
Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.	Bostadsvisa förråd för lös egendom kan placeras i anslutning till bostäderna utöver byggrätten eller under yttertaket utan att våningstalet hindrar det.
Saunatilat voidaan sijoittaa kattokerrokseen kerrosluvun estämättä.	Bastuutrymmen kan placeras på takvåningen utan att våningstalet utgör ett hinder.
IV-konehuoneen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.	Utöver byggrätten får ett ventilationsmaskinrum byggas under yttertaket utan att våningstalet hindrar det.
Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot, sekä harrastetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilojen tulee avautua pääosin aukioiden tai kadun suuntaan.	Gemensamma utrymmen för de boende, cykelförråd och hobbyutrymmen ska placeras kvartersvis koncentrerade huvudsakligen i kvarterens markplansvåning. Utrymmena ska huvudsakligen öppnas upp i de öppna platsernas eller gatans riktning.
Äyritien varteen sekä Pottiniitynaukion ja Häkiläniitynaukion ympärillä olevien rakennusten 1. kerrokseen tulee rakentaa aktiivisia ja katutilaan avautuvia tiloja, kuten asumista palvelevia kerho- ja monitoimihuoneita, pesuloita ja harrastehuoneita tai työ- ja liiketiloja vähintään 50 % asemakaavassa ah-merkinnällä osoitetun rakennusalan pinta-alasta. Tilojen tulee olla yhdistettävissä ja jaettavissa ja niiden tulee olla sellaisia, että ne voidaan myöhemmin muuttaa liiketiloiksi.	Vid Örevägen och på 1:a våningen i byggnaderna kring Pottängsplatsen och Häckelängsplatsen ska aktiva utrymmen byggas som öppnar upp mot gaturummet, som klubb- och allaktivitetsrum, tvättstugor och hobbyrum eller arbets- och affärslokaler på minst 50 % av den byggnadsyta som betecknats med beteckningen ah i detaljplanen. Utrymmena ska kunna gå att koppla ihop och dela upp och de ska vara sådana att de senare kan ändras till affärsutrymmen.
Korttelin 52329 kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa Pottiniitynaukion ja Pottiniitynpolun kulmaukseen liiketilaa vähintään 100 k-m2. Liiketilan tulee soveltua ravintolakäyttöön.	I stenfotsvåningen i kvarteret 52329 ska minst 100 m²-vy affärsutrymmen placeras i hörnet av Pottängsplatsen och Pottängsstigen. Affärsutrymmet ska lämpa sig för restaurangbruk.
Korttelin 52333 kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa Äyritien ja Tammiston kauppatien kulmaukseen liiketilaa vähintään 100 k-m2.	I stenfotsvåningen i kvarteret 52333 ska minst 100 m²-vy affärsutrymmen placeras i hörnet av Örevägen och Rosendals handelsväg.
Jokaisen korttelin maantasokerrokseen tulee sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja. Huoneistoihin tulee olla oma sisäänkäynti ensisijaisesti kadulta tai toissijaisesti korttelipihalta.	Bostäder som öppnar upp mot gatan ska placeras på markplansvåningen i varje kvarter. Lägenheterna ska ha en egen ingång i första hand från gatan eller i andra hand från kvartersgården.
Korttelit	**Kvarter**
Kortteleiden tulee olla umpikortteleita, joissa rakennukset ovat toisissaan pääosin kiinni. Asemakaavassa osoitetut kulkuaukot tulee toteuttaa rakennuksiin vähintään kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita. Arkadin kohdalla kulkuaukko saa tästä poiketen olla arkadin korkuinen.	Kvarteren ska bestå av slutna kvarter där byggnaderna huvudsakligen är sammankopplade. De passager som märkts ut i detaljplanen ska förverkligas i byggnaderna så att de är minst två våningar höga och ovanpå dem ska våningar eller motsvarande konstruktioner placeras. Vid arkaden får passagen i avvikelse från detta vara lika hög som arkaden.
Jokaisen korttelin tulee olla massoittelultaan monimuotoinen. Kortteleissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kattomuodoissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa.	Varje kvarter ska vara varierande till volymgestaltningen. I kvarteren ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas former och detaljer, takformer, våningstal och takfotslinjens höjd.
Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.	Byggnadernas fasader och utformning ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil förändras i relation till indragningar, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.
Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahden rakennuksen julkisivusta.	Varje kvartersfasad ska bestå av minst två byggnadsfasader.
Kortteliin 52329 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.	I kvarteret 52329 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.
Jätetilat tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai LPA-korttelin pysäköintitaloon korttelikohtaisesti keskitettyinä.	Soprum ska placeras i bostadshus eller i LPA-kvarterets parkeringshus kvartersvis koncentrerade.

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

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

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

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

Yleisten alueiden valaisimia voidaan sijoittaa rakennusten seinään.

Armaturer för allmänna områden kan placeras på byggnadernas vägg.

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

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

Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen.

Bostäderna ska planeras antingen så att de inte öppnar upp endast mot en fasad där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid, eller så ska det säkerställas i planeringen att bullernivån vid fasaden minskas genom tekniska åtgärder.

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

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

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

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

Julkisivut

Fasader

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

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

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

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

Äyritien ja Tammiston kauppatien kulmaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

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

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

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

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

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

Rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun saa rakentaa yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita.

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

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

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

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

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

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Trapphusens entréer ska framhävas genom arkitektoniska medel.

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

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

Kivijalka

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

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

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

Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

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

Stenfot

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

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

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

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

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

Pihat

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

Pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

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

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

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

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

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

Pihalle ei saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia.

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

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

Tontteja ei saa aidata ja korttelipihan tulee olla yhteiskäytössä.

Pihojen tulee olla läpikuljettavia, eikä korttelin kulkuaukkoja saa sulkea.

Pihoille ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

Gårdar

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

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

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

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

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

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

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

Fristående ekonomibyggnader får inte byggas på gården.

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

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

Tomterna får inte inhägnas och kvartersgården ska användas gemensamt.

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

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

Resurssiviisaus

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

Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

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

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:
Asuminen: 2 pp/asunto
Liiketilat: 1 pp/50 k-m²
Toimistotilat: 1 pp/80 k-m2"

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle kortteleihin 52331 ja 52333.

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

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

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

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

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Yleistä

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

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Kortteliin 52328 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

Kortteliin tulee sijoittaa taidetta.

Rakennukset

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

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

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

Resurssmarthet

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

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

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

Parkering

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:
Boende: 2 cp/ bostad
Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy.
Kontorslokaler: 1 cp/80 m2-vy.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

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

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

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

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

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

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Allmänt

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

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

I kvarteret 52328 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

Konst ska placeras i kvarteret.

Byggnader

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

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

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

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

	Pihat	**Gårdar**
	Tontin vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,7.	Målsättningstalet för tomtens gröneffektivitet ska vara 0,7.
	Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena.	Gårdsområdet ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet.
	Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.	Fördröjning av dagvatten ska ordnas i enlighet med en separat dagvattenplan.
	Kadun varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.	Utrymmet mellan byggnaden som placeras vid gatan och gatuområdet ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.
	Tontin maastonmuotoilu tule sovittaa puisto korkotasoihin, eikä mahdollisia luiskia saa ulottaa puiston puolelle.	Tomtens terrängutformning ska anpassas till parkens höjdnivåer, och eventuella ramper får inte sträcka sig in på parkens sida.
	Resurssiviisaus	**Resurssmarthet**
	Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.	Vid planeringen och byggandet av de byggnader som ska uppföras på tomten ska särskild vikt fästas vid lösningar som förbättrar energiprestandan.
	Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.	I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.
	Alueen rakentamisessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusituvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.	Vid byggandet av området ska beredskap finnas för utnyttjande av förnybar energi. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.
	Pysäköinti	**Parkering**
	Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään: Liiketilat: 1 pp/50 k-m² Toimistotilat: 1 pp/80 k-m²	Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst: Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy. Kontorslokaler: 1 cp/80 m²-vy.
	Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja	Cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.
	Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat: Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m² Toimisto 1 ap/50 k-m²	Miniminormen för bilplatser är: Affärslokaler: minst 1 bp/100 m²-vy. Kontor 1 bp/50 m²-vy.
VP	**Puisto.**	**Park.**
	Alueelle muodostuu toiminnallisia vyöhykkeitä, joiden teemojen- kaupallisuus, oppiminen, liikunta ja viljely- tulee näkyä puistossa.	I området bildas verksamhetszoner vars teman - handel, inlärning, motion och odling - ska synliggöras i parken.
	Rälssipuisto on osa kaupalliseen toimintaan liittyvää vyöhykettä, mikä tulee huomioida puiston toiminnoissa.	Frälseparken bildar en del av zonen för handelsverksamhet, vilket ska beaktas i parkens funktioner.
	Puiston suunnittelussa tulee huomioida alueelle laadittu taideohjelma.	I parkens planering ska det för området utformade konstprogramet iakttas.
	Hule- ja tulvavesien käsittely tulee järjestää siten, että samalla luodaan erilaisia kaupunkipuiston paikkoja.	Hanteringen av dag- och svämvatten ska ordnas så att det samtidigt bildas olika slags platser för stadsparker.
LPA	**Autopaikkojen korttelialue**	**Kvartersområde för bilplatser**
	Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuria ja asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.	Parkeringshusets fasader ska byggas så att de motsvarar kvarterets arkitektur och kvalitetsnivån hos bostadshusens fasader. På gårdssidan ska parkeringsanläggningarnas vägg förhindra störningar från parkeringen för bostadshusen och kvartersgården.
	Pysäköintilaitoksen ylimmän kerroksen pinta-alasta tulee kattaa vähintään 40 % viherkattona. Aurinkopaneeleja saa sijoittaa katolle.	Minst 40 % av ytan på parkeringsanläggningens översta våning ska täckas med ett gröntak. Solpaneler får placeras på taket.
	Kortteleihin 52331 ja 52333 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoa varten.	I kvarteren 52331 och 52333 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.
	Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddstolpar för elbilar.
	Pysäköintilaitoksin saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, kuten polkupyörän säilytys- ja huoltotiloja sekä kortteleiden 52331 ja 52333 jätetiloja. Korttelin 52331 jätteenkeräys tulee hoitaa Pottiniitynkadun kautta.	I parkeringsanläggningarna får gemensamma utrymmen för de boende placeras, som utrymmen för förvaring och underhåll av cyklar samt soprum för kvarteren 52331 och 52333. Insamlingen av avfall från kvarteret 52331 ska ordnas via Pottängsgatan.

	Etelään ja länteen suuntautuvilla sekä asukkaiden pihaa rajaavilla julkisivuilla tulee käyttää köynnöksiä ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä tarvittavat ritilärakenteet. Pottiniitynaukion sekä Häkiläniitynkujan puolella köynnökset voidaan sijoittaa katualueelle.	Fasader i sydlig och västlig riktning och fasader som gränsar till en boendegård ska förses med klätterväxter och för dem ska ett tillräckligt växtunderlag och nödvändiga gallerkonstruktioner reserveras. På Pottängsplatsens och Häckelängsgrändens sida kan klätterväxterna placeras i gatuområdet.
	Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä, istuttaa tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.	Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska huvudsakligen stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.
	Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.	Fördröjning av dagvatten ska ordnas i enlighet med en separat dagvattenplan.
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52328	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
ANNEFRED	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
11000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
x	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
ah	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.**	**Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.**
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
33 dB	**Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB.**	**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 33 dB.**
le	**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa**	**För lek och utevistelse reserverad del av område**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
vvp	**Ohjeellinen viljelypalsta-alue.**	**Riktgivande odlingslottområde.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**

9/9

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

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

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

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

TOMTINDELNING
För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

ANNEFRED ETELÄINEN
Viitesuunnitelma

11.8.2020 - 1:1500

ARK-house arkkitehdit Oy

PIIRUSTUSMERKINNÄT

Rakenteilla, sähkökaapeli
Rakenteilla, valaistuskaapeli
Rakenteilla, tietoliikaapeli
Rakenteilla, käsinsäätöpalo
Rakenteilla, jäätevesiviemäri
Rakenteilla, hulevesiviemäri
Rakenteilla, vesijohto

Poistettavaksi sähkökaapeli
Poistettavaksi valaistuskaapeli
Poistettavaksi tietoliikaapeli
Poistettavaksi kaukolämpö
Siirrettävä hulevesiviemäri + sulkuventtiili

Suunniteltu, kaapeli, (Telia, Elisa, DNA)
Suunniteltu, sähköverkko
Suunniteltu, valaistuskaapeli
Suunniteltu, kaukolämpö
Suunniteltu jätevesiviemäri
Suunniteltu hulevesiviemäri - kaivokatu
Suunniteltu vesijohto + sulkuventtiili

MANTTAALIKUJA
MANTTAALIKUJA
HÄKILÄPELLONPOLKU
HÄKILÄPELLONKATU
HÄKILÄPELLONKUJA
HÄKILÄ-PELLON-AUKIO
POTTINIITYNPOLKU
POTTINIITYNAUKIO
POTTINIITYNKATU
POTTINIITYNKUJA
VAMMISTON KAUPPATIE
ÄYRITIE
VALIMOTIE

52330 AK
52329 AK
52331 AK / LPA
Koulun pysäköinti 32 ap
Vieraspaikkoja 22 ap
LE-paikkoja 5 ap
52332 AK
52333 AK / LPA
Vieraspaikkoja 22 ap
LE-paikkoja 6 ap
52334 AK
52-304-9
52-305-2
52-302-1
Varasto
Varasto

X=6686882
Y=2549879
X=6686732
Y=2549872
X=6686682
Y=2549872

+26.0
+25.5

VANTAAN KAUPUNKI
KUNTATEKNIIKAN KESKUS

52 VEROMIES
ANNEFRED ETELÄINEN KAAVA-ALUE

KUNNALLISTEKNINEN YLEISSUUNNITELMA
JOHTO- JA PUTKIKARTTA, VESIHUOLTO

309 MUUT YLEISSUUNNITELMAT

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

GEOTEK-NIIKKA
Tark.
SITOWISE
11.6.2020 Tark. A. Patama
11.6.2020 T. Assmuth, P. Lipoo

HSY:n vesihuolto Oy
PL 300
00066 HSY
p. (09) 15611

Nro 70595-301

Hyv.
Tark. M. Stenius
Hyv. 11.6.2020 T. Nikulainen
Tark. 11.6.2020 T. Nikulainen

Tuloskortti

Päivämäärä 523329 kortteli

Osoite -

Kaavan numero Annefred Eteläinen

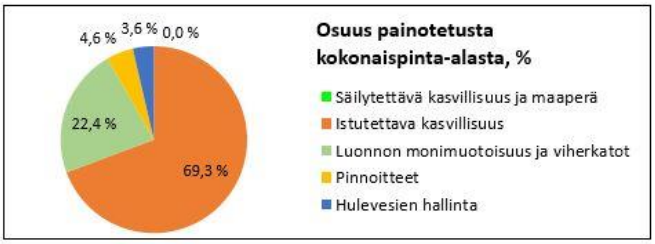
Vihertehokkuuslaskelma

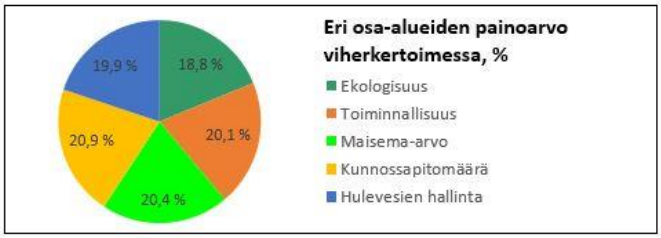
Viher-tehokkuus	1,3
Tavoitetaso	1,0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	7	8
Luonnon monimuotoisuus ja viherkatot	4	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**14**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
22,0	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m^3	
22,0	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	22,2
Läpäisemättömän pinnan osuus	
18 %	





Kaavavaiheen pihasuunnitelma

Kortteli 52329

Pihan viitesuunnitelma

Ain LANDSCAPING

Projekti: Annefred eteläinen asemakaava Päivämäärä: 01.06.2020

Tuloskortti

Päivämäärä 52330 kortteli

Osoite -

Kaavan numero Annefred Eteläinen

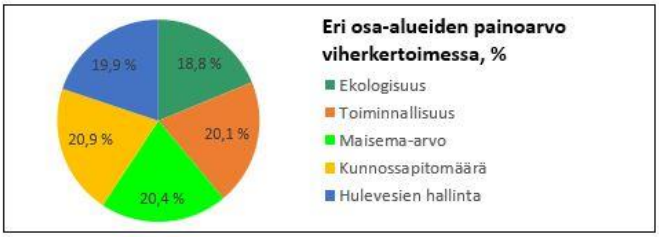
Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	1,1
Tavoitetaso	1,0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	7	8
Luonnon monimuotoisuus ja viherkatot	4	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**14**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
33,5	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m^3	
33,5	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	33,6
Läpäisemättömän pinnan osuus	
15 %	



Kaavavaiheen pihasuunnitelma

Kortteli 52330

Pihan viitesuunnitelma

Ain LANDSCAPING

Projekti: Annefred eteläinen asemakaava Päivämäärä: 02.06.2020

Tuloskortti

Päivämäärä 52331 kortteli

Osoite -

Kaavan numero Annefred Eteläinen

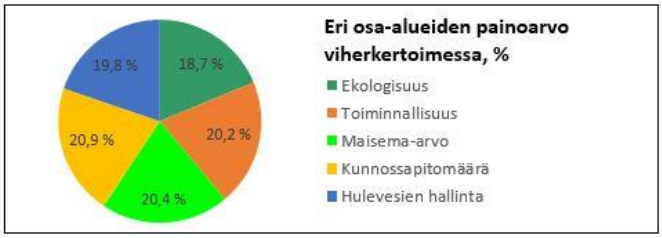
Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	1,2
Tavoitetaso	1,0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	6	8
Luonnon monimuotoisuus ja viherkatot	4	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**13**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
15,9	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m^3	
15,9	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	16,2
Läpäisemättömän pinnan osuus	
16 %	



Kaavavaiheen pihasuunnitelma

Kortteli 52331

Pihan viitesuunnitelma

Ain LANDSCAPING

Projekti: Annefred eteläinen asemakaava Päivämäärä: 26.05.2020

Tuloskortti

Päivämäärä 52332 kortteli

Osoite -

Kaavan numero Annefred Eteläinen

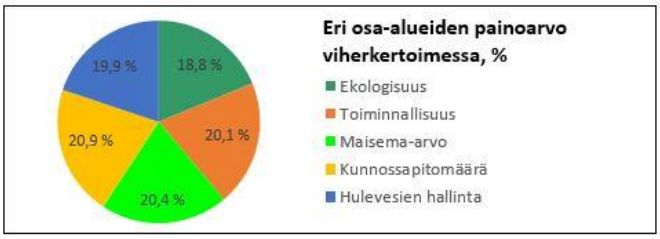
Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	**1,1**
Tavoitetaso	**1,0**

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	7	8
Luonnon monimuotoisuus ja viherkatot	4	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**14**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
34,1	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m^3	
34,1	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	**34,8**
Läpäisemättömän pinnan osuus	
12 %	



Kaavavaiheen pihasuunnitelma

Kortteli 52332

Pihan viitesuunnitelma

Ain LANDSCAPING

Projekti: Annefred eteläinen asemakaava Päivämäärä: 29.05.2020

Tuloskortti

Päivämäärä 52333 kortteli

Osoite -

Kaavan numero Annefred Eteläinen

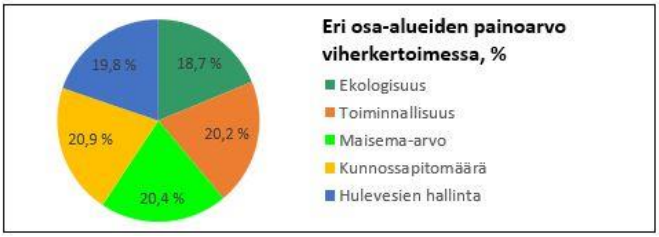
Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	**1,4**
Tavoitetaso	**1,0**

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	6	8
Luonnon monimuotoisuus ja viherkatot	4	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**13**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
21,5	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m^3	
21,5	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	**21,6**
Läpäisemättömän pinnan osuus	
14 %	



Kaavavaiheen pihasuunnitelma

Kortteli 52333

Pihan viitesuunnitelma

Merkintöjen selitykset

- Dynaaminen perennaistutus
- Dynaaminen pensaistutus
- Dynaaminen metsänpohjanlaitty
- Monipuolinen pensas ja perennaistutus
- Nurmikko / asukkaan päätettävissä oleva alue
- Köynnösistutus
- Kivetys
- Nurmikivetys
- Turvahake
- Terassi
- Tukimuuri / aita
- Pyöräparkki (2 paikkaa)
- Korkeusmerkintä
- Trivis puusto
- Runsaasti kukkiva puu tai hedelmäpuu
- Sisäänkäynti
- Pergola
- Polku
- Kumi tai muu monitoimi pinnoite
- Rappukäytävä / Tekniset tilat
- Asunto / Työtila-asunto
- Yhteistila
- VSS
- Liiketila

1:500 N

Ain LANDSCAPING

Projekti: Annefred eteläinen asemakaava Päivämäärä: 28.05.2020

Tuloskortti

Päivämäärä 17.6.2020

Osoite Annefred, Aviapolis

Kaavan numero Annefred eteläinen, kortteli 52334

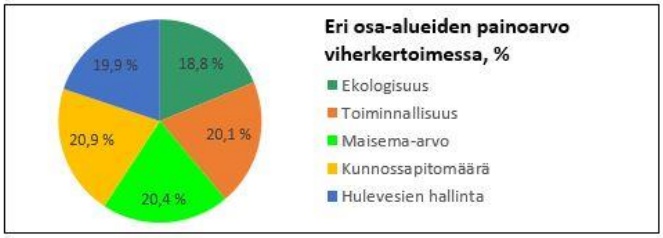
Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	1,1
Tavoitetaso	1,0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	7	8
Luonnon monimuotoisuus ja viherkatot	4	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**14**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
26,7	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m^3	
26,7	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	26,7
Läpäisemättömän pinnan osuus	
13 %	



Kaavavaiheen pihasuunnitelma

Kortteli 52334

Pihan viitesuunnitelma

Dynaaminen perennaistutus
Dynaaminen pensaistutus
Dynaaminen metsänpohjanniitty
Monipuolinen pensas ja perennaistutus
Nurmikko / asukkaan päätettävissä oleva alue
Köynnöistutus
Kivetys
Nurmikivetys
Turvahake
Terassi
Tukimuuri / aita
Pyöräparkki (2 paikkaa)
Korkeusmerkintä
Tiivispuusto
Runsaasti kukkiva puu tai hedelmäpuu
Sisäänkäynti
Pergola
Rappukäytävä
Asunto / Työtila-asunto
Yhteistila
Ulkoilu.varasto / VSS

Ain LANDSCAPING

Projekti: Annefred eteläinen asemakaava Päivämäärä: 20.05.2020

ANNEFRED ETELÄINEN | RAKENTAMISTAPAOHJE

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

03.11.2020

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

Sisältö

Johdanto 2

Tausta 2
Tavoite ja rakennusohjeen suhde asemakaavaan 2
Viitesuunnitelma 3

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuvalliset tavoitteet 4

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

Alueen imago ja taide 9

Alueen imago 9
Taide 10

Rakentamisen ohjeet ja vaiheistus 11

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

Rakennusten suunnitteluohjeet 13

Materiaalit AK- ja LPA-alueilla 13
Asuinrakennusten korttelialueet (AK) 14
Kattomuodot ja räystäslinjat 14
Julkisivut 14
Parvekkeet ja viherhuoneet 15
Sisäänkäynnit ja porrashuoneet 15
Omatoiminen pelastautuminen 16
Porttikongit ja reitit 16
Maantasokerroksen ominaisuuksia 17
Maantasokerroksen asunnot 17
Maantasokerroksen yhteistilat 18
Pysäköintilaitosten korttelialueet 19
Autopaikkojen jakautuminen kortteleittain 19
Pysäköintilaitosten toiminnot 19
Pysäköintilaitosten katto ja julkisivut 20

Pihakonsepti ja ulkotilojen suunnitteluohjeet 21

Yleiset tavoitteet 21
Konsepti 21
Yhteispiha 22
Dynaaminen kasvillisuus 22
Rakenteet ja pinnoitteet 22
Oleskelu ja leikki 23
Kadunpuoleiset alueet 23
Asuntokohtaiset pihat 24
Kortteleiden hulevedet 25
Vihertehokkuus 26

Yleisten alueiden suunnitelmat ja rajapintojen suunnittelu 27

Annefredinpuisto 27
Katu- ja aukioalueiden suunnitelmat 27
Kadut, polut, kujat, aukiot, esimerkkejä 28
Kunnallistekniikka 29
Hulevesisuunnitelma 30

Korttelikohtaiset suunnitteluohjeet 31

Kortteli 52329 31
Kortteli 52330 33
Kortteli 52331 35
Kortteli 52332 37
Kortteli 52333 39
Kortteli 52334 41

Liitteet 43

Liite 1 Asemakaavakartta 44
Liite 2 Asemakaavamääräykset 45
Liite 3 Ilmakuva 50
Liite 4 Havainnekuvat 51
Liite 5 Taideohjelma 54

Kannen kuvat:
Ilmakuva: Suunnittelutoimisto AAMU,
Näkymäkuvat: A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Johdanto

Tausta

Annefred eteläisen asemakaava-alue kuuluu Veromiehen kaupunginosaan Aviapoliksen suuralueella. Aviapolis on kehittyvä lentokenttäkaupunki, jonka uusi asumisen, palveluiden ja yritysten keskus Veromies on.

Inspiraationa alueen kehittämiselle on ollut keväällä 2017 järjestetty arkkitehtuurikilpailu, *Aviapolis Urban Blocks – elävää lentokettäkaupunkia.* Kilpailussa jaettiin kolme toisen sijan palkintoa ja sekä yksi lunastus. Asemakaavan luonnosvaiheessa alueen maanomistajat esittivät kaavoitusta jatkettavaksi nimimerkin WTWMF mukaisen ratkaisun pohjalta ja työn tekijät Mandaworks AB ja MASSLab LDA laativat viitesuunnitelman kaavaluonnoksen pohjaksi.

Tavoite ja rakennusohjeen suhde asemakaavaan

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

Tämä rakentamistapaohje käsittelee Annefred eteläisen asemakaava-aluetta. Ohjeessa selvennetään ja tarkennetaan asemakaavamääräyksiä alueelle asetettujen tavoitteiden toteuttamiseksi. Rakentamistapaohjeeseen poimitut asemakaavamääräykset on esitetty ***kursiivilla***. Rakentamistapaohje antaa esimerkkejä ja työkaluja suunnittelun ja toteutuksen tueksi.

Annefred eteläisen alueesta muodostuu monimuotoinen ja kaupunkimainen asuinalue osaksi uutta laajempaa ratikan varrelle kehittyvää keskusta-, asumis- ja työpaikka-aluetta. Suunnittelun tavoitteena on toteuttaa alueesta kävelijäystävällinen, elävä ja urbaani tulevaisuuden laadukas asuinalue, jossa vehreys, ekologisuus ja resurssiviisaus ovat voimakkaasti läsnä. Ympäristön sekä fyysinen että toiminnallinen monipuolisuus on ollut osa suunnittelua jo kaavaluonnosvaiheessa. Asuinalueen kehittämisessä tärkeää on ollut kaupunkikuvallinen monimuotoisuus, helpon liikkumisen teemat, aktiivinen kivijalkakerros, yhteisöllisyys ja yksityisautoilun vähentäminen sekä mm. korkeatasoinen hulevesien käsittely ja hulevesireitit.

Asemakaavatyötä ja tarkennettua viitesuunnitelmaa on tehty yhteistyössä YIT:n ja A R K - house arkkitehdit Oy:n kanssa. Aino Landscaping Oy on ollut mukana työssä pihasuunnittelun osalta.

Tämä rakentamisohje on laadittu asemakaavan täydennyksesi, jotta edellä mainitut kaupunkikuvalliset, arkkitehtoniset ja laadulliset tavoitteet saavutetaan.

Alueen ilmakuva etelästä katsottuna,
Suunnittelutoimisto AAMU

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

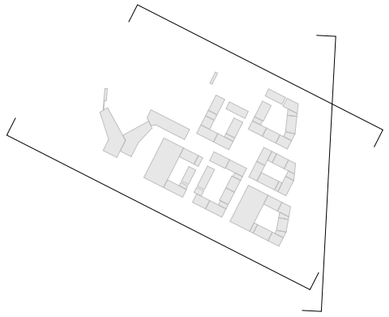
Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelma 1:1500,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

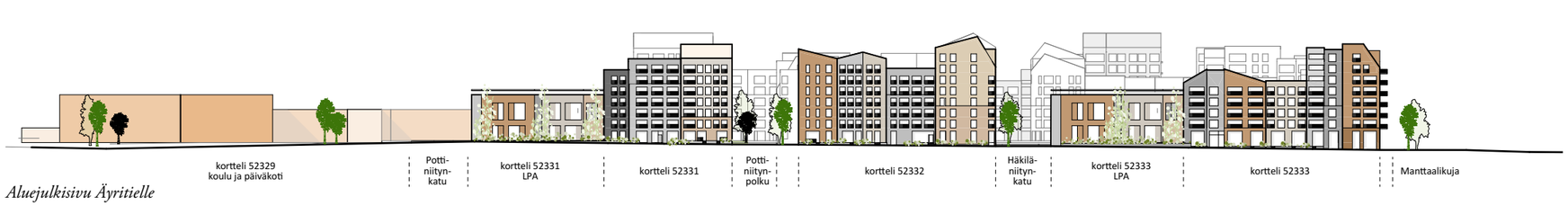
Kaupunkirakenne ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

Annefred eteläisen asemakaava-alueen ominaispiirteitä ovat monimuotoiset umpikortteli ja niiden välissä kulkevat urbaanit ja vehreät kadut. Annefred eteläinen on pääasiassa asuinkortteleiden aluetta, mutta alueelle sijoittuu myös päiväkoti- ja koulurakennus sekä kivijalkojen liiketiloja. Asuinrakennuksista muodostuvia umpikortteleita on yhteensä kuusi, joista kahteen liittyy lisäksi koko aluetta palvelevat pysäköintilaitokset.



Aluejulkisivu Manttaalikujan ja Annefredinkadun suuntaan

Aluejulkisivu Annefredinpuiston suuntaan



Aluejulkisivu Äyritielle

Aluejulkisivut,
A R K - house arkkitehdit Oy

Lännessä alue päättyy kaupunkikuvallisesti merkittävään koulu- ja päiväkotirakennukseen Rälssitien ja Äyritien risteyksessä. Lounaassa alue rajautuu Äyritiehen, jonka toiselle puolelle rakentuvat tulevaisuudessa Auramon ja Grand Wingin alueet. Pohjoisessa alue rajautuu Annefredinpuistoon, jonka suunnasta katsottuna puistoon rajautuvat korttelit sekä koulu- ja päiväkotirakennus ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä paikkoja. Idässä alueen rajana toimii Manttaalikuja ja Annefredinkatu, joiden varren kortteleiden aluejulkisivu on osa laajempaa rajapintaa uusien alueiden ja olemassa olevan rakennuskannan välillä. Alueen kaakkoiskulma on lisäksi arkkitehtonisesti merkittävä paikka Äyritien ja Tammiston kauppatien risteyskohdassa aluetta lähestyttäessä.

Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Kaupunkimaisuudella tarkoitetaan asemakaavan mukaista umpikortteliratkaisua, jossa rakennukset ovat tiiviisti kiinni katutilassa. Kaupunkimaisuus syntyy rakennusten tiiviistä suhteesta katutilaan ja maantasokerroksen toiminnoista ja niiden osasta katutilan elävöittäjänä. Erilaiset puolijulkiset ulkotilat – korttelipihat, porttikongit ja arkadit – ovat osa alueen kaupunkimaisuutta.

A good city is like a good party – people stay longer than really necessary because they are enjoying themselves. – Jan Gehl

Rakennusten massoittelu ja rytmi

Keskimäärin korkeimmat rakennukset sijaitsevat Manttaalikujan, Annefredinkadun ja Äyritien varsilla ja näiden korttelien yhdessä muodostamat aluejulkisivut ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä alueen rajoja. Alueen kerrosluvut laskevat pääpiirteessään kohti Annefredinpuistoa, mutta korttelikohtaisesti rakennusten kerrosluvuissa on kuitenkin paljon vaihtelua ja monimuotoisuutta. Jokaisen korttelin rakennuksissa tulee olla eri kerroslukuja ja korttelin yleisen massoittelun ilmeen vaihteleva.

Rakennusten suhde katutilaan

Annefred eteläisen alueen sisäisen maailman tulee olla jalankulkuun perustuva ja kevyeen liikenteen ehdoilla toteutettu. Alueen sisäiset kadut ovat pihakatumaisia, urbaaneita ja vehreitä. Kortteleiden väliset tiiviit katutilat avautuvat alueen sisäisiksi kahdeksi aukioiksi, jotka ovat asukkaiden kokoontumis-, leikki- ja virkistymispaikkoja. Rakennukset liittyvät tiiviisti katutilaan. Aukioiden reunoilla maantasokerroksen edustalla on arkadeja, jotka luovat alueen kortteleiden välille yleisiä, katettuja

Alueen arkkitehtonisen ilmeen tulee olla monipuolinen ja rikas ja sitä kautta luoda kiinnostavuutta ja kävelijöille sopivaa mittakaavaa. Vaihtelevuutta umpikortteleiden massaan saadaan aikaan erilaisin massan ja julkisivun rytmityksin ja sisäänvedoin, vaihtelevin kerrosluvuin ja räystäslinjoin sekä julkisivun käsittelyn ja ikkunajaon vaihtelulla ja kiinnostavuudella. Erilaiset kattomuodot näkyvät myös katutilassa ja asukkaiden näkymissä: alueen kattomaailma on monipuolinen ja kerrosluvut vaihtelevia.

reittejä. Aukioiden reunoille, arkadien taakse sijoitetaan kortteleiden aktiivisia yhteistiloja, jotka avautuvat aukioiden suuntaan ja elävöittävät katutilaa. Umpikortteleiden porttikongit avaavat näkymiä katutilasta vehreille sisäpihoille. Porttikongit ja korttelipihat sekä aukioiden viereiset arkadit muodostavat alueelle vaihtoehtoisia reittejä.

Kortteleiden maantasokerroksentoiminnot avautuvat ja näkyvät kadulle ja elävöittävät ja aktivoivat katutilaa. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu yhteistilojen lisäksi maantason asuntoja, asuntojen sisäänkäyntejä sekä porrashuoneiden auloja ja porrastupia. Maantasokerroksen avoimuus ja toiminnot ovat tärkeitä katutilan ja yleisilmeen kannalta jalankulkukaupunkia suunnitellessa. Rakennusten liittyminen katu- ja aukiotiloihin ja rakennuksen mahdollisuudet katutilan kiinnostavuuden lisääjänä ja elävöittäjänä tulee tutkia jatkosuunnittelussa tarkoin.

Maantasokerroksen toiminnot ja erilaiset rajapinnat toimintojen välillä ovat tärkeitä kaupunkimaisuuden luojia alueella.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Maantasokerroksen toiminnot

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

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

Maantasokerros tulee toteuttaa mahdollisimman avoimena ja katutilaa elävöittävänä. Häkiläniityn- ja Pottiniitynaukioiden varsille tulee sijoittaa avoimia ja toiminnallisia yhteistiloja. Esimerkkejä tällaisista tiloista ovat esimerkiksi kerho- ja monitoimitilat, joita voi hyödyntää myös etätyötiloina tai vierashuoneina. Muita esimerkkejä avoimista ja toiminnallisista yhteistiloista ovat erilaiset verstaat ja askartelutilat, jakamistaloutta tukevat tilat ja pesulat. Yhteistilat tulee pyrkiä toteuttamaan korttelin yhteisinä ja keskittämään viereisen maantasokerroksen toimintoja kuvaavan kaavion mukaisesti.

Alueella sijaitsee asemakaavan mukaisesti kaksi liiketilaa. Mikäli liike- ja palvelutiloja toteutetaan enemmän, tulee niiden sijoittelussa suosia aukioiden reunoja ja viereisessä kaavioissa osoitettuja avointen yhteistilojen sijaintien periaatetta.

Kortteleiden keskitetyt ulkoiluvälinevarastot ja niiden ohjeelliset sijainnit on osoitettu tummemmalla sävyllä. Ulkoiluvälinevarastot ovat käytännössä myös väestönsuojia, sillä irtaimistovarastojen toivotaan sijoittuvat kerroksiin tai ullakolle avoimemman maantasokerroksen saavuttamiseksi. Väestönsuojien suunnittelussa tulee pyrkiä välttämään pitkiä umpinaisia julkisivupintoja ja ratkaisemaan maantasokerroksen kadunpuoli mahdollisimman avoimena ja katutilaa elävöittävänä. Polkupyörävarastojen sijainneissa tulee huomioida kevyen liikenteen luontevat kulkuyhteydet sekä sujuvat yhteydet korttelin eri rakennusten, katujen ja reittien ja keskitetyn yhteistilakokonaisuuden välillä.

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa lisäksi asumista. Asunnot sijoittuvat pääsääntöisesti alueen sisäisten katujen varsille sekä puistoon rajautuviin korttelin osiin. Asuntojen sisäänkäynnit ovat pääsääntöisesti kaduilta.

Maantasokerroksen toiminnot -kaavio,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Rajapinnat

Rakennukset ja toiminnot liittyvät katu- ja aukiotiloihin erilaisin tavoin riippuen maantasokerroksen toiminnoista.

Aukioiden varsilla yhteistilat ohjataan toteutettaviksi arkadien yhteyteen tai suurien ikkunapintojen kautta avautuvina suoraan kiinni aukiotilaan. Arkadit sijoittuvat aukioiden varsille ja tarjoavat yhteistiloille katetun ulkotilan levittäytyä ulos aukion suuntaan. Arkadien toinen tärkeä ominaisuus on tarjota erilaisia katettuja reittejä alueen sisällä asuinrakennusten sekä pysäköintilaitosten ja koulu- ja päiväkotirakennuksen välillä.

Manttaalikujan varrella rakennusmassat noudattavat osin katulinjaa ja toisinaan kääntyvät kadusta poispäin avaten ”taskupuistoja” ja sisäänkäyntipihoja rakennuksiin.

Maantason asuntojen edustoilla kadulle päin on erilaisia etupihoja. Äyritien varrella rakennukset on sisennetty metrin verran tontin rajasta. Rakennuksen ja kadun välinen vyöhyke on etupihamainen ja korotettu katutasosta yksityisyyden luomiseksi. Etupiha jatkuu rakennuksen parvekevyöhykkeen alle. Asuntoihin on sisäänkäynnit kadulta. Metrin levyinen vyöhyke jatkuu pysäköintilaitosten edustalla istutettavana vyöhykkeenä, joka toimii samalla köynnösten kasvualustana.

Alueen sisäisten katujen varsilla on myös etupihallisia asuntoja. Näiden asuntojen etupihat voivat olla Äyritien asuntojen etupihoista poiketen myös maantasolla. Osa sisäänkäyntipihoista sijoittuu tiukemmin rakennusmassan sisään esimerkiksi parvekelinjan alle.

Etupihavyöhykkeen takana voi myös sijaita paikoitellen myös yhteistiloja, jolloin yhteistiloillakin on sisäänkäynti- ja etupihaa. Yhteistilojen etupihat tulee toteuttaa asuntopihoista erottuen avoimemmin katutilaan avautuvina. Etupihojen suunnitteluperiaatteita käsitellään tarkemmin luvussa *Kortteleiden pihakonsepti.*

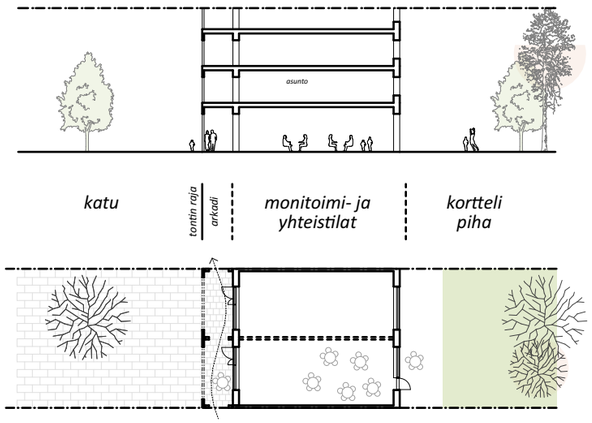
Erilaiset rajapinnat -kaavio,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

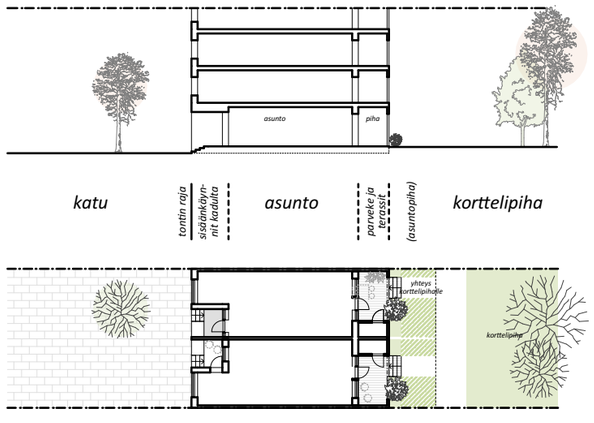
Esimerkkejä erilaisista rajapinnoista

arkadit ja toiminnalliset yhteistilat

toiminnalliset yhteistilat ja mahdolliset arkadit

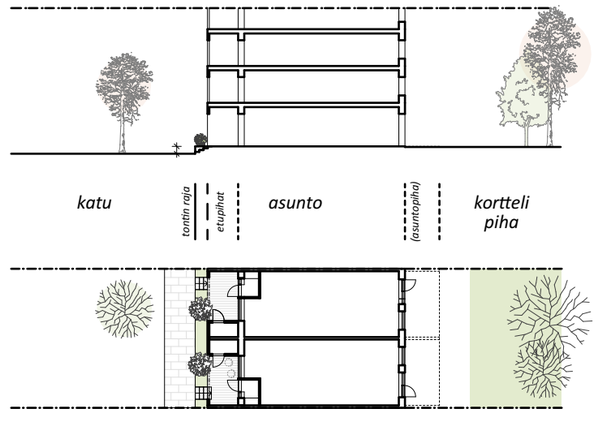


puistoon rajautuvat asuntopihat

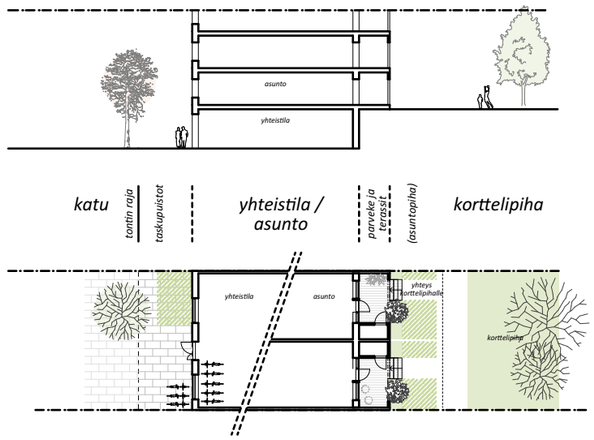


1m katutasosta korotettu pihavyöhyke ja sisäänkäynti

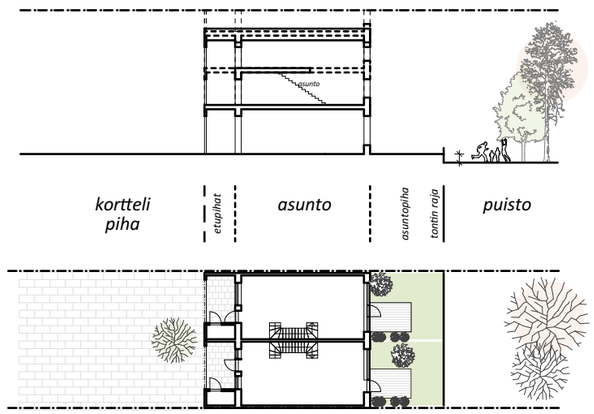
1m etupihavyöhyke



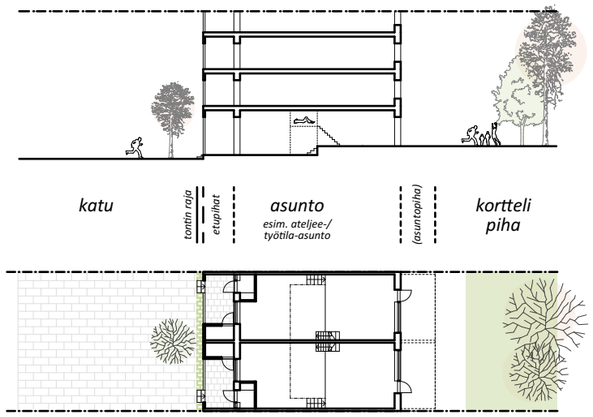
taskupuistot ja sisäänkäyntejä rakennuksiin



rakennus aktiivisesti katutilassa ilman varsinaista piha/ulkotilavyöhykettä



etupiha pääasiassa parvekevyöhykkeen alla



Rajapintakaavioita, esimerkkejä,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Rakennusten ominaispiirteitä

Rakennusten massoittelussa ja arkkitehtuurissa, maantasokerroksen toiminnallisuudessa sekä asuntojen avautumisessa on erilaisia paikan ja korttelirakenteen luomia mahdollisuuksia ja haasteita. Viereisessä kaaviossa on esitetty tällaisia paikan ja korttelin luomia suuntalinjoja ja ominaispiirteitä talotyyppien kautta.

Ominaispiirteet liittyvät rakennuksen sijaintiin korttelissa, alueen maantasokerroksen toiminnallisuuden toteutumiseen ja monipuolisen asuntokannan luomiseen. Kaavion talotyypit ja niiden sijainnit ovat esimerkkejä ja suuntalinjoja, eivätkä kirjaimellista, fyysistä talotyyppikirjastoa alueelle.

Arkaditalo

Aukioiden reunoille tulee sijoittaa yhteistiloja, jotka elävöittävät katutilaa. Luomalla arkadimainen vyöhyke korttelin ja aukion välille voidaan mahdollistaa yhteistilojen toimintojen levittäytyminen aukioiden suuntaan ulkotiloihin hyvän sään aikaan. Vaihtoehtoisesti talvisin ja huonon sään aikaan arkadit tarjoavat vaihtoehtoisen katetun reitistön alueella. Rakennusten ylemmissä kerroksissa sijaitsee asuntoja.

Läpitalon asunnot ja työtila-asunnot

Korttelien sivuille, alueen sisäisten kujien ja katujen varsille, tulee sijoittaa maantason asuntoja erilaisten asuntojen ja elävän julkisen tilan luomiseksi. Esimerkkejä asuntojen toteuttamiseen ovat ensimmäisen kerroksen kerroskorkeudeltaan korkeammat asunnot, joiden kadunvarren tiloja voi hyödyntää työtiloina, ateljeina ja asuintiloina, hyödyntää erilaisia parviratkaisuja ja luoda monipuolisuutta asuntokantaa. Maantasokerroksen asunnot voivat olla läpitalon asuntoja, joihin on mahdollistaa liittää erilaisia asuntopihoja. Ensimmäisen kerroksen asuntojen sisäänkäynti on pääsääntöisesti kadulta. Tummemmalla punaisella korostetut osat ovat umpikorttelin päätyjä, jotka mahdollistavat lamellin käsittelyn ”pistetalomaisesti” asuntojen ja näkymien avautuessa moneen suuntaan sekä rakennuksen päädyn ollessa kaupunkikuvallisesti merkittävä julkisivu.

Kulmatalot

Umpikorttelien kulmat luovat erilaisia haasteita tilojen liittymisessä korttelin sisäpihalle ja sijainti korttelin kulmassa avaa näkymä korttelin ulkopuolelle. Nämä kulmien rakennukset ovat keskimäärin viereisiä rakennuksia korkeampia ja asunnoista on mahdollista tarjota erilaisia laajoja näkymiä ympäristöön.

Noppatalot

Noppatalot ovat esimerkki pitkien lamellien rytmin rikkomisesta ja mahdollisuudesta luoda isompia läpitalon yhteisöllisiä tai perheasuntolinjoja. Noppatalon voi yhdistää toisen rakennuksen porrashuoneeseen ja noppatalon massa, kerroskorkeus ja ulkoarkkitehtuuri voivat olla poikkeavia viereisestä suuremmasta lamellista luoden myös korttelin rakenteeseen erilaista mittakaavaa ja rytmiä.

Townhouse- ja rivitalot

Matalammat rakennusmassat ovat monikerroksisten asuntojen paikkoja, joissa asuntoihin liittyy sekä etu- ja takapiha. Asunnot ovat alueen pienimittakaavaisin osa ja asuntojen rytmin tulee näkyä rakennusten julkisivussa ja massoittelussa.

Rakennusten ominaispiirteitä,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Alueen imago ja taide

Erilaisten teemojen ja taiteen kautta tavoitteena on luoda miljöö, joka houkuttelee ihmisiä aktiiviseen kanssakäymiseen ympäristönsä kanssa.

Alueen imago

Yleiset tavoitteet

Tärkeäitä tavoitteita aluetta kehitettäessä ovat elävän ja kävely-ystävällisen kaupunkiympäristön luominen, laadukkaan tulevaisuuden asumisen mahdollistaminen sekä ekologisen ja vehreän asuinalueen suunnittelu. Erilaisia ajankohtaisia teemoja on noussut esille alueen suunnittelun yhteydessä. Näitä teemoja ovat mm. yhteisöllisyyden, ekologisuuden ja luonnon monimuotoisuuden aiheet. Lisäksi alueelle järjestetyn suunnittelukilpailun yhteydessä esille nousivat toiminnalliset teemat viljely, liikunta ja oppiminen.

Koulu- ja päiväkotirakennus on alueen ydin. Se ympäristöineen tuo oppimisen teeman laajemmin osaksi aluetta. Alue on helposti saavutettavissa liikenteellisesti ja viereinen Annefredinpuisto tarjoaa vehreitä ulkotiloja aivan asumisen lähelle. Nämä ominaispiirteet edesauttavat vetovoimaisen, urbaanin asuinalueen luomisessa.

Asukaskysely ja toiveita omasta asuinympäristöstä

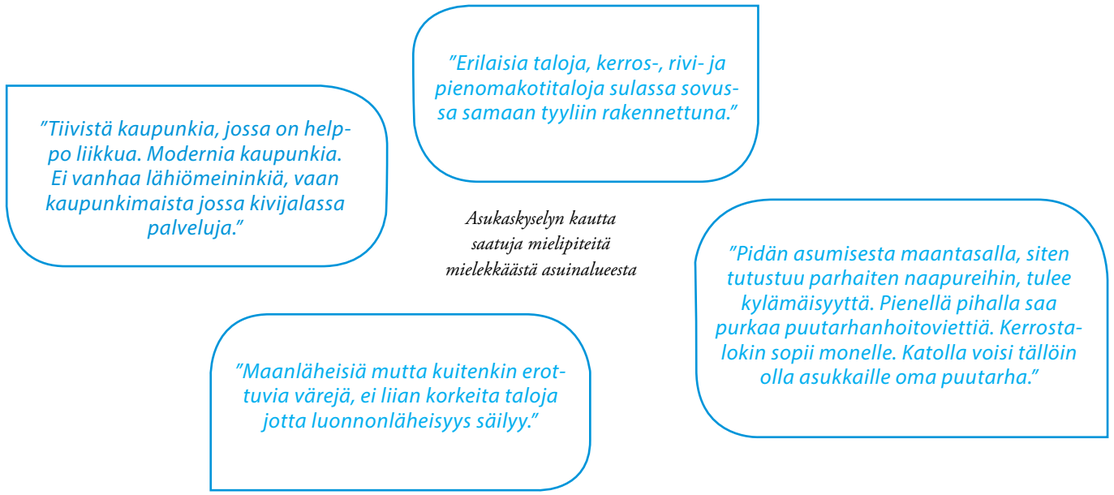
Aviapoliksen alueella on käynnistynyt teematyö, johon liittyen Vantaan kaupunki toteutti asukaskyselyn. Kyselyssä kartoitettiin vastaajien toiveita ja näkemyksiä hyvästä asuinalueesta ja tärkeitä tekijöitä alueen viihtyisyyden luomisessa. Kysely järjestettiin 27.2.2020 - 15.4.2020 välisenä aikana vastauksia saatiin yhteensä 284 kpl.

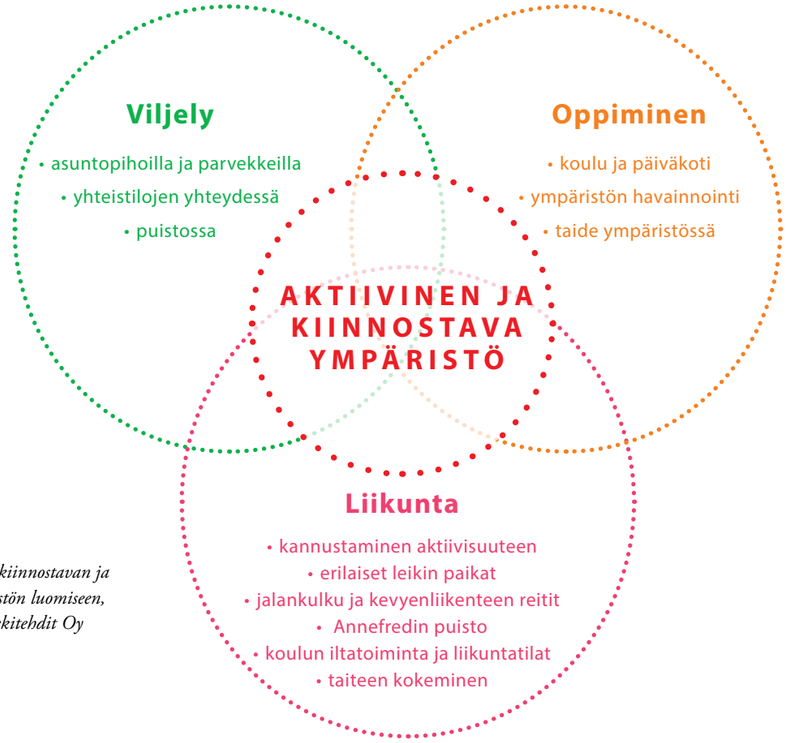
Esimerkiksi katutilojen vehreys ja viihtyisyys, kestävän kehityksen periaatteiden noudattaminen, joukkoliikenteen yhteydet sekä monimuotoinen arkkitehtuuri nousivat kyselyssä esille. Viereen on poimittu muutamia kyselyn avovastauksia. Kyselyn tuloksiin on pyritty vastaavaan myös Annefred eteläisen asemakaavoituksen ja viitesuunnittelun yhteydessä.

Teemojen näkyminen asuinkortteleissa ja alueen imagon syntyminen

Vastaamalla suunnittelun ja toteutuksen keinoin yleisiin tavoitteisiin ja kyselyn tuloksiin, alueelle luodaan alueen tunnistettavaa imagoa. Annefred eteläisen asemakaava-alueesta muodostuu vehreä ja ekologinen, elävä ja elämyksellinen asuinympäristö omaleimaisten ja monimuotoisten kotikortteleiden ja erilaisten ulkotilojen kautta. Eri teemat ja tavoitteet voidaan huomioida jatkosuunnittelussa monella tapaa ja monipuolisesti.

Asuinkorttelista muodostuu viihtyisiä ja vehreitä kotikortteleita. Korttelit tarjoavat erilaisia mahdollisuuksia olla, elää ja viihtyä erilaisen, monipuolisen asuntokannan, ulko- ja sisätilojen ja teemojen kautta.





Erilaisia teemoja kiinnostavan ja aktiivisen ympäristön luomiseen, A R K - house arkkitehdit Oy

Esimerkiksi maantason asunnot omine ulko-ovineen ja sisäänkäynteineen luovat vaihtelua asumiseen ja elävöittävät katu- ja pihatiloja. Muuntuvat yhteistilat voivat tuoda joustoa asumiseen, ja monimuotoisella ja kotoisalla arkkitehtuurilla pyritään tekemään korttelista tunnistettava.

Ulkotilat ovat elämyksellisiä, omaleimaisia ja lapsiystävällisiä. Pihat rauhoitetaan autoliikenteeltä ja ne ovat turvallisia leikkipaikkoja. Toiminnalliset ja leikin teemat sitovat korttelipihat ulkotilojen verkostoksi, jotka luovat alueelle aktiivisuutta, yhteisöllisyyttä ja identiteettiä. Kaupunkiviljelyä voi lisätä erimerkiksi suurempien, parvekeviljelyn hyvin mahdollistavien parvekkeiden ja kattopuutarhojen avulla. Ulko-oleskelutilat jatkuvat kotikortteleiden ulkopuolelle aukioille, pihakaduille ja puistoon. Ne tarjoavat erilaisia kohtaamispaikkoja alueella.

Taiteen teemat ovat tärkeässä osassa alueen tunnistettavan identiteetin luomisessa. Taiteen kautta voidaan ilmentää myös alueen teemoja, oppimista, ekologisuutta ja liikkumista.

Jatkosuunnittelussa tulee pyrkiä tavoitteeseen ekologisen, toiminnallisen sekä lapsi- ja perheystävällisen alueen luomiseen tuomalla erilaisia teemoja osaksi kortteleita ja pihatiloja.

Lentola-brändi

Alueelle on luotu myös Lentola-brändi, jota hyödynnetään YIT:n kortteleiden suunnittelussa ja markkinoinnissa. Brändityössä on otettu huomioon erilaiset asukkaat ja asukkaiden tarpeet, asuinkortteleiden ilme ja imago sekä erilaisia tapoja brändin näkymisestä alueella.
Lentola-brändityön ovat tehneet YIT ja Berry Creative.

Lentola-brändi, YIT / Berry Creative

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Taide

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

Annefred eteläisen asemakaava-alueen yleisille alueille sekä korttelialueille on laadittu taideohjelma, joka löytyy rakentamistapaohjeen liitteenä. Tässä kappaleessa esitellään tiivistelmä taiteen teemoista ja näkymisestä alueella. Viereisessä kaaviossa esitetään esimerkkejä taiteen paikoista: vihreällä on esitetty esimerkkejä yleisten alueiden taiteen paikoiksi ja punertavalla on korostettu mahdollisia taiteen paikkoja korttelialueilla.

Kotiinpaluu -taidekonsepti

Vantaan taidemuseo Artsin julkisen taiteen kuraattori Anne Kaarna-Suomi on laatinut Kotiipaluu – taidekonseptin, johon sisältyy teeman määrittely kaupunkitilassa, avainsanat ja narratiivit. Kuva- ja mediataiteilija Harri Larjoston laatiman Kotiinpaluu -taideohjelman lähtökohdat pohjautuvat konseptiin. Annefred eteläiseen sijoittuvat taideteokset muodostavat alueen pääteoksesta yleisiin ja yksityisiin tiloihin etenevän temaattisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Tällä ohjelmalla varmistetaan, että taide rakennetussa ympäristössä edistää ympäristön laatua, yksilön ja yhteisön kokemuksia ja korostaa rakentamisen ja taiteen monialaisuutta. Taideohjelman mukaisesti rakentamisessa käytetään erilaisia taiteen muotoja ja menetelmiä, pysyviä ja väliaikaisia teoksia ja tapahtumia. Taiteen lopulliset toteutusmuodot tarkentuvat rakentamisprosessin yhteydessä. Vantaan kaupunki vastaa yleisten alueiden rakentamisprosessista, johon sisältyy julkisen taiteen prosessi. Konsultit vastaavat korttelialueiden rakennushankkeista. Korttelialueilla yksityisissä rakennushankkeissa taiteilija on alusta asti mukana arkkitehtuuri- ja pihasuunnittelussa.

Taiteen paikat ja reitit

Kotiinpaluu -taiteen teeman avainsanat:

- *lähtö, saapuminen*
- *koti, pesä*
- *reitit, kadut, väylät, polut*
- *kävely, käveleminen, kulkeminen, lento, lentäminen, liike*
- *moniaistinen, kuudes aisti aistii tunnelman*

Taiteella on myös funktionaalinen tehtävä palvella luonnon monimuotoisuutta ja säilymistä ja olla flooran ja faunan käytettävissä kasvien pesä- ja levähdyspaikkoina, kulkuväylinä ja piiloina. Se voi tarkoittaa rehottamaan jätettyjä taskuja, taskupuistoja, viherkattoja, edulliseksi muokattuja kulkureittejä, suojaisia saarekkeita, monimuotoisuutta, resilienssiä.

Annefredin puisto

Pääteos Mehiläispaviljonki

Mehiläinen on Annefredin lentävä siivekäs symboli.

- *Mehiläisten jatkuva lähtö ja saapuminen pesälle.*

Annefredin puistoalueelle sijoittuva toiminnallinen ja yhteisöllinen mehiläiskennon kaltainen veistos ”Mehiläispaviljonki”, joka toimii myös katoksena. Teos toimii eri vuorokauden ja vuodenaikoina, ja on yhteisöllisen kohtaamisen ja tekemisen paikka.

Pääteoksen satelliitit, hyönteishotellit yleisillä ja yksityisillä alueilla

Mehiläisten rakentamien villikennostojen muotoa voi käyttää myös ”ötökkähotellien” mallina ja taiteilijat voivat suunnitella pienempiä satelliittipaviljonkeja, joiden koko voi vaihdella puolimetrisestä aina ihmisenkokoiseen.

Asuinkorttelit ja yleiset alueet

Sisä- ja ulkotilat

- *Ovet ja porraskäytävät, porraskäytävien sisäkatot, ovilasit, vetimet*
- *Lähdön ja saapumisen jäljet, pesät ja paikat*
- *Hyönteisten jättämät ”graafiset” jäljet, syömä- ja kulkukuviot (esim. kaarnakuoriaiset), pesärakennelmat (kuten mehiläisten kennostot), polut (muurahaiset), reitit, vanat*

Ulkotilat

- *Ulkoseinät, porttikongit, näkymäpaikat teoksille, taskupuistot, katukivetys, maanpinta*
- *Graafiset teokset, reliefit, laatoitus, hiekkapuhallukset jne. Näytöt ja projisoinnit*
- *Lähdön ja saapumisen jäljet, pesät ja paikat*
- *Hyönteisten jättämät ”graafiset” jäljet, syömä- ja kulkukuviot (esim. kaarnakuoriaiset), pesärakennelmat (kuten mehiläisten kennostot), polut (muurahaiset), reitit, vanat*

Viisi julkisivua

- *Tervapääskyjen pesäpaikat*

Kasvi- ja eläinteemat asuinkortteleissa

Maisema-arkkitehtitoimisto Aino Landscaping Oy:n sisäpihateemat korttelien kasvistolle ja leikkipaikoille lisättynä Harri Larjoston ehdotuksilla eläinlajeista, ötököistä.

Luettelo on esimerkinomainen, yhtenäisiä vaihtoehtoja tarjoava valikoima.

- *Kortteli 1. Hento ja suora, kiipeily: muurahainen, lukki, punkki*
- *Kortteli 2. Mutkitteleva ja rosoinen, hyppely: heinäsirkka, hyppyhäntäinen, kaskas (raita ja leppä =mehiläinen)*
- *Kortteli 3. Matta ja pehmeä, ryömintä: toukka, siira, tuhatjalkainen, myyrä*
- *Kortteli 4. Kostea ja kiiltävä/liuku: mato, etana, käärme*
- *Kortteli 5. Runsas ja tuuhea/keinu: sääski, harsokorento,*
- *Kortteli 6. Värikäs ja marjainen, pyörintä: perhonen, mehiläinen, kukkakärpänen*

Atomikortteli”, koulu - päiväkoti - monitoimitila

Koulun ja päiväkodin kortteli muodostaa oman kilpailutetun kokonaisuuden. Rakennusten ympäristöön sopii samalla tavalla kuin asuinkorttelei-hin ötököiden jälkiä – mikä tästä meni – taideteoksia. Varhaiskasvatuksessa ja ala- ja yläasteella voidaan hyödyntää tunnistettavia, todellisia biologisia jälkiä oppimisessa ja opetuksessa.

Opetusta

- *Jatkuva toiminta ja liike. Oppiminen ja rakentaminen, muutos.*
- *Annefred mobiili- ja tietokonesovellus, appi.*
- *Vantaan aikuisopisto järjestää vuosittain Kartanonkosken Pointissa mehiläishoidon kursseja. Opetus voisi myös järjestää Atomiin, jossa on myös yhteys käytäntöön:*
- *kaupunkimehiläistarha, Mehiläispaviljonki.*
- *Jaettava taide uusille asukkaille, mehiläisaiheinen sateenvarjo.*

Esimerkkejä taiteen paikoista, vihreällä korostettu yleisten alueiden mahdollisia taiteen paikkoja ja punertavan sävyillä korttelialueiden taiteen esimerkkipaikkoja, A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Rakentamisen ohjeet ja vaiheistus

Tässä kappaleessa käsitellään suunnittelun ja rakentamisen alustavaa aikataulua sekä resurssiviisauden huomioimista suunnittelussa ja rakentamisessa.

Tavoitteellinen aikataulu ja vaiheistus

Asemakaavoitusta ja alueen viitesuunnittelua on tehty vuosien 2019 ja 2020 ajan ja tavoite asemakaavan lainvoimaisuudelle on alkuvuosi 2021. Rakentamisen on tarkoitus alkaa vuonna 2022.

Viereisessä kaaviossa on esitetty kortteleiden rakentamisjärjestyksen arvio ja vaiheistus. Kortteleiden 52330, 52333 ja 52334 alustava vaiheistus on tarkistettu yhdessä tulevan toteuttajan kanssa. Kortteleiden 52329, 52331 ja 52332 tulevat toteuttajat eivät ole vielä tätä rakentamistapaohjetta kirjoittaessa selvillä. Näiden kortteleiden rakentaminen alkaa kuitenkin ensimmäisenä korttelista 52329, josta on tarkoitus järjestää tontinluovutuskilpailu vuodenvaihteessa 2020-2021. Kortteleiden 52332 ja 52331 alustava aikataulu ei ole vielä selvillä.

Koulun ja päiväkodin korttelialueesta järjestetään SR-kilpailu lähivuosina. Rakennuksen valmistumisen tämänhetkinen aika-arvio on 2025. Tällöin koulu otettaisiin käyttöön elokuussa 2025.

Suunnittelu ja toteutus

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

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

Korttelin kokonaissuunnitelma tehdään ennen tarkempaa rakennussuunnittelua. Korttelin toteuttajat laativat yhteistyössä koko korttelia koskevan kokonaissuunnitelman. Mikäli kaikki korttelin toteuttajat eivät ole tiedossa kokonaissuunnittelun alkaessa, ensimmäinen toteuttaja laatii kokonaissuunnitelman. Niiden tonttien osalta, joiden tulevat toteuttajat eivät ole vielä tiedossa, kokonaissuunnitelmassa pyritään hyödyntämään rakentamistapaohjeen mukaista viitesuunnitelmaa. Seuraavien osien toteuttajat sitoutuvat noudattamaan kokonaissuunnitelman periaatteita.

Kokonaissuunnitelmassa esitetään tonttijako, rakennusoikeuden jakautuminen tonteittain ja rakennusten kerrosluvut. Kerroslukujen ja massoittelun pääperiaate on esitetty asemakaavan liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa. Kokonaissuunnitelman tulee perustua viitesuunnitelmaan sekä rakentamistapaohjeessa kuvattuihin tarkentaviin suunnitteluohjeisiin kortteleiden massoittelusta.

Kokonaissuunnitelmassa esitetään myös korttelin yhteinen alustava piha- ja hulevesisuunnitelma. Mikäli kaikki toteuttajat eivät ole tiedossa, pyritään piha- ja hulevesisuunnitelmissa hyödyntämään viitesuunnitelman mukaisia hulevesi- ja pihasuunnitelmia. Suunnitelmia tarkennetaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Kokonaissuunnitelmasta tulee käydä ilmi korttelin yhteistilojen jakautuminen ja keskittäminen eri tonttien kesken sekä jätehuollon sijainnit. Maantasokerroksen toiminnoista, asumisesta ja yhteistiloista, tulee esittää kaavio.

Korttelisuunnitelman yhteydessä tulee huomioida liittyminen kunnallistekniikkaan ja korttelikohtaiset tulevat rasitteet erityisesti niissä kortteleissa, joissa liittymät ovat toisen tontin kautta kunnallistekniikkaan.

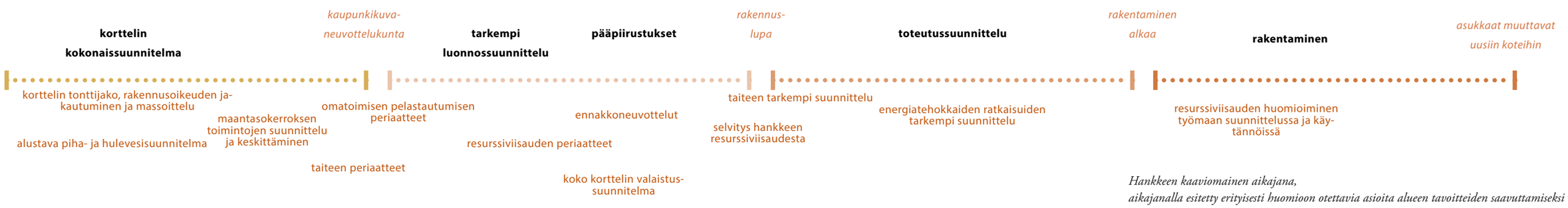
Alustava vaiheistus ja aikataulu

Kokonaissuunnitelma viedään kaupunkikuvaneuvottelukuntaan lausuttavaksi jatkosuunnittelua varten. Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä tarkistetaan, onko tarvetta viedä hanketta uudelleen kaupunkikuvaneuvottelukuntaan. Mikäli suunnitelmat ovat korttelin kokonaissuunnitelman mukaisia, tarvetta uuteen kaupunkikuvaneuvottelukunnan käsittelyyn ei enää välttämättä ole. Tarve tarkistetaan hankekohtaisesti ja yksittäisiä hankkeita voidaan viedä kaupunkikuvaneuvottelukuntaan erikseen.

Kokonaissuunnitelman yhteydessä tulee tarkastella taiteen toteuttamisperiaatteita koko korttelin tasolla. Myös valaistussuunnitelman tulee olla koko korttelia koskeva.

Joko jo korttelisuunnitelman aikana, toteuttajista ja sitä kautta kokonaissuunnitelman tarkkuudesta riippuen, korttelin omatoimisen pelastautumisen periaatteita on hyvä käsitellä pelastusviranomaisen kanssa.

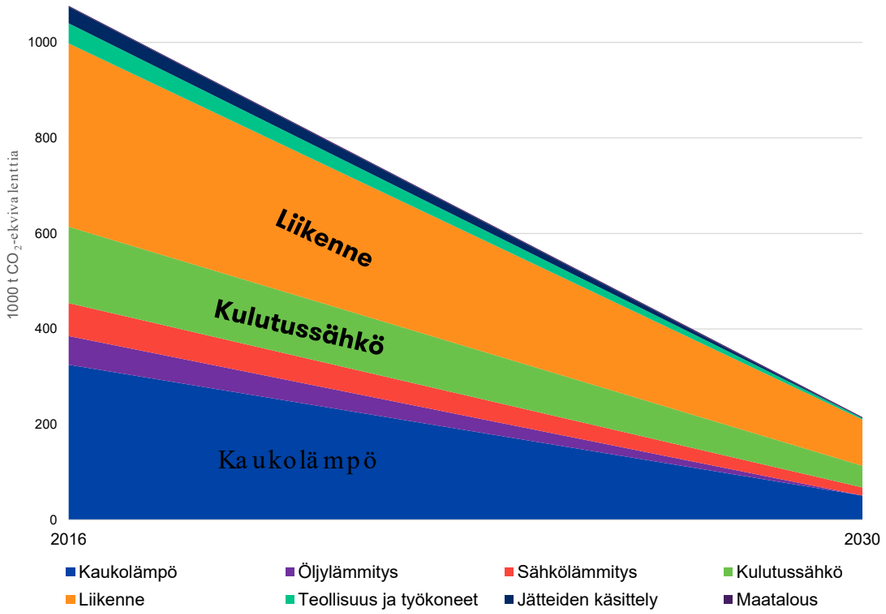
Rakentamisen aikana tulee huolehtia korttelikohtaisesta riittävästä melusuojauksesta joko vaiheistuksen kautta tai väliaikaisin melusuojauksin. Rakentamisen vaiheistuksesta johtuen, piha tehdään usein valmiiksi vasta korttelin viimeisten rakennusten valmistumisen yhteydessä. Rakentamisen aikana tulee huolehtia kuitenkin väliaikaisista pihajärjestelyistä jo valmiille rakennuksille. Korttelipiha rakennetaan yhtenäiseksi.



Hankkeen kaaviomainen aikajana,
aikajanalla esitetty erityisesti huomioon otettavia asioita alueen tavoitteiden saavuttamiseksi

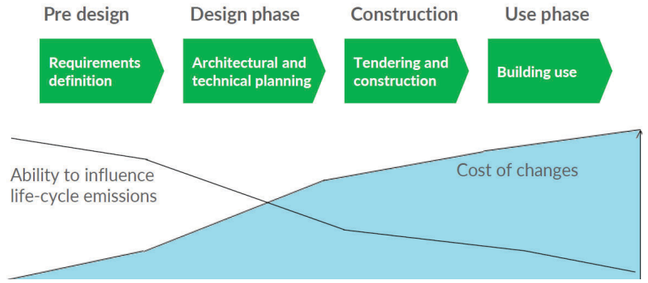
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Resurssiviisauden tiekartan neljä erilaista kaistaa kohti resurssiviisasta Vantaata, Vantaan kaupunki



Tavoitteena hiilineutraali Vantaa vuonna 2030, kaavio hiilidioksiidipäästöjen vähentämisestä, Vantaan kaupunki

Päästövaikutusten ajallinen jakautuminen



Kaavio elinkaaripäästöihin vaikuttamisesta rakennushankkeessa, YIT

- Suurin osa elinkaaripäästöistä (materiaalivalinnat, energiamuodot jne.) määräytyy hankkeen suunnittelussa, myöhemmässä vaiheessa muutosten kustannukset kasvavat
  → olennaista saada käsitys ja ote päästöistä jo suunnitteluvaiheessa!

YIT

Resurssiviisaus alueella

Annefred eteläisen asemakaava-alueella tavoitteet ekologisesta ja kestävästä asuinympäristöstä ovat korkealla ja resurssiviisauteen panostetaan asemakaavaselostuksen mukaisesti. Aluetta suunnitellessa ja toteutettaessa tulee tutkia ja kiinnittää huomioita erilaisiin mahdollisuuksiin hyödyntää uusioenergiaa ja/tai kierrätysmateriaalien käyttöä, toteuttaa muuntojoustavuutta ja jakamistalouden mahdollisuuksia osana kortteleita.

Resurssiviisauteen perustuvan ajattelun tulee olla mukana monipuolisesti kortteleiden suunnittelussa alusta lähtien niin, että erilaiset ratkaisut nivoutuvat korttelin tulevien toimintojen, arkkitehtuurin ja ympäristön kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Toteutustavat voivat vaihdella kortteleittain sekä jo yhden korttelin sisällä.

Tapoja toteuttaa resurssiviisautta on monia ja se voi näkyä esimerkiksi rakennusten kierrätettyinä, pitkäikäisinä ja/tai hiiltä sitovina materiaaleina, erilaisissa teknisissä ratkaisuissa, energian hyödyntämisessä sekä käytön aikaisena resurssiviisautena muuntojoustavuuden, kiertotalouden ja tehokkaan kierrättämisen kautta. Korttelipihojen laadukas suunnittelu ja vihertehokkuus ovat myös olennaisessa osassa asuinkortteleiden resurssiviisautta tarkastellessa.

Työmaavaiheessa toimijoiden tulee kiinnittää huomiota työmaajätteen ja työmaan päästöjen minimointiin. Esimerkkejä tästä ovat materiaalien tehokas lajittelu ja kierrättäminen sekä ylijäämämateriaalien mahdollinen käyttö muualla.

Kortteleissa voidaan panostaa erilaisiin digitaalisiin palvelukanaviin ja ne on hyvä liittää suunnitteluun jo alkuvaiheissa. Esimerkkejä digitaalisten kanavien hyödyistä ovat yhteisten tilojen monipuolinen ja joustava käyttö tilojen varaamisen kautta, palveluiden mahdollistamat jakamistalouden ja naapuriavun mahdollisuudet sekä tehokas kommunikointi taloyhtiön, asukkaan ja isännöitsijän välillä. Erilaisten kanavien käyttö kannustaa asukkaita olemaan osa kortteliyhteisöä. Palvelukanavien kautta asukkaat ovat ajan tasalla kodin tärkeistä tiedoista, korttelin tapahtumista ja palveluista. Se muodostaa korttelista elävän urbaanin yhteisön, jonka vahvuus on vuorovaikutuksessa ja asumisen mukavuudessa.

Suunnittelun avulla mahdollisestaan tulevien asukkaiden ja käyttäjien kestävä elämäntapa.

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

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

Suunnittelussa tulee huomioida erilaisia rakennuspaikan ja korttelirakenteen tarjoamia mahdollisuuksia uusiutuvan energian hyödyntämiseen asuinkorttelissa ja pysäköintilaitoksissa. Tällaisia ovat esimerkiksi maalämmön hyödyntämisen mahdollisuudet sekä aurinkoenergia. Energiatehokkuutta parantavia esimerkkiratkaisuja ovat myös ilman ja jäteveden lämmöntalteenotto.

Uusiutuvan energian hyödyntämiseen voidaan varautua myös pidemmällä tähtäimellä esimerkiksi varaamalla rakennuksiin energian hyödyntämiseen tarvittaessa muutettavia tiloja ja läpivientien mahdollisuuksia. Tilavarauksien kautta voidaan ottaa huomioon myös alan jatkuva kehittyminen ja esimerkiksi mahdollinen uusiutuvan energian varastoiminen. Korttelitason viisailla energiaratkaisulla tuetaan myös ekologista liikkumista lisäämällä latauspaikkoja sähköpyörille ja -autoille.

Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Hiilijalanjälkilaskelman ohella korttelin toimijoilta edellytetään panostusta hiilijalanjäljen pienentämiseen, hankkeiden mahdollisimman hiilineutraaliin toteuttamiseen ja tulevaisuuden käyttöön sekä kohdekohtaisten hiilidioksidipäästöjen raportoimiseen.

Hankkeesta tulee laatia selvitys, jonka avulla osoitetaan, että suunniteltu kokonaisuus muodostaa resurssiviisaan ratkaisun. Selvitys esitetään rakennusluvan yhteydessä. Selvityksessä käsitellään hankkeen resurssiviisaita ratkaisuja kuten materiaalien käyttöä, hiilijalanjälkeä, viherkerrointa, energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja, työmaavaihetta, mahdollisia digitaalisia palveluja, muuntojoustavuutta ja muita korttelin kestävän kehityksen mukaisia ratkaisuja.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Rakennusten suunnitteluohjeet

Materiaalit AK- ja LPA-alueilla

Yleisilme alueella

Alueen yleisilmeen tulee olla vaalea ja luonnonläheinen. Sekä pysäköintilaitosten että asuinkortteleiden julkisivuja voi rytmittää ja korostaa paikoin tummemmilla pinnoilla ja materiaaleilla. Alueen julkisivumateriaaleja ovat esimerkiksi erilaiset puupinnat, tiilijulkisivut sekä kuulto- ja ohutrappaukset. Yhdessä korttelissa tulee käyttää monipuolisesti eri materiaaleja, mutta luoda samalla harmoninen kokonaisuus.

Rapattujen pintojen tulee olla vaaleita ja luonnonläheisiä. Puupinnat voivat olla maalattuja tai kuultokäsiteltyjä. Puuta voi hyödyntää kokonaisten julkisivupintojen lisäksi esimerkiksi rakennusten sisäänkäynneissä ja porttikongeissa. Tiilijulkisivut voivat olla tummia tai vaaleita sävyiltään. Tiiltä tulee käyttää monipuolisesti erilaisin ladonnoin ja detaljien avulla.

Pysäköintitalon julkisivuissa voi olla näiden materiaalien lisäksi lasi- tai lasilankkupintoja, metallisia osia sekä erilaisia verkkoratkaisuja köynnösten kasvun tueksi. Pysäköintilaitosten julkisivujen käsittelyn tulee sopia asuinkorttelin sävy- ja materiaalimaailmaan.

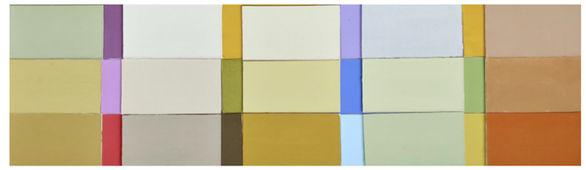
Julkisivujen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota resurssiviisauteen esimerkiksi materiaalien elinkaareen ja mahdollisen kiertotalouden kautta. Julkisivujen materiaaleissa voidaan hyödyntää kierrätettyjä materiaaleja.

Kuvalähteet: tiileri.fi/tiilet-tiililaatat/tiilityokalu/ ja textures.com, osa ARK-house arkkitehtien muokkaamia

Esimerkkejä materiaaleista ja alueen yleisilmeestä,
A R K - house arkkitehdit Oy

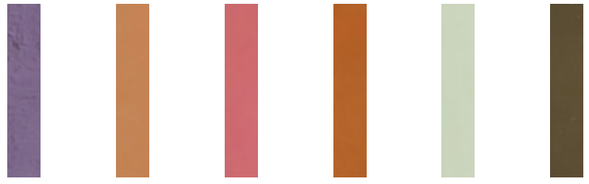
Teematyö

Annefred eteläisen asemakaava-alueella on käynnissä teematyö, jonka yksi kokonaisuus käsittelee mm. erilaisia identiteettejä. Työn perusteella Annefredin alueen teemavärejä ovat erilaisten niittykasvien värit. Näitä sävyjä voi hyödyntää esimerkiksi korttelipihojen suunnittelussa, korttelialueiden taiteen toteuttamisessa ja/tai erilaissa detaljeissa kuten sisäänkäynneissä ja porrashuoneissa. Lisätietoja teematyöstä on saatavissa Vantaan kaupungin asemakaavoituksesta.



Teematyön niittyvärien kokonaisuus,
Vantaan kaupunki

Poimintoja teematyön niittyväreistä käytettäväksi esimerkiksi rapatuissa tai puupinnoissa,
Vantaan kaupunki



Poimintoja teematyön niittyväreistä käytettäväksi taiteessa ja yksityiskohdissa,
Vantaan kaupunki

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Rakennusten suunnitteluohjeet

Asuinrakennusten korttelialueet (AK)

Tässä kappaleessa käsitellään asuinrakennusten korttelialueita koskevia asemakaavamääräyksiä ja suunnitteluohjeita.

Massoittelu

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

Korttelin massoittelussa tulee käyttää eri kerroslukuja, kattomuotoja ja julkisivukäsittelyjä monipuolisen ja vaihtelevan kaupunkitilan saavuttamiseksi.

Kattomuodot ja räystäslinjat

Rakennusten massoittelussa tulee hyödyntää erilaisia kattomuotoja, jotka ovat keskeisessä osassa luomassa alueen rakennuskannan arkkitehtonista vaihtelevuutta ja kiinnostavuutta. Erityisesti matalampien rakennusten katon asema on tärkeässä osassa korkeampien rakennusten asunnoista avautuvaa näkymää. Katot näkyvät lisäksi kadulle: katto voi jatkua esimerkiksi vinona seinäpintana osaksi julkisivua tai rakennusten päätyjen kattomuodot voivat korostua katutilassa eri tavoin.

Esimerkkejä eri kattomuodoista ovat erilaiset harja- ja lapekatot, tasakatto ja viherkatot sekä mahdolliset kattoterassit, kattopuutarhat ja muut toiminnalliset katot. Kasvillisuustyyppinä tulee suosia keto- tai niittykasvillisuutta. Räystäslinjan vaihtelu on myös yksi tapa luoda vaihtelua rakennuksen massaan.

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

IV-konehuoneet ja muu rakennuksen tekniikka eivät saa näkyä häiritsevästi kadulle ja ne tulee sovittaa rakennukseen massaan. Niitä voidaan hyödyntää massoittelussa monipuolisen kattomaailman saavuttamiseksi ottamalla kattojen alle syntyviä ullakkotiloja käyttöön.

Saunatilat voidaan sijoittaa kattokerrokseen kerrosluvun estämättä.

Harja- tai lapekaton alle muodostuvaa korkeaa ullakkotilaa voidaan hyödyntää joko asunnon parvitilana tai ullakkokerroksena esimerkiksi teknisten tilojen, saunojen ja irtaimistovarastojen sijoittamisessa.

Julkisivut

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

Erilaisia tapoja luoda julkisivujen monimuotoisuutta ja korostaa eri korkuisia rakennusmassoja, lamellin osia tai asuntolinjaa ja korttelin massoittelua ovat esimerkiksi: julkisivumateriaalin muutos tai käsittelyn erilaisuudet julkisivun eri osissa, ikkunoiden koon ja rytmin vaihdokset eri julkisivun osien välillä ja rakennuksen julkisivun jako osiin horisontaalisti ja/tai vertikaalisti.

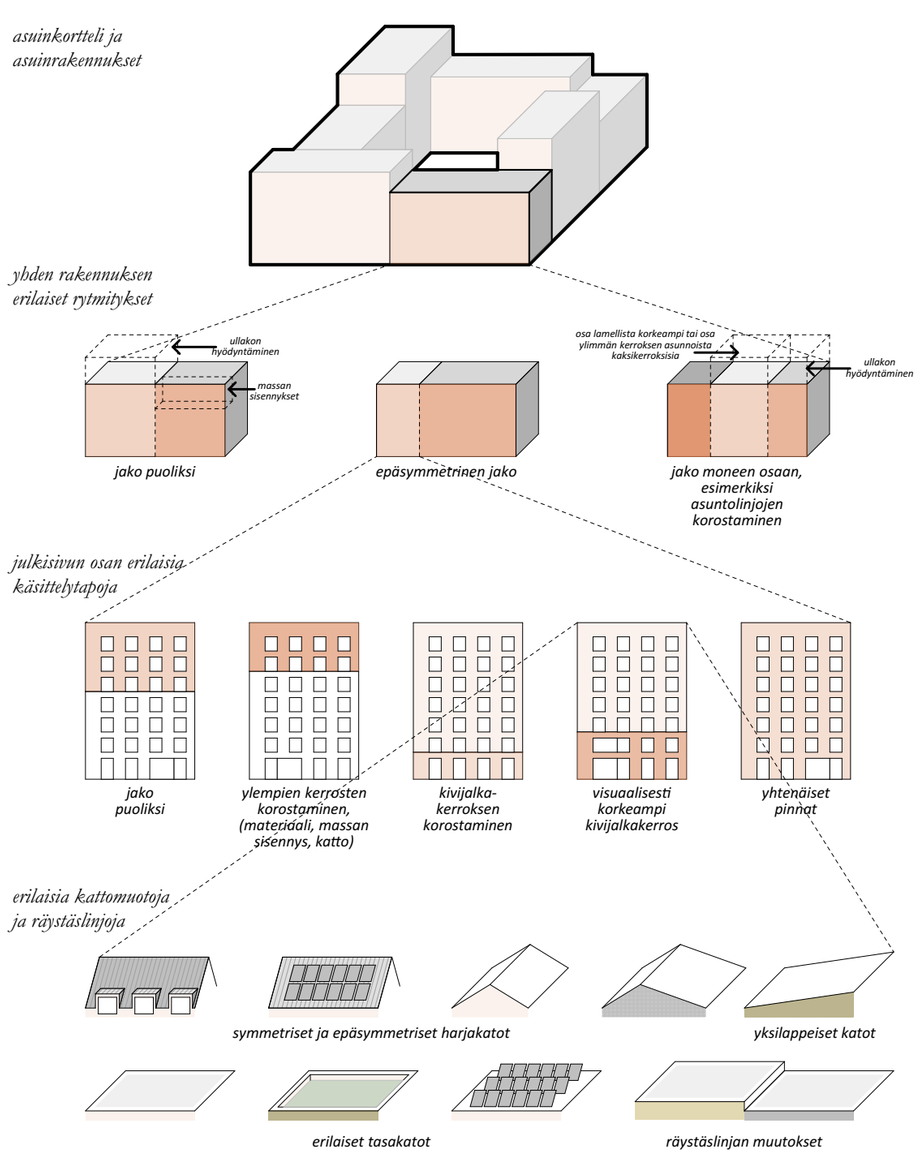
Kivijalkakerrosta on korostettava arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja/tai valaistuksella.

Julkisivujen maantasokerroksen tulee olla avoin ja suuria umpinaisia julkisivupintoja tulee välttää. Kivijalkakerroksen yhteistilojen toimintojen tulee näkyä ja avautua julkisivun kautta kadulle. Liikehuoneistoja ja yhteistiloja voidaan korostaa asuntojen ikkunarytmistä poikkeavilla sommittelulla tai suuremmilla ikkunoilla. Suuria ikkunapintoja ei saa peittää. Maantasokerroksen asuntojen tulee myös näkyä julkisivussa sisäänkäynnein ja etupihoin.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahden rakennuksen julkisivusta.

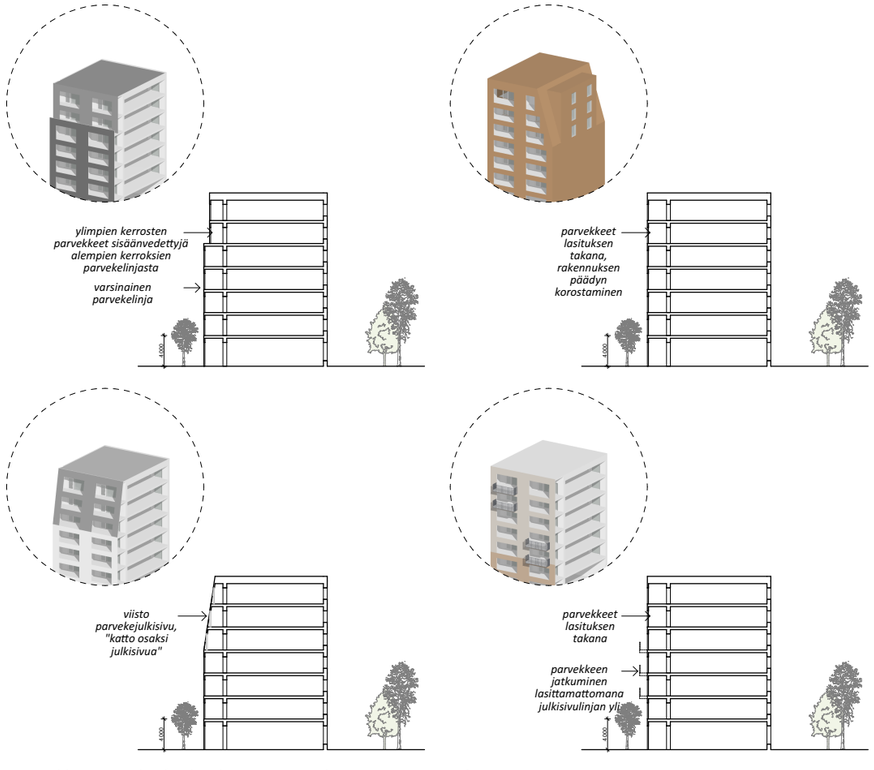
Yhdellä julkisivunosalla tarkoittaan visuaalisesti yhdeksi kokonaisuudeksi miellettävää osaa julkisivusta. Yhden rakennuksen julkisivu voi olla jaettu kahteen tai useampaan osaan vaihtamalla julkisivupinnan ilmettä, jolloin korttelijulkisivu muodostuu vaihtelevasta kokoelmasta erilaisia julkisivunosia. Koko lamellin mittaisia yhtenäisiä julkisivupintoja tulee välttää ja julkisivujen rytmin vaihdoksen tulee tapahtua tätä useammin. Korttelin suunnittelussa on huomioitava julkisivun liittyminen seuraavan tontin tai rakennuksen julkisivuun.

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



Asuinkortteleiden ja rakennusten monimuotoisuuden periaatteet, A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §



Esimerkkejä parvekeiden hyödyntämisestä rakennusten massoittelussa, A R K - house arkkitehdit Oy

Julkisivun käsittelyn esimerkkejä: erilaisia ikkunajakoja, tapoja korostaa maantasokerrosta ja kattomuotoja, A R K - house arkkitehdit Oy

Mahdollisten elementtisaumojen tulee olla häivytetty julkisivun pintaan esimerkiksi erilaisten käsittelyjen, kuvioiden ja sommittelun keinoin. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinissä sallitaan sandwich-seinärakenteet, jolloin elementtisaumat jäävät parvekerakenteiden taakse piiloon.

Julkisivuissa tulee varautua katuvalaisinten kiinnitykseen. Katuvalaistuksen kohdat tarkentuvat katusuunnittelun edetessä.

Parvekkeet ja viherhuoneet

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

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

Lähtökohtaisesti jokaisella asunnolla tulee olla parveke. Massoittelun niin vaatiessa voidaan poikkeuksena pienempien asuntojen sekä yksittäisten isompien asuntojen parvekkeet toteuttaa myös ranskalaisina parvekkeina. Ranskalaisia parvekkeita voi kasvattaa miniparvekkeiksi, jolloin niissä voi olla esimerkiksi 60cm syvä lattialaatta. Parvekekaiteiden tulee olla kevyitä tai visuaalisesti osa rakennuksen julkisivua.

Viherhuoneet voivat sijaita parvekkeiden tavoin asuntojen yhteydessä, mutta viherhuoneita voi sijoittaa myös erilaisten yhteistilojen yhteyteen. Viherhuoneet ovat lämpimiä tai puolilämpimiä ja niiden ulkoseinissä on julkisivun omaisesti lasitus, joka on kuitenkin ainakin osittain avattava. Niissä maantason asunnoissa, jotka rajautuvat katuun, viherhuonetta voidaan hyödyntää sisäänkäynnissä lasikuistin tapaan, jolloin viherhuonetta ei lasketa kerrosalaan. Viherhuoneen määritelmässä noudatetaan PKS-ravan ohjeita.

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

Kadunpuoleisen parvekevyöhykkeen tulee olla osa rakennusmassaa ja muodostaa ns. lämpimän julkisivun vaikutelma. Tavoite on välttää koko korttelin mittaista yhtenäistä parvekelinjaa ja linja tulee rikkoa tuomalla joko lämmintä tilaa, parvekkeiden edustalla erilaisia julkisivusommitteluja ja aukotuksia tai viherhuoneita uloimpaan julkisivulinjaan kiinni. Parvekevyöhykettä voidaan hyödyntää julkisivukäsittelyssä ja massoittelussa erilaisin sisennyksin, vinoin pinnoin, ulostyöntyvin parvekkeenosin.

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

Maantasoasuntojen pihat voidaan erottaa kuitenkin toisistaan seinärakenteilla. Maantasoasuntojen kohdalla parvekelinjan alle voidaan myös sijoittaa pieniä asuntokohtaisia varastoja esimerkiksi ulkoiluvälineille. Maantason pihan tulee avautua kadun suuntaan. Lasitus on mahdollinen, mutta kadun puolella tulee huolehtia sisäänkäynnin toteutumisesta.

Yhteistilojen edustalla katujen puolella maantasokerrosta ei tule erottaa pienempiin osiin sisäänvedettyä parvekelinjaa kannattavin pieliseinien jatkoksin. Maantasokerrokseen yhteistilojen edustalla ulkotilan tulee olla yhtenäistä ja avointa, ns. arkadimaista ja yläpuolisten rakenteiden kannatus tulee ratkaista esimerkiksi pilarein. Kadunpuoleisten parvekelinjojen alapuoleista tilaa voi hyödyntää arkadina ja yhteistilan laajenemiseen katualueelle tai alueen vaihtoehtoisena katettuna reittinä ja yhteisöllisenä ulkotilana.

Rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun saa rakentaa yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita.

Ulkonevien parvekkeiden tulee olla ilmeeltään keveitä. Ulokeparvekkeet sallitaan, kun ulokeparvekkeella voidaan saavuttaa parvekkeen parempi suuntaus ja paremman valo-olosuhteet kuin sisäänvedetyllä parvekkeella. Ulokeparvekkeilla voidaan luoda myös vaihtelua rakennuksen julkisivurytmiin. Ulokeparvekkeita ei saa tukea maasta pieliseinin tai pilarein.

Sisäänvedettyjä parvekkeita voidaan jatkaa julkisivulinjan ja rakennusalueen rajan yli lasittamattomina ulokeparvekkeina. Sisäänvedetyistä parvekelinjoista ulkonevien parvekkeiden ja astinlaudallisten ranskalaisten parvekkeiden ulkotilan ei tarvitse täyttää parvekkeille osoitettuja dB-vaatimuksia, sillä korttelialueet ja ympäristö tarjoavat erilaisia rauhallisia ulkotiloja oleskeluun asuntokohtaisten parvekkeiden lisäksi.

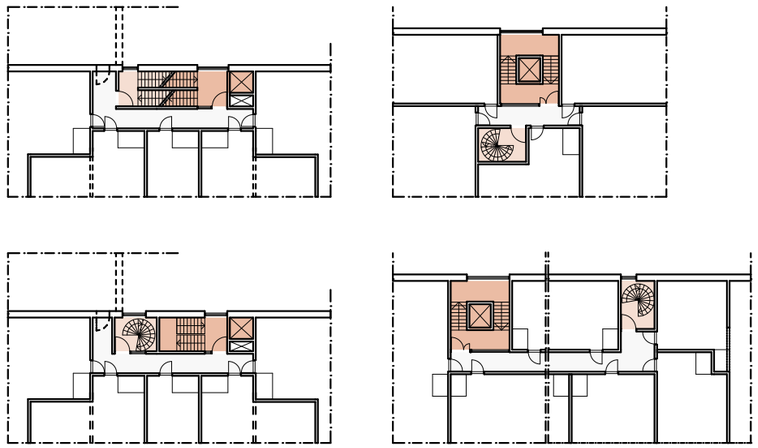
Sisäänkäynnit ja porrashuoneet

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

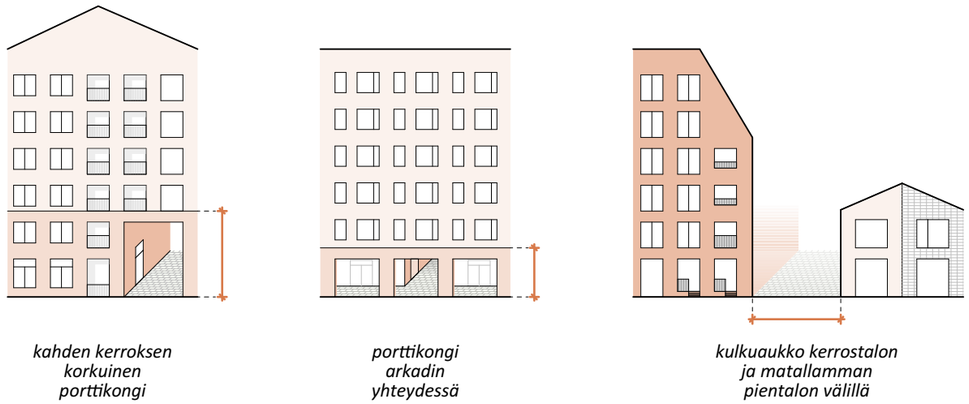
Porrashuoneiden tulee avautua kadulle ja pihalle. Toinen sisäänkäynti voi olla myös vaihtoehtoisesti porttikongiin tai rakennusmassojen väliseen kulkuyhteyteen. Mikäli vaihtelevat maastonmuodot niin ohjaavat, vain toisen rakennuksen sisäänkäynneistä tulee olla esteetön. Suunnittelussa tulee kuitenkin pyrkiä esteettömyyden toteutumiseen kaikilla sisäänkäynneillä. Esteettömien sisäänkäyntien sijoittelussa tulee huomioida alueen pääasialliset kulkusuunnat, yhteydet liikuntaesteisten pysäköintipaikoille ja pysäköintitaloille sekä julkisen liikenteen pysäkkeihin.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §



Esimerkkejä erilaisista porrashuoneratkaisuista, joissa on kaksi porrasta, A R K - house arkkitehdit Oy

Esimerkkejä pelastautumisesta parvekkeiden kautta, A R K - house arkkitehdit Oy



Porttikongien ja kulkuaukkojen toteutuksen periaatteita, A R K - house arkkitehdit Oy

Omatoiminen pelastautuminen

Alueellisen periaatepäätöksen mukaisesti asunnoista tulee järjestää pelastautuminen ns. omatoimisesti, sillä yleisille katualueille ei varata tilaa pelastusauton nostopaikoille eikä niitä saa sijoittaa korttelipihoille. Poistumis- ja varateiden suunnitteluratkaisut perustuvat PKS-ravan ohjeisiin.

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

Pelastautumisratkaisuja ovat rakennuksen ominaisuuksista ja korkeudesta riippuen erillinen tarkoitukseen sopiva kiinteä porras, automaattisen sammutuslaitteiston hyödyntäminen sekä poistuminen viereisen tai alapuolisen palo-osaston parvekkeelle. Pelastusratkaisut tulee hyväksyttää pelastusviranomaisella.

Ohessa on esitetty ratkaisuesimerkkejä porrashuoneista, joissa poistuminen tapahtuu kerrostasoaulan kautta kahteen palo-osastoituun portaaseen sekä esimerkkejä pelastautumisesta parvekkeiden kautta.

Pelastusjärjestelyt eivät saa aiheuttaa julkisivujen ja asuntojen laadukkuudesta tinkimistä.

Porttikongit ja reitit

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

Kulkuaukkojen sijoittelussa tulee noudattaa ensisijaisesti asemakaavaan merkittyjä kulkuaukkojen paikkoja. Näiden kulkuaukkojen lisäksi matalammat townhouse-rakennukset voidaan erottaa ympäröivän umpikorttelin korkeammista rakennuksista viitesuunnitelman mukaisilla kulkuaukoilla.

Pääsääntöisesti kulkuaukot ovat porttikongeja, joiden yli rakennuksen massa jatkuu. Rakennusmassan jatkoksi ei hyväksytä pelkkää porttikongin yli jatkuvaa kattorakennetta, vaan porttikongin yläpuolella tulee sijaita lämpimiä tiloja ja/tai parvekkeita, jotka antavat vastaavan vaikutelman. Porttikongien tulee olla pääsääntöisesti kahden kerroksen korkuisia. Arkadien yhteydessä sijaitsevat kulkuaukot voivat olla myös tätä matalampia ja noudattaa arkadin katon korkeutta.

Kulkuaukko voi olla rakennusmassan katkos korkeamman kerrostalon ja townhouse-rakennuksen välillä, jolloin vaatimusta rakennuksen jatkumisesta kulkuaukon yli ei ole.

Jokaiseen korttelipihaan on vähintään yksi kulku- ja huoltoyhteys kulkuaukon kautta. Yleensä kulkuyhteyksiä on vähintään kaksi. Kulkuaukon suunnittelussa tulee huomioida pelastus- ja huoltoliikenteen reitit ja niiden tarvitsema korkeus sekä alueen katusuunnitelma. Katualueiden yleissuunnitelmaa käsitellään kappaleessa *Yleisten alueiden suunnitelmat ja rajapintojen suunnittelu.*

Korttelipihoja ei saa sulkea ulkopuolisilta, eikä porttikongeihin saa sijoittaa portteja. Porttikongit ja sisäänkäynnit on sijoitettu niin, että ne muodostavat alueelle erilaisia reitistöjä korttelipihojen välille. Kulkuyhteyttä pihalle tulee korostaa arkkitehtuurin keinon tai sitä voidaan käyttää korttelissa taiteen paikkana.

Porttikongien sijainnit ja alueen toinen reitistö, Kulkuaukoista avautuu näkymälinjoja katu- ja puistoalueiden sekä korttelipihojen välille, A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Maantasokerroksen eli kivijalkakerroksen ominaisuuksia

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa yhteistiloja ja asumista sekä asemakaavan osoittamassa laajuudessa liiketiloja.

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

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

Maantasokerroksen muuntojoustavuutta ja tilojen monikäyttöisyyttä lisätään korkeammalla kerroskorkeudella. Tällä pyritään myös luomaan vaihtoehtoista ja ylemmistä kerroksista poikkeavaa asuntokantaa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen.

Leikkaus a. havainnollistaa kerroskorkeuden tulkitsemista. Kerroskorkeuden tulee täyttää 4 metrin minimivaade erityisesti kadun ja aukioiden puolisissa tiloissa ja yhteistilojen tulee olla pääsääntöisesti toteutettu minimissään 4 metrin kerroskorkeudella. Maantason asunnoissa kadun puolen tilojen kerroskorkeuden tulee olla pääsääntöisesti 4 metriä. Pihan puolella kerroskorkeus voi olla tätä matalampi. Maantasokerroksen lattiatasojen suunnittelussa tulee huomioida korttelipihan tulvareitin toteutuminen hulevesisuunnitelman periaatteiden mukaisesti.

Etupihattomien, suoraan katuun rajautuvien maantason asuntojen sisäänkäynnit voivat olla rakennusmassasta sisäänvedettyjä, suoraan kadulta tai toteutettu esimerkiksi lasisen kuistin kautta. Maantasokerroksen asuntojen lattiataso voi olla tällöin kadun tasoa korkeammalla asuntojen yksityisyyden takaamiseksi. Tämä on esitetty leikkauksessa b.

Maanpinnan korkotasoista johtuen kerroskorkeudesta voidaan poiketa paikoitellen. Maanpäällisten tai osittain maanalaisten väestönsuoja- ja varastotilojen kerroskorkeus voi olla tätä matalampi, mikäli se on maanpinnan korkotasojen vuoksi perusteltua. Tällainen tilanne on esimerkiksi Manttaalikujan ja Annefredinkadun vastaisilla kortteleiden sivuilla.

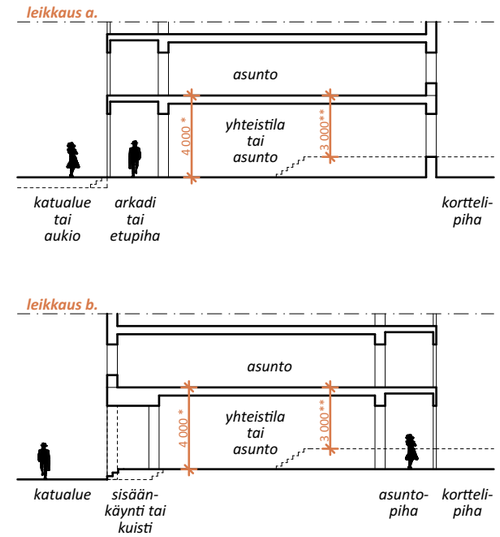
Maantasokerroksen asunnot

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

Sisäänkäynnit tulee pyrkiä toteuttamaan kadun puolelta aktiivisen katutilan saavuttamiseksi. Rakennuksen sisäänkäynneistä vain toisen tulee olla esteetön, jolloin esimerkiksi katusisäänkäynti portaiden kautta ja esteellinen ja esteetön reitti toteutuu korttelipihan kautta. Kerrostalojen maantasoasuntojen suunnittelussa tulee huomioida esteettömyysasetukset ja suunnitella mahdollisuus ns. selviytymiskerrokseen.

Maantasokerroksen asuntojen katujen puoleisen tilan voi suunnitella muuntojoustavaksi niin, että asukkaalla on mahdollisuus käyttää sitä asuintilan lisäksi myös työ- tai ateljeetilanaan. Tähän kannustetaan erityisesti Äyritien varren asunnoissa, mutta myös muissa maantasokerroksen asunnoissa.

Asumisen monimuotoisuutta voi lisätä parven avulla. Kerrosalaan ei lasketa parvitiloja, joiden korkeus on alle 2,2 metriä ja tila täyttää parvelle asetetut vaatimukset. Parvia voidaan hyödyntää maantason asunnoissa yksityisyyden saavuttamiseksi sekä ylimmissä kerroksissa erilaisten korkeiden kattojen luomana parvitilana. Parvikerros ei lasketa rakennuksen kerrokseksi, mikäli siellä ei sijaitse asumista palvelevia välttämättömiä tiloja eikä se tätä asuinhuoneen vaatimuksia. Parvikerroksen määrittelyt on esitelty tarkemmin Vantaan rakennusvalvonnan ohjeissa Asuntoon liittyvä parvi ja parven kerrosalan laskeminen. Esimerkkejä parvien sijoittumisesta on esitetty sivun oikean alakulman leikkauksessa.



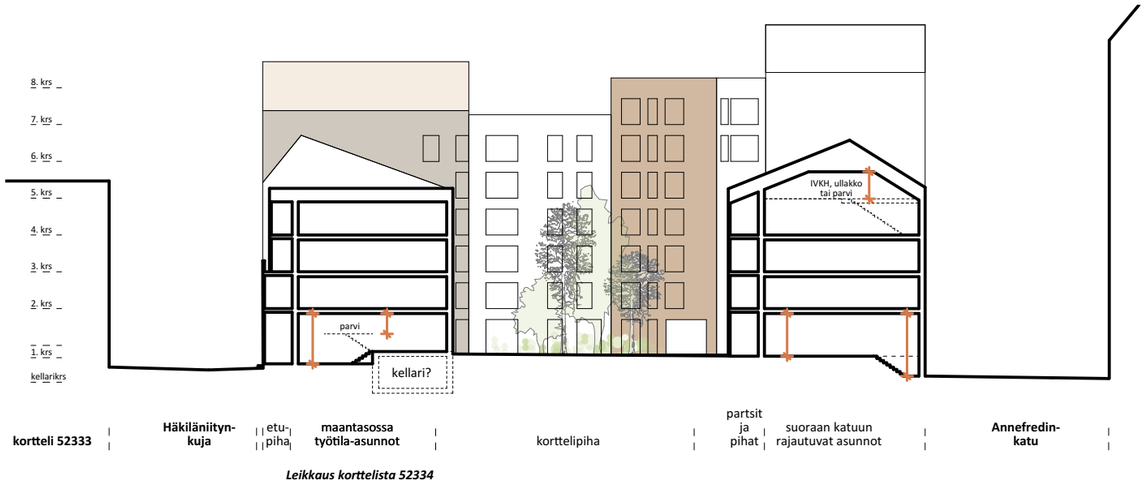
* *maantasokerroksen minimikerroskorkeus pääosin ja arkadia määrittävä korkeus*

** *maantasokerroksen pienempi kerroskorkeus pihan puolella (asunnot)*

----- *vaihtoehtoinen lattian tai maanpinnan taso, kun kyseessä on asunto*

Maantasokerroksen kerroskorkeuden mitoitusperiaate, A R K - house arkkitehdit Oy

Esimerkki kerrostalojen ensimmäisten kerrosten sisäänkäntiratkaisusta, A R K - house arkkitehdit Oy



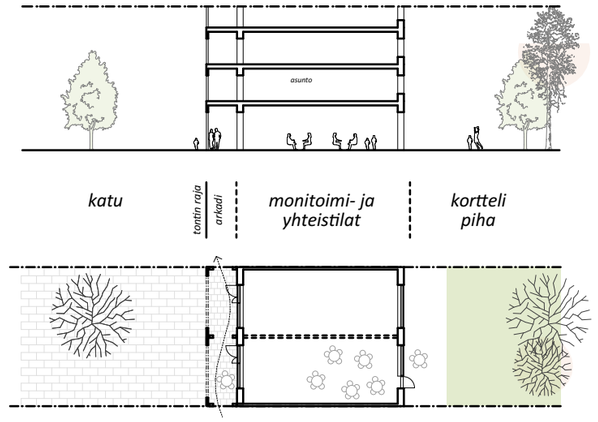
Leikkaus korttelista 52334

Maantason asuntojen liittyminen ympäröiviin katuihin ja korttelipihaan, A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Näkymä Häkiläniitynkadulta Häkiläniitynaukion suuntaan, A R K - house arkkitehdit Oy

Oikealla näkyy korttelin 52334 arkadi ja arkadin taustalla sijaitsevia monitoimitiloja. Tilat aukeavat arkadiin.
Vasemmalla kortteli 52332, jonka maantasokerroksen yhteistilat aukeavat myös aukion suuntaan ja viereisille kaduille.
Aukion taustalla kortteli 52330.



Esimerkki yhteistiloista aukioiden varrella,
A R K - house arkkitehdit Oy

Maantasokerroksen yhteistilat

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

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

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.

Avoimet ja toiminnalliset yhteistilat tulee sijoittaa ensisijaisesti alueen sisäisten aukioiden, Pottiniitynaukion ja Häkiläniitynaukion, reunoille ja osittain myös alueen sisäisten katujen varsille. Suljetummat ja vähemmän aktiiviset yhteistilat voidaan sijoittaa alueen reunoille. Periaate yhteisten tilojen ja asuntojen sijoittumisesta maantasokerroksessa on esitetty kappaleen Kaupunkirakenne ja kaupunkikuvalliset tavoitteet maantasokerroksen toiminnot -kaaviossa. Yhteistilat tulee toteuttaa keskitettyinä korttelin eri yhtiöiden kesken ja ne suunnitellaan korttelin yhteisen kokonaissuunnitelman yhteydessä.

Toiminnallisilla ja avoimilla yhteistiloilla tarkoitetaan erilaisia kerho-, monitoimitiloja ja pesuloita sekä mahdollisia etätyötiloja, vieras- tai yöpymishuoneita, verstaita, kuntosaleja ja pajatiloja. Kerhotilan suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota sen soveltumiseen myös esimerkiksi etätyöskentelyyn ja jaettavuuteen. Tämä suunnitellaan korttelin kokonaissuunnitelman yhteydessä.

Ensimmäisen kerroksen varastotilat tulee toteuttaa julkisivukäsittelyltään myös mahdollisimman avoimina kadulle ja suljettua julkisivupintaa tulee välttää. Alueen viitesuunnitelma perustuu ratkaisuun, jossa irtaimistovarastot on sijoitettu kerroksiin asuntojen yhteyteen. Tällä ratkaisulla vähennetään ensimmäisen kerroksen suljetun julkisivun määrää ja jätetään tilaa maantason asunnoille ja toiminnallisille yhteistiloille.

Jotta maantasokerros olisi mahdollisimman avoin ja umpinaisten julkisivujen määrä mahdollisimman vähäinen, suositellaan irtaimistovarastot rakennettavaksi osaksi asuntoja asuinkerroksiin. Jos irtaimistovarastot toteutetaan asuntoon avautuvina, ne ovat asunnon kanssa samaa palo-osastoa. Asunnon yhteydessä sijaitseva irtaimistovarasto tulee toteuttaa niin, että se ei korvaa asunnon muita säilytystiloja ja esimerkiksi vaatehuonetta. Irtaimistovarastoa ei lasketa asunnon pinta-alaan.

Annefredinpuistoon rajautuvissa kortteleissa 52329 ja 52330 puiston vastaiset sivut on varattu asumiselle ja puistoon avautuville asuntopihoille.

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

Viereisessä kaaviossa on esitetty jätehuoneiden ohjeellisia sijainteja. Jätehuoneet eivät saa sijaita aukioiden varrella ja jätehuoneiden sijoittelussa tulee huomioida alueen katusuunnitelman mukaiset huoltoliikenteelle mitoitetut reitit. Jätehuoneiden sijoittelussa suositaan korttelikohtaista yhtä jätehuonekokonaisuutta. Jätehuoneen voi jakaa osiin yhtiöittäin. Rakentamisen vaiheistuksesta johtuen tai muusta perustellusta syystä jätehuoneet voivat sijaita myös kahdessa eri paikassa korttelia, jolloin yhdessä korttelissa saa olla maksimissaan kaksi jätehuonekokonaisuutta. Jätehuoneen sijoittelussa tulee huomioida asukkaiden reitit alueella ja jätehuoneen saavutettavuus kaikista korttelin rakennuksista.

Huoltoliikenteen ohjeelliset reitit ja
jätehuoneiden sijoitteluperiaate,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Rakennusten suunnitteluohjeet

Pysäköintilaitosten korttelialueet

Tässä kappaleessa käsitellään pysäköintilaitosten korttelialueita koskevia asemakaavamääräyksiä ja suunnitteluohjeita.

Autopaikkojen jakautuminen kortteleittain

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

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

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

Pysäköintipaikkojen sijoittuminen ja jakautuminen kortteleiden kesken on esitetty viereisessä kaaviossa. Pysäköintilaitoksiin sijoittuu myös alueen vieraspysäköinti sekä korttelin 52331 alueelle koulun ja päiväkodin saattoliikenteen paikkoja. Vieraspysäköinnin ja saattoliikenteen autopaikojen aluetta ei saa erottaa puomilla tai portilla vaan ajoyhteyden tulee olla vapaa. Osa LE-paikoista on katualueilla ja osa pysäköintilaitoksissa. LE-paikkoja ei tule sijoittaa korttelipihoille.

Pysäköintilaitoksista tulee suunnitella kulkuyhteydet niin, että kulkuyhteydet pysäköintilaitosta asukkaiden porrashuoneisiin ja koulun ja päiväkodin tontille ovat mahdollisimman luontevat. Yhteyttä pysäköintilaitoksesta sen viereiseen korttelipihaan tai rakennuksiin suositellaan toteutettavaksi mahdollisuuksien mukaan.

Pysäköintilaitosten toiminnot

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

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle kortteleihin 52331 ja 52333.

Pysäköintilaitoksen ensimmäiseen kerrokseen on varattu tilaa kiinteistömuuntajalle ja pysäköintilaitoksen korttelin jätehuoneelle. Lisäksi pysäköintilaitoksiin voi sijoittaa polkupyöräpaikkoja ja pyörien huoltotiloja sekä autojen renkaidenvaihtopaikkoja. Pysäköintilaitoksen yhteydessä voi sijaita myös mahdollisen uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarvittavia teknisiä tiloja.

Mahdolliset pyöräpaikat ja toiminnalliset yhteistilat tulee sijoittaa niin, että ne avautuvat kaduille julkisivun kautta esimerkiksi ovin ja ikkunoin katutilaa elävöittäen ja niin, että ne ovat helposti saavutettavissa.

Seuraavalla sivulla on esitetty esimerkkiratkaisu pysäköintitalon ratkaisusta, joka perustuu laitosta kiertävään ramppiin.

Pysäköintilaitokset ja niitä hyödyntävät korttelit, A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Katto

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

Viherkaton kasvualustapaksuuden tulee olla vähintään 100 mm. Kasvillisuustyyppinä tulee suosia ketokasvillisuutta. Pysäköintilaitosta voidaan kattaa myös enemmän joko viherkatolla ja/tai kattopintaa voidaan hyödyntää aurinkosähkön keräämisessä. Katon asema viereisten korkeampien asuinrakennusten näkymissä on otettava suunnittelussa huomioon.

Pysäköintilaitoksen kattamisella mahdollistetaan hulevesien pitäminen puhtaampana ja viherkatoilla hulevesien osittainen pidättäminen. Korttelialueiden hulevesien keräämistä, viivytystä ja jyvittämistä on käsitelty tarkemmin kappaleessa *Pihakonsepti ja ulkotilojen suunnitteluohjeet.*

Julkisivut

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

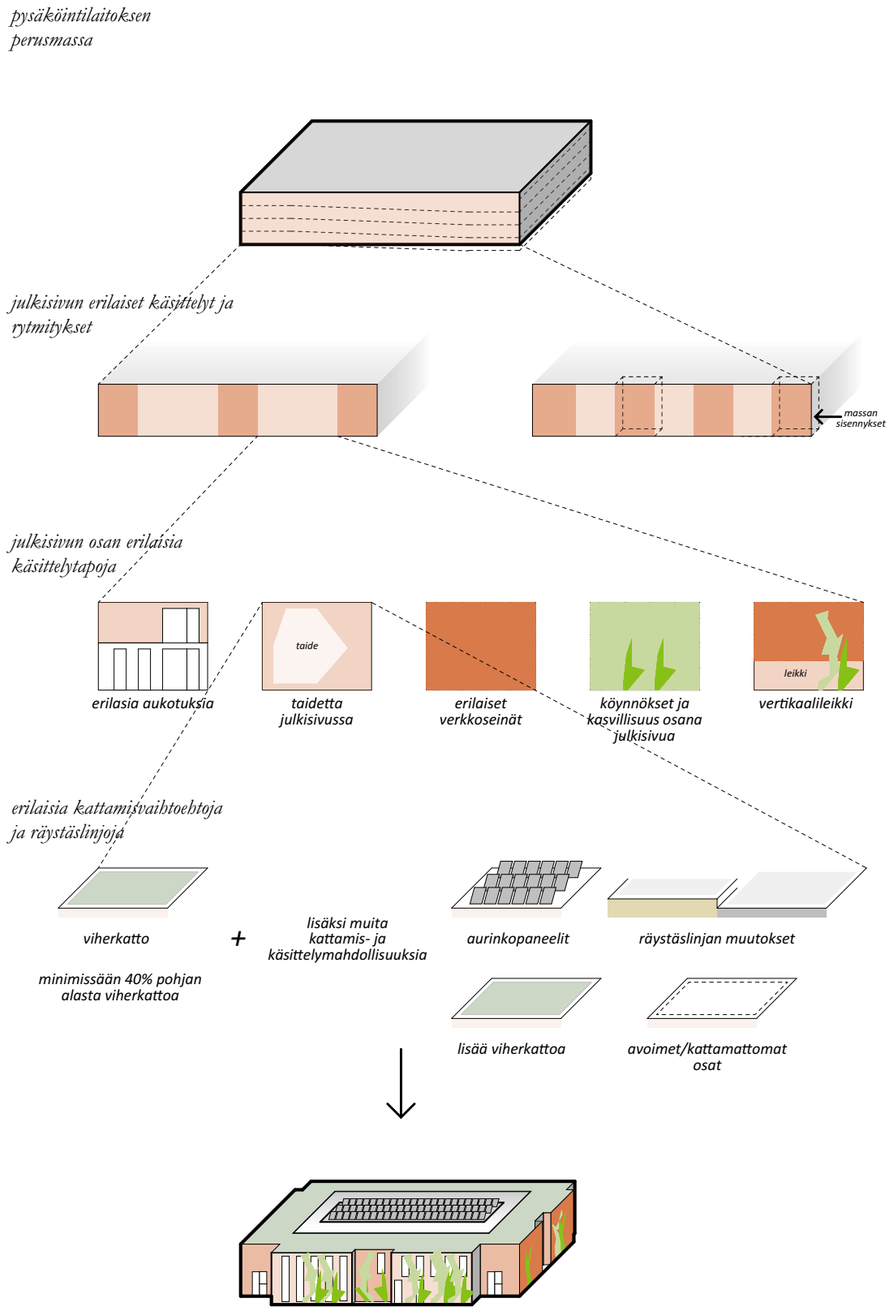
Pysäköintilaitosten julkisivut tulee rakentaa niihin liittyvän umpikorttelin julkisivumaailmaa mukaileviksi ja julkisivun käsittelyn tulee muodostaa kokonaisuus saman korttelin muiden rakennusten kanssa. Pysäköintilaitosten julkisivut ovat myös mahdollisia taiteen paikkoja.

Etelään ja länteen suuntautuvilla sekä asukkaiden pihaa rajaavilla julkisivuilla tulee käyttää köynnöksiä ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä tarvittavat ritilärakenteet. Pottiniitynaukion sekä Häkiläniitynkujan puolella köynnökset voidaan sijoittaa katualueelle.

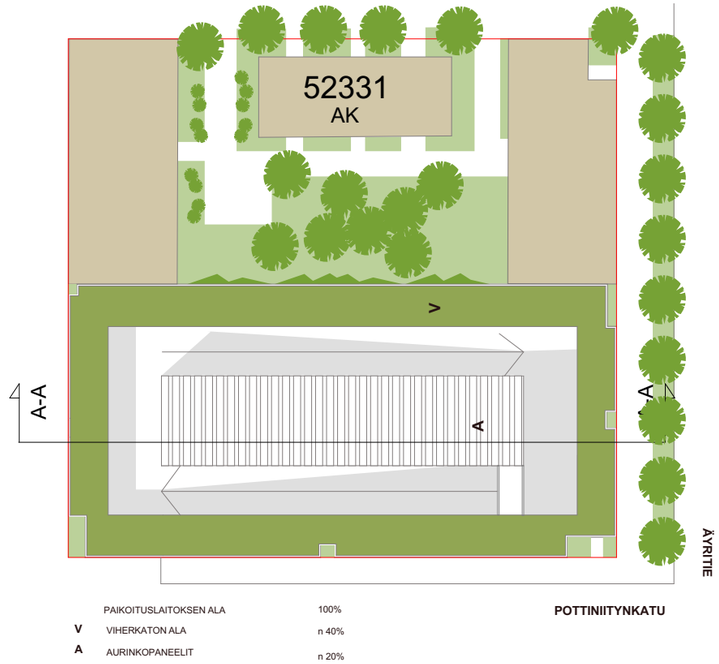
Köynnöksille tulee varata kasvualustaa 600 mm:n kaistale rakennusten edustalta. Mahdollisuuksien mukaan voidaan hyödyntää kantavaa kasvualustaa. Pysäköintilaitoksen julkisivun materiaali ja köynnöslajit on sovitettava yhteen siten, että köynnökset pääsevät kiipeämään julkisivua ylös. Köynnöksiä on myös mahdollista istuttaa ylös julkisivuissa oleviin istutuslaatikoihin. Tällöin on mahdollistettava laatikoiden kastelu ja minimoitava kasvualustan jäätymisriski.

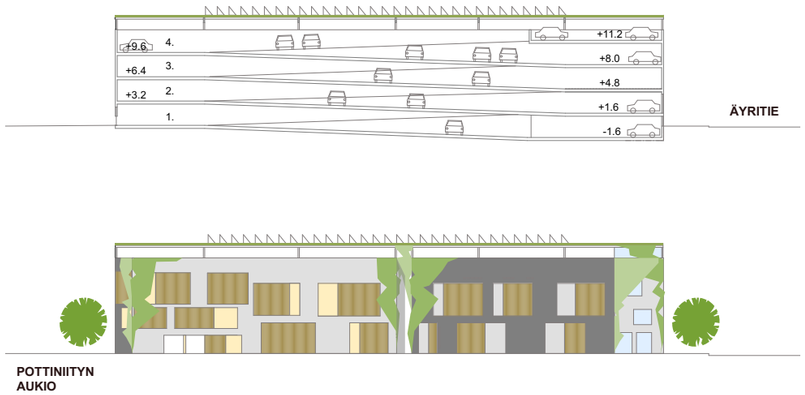
Pysäköintilaitosten julkisivujen köynnökset istutetaan pääsääntöisesti korttelialueelle ja pysäköintilaitosten lounais- ja luoteissivuille on varattu metrin levyinen tila istuttamiselle. Pottiniitynaukion päädyssä ja Häkiläniitynkujalla köynnöksille ja kasvualustalle on varattu tilaa katualueelta.

Pysäköintilaitosten pihan puoleisia julkisivuja voidaan hyödyntää osana pihan leikkiympäristöä. Seinällä voi olla esimerkiksi kiipeilyseinää, palloilua (esim. koripallokori) tai vertikaalinen leikkiväline (esim. Wallholla, Lappset). Lisäksi julkisivuilla tulee olla köynnöksiä. Julkisivua voi rytmittää myös esimerkiksi ulkoportain tai vastaavin rakentein.



Paikoituslaitoksen massoittelun ja julkisivun käsittelyn ohjeita,
A R K - house arkkitehdit Oy





Paikotuslaitoksen ratkaisuesimerkki korttelista 52331,
A R K - house arkkitehdit Oy

Esimerkissä laitos on katettu asemakaavamääräyksen mukaisesti viherkatolla laitoksen ulkoreunoilla. Asemakaavamääräyksen lisäksi laitoksen keskiosa on katettu ja tähän on sijoitettu aurinkopaneeleja.

Laitos perustuu ramppiratkaisuun, jossa yhdellä laitoksen sivulla ramppi nousee aina puolen kerroksen verran. Rampin varrella on pysäköintiä. Ensimmäisessä kerroksessa on korttelin 52328 saattoliikenteen pysäköintiä ja vieraspaikkoja.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kortteleiden pihakonsepti

Yleiset tavoitteet

Pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

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

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

Pihalle ei saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia.

Tontteja ei saa aidata ja korttelipihan tulee olla yhteiskäytössä.

Pihojen tulee olla läpikuljettavia, eikä korttelin kulkuaukkoja saa sulkea.

Pihoille ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

Villi luonto ja moderni piha

Pihojen konsepti,
Aino Landscaping Oy

Annefredin pihoille halutaan luoda luonnon monimuotoisuutta tukevia, vehreitä ja viihtyisiä asuinympäristöjä tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, jossa hulevettä läpäisevillä pinnoilla on suuri merkitys. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Tavoitteena on myös, että asukkaat kokisivat pihat omikseen ja ottaisivat ne haltuun.

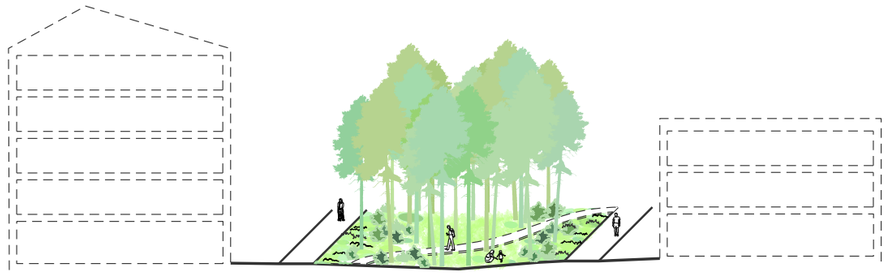
Kortteleiden pihat ja asuntopihat ovat tärkeä osa Annefredin elävää ja vehreää viherrakennetta yhdessä Annefredin puiston, taskupuistojen, aukioiden ja urbaanin viherreitin kanssa. Urbaani viherreitti kulkee alueen läpi Pottiniitynkujaa ja Pottiniitynpolkua pitkin Pottiniitynaukion läpi. Katuvihreän ja aukioiden kasvillisuuden lisäksi urbaanilla viherreitillä vehreyttä vahvistavat katua reunustavat asukkaiden etupihat, avaukset vehreille korttelipihoille ja mahdolliset viherkatot sekä köynnösseinät.

Konsepti:

Kortteleiden pihakonseptissa villi luonto ja moderni piha kohtaavat. Jokaisen korttelin keskelle luodaan ”pihametsä”, jota ympäröi huolitellu moderni piha kulkureitteineen ja oleskelupaikkoineen. Pihametsät muodostuvat dynaamisista puu-, pensas-, perenna- ja niittyistutuksista ja tuovat jokaiselle sisäpihalle omanlaisensa pienen metsäisen biotoopin. Sukkessio, eli kasvilajiston vähittäinen muuttuminen, on osa konseptia ja pihan luonnetta. Avoin niittymäinen piha muuttuu vähitellen puustoisemmaksi metsäksi. Asukkailla on rooli osana sukkessiota: he ottavat tilan haltuun omilla tavoillaan. Tulevaisuudessa taloyhtiöt päättävät, miten puustoa ja muuta kasvillisuutta tullaan harventamaan sen kasvaessa. Myös pihan toiminnot muuttuvat, kun käyttäjät kasvavat ja vaihtuvat. Piha onkin jatkuva toiminnallinen ja kasvullinen prosessi.

Jokaisella pihalla on myös oma leikkikonseptinsa. Tarkoituksena on, että eri pihojen leikkipaikat täydentävät toisiaan eikä yhdellä pihalla tarvitse olla kaikkia leikkivälineitä. Tärkein leikin mahdollistaja pihoilla on kuitenkin ”metsä”, joka tarjoaa rajattomia leikkimahdollisuuksia ja jättää tilaa mielikuvitukselle ja luovuudelle.

Pihojen pääelementit pysyvät, mutta niiden käyttö muuntuu asukkaiden toimesta
Aino Landscaping Oy



Harvennusten jälkeen: vuosi 25

Ennen harvennuksia: vuosi 5

Istutustilanne: vuosi 1

Dynaaminen puuvyöhyke
Dynaaminen pensasvyöhyke
Dynaaminen perennavyöhyke

Dynaamisen metsikön vyöhykkeet

Pihojen sukkessio
Aino Landscaping Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Yhteispiha

Dynaaminen kasvillisuus eli ”metsä”

”Dynaaminen kasvillisuus on monilajista, kerroksellista ja jatkuvasti muuttuvaa. Se tukee monimuotoisen ekosysteemin kehittymistä ympärilleen sekä maan pinnalla että maaperässä. Monilajinen kasviyhdyskunta sopeutuu joustavasti olosuhteiden muutoksiin ja on siksi vakaa ja kestävä.” (Karilas: Dynaaminen kasvillisuus, Viherympäristöliiton julkaisu no 64, 2019)

Pihan kasvillisuus tulee istuttaa monilajiseksi, kerroksellisek-si sekä dynaamiseksi kasviyhdyskunnaksi rakentamistapaoh-jeessa määritellyn metsäkonseptin mukaisesti.

Pihojen tavoitteena on metsäisyys. Keskeinen istutusalue muodostetaan puuistutuksista sekä erilaisista aluskasvillisuusvyöhykkeistä, joita ovat esimerkiksi perenna-, niitty- ja pensasvyöhykkeet. Pihoilla käytetään eri kokoisia puiden taimia aina metsitystaimista puistopuun taimikokoon. Aluskasvillisuuden rooli korostuu ensimmäisinä vuosina, kun puut ovat vielä pieniä. Etenkin dynaamiset perennaistutukset tuovat näyttävyyttä pihoille kasvun alkuvaiheessa. Kun puut kasvavat, pihojen luonne muuttuu ja aluskasvillisuus mukautuu uusiin olosuhteisiin. Aluskasvillisuutta istutettaessa käytetään sekä niittysiemenkylvöä että perennoiden ja niittykasvien pottitaimia. Nopeaa näyttävyyttä tavoiteltaessa voidaan hyödyntää myös valmiita perenna- ja niittymattoja. Siemenseoksen koostumuksessa on hyvä huomioida pihan tulevat olosuhteet ja lisätä seokseen myös puiden alla menestyvien kasvien siemeniä, jotka jäävät siemenpankkiin odottamaan puiden kasvamista.

Aluskasvillisuuden herkästi kuluvat alueet rajataan esimerkiksi lahopuilla, kivillä tai matalilla suoja-aidoilla. ”Metsässä” tulee kuitenkin olla myös alueita, joilla leikki on sallittu. Kulkua ohjataan ”metsän” poikki kulkevilla poluilla. Polut voivat olla esimerkiksi pitkospuita, laiturimaisia puurakenteita tai askel- tai hyppelykiviä. Niiden yhteydessä on mahdollista hyödyntää taidetta.

Kullekin korttelipihalle luodaan omanlainen kasvillisuustyyppinsä, jossa voidaan suosia esimerkiksi habitukseltaan tietyn tyyppisiä kasveja. Kasvien valinnassa tulee kuitenkin ottaa pienilmasto- ja kosteusolosuhteet huomioon. Rakennukset varjostavat pihoja kuten myös puut niiden kasvaessa. Dynaamisilla perennakasvillisuusalueillavoi kuitenkin suosia auringossa viihtyviä näyttävästi kukkivia kasveja, kun puut ovat alkuun pieniä. Viereisessä kuvassa on esimerkkejä kasvillisuustyypeistä ja niiden metsikön päälajeista.

Rakenteet ja pinnoitteet

Pihojen rakenteiden ja pinnoitteiden tulee olla laadukkaita ja viimeisteltyjä vastapainona dynaamisesti kasvavalle kasvillisuudelle. Laadukkaat ja viimeistellyt rakenteet ja pinnoitteet auttavat siihen, ettei dynaamista istutusaluetta koeta ”ryteiköksi”. Pinnoitteina suositaan vettäläpäiseviä pinnoitteita kuten kivituhkaa ja nurmikiveyksiä. Kivituhkan reunat tulee rajata esimerkiksi juoksukivin viimeistellyn ilmeen aikaansaamiseksi.

Puut
Terijoensalava (Salix fragilis 'Bullata')
Hopeapaju (Salix alba)

Pensas -kerros
Kiiltopaju (Salix phylicifolia)
Koripaju (Salix viminalis)

Alus -kasvil-lisuus
Kevätlinnunsilmä (Chrysosplenium alternifolium)
Rohtovirmajuuri (Valeriana officinalis)
Jänönsara (Carex leporina)
Korpikaisla (Scirpus sylvaticus)
Luhtasara (Carex vesicaria)

Puut
Haavat (Populus)
Hieskoivu (Betula pubescens)

Pensas -kerros
Mesiangervo (Filipendula ulmaria)

Alus -kasvil-lisuus
Kevättähtimö (Stellaria holostea)
Kurjenkello(Campanula persicifolia)
Niittyleinikki (Ranunculus acris)
Puistolemmikki (Myosotis sylvatica)
Harmio(Berteroa incana)

Puut
Vaahterat (Acer)
Kynäjalava (Ulmus laevis)

Pensas -kerros
Pähkinäpensas (corylus avellana)
Kuusamat (Lonicera)

Alus -kasvil-lisuus
Kevätlinnunherne (Lathyrus vernus)
Ukonkello (Campanula latifolia)

Puut
Tervaleppä (Alnus glutinosa)
Raita (Salix caprea)

Pensas -kerros
Lehtokuusama (Lonicera xylosteum)
Vadelma (Rubus idaeus)

Alus -kasvil-lisuus
Ojakellukka (Geum rivale)
Purtojuuri (Succisa pratensis)

Puut
Kotipihlaja (Sorbus aucuparia)
Omenapuut (Malus)

Pensas -kerros
Metsäruusu (Rosa cinnamomea)
Viini- ja ruusuköynnökset

Alus -kasvil-lisuus
Puistolemmikki (Myosotis sylvatica)
Kultapiisku (Solidago virgaurea)
Lehtosinilatva (Polemonium caeruleum)
Metsäkurjenpolvi (Geranium sylvaticum)
Nurmikaunokki (Centaurea phrygia)
Varsankello (Campanula trachelium)

Puut
Metsäkuusi (Picea abies)
Hieskoivu (Betula pubescens)
Kotipihlaja (Sorbus aucuparia)

Alus -kasvil-lisuus
Metsäimarre (Gymnocarpium dryopteris)
Metsäalvejuuri (Dryopteris carthusiana)
Metsäkorte (Equisetum sylvaticum)
Käenkaaali (Oxalis acetosella)

Konseptiesimerkkejä dynaamisten istutusalueiden kasvilajeista, Aino Landscaping Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Oleskelu ja leikki

Pihojen oleskelupaikkoja on aurinkoisissa kohdissa, ”metsässä” polkujen risteyskohdissa sekä rakennusten seinustoilla yhteistilojen yhteydessä. Yhteistilojen ja pihan liittymäkohta tulee suunnitella huolellisesti. Pihan puolella olevilla saunoilla ja kerhohuoneilla tulee olla ulko-oleskelutila.

Jokaiselle korttelille on osoitettu oma leikkiteemansa. Pihojen leikkipaikat ovat kaikkien Annefredin asukkaiden käytettävissä. Ajatuksena on, että jokaisella pihalla ei tarvitse olla monenlaisia välineitä vaan Annefredin pihat täydentävät toisiaan tässä suhteessa. Vieressä on myös puiston ja koulun leikkipaikat, joissa on kattavampi välinevalikoima. Korttelikohtaiset teemat on osoitettu tässä rakentamistapaohjeessa siksi, että päällekkäisyyttä eri pihojen välillä ei tulisi. Leikkiteemasta voi kuitenkin perustellusti poiketa tai sitä voi täydentää. Korttelikohtaiset leikkiteemat on esitetty tämän sivun kuvissa.

Leikkipaikat rakennetaan luonnonmukaisina siten, että esimerkiksi kiviä ja puiden runkoja hyödynnetään mahdollisimman paljon. Esimerkiksi hiekkaleikkialueet voivat rajautua ainakin joltain sivultaan kiviin ja runkoihin. Turva-alustana käytetään turvasoraa tai -haketta. Välineiden määrä minimoidaan. Tarkoitus on, että ”metsä” toimii kortteleiden tärkeimpänä leikkiympäristönä. On tärkeää, että ”metsästä” rajataan alue, jolla leikkiminen on sallittua, vaikka muuten aluskasvillisuutta suojattaisiin.

Kadun puoleiset alueet

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

Katualueen ja rakennusten väliin jää vaihdellen 0-1 metrin kaistaleet. LPA-alueiden ympärillä olevat kaistaleet tulee istuttaa köynnösistutuksin. Etupihojen edustan kaistaleille tulee istuttaa mahdollisuuksien mukaan pensaita ja/tai perennoita. Muuten kaistaleet kivetään yhtenäisellä kiveyksellä, joka sopii yhteen muun katuympäristön kanssa.

Leikkiteemat kortteleittain
Aino Landscaping Oy

Referenssikuvia korttelikohtaisista leikkikonsepteista,

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Asuntokohtaiset pihat

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

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

Annefredin alueella on erilaisia asuntokohtaisten pihojen tyyppejä, jotka on esitelty alla olevassa kaaviossa. Asukkaille tulee luoda mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asuntopihaansa. Asukas voi esimerkiksi valita haluamansa istutukset muutamasta vaihtoehdosta tai vaihtoehtoisesti istuttaa ne itse. Valintamahdollisuuksia voi myös olla pihan pinnoitteissa.

Kaavio ja leikkauksia pihatyypeistä, Aino Landscaping Oy

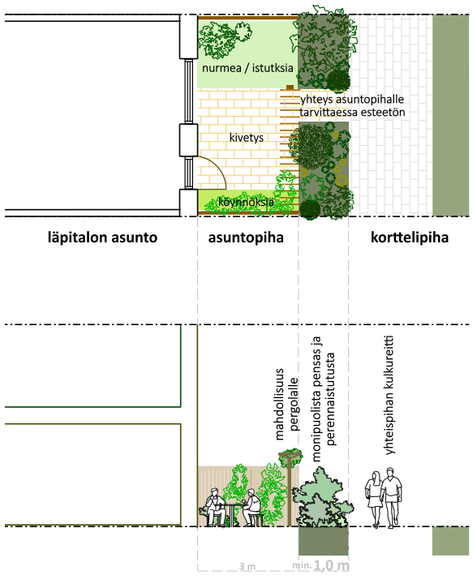
Monipuolinen kasvillisuus

yksityisyyttä korkean kasvillisuuden takana

näkymä matalan kasvillisuuden yli

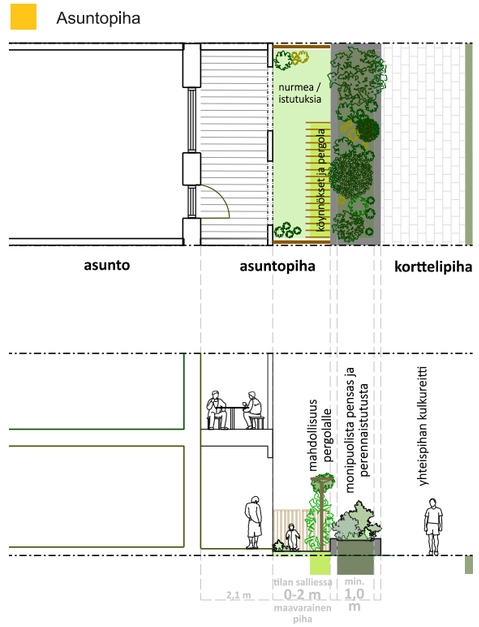
Kortteleiden istutusten tulee koostua vaihtelevan korkuisesta monipuolisesta kasvillisuudesta, jolla rajataan ja suljetaan näkymiä.

Läpitalon asunnon takapiha



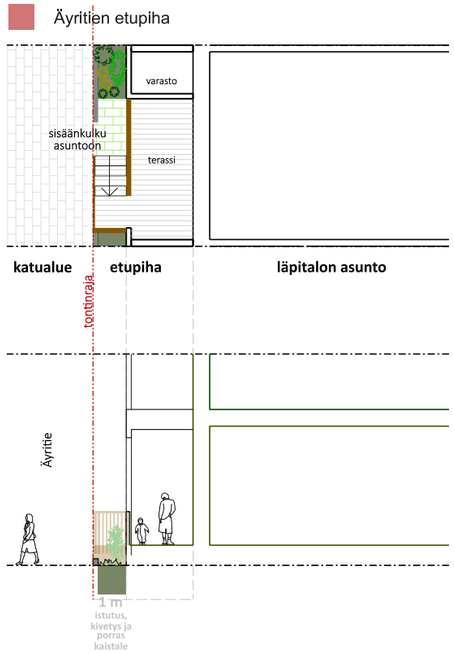
Asuntopihan ja korttelipihan erottavan istutusalueen syvyyden tulee olla vähintään metri. Istutusalueella tulee olla monipuolinen perenna- ja pensasistutus. Massaistutuksia tulee välttää.

Asuntopiha



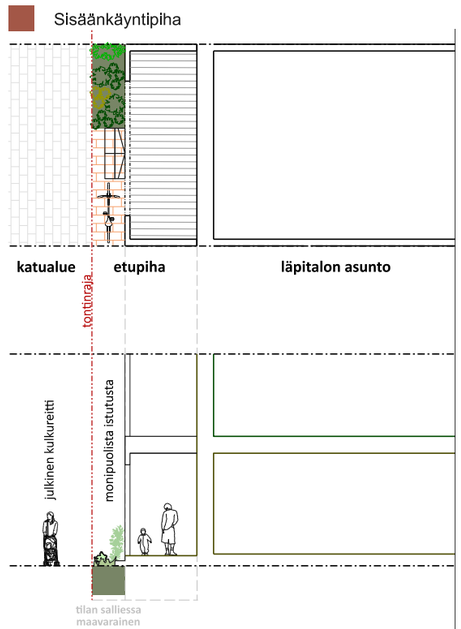
Tilan salliessa terassin jatkeena on piha. Mahdollisuuksien mukaan asuntokohtainen piha terasseineen on yhteispihaa korkeammalla. Asuntopihaa rajaavana tekijänä on korotettu istutusallas, jossa on monipuolista pensas- ja perennakasvillisuutta.

Äyritien etupiha



Äyritien varrella olevien asuntojen tulee olla katutasoa korkeammalla. Pihaa voi olla kahdessa tasossa monipuolisen maantasokerroksen luomiseksi. Asuntoihin tulee järjestää pääsy kadulta.

Sisäänkäyntipiha



Etupihoille tulee mahdollisuuksien mukaan varata tilaa kasvillisuudelle.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kortteleiden hulevedet

Hulevedet käsitellään luonnonmukaisin menetelmin sekä viivytetään ja mahdollisuuksien mukaan imeytetään. Puilla ja kasvillisuudella suuri merkitys hulevesien hallinnassa haihduttajina, virtauksen hidastajina ja puhdistajina.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Pihoilla ”metsä” on painettu alas siten, että se voi kokonaisuudessaan toimia hulevesien viivytysalueena. Kortteleiden viivytystarve on laskettu vihertehokkuuslaskelmien yhteydessä Vantaan kaupungin iWater laskurilla. Hulevesipainanteet suunnitellaan niin, että matalimmallakin olevat alueet ovat kasvillisuuspeitteisiä ja niissä suositaan kosteuden vaihtelua sietävää kasvillisuutta. Kivikkoa vältetään painanteissa, ellei eroosiosuojaus sitä vaadi. Tulvatilanteessa vesi voi nousta koko ”metsään”. Pinnantasaus ja käytävien ja ”metsän” reuna-alueet on suunniteltava siten, että pihan pintavedet ohjautuvat ”metsään”. Pihojen tulvareitteinä toimivat porttikongit. Jotta tulvareitit toimivat, pihojen korkotason on oltava katujen tasoa korkeammalla.

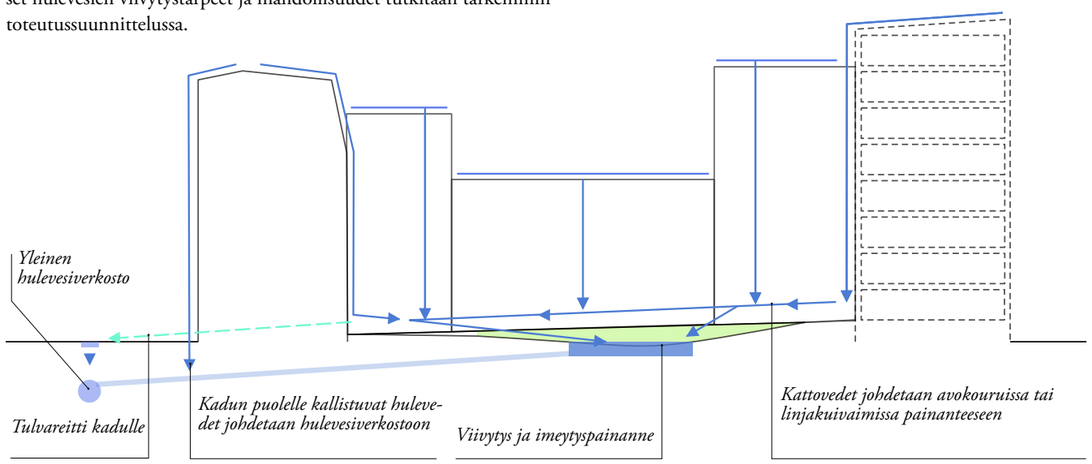
Lapekattojen hulevesiä ohjataan mahdollisimman paljon sisäpihojen viivytykseen. Kaduille kallistuvien kattohulevesien viivytystä kompensoidaan mahdollisuuksien mukaan sisäpihan viivytyksessä. Koska kortteleiden kaikkia hulevesiä ei ole mahdollista johtaa korttelipihalle viivytettäväksi, on viereiseen hulevesikaavioon laskettu kaduille kallistuvan kattopinta-alan hulevesimitoitus Vantaan hulevesilaskurilla. Laskelmissa on oletettu 40% kattopinta-alasta kallistuvan kaduille ja päätyvän viivyttämättä yleisten alueiden hulevesiverkostoon. Lopulliset hulevesien viivytystarpeet ja mahdollisuudet tutkitaan tarkemmin toteutussuunnittelussa.

LPA-alueiden vihertehokkuudet on jyvitetty kortteleiden vihertehokkuuksiin kortteleiden kerrosneliömetrien suhteessa. Tämän vuoksi kortteleiden todellinen hulevesien viivytystarve on viereisen hulevesikaavion viivytystarvelukuja pienempi, kun LPA-alueiden hulevesiä ei todellisuudessa pystytä ohjaamaan kortteleiden hulevesipainanteisiin. Näin LPA-alueiden viivytys saadaan kuitenkin kompensoitua korttelipihojen viivytystilavuudessa. Myös viherkatoilla on suuri merkitys LPA-alueiden hulevesien määrällisessä ja laadullisessa hallinnassa. Pysäköintilaitoksia koskevassa kaavamääräyksessä velvoitetaan kattamaan vähintään 40% ylimmän kerroksen pinta-alasta viherkattona.

Esimerkkejä laskeutusaltaista, avokouruista ja linjakuivaimista, Aino Landscaping Oy

Kiintoaineksen laskeutus ennen hulevesi-painanteeseen johtamista

Hulevesien johtaminen linjakuivaimessa



Hulevesiperiaate, Aino Landscaping Oy

Hulevesikaavio Aino Landscaping Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Vihertehokkuus

Veromiehessä on nykyisellään vähän viheralueita tai olemassa olevaa metsää. Vihertehokkuuden korkealla tavoiteluvulla pyritään viihtyisän ja monimuotoisen asuinympäristön toteutumiseen. Veromiehen viherverkko koostuu vähäisistä luonnontilaisista metsistä, muutamista puistoista, viherkaduista ja -aukioista sekä asuinkortteleiden pihoista. Sisäpihoilla on tärkeä merkitys osana asukkaiden lähiympäristöä. Erityisesti alueen vaiheittain rakentuvan luonteen vuoksi korttelipihojen merkitys on suuri talojen asukkaille.

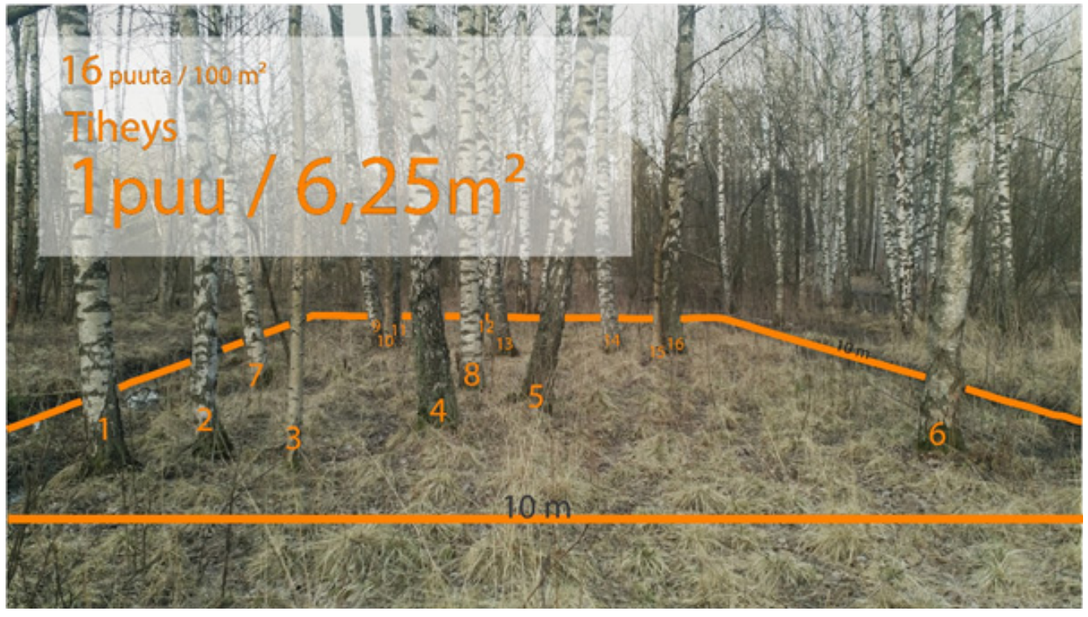
Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 1,0.

Annefredin alueella sekä korttelitehokkuus että vihertehokkuusvaade 1.0 ovat korkeita. Konsepti pihojen “metsistä” vastaa tähän haasteeseen. Jotta vihertehokkuus 1.0 saadaan täyttymään, korttelipihoille tulee paljon puita. Metsäkonseptiajatuksen tavoitteena on ottaa suuresta puumäärästä mahdollisimman paljon irti uudella tavalla.

Asemakaavavaiheessa ”metsän” puut on merkitty vihertehokkuuslaskuriin pienpuina. Lisäksi puiden määrä on merkitty laskuriin siten, että ”metsän” alueella puita on 1 puu 6,25 m²:ä kohden. Pyrkimyksenä on ollut laskea ”metsän” lopputilanteen vihertehokkuus. Dynaamisen istutuksen alkutilanteessa pieniä taimia voi olla tätä tiheämmässä.

Kaava-alueella pysäköintilaitokset (LPA-alueet) on jyvitetty autopaikkojen suhteessa jokaisen korttelin vihertehokkuuslaskelmiin. Ne eivät yksinään tai kortteleiden 52331 ja 52333 osana täytä vihertehokkuusvaatimusta. Näin ollen jokainen kortteli on hieman vihertehokkaampi kuin se yksinään olisi. Lisäksi pihojen hulevesialueet ovat suurempia kuin ne olisivat ilman jyvitystä.

Vihertehokkuuslaskelmien kannalta huomionarvioista on, että korttelei den alueella on mahdotonta säilyttää olemassa olevaa kasvillisuutta, koska maanpintaa nostetaan koko alueella. Asemakaavavaiheessa korttelipihojen kaikki reitit on laskettu läpäisemättömällä pinnoitteella ja asuntopihat nurmella. Asuinrakennusten viherkattoja ei ole huomioitu laskelmissa. Sen sijaan laskelmissa on hyödynnetty kaikkia iWater-laskurin bonuselementtejä.



”Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan. Vihertehokkuuden merkitys ilmastonmuutokseen sopeutumisessa korostuu kaupunkien tiivistyessä. Kasvillisuus ja läpäisevät pinnat vähentävät tulvariskiä, sitovat hiilidioksidia, viilentävät rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisäävät kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

Vantaan kaupungin asemakaavoituksessa on käytössä kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita, kuten vihertehokkuuden laskenta vuodesta 2017 alkaen. Viher- ja katualueiden kasvien lisäksi tarvitaan myös tonttien kasvillisuutta riittävän viherrakenteen muodostumiseen. Valtuusto teki aloitteen vuonna 2019 vihertehokkuuden käytöstä asemakaavoituksessa ja rakennuslupien myöntämisessä. Aloitteen mukaisesti rakennuslupajaosto valvoo tämän toteutumista samalla tavalla kuin muidenkin kaavamääräysten toteutumista.

Isojen puiden suuri painoarvo laskurissa on perusteltua, koska ne ovat maisemassa merkittäviä ja luovat viihtyisyyttä, sitovat hulevettä latvukseen ja juuristoon sekä puhdistavat pienilmastoa. Syväjuuriset puut (esim. mänty ja tammi) selviävät paremmin kasvuolosuhteiden muutoksista rakennettaessa kuin pintajuuriset puut (esim. kuusi ja koivu), jotka usein ränsistyvät olosuhteiden muuttuessa.”

Lähde: vantaa.fi/vihertehokkuus

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Yleisten alueiden suunnitelmat ja rajapintojen suunnittelu

Katujen ja aukioiden vehreys ja viihtyisyys ovat olleet yleisten alueiden yleissuunnittelun tavoitteita. Alueen sisäiset kadut ja aukiot perustuvat pääsääntöisesti jalankulkuun ja pyöräilyyn ja ajoneuvoliikenne on alueella rajoitettua. Häkiläniitynkatu ja Pottiniitynkatu ovat toimivat ajoneuvoliikenteen katuina Äyritieltä alueen pysäköintilaitoksiin. Tämän lisäksi Annefredinkatu on ajoneuvoliikenteen katu.

Annefred eteläisen asemakaava-alueen yleisten alueiden yleissuunnitelmat on laatinut Sitowise. Yleissuunnitelmat käsittävät alueen katu- ja puistosuunnitelmat, kadunvarsipysäköinnin, kunnallistekniikan johtokartat, pohjatutkimuksen, valaistussuunnitelma ja hulevesisuunnitelma sekä suunnitelmaselostuksen.

Tässä kappaleessa esitellään otteita suunnitelmista sekä alueen suunnittelun kannalta olennaisia paikkoja ja tilanteita, joihin tulee kiinnittää erityistä huomiota kortteleiden ja rakennusten jatkosuunnittelussa.

Suunnitelmat ovat kokonaisuudessaan saatavilla Kadut ja puistot -palvelualueen kadunsuunnittelusta. Katujen tarkempi suunnittelu alkoi kesäkuussa 2020.

Annefredinpuisto

Annefredinpuisto on Veromiehen laajin puistoalue ja täten merkittävä paikka laajemman alueen asukkaiden rentoutumisen ja ajanvieton alueena. Puisto toimii myös viherreittinä itä-länsisuunnassa. Yleiskaavan mukainen viherreitti jatkuu Annefredin eteläpuolelta läpi korttelialueen ja puiston kohti pohjoista Manttaalitien ja Pytinojan vartta aina Pyhtäänkorven metsiin asti. Annefredinpuiston kokonaisuuteen kuuluu myös Rälssipuisto Rälssitien länsipuolella.

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

Korttelit 52329 ja 52330 sekä koulun ja päiväkodin korttelialueen 52328 piha-alue rajautuvat Annefredinpuistoon. Asuinrakennusten ja puiston välissä korttelien puolella pihavyöhyke, jossa sijaitsee pääosin asuntopihoja. Asuntopihat ja korttelit sijaitsevat puistoa korkeammalla. Puistoon ei suunnitella kulkuyhteyksiä tai polkuja puiston kautta asuntopihoille.

Katu- ja aukioalueiden suunnitelmat

Tiiviillä alueella kortteleiden ja katualueiden suunnitelmien yhteensovittaminen ja erilaisten rajapintojen tarkastelu on tärkeää. Alueen kaduilla on erilaisia luonteita ja nämä on esitetty viereisessä kaaviossa. Katujen luonteet ja liittyminen katutilaan tulee huomioida kortteleiden suunnittelussa.

Asuinkortteleiden ja pysäköintilaitosten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota korttelien ja katualueiden toiminnallisuuden ja tilallisuuden kytkeytymiseen, materiaalien ja elementtien liittymiseen toisiinsa rajapinnoilla ja huomioitava kunnallistekniikan ja rakennusten perustusten periaatteet katualueiden poikkileikkausten mukaisesti. Seuraavalle sivulle on koottu esimerkkejä alueen keskeisistä ja tyypillisistä poikkileikkauksista ja rajapinnoista.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä, istuttaa tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

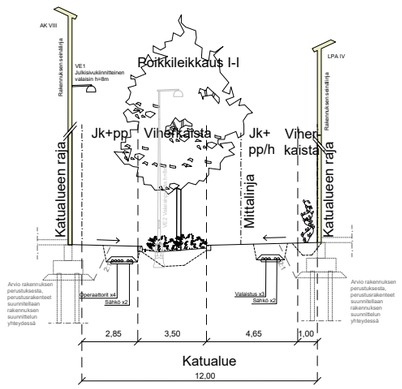
Rakennusten ja katualueiden rajapintojen tulee olla laadukkaasti suunniteltuja ja niiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Erilaisia katutyyppejä ja julkisia tiloja, A R K - house arkkitehdit Oy

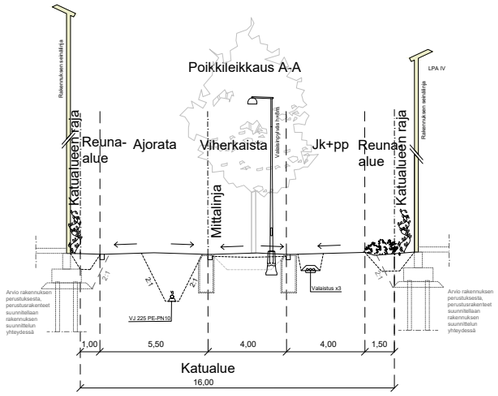
- Annefredinpuisto
- Vehreä reitti
- Kevyen liikenteen kadut
- Viherreitti alueen läpi
- Aukiotilat
- Autoliikenteen kadut
- Äyritie

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

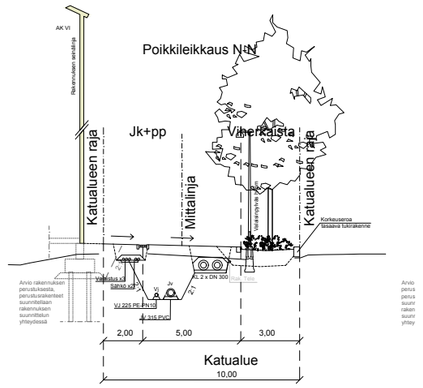
Leikkausten paikat esitetty edellisen sivun katutilakaaviossa



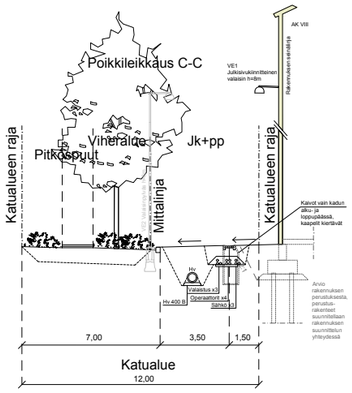
Rakennukset tiiviisti katutilassa, esimerkkileikkaus I-I, Sitowise



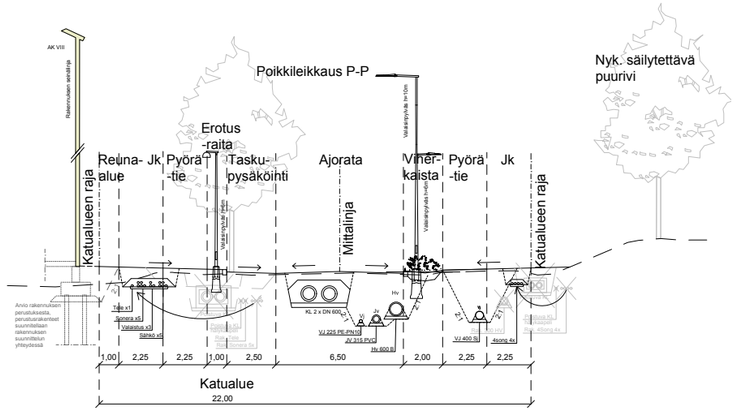
Ajoneuvoliiketneen kadut, esimerkkileikkaus A-A, Sitowise



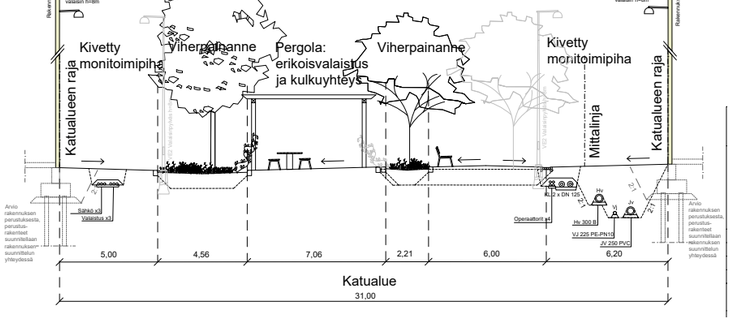
Esimerkki aukion liittymisestä korttelialueisiin, esimerkkileikkaus N-N, Sitowise



Vehreät polut ja kujat, esimerkkileikkaus C-C, Sitowise



Äyritien katuleikkaus, esimerkkileikkaus P-P, Sitowise



Esimerkki korttelialueiden liittymisestä manttaalikujaan, esimerkkileikkaus K-K, Sitowise

Pihakatumaiset osuudet, rakennukset tiiviisti katutilassa, leikkaus I-I

Rakennukset rajautuvat Häkiläniitynkujalla ja Annefredinkadun loppuosalla tiiviisti kiinni katutilaan ja maantasokerroksen toiminnoista on suora yhteys kadulle ilman erillistä etupihavyöhykettä rakennusten ja katualueen välissä. Sisäänkäynnit voivat olla parvekevyöhykkeen, sisäänvedettyjen sisäänkäyntisyvennysten tai esimerkiksi kuistien kautta. Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota perustusten suunnitteluun ja mitoitukseen suhteessa kadunalaiseen kunnallistekniikkaan. LPA-korttelialueiden edustalla katualueille on varattu tilaa köynnösten istuttamiselle ja niiden kasvualustoille.

Vehreät polut ja kujat, leikkaus C-C

Alueella on kolme vehreää katutilaa, jossa kasvillisuus on hyvin merkittävässä osassa katutilassa. Nämä kadut ovat Pottiniitynpolku, Pottiniitynkuja ja Häkiläniitynpolku Näiden katujen varsilla maantasokerroksessa on pääsääntöisesti asuntoja ja asuntojen etupihoja. Rakennusten ja etupihojen sisäänkäynnit tulee sovittaa yhteen katujen viheralueiden reittien kanssa. Rakennukset eivät rajaudu suoraan kiinni katuun vaan kadun ja rakennuksen välissä on etupihavyöhyke.

Ajoneuvoliikenteen kadut, leikkaus A-A

Ajoneuvoliikenteen katujen, Pottiniitynkadun ja Häkiläniitynkadun, reunoilla sijaitsevat pysäköintilaitokset. Pysäköintilaitoksen ja kadun rajapinnan suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita köynnösten ja katualueen liittymäkohtiin: Pysäköintilaitosten ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen yhteensovittamiseen tulee kiinnittää huomiota. Koulun ja päiväkodin kevyen liikenteen reitin turvallisuus on huomioitava korttelin 52331 LPA-alueen ajoneuvoliittymän suunnittelussa. Annefredinkadun pohjoisosa Etolan liittymälle asti on ajoneuvoliikenteen katu, jonka jälkeen se jatkuu pihakatumaisena.

Äyritie, leikkaus P-P

Koko Äyritien matkalla kortteleiden ja jalankulkukaistan välillä on metrin levyinen erotuskaista, joka on pääsääntöisesti noppakivetty, mutta jalankulkualueen kiveystä jatketaan rakennusten sisäänkäyntien kohdille. Katualueella pyörä- ja jalankulkureitin alle on varattu tilaa kunnallistekniikalle, joka tulee huomioida rakennusten perustusten suunnittelussa katupoikkileikkausten perusteella. Rakennukset eivät rajaudu suoraan katuun vaan koko Äyritien matkalla on metrin levyinen, etupihamainen, kadun tasosta korotettu vyöhyke.

Manttaalikuja ja Annefredinkatu, leikkaus N-N

Manttaalikuja ja Annefredinkatu on tärkeä rajavyöhyke uuden ja vanhan alueen välillä ja näistä kaduista Manttaalikuja on varattu vain kevyen liikenteen käyttöön. Annefredinkadusta Etolan tontin liittymän jälkeinen osa suunnitellaan pihakatumaisena. Rakennukset liittyvät tiiviisti katuun. Suunnitellut kunnallistekniikan putkitukset on huomioitava rakennusten perustusten suunnittelussa erityisesti Manttaalikujan kapeilla kohdilla kortteleiden 52333 ja 52334 edustalla. Manttaalikujan ja Annefredinkadun katutila avautuu kolmeksi pieneksi aukioksi / taskupuistoksi asuinrakennusten edustalle. Aukioiden suunnittelussa tulee huomioida sisäänkäyntien, korttelin piha-alueen ja yleisen katualueen liittyminen toisiinsa. Puusto jatkuu tiiviinä rivinä katujen matkalla. Kunnallistekniikan ja puuston vuoksi katuihin rajautuvien kortteleiden perustusten suunnittelussa voidaan tarvita L perustuksia, sillä perustusten ei ole kaikkialla mahdollista ulottua katualueen puolelle.

Aukiot, leikkaus K-K

Korttelien asuinrakennukset rajautuvat suoraan aukiotiloihin. Aukioiden ja kortteleiden suunnittelussa tulee huomioida maantasokerroksen yhteistilojen liittyminen aukiotiloihin ja yhteistilojen edustalla olevat arkadivyöhykkeet sekä liiketilojen mahdollisten terassien sijoittuminen aukioiden puolelle. Umpikortteleiden kulkuaukkojen ja porttikongien, rakennusten sisäänkäyntien ja pääkulkusuuntien kautta alueelle muodostuu erilaisia luontevia kulkuyhteyksiä ja paikkoja, jotka tulee huomioida aukioiden suunnittelussa ja aukioiden ja kortteleiden liittymisessä toisiinsa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kunnallistekniikka

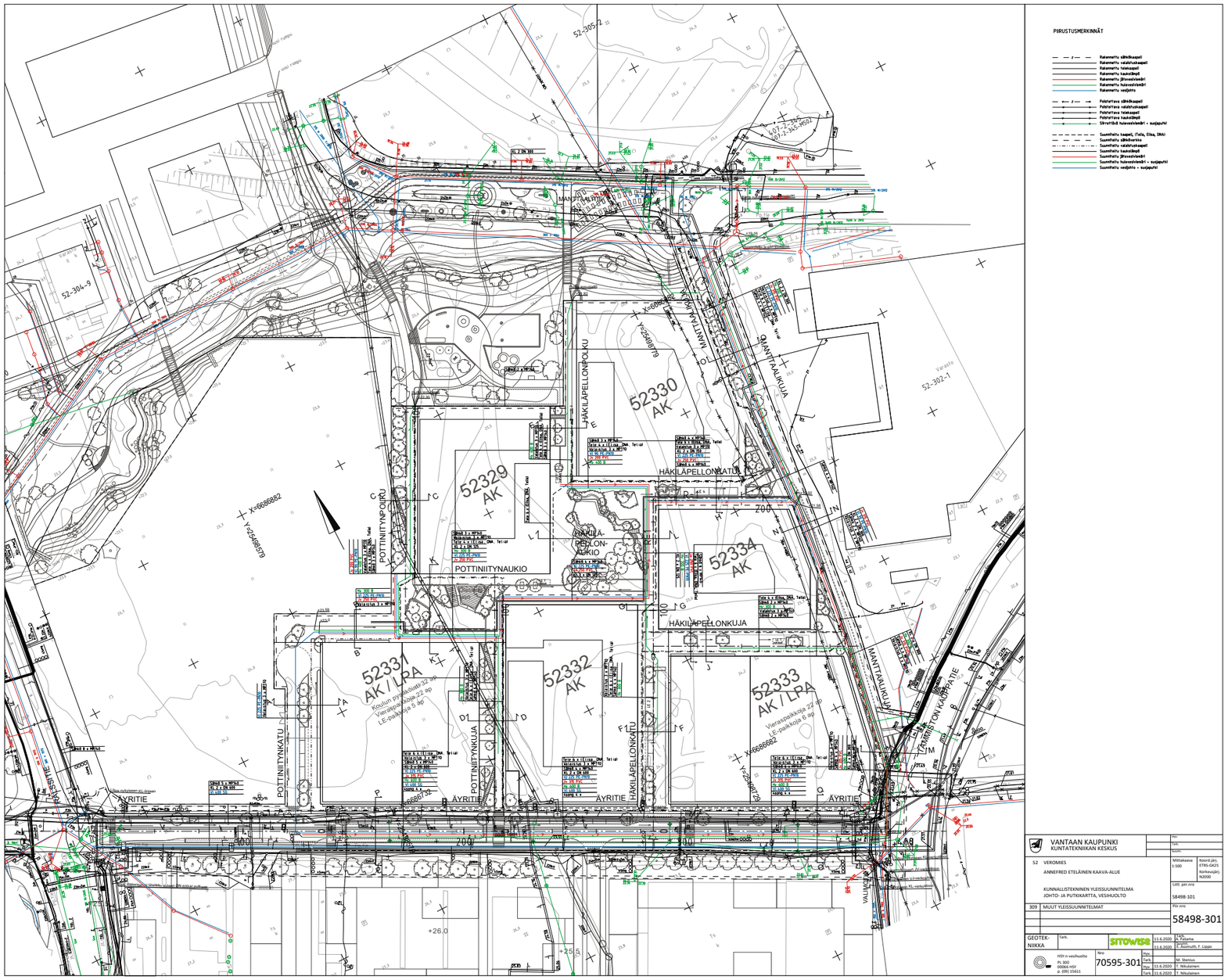
Vesihuolto tulee toteuttaa korttelialueen yhteisenä tonttijaosta huolimatta, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

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

Alueelle laaditussa vesihuollon yleissuunnitelmassa vesijohto- ja kaukolämpölinjat kulkevat keskitetysti ja linjat sijoittuvat pääosin Äyritielle, Annefredinkadulle, Manttaalikujalle sekä alueen aukioille. Keskitetyillä sijainneilla on mahdollistettu katualueiden kasvillisuuden ja puuston runsaus sekä panostettu sitä kautta katualueiden viihtyvyyteen. Lopullisesta tonttijaosta riippuen liittyminen kunnallistekniikkaan saatetaan joutua hoitamaan rasitteena toisen tontin kautta.

Liitoskaivot sijoitetaan katualueelle talokohtaisesti. Kaikki muu kiinteistöä palveleva tekniikka, kuten rännikaivot, pumppaamot, rasvanerotuskaivot ja paikoituslaitosten hiekanerottimet, tulee sijoittaa tontin puolelle. Tonttien puolella mahdollisia sijoituspaikkoja ovat esimerkiksi etupiha- ja arkadivyöhykkeet sekä tonttien edustoilla sijaitsevat taskupuistot.

Rakennusten perustusten suunnittelussa tule huomioida kadun tekniikka ja varautua ahtailla katualueilla katusuunnitelmien osoittamissa määrissä kokonaan tontin puolella sijaitseviin L-perustuksiin.



Johtokartta, vesihuolto, Sitowise

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Hulevesisuunnitelma

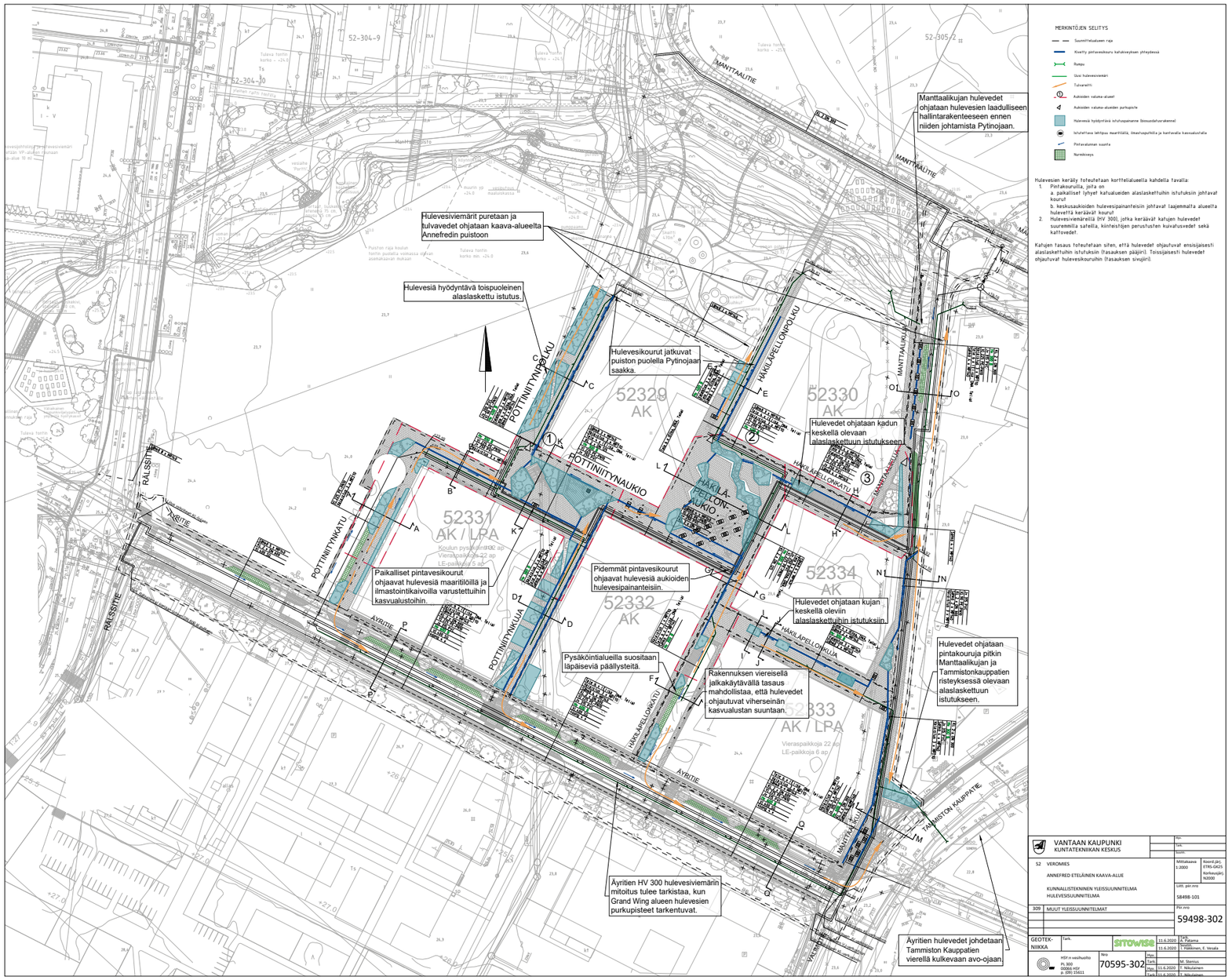
Annefredin katujen ja aukioiden yleissuunnitelmassa on suunniteltu katualueiden hulevesien hallintaa luonnonmukaisin menetelmin katujen alaslaskettujen ja kasvein istutettujen biosuodatuspainanteiden sekä aukioiden laajempien hulevesipainanteiden avulla. Samalla katu- ja aukiotiloihin saadaan viihtyisyyttä, puita ja hulevesiä puhdistavia kasveja. Mahdollisuuksien mukaan osa puista ja kasveista voi olla myös kukkivia. Tavoitteena on hyödyntää ja puhdistaa hulevesiä jo katualueella.

Hulevesiä kerätään katualueelta ja johdetaan katupainanteista aukioiden lisäviivytykseen pintavesikouruilla.

Suuremmilla sateilla alaslaskettujen istutuspainanteiden kupukaivot purkavat vettä yhdessä kortteleiden kuivatusvesien kautta hulevesiviemäreihin. Tonttien tulvareitit ohjaavat veden katualueiden kautta puiston viivytysalueille.

Periaatteena on viivyttää hulevesiä välttäen maanalaisten hulevesiputkistojen käyttöä.

Kortteleiden hulevesisuunnitelmassa on huomioitava yleisten alueiden hulevesisuunnitelma ja liittyminen siihen. Kortteleiden hulevesisuunnitelma on esitetty kappaleessa *Pihakonsepti ja ulkotilojen suunnitteluohjeet.*



Yleisten alueiden hulevesisuunnitelma, Sitowise

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Korttelikohtaiset suunnitteluohjeet

Kortteli 52329

Kortteli 52329 sijaitsee päiväkodin ja Annefredinpuiston läheisyydessä. Kaakkoislaidalla kortteli rajautuu Häkiläniitynaukioon ja lounaassa Pottiniitynaukioon. Korkeimmillaan maasto on aukioiden vastaisilla sivuilla ja Häkiläniitynpolku ja Pottiniitynpolku laskevat kohti Annefredinpuistoa. Matalin kohta on puiston reunalla.

Rakennukset

Rakennukset muodostavat umpikorttelin, jonka korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat korttelin lounaisreunalle. Rakennusmassojen korot ovat vaihteleva kerroslukujen II½ ja VIII välillä. Kortteli madaltuu puiston suuntaan.

Porttikongit ja kulkuaukot

Korttelissa on kolme kulkuaukkoa, joista Pottiniitynaukion reunalla sijaitseva tulee toteuttaa porttikongina. II½-kerroksinen townhouse-asuntojen rivi on erotettu muusta umpikorttelista kulkuaukolla, joista toisesta avautuu näkymä korttelipihalta puistoon. Häkiläniitynpolulle avautuva kulkuaukko toimii myös huoltoliikenteen reittinä.

Liiketila

Korttelin 52329 kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa Pottiniitynaukion ja Pottiniitynpolun kulmaukseen liiketilaa vähintään 100 k-m^2. Liiketilan tulee soveltua ravintolakäyttöön.

Liiketilan tulee avautua aukion suuntaan. Liiketilan edustalla aukion reunalla tulee olla katettua ulkotilaa. Liiketilan terassia voi ulottaa myös aukion puolelle ja tämä tulee huomioida aukioiden suunnittelussa.

Yhteistilat

Aktiivisten ja toiminnallisten yhteistilojen tulee sijaita Pottiniitynaukiona ja Häkiläniitynaukion vastaisilla sivuilla. Pottiniitynaukiota vasten suositellaan rakennettavaksi viitesuunnitelman mukaisesti myös katettua ulkotilaa, arkadia. Yhteistilat avautuvat arkadiin ja arkadia voi käyttää yhteistilojen ulko-oleskeluun. Aukioiden reunoille sijoittuvien yhteistilojen tulee olla julkisivussa avoimia. Väestönsuojia ei saa sijoittaa arkadin yhteyteen.

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa myös ulkoiluvälinevarastoja ja jätehuone. Irtaimistovarastot suositellaan rakennettavaksi asuntojen yhteyteen asuinkerroksiin, jotta maantason kerrokset pysyvät mahdollisimman avoimina. Maantasokerroksessa sijaitsevat ulkoiluvälinevarastot suositellaan rakennettavaksi kootusti korttelin kesken.

Kortteliin 52329 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

Ohjeellinen sijainti kiinteistömuuntajalle on Häkiläniitynpolun kulkuaukon ja jätetilan yhteydessä. Kiinteistömuuntajan tulee sijaita umpikorttelin rakennusmassassa eikä muuntaja saa olla erillinen rakennus tontilla.

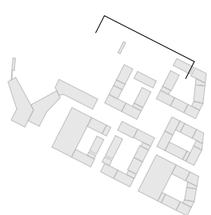
Asunnot

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa asumista ainakin Pottiniitynpolun varrelle ja Annefredinpuiston laidalle. Pottiniitynpolun asuntojen pääsisäänkäynti tulee järjestää kadun puolelta, mutta asuntojen esteetön sisäänkäynti voi olla korttelipihan kautta. Puiston laidalle sijoittuvien townhouse-asuntojen pääsisäänkäynnit ovat korttelipihan puolella ja rakennuksen asuntopihat muodostuvat puiston puolelle.

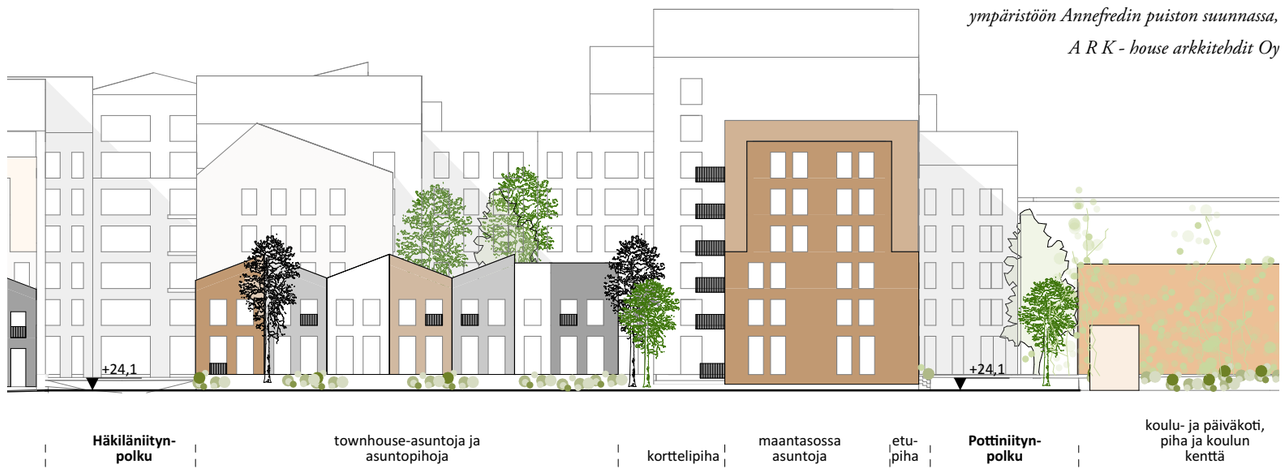
Maantasokerroksen liittyminen korkoihin

Kerroskorkeuden tulee olla yhteistilojen kohdalla minimissään neljä metriä. Pottiniitynpolun varren maantason asunnot voidaan toteuttaa pihan puolella tätä matalammalla kerroskorkeudella. Townhouse-asuntojen/pientalojen ensimmäinen kerros voi olla toteutettu myös normaalilla kerroskorkeudella.

Ote viitesuunnitelmasta, kortteli 52329,
A R K - house arkkitehdit Oy



Korttelin toimintojen jäsentyminen ja liittyminen ympäristöön Annefredin puiston suunnassa,
A R K - house arkkitehdit Oy



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kortteli 52329

Pihan viitesuunnitelma ja maantasokerroksen viitesuunnitelma, kortteli 52329,
Aino Landscaping Oy & A R K - house arkkitehdit Oy

Merkintöjen selitykset

- Dynaaminen perennaistutus
- Dynaaminen pensasistutus
- Dynaaminen metsänpohjaniitty
- Monipuolinen pensas ja perennaistutus
- Nurmikko / asukkaan päätettävissä oleva alue
- Köynnösistutus
- Kivetys
- Nurmikivetys
- Turvahake
- Terassi
- Tukimuuri / aita
- Pyöräparkki (2 paikkaa)
- +24,2 Korkeusmerkintä
- Tiivis puusto
- Runsaasti kukkiva puu tai hedelmäpuu
- Sisäänkäynti
- Pergola
- Polku
- Kumi tai muu monitoimipinnoite

- Rappukäytävä / Tekniset tilat
- Asunto / Työtila-asunto
- Yhteistila
- VSS
- Liiketila

1:500 N

Piha

Piha on tyypillinen Annefredin korttelipiha, jossa toteutetaan metsäkonseptia. Townhouse-asuntojen asuntokohtaiset pihat avautuvat puistoon. Tavoitteena on nostaa puiston reunalla olevia asuntokohtaisia pihoja jonkin verran puiston tasausta korkeammalle yksityisyyden saavuttamiseksi, mutta kuitenkin siten, ettei järeitä putoamissuojia tarvita. Korttelin tulvareitti suuntautuu itään Häkiläniitynpolun suuntaan.

Korttelin leikkiteemana on hyppely. Hyppely voidaan toteuttaa esimerkiksi maakivillä, puupölkyillä tai vastaavilla luonnonelementeillä. Hyppelyelementit voivat jatkua leikkialueelta metsään. Teemaa voidaan jatkaa ”metsän” halki kulkevissa poluissa toteuttamalla ne askelkivinä.

Adobe Stock / MNStudio – stock.adobe.com

Adobe Stock / Joaquin Corbalan – stock.adobe.com

Adobe Stock / MNStudio – stock.adobe.com

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kortteli 52330

Kortteli 52330 rajautuu idässä Annefredinkatuun ja lounaassa Häkiläniitynaukioon. Luoteispuolella kulkee Häkiläniitynpolku ja korttelin pohjoisosa rajautuu Annefredinpuistoon. Ympäröivien katualueiden maasto on korkeimmillaan korttelin länsikulmassa Häkiläniitynaukion vastaisella korttelin sivulla. Maasto laskee kohti Annefredinpuistoa ja Annefredinkatua.

Rakennukset

Rakennukset muodostavat umpikorttelin, joka avautuu rakennusmassan madaltumisen ja rakennusmassojen välisten kulkuaukkojen kautta puistoalueeseen. Korttelin korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat korttelin itäreunalle Annefredinkadun varrelle. Rakennusten massoittelu on alueelle tyypillisesti polveileva. Korttelin yleisilme laskee kohti puistoa niin, että mahdollisimman monella asunnolla on puistonäkymä ja matalimmat II½-kerroksistet townhouse-rakennukset ovat puiston laidalla. Rakennusmassojen korot ovat vaihteleva kerroslukujen II½ ja VIII välillä.

Porttikongit ja kulkuaukot

Kortteliin tulee sijoittaa porttikongi asemakaavan ohjeellisen sijainnin mukaan niin, että kulku- ja näkymäyhteys Häkiläniitynaukion ja korttelipihan välillä säilyy. Muut kulkuaukot sijoittuvat tontin pohjoiskulmaan townhouse-rakennusmassan ja korkeamman rakentamisen väliin.

Yhteistilat

Korttelin eri yhtiöiden yhteistilat tulee rakentaa kootusti. Aktiivisten ja toiminnallisten tilojen tulee sijaita Häkiläniitynaukion vastaisella sivulla. Aukiota vasten suositellaan rakennettavaksi katettua ulkotilaa, arkadia, viitesuunnitelman mukaisesti. Yhteistilojen tulee avautua aukion suuntaan (ja arkadiin) ja arkadia voi käyttää yhteistilojen ulko-oleskeluun. Arkadin taakse sijoittuvien yhteistilojen tulee olla julkisivussa avoimia. Väestönsuojia ei saa sijoittaa arkadin yhteyteen.

Ohjeellinen sijainti korttelin ulkoiluvälinevarastoille on Annefredinkadun vastainen sivu, josta on myös hyvät yhteydet kevyenliikenteen reiteille. Kun korttelin varastotilat rakennetaan kootusti, tulee varastosta olla yhteys sekä korttelipihalle että kadulle. Annefredinkadulla maantasokerros voi olla korttelin muuta osuutta matalammalla oleva ns. maanpäällinen tai osittain maanpäällinen kellari, kuitenkin niin, että julkisivu ei muodosta umpinaista ja mykkää pintaa erityisesti korttelin kulmien rakennuksissa.

Irtaimistovarastot suositellaan rakennettavaksi asuntojen yhteyteen asuinkerroksiin, jotta maantason kerrokset voidaan toteuttaa mahdollisimman avoimina.

Asunnot

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa asumista ainakin Häkiläniitynpolun ja Annefredinpuistoon rajautuville korttelin sivuille. Häkiläniitynpolun maantason asuntojen pääsisäänkäynti tulee järjestää kadulta. Asuntojen esteetön sisäänkäynti voi olla pihan kautta. Puistoon rajautuvien II½-kerroksisten townhouse-rakennusten pääsisäänkäynnit ovat korttelipihalta, mutta asunnoilla on asuntopihat puiston puolella.

Maantasokerroksen liittyminen korkoihin

Manttaalikujaa vasten on mahdollista rakentaa kellaria, jonka kerroskorkeus on alle neljän metrin. Maantasokerroksen korkeammasta kerrosluvusta voidaan poiketa myös kellarin yläpuolisessa, korttelipihan tasolla olevassa maantasokerroksessa. Häkiläniitynpolun varteen sijoittuvissa maantason asunnoissa ja yhteistiloissa kadunpuoleisen tilan tulee olla pääsääntöisesti korkeampi kerroskorkeudeltaan, mutta korttelipihan puolella kerroskorkeus voi olla tätä matalampi pihakorkojen niin ohjatessa. Toiminnallisen yhteistilojen kerroskorkeuden tulee olla minimissään neljä metriä.

Ote viitesuunnitelmasta, kortteli 52330,
A R K - house arkkitehdit Oy

Leikkaus korttelista ja liittyminen ympäröiviin katualueisiin,
A R K - house arkkitehdit Oy

Korttelin toimintojen jäsentyminen ja liittyminen ympäristöön Annefredin puiston suunnassa,
julkisivujen jäsentelyesimerkkejä, A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kortteli 52330

Pihan viitesuunnitelma ja maantasokerroksen viitesuunnitelma, kortteli 52330,
Aino Landscaping Oy & A R K - house arkkitehdit Oy

Merkintöjen selitykset

- Dynaaminen perennaistutus
- Dynaaminen pensasistutus
- Dynaaminen metsänpohjaniitty
- Monipuolinen pensas ja perennaistutus
- Nurmikko / asukkaan päätettävissä oleva alue
- Köynnösistutus
- Kivetys
- Nurmikivetys
- Turvahake
- Terassi
- Tukimuuri / aita
- Pyöräparkki (2 paikkaa)
- +24,2 Korkeusmerkintä
- Tiivis puusto
- Runsaasti kukkiva puu tai hedelmäpuu
- Sisäänkäynti
- Pergola
- Polku
- Kumi tai muu monitoimipinnoite

- Rappukäytävä / Tekniset tilat
- Asunto / Työtila-asunto
- Yhteistila
- VSS

1:500 N

Piha

Piha on tyypillinen Annefredin korttelipiha, jossa toteutetaan metsäkonseptia. Townhouse-asuntojen asuntokohtaiset pihat avautuvat puistoon. Tavoitteena on nostaa puiston reunalla olevia asuntokohtaisia pihoja jonkin verran puiston tasausta korkeammalle yksityisyyden saavuttamiseksi, mutta kuitenkin siten, ettei järeitä putoamissuojia tarvita. Korttelin tulvareitti suuntautuu länteen Häkiläniitynpolun suuntaan.

Korttelin leikkiteemana on pyörintä. Pihalla voi olla monenlaisia erilaisia karuselleja ja oleskelupaikoilla esimerkiksi pyöriviä tuoleja.

Adobe Stock / lordn – stock.adobe.com

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kortteli 52331

Kortteli 52331 on asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen hybridikortteli. Kortteli on osa Äyritien aluejulkisivua korttelin lounaissivulla. Kaakkoissivulla kortteli rajautuu vehreään alueen sisäiseen Pottinittynkujaan. Korttelin koillispuolella sijaitsee toinen alueen sisäisistä tärkeistä aukioista, Pottiniitynaukio.

Rakennukset

Korkeimmat asuinrakennukset sijoittuvat Äyritien laidalle ja matalimmillaan kortteli on Pottiniitynkujan reunalla, jossa sijaitsee II½-kerroksinen townhouse-/rivitalorakennus. Korttelin kerrosluvut vaihtelevat II½-VII -kerroksen välillä.

Korttelin luoteisosassa Pottiniitynkatua vasten sijaitsee pysäköintilaitos, jossa sijaitsee myös kortteleiden 52329 ja 52332 autopaikat, kortteleiden LE-paikkoja sekä korttelin 52328 pysäköinti.

Kulkuaukot

Kulkuaukot ovat rakennusmassan katkoksia townhouse-/rivitalorakennuksen ja korkeamman rakentamisen välillä. Huoltoajoliikenteellekin varattu kulkuaukko on asemakaavaan merkitty rakennusmassan katkos.

Yhteistilat

Korttelin kootut avoimet ja aktiiviset yhteistilat sijaitsevat Pottiniitynaukion reunalla. Yhteistiloja voi sijoittaa myös Äyritien varren rakennusmassaan, jossa voivat sijaita ulkoiluvälinevarastot kootusti Äyritien pyöräily-yhteyksien läheisyydessä. Ulkoiluvälinevarastosta tulee olla yhteys sekä kadulle että korttelipihalle. Irtaimistovarastot suositellaan rakennettavaksi asuntojen yhteyteen, jotta maantasokerros voidaan toteuttaa mahdollisimman avoimena.

Kortteleihin 52331 ja 52333 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoa varten.

Korttelimuuntamon ohjeellinen sijainti on korttelin LPA-alueella pysäköintilaitoksessa. Korttelin keskitetyn jätetilan ohjeellinen sijainti on myös LPA-alueella pysäköintilaitoksen yhteydessä.

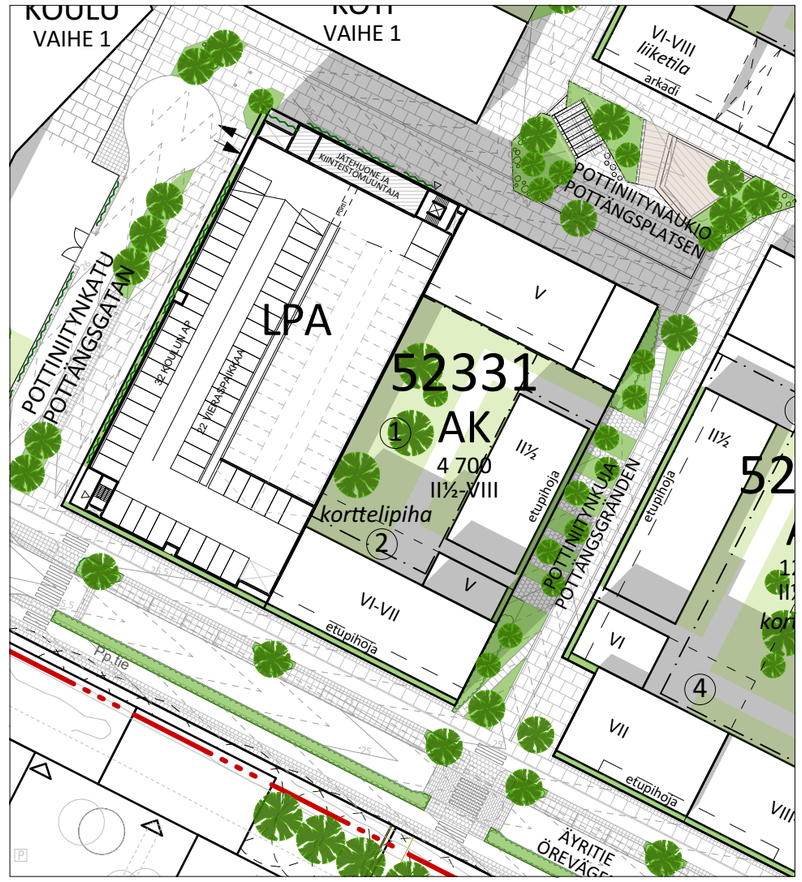
Asunnot

Maantasokerrokseen, Pottiniitynkujan ja Äyritien varteen, tulee sijoittaa asumista. Townhouse-asuntojen sisäänkäyntien tulee olla Pottiniitynkujan kautta. Pottiniitynkujan vihervyöhykkeen läpi järjestetään kulut asuntojen sisäänkäynneille. Äyritien varren asunnoilla on katua vasten korotettu piha, jota kautta on myös käynti asuntoihin ja maantason asunnoissa tulee huomioida mahdollisuus kadunpuoleisten tilojen monikäyttöisyyteen asumisen lisäksi myös esimerkiksi työtilana.

Maantasokerroksen liittyminen korkoihin

Korttelin ensimmäisessä kerroksessa tulee pääsääntöisesti noudattaa maantasokerroksen korkeampaa kerroskorkeutta. Pottiniitynkujan townhouse-asunnoissa ensimmäinen kerros voi olla kerroskorkeudeltaan tätä matalampi.

Korttelin liittyminen Pottiniitynkujaan, maantason asuntoja ja etupihoja sekä kadun vehreä vyöhyke, A R K - house arkkitehdit Oy



Ote viitesuunnitelmasta, kortteli 52331, A R K - house arkkitehdit Oy

Korttelin toimintojen jäsentyminen Äyritien suunnassa, julkisivun massoitteluesimerkkejä ja liittyminen viereisiin kortteleihin, A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kortteli 52331

Pihan viitesuunnitelma ja maantasokerroksen viitesuunnitelma, kortteli 52331,
Aino Landscaping Oy & A R K - house arkkitehdit Oy

Merkintöjen selitykset

- Dynaaminen perennaistutus
- Dynaaminen pensasistutus
- Dynaaminen metsänpohjaniitty
- Monipuolinen pensas ja perennaistutus
- Nurmikko / asukkaan päätettävissä oleva alue
- Köynnösistutus
- Kivetys
- Nurmikivetys
- Turvahake
- Terassi
- Tukimuuri / aita
- Pyöräparkki (2 paikkaa)
- +24,2 Korkeusmerkintä
- Tiivis puusto
- Runsaasti kukkiva puu tai hedelmäpuu
- Sisäänkäynti
- Pergola
- Polku
- Kumi tai muu monitoimipinnoite

- Rappukäytävä / Tekniset tilat
- Asunto / Työtila-asunto
- Yhteistila
- VSS

1:500 N

Piha

Pienellä pihalla on sekä townhouse-talojen asuntokohtaisia pihoja että pysäköintilaitoksen seinää. Piha on Annafredin korttelipihoista ainoa, jossa ”metsä”-konseptia ei voi toteuttaa täysipainoistesti pihan pienuuden takia. Pysäköintilaitoksen seinä on pihassa hallitseva ja sen ilmeen suunnittelemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pysäköintilaitoksen seinää hyödynnetään leikin kiipeilyteeman toteuttamisessa. Umpinaisia seiniä vasten voi myös olla palloilua, esimerkiksi koripallokori. Äyritien varrella on etupihoja, jotka tulee nostaa Äyritien tasausta korkeammalle. Niille tulee pyrkiä järjestämään kulkuyhteys kadulta. Korttelin tulvareitti suuntautuu itään Pottiniitynkujan suuntaan.

Leikkiteemana on kiipeily. Pysäköintihallin seinällä voi olla esimerkiksi seinäkiipeilyotteita tai seinustalla voidaan hyödyntää vertikaaleja leikkivälineitä, esimerkiksi Lappsetin Wall-Holla-leikkivälinesarjaa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kortteli 52332

Kortteli 52332 rajautuu lounaissivultaan Äyritiehen ja luoteispuoleltaan vehreään Pottiniitynkujaan. Korttelin pohjoisosa rajautuu alueen sisäisiin aukioihin, Pottiniitynaukioon ja Häkiläpniitynaukioon. Kaakkoislaidalla sijaitsevat Häkiläniitynkatu ja alueen toinen pysäköintilaitos. Korttelin korkeimmat kohdat ovat Häkiläniitynkadulla ja Pottiniitynpolulla korttelin keskivaiheilla. Ympäröivät katualueet laskevat kohti aukioita sekä Häkiläniitynkadun ja Äyritien kulmaa, jossa korttelia ympäröivien katualueiden korot ovat matalimmillaan.

Rakennukset

Rakennusmassan korkeimmat paikat ovat Äyritien ja Häkiläniitynkadun vastaisilla korttelin sivuilla. Matalimmillaan kortteli on Pottiniitynkujaa vasten, jossa sijaitsee II½-kerroksinen townhouse-/rivitalomassa. Äyritien ja Pottiniitynkadun kulmaan muodostuu taskupuisto, josta on mahdollisuus järjestää sisäänkäynti rakennuksiin.

Kulkuaukot

Kortteliin tulee toteuttaa kaksi porttikongia rakennusmassojen läpi. Toinen porttikongeista luo yhteyden korttelipihan ja Häkiläniitynaukion välille ja toinen Häkiläniitynkadun suuntaan. Rakennusmassassa on katkos matalamaan townhouse-rakennuksen ja korttelin pohjoiskulman rakennuksen välillä. Tämän lisäksi kortteliin voidaan toteuttaa kulkuaukko townhouse-rakennuksen ja Äyritienvastaisen korkeamman rakennuksen välille. Huoltoajon korttelipihalle tulisi olla ensisijaisesti Häkiläniitynkadun kautta ja huoltoliikennettä aukioiden kautta tulee pyrkiä välttämään.

Yhteistilat

Korttelin toiminnalliset yhteistilat sijaitsevat korttelin koillislaidalla ja pohjoiskulmassa aukioiden varsilla. Yhteistiloja voi sijoittaa myös Häkiläniitynkadun ja Äyritien varsille. Nämä sijainnit sopivat myös korttelin yhteisen ulkoiluvälinevaraston sijainniksi. Ulkoiluvälinevarastojen sijoittelussa tulee huomioida kulkuyhteydet varastosta sekä kadulle että korttelipihan kautta muihin porrashuoneisiin. Irtaimistovarastot tulee pyrkiä sijoittamaan esimerkiksi asuntojen yhteyteen, jotta maantasokerros voidaan toteuttaa mahdollisimman avoimena.

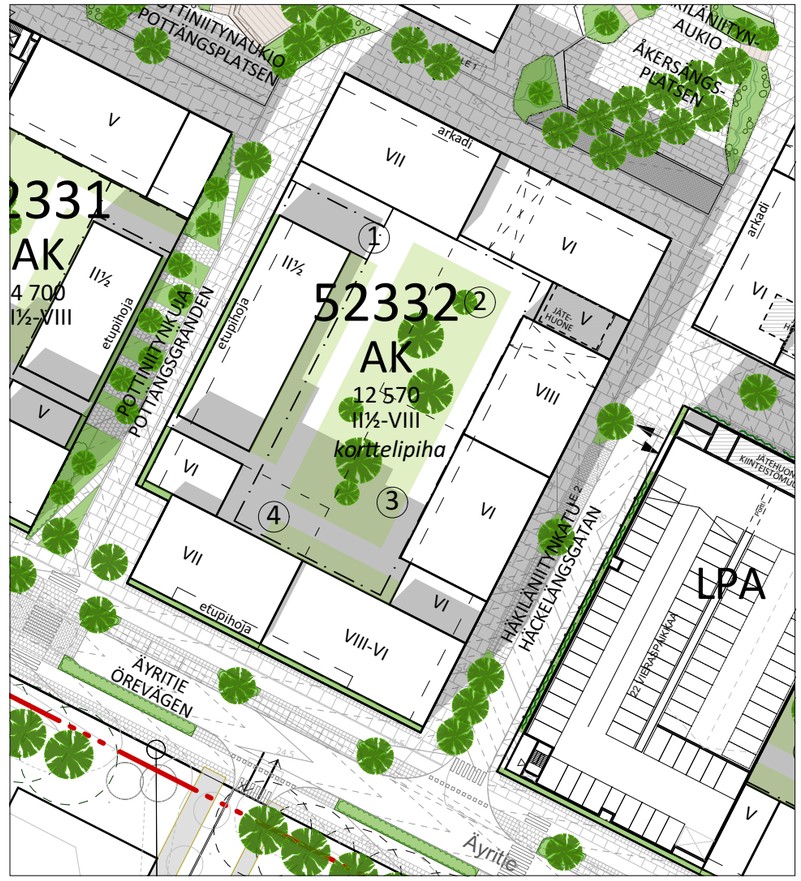
Asunnot

Pottiniitynkujan ja Äyritien varrella maantasokerroksessa tulee olla asuntoja. Äyritien varren maantason asunnot ja niiden Äyritien vastaiset pihat ovat katutasosta korotettuja. Äyritien varren asuntojen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kadun puoleisten tilojen mahdollisuuksiin toimia myös asukkaan työtilana. Pottiniitynkujan varren townhouse-asuntojen pääsisäänkäynnit tulee järjestää kadun puolelta ja asunnoilla on katua vasten pieni etupiha.

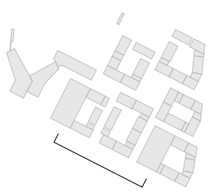
Maantasokerroksen liittyminen korkoihin

Korttelin ensimmäisessä kerroksessa tulee pääsääntöisesti noudattaa maantasokerroksen korkeampaa kerroskorkeutta. Pottiniitynkujan townhouse-asunnoissa ensimmäinen kerros voi olla kerroskorkeudeltaan tätä matalampi. Äyritielle avautuvien maantasokerroksen asuntojen lattiatason tulee olla katutasoa korkeammalla.

Korttelin liittyminen Pottiniitynkujaan, maantason asuntoja ja etupihoja, A R K - house arkkitehdit Oy



Ote viitesuunnitelmasta, kortteli 52332, A R K - house arkkitehdit Oy



Korttelin toimintojen jäsentyminen Äyritien suunnassa, julkisivun massoitteluesimerkkejä, A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kortteli 52332

Pihan viitesuunnitelma ja maantasokerroksen viitesuunnitelma, kortteli 52331,
Aino Landscaping Oy & A R K - house arkkitehdit Oy

Merkintöjen selitykset

- Dynaaminen perennaistutus
- Dynaaminen pensasistutus
- Dynaaminen metsänpohjaniitty
- Monipuolinen pensas ja perennaistutus
- Nurmikko / asukkaan päätettävissä oleva alue
- Köynnösistutus
- Kivetys
- Nurmikivetys
- Turvahake
- Terassi
- Tukimuuri / aita
- Pyöräparkki (2 paikkaa)
- +24,2 Korkeusmerkintä
- Tiivis puusto
- Runsaasti kukkiva puu tai hedelmäpuu
- Sisäänkäynti
- Pergola
- Polku
- Kumi tai muu monitoimipinnoite

- Rappukäytävä / Tekniset tilat
- Asunto / Työtila-asunto
- Yhteistila
- VSS

1:500 N

Piha

Piha on tyypillinen Annefredin korttelipiha, jossa toteutetaan metsäkonseptia. Mahdollista väestönsuojan umpinaista seinää vasten voi olla palloilua. Korttelin tulvareitti suuntautuu länteen Pottiniitynkujan suuntaan.

Korttelin leikkiteemana on keinuminen. Pihalla on keinu niin taaperoille kuin isommille lapsille ja mahdollisuuksien mukaan myös pesäkeinu.

Adobe Stock / ojkiskha – stock.adobe.com

Adobe Stock / annamahbeck – stock.adobe.com

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kortteli 52333

Kortteli 52333 rajautuu lounaissivultaan koko aluetta rajaavaan Äyritiehen ja luoteessa Häkiläniitynkatuun. Koillissivulla, Häkiläniitynkujalla, maasto laskee kohti Manttaalikujaa, joka on korttelin raja idässä. Manttaalikujan vastainen sivu on korttelin matalin kohta ja korkeimmillaan maasto on paikoituslaitoksen kohdalla. Korttelin lounaissivu Äyritietä vasten ja itäreuna Manttaalikujaa vasten ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä koko Annefred eteläisen asemakaava-alueen rajoja.

Rakennukset

Rakennukset muodostavat umpikorttelin, jonka luoteissivulla on pysäköintilaitos. Asuinrakennukset rakentuvat kiinni pysäköintilaitokseen ja korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat korttelin itäreunalle Manttaalikujaa vasten. Rakennusmassojen korot ovat vaihteleva kerroslukujen IV ja VIII välillä.

Äyritien ja Tammiston kauppatien kulmaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Äyritien ja Tammiston kauppatien kulma on kaupunkikuvallisesti tärkeä kohta lähestyttäessä aluetta. Kulmaa voi korostaa korkeammalla kerroskorkeudella, erilaisilla julkisivukäsittelyllä ja massoittelulla. Kulman rakennus on korttelin korkein kohta. Korttelin kulman edustalle jää kortteliin kuuluvaa piha-aluetta, jota voi hyödyntää myös yhteistilojen ja liiketilan toimintojen laajenemiseen ulkotiloihin.

Porttikongit

Korttelissa on yksi porttikongi, jonka sijainti on asemakaavan mukaisesti Häkiläniitynkujalle. Porttikongin mitoituksessa on huomioitava huoltoajon mitoitus.

Liiketila

Korttelin 52333 kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa Äyritien ja Tammiston kauppatien kulmaukseen liiketilaa vähintään 100 k-m^2.

Korttelin on osoitettu asemakaavan mukaan liiketila korttelin kaakkoiskulmaan. Liiketilan tulee avautua sekä Äyritielle että Tammiston kauppatien ja korttelin edustavalla olevalle piha-alueelle.

Yhteistilat

Korttelin toiminnalliset yhteistilat tulee rakentaa kootusti maantasokerrokseen Häkiläniitynkujan varteen ja Äyritien ja Manttaalikujan kulmaan liiketilan yhteyteen. Ohjeellinen sijainti korttelin ulkoiluvälinevarastoille on Manttaalikujan vastainen sivu, josta on myös hyvät yhteydet kevyenliikenteen reiteille. Mikäli korttelin varastotilat rakennetaan kootusti, tulee varastosta olla yhteys sekä korttelipihalle että kadulle. Manttaalikujalla maantasokerros voi olla ns. maanpäällinen kellari, kuitenkin niin, että julkisivu ei muodosta umpinaista ja mykkää pintaa erityisesti korttelin kulmien rakennuksissa.

Irtaimistovarastot suositellaan rakennettavaksi asuntojen yhteyteen asuinkerroksiin, jotta maantason kerrokset pysyvät mahdollisimman avoimina.

Kortteleihin 52331 ja 52333 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoa varten.

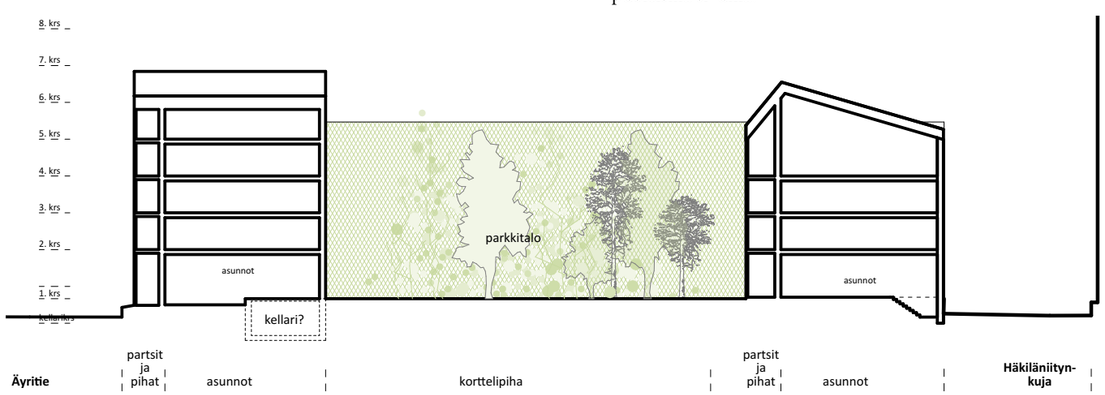
Korttelimuuntamon ohjeellinen sijainti on korttelin LPA-alueella pysäköintilaitoksessa. Korttelin keskitetyn jätetilan ohjeellinen sijainti on myös LPA-alueella pysäköintilaitoksen yhteydessä.

Asunnot

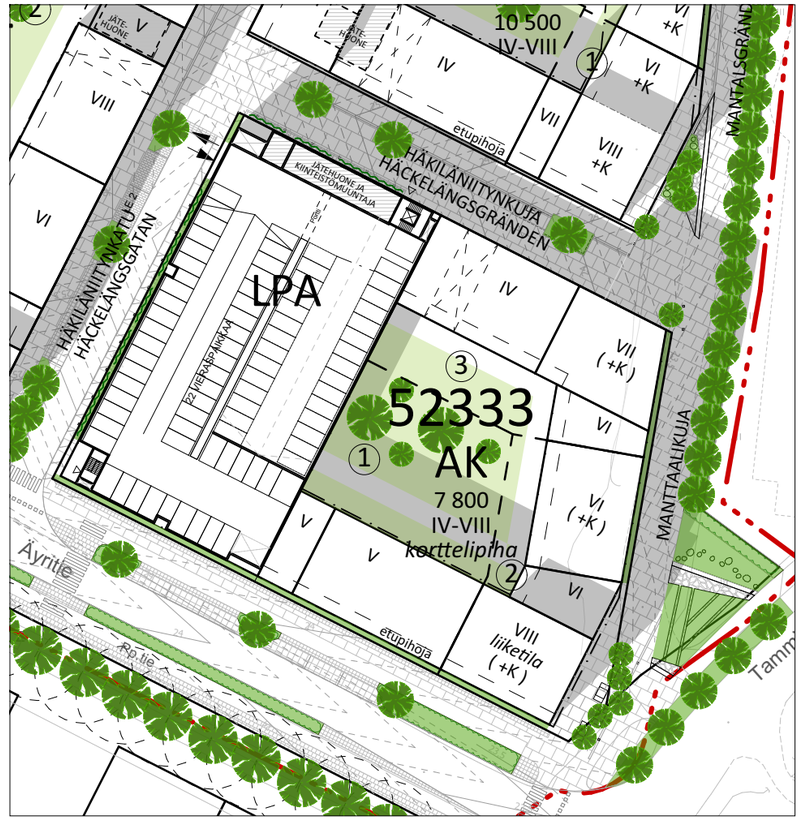
Maantasokerrokseen tulee sijoittaa asumista ainakin Äyritien varrelle. Asuntojen sisäänkäynti tulee järjestää kadulta. Maantason asuntojen esteetön sisäänkäynti voi olla pihan kautta. Etupihat ja lattioiden taso on korotettu katutasosta ja asunnon kadun puoleisten tilojen suunnittelussa tulisi huomioida tilojen mahdollisuudet asuinkäytön lisäksi esimerkiksi työtilana.

Maantasokerroksen liittyminen korkoihin

Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla minimissään 4 metriä. Kerroskorkeudesta voidaan poiketa Manttaalikujan vastaisella korttelin sivulla, jossa on mahdollista hyödyntää maanpäällistä tai osittain maanpäällistä kellaria. Kellarin yläpuoliset tilat voidaan toteuttaa normaalilla kerroskorkeudella. Maantasokerroksen asuntojen kadunpuoleisen osan tulee olla pääsääntöisesti kerroskorkeusohjetta noudattaen toteutettu, mutta maantasokerros voi olla tätä matalampi rakennusten korttelipihan puoleisilla sivuilla.



Leikkaus korttelista 52333, korttelin korkomaailma ja liittyminen ympäristöön, A R K - house arkkitehdit Oy



Ote viitesuunnitelmasta, kortteli 52333, A R K - house arkkitehdit Oy

Näkymä Äyritien ja Tammiston kauppatien kulmalta kohti korttelia 52333
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kortteli 52333

Pihan viitesuunnitelma ja maantasokerroksen viitesuunnitelma, kortteli 52333,
Aino Landscaping Oy & A R K - house arkkitehdit Oy

Merkintöjen selitykset

- Dynaaminen perennaistutus
- Dynaaminen pensasistutus
- Dynaaminen metsänpohjaniitty
- Monipuolinen pensas ja perennaistutus
- Nurmikko / asukkaan päätettävissä oleva alue
- Köynnösistutus
- Kivetys
- Nurmikivetys
- Turvahake
- Terassi
- Tukimuuri / aita
- Pyöräparkki (2 paikkaa)
- +24,2 Korkeusmerkintä
- Tiivis puusto
- Runsaasti kukkiva puu tai hedelmäpuu
- Sisäänkäynti
- Pergola
- Polku
- Kumi tai muu monitoimipinnoite

- Rappukäytävä / Tekniset tilat
- Asunto / Työtila-asunto
- Yhteistila
- VSS
- Liiketila

1:500 *N*

Piha

Piha on tyypillinen Annefredin korttelipiha, jossa toteutetaan metsäkonseptia. Pysäköintilaitoksen seinä on pihassa hallitseva ja sen ilmeen suunnittelemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelin tulvareitti suuntautuu pohjoiseen Häkiläniitynkuja suuntaan.

Korttelin leikkiteemana on liukuminen. Pysäköintilaitoksen seinää voidaan hyödyntää leikkiteeman toteuttamisessa. Sitä vasten voidaan kasata maakumpare, jolloin liukuminen voidaan toteuttaa rinneliukumäkinä tai seinustalla voidaan hyödyntää vertikaaleja leikkivälineitä, esimerkiksi Lappsetin Wall-Holla-leikkivälinesarjaa johon on integroitu liukumäki.

Adobe Stock / sjull4ka – stock.adobe.com

Aino landscaping Oy / A Pallainen

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kortteli 52334

Kortteli 52334 rajautuu idässä Manttaalikujaan ja luoteessa alueen sisäiseen aukioon, Häkiläniitynaukioon. Ympäröivien katualueiden maasto on korkeimmillaan korttelin Häkiläniitynaukion vastaisella korttelin sivulla. Korttelia reunustavat alueen sisäiset kadut, Annefredinkatu ja Hälikäniitynkatu laskevat kohti Manttaalikujaa.

Rakennukset

Rakennukset muodostavat umpikorttelin, jonka korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat korttelin itäreunalle Manttaalikujaa vasten. Rakennusmassojen korot ovat vaihteleva kerroslukujen IV ja VIII välillä.

Porttikongit

Kortteliin tulee sijoittaa kaksi porttikongia asemakaavan ohjeellisen sijainnin mukaan, toinen Häkiläniitynaukiolle ja toinen Häkiläniitynkujalle. Porttikongien mitoituksessa tulee huomioida sekä visuaalinen että kulkuyhteys aukiolle sekä huolto- ja pelastusliikenteen reitit.

Yhteistilat

Korttelin eri yhtiöiden yhteistilat tulee rakentaa kootusti. Aktiivisten ja toiminnallisten tilojen tulee sijaita Häkiläniitynaukion vastaisella sivulla mahdollisen arkadin yhteydessä. Yhteistilojen tulee avautua aukion (ja arkadin) suuntaan ja arkadia voi käyttää yhteistilojen ulko-oleskeluun. Väestönsuojia ei saa sijoittaa arkadin yhteyteen.

Ulkoiluvälinevarastojen ohjeellinen sijainti on korttelin Manttaalikujan vastainen sivu, josta on myös hyvät yhteydet kevyenliikenteen reiteille. Manttaalikujalla maantasokerros voi olla ns. maanpäällinen kellari, kuitenkin niin, että julkisivu ei muodosta umpinaista ja mykkää pintaa. Kun korttelin varastotilat rakennetaan kootusti, tulee varastosta olla yhteys sekä korttelipihalle että kadulle.

Irtaimistovarastot suositellaan rakennettavaksi asuntojen yhteyteen asuinkerroksiin, jotta maantason kerrokset pysyvät mahdollisimman avoimina.

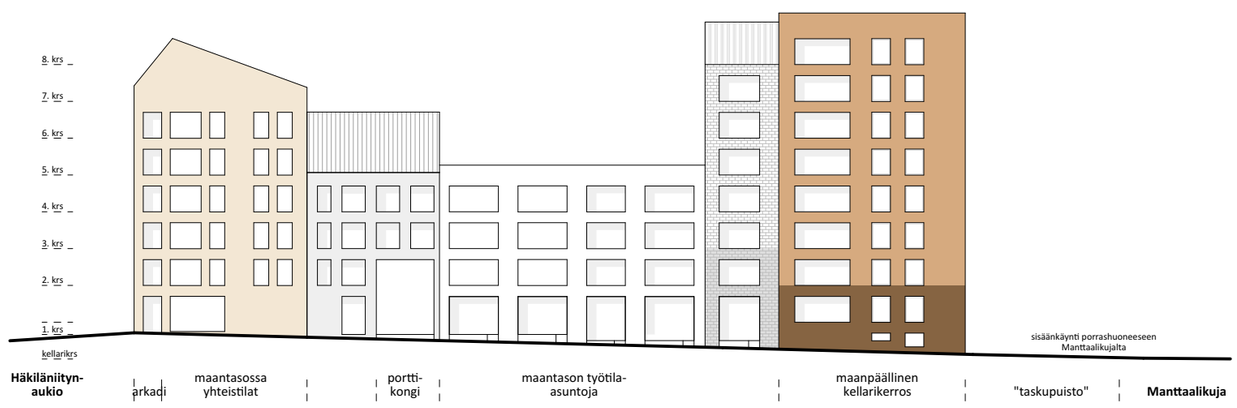
Asunnot

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa asumista Häkiläniitynkujan ja Annefredinkadun varsille. Maantason asuntojen pääsisäänkäynti tulee järjestää kadulta. Asuntojen esteetön sisäänkäynti voi olla pihan kautta. Häkiläniitynkujan asunnot voivat olla ns. työtila-asuntoja.

Maantasokerroksen liittyminen korkoihin

Manttaalikujaa vasten on mahdollista rakentaa kellaria, jonka kerroskorkeus on alle neljän metrin ohjeisen leikkauksen mukaisesti. Maantasokerroksen korkeammasta kerrosluvusta voidaan poiketa myös kellarin yläpuolisessa, korttelipihan tasolla olevassa maantasokerroksessa. Häkiläniitynkujan ja Annefredinkadun varteen sijoittuvissa maantason asunnoissa ja yhteistiloissa kadunpuoleisen tilan tulee olla pääsääntöisesti korkeampi kerroskorkeudeltaan, mutta korttelipihan puolella kerroskorkeus voi olla tätä matalampi.

Ote viitesuunnitelmasta, kortteli 52334,
A R K - house arkkitehdit Oy



Korttelin 52334 julkisivu Häkiläpellonkujalle

Julkisivu Häkiläpellonkadulle
korttelin korkomaailma ja liittyminen ympäristöön,
A R K - house arkkitehdit Oy

Leikkaus korttelista 52334

Korttelin poikkileikkaus
korttelin korkomaailma ja liittyminen ympäristöön,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kortteli 52334

Pihan viitesuunnitelma ja maantasokerroksen viitesuunnitelma, kortteli 52334,
Aino Landscaping Oy & A R K - house arkkitehdit Oy

Merkintöjen selitykset

- Dynaaminen perennaistutus
- Dynaaminen pensasistutus
- Dynaaminen metsänpohjaniitty
- Monipuolinen pensas ja perennaistutus
- Nurmikko / asukkaan päätettävissä oleva alue
- Köynnösistutus
- Kivetys
- Nurmikivetys
- Turvahake
- Terassi
- Tukimuuri / aita
- Pyöräparkki (2 paikkaa)
- +24,2 Korkeusmerkintä
- Tiivis puusto
- Runsaasti kukkiva puu tai hedelmäpuu
- Sisäänkäynti
- Pergola
- Polku
- Kumi tai muu monitoimipinnoite

- Rappukäytävä / Tekniset tilat
- Asunto / Työtila-asunto
- Yhteistila
- VSS
- Liiketila

1:500 *N*

Piha

Piha on tyypillinen Annefredin korttelipiha, jossa toteutetaan metsäkonseptia. Korttelin tulvareitti suuntautuu itään Häkiläniitynaukion suuntaan.

Korttelin leikkiteemana on ryömintä. Teemaa voidaan toteuttaa esimerkiksi puisilla ryömimisputkilla, maakumpareina, joiden läpi pääsee ryömimään tai erilaisina majoina.

Adobe Stock / Tomsickova – stock.adobe.com

Adobe Stock / sonemeans – stock.adobe.com

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Liitteet

1. Asemakaavakartta

2. Asemakaavamääräykset

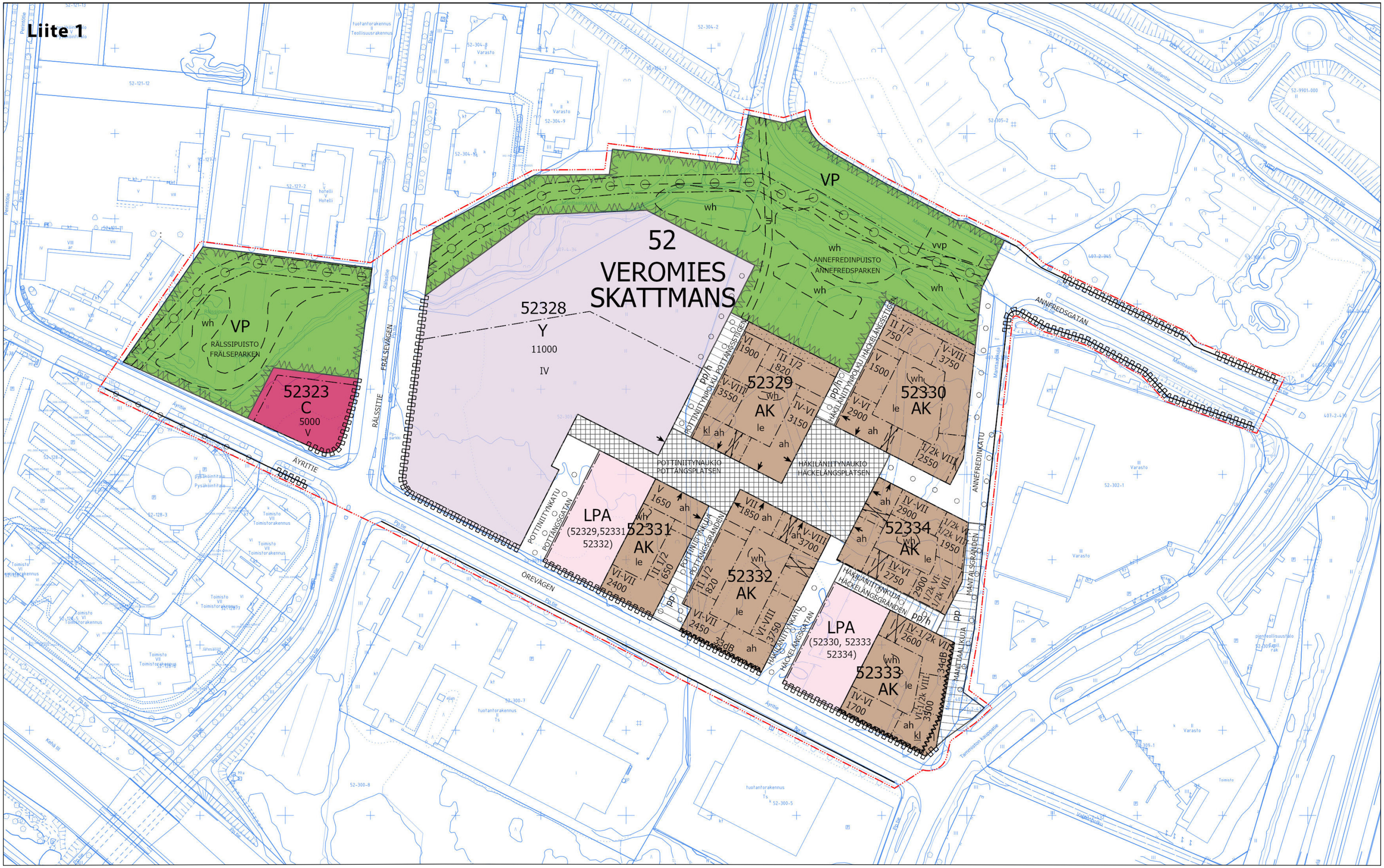
3. Ilmakuva

4. Havainnekuvat

5. Taideohjelma

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Liite 1



0 25 50 100 m

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Liite 2

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002373

Päiväys
Datum

3.11.2020

Vantaan kaupunki

ANNEFRED ETELÄINEN

Kaupunginosa 52, Veromies

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

1:2000

Vanda stad

ANNEFRED SÖDRA

Stadsdel 52, Skattmans

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

1:2000

AK

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue

Yleistä

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

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

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

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

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

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

Rakennusoikeus

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

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

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

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

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

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

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

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

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

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

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

Byggrätt.

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

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

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

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.

Saunatilat voidaan sijoittaa kattokerrokseen kerrosluvun estämättä.

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

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

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

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

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

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

Korttelit

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

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

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

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahden rakennuksen julkisivusta.

Kortteliin 52329 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

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

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

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

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan placeras i anslutning till bostäderna utöver byggrätten eller under yttertaket utan att våningstalet hindrar det.

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

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

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

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

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

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

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

Kvarter

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

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

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

Varje kvartersfasad ska bestå av minst två byggnadsfasader.

I kvarteret 52329 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

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

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

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

Yleisten alueiden valaisimia voidaan sijoittaa rakennusten seinään.

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

Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen.

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

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

Julkisivut

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

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

Äyritien ja Tammiston kauppatien kulmaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

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

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

Rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun saa rakentaa yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita.

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

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

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

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

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

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

Armaturer för allmänna områden kan placeras på byggnadernas vägg.

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

Bostäderna ska planeras antingen så att de inte öppnar upp endast mot en fasad där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid, eller så ska det säkerställas i planeringen att bullernivån vid fasaden minskas genom tekniska åtgärder.

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

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

Fasader

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

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

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

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

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

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

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

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

Trapphusens entréer ska framhävas genom arkitektoniska medel.

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kivijalka

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

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

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

Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

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

Pihat

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

Pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

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

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

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

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

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

Pihalle ei saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia.

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

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

Tontteja ei saa aidata ja korttelipihan tulee olla yhteiskäytössä.

Pihojen tulee olla läpikuljettavia, eikä korttelin kulkuaukkoja saa sulkea.

Pihoille ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

Stenfot

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

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

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

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

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

Gårdar

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

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

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

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

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

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

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

Fristående ekonomibyggnader får inte byggas på gården.

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

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

Tomterna får inte inhägnas och kvartersgården ska användas gemensamt.

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

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

Resurssiviisaus

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

Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

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

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:
Asuminen: 2 pp/asunto
Liiketilat: 1 pp/50 k-m²
Toimistotilat: 1 pp/80 k-m2"

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle kortteleihin 52331 ja 52333.

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

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

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

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

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Yleistä

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

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Kortteliin 52328 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

Kortteliin tulee sijoittaa taidetta.

Rakennukset

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

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

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

Resurssmarthet

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

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

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

Parkering

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:
Boende: 2 cp/ bostad
Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy.
Kontorslokaler: 1 cp/80 m2-vy.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

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

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

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

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

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

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Allmänt

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

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

I kvarteret 52328 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

Konst ska placeras i kvarteret.

Byggnader

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Äyritien ja Rälssitien kulmaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Katolle saa sijoittaa oppimista tukevaa toimintaa ja taukotiloja.

Rakennuksen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Rakennuksilla ja niiden välisillä rakenteilla on muodostettava korttelille melutasoltaan ohjearvon mukainen suojattu piha-alue. Mahdolliset piharakennukset ja meluaidat tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria.

Vaiheittain rakentamisessa tulee huolehtia mahdollisista tilapäisjärjestelyistä ohjearvon mukaisen melutason saavuttamiseksi oleskeluun ja oppimiseen tarkoitetuilla korttelin piha-alueilla.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta tai pihan puolelta, mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Resurssiviisaus

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

Pihat

Tontin vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 1,0.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun. Kivettyä aukioimasta tilaa tulee toteuttaa ainakin rakennuksen ja Rälssitien sekä Pottiniitynaukion väliin.

Pottiniitynpolun puoleiselle tontin reunalle tulee sijoittaa suurikasvuisia puita.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa.

Tarvittaessa koululle voidaan järjestää huoltoajoa varten suuntaisliittymä Rälssitieltä liittymäkieltomerkinnästä huolimatta.

Pysäköinti

Vähimmäismäärä Y-korttelin toiminnoille on 40 autopaikkaa.

Y-korttelin autopaikat sijoitetaan korttelin 52331 LPA-alueelle.

Koulun ja päiväkodin saattoliikenne voidaan toteuttaa korttelin 52331 LPA-alueelle vuorottaispysäköintinä vieraspaikkojen kanssa.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 450 kpl, joista osan tulee sijaita katoksissa.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Yleistä

Kortteliin saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja tuotantotiloja sekä julkisen hallinnon tiloja.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Kortteliin 52323 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

Hörnet av Örevägen och Frälsevägen ska framhävas med arkitektoniska medel.

Soprum ska placeras i byggnaden.

Verksamhet som stödjer inlärning och pausrum får placeras på taket.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i byggnadens ytterhölje ska vara minst 32 dB.

Med byggnader och mellanliggande konstruktioner ska ett tillsin bullernivå skyddat gårdsområde bildas för kvarteret. Eventuella gårdsbyggnader och bullerstaket ska uppföras som en del av byggnadernas arkitektur.

Vid etappvist byggande ska det sörjas för eventuella provisoriska arrangemang så att bullernivån uppnås enligt riktvärdet i kvarterets gårdsområden som är avsedda för vistelse och lärande.

Byggnaden ska förses med mekanisk till- och frånluftsventilation, där tilluften ska tas från taknivån eller från gårdssidan på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen ska utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Resurssmarthet

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

Gårdar

Målsättningstalet för tomtens gröneffektivitet ska vara 1,0.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt. Ett stenlagt område med karaktär av öppen plats ska anläggas åtminstone mellan byggnaden och Frälsevägen och Pottängsplatsen.

På kanten till tomten mot Pottängsstigen ska storvuxna träd placeras.

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

Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.

Vid behov kan en ensidig anslutning ordnas till skolan från Frälsevägen oberoende av märket för anslutningsförbud.

Parkering

För Y-kvarterets funktioner är minimiantalet bilplatser 40 platser.

Y-kvarterets bilplatser placeras i LPA-området i kvarteret 52331.

Skolans och daghemmets avlämnings- och hämtningstrafik kan organiseras som växelvis parkering tillsammans med gästplatserna i LPA-området i kvarteret 52331.

Minst 450 st. cykelplatser ska förverkligas, varav en del ska vara placerade under takkonstruktioner.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

Allmänt

I kvarteret är det tillåtet att placera kontors-, affärs-, service- och utställningslokaler, arbets- och produktionslokaler som inte stör miljön samt lokaler för offentlig förvaltning.

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

Soprum ska placeras i byggnaden.

I kvarteret 52323 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

Pihat

Tontin vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,7.

Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

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

Tontin maastonmuotoilu tule sovittaa puisto korkotasoihin, eikä mahdollisia luiskia saa ulottaa puiston puolelle.

Resurssiviisaus

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

Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

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

Pysäköinti

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

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja

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

VP

Puisto.

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

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

Puiston suunnittelussa tulee huomioida alueelle laadittu taideohjelma.

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

LPA

Autopaikkojen korttelialue

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

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

Kortteleihin 52331 ja 52333 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoa varten.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

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

Gårdar

Målsättningstalet för tomtens gröneffektivitet ska vara 0,7.

Gårdsområdet ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet.

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

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

Tomtens terrängutformning ska anpassas till parkens höjdnivåer, och eventuella ramper får inte sträcka sig in på parkens sida.

Resurssmarthet

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

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

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

Parkering

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

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

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

Park.

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

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

I parkens planering ska det för området utformade konstprogramet iakttas.

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

Kvartersområde för bilplatser

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

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

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

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddstolpar för elbilar.

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Etelään ja länteen suuntautuvilla sekä asukkaiden pihaa rajaavilla julkisivuilla tulee käyttää köynnöksiä ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä tarvittavat ritilärakenteet. Pottiniitynaukion sekä Häkiläniitynkujan puolella köynnökset voidaan sijoittaa katualueelle.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä, istuttaa tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Fasader i sydlig och västlig riktning och fasader som gränsar till en boendegård ska förses med klätterväxter och för dem ska ett tillräckligt växtunderlag och nödvändiga gallerkonstruktioner reserveras. På Pottängsplatsens och Häckelängsgrändens sida kan klätterväxterna placeras i gatuområdet.

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

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

	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52328	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
ANNEFRED	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
11000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
X	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
ah	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.**	**Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.**
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
33 dB	**Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB.**	**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 33 dB.**
le	**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa**	**För lek och utevistelse reserverad del av område**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
vvp	**Ohjeellinen viljelypalsta-alue.**	**Riktgivande odlingslottområde.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**

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

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

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

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

TOMTINDELNING
För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Liite 3

Ilmakuva etelästä, Suunnittelutoimisto AAMU

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Näkymäkuva kohti Häkiläniitynaukiota,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Näkymäkuva Pottiniitynkadulta,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Näkymäkuva korttelin 52332 sisäpihalta
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Esimerkkejä taiteen paikoista
ANNEFRED ETELÄINEN
29.5.2020 - 1:1500
A R K -house arkkitehdit Oy

Sisällysluettelo

- Johdanto
  Kotiinpaluu, taiteen teema 3-4
- Mehiläinen, Annefred-symboli 5
- Yhteisöllisyys 6
- Teosaihioita puistoihin ja katutiloihin 7
- Pääteos Mehiläispaviljonki 8
- Pääteoksen satelliitit 9
- Pääteoksen, Mehiläispaviljongin ja atomin (koulu, päiväkoti, monitoimipaikka) suhde 10-11
- Mehiläispaviljongin sijottuminen kartalla, sekä vaihtoehtoisia sijoittumisia sen satelliiteille 12
- Teosaihioita rakennuksiin ja ympäristöön 13-14
- Lähdön ja saapumisen jäljet, pesät ja paikat, mahdollisia sijoittumispaikkoja 15
- Projisointien ja valotaiteen mahdollisia sijoittumispaikkoja 16
- Tervapääskyt 17
- Kasvi ja eläinteemat asuinkortteleissa 18
- Taiteen sijoittumisen mahdollisuuksia kortteleittain 19-24
- Koulu, päiväkoti, monitoimitila ”atomi” 25
- Lisätietoa, viitteitä ja linkkejä 26

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kotiinpaluu

Taideteokset ja niiden sijainnit muodostavat verkoston, kiinnostuksen kehän.

Taiteen teema on kotiinpaluu

Avainsanoja:

- lähtö ja saapuminen, koti, pesä, polut, reitit, kadut, väylät
- kävely, käveleminen, kulkeminen, lento, lentäminen, liike
- moniaistinen, kuudes aisti aistii tunnelman

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

• Kotiinpaluu – Annefred eteläinen taide

Annefred eteläisen asemakaava-alueelle on laadittu taideohjelma sekä yleisille että korttelialueille. Taideohjelman tiivistelmä on rakentamistapaohjeessa.
Vantaan taidemuseo Artsin julkisen taiteen kuraattori Anne Kaarna-Suomi on laatinut Kotiipaluu – taidekonseptin, johon sisältyy teeman määrittely kaupunkitilassa, avainsanat ja narratiivit. Kuva- ja mediataiteilija Harri Larjoston laatiman Kotiinpaluu -taideohjelman lähtökohdat pohjautuvat konseptiin. Annefred eteläiseen sijoittuvat taideteokset muodostavat alueen pääteoksesta yleisiin ja yksityisiin tiloihin etenevän teemaattisesti yhtenäisen kokonaisuuden.

• Taiteen hengestä

Taiteen tulisi osaltaan palvella luonnon monimuotoisuutta ja säilymistä, olla flooran ja faunan käytettävissä.
Lajien uhanalaistuminen ja sukupuutto ovat aikamme suuria ongelmia. Asuinalueiden suunnittelussa ja siihen liittyvässä taiteessa tulisi huomioida tämä. Pienilläkin teoilla ja tiloilla on merkitystä. Se tarkoittaa teoksia, jotka ovat myös luonnon palveluksessa. Ne voivat toimia taiteen lisäksi aidosti luonnonvaraisten eläinten ja kasvien asuin- ja levähdyspaikkoina, kulkuväylinä ja piiloina.
Se voi tarkoittaa rehottamaan jätettyjä taskuja, taskupuistoja, viherkattoja, edulliseksi muokattuja kulkureittejä, suojaisia saarekkeita, monimuotoisuutta, **resilienssiä**. **Tämä tukee osaltaan koko Aviapolis-alueen ympäristöajattelua.**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Annefredin symbolihyönteinen – kotiinpalaaja ja lähtijä – on mehiläinen

- YK julisti 2017 toukokuun 20. päivän maailman mehiläispäiväksi.
- Mehiläisen merkitys maapallon pölyttäjähyönteisenä on mittaamaton.
- Mehiläisen ekologia ja etologia, pesä, reitit, liike ja rakentelu, kuusikulmaiset kennostot toimivat vapaasti inspiraation lähteenä ja rinnastuksena muihin pikkueläimiin ja ja kotiinpaluun teemaan.
- Mehiläisten lento ja elämä tuo mieleen käsitteitä droneparvi, joukkoäly, parviäly, kiitoradat, lentosäteet ja reitit.

Mestarilentäjä mehiläinen

Työmehiläinen lentää noin 40 elinvuorokautensa aikana keskimäärin 800km noin kahden km:n säteellä hakemassa ravintoa ja hivenaineita, pääasiassa vettä, siitepölyä ja mettä pesään. Kauemmas ei hyödytä lentää, sillä silloin kerätty energia palaa matkantekoon. Lentonopeus on 30-50km tunnissa ja tapahtuu kauemmas mieluiten viivasuoraan ja kasvuston, puiden ja kattojen yläpuolella. Tuhansien lentäjien (pesässä saattaa olla jopa 50 000 mehiläistä) lentosuunnitelma perustuu aamun ensimmäisten lentäjien tuomaan tietoon minne kannattaa kiitää. Liikenne keskipäivällä, sadattuhannet nousut ja laskut pesäaukon kiitoradalla on huumaavaa katsottavaa ja hidastettu kuva kertoo ”dronearmeijan” täydellisestä ilmaherruudesta ja liikkeen hallinnasta.
Yhdyskunnan toimintoja rytmittää ja säätelee kuningatar, kaikkien emo.
Tosin yhdyskunta säätelee myös emoa. **Jos emo ei täytä tehtäväänsä, se ajetaan pois ja tilalle kasvatetaan uusi.** Yhdyskunnassa on vain yksi kuningatar, jos muita ilmestyy, vahvin kuningatar tappaa muut.

- Teoksissa on inspiroiduttu eläinten orgaanisista muodoista, liikkeestä ja käyttäytymisestä, abstrakteista jälkireitistöistä, verkostoista ja rakenteluista.
- Niissä paikoissa, joissa on mahdollista, pitää huomioida, onko teos mahdollista tehdä siten, että jokin eliö tai kasvi voisi käyttää sitä levähdys-, pesimä-, piilo- tai kasvupaikkana. Samoin tulee pohtia käytettävien materiaalien ekologisuutta, kestävyyttä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Yhteisöllisyys

- **Annefred appi, mobiili- ja tietokonesovellus asukkaille ja koululaisille**

Sovelluksella saa kameranäkymän taideteoksiin, joissa on elämää: hyönteishotellit, mehiläispaviljonki, jne.
Kommentointia moderoidaan koululla. Ohjelmassa voisi olla lisättyä todellisuutta. Ympäristössä liikkuessa, kännykällä teosta katsoessa ilmestyy jotain, teoksen selitys, tietoa, visaa tai kisaa ”Bongaa ötökkä” leikki tms.
Lisäksi asukkaat voisivat seurata alueen palveluita, infraa ja tehdä varauksia tiloihin jne, käydä keskustelua.

- **Paikallinen hunaja**

Pääteos, M**ehiläispaviljonki** antaa mahdollisuuden mehiläistarhaukseen tai sen seuraamiseen käytännössä.
Saataville tulee paikallinen hunaja, ”korttelihunaja”. Helsingissä, kuten maailman suurkaupungeissa ja niiden liepeillä mm Berliinissä ja New Yorkissa harjoitetaan mehiläisten kaupunkitarhausta, useimmiten ihmisten tietämättä. Puistoissa, katoilla, jopa parvekkeilla.
Vantaan aikuisopisto järjestää Kartanonkoskella, Pointissa, ehkäpä tulevaisuudessa Atomissa mehiläistenhoitokursseja.
Pääkaupunkiseudulla toimii useita alan yhdistyksiä ja tarhaajia, sekä ammattilaisia että harrastelijoita kuten Tuusulan mehiläistenhoitajat, Stadin tarhaajat ja hunajafrendit, Helsingin seudun mehiläistarhaajat jne. Aviapoliksen pohjoispuolella, esim Seutulan alueella ja lentokentän pohjoispuolella sekä Tuusulassa on laajaa mehiläistarhausta, satoja pesiä.

- **Annefred lahja**

Kaikille uusille asukkaille annetaan ”mehiläiskenno”-sateenvarjo, **taiteen sateenvarjo**.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Teosaihioita puistoihin ja katutiloihin

- **Pääteos on MEHILÄISPAVILJONKI,** koko n 15 x 10 m, korkeus 4-5 m, lehtikuusesta valmistettu kennostorakenne.
- **Kotiinpaluun teema liittyy läheisesti mehiläisten elämään, joka on loputonta lähtöä ja paluuta pesään.**
- **Paviljongin muoto perustuu mehiläisten orgaaniseen villikennostorakennelmaan**, jonka Harri Larjoston tarhan mehiläiset ovat rakentaneet pesäänsä ja josta se on siirretty kuvattavaksi ja suurennettu ihmisen mittakaavaan. Paviljonki muodostaa laajan aaltoilevan katoksen. Sen katto on aaltoileva kennoputkirakenne. Kennoista osa on suljettu tarpeen mukaan. Katoksen päälle asennetaan mehiläisveistos ja rakennelma valaistaan. Katoksen alla on tila maailman ensimmäiselle mehiläisten **kaupunkitarhapaikalle, joka on samalla taideteos**, maisemaveistos, paviljonki, palatsi. Katokseen sijoittuu myös pieni varastovaja hoitotarvikkeita varten. Mehiläisten elämää pääsee seuraamaan läheltä suojaverkon/lasin takaa.

Teos sijoittuu Annefredin puistoon, kartassa on kolme mahdollista sijainti-paikkaa. Kaikki väylät, polut, reitit ja käytävät verkostuvat, linkittyvät sinne ja liittyvät satelliitti-teoksilla siihen.

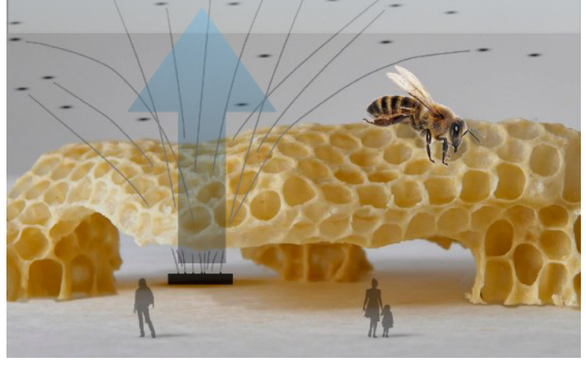
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Mehiläispaviljonki

Paviljonki on veistos, jonka muodon mehiläiset ovat suunnitelleet. Sen muodostaman katoksen alle mahtuu kaupunkimehiläistarhaus. Mehiläispaviljonki on paikka, jonne kaupunkitarhaajat voivat asettaa mehiläispesiä ja tuottaa paikallista hunajaa! Mm Helsingin kaupungilla ja Mehiläishoitajien liitolla on hyvä yleisohjeet kotisivuillaan kaupunkitarhauksesta.
Rakennusmateriaalina voi olla esim. lehtikuusi. **Kennot olisivat paviljongissa auki, siis putkia, joista mehiläiset pääsevät taivaalle, eli niiden parveilu suuntautuu ylös. Tarha on suojattu verkolla ja lasilla, jolloin pesiä pääsisi katsomaan läheltä.** Mehiläisten rakentamia villikennostoja voi käyttää myös ”ötökkähotellien” mallina, siis pienempi satelliittipaviljonki, koko voisi vaihdella puolimetrisestä aina ihmisenkokoiseen.

Mehiläisten lento ei haittaa lentoliikennettä. Mehiläiset laiduntavat mielellään kenttäalueiden niityillä. Aivan Helsinki-Vantaa kentän tuntumassa, Seutulassa ja Tuusulan puolella ammattitarhaajilla on yli 200 mehiläispesää.

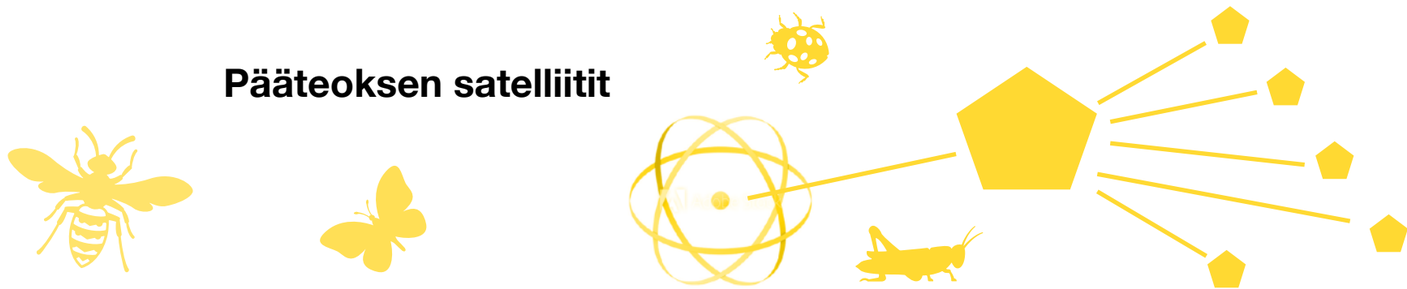
Paviljongissa mehiläiset ohjataan ylös.



Mehiläiset viihtyvät kaupungeissa. Helsingissä, Lontoossa, Berliinissä, New Yorkissa, talojen katoilla, pihoilla, terasseilla, parvekkeilla. Kuvassa kaupunkitarhausta Lontoossa katolla ja Torontossa puistossa. Kuvassa verkko ohjaa mehiläisten lennon ylös, ihmisten yläpuolelle, törmäyksiä ei synny. Mehiläinen ei häiriköi ihmisten elämää ja asumista kuten ampiainen. Ampiaisen ravinto on myös lihaperäinen ja otuksen kiinnostus ulottuu myös ihmisen ruokaan.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Pääteoksen satelliitit

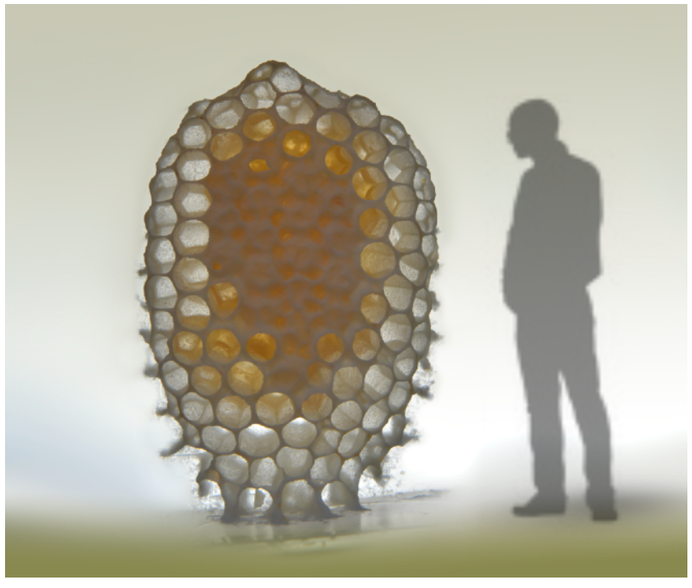


Mehiläispaviljongin atomistisia satelliittiteoksia ovat isokokoiset **hyönteishotellit** (n 1m leveitä, 2 m korkeita).

Ne ovat moduulirakenteisia, taiteilijoiden suunnittelemia taideteoksia: muodoltaan suurennettuja villikennostoja, pienvajoja, ”lennonjohtotorneja”, ”kiviröykkiöitä” tms. Asukkaat, koululaiset, päiväkodit yms. voivat täydentää niitä rakentamillaan moduuleilla, omilla hyönteishotelli/pesätarvikkeilla.

Asuinkortteleiden ötökkähotellit voivat olla myös valmiiksi rakennettuja taideteoksia niin, ettei huoltorakentelua asukkaiden toimesta tarvita.

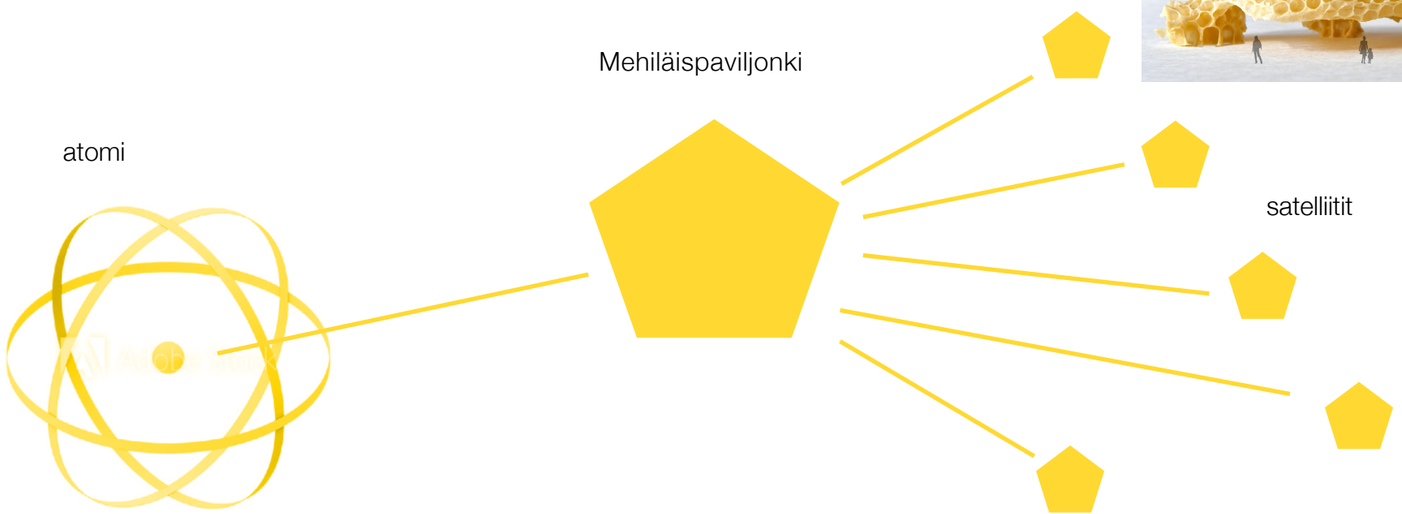
Annefred appi: Nettikameroilla ja vierailuilla voidaan tutkia lajeja ja elämää.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Pääteoksen ja Atomi-rakennuksen suhde

koulu, päiväkoti, monitoimitila



- **Yhteisöllisyys**, jatkuva toiminta ja liike. Oppiminen ja rakentaminen, muutos. **Annefred mobiili- ja tietokonesovellus**, appi.

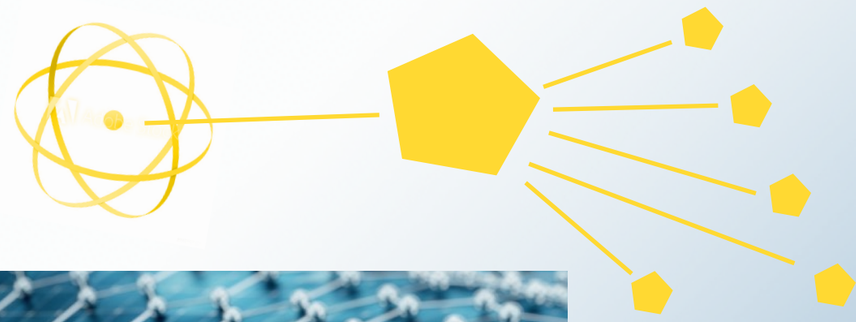
Vantaan aikuisopisto järjestää vuosittain Kartanonkosken Pointissa mehiläishoidonkursseja. Opetus voitaisiin siirtää Atomiin, jossa on myös yhteys käytäntöön: **Mehiläispaviljonki, kaupunkimehiläistarha**.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

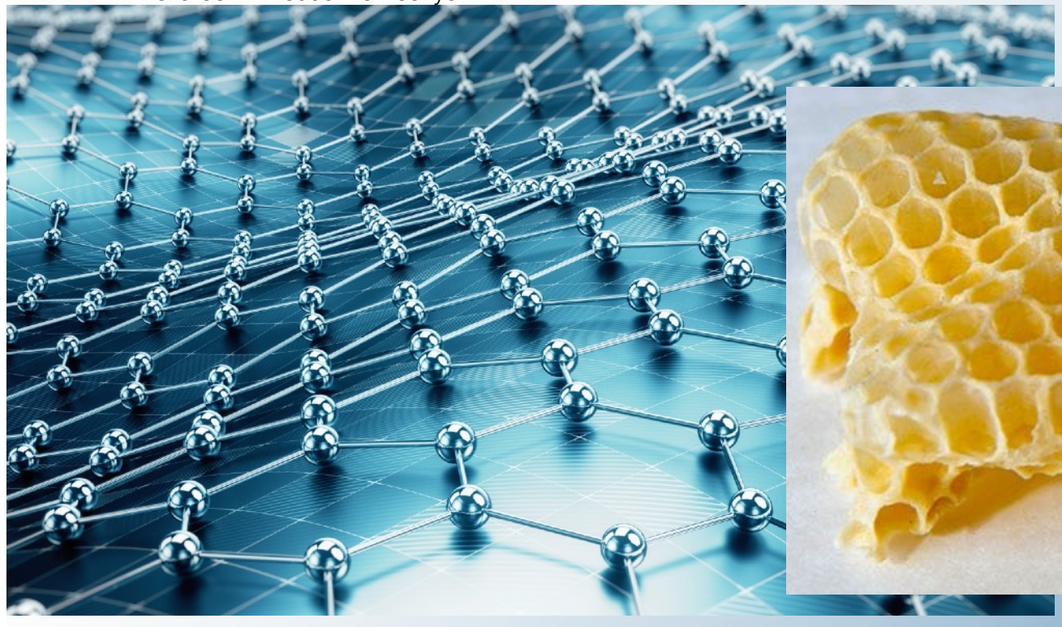
- **Visuaalinen samankaltaisuus, atomifysiikka / geometrinen kuusikulmio, orgaaninen luonnonmuoto / kenno.**

Grafeeni on yksi tieteen, fysiikan materiaaleista, joilla ratkotaan ihmiskunnan suuria ongelmia.

Wikipedia: Grafeeni on hiilen allotrooppinen muoto, joka koostuu yhdestä kerroksesta toisiinsa sitoutuneita sp2-hybridisoituneita hiiliatomeja. Grafeeni on maailman kestävin tunnettu aine. Se on myös erittäin valoaläpäisevää ja johtaa hyvin lämpöä ja sähköä. Grafeeni löydettiin vuonna 2004.



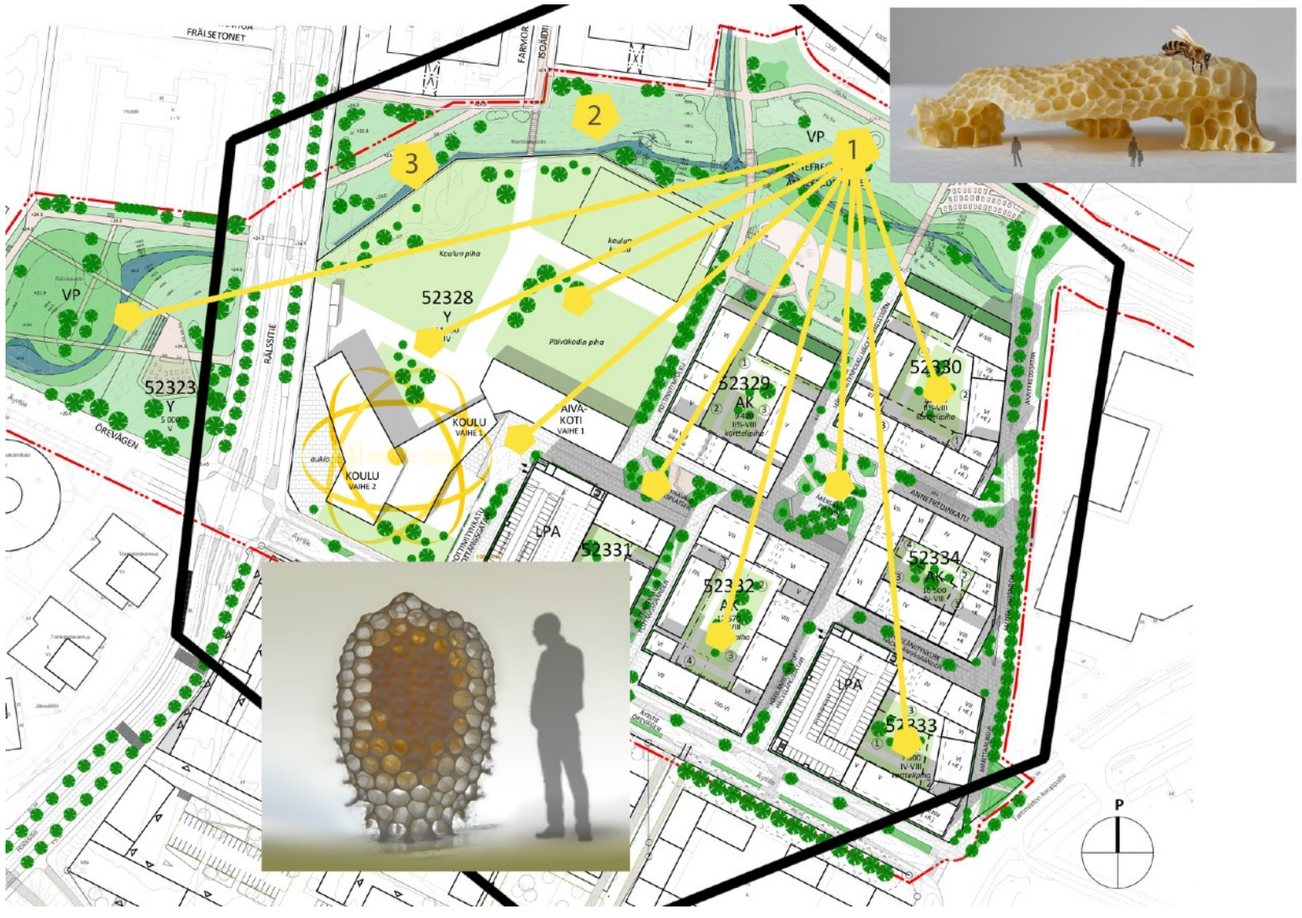
Grafeenin visuaalinen esitys



Mehiläisten rakentama kennosto

Mehiläispaviljongin sijoittuminen

Kolme vaihtoehtoista sijaintia, sekä vaihtoehtoisia sijoittumisia sen satelliiteille, ötökkähotelleille. Ötökkähotelli voi sijoittua myös viherkatolle, tosin silloin menetettäneen taideteoksen näkyvyys yleisölle.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Teosaihioita asuinkortteleihin ja yleisille alueille

Lähdön ja saapumisen jäljet, pesät ja paikat

hyönteisten jättämät ”graafiset” jäljet, syömä- ja kulkukuviot (esim. kaarnakuoriaiset), pesärakennelmat (kuten mehiläisten kennostot), polut (muurahaiset), reitit, vanat

Sisätilat

- **Ovet ja porraskäytävät, porraskäytävien sisäkatot, ovilasit, vetimet – esimerkkejä tekniikoista:**
- Laserkaiverrus, reliefimäisyys kaikille materiaaleille digitaalisesta originaalista. Lasille tulostaminen (väri lasittuu lasimaalaukseksi) digitaalisesta originaalista, tulostettu kaakelointi, emalointi
- Gobeliini, Jaquard-kudottu digitaalisesta originaalista ”tulostettu” seinävaate
- 3D-tulostettuja muotoja
- Maalaukselliset kollaasit, runous

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Teosaihioita rakennuksiin ja ympäristöön

Lähdön ja saapumisen jäljet, pesät ja paikat

hyönteisten jättämät ”graafiset” jäljet, syömä- ja kulkukuviot (esim kaarnakuoriaiset), pesärakennelmat (kuten mehiläisten kennostot), polut (muurahaiset), reitit, vanat

Ulkotilat

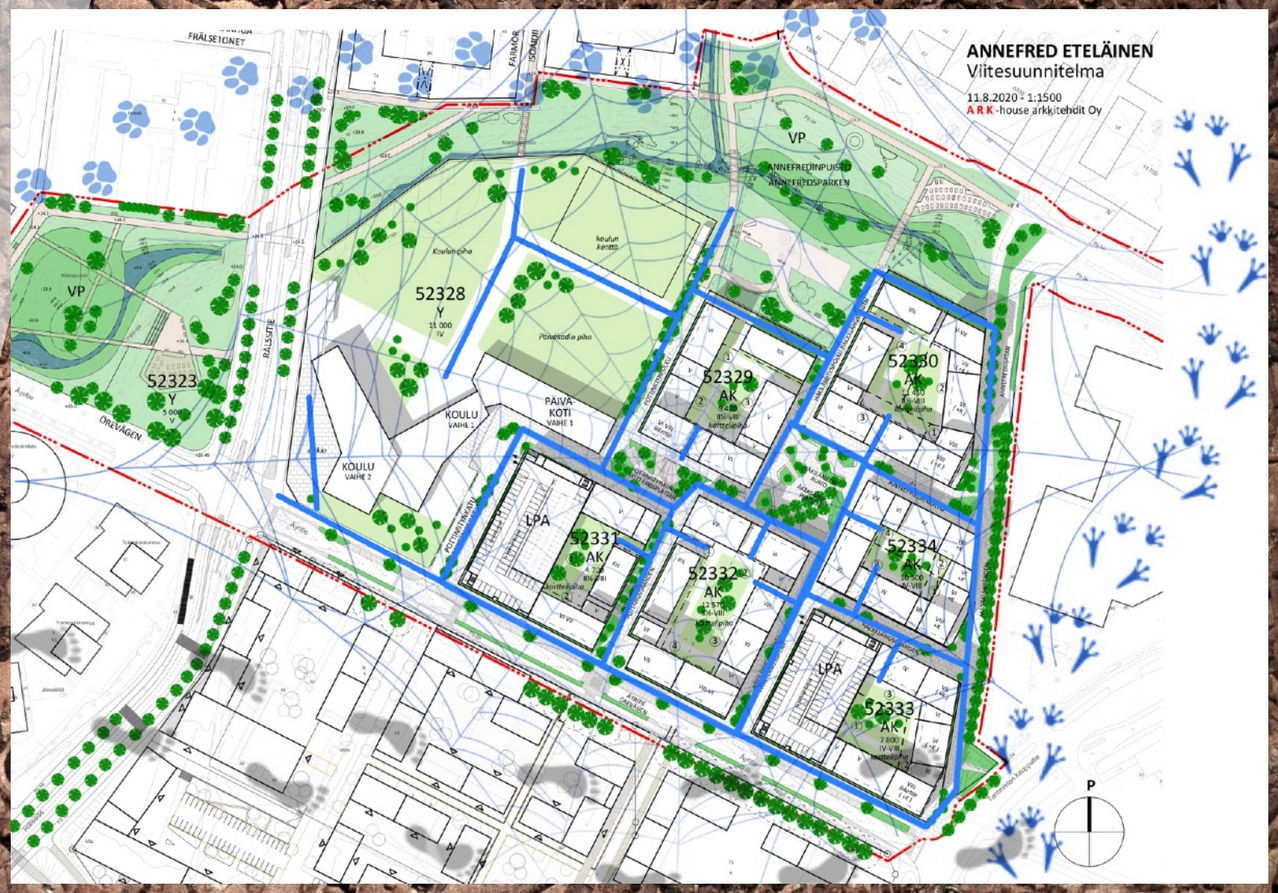
Ulkoseinät, porttikongit, näkymäpaikat teoksille, taskupuistot, katukivetys, maanpinta

Graafiset teokset, reliefit, laatoitus, hiekkapuhallukset jne. Näytöt ja projisoinnit – esimerkkejä:

- Ulko- tai sisäseinällä kiemurtelee nauha, muurahaisten haaroittuva väylä, yöperhosten tanssi tms.
- seinään ilmestyy parveke, ikkuna josta vilkutetaan lähtijöille ja palaajille, ohikulkijoille Grafeenin atomin kennomainen rakenne, linkittyvät verkostot…

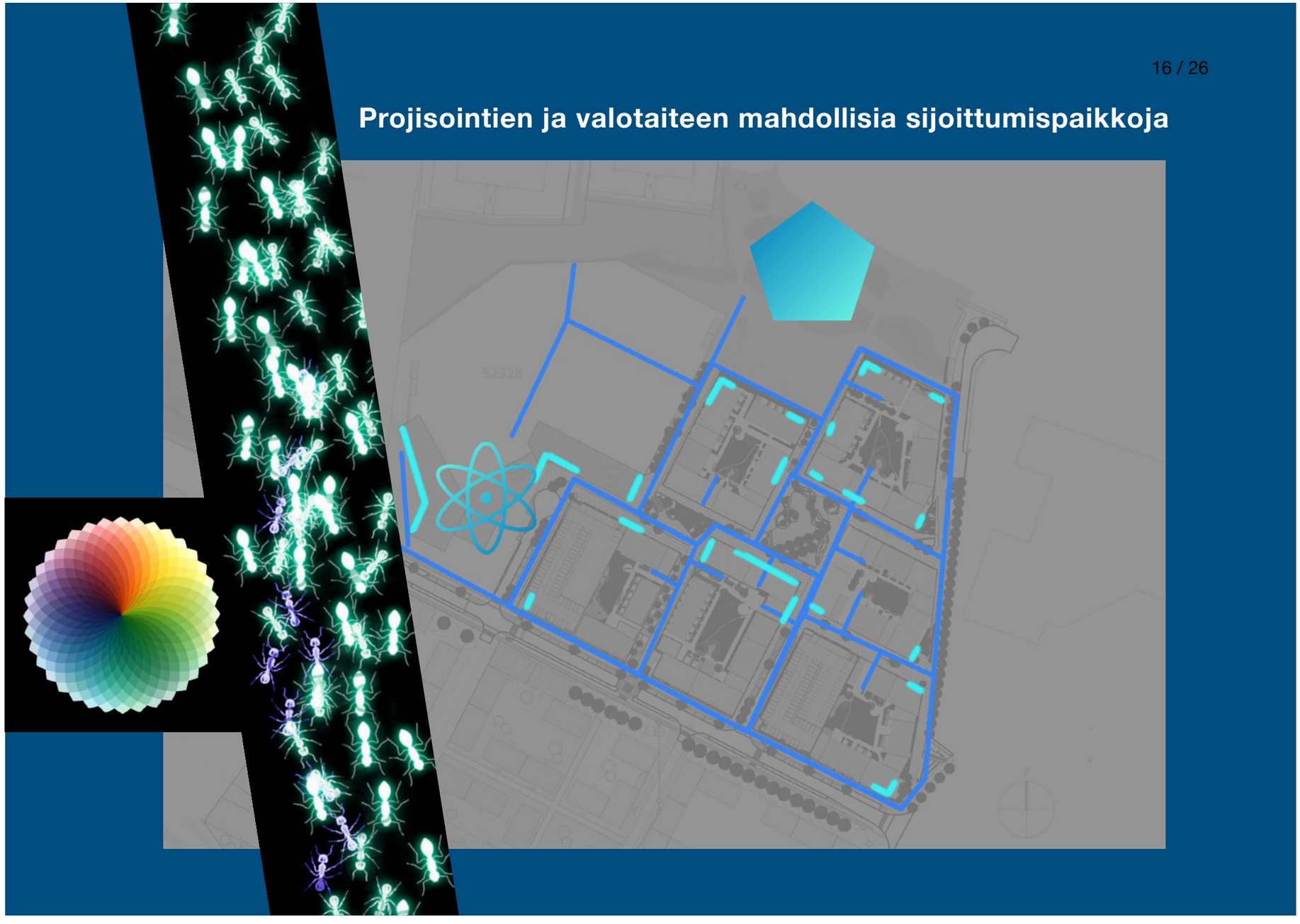
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Lähdön ja saapumisen jäljet, pesät ja paikat, mahdollisia sijoittumispaikkoja



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Projisointien ja valotaiteen mahdollisia sijoittumispaikkoja



Tervapääskyjen pesäpaikat

Tervapääsky on uhanalainen urbaani mestarilentäjä, jolle nykyaikainen rakennustekniikka ei jätä pesäpaikkoja. Katoille voidaan asentaa pesälaatikoita, jotka taiteilija-arkkitehtityöpari suunnittelee (valmistus esim. sarjatyönä betonivalimossa). Joka kortteliin ainakin 10, yhteensä 100 pesää. Pesä sijoittuu pystypintaan, tai sen alla pitää olla muuten vapaata pudottautumis/lentotilaa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kasvi- ja eläinteemat asuinkortteleissa

Maisema-arkkitehtitoimisto Aino Landscaping Oy:n sisäpihateemat korttelien kasvistolle ja leikkipaikoille lisättynä Harri Larjoston ehdotuksilla eläinlajeista, ötököistä.
Luettelo on esimerkinomainen, yhtenäisiä vaihtoehtoja tarjoava valikoima.

- Kortteli 1. Hento ja suora, kiipeily: muurahainen, lukki, punkki
- Kortteli 2. Mutkitteleva ja rosoinen, hyppely: heinäsirkka, hyppyhäntäinen, kaskas (raita ja leppä =mehiläinen)
- Kortteli 3. Matta ja pehmeä, ryömintä: toukka, siira, tuhatjalkainen, myyrä
- Kortteli 4. Kostea ja kiiltävä/liuku: mato, etana, käärme
- Kortteli 5. Runsas ja tuuhea/keinu: sääski, harsokorento
- Kortteli 6. Värikäs ja marjainen, pyörintä: perhonen, mehiläinen, kukkakärpänen

Merkatut paikat ja vyöhykkeet seuraavilla sivuilla ovat kuviteltuja sijainteja, alueita näkymisen ja liikkumisen kannalta, **joilla voisi olla** projisointeja tai valotaidetta, muuta julkisivukäsittelyä (lähinnä seinillä, pystypinnoilla) sekä muilla keinoin toteutettua taidetta kuten kivetys, kaiverrus, hiekkapuhallus tms. menetelmiä. Ajatuksena ei ole se, että merkityt paikat ovat täynnä ja koko matkalta käytössä. Taide sijoittuu näkyvyyden kannalta keskeisiin sisäänkäynteihin ja porttikonkeihin. Taiteen paikat jäsentyvät korttelialueilla arkkitehti-taiteilija -työparin suunnitteluprosessissa sekä yleisten alueiden, katu- puistosuunnittelun prosessissa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kortteli 1. (52329)

Aino Landscaping Oy: kasvillisuusteema, hento ja suora

Leikkipaikka: kiipeily

Larjosto: eläimet, muurahainen, lukki

Pesäpaikat tervapääskyille

Ulospäin näkyvät projisointipaikat

Jälkiä ja kulkureittejä

Kortteli 2. (52330)

Aino Landscaping Oy: kasvillisuusteema, mutkitteleva ja rosoinen

Leikkipaikka: hyppely

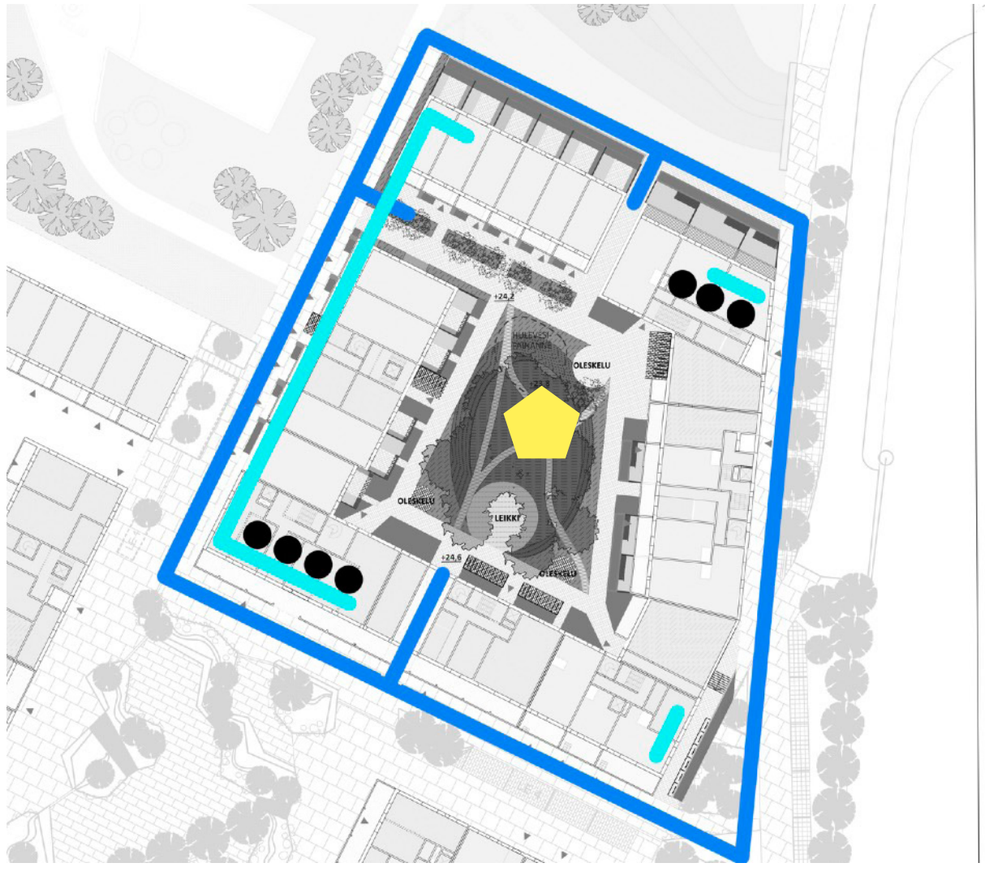
Larjosto: eläimet, heinäsirkka, hyppyhäntäinen, kaskas (raita ja leppä =mehiläinen)

Pesäpaikat tervapääskyille

Ulospäin näkyvät projisointipaikat

Jälkiä ja kulkureittejä

Ötökkähotelli



Kortteli 3. (52334)

Aino Landscaping Oy: kasvillisuusteema, matta ja pehmeä

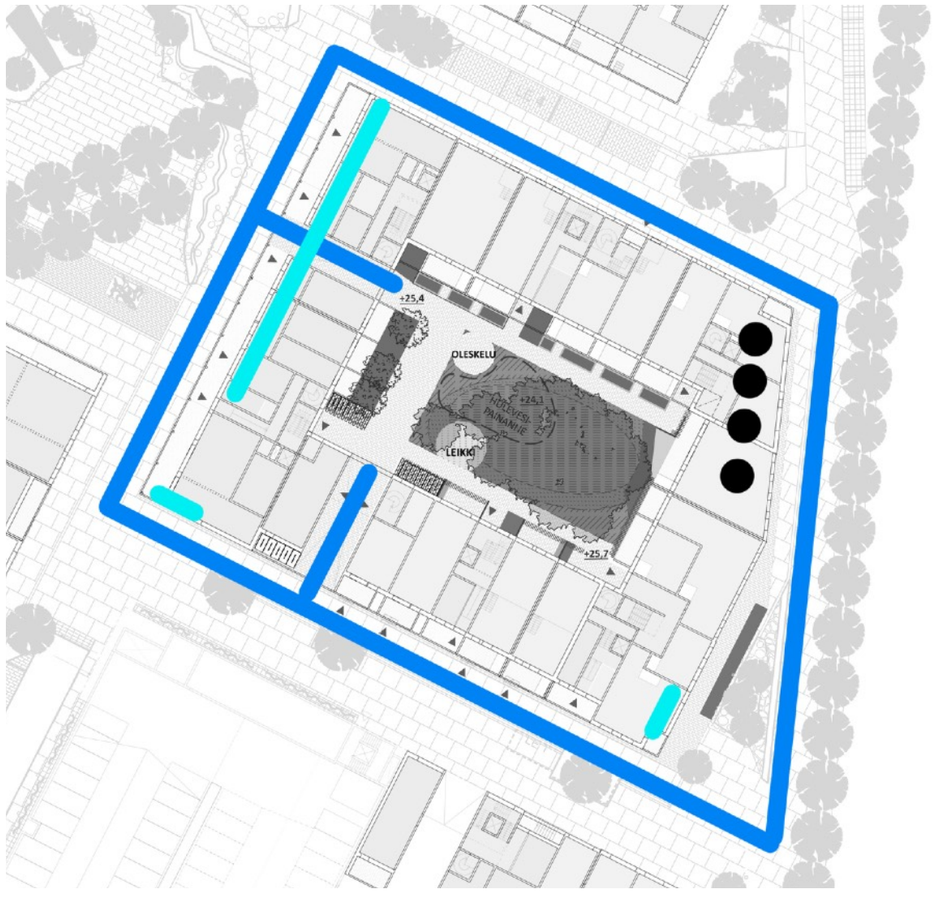
Leikkipaikka: ryömintä

Larjosto: eläimet, toukka, siira, tuhatjalkainen, myyrä

Pesäpaikat tervapääskyille

Ulospäin näkyvät projisointipaikat

Jälkiä ja kulkureittejä



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Kortteli 4. (52333)

Aino Landscaping Oy: kasvillisuusteema, kostea ja kiiltävä

Leikkipaikka: liuku

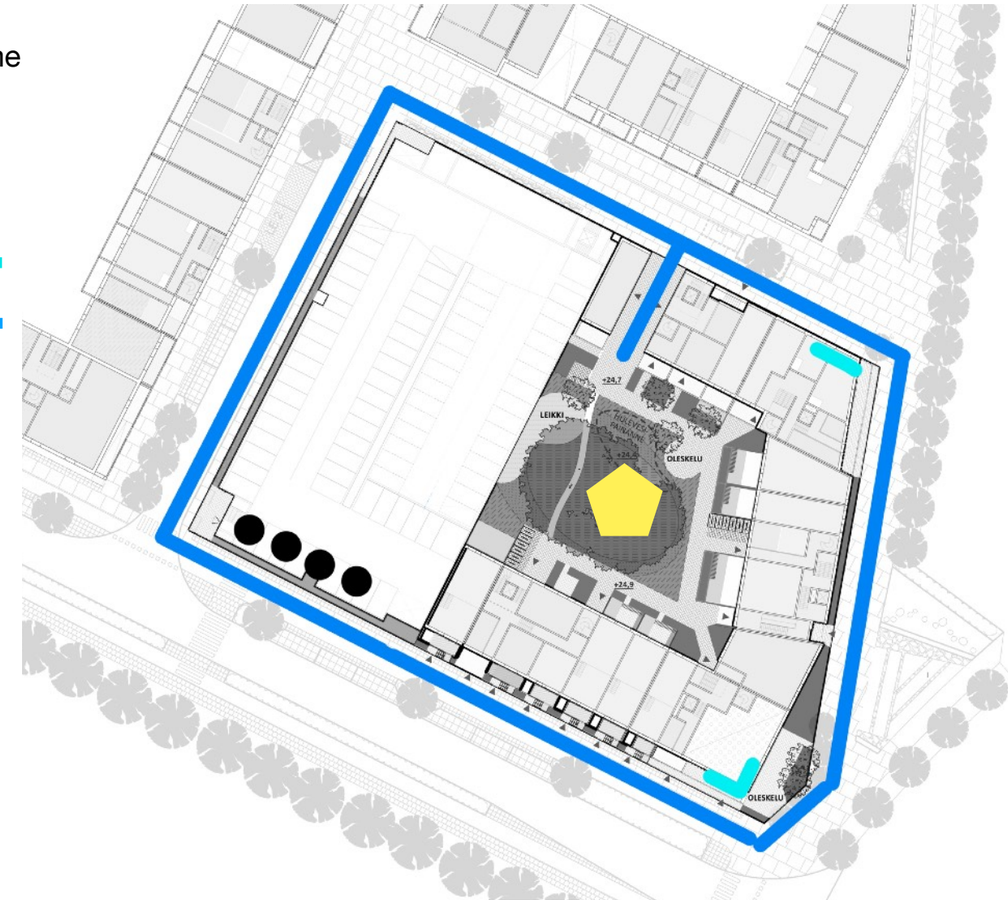
Larjosto: eläimet, mato, etana, käärme

Pesäpaikat tervapääskyille

Ulospäin näkyvät projisointipaikat

Jälkiä ja kulkureittejä

Ötökkähotelli satelliitti



Kortteli 5. (52332)

Aino Landscaping Oy: kasvillisuusteema, runsas ja tuuhea

Leikkipaikka: keinu

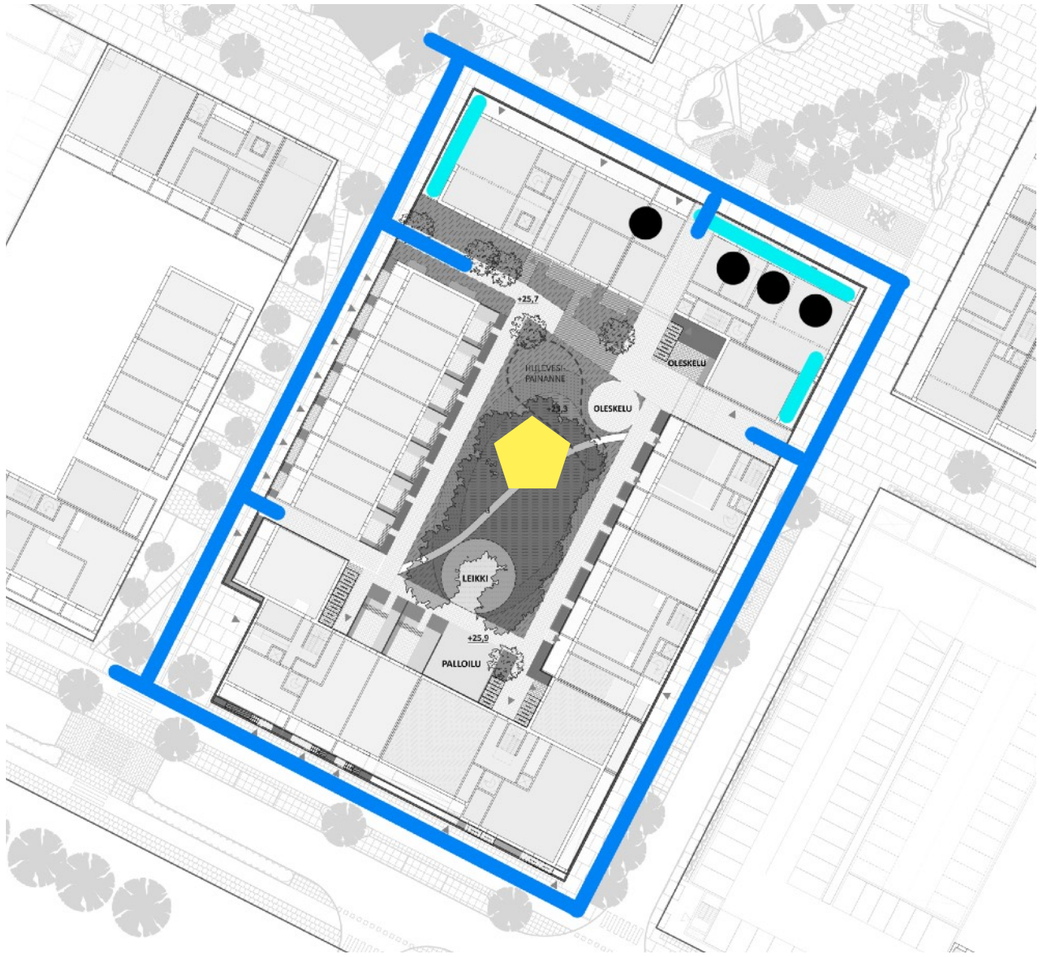
Larjosto: eläimet, sääski, harsokorento

Pesäpaikat tervapääskyille

Ulospäin näkyvät projisointipaikat

Jälkiä ja kulkureittejä

Ötökkähotelli satelliitti



Kortteli 6. (52331)

Aino Landscaping Oy: kasvillisuusteema, värikäs ja marjainen

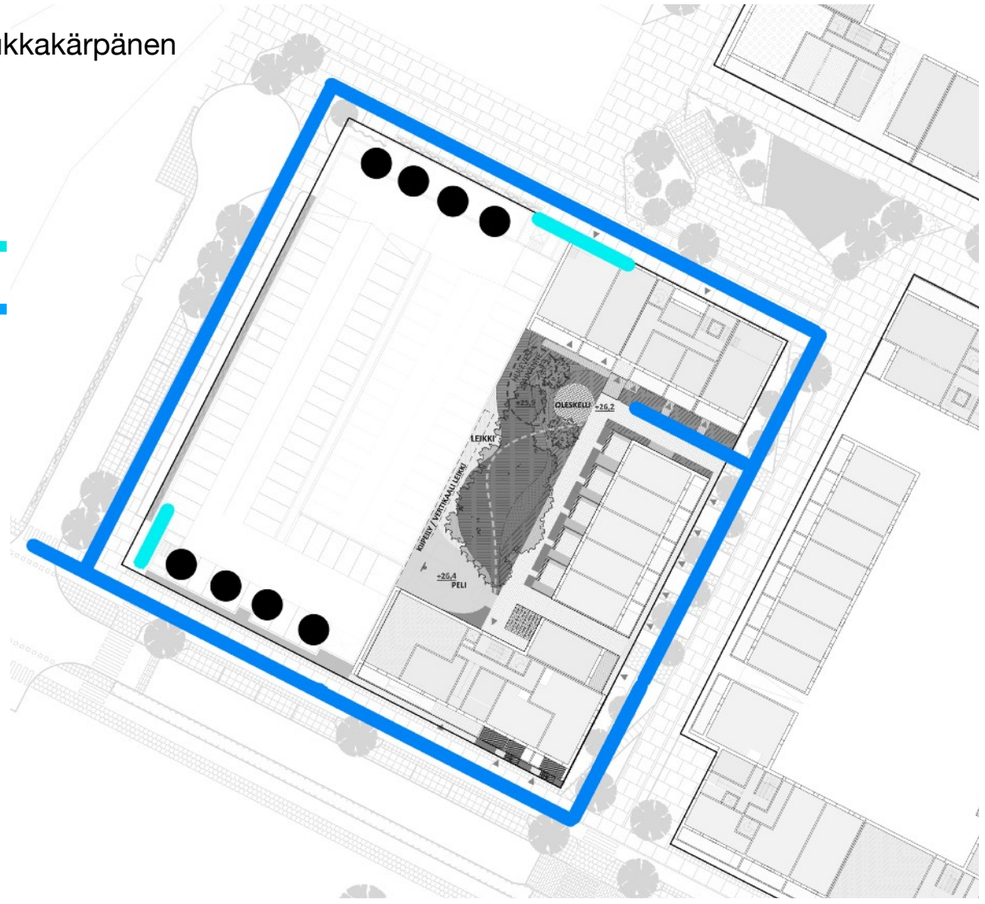
Leikkipaikka: pyörintä

Larjosto: eläimet, perhonen, mehiläinen, kukkakärpänen

Pesäpaikat tervapääskyille

Ulospäin näkyvät projisointipaikat

Jälkiä ja kulkureittejä



”Atomikortteli”, koulu - päiväkoti - monitoimitila

Kortteli muodostaa oman kilpailutetun kokonaisuuden. Rakennusten ympäristöön sopii samalla tavalla kuin asuinkortteleihin ötököiden jälkiä – mikä tästä meni – taidetta. Varhaiskasvatuksessa ja ala- ja yläasteella voidaan hyödyntää tunnistettavia, todellisia biologisia jälkiä oppimisessa ja opetuksessa.
Rakennusten pinnoista löytyy varmasti myös mahdollisuuksia valo- ja projisointitaiteelle tai muulle julkisivukäsittelylle.

”Atomi-rakennuksen” tuntumaan sijoittuu kaksi lasten käytössä olevaa satelliittia pääteoksesta, siis lasten ja koululaisten itsensä ladattavissa ja seurattavissa olevaa ötökkähotellia.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Lisätietoa

Linkkejä

- Harri Larjoston valokuvataide, http://www.harrilarjosto.com/artphotography/
- Harri Larjoston lyhtelokuva, mehiläisistä https://info8798.myportfolio.com/mehilaishoito-shortmovie
- Mehiläisten lentoa, https://www.youtube.com/watch?v=iX74fJgfp0M
- Lajien sukupuutto, https://www.maailma.net/uutiset/raportti-miljoonaa-elain-ja-kasvilajia-uhkaa-sukupuutto-maara-on-suurempi-kuin-koskaan
- Mehiläistenhoito Suomessa, https://www.mehilaishoitajat.fi
- Helsingin ohjeet mehiläistarhaukselle, https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/luvat/maanvuokraus/mehilaistarhaus/
- https://www.mehilaishoitajat.fi/paikallisyhdistykset/
- Tervapääsky http://www.luontoportti.com/suomi/fi/linnut/tervapaasky

Kirjallisuutta

- **Mehiläishoitoa käytännössä 1 ja 2,** Mehiläishoitajienliitto
- **Mehiläisten historia**, 2016, Maja Lunde
- **Mikä tästä meni, eläinten jälkiä,** 1998, Preben Bang, Preben Dahlstrøm
- **Pikkuötökät talossa ja puutarhassa,** 2006, Lars-Henrik Olsen
- **Luonnon salainen verkosto**, 2019, Peter Wohlleben
- **Televisuaalinen välitila ja lavastajuus - käsiteteoreettinen tarkastelu**, 2019, Taiteen tohtori Kimmo Turunen, väitöskirja

,

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 12 §

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / Jonna Juusola ja Charlotta Tanner

Kaupunginhallitus 24.8.2020 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002373 / Annefred eteläinen.** Lausuntoja pyydettiin 6 kpl saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 HSY	HSY toteaa lausunnossaan, että suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on rakennettu vesihuoltoa. Parhaillaan on käynnissä rakennushanke puistoalueen johtojen siirtämistä varten ja kaavaan on merkitty 10 m rasitealue uudelle linjaukselle. Johtojen uudesta sijainnista on sovittu tiiviissä yhteistyössä kaavoittajan ja HSY:n kesken. Samanaikaisesti asemakaavatyön kanssa on laadittu kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa, minkä perusteella alueelle tarvitaan mm. uusi jätevesipumppaamo. HSY toteaa, että pumppaamo on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle ja se tulee ottaa mukaan kaavaan tarvittavin merkinnöin.	Lausunnon mukainen uusi jäteveden pumppaamo sijoittuu kaava-alueen katualueelle, eikä tarvetta tarkistuksille ole.
NRO 2 Vantaan kaupunginmuseo	ei huomautettavaa	-

NRO 3 Vantaan Energia Oy	Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu Vantaan Energian Sähköverkkojen muuntamotarpeet. Korttelin 52323 osalta muuntamon tarve tulee tutkia tarkemmin suunnittelun edetessä ja lausunnossa todetaan, että varaus kiinteistössä tai puistossa säilytetään. Kaukolämpöjohtojen osalta halutaan, että ne huomioidaan kaavaehdotuksessa ja niille varataan tilaa katualueilta.	Lausunnossa esitetyt asiat on huomioitu asemakaavaehdotuksessa sekä kaavan ohessa laaditussa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa, eikä tarvetta tarkistuksille ole.
NRO 4 Uudenmaan ELY-keskus	Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että esitetty kaavaratkaisu toteuttaa onnistuneesti alueelle laaditun arkkitehtuurikilpailun ideaa urbaanista ympäristöstä. Tiivis rakenne täydentää Aviapoliksen kokonaisuutta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääreen. Lausunnossa on kiinnitetty erityistä huomiota etenkin kaavan meluntorjuntaan sekä hulevesiasioihin. ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että selostuksessa ei ole arvioitu melun ohjearvojen ylittymisen vaikutuksia ihmisten terveyteen ja alueen viihtyisyyteen, eikä riittävästi perusteltu esitettyjä ratkaisuja tai määräyksiä. Lisäksi ELY esittää muutoksia useampaan meluun liittyvään kaavamääräykseen sekä kommentoi alueen puistojen	Lausunnon mukaisesti selostusta on täydennetty etenkin ympäristöhäiriöiden vaikutusten arvioinnin sekä suunnitteluratkaisujen perusteluiden osalta. Myös muutamia meluun liittyviä kaavamääräyksiä on tarkennettu. Ilmanlaadun, parvekkeiden suuntaamisen, hulevesien hallinnan tai ratikan ympäristöhäiriöiden osalta tarvetta tarkistuksille ei katsottu olevan, koska lausunnossa esitetyt asiat on jo huomioitu kaavaehdotuksessa riittävällä tasolla.

	melutilannetta ja toimintojen sijoittamista. AK- ja C-kortteleiden osalta ELY esittää lisättäväksi määräyksiä ilmanvaihdosta mm. korvausilman ottamisesta ja suodattamisesta. Hulevesien johtamisen ja käsittelyn periaatteet ovat asianmukaiset. ELY kuitenkin esittää hulevesisuunnitelman lisäämistä kaavan liitteeksi sekä edellyttää kaavamääräystä rakentamisen aikaisten hulevesien viivyttämisestä.	

NRO 1
Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Lausunto:

Asemakaavan muutos nro 002373, Annefred eteläinen, 52. kaupunginosa, Veromies

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa osin Manttaalitiehen sekä nykyisen kaavan mukaisen Manttaalipuiston pohjoisreunaan, etelässä Äyritiehen, itäosassa Manttaalikujaan sekä lännessä rakenteilla olevaan kortteliin 52127. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa n. 1,5 km ja lentoasemalle n. 2,5 km. Alue sisältää kokonaan kaavamuutoshakemuksen 002373 sekä osan kaavamuutoshakemuksen 002389 alueesta. Asemakaavan muutos tiivistää kaupunkirakennetta ja toteuttaa Aviapoliksen kaavarunkoa. Se on myös joukkoliikenteen runkolinjan ja suunnitteilla olevan Vantaan ratikan linjan varrella.

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

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 56 440 k-m2, keskustatoimintojen 5 000 k-m2 ja yleisten rakennusten 11 000k-m2. Rakentamisen määrä on yhteensä 72 440 km2. AK-kortteleiden tehokkuudet vaihtelevat välillä e=1,8-2,8. Y-korttelissa tehokkuus on n. e=0,4 ja C-korttelissa e=2,3.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on rakennettua vesihuoltoa. Manttaali- ja Rälssipuistossa sijaitsee vuonna 1964 rakennettu muovinen 300 mm runkovesijohto ja betoninen 500 mm runkojätevesiviemäri. Puistoalueella sijaitsevien runkojohtojen lisäksi rakennettua vesihuoltoa on Rälssitiellä (betoninen 300 mm / muovinen 250 mm jätevesiviemäri ja valurautainen 300 mm / muovinen 225 mm vesijohto) ja Manttaalitiellä (betoninen 400 mm hulevesiviemäri, betoninen 500 mm jätevesiviemäri ja muovinen 315 mm vesijohto). Äyritiellä sijaitsee vuonna 1987 rakennettu betoninen 400 mm hulevesiviemäri.

Parhaillaan on käynnissä rakennussuunnitteluhanke puistoalueen johtojen siirtämistä varten, johtuen kaava-alueelle suunnitelluille uusille puistoalueille rakennettavien allasrakenteiden sijoittelusta. Kaavaan on merkitty 10 m rasitealue uudelle linjaukselle. Johtojen uudesta sijainnista on sovittu tiiviissä yhteistyössä kaavoittajan ja HSY:n kesken.

Suunnittelualueelle on rakennettava runsaasti uutta yleistä vesihuoltoa, joka on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Kaavaselostuksessa on esitetty kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan perustuen uuden vesihuoltoverkoston kustannusarvioksi 1,1 M€.

Samanaikaisesti asemakaavatyön kanssa on laadittu kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa, minkä takia alueelle tulevan uuden vesihuoltoverkoston laajuus ja tekniset ratkaisut tunnetaan jo hyvin tarkasti. Uutta

aluetta varten tarvitaan mm. uusi jätevesipumppaamo ja mahdollisesti myös uusi palovesiasema; tämä ratkeaa lähiaikoina. Manttaalitien ja Annefredinkadun risteyksen läheisyyteen sijoittuva uusi jätevesipumppaamo on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. HSY esittää kaava-alueen rajojen muuttamista siten, että pumppaamo vaadittavine piha-alueineen tulisi osaksi kaavaa ja merkittäisiin asiaan kuuluvalla kaavamerkinnällä. Ajantasa-asemakaavasta ei käy yksiselitteisesti ilmi uuden pumppaamon sijaintipaikan nykyinen käyttötarkoitus.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius, puh. (09) 1561 2109.

Jyrki Kaija vt. osastonjohtaja

Vastine:

Asemakaava-alueen rajaa on laajennettu suunnittelun edetessä siten, että koko nykyinen Manttaalitien osuus on otettu mukaan asemakaava-alueeseen. Kaavatyön yhteydessä laaditussa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa uusi pumppaamo on sijoitettu tälle jo ennen nähtävillä oloa kaava-alueeseen lisätylle katualueelle. Tarvetta kaava-alueen rajauksen muuttamiseen ei näin ollen ole. Myöskään kaavamerkintää pumppaamolle ei lisätä, koska pumppaamo sijoittuu katualueelle eikä tontille.

Tarkistukset:

Tarvetta tarkistukselle ei ole, koska lausunnossa esitetyt asiat on jo huomioitu kaavaehdotuksessa.

NRO 2
Vantaan kaupunginmuseo

Lausunto:

ASEMAKAAVAN MUUTOS 002373, 52 VEROMIES /ANNEFRED ETELÄINEN

Vantaan kaupunginhallitus on päättänyt asettaa nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 11.8.2020 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen, 52 Veromies / Annefred eteläinen ja pyytämään siitä tarvittavat lausunnot. Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavatyön tavoitteena on kaupunkimainen, elävä kortteli, johon kuuluu asuinkortteleita n. 1200 asukkaalle, 2 kpl pysäköintitaloja, monitoimirakennus Atomi, jonne sijoittuvat päiväkoti, yhtenäiskoulu ja nuorisotila sekä laaja puistoalue virkistysreitteineen. Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole todettu erityisiä maisemallisia arvoja.

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

Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.
Marjo Poutanen, Museopalveluiden päällikkö
Susanna Paavola, Rakennustutkija

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 3
Vantaan Energia Oy

Lausunto:

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002373
Kaupunginosa 52, Veromies
Kohdealue Annefred Eteläinen

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.

Kaavadokumenttien rakentamistapaohjeessa on huomioitu VES:n muuntamotarpeet asemakaavan suunnittelualueelle. Muuntamot on suunniteltu kortteleihin 52328, 52331, 52333 ja 52329. Korttelin 52323 kohdalla muuntamotarve tulee tarkastella erikseen kohteen kaavatyön edetessä ja sen rakentumisen aikataulun mukaan. Pidetään muuntamovaraus korttelissa 52323 tai sen vieressä puiston puolella voimassa.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöjohtoja liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöjohtojen sijainti, sekä varataan tarvittavat tilat katualeilta uusille kaukolämpöjohdoille. Alueen halkova DN250 johdolle on alustavasti varattu reitti Manttaalikujalle.

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

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa
yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Kunnioittavasti
VANTAAN ENERGIA OY
Tomi Virtanen
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
Antti Hartikainen

LIITTEET:
1. Keskijänniteverkon kartta 1:1500
2. Pienjänniteverkon kartta 1:1500
3. Kaukolämpöverkon kartta 1:4000

Vastine:

Asemakaavassa on huomioitu kaavamääräyksin kiinteistömuuntamoiden sijoittuminen. Paikat on katsottu yhteistyössä Vantaan Energian Sähköverkkojen kanssa. Kiinteistön 52323 suunnittelun etenemisestä ei ole tällä hetkellä tarkempaa tietoa ja muuntamon osalta säilytetään kaavamääräys kiinteistömuuntamon sijoittamisesta korttelin alueelle.

Kaukolämpöjohtojen sijainti on huomioitu kaavan laadinnan yhteydessä ja ne on huomioitu kaavan ohessa tehdyssä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Tilavaraus kaukolämpöjohdoille on varmistettu mm. katupoikkileikkauksin.

Tarkistukset:

Tarvetta tarkistukselle ei ole, koska lausunnossa esitetyt asiat on jo huomioitu kaavaehdotuksessa.

NRO 4
Uudenmaan Ely-keskus

Lausunto:

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, Veromies, Annefred eteläinen, nro 002373
Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Annefred eteläinen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002373). Asemakaava on eteläinen osa asemakaavasta 052500 Aviapolis Urban Blocks, josta Uudenmaan ELY-keskus on antanut lausuntonsa 23.1.2019.

Yhdyskuntarakenne
Esitetty kaavaratkaisu toteuttaa onnistuneesti alueelle laaditun arkkitehtuurikilpailun ideaa urbaanista ympäristöstä. Tiivis rakenne täydentää Aviapoliksen kokonaisuutta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääreen. Kaavaratkaisu on linjassa MAL 2019 tavoitteiden sekä voimassa olevan että valmistelussa olevan yleiskaavan kanssa.

Meluntorjunta
Uudenmaan ELY-keskus on jo Aviapoliksen kaavarunkoluonnoksesta 30.10.2015 antamassaan lausunnossa kiinnittänyt erityistä huomiota alueen meluntorjunnan toteuttamiseen. Lausunnossa on mm. todettu, että vaikka alueen rakentaminen on tulkittavissa täydentävänä, tulee alueen ääniympäristön laatuun kiinnittää asemakaavoituksessa erityistä huomiota. Uuden alueen käsitteen tulkintaan vaikuttaa mm. alueen sijainti muihin alueisiin nähden. Edelleen 23.1.2019 asemakaavan muutosluonnoksesta nro 052500 (AUB-alue) annetussa lausunnossa on kiinnitetty huomiota alueen vaiheittaisen rakentamisen huomioimisesta melumääräyksissä.

Kaavaselostuksen mukaan alueella ylittyvät valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot, eikä niihin päästä kaikilta osin kaavassa esitetyillä kaavamääräyksillä. Kaava-alue ja sen lähialueet ovat kokonaisuudessaan melutasojen ja ilmanlaadun osalta heikot. Melun leviämistä ja sen hallintaa on kaava-aineiston perusteella selvitetty kohtuullisen laajasti. Selostuksessa ei ole kuitenkaan arvioitu melun ohjearvojen ylittymisen vaikutuksia ihmisten terveyteen ja alueen viihtyisyyteen, eikä riittävästi perusteltu esitettyjä ratkaisuja tai määräyksiä.

Melutasojen ja alueen terveellisyyden ja viihtyisyyden kannalta erityisen hankala tilanne on kaavan toteutuessa vaiheittain. Erityisesti koulun piha-alueen melutason ohjearvojen ylittymistä ei voida pitää hyväksyttävänä. Piha-alueella ja katoille sallituilla ulkoalueilla tulee saavuttaa ehdottomasti vaaditut ohjearvot kaava alueen rakentumisen kaikissa vaiheissa. Kaavamääräyksen muotoilua ”vähintään osalla korttelin piha-aluetta” ei voida pitää nykyisessä muodossa riittävänä, varsinkin kun otetaan huomioon Aviapoliksen alueen laatutavoitteet.

Ohjearvo pitää savuttaa merkittävällä osalla piha-aluetta ja erityisesti niillä alueilla, jotka on tarkoitettu oleskeluun tai oppimiseen. Muiltakin osin alueen laatu on vaiheittain toteutettaessa ympäristömelun suhteen huono, vaikka määräyksillä tilannetta on pyritty parantamaan. Asuinhuoneistojen avautumista koskevan määräyksen tulee olla sitova, eikä määräyksen muotoilu voi olla nykyisen kaltainen ”tulee pyrkiä”, mikä ei ole määräys.

Kaavassa tulee myös määrätä, että parvekkeita ei saa sijoittaa meluisille (yli 65 dB LAeq 7-22) julkisivuille. Mikäli parvekkeita joudutaan melutilanteen takia suojaamaan, tulee suojauksen suunnittelussa varmistaa, että ilmanlaatu parvekkeilla ei huononnu ja aiheuta terveyshaittaa. Ohjearvot ylittävillä julkisivuilla parvekkeet on lasitettava.

Rälssipuiston osalta melun ohjearvot ylittyvät osin selvästi. Alueen melutilannetta tulee kohentaa ja antaa tästä riittävät kaavamääräykset. Myös esitettyjen toimintojen sijoittamien alueelle tulee pohtia tarkemmin. Toisella VP-alueella melutilannetta tulee myös kohentaa meluntorjunnalla tms., erityisesti sen käyttötarkoituksen vuoksi.

AK- ja C-kortteleiden osalta tulee antaa riittävät määräykset ilmanvaihdosta mm. korvausilman ottamisesta ja suodattamisesta. Lisäksi ilmanlaadun ja sen vaikutusten osalta tarkastelu tulee tehdä kokonaisuutena. Ei niin, että ilmanlaatua ja niihin liittyviä suositus- ym. etäisyyksiä tarkastellaan katu/väylä kerrallaan.

Tärinän ja runkomelun osalta tulee varmistaa, että raitiotielinjaan tehtävät tärinä ja runkomeluvaimennukset ovat riittäviä haittojen ehkäisemiseksi, eivätkä vaadi tässä kaavassa erillisiä määräyksiä.

Hulevesien hallinta
Hulevesien viivytyksestä on annettu alueittain yleispiirteiset määräykset, joissa viitataan erilliseen hulevesisuunnitelmaan. Kyseinen hulevesisuunnitelma on oletettavasti osa alueelle tehtyä kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa. Osaltaan hulevesien muodostumista rajoitetaan viherkattojen avulla. Hulevesien korttelikohtaiset ja alueelliset viivytysalueet on esitetty selkeästi kaavakartalla.

Hulevesien johtamisen ja käsittelyn periaatteet ovat asianmukaiset. Koska hulevesien viivytysmääräyksissä viitataan erilliseen hulevesisuunnitelmaan, tulisi kunnallistekninen yleissuunnitelma (tai sen sisältämä hulevesisuunnitelma) yksiselitteisyyden vuoksi lisätä liitteeksi asemakaava-aineistoon.

Kaavassa tulee määrätä myös rakentamisen aikaisesta hulevesien viivyttämisestä siten, että Palo-ojaan ei kohdistu samentumishaittoja. Mikäli rakentamisen aikainen hulevesien käsittely on kuvattu hulevesisuunnitelmassa, kaavassa olisi syytä mainita, että hulevesien viivytysvaatimus suunnitelman mukaisesti koskee myös rakentamisen aikaisia vesiä.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI UUDELY: Erika Heikkinen, Kirsi Hellas, Olli Jaakonaho; Elina Kerko, Eeva Kopposela, Larri Liikonen, Marjo Vuola, Henrik Wager

Vastine:

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota erityisesti asemakaavan melu- ja hulevesiasioihin. Kaavaselostusta on päivitetty lausunnon mukaisesti laajasti mm. melun ja muiden ympäristöhäiriöiden vaikutusten arvioinnin osalta. Selostuksen päivityksellä on tuotu selvemmin esiin millä suunnitteluratkaisuilla parannetaan alueen

viihtyisyyttä ja terveellisyyttä suhteessa melun ohjearvoihin. Meluun liittyviin kaavamääräyksiin on tehty muutoksia lausunnon mukaisesti. Koulun ja päiväkodin pihan melutasoihin liittyvää määräystä on tarkennettu muotoon, jossa vaiheittain rakentamisessa tulee huolehtia mahdollisista tilapäisjärjestelyistä ohjearvon mukaisen melutason saavuttamiseksi oleskeluun ja oppimiseen tarkoitetuilla korttelin piha-alueilla. Asuntojen avautumista koskevaa määräystä on tarkennettu muotoon: ”Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen.” Perusteluna tähän on se, että umpikorttelirakenteesta johtuen kaikkia asuntoja ei voida toteuttaa läpitalon huoneistoina. Tällaisia asuntoja ei myöskään synny alueelle kuin muutama. Kaavamääräystä on tiukennettu lausunnon mukaisesti, mutta sillä ei ole haluttu vaikeuttaa umpikortteleiden syntymistä.

Parvekkeiden osalta asemakaavassa on määräys, joka edellyttää, että parvekkeilla ja asuntojen terasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylity. Parvekkeiden lasittamisesta ei ole tarpeen erikseen määrätä, koska tämän määräyksen mukaisena teknisenä ratkaisuna nimenomaan lasittaminen on toteuttajan ensisijainen ratkaisu. Emme näe tarpeen myöskään lisätä määräystä parvekkeiden sijoittamisesta, koska kaavassa jo oleva määräys ohjaa samaan lopputulokseen. Umpikortteleiden melulta hyvin suojatut pääoleskelualueet syntyvät sisäpihoille ja asunnon oma ulkotila täydentää tätä.

Lausunnossa on otettu kantaa myös puistojen melutilanteeseen. Puiston toimintojen määrääminen kaavalla ei ole tässä tapauksessa tarkoituksenmukaista, koska puistosuunnittelu on jo käynnissä. Puistojen meluarvot on huomioitu toimintojen sijoittamisessa mm. siten että Rälssipuisto on esitetty puistosuunnitelmassa pääosin hulevesien hallinnan alueeksi ja Annefredinpuistoon on sijoitettu oleskelun päätoiminnot. Annefredinpuiston toimintojen tarkempi sijoittuminen ja mahdollinen melusuojaus tarkastellaan toteutussuunnittelun yhteydessä. Kaupunkiviljelyn kaavamerkintä on sijainniltaan ohjeellinen. Leikkipaikan osalta melutilannetta arvioidaan ja se on tarkoitus sijoittaa uuteen paikaan tai toteutetaan vasta kun melutaso on riittävän alhainen.

Ilmanlaadun ja pienhiukkasten osalta asemakaavassa on esitetty määräys Y-kortteliin, joka toiminnoiltaan määritellään herkäksi kohteeksi. AK- ja C-kortteleiden osalta määräystä ei ole nähty tarpeelliseksi, koska alueet sijoittuvat sekä nyky- että ennusteliikenteen mukaisia suositusetäisyyksiä kauemmas pienhiukkasia aiheuttavista liikennelähteistä. Äyritien osalta asuinrakennukset sijoittuvat kadun varteen, mikä on suositusetäisyyttä (10 m) lähempänä, mutta ei ristiriidassa ohjeiden mukaisen minimietäisyyden kanssa.

Vantaan raitiotiesuunnittelussa on linjattu, että asemakaavoitettujen alueiden kohdalla raitiotiesuunnitelma huomioi teknisin vaatimuksin ympäröivän maankäytön. Tämä sisältää tärinän ja runkomeluvaimennukset haittojen ehkäisemiseksi.

Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa laadittu yleispiirteinen hulevesisuunnitelma sisältyy rakentamistapaohjeeseen. Kaavamääräyksellä viitataan erilliseen, rakennuslupasuunnitteluvaiheessa tehtävään tarkempaan korttelikohtaiseen hulevesisuunnitelmaan. Työmaa-aikaisista hulevesistä on ohjeistettu/kirjattu selostuksessa tarkemmin ja viitattu RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa linjattuihin menetelmiin. Puistosuunnittelussa työmaa-aikaisia hulevesiä on huomioitu muun muassa skeittipuiston tilan väliaikaisella käytöllä työmaavesien käsittelemiseksi.

Tarkistukset:

Lausunnon mukaisesti selostusta on täydennetty etenkin ympäristöhäiriöiden vaikutusten arvioinnin sekä suunnitteluratkaisujen perusteluiden osalta. Myös muutamia meluun liittyviä kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Ilmanlaadun, parvekkeiden suuntaamisen, hulevesien hallinnan tai ratikan ympäristöhäiriöiden osalta tarvetta tarkistuksille ei katsottu olevan, koska lausunnossa esitetyt asiat on jo huomioitu kaavaehdotuksessa riittävällä tasolla.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asemakaavan muutos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa kaupungin maalle uutta asuntokerrosalaa n. 4 000 k-m^2 (n. 100 asuntoa, n. 130 - 140 asukasta).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 230 €), yhteensä 22 230 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002417 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Aviapolis eteläinen
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 230 €), yhteensä 22 230 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 1.6.2020 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002417 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Aviapolis eteläinen
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja

c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 230 €), yhteensä 22 230 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja 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 1.6.2020 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 5 kappaletta.

- Vantaan Energia halusi, että maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti huomioidaan ja lisätään alueelle kolmas muuntamo C-korttelin Turbiinitien puoleiselle alueelle.
- HSY pyysi, että selostuksen vesihuollon esisuunnitelma sekä kustannus- ja määrätiedot on päivitettävä uusimman rakennussuunnitelman mukaiseksi.
- HSL:llä ei ollut uutta lausuttavaa.
- Finavia Oyj muistutti, että kohteen sijainti edellyttää tehokkaita ääneneristysratkaisuja. Tuleville asukkaille alueen äänimaiseman informoiminen tulisi kohteen toteuttamisessa huomioida.
- Uudenmaan ELY-keskus muistutti, että asemakaavan muutosalueen melutilanne huomioiden ja alueelle suunnitellut herkät toiminnot (päiväkoti) huomioon ottaen melusuojaukseen ja -määräyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kohteessa on hyvä pyrkiä uuden alueen melun ohjearvoihin.

Tehdyt tarkistukset
Lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia selostukseen ja kaavakartalle lisätty kolmas ohjeellinen muuntamon paikka. AK-korttelin etelälaitaan, aukion pohjoispuolelle, on lisäksi lisätty yleisen jalankulun alue. Teknisenä tarkistuksena korjattiin ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue, korttelialueeksi ja lisättiin sille tontinnumero.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Selostukseen on päivitetty vesihuoltoa koskevat kohdat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 3.11.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002417 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Aviapolis eteläinen

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 3.11.2020
- Lausunnot ja vastineet 3.11.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 3028975,
asemakaava-arkkitehti Merja Häsänen, p. 050 3028958
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002417 AVIAPOLIS ETELÄINEN

VEROMIES

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 3.11.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002417. Kaavoitus on tullut vireille 22.2.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 52320 sekä katu- ja torialueet kaupunginosassa 52 Veromies. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 52320 sekä katu- ja torialueet kaupunginosassa 52 Veromies).

Tonttijako: Kortteli 52320 kaupunginosassa 52 Veromies.

Tonttijaon muutos: Kortteli 52320 kaupunginosassa 52 Veromies.

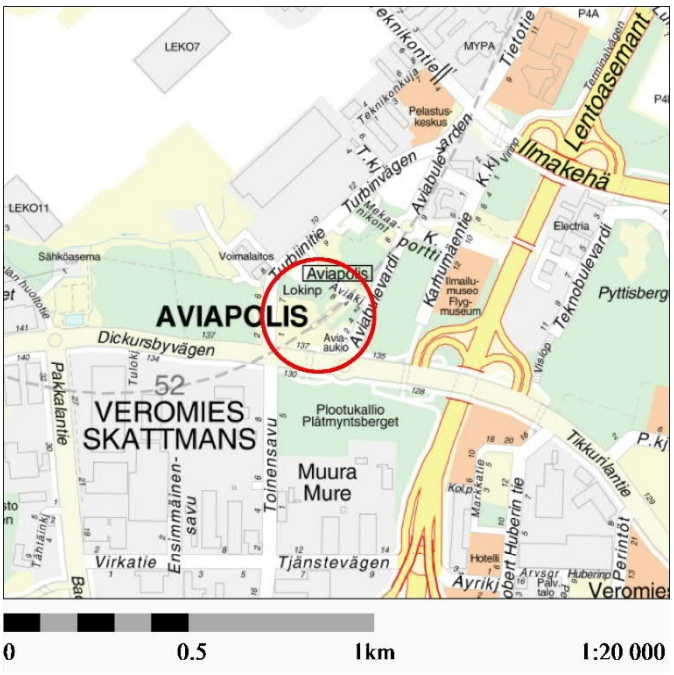
Asemakaavan muutoksella nostetaan asuinrakentamisen määrää palvelujen asiakaspohjan vahvistamiseksi, laajennetaan Avia-aukiota sekä muutetaan korttelin muita järjestelyjä. Liike- ja toimistorakentamisen määrä ei juuri muutu. Tonttijakoa uudistetaan.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija:

Merja Häsänen, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 3028958.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Aviapolis-aseman eteläisen sisäänkäyntirakennuksen ympärillä. Aluetta rajaavat pohjoisessa Aviakuja ja Lokinpuisto, idässä Aviabulevardi, etelässä Tikkurilantie ja lännessä Turbiinitie.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- KOy Aviatontti IV:n ja Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.1.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002417.
- Kaavaan liittyy Vantaan kaupungin kaavamuutoshakemus
- Kaavoitus tuli vireille 22.2.2019.
- Mielipiteet pyydettiin 14.3.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Lausunnot pyydettiin 31.8.2020 mennessä. Niitä saatiin 5 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 20
3.3. Asemakaavan tavoitteet 21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 23
4. Asemakaavan kuvaus 31
4.1 Kaavan rakenne 31
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 32
4.3 Aluevaraukset 33
4.4 Kaavan vaikutukset 37
4.5 Ympäristön häiriötekijät 41
5. Asemakaavan toteutus 42
6. Kaavatyöhön osallistuneet 42
7. Asemakaavan seurantalomake 43
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 45
9. Muu suunnitelma-aineisto 55

LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Aviapoliksen kaavarunko, kaupunginvaltuusto 18.4.2016.
- Aviapolis, Veromiehen verkot, 052700, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2018.
- Raide-Jokeri 3:n alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, WSP Finland Oy.
- Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelma, LiCon-AT Oy, MA-arkkitehdit Oy, WhiteNight Lighting Oy, 12.10.2018, tekninen lautakunta 6.11.2018.
- Vantaan arkkitehtuuriohjelma, kaupunginvaltuusto 11.5.2015.
- Resurssiviisauden tiekartta, kaupunginvaltuusto 18.6.2018.
- Baanaverkko Vantaalla, WSP Finland Oy, 17.1.2019.
- Aviapolis Core -viitesuunnitelma, C. F. Möller Architects, kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019.
- Aviapolis South Block, Tuulisuusselvitys, WSP 15.4.2019.
- Aviapolis South Block meluselvitys, Akukon Oy, 20.9.2019.
- Poikkeamispäätös LP-092-2019-02308, 3.9.2019.
- Kaupunkikuvaneuvottelukunta 27.6.2019 § 41. Lausunto rakennuslupahakemukseen: Kiinteistö Oy Aviatontti IV, Aviapolis South Block.

1. TIIVISTELMÄ

Eteläisemmän Aviapolis-aseman lähiympäristön keskeiseksi aiheeksi muodostuu nykyistä laajempi Avia-aukio, jonka ympärille palvelut sijoittuvat. Nykyinen asumisen rakennusoikeus nousee 8 100 k-m^2:lla 33 100 k-m^2:iin, mikä sijoittuu sekä asuinkerrostalojen korttelialueelle AK että keskustatoimintojen korttelialueelle C. Asumisen määrää kasvattamalla edistetään palvelujen määrää ja monipuolisuutta aseman vierellä. C-alueelle sijoittuu myös toimisto-, liike- ja palvelutiloja yhteensä 11 700 k-m^2:n verran. Korttelin 52320 kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 44 850 k-m^2. Alueen laajuus on 3,1 ha.

C-alueelle, aukion etelälaidalle sijoittuu 16-kerroksinen asuintorni, jonka maantasokerroksessa on liike-, palvelu- ja/tai asukkaiden yhteistiloja. Asuintornin 15-kerroksinen ”sisar” sijoittuu liikerakennuksen pohjoispuolelle. Pohjoistornin alimmat, osin kellarikerrokset, ovat pääasiassa varastoja. Tornien asuntojakauma painottuu pieniin asuntoihin, minkä vuoksi kaavamääräyksin edellytetään yhteisten oleskelutilojen rakentamista. Torneihin sijoittuu n. 310 asukasta.

Avia-aukion pohjoispuolella on n. 600 asukkaan asuinkerrostalot, joiden rakennusoikeus on yhteensä 23 800 k-m^2. Aukion laidalle sijoittuu liike- ja palvelutiloja ja Aviakujan varrelle joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Asuntojakauma painottunee yksiötä suurempiin asuntoihin. Jotta korttelialueesta saadaan kaupunkimainen, määrätään, että rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen, värityksen ja materiaalien tulee olla erilaisia eri rakennuksissa ja että kerrosluvultaan erilaiset rakennusosat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia. Alueen keskellä on yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue ET, jossa on Kehäradan huoltokuilu.

Autopaikkavaade koko korttelissa on yhteensä 347 kpl. Autopaikat sijoittuvat pääosin autopaikkojen korttelialueelle LPA. Osa C-alueen autopaikoista sijoittuu kellariin.

Lokinpuistosta johtaa Avia-aukiolle yleiselle jalankululle varattu reitti istutuksineen. Reitti kulkee osin asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen AH ja osin C-alueen halki. AH-alueelle tulee sijoittaa peli- ja/tai leikkialueita sekä istutuksia.

Resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti asemakaavassa on esitetty vaatimuksia myös säilytettävistä ja istutettavista puista, varautumisesta sähköautoihin, vihertehokkuuden laskemisesta sekä asukkaiden yhteisöllisten tilojen rakentamisesta.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Aviapolis-aseman eteläisen sisäänkäynnin ympärillä. Alue rajautuu etelässä Tikkurilantiehen, lännessä Turbiinitiehen, idässä Aviabulevardiin ja pohjoisessa Aviakujaan ja Lokinpuistoon. Kaavamuutosalue sijoittuu osoitteeseen Aviabulevardi 4 sekä Avia-aukiolle.

Alueella sijaitsee kehäradan Aviapoliksen aseman maanpäällinen sisäänkäynti ja aseman ilmanvaihtohormien suojakuorirakennelma. Molemmat on rakennettu vuonna 2015.

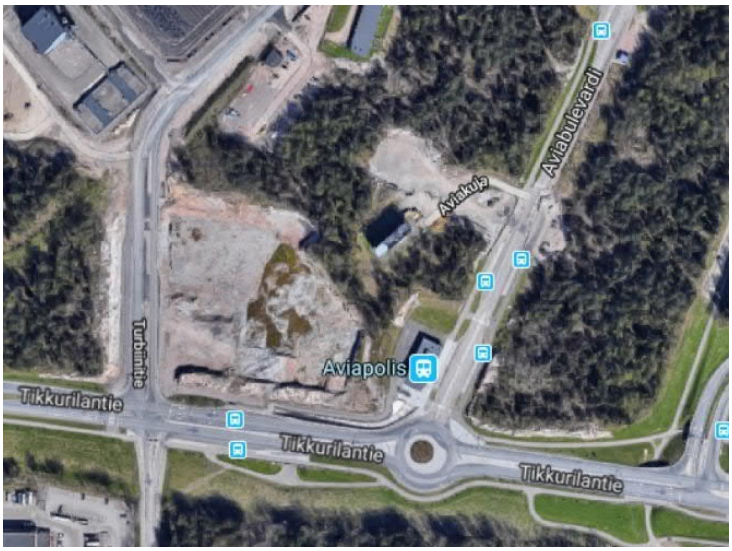
2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu laajalle reunamuodostumaselänteelle. Selänteen pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen alueella virtaavat, Vantaan- ja Keravanjokeen laskevat ojat, Pytinoja ja Palooja.

Veromiehen kaupunginosaan on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat ja sivuavat tiet ovat ajan kuluessa muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi niin äänimaailmaltaan kuin laajuudeltaan. Katuverkko on harva ja korttelikoko valtaisa. Rakentamatta jääneet maa-alueet ovat osittain vehreitä, luonnonvaraisia metsiköitä. Maaston korot vaihtelevat +39,5 ja 51 metrin välillä.

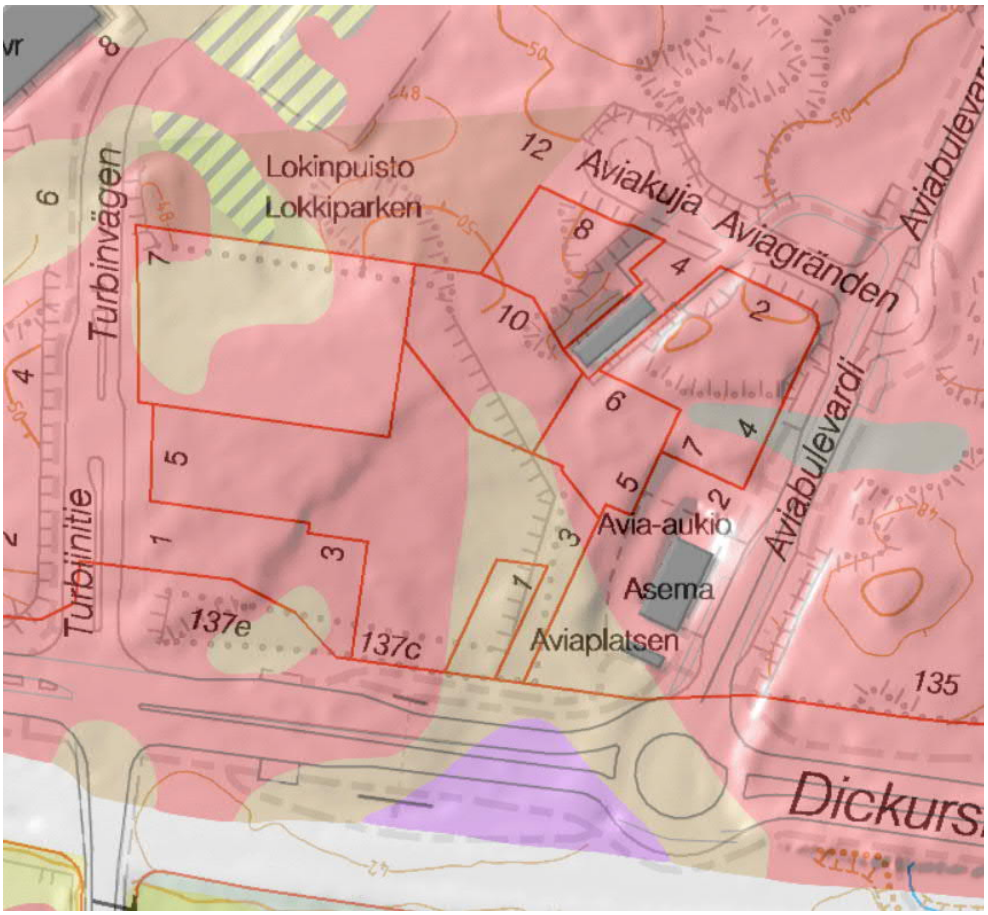
Suunnittelualue on lentokentän vieressä ja pääasiassa lentomelun L_{den} 55 dB ulkopuolella. Ainoat rakennukset ovat asemarakennus ja rautatietunnelin huoltokuilurakennus. Metsä on alueen eteläosasta kaadettu ja kallio louhittu.



Suunnittelualue vuoden 2019 ilmakuvassa (Google).

Kuvassa Aviakuja on rakenteilla. Nykyisin se on valmis.
Turbiinitielle päin avautuu laaja kallio-louhos.
Kehäradan huoltokuilun ympärillä on vielä metsää.

Maaperä- ja pohjavesiolosuhteet



Pintamaalajikartan mukaan kaavamuutoksen alue sijoittuu suurimmaksi osaksi kallioalueelle; kallionpinta sijaitsee korkeintaan metrin syvyydellä ja tulee paikoin esiin kalliopaljastumina, suuri osa alueesta on louhittu. Kaava-alueen eteläosassa sekä luoteiskulmassa on yhteensä kolme moreenialuetta. Aviabulevardin suunnalta alueelle ulottuu kapea täytemaan/rakennetun alueen kaistale. Alueen pohjoispuolella, Lokinpuiston tuntumassa sijaitseva kaksoismaalajialue, jossa on päällimmäisenä kerroksena turvetta ja sen alla hiekkaa, ulottuu juuri ja juuri kaava-alueen rajalle. Alueella on tehty kalliolouhintatöitä ja tämänhetkinen maanpinnan taso vaihtelee noin +39,5:n ja +51,0:n välillä mpy.

Alueella ei ole juurikaan tehty tarkempia pohjatutkimuksia.

Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Kohteessa ei ole sellaisia pohjaveden havaintoputkia, joista suoritetaan pohjaveden pinnan tarkkailua. Yhdestä pohjaveden havaintoputkesta on tehty mittauksia vuosina 2007 – 2010, jolloin vedenpinta on ollut tasolla +44,54 – +47,20.

Rakennettavuus maaperän suhteen sekä geotekniset rakentamisrajoitteet

Tiedossa ei ole, onko alueella pilaantuneita maa-aineksia. Rakentamista rajoittaa kuitenkin aivan kohteen alapuolella lounaasta koilliseen kulkeva kehäradan tunneli, jonka läheisyyteen rakentamisesta on annettu ohjeita Vantaan kaupungin, Liikenneviraston ja Pöyry Finland Oy:n yhteisessä ohjeessa: https://vampatti.vantaa.fi/info/maanalaiset/Rakentaminen_Keharadan_rautatietunnelin_laheisyyteen_04042014.pdf

Samansuuntaisesti kehäradan kanssa kulkee maan alla myös tietoliikennekaapeli. Alueen koillisosaan sijoittuu kaukolämpöjohtoja.

Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniset rakenteet voidaan perustaa kallion- tai maanvaraisesti. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitseva kehärata sekä sen asettamat louhinnan rajoitukset (alaraja, tärinä).

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Veromiehessä asui vuoden 2019 alussa 630 henkeä. Veromiehessä on lähes yhtä paljon 0 – 6 -vuotiaita (8,3 %) kuin Vantaalla keskimäärin, mutta 7 – 15 -vuotiaita (2,4 %) sekä yli 65-vuotiaita (2,4 %) on huomattavasti vähemmän. Myös työikäisten (16 – 64 -vuotiaiden) osuus on reilusti suurempi kuin Vantaalla keskimäärin, 87 %. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 19 382 henkeä, missä on kasvua reilut 1 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Perheellisiä asuntokuntia Veromiehessä on vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuutena. Veromiesläisten keskitulot ovat hieman keskimääräistä pienemmät, vaikka työllisten osuus on suurempi. Asuntotuotannosta puolet on omistusasuntoja, puolet vuokraasuntoja. Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy myös väestössä, sillä asukkaista enemmän kuin joka kolmas on ulkomaan kansalainen. Vieraskielisten osuus onkin kasvanut 35,6 %:iin.

Aviapoliksen kaavarungossa (2016) on varauduttu noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Aviapolis-asemien ympäristöön on arvioitu sijoittuvan noin 2 000. Arvio tultaneen hieman ylittämään.

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen suuralueella työpaikkamäärän lisäys vuodesta 2005 vuoteen 2014 on ollut ylivoimaisesti Vantaan suurin, 6 960 työpaikkaa, lähes 25 prosenttia. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkamäärän kasvusta oli 55 prosenttia. Aviapoliksen 35 600 työpaikasta yli kolmannes oli Veromiehen kaupunginosassa, viidennes Pakkalassa ja toinen viidennes Lentokentällä. Vuosina 2006–2014 Veromiehen työpaikkamäärä kaksinkertaistui. Myös Pakkalassa kasvu oli suurta. Lentokentän työpaikoista on vuosien 2006–2014 aikana hävinnyt yli kolmannes. Ison osan tästä muutoksesta selittää Finnairin pääkonttorin muutto Veromiehen kaupunginosan puolelle vuoden 2014 aikana.

Aviapoliksen työpaikoista lähes joka kolmas oli kuljetuksen ja varastoinnin, joka neljäs kaupan ja joka kymmenes teollisuuden toimialalla. Vuoden 2014 aikana Aviapoliksen suurin työpaikkalisäys tuli Veromiehen kaupunginosaan. Toimialoista Veromiehessä kasvoi eniten kuljetuksen ja varastoinnin sekä hallinto- ja tukipalvelujen työpaikkamäärä. Kuljetuksen ja varastoinnin työpaikat lisääntyivät Veromiehessä lähes saman verran kuin ne vähenivät Lentokentällä. Kaupan työpaikat vähenivät vuonna 2014 liki kuudella sadalla. Yli puolet kaupan vähennyksestä kohdistui Veromieheen ja merkittävä osa myös Tammistoon ja Pakkalaan. Vuosien 2009–2014 aikana suurin työpaikkakasvu Aviapoliksen suuralueella on ollut rakentamisen toimialalla, jolla työpaikkamäärä yli kaksinkertaistui. Myös liike-elämän palvelujen työpaikat lisääntyivät selvästi, liki kolmanneksella. Rakentamisen työpaikat kasvoivat eniten Veromiehessä, jonne kasvusta sijoittui liki kolme neljännestä.

Aviapoliksen suuralueella määrällisesti eniten työpaikat vähenivät vuosina 2009–2014 teollisuudessa, vähennystä oli yli viidennes toimialan työpaikoista. Kaksi kolmannesta teollisuuden työpaikkakadosta kohdistui Lentokentälle ja kolmannes Viinikkalaan. Myös kuljetuksen ja varastoinnin työpaikkamäärä väheni koko suuralueella.

Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja Veromiehen toimistokokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Kaupunginosassa on myös hotelleja, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Veromiehessä sijaitsee Kehäradan Aviapoliksen asema. Lentokentällä on oma asemansa.

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

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000 – 60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Aviapolis-asemien ympäristöön on arvioitu sijoittuvan noin 10 000.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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

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

Veromiehen kaupunkikuva on alkanut muuttua kaupunkiasumisen suuntaan Perintötien molemmin puolin. Muutos jatkuu.

Virkistys

Aviapolis-aseman pohjoisen sisäänkäyntirakennuksen edustalla on jo rakennettu Tiiranpuisto ja sen läheisyydessä Karhumäenkallio. Lentoasemantien itäpuolella on komea kallio Pyttisberget ja Tikkurilantien eteläpuolella Plootukallio. Kaavamuutosalueen luoteispuolella on Lokinpuisto, jota ei ole rakennettu. Kehä III:n eteläpuolella on viihdekeskus Flamingo kylpylöineen ja ravintoloineen. Muutoin virkistysmahdollisuudet ovat niukat.

Liikenne

Autoliikenne

Veromiehen pääkatu- ja tieverkkoa on täydennetty ja parannettu viimeksi v. 2015 ja verkko on liikenteen toimivuuden osalta tällä hetkellä riittävä. Raskaan liikenteen osuus on melko suuri; esim. Tikkurilantiellä n. 8 % liikennemäärästä. Osana Aviapolis-kaavarunkotyötä alueelle laadittiin liikenneselvitys, jossa tutkittiin tavoiteltavan asukas- ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta liikennemääriin ja katuverkon kapasiteetin riittävyyttä lisääntyvään liikennemäärään. Selvityksen mukaan kaavarungon mukainen liikenneverkko toimii vuoden 2040 ja 2055 arvioiduilla liikennemäärillä (Ramboll, 2016). Kaavarungon liikenneselvitystä on tarkennettu Aviapoliksen alueen liikenneverkkoselvityksellä (Sitowise, 2019).
Kaavamuutosalue tulee liittymään Turbiinitien ja Aviakujan-Aviabulevardin kautta Tikkurilantielle ja Lentoasemantielle, joiden kautta on yhteys seudulliseen päätieverkkoon, mm. Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle.

Kävely ja pyöräily

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

Ympäröivillä katualueilla on yleensä vain tien toisella puolen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, kuten esimerkiksi Avibulevardilla tällä hetkellä. Tikkurilantiellä se on paikoin tien molemmin puolin. Tikkurilantien etelälaidalla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on vuonna 2025 osa pyöräilyn laatukäytävää (Tikkurila - Kivistö). Pyöräilyn laatukäytävä tulee myös Turbiinitielle.

Joukkoliikenne

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

Alueella on hyvät bussiyhteydet. Aviapolis-aseman eteläisen asemarakennuksen viereen Aviabulevardille tulee bussiliikenteen terminaali. Nykyisin siinä on bussipysäkit.

Suunnitteilla on Vantaan raitiotie, jonka linjaukseen ja pysäkkeihin varaudutaan Aviabulevardilla.

Vesihuolto

Kaava-alueen lähistöllä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Kaava-alueen eteläpuolella Toisellasavulla sijaitsee vuonna 2010 rakennettu DN 225 vesijohto. Kaava-alueen itäpuolella Aviabulevardilla sijaitsee vuonna 2012 rakennettu DN 225 vesijohto. Kaava-alueen pohjoispuolella Aviakujalla sijaitsee vuonna 2018 rakennettu DN 225 vesijohto. Alue kuuluu nykyisin Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +82.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen eteläpuolella Toisellasavulla sijaitsee vuonna 2010 rakennettu DN 250 jätevesiviemäri. Kaava-alueen itäpuolella Aviabulevardilla sijaitsee vuonna 2012 rakennettu DN 250 jätevesiviemäri. Kaava-alueen pohjoispuolella Aviakujalla sijaitsee vuonna 2018 rakennettu DN 160 jätevesiviemäri. Alueen jätevedet johdetaan Veromiehen runkoviemäriin. Runkoviemäristä vedet johtuvat Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen eteläpuolella Tikkurilantiellä on vuonna 2015 rakennettu DN 300 hulevesiviemäri. Kaava-alueen itäpuolella Aviabulevardilla on 2012 rakennettu DN 500 hulevesiviemäri. Kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 2018 rakennettu DN 300 vesijohto. Turbiinitiellä sijaitsee DN 300 hulevesiviemäri, jonka omistaa tällä hetkellä Finavia.

Hulevedet johtuvat Tikkurilantien hulevesiviemäriä pitkin Perintötielle ja sieltä Äyritielle, josta ne johtuvat Palo-ojan ja Kattilanojan kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Aviabulevardin, Aviakujan ja Tikkurilantien katualueilla. Aviakujalta kaukolämpöjohto ulottuu Kehäradan huoltokuilulle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijänniteverkon kaapeleita on Aviabulevardin ja Tikkurilantien katualueilla. Pienjännitemaakaapeleita on Tikkurilantien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu/Pienhiukkaset

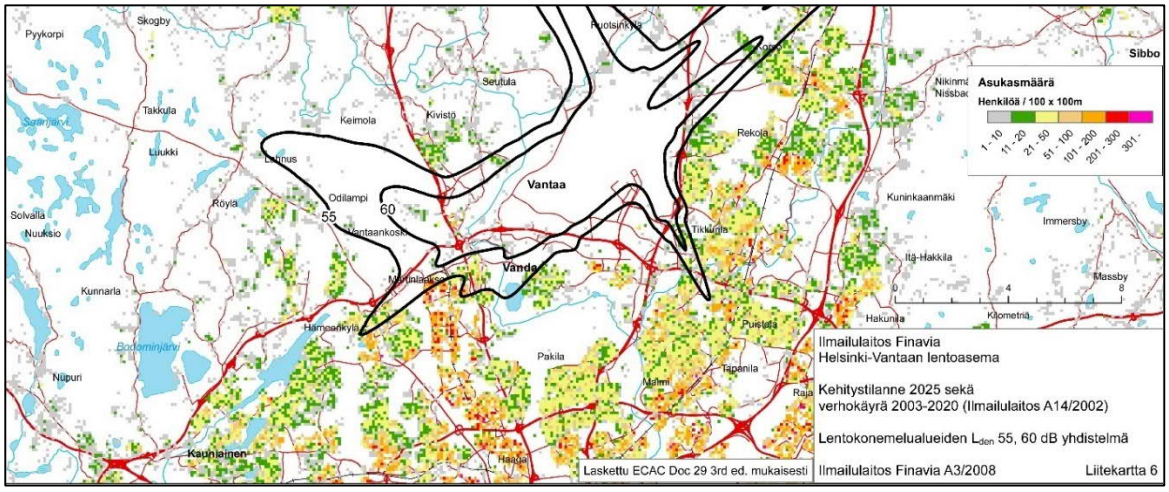
Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua niistä riittävän etäälle. Vuodelle 2030 arvioidut liikennemäärät ovat Tikkurilantiellä Turbiinitien ja Aviabulevardin välillä n. 10 310 ajon./vrk, Tikkurilantiellä Aviabulevardista itään n. 10 780 ajon./vrk, Avia-bulevardilla Aviakujasta pohjoiseen n. 4 150 ajon./vrk, Aviabulevardilla joukkoliikenneterminaalin kohdalla n. 5 280 ajon./vrk, Aviakujalla n. 990 ajon./vrk sekä Turbiinitiellä n. 11 550 ajon./vrk.

Asuinrakennusten suositusetäisyys ajoradan reunasta on 20 metriä (min. 7 m), kun liikennemäärä on 5 000 – 10 000 ajon./vrk ja 40 m (min. 14 m), kun liikennemäärä on 10 000 – 20 000 ajon./vrk.

Herkillä kohteilla, kuten päiväkodilla, etäisyydet ovat 40 m (min. 20 m), kun liikennemäärä on 5 000 – 10 000 ajon./vrk, ja 80 m (min. 40 m), kun liikennemäärä on 10 000 – 20 000 ajon./vrk.

Liikenne- ja lentomelu

Kaava-alue sijaitsee osittain molemmilla lentomeluvyöhykkeillä m2 ja m3. Vantaan karttapalvelun tieliikenteen päivämelu 2016 -kartassa Tikkurilantien varressa suunnittelualueen etelälaidalle kohdistuu 60 - 65 dB:n tieliikennemelu, kun alueen sisäosassa melu on 50 - 55 dB. Suunnittelualue on osittain yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3, Lden 50 - 55 dB sekä lentomeluvyöhykkeellä m2, Lden 55 – 60 dB. Rakennusjärjestyksen mukaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on tällöin oltava lentomeluvyöhykkeellä m3 ΔL ≥32 dB ja toimistotilojen ΔL ≥28 dB ja lentomeluvyöhykkeellä m2 ΔL ≥35 dB ja toimistotilojen ΔL ≥32 dB.



Ote lentomelun verhokäyrästä / Finavia. Suunnittelualuetta leikkaa lentomelukäyrä 55 dB.

Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä alueelle laadittiin koko kaavarunkoalueen kattava meluselvitys vuosille 2040 ja 2055 (Ramboll, 2016). Meluselvityksessä tutkittiin tavoiteltavan asukasmäärän ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta alueen liikennemääriin ja niiden aiheuttamiin melutasoihin. Selvityksessä arvioitiin myös tulevien uudisrakennusten heijastusvaikutuksia melutasoihin siinä määrin kuin se on ollut mahdollista. Meluselvitys pohjautui kaavarungon liikenneselvityksen liikenne-ennustemääriin. Selvityksessä todettiin, että mm. juuri tämä suunnittelualue edellyttää melusuojausta.

Tieliikenteen päiväajan meluennuste 2040, Aviapoliksen kaavarungon meluselvitys /Ramboll, 2016.

Katuverkon liikennemääräennustetta on tarkennettu vuoden 2019 aikana. Uudet ennusteluvut on kerrottu edellisessä kohdassa Ilmalaatu/ Pienhiukkaset.

Seveso-laitokset

Veromiehen kaupunginosassa ei sijaitse vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. Seveso-laitoksia), jotka ovat Tukesin valvonnassa. Kaupunginosan läheisyydessä sijaitsee kuitenkin useampia Tukesin valvonnassa olevia lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitoksia. Suunnittelualuetta lähin laitos on Vantaan Energia Oy:n lämpölaitos Turbiinitien länsipuolella.

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

2.1.4 Maanomistus

KOy Aviatontti IV omistaa kiinteistöt 92-423-4-44-M0543, 52-320-1, 52-320-2, 52-320-3, 52-320-4, 52-320-5, 52-320-6, 52-320-7, 52-320-8 ja 52-320-9.

Vantaan kaupunki omistaa kiinteistöt 92-52-9902-2 (Avia-aukio) ja 92-52-9901-45 (osa Turbiinitietä).

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

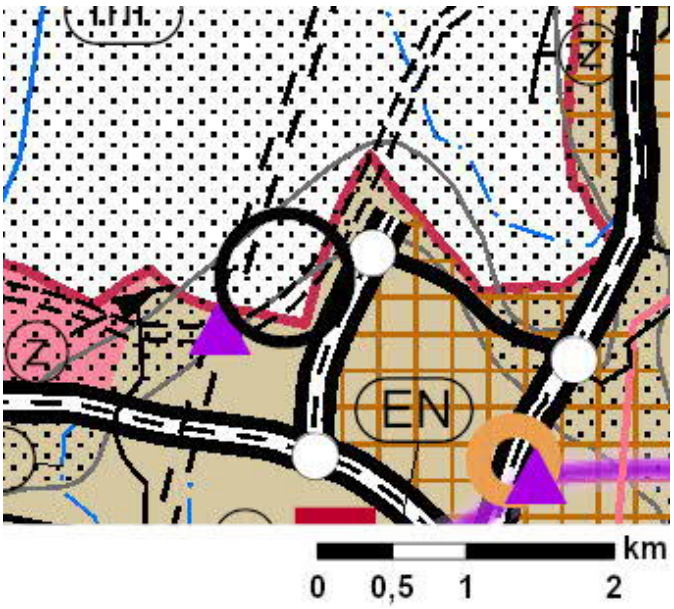
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava



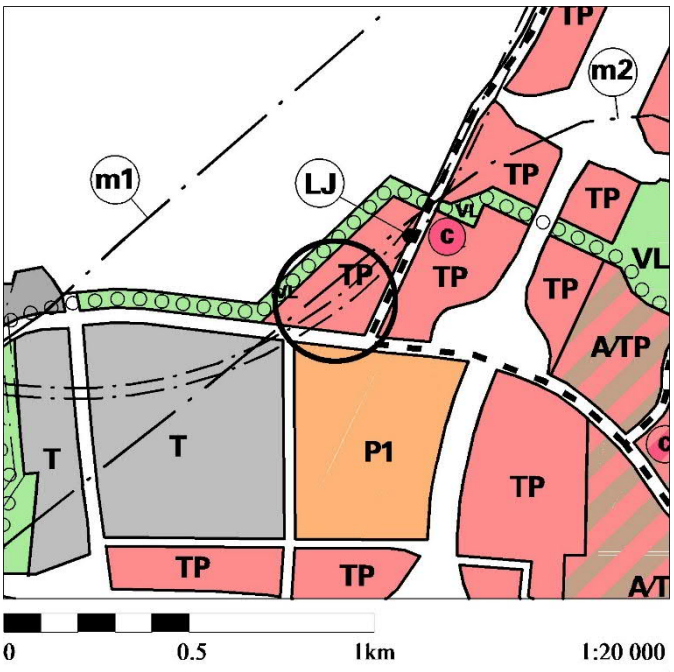
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta ja liikennealuetta (lentokenttäalue). Alue on lentomelualuetta 1 (L_{den} 55-60 dB).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

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

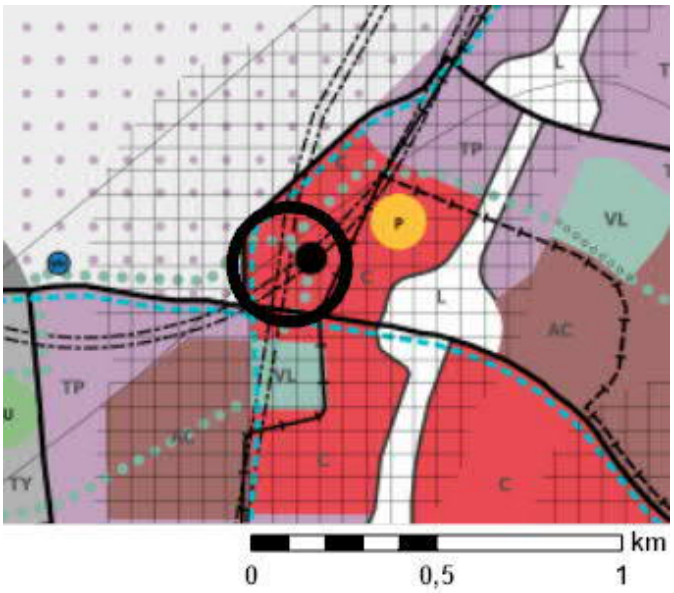
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa työpaikka-aluetta (TP) ja virkistysaluetta. TP-aluetta halkoo liikenneväylän tunneliosuus sekä lentomeluvyöhyke m2 (L_{den} 55-60 dB). Aluetta sivuaa joukkoliikenteen terminaali (LJ) ja ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Lähialueella on myös merkintä keskustatoimintojen alakeskuksesta (c).

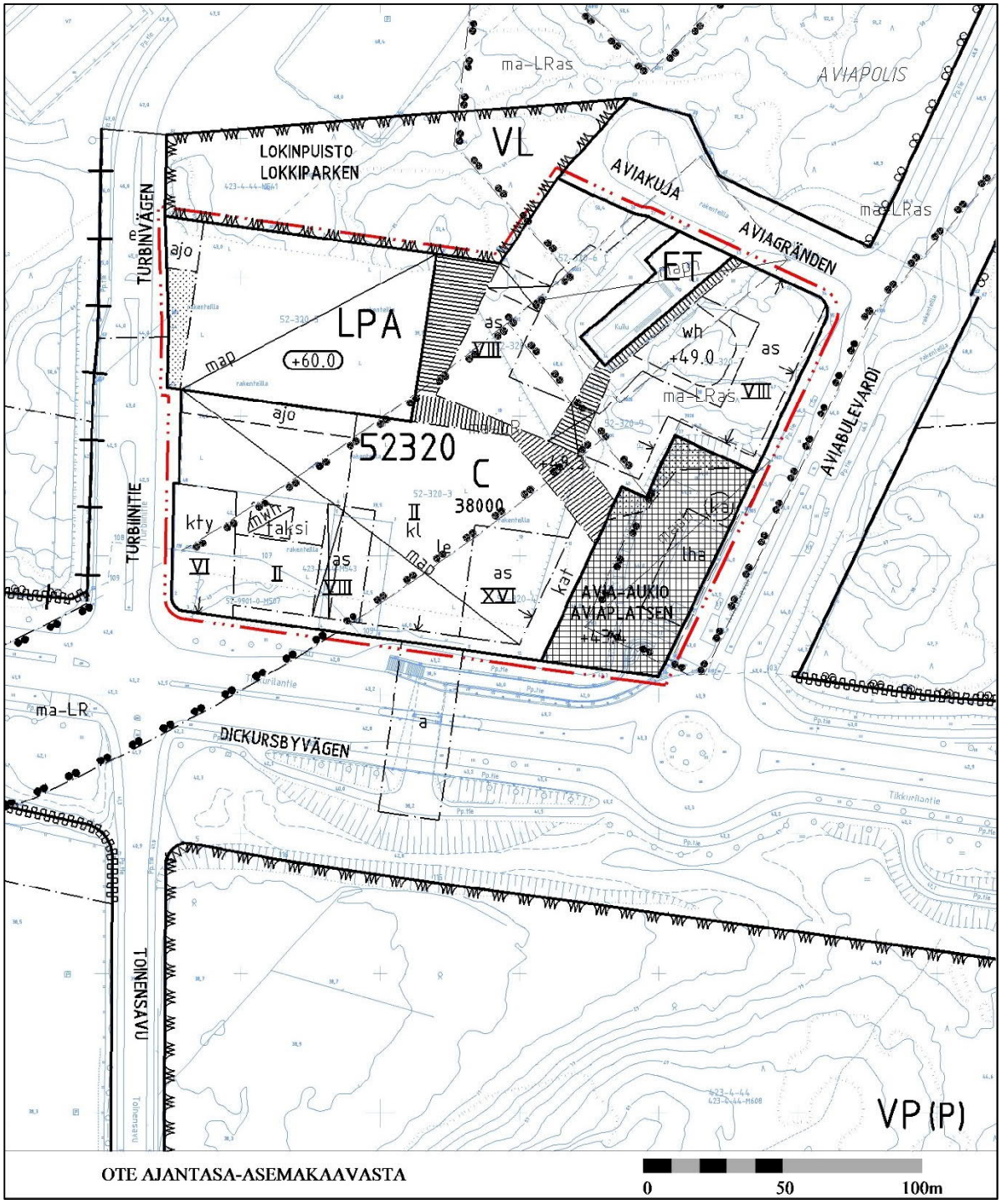
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavaluonnos 2020



Alue on kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä (ruuturasteri), jolla sijaitsee rautatieasema (musta pallo). Alueen halki kulkee virkistysalueyhteys (vihreä palloviiva) ja Turbiinitien varressa pyöräilyn baana. Aluetta sivuaa raitiotie Aviabulevardilla. Maan alla on merkinnät raskaan raideliikenteen tunneliosuuksille.

Asemakaava



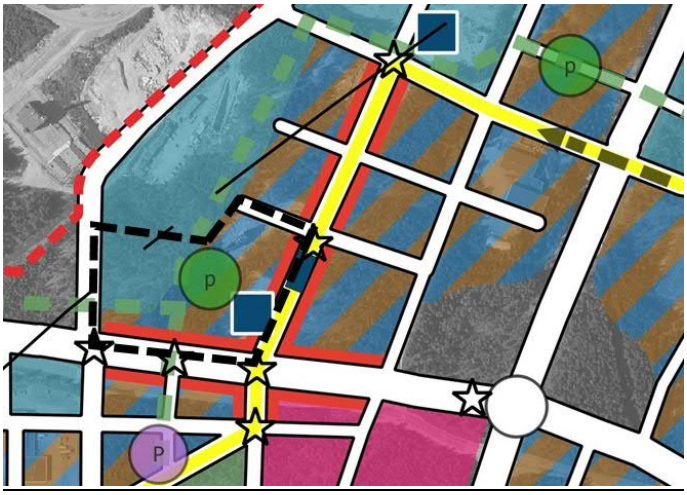
Asemakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen (C), autopaikkojen (LPA) ja yhdyskuntatekнistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET) korttelialueiksi sekä katuaukioksi/toriksi. C-alueen kokonaisrakennusoikeus on 38 000 k-m^2, josta asumisen osuus on enintään 25 000 k-m^2, toimistotilojen osuus vähintään 5 000 k-m^2 ja liike- ja palvelutilojen osuus vähintään 5 000 k-m^2.

Rakennuskielto

Alueella on rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

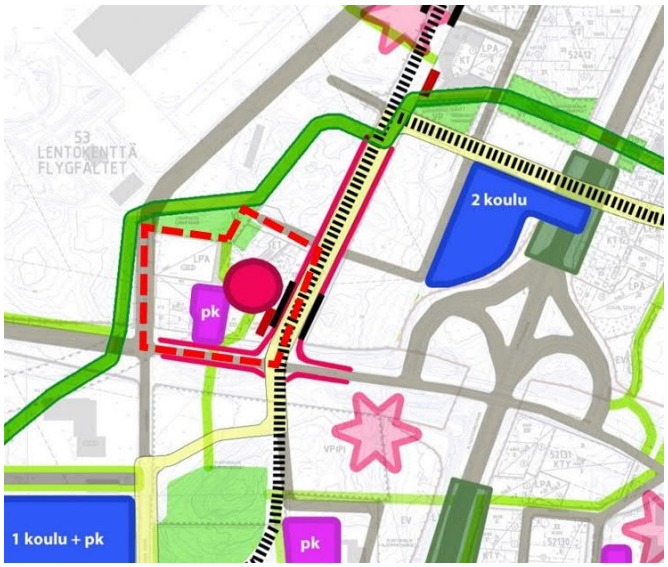
Aviapoliksen kaavarunko 2016 (kv)



Alue on sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta, jolle sijoittuu kortteli-puisto, viheryhteys ja Kehäradan sisäänkäynti. Tikkurilantien ja Aviabulevardin varressa on ns. vahvaa, kaupallista julkisivua. Aviabulevardi on osa kiinnostavuuden kehää. Tikkurilantien ja Aviabulevardin varressa on ns. laadun paikkoja. Joukkoliikenteen runkolinjapysäkki sijoittuu Aviabulevardille. Lentomeluvyöhyke m2 leikkaa aluetta.

Veromiehen verkot 2018 (kaupunkisuunnittelulautakunta)

Veromiehen verkot -selvityksessä, Aviapoliksen kaavarungon mukaisesti, uusitaan ja täydennetään liikkumisen verkostoja eri kulkumuodoille, rakennetaan puistonauhojen ja vedenhallinnan sini-viherverkosto sekä määritellään lähipalveluiden paikat kaupunkirakennetta tukevaksi verkostoksi. Selvityksessä määritellään tilavaraukset ja mitoitukset eri palveluille, puistoille, katutyypeille ja muille yleisille, maankäytöllisille ratkaisuille, jotka täytyy asemakaavoituksessa ottaa huomioon.



Alueelle sijoittuu päivittäistavarakauppa, päiväkoti, juna-asema, jalankulkuyhteys Lokinpuistosta Tikkurilantien alikulkuun sekä kauppakatu.
Joukkoliikenteen runkolinja ja sen pysäkki, yleiskaavan ulkoilureitti, kiinnostavuuden kehä Aviabulevardilla sekä pyöräilyn laatukäytävä Turbiinitiellä sivuavat aluetta.
Veromiehen verkot -työssä todetaan myös, että arjen aktiivisuus levittäytyy kaikkialle ja että lähiliikunnan paikkoja tulisi löytyä mm. asuinkortteleiden yhteistiloista.

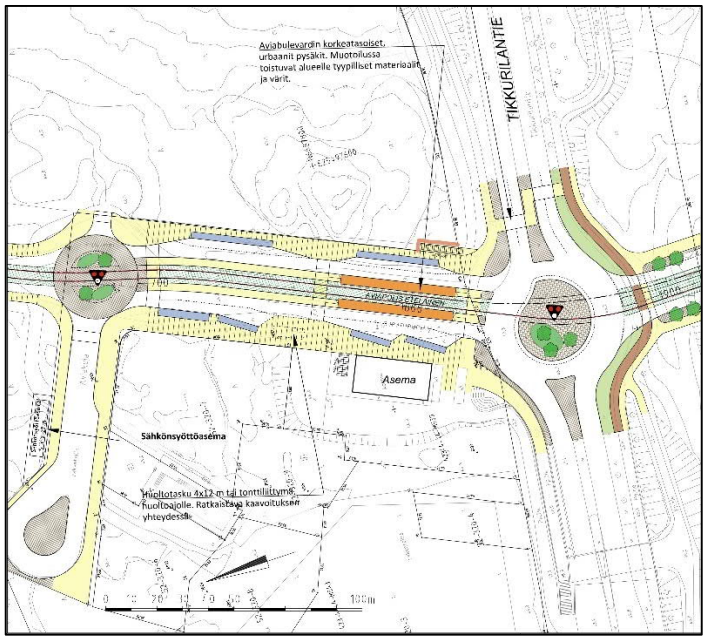
Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelma 2018 (tekninen lautakunta)

Ulkovalaistuksen kaupunkikuvallisten periaatteiden mukaan sekoittuneden kaupunkitoimintojen alueelle tulee laatia visuaalisesti ja teknisesti laadukas valaistus, joka tukee alueen toimintoja. Aviabulevardilla ja Tikkurilantiellä alueen, rakennusten ja muiden aiheiden valaistuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeaa laatutasoa. Aviabulevardin ja Tikkurilantien rakennusten julkisivuvalaistuksesta tulee esittää suunnitelmat. Pysäköintilaitoksen julkisivuihin tulee liittää valotaidetta. Jalankulkuyhteys Lokinpuistosta Tikkurilantien alikulkuun tulee valaista merkkinä reitistä.

Vantaan Ratikka, Raide-Jokeri 3, Alustava yleissuunnitelma 23.2.2018 ja Vantaan Ratikan yleissuunnitelma 18.9.2019 (WSP Finland Oy)

Raide-Jokeri 3:n (myöhemmin nimetty Vantaan Ratikaksi) alustava yleissuunnitelma on osa laadittavana olevaa yleiskaavaa 2020. Aviabulevardille juna-aseman viereen sijoittuu ratikkapysäkki. Matka lentoasemalta Aviapolikseen taittuu 5 minuutissa.

Vantaan Ratikka -suunnitelma oli käsiteltävänä teknisessä lautakunnassa 5.11.2019, jolloin se jätettiin pöydälle. Jatkosuunnittelusta päättää kaupunginvaltuusto. Jos jatkopäätös saadaan, aloitetaan tarkempi suunnittelu ja asemakaavoitus.



Ratikka- ja terminaalijärjestelyt Aviapoliksen eteläisen asemarakennuksen luona, 18.9.2019 /WSP Finland Oy

Aviapolis Core -viitesuunnitelma ”Walk-friendly Airport City in Nature”, kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019

Asemakaavamuutoksen alue on osa Aviapoliksen asemien ympäristöön laadittua Aviapolis Core -viitesuunnitelmaa (C.F. Möller Architects), jonka pohjalta ollaan laatimassa asemakaavaluonnosta kyseiselle alueelle. Viitesuunnitelman kantavia ajatuksia ovat mm. luonnon korostaminen lentokenttäkaupungin kaupunkikuvassa, inhimillinen mittakaava, miellyttävät jalankulun reitit Tikkurilantieltä lentoasemalle asti ja kohtaamisen paikat kävelyreitin solmukohtina.

Baanaverkko Vantaalla, 17.1.2019

Baanaverkkoselvityksen (WSP Finland Oy) mukaan pyöräilyn laatukäytävä (baana) kulkee Asemakaavamuutoksen läheisyydessä Turbiinitien länsilaidalla ja Tikkurilantien etelälaidalla. Myös Karhumäentiellä on laadukas pyöräilyväylä.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta 27.6.2019 § 41

Lausunto rakennuslupahakemukseen: Kiinteistö Oy Aviatontti IV, Aviapolis South Block. Hanke sisältää pysäköinti- ja toimistotalon sekä liikekeskuksen ja kaksi asuinrakennusta. Asuintalon, toimistotalon ja liikerakennuksen suunnitelmia puollettiin ehdollisina ja pysäköintitalon suunnitelmaa sellaisenaan jatkosuunnittelua varten.

Poikkeamispäätös LP-092-2019-01208, 3.9.2019

Kiinteistö Oy Aviatontti IV:lle / c/o LAK Real Estate Oy on 3.9.2019 myönnetty poikkeamislupa rakentamistöiden aloittamiseksi kiinteistöllä 92-52-320-3 korttelin 52320 ns. 1. vaiheen osalta. Päätös koskee kahden asuintornin, liikekeskuksen, toimistotalon, pysäköintitalon ja pysäköintialueen toteuttamista. Poikkeamispäätöksen ehdot noudattelevat pitkälti asemakaavaehdotuksen määräyksiä kyseisten rakennuskohteiden osalta.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

KOy Aviatontti IV:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.1.2019. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002417 ja kaavoitus tuli vireille 22.2.2019. Asemakaavamuutos nro 002417 on kaupunkisuunnittelun vuoden 2019 työohjelmassa ns. viiden kärkihankkeen joukossa.

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Kautto & Nikulainen Arkkitehdit Oy, Linja Arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Horto & Soini Oy, Vahanen Environment Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Nyman – Ristimäki Oy ja Akukon Oy LAK Real Estate Oy:n konsulttina.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Alueen maanomistajat, naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset), yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, ne, jotka katsovat olevansa osallisia, kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos.

Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Väylävirasto (rautatie- ja vesialueet), tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, TUKES.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Vantaan Energia Oy muistutti, että mahdollisten maakaapeleiden tai kaukolämpöputkien siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Helsingin seudun liikenne HSL muistutti, että Vantaan ratikan alustavan yleissuunnitelman ja vuoden 2019 loppuun mennessä valmistuvan yleissuunnitelman sisältö tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Pysäkkijärjestelyt kaava-alueella tulee suunnitella yhteistyössä HSL:n kanssa.

Finavia Oyj muistutti, että alueen ääneneristävyysvaatimuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Finavia korosti, että tulevien asukkaiden informoimiseksi sekä alueen maankäytön suunnittelun aineistossa että toteuttamisessa tulisi olla lentoaseman läheisyyteen viittaavia elementtejä. Uusi verhokäyrä tulee merkitä asemakaavan aineistoon. Alueen suunnittelussa tulee huomioida lentoaseman esterajapinnat.

Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy ilmoitti olevansa kiinnostunut ekopisteen perustamisesta tulevan päivittäistavarakaupan yhteyteen. Keräysvälineiden tyhjennys tapahtuu nostoperusteisesti, joten niiden yläpuolella ei voi olla katosta, sähköjohtoja jne.

HSY ilmoitti, että yleisen vesihuollon lisärakentamista ei lähtökohtaisesti edellytetä. Tarvittaessa kaavaan merkitään johtokujia. Kaavoituksen myöhemmissä vaiheissa on laadittava kaupunkilähtöisesti kaavakohtainen vesihuollon esisuunnitelma kaavaselostuksen liitteeksi.

Vantaan kaupunginmuseolla ja Fingridillä ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta on erikseen keskusteltu Vantaan Energian kanssa ja käyty läpi asioita, joista he jättivät mielipiteensä.

Nähtävilläolo, lausunnot ja muistutukset

Lausuntoja saatiin Vantaan Energia Oy:ltä, HSY:ltä, HSL:ltä, Finavia Oyj:ltä ja Uudenmaan ELY:ltä.

- Vantaan Energia haluaa, että maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti huomioidaan. Kolmas muuntamo tarvitaan C-kortteliin Turbiinitien puoleiselle alueelle, tieliittymän eteläpuolelle.
- HSY huomautti, että selostuksen vesihuollon esisuunnitelma sekä kustannus- ja määrätiedot on päivitettävä uusimman rakennussuunnitelman mukaiseksi.
- HSL:llä ei ollut uutta lausuttavaa.
- Finavia muistutti, että kohteen sijainti edellyttää tehokkaita ääneneristysratkaisuja. Tuleville asukkaille alueen äänimaiseman informoiminen tulisi kohteen toteuttamisessa huomioida.
- Uudenmaan ELY-keskus muistutti, että asemakaavan muutosalueen melutilanne huomioiden ja alueelle suunnitellut herkät toiminnot (päiväkoti) huomioon ottaen melusuojaukseen ja -

määräyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kohteessa on hyvä pyrkiä uuden alueen melun ohjearvoihin.

Muistutuksia ei jätetty.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin
Kaavakartalle on lisätty ohjeellinen paikka kolmannelle muuntamolle. AK-korttelialueen eteläreunaan on lisätty yleisen jalankulun alue. Teknisenä tarkistuksena korjattiin ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue, korttelialueeksi ja lisättiin sille tontinnumero.
Asemakaavaselostusta on muutettu vastaamaan uusimpia vesihuollon rakennussuunnitelmia.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

MAL-tavoitteet:

MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että
- luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle ja
- liikenteeseen kohdistettujen ja joukkoliikennettä tukevien investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle,

  edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)
- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

3.3.2 Muut tavoitteet

LAK Real Estate Oy:n tavoitteet
Hakijan tavoitteena on luoda kestävää, toiminnallisesti sekoittunutta ja dynaamista kaupunkirakennetta siten, että suunnitelman keskeiseksi elementiksi muodostuu tori/ aukio, jonka ympärille keskitetään palvelut. Samalla alueen nykyistä rakennusoikeutta lisättäisiin n. 8 000 k-m^2 verran asumisen määrää kasvattamalla.

Luonnonläheisyys yhdistyy urbaaniin kaupunkikuvaan. Hulevesien luonnonmukainen käsittely, kasvillisuus ja metsä ovat näkyvästi läsnä. Korkeat rakennukset ovat maamerkkejä kaukomaisemassa.

Asuntotyyppien vaihtelevuus tuo mm. monipuolista asukasjakaumaa, monikulttuurillisuutta sekä eri sukupolvia. Luodaan kaupunkitilallisia kohtaamispaikkoja mm. asukas- ja yhteistiloja rakennusten kivijalkoihin. Tehdään erityyppisiä ja muuntojoustavia asuntoja eri elämäntilanteessa oleville asukkaille. Alueelle tulee noin 650 asuntoa, eli lähes 1 000 asukasta.

Liiketilat, näyteikkunat ja terassit avautuvat aukiolle, ainakin osittain katettuna tilana. Kauppakeskus on kaksikerroksinen ja se mahdollistaa läpikulun. Pysäköinti tulee keskitettynä pysäköintilaitokseen ja maantasoon sekä liikekeskuksen alle.

Kaupungin tavoitteet
Kaupungin tavoitteet noudattavat Aviapoliksen kaavarungon, Vantaan arkkitehtuuriohjelman ja resurssiviisauden tiekartan tavoitteita.

Aviapoliksen kaavarungon (KV 18.4.2016) mukaan Aviapoliksen suunnittelun tavoitteina on

- tehdä autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, jossa voi viihtyä ja viipyä,
- tehdä ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia,
- edistää kestäviä ja kilpailukykyisiä kulkumuotoja ja innovatiivisia liikkumisratkaisuja,
- mahdollistaa 60 000 työpaikkaa ja 20 000 asukasta,
- tehdä lentokenttäkaupunki, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)
Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.
- Jatketaan laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa (keko, vihertehokkuus).
- Kaavoitetaan yhteisöllistä asumista: yhteisiä tiloja kerrostaloihin.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
- Teemme kaupungissa liikkumisesta ja arjesta tehokasta ja helppoa.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Teemme asemanseuduista toimivia ja satsaamme julkisiin viihtymisen paikkoihin ja luomme tiloja kulttuurien kohtaamisille.
- Otamme monipuolisen liikkumisen mahdollisuudet mukaan suunnitteluun.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyörän mahdollisuuksia.

- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Arvostamme luonnon monimuotoisuutta ja tuomme sen kaupunkikeskustoihin.
- Lisäämme keskustoihin toimivia ja elämyksellisiä siirtymisen ja kohtaamisen paikkoja.
- Korostamme keskeisten väylien ja ratojen arkkitehtuuria ja viherrakentamisen laatua.
- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.
- Toteutamme liikennemuotojen uutta tilanjakoa.
- Varmistamme pyöräilyn laatukäytävien toteutumisen.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Käytämme ylimitoitettuja katutiloja eri liikennemuotojen, hulevesien tai ympäristötaiteen järjestelyissä.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Edistämme kaupan saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla.

Vihertehokkuus

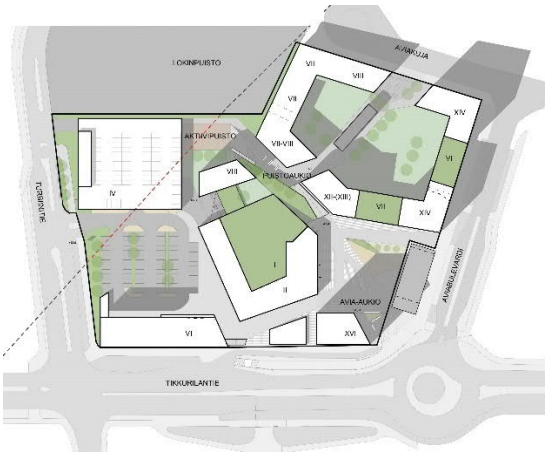
Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin. Vihertehokkuusmenetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavassa alueille määrätään vihertehokkuustasot vihertehokkuusmenetelmää käyttäen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Alkuperäinen suunnitelma

Maanomistaja lähestyi kaupunkia oheisella suunnitelmalla, jossa lähtökohtana on Avia-aukio, jota reunustaa katutasossa asuinkortteleiden yhteis- ja liiketilat sekä Aviapoliksen asema ja liikekeskus palveluineen. Aukioiden sarja johdattelee liiketiloihin, puistoon ja asuinkortteleihin, joiden sisäiset reitit tarjoavat rauhallisia ja autottomia kulkuyhteyksiä alueen läpi läheiseen Lokinpuistoon. Aukion etelälaidalle esitettiin korkeaa tornia maamerkiksi. Avia-aukion koko kasvaa nykyisestä ja muoto muuttuu oleskelua suosivammaksi ja suojatummaksi liikenteeseen nähden.

Suunnitelmassa oli kaksi vaihtoehtoista sijaintia liikerakennukselle; joko se oli irti Tikkurilantien katulinjasta (VE1) tai kiinni siinä (VE2). Parempana pidettiin vaihtoehtoa, jossa liikerakennus oli kiinni Tikkurilantiessä.



VE1 VE2

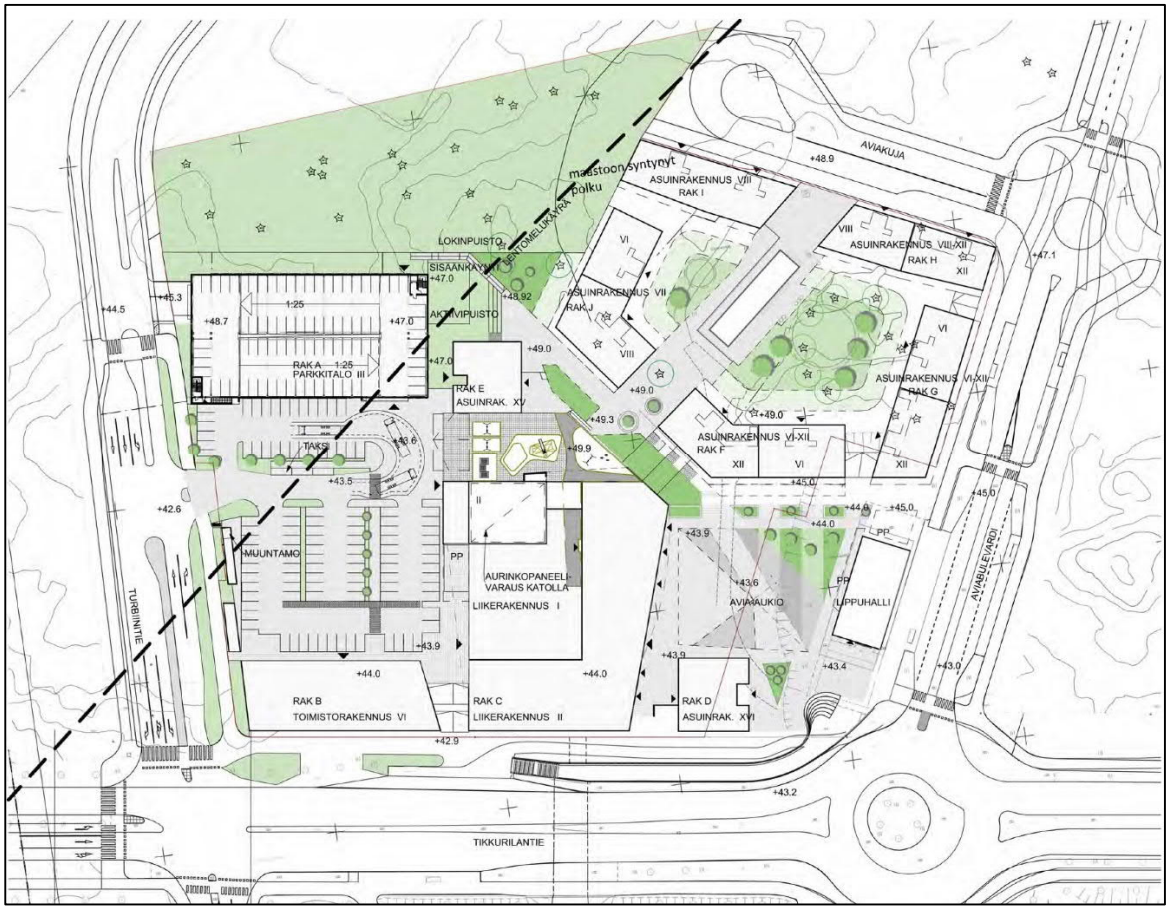
Ilmakuva vaihtoehdosta 1 / NREP, LAK, KN Arkkitehdit Oy, Vuorelma Arkkitehdit Oy, Linja Arkkitehdit Oy 24.10.2018.

Kehitetty suunnitelma

Alkuperäistä suunnitelmaa kehitettiin edelleen kevään 2019 aikana:

- Pysäköintilaitos muutti muotoaan neliöstä suorakaiteeksi, jolloin piha suurentui ja antoi tilaa puille.
- Toimistotalon julkisivu jatkuu pyörä- ym. katoksen seinänä ja rajaa Turbiinitietä tonttiliittymään asti.
- Pysäköintialueelle tulee puita ja muuta vihreää ja lisäksi pysäköintitaloon tulee osittainen viherkatto, mitkä ovat näkyminä miellyttävämpiä asuintornista päin. Pysäköintitaloon saadaan myös miellyttävämpi jalankulun reitti pysäköintialueen halki.
- Eteläinen asuintorni muutti muotoaan ja antaa nyt kadunkulmassa enemmän tilaa jalankululle ja pyöräilylle.
- Pohjoinen asuintorni muutti muotoaan ja siitä tuli eteläisen tornin ”sisar”.

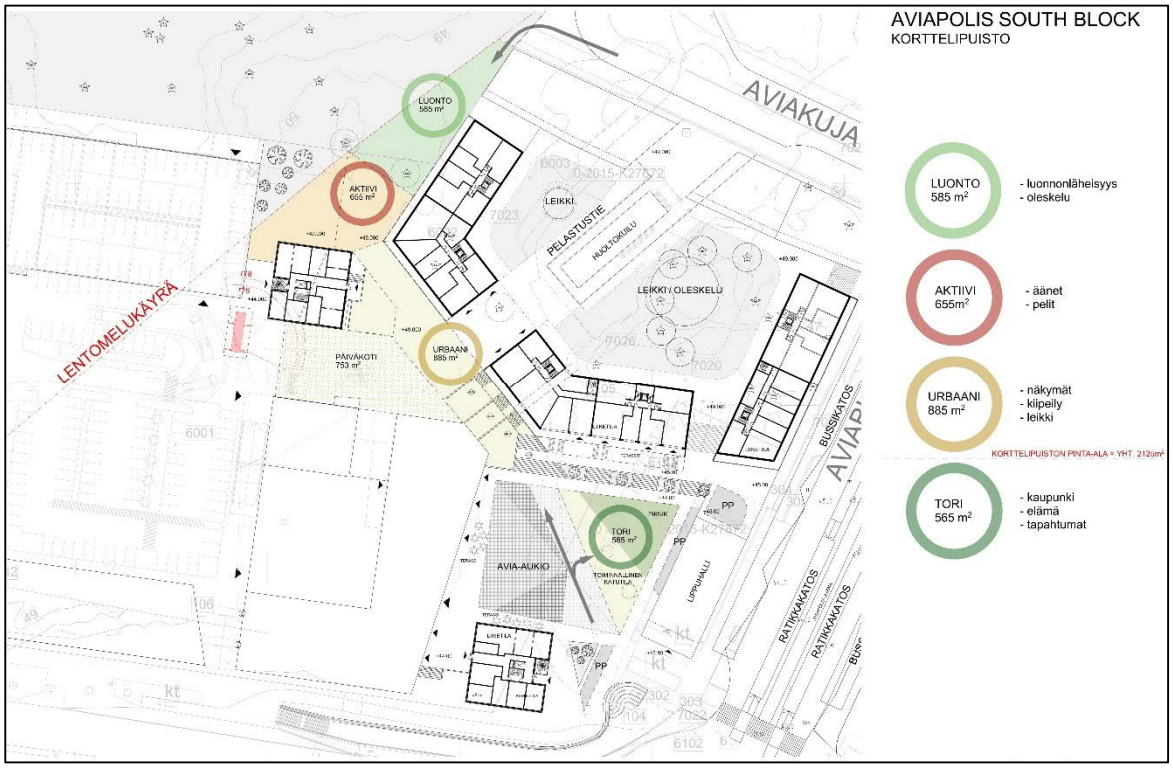
- Asuinkorttelin läntisintä rakennusta taitettiin siten, että ”aktiivipuisto” saa enemmän keskipäivän valoa.
- Eteläisen asuintornin jätehuone siirrettiin liikerakennukseen, mikä poistaa jäteautoliikenteen aiemmin esitetyltä Tikkurilantien kevyenliikenteen väylältä.
- Päiväkoti siirtyy asuinkorttelin luoteisimmasta kulmasta liikerakennuksen katolle suojaan liikenteen melulta.
- Komeita puita säilytetään osana pihojen viherrakentamista.
- Liikenneratkaisuja selkiytettiin mm. huollon osalta.



Kehitetty vaihtoehto 9.4.2019 /KN Arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy, Linja Arkkitehdit Oy.

Ilmakuva alueesta / NREP, LAK, KN Arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy, Linja Arkkitehdit Oy 27.6.2019.

- Alueelle soviteltiin korttelipuistoa, jonka toiminnot jakautuisivat nykyiseen metsäpuistoon (Lokinpuisto: luontopuisto), uuteen pelipuistoon (aktiivipuisto), kortteleiden väliin (urbaani puisto) ja torille.



Korttelipuiston idea 9.4.2019.

Asemakaavan laadintaan liittyy selvityksiä, joiden perusteella on muokattu suunnitelmaa ja laadittu kaavamääräyksiä:

Kaupungin omana työnä kartoitettiin alueen puustoa ja valittiin merkittävimmät puut säilytettäviksi. Kallioisessa maastossa jo kasvavilla puilla parhaat mahdollisuudet selvitä hengissä jatkossa.

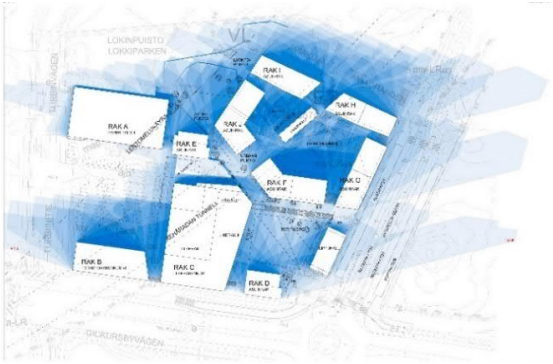
Tuulisuusselvityksen mukaan vaarallisen kovia puuskatuulia (> 23 m/s) voi esiintyä ainoastaan harvemmin kuin kerran vuodessa. Tuulisuudella on merkitystä erityisesti talvikauden myrskyissä, jolloin tornitalojen juuressa voi esiintyä jopa kävelyä vaikeaksi tekeviä puuskatuulia (> 16 m/s) useammin kuin kerran vuodessa. Näiden esiintyminen riippuu kohteen vihersuunnittelusta ja tuulisuutta lieventävistä rakenteista.

Lokinpuiston metsäkaistaleen säilyttäminen lieventävät tuulisuutta pohjoisen tornitalon juuressa. Avia-aukio on n. 6 metriä matalammalla kuin maanpinta korttelin pohjoisosassa, mikä lieventää luoteen ja pohjoistuulten vaikutuksia. Aseman sisäänkäynti jää alttiiksi 16-kerroksinen tornitalon kulman ohi kiertävälle virtaukselle lounaistuulien yhteydessä. Tätä voitaisiin lieventää esim. puilla ja pensailla. Selvitys totesi, että kaavamääräyksiä tuulisuuden suhteen ei ole tarvetta määritellä.

Kattopihoilla voi talvikaudella esiintyä vaarallisen kovia puuskatuulia. Niiden tuulisuutta voidaan tarvittaessa lieventää ja käyttöaikaa pidentää mm. korkeammilla kaiteilla ja viherrakentamisella.

Asuinkortteleista tehtiin varjo- ja valoisuustutkielmat, jossa muunneltiin asuintornien muotoa, rakennusten kerroslukua ja puiston laitaan sijoittuvan rakennuksen J muotoa.

”Aktiivipuiston” (AH-alue) valoisuus parani hieman, kun J-talon nurkka loiveni ja rakennusten J ja E väli avartui (V3). Korttelipihan valoisuus kohentui, kun rakennuksia madallettiin korttelin etelälaidalla ja korotettiin pohjoislaidalla (V3). Pohjoisemman asuintornin E madaltamisella (XV -> VIII) ei ole merkittävää vaikutusta ”aktiivipuiston” valoisuuteen (V1, V3).



VE1

VE2

VE3

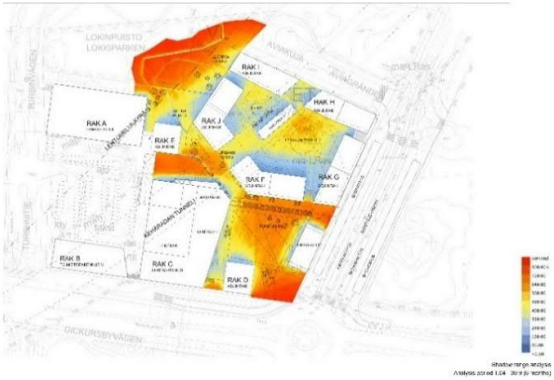
Varjotutkielman ajankohta 10.4. klo 8-18.

VE1: Tornitalot E ja D muodoltaan suorakaiteen omaisia. Asuinkerrostalon J nurkka terävä.

VE2: Tornitalot E ja D muodoltaan neliöitä. Asuinkerrostalon J nurkka terävä.

VE3: Tornitalot E ja D muodoltaan neliöitä. Asuinkerrostalon J nurkka tylppä.

VE1



VE2

VE3

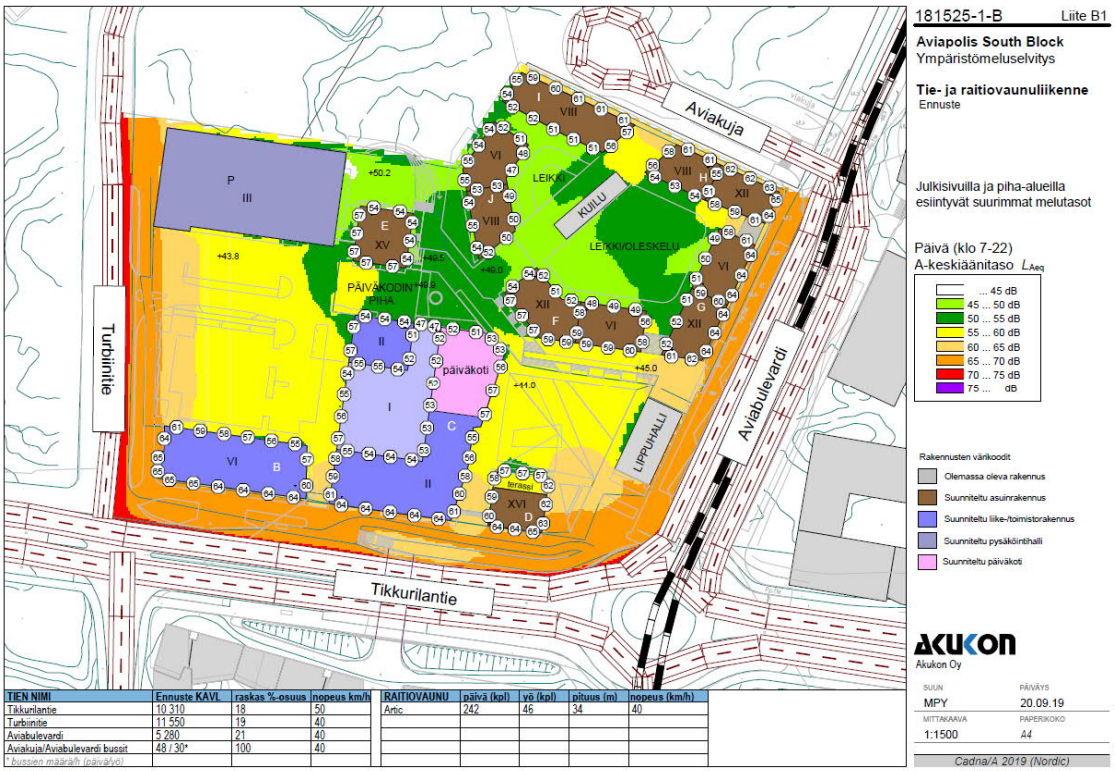
Valon määrä aikavälillä 1.4. – 30.9.

VE1, VE2 ja VE3 kuten edellä.

Maanomistaja teetti meluselvityksen Akukon Oy:llä. Laskennassa käytetyt tieliikennetiedot vastaavat ennustetilannetta vuodelle 2030 ja ne ovat peräisin Vantaan kaupungin liikennetiedolta. Muita huomioon otettuja melulähteitä olivat raideliikenne ja lentokentän koekäyttöpaikan melu.

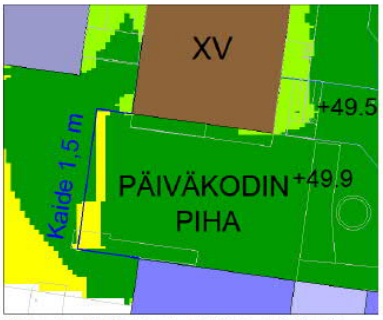
Selvitys osoittaa, että asuinkortteleiden maantasopihat ovat hyvin melulta suojattuja (< 55 dB). Myös liikerakennuksen pohjoisosaan suunnitellun päiväkodin piha ja eteläisen tornitalon kattoterassi saadaan suojattua esimerkiksi 1,5 m korkealla meluesteellä.

Meluntorjuntaa koskevat asemakaavamääräykset on laadittu selvityksen pohjalta.

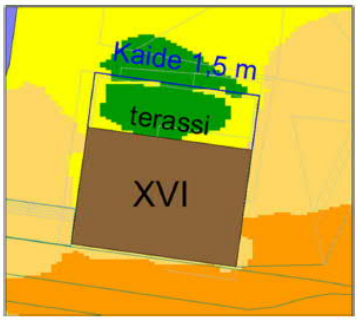


Yllä olevasta kuvasta nähdään, että päiväkodin piha-alueella päiväajan melutason vaatimus ylittyy (keltaiset alueet). Sijoittamalla piha-alueen länsipuolelle kiinteä, n. 1,5 m korkuinen melueste saadaan piha-alue suojattua melulta suuremmalta osalta. Meluesteen sijoitus esitetään alla olevassa kuvassa 1.

Tontin 19 kattoterassilla päiväajan melutason ohjearvo ja vaatimus (yllä olevan kuvan keltaiset alueet) ylittyvät. Jos terassin kaide on kiinteä ja n. 1,5 m korkea, suojaa se paremmin kattoterassia melulta. Vaikutus esitetään alla olevassa kuvassa 2.

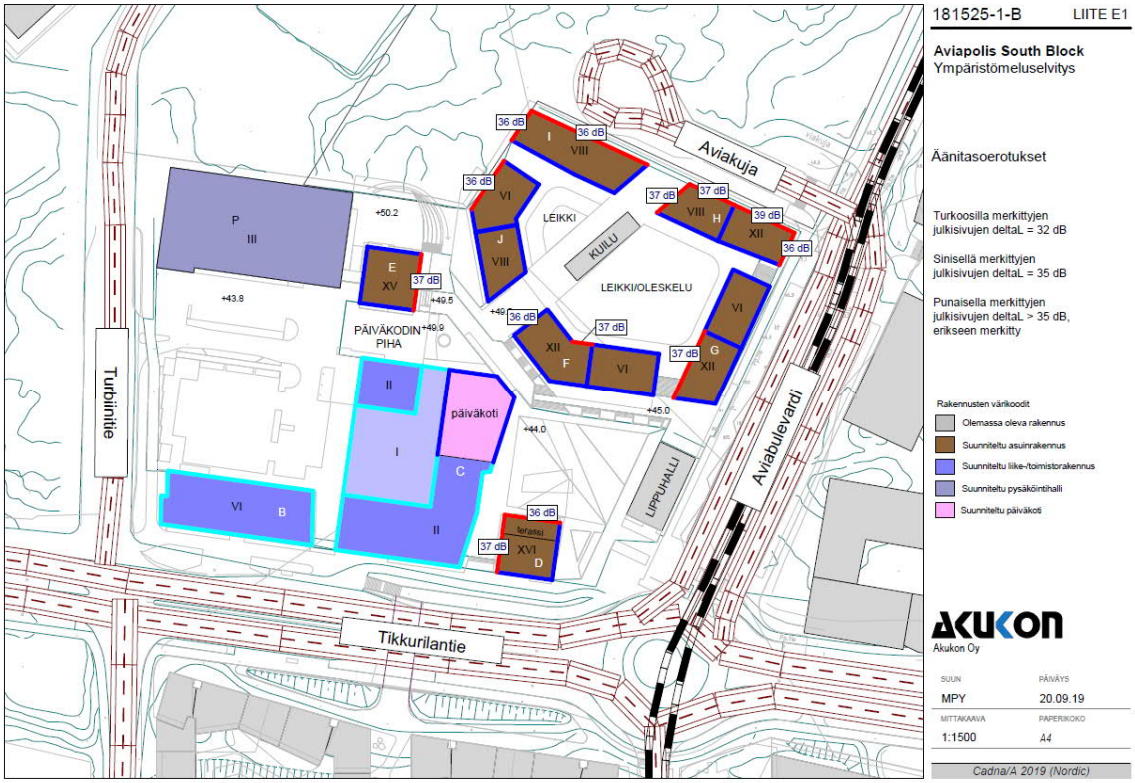


Kuva 1. Meluesteen sijoitus päiväkodin piha-alueelle



Kuva 2. Kattoterassi, kaiteen vaikutus melutasoihin.

Seuraavassa kuvassa on esitetty julkisivujen äänitasoerosuositukset, joiden pohjalta on laadittu määräykset asemakaavakartalle.


Aviakuja
Turbiinitie
Tikkurilantie
Aviabulevardi
LEIKKI
KUILU
LEIKKI/OLESKELU
PÄIVÄKODIN PIHA
LIPPUHALLI
päiväkoti
36 dB
37 dB
39 dB
+50.2
+43.8
+49.5
+49.9
+49
+45.0
+44.0
P III
E XV
I VIII
VI
J VIII
VIII H
XII
F XII
VI
G XII
II
I
C
VI B
II
XVI D
terassi
181525-1-B LIITE E1
Aviapolis South Block
Ympäristömeluselvitys
Äänitasoerotukset
Turkoosilla merkittyjen julkisivujen deltaL = 32 dB
Sinisellä merkittyjen julkisivujen deltaL = 35 dB
Punaisella merkittyjen julkisivujen deltaL > 35 dB, erikseen merkitty
Rakennusten värikoodit
Olemassa oleva rakennus
Suunniteltu asuinrakennus
Suunniteltu liike-/toimistorakennus
Suunniteltu pysäköintihalli
Suunniteltu päiväkoti
AKUKON
Akukon Oy
SUUN MPY
PÄIVÄYS 20.09.19
MITTAKAAVA 1:1500
PAPERIKOKO A4
Cadna/A 2019 (Nordic)

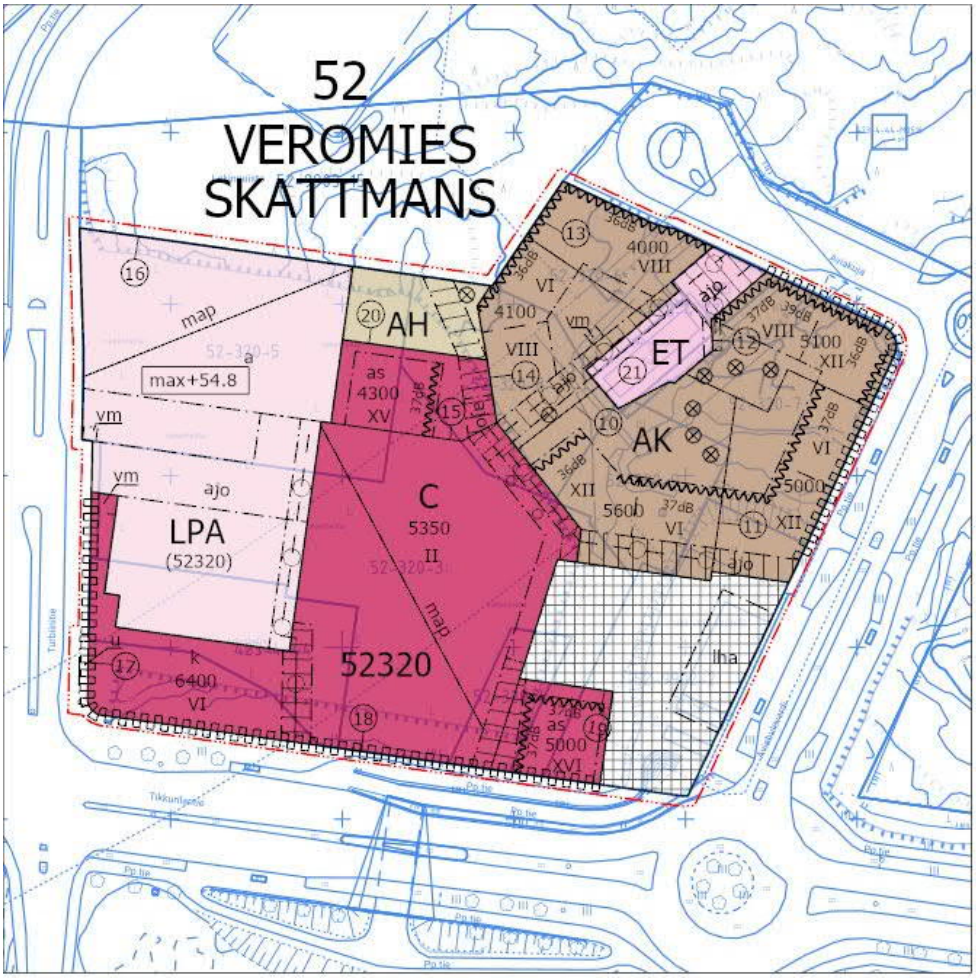
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Aviapolis eteläinen (002417) on osa laajempaa, Aviapolis-asemien ympärille ja Tietotien varteen rakentuvaa, keskustamaista aluetta, jota kutsutaan toistaiseksi Aviapolis Core -alueeksi samannimisen viitesuunnitelman (2019) mukaan.

Aviapolis eteläisen kehittämisen ”punaisena lankana” on kehittää Avia-aukiosta viihtyisä, torimainen sydän, jonka ympärille palvelut sijoittuvat, sekä lisätä asuntorakentamisen määrää voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Määräyksillä vaalitaan etenkin jalankulkijan maiseman kiinnostavuutta.

Asemakaavalla muutetaan nykyiset, rakentamattomat keskustatoimintojen ja pysäköintilaitosten korttelialueet sekä osa Turbiinitien katualuetta keskustatoimintojen, asuinkerrostalojen, ja pysäköintilaitosten korttelialueiksi C, AK, ja LPA sekä asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue ET pienenee hieman. Avia-aukio muuttaa muotoaan siten, että osa nykyisestä aukiosta muuttuu korttelialueeksi ja osa nykyisestä korttelialueesta muuttuu aukioksi. Alueen kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kuuteentoista.



4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue AK on 0,84 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 23 800 k-m^2. Tehokkuusluku e = 2,83.

Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen, AH, koko on 0,08 hehtaaria.

Keskustatoimintojen korttelialue C on kooltaan 1,02 hehtaaria. Sen rakennusoikeus on 21 050 k-m^2 ja tehokkuusluku e = 2,07. Rakennusoikeudesta 9 300 k-m^2 on asumista varten ja 11 750 k-m^2 toimisto- ja liikerakentamiselle.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue ET on kooltaan 0,09 ha.

Autopaikkojen korttelialue LPA on kooltaan 0,76 ha.

Alueelle muuttaa noin 1 000 asukasta. C-korttelialueen asuintorneihin rakennettaneen pääasiassa pieniä asuntoja. Aviakujan varrelle asuinkortteliin tullee pääasiassa perheasuntoja (yksiötä suurempia).

Polkupyöräpaikat

Asunnot	vähintään 2 pp/asunto
Liiketilat	1 pp/ 50 k-m^2
Toimistotilat	1pp/80 k-m^2

Suunnittelijan tulee esittää laskelma ja perustelut, jos perusnormista poiketaan.
Pääosa polkupyöräpaikoista tulee olla helposti käytettävissä ja säältä suojattuja.

Autopaikat

Asunnot	1 ap/130 k-m^2, kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa.

Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintilaitoksiin. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/ 1 500 k-m^2 sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m^2 porraskäytävien läheisyyteen.

Liiketilat	1 ap/180 k-m^2, kun liiketilan koko on alle 2 000 k-m^2
	1 ap/ 120 k-m^2, kun liiketilan koko on yli 2 000 k-m^2
Toimistot	vähintään 1 ap/ 100 k-m^2

Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja ja -värejä koskevia määräyksiä. Liiketilat ja asemarakennus Avia-aukion laidoilla tekevät aukiosta kohtaamisten ja tapahtumien paikan ja kutsuvat viihtymään ja viipyilemään.

Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset sekä varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

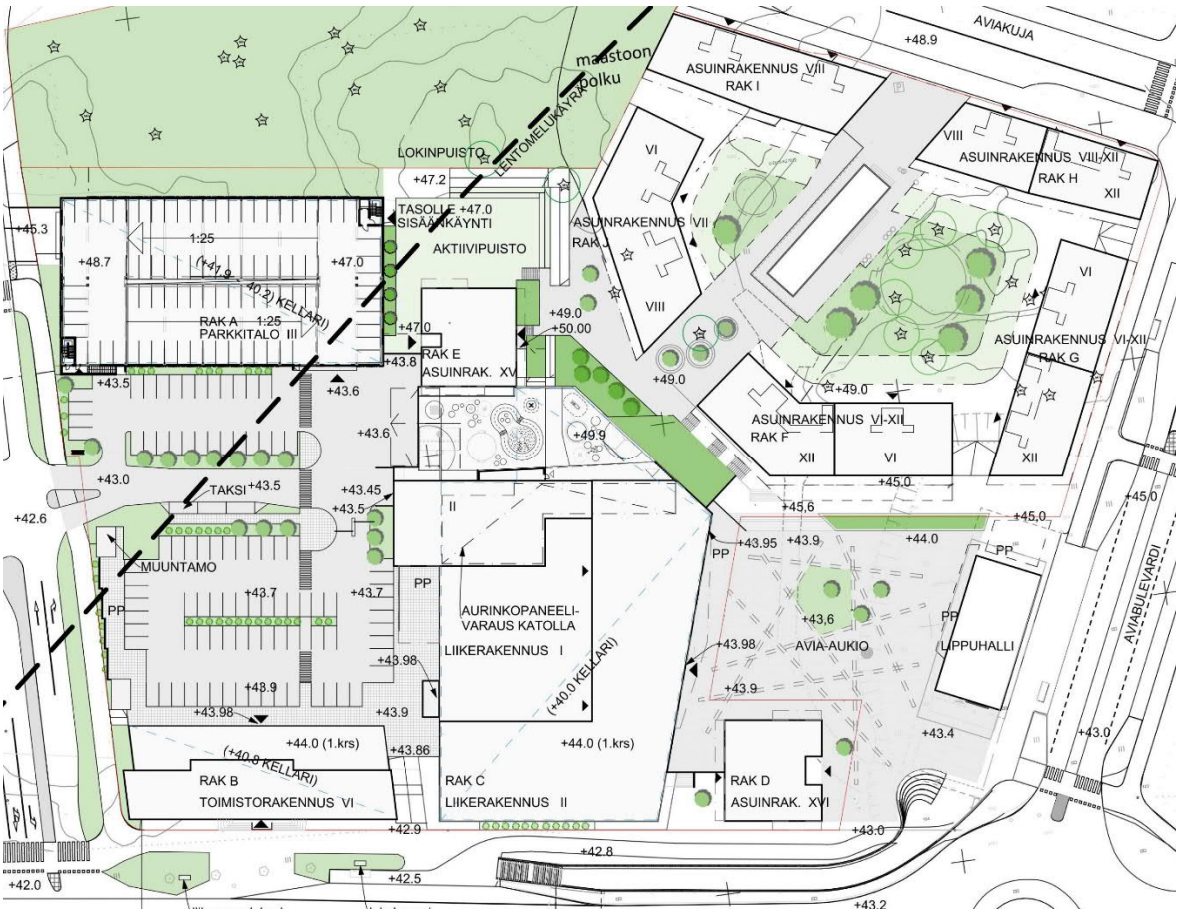
Korttelin sisälle syntyy turvallisia jalankulun alueita, kun autoliikenne on keskitetty pääasiassa Turbiinitien varaan. Jalankulun yhteys Lokinpuistosta Avia-aukiolle ja edelleen Tikkurilantien alikulkuun toteutuu.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alueen maamerkeiksi muodostuu kaksi asuintornia, joista ensimmäinen sijoittuu Tikkurilantien varteen varsin näkyvälle paikalle, ja toinen suunnittelualueen keskelle. Tornit ovat 16- ja 15-kerroksisia. Tornien väliin, matalaan rakennukseen sijoittuvat kaupalliset palvelut. Tikkurilantien ja Turbiinitien kulmaan sijoittuu 6-7-kerroksinen toimistotalo, joka kurkottaa hieman katualueellekin ja näin korostaa kulman merkitystä kaupunkikuvassa.

Avia-aukiolta Lokinpuistoon johtaa yleiselle jalankululle varattu alue istutuksineen ja portaikkoineen, sillä aukion ja puiston tasoero on huomattava; noin viisi kuusi metriä. Jalankulkualueen koillispuolella on kaksi asuinkerrostalojen pihapiiriä, joiden välissä on Kehäradan huoltokuilurakennus.

Koko alueella kerrosluku on varsin vaihteleva, mikä osaltaan tekee alueesta kaupunkimaisen, ikään kuin alue olisi rakentunut pitkän ajan kuluessa. Lentokentän läheisyyden takia mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m mpy.



Kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 27.6.2019 esitelty suunnitelma. /K&N Arkkitehdit, Linja Arkkitehdit, Arkkitehdit Soini & Horto.

4.3.1 Korttelialueet

C, keskustatoimintojen korttelialue

Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 52320 keskustatoimintojen korttelialueelle tontit 15, 17, 18 ja 19. Keskustatoimintojen korttelialueelle sijoittuu toimisto-, liike-, palvelu- ja asuintiloja yhteensä 21 050 k-m^2. Korkeat asuintornit osoittavat Aviapoliksen aseman ja liikekeskuksen paikan jo kauempaakin.

Toimistot sijoittuvat pääasiassa Tikkurilantien ja Turbiinitien kulmaan, tontille 17, kuusikerroksiseen rakennukseen, jonka saa korottaa osin seitsemänkerroksiseksi ehdolla, että ylimpään kerrokseen sijoittuvat henkilökunnan sosiaali- ja yhteistilat terasseineen. Rakennus tulee toteuttaa kaupunkikuvallisena kiinnekohtana, sillä se näkyy jo kaukaa Toisensavun eteläpäästä, minkä vuoksi asemakaavassa sallitaan rakennuksen työntyvän ulokkeena katualueellekin. Tontin 17 rakennusoikeus on 6 400 k-m^2.

Asunnot sijoittuvat kahteen torniin, joista toinen on Avia-aukion etelälaidalla ja toinen C-alueen pohjoislaidalla. Aukion laidalla olevan tornin maantasokerrokseen sijoittuu liike-, palvelu- ja asukkaiden yhteistiloja tuomaan eloisuutta aukiolle. Tornin katolla on oleskelupiha. Pohjoisemman tornin alimmat kerrokset ovat osin maan alla ja niihin sijoittunee pääasiassa varastoja. Asuintornien rakennusoikeus on yhteensä 9 300 k-m^2.

Asuintornien ja toimistorakennuksen väliin sijoittuu matalahko, kaksikerroksinen rakennus toimisto-, liike- ja palvelutiloille. Avia-aukion varrella olevat liiketilat avautuvat aukiolle. Rakennuksen toiseen kerrokseen on mahdollista rakentaa päiväkoti, kun se pihoineen on vähintään 50 m päässä kaduista. Rakennuksen rakennusoikeus on 5 050 k-m^2.

Avia-aukiolta Lokinpuistoon johtaa yleisen jalankulun alue, joka yhdistää maaston n. 6 metrin tasoeron luiskilla ja portailla, joiden laidoilla on istutuksia. Alueen voi kalustaa ja rakentaa puistomaiseksi oleskelu- ja leikkipaikkoineen. Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,6.

Autopaikat sijoittuvat osin LPA-alueelle ja osin kaksikerroksisen rakennuksen alle. Maanalaiset paikat (n. 90 ap) palvelevat lähinnä liiketilojen asiakkaita ja toimistotaloa.

Liikekeskuksen sisäänkäyntinäkymä Avia-aukion puolelta. /K&N Arkkitehdit

Näkymä pysäköintialueelta. /K&N Arkkitehdit

Näkymä Tikkurilantieltä kohti eteläisempää asuintornia. /Linja Arkkitehdit

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 52320 AK-tontit 10-14.

Asuinkerrostalojen korttelialueen pihat ovat n. 6 metriä aukion pintaa ylempänä. Kerrostalojen pihapiirit rakennuksineen muodostavat näin oman, rauhallisen kokonaisuutensa, minkä vuoksi pihapiiri soveltuu hyvin perheasunnoillekin. Aukion laidalla asuinkerrostalojen kivijalkoihin sijoittuu aukiota elävöittävää toimintaa: liike- ja palvelutiloja. Korttelialuetta halkoo yleiselle jalankululle varattu reitti, joka yhdistää Avia-aukiolta lähtevän jalankulun reitin Aviakujaan.

Korkeimmat, 12-kerroksiset rakennukset sijoittuvat korttelin itäisimpiin ja eteläisimpiin kulmiin

Aviakujan ja Aviabulevardin varrelle. Niiden välissä on matalammat, 6-8-kerroksiset rakennukset.

Rakennusoikeus AK-tonteilla on yhteensä 23 800 k-m^2, minkä lisäksi tulee varata tilaa joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitilalle, työ- ja liiketiloille sekä asukkaiden yhteistiloille.

Asuintaloista halutaan kaupunkimaisia, minkä vuoksi määrätään, että jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai viherhuone kadun tai aukion puolelta lukien vasta kolmannesta kerroksesta ylöspäin. Näin rakennus saa ”jalustaosaa”, johon voi sijoittua mm. liiketiloja. Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen, värityksen ja materiaalien tulee olla erilaisia eri rakennuksissa. Saman rakennuksen kerrosluvultaan erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia. Tällä tavoin jalankulkija kokee korttelisivun muodostuvan ikään kuin useista eri rakennuksista ja jalankulkureitistä tulee mielenkiintoisempi. Rakennusten väritys perustuu alueen kallioiden väreihin, joista löytyy niin vaaleita sävyjä kuin voimakkaitakin, murrettuja sävyjä. Värit korostavat kallioista maastoa.

Pihalla säilytetään kalliota ja kookkaita puita. Säilytettävät puut on esitetty kaavakartalla. Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,9.

Autopaikat (n. 185 kpl) sijoittuvat LPA-alueelle pysäköintitaloon.

Asuinkerrostalojen korttelialue. /Linja Arkkitehdit Oy

Lähiympäristön kallioiden värimaailmaa. /Merja Häsänen

Pihasuunnitelma. /Vahanen Environment Oy

AH, Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Aiemmin tehtyjen maankaivuutöiden takia AH-alueen maanpinta (n. +40 - +43 m) on alemmalla tasolla kuin Lokinpuisto (n. +50 m). Sitä on suunniteltu nostettavan joitain metrejä tasolle n. +47 ja sinne sijoitetaan koko korttelia palveleva pelikenttä ja/tai leikkialueita istutuksineen. Yleiselle jalankululle varattu alueen osa toteutetaan laadukkaasti.

Säilytettävä puu on esitetty kaavakartalla. Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 1,2.

Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 52320 AH-tontti 20.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Alueella sijaitsee pysäköintitalo ja maanvaraista pysäköintitilaa. Alueelle varataan tilaa myös kolmelle taksille. Pysäköintitalon neljälle pysäköintitasolle mahtuu n. 220 ap. Kaavalla mahdollistetaan myös viidennen tason rakentaminen. Pysäköintialueelle mahtuu n. 90 ap.

Koska pysäköintitalo sijoittuu pohjoisemman asuintornin viereen, on asemakaavassa määrätty, että pysäköintitalon ylin taso käsitellään laadukkaasti ja monimuotoisesti valaistuksen ja taiteen keinoin sekä että vähintään 20 % katon alasta katetaan viherkatolla. Näin halutaan varmistaa, että myös pysäköintitalon ylintä tasoa lähellä olevista asunnoista avautuu miellyttäviä näkymiä.

Piha-alue on laaja. Jotta siitä ei tulisi kesällä kuumaa asvalttikenttää sekä myös asuntojen ikkunoista avautuvien näkymien takia, määrätään, että piha-aluetta tulee jäsennöidä erilaisin materiaalein ja sinne tulee istuttaa lukuisasti isoksi kasvavia puita. Koska alue on nykyisin syvää kaivantoa, on puille mahdollista järjestää hyvät kasvuolosuhteet. Piha-alueen kautta järjestetään myös turvalliset ja miellyttävät reitit jalankulkijoille mm. pysäköintitalon suuntaan.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,7.

Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 52320 LPA-tontti 16.

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Aviakujan varressa olevaa Kehäradan huoltokuilun ET-aluetta hieman pienennetään.

Jotta se liittyisi saumattomasti kerrostalopihaan, määrätään, ettei aluetta saa aidata ja että se tulee suunnitella pihamateriaalein ja istutuksin kerrostalopihaan sopivaksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

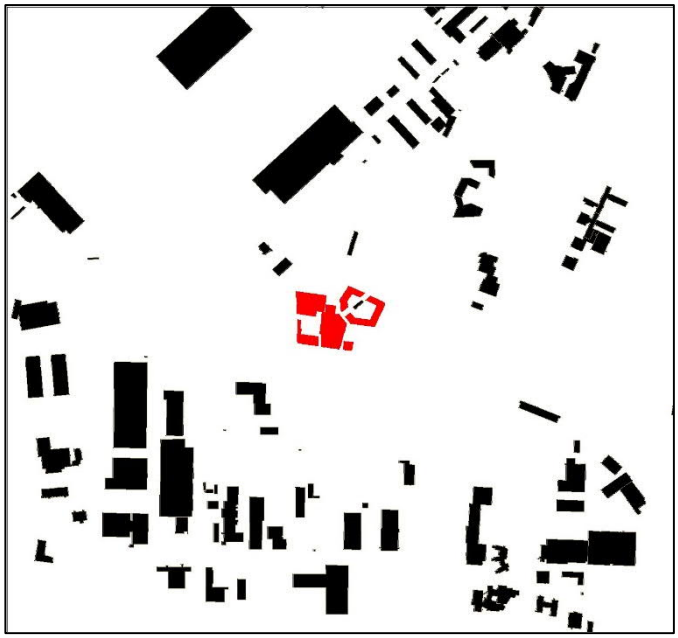
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Veromiehen alue on muutoksen kourissa. Aviapoliksen kaavarungon mukaan Veromiehen alueelle tulisi n. 20 000 uutta asukasta, mitä tekeillä olevat ja jo vahvistuneet asemakaavan muutokset tukevat. Näyttää jopa siltä, että kaavarunkoalueella tavoiteasukasmäärä ylitetään.

Asemakaavamuutos on alku Aviapoliksen asema-alueen kehittämiseksi myös asuinalueena. Se toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee lähes 1 000 uudelle asukkaalle, mikä on noin 230 asuntoa enemmän kuin voimassa olevan kaavan mukaisella toteutuksella.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan, Tikkurilantien ja Aviakujan sekä Aviabulevardin ja Turbiinitien väliin. Lentomelualue (55 dB) leikkaa asemakaava-aluetta luoteis-koillis-suuntaisesti LPA-korttelialueen kohdalla. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteen tulevan terminaalin äärelle ja on mahdollisimman hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen verrattuna Avia-aukiosta saadaan eläväisempi kaupunkitila ja korkeilla rakennuksilla merkitään kaukomaisemassa näkyvämmin Aviapolis-aseman paikkaa. Mittakaava noudattaa Aviapolis Core -viitesuunnitelmaa, joka käsittää Aviapoliksen asemien alueen aina lentokentän terminaaliin asti. Vihertehokkuudesta määräämällä ohjataan aluetta vehreäksi.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee n. 650 kerrostaloasuntoa, mikä on noin 150 asuntoa enemmän kuin voimassa olevan kaavan mukaisella toteutuksella. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle tulee kaava-alueen toimisto-, liike- ja palvelutiloihin. Työpaikkojen määrään ei juuri tule muutosta voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Aviapoliksen palveluiden saamiseen ja monipuolisuuteen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta niidenkin rakentumista edistetään Aviapoliksen, ja etenkin Veromiehen, alueella. Aviapoliksen ja Tikkurilankin työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan ratkaisulla ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia. Korttelialue sijaitsee jo nykyisellään hyvien ja mahdollisesti ratikan myötä entistä parempien joukkoliikenneyhteyksien lähellä. Lisääntyvä asumisen määrä mahdollistaa paremmin palvelujen sijoittumista alueelle. Maantasopysäköinnin lisääminen vähentää autopaikkojen rakentamisen kustannuksia, mutta toisaalta lisääntynyt tehokkuus lisää asuinrakennusten kerroslukuja, mikä nostaa niiden rakentamiskustannuksia. Tämä tulee näkymään asuntojen myyntihinnoissa.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista oletettavasti etenkin tornitaloasukkaat ovat pääasiassa vuokralla asuvia yksineläjiä, kun taas pohjoisosan kerrostaloasukkaista suuri osa lie omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Alueen sosiaalisen elämän vilkastuttamiseksi asuinrakennuksiin rakennetaan asukkaiden yhteistiloja ja kivijalkoihin liike- ja palvelutiloja. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, mm. Lokinpuiston, Plootukallion ja Pyttisbergetin, käyttöä ja luo painetta yleiskaavan mukaisen ulkoilureitin järjestämiselle. Kehärata ja tuleva Vantaan ratikka kuljettavat uusia asukkaita kulttuuriharrastusten pariin pääkaupunkiseudulla ja läheiseltä lentoasemalta pääsee kauemmaskin. Rakennukset sijoittuvat osin kalliolouhikon, osin kalliomaaston päälle Aviabulevardin varrelle siten, että virkistysreitti kulkee läheisen Lokinpuiston kautta. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Kehäradan aseman ja joukkoliikenteen terminaalin äärellä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta

Ratikkanäkymä Aviabulevardin eteläpäästä / Tuomas Vuorinen /WSP

Vesihuolto

Kiireellisen rakentamisaikataulun vuoksi kaava-alueen eteläpuolen liitos Toisensavun vesihuoltoon toteutetaan yksityisellä putkella.

Uutta HSY:n vesi- ja viemäriverkostoa rakennetaan Aviabulevardilta Avia-aukiolle n. 82 metrin matkalle. Aviakujalla siirretään tulevan rakentamisen alta olemassa oleva vesihuolto sekä kaukolämpö n. 30 metrin matkalta. Aviakujan siirto toteutetaan hankkeen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa.

Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio uuden Avia-aukiolle toteutettavan vesi- ja viemäriverkoston osalta on noin 107 500 € (alv 0%).

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Akukon Oy on laatinut asemakaavamuutoksen ratkaisun tueksi meluselvityksen (20.9.2019), jossa esitetyt ääneneristävyysvaatimukset ja -ratkaisut on otettu asemakaavan muutoksessa huomioon määräyksinä.

Alueen äänieristysvaatimuksia määriteltäessä on otettu huomioon katuliikenteen, raideliikenteen, lentoliikenteen ja lentokoneiden huoltokoekäyttöpaikan aiheuttamat melut.

Asuin- ja palvelurakennusten ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena on yleisesti 35 dBA lukuunottamatta muutamia kaavakartalla esitettyjä julkisivuja, joilla se on 36 – 39 dBA. Toimisto- ja liiketilojen ääneneristysvaatimus on 32 dBA. Paikoin ääneneristysvaatimukset ovat suuremmat.

Päiväkodin pihalle määrätään, että piha-alueen melutaso ei saa ylittää 55 dB. Sen voi saavuttaa esimerkiksi 1,5 metriä korkealla, tiiviillä suojalla. Myös Tikkurilantien varressa sijaitsevan asuinrakennuksen kattoterassilla vaadittavan melutason voi saavuttaa 1,5 metriä korkealla kaiteella.

Jatkosuunnittelussa myös niille Aviabulevardin varrella oleville julkisivuille, joilla laskennallinen melutaso ylittää 65 dB, on parvekkeiden rakentamiseen mahdollista löytää meluntorjunnan näkökulmasta toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

Pienhiukkaset

Pienhiukkaspitoisuuteen vaikuttavat liikennemäärät on otettu huomioon rakennusten etäisyyksissä ajoradan reunaan nähden. Turbiinitien, Tikkurilantien ja Aviabulevardin tieliikenteen aiheuttamien pienhiukkasten takia päiväkodin ja sen pihan etäisyyden ko. kaduilta tulee olla vähintään 50 metriä. Eteläisin asuinrakennus sijoittuu n. 16 metrin päähän Tikkurilantien ajoradasta ja itäisin n. 13 metrin päähän Aviabulevardin ajoradasta. Pienhiukkaspitoisuudet pysyvät asuinrakennusten minimietäisyyksien rajoissa.

Asuntojen korvausilmaa ei saa ottaa Tikkurilantien tai Aviabulevardin puolelta. Korvausilmanoton on sijaittava riittävän korkealla rakennuksen puhdasilmaisimmalla puolella.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen eteläosassa uudisrakentaminen sijoittuu paikalle, josta kallio on jo louhittu. Alueen pohjoisosassa asuinkerrostalojen tieltä kaadetaan puita ja louhitaan kalliota, mutta piha-alueilla puita ja kalliota säästyy. Lokinpuiston ja Avia-aukion välille järjestetään osana yleiskaavaluonnoksen 2020 mukaista ulkoilureittiä yleiselle jalankululle osoitettu alue, jolle istutetaan puita.

Alueen puusto on kartoitettu Vantaan kaupunkisuunnittelun toimesta (seuraava kuva). Säilytettävät puut on merkitty kaavakartalle. Voimassa oleva asemakaava ei suojele alueen puita.

Luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi kaavassa määrätään korttelialueiden vihertehokkuudet.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous
Kaavamuutosalue on nykyisin kallioista kasvipäällysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen takia rakennetun pinnan osuus kasvaa merkittävästi nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisestä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Vihertehokkuus
Asemakaavamuutoksen eri korttelialueilla vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuutta, joka vaihtelee 0,6:n ja 1,2:n välillä alueen käyttötarkoituksen mukaan. Vihertehokkuuden – viherpintojen ja puiden – avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiöitä.
Vihertehokkuustuloskortit ovat selostuksen liitteenä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikennemelu ja pienhiukkaset on käsitelty kohdassa 4.4.1.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

LAK Real Estate Oy:	Juha Jaakola	
	Tommi Vaisanen	
	Mikko Sutinen	
	Mika Saariketo (Calash Oy)	
Linja Arkkitehdit:	Markus Makkonen	
Kauto Nikulainen Arkkitehdit Oy:	Harri Nikulainen	
Arkkitehdit Soini & Horto Oy:	Henrik Simelius	
Vahanen Oy	Pekka Määttänen	
Akukon Oy:	Benoît Gouatarbes	
	Liisa Kilpilehto	
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Johanna Rajala	alue-arkkitehti
	Merja Häsänen	asemakaava-arkkitehti
	Agon Shala	suunnittelijaharjoittelija
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Jonna Juusola	asemakaavasuunnittelija
Toimiala:	Arja Lukin	projektijohtaja
Kadut ja puistot:	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Eija Välimäki	suunnitteluhortonomi
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupällikkö
Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Jari Saajo	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja tilat:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Elisa Ranta	asumisen erikoisasiantuntija
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö /Asemakaavoitus

Vantaalla, 3. päivänä marraskuuta 2020

Merja Häsänen
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	03.02.2020
Kaavan nimi	002417 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	22.02.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,1206	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3523	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,1206

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,1206**	**100,0**	**44850**	**1,44**	**0,0000**	**6850**
A yhteensä	0,9262	29,7	23800	2,57	0,9262	23800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,0191	32,7	21050	2,07	-1,1020	-16950
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0805	34,6	0		0,1677	0
E yhteensä	0,0948	3,0	0		0,0081	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,9007**	**28,9**	**0**	**-1,3462**	**0**

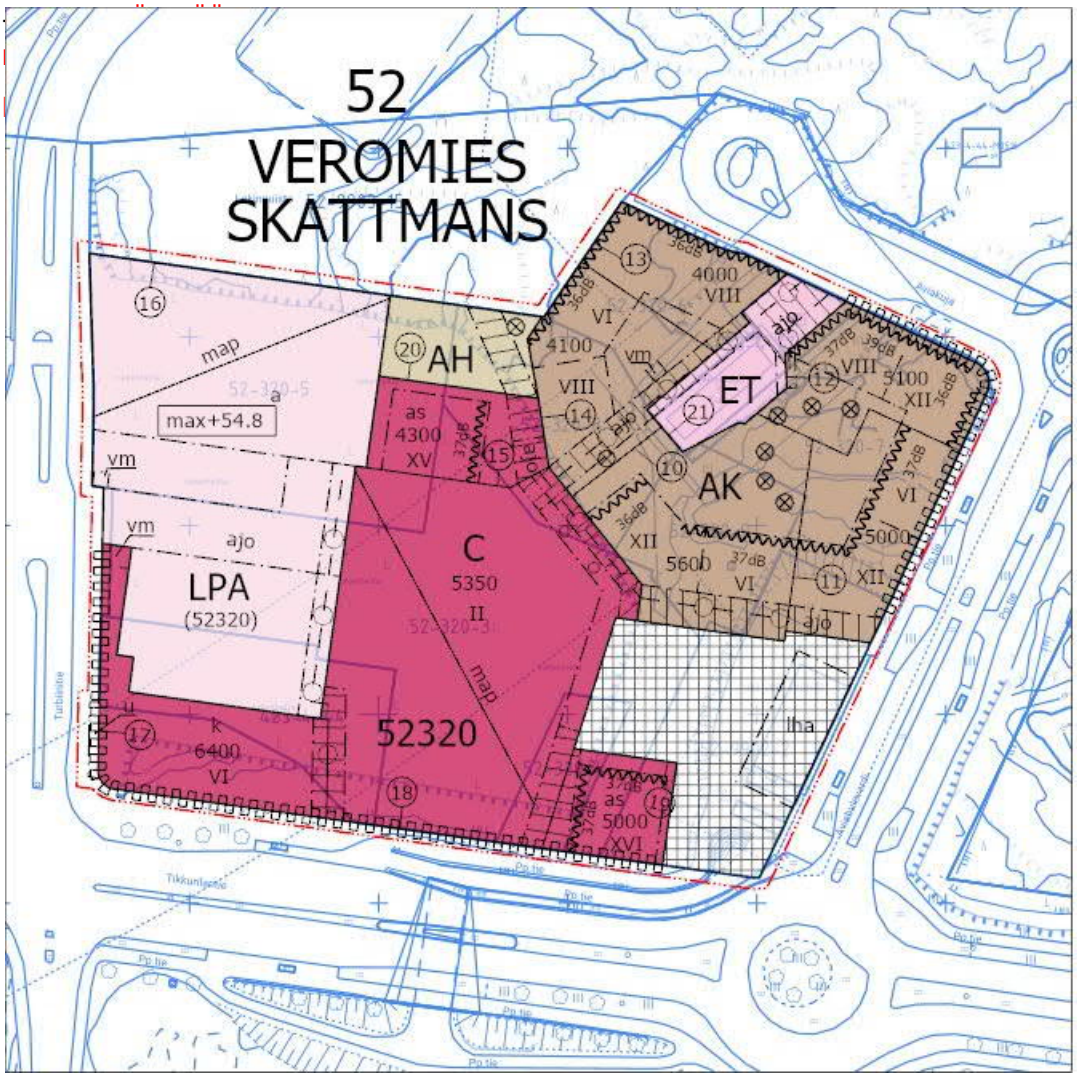
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

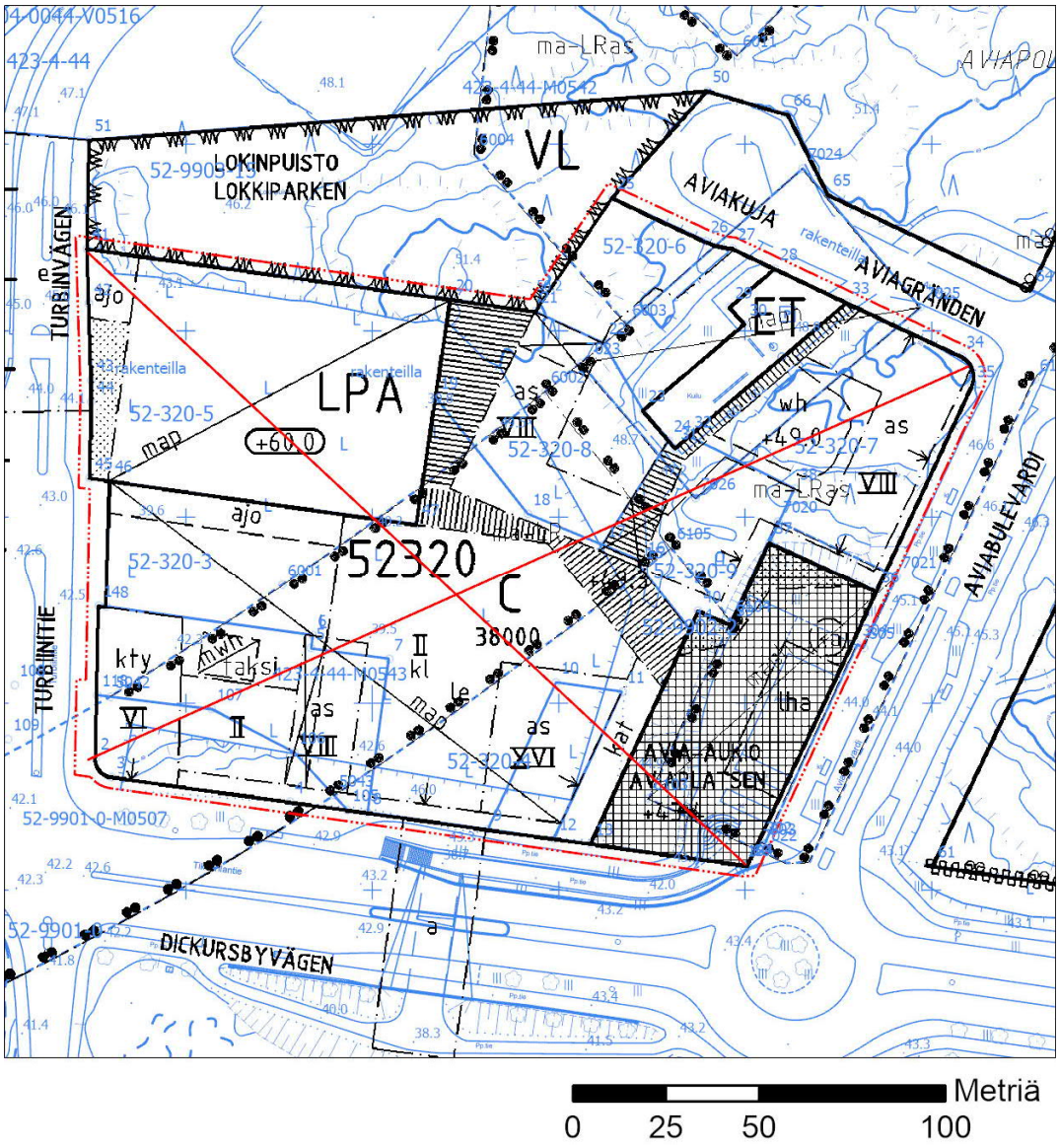
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,1206**	**100,0**	**44850**	**1,44**	**0,0000**	**6850**
A yhteensä	0,9262	29,7	23800	2,57	0,9262	23800
AK	0,8406	90,8	23800	2,83	0,8406	23800
AH	0,0856	9,2	0		0,0856	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,0191	32,7	21050	2,07	-1,1020	-16950
C	1,0191	100,0	21050	2,07	-1,1020	-16950
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0805	34,6	0		0,1677	0
Kadut	0,0049	0,5	0		-0,0069	0
Katuauk./torit	0,3187	29,5	0		-0,0153	0
LPA	0,7569	70,1	0		0,1899	0
E yhteensä	0,0948	3,0	0		0,0081	0
ET	0,0948	100,0	0		0,0081	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,9007**	**28,9**	**0**	**-1,3462**	**0**
map	0,9007	100,0	0	-0,6700	0
maph	0,0000		0	-0,6597	0
mwh	0,0000		0	-0,0165	0

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTUVAT ASEMAKAAVAMERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002417	3.11.2020

Vantaan kaupunki

AVIAPOLIS ETELÄINEN
Kaupunginosa 52, Veromies

Asemakaavan muutos
Kortteli 52320 sekä katu- ja torialueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Kortteli 52320.

1:2000

Vanda stad

AVIAPOLIS SÖDER
Stadsdel 52, Skattmans

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 52320 samt gatu- och

Tomtindelning och ändring av
Kvarteret 52320.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Yleistä

Alueelle saa sijoittaa toimisto-, asuin-, liike- ja palvelutiloja.

Liikekeskuksen kellariin saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja.

Maanalaisista tiloista nousevat ilmahormit, luiskayhteydet, porrashuoneet sekä liikekeskuksen kauppakäytävät saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat sekä väestönsuojatilat eivät mitoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Jos tontilla 17 toimisto- ja liikerakennuksen henkilökunnan sosiaalitilat ja muut mahdolliset yhteistilat terasseineen sijoitetaan suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle Turbiinitien ja Tikkurilantien kulmaan, saa ne rakentaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Ne eivät mitoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Jos tontilla 18 henkilökunnan sosiaalitilat terasseineen sijoitetaan suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle Tikkurilantien varteen, saa ne rakentaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Ne eivät mitoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Teknisiä tiloja saa sijoittaa rakennusten kerroksiin rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Alueelle tulee sijoittaa asukkaiden yhteistiloja. Yhteistiloiksi ei lasketa varastoja. Edellä mainittuja asukkaiden yhteistiloja tulee olla vähintään 5 % asumisen kokonaisrakennusoikeudesta sijoitettuna asuinrakennuksiin. Asuinrakennuksiin rakennettavat yhteistilat saa rakentaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Ne eivät mitoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Asuinrakennukseen on toteutettava asukkaiden yhteiset saunatilat joko ylimpään kerrokseen, jolloin ne voi sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, tai maantasokerrokseen.

Tontin 19 asuinrakennuksen kivijalkaan tulee sijoittaa liike-, palvelu- ja/tai asukkaiden yhteistiloja. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ne eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Asuinrakennuksen porrashuoneiden 15 k-m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

Allmänt

På området får placeras bostads-, kontors-, affärs- ock servicelokaler.

I affärscentrets källare får byggas utrymmen som betjänar tomtens huvudanvändnings ändamål.

Luftkanaler, rampförbindelser. trapphus samt affärscentrets affärsgallerior som går från de underjordiska utrymmena får byggas utöver den byggrätt som avisas i detaljplanen. Dessa utrymmen samt skyddsrummena dimensionerar inga bil- eller cykelplatser.

Om personalrum och andra eventuella gemensamma utrymmen, inklusive terrasser, i kontors- och affärsbyggnaden på tomt 17 placeras ovanför det högsta tillåtna våningstalet i hörnet av Turbinvägen och Dickursbyvägen, får de byggas utöver den tillåtna byggrätten. De räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Om personalrum inklusive terrasser på tomt 18 placeras ovanför det högsta tillåtna våningstalet vid Dickursbyvägen, får de byggas utöver den tillåtna byggrätten. De räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Tekniska utrymmen får placeras i byggnadernas våningar utöver byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Gemensamma utrymmen för de boende ska placeras i området. Förråd räknas inte som gemensamt utrymme. Minst 5 % av den totala byggrätten för boende ska bestå av ovan nämnda gemensamma utrymmen för boende och de ska vara placerade i bostadshusen. Gemensamma utrymmen som byggs i bostadshus får byggas utöver den angivna byggrätten. De räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

I bostadshuset ska gemensamma bastuutrymmen byggas för de boende, antingen på översta våningen, då de kan placeras ovanför det största tillåtna våningstalet, eller på markplansvåningen.

Affärs-, service- och/eller gemensamma utrymmen för de boende ska placeras i bostadshusets stenfot på tomt 19. Dessa utrymmen får byggas utöver byggrätten. De räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

En de som överskrider 15 m²-vy i bostadshusets trapphus får byggas på varje våning utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Keskustatoimintojen korttelialueeseen liittyviä teknisiä rakenteita saa sijoittaa autopaikkojen korttelialueen puolelle.	Tekniska konstruktioner som hör till kvartersområdet för centrumfunktioner får placeras i kvartersområdet för bilplatser.
Alueelle tulevat muuntamot tulee pyrkiä sijoittamaan rakennusten yhteyteen tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös värityksensä osalta. Muuntamorakennuksia saa sijoittaa myös LPA-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.	De transformatorstationer som kommer till området ska man sträva att placera i anslutning till byggnaderna eller integreras som en del i den miljö som byggs, också för färgernas del. De får också placeras i LPA-området.
Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen ja/tai LPA-alueen pysäköintitaloon.	Soprummen ska placeras i en byggnad och/eller i parkeringshuset i LPA-kvarteret.
Tontin 19 jätehuolto tulee järjestää tontin 18 kautta.	Sopservice på tomt 19 ska ordnas genom tomt 18.
Tikkurilantien ja Avia-aukion laidassa sekä erityisesti Tikkurilantien ja Aviabulevardin kulmassa olevien rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti laadukkaita ja näyttäviä.	Byggnaderna vid Dickursbyvägen och Aviaplatsen och då särskilt i hörnet av Dickursbyvägen och Aviabulevarden ska vara arkitektoniskt högklassiga och framträdande.
Tikkurilantien ja Turbiinitien kulma tulee toteuttaa kaupunkikuvallisena kiinnekohtana.	Hörnet av Dickursbyvägen och Turbinvägen ska förverkligas så att det skapas en stadsbildsmässig fixpunkt på platsen.
Turbiinitien varsi tulee rajata vähintään toimisto- ja liikerakennuksen ensimmäisen kerroksen kerroskorkeuteen ja julkisivuun sovittaen arkkitehtuurin keinoin ja istutuksin siltä osin, kuin tontin rajalle ei sijoitcta tonttiliittymää. Muutoin tontteja ei saa aidata, ellei maanpinnan tasoero sitä edellytä.	Turbinvägen ska avgränsas minst upp till kontors- och affärsbyggnadens första våning våningshöjd och till fasaden så att den med hjälp av arkitektur och planteringar anpassas till den del där det inte placeras en tomtanslutning på tomtgränsen. Tomterna får inte annars inhägnas, om det inte förutsätts av markytans nivåskillnad.
Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.	Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anläggningar ska anpassas i byggnadens arkitektur.
Avia-aukion varrella sijaitsevien liiketilojen tulee avautua Avia-aukiolle.	Affärslokalerna vid Aviaplatsen ska öppnas upp mot Aviaplatsen.
Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m mpy.	Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.
Asuintalojen ja pysäköintilaitoksen välille tulee järjestää esteetön jalankulkureitti.	Mellan bostadshusen och parkeringsanläggningen ska det ordnas en hinderfri gångväg.
Asuin- ja palvelurakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.	Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i bostads- och servicehusens ytterhölje ska vara minst 35 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.
Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i kontors- och affärslokalernas ytterhölje ska vara minst 32 dB.
Päiväkodin ja sen pihan etäisyyden Tikkurilantiestä ja Turbiinitiestä tulee olla vähintään 50 metriä. Piha-alueen melutaso ei saa ylittää 55 dB.	Daghemmet och dess gård ska ligga på minst 50 meters avstånd från Dickursbyvägen och Turbinvägen. Bullernivån i gårdsområdet får inte överskrida 55 dB.
Asuntojen korvausilmaa ei saa ottaa Tikkurilantien tai Aviabulevardin puolelta. Korvausilmanoton on sijaittava riittävän korkealla rakennuksen puhdasilmaisimmalla puolella.	Bostädernas ersättningsluft ska inte tas från Dickursbyvägens eller Aviabulevardens sida. Ersättningsluftintaget ska sitta tillräckligt högt uppe på den sida av byggnaden där luften är renast.
Alueella tulee varautua uusiutuvan energian tuotantoon.	Området ska ha beredskap för produktion av förnybar energi.
Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitseva kehärata sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat.	I planeringen ska ringbanan under markytan tas i beaktande, liksom eventuella nedre gränser för de brytningsarbeten som krävs.
Parvekkeet ja ulokkeet	**Ballkonger och utskjuntande partier**
Kiinteästi lasitettavia parvekkeita ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.	De balkonger och grönrum som förses med fast inglasning räknas inte in i byggrätten.
Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai viherhuone kolmannesta kerroksesta ylöspäin.	Varje bostad ska ha en balkong eller ett grönrum från tredje våningen och uppåt.
Kaikki parvekkeet tulee lasittaa.	Alla balkonger ska inglasas.
Maahan ulottuvia parvekkeen kannattajia ei sallita.	Balkongstöttor som når ända ner till marken är inte tillåtna.
Toimistorakennuksen erkkeri saa ylittää katualueen rajan 2,5 metrillä.	Kontorsbyggnadens burspråk får nå ut över gatuområdesgränsen med 2,5 meter.
Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.	I gatuområdet ska den fria gånghöjden vara minst 4 meter.
Parvekkeilla ja terasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.	På balkongerna och terrasserna ska det genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.
Julkisivut Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.	**Fasader** Byggnaderna ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasadpartier mot gatan och de fasader som syns mot gatan får inte ha synliga elementfogar. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av fasadens ytstruktur.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen, värityksen ja materiaalien tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster, färgsättning och material ska variera i olika byggnader.

Asukkaiden yhteistilojen tulee näkyä julkisivujen erilaisessa käsittelytavassa.

Gemensamma invånarlokaler ska framhävas med hjälp av olika metoder för att behandla fasaderna.

Rakennusten maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Byggnadernas markplansvåning får inte ge ett slutet intryck.

Jalankulkijan havainnointikorkeudella oleva seinäpinta on toteutettava esteettisesti kiinnostavalla tavalla.

En väggyta som befinner sig i fotgängares observationshöjd ska byggas på ett estetiskt intressant sätt.

Liike- ja toimistorakennuksen maantasokerroksen julkisivun tulee olla pääosin lasia.

Fasaden i affärs- och kontorsbyggnadens markplansvåning ska huvudsakligen bestå av glas.

Rakennusten värityksessä tulee suosia lähiympäristön kallioiden värimaailmaa.

I byggnadernas färgsättning ska de närliggande berghällarnas färgvärld favoriseras.

Pihat:

Gården:

Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää piha- ja valaistussuunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

I anslutning till det första bygglovet ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.

C-korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,6. Maisema-arkkitehdin tulee esittää vihertehokkuuslaskelma sekä perustelut, jos tavoiteluvusta poiketaan.

C -kvartersområdens gröneffektivitet ska ha målsättningstalet 0,6. Landskapsarkitekten ska lägga fram en gröneffektivitetskalkyl och motiveringar vid avvikelse från målsättningstalet.

Avia-aukion sekä puiston välinen alue tulee suunnitella laadukkaasti viihtyisäksi julkiseksi ulkotilaksi, joka yhdistää Avia-aukion ja Lokinpuiston. Sen kautta ei saa järjestää rakennusten pelastusreittejä. Alueella tulee olla istusia, puita ja pensaita, sekä laadukkaita leikki- ja oleskelupaikkoja. Alueen suunnittelu tulee sovittaa yhteen viereisten kaupungin julkisten ulkotilojen suunnittelun kanssa.

Området mellan Aviaplatsen och parken ska planeras högklassigt så att det blir ett trivsamt offentligt uterum som förenar Aviaplatsen och Lokkiparken. Byggnaders räddningsvägar får inte dras genom området. I området ska det finnas planteringar, träd och buskar, samt lek- och vistelseplatser av hög kvalitet. Planeringen av området ska samordnas med planeringen av de angränsande städernas offentliga uterum.

Istutettavien puiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla. Istutettavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.

Levnadsförhållandena för de träd som planteras ska tryggas med växtunderlag enligt infra-RYL. De trädplantor som planteras ska ha ett stamomfång på minst 18 cm.

Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäviksi.

Gångstråk och vistelseområden för fotgängare ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

Liikerakennuksen huoltopiha tulee kattaa pihakannella, joka on sovitettava maaston korkoihin.

Affärsbyggnadens servicegård ska övertäckas med ett gårdsdäck som ska anpassas till terränghöjningarna.

Alueelle on varattava tontin 15 asuinrakennuksen leikki- ja oleskelualue.

I området ska ett område för lek och vistelse reserveras för bostadshuset på tomt 15.

Tontin 19 asuinrakennuksen oleskelupiha tulee rakentaa asuinrakennuksen katolle.

Uteplatsen för bostadshuset på tomt 19 ska byggas på bostadshusets tak.

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

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

Vähintään Avia-aukioon rajautuvilta osiltaan tonttien pihojenkiveykset on tehtävä vastaavalla materiaalilla kuin Avia-aukion kiveys.

Gårdarnas stenläggningar ska göras med ett material som motsvarar Aviaplatsens stenläggning till minst den del av tomterna som gränsar till Aviaplatsen.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytystilavuus on 1 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesijärjestelmät saa sijoittaa LPA-korttelialueelle.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas innan det leds ut i dagvattenavloppet.Dagvattnets fördröjningsvolym är 1 m3/100 m2 yta som inte släpper igenom vatten. Dagvattensystemen får placeras i LPA-kvartersområdet.

Pyöräpaikat

Cyckelplatser

Polkupyöriä saa sijoittaa korttelin 52320 LPA-alueelle.

Cykelplatser får placeras på LPA-området i kvarteren 52320.

Asunnot vähintään	2 pp /asunto
Liiketilat	1 pp /50 k-m2
Toimistotilat	1 pp /80 k-m2

Bostäder minst	2 cp/ bostad
Affärslokaler	1 cp/ 50 m2-vy
Kontorslokaler	1 cp/ 80 m2-vy

Suunnittelijan tulee esittää laskelma ja perustelut, jos perusnormista poiketaan.

Planeraren ska lägga fram en kalkyl och motiveringar vid avvikelse från den grundläggande normen.

Pääosa polkupyöräpaikoista tulee olla helposti käytettävissä ja säältä suojattuja.

Huvuddelen av cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Autopaikat

Bilplatser

Autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 52320 LPA-alueelle.

Bilplatser får placeras på LPA-området i kvarteren 52320.

	Asunnot 1 ap /130 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintilaitoksiin. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka /1 500 k-m2 sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap /5 000 k-m2 porraskäytävien läheisyyteen.	Bostäder 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bp/3 bostäder. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när parkeringen koncentreras till parkeringsanläggningar med icke namngivna platser. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats anvisas /1 500 m2-vy samt 1 bp / 5 000 m2-vy i närheten av trapphusen för kortvarig service-parkering och hemtjänst.
	Liiketilat 1 ap /180 k-m2, kun liiketilan koko on alle 2 000 k-m2 1 ap /120 k-m2, kun liiketilan koko on yli 2 000 k-m2 Toimistot vähintään 1 ap /100 k-m2	Affärsutrymmen 1 bp /180 m2-vy då affärsutrymmet är mindre än 2 000 m2-vy1 bp /120 m2-vy då affärsutrymmet är större än 2 000 m2-vy Kontor minst 1 bp/100 m2-vy
	Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.	Bilplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i anslutning till bygglovet.
AK	**Asuinkerrostalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för flervåningshus.**
	Yleistä	**Allmänt**
	Alueelle saa sijoittaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja rakennusten maantasokerroksiin.	I området är det tillåtet att i byggnadernas markplansvåningar också placera affärs-, kontors-, arbets- och serviceutrymmen.
	Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi varata joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Sosiaalitilan on oltava kooltaan noin 40 k-m2.	I markplansvåningen i den byggnad som byggs först vid Aviagränden ska utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen reserveras ett personalrum för chaufförer inom kollektivtrafiken. Personalrummet ska ha en storlek av cirka 40 m2-vy.
	Asuinrakennusten kivijalkaan tulee rakentaa työ-,palvelu-, toimisto- ja/tai liiketiloja, joita voidaan välialkaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina, Aviabulevardin ja Aviakujan kulmaan, maantasokerrokseen tontille 12 vähintään 70 k-m2 sekä Avia-aukion laidalle tontille 10 vähintään 250 k-m2.	I byggnadernas stenfotsvåning ska det byggas arbets-, service-, kontors- och/eller affärslokaler som tillfälligt också kan användas som gemensamma utrymmen för invånarna, i hörnet av Aviabulevarden och Aviagränden, i markplansvåningen på tomt 12 minst 70 m2-vy, och vid Aviaplatsen på tomt 10 minst 250 m2-vy.
	Alueelle tulee sijoittaa asukkaiden yhteistiloja PKS-RAVA:n suositusten mukaisesti. Niiden tulee sijoittua ensisijaisesti jalankulkureittien varsille. Yhteistiloiksi ei lasketa varastoja.	Gemensamma utrymmen för de boende ska placeras i området i enlighet med PKS-RAVAs rekommendationer. Dessa utrymmen skall främst placeras vid gångstråk. Förråd räknas inte som gemensamt utrymme.
	Jokaiseen asuinrakennukseen on toteutettava asukkaiden yhteiset saunatilat joko ylimpään kerrokseen, jolloin ne voi sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, tai maantasokerrokseen.	I varje bostadshus ska gemensamma bastuutrymmen byggas för de boende, antingen på översta våningen, då de kan placeras ovanför det största tillåtna våningstalet, eller på markplansvåningen.
	Palvelu-, työ-, toimisto- ja liiketilat sekä asukkaiden yhteistilat saa rakentaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Ne eivät mitoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja.	Service-, arbets-, kontors- och/eller affärslokaler samt gemensamma utrymmen för invånarna får byggas utöver den angivna byggrätten. De räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.
	Teknisiä tiloja saa sijoittaa rakennusten kerroksiin rakennusoikeuden lisäksi. Jos teknisiä tiloja sijoitetaan kaavaan merkityn suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, tulee ne sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja kattomuotoon. Nämä tilat eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.	Tekniska utrymmen får placeras i byggnadernas våningar utöver byggrätten. Om tekniska utrymmen placeras ovanför angivet högsta våningtal, skall de anpassa till byggnadens arkitektur och takform. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.
	Porrashuoneiden 15 k-m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.	Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas en del av trapphusen som överstiger 15m²-vy. Trapphusen ska ha dagsljusintag.
	Väestönsuojatilat eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.	Skyddsrummen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.
	Alueelle tulevat muuntamot tulee pääosin sijoittaa rakennusten yhteyteen tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä. Muuntamorakennuksen väritys tulee sovittaa ympäristöönsä.	De transformatorstationer som området får ska huvudsakligen placeras i anslutning till byggnaderna eller integreras i den miljö som byggs. Transformatorsbyggnadens färgsättning ska anpassas till miljön.
	Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen ja/tai LPA-alueen pysäköintitaloon.	Soprum ska placeras i en byggnad och/eller i parkeringshuset i LPA-kvarteret.
	Aviabulevardin ja Avia-aukion varressa rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti laadukkaita ja näyttäviä.	Utmed Aviabulevarden och Aviaplatsen ska byggnaderna hålla hög arkitektonisk nivå och vara praktfulla.
	Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m mpy.	Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.
	Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.	Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i bostadshusens ytterhölje ska vara minst 35 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.
	Toimisto-, työ- ja liiketilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i kontors-, arbets- och affärslokalernas ytterhölje ska vara minst 32 dB.

Asuntojen korvausilmaa ei saa ottaa Aviabulevardin puolelta. Korvausilmanoton on sijaittava riittävän korkealla rakennuksen puhdasilmaisimmalla puolella.

Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitseva kehärata sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat.

Parvekkeet

Kiinteästi lasitettavia parvekkeita ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai viherhuone kadun tai aukion puolelta lukien kolmannesta kerroksesta ylöspäin.

Kaikki parvekkeet tulee lasittaa.

Maahan ulottuvia parvekkeen kannattajia ei sallita korttelialueen ulkokehällä.

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

Julkisivut

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen, värityksen ja materiaalien tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Saman rakennuksen kerrosluvultaan erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia.

Asukkaiden yhteistilojen tulee näkyä julkisivujen erilaisessa käsittelytavassa.

Rakennuksen maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Jalankulkijan havainnointikorkeudella oleva seinäpinta on toteutettava esteettisesti kiinnostavalla tavalla.

Maantasokerroksen liiketilojen julkisivun tulee olla pääosin lasia.

Kuusikerroksisten rakennusten katto tulee tehdä arkkitehtonisesti mielenkiintoiseksi. Toteutuksessa on otettava huomioon korkeista asuinrakennuksista kattoa kohti avautuvat näkymät.

Asuinrakennusten värityksen tulee pohjautua lähiympäristön kallioiden värimaailmaan.

Pihat:

Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelialueen laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää piha- ja valaistussuunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,9.

Pihan suunnittelussa hyödynnetään alueella olevia luonnonelementtejä: mäntyjä, siirtolohkareita ja kallioita.

Piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla. Tonttien välisiä rajoja ei aidata.

Istutettavien puiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla.

Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäviksi.

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

Bostädernas ersättningsluft får inte tas från Aviabulevardens sida. Ersättningsluftintaget ska sitta tillräckligt högt uppe på den sida av byggnaden där luften är renast.

I planeringen ska ringbanan under markytan tas i beaktande, liksom eventuella nedre gränser för de brytningsarbeten som krävs.

Balkonger

De balkonger och grönrum som förses med fast inglasning räknas inte in i byggrätten.

Varje bostad ska ha en balkong eller ett grönrum mot gatan eller den öppna platsen räknat från tredje våningen och uppåt.

Alla balkonger ska inglasas.

Balkongstöttor som når ända ner till marken är inte tillåtna mot kvarterssområdets yttre gränser.

På balkongerna och bostädernas terrasserna ska det genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

Fasader

Byggnaderna ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke stadsbilden.

Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasadpartier mot gatan och de fasader som syns mot gatan får inte ha synliga elementfogar. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av fasadens ytstruktur.

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster, färgsättning och material ska variera i olika byggnader.

Delar med olika våningstal i en och samma byggnad ska behandlas som om de vore separata byggnader.

Gemensamma invånarlokaler ska framhävas med hjälp av olika metoder för att behandla fasaderna.

Byggnadens markplansvåning får inte ge ett slutet intryck.

En väggyta som befinner sig i fotgängares observationshöjd ska byggas på ett estetiskt intressant sätt.

Markplansvåningens affärslokaler ska ha en fasad som huvudsakligen består av glas.

Sexvåningshusens tak ska byggas arkitektoniskt intressant. Vid realisering ska beaktas det utsikt som öppnas från de höga bostadshusen mot taken.

Bostadshusens färgsättning ska basera sig på de närliggande berghällarnas färgvärld.

Gården:

I anslutning till det första bygglovet ska det för hela kvartersområdet utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.

Målsättningstalet för tomtens gröneffektivitet ska vara 0,9.

I planeringen av gården utnyttjas de naturelement som finns i området: tallar, flyttblock och berghällar.

På gårdsområdet ska ett gemensamt område för lek och vistelse reserveras för kvartersområdet.

Tomternas gårdsområden ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Levnadsförhållandena för de träd som planteras ska tryggas med växtunderlag enligt infra-RYL.

Gångstråk och vistelseområden för fotgängare ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

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

Vähintään Avia-aukioon rajautuvilta osiltaan tonttien pihojenkiveykset on tehtävä vastaavalla materiaalilla kuin Avia-aukion kiveys.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytystilavuus on 1 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Hulevesien viivytys tulee sovittaa kallioisena säilytettävään maisemaan.

Pyöräpaikat

Asunnot vähintään 2 pp /asunto
Liiketilat 1 pp /50 k-m2
Toimistotilat 1 pp /80 k-m2
Suunnittelijan tulee esittää laskelma ja perustelut, jos perusnormista poiketaan.
Pääosa polkupyöräpaikoista tulee olla helposti käytettävissä ja säältä suojattuja.

Autopaikat

Autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 52320 LPA-alueelle.

Asunnot 1 ap /130 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa.
Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintilaitoksiin. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka / 1 500 k-m2 sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap /5 000 k-m2 porraskäytävien läheisyyteen.
Liiketilat 1 ap /180 k-m2, kun liiketilan koko on alle 2 000 k-m2
1 ap /120 k-m2, kun liiketilan koko on yli 2 000 k-m2
Toimistot vähintään 1 ap /100 k-m2
Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Gårdarnas stenläggningar ska göras med ett material som motsvarar Aviaplatsens stenläggning till minst den del av tomterna som gränsar till Aviaplatsen.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas innan det leds ut i dagvattenavloppet. Dagvattnets fördröjningsvolym är 1 m3/100 m2 yta som inte släpper igenom vatten.

Fördröjningen av dagvatten ska anpassas till landskapet som bevaras bergigt.

Cyckelplatser

Bostäder minst 2 cp/ bostad
Affärslokaler 1 cp/50 m2-vy
Kontorslokaler 1 cp/80 m2-vy.
Planeraren ska lägga fram en kalkyl och motiveringar vid avvikelse från den grundläggande normen.
Huvuddelen av cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Bilplatser

Bilplatser får placeras på LPA-området i kvarteren 52320.

Bostäder 1 bp/130 m2-vy, dock minst 1 bp/3 bostäder.

Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när parkeringen koncentreras till parkeringsanläggningar med icke namngivna platser. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats anvisas /1 500 m2-vy samt 1 bp / 5 000 m2-vy i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemtjänst.

Affärsutrymmen 1 bp /180 m2-vy då affärsutrymmet är mindre än 2 000 m2-vy
1 bp /120 m2-vy då affärsutrymmet är större än 2 000 m2-vy
Kontor minst 1 bp/100 m2-vy
Bilplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i anslutning till bygglovet.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Alueelle tulee sijoittaa peli- ja/tai leikkialueita sekä istutuksia.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa tulee toteuttaa laadukkaasti.

AH-korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 1,2. Maisema-arkkitehdin tulee esittää vihertehokkuuslaskelma sekä perustelut, jos tavoiteluvusta poiketaan.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

I området ska det placeras spel- och/eller lekplatser och planteringar.

Den områdesdel som reserverats för allmän gångtrafik ska byggas på ett högklassigt sätt.

AH-kvartersområdens gröneffektivitet ska ha målsättningstalet 1,2. Landskapsarkitekten ska lägga fram en gröneffektivitetskalkyl och motiveringar vid avvikelse från målsättningstalet.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa korttelin 52320 jätetiloja sekä polkupyörän säilytys- ja huoltotiloja.

Alueelle saa sijoittaa joko osaa tai koko korttelia palvelevia muuntamoita. Ne tulee pääosin sijoittaa rakennusten yhteyteen tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä.

Piha-alueelle tulee sijoittaa kolme autopaikkaa takseille.

Keskustatoimintojen korttelialueeseen liittyviä teknisiä rakenteita saa sijoittaa autopaikkojen korttelialueen puolelle.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Alueen arkkitehtuurin, käytettävien materiaalien ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Pysäköintilaitoksen ylin taso tulee käsitellä laadukkaasti ja monimuotoisesti valaistuksen ja taiteen keinoin muodostaen rakennukseen viidennen julkisivun. Sen toteutuksessa on otettava huomioon korkeista asuintaloista pysäköintilaitosta kohti avautumat näkymät. Rakennuksen yli taso tulee kattaa viherkatolla vähintään 20 % rakennuksen pohjapinta-alasta.

Etelään ja länteen suuntautuvat julkisivut tulee käsitellä pääasiassa viherseinänä ja ritilä/pergolarakentein.

Rakennusten värityksessä tulee suosia lähiympäristön kallioiden värimaailmaa.

Kvartersområde för bilplatser.

I parkeringsanläggningen är det tillåtet att placera både soprum för kvarteret 52320 och förvarings- och serviceutrymmen för cyklar.

Transformatorstationer som betjänaren en del eller hela kvarteret får placeras i området. De ska huvudsakligen placeras i anslutning till byggnaderna eller integreras i den miljö som byggs.

I gårdsområdet ska tre bilplatser placeras för taxibilar.

Tekniska konstruktioner som hör till kvartersområdet för centrumfunktioner får placeras utanför kvartersområdet för bilplatser.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Områdets arkitektur, de använda materialen och miljöbyggandet ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

Det översta planet i parkeringsanläggningen ska utformas så att det håller hög kvalitet och är varierande med hjälp av belysning och konst så att det bildar byggnadens femte fasad. I genomförandet ska de vyer som öppnas från höga bostadshus mot parkeringsanläggningen tas i beaktande. Byggnadens övre plan ska övertäckas med ett gröntak som täcker minst 20 % av byggnadens grundyta.

Fasader riktade mot söder och väster ska huvudsakligen behandlas som grönväggar och förses med spjälverks-/pergolakonstruktioner.

I byggnadernas färgsättning ska de närliggande berghällarnas färgvärld favoriseras.

	Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m mpy.	Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.
	LPA-korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,7. Maisema-arkkitehdin tulee esittää vihertehokkuuslaskelma sekä perustelut, jos tavoiteluvusta poiketaan.	LPA-kvartersområdens gröneffektivitet ska ha målsättningstalet 0,7. Landskapsarkitekten ska lägga fram en gröneffektivitetskalkyl och motiveringar vid avvikelse från målsättningstalet.
	Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää piha- ja valaistussuunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.	I anslutning till det första bygglovet ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.
	Piha-aluetta tulee jäsennellä erilaisin pintamateriaalein. Sinne tulee istuttaa lukuisasti isoksi kasvavia puita ja varmistaa niiden sekä tontin muiden istutusten elinmahdollisuudet.	Gårdsområdet ska struktureras med hjälp av olika ytmaterial. I området ska man plantera ett stort antal träd som blir storvuxna och trygga levnadsförhållandena för dem och tomtens övriga planteringar.
	Istutettavien puiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla. Istutettavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.	Levnadsförhållandena för de träd som planteras ska tryggas med växtunderlag enligt infra-RYL. De trädplantor som planteras ska ha ett stamomfång på minst 18 cm.
	Jalankulkijan liikkumisreitit tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäviksi.	Gångstråken för fotgängare ska planeras så att de är trygga och inbjudande.
	Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai muutoin käsitellä osana laadukasta, kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.	Området mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.
	Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytystilavuus on 1 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. LPA-korttelialueelle saa sijoittaa C-korttelialueen hulevesijärjestelmiä.	I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas innan det leds ut i dagvattenavloppet. Dagvattnets fördröjningsvolym är 1m3/100 m2 yta som inte släpper igenom vatten. I LPA-kvartersområdet får C-kvartersområdets dagvattensystem placeras.
ET	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.**
	Aluetta ei saa aidata.	Området får inte inhägnas.
	Alue tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla yhteensopivaksi asuinkerrostalojen korttelialueen kanssa.	Området ska struktureras med hjälp av olika ytmaterial och planteringar så att det passar ihop med kvartersområdet för flervåningshus.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
③	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
52	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VERO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
52320	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
Avia-aukio	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
5000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
max +54.8	Pysäköintilaitoksen ylimmän tason ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för parkeringsanläggningens översta plan.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.

	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
as	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.	Byggnadsyta där bostadshus får placeras.
k	Rakennusala, jolle saa sijoittaa toimisto- ja liikerakennuksen.	Byggnadsyta där kontors- och affärsbyggnad får placeras.
lha	Rakennusala, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen terminaalin.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras en terminal för personaltrafik.
map	Maanalainen pysäköintitila	Underjordiskt parkeringsutrymme
vm	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
vm	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta, där transformator får byggas.
u	Uloke	Utsprång
37dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 37 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 37 dB.
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/tori.	Öppen plats/torg.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa	För allmän gångtrafik reserverad del av område
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
(52320)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Suojeltava puu.	Träd som skall skyddas.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanerin

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Siirrettävä vesihuoltolinja
Yksityinen vh
Yksityinen vh
Yksityinen vh
ETRS-GK25
Koord.järj.
N2000
Korkeusjärj.
1:1500
Mittakaava
Vesihuollon esisuunnitelma
002417 Aviapolis South Block
Vantaan kaupunki
copyright
Paula Luomala
tulosteen laatija
12.10.2020
päiväys
0
20
100 m

Vihertehokkuus: Keskustatoimintojen korttelialue C

Tuloskortti

Kohteen osoite: Aviapolis, South Block C-kortteli

Päivämäärä: 13.11.2019

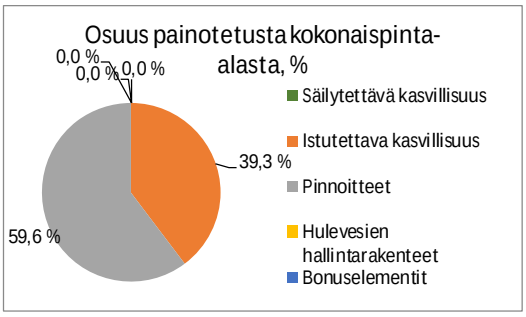
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Petrina Köngäs, Vahanen Environment Oy

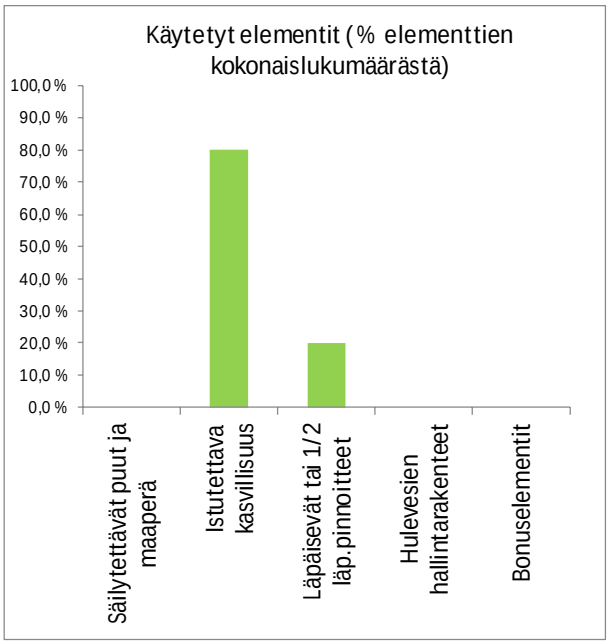
Saavutettu vihertehokkuus
0,7
Tavoitetaso
0,6
Minimitaso
0,3

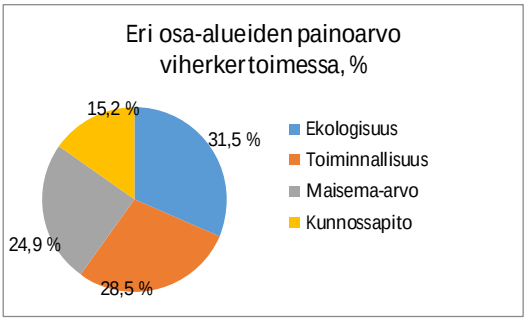
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	4	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	5	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio







Vihertehokkuus: Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Tuloskortti

Kohteen osoite: Aviapolis, South Block AK -alue

Päivämäärä: 13.11.2019

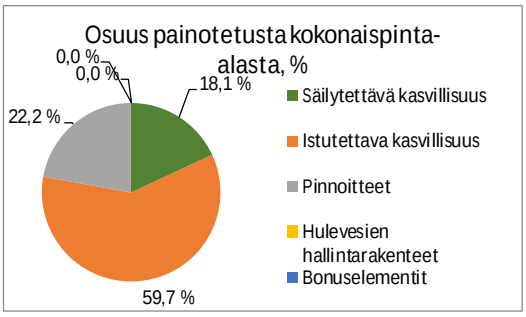
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Petrina Köngäs, Vahanen Environment Oy

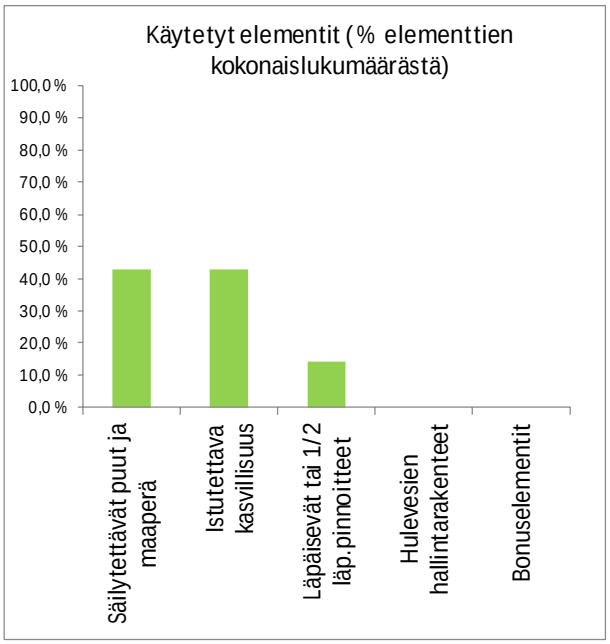
Saavutettu vihertehokkuus
0,9
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

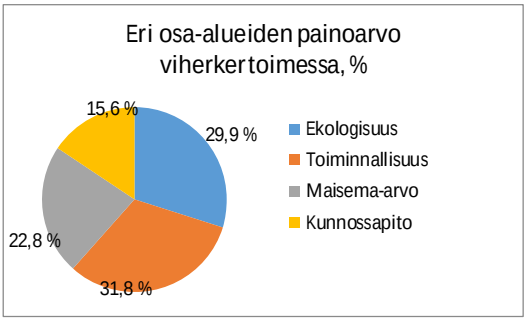
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	3	5
Istutettava kasvillisuus	3	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	7	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio







Vihertehokkuus: Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH

Tuloskortti

Kohteen osoite: Aviapolis, South Block AH-alue

Päivämäärä: 13.11.2019

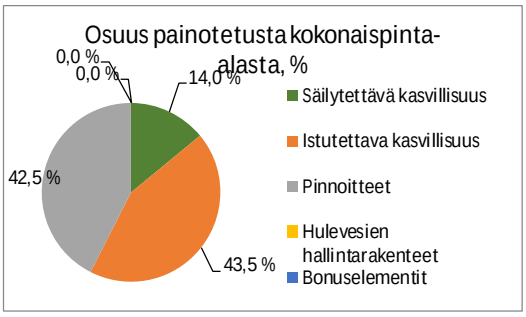
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Petrina Köngäs, Vahanen Environment Oy

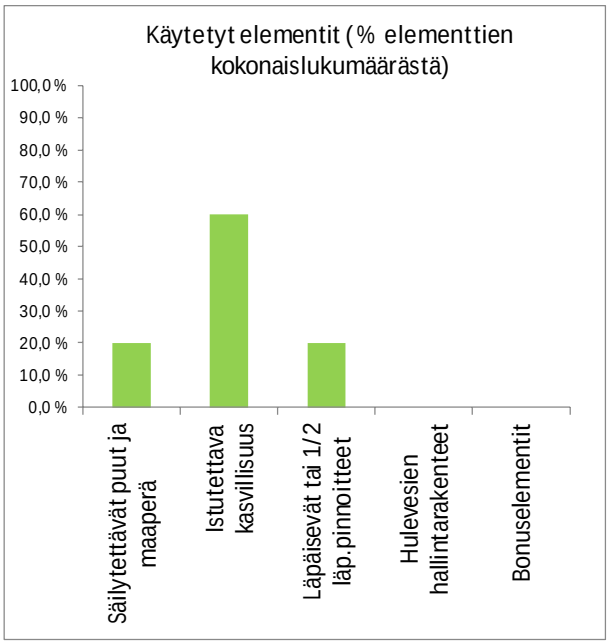
Saavutettu vihertehokkuus
1,2
Tavoitetaso
0,7
Minimitaso
0,4

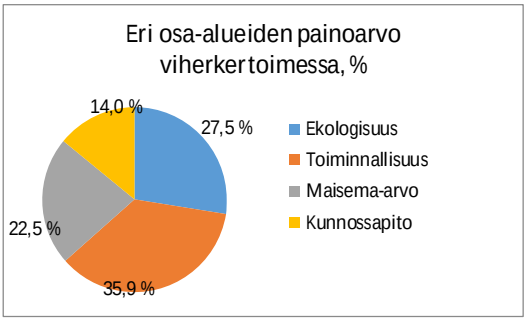
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	1	5
Istutettava kasvillisuus	3	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	5	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio







Vihertehokkuus: Autopaikkojen korttelialue LPA

Tuloskortti

Kohteen osoite: Aviapolis, South Block LPA-alue

Päivämäärä: 13.11.2019

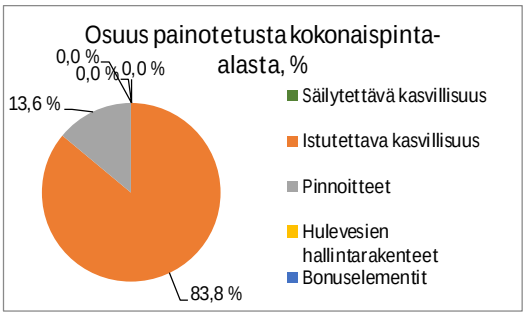
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Petrina Köngäs, Vahanen Environment Oy

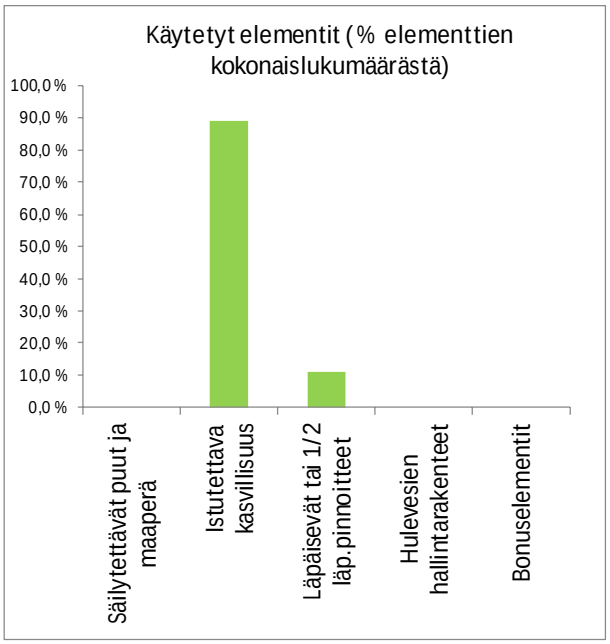
Saavutettu vihertehokkuus
0,7
Tavoitetaso
0,6
Minimitaso
0,3

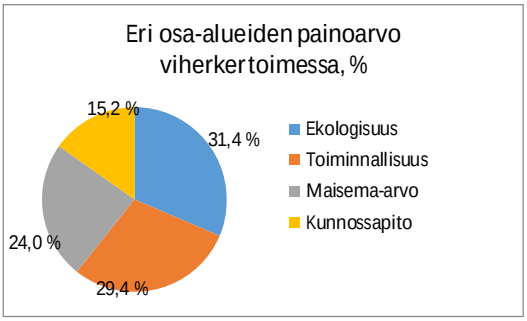
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	8	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	9	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio







Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / MHä

Kaupunginhallitus 1.6.2020 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002417** / **Aviapolis eteläinen**. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 5 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Vantaan Energia Oy	Vantaan Energia haluaa, että maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti huomioidaan. Kolmas muuntamo tarvitaan C-korttelin Turbiinitien puoleiselle alueelle, tieliittymän eteläpuolelle.	Lisätään kaavakartalle ohjeellinen paikka kolmannelle muuntamolle
NRO 2 HSY	Selostuksen vesihuollon esisuunnitelma sekä kustannus- ja määrätiedot on päivitettävä uusimman rakennussuunnitelman mukaiseksi.	Muutetaan asemakaavaselostusta vastaamaan uusimpia vesihuollon rakennussuunnitelmia.
NRO 3 HSL	Uutta lausuttavaa aiheeseen ei ole.	-
NRO 4 Finavia Oyj	Kohteen sijainti edellyttää tehokkaita ääneneristysratkaisuja. Kaavaehdotuksessa on panostettu huolelliseen melutilanteen kartoittamiseen ja ratkaisujen pohdintaan. Tuleville asukkaille alueen äänimaiseman informoiminen tulisi kohteen toteuttamisessa huomioida.	-

NRO 5 Uudenmaan ELY-keskus	Asemakaavan muutosalueen melutilanne huomioiden ja alueelle suunnitellut herkät toiminnot (päiväkoti) huomioon ottaen melusuojaukseen ja -määräyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kohteessa on hyvä pyrkiä uuden alueen melun ohjearvoihin.	-

NRO 1
Vantaan Energia Oy

Lausunto:
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002417

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 muutosalueella on ohjeelliset aluevaraukset muuntamoille vm-paikkamerkinnöillä. Nämä paikkamerkinnät halutaan säilyttää kaavamerkintöinä. Muuntamot 2kpl sijoittuvat C ja LPA korttelien Turbiinitien puoleiselle alueelle. Toinen tieliittymän eteläpuolelle ja toinen sen pohjoispuolelle. Yksi muuntamo AK korttelin sisäpihalle.

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

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

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

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

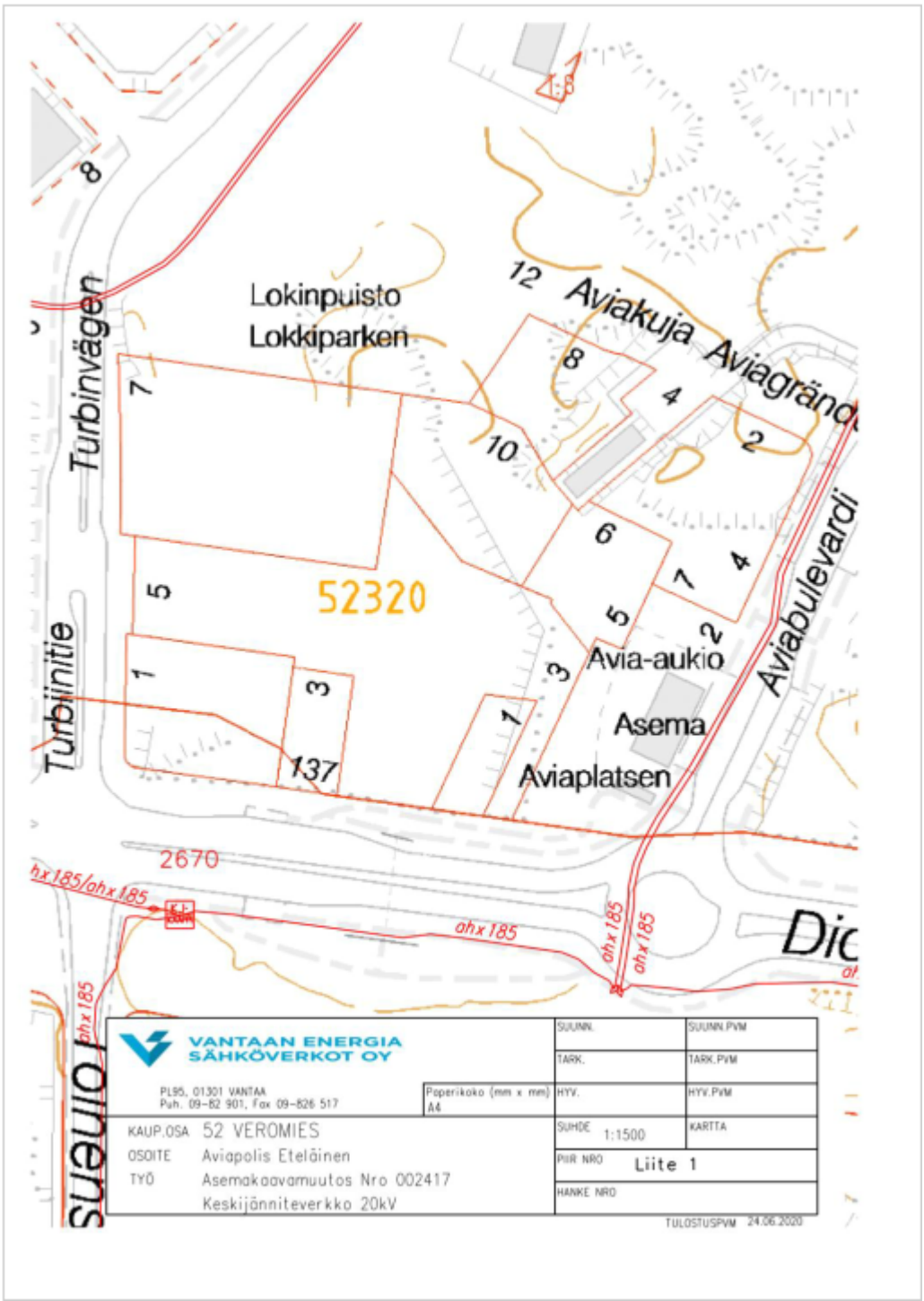
Kunnioittavasti

VANTAAN ENERGIA OY
Tomi Virtanen

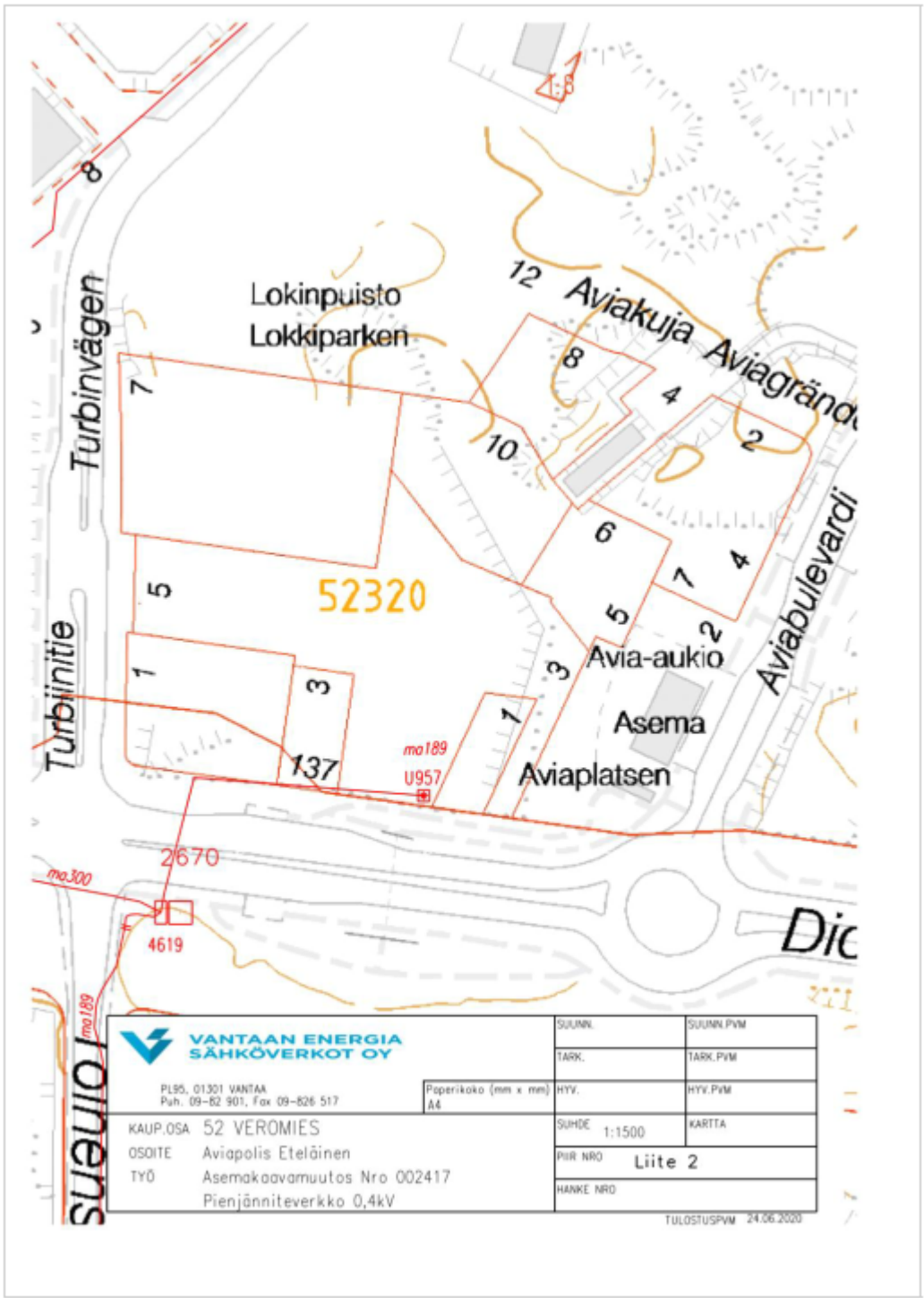
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
Antti Hartikainen

1. Keskijänniteverkon kartta 1:1500
2. Pienjänniteverkon kartta 1:1500
3. Kaukolämpöverkon kartta 1:1500

Vantaa


Lokinpuisto
Lokkiparken
Turbinvägen
Turbiinitie
Aviakuja
Aviagränd
Aviabulevardi
Avia-aukio
Asema
Aviaplatsen
52320
137
2670
ohx185/ahx185
ohx185
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm) A4
KAUP.OSA 52 VEROMIES
OSOITE Aviapolis Eteläinen
TYÖ Asemakaavamuutos Nro 002417
Keskijännniteverkko 20kV
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
SUHDE 1:1500
KARTTA
PIIR NRO Liite 1
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 24.06.2020

Vantaa


Lokinpuisto
Lokkiparken
Turbinvägen
Turbiinitie
Aviakuja
Aviagränd
Aviabulevardi
Avia-aukio
Asema
Aviaplatsen
52320
137
2670
4619
ma189
U957
ma300
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm) A4
KAUP.OSA 52 VEROMIES
OSOITE Aviapolis Eteläinen
TYÖ Asemakaavamuutos Nro 002417
Pienjänniteverkko 0,4kV
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
SUHDE 1:1500
KARTTA
PIIR NRO Liite 2
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 24.06.2020

Vantaa

Vastine:
Asemakaavaehdotuksessa on esitetty ohjeelliset sijainnit kahdelle muuntamolle: AK-korttelialueen sisäpihalla ja LPA-korttelialueen Turbiinitien puoleisella laidalla. Kolmannelle muuntamolle lisätään ohjeellinen paikka kaavakartalle C-korttelialueelle Turbiinitien puoleisen tonttiliittymän eteläpuolelle.

Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia siirretään, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Tarkistukset:
Lisätään kaavakartalle ohjeellinen paikka kolmannelle muuntamolle.

NRO 2
HSY

Lausunto:
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Suunnittelualueella ja suunnittelualueen läheisyydessä Aviabulevardilla, Aviakujalla, Toisellasavulla ja Turbiinitiellä on rakennettua vesihuoltoa. Turbiinitien vesihuolto kuuluu tällä hetkellä Finavialle.

Suunnittelualueelle on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa, joka on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Kaavaselostuksessa on esitetty myös uuden vesihuollon kaivantopituus (43 m) ja kustannusarvio (57 000 €). Hankesuunnittelua on tehty samanaikaisesti asemakaavatyön kanssa, minkä takia uuden vesihuollon rakennussuunnitelmat ovat jo lähes valmiit. Suunnitelmat on laadittu tiiviissä yhteistyössä kaupungin, HSY:n ja hankkeen edustajien kesken. Edellä mainitut vesihuollon esisuunnitelma sekä kustannus- ja määrätiedot ovat vanhentuneet ja ne on päivitettävä uusimman rakennussuunnitelman mukaiseksi. Uutta vesihuoltoa rakennettaessa on noudatettava tarkoin suunnittelualueen alapuolista Kehärataa koskevia ohjeistuksia.
Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius, puh. (09) 1561 2109.

Jyrki Kaija
vt. osastonjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Vastine:

Muutetaan asemakaavaselostusta kohdassa ”4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön” vastaamaan uusimpia vesihuollon rakennussuunnitelmia:

<u>Vesihuolto</u>

Kiireellisen rakentamisaikataulun vuoksi kaava-alueen eteläpuolen liitos Toisensavun vesihuoltoon toteutetaan yksityisellä putkella.

Uutta HSY:n vesi- ja viemäriverkostoa rakennetaan Aviabulevardilta Avia-aukiolle n. 82 metrin matkalle. Aviakujalla siirretään tulevan rakentamisen alta olemassa oleva vesihuolto sekä kaukolämpö n. 30 metrin matkalta. Aviakujan siirto toteutetaan hankkeen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa.

Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio uuden Avia-aukiolle toteutettavan vesi- ja viemäriverkoston osalta on noin 107 500 € (alv 0%).

Tarkistukset:
Muutetaan asemakaavaselostusta vastaamaan uusimpia vesihuollon rakennussuunnitelmia edellä esitetyn mukaisesti.

NRO 3
HSL

Lausunto:
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän kannanotto asemakaavan muutokseen Aviapolis eteläinen nro 002417

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, Aviapolis-aseman eteläisen sisäänkäynnin ympärillä. Alue rajautuu etelässä Tikkurilantiehen, itäosassa Aviabulevardiin, pohjoisessa Aviakujaan sekä lännessä Turbiinitiehen. Kaavamuutosalue sijoittuu osoitteeseen Aviabulevardi 4 sekä Avia-aukiolle.

Tavoitteena on kehittää voimassa olevaa asemakaavaa siten, että keskeiseksi elementiksi muodostuu Asema-aukio/tori, jonka ympärille keskitetään palvelut. Asuinrakentamisen määrää nostetaan voimassa olevaan asemakaavaan nähden 8 100 k-m²:lla. Asumista tulee yhteensä 33 100 k-m², Liike- ja toimistorakentamista on yhteensä 11 750 k-m². Rakentamisen määrä on kaikkiaan 44 850 k-m². Alueen laajuus on 3,1 ha.

HSL on vuonna 2019 lausunut kaavamuutoksesta seuraavaa:

”Vantaan ratikan alustavan yleissuunnitelman mukainen linjaus kulkee Aviabulevardia pitkin. Voidaksemme taata tehokkaat ja korkeatasoiset joukkoliikennepalvelut tulee alustavan yleissuunnitelman sisältö ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

Linja-autojen ja raitiovaunujen pysäkkien sijainnit ja pysäkkijärjestelyt kaava-alueella tulee suunnitella yhteistyössä HSL:n kanssa.”

Uutta lausuttavaa aiheeseen ei ole. HSL on mielellään mukana suunnittelun edetessä.

Lisätietoja kaavalausunnon osalta antaa joukkoliikennesuunnittelija Jussi Saarinen ja jatkosuunnittelun osalta liikennesuunnittelija Tiina Örn, sähköpostiosoitteet muodossa etunimi.sukunimi@hsl.fi.
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Suvi Rihtniemi
Toimitusjohtaja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä 14.8.2020
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.

Vastine:
Vantaan ratikan ja muun joukkoliikenteen uusimmat suunnitelmat on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa ja samalla Aviabulevardin joukkoliikennejärjestelyjä on tarkistettu asemakaavaehdotuksen pohjalta mm. aukion pohjoislaidan huoltoliikenteen takia.

Tarkistukset:
-

NRO 4
Finavia Oyj

Lausunto:
Finavia Oyj:n lausunto asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002417 Aviapolis eteläinen, Vantaa
Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002417 Aviapolis eteläinen 31.8.2020 mennessä.

Asemakaavakohteeseen osoitetaan asuinrakentamista ja liike- ja toimistorakentamista sekä liikerakennuksen yhteyteen sijoittuva päiväkoti. Asemakaavamuutosehdotuksessa tarkastellaan asuinrakentamista noin 900 asukkaalle. Asuinrakentamisen neliömäärät kasvavat noin kolmanneksella nykyiseen kaavaversioon nähden.

Asemakaavakohde sijaitsee Aviabulevardin ja Turbiinitien välisellä alueella Tikkurilantien pohjoispuolella. Kaava-alue sijaitsee osittain Helsinki-Vantaan lentoaseman uuden verhokäyrän Lden 55 dB ylittävällä lentokonemelualueella ja osittain sen välittömässä läheisyydessä. Suunniteltu asutus sijoittuu Lden 55 dB alittavalle alueelle. Rakennusten massoittelussa on pyritty huomioimaan lentoaseman koekäyttöpaikan meluvaikutukset. Asemakaavakohteessa asuinrakennusten julkisivuille on määrätty 35 dB äänitasoerovaatimus ja liikekeskukselle 32 dB äänitasoerovaatimus. Ulkotiloissa melusuojaus toteutetaan päiväkodin pihalle ja kattoterassille sijoitettavilla 1,5 m korkeilla melukaiteilla.

Finavia katsoo, että kohteen sijainti edellyttää tehokkaita ääneneristysratkaisuja ja toteaa, että kaavaehdotuksessa on panostettu huolelliseen melutilanteen kartoittamiseen ja ratkaisujen pohdintaan. Lisäksi Finavia muistuttaa, että tuleville asukkaille alueen äänimaiseman informoiminen tulisi kohteen toteuttamisessa huomioida lentoaseman läheisyyteen viittaavilla elementeillä.

Lisätietoja Finaviassa antaa ympäristöasiantuntija Satu Routama, puhelin 020 708 2278, satu.routama@finavia.fi.

FINAVIA OYJ
Tekniikka & vastuullisuus

Mikko Viinikainen
johtaja, kestävä kehitys

Vastine:
Ääneneristysvaatimukset on laadittu kohteesta laaditun asiantuntijaselvityksen ja kaupungin ympäristömeluasiantuntijan kanssa yhteistyössä viimeisimpien tietojen pohjalta.

Asukkaiden informoiminen on pääasiassa asuntoja myyvän tahon vastuulla. Asemakaavaselostukseen on tehty kirjaukset ympäristömelusta.

Tarkistukset:
-

NRO 5
Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:
Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Aviapolis eteläinen nro 002417 Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Aviapolis eteläisen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002417).

Yhdyskuntarakenne
Asemakaava tiivistää Aviapoliksen alueen yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Alueelle on hyväksytty 14.12.2015 asemakaava, jossa pääasiallinen pääkäyttötarkoitus on keskustatoimintojen alue C. Asemakaavan muutosehdotuksessa on alueen luonnetta painotettu enemmän asumiseen.

Meluntorjunta
Suunnittelualueelle kohdistuu voimakkaasti useita eri ympäristöhaittoja, jotka vaikuttavat ihmisten terveyteen. Alueella on tästä syystä vaikeaa saavuttaa terveellistä, turvallista ja viihtyisää elinympäristöä. Erityisen huomion kohteena on alueelle sijoitettu päiväkoti ja sen sijainti suhteessa melun lähteisiin. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutosalueen melutilanne huomioiden ja alueelle suunnitellut herkät toiminnot (päiväkoti) huomioon ottaen melusuojaukseen ja -määräyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Aviapoliksen alueen tavoitteellinen laatutaso huomioiden kohteessa on hyvä pyrkiä uuden alueen melun ohjearvoihin.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Vastine:
Ääneneristysvaatimukset on laadittu kohteesta laaditun asiantuntijaselvityksen ja kaupungin ympäristömeluasiantuntijan kanssa yhteistyössä viimeisimpien tietojen pohjalta.

Tarkistukset:
-

14 § Vantaan kaupungin lausunto Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksesta / TLA

VD/7356/00.04.03/2020
TLA/MSI/VMA/LMU/JS/MKU

Espoon kaupunginhallitus on 18.5.2020 päättänyt asettaa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksen nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n perusteella ja pyytää lausuntoa 2.11.2020 mennessä. Vantaan kaupunki on pyytänyt ja saanut lisäaikaa lausunnolleen 18.11.2020 asti. Kaava on ollut julkisesti nähtävillä 7.9.–20.10.2020. Kaavan aineistot ovat luettavissa Espoon kaupungin verkkosivuilla: www.espoo.fi/yleiskaavapoke

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava on strateginen. Se määrää yleiskaava-alueen tulevaisuuden kannalta olennaisimmat kehityslinjat ja keskeiset painopisteet, ja sillä mahdollistetaan alueen pitkäjänteinen kehittyminen osana tiivistyvää kaupunkirakennetta.

Yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavakarttaa, kaavamääräyksiä ja kaavakartan liitekarttoja täydentävät yleiskaavan selostus ja sen liitteet. Oikeusvaikutteista kaavakarttaa täydentää seitsemän liitekarttaa, joista kaavakartan liitekartalla 3 Luontoarvojen verkosto 2050 on oikeusvaikutteisia merkintöjä ja määräyksiä. Yleiskaavassa on määräysten lisäksi laadittu osalle merkinnöistä kehittämissuosituksia jatkosuunnittelun tueksi. Suosituksiin on kirjattu toimenpiteitä, jotka tukevat yleiskaavan tavoitteiden toteutumista.

Yleiskaavan mitoituksen lähtökohtana ovat Espoon kaupungin omat väestönkehitysarviot sekä seudullisessa suunnittelussa käytetyt arviot. Yleiskaavan mitoituksessa on varauduttu noin 60 000 uuteen asukkaaseen ja noin 11 000 uuteen työpaikkaan vuoteen 2050 mennessä. Alueella voimassa olevien yleiskaavojen uudistaminen on tarpeen, koska niiden asukasmitoitus ei vastaa pitkän aikavälin väestökehitysarviota eikä mahdollista esimerkiksi Länsiradan uusien asemanseutujen rakentamista. Kaavaratkaisun painopistealueet sijaitsevat Espoon keskuksen lisäksi Kalajärvelle suuntautuvan joukkoliikennekäytävän ja Länsiradan tulevan junayhteyden varrella. Kaava mahdollistaa nykyisten keskusten, Espoon keskuksen ja Kalajärven, kehittämisen lisäksi pitkällä aikavälillä myös kolmen uuden keskuksen Viiskorven, Histan ja Mynttilän toteuttamisen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi liitteen mukainen lausunto Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksesta.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Vesa Pajula esitti, että poistetaan lausunnon toisen sivun toinen kappale (“Asuinalueiden maankäyttömerkintöjen määräykset ovat kehittyneet…”). Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Stefan Åstrand esitti, että poistetaan lausunnon toiselta sivulta ensimmäisestä kappaleesta kohta “Mankin/Luoman alueelle”. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liitteet:
- Vantaan kaupungin lausunto Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksesta
- Lausuntopyyntö / Espoon kaupunki

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Yleiskaava-arkkitehti Virpi Mamia, puh. 050 302 9244,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupungin lausunto
Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksesta

Vantaa toistaa lausunnossaan luonnosvaiheessa annetun kannanoton seudun kestävästä kasvusta ja päästöjen vähentämisestä. Espoo ja Vantaa ovat aktiivisesti mukana Helsingin seudun suunnitteluyhteistyössä. MAL2019-suunnitelman yksi tärkeimmistä kärkikeinoista tavoitteiden saavuttamiseksi on ohjata kasvu nykyiseen rakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Pohjois- ja keskiosien yleiskaavan uusien, vaikkakin tiiviiden, alueiden avaaminen vaikuttaa seudullisesti niin yhdyskuntatalouteen kuin myös kasvihuonekaasupäästöihin, joista Espoollakin on kunnianhimoiset tavoitteet.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksessa on Vihdintielle merkitty joukkoliikenteen runkoyhteys sekä baana Kalajärven keskuksesta Vantaan rajalle. Merkintöjä ei ollut yleiskaavaluonnoksessa. On hyvä, että Espoon yleiskaavaehdotuksessa on osoitettu vahva joukkoliikenneyhteys Vantaan ja Kehäradan suuntaan ja selostuksessa todetaankin Vihdintien käytävän olevan joukkoliikenneyhteyksien pääsuunta Kalajärven suunnalta. Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan Vihdintien joukkoliikennekäytävän kehittäminen Rajatorpantien ja Kalajärven välisellä osuudella on mahdollista bussiliikenteeseen tukeutuen vielä yleiskaavojen tavoitevuonna eikä kyseisellä välillä ole pikaraitiotievaraukselle tarvetta. Vantaan nähtävillä olleessa yleiskaavaehdotuksessa Vihdintielle on osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteys Helsingin puolelta vain Rajatorpantielle asti ja tällä on varauduttu Helsingin suunnasta tulevan Vihdintien raitiotien jatkumiseen Myyrmäen suuntaan. Vantaan tekeillä olevassa yleiskaavassa joukkoliikenteen runkoyhteyksiksi onkin merkitty vain yhteydet, joiden on ajateltu toteutuvan raitiotienä kaavan tavoitevuoteen 2050 mennessä eikä Espoon joukkoliikenteen runkoyhteys -merkinnälle näin ollen ole jatkoa Vantaan puolella.

Vantaan yleiskaavaehdotuksessa ei ollut osoitettu pyöräilyn baanaa Vihdintielle eikä sitä lisätty hyväksyttävään ehdotukseen. Kyseisen baanan tarve ei ole noussut esiin Vantaan omissa tai seudullisissa baanaselvityksissä, joiden pohjalta Vantaan yleiskaavassa esitettävä baanaverkko on määritetty. Vantaan yleiskaavan ratkaisut mahdollistavat Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksessa esitetyn baanan jatkumisen korkeatasoisena pyöräilyreittinä Vantaan puolella. Kaupungin näkemyksen mukaan baana -merkintä pitäisi poistaa Vihdintieltä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta, koska sillä ei ole jatkuvuutta Vantaan yleiskaavassa. Vantaa kuitenkin kannattaa laadukkaan pyöräliikenteen pääreitin toteuttamista Vihdintien varteen.

Selostuksessa todetaan yleiskaavan liikenteellisten vaikutusten osalta, että ”Joukkoliikenteen kehittäminen on otettava huomioon maankäytön toteutuksen aikaisessa vaiheessa, jotta se olisi alusta alkaen kilpailukykyinen vaihtoehto.” Vantaan näkemyksen mukaan tämä on hyvä lähtökohta alueiden kehittämisen kannalta.

Yleiskaavaluonnokseen verrattuna ehdotuksessa on uusi merkintä *Varikon selvitystarve*, jonka määräyksessä lukee: ”*Selvitetään pääkaupunkiseudun junaliikenteen tarpeisiin rakennettavan varikon vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja sekä Kirkkonummen että Histan suuntiin käyttäen kriteereinä junaliikenteen tarpeita, taloudellisuutta ja toimivuutta, sijaintipaikan luonto- ja kulttuuriarvoja sekä kaupunkirakenteen tarkoituksenmukaisuutta.*” Lähijunaliikennealueen varikoista on valmistunut toukokuussa 2020 selvitys (Väyläviraston julkaisuja 25/2020), jossa on todettu tarve lähijunaliikenteen varikolle Mankin/Luoman alueelle Rantaradan varteen. Tämä on osoitettu myös hyväksymisvaiheessa olevassa Uusimaa 2050 -kaavassa. Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan Rantaradan varikon toteutumista tulisi edistää seudullisen lähijunaliikenteen kapasiteetin turvaamiseksi. Helsingin seudun MAL-sopimusta koskevan neuvottelutuloksenkin mukaan ”*Kunnat ja HSL ratkaisevat yhteistyössä Väyläviraston kanssa tarvittavien lähijunaliikenteen uusien varikoiden sijoittumisen Rantaradan, Kehäradan ja Pääradan suunnissa ja laativat tarvittaville selvityksille ja toteuttamiselle uusien junien hankintatarpeen huomioonottavan aikataulun.*”

Asuinalueiden maankäyttömerkintöjen määräykset ovat kehittyneet kaavaluonnoksesta kaavaehdotukseen hyvään suuntaan. Kuitenkin yhden ylittävien korttelitehokkuuksien osoittaminen yhdyskuntarakenteen reuna-alueille, joilla joukkoliikenteen käyttö ei ole todennäköisin liikkumismuoto, ei tue yhdyskuntarakenteen hallintaa. Alueet olisi järkevintä toteuttaa pientalovaltaisina silloin, kun ne sijaitsevat kaukana muusta yhdyskuntarakenteesta ja hyvästä joukkoliikenteen palvelutasosta (A3).

Juvanmalmin teollisuusalue rajoittuu Vantaan puolella kahteen luonnonsuojelualueeseen. Juvanmalmin jatkokehittämisessä tulisi ottaa nämä luontoarvot huomioon ja mahdollisesti jättää teollisuustoiminnan ja suojelualueiden väliin suojavyöhykettä.

Yleiskaavaehdotuksessa on esitetty luonnonsuojelualueista ja ekologisista yhteyksistä koostuva ekologinen verkosto. Ratkaisu on saman tapainen kuin Vantaan yleiskaavaehdotuksessa, mikä edistää ja tukee paikallista ja seudullista suojelualueiden ja muiden luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden alueiden kytkeytyneisyyttä toisiinsa ja nostaa esille kaupunkien välisiä tarpeellisia yhteistyökohteita seudullisen ekologisen verkoston toimivuuden kehittämiseksi. Tärkeimmät maakunnalliset ja paikalliset ekologiset yhteydet Vantaan luontoalueille on tunnistettu. Viisi seudullisesti tärkeää ekologista runkoyhteyttä mahdollistaa Espoon ja Vantaan raja-alueilla sijaitsevien suojelualueiden ja laajempien maakunnallisesti tärkeiden suojelualueiden kytkeytyneisyyttä toisiinsa. Lähellä Vantaan rajaa on Odilammen, Pitkäkorven ja Myllypuron alueilla tuotu ehdotukseen uusia suojelualuevarauksia, jotka täydentävät mainiosti seudullista verkostoa. Odilammen suojelualuevaraus liittyy suoraan Vantaan puolen laajaan Vestran suot, lehdot ja vanhat metsät -Natura-alueeseen. Luontoarvojen verkoston kartalla on esitetty oikeusvaikutteisina ekologista verkostoa täydentäviä paikallisia ja virtavesiin liittyviä yhteyksiä. Luonnon

monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet on mainittu yleismääräyksessä, mutta niitä ei kuitenkaan ole esitetty kartalla. Alueiden esittäminen kartalla tukisi ekologista verkostoa.

Vantaan Petikosta Serenaan ja Kurkijärvelle jatkuvan laajan virkistys- ja viheralueen yhtenäisyys ja kehittämismahdollisuudet on turvattu. Yleismääräyksillä tuetaan siniviherrakenteen kehittämistä, ilmastonmuutokseen sopeutumista ja ekosysteemipalvelujen muodostumista.

Kulttuuriympäristön suojelu on heikentynyt verrattuna luonnokseen, kun valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä ei enää määrätä ottamaan oikeusvaikutteisina huomioon. Kulttuuriympäristöä koskevat määräykset ovat melko monitulkintaisia ja mahdollistavat myös kulttuuriympäristön arvojen heikentämistä.

Vantaan ja Espoon kannattaa jatkaa yhteistyötä seudullisen viheralueverkoston ja ekologisen verkoston toimivuuden kehittämiseksi ja turvaamiseksi.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
PL 1100
01030 Vantaan kaupunki

Puhelin (vaihde) 09 83911
kirjaamo[at]vantaa.fi
www.vantaa.fi

Toimiala
Matkapuhelin
Y-tunnus 01246109
ID 2041868

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 3.9.2020
Dn:o VD/7356/00.04.03/2020

2.9.2020

Jakelun mukaan

Lausuntopyyntö ja kutsu lausunnonantajien tilaisuuteen, Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotus

Espoon kaupunginhallitus on 18.5.2020 päättänyt Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksen nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n perusteella. Kaava on julkisesti nähtävillä 7.9. – 20.10.2020.

Päätöspöytäkirja on kaupungin verkkosivuilla osoitteessa:
https://espooprodfi.oncloudos.com/kokous/2020506855.PDF

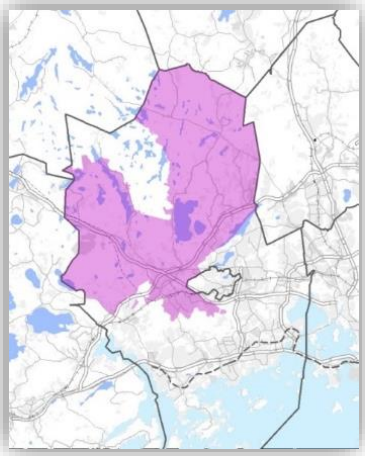
Nähtäville asetettavan materiaalin muodostavat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset, 7 kaavakartan liitekarttaa, sekä kaavaselostus. Aineisto on kaupungin verkkosivuilla osoitteessa:
www.espoo.fi/yleiskaavapoke

Sivuilla on myös muuta yleiskaavaan liittyvää aineistoa ja linkkejä.

Lausunnonantajien tilaisuus järjestetään etänä maanantaina 21.9.2020 klo 9.00-11.00. Lähetämme linkin Teams -kokoukseen kaikille ilmoittautuneille. Ilmoittautuminen sähköpostilla 16.9.2020 mennessä Anne Pitkäselle anne.m2.pitkanen@espoo.fi .

Pyydämme lausuntoanne 2.11.2020 mennessä osoitteeseen Espoon kaupungin kirjaamo PL 1, 02070 Espoon kaupunki, tai sähköpostilla kirjaamo@espoo.fi. Mikäli lausuntoa ei määräajassa saada, tulkitaan tämä siten, että lausunnonantajalla ei ole lausuttavaa.

Essi Leino
Yleiskaavapäällikkö



Lisätietoja:
Yleiskaavasuunnittelija
Seija Lonka
p. 043 825 5230
seija.lonka@espoo.fi

Essi Leino
Yleiskaavapäällikkö
P. 046 877 1911

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 14 §

2.9.2020

Jakelu:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Uudenmaan liitto
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
Väylä
Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
HSY, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä
HSL, Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä
Fortum Power and Heat Oy
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Museovirasto
Caruna oy
Gasum Oy
Espoon seurakuntayhtymä
Metsähallitus
Metsäkeskus
Finavia Oyj
Pääesikunta/Logistiikkaosasto
Fingrid
VR-Yhtymä Oy
Länsi-Uudenmaan maaseutuhallinto

Helsingin kaupunki
Vantaan kaupunki
Kauniaisten kaupunki
Lohjan kaupunki
Kirkkonummen kunta
Nurmijärven kunta
Vihdin kunta

Espoon kaupunki
- Kaupunginmuseo
- Sivistystoimi
- Sosiaali- ja terveystoimi
- Ympäristökeskus
- Rakennusvalvontakeskus
- Kaupunkitekniikan keskus
- Tekninen ja ympäristötoimi / tonttiyksikkö
- Konsernipalvelut/Logistiikka
- Elinkeino- ja kaupunkikehitys -yksikkö

15 § **Asemakaavamuutoksista perittävien maksujen tarkistaminen vuodelle 2021 / TLA**

VD/8682/10.02.08.02/2020
TLA/KZU/MKU

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti edellisen kerran 18.1.2016 tarkistaa asemakaavan laatimisesta perittävät maksuluokat. Asemakaavoista perittäviä maksuja on tarpeen korottaa, koska kaavoitettavat hankkeet ovat kooltaan entistä suurempia ja alueiltaan laajempia, niissä on yhä enemmän tiivistyvän maankäytön tuomia yhteensovittamisen haasteita ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen tarpeet ovat lisääntyneet.

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (MRL 59 §).

Asemakaavoituksen valmistelemat tarkistukset
Maksujen korottamista esitetään maksuluokkiin 4 ja 5. Kaavoitettavat hankkeet ovat kooltaan entistä suurempia ja alueiltaan laajempia, niissä on yhä enemmän tiivistyvän maankäytön tuomia yhteensovittamisen haasteita ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen tarpeet ovat lisääntyneet. Korotuksen jälkeen maksut ovat samaa suuruusluokkaa Helsingin ja Espoon maksujen kanssa. Muissa luokissa maksujen esitetään pysyvän nykyisinä.
Maksuluokkia on edelleen viisi. Maksuluokissa 1 - 4 hinnat ovat kiinteitä välillä 3 000 € - 20 000 €. Maksuluokassa 5 hinta on vähintään 30 000 €. Jos työn osuus ja kaavan vaikutukset ovat merkittävät ja kaavoitustyö edellyttää laajaa selvitystyötä, hinta on enintään 60 000 €. Kielteisestä päätöksestä laskutetaan 1000 € valmistelusta aiheutuneita kuluja.

Maksuluokat ovat mahdollisimman yhtenäisiä muiden suurimpien kaupunkien maksuluokkien kanssa. Vantaan mallissa ei kuitenkaan laskuteta erikseen kuulutuskustannuksia, vaan ne sisältyvät kokonaiskustannukseen.

Maksuluokka	**Kuvaus**	**Nykyinen maksu**	**1.1.2021**
Maksuluokka 1	Vähäinen kaavamuutos		
1 A	Yhtä omakotitonttia koskeva muutos	**3 000 €**	**3 000 €**
1 B	Kahta tai useampaa omakotitonttia koskeva muutos	**3 500 €** + seuraavat tontit kukin **500 €**	**3 500 €** + seuraavat tontit kukin **500 €**
Maksuluokka 2	Vähäistä suurempi kaavamuutos	**5 000 €**	**5 000 €**
Maksuluokka 3	Suurempi kaavamuutos	**10 000 €**	**10 000 €**
Maksuluokka 4	Vaativa kaavamuutos	**18 000 €**	**20 000 €**
Maksuluokka 5	Erittäin laaja ja vaativa kaavamuutos	**20 000 - 40 000 €**	**30 000 - 60 000 €**
Kielteinen päätös	Valmistelukuluja	**1 000 €**	**1 000 €**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kumotaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 18.1.2016 § 15,
b) peritään MRL 59 §:n mukaisesta asemakaavan muutoksen laatimisesta oheisen taulukon mukaiset maksut. Uudet maksut koskevat 1.1.2021 jälkeen ensimmäistä kertaa kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn tulevia asemakaavoja ja asemakaavojen muutoksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

16 § **Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksuista perittävän taksan uudistaminen / TLA**

VD/8315/02.03.00.00/2020
HP/TL/IR/RL/TH

Esittelijä veti asian pois käsittelystä.

LUONNOS

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut Vantaan kaupungissa 1.1.2021 alkaen

1 § Yleistä

2 § Rakennuslupamaksut

3 § Toimenpidelupamaksut

4 §Purkamislupamaksut

5 § Maisematyölupamaksut

6 § Rakennus- ja toimenpideluvan voimassaolon pidentämismaksut

7 § Rakennustyön aloittamisoikeuden myöntämismaksut

8 § Maksu vähäisen poikkeamisen, poikkeamisen ja suunnittelutarveratkaisun myöntämisestä

9 § Rasite- ja yhteisjärjestelypäätösmaksut sekä yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen maksut

10 § Jatkuvan valvonnan maksut ja maksut katselmuksesta luvan raukeamisen jälkeen

11 § Kokoontumistilojen maksut

12 § Rakennuttajavalvontamaksut

13 § Arkisto ja kopiointipalveluista sekä toimitusasiakirjoista perittävät maksut

14 § Tarkemmat säännökset maksujen määräytymisestä

15 § Maksun palauttaminen

16 § Vapautuksen tai lykkäyksen myöntäminen maksun suorittamisesta

17 § Muutoksenhaku määrätystä maksusta

18 § Taksan voimaantulo

1 § Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Kaupunginvaltuusto on 17.12.2001 kuntalain 13 §:n 2 momentin 4 kohdan nojalla päättänyt rakennusvalvontataksan yleisistä perusteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunnalla on oikeus päättää yleisistä alennuksista.

Tämän taksan perusteella määrätyt maksut eivät ole arvonlisäverollisia.

2 § Rakennuslupamaksut

Uudisrakennukset

Rakennuslupamaksu kultakin rakennukselta on 820,00 € ja lisäksi rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan 7,00 €/m^2

Korjausrakentaminen

Rakennuslupamaksu kultakin rakennukselta on 820,00 € ja lisäksi rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan vakiintuneiden laskentamenetelmien mukaisen korjausasteen osuus (%) 7,00 €/m²:sta tai muutosalan osalta 7,00 €/m^2.

Rakennusaikainen korjaus- ja muutostyö sekä käyttötarkoituksen muutos

Rakennuslupamaksu on 250,00 € rakennukselta ja lisäksi rakennuksen tai sen osan muutettavan kokonaisalan mukaan 4,00 €/m^2.

Muut toimenpiteet

Rakennuslupamaksu muiden toimenpiteiden, joihin sovelletaan rakennuksen rakentamista koskevia säännöksiä, on 320,00–12.000,00 euroa käytetyn työmäärän mukaan.

3 § Toimenpidelupamaksut

Toimenpidelupamaksu julkisivun muuttamisen, kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttamisen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttamisen taikka ikkunajaon muuttamisen osalta on 820,00 € rakennusta kohden.

Muiden toimenpidelupaa edellyttävien toimenpiteiden osalta lupamaksu on 320,00 € - 7.000,00 € käytetyn työmäärän mukaan.

Toimenpidelupamaksu muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen sisältäen vähäiset toimisto- ja tekniset tilat, on 320,00 € ja lisäksi 1,00 €/m^2.

Kevytrakenteisen ylipainehallinlupamaksu on 820,00 euroa.

Energiakaivojen poraaminen on vapautettu toimenpidelupamaksusta.

4 §Purkamislupamaksut

Lupamaksu erillisessä menettelyssä myönnetystä purkamisluvasta on 320,00 € – 7.000,00 € rakennukselta käytetyn työmäärän mukaan.

5 § Maisematyölupamaksut

Maisematyölupamaksu on vähintään 540,00 € ja enintään 7.000,00 € riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä.

6 § Rakennus- ja toimenpideluvan voimassaolon pidentämismaksut

Lupamaksu rakennusluvan tai toimenpideluvan voimassaolon pidentäminen töiden aloittamiseksi ja/tai loppuunsaattamiseksi on 320,00 €.

7 § Rakennustyön aloittamisoikeuden myöntämismaksut

Kun aloittamisoikeushakemus käsitellään lupapäätöksen tekemisen jälkeen erillisenä asiana, on maksu 320,00 €.

8 § Maksu vähäisen poikkeamisen, poikkeamisen ja suunnittelutarveratkaisun myöntämisestä

Vähäinen poikkeaminen

Rakennuslupaviranomaisen lupapäätöksen yhteydessä myöntämän vähäisen poikkeamisen maksu on 320,00–7.000,00 € riippuen poikkeaman merkittävyydestä ja käytetystä työmäärästä.

Poikkeaminen

Maksu MRL:n 171 §:n ja 172 §:n mukaisesta poikkeamisesta määräytyy seuraavasti:

- Maksuluokka 1 (poikkeama ei ole merkittävä) 900,00 €
- Maksuluokka 2 (poikkeama on vähäistä merkittävämpi tai valmistelu on vaativaa) 2750,00 €
- Maksuluokka 3 (poikkeama on merkittävä tai valmistelu on erittäin vaativaa) 5.500,00–10.000,00 €
- Maksu kielteisestä poikkeamispäätöksestä on 450,00 €

Poikkeamisen käsittelyn yhteydessä suoritetusta naapureiden kuulemisesta perittävä maksu muodostuu perusmaksusta 75,00 € sekä 75,00 €/naapuri.

Suunnittelutarveratkaisu

Maksu suunnittelutarveratkaisun myöntämisestä on 900,00 €.

Maksu kielteisestä suunnittelutarveratkaisusta on 450,00 €.

Suunnittelutarveratkaisun käsittelyn yhteydessä suoritetusta naapureiden kuulemisesta perittävä maksu muodostuu perusmaksusta 75,00 € sekä 75,00 €/naapuri.

9 § Rasite- ja yhteisjärjestelypäätösmaksut sekä yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen maksut

Lupamaksu on käytetyn työmäärän mukaan 820,00–7.000,00 €.

10 § Jatkuvan valvonnan maksut ja maksut katselmuksesta luvan raukeamisen jälkeen

Rakennusvalvonnan antamasta kirjallisesta kehotuksesta ja määräyksestä voidaan määrätä 320,00 € käsittelymaksu.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaoston päätöksen, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun velvoitteen uhka täytäntöön pantavaksi sekä päätöksen, jolla työt on määrätty keskeytettäväksi osalta valvontamaksu on 320,00–7.000,00 € päätökseltä riippuen käytetystä työmäärästä.

Mikäli asia saatetaan tarkastus- tai valvontatoimenpiteiden jälkeen lupa-asiana rakennusvalvonnan käsiteltäväksi, rakennuslupamaksua voidaan korottaa niin, että se kattaa suoritetuista toimista rakennusvalvonnalle aiheutuneet kulut.

Lisämaksu on vähintään 320,00 € ja enintään kaksinkertainen normaaliin lupamaksuun verrattuna riippuen käytetystä työmäärästä.

Maksu rakentajan pyynnöstä pidettävästä luvan voimassaolon päättymisen jälkeen pidettävästä katselmuksen katselmuskäyntiä kohti on 300,00–1.500,00 €.

11 § Kokoontumistilojen maksut

Kun erillisellä päätöksellä vahvistetaan tilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä, maksu on kokoontumistilaa kohti 320,00 €.

Kokoontumistilojen enimmäismäärä vahvistetaan erillisellä päätöksellä, kun tiloissa sallittujen henkilöiden enimmäismäärä ylittää 60 henkilöä.

12 § Rakennuttajavalvontamaksut

Rakennusvalvontaviranomainen myöntäessä oikeuden valvoa rakennustyötä kokonaan tai osittain itse valvontasuunnitelman mukaisesti, maksu valvontasuunnitelman hyväksymisestä on 320,00 euroa.

Taksan mukaisesta lupamaksusta hyvitetään enintään 20 %.

13 § Arkisto ja kopiointipalveluista sekä toimitusasiakirjoista perittävät maksut

Arkisto- ja kopiointipalveluista sekä muista rakennusvalvonnan tietopalveluun liittyvistä selvitystöistä, mikäli ne edellyttävät tavanmukaista enemmän työtä, kuten asiakirjojen seulontaa, lajittelua tai muuta vastaavaa, peritään maksu käyttäen tuntiveloitusta 150,00 € /h, kuitenkin vähintään 150,00 €.

Ostettaessa arkistossa olevia piirustuksia Lupapiste Kauppa – palvelusta kautta hinta on 6,00€/kpl (pdf, tiff).

14 § Tarkemmat säännökset maksujen määräytymisestä

Jos tämän taksan mukaan määräytyvä maksu on yksittäistapauksessa olennaisesti pienempi, kuin mitä ovat asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut, maksua voidaan korottaa ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Korotus voi olla enintään 30 %.

Jos tämän taksan mukaan määräytyvä maksu on yksittäistapauksessa olennaisesti suurempi, kuin mitä ovat asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut, maksua voidaan alentaa ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Alennus voi olla enintään 30 %.

Jos hakija peruuttaa hakemuksensa ennen päätöksen tekemistä, ja hakemuksen käsittely on jo aloitettu, maksu on enintään 50 % taksan mukaisesta maksusta käytetyn työmäärän mukaan.

Jos hakemus hylätään, maksu on 50 % muutoin määräytyvästä maksusta.

Jos rakennuksessa suoritetaan samanaikaisesti useita tämän taksan eri kohtien mukaisia toimenpiteitä, rakennuskohtainen perusmaksu veloitetaan vain kertaalleen.

15 § Maksun palauttaminen

Rakennusvalvontamaksuja palautetaan hakemuksesta seuraavasti:

- 50 % suoritetusta maksusta, kun voimassa olevasta luvasta luovutaan ennen rakennustöiden aloittamista
- 50 % vanhasta lupamaksusta hyvitetään uuden luvan maksua määrättäessä, kun luvan voimassa ollessa haetaan uutta lupaa
- rakennuslupamaksun rauetessa palautetaan suoritetuista oimenpiteistä riippuen enintään 40 %.
- jos rakennuslupa koskee useita rakennuksia ja lupa on toteutettu jonkin rakennuksen osalta, niin palautettavan maksun suuruus määrätään siitä maksun osasta, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua.

Milloin rakennuslupa, joka ei koske uuden rakennuksen rakentamista, tai muu lupa kuin rakennuslupa, on rauennut tai siitä on luovuttu, noudatetaan maksua palautettaessa soveltuvin osin tämän pykälän määräyksiä.

Maksun palauttamista on haettava vuoden kuluessa, siitä kun lupa on rauennut tai kun luvasta luovutaan.

16 § Vapautuksen tai lykkäyksen myöntäminen maksun suorittamisesta

Rakennusvalvontajohtaja tai hänen määräämänsä voi hakemuksesta myöntää vapautuksen tämän taksan mukaisen maksun suorittamisesta osittain tai kokonaan, milloin maksun periminen on ilmeisen kohtuutonta tai aiheetonta.

Rakennusvalvontajohtaja tai hänen määräämänsä voi hakemuksesta erityisestä syystä myöntää lykkäyksen tämän taksan mukaisen maksun suorittamiseen.

17 § Muutoksenhaku määrätystä maksusta

Tämän taksan perusteella määrättyä maksua koskevat muistutukset on tehtävä laskusta ilmenevässä ajassa rakennusvalvontajohtajalle.

Jos muistutus on tehty määräajassa, laskua ei tarvitse maksaa, ennen kuin muistutus on käsitelty.

Muistutuksesta annettuun kielteisestä päätöksestä voi hakea oikaisua kaupunkisuunnittelulautakunnalta.

18 § Taksan voimaantulo

Tämä taksa tulee voimaan 1.1.2021

Maksu määräytyy sen rakennusvalvontataksan mukaan, joka on voimassalupapäätöksen tekemispäivänä tai viranomaistehtävän suorittamishetkellä.

Tällä taksapäätöksellä kumotaan ympäristölautakunnan 25.2.2015 § 6 hyväksymä rakennusvalvontataksa

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut Vantaan kaupungissa 2.3.2015 alkaen

1 § Yleistä ... 2
2 § Rakennuslupamaksut ... 2
3 § Toimenpidelupamaksut ... 4
4 § Rakennus- ja toimenpideluvan voimassaolon pidentämismaksut ... 5
5 § Purkamislupamaksut ... 5
6 § Vähäisen poikkeaman- ja erityisten edellytysten harkinnan lupamaksut ... 6
7 § Maisematyölupamaksut ... 6
8 § Maksut rakennuslupahakemuksesta ilmoittamisesta ja kuulemisesta ... 6
9 § Rakennustyön aloittamisoikeuden myöntämismaksut ... 7
10 § Vastaavien työnjohtajien maksut ... 7
11 § Rakennuttajavalvonta- ja asiantuntijatarkastusmaksut ... 8
12 § Rasitepäätös- ja yhteisjärjestelypäätösmaksut ... 9
13 § Kokoontumistilojen ja kokoontumisalueiden maksut ... 9
14 § Hakemuksen peruuttaminen, hylkääminen tai jättäminen tutkimatta ... 10
15 § Lausuntomaksut ... 10
16 § Rakennustyönaikaisen valvonnan maksut ... 11
17 § Jatkuvan valvonnan maksut ... 12
18 § Aravalain ja arava-asetuksen sekä maaseutuelinkeinolain mukaisista viranomaistehtävistä perittävät maksut ... 12
19 § Muissa kuin edellä yksilöidyissä tapauksissa rakennusvalvonnan ja ympäristölautakunnan rakennuslupajaoston suorittamista tehtävistä perittävät maksut ... 13
20 § Arkisto ja kopiointipalveluista sekä toimitusasiakirjoista perittävät maksut ... 13
21 § Maksun alentaminen ... 13
22 § Maksun korottaminen ... 14
23 § Maksun suorittaminen ... 14
24 § Vapautuksen tai lykkäyksen myöntäminen maksun suorittamisesta ... 14
25 § Maksun palauttaminen ... 15
26 § Rakennuskohtainen perusmaksu ... 15
27 § Muistutukset ja oikaisunhaku määrätystä maksusta ... 15
28 § Taksan voimaantulo ... 16

1 § Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Kaupunginvaltuusto on 17.12.2001 kuntalain 13 §:n 2 momentin 4 kohdan nojalla päättänyt rakennusvalvontataksan yleisistä perusteista.

Tämän taksan perusteella määrätyt maksut eivät ole arvonlisäverollisia.

2 § Rakennuslupamaksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuslupa tarvitaan rakennuksen rakentamiseen tai sellaiseen rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Jäljempänä uudisrakentamiseksi katsotaan rakennuslupahakemus silloin, kun rakennustyöhön ei ole käytettävissä olemassa olevan rakennuksen osia tai ne ovat rakennuslupahakemuksen toteuttamisen osalta toisarvoisia. Jos olemassa oleva rakennus, johon uudisrakennus liittyy, sijaitsee eri kiinteistöllä, pidetään rakennuslupahakemusta uudisrakennuksen rakennuslupahakemuksena.

Rakennuksen kokonaisalaan lasketaan kerrosten, kellarikerroksen ja käyttöullakon pinta-ala ulkoseinän ulkopinnan mukaan. Kokonaisalaan ei kuitenkaan lasketa alle 1,6 metriä matalampia tiloja. Myöskään rakennuksen parvekkeita ja vähäisiä katoksia ei lasketa kokonaisalaan.

Rakennuksen tai rakennuksen osan korjaus- ja muutosalueiden pinta-ala lasketaan soveltuvin osin kokonaisalan laskemista koskevien periaatteiden mukaan.

Uudisrakennuksen rakennuslupamaksut

a) Rakennuslupamaksu kultakin rakennukselta on 540,00 € ja lisäksi rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan 6,50 €/m^2 sekä rakennukseen liittyvien vähäistä suurempien katosten pinta-alan osalta 3,00 €/m^2.

b) Kun kyse on omakotitalon tai paritalon erillisestä talousrakennuksesta tai rakenteiltaan yksinkertaisesta ja korkeintaan 200 neliömetrin suuruisesta rakennuksesta, tai niiden laajennuksesta, niin rakennuslupamaksu on 250,00 € rakennukselta ja rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan 6,50 €/m^2 sekä rakennukseen liittyvien vähäistä suurempien katosten pinta-alan osalta 3,00 €/m^2.

Korjausrakentamisen ja muutostyön rakennuslupamaksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuslupa tarvitaan rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen ja terveellisyyteen vaikuttavalle korjaus- tai muutostyölle ja rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamiseen.

c) Rakennuslupamaksu kultakin rakennukselta on 540,00 € ja lisäksi

1. rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan vakiintuneiden laskentamenetelmien mukaisen korjausasteen osuus (%) 6,50€/m²:sta sekä rakennukseen liittyvien vähäistä suurempien katosten pinta-alan osalta 3,00€/m²:sta tai
2. muutosalan osalta 6,50 €/m^2.

Korjausrakentamisen ja muutostyön kohtaa ei sovelleta pientalojen korjauksiin, pientalojen talousrakennuksiin eikä muihin vähäisiin kohteisiin, jos niissä ei ole tarvetta kustannuslaskelman laatimiseen. Kyseisten kohteiden korjausrakentamisen ja muutostyön rakennuslupamaksut määräytyvät tämän pykälän e-kohdan mukaan.

d) Muut toimenpiteet, joihin sovelletaan rakennuksen rakentamista koskevia säännöksiä**,** kuten pientalojen ja niiden talousrakennusten korjaukset ja muutostyöt, katettujen ja lasitettujen terassien rakentaminen, aukon tekeminen huoneistojen väliseen kantavaan tai osastoivaan rakenteeseen**,** edellä mainitun aukon sulkeminen, savuhormin rakentaminen tai muu luvanvarainen korjaus- tai muutostyö. Rakennuslupamaksu on 250,00 – 10 000,00 € toimenpiteeltä.

e) Voimassa olevan rakennusluvan aikainen rakennuksen korjaus- tai muutostyön tai käyttötarkoituksen muutoksen rakennuslupamaksu on 250,00 € rakennukselta ja lisäksi rakennuksen tai sen osan muutettavan kokonaisalan mukaan 3,00 €/m^2.

Monivaiheinen rakennuslupa

f) Jos rakennuslupa myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain 134.2 §:n tarkoittamana monivaiheisena lupana, niin rakennuslupamaksua korotetaan 10 – 20 prosentilla, ottaen huomioon monivaiheisuudesta aiheutuva lisätyöaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Energiatehokkuuteen kannustaminen

g) Asuinrakennuksen 2 §:n a)-kohdan mukaista lupamaksua alennetaan 10 %, jos rakennetaan asuntokohtainen energian seuranta-, käyttö- ja helppokäyttöinen säätöjärjestelmä sekä huoneistokohtainen kylmän- ja lämpimän käyttöveden mittaus- ja seurantajärjestelmä.

3 § Toimenpidelupamaksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:ssä on määritelty, milloin toimenpiteen suorittamiseen tarvitaan toimenpidelupa. Korjausrakentamisessa ei ole erillistä toimenpidelupataksaa. Toimenpiteet on tässä taksassa luokiteltu seuraavasti.

a) Rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen taikka ikkunajaon muuttaminen

Lupamaksu on rakennusta kohti 540,00 €.

b) Enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän asuinrakennuksen tai sen talousrakennuksen kohdassa a) mainittu muutos

Lupamaksu on 250,00 €.

c) Rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen

Lupamaksu on 250,00 €.

d) Muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen

Lupamaksu on 250,00 € ja lisäksi 1,00 €/m^2.

e) Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen

Lupamaksu on 120,00–610,00 € riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä.

f) Mainosten yleissuunnitelma ja mallihyväksyntä

Lupamaksu on 410,00-1550,00 € riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä

g) Muu mainostoimenpide

Lupamaksu on ensimmäiseltä mainoslaitteelta 250,00 € ja kultakin seuraavalta mainoslaitteelta 130,00 €.

h) Toimenpidelupa maalämpökaivon poraamiseen

Lupamaksu on 250,00 € ensimmäiseltä reiältä ja 130,00 € kultakin seuraavalta reiältä.

i) Muut maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n tarkoittamat toimenpiteet

Lupamaksu on 250,00-5250,00 € rakennelmaa tai muuta toimenpidettä kohti riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä.

4 § Rakennus- ja toimenpideluvan voimassaolon pidentämismaksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n mukaan, jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa on rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa. Lupaviranomainen voi eräin edellytyksin pidentää luvan voimassaoloa.

a) Rakennusluvan tai toimenpideluvan voimassaolon pidentäminen töiden aloittamiseksi ja loppuunsaattamiseksi

Lupamaksu on 350,00 € jokaiselta rakennukselta ja lisäksi 30 % tämän taksan 2 tai 3 §:n mukaisesta kokonaisalan tai toimenpiteen mukaan määräytyvästä maksusta.

b) Rakennusluvan tai toimenpideluvan voimassaoloajan pidentäminen töiden loppuunsaattamiseksi

Lupamaksu on 540,00 €.

Maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:n mukaan lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset.

c) Lupapäätöksessä asetetun muun määräajan tai muun lupaehdon muuttaminen

Lupamaksu on 540,00 €.

5 § Purkamislupamaksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa eräin poikkeuksin mm. asemakaava-alueella.

a) Rakennuksen purkaminen erillisessä purkamislupamenettelyssä

Lupamaksu on 350,00 – 4000,00 € riippuen hakemuksen käsittelyyn kuluneesta rakennusvalvontaviranomaisen työmäärästä (rakennukselta).

b) Rakennuksen purkaminen niin, että se sisältyy rakennuslupahakemukseen

Lupamaksu on 250,00 – 1000,00 € riippuen hakemuksen käsittelyyn kuluneesta rakennusvalvontaviranomaisen työmäärästä (rakennukselta).

c) Jos rakennuksella saattaa olla suojeluarvoa ja suojeluarvo joudutaan selvittämään luvan myöntämisedellytysten harkitsemiseksi

Lisälupamaksu on 250,00 – 2500,00 € rakennukselta riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, ilmoitettava kirjallisesti.

d) Rakennuksen purkamisilmoitus

Käsittelymaksu on 110,00 € purkamisilmoitukselta.

6 § Vähäisen poikkeaman- ja erityisten edellytysten harkinnan lupamaksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaan rakennuslupaviranomainen voi eräin edellytyksin myöntää rakennusluvan, milloin kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista (vähäinen poikkeaminen).

a) Rakennuslupaviranomaisen lupapäätöksen yhteydessä myöntämän vähäisen poikkeamisen maksu on 250,00 – 5700,00 € riippuen poikkeaman merkittävyydestä ja käsittelyyn kuluneesta työmäärästä muutoin määräytyvän lupamaksun lisäksi.

7 § Maisematyölupamaksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei eräin poikkeuksin saa suorittaa ilman lupaa mm. asemakaava-alueella.

a) Maisematyölupamaksu on vähintään 540,00 € ja enintään 3600,00 €, riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä.

b) Jos maisematyölupa koskee vain puiden kaatamista, lupamaksu on vähintään 540,00 € ja enintään 1050,00 €, riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä.

Jos lupahakemusta käsiteltäessä todetaan, että hanke voidaan toteuttaa ilman maisematyölupaa.

c) Käsittelymaksu on vähintään 250,00 € ja enintään 1300,00 €, riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä.

8 § Maksut rakennuslupahakemuksesta ilmoittamisesta ja kuulemisesta

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille eräin poikkeuksin. Jos luvan hakija ei hoida ilmoittamista, niin lupaviranomainen hoitaa ilmoittamisen. Maankäyttö- ja rakennuslain 130 §:n mukaan em. säännöstä sovelletaan myös toimenpidelupa-, purkamislupa- ja maisematyölupamenettelyssä. Jos naapuria ei ole ennen katselmusta kuultu erillisessä menettelyssä, niin katselmuskutsu rinnastetaan ilmoittamis-/kuulemiskirjeeseen.

a) Perusmaksu naapureille ilmoittamisesta on 70,00 € ja lisäksi 60,00 € jokaiselta naapurilta, jolle ilmoitetaan rakennuslupahakemuksen vireille tulosta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n mukaan ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Jos poikkeamispäätöksen hakija ei kuule naapureita, niin lupaviranomainen hoitaa naapureiden kuulemisen.

b) Perusmaksu naapureiden kuulemisesta on 70,00 € ja lisäksi 75,00 € jokaiselta naapurilta, jota kuullaan poikkeamispäätöksestä.

Jos hakemuksen vireille tulosta joudutaan ilmoittamaan lehdissä, luvanhakija on velvollinen maksamaan ilmoittamiskustannukset

9 § Rakennustyön aloittamisoikeuden myöntämismaksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaan lupaviranomainen voi antaa luvan rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Kun aloittamisoikeushakemus käsitellään lupahakemuksen tai oikaisunhaun yhteydessä.

a) Maksu on 250,00 €.

Kun aloittamisoikeushakemus käsitellään lupapäätöksen tekemisen jälkeen erillisenä asiana.

b) Maksu on 540,00 €.

10 § Vastaavien työnjohtajien maksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:n mukaan lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava, joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta

(vastaava työnjohtaja). Tarpeen mukaan rakennustyössä tulee olla erityisalan työnjohtajia sen mukaan kuin asetuksella säädetään. Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksyy kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennustyötä ei saa aloittaa tai jatkaa, ellei työssä ole hyväksyttyä vastaavaa työnjohtajaa.

Työnjohtajan hyväksyttämisen tarve ratkaistaan lupapäätöksen lupaehdoissa. Työnjohtajamaksu on lupakohtainen kertamaksu. Maksu on sama riippumatta rakennusten lukumäärästä tai työnjohtajien määrästä. Työnjohtajamaksu veloitetaan samalla laskulla kuin rakennusvalvontamaksu.

a) Rakennuksen rakentamisen ja merkittävän laajennuksen työnjohtajamaksu on 300,00 €.

b) Omakotitalon tai paritalon rakentamisen ja niiden merkittävän laajennuksen työnjohtajamaksu on 200,00 €.

c) Vähäisen rakennuksen, vähäisen korjaus- ja muutostyön, vähäisen laajennuksen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäyksen työnjohtajamaksu on 100,00 €.

d) Korjaus- ja muutostyön sekä käyttötarkoituksen muutoksen työnjohtajamaksu on 200,00 €.

e) Märkätilalupien ja vastaavien vähäisten muutostöiden työnjohtajamaksu on 100,00 €.

f) Toimenpideluvan, purkamisluvan ja maisematyöluvan työnjohtajamaksu on 100,00 €.

Rakentamisen merkittävyys ja vähäisyys arvioidaan rakentamisen kokonaispinta-alan perusteella ja sen perusteella, mikä on uudisrakentamisen suhteellinen osuus olemassa olevasta rakennuksesta.

11 § Rakennuttajavalvonta- ja asiantuntijatarkastusmaksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 151 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta sallia, että muu kuin asuinrakennuksen rakentaminen saadaan hyväksytyn valvontasuunnitelman mukaisesti uskoa rakennuttajan valvottavaksi. Hyväksyessään valvontasuunnitelman rakennusvalvontaviranomainen päättää, miltä osin viranomaisvalvontaa ei tarvita.

Kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy valvontasuunnitelman.

a) Käsittelymaksu on 540,00 €. Hyvitys tai palautus tämän taksan mukaisesta lupamaksusta voi olla enintään 25 %.

Jos rakennuttajavalvonta- tai asiantuntijatarkastusoikeus joudutaan peruuttamaan, rakennuslupamaksu on suoritettava kokonaisuudessaan, ellei erityisistä syistä toisin päätetä**.**

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 b §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta sallia, että rakennushankkeeseen ryhtyvä tai hänen palveluksessaan oleva asiantuntija tarkastaa rakennustyön suunnitelmanmukaisuuden.

Kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy asiantuntijatarkastuksen.

b) Käsittelymaksu on 540,00 €.

Maankäyttö- ja rakennuslain 121a §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvältä voidaan edellyttää selvitys toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi.

Kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy laadunvarmistusselvityksen.

c) Käsittelymaksu on 540,00 €.

12 § Rasitepäätös- ja yhteisjärjestelypäätösmaksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen.

Rakennusrasitteen perustaminen, muuttaminen ja poistaminen

a) Päätöskohtainen maksu, mikä sisältää yhden rasitteen, on 350,00 €.

b) Jos päätös sisältää useita rasitteita, on maksu työmäärän mukaan 540,00 – 10 000,00 €.

c) Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaan kiinteistön omistaja on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle eräin edellytyksin. Päätöskohtainen maksu on 540,00 €.

d) Maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:n mukaan, jos asemakaavan toteuttaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä. Yhteisjärjestelypäätöksen maksu on työmäärän mukaan 800,00 – 10 000,00 €.

13 § Kokoontumistilojen ja kokoontumisalueiden maksut

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 54 §:n mukaan kokoontumistilaa koskevassa rakennusluvassa tai toimenpideluvassa vahvistetaan kyseisessä tilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä. Tarvittaessa tästä voidaan päättää muutoinkin.

Kokoontumistilojen tarkastus ja hyväksyminen

a) Maksu on kokoontumistilaa kohti 250,00 € ja lisäksi kokoontumistilan kokonaisalan mukaan 1,50 €/m^2.

b) Kun kyse on yksinkertaisesta, hallimaisesta kokoontumistilasta ja jos tilan kokonaisala ylittää 1000 m^2, niin ylittävältä osalta maksun suuruus on 50 %.

c) Jos kokoontumistila tarkastetaan ja hyväksytään muussa kuin lupamenettelyssä, niin käsittelymaksua korotetaan 20 prosentilla.

Lausunnon antaminen kokoontumisalueiden rakennelmien henkilöturvallisuudesta

d) Suunnitelman tarkastus vähintään 250,00 € ja enintään 2500,00 €, riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä.

e) Maksu paikalla käynnistä on 250,00 €.

14 § Hakemuksen peruuttaminen, hylkääminen tai jättäminen tutkimatta

Jos hakija peruuttaa hakemuksensa ennen päätöksen tekemistä, ja hakemuksen käsittely on jo aloitettu

a) Käsittelymaksu on enintään 50 % taksan mukaisesta maksusta, riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä.

Jos hakemus hylätään

b) Maksu on 50 % muutoin määräytyvästä maksusta.

c) Jos hakemus jätetään tutkimatta prosessin edellytyksen puuttumisen johdosta. Maksu on vähintään 150,00 € ja enintään 300,00 €.

Vastaavan työnjohtajan maksua ei edellä mainituissa tapauksissa määrätä.

Jos ympäristölautakunnan rakennuslupajaosto oikaisunhaun johdosta muuttaa viranhaltijan tekemää päätöstä, niin myös määrättyä maksua oikaistaan rakennuslupajaoston tekemän päätöksen mukaiseksi.

15 § Lausuntomaksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä voi ilmeisesti olla

vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi pyytää korjaus- ja muutostyöhön liittyvistä suunnitelmista rakennusvalvonnan lausunnon. Jos rakennushankkeesta laaditut erityispiirustukset ovat asianmukaiset, niin rakennusvalvonta merkitsee piirustuksiin, että rakennushanke voidaan toteuttaa ilman lupaa piirustuksiin mahdollisesti merkityin muutoksin ja ehdoin.

a) Lausuntomaksu rakennussuunnitelmista on vähintään 250,00 € ja enintään 2000,00 € riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä.

b) Lausuntomaksu hankkeesta, johon liittyy ainoastaan erityissuunnitelmia, on 250,00 € ja lisäksi korjattavan ja muutettavan rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan

    1. rakennepiirustukset 1,20 €/m²
    2. ilmanvaihtopiirustukset 1,00 €/ m² ja
    3. kvv-piirustukset 1,00 €/ m².

c) Lausuntomaksu mainoslaitteen toteuttamisesta ja luvanvaraisuudesta on 110,00 - 500,00 € riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä.

d) Rakennushankkeeseen ryhtyvä, joka ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyn luvan tarpeessa, voi pyytää rakennusvalvonnalta neuvontaa ja ohjausta. Rakennusvalvonnan antaessa hankkeesta lausunnon, lausuntomaksu on 120,00 € ja enintään 1500,00 €.

16 § Rakennustyönaikaisen valvonnan maksut

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 79 §:n mukaan rakennustarkastaja voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytystä suunnitelmasta eräin edellytyksin. Suostumus merkitään rakentajan laatimiin muutospiirustuksiin.

a) Käsittelymaksu on vähintään 350,00 € ja enintään 2500,00 € riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä.

Luvassa määrätyt katselmukset on pidettävä luvan voimassaoloaikana. Eräissä tapauksissa katselmus voidaan rakentajan pyynnöstä pitää luvan voimassaolon jälkeen.

b) Luvan voimassaolon jälkeen pidettävän katselmuksen maksu katselmuskäyntiä kohti on 300,00 - 1500,00 €.

c) Uuden rakennuksen tai uudestaan rakentamiseen verrattavan rakentamisen rakennusluvasta luvan voimassaolon jälkeen pidettävän katselmuksen maksu katselmuskäyntiä kohti on 300,00 - 1000,00 €.

Lain eräiden rakennustuotteiden hyväksynnästä säätämien rakennuspaikkakohtaisten tuotteiden hyväksynnästä peritään hankekohtainen maksu 500,00 -10 000,00 € per tuote työmäärän mukaisesti.

17 § Jatkuvan valvonnan maksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

a) Rakennusvalvonnan antamasta kirjallisesta kehotuksesta ja määräyksestä voidaan määrätä 170,00 € käsittelymaksu.

Ympäristölautakunnan rakennuslupajaoston päätös, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun velvoitteen uhka täytäntöön pantavaksi sekä päätös, jolla työt on määrätty keskeytettäväksi.

b) Valvontamaksu on 540,00 - 4000,00 € päätökseltä riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä.

Jos luvattoman tai luvanvastaisen rakentamisen tai laiminlyönnin johdosta on suoritettu tarkastus- tai valvontatoimenpiteitä, ja asia saatetaan tämän jälkeen lupa-asiana rakennusvalvonnan käsiteltäväksi, tämän taksan mukaan määräytyvää maksua voidaan korottaa niin, että se kattaa suoritetuista toimista rakennusvalvonnalle aiheutuneet kulut.

c) Lisämaksu on vähintään 250,00 € ja enintään kaksinkertainen normaaliin lupamaksuun verrattuna riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä.

Jos käsittelystä joudutaan kuuluttamaan virallisessa lehdessä, velvoitettu määrätään maksamaan kuuluttamiskustannukset täysimääräisinä.

18 § Aravalain ja arava-asetuksen sekä maaseutuelinkeinolain mukaisista viranomaistehtävistä perittävät maksut

Valtion tukeman rakentamisen valvontaan liittyvistä tehtävistä

a) Lopputarkastusmuistiosta ja kaikista rakennusvaihetodistuksista

Maksu on 110,00 € muistiolta tai todistukselta.

b) Tarkastukset, jotka eivät sisälly rakennusvalvontatehtäviin

Maksu on 110,00 € tarkastukselta.

Arviointitehtävät rakennusta kohti

c) Asuinrakennukset 110,00 €.
d) Tuotantorakennukset 110,00 €.
e) Varasto- ja muut rakennukset 110,00 €.

19 § Muissa kuin edellä yksilöidyissä tapauksissa rakennusvalvonnan ja ympäristölautakunnan rakennuslupajaoston suorittamista tehtävistä perittävät maksut

Jaoston suorittama paikalla käynti 1100,00 €.
Jaoston nimeämien katselmusmiesten paikalla käynti 400,00 €.
Jaoston nimeämien katselmusmiesten suorittama katselmus 400,00 €/alkava tunti.

Tarkastusinsinöörin, lvi-insinöörin, lupa-arkkitehdin, tarkastusrakennusmestarin, kvv-tarkastajan, valvontatarkastajan tai rakennuslakimiehen paikallakäynti
120,00 € / tunti ja lausunnot 120,00 € /tunti.

20 § Arkisto ja kopiointipalveluista sekä toimitusasiakirjoista perittävät maksut

Asiakkaan pyynnöstä tai tilauksesta piirustuksista tai muista asiakirjoista valmistetut valokopiot, sähköiset tiedostot (ei piirustukset) sekä asiakirjat viranomais-tehtäviin liittyen

A 4 kopiot:	1 sivu	2,55 €/kpl
	seuraavat sivut	0,45 €/kpl
A 3 kopiot:	1 sivu	3,60 €/kpl
	seuraavat sivut	0,60 €/kpl

Sähköisessä muodossa olevan aineiston toimittaminen asiakkaalle:

1-20	6,00 €/kpl
21-50	5,00 €/kpl
51-100	4,50 €/kpl
100-	4,00 €/kpl

Arkisto- ja kopiointipalveluista sekä muista rakennusvalvonnan tietopalveluun liittyvistä selvitystöistä, mikäli ne edellyttävät tavanmukaista enemmän työtä, kuten asiakirjojen seulontaa, lajittelua tai muuta vastaavaa, peritään maksu käyttäen tuntiveloitusta 120,00 € /h, kuitenkin vähintään 120,00 €.

Käytettäessä tuntiveloitusperustetta maksuun sisältyvät asiakirjoista perittävät A3/A4-kopiomaksut.

Ostettaessa arkistossa olevia piirustuksia ARSKA-palvelun kautta hinta on 3,00€/kpl (pdf, tiff).

21 § Maksun alentaminen

Rakennusvalvontataksan tarkoituksena on kattaa asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut.

Jos toimenpide ei ole edellyttänyt rakennusvalvonnalta erityisiä toimenpiteitä eikä aiheuttanut kustannuksia, maksu voidaan jättää osittain tai kokonaan perimättä.

Ympäristölautakunnalla on oikeus ohjata pientalojen lupahakemusten vireillepanoa 1.9. - 31.12. välisenä aikana tapahtuvaksi alentamalla lupamaksua harkintansa mukaan enintään 25 %.

22 § Maksun korottaminen

Rakennusvalvontataksan tarkoituksena on kattaa asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut.

Jos tämän taksan mukaan määräytyvä maksu on yksittäistapauksessa olennaisesti pienempi, kuin mitä ovat asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut, maksua voidaan korottaa ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Korotus voi olla enintään 30 %.

23 § Maksun suorittaminen

Kun lupapäätös on tehty tai muu viranomaistehtävä on suoritettu, niin tämän taksan mukainen maksu on maksettava laskussa määrätyssä ajassa.

Jos maksua ei makseta laskussa määrätyssä ajassa, erääntyneelle maksulle on maksettava viivästyskorkoa siten, kuin korkolaissa on määrätty. Korkolain mukainen viivästyskorkoprosentti merkitään kuhunkin laskuun. Asiakirjojen lunastusmaksu sisältyy maksuun.

Jos tämän taksan mukaisia laskuja ei makseta määräajassa, laskun periminen voidaan antaa perintätoimiston hoidettavaksi.

24 § Vapautuksen tai lykkäyksen myöntäminen maksun suorittamisesta

Rakennusvalvontajohtaja tai hänen määräämänsä voi hakemuksesta myöntää vapautuksen tämän taksan mukaisen maksun suorittamisesta osittain tai kokonaan, milloin maksun periminen on ilmeisen kohtuutonta tai aiheetonta.

Rakennusvalvontajohtaja tai hänen määräämänsä voi hakemuksesta erityisestä syystä myöntää lykkäyksen tämän taksan mukaisen maksun suorittamiseen.

25 § Maksun palauttaminen

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

Luopuminen voimassa olevasta rakennusluvasta

a) Kun luvanhaltija ilmoittaa luopuvansa voimassa olevasta luvasta, ennen kuin mihinkään luvan tarkoittamiin toimenpiteisiin on ryhdytty, luvanhaltijalle palautetaan hakemuksesta 50 % suoritetusta maksusta.

b) Jos luvan voimassa ollessa haetaan lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen uusien suunnitelmien mukaisesti, vanhasta lupamaksusta hyvitetään hakemuksesta 50 % uuden luvan maksua määrättäessä.

Rakennusluvan raukeaminen

c) Jos rakennuksen rakentamista varten myönnetyn rakennusluvan voimassaolo raukeaa, luvanhaltijalle palautetaan hakemuksesta osa suoritetusta lupamaksusta riippuen viranomaisen siihen mennessä suorittamista tarkastustoimenpiteistä, kuitenkin enintään 40 %.

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

e) Jos lupapäätöksestä tehdyn valituksen johdosta Helsingin hallinto-oikeus tai korkein hallinto-oikeus toteaa, että hakija ei ole hakemansa luvan tarpeessa, luvasta peritty maksu palautetaan hakemuksesta kokonaisuudessaan.

Milloin rakennuslupa, joka ei koske uuden rakennuksen rakentamista, tai muu lupa kuin rakennuslupa, on rauennut tai siitä on luovuttu, noudatetaan maksua palautettaessa soveltuvin osin tämän pykälän määräyksiä.

26 § Rakennuskohtainen perusmaksu

Jos rakennuksessa suoritetaan samanaikaisesti useita tämän taksan eri kohtien mukaisia toimenpiteitä, rakennuskohtainen perusmaksu veloitetaan vain kertaalleen.

27 § Muistutukset ja oikaisunhaku määrätystä maksusta

Tämän taksan perusteella määrättyä maksua koskevat muistutukset on tehtävä laskusta ilmenevässä ajassa rakennusvalvonnalle.

Jos muistutus on tehty määräajassa, laskua ei tarvitse maksaa, ennen kuin muistutus on käsitelty. Aiheellisen muistutuksen johdosta virheellinen lasku korvataan korjatulla laskulla.

Jos muistutus on tehty määräajassa, mutta maksua ei ole rakennusvalvonnassa muutettu, niin muistutuksen tekijä voi hakea maksuun oikaisua ympäristölautakunnalta.

Jos hakija tai maksaja laskun saatuaan pyytää lähettämään laskun alkuperäisestä hakemuksesta poiketen uudelle maksajalle tai uuteen osoitteeseen, niin uuden laskun lähettämisestä peritään 60,00 euron suuruinen käsittelymaksu, joka lisätään lähetettävään uuteen laskuun.

28 § Taksan voimaantulo

Tämä taksa tulee voimaan 02.03.2015.

Maksu määräytyy sen rakennusvalvontataksan mukaan, joka on voimassa lupapäätöksen tekemispäivänä tai viranomaistehtävän suorittamishetkellä.

Tällä taksapäätöksellä kumotaan ympäristölautakunnan 11.12.2013 § 6 hyväksymä rakennusvalvontataksa.

17 § **Maa- ja vesialueiden tilapäiskäyttöön luovuttamisesta perittävät korvaukset ja vuokrat 1.1.2021 alkaen toistaiseksi / AK**

VD/8775/10.00.02.05/2020
AK/AV-P/JK

Esitetään tehtäväksi korotus Kiinteistöt ja tilat- palvelualueen myöntämistä maankäyttöluvista ja lyhytaikaisesta maanvuokrauksesta (enintään 5 vuotta) perittävistä korvauksista 1.1.2021 alkaen. Nykyiset korvaukset ovat olleet voimassa 1.1.2016 alkaen.

Kiinteistöt ja tilat- palvelualue vuokraa Vantaan kaupungin omistamia maa-alueita ja antaa tilapäisiä maankäyttölupia erilaisia käyttötarkoituksia varten. Julkisen kaupunkitilan osalta maankäyttöluvat antaa Kadut ja puistot- palvelualue.

Viranhaltijoiden päätösten perusteella Kiinteistöt ja tilat- palvelualueella annetaan tilapäisiä maankäyttölupia (enintään 5 vuotta) ja tehdään lyhytaikaisia maanvuokrasopimuksia (enintään 5 vuotta) mm. seuraavia käyttötarkoituksia varten:

- kioskin, grillikioskin, kukkakaupan, minigolfkentän tms. pitäminen
- ulkovarastointialueet (esim. maa-ainesten ja puutavaran varastointi)
- tivolin, markkinoiden, konsertin tms. tapahtuman järjestäminen
- pysäköintialueet
- rakentamiseen liittyvä tilapäiskäyttö, kuten työmaatukikohdat, kulkutiet, sähkölinjat ja siirtolava-alueet
- peltojen vuokraus
- alueen luovuttaminen viereen rajoittuvan alueen lisämaaksi, kuten asuintontin piha-alueeksi tai yksityisen päiväkodin leikkialueeksi
- hevosten laiduntaminen, koirien koulutus

Joistakin yhdyskuntateknisten laitteiden ja johtojen sekä niihin liittyvien rakennelmien ja laitosten maanvuokrauksissa perittävistä korvauksista on sovittu kaupungin ja vuokralaisen kesken tehdyissä yleissopimuksissa. Näin on menetelty mm. Vantaan Energia Oy:n, Gasum Oy:n, HSY:n ja eri televiestintäyritysten kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on viimeksi päättänyt maankäyttöluvista, lyhytaikaisesta maanvuokrauksesta ja pelloista perittävistä korvauksista ja vuokrista 7.12.2015 § 22. Taksat ovat 1.1.2016 alkaen olleet:

- Peltojen ja laiduntamiseen käytettävien alueiden vuosivuokra on 250 € / hehtaari; vuokrattavan alueen ollessa pienempi kuin ½ ha peritään vuokraa kuitenkin vähintään 135 € / vuosi. Erityisviljelmää (esim. mansikka ja porkkana) varten vuokrattavasta alueesta peritään edellä mainittu peltojen vuosivuokra kaksinkertaisena.
- kioski-/grillikioskipaikat 2 000 - 6 000 € / vuosi
- sirkuspaikat 100 € / vrk
- muut yleisötapahtumat 100 - 1 000 € /vrk
- minigolfkentät 1 000 - 1 500 € / vuosi
- Muissa kohteissa sovelletaan tilapäiskorvausta, joka on 2 - 26 € / m2 / vuosi.
- Erityisistä syistä korvauksesta voidaan poiketa.
- Vähimmäiskorvaus on kuitenkin aina 100 €.
- Luvattomasta käytöstä on mahdollista periä edellä mainittuja korvauksia suurempia korvauksia.

- Jos alueen käyttö on kaupungin, yhdistysten tms. järjestämää, kaikille avointa, maksutonta ja yleishyödyllistä toimintaa, niin tilaisuuden pidosta ja alueen käytöstä ei peritä maksua tai korvausta.

Taksoja on tarpeen päivittää mm. yleisen kustannustason noustua. Lisäksi on havaittu tarve tarkentaa tilapäiskorvauksen suuruutta yleisimmissä maankäyttöluvissa (esimerkiksi työmaatukikohdat). Korvauksia määrittäessä on tehty vertailua muiden pääkaupunkiseudun kaupunkien perimiin korvauksiin. Esitettävät korvaustasot ovat samassa suuruusluokassa Helsingin, Espoon ja Kauniaisten perimiin korvauksiin nähden.

Sopimuksia uusittaessa pyritään välttämään kohtuuttoman suuria kertakorotuksia.

Peltojen vuokrauksesta perittäviä korvauksia ei tässä yhteydessä ole perusteltua esittää korotettaviksi, koska EU-tukioikeuksista ollaan mahdollisesti luopumassa vuodesta 2022 alkaen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että Kiinteistöt ja tilat- palvelualueella viranhaltijoiden päätösten perusteella maankäyttölupia myönnettäessä ja maa-alueita tilapäiskäyttöön vuokrattaessa (enintään 5 vuotta) perittävät korvaukset ja vuokrat 1.1.2021 alkaen toistaiseksi ovat seuraavat:

kioskipaikat	2 500 - 8 000 € / vuosi
minigolfkentät	1 250 - 4 000 € / vuosi
työmaatukikohdat	10 - 12 € / m2 / vuosi
ulkovarastoalueet (esim. maa-ainesten ja risutavaran varastointi)	3 - 8 € / m2 / vuosi
pysäköintialueet	4 –-12 € / m2 / vuosi
yleisötapahtumat	200 - 2 000 € / vrk

Peltojen ja laiduntamiseen käytettävien alueiden vuosivuokra on 250 € / hehtaari; vuokrattavan alueen ollessa pienempi kuin ½ ha peritään vuokraa kuitenkin vähintään 135 € / vuosi. Erityisviljelmää (esim. mansikka ja porkkana) varten vuokrattavasta alueesta peritään edellä mainittu peltojen vuosivuokra kaksinkertaisena.

Muissa kohteissa sovelletaan tilapäiskorvausta, joka on 2 - 26 € / m2 / vuosi.

Erityisistä syistä (esimerkiksi keskeinen sijainti, poikkeuksellisen suuri pinta-ala tai alueen sopimuksen mukaiseen käyttökuntoon saattamisen huomattavat kustannukset tms.) korvauksesta voidaan poiketa. Myös muista erityisistä ehdoista, kuten edellytettävästä vuokra- tai muusta vakuudesta, voidaan määrätä päätöksessä.

Vähimmäiskorvaus on aina 150 €.

Luvattomasta käytöstä on mahdollista periä edellä mainittuja korvauksia suurempia korvauksia.

Jos alueen käyttö on kaupungin, yhdistysten tms. järjestämää, kaikille avointa, maksutonta ja yleishyödyllistä toimintaa, niin tilaisuuden pidosta ja alueen käytöstä ei peritä maksua tai korvausta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Otteet / tiedoksi: Kiinteistöt ja tilat / Taina Andersson, Jorma Hopponen, Teemu Jääskeläinen, Jouni Kahila, Armi Vähä-Piikkiö; thp / Jonna Hohti, Anne Nikola, kapu / Jukka Anttila

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

18 § **Kiinteistötoimitusmaksutaksan muuttaminen / AK**

VD/8611/02.03.00.00/2020
AK/KJ/RP

Kiinteistötoimitusmaksutaksa on edellisen kerran päätetty kaupunginvaltuuston päätöksellä 13.11.2017 § 6. Yleisestä kustannustason noususta johtuen taksat on tarpeen päivittää. Taksoihin on lisäksi tehtävä tekniikan yleisestä kehittymisestä ja lainsäädännön muutoksista johtuvat muutokset. Kunnan kiinteistöinsinöörin ja kiinteistörekisterin pitäjän suorittamasta kiinteistötoimituksesta ja muusta kiinteistönmuodostamislain (554/1995) tai kiinteistörekisterilain (392/1985) mukaisesta toimenpiteestä peritään maksu kiinteistötoimitusmaksulain (558/1995) ja kiinteistötoimitusmaksu-asetuksen (1560/2001) säännösten mukaan.

Lain mukaan kunnan kiinteistötoimitusmaksutaksasta päättää kunnanvaltuusto. Taksa on muutettu viimeksi kaupunginvaltuuston päätöksellä 13.11.2017 § 6. Taksa on tullut voimaan 1.1.2018, jolloin aiemman taksan mukaisia maksuja alennettiin keskimäärin viisi prosenttia.

Kiinteistönmuodostamislain mukaisia kunnan kiinteistötoimituksia asemakaava-alueella ovat mm. tontin lohkominen, yleisen alueen lohkominen ja rasitetoimitus. Maanomistaja hakee tontin lohkomista sekä sitä edeltävää tonttijakoa, joka on suunnitelma asemakaavassa osoitetun rakennuskorttelin alueen jakamiseksi tontteihin. Tonttijaon laatimisesta perittävän maksun muuttamista esitetään erikseen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätettäväksi.

Tontin lohkomisessa tonttijaossa suunnitellut tontit muodostetaan rakentamis- ja kiinnityskelpoisiksi kiinteistöiksi, jotka merkitään uusina yksikköinä kiinteistörekisteriin. Lohkomistoimituksessa tai erillisessä rasitetoimituksessa kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä rasitteena oikeus esim. kulkuyhteyttä tai johtojen sijoittamista varten tarvittavaan alueeseen.

Kiinteistönmuodostamislain mukaan tontin lohkomisen toimituskustannukset maksaa lohkottavan tontin omistaja. Yleisen alueen lohkomisen toimituskustannukset maksaa kunta. Rasitetoimituksen toimituskustannukset maksaa toimitusta hakenut tai siitä hyötyä saava kiinteistön omistaja.

Vuonna 2019 kiinteistörekisteriin rekisteröitiin 234 uutta tonttia. Lisäksi suoritettiin 15 yleisen alueen lohkomistoimitusta ja 22 erillistä rasitetoimitusta. Vuoden 2019 suoritemääriin vaikutti kuitenkin suuresti MATTI tietojärjestelmän käyttöönotto, joka vei huomattavasti aikaa operatiiviselta toiminnalta. Tänä vuonna elokuun loppuun mennessä oli kiinteistörekisteriin rekisteröity 243 uutta tonttia, 19 yleisen alueen lohkomista ja 21 rasitetoimitusta.

Vuonna 2019 maksutuloja kiinteistötoimituksista oli 266 000 euroa. Vuoden 2019 maksutulokertymään vaikutti kuitenkin suuresti jo edelläkin mainittu MATTI tietojärjestelmän käyttöönotto. Tänä vuonna elokuun loppuun mennessä maksutuloja kiinteistötoimituksista oli saatu 235 000 euroa, joten tämän vuoden maksutulokertymä kiinteistötoimitusten suorittamisen osalta noussee viime vuotta suuremmaksi.

Kiinteistötoimitusmaksutaksan tekninen rakenne esitetään säilytettäväksi pääosin samana kuin nyt voimassa olevassa taksassa. Taksaan esitetään lisättäväksi lainsäädännön muutoksista johtuen maininta 3D-tonttien lohkomisesta. Taksan 1 §:ssä on lisäksi kohdassa 1 ja 2 laskettu raja asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta edellisen taksan 300 kerrosalaneliömetristä 250 kerrosalaneliömetriin. Kerrosalaneliömetrin määrä vaikuttaa taksassa siihen, minkä maksukategorian mukaan lohkomismaksu

peritään. Alle 250 kerrosalaneliömetrin eli pientalojen kohdalla maksu on hieman alempi. Tämä porrastus esitetään säilytettäväksi, mutta 50 kerrosalaneliömetrin kiristyksen johdosta hieman useampi lohkomistoimitus siirtyy kohdan kaksi mukaan veloitettavaksi.

Kiinteistötoimitusmaksutaksan kohtaan 5 kiinteistönmääritystoimituksena suoritettavaa rajankäyntiä koskien esitetään tehtäväksi tarkennus enintään kahden rajamerkin sisältymisestä perusmaksuun.

Tontin lohkomisen perusmaksua esitetään korotettavaksi noin 12 %. Lisäksi taksan 1 §:n kohdassa kaksi veloitettavaa kerrosalaneliömetrikohtaista hintaa esitetään korotettavaksi 20 %. Kiinteistötoimitusmaksutaksan osalta suurin maksukertymä tulee tontin lohkomisista, joten taksan 1 §:n muutoksilla on merkittävin vaikutus tuleviin maksukertymiin.

Maksua päätöksestä, jolla kaavatontti merkitään tonttina kiinteistörekisteriin kiinteistörekisterilain 3 ja 4 §:n mukaisesti esitetään korotettavaksi 8 % (taksan 9§) ja maksua kiinteistöjen yhdistämispäätöksestä (taksan 10 §) esitetään korotettavaksi 15 %. Sen sijaan rasitetoimituksesta ja kiinteistönmääritystoimituksena suoritettavasta rajankäynnistä perittäviä maksuja ei esitetä korotettaviksi. Taksan korotusesityksiä varten on tehty vertailuja neljän muun kaupungin (Helsinki, Espoo, Turku ja Tampere) taksoihin. Nämä taksat on pyritty ottamaan huomioon niin, että nyt esitettävä taksa ei sijoittuisi muista huomattavasti poikkeavan korkeaksi.

Esitettävä kiinteistötoimitusmaksutaksa on laadittu Kuntaliiton 2.12.2011 julkaiseman ohjeen mukaisesti. Asiakas tietää hinnan hakiessaan toimitusta. Toimituskorvaus edustaa toimituskohtaista keskiarvoa kunkin toimituslajin aiheuttamista vuotuisista työaika- ja muista kustannuksista.

Toimituskohtaisten korvausten lisäksi taksassa on määritelty työkorvauksen veloitushintojen määräytymisperusteet. Työkorvausta käytetään harvinaisista tai erityisen paljon työpanosta vaativista toimituksista ja toimenpiteistä veloitettavan maksun määrittämiseen. Työkorvauksen veloitushinnat perustuvat lautakunnan erikseen päättämään kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnastoon.

Kiinteistötoimitukset ovat viranomaistoimintaa, joten niistä perittävät maksut ovat verottomia.

Mikäli kiinteistötoimitusten tilaus- ja suoritemäärät pysyvät ensi vuonna tämän vuoden tasolla, voidaan nyt esitettävillä kiinteistötoimitusmaksutaksan korotuksilla nähdä olevan hieman yli 12 %:n korottava vaikutus ensi vuoden tonttijaoista saataviin maksutuloihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle vahvistettavaksi liitteen mukainen kiinteistötoimitusmaksutaksa voimaan tulevaksi 1.1.2021.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kiinteistötoimitusmaksutaksa 1.1.2021
- Voimassa oleva kiinteistötoimitusmaksutaksa

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 0400-850 237
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunginvaltuuston xx.xx.2020 § x päättämä.

Kiinteistötoimitusmaksutaksa

Taksan mukaan Vantaan kaupungille suoritetaan maksu (euroa) kiinteistötoimitusmaksulain (558/1995) 1 §:ssä tarkoitetuista toimituksista, toimenpiteistä ja tehtävistä.

Toimitukset

1 §

Kiinteistönmuodostamislain (KmL) 4 luvun mukaisesta tontin lohkomisesta tonttia kohden, kun tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on

1)	enintään 250 kerrosalaneliömetriä	900
2)	suurempi kuin 250 kerrosalaneliömetriä	900 0,60 €/k-m^2 (kork. 4000)
3)	3D-kiinteistön lohkomisesta suoritetaan todelliset kustannukset työkorvauksena tämän taksan 14 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna	

2 §

Tontin lohkomisen yhteydessä suoritettavat toimenpiteet:

Päätös (KmL 28 §) tontin vapauttamisesta kiinnityksistä	300
Kiinteistön pantinhaltijoiden kesken (KmL 24.2 §) tehtävä sopimus kiinnitysten etusijajärjestyksestä	150
Yhden tai kahden rasitteen tai oikeuden (rasitealueen) perustaminen, siirtäminen tai muuttaminen	280
Jokaisesta seuraavasta rasitteesta (rasitealueesta)	150
Tilusvaihto	300
Tontinosan lunastamisesta (KmL 62 §) suoritetaan todelliset kustannukset työkorvauksena tämän taksan 14 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna.	

3 §

Yhtä tai kahta rasitetta koskeva erillinen rasitetoimitus (KmL 14 luku)	900
Jokaisesta seuraavasta rasitteesta (rasitealueesta)	200

4 §

Yhteisalueosuuden siirtäminen ja tilaksi muodostaminen sekä yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön (KmL 131 §)	300

5 §

Kiinteistönmääritystoimituksena suoritettava rajankäynti (KmL 11 luku) sisältäen kaksi rajamerkkiä	800
Jokaisesta seuraavasta rajamerkistä suoritetaan	150

6 §

Muusta kuin 5 §:ssä tarkoitetusta kiinteistönmääritystoimituksesta, tilusvaihdosta (KmL 8 luku) sekä tontin halkomisesta (KmL 47 §) suoritetaan todelliset kustannukset työkorvauksena tämän taksan 14 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna.

7 §

Jos tämän taksan mukaisen toimituksen tai toimenpiteen kustannukset ovat selvästi keskimääräistä korkeammat, suoritetaan kiinteistötoimitusmaksu todellisten kustannusten mukaisena työkorvauksena tämän taksan 14 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna.

8 §

Muista asemakaava-alueella kaupungin toimesta suoritettavista KML:n 5 § 3 momentissa tarkoitetuista kiinteistötoimituksista peritään korvaus työkorvauksena tämän taksan 14 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna. Maanmittauslaitoksen suorittamista kiinteistötoimituksista peritään korvaus Maanmittauslaitoksen voimassa olevan kiinteistötoimituksia koskevan hinnaston mukaisesti.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätökset

9 §

Päätös, jolla kaavatontti merkitään tonttina kiinteistörekisteriin kiinteistörekisterilain 3 ja 4 §:n mukaisesti	650
Kun päätöstä varten ei suoriteta tarkistusmittauksia tontilla	420

10 §

Kiinteistöjen yhdistämispäätös (KmL 17 luku)

1)	KmL 214.1 §:n mukaisissa tapauksissa	520
2)	KmL 214.2 §:n mukaisissa tapauksissa (eri kiinnitykset)	620

11 §

Rasitteen poistaminen tai muuttaminen (KmL 165 §)	300
Jokaisesta seuraavasta rasitteesta (rasitealueesta)	80

12 §

Ennen 1.1.2000 muodostusluetteloon merkityn tontin rekisteröinti, kun tontti muodostuu

1)	yhdestä kiinteistöstä	200
2)	kahdesta tai useammasta kiinteistöstä	600

Mikäli rekisteröintipäätökseen liittyy

pantinhaltijoiden sopimus	150
tontin vapauttaminen kiinnityksistä	300

Asiakirjojen hankkiminen

13 §

Toimitusmiehen muilta viranomaisilta hankkimasta kustakin asiakirjasta suoritetaan sen lunastus- yms. maksujen lisäksi	15

Työkorvaus

14 §

Kiinteistötoimitusmaksulain 3 §:n mukaiseen työaikakorvaukseen ja muiden kustannusten korvaukseen perustuvat työkorvauksen veloitushinnat toimitustuotannon osatehtävittäin määritellään kulloinkin voimassa olevan kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnaston mukaan seuraavasti:

1)	toimitusinsinöörin tehtävät (toimituskokoukset, oikeudelliset selvitykset) • diplomi-insinöörin, insinöörin tai teknikon henkilötyöveloitushinta
2)	toimitusvalmistelu (tietojen hankinta, kiinteistörekisterin ylläpito, asiakirjojen valmistelu, karttojen laatiminen, tiedottaminen) • kartoittajan, kiinteistörekisterisihteerin tai vastaavan henkilön henkilötyöveloitushinta
3)	maastotyöt • veloitushinta mittausryhmästä kalustoineen

Työkorvauksen veloitushinnat sisältävät muiden kustannusten korvauksen, joka on 70 % työaikakorvauksesta.

Kaupunginvaltuuston 13.11.2017 § 6 päättämä.

Kiinteistötoimitusmaksutaksa

Taksan mukaan Vantaan kaupungille suoritetaan maksu (euroa) kiinteistötoimitusmaksulain (558/1995) 1 §:ssä tarkoitetuista toimituksista, toimenpiteistä ja tehtävistä.

Toimitukset

1 §

Kiinteistönmuodostamislain (KmL) 4 luvun mukaisesta tontin lohkomisesta tonttia kohden, kun tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on

1)	enintään 300 kerrosalaneliömetriä	800
2)	suurempi kuin 300 kerrosalaneliömetriä	800 + 0,50 €/k-m^2 (kork. 4000)

2 §

Tontin lohkomisen yhteydessä suoritettavat toimenpiteet:

Päätös (KmL 28 §) tontin vapauttamisesta kiinnityksistä	250
Kiinteistön pantinhaltijoiden kesken (KmL 24.2 §) tehtävä sopimus kiinnitysten etusijajärjestyksestä	120
Yhden tai kahden rasitteen tai oikeuden (rasitealueen) perustaminen, siirtäminen tai muuttaminen	210
Jokaisesta seuraavasta rasitteesta (rasitealueesta)	100
Tilusvaihto	260
Tontinosan lunastamisesta (KmL 62 §) suoritetaan todelliset kustannukset työkorvauksena tämän taksan 14 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna.	

3 §

Yhtä tai kahta rasitetta koskeva erillinen rasitetoimitus (KmL 14 luku)	900
Jokaisesta seuraavasta rasitteesta (rasitealueesta)	190

4 §

Yhteisalueosuuden siirtäminen ja tilaksi muodostaminen sekä yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön (KmL 131 §)	250

5 §

Kiinteistönmääritystoimituksena suoritettava rajankäynti (KmL 11 luku)	800

6 §

Muusta kuin 5 §:ssä tarkoitetusta kiinteistönmääritystoimituksesta, tilusvaihdosta (KmL 8 luku) sekä tontin halkomisesta (KmL 47 §) suoritetaan todelliset kustannukset työkorvauksena tämän taksan 14 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna.

7 §

Jos tämän taksan mukaisen toimituksen tai toimenpiteen kustannukset ovat selvästi keskimääräistä korkeammat, suoritetaan kiinteistötoimitusmaksu todellisten kustannusten mukaisena työkorvauksena tämän taksan 14 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna.

8 §

Muista asemakaava-alueella kaupungin toimesta suoritettavista KML:n 5 § 3 momentissa tarkoitetuista kiinteistötoimituksista peritään korvaus työkorvauksena tämän taksan 14 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna. Maanmittauslaitoksen suorittamista kiinteistötoimituksista peritään korvaus Maanmittauslaitoksen voimassa olevan kiinteistötoimituksia koskevan hinnaston mukaisesti.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätökset

9 §

Päätös, jolla kaavatontti merkitään tonttina kiinteistörekisteriin kiinteistörekisterilain 3 ja 4 §:n mukaisesti	600
Kun päätöstä varten ei suoriteta tarkistusmittauksia tontilla	350

10 §

Kiinteistöjen yhdistämispäätös (KmL 17 luku)

1)	KmL 214.1 §:n mukaisissa tapauksissa	450
2)	KmL 214.2 §:n mukaisissa tapauksissa (eri kiinnitykset)	600

11 §

Rasitteen poistaminen tai muuttaminen (KmL 165 §)	250
Jokaisesta seuraavasta rasitteesta (rasitealueesta)	60

12 §

Ennen 1.1.2000 muodostusluetteloon merkityn tontin rekisteröinti, kun tontti muodostuu

1)	yhdestä kiinteistöstä	110
2)	kahdesta tai useammasta kiinteistöstä	600

Mikäli rekisteröintipäätökseen liittyy

pantinhaltijoiden sopimus	120
tontin vapauttaminen kiinnityksistä	250

Asiakirjojen hankkiminen

13 §

Toimitusmiehen muilta viranomaisilta hankkimasta kustakin asiakirjasta suoritetaan sen lunastus- yms. maksujen lisäksi	12

Työkorvaus

14 §

Kiinteistötoimitusmaksulain 3 §:n mukaiseen työaikakorvaukseen ja muiden kustannusten korvaukseen perustuvat työkorvauksen veloitushinnat toimitustuotannon osatehtävittäin määritellään kulloinkin voimassa olevan kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnaston mukaan seuraavasti:

1)	toimitusinsinöörin tehtävät (toimituskokoukset, oikeudelliset selvitykset) · diplomi-insinöörin, insinöörin tai teknikon henkilötyöveloitushinta
2)	toimitusvalmistelu (tietojen hankinta, kiinteistörekisterin ylläpito, asiakirjojen valmistelu, karttojen laatiminen, tiedottaminen) · kartoittajan, kiinteistörekisterisihteerin tai vastaavan henkilön henkilötyöveloitushinta
3)	maastotyöt · veloitushinta mittausryhmästä kalustoineen

Työkorvauksen veloitushinnat sisältävät muiden kustannusten korvauksen, joka on 70 % työaikakorvauksesta.

19 § **Johtotietopalvelun veloitushinnaston muuttaminen / AK**

VD/8644/02.03.00.00/2020
AK/KJ/OÖ

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 8.6.2009 § 33 vahvistanut johtotietopalvelun veloitushinnaston. Yleisestä kustannustason noususta johtuen hinnasto on tarkoituksenmukaista päivittää. Samalla hinnastoa on muutenkin ajantasaistettu ja yksinkertaistettu mm. poistamalla vanhentuneet tuotteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 8.6.2009 § 33 vahvistanut johtotietopalvelun veloitushinnaston. Sen perusteella mittausosasto laskutti johtoja omistavilta laitoksilta ja yrityksiltä vuonna 2018 yhteensä 285 000 euroa.

Suurin osa töistä veloitetaan voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaisesti, johon johtotietopalvelun hinnastossa viitataan. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.10.2017 § 26 päättänyt henkilötyöveloitushinnastosta 1.1.2018 alkaen. Tämän henkilötyöveloitushinnaston muuttamista 1.1.2021 alkaen esitetään erikseen.

Erilaisissa rakennus- ym. projekteissa ennen toimenpiteen aloittamista sen suorittajalla on laissa määritetty velvoite hankkia kaikkien toimenpidealueen maaperään sijoitettujen johtojen sijaintitiedot. Toisaalta lainsäädäntö edellyttää, että maanalaisia johtoja omistavan yrityksen tai laitoksen on annettava maksutta tietoja verkostonsa sijainnista ja vaaran välttämiseksi tarpeelliset ohjeet. Keskitetystä johtotietopalvelusta saatavien yhteiskuntataloudellisten hyötyjen takia Vantaalla on pyritty määrätietoisesti jo 1970-luvun alusta lähtien sopimaan laitosten kanssa johtojen sijaintitietojen viennistä mittausosaston ylläpitämälle johtokartalle sekä keskitetystä sijaintitietopalvelusta.

Sopimusten mukaisesti mittausosaston asiakaspalvelupisteessä selvitetään maksutta kaikkien toimenpidealueen maanalaisten johtojen sijaintitiedot. Selvitys perustuu sijaintitarkkaan, kaikki maanalaiset johtolajit käsittävään yhdistelmäjohtokarttaan. Tarvittaessa mittausryhmä osoittaa johtojen sijainnin maastonäytöllä. Johtolaitokset osallistuvat toiminnasta aiheutuvien kulujen kattamiseen. Johtotietopalvelun veloitushinnastossa määritetään tämän palvelukokonaisuuden eri osavaiheiden veloitusperusteet.

Maanalaisten johtojen sijaintiselvitys on palvelua pyytävälle asiakkaalle maksuton. Johtotietopalvelun ylläpidosta mittausosastolle aiheutuvat kustannukset veloitetaan yhteistyösopimuksen tehneiltä johtolaitoksilta. Laskutus perustuu kiinteään sijaintiselvityskohtaiseen maksuun, joka jaetaan johtolaitosten kesken erillisten maksuosuuksien suhteessa. Kunkin laitoksen maksuosuuteen vaikuttaa aiempien sijaintiselvitysten ja maastonäyttöjen kohdentumistiheys laitoksen omistamiin verkostoihin. Kalenterivuosittain noudatettavat maksuosuudet perustuvat edellisen vuoden tilastotietoihin. Mikäli johtolaitoksen veloitusosuus kalenterivuoden sijaintiselvityksistä on pienempi kuin minimivuosiveloitushinta, peritään puuttuva osuus vuoden viimeisen kuukauden laskussa.

Yhdestä sijaintiselvityksestä laitoksilta perittävää maksua esitetään nostettavaksi 30 eurosta 35 euroon. Maksu jaetaan Vantaalla johtoja omistavien laitosten kesken. Maksu sisältää myös mahdollisen maastonäytön valmistelun kustannukset.

Liitteenä on esitys uudeksi hinnastoksi. Hintoihin lisätään laskutuksen yhteydessä arvonlisävero kuitenkin siten, että kaupungin sisäinen veloitus on aina verotonta.

Voimassa olevan hallintosäännön luvun 10 § 1 kohdan 4 mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään vahvistaa liitteen mukainen johtotietopalvelun veloitushinnasto voimaan tulevaksi 1.1.2021.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Johtotietopalvelun veloitushinnasto 1.1.2021
- Voimassa oleva johtotietopalvelun veloitushinnasto

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 0400-850 237
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta x.2020 § x, voimaan 1.1.2021

Johtotietopalvelun veloitushinnasto

jonka mukaan Vantaan kaupungille suoritetaan maksu maanalaisten johtojen sijaintitietojen hallintaan liittyvistä tehtävistä. Veloitushinnat ovat verottomia ja niihin lisätään arvonlisäveron osuus 24 %.

1 JOHTOKARTOITUS

Kaupunkimittaukselta voi tilata uusien maanalaisten johtojen sijaintitietojen kartoituksen. Johtokartoitustilaus on tehtävä viimeistään yhtä työpäivää ennen kartoitusajankohtaa ja siitä on ilmettävä riittävät tiedot laskutusta varten. Kartoituksesta laskutetaan kaksihenkisen mittausryhmän työtunnit puolen tunnin tarkkuudella kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan.

Vesihuollon tonttiliittymien kartoitus laskutetaan käyntikertaveloituksena. Saman työmaan lisäkäyntikerrasta annetaan 20 % alennus. Kuljetuskustannuksia ei veloiteta erikseen.

Vanhojen tai jo kaivantoon peitettyjen johtojen kartoittaminen saattaa edellyttää reitin paikantamista (peilausta) kaapelinhakulaitteella ja maahan merkitsemistä. Tästä aiheutuva lisätyö laskutetaan.

Jokaisesta käyntikerrasta veloitetaan lisäksi kuljetuskustannukset.

Vesihuollon tonttiliittymän kartoitus	180 €/käyntikerta
	140 €/lisäkäyntikerta
Muiden kaapelien ja putkien kartoitus Johtoreitin peilaus tarvittaessa	Mittausryhmän työtunnit kaupunkimittauksen veloitushinnaston mukaan 0,5 tunnin tarkkuudella
Mittausryhmän kuljetuskustannukset työkohteeseen (pois lukien vesihuollon tonttiliittymäkartoitukset)	Kaupunkimittauksen veloitushinnaston mukaan

Jos samalla kertaa kartoitetaan useamman yrityksen tai laitoksen johtoja, lasku jaetaan laitosten kesken tasan.

2 JOHTOKARTAN YLLÄPITO

Kartoitetun johtoreitin viennistä johtokartalle veloitetaan kustannukset joko tietojärjestelmään siirrettyjen johtoreittimetrien tai kartanpiirtäjän työtuntien perusteella. Laskutusperusteesta sovitaan johtolaitoskohtaisesti yhteistyösopimuksessa. Mikäli johtoverkkoja omistavalla yrityksellä ei ole voimassa olevaa yhteistyösopimusta, sitä veloitetaan kalliimman vaihtoehdon mukaisesti.

Kartoituksen vienti johtokartalle	**joko** Työtunnit henkilötyöveloitushinnaston mukaan 0,5 tunnin tarkkuudella **tai** 0,70 €/johtoreittimetri

3 MAANALAISTEN JOHTOJEN SIJAINTISELVITYS

Toimenpidealueen maanalaisten johtojen sijaintiselvitys on palvelua pyytävälle asiakkaalle maksuton. Johtotietopalvelun ylläpidosta kaupunkitaukselle aiheutuvat kustannukset veloitetaan yhteistyösopimuksen tehneiltä johtolaitoksilta. Laskutus perustuu kiinteään sijaintiselvityskohtaiseen maksuun, joka jaetaan johtolaitosten kesken erillisten maksuosuuksien suhteessa. Maksuosuuksiin vaikuttaa aiempien sijaintiselvitysten ja maastonäyttöjen kohdentumistiheys eri johtolaitoksen omistamiin verkostoihin. Kalenterivuosittain noudatettavat maksuosuudet perustuvat edellisen vuoden tilastotietoihin. Mikäli johtolaitoksen veloitusosuus kalenterivuoden sijaintiselvityksistä on pienempi kuin minimivuosiveloitushinta, peritään puuttuva osuus vuoden viimeisen kuukauden laskussa.

Maanalaisten johtojen sijaintiselvitys	35 €
Minimivuosiveloitushinta	1800 €

4 JOHTONÄYTTÖ

Maanalaisten johtojen maastonäytöstä laskutetaan kaksihenkisen mittausryhmän työtunnit puolen tunnin tarkkuudella kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan. Lasku jaetaan toimenpidealueella johtoverkkoja omistavien laitosten kesken niiden johtojen näyttöön käytettyjen työmäärien suhteessa. Lisäksi veloitetaan kuljetuskustannukset.

Maanalaisten johtojen maastonäyttö	Mittausryhmän työtunnit kaupunkimittauksen veloitushinnaston mukaan 0,5 tunnin tarkkuudella
Mittausryhmän kuljetuskustannukset työkohteeseen	Kaupunkimittauksen veloitushinnaston mukaan

Johtotietopalvelun veloitushinnasto

jonka mukaan Vantaan kaupungille suoritetaan maksu maanalaisten johtojen sijaintitietojen hallintaan liittyvistä tehtävistä. Veloitushinnat ovat verottomia ja niihin lisätään arvonlisäveron osuus 22 %.

1 JOHTOKARTOITUS

Mittausosastolta voi tilata uusien maanalaisten johtojen sijaintitietojen kartoituksen. Johtokartoitustilaus on tehtävä viimeistään yhtä työpäivää ennen kartoitusajankohtaa ja siitä on ilmettävä riittävät tiedot laskutusta varten. Kartoituksesta laskutetaan kaksihenkisen mittausryhmän työtunnit puolen tunnin tarkkuudella kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan.

Vesihuollon tonttiliittymien kartoitus laskutetaan käyntikertaveloituksena. Saman työmaan lisäkäyntikerrasta annetaan 20 % alennus. Kuljetuskustannuksia ei veloiteta erikseen.

Vanhojen tai jo kaivantoon peitettyjen johtojen kartoittaminen saattaa edellyttää reitin paikantamista (peilausta) kaapelinhakulaitteella ja maahan merkitsemistä. Tästä aiheutuva lisätyö laskutetaan.

Jokaisesta käyntikerrasta veloitetaan lisäksi kuljetuskustannukset.

Vesihuollon tonttiliittymän kartoitus	160 €/käyntikerta
	128 €/lisäkäyntikerta
Muiden kaapelien ja putkien kartoitus Johtoreitin peilaus tarvittaessa	Mittausryhmän työtunnit mittausosaston veloitushinnaston mukaan 0,5 tunnin tarkkuudella
Mittausryhmän kuljetuskustannukset työkohteeseen (pois lukien vesihuollon tonttiliittymäkartoitukset)	Mittausosaston veloitushinnaston mukaan

Jos samalla kertaa kartoitetaan useamman yrityksen tai laitoksen johtoja, lasku jaetaan laitosten kesken tasan.

2 JOHTOKARTAN YLLÄPITO

Kartoitetun johtoreitin viennistä johtokartalle veloitetaan kustannukset joko tietojärjestelmään siirrettyjen johtoreittimetrien tai kartanpiirtäjän työtuntien perusteella. Laskutusperusteesta sovitaan johtolaitoskohtaisesti yhteistyösopimuksessa. Mikäli johtoverkkoja omistavalla yrityksellä ei ole voimassa olevaa yhteistyösopimusta, sitä veloitetaan kalliimman vaihtoehdon mukaisesti.

Kartoituksen vienti johtokartalle	**joko** Kartanpiirtäjän työtunnit henkilötyöveloitushinnaston mukaan 0,5 tunnin tarkkuudella **tai** 0,59 €/johtoreittimetri
Vesihuollon tonttiliittymän vienti johtokartalle	30 €

3 MAANALAISTEN JOHTOJEN SIJAINTISELVITYS

Toimenpidealueen maanalaisten johtojen sijaintiselvitys on palvelua pyytävälle asiakkaalle maksuton. Johtotietopalvelun ylläpidosta mittausosastolle aiheutuvat kustannukset veloitetaan yhteistyösopimuksen tehneiltä johtolaitoksilta. Laskutus perustuu kiinteään sijaintiselvityskohtaiseen maksuun, joka jaetaan johtolaitosten kesken erillisten maksuosuuksien suhteessa. Maksuosuuksiin vaikuttaa aiempien sijaintiselvitysten ja maastonäyttöjen kohdentumistiheys eri johtolaitoksen omistamiin verkostoihin. Kalenterivuosittain noudatettavat maksuosuudet perustuvat edellisen vuoden tilastotietoihin. Mikäli johtolaitoksen veloitusosuus kalenterivuoden sijaintiselvityksistä on pienempi kuin minimivuosiveloitushinta, peritään puuttuva osuus vuoden viimeisen kuukauden laskussa.

Maanalaisten johtojen sijaintiselvitys	30 €
Minimivuosiveloitushinta	1680 €

4 JOHTONÄYTTÖ

Maanalaisten johtojen maastonäytöstä laskutetaan kaksihenkisen mittausryhmän työtunnit puolen tunnin tarkkuudella kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan. Lasku jaetaan toimenpidealueella johtoverkkoja omistavien laitosten kesken niiden johtojen näyttöön käytettyjen työmäärien suhteessa. Lisäksi veloitetaan kuljetuskustannukset.

Maanalaisten johtojen maastonäyttö	Mittausryhmän työtunnit mittausosaston veloitushinnaston mukaan 0,5 tunnin tarkkuudella
Mittausryhmän kuljetuskustannukset työkohteeseen	Mittausosaston veloitushinnaston mukaan

20 § **Tuote- ja käyttöoikeushinnaston muuttaminen / AK**

VD/8642/02.03.00.00/2020
AK/KJ/OÖ

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 8.12.2015 § 24 vahvistanut tuote- ja käyttöoikeushinnaston. Yleisestä kustannustason noususta johtuen hinnasto on tarkoituksenmukaista päivittää. Samalla hinnastoa on muutenkin ajantasaistettu ja yksinkertaistettu mm. poistamalla vanhentuneet tuotteet.

Nykyinen tuote- ja käyttöoikeushinnasto on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 8.12.2015 § 24 ja se on ollut voimassa 1.1.2016 alkaen. Mittausosasto on valmistellut uuden hinnaston, jonka laadinnassa on otettu huomioon Espoon, Helsingin, Turun ja Tampereen voimassa olevat hinnastot sekä kustannusten muutokset.

Tuote- ja käyttöoikeushinnasto sisältää merkittävimpien paikkatietoaineistojen ja niitä sisältävien tuotteiden hintojen määräytymisperusteet. Näitä aineistoja ovat mm. kartat, ilmakuvat, pistepilvi-aineistot ja perusrekisteritiedot. Myytäviä tuotteita ovat esim. graafiset tulosteet, tiedostokopiot raster- ja vektorimuotoisina sekä pistepilviaineistot.
Yksittäistilauksissa noudatetaan aina tätä hinnastoa. Mikäli hinnastosta ei poikkeustapauksissa tuotteelle löydy yksiselitteistä hintaa, määritetään aineiston hinta hinnastoa soveltaen.

Hinnaston laadinnassa on käytetty useita hinnoitteluperiaatteita. Tuotteen, aineiston tai jäljennöksen hintaan vaikuttavat tietosisältö, tiedon laatu ja määrä sekä tiedon käytön määrä. Mitä enemmän, mitä tarkempaa tietoa tai mitä enemmän tiedon käyttäjiä on, sitä korkeampi on hinta. Toisaalta tukkualennus-periaate ja erityyppisten jäljennösten välittömän tuottamisen omakustannusten erot on otettu huomioon. Muutamien tuotteiden hinnoittelussa on käytetty markkinakysyntäperiaatetta. Ns. perustietoaineistojen hinnoittelussa on sovellettu myös käytön edistämisperiaatetta: myydään edullisesti, jotta aineisto tulisi laajaan käyttöön.

PAIKKATIETOAINEISTOJEN MYYNTI VUONNA 2019	
Aineistoryhmä	**Tulot, €**
Tiedostokopioiden myynti	160 000
Digitaalisten karttojen käyttösopimusmaksut	163 000
Muut tulot	10 000
Yhteensä	**2 352**

Avoimella paikkatiedolla lisätään mahdollisuuksia ulkopuolisten tekemille innovaatioille, joiden toivotaan lisäävän verotuloja ja parantavan palveluita vantaalaisille. Vantaan paikkatiedon avaaminen on edennyt ja jatkuu vaiheittain. Mittausosasto on avannut Helsinki Region Infoshare (HRI) –palvelussa mm. suuralue- ja kaupunginosarajat, yleiskartan, osoiteluettelon ja rakennuskartan. Paikkatiedon verkkopalveluiden kehittämistä jatketaan avaamalla kartta- ja rekisteriaineistoja sekä prosessien vaihetietoja Web Services -rajapintoihin.

Ulkopuolisilla konsulteilla teetetyissä suunnittelu- ym. hankkeissa on käytäntönä, että konsultti saa käyttöönsä tarvitsemansa kartta- ja muut paikkatietoaineistot. Yleensä mittausosasto luovuttaa nämä lähtöaineistot. Ne laskutetaan tämän hinnaston mukaan siltä hallintokunnalta tai yksiköltä, joka työn teettää. Tuote- ja käyttöoikeushinnasto on siis sama kaikille, sekä kaupungin ulkopuolisille että sisäisille asiakkaille. Hinnan veloittaa asiakkaalta se yksikkö, joka tuotteen myy, valmistaa ja toimittaa asiakkaalle.

Hinnat on ilmoitettu ilman arvonlisäveroa. Veron suuruus on yleensä 24 %, muutamissa painotuotteissa 10 %. Eräät tuotteet myydään verottomina viranomaistoimintaa varten. Kaupungin sisäinen myynti on aina verotonta. Näistä menettelytavoista ja luovutusehdoista on sisäisesti sovittu toimialan johtoryhmässä 16.4.2008.

Euroopan unionin parlamentin hyväksymä eurooppalaista paikkatietotoimintaa ja -infrastruktuuria säätelevä INSPIRE -direktiivi (2007/2/EY) astui voimaan 15.5.2007. Sen mukainen kansallinen lainsäädäntö on saatettu voimaan (Laki paikkatietoinfrastruktuurista 12.6.2009/421). Lain 11 §:n mukaan paikkatietoa hallinnoivan viranomaisen on annettava yhteiskäyttöinen paikkatietoaineistonsa toisen viranomaisen käyttöön, jos aineiston käyttö on tarpeen kyseisen viranomaisen julkisen vallan käyttöön liittyvien tehtävien suorittamiseksi. Direktiivi velvoittaa jäsenmaata ottamaan käyttöön toimenpiteitä, joilla varmistetaan aineistojen yhteiskäyttö viranomaisten kesken. Tällä perusteella Vantaan kaupungin paikkatietoaineistot luovutetaan irrottamishintaan operatiiviseen toimintaan palo- ja pelastustoimelle, poliisille, hätäkeskuslaitokselle ja puolustusvoimille. Irrottamiskustannus käsittää aineiston omistajan henkilötyön ja materiaalin sekä tietoliikenteen kustannukset, kun aineisto irrotetaan tietokannoista, muunnetaan saajan haluamaan muotoon ja toimitetaan saajalle. Muutoin direktiiviä ei tässä hinnastossa huomioida.

Kaupunki on tehnyt pitkäaikaisia sopimuksia paikkatietoaineistojen käyttöoikeudesta sekä viranomaisten että maanalaisia johtoverkostoja omistavien yritysten kanssa. Osa sopimuksista on 1990-luvulta, viimeisin niistä on allekirjoitettu vuonna 2013. Vuodesta 2003 alkaen vuosisopimusasiakkaille myytävien aineistojen hinnoitteluperiaatetta on muutettu. Johtoja omistavien yritysten kanssa tehdyt uudet sopimukset sisältävät kaikki peruspaikkatietoaineistot rekisteritietoja lukuun ottamatta. Vuosimaksun perusteena on aineiston käytön määrä tilaajan organisaatiossa. Käytön määrään vaikuttaa tilaajan Vantaalla omistaman johtoverkoston määrä ja rakentamisvolyymi suhteessa muihin johtolaitoksiin. Uusia sopimuksia on tehty viiden johtolaitoksen kanssa. Vuosimaksut vaihtelevat 11 265 eurosta 66 612 euroon. Näiden käyttösopimusten sisältöön ja hintatasoon on vaikuttanut allekirjoitushetkellä voimassa ollut tuotehinnasto. Sopimukset on kuitenkin sidottu elinkustannusindeksiin. Näin ollen nyt uusittava tuote- ja käyttöoikeushinnasto ei välittömästi vaikuta aiemmin tehtyihin sopimuksiin, joiden tulot näkyvät edellä olevan taulukon kohdasta "Digitaalisten karttojen käyttösopimusmaksut".

Voimassa olevan hallintosäännön luvun 10 § 1 kohdan 4 mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä liitteen mukainen tuote- ja käyttöoikeushinnasto voimaan tulevaksi 1.1.2021.

Lisäksi vahvistetaan käyttömäärään perustuvat hinnoitteluperiaatteet paikkatietoaineistojen käyttö-oikeussopimuksissa. Vantaan kaupungin paikkatietoaineistot luovutetaan irrottamishintaan opetus- ja tutkimustoimintaan sekä operatiiviseen toimintaan palo- ja pelastustoimelle, poliisille, hätäkeskuslaitokselle ja puolustusvoimille.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Tuote- ja käyttöoikeushinnasto 1.1.2021

- Voimassa oleva tuote- ja käyttöoikeushinnasto

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 0400-850 237
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

TUOTE- JA KÄYTTÖOIKEUSHINNASTO 2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta x.xx.2020 § x, voimaan .1.1.2021
Hinnat euroina ilman arvonlisäveroa
Vain kiinteistönmuodostusta, rakennuslupaa tms. viranomaistoimintaa varten luovutettavat kartat ovat verottomia tuotteita. Muiden tuotteiden ja jäljennösten hintoihin lisätään arvonlisävero.

TUOTTEIDEN HINNOITTELUN PERIAATTEET

tilaaja/käyttötarkoitus	käyttölupa	irrotuskulut	hinnasto
Aineiston käyttö tutkimus-, harjoitus- ja opinnäytetyössä sekä esittelymateriaalina	X	X	-
Aineiston käyttöoikeus opetukseen ja tutkimukseen sekä operatiiviseen toimintaan palo- ja pelastustoimelle, poliisille, hätäkeskuslaitokselle ja puolustusvoimille	X	X	-
Kaupungin ulkoistamissa talonrakentamisen tai kunnallistekniikan hankkeissa	-	X *	X *
Naapurikunnat (kuntarajan lähiaineisto)	-	-	-
Vuosisopimusasiakkaat	**	**	**
Valtion viranomaiset	-	X *	X *
Muut (yksityiset ja yritykset)	-	-	X
Avoin data	-	- ***	-

Irrotuskulut sisältävät tarvittavan materiaalin ja henkilötyön.

* Kertaluonteiseen kaupungin teettämään konsulttiselvitykseen, jossa aineiston laaja-alainen käyttö johtaisi kohtuuttomaan hintaan, aineisto voidaan luovuttaa irrotuskuluin.

** Aineisto luovutetaan sopimushinnan mukaan.

*** Avoimen aineiston toimittamisesta asiakaspalveluna veloitetaan irrotuskulut.

TULOSTEET

Jos samalla tilataan useita samanlaisia karttatulosteita, on toisen ja seuraavien tulosteiden hinta 50 % ensimmäisen hinnasta.
Hintaan sisältyy oikeus skannata tuloste yhdelle käyttäjälle.
Kuvaustekniikan muuttamisesta peritään aiheutuneet kustannukset henkilötyöveloitushinnaston mukaan.

Karttatulosteet					
	A4	**A3**	**A2**	**A1**	**A0**
paperille	16,00	20,00	35,00	48,00	65,00
PDF-tiedostoon	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00

TIEDOSTOKOPIOIDEN KÄYTTÖOIKEUS, YKSI SAMANAIKAINEN KÄYTTÄJÄ

Perusmaksu	40,00

Vähimmäisveloitus 5 ha:n alueen mukaan.
Määräalennus yli 8 ha:n alueesta alla olevan taulukon mukaan.
Pinta-alan mukainen veloitus kuitenkin korkeintaan sama kuin koko Vantaan alueen mukainen hinta.
Muunnoksesta muihin formaatteihin aiheutuneet kustannukset veloitetaan Kaupunkimittauksen henkilötyöhinnaston mukaan.
Jos kyseessä on ajantasaisten tiedostojen jatkuva käyttöoikeus, vuosihinnat ovat 80% alla mainituista.

Kuvatiedostot	**euroa / ha**	koko Vantaa **24035 ha**
VEKTORIAINEISTO (dgn, dwg)		
Kiinteistörekisterikartta	4,00	6400,00
- karsittu (ei rajamerkkejä eikä rasitteita)	2,00	3200,00
Asemakaavan pohjakartta (sis. kiinteistörekisterikartan)	8,00	13150,00
Asemakaavan pohjakartta (yo. ilman korkeuskäyriä)	6,50	10800,00
Maanalaisten johtojen kartta (sis. pohjakartan)	11,50	18950,00
RASTERIAINEISTO (tif, pdf, iTiff)		
Veloitus henkilötyöhinnaston mukaan		
MUUT		
Pistepilviaineisto (laz, las, xyz)	5,00	9650,00
Karttapaketti suunnittelua ja rakentamista varten, pientalotontti (< 250 k-m^2) Asemakaavan pohjakartta Johtokartta Ajantasa-asemakaava (rasteri) Ilmakuva, väriorto, 20-25 cm pikseli Pistepilviaineisto (laz, las, xyz) 3D-rakennukset Maalajikartta (rasteri)	20,00	30900,00
Karttapaketti suunnittelua ja rakentamista varten, muu tontti Asemakaavan pohjakartta Johtokartta Ajantasa-asemakaava (rasteri) Ilmakuva, väriorto, 20-25 cm pikseli Pistepilviaineisto (laz, las, xyz) 3D-rakennukset Maalajikartta (rasteri)	50,00	50000,00

Aluejaot (kpl)	25,00
Keskilinjakartat	150,00
Kartoitusilmakuvauksen stereomalli (stereokuvapari)	30,00
Viistoilmakuva	21,00

Määräalennukset

hehtaarit	alennus-%
< 8	0
9 - 50	50
51 - 200	60
201 - 1000	75
1001 - 24035	90

Kuntatietojärjestelmän tiedot

Maanomistajaselvitykset (alle 30 yhteystietoa)	50,00

	euroa / vuosi / käyttäjätunnus
Käyttö verkon kautta, kaikki tiedot	2000,00

Muiden tietojen poiminnan ja myynnin veloittamisessa noudatetaan HSY:n päättämää seudullisen perusrekisterin tietojen luovutushinnastoa.

Koordinaattitiedot

Perusmaksu	32,00
Pisteen koordinaatit ASCII-tiedostossa	0,03

TIEDOSTOKOPIOIDEN KÄYTTÖOIKEUS, USEITA SAMANAIKAISIA KÄYTTÄJIÄ

Edellisessä kohdassa olevia yhden samanaikaisen käyttäjän hintoja korotetaan käyttäjämäärän lisääntyessä oheisen maksukertoimen mukaisesti.

Käyttäjä-	Maksu-
2 - 5	2
6 - 10	3
11 - 20	4
21 -	5
Internet	2

RAJAPINTAPALVELUN KÄYTTÖOIKEUS

Aineisto (WMS)	**euroa / vuosi / käyttäjätunnus**
Kaikki aineistot	1000,00

Rajapintapalveluiden käyttöönotto edellyttää kartankäyttölupaa tai sopimusta.

AVOIN DATA

Julkaisukanavia:	**URL**
Helsinki Region Infoshare (HRI)	https://www.hri.fi/
Vantaan kaupungin avoin data	https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/avoin_data

LÄHETYS-, PAKKAUS- JA LASKUTUSKULUT

toimituskulut (lähetys-, postitus- ja pakkauskulut) alle 1 kg	6,00
toimituskulut 1-5 kg	9,30
tiedostojen tallennusmedia (USB-tikku, CD-ROM tai DVD)	6,00
pienlaskutuslisä alle 20 euron laskusta	5,00
pikatoimituslisä	6,00

Kaikki muut tuotteet veloitetaan Kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnaston mukaan.

KARTTA- TAI KUVA-AINEISTON KÄYTTÖOIKEUS JULKAISUISSA

Käyttökorvauksena veloitettava aineistomaksu perustuu tietosisältöön, alueen laajuuteen, painosmäärään ja käyttötapaan.
Kaupungin omissa julkaisuissa maksua ei veloiteta.
Painettaviin karttoihin ja kuviin tulee liittää julkaisuluvan osoittava merkintä:
© Copyright Vantaan kaupunki, kaupunkimittaus 2021 (julkaisuluvan vuosi)

Käyttökorvausta veloitetaan aina vähintään 52 euroa.

Kartta-aineistot

Käyttökorvaus lasketaan kaavalla: **Käyttökorvaus = A * B * C * D * E * 60 euroa**

	Harkinnanvarainen kerroin Minimi	Maksimi		
Kaavassa A on aineistotyyppi	4,0			Vakioitu kartta
B on julkaisun käyttötapa	0,1	1,0		Yleishyödyllinen, jakelu ilmainen
	1,0			Yleishyödyllinen, jakelu maksullinen
	1,0			Muu käyttötarkoitus, jakelu ilmainen
	1,5	2,0		Muu käyttötarkoitus, jakelu maksullinen
	0,1	0,5		Kartta toisen kartan lähdeaineistona
C on alueen koko	0,015			alkavalta neliökilometriltä

Alennusprosentti			
0		1	10
50		11	50
80		51	100
90	yli	100	

D on kartan sisältö	1,0		Kartta sellaisenaan
	0,2	0,9	Kartan tietosisältöä rajattu
E on painosmäärä	0,002		Yhden kappaleen hintakerroin

Alennusprosentti			
0		1	1000
30		1001	10000
60		10001	100000
90	yli	100000	

Ilmakuva-aineistot

Käyttökorvausta veloitetaan julkaistavaa kuvaa kohti: korvaus = 0.002 euroa x julkaisun painosmäärä

TUOTE- JA KÄYTTÖOIKEUSHINNASTO 2016

Tekninen lautakunta 8.12.2015 § 24, voimaan 1.1.2016
Hinnat euroina ilman arvonlisäveroa
Vain kiinteistönmuodostusta, rakennuslupaa tms. viranomaistoimintaa varten luovutettavat kartat ovat verottomia tuotteita. Muiden tuotteiden ja jäljennösten hintoihin lisätään arvonlisävero.

muutos edelliseen hinnastoon	
hinta laskenut	-
hinta noussut	+
uusi tuote	u
uusi veloitusperuste	(u)

TUOTTEIDEN HINNOITTELUN PERIAATTEET (u)

tilaaja/käyttötarkoitus	käyttölupa	irrotuskulut	hinnasto
Aineiston käyttö tutkimus-, harjoitus- ja opinnäytetyössä sekä esittelymateriaalina	X	X	-
Aineiston käyttöoikeus opetukseen ja tutkimukseen sekä operatiiviseen toimintaan palo- ja pelastustoimelle, poliisille, hätäkeskuslaitokselle ja puolustusvoimille	X	X	-
Kaupungin ulkoistamissa talonrakentamisen tai kunnallistekniikan hankkeissa	-	X *	X *
Naapurikunnat (kuntarajan lähiaineisto)	-	-	-
Vuosisopimusasiakkaat	**	**	**
Valtion viranomaiset	-	X *	X *
Muut (yksityiset ja yritykset)	-	-	X
Avoin data	-	- ***	-

Irrotuskulut sisältävät tarvittavan materiaalin ja henkilötyön.
* Kertaluonteiseen kaupungin teettämään konsulttiselvitykseen, jossa aineiston laaja-alainen käyttö johtaisi kohtuuttomaan hintaan, aineisto voidaan luovuttaa irrotuskuluin.
** Aineisto luovutetaan sopimushinnan mukaan.
*** Avoimen aineiston toimittamisesta asiakaspalveluna veloitetaan irrotuskulut.

TULOSTEET

Jos samalla tilataan useita samanlaisia karttatulosteita, on toisen ja seuraavien tulosteiden hinta 50 % ensimmäisen hinnasta.
Hintaan sisältyy oikeus skannata tuloste yhdelle käyttäjälle.
Kuvaustekniikan muuttamisesta peritään aiheutuneet kustannukset henkilötyöveloitushinnaston mukaan

Karttatulosteet	100cm*135cm, yksiosainen, koko kaupunki 1:20 000	130cm*180cm, kaksiosainen, koko kaupunki 1:15 000	200cm*270cm, kaksiosainen, koko kaupunki 1:10 000	
paperille				
viivatuloste (monivärinen/yksivärinen)	59,00	113,00	235,00	+
väripintatuloste (monivärinen/harmaasävyinen)	88,00	169,00	352,00	(u)

	A4	A3	A2	A1	A0	
paperille						
viivatuloste (monivärinen/yksivärinen)	10,00	13,00	20,00	30,00	43,00	-
väripintatuloste (monivärinen/harmaasävyinen)	15,00	20,00	30,00	45,00	65,00	(u)
muoville tai erikoispaperille						
viivatuloste (monivärinen/yksivärinen)	17,00	21,00	29,00	41,00	57,00	+/-
väripintatuloste (monivärinen/harmaasävyinen)	25,00	31,00	43,00	61,00	85,00	(u)
PDF-tiedostoon	12,00	20,00	24,00	34,00	46,00	-

Muut asiakirjakopiot ja -tulosteet veloitetaan kaupunginhallituksen 23.3.2015 § 54 päätöksen mukaisesti.

PAINOTUOTTEET

Tuoreinta edeltävän painoksen jäljelle jääneitä kappaleita koulut ja päiväkodit saavat opetuskäyttöön veloituksetta.

Opaskarttatuotteet	€/kpl	
- 1:20 000 taitettu nimiluetteloineen	13,71	+
- 1:20 000 seinäkartta nimiluetteloineen	13,71	+
- 1:16 000 A5 kierreselkäinen	16,13	+

Tuoreimman painoksen yksittäin ostettujen kappaleiden hinta laskee 50 % kahden vuoden kuluttua painamisesta.

Postipiirikartta, 1:20 000 seinäkartta nimiluetteloineen	16,13	+

Osoitekartta 1958, 3-osainen	6,50
Osoitekartta 1969, 14-osainen	6,50

Tukkualennukset opaskarttatuotteille	30 %	35 %	40 %
Opaskartta, ostettu määrä vähintään kpl	10	50	150

TIEDOSTOKOPIOIDEN KÄYTTÖOIKEUS, YKSI SAMANAIKAINEN KÄYTTÄJÄ

Perusmaksu	32,00

Vähimmäisveloitus 5 ha:n alueen mukaan.
Määräalennus yli 8 ha:n alueesta alla olevan taulukon mukaan.
Pinta-alan mukainen veloitus kuitenkin korkeintaan sama kuin koko Vantaan alueen mukainen hinta.
Muunnoksesta muihin formaatteihin aiheutuneet kustannukset veloitetaan henkilötyöhinnaston mukaan.
Jos kyseessä on ajantasaisten tiedostojen jatkuva käyttöoikeus, vuosihinnat ovat 80% alla mainituista.

Kuvatiedostot	euroa / ha	koko Vantaa 24035 ha	
VEKTORIAINEISTO (dgn, dwg)			
Kiinteistörekisterikartta	3,40	5720,33	+/-
- karsittu (ei rajamerkkejä eikä rasitteita)	1,60	2691,92	-
Asemakaavan pohjakartta (sis. kiinteistörekisterikartan)	6,80	11440,66	+/-
Asemakaavan pohjakartta (yo. ilman korkeuskäyriä)	5,60	9421,72	-
Maanalaisten johtojen kartta (sis. pohjakartan)	9,80	16488,01	-
Osoitekartta/virastokartta, kaikki tiedot (ei kiinteistörajoja)	3,00	5047,35	-
Vesihuollon yleiskartta	0,35	588,86	u
Maalajikartta	1,00	1682,45	u
Yleiskaava	0,10	168,25	-
RASTERIAINEISTO (tif, pdf, iTiff)			
Ilmakuva, väriorto, 20-25 cm pikseli	2,15	3617,27	+/-
Ilmakuva, väriorto, 5-10 cm pikseli	5,40	9085,23	+/-
Asemakaavan pohjakartta (värirasteri 12,5 cm pikseli)	2,15	3617,27	+/-
Osoitekartta (värirasteri 50 cm pikseli)	1,00	1682,45	-
Ajantasa-asemakaava tai asemakaava	1,40	2355,43	-
Maalajikartta (sis. vesistö, rakennukset, vinovalovarjostus)	1,30	2187,19	u
MUUT			
Pistepilviaineisto (laz, las, xyz)	5,00	8412,25	-
Maanpinnan harvennettu pistepilviaineisto (laz, las, xyz)	2,00	3364,90	-
Vantaan korkeusmalli 5 m ruudulla	0,30	504,74	-
3D-rakennukset	1,00	1682,45	u
Karttapaketti suunnittelua ja rakentamista varten Asemakaavan pohjakartta Johtokartta Ajantasa-asemakaava (rasteri) Ilmakuva, väriorto, 20-25 cm pikseli Pistepilviaineisto (laz, las, xyz) 3D-rakennukset Maalajikartta (rasteri)	16,00	26919,20	(u)

Aluejaot (kpl)	22,00
Keskilinjakartat	135,00
Kartoitusilmakuvauksen stereomalli (stereokuvapari)	25,00
Viistoilmakuva	18,35 +

Määräalennukset

hehtaarit	alennus-%	
< 8	0	
9 - 50	50	-
51 - 200	60	-
201 - 1000	75	-
1001 - 24035	90	-

Rasteriaineistojen alennuskertoimet
Jos aineistoa käytetään ylläpitoformaattia heikommalla tarkkuudella, voidaan em. hintoihin soveltaa seuraavia alennuskertoimia:
Käyttöaineiston rasteripikselin koko maastossa verrattuna ylläpitoformaatin pikselikokoon

kaksinkertainen	0.90-0.81
kolminkertainen	0.80-0.71
nelinkertainen	0.70-0.61
viisin - kymmenkertainen	0.60-0.30

Kuntatietojärjestelmän tiedot

Maanomistajaselvitykset (alle 30 yhteystietoa)	32,00

	euroa / vuosi / käyttäjätunnus
Käyttö verkon kautta, kaikki tiedot	1700,00

Muiden tietojen poiminnan ja myynnin veloittamisessa noudatetaan HSY:n päättämää seudullisen perusrekisterin tietojen luovutushinnastoa.

Koordinaattitiedot

Perusmaksu	32,00
Pisteen koordinaatit ASCII-tiedostossa	0,03

TIEDOSTOKOPIOIDEN KÄYTTÖOIKEUS, USEITA SAMANAIKAISIA KÄYTTÄJIÄ

Edellisessä kohdassa olevia yhden samanaikaisen käyttäjän hintoja korotetaan käyttäjämäärän lisääntyessä oheisen maksukertoimen mukaisesti.

Käyttäjä-määrä	Maksu-kerroin
2 - 5	2
6 - 10	3
11 - 20	4
21 -	5
Internet	2

RAJAPINTAPALVELUN KÄYTTÖOIKEUS

Aineisto (WMS)	euroa / vuosi / käyttäjätunnus
Kaikki aineistot	900,00

-

Rajapintapalveluiden käyttöönotto edellyttää kartankäyttölupaa tai sopimusta.

MUUT TUOTTEET

Koko pääkaupunkiseudun alueen kattavat yhteistyötuotteet veloitetaan Helsingin kaupunkimittausosaston hinnaston mukaan.

Todistukset ja lausunnot

Osoite- tai muu todistus (työmäärä alle 1/2 t)	12,00

Yritysnimi opaskartalla	3 vuotta
yksi toimipiste	100,00
seuraava toimipiste	30,00

(u)

KARTTA- TAI KUVA-AINEISTON KÄYTTÖOIKEUS JULKAISUISSA

Käyttökorvauksena veloitettava aineistomaksu perustuu tietosisältöön, alueen laajuuteen, painosmäärään ja käyttötapaan.
Kaupungin omissa julkaisuissa maksua ei veloiteta.
Painettaviin karttoihin ja kuviin tulee liittää julkaisuluvan osoittava merkintä:
© Copyright Vantaan kaupunki, mittausosasto 2016 (julkaisuluvan vuosi)

Käyttökorvausta veloitetaan aina vähintään 52 euroa.

Kartta-aineistot
Käyttökorvaus lasketaan kaavalla: Käyttökorvaus = A * B * C * D * E * 60 euroa

	Harkinnanvarainen kerroin Minimi	Maksimi	
Kaavassa A on aineistotyyppi	4,0		Osoitekartta/Virastokartta
			Yleiskartta
B on julkaisun käyttötapa	0,1	1,0	Yleishyödyllinen, jakelu ilmainen
	1,0		Yleishyödyllinen, jakelu maksullinen
	1,0		Muu käyttötarkoitus, jakelu ilmainen
	1,5	2,0	Muu käyttötarkoitus, jakelu maksullinen
	0,1	0,5	Kartta toisen kartan lähdeaineistona
C on alueen koko	0,015		alkavalta neliökilometriltä

Alennusprosentti			
0		1	10
50		11	50
80		51	100
90	yli	100	

D on kartan sisältö	1,0		Kartta
	0,2	0,9	Kartan tietosisältöä rajattu
E on painosmäärä	0,002		Yhden kappaleen hintakerroin

Alennusprosentti			
0		1	1000
30		1001	10000
60		10001	100000
90	yli	100000	

Ilmakuva-aineistot
Käyttökorvausta veloitetaan julkaistavaa kuvaa kohti: korvaus = 0.002 euroa x julkaisun painosmäärä

AVOIN DATA

u

Julkaisukanavia:	URL
Helsinki Region Infoshare (HRI)	http://www.hri.fi
Vantaan kaupungin avoin data	http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/avoin_data

LÄHETYS-, PAKKAUS- JA LASKUTUSKULUT

toimituskulut (lähetys-, postitus- ja pakkauskulut) alle 1 kg	6,00
toimituskulut 1-5 kg	9,30
tiedostojen tallennusmedia (USB-tikku, CD-ROM tai DVD)	6,00
pienlaskutuslisä alle 20 euron laskusta	5,00
pikatoimituslisä	6,00

+

21 § **Rakennusvalvontamittaustaksan muuttaminen / AK**

VD/8624/02.03.00.00/2020
AK/KJ/OÖ

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.10.2017 § 25 vahvistanut rakennusvalvontamittaustaksan. Yleisestä kustannustason noususta johtuen taksa on tarkoituksenmukaista päivittää.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) 149b §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, että kunnan asianomaisen viranomaisen on huolehdittava rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä hyväksyttyjen piirustusten mukaisesti. MRL 150 §:n mukaan voidaan määrätä tehtäväksi sijaintikatselmus. MRL 18 ja 19 luvun säännösten nojalla voidaan myös toimenpideluvassa mm. aidan osalta edellyttää vastaavaa.

Sijainnin merkitsemisen ja sijaintikatselmuksen hoitaa kiinteistöjen ja tilojen kaupunkimittaus viiden työpäivän kuluessa asiakkaan tilauksesta. Hallintosäännön 5 luvun 6 §:n mukaan kaupungingeodeetti tai hänen määräämänsä toimii MRL 149b §:n tarkoittamana viranomaisena ja 150 §:n tarkoittamana sijaintikatselmuksen toimittavana viranhaltijana.

MRL 145 §:n mukaan luvan hakija tai rakentamistoimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava.

Rakennusvalvontamittaustaksa on muutettu edellisen kerran kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 2.10.2017 § 25. Taksa on tullut voimaan 1.1.2018.

Vuonna 2019 kaupunkimittaus suoritti 458 rakennuksen paikan merkintää ja 514 sijaintikatselmusta. Taksan mukaiset maksutulot näistä toimenpiteistä olivat 445 000 euroa. Maanomistajien hakemien rakennusvalvontamittaus- ja kiinteistönmuodostustoimenpiteiden määrät ovat selvästi laskeneet kymmenen vuoden takaisesta tasosta. Vähenevä taso johtuu omakotirakentamisen vähenemisestä. Kaupunkimittauksen henkilöstön määrää on vuosina 2005 - 2019 vähennetty 89:stä noin 60:een.

Omakoti- ja paritalon rakennusvalvontamittauksen perusmaksu esitetään korotettavaksi 700 eurosta 800 euroon ja katoksen sekä talousrakennuksen maksua nostettavaksi 400 eurosta 450 euroon. Rivitalojen, asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten, teollisuus- ja varasto- tms. rakennusten sekä yleisten rakennusten perusmaksua esitetään korotettavaksi 1 750 eurosta 2 000 euroon.

Nyt esitettäviä taksoja on verrattu Helsingin, Espoon, Turun ja Tampereen kaupunkien vastaaviin, ja ne ovat linjassa näiden kanssa.

Rakennusvalvontamittaustaksan kohtien 1 - 5 mukaiset toimenpiteet ovat viranomaistoimintaa, joten niistä perittävät maksut ovat verottomia. Kohdan 6 mukaiset toimenpiteet ovat verollisia.

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n kohdan 4 mukaan lautakunnat tehtäväalueellaan päättävät toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä liitteen mukainen rakennusvalvontamittaustaksa voimaan tulevaksi 1.1.2021.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Rakennusvalvontamittaustaksa 1.1.2021
- Voimassa oleva rakennusvalvontamittaustaksa

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 0400-850 237
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunnan x.2020 § x päättämä.

Rakennusvalvontamittaustaksa

Rakennustyön valvontaan kuuluvista maankäyttö- ja rakennuslain 149b §:n ja 150 §:n mukaisista rakennuksen paikan ja sen korkeusaseman merkitsemisestä ja sijaintikatselmuksesta on suoritettava Vantaan kaupungille seuraavat maksut.

Nro	Toimenpide	Hinta, euroa
1	Enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus	800
2	Enintään 120 m^2 (rakennuksen ala) suuruinen katos, varasto-, talous- tms. rakennus, mainospilari tai -taulu tai aita sekä siirtolapuutarhamökki	450
3	Muu rakennus kuin kohdissa 1-2	2000
4	Kohdissa 1-3 maksut sisältävät rakennuksen tai aidan merkitsemisen enintään neljällä pisteellä. Kultakin lisäpisteeltä peritään	80
5	Mikäli rakennuslupapäätöksessä on määrätty suoritettavaksi vain joko merkintämittaus tai sijaintikatselmus, maksu on puolet edellä mainituista maksuista.	
6	Rakennuslupaan liittyen voidaan tehdä erillisiä lisämittauksia. Näitä ovat esim. rajan paikan osoittaminen, rakennuspaikan osoittaminen ennen pintamaiden poistoa sekä rakennuksen paikan uudelleen merkintä. Näistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset veloitetaan kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnaston mukaisesti (hinnaston kohta: mittausryhmä kalustoineen).	

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.10.2017 § 25 päättämä.

Rakennusvalvontamittaustaksa

Rakennustyön valvontaan kuuluvista maankäyttö- ja rakennuslain 149b §:n ja 150 §:n mukaisista rakennuksen paikan ja sen korkeusaseman merkitsemisestä ja sijaintikatselmuksesta on suoritettava Vantaan kaupungille seuraavat maksut, jotka peritään jo ennalta.

Nro	Toimenpide	Hinta, euroa
1	Enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus	700
2	Enintään 120 m^2 (rakennuksen ala) suuruinen katos, varasto-, talous- tms. rakennus, mainospilari tai -taulu tai aita sekä siirtolapuutarhamökki	400
3	Muu rakennus kuin kohdissa 1-2	1750
4	Kohdissa 1-3 maksut sisältävät rakennuksen tai aidan merkitsemisen enintään neljällä pisteellä. Kultakin lisäpisteeltä peritään	70
5	Mikäli rakennuslupapäätöksessä on määrätty suoritettavaksi vain joko merkintämittaus tai sijaintikatselmus, maksu on puolet edellä mainituista maksuista.	
6	Rakennuslupaan liittyen voidaan tehdä erillisiä lisämittauksia. Näitä ovat esim. rajan paikan osoittaminen, rakennuspaikan osoittaminen ennen pintamaiden poistoa sekä rakennuksen paikan uudelleen merkintä. Näistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset veloitetaan lautakunnan hyväksymän henkilötyöveloitushinnaston mukaisesti (hinnaston kohta: mittausryhmä kalustoineen).	

22 § Kaupunkimittauksen veloitushinnaston muuttaminen / AK

VD/8641/02.03.00.00/2020
AK/KJ/OÖ

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.10.2017 § 26 vahvistanut edellisen kerran periaatteet ja niiden mukaiset veloitushinnat eräissä kaupunkimittauksen laskuttamissa töissä. Näitä hintoja noudatetaan, ellei veloitus perustu erilliseen taksaan tai maksuun. Tähän veloitushinnastoon on osin viittauksia yksikön muistakin taksoista kuten kiinteistötoimitusmaksutaksasta. Voimassa olevan hinnaston mukaisesti kustannukset veloitetaan käytetyn työpanoksen sekä kalusto- ja materiaalimenekin perusteella. Veloitushintoja on tarpeen muuttaa yleisen kustannustason muutoksia vastaavaksi.

Henkilötyöveloituksen yksikköhinnat on määritetty siten, että henkilöstö on jaettu kolmeen eri henkilöryhmään. Jakoperusteena on ollut tehtävän sijoittuminen teknisten sopimuksen palkkaryhmään ja Vantaalla noudatettavaan tehtävien ts-vaativuustasoon. Esityksen sisältämät korotukset ovat linjassa Helsingin, Espoon, Turun ja Tampereen vastaavien taksojen kanssa.

Työ- ja tarveaineiden menekki vaihtelee huomattavasti eri toimenpiteissä, joten kulutuksen mukainen veloitus säilytetään.

Hintoihin lisätään laskutuksen yhteydessä arvonlisävero kuitenkin siten, että kaupungin sisäinen veloitus on aina verotonta.

Voimassa olevan hallintosäännön luvun 10 § 1 kohdan 4 mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään vahvistaa oheiset veloitushinnat kaupunkimittauksen laskuttamissa töissä. Veloitushinnastoa noudatetaan 1.1.2021 alkaen sekä kaupungin eri hallintokunnille että ulkopuolisille tehdyissä töissä. Työ- ja tarveaineiden osalta laskutetaan kulutuksen mukaisesti. Hinnastoa voivat soveltaen käyttää myös muut toimialan yksiköt.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnasto 1.1.2021
- Voimassa oleva henkilötyöveloitushinnasto

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 0400-850 237
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunnan xx.2020 § xx päättämä.

Kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnasto

jonka mukaan Vantaan kaupungille suoritetaan maksu (euroa) kaupunkimittauksen laskuttamista tehtävistä. Veloitushinnat ovat verottomia ja niihin lisätään arvonlisäveron osuus (24 %).

1 HENKILÖTYÖVELOITUS

TS-vaativuustaso	Henkilöryhmä	Euroa/tunti
TS102000–TS221000	Johto-, päällikkö- tai asiantuntijatehtävät (diplomi-insinöörit, insinöörit)	100
TS301000–TS341000	Esimies- ja perusasiantuntijatehtävät (insinöörit, teknikot tai vastaavat henkilöt)	80
TS402000–TS541000	Ammattitehtävät (kartoittajat, kiinteistörekisterisihteerit, kartta-operaattorit, mittausmiehet tai vastaavat henkilöt)	50
	Mittausryhmä kalustoineen	120

2 MITTAUSRYHMÄN KULJETUSKUSTANNUKSET TYÖKOHTEESEEN

Mittausryhmän kuljetuskustannukset työkohteeseen	25 €/käyntikerta

3 TYÖ- JA TARVEAINEET VELOITETTAVISSA TÖISSÄ

Työ- ja tarveaineet	Laskutus kulutuksen mukaan

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.10.2017 § 26 päättämä.

Kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnasto

jonka mukaan Vantaan kaupungille suoritetaan maksu (euroa) kaupunkimittauksen laskuttamista tehtävistä. Veloitushinnat ovat verottomia ja niihin lisätään arvonlisäveron osuus (24 %).

1 HENKILÖTYÖVELOITUS

TS-palkka-ryhmä	TS-vaativuus-taso	Henkilöryhmä	Euroa/ tunti
III	1.0A–2.2	Johto-, päällikkö- tai asiantuntijatehtävät (diplomi-insinöörit, insinöörit)	82
II-III	3.0–3.4	Esimies- ja perusasiantuntijatehtävät (insinöörit, teknikot tai vastaavat henkilöt)	58
I-II	4.2–5.3	Ammattitehtävät (kartoittajat, kiinteistörekisterisihteerit, karttaope-raattorit, mittausmiehet tai vastaavat henkilöt)	42
		Mittausryhmä kalustoineen	92

2 MITTAUSRYHMÄN KULJETUSKUSTANNUKSET TYÖKOHTEESEEN

Mittausryhmän kuljetuskustannukset työkohteeseen	22 €/käyntikerta

3 TYÖ- JA TARVEAINEET VELOITETTAVISSA TÖISSÄ

Työ- ja tarveaineet	Laskutus kulutuksen mukaan

23 § Tonttijaon laatimismaksun muuttaminen / AK

VD/8617/02.03.00.00/2020
AK/KJ/RP

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.10.2017 § 24 muuttanut tonttijaon laatimismaksua. Yleisestä kustannustason noususta johtuen taksa on tarkoituksenmukaista päivittää. Samalla maksun perusteita on ajantasaistettu teknisen kehityksen ja lainsäädännön muutoksia vastaaviksi.

Tonttijako on suunnitelma asemakaavassa osoitetun rakennuskorttelin alueen jakamiseksi tontteihin. Asemakaavojen toteuttaminen edellyttää tonttijakojen suunnittelemista ja laatimista.

Tonttijaon laatimismaksua on muutettu viimeksi kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 2.10.2017 § 24. Maksu on tullut voimaan 1.1.2018. Asemakaavan yhteydessä laadittavasta tonttijaosta perittävä maksu on tullut voimaan samalla päätöksellä.

Tonttijako voidaan laatia erillisenä tai asemakaavassa. Tonttijaossa suunnitellut tontit muodostetaan sen jälkeen rakentamis- ja kiinnityskelpoisiksi kiinteistöiksi lohkomistoimituksella. Tontin lohkomismaksu määrätään kiinteistötoimitusmaksutaksassa, jonka muuttamisesta kaupunginvaltuusto on viimeksi päättänyt 13.11.2017 § 6. Kiinteistötoimitusmaksutaksan muuttamista esitetään erikseen kaupunkisuunnittelulautakunnan ja edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 ja 82 §:ien mukaan kunnalla on oikeus periä maanomistajalta tai -haltijalta tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset, jos tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut.

Kaupungin omistamalleen maalle hakemista erillisistä tai asemakaavan yhteydessä laadituista tonttijaoista ei ole peritty laatimismaksua tontinsaajilta tontinluovutuksen yhteydessä.

Vuonna 2019 erillisiä tonttijakoja ja tonttijaon muutoksia laadittiin 92 kpl. Asemakaavan yhteydessä laadittiin 39 tonttijakoa. Tonttijaoissa suunniteltiin yhteensä 256 uutta tonttia. Erillisen tonttijaon laadinnan kestoajan mediaani maanomistajan hakemuksesta tonttijaon hyväksymispäivään oli 52 vrk. Vuoden 2019 suoritemääriin vaikutti kuitenkin suuresti MATTI tietojärjestelmän käyttöönotto, joka vei huomattavasti aikaa operatiiviselta toiminnalta. Tänä vuonna elokuun loppuun mennessä erillisiä tonttijakoja ja tonttijaon muutoksia oli laadittu 88 kpl ja samana aikana asemakaavan yhteydessä oli laadittu 24 tonttijakoa.

Vuonna 2019 maksutuloja tonttijaoista saatiin yhteensä 147 000 euroa. Vuoden 2019 maksutulokertymään vaikutti kuitenkin suuresti jo edelläkin mainittu MATTI tietojärjestelmän käyttöönotto. Tänä vuonna elokuun loppuun mennessä maksutuloja tonttijaoista oli saatu 115 000 euroa, joten tämän vuoden maksutulokertymä tonttijakojen laatimisen osalta noussee viime vuotta suuremmaksi.

Tonttijaon laatimismaksun tekninen rakenne esitetään säilytettäväksi pääosin samana kuin nyt voimassa olevassa taksassa. Taksaan esitetään lisättäväksi lainsäädännön muutoksista johtuen maininta 3D-tonttijakojen laatimista varten. Erillispientalojen, paritalojen, rivitalojen tai autopaikkojen korttelialueelle tehtävän tonttijaon tai tonttijaon muutoksen maksutaksaa esitetään korotettavaksi noin 5 %. Asuinkerrostalojen, liike-, toimisto- tai toimitilarakennusten, teollisuus- tai varastorakennusten, erityisasumisen tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten, yleisten rakennusten tai

erityisalueen tonttien korttelialueelle tehtävän tonttijaon tai tonttijaon muutoksen maksua ei esitetä korotettavaksi. Näiden kahden maksun osalta on tehty vertailuja neljän muun kaupungin (Helsinki, Espoo, Turku ja Tampere) taksoihin ja todettu, että Vantaan taksa on näihin verrattuna jo korkea.

Tonttijaon, joka laaditaan kiinteistörekisterilain 3 §:n mukaisen päätöksen edellyttämänä sisältäen yhden asuinrakennustontin, maksua esitetään korotettavaksi noin 15 %.

Maksussa on eri hinnat erilliselle tonttijaolle ja asemakaavan yhteydessä laaditulle tonttijaolle. Jälkimmäisen tiedottamiskustannukset sisältyvät asemakaavan laatimisesta perittävään maksuun. Asemakaavan yhteydessä laadittavasta tonttijaosta perittävää maksua esitetään korotettavaksi 10 %.

Maksussa on oma kohta ennakkolaskennasta. Kiinteistökaupan tai rakennushankkeen nopeuttamiseksi on usein tarpeen tehdä ennakkolaskenta tulevan tontin rajoista ja muodostajakiinteistöjen osapinta-aloista. Ennakkolaskentakarttaa maanomistaja voi käyttää mm. kauppakirjan liitekarttana. Tehtyä ennakkolaskentaa hyödynnetään varsinaista tonttijakoa laadittaessa. Ennakkolaskennan maksua esitetään korotettavaksi noin 7 %.

Tonttijakojen laatiminen on viranomaistoimintaa, joten siitä perittävät maksut ovat verottomia. Ennakkolaskenta ei ole viranomaistoimintaa, joten sen hintaan lisätään arvonlisävero.

Mikäli tonttijakojen tilaus- ja suoritemäärät pysyvät ensi vuonna tämän vuoden tasolla, voidaan nyt esitettävillä maksutaksan korotuksilla nähdä olevan 5 - 7 % korottava vaikutus ensi vuoden tonttijaoista saataviin maksutuloihin.

Voimassa olevan hallintosäännön luvun 10 § 1 kohdan 4 mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään vahvistaa liitteen mukainen maksu tonttijaon laatimisesta voimaan tulevaksi 1.1.2021.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maksu tonttijaon laatimisesta 1.1.2021
- Voimassa oleva maksu tonttijaon laatimisesta

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 0400-850 237
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunnan x.xx.2020 § xx päättämä.

Maksu tonttijaon laatimisesta

1 §

Jos erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut, on Vantaan kaupungille suoritettava seuraavat maksut (maankäyttö- ja rakennuslaki 59 § ja 82 §):

1. Erillispientalojen, paritalojen, rivitalojen tai autopaikkojen korttelialueelle tehtävä tonttijako tai tonttijaon muutos, joka sisältää korkeintaan kaksi tonttia:

   Perusmaksu 1150 euroa, jokaiselta lisätontilta 260 euroa.

2. Asuinkerrostalojen, liike-, toimisto- tai toimitilarakennusten, teollisuus- tai varastorakennusten, erityisasumisen tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten, yleisten rakennusten tai erityisalueen tonttien korttelialueelle tehtävä tonttijako tai tonttijaon muutos, joka sisältää korkeintaan kaksi tonttia:

   Perusmaksu 2 200 euroa, jokaiselta lisätontilta 260 euroa.

3. Tonttijako, joka laaditaan kiinteistörekisterilain 3 §:n mukaisen päätöksen edellyttämänä sisältäen yhden asuinrakennustontin:

   800 euroa. Tontin on oltava rekisteröitävissä tonttijaon saatua lainvoiman.

4. 3D-tonttijaosta sekä poikkeuksellisen suuritöisestä tonttijaosta peritään maksu kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan. Suuritöiseksi katsotaan myös sellainen tonttijako, joka suunnitellaan, lasketaan ja/tai piirretään hakijan pyynnöstä uudestaan.

Maksu voidaan periä etukäteen. Mikäli tonttijako tai tonttijaon muutos ei tule voimaan asiakkaasta riippumattomasta syystä, maksu palautetaan.

Mikäli tonttijako tai tonttijaon muutos ei tule voimaan asiakkaasta riippuvasta syystä, peritään siihen asti kertyneet kustannukset.

2 §

Asemakaavan yhteydessä laadittavasta tonttijaosta peritään asemakaavan laatimiskorvauksen lisäksi seuraavat maksut:

1. Tonttijako tai tonttijaon muutos, joka sisältää korkeintaan kaksi tonttia:

   Perusmaksu 1 100 euroa, jokaiselta lisätontilta 260 euroa.

2. Poikkeuksellisen suuritöisestä tonttijaosta peritään maksu kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan.

3 §

Ennakkolaskenta:

1. Maanomistajan pyynnöstä tehtävä ehdotus siitä, miten tontti voidaan jakaa. Ennakkolaskentakarttaa voi käyttää mm. kauppakirjan liitekarttana.

   160 euroa (+ alv 24 %)

2. Kolmiulotteisesta ennakkolaskennasta tai poikkeuksellisen suuritöisestä ennakkolaskennasta peritään maksu työaikakorvaukseen ja yleiskustannuskorvaukseen perustuvan kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.10.2017 § 24 päättämä.

Maksu tonttijaon laatimisesta

1 §
Jos erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut, on Vantaan kaupungille suoritettava seuraavat maksut (maankäyttö- ja rakennuslaki 59 § ja 82 §):

1. Erillispientalojen, paritalojen, rivitalojen tai autopaikkojen korttelialueelle tehtävä tonttijako tai tonttijaon muutos, joka sisältää korkeintaan kaksi tonttia:

   Perusmaksu 1100 euroa, jokaiselta lisätontilta 250 euroa.

2. Asuinkerrostalojen, liike-, toimisto- tai toimitilarakennusten, teollisuus- tai varastorakennusten, erityisasumisen tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten, yleisten rakennusten tai erityisalueen tonttien korttelialueelle tehtävä tonttijako tai tonttijaon muutos, joka sisältää korkeintaan kaksi tonttia:

   Perusmaksu 2 200 euroa, jokaiselta lisätontilta 250 euroa.

3. Tonttijako, joka laaditaan kiinteistörekisterilain 3 §:n mukaisen päätöksen edellyttämänä sisältäen yhden asuinrakennustontin:

   700 euroa. Tontin on oltava rekisteröitävissä tonttijaon saatua lainvoiman.

4. Poikkeuksellisen suuritöisestä tonttijaosta peritään maksu kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan. Suuritöiseksi katsotaan myös sellainen tonttijako, joka suunnitellaan, lasketaan ja/tai piirretään hakijan pyynnöstä uudestaan.

Maksu voidaan periä etukäteen. Mikäli tonttijako tai tonttijaon muutos ei tule voimaan asiakkaasta riippumattomasta syystä, maksu palautetaan.

Mikäli tonttijako tai tonttijaon muutos ei tule voimaan asiakkaasta riippuvasta syystä, peritään siihen asti kertyneet kustannukset.

2 §
Asemakaavan yhteydessä laadittavasta tonttijaosta peritään asemakaavan laatimiskorvauksen lisäksi seuraavat maksut:

1. Tonttijako tai tonttijaon muutos, joka sisältää korkeintaan kaksi tonttia:

   Perusmaksu 1 000 euroa, jokaiselta lisätontilta 250 euroa.

2. Poikkeuksellisen suuritöisestä tonttijaosta peritään maksu kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan.

3 §
Ennakkolaskenta:

1. Maanomistajan pyynnöstä tehtävä ehdotus siitä, miten tontti voidaan jakaa. Ennakkolaskentakarttaa voi käyttää mm. kauppakirjan liitekarttana.

   150 euroa (+ alv 24 %)

2. Jos ennakkolaskenta on poikkeuksellisen suuritöinen, peritään maksu työ-aikakorvaukseen ja yleiskustannuskorvaukseen perustuvan kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan.

24 § Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle tonttijaon hyväksymisestä tehdystä valituksesta / korttelin 86029 tontit 8, 9 ja 10 / AK

VD/3562/10.01.00.00/2020
AK/KJ/RP

Alueen maanomistajat ovat hakeneet tonttijakoa, mikä mahdollistaisi alueen jakamisen kolmeksi tontiksi. Toimitusinsinööri laati 27.5.2020 tonttijakoehdotuksen nro 10430. Ehdotus oli nähtävillä 9.-22.6.2020. Valituksen tekijät jättivät muistutuksen 15.6.2020. Kaupungingeodeetti hyväksyi tonttijakoehdotuksen 1.9.2020. Päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeudelle, joka pyytää lausuntoa. Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta antaa kaupungin lausunnon.

Muistutuksen tekijät esittävät muistutuksessaan, että tulevien tonttien tulisi rajoittua suoraan katualueeseen ja että uusia tontteja tehtäisiin vain kaksi kappaletta. Muistuttajat viittaavat kulkuyhteyksien järjestämisen osalta MRA 37 §:n 1 momenttiin. Muistuttajat esittävät myös, että kolmen uuden tontin tekemisellä kierrettäisiin alueen asemakaavan AO-korttelialueita koskevia määräyksiä. Lisäksi muistuttajat esittävät, että tonttijakokartassa osoitettu ajoyhteys tontille 10 rajapisteiden 999 ja 72 välillä tulisi olemaan häiritsevä ja hyvin lähellä viereistä rakennusta sekä vaarantaa kiinteistön 92-404-3-313 puolella sijaitsevan kaivon.

Alueen asemakaava nro 860300 on tullut voimaan 28.7.2004. Tonttijakoalue kuuluu erillispientalojen (AO) -korttelialueeseen 86029, jossa rakennustehokkuus on 0,2. Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavamääräysten mukaan yksiasuntoisia rakennuksia ja tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Asemakaavassa ei ole kyseiselle korttelialueelle osoitettu tonteille mitään minimikokovaatimuksia.

MRA 37 §:n mukaan tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. MRA 37 §:n 2 momentin mukaan lainkohdan 1 momentin 1 kohtaa ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena mainitussa kohdassa tarkoitetun tontin kautta. MRA 37§:n 2 momentin nojalla kulkuyhteys voidaan siis laillisesti järjestää kadulta rasitteena yhden tontin kautta kahdelle tontille.

Korttelissa 86029 on toteutettu aiemminkin nyt päätettävän tonttijaon kanssa samanlainen yhden tilan jakaminen kolmeksi tontiksi, joista yhdelle tontille ajoyhteys on osoitettu rasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta.

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla voidaan todeta, että nyt laadittava tonttijako noudattaa alueen AO-korttelille asetettuja määräyksiä sekä on ajoyhteyden osalta MRA 37 §:n mukainen. Muistuttajien omistama rakennus kiinteistöllä 92-404-3-313 ei sijaitse poikkeavan lähellä rajaa, vaan viiden metrin päässä rajasta, joten rajan viereen osoitettavan ajoyhteyden tontin 9 läpi tontille 10 ei voida myöskään katsoa aiheuttavan poikkeavaa häiriötä kiinteistölle 92-404-3-313. Myöskään kaivon sijainti kiinteistön 92-404-3-313 puolella ei ole este rasitetien osoittamiselle rajan tuntumaan.

Kaupungingeodeetti hyväksyi tonttijakoehdotuksen siten, että toinen osoitettu kulkuyhteys tulevalle tontille 10 tontin 8 kautta poistetaan tonttijaosta. Tonttijako on laadittu voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen, ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

Kaupungingeodeetti päätti 1.9.2020 § 39 hyväksyä tonttijaon muutosehdotuksen nro 10430.

Naapurikiinteistön omistajat ovat valittaneet kaupungingeodeetin päätöksestä hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunkia antamaan lausunnon valituksen johdosta 20.11.2020 mennessä.

Kaupungingeodeetti ehdottaa, että hallinto-oikeudelle annetaan liitteenä olevan esityksen mukainen lausunto.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen mukainen kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto valituksesta, joka on tehty korttelin 86029 uusien tonttien 8, 9 ja 10 tonttijaon nro 10430 hyväksymispäätöksestä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valitusasiassa 21767/03.04.04.04.16/2020
- Valitus/Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
- Tonttijako nro 10430, hyväksymispäätös
- Tonttijakokartta: tonttijako nro 10430
- Muistutus nähtävillä olleesta tonttijaosta nro 10430
- Ote asemakaavasta ja pohjakartasta
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Asemakaavan nro 860300 kaavamääräykset

Täytäntöönpano: Helsingin hallinto-oikeus/lainkäyttösihteeri, kaupunkimittaus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 0400-850 237
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

VIITE Lausuntopyyntönne 21767/03.04.04.04.16/2020

ASIA **Lausunto tonttijaon hyväksymisestä tehdystä valituksesta / korttelin 86029 tontit 8, 9 ja 10, Vantaan kaupungin Nikinmäen kaupunginosa**

LAUSUNNON ANTAJA

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta
Kielotie 28, 01300 Vantaa

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Vantaan kaupungingeodeetin päätös 1.9.2020 § 39 (VD/3562/10.01.00.00/2020) / Tonttijaon nro 10430 hyväksyminen korttelin 86029 tonteille 8, 9 ja 10

VANTAAN KAUPUNGIN VAATIMUKSET

Valitus kokonaisuudessaan tulee hylätä.

PERUSTELUT

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta uudistaa kaiken asiassa aikaisemmin esitetyn.

Alueen maanomistaja on hakenut tonttijakoa, mikä mahdollistaisi alueen jakamisen kolmeksi tontiksi. Toimitusinsinööri laati 27.5.2020 tonttijakoehdotuksen nro 10430. Ehdotus oli nähtävillä 9.-22.6.2020. Valituksen tekijät jättivät muistutuksen 15.6.2020. Kaupungingeodeetti hyväksyi tonttijaon muutosehdotuksen 1.9.2020. Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeudelle, joka pyysi lausuntoa Vantaan kaupungilta. Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta antaa kaupungin lausunnon.

Valituksen tekijät jättivät tonttijakoehdotuksesta muistutuksen 15.6.2020. Muistutuksessa tuotiin esiin, että tulevien tonttien tulisi rajoittua suoraan katualueeseen ja että uusia tontteja tehtäisiin vain kaksi kappaletta. Muistuttajat viittasivat kulkuyhteyksien järjestämisen osalta MRA 37 §:n 1 momenttiin. Muistuttajat esittivät myös, että kolmen uuden tontin tekemisellä kierrettäisiin alueen asemakaavan AO-korttelialueita koskevia määräyksiä. Lisäksi muistuttajat esittivät, että tonttijakokartassa osoitettu ajoyhteys tontille 10 rajapisteiden 999 ja 72 välillä tulisi olemaan häiritsevä ja hyvin lähellä viereistä rakennusta sekä vaarantaa muistuttajien omistaman kiinteistön puolella sijaitsevan kaivon.

Alueen asemakaava nro 860300 on tullut voimaan 28.7.2004. Tonttijakoalue kuuluu erillispientalojen (AO) -korttelialueeseen 86029, jossa rakennustehokkuus on 0,2.

Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavamääräysten mukaan yksiasuntoisia rakennuksia ja tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Asemakaavassa tai asemakaavamääräyksissä ei ole kyseiselle korttelialueelle osoitettu tonteille mitään minimikokovaatimuksia.

MRA 37 §:n mukaan tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. MRA 37 §:n 2 momentin mukaan lainkohdan 1 momentin 1 kohtaa ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena mainitussa kohdassa tarkoitetun tontin kautta. MRA 37§:n 2 momentin nojalla kulkuyhteys voidaan siis laillisesti järjestää kadulta rasitteena yhden tontin kautta kahdelle tontille.

Korttelissa 86029 on toteutettu aiemminkin nyt päätettävän tonttijaon kanssa samanlainen yhden tilan jakaminen kolmeksi tontiksi, joista yhdelle tontille ajoyhteys on osoitettu rasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta. Ajoyhteyden osoittaminen ja toteuttaminen rasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta on normaali, lainmukainen ja hyvin yleisesti käytetty kulun järjestämisen tapa asemakaava-alueilla.

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla voidaan todeta, että nyt laadittu tonttijako noudattaa alueen AO-korttelille asetettuja määräyksiä sekä on ajoyhteyden osalta MRA 37 §:n mukainen. Tonttijakoa laadittaessa on siis noudatettu MRL 79 §:n säännöstä siitä, että asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Muistuttajien omistama rakennus kiinteistöllä 92-404-3-313 ei sijaitse poikkeavan lähellä rajaa, vaan viiden metrin päässä rajasta, joten rajan viereen osoitettavan ajoyhteyden tontin 9 läpi tontille 10 ei voida myöskään katsoa aiheuttavan poikkeavaa häiriötä kiinteistölle 92-404-3-313. Myöskään kaivon sijainti kiinteistön 92 404 3 313 puolella ei ole este rasitetien osoittamiselle rajan tuntumaan.

Kaupungingeodeetti hyväksyi 1.9.2020 tonttijakoehdotuksen siten, että toinen osoitettu kulkuyhteys tulevalle tontille 10 tontin 8 kautta poistettiin tonttijaosta. Tonttijako on laadittu alueen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja noudattaen maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:n 4 momenttia, jossa edellytetään, että tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

Nyt Helsingin hallinto-oikeudelle tehdyssä valituksessa mainitaan, että tonttijako ei noudattaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 pykälää, jossa todetaan, että tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. Valittajat tuovat valituksessa esiin, että tonttijakopäätöksessä ei edelleenkään olisi tällaista erityistä syytä osoitettu ja tästä syystä valittajat vastustavat ko. tonttijakoa koskien kiinteistöä 92-401-4-127 (tulevat tontit 8,9,10). Valittajat pyytävät valituksessaan muuttamaan tonttijakoa siten, että jako

tapahtuu kuten muutkin alueen tontit 2kpl tai siten, että kaikki tontit rajoittuvat katualueeseen.

Vantaan kaupunki katsoo, että valittajat tulkitsevat MRL 37 §:ää virheellisesti. MRL 37§:n 1 momentin 1 kohdassa mainittu erityinen syy viittaa nimenomaisesti siihen tilanteeseen, jos kulkuyhteys tontille osoitetaan muun yleisen alueen kautta. Tällainen muu yleinen alue voi olla esimerkiksi asemakaavan mukaisesti muodostettu puistoalue. Tässä tonttijaossa ei kuitenkaan kulkuyhteyttä ole osoitettu muun yleisen alueen kautta, joten erityisen syyn vaatimus on tässä tapauksessa perusteeton. Sen sijaan tonttijakoa laatiessa on noudatettu MRL 37 §:n 2 momenttia, jossa todetaan nimenomaisesti, että edellä 1 momentin 1 kohtaa ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena mainitussa kohdassa tarkoitetun tontin kautta.

Myös vaatimus tonttijaon muuttamisesta tapahtumaan kuten muut alueen tontit korkeintaan 2 kpl tai siten, että kaikki tontit rajoittuisivat katualueeseen, on perusteeton. Edelläkin jo mainittuun MRL 37 §:n 2 momenttiin viitaten kaikkien tonttien ei tarvitse rajoittua suoraan katualueeseen. Lisäksi kuten edellä on jo mainittu, on korttelissa 860300 toteutettu jo aiemminkin samanlainen yhden tilan jakaminen kolmeksi tontiksi, joista yhdelle tontille ajoyhteys on osoitettu rasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta. Tämä aiempi sekä nyt laadittu tonttijako noudattavat täysin voimassa olevan asemakaavan määräyksiä. Lisäksi nyt laadittu tonttijako on tehty noudattaen MRL 37 §:n 1 momentin 2 kohdan säännöstä siitä, että tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

Valituksessa mainitaan, että kyseessä oleva tonttijako ei noudattaisi Nikinmäki 1B asemakaavan 860300 korttelialueen 86029 mukaista AO-aluetta koskevia määräyksiä ja muuttaa kohteen tiheän AP asuinpientalojen korttelialueeksi, joka vaatisi asemakaavamuutoksen.

Edelläkin jo mainittujen seikkojen valossa sekä asemakaavamääräyksiin viitaten voidaan todeta, että nyt laadittu tonttijako noudattaa kaikkia asemakaavassa erillispientalojen AO-korttelialueelle osoitettuja määräyksiä. Nyt laadittava tonttijako ei luonnollisestikaan muuta aluetta AP-asuinpientalojen korttelialueeksi, vaan voimassa ovat edelleen asemakaavan AO-korttelialuetta koskevat määräykset.

Valituksessa on lisäksi mainittu, että voimassa olevasta asemakaavasta näkyisi se, että vastaavia tonttijakoja on toteutettu ilman muihin tontteihin kohdistuvia rasitteita, jotka mahdollistavat järkevän tontille johtavan kulkuyhteyden kunnossapidon ja noudattaen Vantaan yleiskaavan YK0048 2020 mukaista rakentamista "alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja palveluita. Täydentämis- ja uudisrakentamisen tulee noudattaa olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä ja rakentamistapoja". Lisäksi valituksessa mainitaan, että tiheän teollisen rakentamisen malli poikkeaa

yleiskaavan mukaisesta ohjeesta "täydentämis- ja uudisrakentamisen tulee noudattaa olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä ja rakentamistapoja"

Alueen voimassa olevan asemakaavan Nikinmäki 1B nro 860300 nojalla on kaavan AO-korttelialueilla laadittu lukuisia sellaisia tonttijakoja, joissa kulkuyhteys on osoitettu rasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta. Tällainen tonttijako on myös aiemmin tehty nyt hyväksytyn tonttijaon kanssa samassa korttelissa 86029. Se, järjestetäänkö kulkuyhteys suoraan kadulta esimerkiksi kirvesvarren avulla vaiko kulkurasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta on aina tapauskohtaista harkintaa ja tässä harkinnassa otetaan huomioon mm. MRL 37 §:n 1 momentin 2 kohta, jonka mukaan tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista. Tässä tonttijaossa tontit on muodostettu kooltaan ja suuruudeltaan sekä kulkuyhteysjärjestelyiltään sellaisiksi, että ne palvelisivat kaavan mukaista rakentamista mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla.

Valituksessa mainitut viittaukset Vantaan yleiskaavaan YK0048 2020 ovat vailla perusteita kahdestakin syystä. Ensinnäkin kyseinen yleiskaava, josta viittaukset on poimittu, ei ole vielä lainvoimainen. Kyseinen yleiskaava ei ole vielä edennyt edes kaupunginhallituksen käsittelyyn eikä täten myöskään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Lisäksi MRL 42 §:n kolmannen momentin mukaan yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Valituksessa ei ole tuotu esille mitään sellaista, mikä antaisi aihetta kaupungingeodeetin päätöksen muuttamiseen. Tonttijako on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

VANTAAN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

MUUTOSPYYNTÖ

24.9.2020

Helsingin hallinto-oikeus
helsinki.hao@oikeus.fi
Radanrakentajantie 5

0520 Helsinki

Hyvä vastaanottaja,

Muutospyyntö koskien 1.9.2020 päivättyä päätöstä VD/3562/10.01.00.00/2020 ja sen tonttijakoa koskien

Kaupunginosa: 86 NIKINMÄKI
Kortteli: 86029
Tonttinumero 8,9,10
Tonttijaon numero: 10430
Tonttijaon tyyppi: Tonttijako
Asemakaavan numero: 860300
Asemakaavan nimi: Nikinmäki

Ei noudata maankäytön perusasetusta MRA:n 37 §pykälää, jossa todetaan, että Tonttijako on laadittava siten, että:

Jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys.

Päätöksessä ei edelleenkään ole tällaista erityistä syytä osoitettu ja tästä syystä vastustamme ko. tonttijakoa koskien 401-4-127 (8,9,10) ja pyydämme muuttamaan sen siten, että jako tapahtuu kuten muutkin alueen tontit 2kpl tai siten, että kaikki tontit rajoittuvat katualueeseen.

Kyseessä oleva tonttijako Nikinmäki 1B asemakaavan860300 korttelialue 86029 mukaista AO koskevia määräyksiä ja muuttaa kohteen tiheän AP asuinpientalojen korttelialueeksi, joka vaatisi asemakaavamuutoksen.

Katsomme, että tässä tai muussa tiheän teollisen rakentamisen malli poikkeaa yleiskaavan mukaisesta ohjeesta "Täydentämis- ja uudisrakentamisen tulee noudattaa olemassa olevan

ympäristön ominaispiirteitä ja rakentamistapoja" verrattuna muuhun alueella vallitsevaan rakentamiseen, ettei tonttijakoa pidä tällaisena toteuttaa.

Saamassamme muistutuksen vastauksessa syyksi on esitetty, että "korttelissa on toteutettu aiemminkin vastaavia tonttijakamisia". Emme kuitenkaan katso tämän olevan MRA:n 37 §pykälän mukainen erityinen syy. Voimassa olevasta asemakaavasta näkyy myös se, että vastaavia tonttijakoja on toteutettu ilman muihin tontteihin kohdistuvia rasitteita, jotka mahdollistavat järkevän tontille johtavan kulkuyhteyden kunnossapidon ja noudattaen Vantaan yleiskaavan YK0048 2020 mukaista rakentamista "alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja palveluita. Täydentämis- ja uudisrakentamisen tulee noudattaa olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä ja rakentamistapoja".

Ystävällisesti

Vantaalla 24.9.2020

Kaupunkiympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja tilat/Kaupunkimittaus
Kaupungingeodeetti Junttila Kimmo

Tonttijakoehdotuksen nro 10430 hyväksyminen

Nikinmäen kaupunginosan korttelin 86029 (uudet tontit 8, 9 ja 10) tonttijakoehdotus nro 10430 on ollut 9.-22.6.2020 julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39 §:n mukaisesti.

Tonttijakoalueen rajanaapurikiinteistön omistajat ovat tehneet tonttijakoehdotuksesta muistutuksen. Muistutuksen tekijät esittävät muistutuksessaan, että tulevien tonttien tulisi rajoittua suoraan katualueeseen ja että uusia tontteja tehtäisiin vain kaksi kappaletta. Muistuttajat viittaavat kulkuyhteyksien järjestämisen osalta MRA 37 §:n 1 momenttiin. Muistuttajat esittävät myös, että kolmen uuden tontin tekemisellä kierrettäisiin alueen asemakaavan AO-korttelialueita koskevia määräyksiä. Lisäksi muistuttajat esittävät, että tonttijakokartassa osoitettu ajoyhteys tontille 10 rajapisteiden 999 ja 72 välillä tulisi olemaan häiritsevä ja hyvin lähellä viereistä rakennusta sekä vaarantaa kiinteistön puolella sijaitsevan kaivon.

Alueen asemakaava nro 860300 on tullut voimaan 28.7.2004. Tonttijakoalue kuuluu erillispientalojen (AO) -korttelialueeseen 86029, jossa rakennustehokkuus on 0,2. Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavamääräysten mukaan yksiasuntoisia rakennuksia ja tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Asemakaavassa ei ole kyseiselle korttelialueelle osoitettu tonteille mitään minimikokovaatimuksia.

MRA 37 §:n mukaan tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. MRA 37 §:n 2 momentin mukaan lainkohdan 1 momentin 1 kohtaa ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena mainitussa kohdassa tarkoitetun tontin kautta. MRA 37§:n 2 momentin nojalla kulkuyhteys voidaan siis laillisesti järjestää kadulta rasitteena yhden tontin kautta kahdelle tontille.

Korttelissa 86029 on toteutettu aiemminkin nyt päätettävän tonttijaon kanssa samanlainen yhden tilan jakaminen kolmeksi tontiksi, joista yhdelle tontille ajoyhteys on osoitettu rasitteena katuun rajoittuvan tontin kautta.

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla voidaan todeta, että nyt laadittava tonttijako noudattaa alueen AO-korttelille asetettuja määräyksiä sekä on ajoyhteyden osalta MRA 37 §:n mukainen. Muistuttajien omistama rakennus kiinteistöllä ei sijaitse poikkeavan lähellä rajaa, vaan viiden metrin päässä rajasta, joten rajan viereen osoitettavan ajoyhteyden tontin 9 läpi tontille 10 ei voida myöskään katsoa aiheuttavan poikkeavaa häiriötä kiinteistölle . Myöskään kaivon sijainti kiinteistön puolella ei ole este rasitetien osoittamiselle rajan tuntumaan. Nyt laaditulle tonttijaolle on lain mukaiset edellytykset ja että se on laadittu noudattaen voimassa olevan asemakaavan määräyksiä.

Toinen osoitettu kulkuyhteys tulevalle tontille 10 tontin 8 kautta poistetaan tonttijaosta. Lopullisesti ajoyhteydet tonteille määritetään tonttien lohkomistoimituksessa.

Päätös: Päätän hyväksyä Nikinmäen kaupunginosan korttelin 86029 (tonttijakotontit 8, 9 ja 10) tonttijakoehdotuksen nro 10430 siten että toinen osoitettu kulkuyhteys tulevalle tontille 10 tontin 8 kautta poistetaan tonttijaosta. Tonttijako on laadittu voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen, ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

Liitteet: Tonttijakokartta

Päiväys Vantaa 01.09.2020

Allekirjoitus

Nimen selvennys Junttila Kimmo

Virka-asema Kaupungingeodeetti

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus, tiedoksi saantitodistuksella: muistutuksen tekijä

Tämä päätöspöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika: 2.9.-1.10.2020

Paikka: Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi

Kaupunkiympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja tilat/Kaupunkimittaus
Kaupungingeodeetti Junttila Kimmo

Valitusosoitus

Päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta** kirjallisella valituksella, joka valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen on annettava taikka lähetin välityksellä tai postitse taikka sähköpostitse toimitettava **Helsingin hallinto-oikeudelle, osoite Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki, sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi** viimeistään ennen virka-ajan päättymistä kolmantenakymmenentenä (30) päivänä päätöksen tiedoksisaantipäivästä.

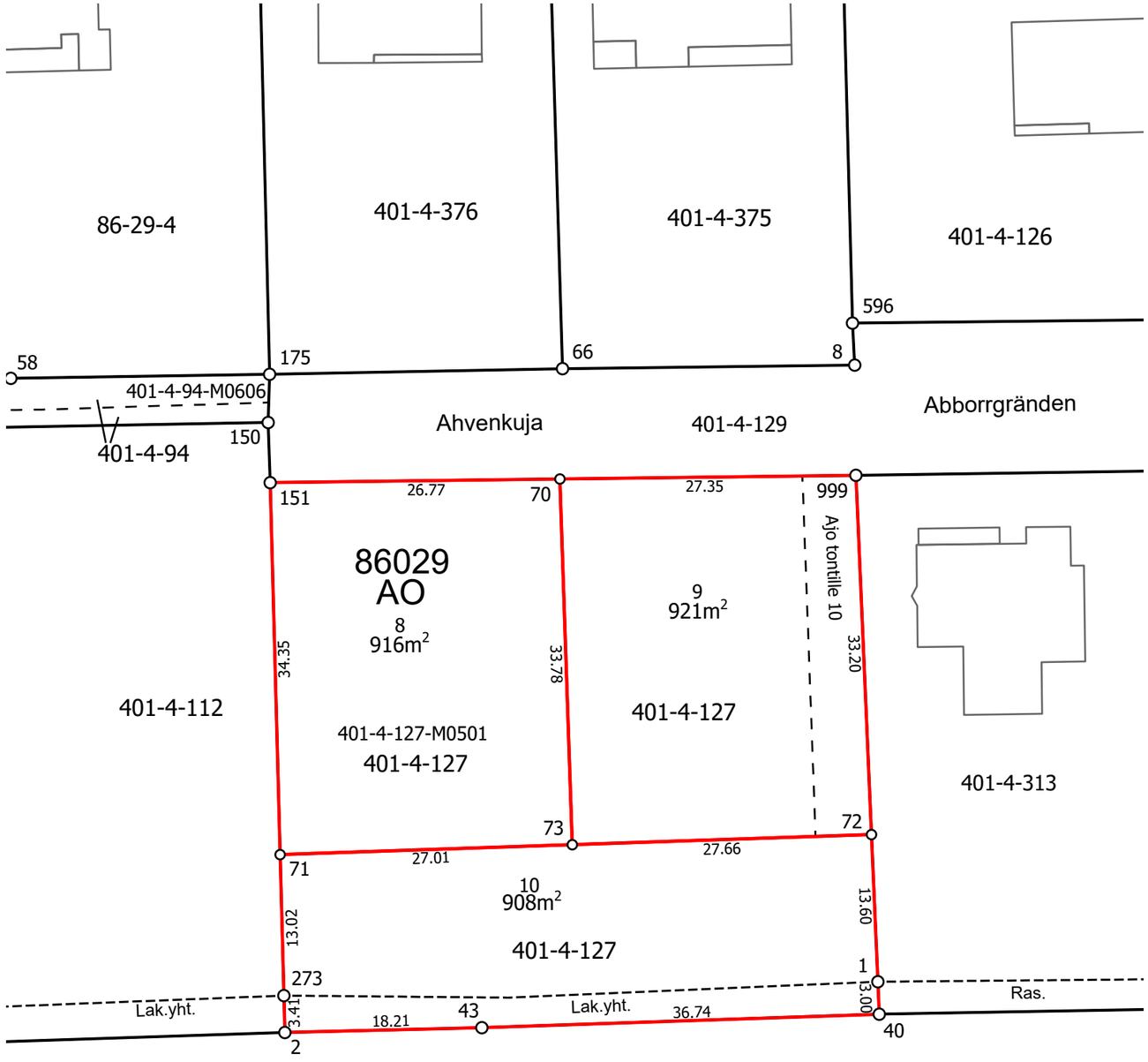
Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmä on valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen allekirjoitettava ja sen oheen liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava. Valituskirjelmästä on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen. Valituskirjelmässä on mainittava valittajan, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 260 euroa.



VANTAAN KAUPUNKI **1:500** **Tonttijako** **10430**
VANDA STAD **Tomtindelning**

Kaupunginosa Stadsdel	86 NIKINMÄKI 86 NISSBACKA
Kortteli Kvarter	86029
Tontit Tomterna	8, 9 ja 10
Asemakaava Detaljplan	860300 / 28.7.2004
Tonttijaon laatinut Tomtindelningen uppgjordes av	Simojoki Pekka (Maanmittausteknikko)
Kaupungingeodeetti hyväksynyt Godkänd av stadsgeodeten	Kimmo Junttila 1.9.2020 § 39

TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMTBILDNING

Tontti Tomt	Pinta-ala m2 Areal m2	Kiinteisto / Fastighet Määräala / Outbrutet område	Osat m2 Delarna m2
8	916	92-401-4-127-M501	916
9	921	92-401-4-127	921
10	908	92-401-4-127	747
		Lak.yht.	161
		Upphävd. samf.	

KOORDINAATTILUETTELO / KOORDINATFORTECKING
Koordinaattijärjestelmä / Koordinatsystem ETRS-GK25

Piste Punkt	I/Ö	P/N
1	25507661,428	6693819,944
2	25507606,642	6693815,258
40	25507661,558	6693816,947
43	25507624,844	6693815,703
70	25507632,054	6693866,359
71	25507606,204	6693831,681
72	25507660,839	6693833,532
73	25507633,199	6693832,596
151	25507605,286	6693866,023
273	25507606,551	6693818,664
999	25507659,400	6693866,702

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 16.6.2020
Dn:o VD/3562/10.01.00.00/2020

MUISTUTUS

15.6.2020

Vantaan Kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 1100
01030 Vantaan kaupunki

Hyvä vastaanottaja,

Muistutus ja muutospyyntö koskien 9.6.2020-22.6.2020 kuulutusta ja sen tonttijaosta koskien

Kaupunginosa: 86 NIKINMÄKI
Kortteli: 86029
Tonttinumero 8,9,10
Tonttijaon numero: 10430
Tonttijaon tyyppi: Tonttijako
Asemakaavan numero: 860300
Asemakaavan nimi: Nikinmäki

Ei noudata maankäytön perusasetusta MRA:n 37 §pykälää, jossa todetaan, että Tonttijako on laadittava siten, että:

Jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys.

Kuulutuksessa ei ole tällaista erityistä syytä osoitettu ja tästä syystä vastustamme ko. tonttijakoa koskien 401-4-127 (8,9,10) ja pyydämme muuttamaan sen siten, että jako tapahtuu kuten muutkin alueen tontit 2kpl tai siten, että kaikki tontit rajoittuvat katualueeseen.

Olettamuksemme syyksi tonttijaon tekemiseksi ilman yhteyttä ajotielle on kiertää Nikinmäki 1B asemakaavan 86029 mukaista AO koskevia määräyksiä ja rakentaa alueelle tiheä AP asuinpientalojen korttelialue, joka vaatisi asemakaavamuutoksen.

Katsomme, että tässä tai muussa tiheän teollisen rakentamisen malli poikkeaa alueen muusta rakentamisesta niin merkittävästi ettei tonttijakoa pidä tällaisena toteuttaa.

Lisäksi Tonttijaon alustava rasitemalli ”Ajo tontille”, mallilla pyritään kiertämään alueen rakennusoikeuden määritystä. Kuulutuksen ohjeellinen rasite piirros osoittaa myös tontin kulkuyhteyksien hoitamisen haasteellisuuden talviaikana sekä mahdollisena pelastustienä tontille 10, 401-4-127. Lisäksi mahdollinen ajoyhteys tontille 10, pisteiden 999 ja 72 välillä tulee olemaan hyvin lähellä viereistä rakennusta ja häiritsevä, sekä vaarantamaan luvanvaraisesti rakennetun kaivon, joka sijaitsee pisteiden 999-72 välissä. Jos hyväksytte tonttijaon kolmeen ja asuinpientalojen korttelialueen mukaisen kaupallisen samanmuotoisen rakentamisen tälle alueelle, tulisi myös kulkutiet rajoittua katualueeseen.

Ystävällisesti

Vantaalla 15.6.2020

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
860300	04.06.2003	93/61-62, 94/61-62

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 86, Nikinmäki

NIKINMÄKI 1B

Asemakaava
Katu- ja virkistyalueet.
Asemakaavan muutos
(Ent. Korso I rakennuskaava.)
Korttelit 86004 - 86043 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit 3001-3002,3007,3012-3014,3017, 3020, 3025-3029,3031-3032,3034-3042, M 3043, PTK 3003,3005, Y 3007-3008, 3016,3018,3030 ja 3033 sekä tie-, maatalous- ja puistoalueet.)

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 86, Nissbacka

Kv 25.08.2003

NISSBACKA 1B

Detaljplan
Gatu- och rekreationsområde.
Ändring av detaljplanen
(Den gamla byggnadsplanen Korso I.)
Kvarteren 86004 - 86043 samt gatu-, rekreations-, trafik- och specialområden.
(Kvarteren 3001-3002,3007,3012-3014, 3017,3020, 3025-3029,3031-3032, 3034-3042, M3043, PTK 3003,3005, Y 3007-3008,3016,3018,3030 och 3033 samt väg-, jordbruks- och parksområden i den detaljplan som upphävs.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AKR Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AKR- kortteleita 86026 ja 86028 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa asuintaloja, joissa on enintään kaksi asuntoa päällekkäin.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila.

Korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa enintään 10 % sallitusta kerrosalasta autosuojia ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia porras-, varasto-, huolto-, askartelu- ym. tiloja.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 30% tontin rakennusoikeudesta.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms tiloja, kuitenkin enintään 10% tontin kerrosalasta.

Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava pääkerroksen alapuolelle sijoitettavan tilan lisäksi riittävillä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluiskia.

Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Alueelle on hyväksyttävä kortteleittain rakentamisohjeet ennen rakennuslupakäsittelyä.

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asunto.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikkaa/asunto

AO Erillispientalojen korttelialue.

AO-kortteleita 86004-86005, 86009 - 86016, 86018- 86023, 86025, 86027, 86030 - 86042 ja osaa kortteleita 86017, 86024 ja 86029 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia.

Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta.

Lahdentiehen rajoittuville tonteille saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle piharakennuksia ja muita melulta suojaavia rakenteita. Rakennusten vähimmäisetäisyys katu- tai liikennealueista on 4m.

Alueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asuntoa kohti enintään 40 k-m2 autosuojia ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu- ym tiloja.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 30% tontin rakennusoikeudesta.

Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla rakennusalan estämättä.

Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikkaa/asunto

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AKR Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus.

För AKR-kvarteren 86026 och 86028 gällande bestämmelser:

På området får uppföras bostadshus med högst två bostäder ovanpå varandra.

Varje bostad skall ha en till bostaden ansluten utevistelseplats, som på ett ändamålsenligt sätt skall vara skyddad mot insyn.

På kvartersområdet får utöver den i stadsplanen angivna våningsytan, dock högst 10 % av den uppföras garage och utanför bostaden belägna trapp-, förråds-, service-, hobby- och dylika utrymmen som betjänar boendet.

På området får totalt högst 30% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

På tomten får utan hinder av i stadsplanen angiven byggnadsrätt dessutom byggas fö r invånarna avsedda gemensamma service-, rekreations- o.dyl. utrymmen, dock högst till 10% av tomtens våningsyta.

På tomterna i sluttningen skall lutningen beaktas, utom i det utrymme som placeras under huvudvåningen, med tillräckliga till terrängen anpassade stödmurar, så att det inte uppstår utfyllda slänter som dåligt passar ihop med landskapet.

På tomterna skall reserveras möjlighet för avfallssortering och för egenhändig kompostering.

För området skall kvartersvis godkännas bygganvisningar före bygglovsbehandlingen.

Åtminstone 1 st. lättåtkomliga cykelplatser / bostad skall reserveras.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser/bostad

AO Kvartersområde för fristående småhus.

För AO-kvarteren 86004-86005, 86009-860016, 86018-86023, 86025, 86027, 86030-86042 och del av kvateren 86017, 86024, 86029 gällande bestämmelser:

På området får uppföras bostadsbyggnader med en bostad.

På tomten får högst två bostadshus byggas.

På tomter som gränsar till Lahtisvägen får gårdsbyggnader och andra konstruktioner som skyddarmot buller byggas utanför byggnadsytan. Byggnaderna skall vara på minst 4 m. avstånd från gatu- eller trafikområden.

På området får utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan per bostad byggas högst 40 m2-vy utanför bostaden för bilskjul och förråd, service-, hobby- e.d. utrymmen.

På området får totalt högst 30% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Befintliga byggnader får renoveras utan hinder av byggnadsytan på sätt som motsvarar nybyggandet.

På tomterna skall reserveras möjlighet för avfallssortering och för egenhändig kompostering.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser/bostad

AOR	Erillispientaloryhmien korttelialue.	Kvartersområde för grupper av fristående småhus.
	AOR-korttelei ta 86006 - 86008 ja osaa korttelista 86017 koskevia määräyksiä:	För AOR- kvarteren 86006 - 86008 och del av kvarteret 86017 gällande bestämmelser:
	Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia.	På området får uppföras bostadsbyggnader med en bostad.
	Tontille saa rakentaa useita asuinrakennuksia.	På tomten får flera bostadshus byggas.
	Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava pääkerroksen alapuolelle sijoitettavan tilan lisäksi riittävillä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluiskia.	På tomterna i sluttningen skall lutningen beaktas, utom i det utrymme som placeras under huvudvåningen, med tillräckliga till terrängen anpassade stödmurar, så att det inte uppstår utfyllda slänter som dåligt passar ihop med landskapet.
	Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 30% tontin rakennusoikeudesta.	På området får totalt högst 30% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.
	Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 10 m2 suuruisen lasikuistin.	Utöver byggrätten får man på varje bostäd bygga en glasveranda om högst 10 m2.
	Alueelle on hyväksyttävä kortteleittain rakentamisohjeet ennen rakennuslupakäsittelyä.	För området skall kvartersvis godkännas bygganvisningar före bygglovsbehandlingen.
	Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.	På tomterna skall reserveras möjlighet för avfallssortering och för egenhändig kompostering.
	Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asunto.	Åtminstone 1 st. lättåtkomliga cykelplatser / bostad skall reserveras.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 autopaikkaa/asunto	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bilplatser/bostad
AOT	Erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus och byggnader för ickemiljöstörande industri.
	AOT-aluetta korttelissa 86024 koskevia määräyksiä:	För AOT-området i kvarteren 86024 gällande bestämmelser:
	Tontille saa sijoittaa joko erillispientaloja tai ympäristöä häiritsemättömiä teollisuusrakennuksia.	På tomten får man bygga fristående småhus eller sådana industribyggnader som inte är störande för omgivningen.
	Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia.	På området får uppföras bostadsbyggnader med en bostad.
	Tontille saa rakentaa useita asuinrakennuksia.	På tomten får flera bostadshus byggas.
	Alueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asuntoa kohti enintään 40 k-m2 autosuojia ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu- ym tiloja.	På området får utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan per bostad byggas högst 40 m2-vy utanför bostaden för bilskjul och förråd, service-, hobby- e.d. utrymmen.
	Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.	På tomterna skall reserveras möjlighet för avfallssortering och för egenhändig kompostering.
	Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville.	På kvartersområdet får inte placeras anläggning som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gas, ånga, os, vibration, buller eller tung trafik eller av andra orsaker medför fara för hälsan eller andra betydande olägenheter för dem som bor eller vistas i närheten.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 autopaikkaa/asunto Teollisuusrakennusten autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bilplatser/bostad Behovet av parkeringsplatser i samband med industribyggnaderna avgörs i bygglovet.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för allmänna byggnader.
	Y- korttelia 86043 koskevia määräyksiä:	För Y- kvarteret 86043 gällande bestämmelser:
	Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.	På området får byggas för fastighetens skötsel nödvändig bostad.
	Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Behovet av bilplatser avgörs i samband med bygglovet.
YOS	Opetus- ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader för undervisning och social verksamhet.
	YOS-aluetta korttelissa 86029 koskevia määräyksiä:	För YOS-området i kvarteret 86029 gällande bestämmelser:
	Alueelle saa rakentaa toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja.	På området får för verksamheten oundgängliga bostäder byggas.
	Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Behovet av bilplatser avgörs i samband med bygglovet.
TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.	Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
	TY-aluetta korttelissa 86024 koskevia määräyksiä:	För TY-området i kvarteren 86024 gällande bestämmelser:
	Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville.	På kvartersområdet får inte placeras anläggning som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gas, ånga, os, vibration, buller eller tung trafik eller av andra orsaker medför fara för hälsan eller andra betydande olägenheter för dem som bor eller vistas i närheten.
	Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Behovet av bilplatser avgörs i samband med bygglovet.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
LT	Yleisen tien alue.	Område för allmän väg.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
EV	Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
	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.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
86	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
NIKIN	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
86043	Korttelin numero.	Kvartersnummer.

PITKÄSIIMA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
4000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
$^{2}/_{3\ k}$ II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
$I_{u}{}^{1}/_{2}$	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan lasketttavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
km	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin.	Byggnadsyta där kiosk får placeras.
a	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
mav	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen väestönsuojan.	Byggnadsyta där underjordiskt skyddsrum får placeras.
35dBA/m	Rakennusalan raja, jonka puoleisten asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän osoittama dBA.	Gräns för byggnadsyta mot vilken sida bostadsrummens ytterhölje skall ha till minst i beteckningen angivet dBA uppgående ljudisoleringen mot vägtrafikbuller.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
vk	Ohjeellinen leikkikenttä.	Riktgivande lekplats.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.	Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.
s	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
sma	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
e	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	Ungefärligt läge för utfart.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
sr	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.
st-2	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tieosuus. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Väg som skall skyddas. Del av område inom viken ett lokalhistoriskt betydelsefullt vägavsnitt är beläget. Angående områdets byggnads- och skötselplaner skall 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.

Kaupunkisuunnitteluyksikkö
Asemakaavoitus

Stadsplaneringsenheten
Detaljplanering

Anitta Pentinmikko
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Mätningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

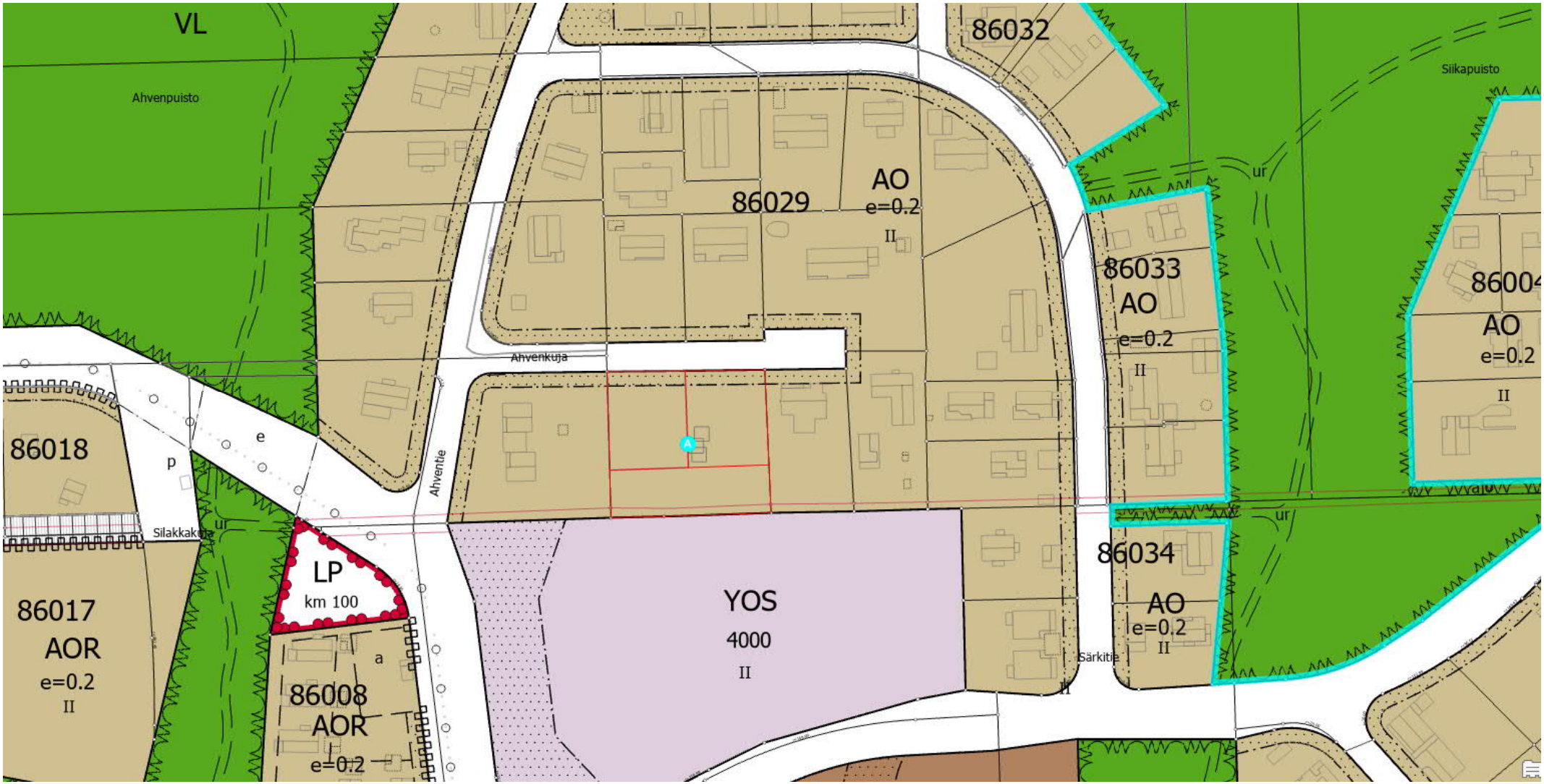
Vantaalla / Vanda 20.08.2003

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

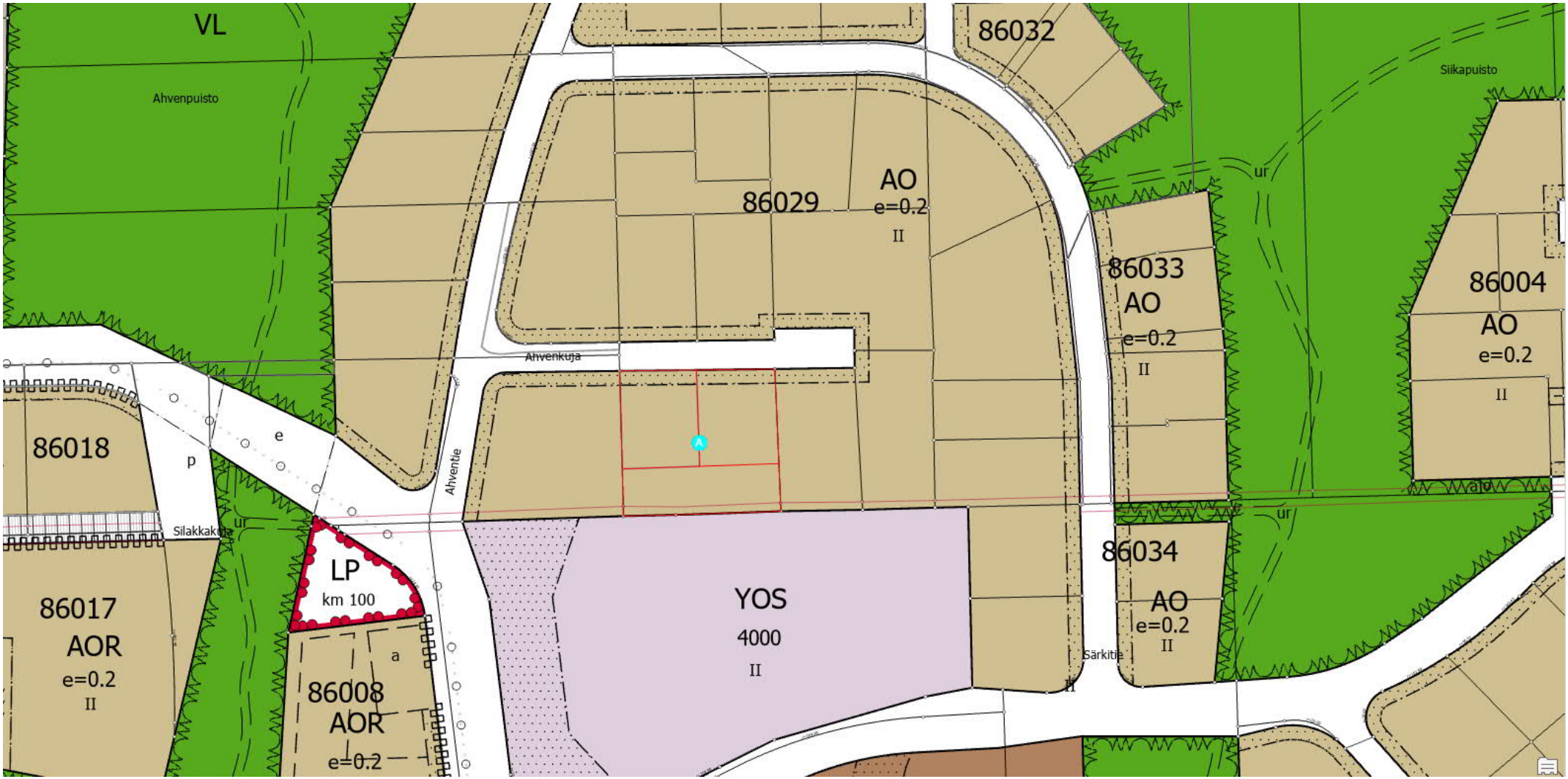
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.08.2003

Godkänd av stadsfullmäktige 25.08.2003

Ote ajantasa-asemakaavasta



Ote ajantasa-asemakaavasta ilman pohjakarttaa



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttatehtien numerot Baskartbladens nummer
860300	04.06.2003	93/61-62, 94/61-62

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 86, Nikinmäki

NIKINMÄKI 1B

Asemakaava
Katu- ja virkistyalueet.
Asemakaavan muutos
(Ent. Korso I rakennuskaava.)
Kortteit 86004 - 86043 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteit 3001-3002,3007,3012-3014,3017, 3020, 3025-3029,3031-3032,3034-3042, M 3043, PTK 3003,3005, Y 3007-3008, 3016,3018,3030 ja 3033 sekä tie-, maatalous- ja puistoalueet.)

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 86, Nissbacka

NISSBACKA 1B

Detaljplan
Gatu- och rekreationsområde.
Ändring av detaljplanen
(Den gamla byggnadsplanen Korso I.)
Kvarteren 86004 - 86043 samt gatu-, rekreations-, trafik- och specialområden.
(Kvarteren 3001-3002,3007,3012-3014, 3017,3020, 3025-3029,3031-3032, 3034-3042, M3043, PTK 3003,3005, Y 3007-3008,3016,3018,3030 och 3033 samt väg-, jordbruks- och parksområden i den detaljplan som upphävs.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJA JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AKR Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AKR- kortteleita 86026 ja 86028 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa asuintaloja, joissa on enintään kaksi asuntoa päällekkäin.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti mitoitusjattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila.

Korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa enintään 10 % sallitusta kerrosalasta autosuojia ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia porras-, varasto-, huolto-, askartelu- ym. tiloja.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 30% tontin rakennusoikeudesta.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms tiloja, kuitenkin enintään 10% tontin kerrosalasta.

Rinnetontteilla on kaltevuudet huomioitava pääkerroksen alapuolelle sijoitettavan tilan lisäksi rinteitä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluiskia.

Tontteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Alueelle on hyväksyttävä kortteleittain rakentamisohjeet ennen rakennuslupakäsittelyä.

Helposti käytettävä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asunto.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikkaa/asunto

AO Erillispientalojen korttelialue.

AO-kortteleita 86004-86005, 86009 - 86016, 86018- 86023, 86025, 86027, 86030 - 86042 ja osaa kortteleita 86017, 86024 ja 86029 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia.

Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta.

Lähinnetiheen rajoittuville tontteille saa rakentaa rakennuslain ulkopuolelle piharakennuksia ja muita melulta suojaavia rakenteita. Rakennusten vähimmäisetäisyys katu- tai liikennealueista on 4m.

Alueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asuntoa kohti enintään 40 k-m2 autosuojia ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu- ym tiloja.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 30% tontin rakennusoikeudesta.

Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla rakennuslain estämättä.

Tontteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikkaa/asunto

AOR Erillispientaloryhmien korttelialue.

AOR-kortteleita 86006 - 86008 ja osaa korttelista 86017 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia.

Tontille saa rakentaa useita asuinrakennuksia.

Rinnetontteilla on kaltevuudet huomioitava pääkerroksen alapuolelle sijoitettavan tilan lisäksi rinteitä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluiskia.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 30% tontin rakennusoikeudesta.

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 10 m2 suuruisen lasikuistin.

Alueelle on hyväksyttävä kortteleittain rakentamisohjeet ennen rakennuslupakäsittelyä.

Tontteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Helposti käytettävä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asunto.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikkaa/asunto

AOT Erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue.

AOT-aluetta korttelissa 86024 koskevia määräyksiä:

Tontille saa sijoittaa joko erillispientaloja tai ympäristöä häiritsemättömiä teollisuusrakennuksia.

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia.

Tontille saa rakentaa useita asuinrakennuksia.

Alueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asuntoa kohti enintään 40 k-m2 autosuojia ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu- ym tiloja.

Tontteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyry-jen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikkaa/asunto
Teollisuusrakennusten autopaikkatarve määritellään ra-kennusluvan yhteydessä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus.

För AKR-kvarteren 86026 och 86028 gällande bestämmelser:

På området får uppföras bostadshus med högst två bostäder ovanpå varandra.

Varje bostad skall ha en till bostaden ansluten utevistelse-plats, som på ett ändamålsenligt sätt skall vara skyddad mot insyn.

På kvartersområdet får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, dock högst 10 % av den uppförda garage och utanför bostaden belägna trapp- förråds-, service-, hobby- och dylika utrymmen som betjänar boendet.

På området får totalt högst 30% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

På tomten får utan hinder av i stadsplanen angivet byggnadsrätt dessutom byggas 10 r /invånarna avsedda gemensamma service-, rekreations- o.dyl. utrymmen, dock högst till 10% av tomtens våningsyta.

På tomtarena i sluttningen skall lutningen beaktas, utom i det utrymme som placeras under huvudvåningen, med tillräckliga till terrängen anpassade stödmurar, så att det inte uppstår utfyllda slänter som olämpligt passar ihop med landskapet.

På tomtarena skall reserveras möjlighet för avfallssortering och för egenhändig kompostering.

Äminstone 1 st. lättåtkomliga cykelplatser / bostad skall reserveras.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser/bostad

Kvartersområde för fristående småhus.

För AO-kvarteren 86004-86005, 86009- 860016, 86018- 86023, 86025, 86027, 86030 -86042 och del av kvarteren 86017, 86024, 86029 gällande bestämmelser:

På området får uppföras bostadsbyggnader med en bostad.

På tomten får högst två bostadshus byggas.

På tomter som gränsar till Lahtisvägen får gårdsbyggnader och andra konstruktioner som skyddarmot buller byggas utanför byggnadsytan. Byggnaderna skall vara på minst 4 m. avstånd från gatu- eller trafikområden.

På området får utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan per bostad byggas högst 40 m2-v utanför bostaden för bilskjul och förråd, service-, hobby- e.d. utrymmen.

På området får totalt högst 30% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Utöver byggrätten får man på varje bostad bygga en glasveranda om högst 10 m2.

För området skall kvartersvis godkännas byggarinvisningar före bygglovsbehandlingen.

Äminstone 1 st. lättåtkomliga cykelplatser / bostad skall reserveras.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser/bostad

Kvartersområde för grupper av fristående småhus.

För AOR- kvarteren 86006 - 86008 och del av kvarteret 86017 gällande bestämmelser:

På området får uppföras bostadsbyggnader med en bostad.

På tomten får flera bostadshus byggas.

På tomtarena i sluttningen skall lutningen beaktas, utom i det utrymme som placeras under huvudvåningen, med tillräckliga till terrängen anpassade stödmurar, så att det inte uppstår utfyllda slänter som olämpligt passar ihop med landskapet.

På området får totalt högst 30% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Befintliga byggnader får renoveras utan hinder av byggnadsytan på sätt som motsvarar nybyggandet.

På tomtarena skall reserveras möjlighet för avfallssortering och för egenhändig kompostering.

Äminstone 1 st. lättåtkomliga cykelplatser / bostad skall reserveras.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser/bostad

Kvartersområde för fristående småhus och byggnader för ickemiljöstörande industri.

För AOT-området i kvarteren 86024 gällande bestämmelser:

På tomten får man bygga fristående småhus eller sådana industribyggnader som inte är störande för omgivningen.

På området får uppföras bostadsbyggnader med en bostad.

På tomten får flera bostadshus byggas.

På området får utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan per bostad byggas högst 40 m2-v utanför bostaden för bilskjul och förråd, service-, hobby- e.d. utrymmen.

På kvartersområdet får inte placeras anläggning som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gas, ånga, os, vibration, buller eller tung trafik eller av andra orsaker medför fara för hälsan eller andra betydande olägenheter för dem som bor eller vistas i närheten.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser/bostad
Behovet av parkeringsplatser i samband med industribyggnaderna avgörs i bygglovet.

Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för allmänna byggnader.
	Y- korttelia 86043 koskevia määräyksiä:	För Y- kvarteret 86043 gällande bestämmelser:
	Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.	På området får byggas för fastighetens skötsel nödvändig bostad.
	Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Behovet av bilplatser avgörs i samband med bygglovet.
YOS	Opetus- ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader för undervisning och social verksamhet.
	YOS-aluetta korttelissa 86029 koskevia määräyksiä:	För YOS-området i kvarteret 86029 gällande bestämmelser:
	Alueelle saa rakentaa toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja.	På området får för verksamheten oundgängliga bostäder byggas.
	Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Behovet av bilplatser avgörs i samband med bygglovet.
TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan lisäksi erityisiä vaatimuksia.	Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
	TY-aluetta korttelissa 86024 koskevia määräyksiä:	För TY-området i kvarteren 86024 gällande bestämmelser:
	Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyry-jen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville.	På kvartersområdet får inte placeras anläggning som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gas, ånga, os, vibration, buller eller tung trafik eller av andra orsaker medför fara för hälsan eller andra betydande olägenheter för dem som bor eller vistas i närheten.
	Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Behovet av bilplatser avgörs i samband med bygglovet.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
LT	Yleisen tien alue.	Område för allmän väg.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
EV	Suojavihera/ue.	Skyddsgrönområde.
	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.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
86 NIKIN 86043	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PITKÄSIIMA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
4000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroskuvan.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
$^{2/3}$ x II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
I $^{1/2}$	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan lasketta-vaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindspalanet för utrymme som inräknas i våningsyta.
e=0,20	Rakennuksen kerrosluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsyta och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
km	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin.	Byggnadsyta där kiosk får placeras.
a	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
ps=1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen väestönsuojan.	Byggnadsyta där underjordiskt skyddsrum får placeras.
35/63 r/a	Rakennusalan raja, jonka puoleisten asuinhuoneiden ulkoikuoren äänieristävyyden teoreettisen vaatiman ominaisäänitason tulee saa olla vähintään merkinnän osoittama dBA.	Gräns för byggnadsyta mot vilken sida bostadsrummens ytterhölje skall ha till minst i beteckningen angivet dBA uppgående ljudisoleringen mot vägtrafikbuller.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
vk	Ohjeellinen leikkikenttä.	Riktgivande lekplats.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.	Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.
	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.
sma	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
	Katu.	Gata.
jpr	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp/1	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Avo-oja.	Öppet dike.
e	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
	Ajoneuvolittymän likimääräinen sijainti.	Ungefärligt läge för utfart.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
sr	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.
st-2	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tiesuus. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Väg som skall skyddas. Del av område inom vilken ett lokalhistoriskt betydelsefullt vägavsnitt är beläget. Angående områdets byggnads- och skötselplaner skall utlåtande av den lokala museimyndigheten skaffas.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin korttelihin 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.

Kaupunkisuunnitteluyksikkö
Asemakaavoitus

Stadsplaneringsenheten
Stadsplanering

Anitta Pentinniikko
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Vantaalla / Vanda 20.08.2003
Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

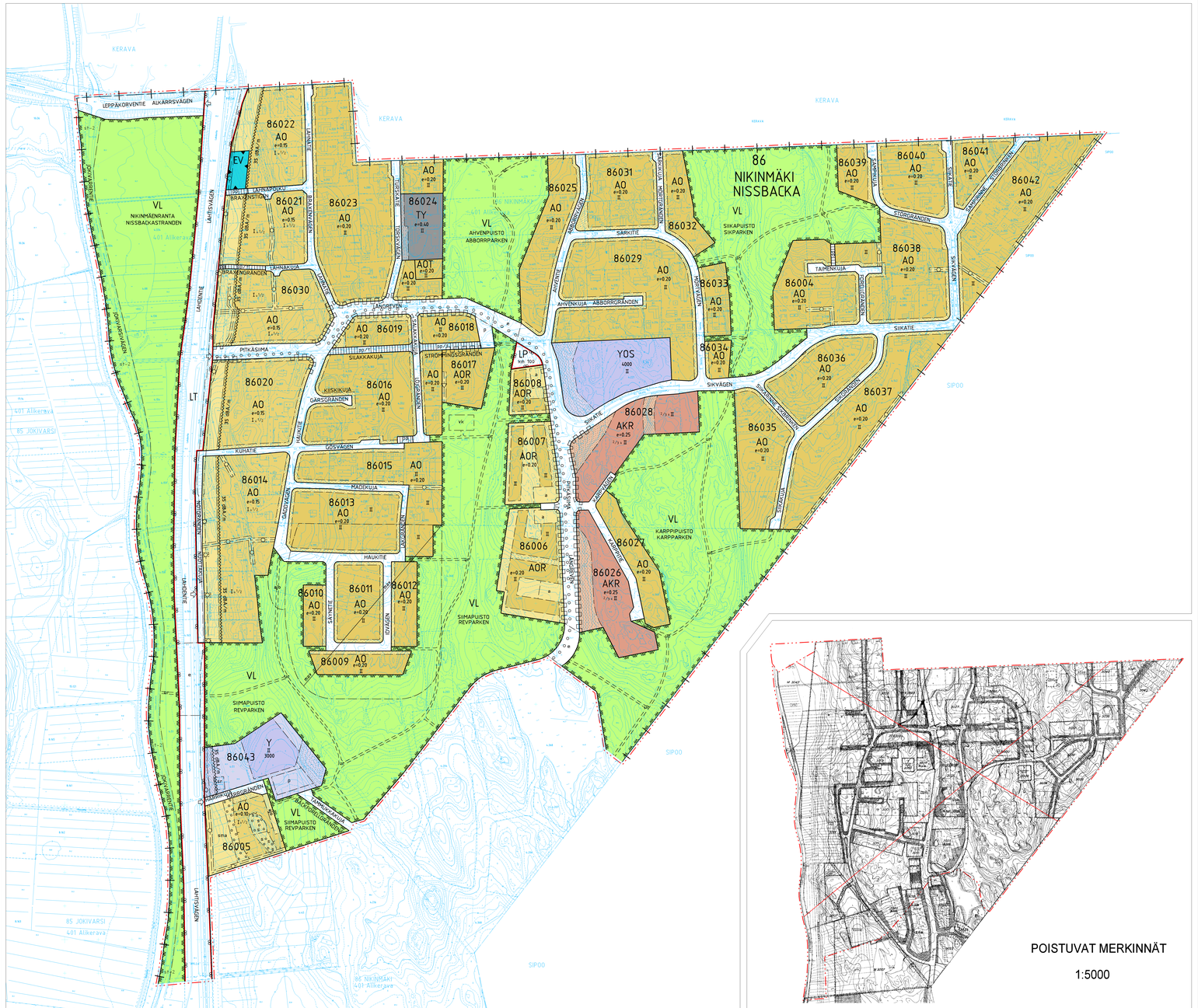
Mätningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.08.2003

Godkänd av stadsfullmäktige 25.08.2003

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2020 / 24 §



digitaalinen pohjakartta 06.10.2003 mukainen

POISTUVAT MERKINNÄT

1:5000

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 13.10.2020
Dnro VD/3562/10.01.00.00/2020

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
HELSINGFORS FÖRVALTNINGSDOMSTOL

Päiväys
13.10.2020

Diaarinumero
21767/03.04.04.04.16/2020

Muutoksenhaunalainen päätös
Vantaan kaupungingeodeetti, 01.09.2020, 39/2020

Valittajat

LAUSUNTOPYYNTÖ

Helsingin hallinto-oikeus pyytää oheisen valituksen johdosta

1) antamaan lausunnon ja

2) toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 20.11.2020.

Merja Suominen
Lainkäyttösihteeri
029 56 42025

25 § **Asolasta tontin 72214/3 myyminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK**

VD/9708/10.00.02.00/2018
AK/JL/MH

Esitetään Asolasta asuntotontin 72214/3 myymistä 1 062 100 euron kauppahinnalla VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Lipstikka, asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 721300) on tullut voimaan 21.1.2015. Asemakaavaehdotuksen kokonaiskerrosalamäärä on 40 180 neliömetriä, mikä vastaa asuntoja noin 1000 asukkaalle. Alueen kokonaispinta-ala noin 10,5 hehtaaria. Alueelle tulee sekä kerrostaloja että pientaloja. Asemakaava-alueen asuntotonttien rakentaminen on lähtenyt liikkeelle vuonna 2015.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016-2019 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 480 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain. **Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 § 9** päätti hyväksyä Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, jonka toimenpiteisiin kuuluu:

- *Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen.*
- *Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.*

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevina vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään tontin 72214/3 varaamista VAV Ara-asunnot Oy:lle.

Tontti 72214/3 sijaitsee Asolan kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2 400 k-m2. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 35

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) varata Asolan korttelin 72214 tontti 3 VAV Ara-asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi,
b) tontin 72214/3 varaus on voimassa 30.6.2020 saakka,
c) tontti luovutetaan varaajalle kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 72214/3 varausaikaa jatkettavaksi noin vuodella eteenpäin.

Hanketta suunniteltiin alun perin normaalina betonikerrostalona. Viime vuonna käynnistettiin puukerrostalovaihtoehdon tutkiminen ko. tontille ja sen suunnittelua on viety eteenpäin syksyn ja talven aikana. Suunnitelmat ovat olleet myös Arassa kommenteilla. VAV Asunnot Oy hakeneet poikkeamislupaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden kasvattamiseksi sekä julkisivumateriaalin muuttamiseksi niin, että osassa julkisivua voi näkyä puumateriaali. Nämä suunnitelmamuutokset ovat hidastaneet hankkeen etenemistä.

Seuraavaksi VAV:lla on tarkoitus saada rakennuslupahakemus valmiiksi ja tuoteosatoimittajan jatkosuunnittelu käyntiin. Puutalotehtaan kapasiteetti on myyty tämän vuoden loppuun, joten realistinen aloitusaikataulu on kevät 2021.

Kaupungin kannalta on tarkoituksen mukaista jatkaa tonttivarausta 31.12.2021 saakka.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 14. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli yhden vuoden. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on päätösvaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Asolan tontin 72214/3 varausaikaa VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2021 saakka.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on käynnistämässä valtion tukemaa vuokra-asuntokohdetta Asolassa tontille 72214/3. VAV on suunnitellut tontille kuusikerroksisen puukerrostalon, johon tulee yhteensä 54 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Rakentaminen alkaa, kun kohteeseen on myönnetty rakennuslupa. ARA:sta on saatu osapäätös 8.9.2020.

Tontti 72214/3 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 400 k-m2. Poikkeamisluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 868 k-m2 (2 400 k-m2+ 868 k-m2= 3 268 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 325 €/k-m2, joten tontin 72214/3 kauppahinnaksi tulee 3268 k-m2 x 325 €/k-m2 = 1 062 100 €. Tontin hinnassa on huomioitu 9 prosentin asemalisä, koska tontti sijaitsee Rekolan juna-aseman läheisyydessä.

Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (3 268 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.

Ostaja on tietoinen tontilla 72214/3 olevista kaapeleista.

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 3.11.2020 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Asolan kaupunginosan korttelin 72214 tontti nro 3 valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 062 100 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 72214/3 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.

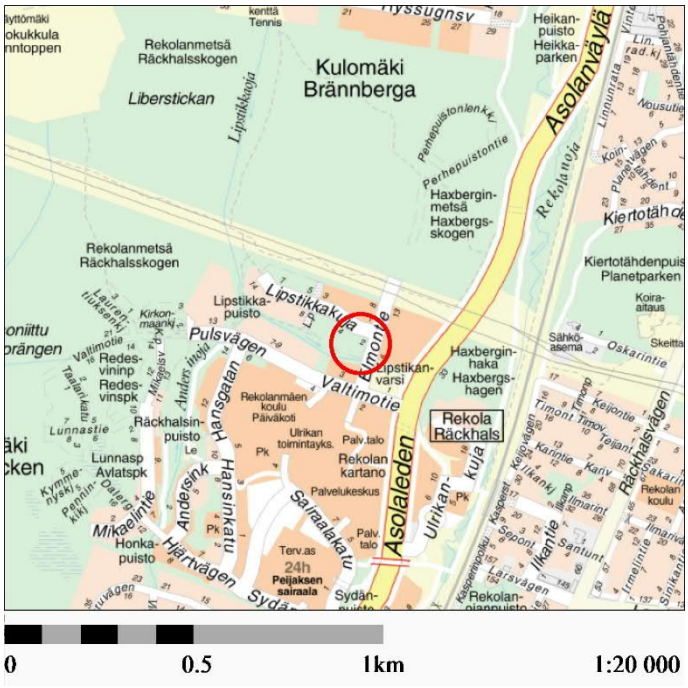
Liitteet:
- kartta tontista 72214/3 myynti
- johtokartta tontista 72214/3 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



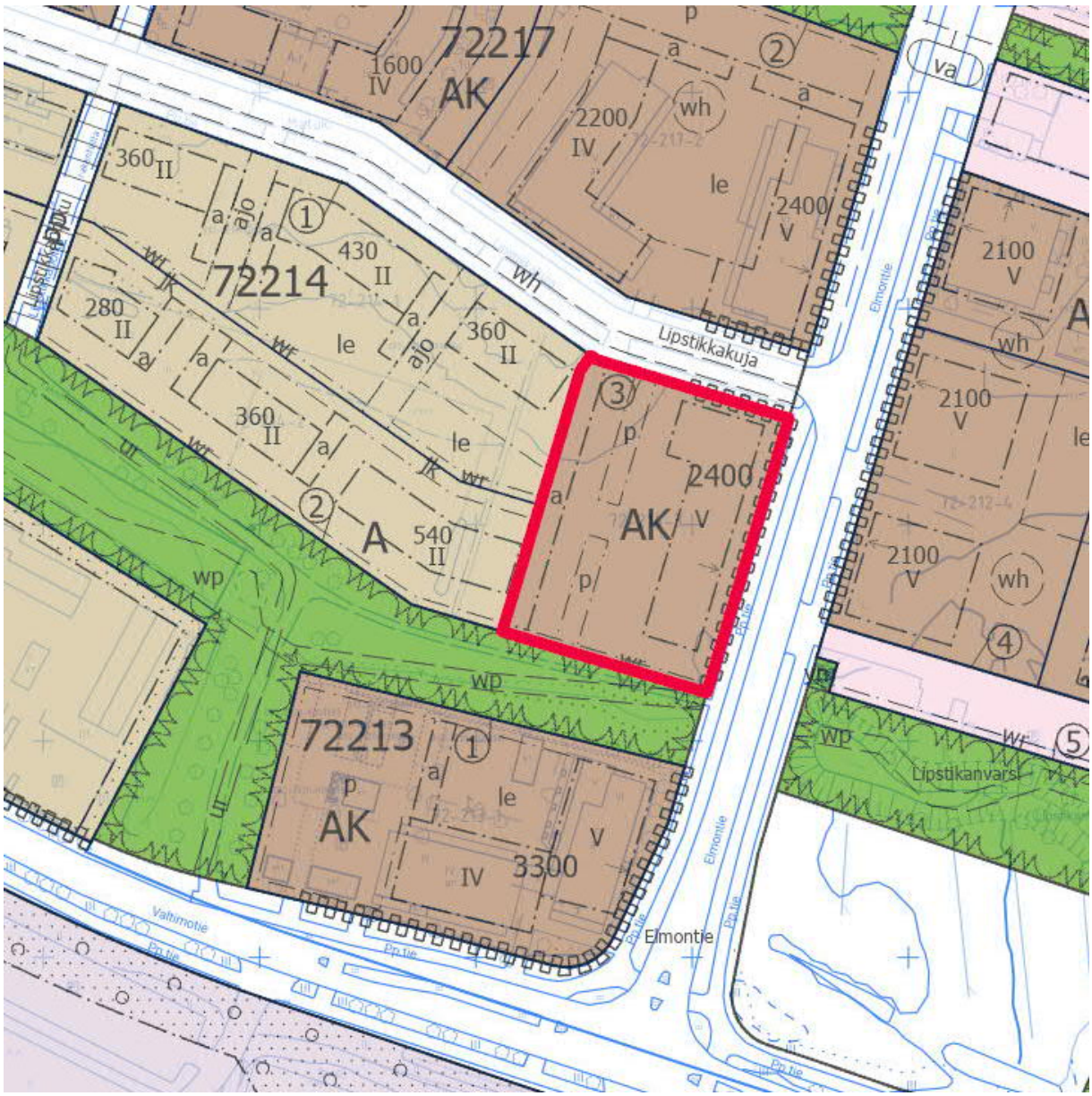
TONTIN MYYMINEN /
VAV Asunnot Oy

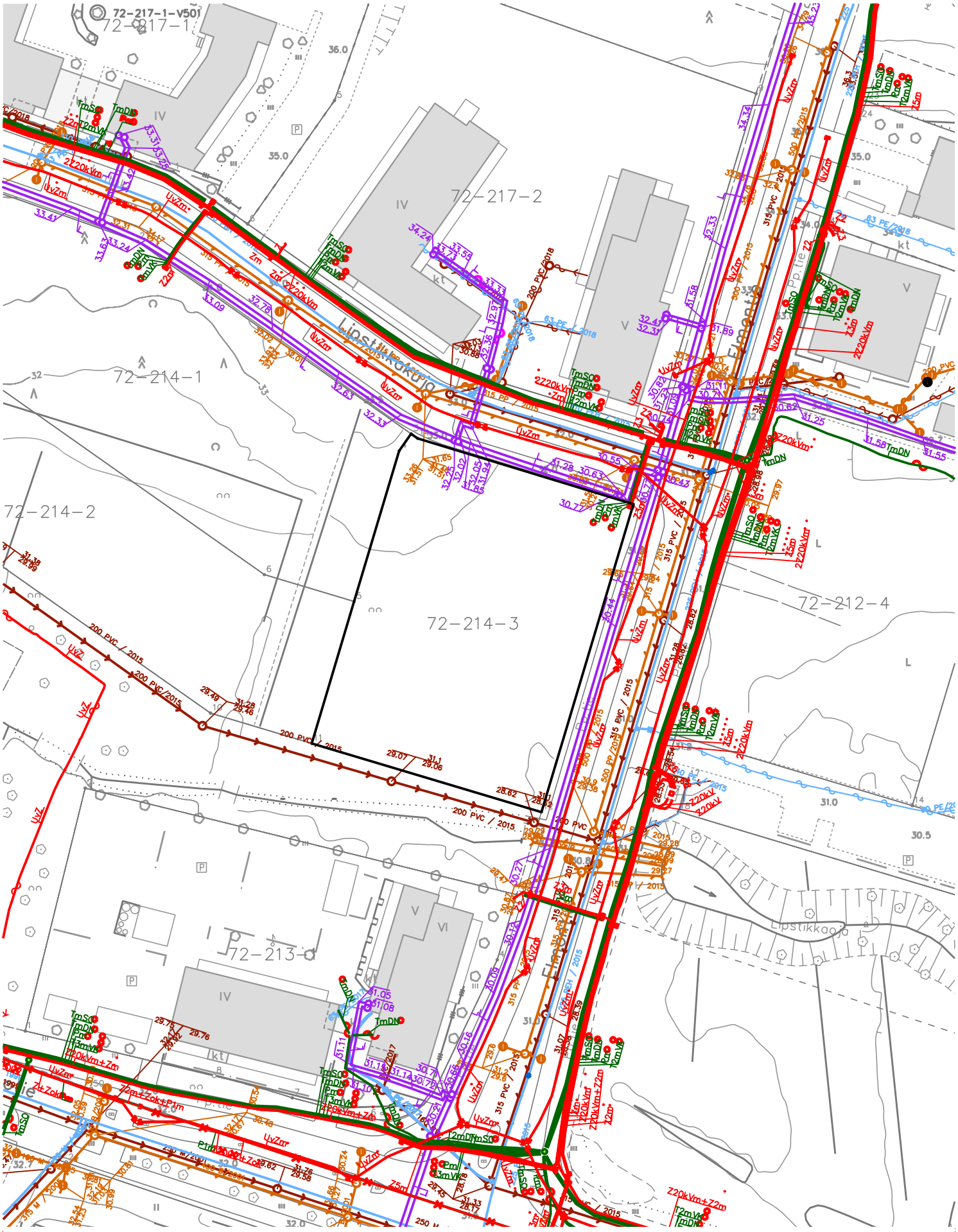
Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kortteli: 72214

Tontti: 3

Pinta-ala 3275 m^2
Rakennusoikeus 2400 k-m^2





Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja tilat
tulosteen laatija

14.10.2020
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

26 § Myyrmäen tontin 15403/2 rakentamisvelvoitteiden määräaikojen jatkaminen / Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö / AK

VD/8515/10.00.02.00/2014
AK/GK/JL/MH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt tontin 15403/2 luovutuksesta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle päätöksellään 2.6.2020 § 20. Päätöksen mukaan tontti luovutetaan voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Alueen rakentamisjärjestyksestä ja -aikatauluista johtuen luovutusehtoihin on kuitenkin syytä lisätä tavanomaista pidempi rakentamisvelvoitteen määräaika. Esitetään tontin 15403/2 kauppakirjan rakentamisvelvoitteeksi, että ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen 2 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontille rakennukset 3,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, sillä ehdolla, että kauppakirja on allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta myönsi 13.3.2017 § 25 tonttivarauksen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle korttelista 15403 yhdelle ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille valtion tukemaa opiskelijoiden vuokra-asuntotuotantoa varten kaupantekohetkellä ARA-tuotantoon sovellettavalla tonttien enimmäishinnalla. Tonttivaraus on ollut voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta. Asemakaavan muutos tuli voimaan 18.10.2017. Kaupunkisuunnittelulautakunta on jatkanut 1.4.2019 § 17 tonttivarausta 31.12.2019 asti ja 9.12.2009 § 24 31.12.2020 asti.

Tonttivaraus perustuu Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun, joka pidettiin 26.11.2014-31.3.2015. Kaupunginhallitus valitsi 14.12.2015 § 31 kilpailun voittajaksi Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymän Oyj:n ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön yhdessä tekemät kaksi kilpailuehdotusta sekä ostotarjoukset.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle varatun korttelin 15403 tontin 2 asuinrakennusoikeus on 5 000 k-m^2 ja liikerakennusoikeus 100 k-m^2. Vuoden 2017 ARA-tontinhinnalla kauppahinnaksi muodostui noin 2,2 M€.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) antoi 7.4.2020 päätöksen, jossa se hyväksyi kohteen rakennussuunnitelmat ja kustannukset. Kohteeseen on tulossa 124 erityisasuntoa opiskelijoille. ARA hyväksyi korkotuettaviksi ja avustettaviksi kustannuksiksi (sis alv:n) enintään 17 173 200 euroa. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr voi aloittaa rakennustyöt välittömästi. Jos rakennustöiden aikana ilmenee muutostarpeita hyväksyttyihin suunnitelmiin tai kustannuksiin taikka käyttötarkoitukseen, ARA:lta on haettava etukäteen hyväksyntä muutoksiin.

Kun kohde on valmis, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n on viimeistään 3 kuukauden kuluessa ilmoitettava ARA:lle hankkeen toteutuneet kustannukset ja vastaava rahoitus. ARA vahvistaa kohteen valmistuttua hyväksyttävät kustannukset enintään toteutuneen suuruisina.

Korttelin 15403 tontti 2 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla 509 €/k-m^2. Tontin hinnassa on huomioitu 15 prosentin asemalisä, koska tontti sijaitsee Myyrmäen juna-aseman läheisyydessä. Näin ollen tonttien kokonaiskauppahinnaksi tulee 509 €/k-m^2 x 5000 km^2 = 2 545 000 €. Tontin hinta on voimassa 31.12.2020 saakka.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan valtion tukemia opiskelijoiden vuokra-asuntojayhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5 000 k-m^2),

kaupungilla on oikeus periä tontista 15403/2 lisäkauppahintaa (509 €/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 (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 15403/2 on myönnetty.

Lisäksi kaupunki luovuttaa korttelin 15403 sisällä olevan AH-tontin (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) korttelin rakentajille. AH-tontit ovat kerrostalojen piha-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta. AH-tontti jaetaan korttelin rakentajille määräosina rakennusoikeuksien suhteessa. AH-tontin osuus sisältyy AK-tontin hintaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 13.3.2017 § 25 mukaan tonttivaraukselle asetetaan tontinvarausehtoja Myyrmäen keskustan hallitun rakentamisen varmistamiseksi. Ehdot tullaan 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.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle Myyrmäen korttelin 15403 tontti 2 valtion tukemaa opiskelijoiden vuokra-asuntotuotantoa varten 2 545 000 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,

b) luovuttaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 5000/15150 suuruisen määräosan korttelin 15403 tontista 5 ja
c) tehdä lopullinen tontin kauppa ja määräosan luovutus, kun Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 ja eräitä yleisiä alueita koskeva toteutussopimus on allekirjoitettu.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa ollut kortteli 15403 on lähdössä rakenteille vielä tämän vuoden puolella. Rakentaminen on suunniteltu vaiheittain siten, että viimeisimmän tontin eli tontin 2 rakentaminen alkaisi arviolta syksyllä 2021.

Viereisten tonttien ja yhteisen piha-alueen rakentaminen on helpompaa, kun kaikki korttelin tontit on myyty tai vuokrattu rakennuttajille, jolloin esimerkiksi erillisiä maankäyttölupia ei tarvita. Tontin 2 myyntipäätös on tehty ja kaupat Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n (HOAS) kanssa on tarkoitus tehdä syksyllä 2020.

Kaupunginhallituksen hyväksymien tuottajamuotoisten asuntotonttien ja erityispalvelutonttien luovutusehtojen (5.3.2018 § 19) mukaisesti tontteja luovutettaessa kauppakirjaan kirjataan rakentamisvelvoite-ehto, jonka mukaan ”tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta”.

Hoas on pyytänyt kaupungilta rakentamisvelvoiteaikaan muutosta siten, että tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyö 2 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Edellä mainittujen syiden takia tontin kauppakirjaan on perusteltua kirjata yleistä käytäntöä pidempi aloittamismääräaika. Tarkoituksenmukaista on myös tässä vaiheessa antaa rakentamisvelvoitteeseen vuoden lisäaika.

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 3.11.2020 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään että tontin 15403/2 kauppakirjan rakentamisvelvoitteeksi kirjataan, että ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen 2 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan kiinteistölle rakennukset 3,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, sillä ehdolla, että kauppakirja on allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat -palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1 Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

27 § Suostumuksen antaminen kiinteistön edelleen luovutukseen / Vehkala / Taloturva Group Oy (entinen Pohjolan LVIturva Oy) perustettavan yhtiön lukuun / AK

VD/8861/10.00.02.00/2020
AK/JSa

Esitetään suostumuksen antamista Kiinteistö Oy Härkähaankuja 5:lle rakennetun kiinteistön myymisestä kolmannelle osapuolelle ennen kauppakirjassa sovitun ehdon täyttymistä.

Vantaan kaupunki on myynyt 10.3.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla LVIturva Group Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun tontin 92–25–97–3 Myllymäestä. Sittemmin on perustettu kiinteistö Oy, Härkähaankuja 5, joka omistaa kyseisen kiinteistön sekä sillä olevan rakennuksen.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti on teollisuus-, liike ja toimisto rakennusten korttelialueen (TK) tontin korttelista 25097, tontin nro 3.
Tontin pinta-ala on 2600m2 ja rakennusoikeus 1134 k-m2. Tontille on rakennettu 1384 suuruinen teollisuuskiinteistö. Sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

Kauppakirjan kohdassa 3. sovittiin toimintavelvoitteesta, jonka mukaan yhtiö sitoutuu toimimaan rakennetussa kiinteistössä kolme (3) vuoden ajan rakennuksen käyttöönotosta. Toimintavelvoiteaika päättyy 1.8.2021

Sopimuksen osapuoli Taloturva Group Oy (entinen LVIturva Group Oy) on hakeutunut yrityssaneeraukseen 16.9.2020. Saneerauksen tavoitteena on sopeuttaa toimintaa ja saneeraus hakemuksessa nähtiin kriittisenä toimitilojen luopumisen onnistumisen.

Yhtiö on pyytänyt kirjallisesti, että Vantaan kaupunki antaa suostumuksensa kiinteistön myymisestä kolmannelle osapuolelle, 10 kuukautta ennen toimintavelvoiteajan päättymistä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 27

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki antaa suostumuksensa Kiinteistö Oy Härkähaankuja 5:lle kiinteistön, 92–25–97–3 Myllymäki, myymisestä kolmannelle osapuolelle, 10 kuukautta ennen toimintavelvoiteajan päättymistä.

Käsittely:
Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti teknisenä korjauksena päätösesityksen otsikon loppuosan muotoon: “Taloturva Group Oy (entinen LVIturva Group Oy) perustettavan yhtiön lukuun”.

Päätös:
Hyväksyttiin korjattu esitys.

Liite: Kartta kiinteistö 92–25–97–3

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

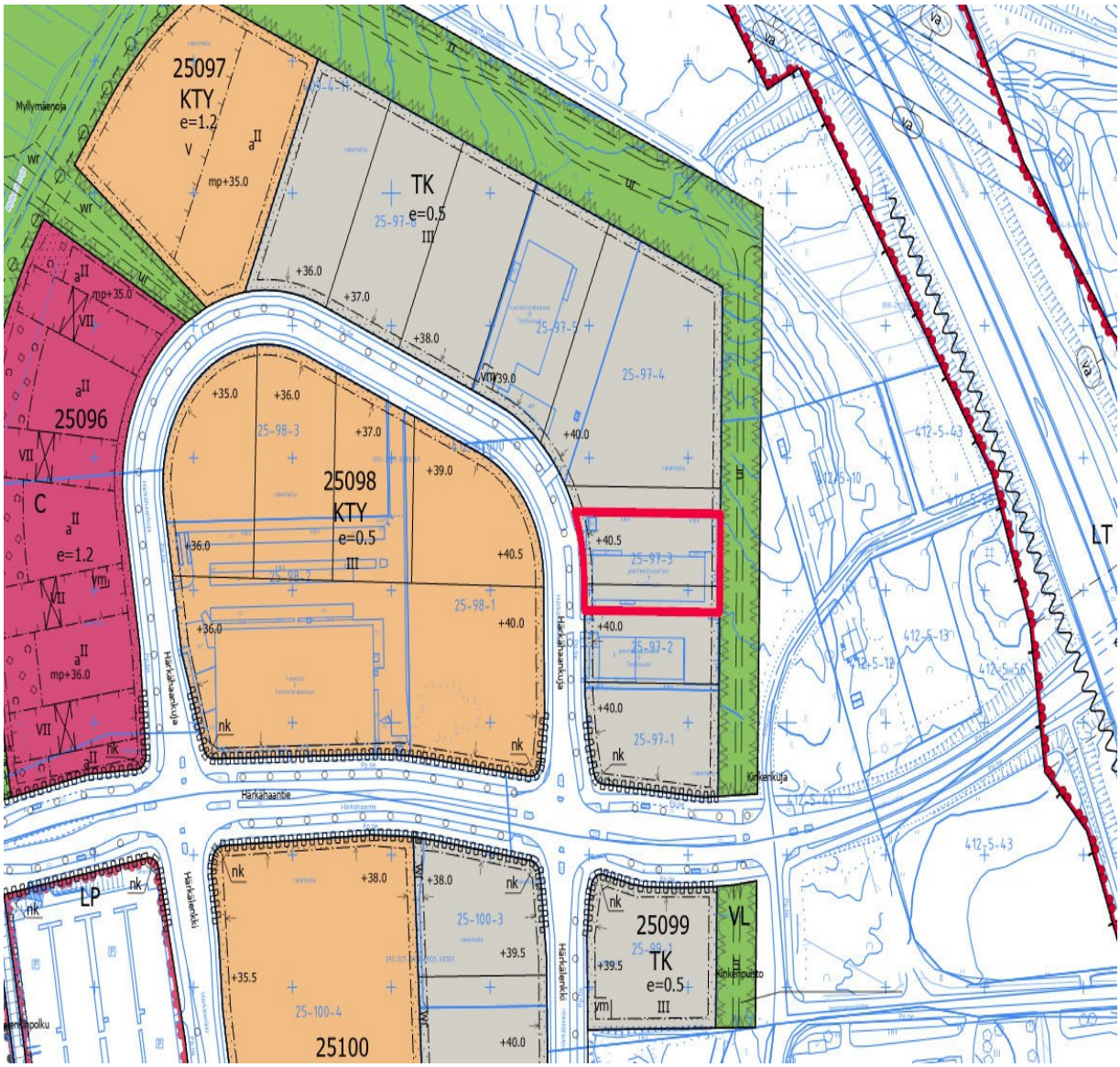
Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Tonttiasiamies Jari Sainio, 0400 419676,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Tontti: 92-25-97-3
pinta-ala 2600 m²
rakennusoikeus 1300 k-m²



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.