

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 15.12.2020

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 § Asemakaavan muutos 002365 sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Kielotie 13 / TLA	9
- Asemakaavamuutoksen selostus 15.12.2020 / Asemakaavan muutos 002365 sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila, Kielotie 13	19
- Lausunnot ja vastineet 15.12.2020 / Asemakaavan muutos 002365, 61 Tikkurila, Kielotie 13	76
7 § Asemakaavan muutos 002466 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 26 Petikko / Tiilenpolttajankuja 3b / TLA	87
- 002466 asemakaavamuutoksen selostus 15.12.2020, Tiilenpolttajankuja 3b	89
8 § Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso / TLA	107
- Selitysliite 15.12.2020 / Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso	109
9 § Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksuista perittävän taksan uudistaminen / TLA	111
- Maksujen vertailu	116
- Esitys uudeksi rakennusvalvontataksaksi	123
- Taksa 2015	131
10 § Myyrmäen keskustan tonttien 15406/4, 5 ja 6 ja 15422/1 varausaikojen jatkaminen / Hartela Etelä-Suomi Oy / AK	147
- 2020-11-12 Hartela Etelä-Suomi Oy:n hakemus tonttivarauksen jatkamiseksi Myyrmäen keskustassa_Hävitetty	149
- Varausaikojen jatkaminen / Hartela Etelä-Suomi Oy	151
11 § Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävien ohjeiden hyväksyminen /AK	152
- Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävät ohjeet	154
12 § Hämeenkylästä asuintontin 12319/3 varaaminen Kastelli-talot Oy:lle / AK	164
- 12319/3 liitekarta	166
13 § Maanvuokrasopimus maanpäällistä pysäköintiä varten / Lehto Tilat Oy / AK	167
- Kartta vuokra-alueesta - maanpäällinen pysäköintialue	169
- Kivistön palvelukeskittymä maanvuokrasopimus väliaikaiset alueet LUONNOS 5.12.2020	170
14 § Päätöksen määräajan jatkaminen, määräala tilasta 92-405-8-51 Petikko / Tähti-Caravan Oy / AK	175
- Liitekarta/ Liikerakennustontin 92-26-121-2 myyminen Petikko	178
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	179
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	181
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	183

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 15.12.2020

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	184
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	189
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	190



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 15.12.2020 klo 17.00–17.55

Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x (etäyhteys)	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (etäyhteys)	Puurtinen Taru	
Elkama Daniel	x (etäyhteys) (§:t 4-14, klo 17.10-17.55)	Spets Jouni	
Josefsson Helen	x (etäyhteys)	Lindell Miia	
Forsberg Magnus	x (etäyhteys)	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x (etäyhteys)	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x (etäyhteys)	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula, varapuheenjohtaja	x (etäyhteys)	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x (etäyhteys)	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x (etäyhteys)	Koivisto Jari	
Nguyen Chau	-	Romppainen Leena	x (etäyhteys)
Pajula Vesa	x (etäyhteys)	Koivuniemi Petri	
Räsänen Minna	-	Pokkinen Terhi	x (etäyhteys)
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (etäyhteys)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (etäyhteys)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x (etäyhteys) (§:t 6-14, klo 17.30-17.55)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x (etäyhteys)	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x (etäyhteys)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Linnakangas Jaakko	-	Kyber Henri	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x (etäyhteys)	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x (etäyhteys)	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 17.12.2020 klo 11.00 mennessä

Hanna Valtanen

Niilo Kärki

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 18.12.2020 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Hanna Valtanen (varalla Stefan Åstrand ja Mikko Merelä) ja Niilo Kärki (varalla Tarja Eklund ja Helen Josefsson).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 17.12.2020 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Hanna Valtanen ja Niilo Kärki, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 17.12.2020 klo 11.00 mennessä.



3 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Päätös:

Ei selostettavia asioita.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkittään tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

8.12.2020

Uusimmat ja tulevat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	OAS julkaisupäivä	Linkki
052600	Muura	7.12.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/154523_052600_Osallistumis- ja_arviointisuunnitelma_7.12.2020_Muura.pdf
251400	Vehkalan Kinkerit	17.12.2020	
002444	Neilikkapolku 12	17.12.2020	
002467	Varpukallionkuja 9	17.12.2020	



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

1.12.2020 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 87/2020 Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 89/2020 Myyrmäen AH-tontin 92-15-406-4 määräosien 1) 5100/14800 ja 2) 5000/14800 vuokraaminen / Hartela Etelä-Suomi Oy

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 17/2020 Määräalan (AO-tontin osa) myyminen tilasta 92-401-6-553 Nikinmäessä / Rakennus Pella Oy
- § 18/2020 Tilan 92-421-1-1643 (AO-tontin osa) myyminen Ilolassa / Kiinteistö Oy Vantaan Louhikkotie 14

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 40/2020 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen ruokakioskia varten Varistossa
- § 41/2020 Hallinnanjakosopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 92-15-406-4 Myyrmäessä

Asumisen erityisasiantuntija vs. Virve Hutchinson

§ 23/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen/ määräaikainen vuokrasopimus/ SATO VK 22 Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavalla päätöksellä:

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 42/2020 Maankäyttölupa työmaa-aluetta varten Myyrmäessä / Hartela Etelä-Suomi Oy

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 §

Asemakaavan muutos 002365 sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Kielotie 13 / TLA

VD/8962/10.02.04.01/2017

TLA/RIK/TKO/MKU

Kaavamuutos mahdollistaa Kielotie 13:ssa uuden, kaupungin käyttöön tulevan toimitilan sisältävän, rakennuksen rakentamisen uuteen keskustakortteliin. Toimistotilojen lisäksi kortteliin sijoittuu liike- ja palvelutilaa sekä asumista. Käyttötarkoitus muuttuu AL:stä (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) C:ksi (keskustatoimintojen korttelialue). Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 21 000 kerrosneliömetriä, josta toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliömetriä ja liike- ja palvelutilojen osuus 4 000 k-m². Asumista kaavamuutosalueelle on mahdollista sijoittaa 6 000 k-m². Tuleva tonttitehokkuus on 3,38. Ennen kaavamuutosta rakennusoikeus kaavamuutosalueella on 9 500 k-m² ja tonttitehokkuus 1,50.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti ensimmäiset kaavamuutosluonnokset uudelleen valmisteluun päätöksellään 14.5.2018 § 15. Toisessa asemakaavamuutosluonnoksen lautakuntakäsittelyssä 23.4.2019 § 7 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehtoa C, jonka kaupunginhallitus päätti asettaa nähtäville 29.4.2019 § 40. Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 8 esitti kaupunginhallitukselle vaihtoehto C:n pohjalta valmistellun kaavamuutosehdotuksen nähtäville panoa, minkä kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 § 16. Asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 11.9.-10.10.2019. Saatujen lausuntojen ja asemakaavoitustyön seurauksena viimeistelty materiaali on valmisteltu kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2020 käsittelyyn.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 61206 sekä katu- ja torialuetta kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 61206 sekä katu- ja torialuetta.

Alue on kaupungintalon ja sen länsipuolella sijaitsevan virastotalon korttelialuetta, Tikkurilan kaupunginosan ytimessä.

Kaavan hakija

Kaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalo.

Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AL-alueen Kielotien varressa omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalo (tontti nro 61-206-3). Vantaan kaupunki omistaa Kielotien katualueen, Lauri Lairalan aukion sekä YH-korttelialueen (tontti nro 61-206-5).

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Kaavaluonnosehdotusten valmisteluun on osallistunut kaupungin omat asiantuntijat.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaava

Muutosluonnoksen alueella on voimassa kolme erillistä asemakaavaa.



Tulevan toimitilan alueella on voimassa asemakaavamuutos Tikkurila (Kh 15.1.1990). Siinä nykyisin sijaitsevan kaupungin virastotalon tontti on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta AL, jossa rakennusoikeutta on 9500 k-m² ja kerrosluku IV. Lauri Lairalan aukio sijaitsee myös tällä alueella.

Toinen osa kaavaluonnosta sijoittuu kaupungintalon tontille, jossa on voimassa asemakaavamuutos (kv. 13.12.2010). Tämä kaava on YH -korttelialuetta, hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta, jossa kerrosluku on II. Rakennus on kaavassa (sr) suojeltava rakennus.

Kielotien osalta voimassa on Tikkurilan keskustan asemakaava nro 610300 (SM 17.9.1979).

AL -korttelialueen ja aukion osoittamalle alueelle on suunniteltu kolme eri kaavaluonnosvaihtoehtoa:

Ensimmäisessä vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9500 kerrosneliömetristä 15 000 kerrosneliömetriin, jossa toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliömetriä. Loppuosaan rakennusoikeudesta on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja, e=2,2.

Toisessa vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9500 kerrosneliömetristä 18 000 kerrosneliömetriin, jossa toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliömetriä. Loppuosaan rakennusoikeudesta on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja sekä asumista, e=2,6.

Kolmannessa vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9500 kerrosneliömetristä 21 000 kerrosneliömetriin, jossa toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliömetriä. Loppuosaan rakennusoikeudesta on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja sekä asumista, e=3,0.

Kaikissa vaihtoehdoissa on merkitty yhteys uudelta toimitilalta kaupungintalolle, joko kellari- tai toisen kerroksen tasolta. Samoin kaikissa vaihtoehdoissa on merkitty kaavakarttaan kevyen liikenteen yhteys Lauri Lairalan aukiolta Kirjastopuistoon.

Toteuttavaksi ehdotetaan vaihtoehtoa 1.

Perustelut:

- Hybridirakennus on riski toteuttajalle ja omistajalle.
- Hybridirakennus johtaa kalliisiin ja osin mahdottomiin pysäköintiratkaisuihin.
- Korkeampi yksittäinen rakennus on teknisesti vaikea toteuttaa näin pienellä tontilla ja se aiheuttaa ongelmia varjostuksen kautta puiston käytölle sekä haittaa Kielotie 15 korttelia.
- Toimitilarakennus luo yhteistä kaupunkitilaa yhdessä kaupungintalon ja uuden kirkkokorttelin kanssa.
- Toimitilan toiminnallisen ratkaisun kannalta on edullista, että toimitilat sijaitsevat mahdollisimman vähissä kerroksissa.
- Tämä hanke soveltuu parhaiten alueen kaupunkikuvaan, niin kaupungintalon kuin Kielotie 15 uudishankkeen osalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.2.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 5 kpl.

Suunnitelmista järjestettiin asukastilaisuus 10.4.2018, tilaisuus luottamushenkilöille 12.4.2018 sekä tilaisuus kaupungin henkilöstölle 13.4.2018. Näissä tilaisuuksissa oli yhteensä noin 140 henkilöä.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavan muutostyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu Vantaan kaupungin omistamalle maalle mahdollisesti (vaihtoehdot 2 ja 3) uutta asuntokerrosalaa noin 3500k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto 1 (tontilla ainoastaan yksi, matalampi toimitilarakennus)
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 14.5.2018 päivätty asemakaavan muutosluonnosehdotus 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Jäsen Vesa Pajula esitti asian palauttamista siten, että vaihtoehto 2:n pohjalta tulisi kehittää vaihtoehto, jossa erityisesti tontin pohjoispuolelle voitaisiin kaavailla korkeampaa (esim. 12-16 kerrosta) rakentamista. Varajäsen Marianne Sipilä kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat jäsen Vesa Pajulan palautusesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Kivimäki, Kärki, Sipilä, Heinänen, Merelä, Chau, Pajula, Raja-Aho, Korpela, Åstrand) ja 7 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Mäkelä, Räsänen, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee-Hakulinen). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun.

Ensimmäisessä asemakaavan muutosluonnoksen lautakuntakäsittelyssä asia päätettiin palauttaa uudelleen valmisteluun ja vaihtoehto 2:n pohjalta tuli kehittää vaihtoehto, jossa erityisesti tontin pohjoispuolelle tarkasteltaisiin korkeampaa rakentamista (12-16 kerrosta).

Ensimmäisen lautakuntakäsittelyn jälkeen tehdyn työn seurauksena on laadittu neljä vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Kolme näistä sisältää myös asumista, yksi vaihtoehtoista vain toimisto-, liike- ja palvelutilaa. Nämä neljä eri vaihtoehtoa sekä kaavatyön aikana selostuksen sisältöihin tulleet muutokset on kuvattu alla.

Kaavan hakija

Kaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vantaan Kauppatalo, joka on sittemmin sulautunut VTK Kiinteistöt Oy:öön.

Maanomistus



Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AL-alueen Kielotien varressa omistaa VTK Kiinteistöt Oy (tontti nro 61-206-3). Vantaan kaupunki omistaa Kielotien katualueen, Lauri Lairalan aukion sekä YH-korttelialueen (tontti nro 61-206-5).

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaavamuuotosalueen taloudellisuus- ja toteutettavuusarvioinnin laati Rapal Oy kumppaneinaan Viator Oy, Calash Oy sekä JKMM Arkkitehdit Oy.

Kaavaluonnosehdotusten valmisteluun ovat osallistuneet kaupungin omat asiantuntijat.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavanmuutostyö noudattaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018); mm. on osa palveluverkkoa, rakentuu Tikkurilan keskukseen ja raideliikenteen yhteyteen ja liittyy olemassa olevaan infrastruktuuriin.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy sopimus.

Asemakaavaluonnosvaihtoehdot A, B, C ja D

Neljä asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehtoa on laadittu AL-korttelialueelle sekä osalle Lauri Lairalan aukion aluetta. Yhdessä ratkaisuvaihtoehdossa tulevalle tontille on sijoitettu toimitila, jonka ensimmäisessä kerroksessa on liike- ja palvelutilaa. Asumismahdollisuuden sisältävät ratkaisut, joita on yhteensä kolme, eroavat toisistaan pääosin asumisen sijoittumisen osalta, hieman myös toimitilan pinta-alan ja kerrosluvun osalta.

Kaikissa vaihtoehdoissa pysäköinti on järjestetty yhteen maanalaiseen kellarikerrokseen. Huolto kiinteistöön kulkee Lummekujaa pitkin. Sisäpihasarjan kautta kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan Kirjastopuistoon. Uudesta toimitilasta on mahdollisuus järjestää yhteys kaupungintalolle kahdesta eri paikasta, joko maan alla tai siltayhteyden kautta.

A Toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asuintorni toimitilan katolla koilliskulmassa

Vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9 500 k-m²:stä 21 000 k-m²:iin. Toimitilan osuus tästä on 11 000 k-m². Rakennuksen katutasokerroksessa sijaitsee liike- ja palvelutilaa. Toimitilat ovat tämän päällä kolmessa kerroksessa. Viidennestä kerroksesta kuudenteentoistakerrokseen sijaitsee asumista yhteensä 6000 k-m². Asuminen on sijoitettu tontin koilliskulmaan. Tonttitehokkuus on 3,29.

B Toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asumista Kielotien reunassa

Vaihtoehdossa on rakennusoikeutta 20 500 k-m². Toimitilan osuus tästä on 11 000 k-m². Toimitilan ensimmäisessä katutasokerroksessa sijaitsee liike- ja palvelutiloja noin 2 500 k-m². Toimitilat sijaitsevat 2.–5. kerroksissa. Kielotien ja toimitilan väliin on sijoitettu kaksitoistakerroksinen asuintorni, jossa on 6 000 k-m² tilaa asumiselle. Se on mahdollista sijoittaa omalle tontilleen. Lisäksi asuinrakennuksen katutasokerrokseen on osoitettu 500 k-m² rakennusoikeutta liike- ja palvelutiloille, jotka liittyvät toimitalon ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutiloihin. Tonttitehokkuus on 3,21.

C Toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asumista toimitilan katolla länsi- ja pohjoisreunoilla

Vaihtoehdossa on rakennusoikeutta 21 000 k-m². Toimitilan osuus tästä on 11 000 k-m². Ensimmäisessä katutasokerroksessa sijaitsee liike- ja palvelutiloja. Toimitilat sijaitsevat kolmessa kerroksessa niiden päällä. Asuminen on sijoitettu 3–4 tasoon kiertämään toimitilan kattoja sen länsi- ja pohjoisreunoille.



Tilaa asumiselle on tässäkin vaihtoehdossa 6 000 k-m². Asuinkerrostaloja toimitilan katolla on yhteensä kolme ja niiden kerrosluvut nousevat 7–8:aan. Tonttitehokkuus on 3,29.

D Toimistorakennus sekä liike- ja palvelutilaa

Vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9 500 k-m²:stä 15 000 k-m²:iin. Toimitilan osuus tästä on 11 000 k-m². Rakennuksen katutasokerroksessa sijaitsee liike- ja palvelutilaa, toimitilat tämän päällä kolmessa kerroksessa. Kerrosluku on IV-V. Tonttitehokkuus on 2,35.

Toteutettavaksi ehdotetaan vaihtoehtoa D.

Perustelut:

- Toimistotilojen toiminnallisuutta tukevat avarat, joustavuuden ja monitilatoimiston parhaiten mahdollistavat kerrokset
- Toimitilaan muuttavien kaupungin työntekijöiden kannalta selkein ja toimivin ratkaisu
- Julkisen kaupunkirakentamisen mittakaavaa parhaiten tukeva ratkaisu
- Sopeutuu hyvin Vantaan kaupungintalon, Tikkurilan uuden torin ja rakennettavan kirkon ympäristöön
- Mahdollistaa valoisan kaupunkikorttelin rakentumisen, ei aiheuta varjostusvaikutuksia
- Ensimmäinen kerros avointa liike- ja palvelutilaa, elävöittää Tikkurilan keskustaa
- Selkeä rakennusprojekti, kilpailuttaminen ja toteuttaminen yksinkertaista

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto D (4-5 kerroksinen liike-, palvelu- ja toimitilarakennus),
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 1.4.2019 päivätty asemakaavan muutosluonnos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtajan esityksestä tehtiin tekninen korjaus asian liitteenä olevan kaavaselostuksen sivuille 30-31. Vaihtoehtojen A-D kirjaimet korjattiin vastaamaan päätösesityksen kirjainjärjestystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2019 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto D (4-5 kerroksinen liike-, palvelu- ja toimitilarakennus),
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 1.4.2019 päivätty asemakaavan muutosluonnos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.



Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Vesa Pajula esitti, että päätösesityksen kohtaa a muutetaan siten, että jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto C. Jäsenet Mikko Merelä ja Niilo Kärki kannattivat esitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Sveta Silvennoinen-Hiisku ja Hanna Valtanen kannattivat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Pajulan esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 2 jaa-ääntä (Silvennoinen-Hiisku, Valtanen) ja 14 ei-ääntä (Puurtinen, Forsberg, Lyyra, Kurki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Spets, Nguyen, Pajula, Räsänen, Åstrand, Ala-Kapee-Hakulinen). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys siten muutettuna, että esitetään kaupunginhallitukselle, että

- a) jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto C,
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 1.4.2019 päivätty asemakaavan muutosluonnos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Kaupunginhallitus 29.4.2019 § 40

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään,

- a) että jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto C,
- b) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 1.4.2019 päivätty asemakaavan muutosluonnos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Timo Juurikkala esitti, että päätösesityksen kohtaa a) muutetaan siten, että jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto D. Jäsen Vaula Norrena kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Timo Juurikkalan esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 11 jaa-ääntä (Faysal Abdi, Pentti Hakulinen, Lauri Kaira, Ulla Kaukola, Pirkko Kotila, Sari Multala, Mika Niikko, Anitta Orpana, Pentti Puoskari, Sakari Rokkanen, Sade Tahvanainen) ja 2 ei-ääntä (Timo Juurikkala ja Vaula Norrena).

Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.



Päätös:

Päätettiin apulaiskaupunginjohtajan esityksen mukaan, että

- a) jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto C,
- b) asetetaan nähtävillä 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 1.4.2019 päivätty asemakaavan muutosluonnos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Toisessa asemakaavamuutosluonnoksen lautakuntakäsittelyssä 23.4.2019 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehtoa C (§ 9) poiketen kaupunkisuunnittelujohtajan esityksestä valita vaihtoehto D. 29.4.2019 kaupunginhallitus päätti jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehdon C (§ 40). Kaavatyötä on jatkettu vaihtoehto C:n pohjalta.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosluonnoksen vaihtoehto C on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 9.5.-7.6.2019. Tänä aikana ei jätetty mielipiteitä.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 29.4.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Niitä pyydettiin ja saatiin kuusi (6) kappaletta (Elisa Oyj, Fingrid, HSY, HSL, ELY-keskus, Vantaan Energia Oy/Vantaan Energia Sähköverkot Oy).

Elisa Oyj:llä ja Fingridillä ei ollut huomauttamista kaavamuutosluonnokseen.

Elisan mukaan alueen tietoliikennekaapelit tulee huomioida ja mikäli niitä tulee siirtää, olla ajoissa yhteydessä Elisaan, siirrot ovat maksullisia. HSY:n mukaan asemakaavamuutosehdotuksen yhteydessä vesihuollon ja johtosiirtojen tarve tarkastellaan ja tarvittaessa laaditaan vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen. HSL:n mukaan on tärkeää, ettei ratkaisu hidasta liikennettä, erityisesti joukkoliikennettä. ELY lausui pääosin naapuritontin, Kielotie 15:n kaavasta. Vantaan Energian ja Vantaan Energia Sähköverkko Oy:n mukaan alueen sähköverkon keski- ja pienjännitemaakaapelit sekä kaukolämpöputket tulee huomioida. Mikäli niitä siirretään, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen 20.7.1993 mukaisesti. Alueen muuntamot tulee huomioida ja niille tulee varata uudet tilat kaavamuutosalueelta.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen sisällöt on otettu huomioon ja merkitty tiedoksi kaavamuutosehdotuksen selostuksen vuorovaikutusosioon sekä vaikutusten arviointi -kappaleeseen. HSY:n lausunnon mukaisesti kaavaselostukseen on lisätty vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen.

Lausuntojen seurauksena on tehty muutama tarkistus kaavakarttaan ja lisäykset kaavamääräyksiin. Kaukolämmön uusi linjaus on huomioitu kaavakartassa, ja sen seurauksena uudesta rakennusalueesta on viistetty kulma sen luoteiskulmassa. Vesihuollon ja kaukolämmön tarpeisiin on kaavakarttaan merkitty johtorasitteet ja näiden seurauksena maanalaisen pysäköintilaitoksen kokoa on hieman pienennetty. Alueella sijaitsevat muuntamot M1054 ja M1219 on määrätty siirrettäväksi uuden rakennuskokonaisuuden ensimmäiseen kerrokseen.

Tehdyn kaupunginhallituksen päätöksen ja saadun vuorovaikutuspalautteen pohjalta on jatkettu suunnittelua vaihtoehdosta C, joka sisältää liike- ja palvelutilaa 4000 k-m², toimistotilaa 11 000 k-m² ja



asumista 6000 k-m². Tontinrajojen tarkistuksen seurauksena uuden rakennuskokonaisuuden tonttitehokkuus nousee 3,38:aan (21 000 k-m²/6221,5 m²).

Rakennuksen katutasokerroksessa sijaitsee liike- ja palvelutilaa. Sen kerroskorkeus on 6 metriä, mikä mahdollistaa edustavan kivijalkakerroksen muodostumisen sekä parvitiilojen rakentamisen liiketiloihin. Ensimmäisen kerroksen päällä sijaitsevat toimistotilat kolmessa kerroksessa. Ne kiertyvät toimistokerrokset läpäisevän valokatteisen tilan ympärille. Kaiken tämän yläpuolella sijaitsevat asunnot kolmessa eri asuinrakennuksessa. Asuinrakennukset ovat 3-4 kerroksisia. Asuinrakennusten pihat sijaitsevat toimitilan katolla, joka on pääosin viherkattoa. Uuden rakennuskokonaisuuden ja 1950-luvun kaupungintalon väliin muodostuu laadukas sisäpihojen sarja, jossa kulkee kävelyn ja pyöräilyn yhteys Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa. Rakennuskokonaisuuden kaikkia osia palvelee kellarikerroksen pysäköintilaitos. Kunnallistekniikan tarpeet on huomioitu kaavaan merkityillä rasitteilla. Kaava edellyttää vihertehokkuutta 0,8 Lauri Lairalan aukion, kaupungintalon ja uuden toimitilan tontin muodostamalta aluekokonaisuudelta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet asemakaavamuutosluonnoksen lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja muutti esitystään seuraavasti: Muutetaan asuinkerrosalan määrää koskeva kaavamääräys muotoon: Asumista tulee sijoittaa yhteensä 6000 k-m² liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen katolle kerrokseen V-VIII.

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 16

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet asemakaavamuutosluonnoksen lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset
- b) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.9-10.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin viisi ja saatiin neljä kappaletta.

Tehdyt tarkistukset

Saatujen lausuntojen tietosisältö on tiivistetty selostukseen. Lausunnot eivät aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai määräyksiin.

Neljä kaavamääräystä ja yhtä kartan aluemerkinä tarkistettiin asemakaavayksikön oman kaavoitustyön seurauksena. Lisäksi vanhaa kaupungintaloa koskevat määräykset sisällytettiin sellaisenaan edellisestä kaavasta osaksi uutta kaavaa.

Tarkistukset tarkemmin alla:

Määräystarkistukset

- 1) Jotta kaavamuutosehdotus mahdollistaisi joustavamman liike- ja palvelutilojen toteuttamisen, tarkistettiin liike- ja palvelutilakerroksen parvilojen rakennusoikeuteen laskemattoman pinta-alan määräksi 50 % liike- ja palvelutilan rakennusoikeudesta aiemman 30 % sijaan.
- 2) Rakennukseen integroitavan muuntamon sijoitusmahdollisuutta tarkistettiin, sen saa nyt sijoittaa vapaasti rakennukseen aiemmin määrätyn 1. kerroksen sijaan.
- 3) Uudesta toimitilasta vanhaan kaupungintaloon kulkevan eritasokulkuyhteyden saa nyt rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
- 4) Mahdollisen myöhemmän 3d-kiinteistönmuodostuksen selkeyttämiseksi kaavamääräykseen tarkennettiin liike- ja palvelutilan rakennusoikeudeksi 4000 k-m² ja toimistotilojen rakennusoikeudeksi 11 000 k-m².

Karttatarkistus

Kaavamuutosehdotuskartan Tikkuparkkiin johtavaa ma-merkittyä maanalaista yhteyttä tarkistettiin hieman suuremmaksi, jotta kellaripysäköinnin saisi toteutettua joustavammin ja mahdollisesti samalla muutaman pysäköintipaikan lisää.

Vanhaa kaupungintaloa koskevat määräykset

Vanhan kaupungintalon määräykset siirrettiin sellaisenaan edellisestä kaavasta (002068) tähän kaavamuutosehdotukseen 002365.

Tonttijaon muutos

Asemakaavamuutoksen liittyvä tonttijakomuutoksen teksti on jäänyt listatekstin alkuosasta epähuomiossa pois. Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 61206, kaupunginosassa 61 Tikkurila.

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

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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



Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistaman tytäryhtiön, VTK Kiinteistöt Oy, maalle ja tuottaa 6 000 k-m² uutta asuntokerrosalaa n. 120 asukkaalle. Työpaikkaneliöitä kaava mahdollistaa yhteensä 15 000 k-m², lisäys edellisestä on 5 500 k-m². Uusi tonttitehokkuus on 3,38.

Kaavan valmisteluun osallistuneet Kaavatyö on tehty kaupungin omana työnä, ja valmisteluun ovat osallistuneet kaupungin omat asiantuntijat. Aikaisemman vaiheen kaavamuuotosalueen taloudellisuus- ja toteutettavuusarvioinnin laati Rapal Oy kumppaneinaan Viator Oy, Calash Oy sekä JKMM Arkkitehdit Oy.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että maanomistajana VTK Kiinteistöt Oy maksaa muutostustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €,
- c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.12.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002365 sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Kielotie 13.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

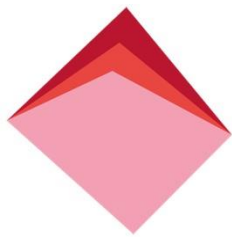
- Asemakaavamuutoksen selostus 15.12.2020
- Lausunnot ja vastineet 15.12.2020

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 310 4267,
asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto, p. 050 302 9691
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002365 Kielotie 13

TIKKURILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutosehdotuksen selostus, joka koskee 15.12.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002365. Kaavoitus on tullut vireille 12.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

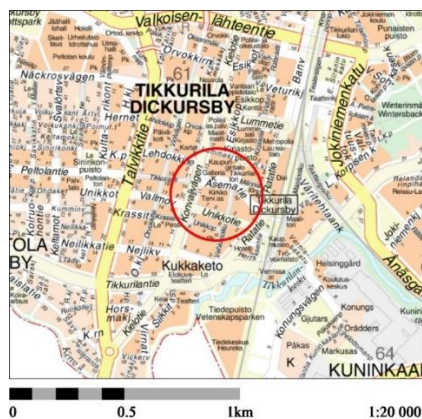
kortteli 61206 sekä katu- ja torialueet kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Tonttijaon muutos: Osa korttelista 61206 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Kaavamuutos mahdollistaa Kielotie 13:ssa sijaitsevan virastorakennuksen purkamisen ja uuden, kaupungin toimitilan sisältävän rakennuksen rakentamisen uuteen, muodostuvaan keskustakortteliin. Toimistotilojen lisäksi kortteliin sijoittuu liike- ja palvelutilaa sekä asumista. Käyttötarkoitus muuttuu AL:stä (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) C:ksi (keskustatoimintojen korttelialue). Yhteenlaskettu rakennusoikeus 21 000 kerrosneliometriä, josta toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliometriä. Liike- ja palvelutiloille on mitoitettu 4000 k-m². Asumista kaavamuutosalueelle tulee sijoittaa 6 000 k-m². Tuleva tonttitehokkuus on 3,38, kun Kielotien ja Lummekujan katualueita on levennetty ja toimitilan tontti vastaavasti pienentynyt. Ennen kaavamuutosta rakennusoikeus kaavamuutosalueella oli 9 500 k-m² ja tonttitehokkuus 1,50.

Kaavan laatija: Ritva Kotilainen, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 310 4267. Terhi Kuusisto, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9691.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on osa Vantaan kaupungintalon korttelia, Tikkurilan kaupunginosan ytimessä. Tikkurilan asemalle on noin 200 metrin matka. Aluetta rajaa etelässä Asematie ja pohjoisessa Lummekuja. Idässä alue rajautuu Tikkurilantoriin ja lännessä Kielotiehen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Vantaan kauppatalon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.10.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002365.
- Kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 16.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Lisäksi määräajan ulkopuolella saatiin yksi (1) mielipide, joka otettiin huomioon.
- Hankkeesta järjestettiin 10.4.2018 asukastilaisuus, 12.4.2018 luottamushenkilöille vuorovaikutustilaisuus sekä 13.4.2018 henkilöstötilaisuus.
- Esiteltiin ensimmäisen kerran kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.5.2018, jolloin asia palautettiin uudelleen valmisteluun.
- Uudelleen valmisteltu kaavaluonnos neljästä vaihtoehdosta esiteltiin 1.4.2019 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka päätti jättää sen pöydälle (§ 9). Seuraavassa kokouksessa 23.4.2019 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle jatkosuunnitteluun vaihtoehtoa C (§ 7). Kaupunginhallitus päätti 29.4.2019 (§ 40) että jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto C.
- Jatkosuunniteltu kaavaluonnosehdotus esiteltiin kaupunginhallituksen valitseman C-vaihtoehdon pohjalta kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.8.2019. Päätettiin asettaa nähtäville Kaupunginhallituksessa 26.8.2019.
- Oli nähtävillä 11.9.-10.10.2019

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.3 Päätöksenteko	17
3.4. Asemakaavan tavoitteet.....	17
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4. Asemakaavaehdotuksen kuvaus	38
4.1 Kaavan rakenne	38
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	39
4.3 Aluevaraukset.....	39
4.4 Kaavan vaikutukset.....	41
4.5 Ympäristön häiriötekijät	45
5. Kaavatyöhön osallistuneet	46
6. Asemakaavan seurantalomake	47
7. Asemakaavakartta ja - määräykset	49
8. Muu suunnitelma-aineisto, liitteet.....	55

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA:

Kannen kuva, vaihtoehto C, JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen

8.1 Vesihuollon esisuunnitelma, Paula Luomala, Vantaan kaupunki

8.2 Kaavamutoksen vihertehokkuuskortti, Vantaan kaupunki

8.3 Ympäristön pyöräilyreitit, Vampatti-kartat, Vantaan kaupunki

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA:

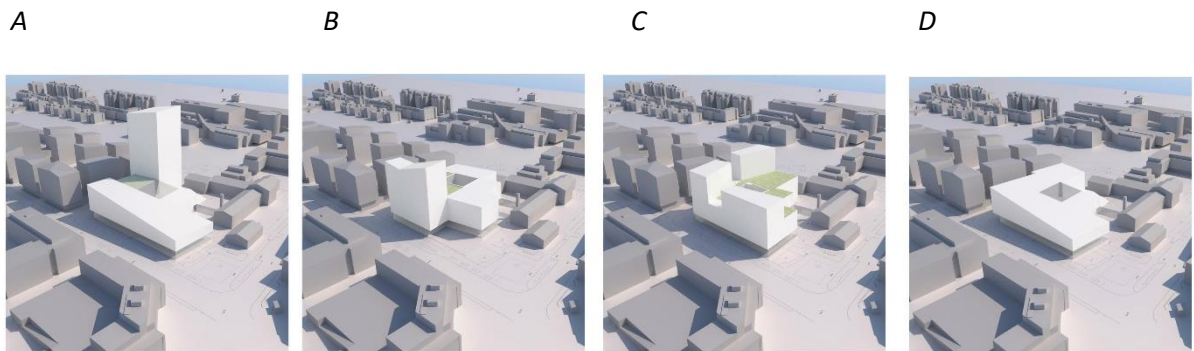
Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi

18.1.2019, Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

1. TIIVISTELMÄ

Kielotie 13:n tontille on tutkittu kaupungin uuden toimitilan sijoittumista. Tontille on tutkittu erilaisia mahdollisia kaavallisia ratkaisuja, jotka mahdollistavat Kielotie 13 tontille sijoittuvan kaupungin uuden toimitilan lisäksi liike- ja palvelutilaa sekä kolmessa vaihtoehdossa asumista. Kokouksessaan 23.4.2019 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle jatkosuunnitteluun kaavamuuosluonnoksen vaihtoehtoa C, jonka pohjalta kaavamuuosetehdotus on laadittu.

Kaavamuuos mahdollista 15 000 k-m2 keskustatoimintoja, josta 4000 k-m2 liike- ja palvelutiloille ja 11 000 k-m2 toimistotiloille. Lisäksi toimistotilojen katolle tulee sijoittaa 6000 k-m2 asumista. Autopaikkoja tontilla on noin 150 ja asukkaita kaava mahdollistaa noin 120. Tonttitehokkuus on 3,38.



Kuvat yllä: Neljä tarkasteltua kaavamuuosluonnosvaihtoehtoa: A, B, C ja D. Vaihtoehtoisissa A ja C toimitilan katolle tarkasteltiin asumista. Vaihtoehtoisissa B asuinkerrostalo sijaitsi toimitilan vieressä Kielotien varrella. Vaihtoehtoisissa D oli toimitilaa sekä liike- ja palvelutilaa, mutta ei asumista. Jatkosuunnittelun pohjaksi kaavaehdotukseen on valittu vaihtoehto C. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski ja Miettinen.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurila sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raideliikenteen, lentoliikenteen ja tie liikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kaukojunista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.



Entinen virastorakennus syksyllä 2017

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäoan laakson savitasangolle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Seenaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on jo nykyisin suurelta osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä haastaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

Topografia

Alue on hyvin tasainen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2018 alussa 6 074 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyi nousuun parin viimeisen vuoden aikana. Väkiluku on noussut vuodesta 2013 noin 400:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 40 094 henkeä, missä on kasvua reilut 3 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.¹

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Kaavatyö pohjoispuolen naapuritontille on käynnissä. Työssä tarkastellaan asuinkorttelin ja päiväkodin sijoittamista toimitilan pohjoispuoleiselle alueelle.

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanut, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

¹ https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/vantaa_alueit-tain_ja_aluejaot

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustaa. Se sijoittuu Kielotien varrelle kaupungintalon länsipuolelle sekä etelästä Asematien varrella sijaitsevaan Lauri Lairalan aukioon. Asematie on Tikkurilan kaupallinen pääakseli, joka johtaa Dixin uudesta liike- ja matkakeskuksesta Tikkuraitin kävelykadulle. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien matkalle.

Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kirkonkylämaista tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prisman sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernisatehdasta lukuun ottamatta. Vantaan kaupungintalo on 1950-luvulta ja se on suojeltu asemakaavalla.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Kielotien, Lummekujan ja Asematien välisellä alueella. Kielotie on paikallinen kokoojaku. Lummekujalta on Kirjastopuistossa sijaitsevan rampin kautta yhteys uuden torin alla sijaitsevaan Tikkuparkkiin. Kielotien länsireunalla on paikallispyörätie, itäpuolella pääpyörätieyhteys. Kielotien ja Asematien molemmiin puolin on jalankulkukäytävät, Lummekujalla vain sen eteläreunassa.

Vesihuolto

Kaava-alueella palvelee länsipuolella Kielotielle rakennettu vesihuoltoverkosto. Kaava-alueen pohjoispuolelle Lummekujalla oleva vesihuolto jää tulevan ratikkatunnelin taakse.

Vedenjakelu

Kielotiellä kulkee vuonna 2010 rakennettu DN225 vesijohto, joka vaihtuu vuonna 1986 rakennetuksi DN400 vesijohdoksi. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin.

Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkähäkin vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82...+66. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemärointi

Kielotiellä kulkee vuonna 2010 rakennettu DN500 jätevesiviemäri, joka vaihtuu 1986 rakennetuksi DN400 jätevesiviemäriksi. Viemärit laskevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kielotiellä kulkee 2010 rakennettu DN600 hulevesiviemäri, joka muuttuu 1986 rakennetuksi DN800 hulevesiviemäriksi. Kaava-alueen hulevedet johtuvat pääasiassa Kielotien hulevesiviemärin kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Lummekujan ja Kielotien katualueilla.

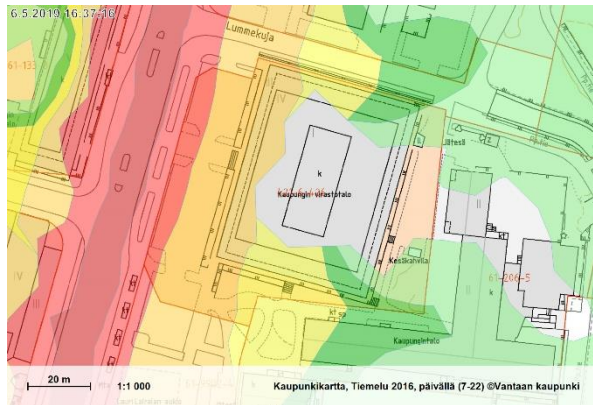
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Kielotien ja Lummekujan varressa.

Tietoliikenne

Tietoliikenteen verkko ulottuu alueelle ja kulkee Lummekujalla, Kielotiellä sekä Asematiellä.

Ympäristöhäiriöt



Liikennemelu

Vuoden 2018 alusta voimaan tullut Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä antaa vaatimukset uuden rakennuksen meluntorjunnalle. Asuinrakennuksen ulkovai-
pan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB. Virkistykseen käytettävillä piha-alueilla sekä parvekkeilla melun keskiäänitaso ei saa ylittää 55 dB päivällä 7-22, viherhuoneilla 45 dB.²

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrää asumisen ulkoalueiden keskiäänitasosta, joka saa olla päivällä 7-22 enintään 55 dB (LAeq) ja yöllä 22-7 enintään 50 dB (LAeq), uusilla alueilla 45 dB (LAeq).³

ELY-keskuksen opas ”Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa” sisältää ohjeita parvekkeiden ja julkisivujen melutasoista. Ohjeiden edellytetään täyttyvän kaavaratkaisussa. Oppaan mukaan parvekkeita ei tule sijoittaa julkisivuille, mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Jos tämä taso ylittyy asuinrakennuksen julkisivulla, tulee asunnot määrätä aukeamaan myös hiljaisempaan suuntaan.

Kielotie 13 on katumelun (päivä 7-22, 2016) meluvyöhykkeillä <50 dB (vaalean vihreä), 50-55 dB (tumma vihreä), 55-60 dB (keltainen), 60-65 dB (oranssi) ja 65-70 dB (punainen). Kaupungin oman ohjeen mukaan nykyarvot edellyttävät asuinhuoneiden osalta erillistä selvitystä Tikkurilantien varren melusta. Muilla julkisivuilla ohje edellyttää asuinrakennuksissa äänitasoeroa 28-35 dB riippuen melutasosta eri kohdissa tonttia. Pihan melua tulisi vähentää arvoon 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Tähän on mahdollista vaikuttaa rakennuksen asemoinnilla tontilla.

Liikenteen aiheuttamaa melua ja meluntorjuntaa tulee tarkastella erikseen tehtävässä meluselvityksessä. Vuoden 2040 liikenne-ennustetilanne on mitoittava, sillä ajoneuvojen määrän on laskettu kasvavan nykyisestä.

Ilmanlaatu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY mittaa ilmanlaatua pääkaupunkiseudun mittauspisteissä. Kielotie 13:n lähin mittauspiste sijaitsee Tikkurilassa Ratatien ja Neilikkatien risteyksessä.

Ilmanlaatuun Tikkurilassa vaikuttaa lähinnä liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO, NO₂), hengitettävien hiukkasten (PM₁₀), pienhiukkasten (PM_{2,5}) pitoisuuksia. Mittauspisteen liikennemäärä ja olosuhteet vastaavat tarpeeksi hyvin Kielotie 13:n tilannetta, jotta mittauspisteen tietoja voi käyttää työn tueksi.

² Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

³ Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

Typen oksidit ovat typpimonoksidi ja typpidioksidi. Suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO₂-pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa 40 µg/m³ tuntiraja-arvoa 200 µg/m³ eikä vuorokausiraja-arvoa 70 µg/m³ vuonna 2016. Typpimonoksidipitoisuudet laskivat jo 1990-luvulla autojen katalyysattorien myötä.

Hengitettävät hiukkaset (PM₁₀) ovat suureksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Vuonna 2016 hengitettävien hiukkasten vuosiraja-arvo 40 µg/m³ ei ylittynyt. Vuorokausiraja-arvo 50 µg/m³ ylittyi kerran. Raja ei saa ylittyä useammin kuin 35 päivänä kalenterivuodessa. Ylitys johtui katupölystä, jota liikennevirta nostaa kaduilta. Ulkoilman pienhiukkaset (PM_{2,5}) ovat pääosin peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu maanrajojen ulkopuolelta. Vuonna 2016 WHO:n vuosiohjearvo 10 µg/m³ ei ylittynyt. Vuorokausiohjearvon 25 µg/m³ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa 2016 yksi. Ylitys johtui seudun paikallisista päästöistä, esim. pakkaspäivinä tai heikkotuulisista inversiotilanteista.

Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen opas ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” on koonnut käytäntöjä ilmanlaadun huomioonottamisesta maankäytön suunnittelussa. Oppaassa on ilmanlaatuviitehyökkeet asuinrakennuksen sijoittamiselle minimi- ja suositusetaisyysineen ajoradan reunasta. Asumisen minimietäisyys kadulle, jolla kulkee 5 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, on 0 metriä ja suositusetaisyys 10 metriä, 10 000 ajoneuvolle minimietäisyys on 7 metriä ja suositusetaisyys 20. Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan Kielotien ajoneuvomääräarvio vuorokaudessa vuonna 2040 on 5630 ajon/vrk, jolloin rakennuksen minimietäisyyden ajoradasta tulisi olla noin 0,9 metriä ja suositusetaisyyden 11,3 metriä. Ilmanlaatuun liittyen minimietäisyyksiä sovelletaan jo rakennetuilla alueilla kaavoja muutettaessa ja meluntorjunnasta huolehditaan rakenteiden melusuojauksella.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AL-alueen Kielotien varressa omistaa VTK Kiinteistöt Oy (tontti nro 61-206-3). Vantaan kaupunki omistaa Kielotien katualueen, Lauri Lairalan aukion sekä YH-korttelialueen (tontti nro 61-206-5).

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 vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

4

⁴ Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista/Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, 14.12.2017

Maakuntakaava



Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on keskustatoimintojen aluetta. Alueen läpi kulkee Päärata.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty maakunnallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristöksi ja Jokiniemen koelaitoksen alue valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Alue on taajamassa, joka on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.⁵



Uusimaa-kaava 2050 korvaa voimassa olevat maakuntakaavat tullessaan voimaan. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavakokouksen 25.8.2020 ja maakuntahallitus päättää kaavan voimaantulosta loppuvuonna 2020.

Uusimaakaava sisältää lähes samat merkinnät edelliseen kaavayhdistelmään verrattuna. Kartalla punainen ympyrä merkitsee Tikkurilan keskustan keskustatoimintojen alueeksi. Päärata jakaa alueen. Ruskeasävyiset rasterit (viiva ja ruutu) tarkoittavat taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Liila ja sininen kolmio tarkoittavat joukkoliikenteen vaihtopaikkaa ja liityntäpysäköintialuetta. Vaaleanturkoosit ruudut merkitsevät kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Jokirantaa seurailee viheryhteystarve-merkintä. Kartan yläosassa näkyy Valkealähteen pohjavesialue. Kehä III on valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie. Z-merkitty voimajohto kulkee Jokiniemen ja Hakkilan reunavyöhykkeellä. Sen vierellä kulkee maakaasun runkoputki.^{6,7}

Uusimaakaava sisältää lähes samat merkinnät edelliseen kaavayhdistelmään verrattuna. Kartalla punainen ympyrä merkitsee Tikkurilan keskustan keskustatoimintojen alueeksi. Päärata jakaa alueen. Ruskeasävyiset rasterit (viiva ja ruutu) tarkoittavat taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Liila ja sininen kolmio tarkoittavat joukkoliikenteen vaihtopaikkaa ja liityntäpysäköintialuetta. Vaaleanturkoosit ruudut merkitsevät kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Jokirantaa seurailee viheryhteystarve-merkintä. Kartan yläosassa näkyy Valkealähteen pohjavesialue. Kehä III on valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie. Z-merkitty voimajohto kulkee Jokiniemen ja Hakkilan reunavyöhykkeellä. Sen vierellä kulkee maakaasun runkoputki.^{6,7}

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

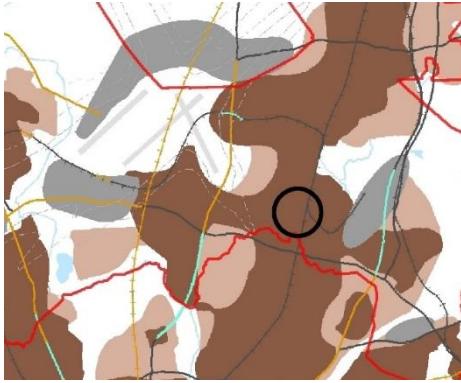
MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunotostrategialle 2025. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta maankäytöstä/asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). "Maankäyttö täydentää erityisesti olemassa olevaa kaupunkirakennetta" ja "...työpaikkaintensiiviset alueet suunnitellaan seudullisesti hyvin kestäväillä kulkumuodoilla saavutettaviksi". Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015. Kaavahanke tukee MASun periaatteita.⁸

⁵ <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat>

⁶ https://www.uudenmaanliitto.fi/files/24933/Kartta_Helsingin_seudun_vaihemaa maakuntakaava.pdf

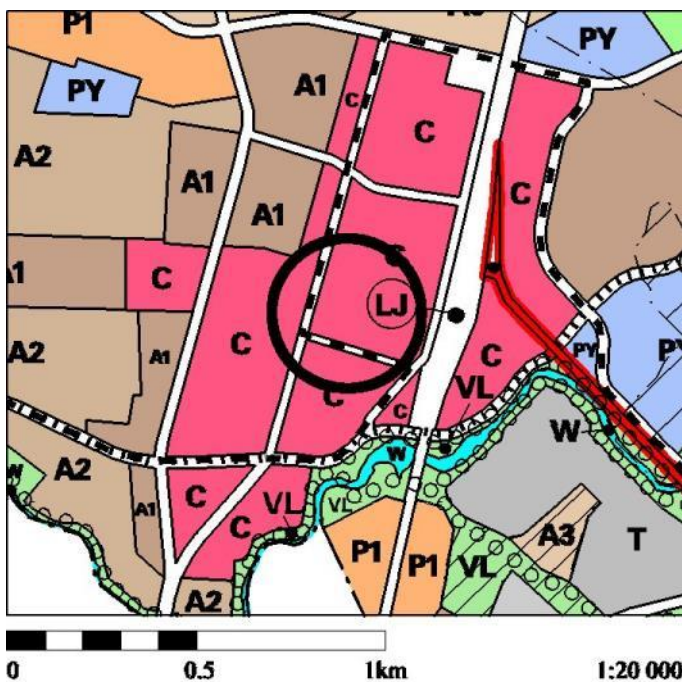
⁷ https://www.uudenmaanliitto.fi/files/24927/Merkinnat_ja_maaraykset_HELSINKI.pdf

⁸ Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050, MAL-NK, HESE-KJ, HSYK 2015



MASU 2050 ja Tikkurilan keskusta-alue ympyröitynä. Kaavamuutosalue sijaitsee ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä Tikkurilan keskustassa. Kuva MASU 2050.

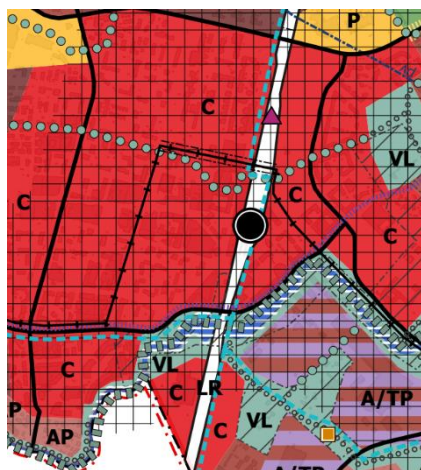
Yleiskaava



Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Unikkotielle ja Kielotielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

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

Yleiskaava 2020, kaavaehdotus (kh 16.11.2020)



Vantaan yleiskaavaehdotus 2020 on hyväksymisvaiheessa. Yleiskaavatoimikunta on 22.10.2020 hyväksynyt oikeusvaikutteiset yleiskaavakartat määräyksineen ja vastaukset vuorovaikutuspalautteeseen. Kaupunginhallituksessa kaava oli 16.11.2020. Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto, jonka käsittelyssä yleiskaava on joulukuussa 2020.

Kaavamuutosalue sijoittuu uuden yleiskaavan rasteroidulle "kestävän kasvun vyöhykkeelle" ja tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon. Tälle alueelle ohjataan maankäytön tehostuminen. Aseman ja pysäkeiden lähikortteleita kehitetään palveluiden ja kaupan keskittymänä. Tikkurilan asema on valtakunnallinen joukkoliikenteen vaihtoasema ja aseman yhteydessä on seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue.

Vanha rautatieasema on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY).

Päärataa seuraillen on merkitty pyöräilyn baana -yhteys. Sama yhteys kulkee myös Tikkurilantietä länteen ja Jokiniemen puolella Värtehtaanrannasta kohti Kuninkaalaa. Raitiotie on merkitty Jokiniemestä joko Valkoisen Lähteentietä tai Tikkurilan aseman alitse tunnelissa Lummekujalta Kielotielle. Jokivarren virkistyskäytön kehittämisvyöhyke on merkitty sinisellä vaakaviivituksella. Jokirantaa seurailee ekologinen runkoyhteys, joka turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

Vantaan ratikka (aiemmin Raide-Jokeri 3)

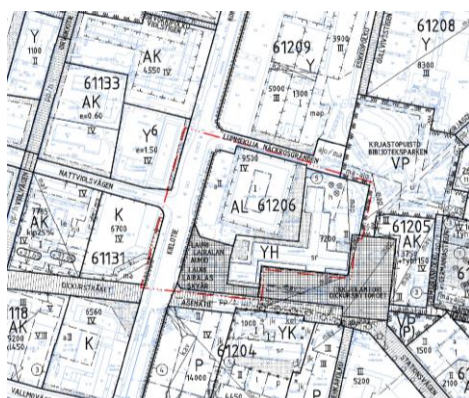
Pidemmällä aikavälillä Tikkurilantielle kaavaillaan raitiotieyhteyttä. Vantaan ratikka -niminen raitiotie kulkisi Mellunmäen metroasemalta Länsimäen, Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen ja lentoasemalle. Raitiotien suunnittelu on osa Vantaan yleiskaava 2020 -työtä, jota tehdään parhaillaan. Kielotie 13:n kohdalla reittilinjaus kulkee joko Kielotietä tontin ohitse tai Tikkurilan aseman alitse, Kirjastopuiston alitse ja Lummekujan alta Kielotielle kääntyen, jossa se nousisi Tikkurilan kohdalla maan pintaan. Aseman alittava yhteys edellyttää tilavaroja Lummekujalla ja Kielotiellä.⁹ Kaupunginhallitus päätti 12.11.2018, että jatkosuunnitteluun valitaan alla olevan kuvan mukainen vaihtoehto eli vaihtoehto, joka kulkee juna-aseman ja Kirjastopuiston alitse ja kääntyy etelään Kielotielle. Varavaihtoehtoksi valittiin Valkoisenlähteentien reitti.



Vantaan ratikan reittikartta helmikuulta 2019. Mahdolliset vaihtoehdot Tikkurilan keskustassa ovat reitti Valkoisen Lähteentien kautta Kielotielle tai Tikkurilan aseman alittava reitti, jolloin ratikka kulkisi maan alla Lummekujan kohdalla ja nousisi Kielotiellä maan päälle. Kartassa näkyy jälkimmäinen vaihtoehto, joka valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi 12.11.2019. Kuvalähde: Vantaan ratikka -esite 02/2019.

Asemakaava

Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 000797 Tikkurila (Kh 15.1.1990). Siinä kaupungin virastotalon tontti on AL = asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta, jossa rakennusoikeutta on 9500 k-m² ja kerrosluku IV.



Asemakaavamuutos 002068 Tikkurila (kv. 13.12.2010) on kaupungintalon tontin asemakaava, joka on YH korttelialuetta = hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, jossa kerrosluku on II. Rakennus on kaavassa sr = suojeltava rakennus.

Kielotien osalta voimassa on Tikkurilan keskustan asemakaava nro 610300 (SM 17.9.1979).

⁹ Raide-Jokeri 3, alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Liikennesuunnittelu, Vantaa

Rakennuskielto

Maarekisteritila 421-6-426, jota kaavamuutos koskee, tulee lohkomistoimituksella lohkoa tontiksi. Lohkomattomana se on rakennuskiellossa. Kaavamuutosalueen tiloista/tonteista tulee muodostaa uuden tonttijaon mukaiset tontit ja lohkoa tonteiksi lohkomistoimituksella. Katutiloja Kielotiellä ja Lummekujalla levennetään, mikä pienentää kaavamuutostonttia.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Vantaan Kauppалantalon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.10.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002365 ja kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.

Samassa OAS:issa tuli vireille Kielotie 15:n kaavamuutos nro 002352, johon liittyen Senaatti-kiinteistöjen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.6.2017.

Molempia kaavamuutosalueita on suunniteltu kaupunkikuvallisesti kokonaisuutena kaupunkisuunnittelussa useamman vuoden aikajaksolla.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Esim.

- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat

- kaavamuutoksen hakijat

- naapurit (viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)

- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset

- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

- kaupungin omat asiantuntijat:

maankäyttötoimi (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala),
Vantaan kaupunginmuseo

- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Museovirasto, HSY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

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.

Kaavaluonnoksista pidettiin kolme erillistä osallistumistilaisuutta kaupungintalon valtuustosalissa viikolla 15 vuonna 2018. Tilaisuuksissa esiteltiin eri luonnosvaihtoehtoja ja sitä, kuinka päädyttiin keskittymään kahden erilaisen ratkaisun esittelyyn tarkemmin.

Tarkemman tarkastelun vaihtoehtoina tässä vaiheessa oli 4–5 -kerroksinen rakennus, jossa sijaitsee pääosin kaupungin toimitiloja. Toisena vaihtoehtona oli toimitilarakennus viisikerroksisena sekä erillinen 12-kerroksinen asumisen mahdollistava rakennus. Molemmissa vaihtoehtoisissa on kivijalassa liike- ja palvelurakentamista.

Asukastilaisuus:

Asukastilaisuus pidettiin 10.4.2018 ja tilaisuuteen osallistui noin 50 henkilöä. Tilaisuuteen liittyi suunnitelmien esittelyjen jälkeen ryhmytyöskentelyä.

Enemmistö piti matalampaa rakentamista hyvänä vaihtoehtona. Uuden rakennuksen toivottiin olevan myös moderni ja näyttävää keskustarakentamista. Rakennuksen alakertaan toivottiin monikäyttötiloja, joissa voisi järjestää konsertteja sekä näyttelyjä, mm. asukasyhdistyskokouksia. Kahviloita ja ravintoloita toivottiin myös kivijalkaan. Myös asumisen yhdistäminen kortteliin nähtiin positiivisena. Asumista perusteltiin korttelin elävyyden parantamisella ympäri vuorokauden. Valaistus, esteettömyys ja turvallisuus nousivat myös esille ulkotilojen suunnittelun kohdalla.

Luottamusmiestilaisuus:

Luottamushenkilöille pidettiin osallistumistilaisuus 12.4.2018. Tilaisuuteen osallistui 15 luottamusmiestä.

Yhdeksi keskustelun pääteemoista nousi rakentamisen korkeus muutosluonnos alueella. Aluetta pidettiin hyvänä paikkana asumiselle, hybridirakentamista pidettiin nykyaikaisena ratkaisuna. Korkean rakentamisen esimerkkejä käsiteltiin. Asumisen sijoittaminen toimitilan kanssa samaan kortteliin lisäisi Tikkurilan keskustaan myös palvelujen käyttäjiä.

Osa luottamusmiehistä ei pitänyt paikkaa sopivana korkealle rakentamiselle. Kaupungintalon ympäristöön toivottiin muodostavan arvokas ympäristö, jossa lähtökohtana on enemmän kauneus ja turvallisuus kuin tehokkuus. Orgaaninen muoto, elävyys sekä eri materiaalien käyttö julkisivuissa miellyttivät. Katsottiin myös, ettei kaupungin instituutiota tarvitse korostaa korkealla rakentamisella.

Korkean tornin ja matalamman vaihtoehdon lisäksi nähtiin hyvänä myös vaihtoehto, jossa rakentamisen korkeus vaihtelisi asteittain. Tontin pohjoisosassa rakennus voisi olla kahdeksankerroksinen ja madaltua kaupungintalon vieressä kolmikerroksiseksi. Näin voitaisiin tutkia hybridirakentamisen vaihtoehtoa, jossa asuminen voisi sijoittua tontin pohjoisosaan.

Yleisesti pidettiin hyvänä, että eri vaihtoehtoja on tutkittu monipuolisesti. Asumisen yhdistämistä samaan rakennukseen pidettiin parempana vaihtoehtona kuin erillisen asuinrakennuksen sijoittamista tontille.

Henkilöstön tilaisuus:

Kaupungin henkilöstölle pidettiin osallistumistilaisuus 13.4.2018. Valtuustosalissa paikalla oli noin 80 henkilöä. Lisäksi tilaisuus kuvattiin ja tilaisuutta oli mahdollista seurata myös nettiyhteyden kautta. Mieliä oli mahdollista jättää myös nettikyselyn kautta.

Henkilöstön kommentteissa oli hyvin paljon samoja kommentteja ja huomioita kuin asukas- ja luottamusmiestilaisuuksissa. Henkilöstön mielipiteissä korostui kuitenkin enemmän matalan rakentamisen suosio ja asumisen sijoittumista samalle korttelialueelle ei pidetty kovinkaan tarpeellisenä. Asuminen ja korkea rakentaminen saivat kuitenkin myös kannatusta.

Rakennuksen muotoon kiinnitettiin melko paljon huomiota. Sen toivottiin olevan orgaaninen ja monimuotoinen, rakennusmateriaaliksi toivottiin mm. puurakentamista. Paikalle toivottiin myös ekologisen, hyvälaatuisen rakennuksen suunnittelua. Myös sisätilojen suunnitteluun annettiin mielipiteitä. Toimitilaan toivottiin mm. 3-6 hengen huoneita, riittävästi tilaa henkilökohtaisten tavaroitten säilyttämiselle ja tilaa pyörien säilytykselle.

3.2.2 Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Mielipiteet OAS-vaiheesta pyydettiin 16.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Lisäksi määräjän ulkopuolella saatiin yksi mielipide Kirjaamoon ja se otettiin huomioon.

Mielipiteet tiiviisti

Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten Fingridillä ei ollut kommentoitavaa OAS:iin.

Vantaan Energia ja – Sähköverkot Oy lausui keski- ja pienjännitemaakaapeleista sekä kaukolämpöputkista. Ne tulee huomioida kaavatyössä ja mikäli niitä tulee siirtää, toimitaan 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti (Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy). Alueella tarvitaan uusia muuntamoita korvaamaan nykyisiä ja niiden sijainti tulee tarkentaa kaavatyössä.

HSL:n mukaan hankkeen mukainen kaupunkirakenteen tiivistäminen on heidän tavoitteidensa mukaista. Alueen bussipysäkkien sijainnit ovat hyvät ja niiden pituudet riittävät nykyiselle liikenteelle. Jatkossa tulee huomioida Vantaan ratikka, sen pysäkit ja vaihtoyhteydet. HSL haluaa olla mukana jatkosuunnittelussa.

Vantaan kaupunginmuseo lausui rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979 -inventoinnissa on todettu, että Kauppalantalo on tyypillinen 1970-luvun virastotalo, jonka sisätilat ovat lähes alkuperäisessä tilassa. Kielotie 13 ja 15 ovat todettu inventoinnissa vaatimattomiksi. Karttarajauksessa on mukana asemakaavalla suojeltu Vantaan kaupungintalo, sen suojeluarvot on huomioitava ja merkittävä kaavaan ajantasaisin suojelumerkinnöin ja määräyksin.

HSY:n mukaan aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on rakennettu. Kaavatyössä tulee huomioida vesijohdot ja viemärit sekä selvittää uuden vesihuollon tarve. Vesihuoltolinjat tulee sijoittaa yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve pitää selvittää. Putkille ja laitteille tulee varata riittävä tila. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää alustavassa vesihuollon suunnitelmassa.

Kaksi yksityistä mielipidettä käsitteli suunnitelmia ja ehdotti niille ratkaisuja. Ensimmäisen mukaan muutos on tervetullutta. Kielotie 13:n rakennusten tulisi olla korkeintaan 5-kerroksisia, ja korkeus voisi nousta Lummetietä kohti, jopa 8 kerrokseen. Tornitaloa Kielotie 13:een ei toivottu. Uusi toimitila tulisi kytkeä Vantaan kaupungintaloon ja rakentaa lähelle Kielotietä. Ensimmäiseen kerrokseen toivottiin liiketiloja. Hybridirakennus sopisi keskustaan, esimerkiksi 2–3 kerrosta toimistoja ja 2-3 kerrosta asuntoja. Kielotien julkisivuun toivottiin parvekkeita ja Kielotien ja Asematien risteyskohtaa tiivimmäksi. Tikkuparkin ajoramppi ehdotettiin siirrettäväksi maan alle, sillä nykyisjainnilla se estää kävely-yhteyksiä. Kirjastopuistoa tulisi suurentaa ja pysäköintipaikkoja vähentää. Kahvila tai kioski puiston reunalla elävöittäisi keskustaa. Huomiota tulisi kiinnittää ihmisten mittakaavaan ja kävelijän näkökulmaan.

Toinen yksityinen mielipide ehdotti iäkkäämmän väestön ja kansalaistarpeiden tiloja Kielotie 13:een tai 15:een. Niistä on puutetta, kun osa vanhusten palvelutiloista on lopettanut/lopettamassa ja Hiekkaharjun Leinikkitie on syrjässä. Molempiin taloihin, Kielotie 13:een ja 15:een, ei tulisi sijoittaa päiväkotia. Puisto ei ole puisto, ja saattoliikenne haittaa sitä. Lisäksi Kielotielle ei voi pysäköidä ja maanalaista parkkia ei tulla käyttämään.

Vastineet mielipiteisiin

Pienjännite- ja keskijännitemaakaapelit huomioidaan kaavatyössä ja muuntamoille etsitään uudet paikat.

Vantaan ratikan yksi mahdollinen linjaus kulkee Tikkurilan aseman alitse, Kirjastopuiston ja Lummekujan alitse ja nousee ylös Tikkuraitin kohdalla Kielotiellä. Linjauksen suunnittelutyötä tehdään parhaillaan ja tarkemmat piirustukset ovat saatavissa kaavatyön aikana. Tässä yhteydessä mietitään ratikan pysäkit, bussien pysäkit ja sujuvat vaihtoyhteydet. Kielotietä sekä Lummekujaa tulee ratikan linjauksesta johtuen leventää, mikä on huomioitu kaavamuutosluonnoksessa.

Kaavassa suojeltu Vantaan kaupungintalo on kaavamuutosluonnoksessa merkitty samoin merkinnoin, kun se tällä hetkellä on voimassa olevassa asemakaavassa.

Hulevesi- ja jätevesiviemäreitä sekä vesijohtovetoja tulee korttelialueella siirtää osana rakennustyötä. Rakennettava vesihuolto tilatarpeineen suunnitellaan ja alustava vesihuollon yleissuunnitelma esitetään osana kaavamuutosehdotusta seuraavassa vaiheessa.

Yksityisten mielipiteet huomioitiin mahdollisuuksien mukaan. Kaavamuutosluonnoksessa toimitilan korkeus on 4–5 kerrosta. Toimitilaa korkeammat asuinkerrostalomassat sijaitsevat eri vaihtoehtoisissa joko tontin pohjoisella ja/tai läntisellä reunalla. Toimitila on kytketty kaupungintaloon joko maan alitse tai sillalla.

Rakennus on joka vaihtoehtoisissa hybridirakennus. Sen ensimmäisessä kerroksessa on liike- ja palvelutilaa, ylemmissä kerroksissa toimistotiloja. Kolmessa vaihtoehtoisessa on lisäksi asumista. Tikkuparkin rampin siirtäminen maanalle on mahdollistettu.

Kävelijän mittakaava on pyritty huomioimaan erityisesti sisäpihojen sarjassa uuden toimitilan ja Vantaan kaupungintalon välissä. Iäkkäämmän väestön toimintaa tai kansalaistarpeita on tarkoitettu huomioida ensimmäisen kerroksen palvelutilojen myötä. Tarkemmassa rakennussuunnitteluvaiheessa tilat täsmentyvät. Päiväkotia ei ole tulossa Kielotie 13:een, mutta Kielotie 15:n kaavassa sille on osoitettu tilaa.

Kielotie 15:n kaavan yhteydessä käsitellään Kirjastopuiston suunnitelmaa.

3.2.3 Mielipiteet ja lausunnot kaavamuutosluonnokseen

Kaavamuutosluonnokseen pyydettiin mielipiteet ja lausunnot. Nähtävilläoloaika oli 9.5.-7.6.2019. Mielipiteitä luonnokseen ei saatu. Lausuntoja saatiin kuusi kappaletta.

Lausunnot vastineineen tiiviisti

Lausunto 1: Elisa Oyj:llä ei ollut huomauttamista kaavaluonnokseen. Elisa Oyj:n tietoliikennekaapelit tulee huomioida ja suojata. Mikäli kaapeleita tulee siirtää, tulee ajoissa olla yhteydessä Eliasaan ja tilata siirto, joka on maksullinen.

Vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai määräyksiin. Asia on huomioitu lisämällä se osaksi kaavaselostuksen vuorovaikutusosiota sekä vaikutusten arvioinnissa.

Lausunto 2: Alueella ei ole Fingridin johtoja, joten heillä ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutosluonnokseen.

Vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai määräyksiin.

Lausunto 3: HSY:n nykyinen vesihuoltoverkosto palvelee aluetta ja asemakaavamuutosluonnos ei edellytä uutta vesihuollon rakentamista. Asemakaavamuutosehdotuksen yhteydessä tarve tarkastellaan uudelleen. Tarvittaessa laaditaan vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen.

Vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai määräyksiin. Asemakaavamuutosehdotuksen selostukseen on lisätty vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen.

Lausunto 4: HSL:n mukaan kaavamuutosluonnoksessa esitetty rakentaminen tiivistää alueen maankäyttöä. Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. HSL kannattaa tiivistä yhdyskuntarakentamista alueelle. Tärkeää on, että rakentaminen ei vaikuta nykyisten pysäkkien toimintaan. Ajoyhteys Kielotieltä Lummekujalle tulee suunnitella siten, ettei se haittaa liikennettä, erityisesti joukkoliikenne ei saa hidastua. HSL haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Vastine: Kielotie 13:n hanke ei aiheuta muutoksia nykyisiin HSL:n pysäkkijärjestelyihin. Rakennusten liikenne järjestetään Lummekujan kautta ja jatkosuunnittelussa huomioidaan, etteivät järjestelyt hidasta liikennettä, erityisesti joukkoliikennettä.

Lausunto 5: ELY-keskus lausui pääasiassa Kielotie 15:n kaavasta, erityisesti melusta.

Vastine: Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai määräyksiin. Melu on huomioitu kaavamääräyksissä: ”Kielotien aiheuttama melu tulee erikseen selvittää ja huomioida julkisivujen ja parvekkeiden suunnittelussa. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso

ylity" ja "asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna."

Lausunto 6: Vantaan Energia Sähköverkko Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleiden sijainti sekä Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida kaavassa. Alueella sijaitsee pääasiassa keskijännitemaakaapeleita sekä Vantaan kaupungin kiinteistömuuntamo M1054. Kaavamuutosalueella tulee varata tila uudelle kiinteistömuuntamolle. Mikäli maakaapeleita tai putkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen 20.7.1993 mukaisesti.

Vastine: Sähköverkko on rakennettu alueelle ja kaavahankkeen myötä maakaapeleita ja alueella sijaitsevia muuntamoita täytyy kohdin siirtää. Kun maakaapeleita siirretään, toimitaan siirtokustannusten osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopimuksen mukaan.

Kielotien keskijännitekaapelit kulkevat katualueella ja niitä tulee tarkistaa Vantaan ratikan suunnittelun yhteydessä. Pienjänniteverkko kulkee Kielotien länsipuolta ja Lehdokkitien kohdalla vaihtaa Kielotien itäpuolelle. Tässä kohtaa pienjänniteverkon sijainti tulee tarkistaa ja kaapeleita mahdollisesti siirtää pois Kielotie 13:n toimitalorakennuksen alta. Lummekujaa pitkin kulkevat johdot uudelleen suunnitellaan Vantaan ratikan myötä.

Määräykseen on lisätty muuntamoita koskeva määräys "Kaava-alueella sijaitsevat muuntamot M1054 ja M1219 tulee siirtää ja integroida rakennuksen liike- ja palvelutilakerrokseen. Muuntamot saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi."

Kartassa on huomioitu Vantaan ratikan mahdollisesta linjauksesta seuraava kaukolämpöputken vaatima tila ja Kielotien sekä Lummekujan risteyskohdassa on rakennusala viistetty tämä tila. 1950-luvun kaupungintalon ja nykyisen Kielotie 13:n, joka puretaan, kaukolämmön tonttiliittymä on järjestetty Lummekujan suunnasta. Uuden rakentamisen myötä kaukolämmön tonttiliittymä tulee siirtää niin uuden Kielotie 13:n kuin vanhan kaupungin talon osalta.

Lausunnon sisältö on lisätty asemakaavakaavaehdotuksen selostukseen ja huomioitu vaikutusten arviointi -kappaleessa.

3.2.4 Muistutukset ja lausunnot kaavamuutosehdotukseen

Kaavamuutosehdotuksesta pyydettiin muistutukset ja lausunnot. Nähtävillä oloaika oli 11.9.-10.10.2019. Muistutuksia luonnokseen ei saatu. Lausunnot pyydettiin 22.10.2019 mennessä. Lausuntoja saatiin neljä kappaletta.

Elisa Oyj:llä ei ollut huomauttamista asemakaavamuutosehdotukseen. Yrityksen tukiasema ja tietoliikennekaapelit purettavassa Kielotie 13:n kiinteistössä tulee huomioida, suojata ja purkaa hallitusti. Liittymien sulut tulee tilata ajoissa ja olla tästä yhteydessä Elisaan.

Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kaukolämpöputket ja keski- ja pienjännitemaakaapelit tulee huomioida. Jos niitä täytyy siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti. Muuntamot M1054 ja M1219 korvataan uuteen rakennukseen integroitavalla kiinteistömuuntamolla. Kaavaratkaisu, tonttijako ja sähköliittymien koko määrittelee muuntamon omistussuhteet.

HSL:llä ei ollut lisättävää aikaisempaan mielipiteeseen.

HSY:n mukaan aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä kaavamuutos edellytä niiden siirtämistä tai uusien yhteyksien rakentamista.

Vastineet lausuntoihin:

Elisa Oyj:n, Vantaan Energian ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n sekä HSL:n ja HSY:n lausuntojen tietosisältö on lisätty kaavaselostukseen, eivätkä ne edellytä muutoksia kaavakarttaan, jossa mainitut asiat on jo huomioitu. Elisa Oyj:n lausunto tukiaseman ja tietoliikennekaapeleiden purusta on jatkolähetetty Kielotie 13 kiinteistön purusta vastaaville tahoille.

3.3 PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavamuutostyö esiteltiin lautakunnalle ensimmäisen kerran 14.5.2018. Kokouksessa asia päätettiin palauttaa uudelleen valmisteluun ja vaihtoehto 2:n pohjalta tuli kehittää vaihtoehto, jossa tontin pohjoisrajalla olisi korkeampaa rakentamista (12-16 kerrosta). Asiasta äänestettiin ja äänestysesitys hyväksyttiin. Kaavatyötä jatkettiin esitys huomioiden ja eteenpäin kehiteltiin neljää erilaista ratkaisuvaihtoehtoa (A, B, C ja D), jotka esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 1.4.2019. Asia päätettiin jättää pöydälle ja seuraavassa kokouksessa 23.4.2019 päätettiin esittää kaupunginhallitukselle jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehtoa C, jonka kaupunginhallitus päätti 29.4.2019. Jatko-työstetty C-vaihtoehto esitettiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.8.2020 ja kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.9.-10.10.2019.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 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. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Mm.:

- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Perustelemme yksittäiset hankkeet osana palveluverkkokokonaisuutta.
- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreetisoi valtuustokauden 2018–2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavamuutosalueelle on tarkoitus rakentaa toimistorakennus, johon Vantaan kaupunki asettuu vuokralaiseksi. Vantaan kaupungin tavoitteena on saada käyttöönsä rakennus, johon keskitetään kaupungin työntekijöitä tällä hetkellä hajallaan Tikkurilassa olevista eri toimipisteistä.

Uuteen rakennukseen sijoittuisi noin 800 kaupungin työntekijää. Rakennuksen kivijalkaan on tarkoitus mahdollistaa liike- ja palvelutilan rakentaminen. Kaavaprosessissa tutkitaan myös mahdollisuutta sijoittaa tontille muita toimintoja, kuten asumista. Uuteen monitilatoimistoon sijoitetaan sisäkulkuyhteys kaupungintalolle.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on saada korttelista kaupunkimainen, ympäristöönsä sopiva ekologinen rakennus, joka on arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja edistää elävän kaupunkikulttuurin syntymisen.

Hyvä joukkoliikenteen saavutettavuus sekä hyvien kävely- ja pyöräilyreittien lisääminen ovat tärkeässä roolissa uudistettaessa Tikkurilan keskustaa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Alle on kuvattu asemakaavaratkaisun prosessi vaiheittain. Ensimmäinen vaihe on kuvattu osana selostusta, jotta hankkeen kehitystä kohti asemakaavaluonnosvaihetta II olisi helpompi arvioida. Myös työn II-vaihe on kuvattu. Tämän jälkeen on työstetty asemakaavamuutosehdotusta vaihtoehto C:n pojalta kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.4.2019 § 7 esittämän mukaisesti. Ehdotus on tarkemmin kuvattu seuraavassa kappaleessa 4 Asemakaavaehdotuksen kuvaus.

Kaupunkisuunnittelussa on tutkittu muutosalueen rakentamisen mitoitusta, kulkureittejä, kävelykeskustan sujuvoittamista sekä pysäköintiratkaisuja huomioiden naapuritonttien nykytila sekä käynnissä olevat erivaiheiset suunnitelmat.

Kielotien varsi on jo Tikkurilan kaavarunkovaiheessa (19.1.2015) merkitty kaupunkikuvallisesti vaativaksi alueeksi ja kävelykeskustan kehittämisen alueeksi. Samoin Kielotie on merkitty joukkoliikennepainotteiseksi bulevardiksi.

Keväällä 2017 kaupungin monitilatoimiston tontiksi tarkentui tontti osoitteessa Kielotie 13. Toimintilojen tarvitsemaksi rakennusoikeudeksi tarkentui 11 000 k-m².

Uudisrakennuksen koon ja korkeuden välistä suhdetta ympäröivään rakentamiseen nähden sekä varjostuksen vaikutuksia lähiympäristöön on tutkittu eri vaihtoehtoratkaisujen kautta.

Kaavamuutosluonnos, I VAIHE

Ensimmäistä lautakuntakäsittelyä varten tarkasteltiin useita eri vaihtoehtoja, jotka on kuvattu seuraavilla sivuilla.

Kaupunkitilallista tarkastelua**Vaihtoehto A, vaihe I**

Toimitilana yksi rakennus, jossa kivijalassa liike- ja palvelutilaa, yläkerroksissa toimitilaa.

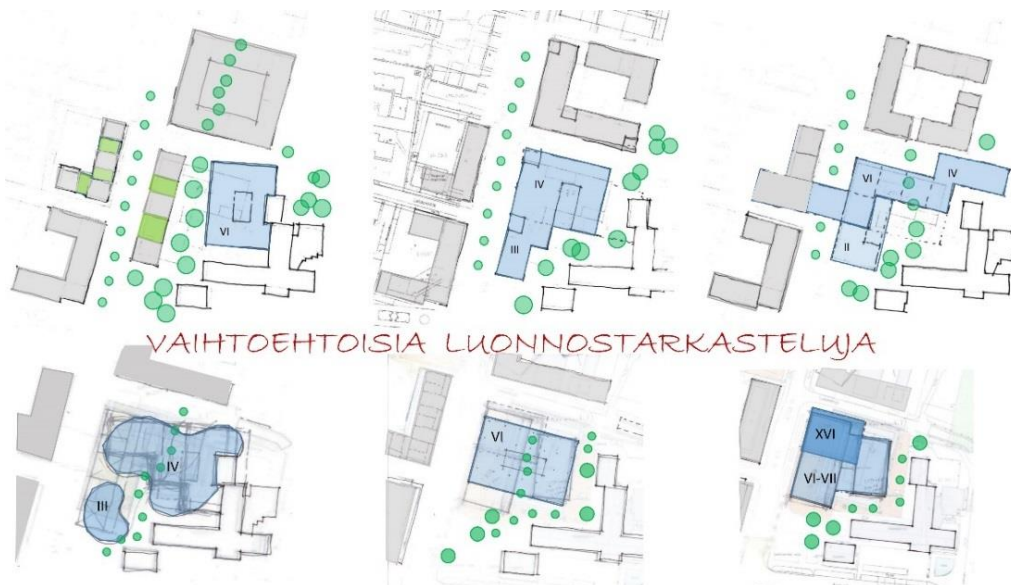
Kulku Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan keskuspuistoon käy monitila-toimiston sisäpihan tilasarjojen kautta.

**Vaihtoehto B, vaihe I**

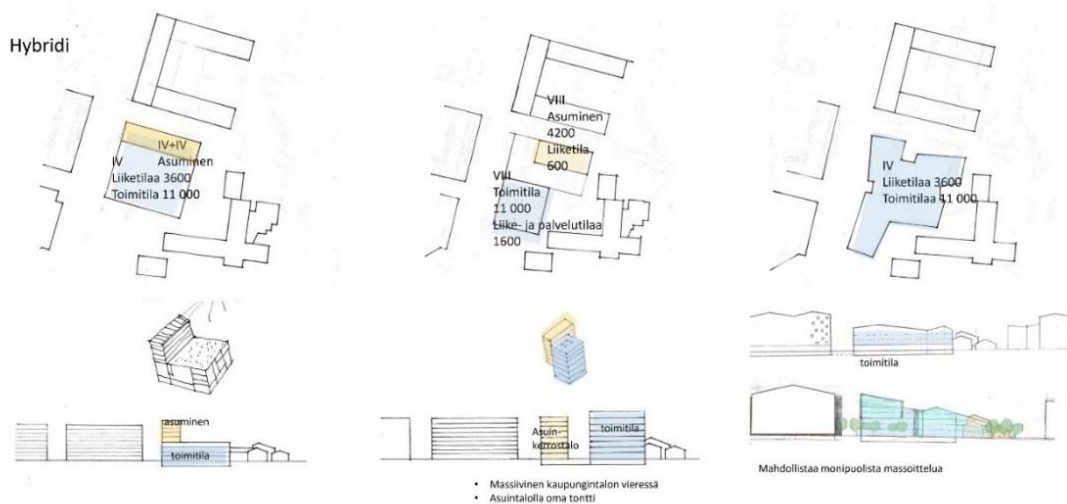
Toimitilana yksi rakennus, jossa kivijalassa liike- ja palvelutilaa, yläkerroksissa toimitilaa.

Kielotien varressa erillinen rakennus, jossa myös asumista.

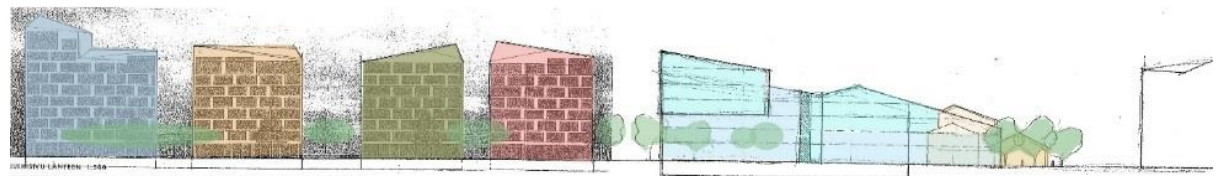
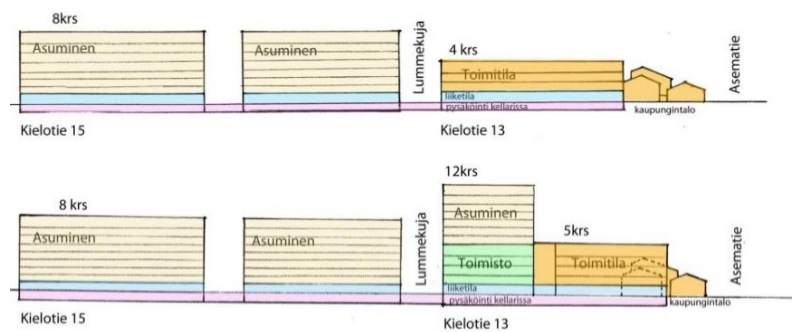
Kulku Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan keskuspuistoon käy monitilatoimiston sisäpihan tilasarjojen kautta.



Vaihtoehtotarkasteluissa tutkittiin eri kokoisten ja -korkeisten rakennusten sijoittumista tontille sekä niiden vaikutukset kaupunkirakenteelle sekä jalankulkuyhteyksille. Vaihe I



Luonnoksissa tutkittiin myös, miten eri muodoissaan tontille sijoittuva asuntorakentaminen toimii kaupunkirakenteessa. Vaihe I



Kielotie 15

Kielotie 13, taustalla K-galleria ja kaupungintalo

Rakentamisen korkeuden vaihtoehtoja tutkittiin suhteessa naapuritonttien ympäristöön. Samalla tutkittiin pysäköinnin sijoittumista alueelle. Korkeamman rakentamisen vaihtoehtoisissa tontin vaatimat autopaikat eivät mahtuneet tontille. Korkeamman rakentamisen vaihtoehtoisissa rakennukset varjostivat, varsinkin loppukesän iltoina, Kirjastopuistoa.

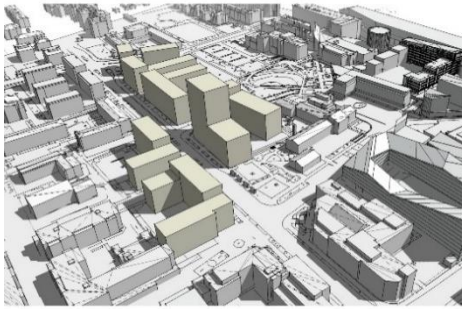
Alla eri vaihtoehtoja, vaihe I:



Kielotie 13 kohdalla kuusikerroksinen toimitilan massa.



Kielotie 13 kohdalla nelikerroksinen orgaaninen toimitilan massa.



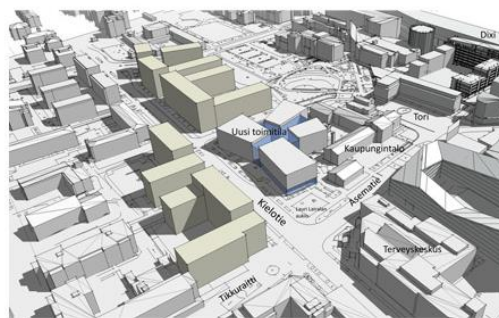
*Kielotie 13 kohdalla toimitila sekä
16 krs asuintorni.*



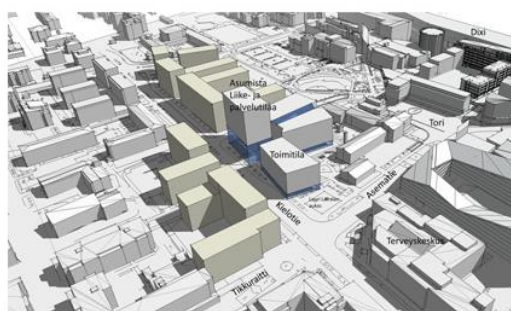
*Kielotie 13 kohdalla toimitila sekä
24 krs asuintorni.*

Osallistumistilaisuuksissa tarkemmassa tarkastelussa esiintyneet vaihtoehdot, vaihe I:

Osallistumistilaisuuksissa tarkasteltiin lähemmin kahta eri vaihtoehtoa, joissa ensimmäisessä vaihtoehdossa sijaitsee pääosin toimitila sekä kivijalkakerroksessa liike- ja palvelutila. Toinen vaihtoehto mahdollistaa toimitilan sekä kivijalkakerroksen liike- ja palvelutilojen lisäksi asumisen sijoittumisen tontille.



Vaihtoehto 1, vaihe I



Vaihtoehto 2, vaihe I

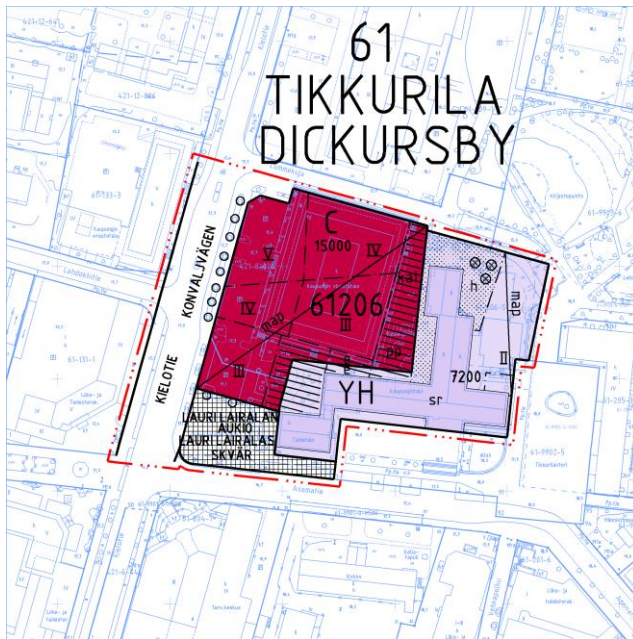
3.4.1 Ensimmäisen lautakuntakäsittelyn asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet, vaihe I

Kaavatyön valmistelun edetessä kaupunkisuunnittelu päätyi tutkimaan kolmea eri suunnitteluratkaisua kaavaluonnosvaihtoehtoiksi.

Vaihtoehto 1, vaihe I

Kaavaluonnos mahdollistaa uuden rakennuksen rakentamisen, jonka korkeus on kolmesta viiteen kerrosta. Rakennus on pohjoisosaltaan korkeampi ja rakennuskorkeus laskee kaupungintalon vieressä. Kaupungintalon ja uuden toimitilan välisessä ulkotilassa on kevyenliikenteen yhteys Kirjastopuiston ja Lauri Lairalan aukion välillä.

Rakennuksen kivijalkakerrokseen on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Uudisrakennuksen itäosissa, kaupungintalon puolella, voi sijaita myös kaupungin toimitilaan liittyviä tiloja. Työskentelyolosuhteiltaan ratkaisu mahdollistaa monitilatoimistolle selkeät ja toimivat työtilat.



Vaihtoehto 1, vaihe I

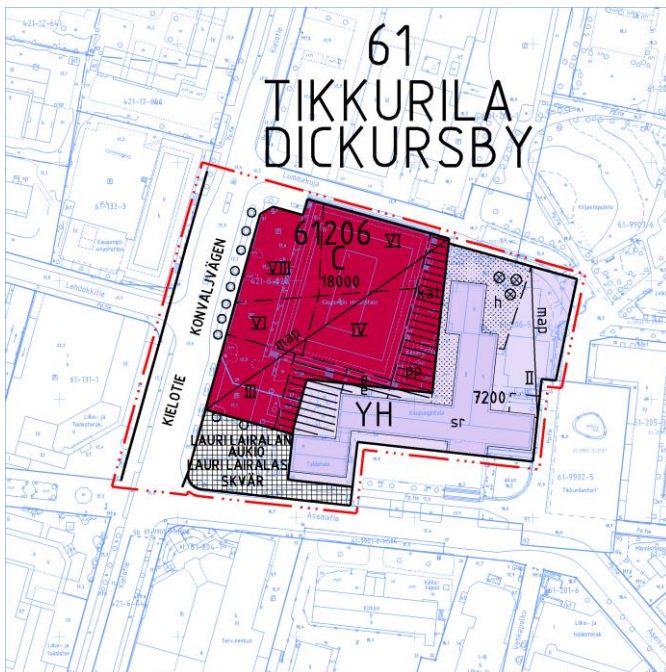
VE1 e=2,2

Vaihtoehto 2, vaihe I

Kaavaluonnos mahdollistaa uuden rakennuksen rakentamisen, jonka korkeus on kolmesta kahdeksaan kerrokseen. Rakennus on pohjoisosaltaan korkeampi ja rakennuskorkeus laskee kohti kaupungintalon rakennusta. Kaupungintalon ja uuden toimitilan välisessä ulkotilassa on kevyenliikenteen yhteys Kirjastopuiston ja Lauri Lairalan aukion välillä.

Rakennuksen kivijalkakerrokseen on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Uudisrakennuksen itäosissa, kaupungintalon puolella, voi sijaita myös kaupungin toimitilaan liittyviä tiloja.

Vaihtoehto mahdollistaa myös asuntojen sijoittumisen C-korttelialueelle eli ns. hybridirakennuksen rakentamisen.



Vaihtoehto 2, vaihe I

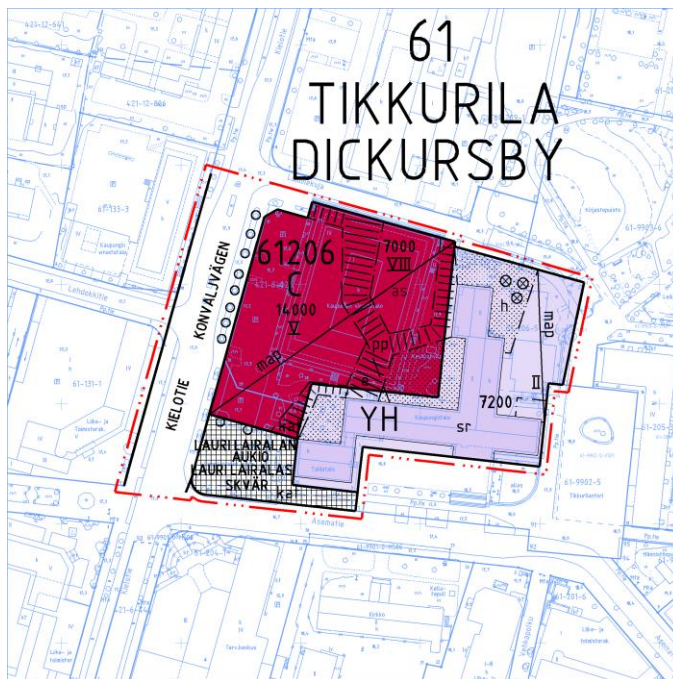
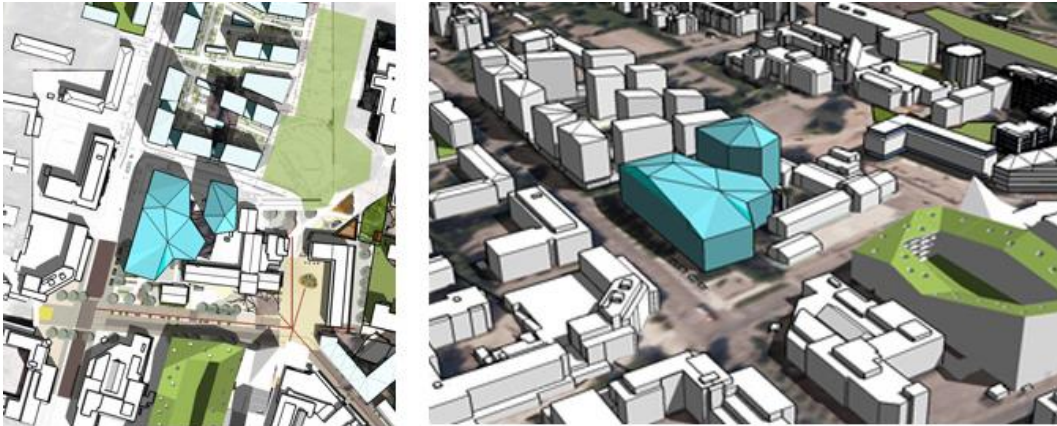
VE2 e=2,6

Vaihtoehto 3, vaihe I

Kaavaluonnos mahdollistaa kahden erillisen rakennuksen rakentamisen. Kielotien varren rakennus on viisikerroksinen ja siinä sijaitsee kaupungin toimitilat sekä kivijalassa liike- ja palvelutiloja.

Lummekujan varressa sijaitsee kahdeksankerroksinen rakennus, joka mahdollistaa liike-palvelu ja toimistotiloja sekä asumisen sijoittumisen alueelle.

Kaupungintalon sekä uudisrakennusten välisessä ulkotilassa on kevyenliikenteen yhteys Kirjasto-puiston ja Lauri Lairalan aukion välillä.



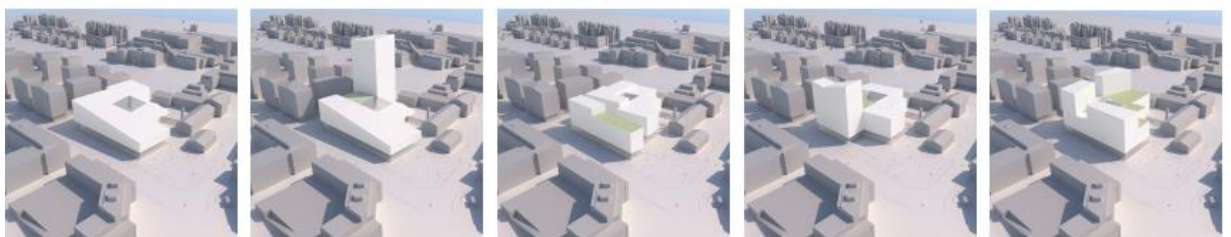
Vaihtoehto 3, vaihe I

VE3 e=3,0.

3.4.2 Asemakaavamuutosluonnos, II VAIHE

Kaavaluonnosvaiheen ensimmäisen lautakuntakäsittelyn 14.5.2018 jälkeen, kun hanke oli palautettu uudelleen valmisteluun (14.5.2018, § 15) tarkoituksena oli tarkastella hankkeeseen sopivan asumisen sovittamista alueen pohjoisreunalle ja työstä tilattiin taloudellisuus- ja toteutettavuus selvitys. Työn laati Rapal Oy yhdessä JKMM Arkkitehdit Oy:n, Calash Oy:n sekä Viator Oy:n kanssa. Tilatun työn yhteydessä tarkasteltiin vaihtoehtoja, joihin yhdistyi asuminen vaihtoehtoisin ratkaisu in, osin jo tehdyn asemakaavatyön pohjalta, sekä työn edistyessä kehittyen. Lisäksi tarkasteltiin vaihtoehto, jossa kaavamuutosalueelle oli sijoitettu vain toimitilaa sekä palvelu- ja liiketilaa.

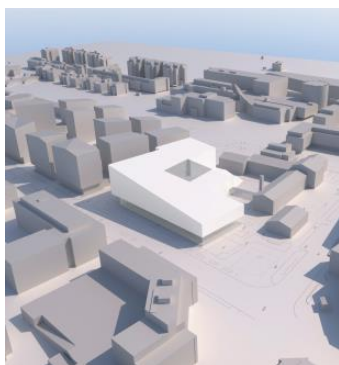
Vaihtoehtoisia ratkaisuja arvioitiin niin taloudellisten seikkojen, toteutettavuuden kuin kaupunkikuvan suhteen. Alle on kuvattu työn yhteydessä tarkastellut vaihtoehtoiset ratkaisut niiden toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan osalta. Mallinnuskuvat on laatinut JKMM Arkkitehdit Oy.



Tarkastellut vaihtoehdot 1, 2, 3, 4 ja 5 vasemmalta oikealle, kaavamuutosluonnosvaihe II. Taloudellisuus- ja toteutettavuusarviointi, kuvat JKMM Arkkitehdit Oy/Harri Koski ja Samuli Miettinen.

Vaihtoehto 1, toimistorakennus sekä liike- ja palvelutilaa

Vaihtoehdossa 1, kaavaluonnoksessa D, tarkasteltiin ratkaisua, jossa toimitila sijoittuu 4-5 kerrokseen ja ensimmäinen kerros on liike- ja palvelutilaa. Se oli kehittynyt versio ensimmäisen vaiheen vaihtoehdosta 1. Ensimmäinen kerros muodosti julkisen, yhteisen palvelu- ja liiketilan, joka oli kaikkien käytettävissä. Toisesta neljanteen kerrokseen sijoittui kaupungin toimitila. Viidenteen kerrokseen oli mahdollista sijoittaa mm. teknisiä tiloja sekä liiketilaa. Korkeudeltaan rakennus vastasi 6-kerroksista asuinkerrostaloa. Pysäköintitilat sijoituivat yhteen kellarikerrokseen. Huoltoliikenne rakennukseen kulki Lumme-
kujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulki läpi sisäpihojen sarjan uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan kirjastopuistoa. Kerrokorkeus nousi neljästä viiteen kaavamuutosalueen pohjoisosaa kohti. Matala osuus huomioi nykyisen kaupungintalon korkeuden alueen eteläreunassa. Ratkaisussa kaupungin toimitilat muodostivat yhdessä suvantokohdan muutoin korkeasti rakennetussa kaupunkitilassa. Matalat massat mahdollistivat valon ja auringonpaisteen pääsyn piha-alueille. Rakennuksen julkinen luonne korostui.



Kuva: Näkymä lounaasta. Kaavamuutosluonnosvaihe II. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:

VE 1/C Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta oli 56,1 M€ (nykyhintataso).

Vaihtoehto 2, toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asuintorni toimistotalon katolla koilliskulmassa

Vaihtoehdossa 2, kaavaluonnoksessa A, monitilatoimisto sai asuintornin harteilleen. Ratkaisu oli kehittynyt ensimmäisen kaavaluonnosvaiheen vaihtoehdosta 3. Koilliskulman torniosa oli dominantti, joka ympäristöään selkeästi korkeampana korosti asumista kaavamuutosalueella. Asuinkerrokset alkoivat viidennestä tai kuudennessa kerroksesta toimistotalon katolta ja nousivat 16 kerrokseen. Rakennus oli hybridi, jossa kyseeseen tulivat hallinnanjakosopimukset tai kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus. Huoltoliikenne rakennukseen kulki Lummekujan kautta. Toimisto-, liike- ja



palvelutilojen sekä asumisen pysäköinti oli järjestelty yhteen kellarikerrokseen. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulki läpi sisäpihojen sarjan, uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välistä, Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa. Monitilatoimiston neljä kerrosta oli selvästi alisteinen korkealle asuinosaan. Monitoimitalo-osan mataluus alueen eteläreunalla otti huomioon kaupungintalon mittakaavan. Torniosa varjosti Tikkurilan Kirjastopuistoa ja Lummekujaa ja oli selvästi ympäristöään korkeampi, yksinäinen torni.

Kuva: Näkymä lounaasta. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

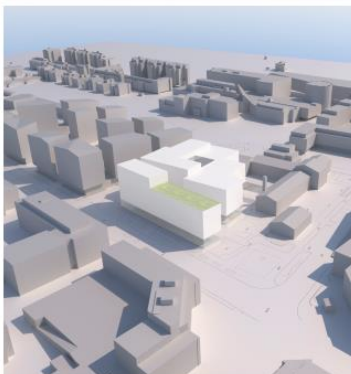
Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:

VE 2/A Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta oli 50,6 M€ (nykyhintataso).

- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä

Vaihtoehto 3, 6-8 kerroksinen asuinkerrostalo Kielotien reunassa - toiminnallisuus ja kaupunkitila, lukuja

Vaihtoehdossa 3, josta ei tehty kaavaluonnosvaihtoehtoa, asuminen oli sijoitettu Kielotien varteen, erilliseen rakennukseen omalle tontilleen. Toimitila oli viidessä kerroksessa, josta ensimmäinen oli julkista liike- ja palvelutilaa. Kellarissa sijaitseva toimisto, liike- ja palvelutilan sekä asumisen pysäköinti tuli järjestellä hallinnanjakosopimuksin. Myös 3d-kiinteistönmuodostus oli mahdollinen ratkaisu. Huoltoliikenne rakennukseen kulki Lummekujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee läpi sisäpihojen sarjan, uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse, Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa. Toimistorakennukselle jäi tässä vaihtoehdossa ratkaisusta pienin maapinta-ala, minkä vuoksi toimitilan kerrosluku kasvoi yhdellä. Asuinrakennus, jossa oli kerroksia 5-8, sijoittui irralliseen, mutta lähelle toimistotaloa ja Kielotien varteen, mikä teki sijainnista hieman ahtaan niin asumiselle kuin monitilatoimistolle.



Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:

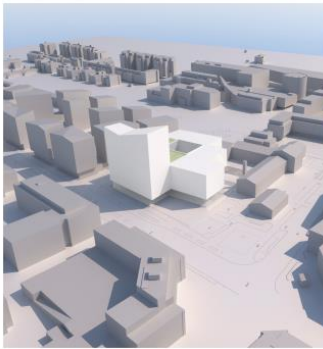
VE 3 Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta oli 44,1 M€ (nykyhintataso).

- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä
- pienin toimisto-, liike- ja palvelutilan pinta-ala

Kuva: Näkymä lounaasta. Kaavamuutosluonnosvaihe II. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

Vaihtoehto 4, Toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä 12-krs:n asuintalo Kielotien reunassa

Vaihtoehdossa 4, kaavaluonnoksessa B, asuminen tuotiin Kielotien varteen ja rakennus oli kiinni monitilatoimiston länsijulkisivussa. Ratkaisu oli kehittynyt ensimmäisen luonnosvaiheen 2-vaihtoehdosta. Tämä mahdollisti suuremman kerrospinta-alan järjestämisen monitilatoimistolle, mutta säilytti asuinrakennukselle mahdollisuuden omaan tonttiin. Vaihtoehdon 2 tornitalo oli tässä ratkaisussa sijoitettu maan tasoon. Yhteensä kerroksia asuinkerrostalossa oli 12. Mittakaava sopeutui pohjoispuolen Kielotie 15:n korttelin korkeuteen; Lummetien ja Kielotien risteykseen on kaavamuutoksessa 002352 suunnitteilla saman korkuinen asuinrakennus. Yhdessä nämä kaksi 12-kerroksista, maltillista tornia, muodostivat osan Kielotien tulevaa keskustabulevardia reunustavaa julkisivua. Toimistorakennus oli viidessä kerroksessa. Sen mittakaava sopeutui maltillisesti lähiympäristöön. Pysäköinti oli järjestetty yhteisesti asumiselle, liike-, palvelu- ja monitilatoimiston tiloille yhteen kerrokseen kellariin. Huoltoliikenne rakennukseen kulki Lummekujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulki läpi sisäpihojen sarjan uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa.

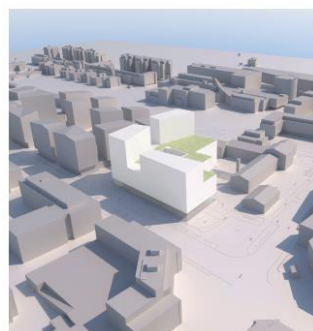
***Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:***

- 4/B Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta oli 49,5 M€ (nykyhintataso).
- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä

Kuva: Näkymä lounaasta. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

Vaihtoehto 5, toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asumista toimitilan katolla länsi- ja pohjoisreunoilla

Vaihtoehto 5, kaavaluonnoksessa C, syntyi taloudellisuus- ja toteutettavuusselvityksessä tehdyn työn myötä ja päätettiin myöhemmin valita jatkosuunnittelun pohjaksi. Idea massoitellulle tuli JKMM:n arkkitehdeiltä. Ratkaisussa asuminen on käännetty vertikaaleista torniosista lappeelleen reunustamaan monitilatoimiston kattoa sen länsi- ja pohjoisreunoilla. Asuinkerroksia on tässä 4-5. Monitilatoimisto on neljässä kerroksessa. Rakennus on hybridi, joka edellyttää hallinnanjakosopimuksia ja/tai 3d-kiinteistönmuodostuksen. Yhteinen pysäköintilaitos on yhdessä kerroksessa maan alla. Ratkaisu on VAU-kohde, mikä tekee rakennuksesta persoonallisen yksilön kaupunkikuvassa. Mittakaava kasvaa pohjoiseen ja länteen. Huoltoliikenne kulkee Lummekujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee läpi sisäpihojen sarjan uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan kirjastopuistoa.

***Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:***

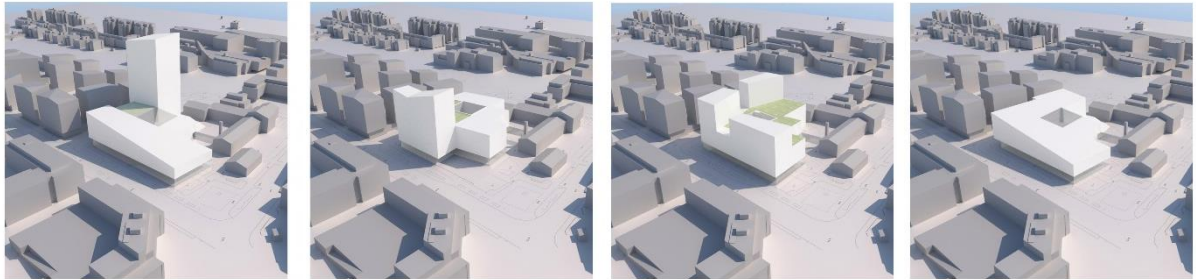
- 5/C Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta on 51,7 M€ (nykyhintataso).
- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä

Kuva: Näkymä lounaasta. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

3.4.3 Asemakaavaratkaisujen valinta ja perustelut, kaavaluonnosvaihe

Jatkokehittelyyn valittiin taloudellisuus- ja toteutettavuusselvityksessä tarkastellut ratkaisut 1,2,4 ja 5 (Tästä eteenpäin D, A, B ja C ja järjestys muutettu aakkosjärjestykseen).

Kuvat alla: Jatkoon valitut vaihtoehdot A, B, C ja D. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen



Taloudellisuus- ja toteutettavuusselvityksen vaihtoehto 3 jätettiin pois jatkotarkastelusta (kuva alla). Syynä tähän olivat seuraavat seikat: Sekä toimitilan, että asuinrakennukset erilliset tontit muodostuvat pieniksi. Toimitilan yhden kerroksen pinta-ala oli muita vaihtoehtoja selkeästi pienempi, mistä seurasi korkeampi kerrosluku (5) ja korkeampi massa. Asuinrakennuksen pihan toteuttaminen muodostui haasteeksi ja sen ikkunasuunnat päin toimitalon länsiseinää koettiin haastaviksi – etäisyys toimitilaan oli pieni ja toimitilarakennus varjosti asuntoja ja yksipuolisti itäsuunnan näkymät. Muut ratkaisut toteuttivat haettuja tekijöitä paremmin: mm. pienimittakaavaisuus Vantaan kaupungintalon suuntaan, suuri kerrospinta-ala monitilatoimiston tilasuunnittelun joustavuuden mahdollistamiseksi.



Kuva jatkotarkasteluista pois jätetystä vaihtoehdosta 3. Kuva JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen

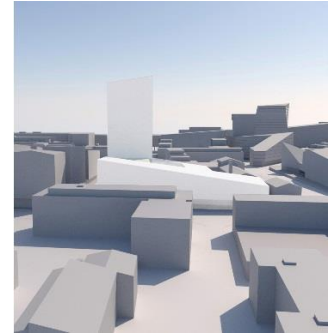
Jatkokehitetyille vaihtoehdoille A, B C ja D yhteistä oli kaupunkitilaan uutta luova sisäpihojen sarja kaupungintalon ja uuden toimitilan välissä. Toimitilan pienimittakaavainen, polveileva sisäpihan rytmitys otti huomioon vanhan kaupungintalon. Toimitila oli matalasta kerrosluvustaan (4-5) huolimatta korkeahko, 18-22 metriä, eli noin 6-7 kerroksisen asuinkerrostalon korkuinen. Pysäköinti sijoittui yhteen maanalaiseen kerrokseen. Kaikissa vaihtoehdoissa toimitilan pinta-ala oli noin 11 000 k-m². Asumisvaihtoehdoissa asumiselle oli kaavoitettu kaikissa vaihtoehdoissa 6 000 k-m². Loppuosa rakennusoikeudesta oli liike-, palvelu- ja kiinteistön huoltotilaa.

Asumisen ratkaisut (A, B, C) korottavat rakennuskokonaisuuden korkeutta ja erottavat vaihtoehdot toisistaan. Vaihtoehdossa A tornimainen asuinkerrostalo toimitilan katolla koilliskulmassa muodosti dominantin, joka erottuu ympäristöstään selvästi, kerrosluku nousee 16:een. Mittakaavaltaan torniosa heijasti Dixin korkeaa mittakaavaa, mutta sijoittui etäälle siitä. Vaihtoehdossa B asuintorni tuotiin maan tasoon Kielotien varteen, kiinni toimitilaan. Se nousi 12 kerrokseen ja oli kokoluokaltaan A-vaihtoehdon tornia vastaava. Koska ratkaisussa asuinkerrostalo nousi katutasosta, se jäi kokonaisuutena A:n tornia matalammalle. Kielotien katujulkisivusta näkyivät asuminen, liike-, palvelu- ja toimitilat. Rakennukset oli mahdollista rakentaa omille tonteilleen. C-vaihtoehdossa, joka myöhemmin valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi kaavaehdotukseen, tornimaiset asuinrakennusmassat on käännetty lappeelleen reunustamaan toimitilan kattoja sen pohjois- ja länsijulkisivuilla. Asuinkerrostasoja on 3-4 ja kerrosluvut siten 7-8. Asuinrakennusten piha on toimitalon katolla, kuten muissakin asuinvaihtoehdoissa. Kohde on esimerkki VAU-arkkitehtuurista,

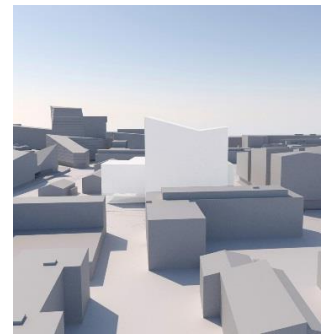
jossa uudenlainen elementti tuo kaupunkikuvaan sen mittakaavaan sopeutuvan ja toiminnallisesti monipuolisen yhdistelmän.

Vaihtoehto D oli puhdas, parhaimmalla mahdollisella tavalla toimiva julkinen rakennus, jossa liike- ja palvelutilan päälle sijoittui toimitilaa kolmeen kerrokseen. Mittakaava sopeutui ympäristöönsä ja muodosti julkisten rakennusten parin Vantaan kaupungintalon kanssa. Kaupunkirakenteeseen syntyi näin suvantokohta, joka alleviivasi Tikkurilan ydinkeskustan julkisen keskustan luonnetta.

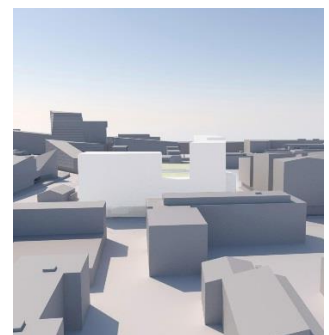
Alla on tiivis kuvallinen vertailu kaavaluonnosvaiheessa jatkoon valituista neljästä vaihtoehtoista ja sitä seuraavalla sivulla taulukko vaihtoehtojen kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista ominaisuuksista. Kaavaehdotusvaiheeseen jatkoon valittiin vaihtoehto C.



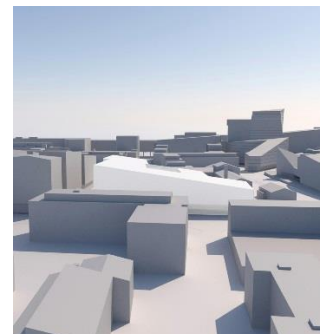
Vaihtoehto A kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen



Vaihtoehto B kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen



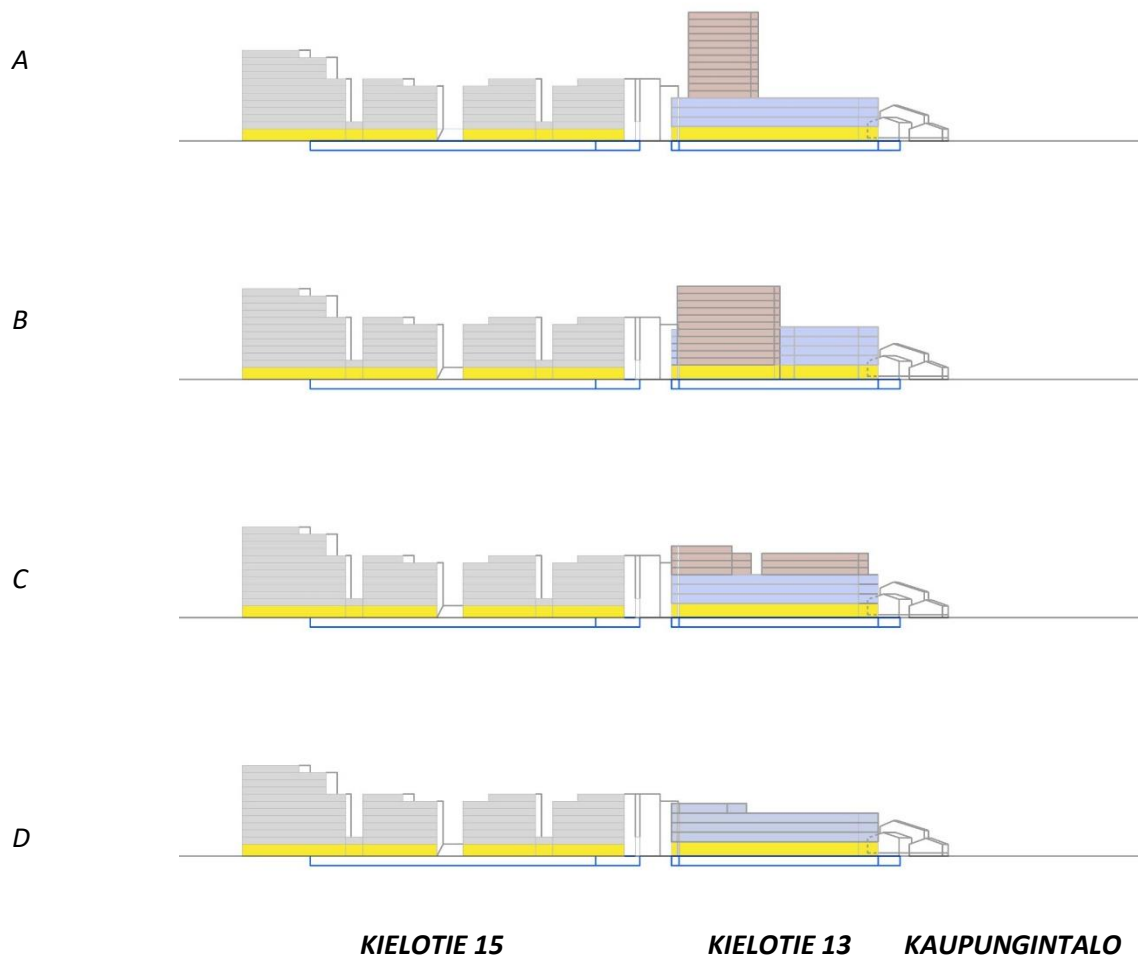
Vaihtoehto C kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen



Vaihtoehto D kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen

A Asuintorni toimitilan päällä koilliskulmassa + Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta + Kaupunkimainen katujulkisivu, Lummekujalla korkea aksentti + Syvä runko, valokatteinen aula ja kolme laajaa kerrosta, monitilatoimiston joustavuus toteutettavissa + Tuloja myytävistä asuinkerrosneliöistä, liike- ja palvelutiloja mahdollista myydä/vuokrata - Vastaa korkeimmasta osastaan noin 18-kerroksista kerrostaloa (54 metriä) - Korkeahko asuintorni yksinäinen dominantti alueella, varjostaa Kirjastopuistoa iltapäivällä/illalla - Syvä runko vähentää luonnonvalon määrää, asuinkerrostalon kohdalla rakenteelliset ja palotekniset vaatimukset - Asuinrakennusten kohdalla porras-, hissi ja runkorakenteet heikentävät toimistotilojen joustavuutta - Hallinnanjakosopimukset/3d-kiinteistö	B Asumista Kielotien varressa + Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, , ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta + Asumisen ja toimiston yhdistävä katujulkisivu + 12-kerroksinen asuinkerrostalo muodostaa parin Kielotie 15 ja Lummetien risteyskohdan saman korkuiselle tornille ja on osa Kielotien kaupunkibulevardin tiivistymistä + Vastaa korkeimmillaan noin 13-kerroksista kerrostaloa (39 m) + Toimitilan kapeampi runkosyvyys, enemmän luonnonvaloa + Erillinen asuinrakennus halvempi toteuttaa, ei korkean rakentamisen haasteita + Tuloja myytävistä asuinkerrosneliöistä, liike- ja palvelutiloja mahdollista myydä/vuokrata - Toimitilan kerrosten ala pienempi, monitilatoimiston edut huonommin hyödynnettävissä - Pienempi kerrosala -> toimitilassa yksi kerros enemmän, vertikaaliyhteydet vievät suhteellisesti enemmän tilaa - Iso osa asunnosta aukeaa vain Kielotien suuntaan - Pysäköinnin osalta hallinnanjakosopimukset
C Asumisen kruunu toimitilan päällä + Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, , ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta + Kaupunkimainen katujulkisivu, VAU-kohde; uusi elementti kaupunkirakenteessa + Syvä runko, valokatteinen aula ja kolme laajaa kerrosta, monitilatoimiston joustavuus toteutettavissa + Vastaa korkeimmillaan noin 10-kerroksista kerrostaloa (30 m) + Tuloja myytävistä asuinkerrosneliöistä, liike- ja palvelutiloja mahdollista myydä/vuokrata - Asuinrakennusten kohdalla porras-, hissi ja runkorakenteet heikentävät toimistotilojen joustavuutta - Syvä runko vähentää luonnonvalon määrää - Hallinnanjakosopimukset/3d-kiinteistö	D Toimitila + Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta + Kaupunkimainen katujulkisivu + Vastaa korkeimmillaan noin 7-kerroksista kerrostaloa (22 m) + Syvä runko, valokatteinen aula ja kolme laajaa kerrosta, monitilatoimiston joustavuus toteutettavissa optimaalisesti + Tuloja vuorattavista/myytävistä liike- ja palvelutiloista - Ei myytävää asuinrakennusoikeutta - Syvä runko vähentää luonnonvalon määrää

Taulukko: Kaavamuutosluonnosvaiheessa jatkoon valittujen vaihtoehtojen vertailu, kaupunkikuva ja toiminnallisuus, A, B, C ja D. Lähde Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi sekä kaupunkisuunnittelun oma arviointityö



Alueleikkaukset vaihtoehtoista, A (16 krs torni), B (12 krs asuinkrstalo), C (talot katolla) ja D (toimitila)

Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi - tiivistelmä selvityksen taloudellisen osan tuloksista kaavamuuosluonnosvaiheessa jatkokehittelyyn valituista vaihtoehtoista A, B, C ja D

Kaavatyön jatkuessa suunnitelmista teetettiin taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi, joka valmistui tammikuussa 2019. Selvityksen laati Rapal Oy, kumppaneinaan Calash Oy, Viator Oy ja JKMM Arkkitehdit Oy. Selvityksessä kartoitettiin kaupunkikuvan ja tulevan rakennuksen toiminnallisuuden lisäksi hankkeen taloudellisia ominaisuuksia sekä sen toteutettavuutta. Tämän kappaleen tiedot pohjautuvat arvioinnin tietoihin lukuun ottamatta muutamaa lisättyä huomiota.

Talouselukujat

Selvityksen toimitilan ja asuntojen toteutuneet kustannustiedot perustuvat n. 50:een Tarjoushintaindeksin seurantahankkeen toteutumatietoihin ja Vantaan tilahallinnan rakennustyyppien tilatietokantaan sekä asiantuntijakonsultoinnin näkemykseen tämänhetkisestä hintatasosta ja suhdannekehityksestä. Toimitilan arvioitu veroton kustannus (nykysuhdanne) on n. 3 000 €/brm², pysäköintikellarin n. 1 500 €/brm² verottomana. Alla kustannukset nykyyhintatasossa/vaihtoehto. Kustannuksista on vähennetty asuntojen autopaikkakustannus (A, B, C) ja asuinrakennusoikeuden myynti on huomioitu:

<i>Vaihtoehto A Asuintorni toimitilan katolla kaakkoiskulmassa</i>	<i>50,6 M€</i>
<i>Vaihtoehto B Asuinkerrostalo Kielotien varressa, 12 kerrosta</i>	<i>49,5 M€</i>
<i>Vaihtoehto C VAU-kohde, reunustavat kerrostalot katolla</i>	<i>51,7 M€</i>
<i>Vaihtoehto D Toimitila, liike- ja palvelutilaa, julkinen rakennus</i>	<i>56,1 M€</i>

Vaihtoehtojen investointikustannukset eivät mainittavasti eroa toisistaan (nykytilanne 49,5-56,1 M€, suurin ero 6,6 M€). Luvut eivät voimakkaasti johda ratkaisun tekemiseen tästä näkökulmasta.¹⁰

Infrarakentamisen veroton investointikustannusarvio 5-10 M€, riippuen raitiotietunnelin rakentamisesta/katujen uusimisesta. Tunnelin rakentamisen ajankohta tulee selvittää ja mahdollinen Tikkuparkin sisäänajon siirto, mikäli Vantaan ratikka päätetään linjata Tikkurilan aseman ja Kirjastopuiston sekä Lummekujan ali Kielotielle. Joka tapauksessa toteutettavaksi tulee sisäpihasarja toimitilan ja Vantaan kaupungintalon välissä.

Asuntorakentamisen kustannusperusteinen keskimääräinen verollinen neliöhinta olisi 6 800 €/asm², tämä luku sisältää rakennusoikeuden ja asuntojen osuuden pysäköintitiloista. Selvityksen mukaan tämä jättäisi myyntikatevaraa noin 500 €/asm². Asuntorakentamisen korkea hinta selittyy pitkälti hintavalla pysäköintiratkaisulla. Asuntojen verollinen kustannusperusteinen neliöhinta €/asm²:

A: 6 800 €/asm² B: 6 700 €/asm² C: 6 600 €/asm² D: ei asuntoja

Toteutettavuudesta

Selvityksen mukaan rakentaminen on jaettavissa urakoihin, mutta kokonaisurakka vaikuttaa toimivimmalta. Tällöin sama urakoitsija vastaisi pysäköintilaitoksen, liike-, palvelu- ja toimitilojen ja mahdollisten asuntojen rakentamisesta. Selvityksen mukaan tämä rajaa mahdollisten urakoitsijoiden määrää ja suuret rakennusliikkeet tulevat kyseeseen.

Rakentamisen haasteet löytyvät aikataulutuksesta, ja toiminnoiltaan erilaisten tilojen yhteensovittamisesta. Urakoitsijan kannalta hankkeen kannattavuus ja kiinnostavuus riippuu ratkaisun tehokkuudesta, ja erityisesti asuntojen toteutettavuutta ei tulisi kaavalla vaarantaa. Kohteen suuri koko ja sen sijainti kiinnostavat. Asumisen maksimointia pidetään taloudellisesta näkökulmasta hyvänä. Selvitys esittää mahdollisia ja kiinnostavia järjestelyitä kohteen toteutuksesta.

Kiinteistöt ovat jaettavissa 3d-kiinteistöiksi. Perinteisesti hybridihankkeita on toteutettu ja tilojen juridinen hallinnointi järjestetty hallinnanjakosopimuksin, mikä on myös mahdollista. Kun kaupunki kilpailuttaa hanketta, selvitys suosittelee, että yhteisjärjestelysopimuksen periaatteet sisällytettäisiin tarjouspyyntöön.¹¹

¹⁰ Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi 18.1.2019, Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

¹¹ Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi 18.1.2019, Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

Alla taulukko, jonka sisältö on suoraan lainattu selvityksestä, rakennuttamisen/rakentamisen näkökulma:

A Asuintorni toimitilan päällä ”+ edullisin vaihtoehto toimistoille (asuntorakennusoikeuden myyntitulot voidaan maksimoida) + edullisimmat autopaikat (suuri pysäköintikellari ja asuntorakentaminen kattaa osan kellarin rakentamiskustannuksista) + kiinteistö voidaan muodostaa kolmiulotteisesti uuden lain mukaisesti - vähän tarjoajia kokonaisurakan koosta ja monimutkaisuudesta johtuen (vain suurimmat rakennusyritykset) - juridisesti monimutkainen rakenne (kolmiulotteisista kiinteistöistä ei vielä kokemuksia)”	B Asumista Kielotien varressa ”+ edullinen vaihtoehto toimistoille (asuntorakennusoikeuden myyntitulot) + melko edulliset autopaikat (keskisuuri pysäköintikellari ja kellarin rakentamisen kustannuksista vastaa osittain asuntorakentaminen) + kiinteistö voidaan muodostaa kolmiulotteisesti uuden lain mukaisesti - tontin pienuudesta johtuen asuntoja ei voida rakentaa kokonaan erilleen toimistoista (yhteistä kellaritilaa) joten kyseessä on myös hybridirakennus - vähän tarjoajia kokonaisurakan koosta ja monimutkaisuudesta johtuen (vain suurimmat rakennusyritykset) - asuntorakentamisen edellyttämän pihan järjestäminen voi olla haaste - juridisesti monimutkainen rakenne (kolmiulotteisista kiinteistöistä ei vielä kokemuksia)”
C Asumisen kruunu toimitilan päällä ”+ edullisin vaihtoehto toimistoille (asuntorakennusoikeuden myyntitulot voidaan maksimoida) + edullisimmat autopaikat (suuri pysäköintikellari ja asuntorakentaminen kattaa osan kellarin rakentamiskustannuksista) + kiinteistö voidaan muodostaa kolmiulotteisesti uuden lain mukaisesti - vähän tarjoajia kokonaisurakan koosta ja monimutkaisuudesta johtuen (vain suurimmat rakennusyritykset) - juridisesti monimutkainen rakenne (kolmiulotteisista kiinteistöistä ei kokemuksia)”	D Toimitila ”+ selkeästi rajattu rakennusprojekti, jonka kilpailuttaminen yksinkertaista. Urakointimalli voidaan valita suhdannetilanteen mukaan esim. kiinteä kokonaishinta tai projektinjohtourakka. - kallein vaihtoehto toimistoille (ei myyntituloja tontin rakennusoikeudesta) - kalleimmat autopaikat (pieni pysäköintikellari, ei kustannusten jakajaa)”

+/- Lähde: Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi 18.1.2019, Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

3.4.4 Asemakaavamuutosehdotus, III VAIHE, VISIO

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 23.4.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehtoa C, jonka kaupunginhallitus päätti 29.4.2019. Kaavamuutosehdotusta on työstetty valitun vaihtoehdon pohjalta. Seuraavaksi, osana vaihetta III on kuvattu visio, joka rakennuskokonaisuudesta työn aikana on muodostunut. Sitä on mahdollista hyödyntää suunnittelussa apuna. Kaavaehdotus kuvataan tarkemmin seuraavassa luvussa ”4. Asemakaavaehdotuksen kuvaus”.

Visio toimitalo-, liike- ja palvelu- sekä asuinrakennus -kokonaisuudesta (Vaihe III)

Kaavamuutosluonnosta on kehitetty kohti ehdotusvaihetta. Kaavamääräyksiä on lisätty ja tarkennettu.

Seuraavissa kappaleissa on kuvattu kaupunkisuunnittelun visio, joka on syntynyt vuorovaikutuksen, taloudellisuus- ja toteutettavuusselvityksen sekä kaupungin eri suunnittelijoiden työn tuloksena. Se on koonti toivotusta lopputuloksesta. Visiota voi hyödyntää rakennussuunnitteluvaiheessa. Visio tukee kaavaehdotuksen kaavamääräyksiä, osin ehdottaa niitä tarkempia valintoja ja kysyy kysymyksiä, jotka jatkosuunnittelussa tulee ratkaista.

3.4.5 Visio

Ilmastomuutos ja energia

Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Kasvihuonepäästöjä on vähennettävä merkittävästi, 80% vuoteen 1990 verrattuna. Jäljelle jäävät päästöt tulee esimerkiksi kompensoida.¹² Kaupunginvaltuustossa 18.6.2018 hyväksytty resurssiviisauden tiekartta konkretisoi valtuustokauden strategiaa 2018-2021. Tiekartan keskeisiä tavoitteita, jotka soveltuvat uuden toimitalon suunnitteluun, ovat mm. kaupunkirakenteen sekoittuminen ja kestävä täydentyminen, resurssitehokaiden ja luonnonmukaisten ratkaisujen edistäminen ja uusiutuvan energian käyttöön ohjaaminen.¹³

Päätökset, joita nyt tehdään, ovat niitä, joilla kohti ilmastotavoitteita päästään. Uusi toimitalo liike- ja palvelu- sekä asuinkerroksineen on kohde, jossa ilmastomuutoksen vaikutukset tulee ottaa huomioon. Kaupungin tulee toimia esimerkkinä omien strategioidensa toteuttajana. Kaavaehdotuksessa on määrätty, että rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää, energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto uuden toimitalon tontilla sekä osoittaa pyrkimykset hiilineutraaliuteen. Kaavan aluekokonaisuuden tulee täyttää vihertehokkuusvaatimus 0,8. Ratkaisut, joilla tavoitteisiin päästään, ovat rakennussuunnitteluvaiheen kysymyksiä. Kaavassa ei ole haluttu rajata tekijöitä, jotta suunnitteluvaiheessa olisi käytössä laaja valikoima keinoja asian edistämiseen.

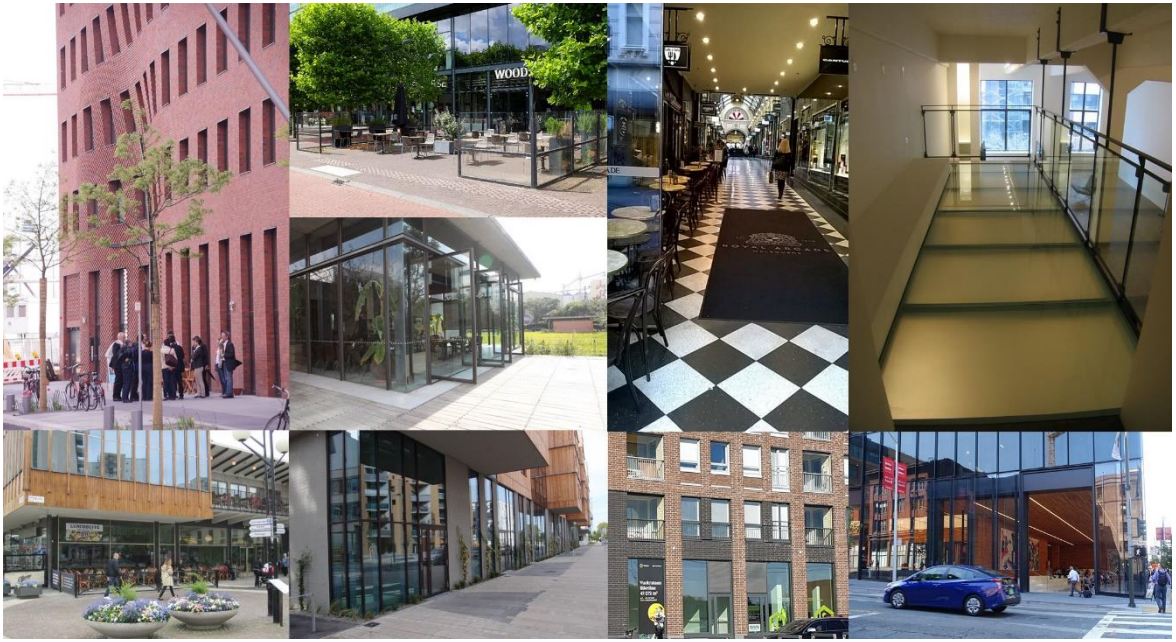
Rakennuskokonaisuus, liike- ja palvelutilaa, toimistotilaa ja asumista

Rakennus on hybridi, sieltä löytyvät palvelu- ja liiketilat, kaupungin toimitilat sekä asumista. Kaikkea tätä palvelee kellarikerroksen pysäköintilaitos. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkealaatuinen ja toimiva kokonaisuus.

Uudisrakennuksen ensimmäinen kerros on liike- ja palvelutilojen kerros. Tämän koko rakennuksen kivijalkakerroksen tulee viestiä kaupunkikulttuurista ja antaa lupaus rakennuksen sisältä löytyvistä toiminnoista. Se tulee suunnitella erityiseksi, selvästi erottuvaksi, avoimeksi ja toiminnalliseksi. Kuusi metriä korkea liike- ja palvelujalusta on huokoinen ja kommunikoi ympäristönsä kanssa. Korkeus mahdollistaa parvitalojen rakentamisen. Tämä luo intiimejä tiloja, joista ohikulkijoita on hauska seurata.

¹² Hiilineutraali Vantaa 2030, Selvitys tarvittavista lisätoimenpiteistä

¹³ Resurssiviisauden tiekartta, 18.6.2019



Referenssikuvat liike- ja palvelutiloihin ja kivijalkakerrokseen:

1 "DSC07170" by *acme london* is licensed under CC BY-NC 2.0 / <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.0>

2 "FUJI0177" by *Dutch Simba* is licensed under CC BY-NC-ND 2.0 / <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.0>

3 "IMG_1875 - 2009-1025 山水米有機稻場" by *準建築人手札網站 Forgemind ArchiMedia* is licensed under CC BY 2.0 / <https://creativecommons.org/licenses/by/2.0>

4 "IMG-20170801-WA0004" by *alco9* is licensed under CC BY-NC-SA 2.0 / <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.0>

5 "View of glass mezzanine from above" by *Caliper Studio* is licensed under CC BY-NC-SA 2.0

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.0>

6 Kuva Tukholmasta, kuva Vantaan kaupunkisuunnittelu, Ritva Kotilainen

7 Kuva Rotterdamista, kuva Vantaan kaupunkisuunnittelu, Seppo Niva

8 Kuva Kivistöstä, Keimolantie 9, kuva Vantaan rakennusvalvonta, Matti Kärki

9 Kuva toimistotalo San Franciscossa, kuva Vantaan rakennusvalvonta, Matti Kärki

Kävelijän näkökulmasta kivijalkakerros on aktiivinen, sen tilat näkyvät ulos kadulle, jopa tekstin myytävän tuotteen kyljestä voi nähdä ikkunan läpi. Kerros on avoin yleisölle ja sen tilat avautuvat niin ulos kuin sisäisille kulkuväylille. Lauri Lairalan aukiolle rajautuu kahvilaravintola terasseineen.

Pihan puoli uudisrakennuksen ja kaupungintalon välissä on kävely- ja pyöräilyreitit sekä pihatöimintojen vyöhykettä, jolle ensimmäisen kerroksen liiketilat voivat avautua. Pihapuolen julkisivu suunnitellaan polveilevaksi, pihataskuja synnyttäväksi kokonaisuudeksi. Katu- ja pihatasosta järjestetään käynti rakennuksen eri osiin. Ratkaistava on, missä ovat sopivat sisäänkäyntien paikat ja niiden tarvitsema tila. Minkälaiset luonteet eri tilojen sisäänkäynneillä on?

Ensimmäisen kerroksen päällä on kolme toimistokerrosta, joihin on oma sisäänkäyntinsä. Toimistoloissa työskentelevät Vantaan kaupungin työntekijät. Toimistotilat kiertyvät valokatteisen aulan ympärille. Valoa syvään toimistorunkoon tuova avoin lasikatteinen tila jatkuu ensimmäiseen toimistokerrokseen asti, johon syntyy valoisa sisäinen toriaukio. Työntekijöitä ilahduttaa myös neljännen kerroksen terassi, josta on näkymät vanhalle kaupungintalolle.



Referenssikuvat toimistotiloihin:

1 Turun pääkirjaston sisäänkäynti, JKMM Arkkitehdit, kuva Vantaan kaupunkisuunnittelu, Seppo Niva

2 Valokatteinen aulatila, kuva Vantaan kaupunkisuunnittelu, Seppo Niva

3 Atrium-katto, "The Atrium" by bgottsab is licensed under CC BY-NC 2.0 / <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.0>

Liike- ja palvelu- sekä toimistotilakerrosten päällä sijaitsee asumista. Asuminen kiertää toimistotilojen kattoja sen pohjois- ja länsisivuilla. Asuminen sijoittuu kolmeen laadukkaaseen kerrostaloon. Kaksi niistä on kolmikerroksisia, yksi nelikerroksinen. Rakennusten välit tuovat valoa ja aurinkoa kattopihalle. Asuntojen sijainti on poikkeuksellinen: Tikkurilan ydinkeskusta, kattotaso. Näkymät ja puoliyksityinen kattopiha tulee täysimääräisesti hyödyntää. Ensimmäisen kerroksen asunnoille on mahdollista suunnitella omat kattopihat tai terassit. Ylimpiin kerroksiin on mahdollista rakentaa asukkaiden yhteisiä tiloja, esimerkiksi saunaosasto terasseineen. Mietittävä on myös asuinosan arkkitehtoninen luonne – sopeutuuko se osaksi muun rakennuksen muoto- ja materiaailmaailmaa vai erottuuko se siitä selvästi?



Referenssikuvat kattokerrokseen ja asumiseen:

1 "IMG_5123.JPG" by dogwood*designer is licensed under CC BY-NC-SA 2.0

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.0/>

2 Aurinkopaneelit, kuva dreamstime / CC-commons

3 "Roof Garden" by Ganders is licensed under CC BY-NC 2.0 / <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.0>

4 Kuva Brysselistä, sisäpiha sijaitsee pysäköinnin päällä, kuva Vantaan kaupunkisuunnittelu, Terhi Kuusisto

Katto ja kulkuyhteydet

Toimitalon katolla viidennen kerroksen tasolla sijaitsee asuntojen oleskelu- ja leikkipiha. Muu osa katosta on viherkattoa, jolla kasvaa keto- ja niittykasvillisuutta. Viherkatto osallistuu hulevesien viivyttämiseen ja kattoa hyödynnetään uusiutuvan energia keräämisessä. Uusiutuvan energia vaihtoehtojen punnitsemisen jälkeen katolle on asennettu aurinkopaneeleita, jotka tuottavat osan rakennuksen tarvitsemasta energiasta. Kaiteen paikka katolla on tarkoin mietittävä – rajaako se vain asuinrakennusten pihatiloja vai koko kattoa viherkattoineen? Iso kysymys on myös katon huolto – miten talvinen lumi poistetaan, voiko sen varastoida katolle, miten mitoitetaan rakenteet?

Yhdessä paloturvallisuuteen liittyvien poistumisratkaisujen kanssa on mietittävä, miten rakennuskompleksin eri osien väliset yhteydet ratkaistaan. Kaikkiin tiloihin on sujuvat hissiyhteydet pysäköintikerroksesta, joka sijaitsee yhdessä kerroksessa maan alla. On pyrittävä siihen, että toimisto- ja asuintiloista pääsee myös sisäkautta ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutiloihin, kuten myös pysäköintiin. Kulkuyhteydet erityisesti asumiseen liittyen vaikuttavat siihen, miten asukkaat kohtaavat toisiaan ja siihen, onko kattopiha aktiivinen paikka. Kulku kattopihan kautta porrashuoneisiin toisi elämää katolle – toisaalta asukkaat voisivat arvostaa suoraa hissiyhteyttä omasta porrashuoneesta pysäköintikellariin. Asumisen yhteydet tulee tarkoin suunnitella. Kaavamääräyksen mukaan yhteydet tulee ratkaista kokonaisuutena.

Paloturvallisuus ja poistuminen

Poistumistiet on suunniteltava kokonaisuutena. Vaihtoehtoina ovat tuplaporraskäytävät poistumiseen, pelastustie ja nostopaikat tai automaattiset sammutusjärjestelmät sekä näiden yhdistelmät. Valinta tulee tehdä siten, että kaupunkikuva ei kärsi. Rakennusten välinen mahdollinen sisäsilta-yhteys tulee rakentaa siten, että ambulanssi mahtuu ajamaan sen alta. Silta-yhteyden alituskorkeus on vähintään 3 metriä. Mahdolliset nostopaikat Lummekujalla tulee suunnitella siten, ettei niiden reuna tule kuutta metriä lähemmäksi rakennuksen seinää.

Piha uuden toimitalon ja kaupungintalon välissä

Uudisrakennuksen ja kaupungintalon välinen ulkotilasarja muodostuu Lauri Lairalan aukion ja Kirjastopuiston välille. Uudisrakennuksen ensimmäisen kerroksen liiketilat avautuvat Lauri Lairalan aukion ja Kirjastopuiston väliseen ulkotilaan. Piha-alueen terasseja kansoittavat kesäiset nautiskelijat. Sisäpihan yhteyteen on mahdollista suunnitella auditoriomainen ulkoporras, jota voi hyödyntää myös tapahtumiin. Kulkureitti on vihreä katumainen tila. Keväisin kukkivat puut ihastuttavat ohikulkijoita. Kujanne on osa hulevesien viivytystä.



Referenssikuvat toimitalon ja kaupungintalon väliselle piha-alueelle:

- 1 "IMG_2545" by Dylan Passmore is licensed under CC BY-NC 2.0 <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.0>
- 2 Kuva puoliläpäisevästä kiveyksestä, kuva dreamstime / CC-commons
- 3 Kuva Tikkurilan Kirjastopuiston ympäristöstä, kuva Vantaan kaupunkisuunnittelu, Terhi Kuusisto

Pysäköinti ja yhteydet

Pysäköinti sijaitsee maan alla yhdessä kerroksessa. Kulku sinne järjestetään Kielotieltä Lummekujan kautta. Pysäköintikerroksesta on hissillä sisäyhteydet liike- ja palvelutiloihin ja toimistotiloihin. Yhteydet asuinkerrokseen tulee erikseen suunnitella. Järjestetäänkö yhteydet katutilasta, sisältä liike- ja palvelutilasta, niistä molemmista? Onko yhteys asuntoihin kattopihan kautta vai suoraan katutasosta? Autopaikkojen lisäksi tulee miettiä pyöräpysäköinti, paikoista puolet tulee olla helposti käytettävissä.

Pysäköintikerroksen kautta on järjestetty maanalainen yhteysmahdollisuus Tikkuparkkiin, mikäli Vantaan ratikka päätetään toteuttaa Lummekujan alitse. Tällöin Tikkuparkin yhteyttä tulee siirtää etelämmäksi, pois ratikkareitin kohdalta. Lummekujalle tulee sijoittaa kymmenen nopean asioinnin pysäköimispaikkaa, jotka palvelevat Kielotie 13:a sekä muuta keskustarakennetta.

4. ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyisen pääosin Vantaan kaupungin virastotalona toimivan tontin käyttötarkoitus vastaamaan uuden monitiloimiston tarpeita. Toimistotilan lisäksi tontille on osoitettu liike- ja palvelutilaa sekä asumista toimistotilojen katolle.

Korttelin osa muuttuu liike- ja asuinrakennusten korttelialueesta AL keskustatoimintojen korttelialueeksi C, mikä mahdollistaa tontille monipuolisen keskustakorttelin rakentumisen sekä ajantasa-kaavaa suuremman rakennusoikeuden. Ratkaisu mahdollistaa tällä hetkellä kaupungin eripuolille sijoittuvien toimitilojen yhdistymistä niin, että suuri osa kaupungin työntekijöistä, 800 henkilöä, mahtuvat työskentelemään samaan rakennukseen.

4.1.1 Mitoitus

Lähtötilanteen pinta-alat:

Kielotie 13, 92-61-206-3	0,63 ha
Asematie 7, 92-61-206-5	0,60 ha
Lauri Lairalan aukio	0,20 ha

Kaavahankkeen mukaiset uudet pinta-alat:

C, Keskustatoimintojen korttelialue	0,62 ha
YH, Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue	0,6 ha
Lauri Lairalan aukio	0,14 ha

Lummekujan ja Kielotien katualueet kasvavat 0,015 ha + 0,047 ha

C-alueen, eli toimitilatontin, tonttitehokkuus 3,38 (21 000 k-m²/6221,5 m²)

Muutos mahdollistaa Kielotie 13:ssa sijaitsevan virastotalon rakennuksen purkamisen ja korttelin rakentamisen uudeksi keskustakortteliksi, jossa sijaitsevat kaupungin uudet toimitilat. Kortteliin sijoittuu uusien toimistotilojen lisäksi liike- ja palvelutilaa sekä asumista. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 21 000 kerrosneliömetriä, josta toimitilan osuus on noin 11 000 kerrosneliömetriä. Asumiselle on osoitettu 6 000 kerrosneliömetriä.

Pysäköinti, autot ja polkupyörät:

Toimistot	1 autopaikka/ 160 k-m ²
Myymlä- ja palvelutilat	1 ap/ 150 k-m ²
Asunnot	1 ap/ 130 k-m ²

Asuntojen vieraspaikat 1/ 1 500 k-m², asuntojen huolto 1/ 5 000 k-m². Erillisen laskelman perusteella voi saada 10 %:n vähennyksen ja mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15 %:n vähennyksen.

Liikkumisesteisille mitoitettut paikat sisältyvät perusmitoitukseen, joista:

Toimistot	2 autopaikkaa on mitoitettava liikkumisesteisille
Liike- ja palvelutilat	2 autopaikkaa on mitoitettava liikkumisesteisille
Asunnot	3 autopaikkaa on mitoitettava liikkumisesteisille

Pyöräpaikkoja:

Toimistot	1 polkupyöräpaikka/ 50 k-m ²
Myymäla- ja palvelutilat	1 pp/ 50 k-m ²
Asunnot	2 pp/ asunto

Kaavan ulkopuolella on jatkosuunnittelussa huomioitava seuraavat seikat:

Lummekujalle on sijoitettava kymmenen nopean asioinnin pysäköintipaikkaa, joista kaksi tulee mitoitaa liikkumisesteisille. Nämä paikat ovat kaavan vaatimien pysäköintipaikkojen lisäksi. Lisäksi tulee huomioida, että Lummekujalle sijoittuvien pelastusajoneuvojen nostopaikkojen reunat eivät saa tulla 6 metriä lähemmäksi rakennuksen seinää.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutosehdotus mahdollistaa Tikkurilan ydinkeskustan tiivistymisen ja mahdollistaa kaupunkimaisen korttelin muodostumisen, joka on arkkitehtuuriltaan, ulkotiloiltaan sekä toiminnoiltaan kaupunkikeskustan hengen mukainen.

Kevyen liikenteen kulkureitti Asematien (tuleva Tikkuraitin jatke) ja Kirjastopuiston välille toimitilan ja kaupungintalon välistä lisää mielenkiintoisten reittien valikoimaa keskustassa. Yhteys on tarkoitettu suunnitella viihtyisänä sisäpihojen sarjana, jossa on myös istutuksia.

Rakentamisen laadusta ja arkkitehtuurin ilmeestä on määrätty. Rakennusala on väljä, mikä mahdollistaa monenlaiset ratkaisut rakennussuunnitteluvaiheessa. Erityisesti sisäpihajulkisivun suunnitteluratkaisu on haluttu jättää vapaaksi.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

C, keskustatoimintojen korttelialueet

Kaavamuutosalueen toimitilalle varattu alueen osa on varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi C. Merkintä mahdollistaa parhaiten korttelin eri toiminnoista, liike-, palvelu- ja toimitiloista, koostuvan rakennuksen. Toimitila ja sen ensimmäinen kerros, johon sijoittuu liike- ja palvelutilaa, sijoittuvat 4 kerrokseen. Asumisen kerrosluvut vaihtelevat 5:stä 8:aan. Rakennusoikeutta on 11 000 k-m² toimitiloille, 4 000 k-m² liike- ja palvelutiloille ja 6 000 k-m² asumiselle.

C-korttelialueeseen on liitetty 405 m²:n suuruinen osa nykyisestä Lauri Lairalan aukiosta, joka toimii tällä hetkellä virastotalon pysäköintipaikkana. Kielotien tulevaisuuden kehitystä varten sen kaualuetta on levennetty 3,4 metriä itään ja Lummekujan risteyksestä on viistetty osa kaukolämpöputkea varten (467 m² suuruinen alue). Lummekujaa on levennetty etelään 2,0 metriä ja Kielotien risteyskohdasta on viistetty osa kaukolämpöputkea varten (147 m² suuruinen alue). Vastaavasti toimitilan maa-ala sekä Lauri Lairalan aukio ovat tämän verran pienentyneet.

Kaavassa nykyinen rakennus, Kiinteistö Oy Kauppalantalo, osoitteessa Kielotie 13, ehdotetaan purettavaksi.

Vanhan kaupungintalon ja uuden toimitilan väliin sijoittuu pihojen tilasarja, joka kuljettaa Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa. Koska toimitilan rakennusala on väljä, mahdollistaa se monenlaiset ratkaisut rakennuksen sisäpihajulkisivun suunnittelemiseksi. Rakennusvaiheen suunnitteluratkaisut vaikuttavat merkittävästi siihen, minkälainen sisäpihasta muodostuu.

Pysäköinti sijoittuu lähes koko uuden tontin pinta-alan kokoiselle alueelle yhteen kellarikerrokseen. Pysäköintiin ajo tapahtuu rakennuksen länsi- tai pohjoispuolelta. Lummekujan suunnasta hoidetaan myös kiinteistön huolto.

Vantaan ratikan yleissuunnittelua tehdään Dixin alittavan vaihtoehdon pohjalta. Linjaus kulkee Lummekujaa maan alla ja kääntyy etelään Kielotielle, jossa nousee maanpintaan Tikkuraitin kohdalla. Tämän seurauksena Kirjastopuiston nykyinen ajoyhteys Tikkuparkkiin tulee uudelleen järjestellä. Siksi mahdollinen maanalainen ajoyhteys Tikkuparkkiin on kaavassa mahdollistettu siten, että uuden toimitalon tontilta tulee olla ajoyhteys Asematie 7:n tontilla sijaitsevaan maanalaiseen tilaan. Tästä tilasta on mahdollista järjestää yhteys Tikkuparkkiin.

Vaihtoehto C, monitilatoimisto ja asuinkerrostalot sen katolla:

Rakennusoikeutta on yhteensä 21 000 k-m², mikä mahdollistaa ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat sekä mahdollisia toimitilaan liittyviä tiloja. Toimitilan rakennusoikeus on 11 000 k-m², liike- ja palvelutilat ensimmäisessä kerroksessa 4000 k-m², yhteensä siten 15 000 k-m². Toimitilan vaatimat tilat ovat kolmessa kerroksessa. Vaihtoehdossa asuminen on sijoitettu toimitilan katolle kolmeen eri kerrostalorakennukseen, joissa kerroksia on 3–4. Koska toimitilat ja sen ensimmäinen kerros sijoittuvat yhteensä neljään kerrokseen, ovat asuntojen kerrosluvut tällöin 5–7/8. Tonttitehokkuus on 3,38 (21 000 k-m² / 6221,5 m²).

YH, hallinto- ja virastorakennusten korttelialue

Olemassa oleva 50-luvun perinteikäs kaupungintalo säilytetään ja kaavamääräykset säilyvät YH-korttelin alueella ennallaan. Uutena merkintänä on alueen pohjoisosan ma-merkintä, jolla on varauduttu Tikkuparkkiin johtavan maanalaisen yhteyden rakentamiseen. Lisäksi kaksi tontin tammea on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi puiksi. Sisätilayhteyttä uudesta toimitilasta kaupungintalolle tutkitaan, se on mahdollista tarkastella maanalaisena yhteytenä tai siltayhteytenä.

4.3.2 Muut alueet

Lauri Lairalan aukio

Lauri Lairalan aukion pohjoisosa on ehdotettu muutettavaksi osaksi C-korttelialuetta, joten Lauri Lairalan aukiota on pienennetty pohjoisosastaan. Aukion länsireunaa on lisäksi kavennettu 3,4 metriä Kielotien tulevaisuuden katujärjestelyjen vuoksi.

4.3.5 Katualueet

Kielotie

Kielotie on suunniteltu joukkoliikennepainotteiseksi bulevardiksi. Kielotien alue on mukana kaavamuutosluonnoksessa. Sen katualueutta on levennetty kaavamuutosalueen kohdalta noin 3,4 metriä itään.

Kielotien itäreunassa oleva puurivi tulee säilyttää tai korvata uusilla puilla. Puista on tehty kunto-kartoitus, jonka mukaan asiaa on mahdollista tarkastella osana katusuunnittelua.

Lummekuja

Kaupunginhallitus päätti 12.11.2018, että Vantaan ratikan jatkosuunnitteluun valitaan Dixin alittava tunnelivaihtoehto. Lummekujan kohdalla ratikka kulkisi edelleen maan alla ja kääntyisi Kielotielle etelään ja nousisi Tikkuraitin kohdalla maan pinnalle. Jotta tulevaisuuden mahdolliselle kehitykselle olisi tilaa, on Lummekujaa levennetty eteläreunastaan noin kaksi (2) metriä. Tällä varaudutaan siihen mahdollisuuteen, että ratikka päätetään toteuttaa tätä reittiä pitkin. Tämä osuus Lummekujaa sisältyy kaavamuutosehdotukseen.

Kielotien ja Lummekujan risteyksessä on toimitilan rakennusalan luoteisnurkasta viistetty osa kaukolämpöputken linjauksen vuoksi. Tässä kohtaa kaukolämpöputki ylittää ratikkatunnelin ja jatkaa etelään Kielotien itäpuolta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Asumisen vaihtoehdot lisäävät alueelle noin 6000 k-m² asumista. Mikäli asumisväljyys olisi 38 m², tarkoittaisi tämä 157 henkilöä (Vantaan väestöennuste 2017, uudisrakentamisen vaikutus väestömääriin, asumisväljyys kerrostaloissa 2026).

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan keskusta.

Kaavaluonnosratkaisut tiivistävät keskustan rakennetta sekä mahdollistavat uusien työpaikkojen, liike- ja palvelutilojen syntymisen aivan ytimeen.

Alueella on hyvät julkisen liikenteen yhteydet.

Kaavahanke toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita; se edistää hyviin yhteyksiin ja resurssitehokkaaseen yhdyskuntakehitykseen perustuvaa aluerakennetta. Lisäksi se luo mahdollisuuksia asuntotuotannolle.

Kaupunkikuva

Kaupunkisuunnittelussa on tutkittu alueelle erilaisia kaupunkikuvallisia ja kaupunkirakenteellisia vaihtoehtoja. Tikkurilan keskusta on uusiutumassa nykyistä korkeammaksi ja tehokkaammin rakennetuksi kaupunkikeskustaksi. Kaavamuutosalue on katsottu hyväksi suunnitella kaupungintalon huomioonottavana, muusta kaupunkirakenteesta erottuvana, julkista tilaa luovana alueena. Jatkosuunnitteluun valittu vaihtoehto C sopeutuu ympäristönsä mittakaavaan. Se nousee eteläosan neljästä kerroksesta kohti pohjoista, jossa se ottaa kiinni Kielotie 15:een tulevan asuinkerrostalokorttelin mittakaavaan. Materiaalivalinnat sekä rakennuksen yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät kaavaehdotus- ja rakennuslupavaiheeseen.

Varjostusvaikutukset

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin kaavan mahdollistaman rakennuksen varjostusvaikutukset kevät-päiväntasauksen ja kesäpäivänseisauksen aikoina. Kevätpäiväntasauksen aikaan aamulla kello 9:00 rakennus varjostaa Kielotien länsipuolen julkisivuja. Kesäpäivänseisauksen aikaan varjot ovat lyhyimmillään. Varjostustarkastelukuvat ovat seuraavilla kahdella sivulla.

Varjot noin kevätpäiväntasauksen 21.3. aikaan, C

C, kevätpäiväntasaus 21.3., kellonajat 9:00, 13:00 ja 16:00



Varjot noin kesäpäivänseisauksen 21.6. aikaan, C



C, kesäpäivänseisaus 21.6., kellonajat 9:00, 13:00 ja 17:00

Asuminen

Asumista on sijoitettu alueelle noin 6000 k-m², mikä tarkoittaa asumista melkein 160 henkilölle.

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy työpaikkavaltaisuus. Rakennuksen koon kasvaessa työpaikkojen osuus kaavamuu-tosalueella kasvaa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen työpaikat ja asukasmäärä lisääntyvät. Kerrostaloasuntojen koot vaihtelevat, mikä mahdollistaa asumisen elämän eri vaiheissa. Lisääntyvä väestö Tikkurilan keskustassa elävöittää aluetta.

Virkistys

Uuden rakennuksen ensimmäinen kerros on liike- ja palvelutilaa, joka on avointa kaikille. Kaupunkikulttuurin huvitukset mahdollistuvat ja ne lisäävät Tikkurilan vapaa-ajanviettokohteita. Kävelyn ja pyöräilyn yhteys Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan Kirjastopuistoon, läpi vanhan kaupungintalon ja uuden toimitilan välisen pihasarjan, on yhteys, joka laajentaa keskustan kävelyreittejä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Dixistä, jossa sijaitsee Tikkurilan bussi- ja rautatieasema. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Vantaan ratikan yksi mahdollisista linjauksista kulkee maan alla Kirjastopuiston ja Lummekujan ali ja nousee pintaan Kielotielle Tikkuraitin kohdalla. Toinen vaihtoehto kiertää aseman Valkoisen Lähteentietä ja ohittaa uuden toimitilan maanpinnalla Kielotietä pitkin. Yhteys lisää joukkoliikenteen yhteyksiä ja tuo alueen entistä lähemmäksi monipuolista joukkoliikennettä. Joka tapauksessa ratikan ja siitä seuraavan kunnallistekniikan tila tulee varmistaa niin Lummekujalta kuin Kielotieltä. Tästä syystä kaavaehdotuksessa Lummekujan katutilaa on levennetty etelään ja Kielotien katutilaa itään. Dixin alittava vaihtoehto on valittu ensisijaiseksi vaihtoehdoksi jatkosuunnitteluun.

Uuden toimitilan huolto järjestetään Lummekujan puolelta, samoin myös ajo rakennuksen maan- alaiseen pysäköintilaitokseen. Tarkat sijainnit ratkaistaan rakennussuunnitteluvaiheessa.

Kunnallistekniikka

Vantaan ratikan yleissuunnitelman yhteydessä Lummekujalle on suunniteltu kaukolämpö-, hulevesi-, jätevesi, vesijohto- ja sähkö- ja telekaapeleita uusiin sijainteihin. Kielotie 13:n hankkeen myötä kunnallistekniikan tonttiliittymiä tulee tarkistaa, samoin kaupungintalon liittymiä. Alla kunnallistekniikan muutoksista tarkemmin.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkoston, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle. Kaavaa varten on siirrettävä kaupungintalon vesihuoltoa. Kaavaan on varattu riittävä rasite siirrettäville tonttijohdoille.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkosto ulottuu alueelle ja kulkee Lummekujalla ja Kielotien itäreunassa. Vantaan ratikan yleissuunnitelman ohessa kaukolämpöputkien sijaintia on tarkistettu Lummekujalla, joka ratikan ja mahdutettavan kunnallistekniikan kanssa on tarkoin suunniteltava. Alustavissa suunnitelmissa kaukolämpöputki ylittää ratikkatunnelin pohjoiseteläsuuntaisesti Lummekujan kohdalla ja viistää Lummekujan ja Kielotien risteyksessä osan Kielotie 13:n tontin luoteiskulmasta katualueeksi. Tästä kaukolämpöputkilinjaus on suunniteltu jatkumaan Kielotien itävarsta, kuten ennenkin. Kaukolämpöputken siirto johtuu Vantaan ratikan suunnitelmasta. Putken linjaus on huomioitu kaavassa ja se vaikuttaa tontin rajaukseen sen luoteiskulmassa sekä rakennusalan muotoon.

1950-luvun kaupungintalon ja nykyisen Kielotie 13:n, joka puretaan, kaukolämmön tonttiliittymä on järjestetty Lummekujan suunnasta. Uuden rakentamisen myötä kaukolämmön tonttiliittymä tulee siirtää uuden toimitalon ja vanhan kaupungin talon osalta. Sopivat paikat tälle ovat liittymä Kielotieltä toimitalorakennuksen eteläpuolelta kohti kaupungintaltoa tai liittymä Lummekujalta pihaa pitkin kohti etelää ja kaupungintalon tonttia. Molemmat vaihtoehdot on merkitty karttaan johtorasitteena. Toimitalon eteläpuolen rasite palvelee myös vesihuoltoa.

Mikäli kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian sopimuksen 20.7.1993 mukaisesti.

Sähköverkko

Sähköverkko on rakennettu alueelle ja kaavahankkeen myötä maakaapeleita ja alueella sijaitsevia muuntamoita täytyy kohdin siirtää. Kun maakaapeleita siirretään, toimitaan siirtokustannusten osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopimuksen mukaan.

Lummekujaa pitkin kulkevat johdot uudelleen suunnitellaan Vantaan ratikan myötä.

Kielotien keskijännitekaapelit kulkevat katualueella ja niitä tulee tarkistaa Vantaan ratikan suunnittelun yhteydessä. Pienjänniteverkko kulkee Kielotien länsipuolta ja Lehdokkitien kohdalla vaihtaa Kielotien itäpuolelle. Tässä kohtaa pienjänniteverkon sijainti tulee tarkistaa ja kaapeleita mahdollisesti siirtää pois Kielotie 13:n toimitalorakennuksen alta.

OAS-vaiheen palautteessa Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n mukaan nykyisiä muuntamoita M1095, M1054 ja M1219 tulee korvata uusilla. Muuntamo 1054 sijaitsee nykyisen Kielotie 13:n

rakennuksessa, joka puretaan. Muuntamo 1219 sijaitsee vanhan kaupungintalon huoltopihalla kohdassa, jonka kohdalle mahdollisesti rakennetaan uusi maanalainen yhteys Tikkuparkkiin. Kaavassa muutosten vuoksi siirrettävät, uudet muuntamot on sijoitettu integroitavaksi uuden toimitilarakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, jossa sijaitsee liike- ja palvelutiloja. Kaavaehdotusvaiheessa Vantaan Energian lausunnon mukaan kaavaratkaisu, tonttijako sekä sähköliittymien koko määrittelee muuntamon omistussuhteet.

Tietoliikennekaapelit

Tietoliikennekaapeleita kulkee Lummekujalla, Kielotiellä, osin Lauri Lairalan aukiolla sekä kaupungintalon ja Kielotie 13:n välissä sisäpihalla. Kaapeleita tulee siirtää niin Vantaan ratikan kuin Kielotie 13:n suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Lummekujan kaapeleita on alustavasti suunniteltu Vantaan ratikan yleissuunnitelman yhteydessä. Lauri Lairalan aukion reunaa kulkevien kaapeleiden sijoitus tulee tarkistaa ja mahdollisesti siirtää pois Kielotie 13:n toimitilarakennuksen alta. Myös kaupungintalon ja uuden toimitilan välisen sisäpihan tietoliikennekaapelit tulee tarkastella Kielotie 13:n suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä ja mahdollisesti siirtää. Mikäli tarkemmassa suunnittelussa huomataan, että siirtoja tulee tehtäväksi, tulee ajoissa olla yhteydessä Elisa Oyj:hin. Siirrot ovat maksullisia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne

Hanke sijoittuu rakennetulle keskusta-alueelle. Maisemarakenne ei muutu. Rakennus sijoittuu kaupunkimaisemaan, jossa tyypillistä on ruutukaava ja muutoksessa oleva keskusta-alue. Maasto on tasaista, maaperä on savea.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

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

Maaperä

Alueen maaperä on savea ja pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Maan alla sijaitseva pysäköintilaitos tulee rakentaa vesitiiviiksi. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Rakennushankkeen vaikutukset maaperään tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on jo nykyisin suurelta osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Hulevesien muodostumista kaava-alueella tullaan vähentämään tonteille tulevalla viherrakentamisella sekä viherkatoilla.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä hallitaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset ilmastomuutoksen 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. Rakennus on sekoittunutta, mikä pitää alueen elävänä kaikkina vuorokaudenaikana ja mahdollistaa asumisen, työn ja virkistymisen samalla tontilla.

Uusi toimitila on saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla. Tulevaisuudessa mahdollinen Vantaan ratikka sujahtaa tontin vieritse. Lisäksi polkupyörille on varattu paikkoja, joista puolet tulee olla helposti käytettävissä.

Kaava mahdollistaa sisäpihan pihataskujen suunnittelun ja siten mikroilmaston syntymistä. Uuden toimitilan ja vanhan kaupungintalon väliin rakentuu polveileva, sisäpihamainen yhteys Lauri Lairalan aukiolta Kirjastopuistoon. Se mahdollistaa suoralta auringonpaisteelta ja tuulelta suojautumisen. Toisaalta se myös mahdollistaa lämpimien kohtien syntymisen, esimerkiksi suojaisien terassien, mikä lisää virkistytymismahdollisuuksia toimitilan tontilla. Tämä puolestaan tukee sosiaalisuutta ja edistää siten terveyttä. Yhteys sisäpihan kautta monipuolistaa keskustaa-alueen kävelyn ja pyöräilyn verkostoa ja tukee keskustan virkistysmahdollisuuksien käyttöä.

Hulevedet tulee viivyttää kaavamuuotosalueella ennen kuin ne johdetaan yleiseen hulevesijärjestelmään. Toimitilan katon on oltava viherkatto, mikä lisää imeyttävää pintaa toimitilan tontilla. Kaava-alueen vihertehokkuuden tulee olla 0,8. Uusiutuvan energian tuotto tontilla tulee mahdollistaa. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää, energiatehokasta ja osoittaa pyrkimykset hiili-neutraaliuteen. Kaavassa ei ole haluttu eritellä valmiita ratkaisuja, joilla tavoitteisiin päästään. Rakennussuunnitteluvaiheessa on valittavissa runsas paletti keinoja, jotka tukevat muita suunnitteluratkaisuja.

Taloudelliset vaikutukset

Kadut ja johtoverkot on rakennettu ja kulkevat tontin vieritse. Rakentamisen yhteydessä kaavamuuotosalueen tonteilla tulee hulevesijohtoja, vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä siirtää, samoin tietoliikennekaapeleita ja sähköverkon kaapeleita sekä muuntamoita. Mikäli Vantaan ratikka linjataan Lummekujan alitse, tulee kohdan kunnallistekninen verkosto uusia ja suunnitella erikseen. Alla kulkee mm. kaukolämpöputki. Osa siirroista ovat hankkeesta johtuvia, osa Vantaan ratikan hankkeesta johtuvia. Hankkeen tulee maksaa muutoskustannukset, jotka riippuvat sen toteutumisesta.

Asunnot lisäävät alueen asukaspohjaa, ja toimitila kokoaa yhteen kaupungin työvoimaa. Molemmat elävöittävät keskustaa ja lisäävät palveluiden käyttöä ja kehittymistä. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Tikkurilantien aiheuttama melu liikenne-ennustetilanteessa 2040 tulee erikseen selvittää rakennuslupavaiheessa. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylity. Asunnot eivät saa avautua vain julkisivuille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Pihan melutasoa suojaa rakennusmassa, joka sijaitsee Tikkurilantien ja sisäpiha-alueen välissä.

Ilmanlaatu

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan Kielotien ajoneuvomääräarvio vuorokaudessa vuonna 2040 on 5630 ajon/vrk, jolloin rakennuksen minimietäisyyden ajoradasta tulisi olla noin 0,9 metriä ja suositusetäisyyden 11,3 metriä. Minimietäisyys ajorataan täyttyy. Ilmanlaatuun liittyen minimietäisyyksiä sovelletaan jo rakennetuilla alueilla kaavoja muutettaessa ja meluntorjunnasta huolehditaan rakenteiden melusuojauksella. Kaavamääräyksen mukaan tuloilma tulee ottaa puhdasilmallisimmilta puolilta rakennusta ja suodattaa tehokkaasti.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu ja ilmanlaatu on käsitelty kohdassa 4.4.3 Muut vaikutukset.

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Tarja Laine	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti
	Vesa Karisalo	vs aluearkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaava-arkkitehti
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Anni Vainionpää	projektiassistentti
	Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Ifa Kytösaho	hankesuunnittelupäällikkö
	Mikko Juolahti	hankekehitysarkkitehti
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Tiina Hulkko	liikenneinsinööri
	Paula Luomala	suunnitteluinsinööri
	Hanna Keskinen	puistosuunnittelupäällikkö
	Seija Tulonen	projektisuunnittelija
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Leena Jaskanen	vastaava lupa-arkkitehti
	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Janne Juntunen	projektijohtaja
	Heikki Virkkunen	projektijohtaja

Konsultit:

Taloudellisuus- ja toteutettavuusarviointi:
 Rapal Oy
 Viator Oy
 Calash Oy
 JKMM Arkkitehdit Oy

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä joulukuuta 2020.

Terhi Kuusisto
 asemakaava-arkkitehti

Ritva Kotilainen
 aluearkkitehti

Johanna Rajala
 aluearkkitehti

6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	04.11.2020
Kaavan nimi	002365 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002365
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9224	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,7239	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9224

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,9224	100,0	28200	1,47	0,0000	11500
A yhteensä	0,0000		0		-0,6242	-9500
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6003	31,2	7200	1,20	0,0000	0
C yhteensä	0,6221	32,4	21000	3,38	0,6221	21000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7000	36,4	0		0,0021	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7239	37,7	0	0,0296	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	7200	0	0

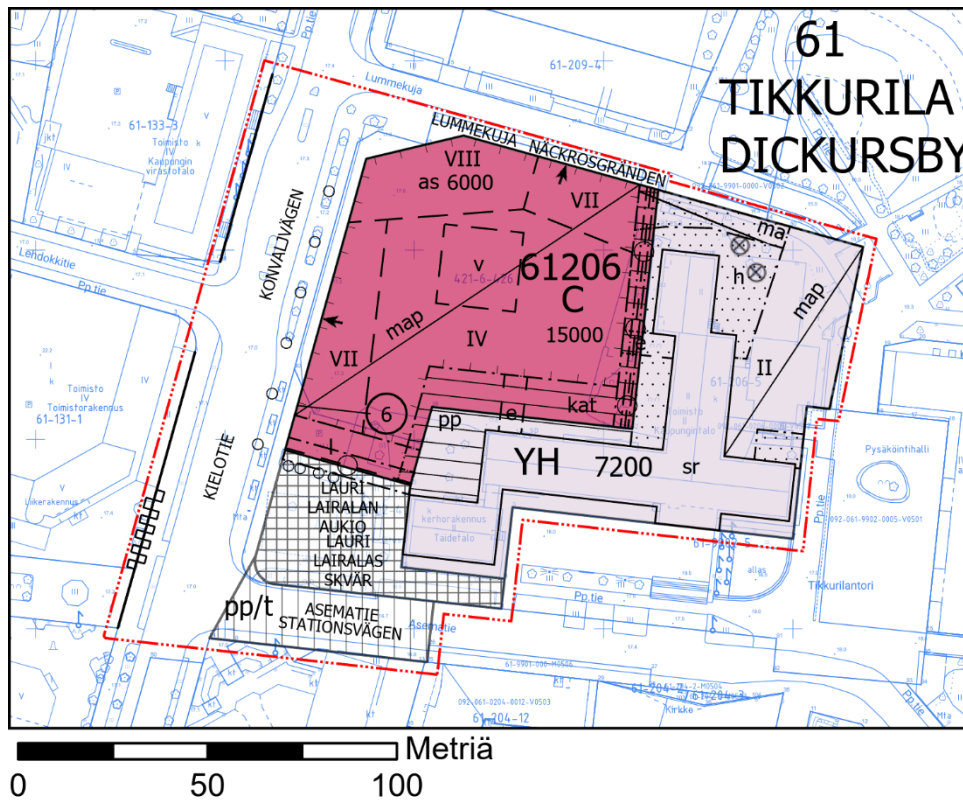
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,9224	100,0	28200	1,47	0,0000	11500
A yhteensä	0,0000		0		-0,6242	-9500
AL	0,0000		0		-0,6242	-9500
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6003	31,2	7200	1,20	0,0000	0
YH	0,6003	100,0	7200	1,20	0,0000	0
C yhteensä	0,6221	32,4	21000	3,38	0,6221	21000
C	0,6221	100,0	21000	3,38	0,6221	21000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7000	36,4	0		0,0021	0
Kadut	0,4690	67,0	0		0,0631	0
Katuauk./torit	0,1418	20,3	0		-0,0594	
Kev.liik.kadut	0,0892	12,7	0		-0,0016	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

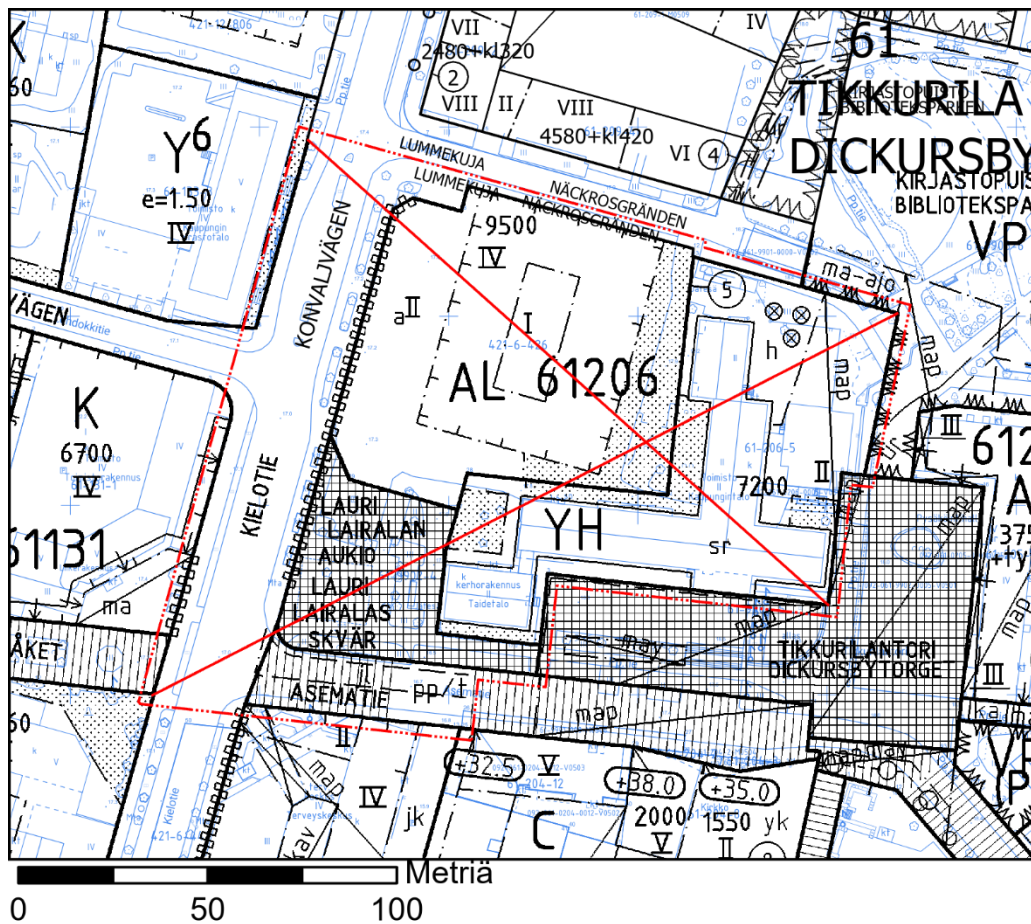
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7239	37,7	0	0,0296	0
ma	0,0296	4,1	0	0,0296	0
map	0,6943	95,9	0	0,0000	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	7200	0	0
Asemakaava	3	7200	0	0

7. ASEMAKAAVAKARTTA JA – MÄÄRÄYKSET



YLLÄ: ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS, ALLA: POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002365	Päiväys Datum 15.12.2020
Vantaan kaupunki KIELOTIE 13 Kaupunginosa 61, Tikkurila Asemakaavan muutos Kortteli 61206 sekä katu- ja torialueet. Tonttijaon muutos Osa korttelia 61206. 1:2000	 Vanda stad KONVALJVÄGEN 13 Stadsdel 61, Dickursby Ändring av detaljplanen Kvarteret 61206 samt gatu- och torgområden. Ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 61206. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Keskustatoimintojen korttelialue.**Yleistä**

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen.

Katutasoon tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa. II-IV kerroksiin tulee sijoittaa toimistotilaa. Liike- ja palvelutilan rakennusoikeus on 4000 k-m². Toimistotilojen rakennusoikeus on 11 000 k-m².

Asumista tulee sijoittaa yhteensä 6000 k-m² liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen katolle kerroksiin V-VIII.

Asuinkerrostalon ylimpään kerrokseen saa sijoittaa liiketilaa, jonka rakennusoikeus sisältyy asumisen rakennusoikeuteen.

Liike- ja palvelutilaa, toimistotilaa ja asumista palveleva maanalainen pysäköintilaitos tulee sijoittaa yhteen kerrokseen.

Pysäköintilaitoksesta tulee olla sujuvat yhteydet liike- ja palvelu-, toimisto- ja asuinkerroksiin. Yhteydet tulee ratkaista kokonaisuutena.

Kielotie 13:n tontilta tulee olla ajoyhteys Asematie 7:n tontilla sijaitsevaan maanalaiseen tilaan (ma), josta on järjestettävissä yhteys Tikkuparkkiin.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 6 m.

Katutasoon liike- ja palvelutiloihin saa rakentaa parvitalaa korkeintaan 50 % liike- ja palvelutilan k-m²:stä. Tilat saa rakentaa asemakaavan salliman kerrosalan lisäksi. Parvitalat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Toimisto, liike- ja palvelutilarakennuksen katutasokerroksen läpi tulee suunnitella yleisölle avoimet rakennuksen sisäiset kulkureitit, jotka johtavat rakennuksen läpi itä-länsisuunnassa Kielotielle ja uuden toimitalon ja kaupungintalon väliselle sisäpihalle sekä pohjois-eteläsuunnassa Lauri Lairalan aukiota kohti sekä mahdollisesti Lummekujalle. Reitit saa rakentaa asemakaavan salliman rakennusoikeuden lisäksi.

Katutasokerroksen liike- ja palvelutilojen tulee avautua ensimmäisen kerroksen läpi johtaville yleisölle avoimille kulkureiteille, Kielotielle, Lauri Lairalan aukiolle, sisäpihalle sekä mahdollisesti Lummekujalle.

Katutasoon Lauri Lairalan aukion reunaan tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnittelun yhteydessä.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.**Allmänt**

Byggnaderna ska vara hållbara ur ett livscykelperspektiv och energieffektiva, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot koldioxidneutralitet.

Affärs- och serviceutrymmen ska placeras i gatuplanet. Kontorslokaler ska placeras i våningarna II-IV. Affärs- och servicelokalens byggrätt är 4000 m²-vy. Kontorslokalernas byggrätt är 11 000 m²-vy.

Totalt 6000 m²-vy boende ska placeras på affärs-, service- och kontorsbyggnadens tak i våningarna V-VIII.

I bostadshusets översta våning får det placeras affärsutrymme vars byggrätt ingår i byggrätten för boende.

Den underjordiska parkeringsanläggningen som betjänar affärs- och servicelokaler, kontorslokaler och boende ska placeras i en våning.

Det ska finnas smidiga förbindelser från parkeringsanläggningen till affärs-, service-, kontors- och bostadsvåningarna. Förbindelserna ska lösas som en helhet.

Från tomten på Konvaljvägen 13 ska det finnas en körförbindelse till det underjordiska utrymmet (ma) på tomten på Stationsvägen 7, varifrån det kan ordnas en förbindelse till Tikkuparkki.

Gatuplansvåningens minimihöjd är 6 m.

I affärs- och servicelokalerna på gatuplanet får högst 50 % av affärs- och serviceutrymmets m²-vy användas för byggande av loftutrymme. Lokaler får byggas utöver den våningsyta som tilläts i detaljplanen. Loftutrymmena räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Genom kontors-, affärs- och servicelokalbyggnadens gatuplansvåning ska förbindelseleder som är öppna för allmänheten planeras inne i byggnaden, vilka leder genom byggnaden i öst-västlig riktning till Konvaljvägen och innergården mellan det nya kontorshuset och stadshuset, samt i nord-sydlig riktning mot Lauri Lairalas skvär samt eventuellt till Konvaljgränden. Lederna får byggas utöver den byggrätt som tilläts i detaljplanen.

Affärs- och servicelokalerna på gatuplansvåningen ska öppna upp mot de för allmänheten öppna gångstråken som leder genom första våningen, Konvaljvägen, Lauri Lairalas skvär, innergården samt eventuellt Konvaljgränden.

I gatuplanet i kanten av Lauri Lairalas skvär ska lokaler planeras som lämpar sig för restaurangbruk, vilket ska beaktas i anslutning till planeringen av ventilationen.

Katualueella rakennusalan saa ylittää toisesta kerroksesta lähtien.

Rakennuksen kaikkien osien tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat sekä parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat ja asuinrakennusten asumista palvelevat yhteistilat ja varastot saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, huoltotilat, parvekkeet tai terassit ja asumista palvelevat yhteistilat ja varastot eivät mitoiteta autopaikkoja eivätkä väestönsuojatiloja.

Terasseja, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Rakennuksen katoille saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita. Ne tulee huolitella rakennusten arkkitehtuuriin soveltuviksi. Ne eivät saa aiheuttaa häiriöitä asumiselle.

Asuinrakennusosasta tulee muodostaa kolme erillistä kokonaisuutta.

Asuinrakennusten pihan/pihojen tulee sijaita toimistorakennuksen katolla.

Porrashuoneet, jotka palvelevat asumista I-IV kerroksissa saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Kerrosten V-VIII asumista palvelevien porrashuoneiden tulee olla aulamaisia, luonnonvaloisia ja viihtyisiä. Aulamaisesta asumisen ensimmäisestä kerroksesta ei lasketa rakennusoikeuteen 30 k-m². Asumisen yläkerroksissa rakennusoikeuteen ei lasketa 20 k-m² luonnonvaloisasta ja viihtyisästä porrashuoneesta. Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja eivätkä väestönsuojia.

Kaava-alueella sijaitsevat muuntamot M1054 ja M1219 tulee siirtää ja integroida rakennukseen. Muuntamot saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Kielotie 13:n rakennuskokonaisuuden paloturvallisuuteen liittyvät ratkaisut ja poistuminen palon sattuessa sen eri osista tulee suunnitella kokonaisuutena siten, ettei kaupunkikuva kärsi valituista ratkaisuista.

Melu

Kielotien aiheuttama melu tulee erikseen selvittää ja huomioida julkisivujen ja parvekkeiden suunnittelussa. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylitä.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Ilmanlaatu

Asuinrakennusten tuloilma tulee ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhdasilmäisimmiltä puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

Rakennukset

Tontista/korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja sen katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuisina ja kaupunkimaisina.

Rakennukselle tulee suunnitella erityinen, avoin ja toiminnallinen katutaso kivijalkakeros.

Julkisivujen tulee olla muodoltaan ja massaltaan vaihtelevia ja jäsennöityjä. Pihaa rajaavan julkisivun suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.

II-IV -kerrosten toimistotiloihin tulee suunnitella oma sisäänkäynti. Uuden toimitalon ja kaupungintalon väliselle piha-alueelle on mahdollista suunnitella auditoriomainen ulkoporras.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin esim. katoksin ja materiaalein.

Rakentamisen tulee soveltua kaupungintalon historialliseen ympäristöön.

Toimistorakennuksen kattopinnat tulee tehdä pääosin viherkattoina.

I gatuområde får byggnadsytan överskridas från andra våningen och uppåt.

Tekniska utrymmen, parkeringsanläggningar, körramper och balkongernas och terrassernas fast inglasade delar och de gemensamma utrymmen och förråd som betjänar boendet i byggnadernas alla delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.

Tekniska utrymmen, parkeringsanläggningar, körramper, serviceutrymmen, balkonger eller terrasser och gemensamma utrymmen och förråd som betjänar boendet räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Terrasser, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggnadsytan utgör något hinder.

På byggnadens tak får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar. De ska anpassas till byggnadernas arkitektur. De får inte störa boendet.

Bostadshusdelen ska bilda tre separata helheter.

Bostadshusens gård/gårdar ska ligga på kontorshusets tak.

Trapphus, som betjänar boendet i våningarna I–IV, får byggas utöver byggrätten.

Trapphusen som betjänar boendet i våningarna V–VIII ska vara entréhallsliknande, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. Av den entréhallsliknande första våningen för boende räknas 30 m²-vy inte in i byggrätten. På de övre våningarna för boende räknas 20 m²-vy av trapphuset som har dagsljusinsläpp och är trivsamt inte in i byggrätten. Trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Transformatorerna M1054 och M1219 i planområdet ska flyttas och integreras i byggnaden. Transformatorerna får byggas utöver den anvisade våningsytan.

Lösningar i anslutning till brandsäkerheten i byggnadskomplexet på Konvaljvägen 13 och evakuering från dess olika delar i händelse av brand ska planeras som en helhet så att inte stadsbilden drabbas av de valda lösningarna.

Buller

Bullret från Konvaljvägen ska utredas separat och beaktas i planeringen av fasader och balkonger. Genom tekniska lösningar ska man söra för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot fasader där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Luftkvalitet

Bostadshusens tilluft ska tas från en tillräckligt hög höjd på de sidor av byggnaden där luften är renast, och filtreras effektivt.

Luftkvalitet

Tomten/kvarteret och byggnaderna ska bilda en stadsbildsmässig helhet genom arkitektoniska medel.

Kvarterets byggnader och dess gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen håller hög kvalitet och är urbana.

En unik, öppen och funktionell stenfotsvåning ska planeras för byggnaden i markplanet.

Fasaderna ska till sin form och massa vara varierande och strukturerade. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid planeringen av fasaden som avgränsar gården.

Byggnadernas fasader ska byggas av högklassiga, hållbara material som håller hög kvalitet.

För kontorslokaler i våningarna II–IV ska en egen ingång planeras. I gårdsområdet mellan det nya kontorshuset och stadshuset är det möjligt att planera en auditorieliknande yttertrappa.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, t.ex. genom skärmtak och material.

Byggandet ska passa in i stadshusets historiska miljö.

Kontorsbyggnadens taktytor ska huvudsakligen byggas som gröntak.

Toimistotilat läpäisevän valokatteisen tilan tulee ulottua toimistotilojen ensimmäisen kerroksen katosta neljännen kerroksen kattoon asti.

Ulkotilat

Uuden toimitalon ja kaupungintalon väliselle piha-alueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jonka tavoitteena on viihtyisä pihojen tilasarja kulkureitteineen ja istutuksineen koko uuden toimitalon ja kaupungintalon väliselle alueelle tontinrajoista riippumatta. Alueen hyväkuntoisia puita tulee pyrkiä säilyttämään.

Julkiset ja julkisen luonteiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä ja siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa.

Uuden toimitalon, kaupungintalon ja Lauri Lairalan aukion muodostaman aluekokonaisuuden vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Laskelma ja pihasuunnitelma on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

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

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatulla reitillä tulee vapaan kulkukorkeuden olla vähintään 3 metriä.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät: toimistotilat 1/160 k-m², liiketilat 1/150 k-m², asunnot 1/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa. Asuntojen vieraspaikat 1/1500k-m², asuntojen huolto 1/5000 k-m².

Kolme paikkaa asuntojen autopaikoista tulee mitoittaa liikkumisesteisille. Toimistotilojen autopaikoista kaksi ja liiketilojen autopaikoista kaksi tulee mitoittaa liikkumisesteisille. Paikat sisältyvät perusmitoitukseen.

Erillisen laskelman perusteella vuorottaiskäytössä voi saada 10 % vähennyksen.

Mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15% vähennyksen.

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: toimistotilat 1 pp/50 k-m², liiketilat 1 pp/50 k-m², asunnot 2 pp/asunto.

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla helposti käytettäviä.

YH

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Yleistä

Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa kellarikerrokseen ja ullakolle.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi saa rakentaa teknisiä tiloja.

Korjauksissa tulee ensisijaisesti käyttää alkuperäisiä materiaaleja.

Paikalliselta museoviranomaiselta on pyydyttävä lausuntokorjaus- ja muutostöidenpiteistä sekä julkisivujen materiaali- ja värimalleista.

Kaupungintalon ja sen sivurakennuksen välinen pergola tulee säilyttää.

Uudisrakentaminen tulee tehdä olemassa olevaa rakennusta kunnioittaen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä kaupungintalon aulan säilyttämiseen, mille ovat luonteenomaisia kolmeen suuntaan avautuvat maisemaikkunat. Uusi laajennusosa tulee liittää vanhaan rakennukseen hienovaraisesti.

Uudisrakentamisen tulee arkkitehtuuriltaan olla korkeatasoista ja korostaa kaupungintalon merkitystä kaupunkikuvassa.

Mikäli kaupungintalossa ja sen sivurakennuksessa on aikaisemmin tehty rakentamistoimenpiteitä nyt esitettyjen suojelutavoitteiden vastaisesti, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla.

Ett utrymme som har tak som släpper igenom ljus och som går igenom kontorslokaler ska nå från taket till kontorslokalernas första våning ända till fjärde våningens tak.

Uterum

För gårdsområdet mellan det nya kontorshuset och stadshuset ska en enhetlig plan för gården utarbetas, vars mål är en trivsamt serie gårdsutrymmen med färdvägar och planteringar i hela området mellan det nya kontorshuset och stadshuset oberoende av tomtgränserna. Man ska försöka bevara de träd i området som är i gott skick.

Offentliga uterum och uterum av offentlig karaktär ska till sina konstruktioner och inventarier förverkligas så att de stadsbildsmässigt håller hög kvalitet, är tidsbeständiga till sin utformning och sina material och anknyter till varandra på ett naturligt sätt.

Områdeshelheten som bildas av det nya kontorshuset, stadshuset och Lauri Lairals skvår ska ha en gröneffektivitet på minst 0,8. Kalkylen och planen för gården ska presenteras i bygglovsskedet.

I området ska det ordnas fördröjning av dagvattnet innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

På det allmänna gång- och cykelstråket ska den fria gånghöjden vara minst 3 meter.

Parkeringsplatser

Minimiantalet bilplatser: kontorslokaler 1/160 m²-vy, affärslokaler 1/150 m²-vy, bostäder 1/130 m²-vy, dock minst 1 bp/3 bostäder. Gästplatser för bostäder 1/1500m²-vy, service för bostäder 1/5000 m²-vy.

Tre av bostädernas bilplatser ska dimensioneras för rörelsehindrade. Två av bilplatserna för kontorslokaler och två av bilplatserna för affärslokaler ska dimensioneras för rörelsehindrade. Platserna är inkluderade i grunddimensioneringen.

Enligt en separat kalkyl kan 10 % dras av med växelvis parkering.

Om bostädernas parkeringsplatser byggs så att de är ommarkerade kan man göra ett avdrag på 15 % från platsernas grunddimensionering.

Parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningsställen för elbilar.

Minimiantalet cykelplatser: kontorslokaler 1 cp/50 m²-vy, affärslokaler 1 cp/50 m²-vy, bostäder 2 cp/bostad.

Minst hälften av cykelplatserna ska vara lättillgängliga.

Kvarteretsområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus.

Allmänt

I källar- och vindsvåningen får placeras utrymmen enligt huvudanvändningsändamålet.

Utöver den byggrätt och det våningstal som anges i detaljplanen får tekniska utrymmen byggas.

Vid reparationerna ska i första hand användas ursprungliga material.

Av den lokala museimyndigheten ska utlåtande begäras om reparations- och ändringsåtgärder samt om fasadernas material- och färgförlag.

Pergolan mellan stadshuset och dess sidobyggnad ska bevaras.

Nybyggandet ska utföras med respekt för den existerande byggnaden. Särskild vikt ska fästas vid att bevara stadshusets entréhall som karakteriseras av perspektivfönster i tre olika riktningar. Den nya utvidgningsdelen ska på ett diskret sätt anslutas till den gamla byggnaden.

Nybyggandet ska ha en högklassig arkitektur och betonastadshusets betydelse i stadsbilden.

Om det i stadshuset och dess sidobyggnad tidigare vidtagits sådana byggnadsåtgärder som strider mot de skyddsmål som nu föreslås, ska byggnaden i samband med reparations- eller ändringsarbetena iståndsättas på ett sätt som går ihop med den ursprungliga stilen..

Kaupungintalon tontille on tarvittaessa varattava poistumistie torin alle sijoittuvasta pysäköintialasta.

Maanalaisiin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tontin rajalle.

Julkisivut ja katto

Julkisivujen ja katon korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että kaupungintalon ja sen sivurakennuksen alkuperäinen tyyli ja mittasuhteet säilyvät.

Uusien rakennelmien ja teknisten laitteiden sijoittamista katolle tulee välttää erityisesti Asematien puoleisilla katon lapeilla.

Ikkunoita ja ovia korjattaessa on säilytettävä alkuperäinen ilme, puutejako ja materiaali. Mikäli alkuperäisiä ikkunoita tai ovia joudutaan vaihtamaan, on ne korvattava ulkonäöltään vastaavilla ikkunoilla ja ovilla.

Ikkunoiden asema suhteessa julkisivupintaan tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisena.

Sisätilat

Ensisijaisesti alkuperäisinä säilytettäviä ja ennallistaen korjattavia tiloja ovat: kaupungintalon ala-aula ja sen tuulikaappi, portaikko, yläaula, valtuustosali, ruokasali, hallituksen kokoustila ja kaupunginjohtajan työhuone sekä kaupungintalon sivurakennuksen sisääntuloaula, portaikko ja sali.

Edellä mainituissa tiloissa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat tilojen rakennustaiteellista ja historiallista arvoa.

Piha

Kaupungintalon pihalle sijoitettavien rakenteiden ja rakennelmien tulee olla sopusoinnussa kaupungintalon arkkitehtuurin kanssa.

Liuskekipipäällysteiset portaat tulee säilyttää.

Kasvillisuuden ja pinnoitteiden tulee olla sopusoinnussa rakennusten 1950-luvun tyylin ja uudisrakentamisen kanssa.

Huoltopihalle tulee tarvittaessa varata jätetilat toritoiminnalle.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Kaupungintalolle tulee järjestää 105 autopaikkaa Tikkurilanaukion ja kaupungintalon tontin alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 1 paikka /150 k-m². Paikat tulee sijoittaa sateelta suojattuun, valvottuun tai lukittuun tilaan.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

61

Kaupunginosan numero.

TIKKU

Kaupunginosan nimi.

61206

Korttelin numero.

KIELOTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

7200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Vid behov ska för stadshusets tomt reserveras en utgångsväg i parkeringshuset under torget.

I underjordiska parkeringsutrymmen behövs det inte byggas en brandmur på gränsen mellan tomterna.

Fasader och tak

Arbetena med att reparera och ändra fasaderna och taket ska genomföras så att stadshuset och dess sidobyggnad bibehåller sin ursprungliga stil och sina dimensioner.

Placeringen av nya konstruktioner och tekniska anläggningar på taket ska undvikas särskilt på takfallet mot Stationsvägen.

Vid reparation av fönster och dörrar ska det ursprungligautseendet och fönsterindelningen samt materialen bevaras. Om ursprungliga fönster eller dörrar måste bytas ut ska de ersättas med fönster och dörrar med samma utseende.

Fönstrens läge i förhållande till fasadytan ska bevaras oförändrat.

Inomhusutrymmena

Utrymmen som i första hand ska bevaras i ursprungligt skick och som restaureras i återställande syfte: stadshusets entréhall och vindfång, trapporna, övre galleriet, fullmäktigesalen, matsalen, stadsstyrelsens mötesrum, stadsdirektörens arbetsrum samt entréhallen, trapporna och salen i stadshusets sidobyggnad.

I ovan nämnda utrymmen får inte utföras sådana reparations- och ändringsarbeten som förstör utrymmenas arkitektoniska och historiska värde.

Gården

De konstruktioner och byggnader som placeras på stadshusets gård bör harmoniera med stadshusets arkitektur.

Trapporna av skiffer ska bevaras.

Växtligheten och ytbeläggningarna ska vara i samklang med byggnadernas 1950-tals stil och med det nya byggandet.

På servicegården ska vid behov reserveras avfallsutrymmen för torghverksamhet.

Parkering

Minimiantalet bilplatser:

För stadshuset ska ordnas 105 bilplatser i den parkeringsanläggning som placeras under Dickursplatsen och stadshusets tomt.

Cykelplatser ska reserveras mins 1 plats/150 m² -vy. Platserna ska placeras i ett regnskyddat och övervakat eller låst utrymme.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

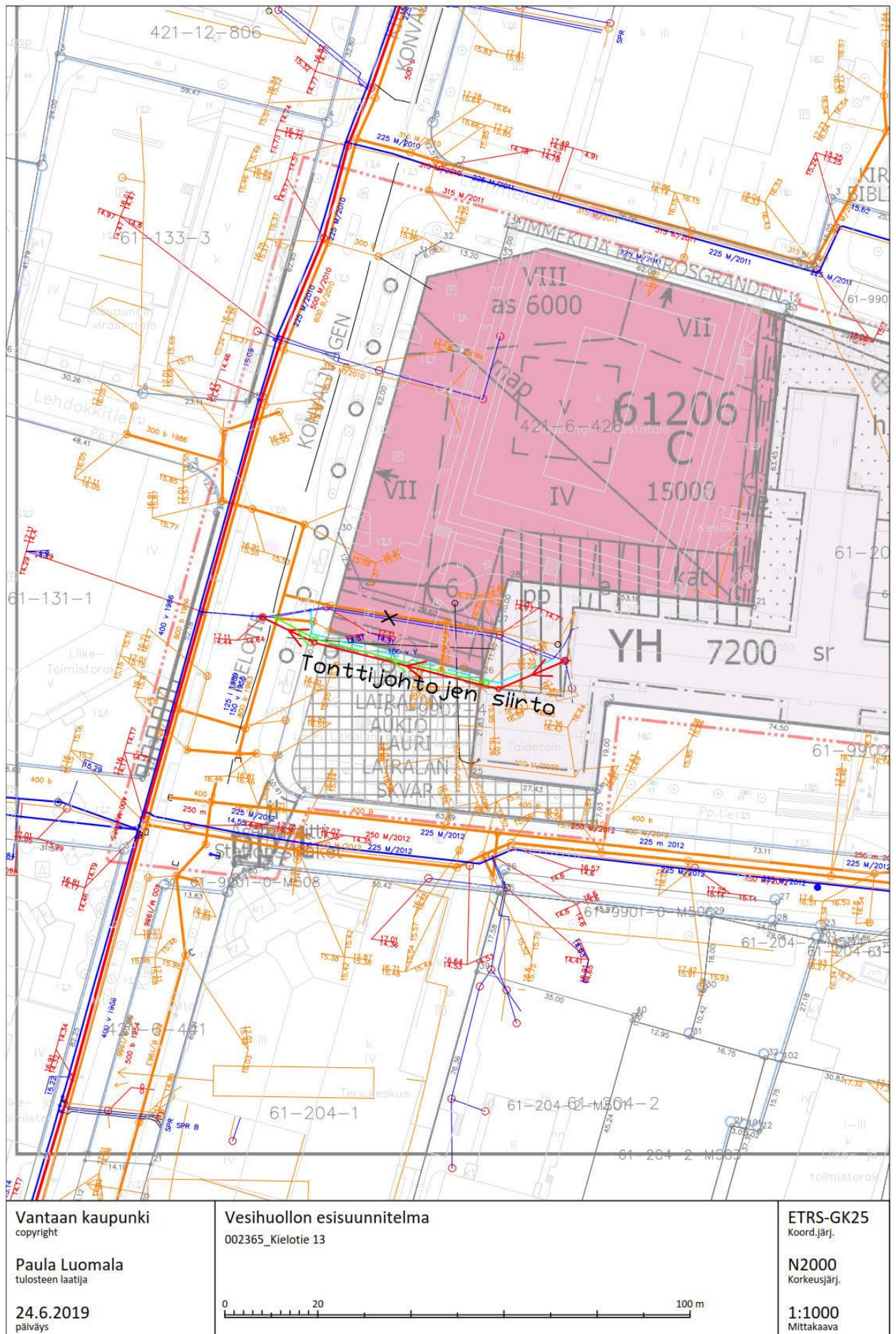
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsyta.

	Ohjeellinen rakennusala.	Riktigivande byggnadsyta.	5/5
	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.	
	Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.	Byggnad som skall skyddas. En arkitektoniskt och historiskt värdefull byggnad som är viktig med tanke på stadsbildens bevarande och inte får rivas. De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens arkitektoniska och historiska värde samt betydande karaktär med tanke på stadsbildens bevarande.	
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.	Riktigivande byggnadsyta där bostadshus får placeras.	
	Maanalainen tila.	Underjordiskt utrymme.	
	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.	
	Ohjeellinen valokatteinen tila.	Riktigivande glasövertäckt utrymme.	
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.	
	Määräys on sitova mutta paikka on ohjeellinen. Istutettava alueen osa.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten. Del av område som skall planteras.	
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras/planteras.	
	Istutettava puu.	Träd som skall planteras.	
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbildens ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.	
	Katu.	Gata.	
	Katuaukio/tori.	Öppen plats/torg.	
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.	
	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.	
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.	
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.	
	Ohjeellinen eritasoristeys. Eritasomerkityn kulkuyhteyden saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.	Riktigivande planskild korsning. Utöver den angivna väningytan får en förbindelse som betecknats som planskild byggas.	
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.	
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.	
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus	Stadsstruktur och miljö Detaljplanering
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __/ __ 20 __ Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20 __	Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20 __

8. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO, LIITTEET



Tuloskortti

Päivämäärä: 18.6.2019
Lomakkeen täyttäjä ja yritys:

Kohteen osoite:

Kielotie 13

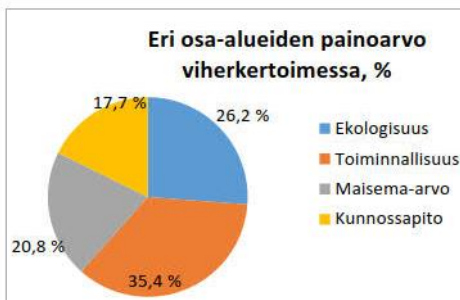
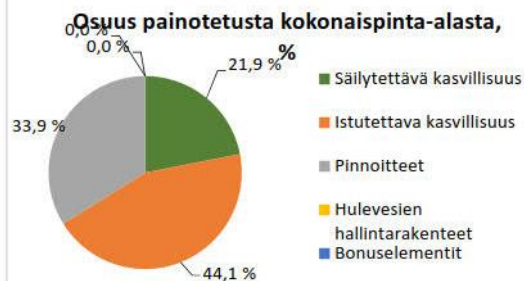
Terhi Kuusisto / Vantaan kaupunkisuunnittelu

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

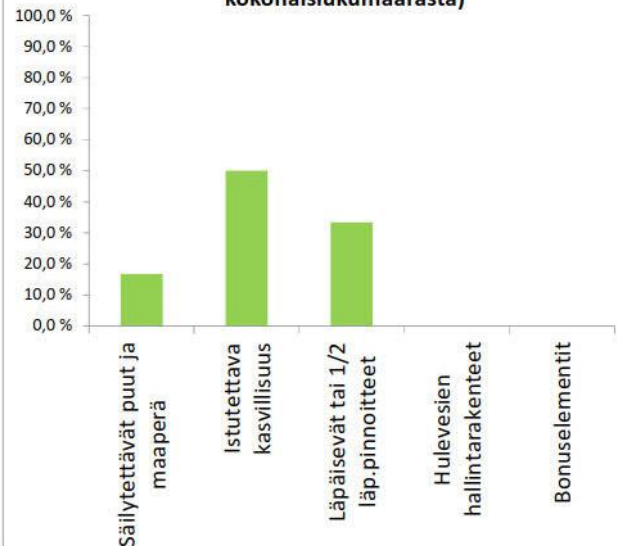
Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaismäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	1	5
Istutettava kasvillisuus	3	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	6	25

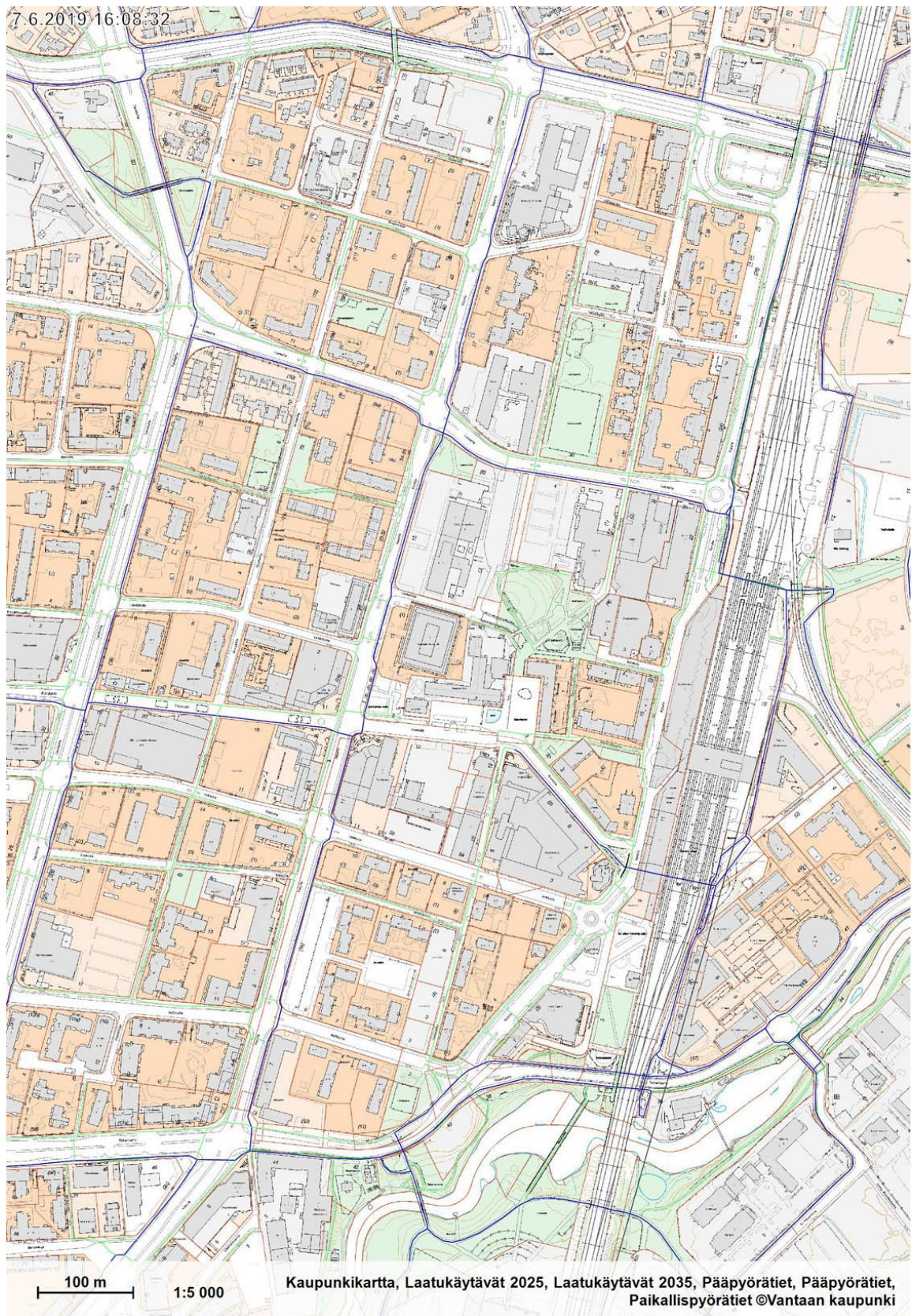
Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio - suuntaa antava



Käytetyt elementit (% elementtien kokonaismäärästä)



8.2 Vihertehokkuuden tuloskortti



8.3 Ympäristön pyöräilyreitit:

Paikallisyörätiet ———

Pääpyörätiet ———

Laatukäytävät 2025 ———

Laatukäytävät 2025 ———

Kaupunkisuunnittelu / Tikkurilan ak-yksikkö

Kaupunginhallitus 26.8.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta **nro 002365 / Kielotie 13**. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl 22.10.2019 mennessä ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Elisa Oyj	- Ei huomauttamista asemakaavamuutosehdotukseen. - Elisa Oyj:n tukiasema ja tietoliikennekaapelit Kielotie 13:n purettavassa kiinteistössä tulee huomioida, suojata sekä purkaa hallitusti. Liittymien sulut tulee tilata ajoissa ja olla tästä yhteydessä Elisaan.	- Ei muutoksia kaavamuutosehdotuksen karttaan. - Lausunnon tietosisältö on lisätty kaavaselostukseen.
NRO 2 Vantaan Energia	- Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kaukolämpöputket sekä keski- ja pienjännitemaakaapelit tulee huomioida. Mikäli niitä tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti. - Muuntamot M1054 ja M1219 korvataan uuteen rakennukseen integroitavalla kiinteistömuuntamolla. Kaavaratkaisu, tonttijako ja sähköliittymien koko määrittelee muuntamon omistussuhteet.	- Ei muutoksia kaavamuutosehdotuksen karttaan. - Tietosisältö on lisätty kaavaselostukseen.

NRO 3 HSL	- HSL:llä ei ole lisättävää aikaisempaan mielipiteeseen kaavamuutosehdotuksesta.	- Ei muutoksia kaavamuutosehdotuksen materiaaleihin.
NRO 4 HSY	- Kaavamuutosehdotuksen aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kaavamuutos ei edellytä niiden siirtämistä eikä uusien yhteyksien rakentamista.	- Ei muutoksia kaavamuutosehdotuksen karttaan eikä selostukseen. - Lausunnon tietosisältö löytyy kaavaselistuksesta.



15.12.2020

NRO 1

Lausunto:

Elisa Oyj
Mika Björkqvist

LAUSUNTO

1 (1)

20.9.2019

Vantaa
Kaupunginhallitus

19.9.2019

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo	
Saapunut:	20.9.2019
Dn:o	VD/8962/10.02.04.01/2017

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS NRO 002365, Kielotie 13

61 kaupunginosa, TikkurilaVD/8962/10.02.04.01/2017

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutosehdotukseen.

Kiinteistössä on Elisa Oyj:n tukiasema ja tietoliikennekaapeleita joiden olemassa-olo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta sekä hallitusta purkamisesta.

Kiinteistön liittymien sulut tulee tilata hyvissä ajoin. Purkajan tulee olla yhteydessä Elisaan, sopia laitteiden ja kaapelien purku.

Lisätietoja asiasta antaa Matti Mäntykenttä|
s-posti: etunimi.sukunimi@elisa.fi

Vastine:

Kaavamuutosehdotustyössä on huomioitu kiinteistön läheisyydessä kulkevat tietoliikennekaapelit, joita kulkee Lummekujalla, Kielotieellä, osin Lauri Lairalan aukiolla sekä kaupungintalon ja Kielotien välissä sisäpihalla. Kaapeleita tullee siirtää niin Kielotie 13:n purkamisen, uuden hankkeen kuin mahdollisen Vantaan ratikan rakentamisen yhteydessä. Asia on kirjattu kaavaselostuksen kohtaan 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / Tietoliikennekaapelit. Mikäli tarkemmassa suunnittelussa huomataan, että siirtoja tulee tehtäväksi, tulee ajoissa olla yhteydessä Elisa Oyj:hin ja sopia maksullisista siirroista. Kaavatyöstä erillään Kielotie 13:n purun yhteydessä huomioitiin Elisan liittymien sulut sekä alueen laitteiden ja kaapelien suojattu ja hallittu purku.



15.12.2020

Tarkistukset:

Lausunto ei aiheuta tarkistuksia kaavakarttaan. Lausunnon tietosisältö on lisätty kaavaselostukseen.

NRO 2**Lausunto:**

61 - Tikkurila - 002365

25. syyskuuta 2019 14:31



VE:	1.10.2019	VES:	25.9.2019	KAUPUNGILLE:	1.10.2019
-----	-----------	------	-----------	--------------	-----------

Vantaan kaupunki
Kirjaamo (Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 VANTAA

Asia: LAUSUNTO

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo

Saapunut: 1.10.2019
Dn:o VD/8962/10.02.04.01/2017

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002365

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Kohdealue Kielotie 13

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.

Kuluttajamuuntamot M1054 ja M1219 korvataan uudella kaavamuuotosalueen rakennukseen integroitavalla kiinteistömuuntamolla. Kaavaratkaisu, tonttijako ja sähköliittymien koko määrittelee uuden muuntamon omistussuhteen Vantaan Energia Sähköverkkojen ja kiinteistön omistajan välillä.

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.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.



15.12.2020

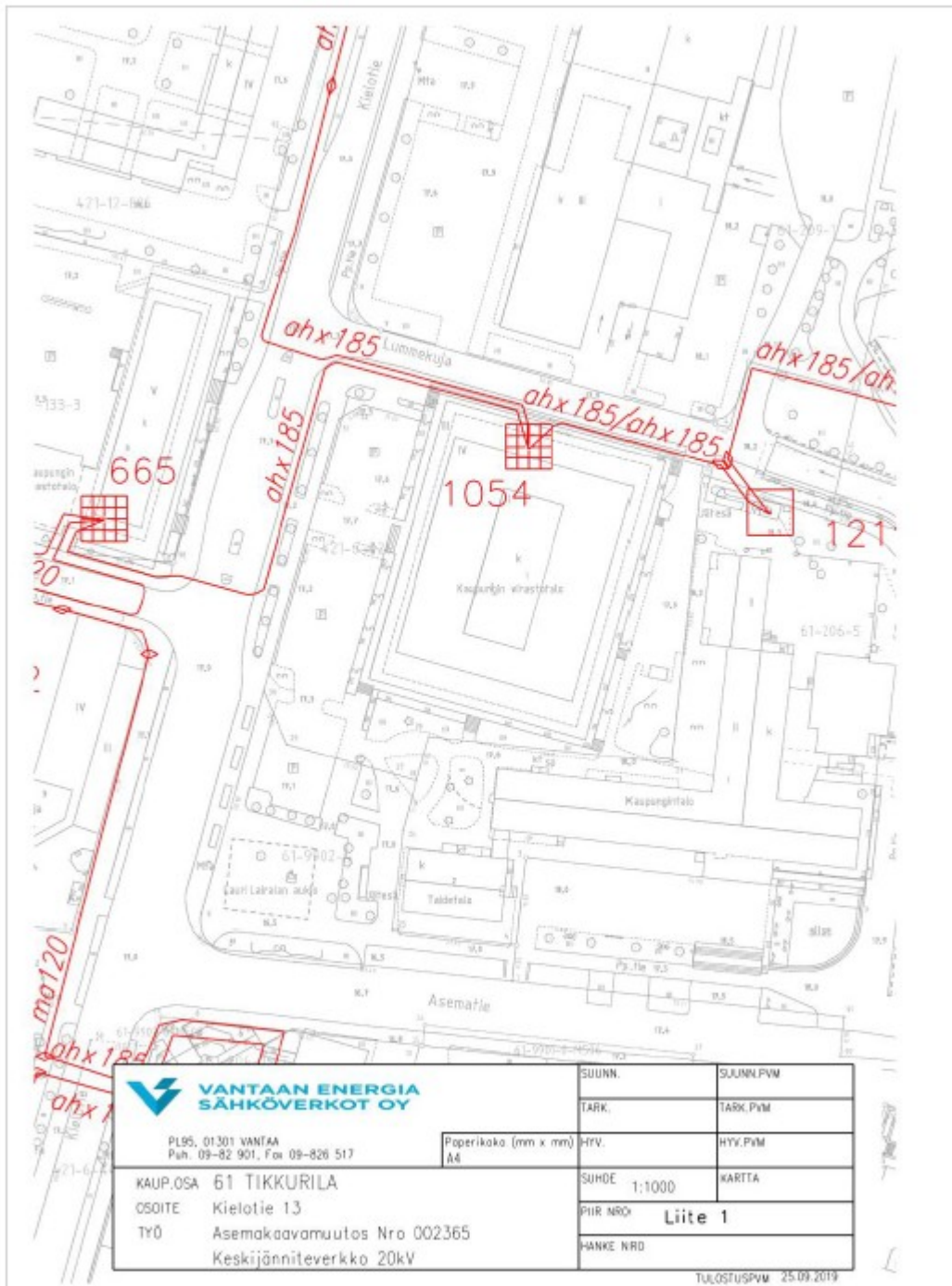
Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Kunnioittavasti

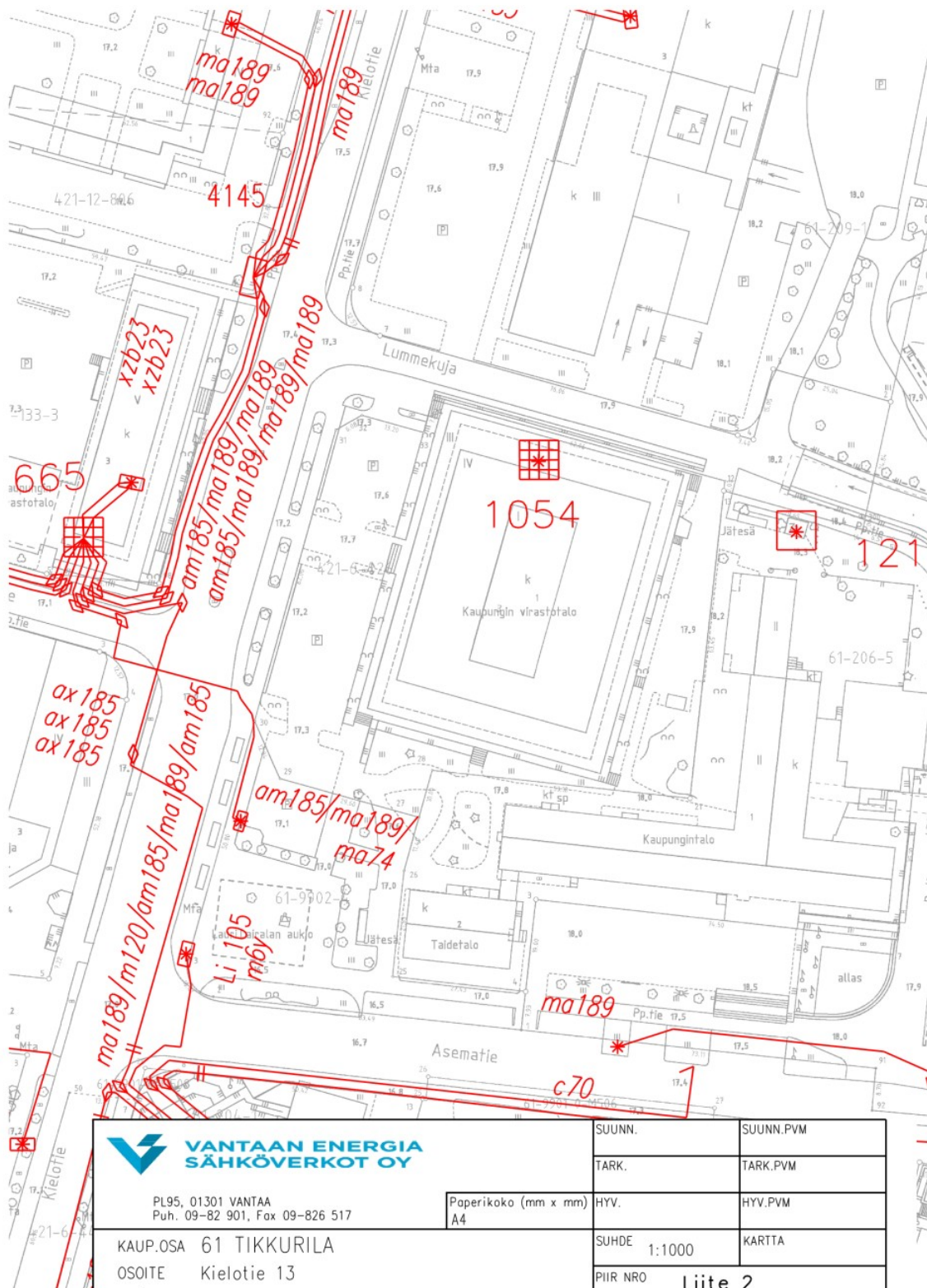
VANTAAN ENERGIA OY

15.12.2020

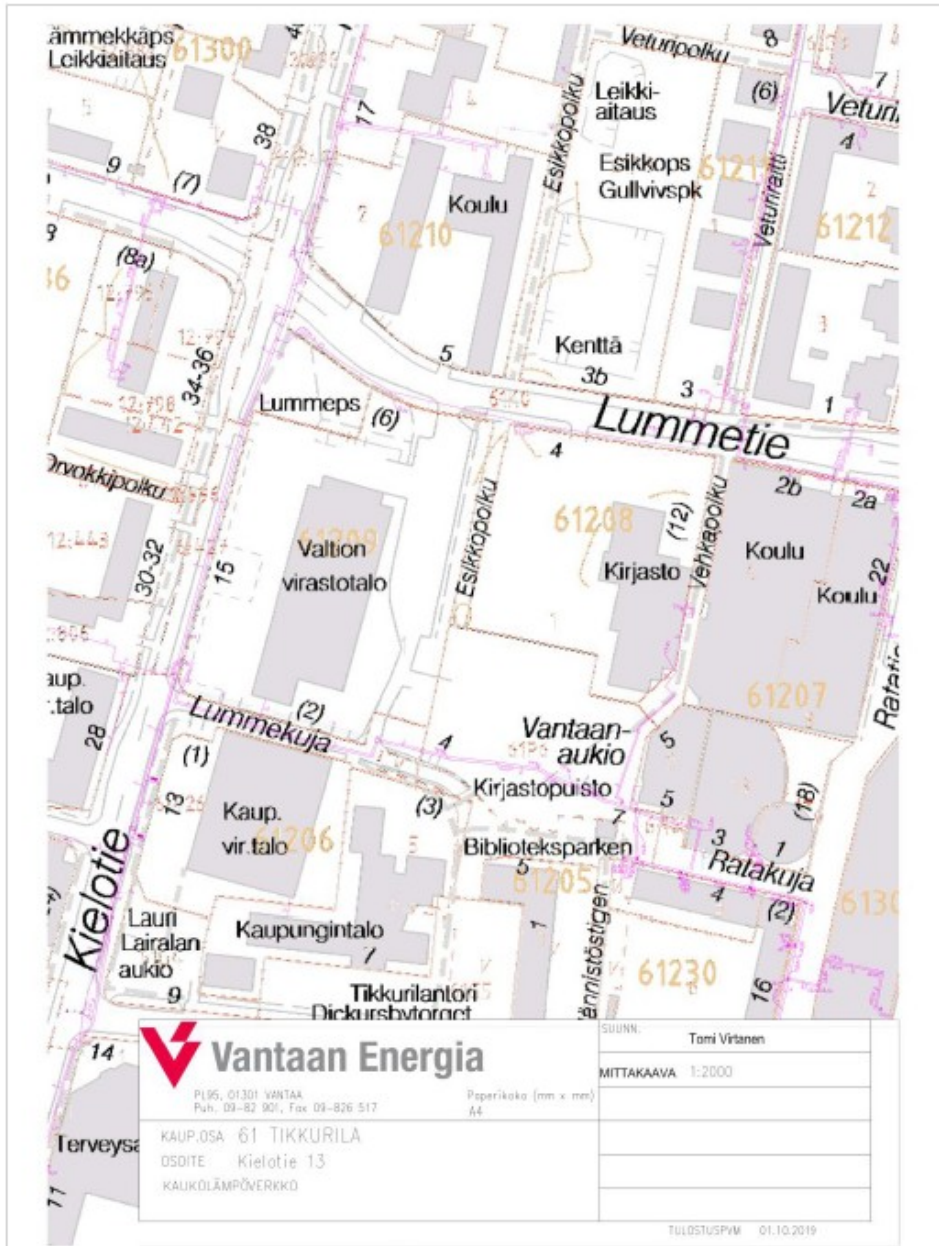




15.12.2020



15.12.2020

**Vastine:**

Kielotie 13:n purku, uuden toimitalohankkeen rakentaminen sekä mahdollinen Vantaan ratikka, joka kääntyy Tikkurilantieltä Lummekujalle laskevassa tunnelissa, vaikuttavat ympäristön sähkömaakaapeleiden sijaintien tarkistamiseen. Kielotie 13:n uuden toimitilarakennuksen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä tulee tarkistaa pien- ja keskijänniteverkon sijainti ja mahdollisesti siirtää pois Kielotie 13:n rakennuksen alta. Tällöin siirrossa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n sopimuksen 20.7.1993 mukaisesti. Tieto on osana kaavaselostusta.



15.12.2020

Kaavaselostukseen on lisätty tieto siitä, että kaavaratkaisu, tonttijako sekä tulevien sähköliittymien koko vaikuttavat uuteen toimitilarakennukseen integroitavan muuntamon omistussuhteisiin.

Tarkistukset:

Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Oy:n lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan. Lausunnon tietosisältö sähköverkon kaapeleiden huomioimisesta sekä mahdollisesta siirrosta sekä arvio muuntamon tulevista omistussuhteista on lisätty kaavaselostukseen kohtaan 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / Sähköverkko

NRO 3**Lausunto:**

VANTAA LAUSUNNOT - Kirjaamo	
Saapunut:	14.10.2019
Diiri:	VD/8962/10.02.04.01/2017

Lähettilä: Vuorinen Harri <Harri.Vuorinen@hsl.fi>
Lähetetty: 14. lokakuuta 2019 10:28
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Lausunto asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002365, Kielotie 13

Asemakaavamuutosehdotus nro 002365, Kielotie 13
61 kaupunginosa, Tikkurila
VD/8962/10.02.04.01/2017

HSL:llä ei ole lisättävää aikaisempaan mielipiteeseen asiasta.

Terveisin Harri Vuorinen
Joukkoliikennesuunnittelija
HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Opastinsilta 6 A, Helsinki
PL 100, 00077 HSL
Puh. (09) 4766 4242

Vastine:

HSL:n aikaisempi mielipide on huomioitu kaavaa laadittaessa. HSL:llä ei ole lisättävää edelliseen lausuntoon, joten kaavamateriaalia ei tarkisteta tämän lausunnon johdosta.

Tarkistukset:

Lausunto ei aiheuta tarkistuksia kaavamateriaaliin.



15.12.2020

NRO 4**Lausunto:**

414/00.02.022.0220/2019

30.10.2019

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Asematie 7
01300 Vantaa
kirjaamo@vantaa.fi

VD/8962/10.02.04.01/2017

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002365, KIELOTIE 13, 61. KAUPUNGINOSA, TIKKURILA

Suunniteltava alue on osa Vantaan kaupungintalon korttelia, Tikkurilan kaupunginosan ytimessä. Tikkurilan asemalle on noin 200 metrin matka. Aluetta rajaa etelässä Asematie ja pohjoisessa Lummekuja. Idässä alue rajautuu Tikkurilantoriin ja lännessä Kielotiehen.

Kaavamuutos mahdollistaa Kielotie 13:ssa sijaitsevan virastorakennuksen purkamisen ja uuden, kaupungin toimitilan sisältävän rakennuksen rakentamisen uuteen keskustakortteliin. Toimistotilojen lisäksi kortteliin sijoittuu liike- ja palvelutilaa sekä asumista. Käyttötarkoitus muuttuu AL:stä C:ksi. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 21 000 k-m², josta toimitilan osuus on 11 000 k-m². Liike- ja palvelutiloille on mitoitettu 4000 k-m². Asumista kaavamuutosalueelle on mahdollista sijoittaa 6 000 k-m². Tuleva tonttitehokkuus on 3,38. Ennen kaavamuutosta rakennusoikeus kaavamuutosalueella oli 9 500 k-m² ja tonttitehokkuus 1,50.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius, puh. 09 1561 2109.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Jukka Saarijärvi, osastonjohtajan sijainen

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Vastine:



15.12.2020

Kielotien länsipuolelta Lauri Lairalan aukion kautta vanhalle kaupungintalolle kulkeva vesijohtoyhteys vanhalle kaupungintalolle tulee mahdollisesti siirtää Kielotie 13:n uuden rakennushankkeen myötä. Putkirasite on merkitty kaavakarttaan.

Tarkistukset:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan. Lausunnon tietosisältö on kaavaselostuksessa vaikutusten arvioinnin 4.4.1 alla Vesihuolto-kappaleessa.



7 § Asemakaavan muutos 002466 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 26 Petikko / Tiilenpolttajankuja 3b / TLA

VD/7466/10.02.04.00/2020

TLA/TKA/MKU

Kiinteistö Oy Petikko hakee Tiilenpolttajankuja 3b:n teollisuus- ja varastorakennusten tontin T laajentamista kapealle lähivirkistysalueelle VL. Autohuolto ja korjaamo tarvitsee aluetta pysäköintiin ja rakennuksen ympäri ajoon. Laajennusalueella on hulevesioja, joka voidaan putkittaa, ei polkua, joten alue voidaan liittää tonttiin. Rakennusoikeudeksi pyöristetään 745 k-m².

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 26108, kaupunginosassa 26 Petikko. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 26108 sekä virkistysaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 26108.

Alue sijaitsee osoitteessa Tiilenpolttajankuja 3b.

Hakija

Kiinteistö Oy Petikko ja osaltaan Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kiinteistö Oy Petikko ja Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta T.

Alue on kaupunginhallituksen 16.11.2020 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta TY.

Asemakaavamuutos

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, tonttitehokkuus on $e = 0,60$, jolloin rakennusoikeus on 741 k-m². Suurin kerrosluku on kolme (III).

Asemakaavamuutoksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T laajennetaan 258 m² kahden tontin väliselle kapealle lähivirkistysalueelle VL. Näin tontille saadaan lisää pysäköintipaikkoja ja tontin ympäri voidaan ajaa peruuttamatta. Uusi rakennusoikeus on 745 k-m², kerrosluku säilyy.

Tämä virkistysalueen osa sijaitsee kahden teollisuustontin välissä eikä ole virkistyskäytössä eikä siellä ole polkua. Siellä on hulevesioja, joka voidaan putkittaa, sähkö- ja tietoliikennekaapit, jotka voidaan siirtää, sekä nuoria koivuja ja haapoja. Yhteys puistoon säilyy Bölenraitilta.

Asemakaavamuutos parantaa yrityksen kapasiteettia, logistiikkaa ja toimintaa ja tukee Petikkaa autokaupan keskuksena.

Osallistuminen ja vuorovaikutus



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 9.10.2020.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä. Mielipiteitä saatiin 5 kpl, jotka ovat kaavaselostuksessa. Niissä ei ollut huomautettavaa kaavamutokseen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava kohdistuu osittain kaupungin maalle ja tuottaa työpaikkatontin laajennuksen.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Petikko ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10.000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1.000 €), yhteensä 11.000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.12.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002466 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 26 Petikko / Tiilenpolttajankuja 3b,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Petikko maksaa muutostkustannukset (10.000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1.000 €), yhteensä 11.000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 15.12.2020

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002466 TIILENPOLTTAJANKUJA 3b

PETIKKO

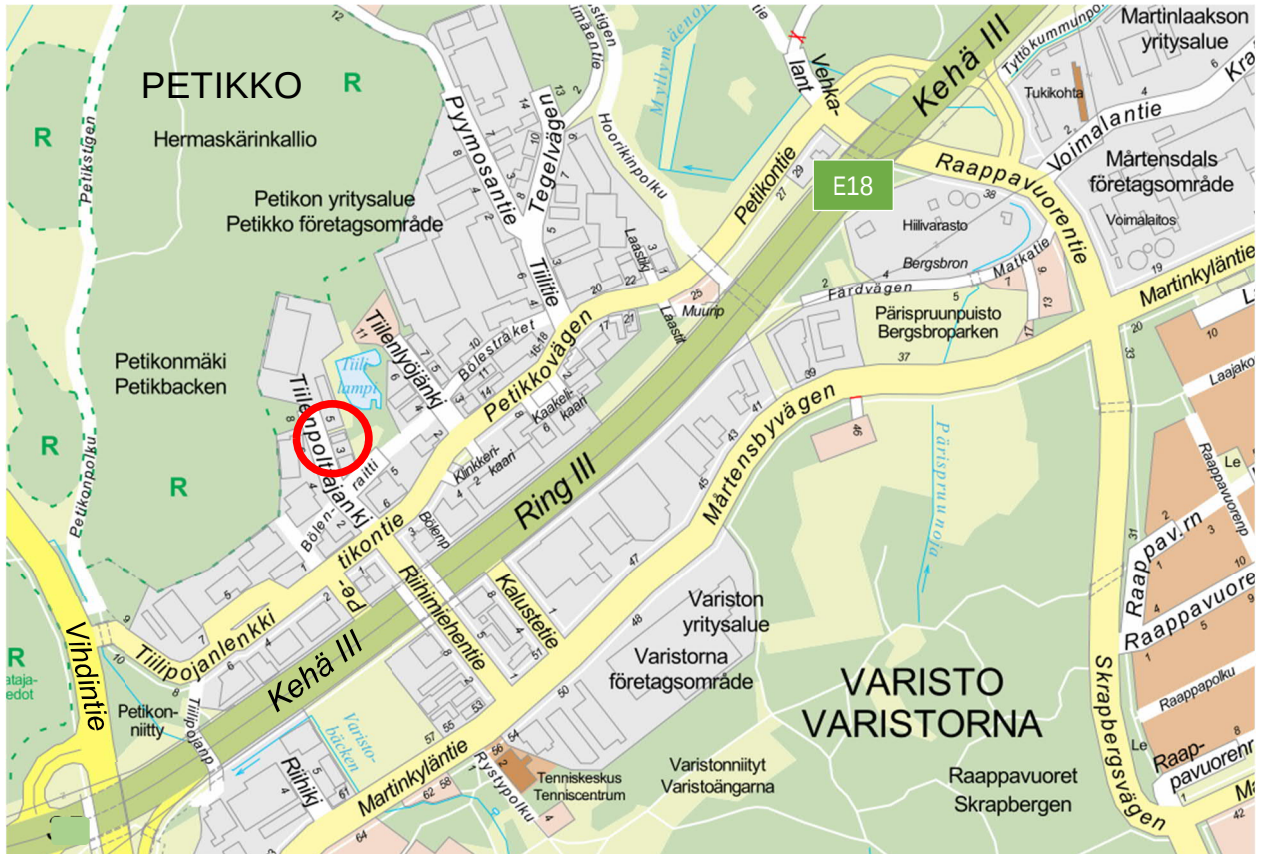


KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 15.12.2020 päivättyä asemakaavakarttaa 002466

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kiinteistö Oy Petikko hakee Tiilenpolttajankuja 3b:n teollisuus- ja varastorakennusten tontin T laajentamista kapealle lähivirkistysalueelle VL. Autohuolto ja korjaamo tarvitsee aluetta pysäköintiin ja rakennuksen ympäri ajoon. Laajennusalueella on hulevesioja, joka voidaan putkittaa, ei polkua, joten alue voidaan liittää tonttiin. Rakennusoikeudeksi pyöristetään 745 k-m2.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosana 26 Petikko

osa korttelia 26108

(voimassa olevan asemakaavan osa korttelia 26108 sekä virkistysaluetta)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

osa korttelia 26108

Kaava-alueen sijainti

Tiilenpolttajankuja 3b

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	8
4	Asemakaavan kuvaus	10
5	Asemakaavan toteutus	12

1. TIIVISTELMÄ



Näkymä Tiilenpolttajankujalta. Tontilla toimii autohuolto ja korjaamo.

TKa 3.10.2020

Kiinteistö Oy Petikko hakee teollisuus- ja varastotontin T laajentamista nykyisellä rakennusoikeudella viereiselle lähivirkistysalueelle VL.

Tontilla on yksikerroksinen teollisuusrakennus vuodelta 1985, kerrosala 640 k-m². Tontilla toimii autohuolto ja korjaamo Autoasi Petikko / Öselcar Oy.

Yleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta T.

Yleiskaavaehdotuksessa alue on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta TY.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, tonttitehokkuus on $e = 0,60$, jolloin rakennusoikeus on 741 k-m². Suurin kerrosluku on kolme (III).

Asemakaavamuutoksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T laajennetaan 258 m² kahden tontin väliselle kapealle lähivirkistysalueelle VL. Näin tontille saadaan lisää pysäköintipaikkoja ja tontin ympäri voidaan ajaa peruuttamatta. Uusi rakennusoikeus on 745 k-m², kerrosluku säilyy.

Tämä virkistysalueen osa sijaitsee kahden teollisuustontin välissä eikä ole virkistyskäytössä eikä siellä ole polkua. Siellä on hulevesioja, joka voidaan putkittaa, sähkö- ja tietoliikennekaapit, jotka voidaan siirtää, sekä nuoria koivuja ja haapoja. Yhteys puistoon säilyy Bölenraitilta.

Asemakaavamuutos parantaa yrityksen kapasiteettia, logistiikkaa ja toimintaa ja tukee Petikkaa autokaupan keskuksena.

2. LÄHTÖKOHDAT



Kaava-alue etelästä.

Google earth 2020

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Petikko-Varisto on erikoiskaupan keskus, jossa on liike-, teollisuus- ja varastorakennuksia.

Luonnonympäristö

Tontti on ollut Hämeenkyön kartanon peltoa. Nykyisin tontti on kokonaan rakennettu, etelärajalla on luonnonkivistä tehty aita. Virkistysalueella on tontin pohjoispuolella hulevesioja ja nuoria koivuja ja haapoja, mutta ei polkua eikä tästä pääse Tiililammenpuistoon syvien ojen vuoksi. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Tiililammelle menee polku Bölenraitilta.

Rakennettu ympäristö

Tontin pinta-ala on 1235 m² ja tonttitehokkuus $e = 0,60$, josta laskettu rakennusoikeus 741 k-m². Tontilla on yksikerroksinen metallilevy pintainen teollisuusvarasto (640 k-m²) vuodelta 1985. Naapuritonteilla on teollisuus-, kauppavarasto- ja toimistorakennuksia.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaismuistoja.

Palvelut

Petikossa on erikoistavaran kauppaa, kuten auto- ja huonekalukauppaa. Tontilla toimii autohuolto ja korjaamo.



Tonttiin liitettävä virkistysalue, jossa on hulevesioja ja koivuja, mutta ei polkua.

TKa 3.10.2020



Liikenne

Tontti liittyy Tiilenpolttajankujan kautta Petikontiehen. Kaduilla on jalkakäytävät. Tontilla on vain kahdeksan merkittyä autopaikkaa, mutta tarve on huomattavasti suuremmalle määrälle. Tiilenpolttajankujalla on kadunvarsipysäköintiä (2 tuntia).

Petikontieellä kulkee nyt bussi 322 Elielinaukio – Pähkinärinne – Vantaankoski, syksystä 2022 alkaen bussi 555 Leppävaara – Pähkinärinne – Vantaankoski.

Pysäköintitilannetta kuvaava ortoilmakuva 2016.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Lentomelutaso L_{den} 50 – 55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ja toimistoilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.

Tiemelu

Tiemelutaso A_{eq} 50 – 55 dB (2016) ei tuota ääneneristävyysvaatimusta. Asuntojen ääneneristävyyden tulee olla kuitenkin vähintään 30 dB (YM asetus 796/2017). Lentomelu on määräävä.

Tekninen huolto

Tontille on valmis kunnallistekniikka (vesi, viemäri, hulevesiviemäri, sähkö). Tiilenpolttajankujalla on tietoliikennekaapelit ja kaukolämpö sekä virkistysalueen kohdalla sähkö- ja tietoliikennekaapit. Virkistysalueella on HSY:n hulevesiviemäri ja oja. Hulevedet virtaavat Myllyniitynojaan ja edelleen Pitkäjärveen.

Maanomistus

Tontin osalta Kiinteistö Oy Petikko (1235 m²) ja virkistysalueen osalta Vantaan kaupunki (258 m²).

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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



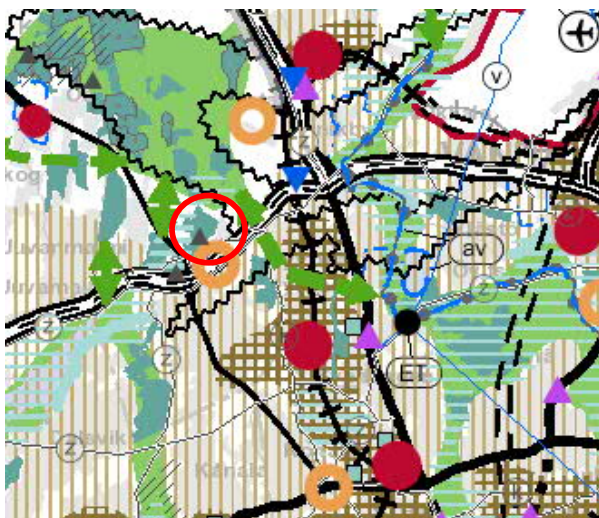
Maakuntakaava, voimassa oleva

Alue on taajamatoimintojen aluetta.

/ 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.

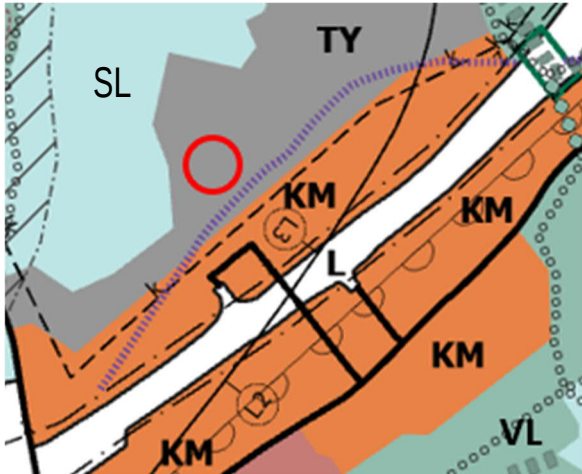


Vantaan voimassa oleva yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta T/tk. (Kv 17.12.2007)

=> Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

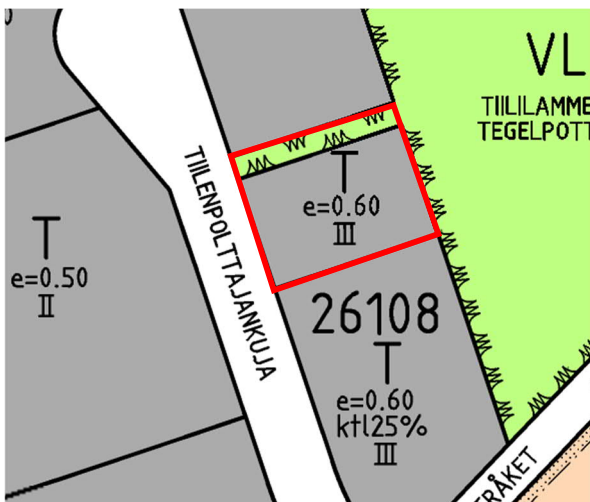
- KM Kaupallisten palvelujen alue.
- SL Luonnonsuojelualue.
- T Teollisuus- ja varastoalue.
- /tk Alueella voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Vantaan yleiskaavaehdotus 2020

Kaava-alue on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta TY. (Kh 16.11.2020, päätettäväksi Kv 14.12.2014)
=> Kaavamuuos yleiskaavaehdotuksen mukainen.

KM	Kaupallisten palvelujen alue.
TY	Tuotanto- ja varastotoiminnan alue.
SL	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Suuri rantatie.
	Kaavamuuosalueen sijainti.



Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 000714 (tontti, YM 9.9.1988) ja 001550 (VL-alue, Kv 27.9.2004).
Tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, tonttitehokkuus on $e = 0,60$.

T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
$e=0,60$	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.
kl25%	Liike- ja toimistotilojen enimmäismäärä.
III	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
	Kaavamuuosalueen 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.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Näkymä läheiseltä Tiililammelta, joka on syntynyt savenotosta tiilitehtaalte.

TKa 3.10.2020

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kiinteistö Oy Petikko haki 8.9.2020 tontin laajentamista viereiselle lähivirkistysalueelle. Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat täydensi hakemusta omalta osaltaan 2.10.2020.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin, postitettiin ja julkaistiin internetissä 9.10.2020. Mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 16.11.2020 mennessä.
- Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4.11.2020.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa sähköpostilla ja puhelimitse, yhteydenottoja ei tullut.
- Maankäytön kuulutukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakijat, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa- ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kaupungin viranomaiset sekä kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Caruna Espoo Oy / 13.10.2020:

Caruna Espoo Oy:llä ei sijaitse sähköverkkoa kaava-alueella.

2. Vantaan Energia Oy / 26.10.2020:

Sähköverkko:

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelis sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Tonttiin liitettävän puistokaistaleen kohdalla Tiilenpolttajankujalla sijaitsee 0,4 kV pienjänniteverkon kaksiosainen jakokaappi nro 687, josta on rakennettu tonttien 3b ja 6 sähkön liittymäkaapeloinnit. Samalla puolen tietä kulkee myös 20 kV keskijänniteverkon kaapeloinnit. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa.

=> Jakokaappia ja kaapelointia siirretään hankkeen kustannuksella.

3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY / 27.10.2020:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

4. Vantaan kaupunginmuseo / 9.11.2020:

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

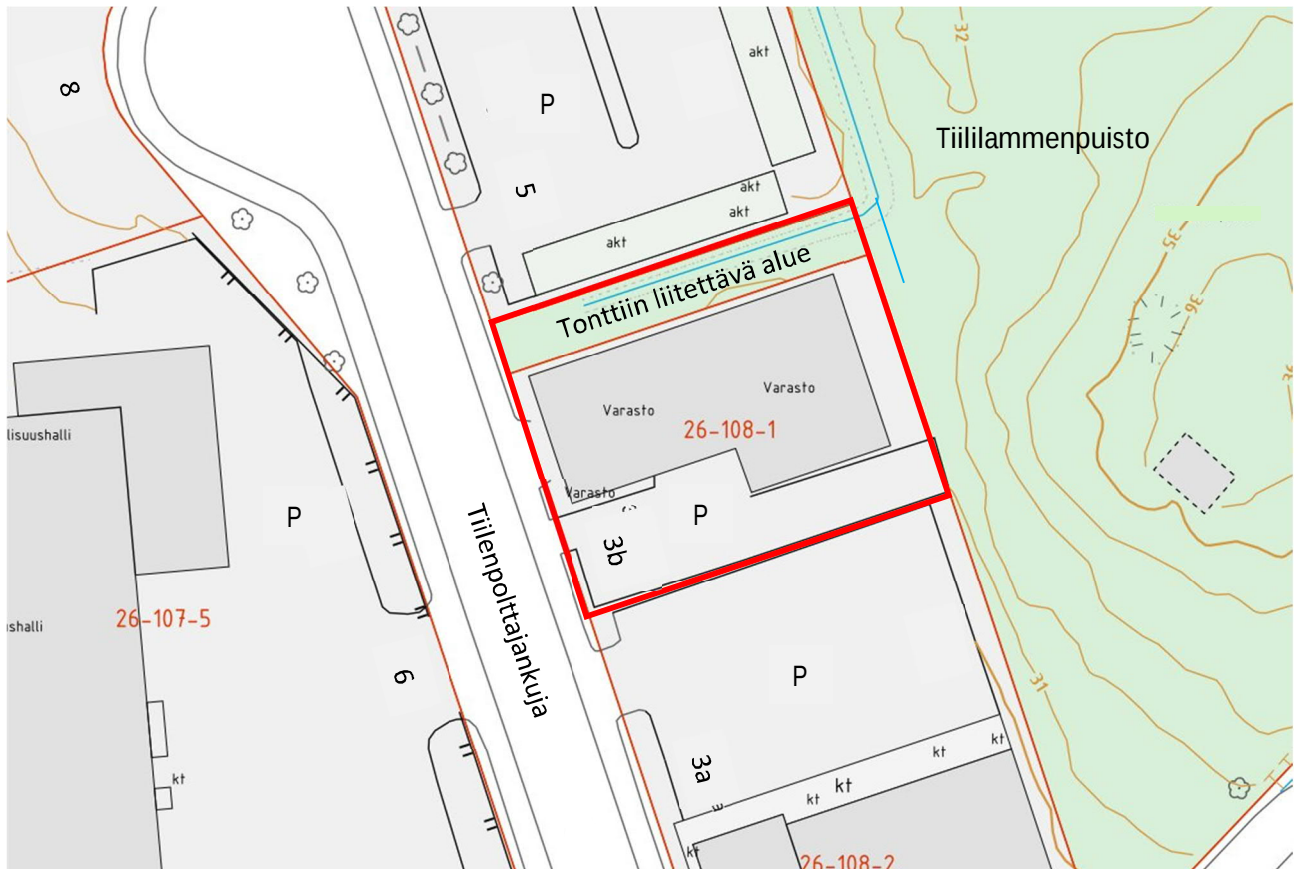
Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1985 rakennettu teollisuusvarasto. Vantaalla ei olla tehty kulttuurihistoriallista inventointia 1980-luvun rakennuskannasta. Pintapuolisen tarkastelun perusteella voidaan kuitenkin todeta, että rakennuksella ei ole riittävästi suojeluperusteita asemakaavasuojelua varten.

Alueella ei ole todettu kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunnetta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

5. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL / 16.11.2020:

Ei lausuttavaa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavan havainnekuva. Liitosalue on kuusi metriä leveä.

TKa 15.12.2020

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos

Kaavamuutoksessa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta T laajennetaan 258 m² Tiililammenpuiston lähivirkistysalueelle VL. Nykyinen rakennusoikeus 741 k-m² pyöristetään 745 k-m²:iin. Alueella saa olla huolto- ja korjaustiloja, yksi asunto sekä enintään 40 % rakennusoikeudesta toimistotiloja. Suurin kerrosluku kolme (III) säilyy.

Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavamuutos on voimassa olevan maakuntakaavan (2016), hyväksytyn maakuntakaavan (2020), oikeusvaikutteisen yleiskaavan (2007) ja yleiskaavaehdotuksen (2020) mukainen.

Laajennusaluetta tarvitaan pysäköintialueena ja jotta rakennus voidaan kiertää peruuttamatta. Tämä virkistysalueen osa kahden teollisuustontin välissä ei ole virkistyskäytössä eikä siellä ole polkua. Virkistysalue on tarvittu yksinomaan hulevesiojaa varten, joka voidaan putkittaa.

Kaavamuutos tukee autohuollon ja -korjaamon toiminnallisia tarpeita ja Petikon autokauppaa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Voimassa oleva asemakaava sallii huoltoasuntoja. Tontin käyttö, sijainti virkistysalueen vieressä, joukkoliikenne ja melutilanne sallivat, että tontilla voi olla asunto. Petikossa on muitakin asuntoja. Mahdollinen asunto lisää alueen sosiaalista kontrollia.

Vihertehokkuusvaatimus 0,6 on tällä tontilla mahdoton, koska tontti on täyteen rakennettu eikä laajennusalueellakaan ole tilaa muulle kuin kaavamuutoksen tarkoituksena olevaan pysäköintiin. Pääosalle tonttia jää nykyinen rakennus ja sen piha. Kuitenkin määrätään, että laajennettavalla pysäköintialueella on käytettävä vettä läpäiseviä pintoja.

Meluntorjunnasta ja hulevesien hallinnasta määrätään Vantaan rakennusjärjestyksessä eikä niistä ei ole tarpeen antaa erityisiä kaavamääräyksiä.

4.3 ALUEVARAUKSET

T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Korttelialue laajenee. Nykyinen rakennusoikeus 741 k-m2 pyöristetään 745 km2:iin. Suurin kerros-luku III säilyy. Kaavamääräykset ajantasaistetaan.

Tekninen huolto

Nykyinen kunnallistekniikka. Hulevesioja putkitetaan. Sähkö- ja telekaapit ja kaapeleita siirretään. Tontilla on mahdollista hyödyntää aurinkoenergiaa, kaukolämpöä ja maalämpöä.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistykseen

Tämä lähivirkistysalueen osa kahden teollisuustontin välissä ei ole virkistyskäytössä. Siellä on hule-vesioja, joka putkitetaan, sekä nuoria koivuja ja haapoja. Viherkaistale liitetään tonttiin ja muut-tuu pysäköintialueeksi. Tiilenpolttajankujalla tontit liittyvät suoraan virkistysalueeseen tai luon-nonsuojelualueeseen. Tiililammenpuistoon säilyy nykyinen polku Bölenraitilta.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupalliseen toimintaan

Autohuolto ja korjaamo saa lisää tarvittavia pysäköintipaikkoja ja rakennuksen ympäri ajon, mikä parantaa yrityksen kapasiteettia, logistiikkaa ja toimintaa. Samalla kaavamuutos tukee Petikkaa autokaupan keskuksena.

Liikenteelliset vaikutukset

Ei merkittävää vaikutusta Petikon liikennemääriin.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Meluntorjunnasta ja hulevesien johtamisesta määrätään rakennusjärjestyksessä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta. Kaavaan liittyy maakauppa, josta on saatu sitoumus.

Ostaja hoitaa kustannuksellaan ojan putkittamiseen tarvittavat sopimukset ja suunnittelun HSY:n kanssa sekä sähkö- ja tietoliikennekaaplien ja kaapeleiden siirrot Vantaan Energia Sähköverkot ja Elisa Oyj:n kanssa.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaava-arkkitehti	Anna Hakamäki
	asemakaava-arkkitehti	Anders Hedman
	kaavoitusinsinööri	Mikko Järvi
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Kadut ja puistot	suunnittelupäällikkö	Mikko Keinänen
	suunnitteluinsinööri	Henri Hyttinen
	liikenteen alueinsinööri	Teemu Vihervaara
Kiinteistöt ja tilat	tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö
	maankäyttötekniikko	Jorma Hopponen
Yleiskaavoitus	maisema-arkkitehti	Elina Ekroos
Kiinteistö Oy Petikko		Markus Mattson

Aloituskokous 8.10.2020, infra 9.10.2020, Länsi-Vantaan aluetiimi 14.10.2020.

Vantaa 15.12.2020

VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Timo Kallaluoto

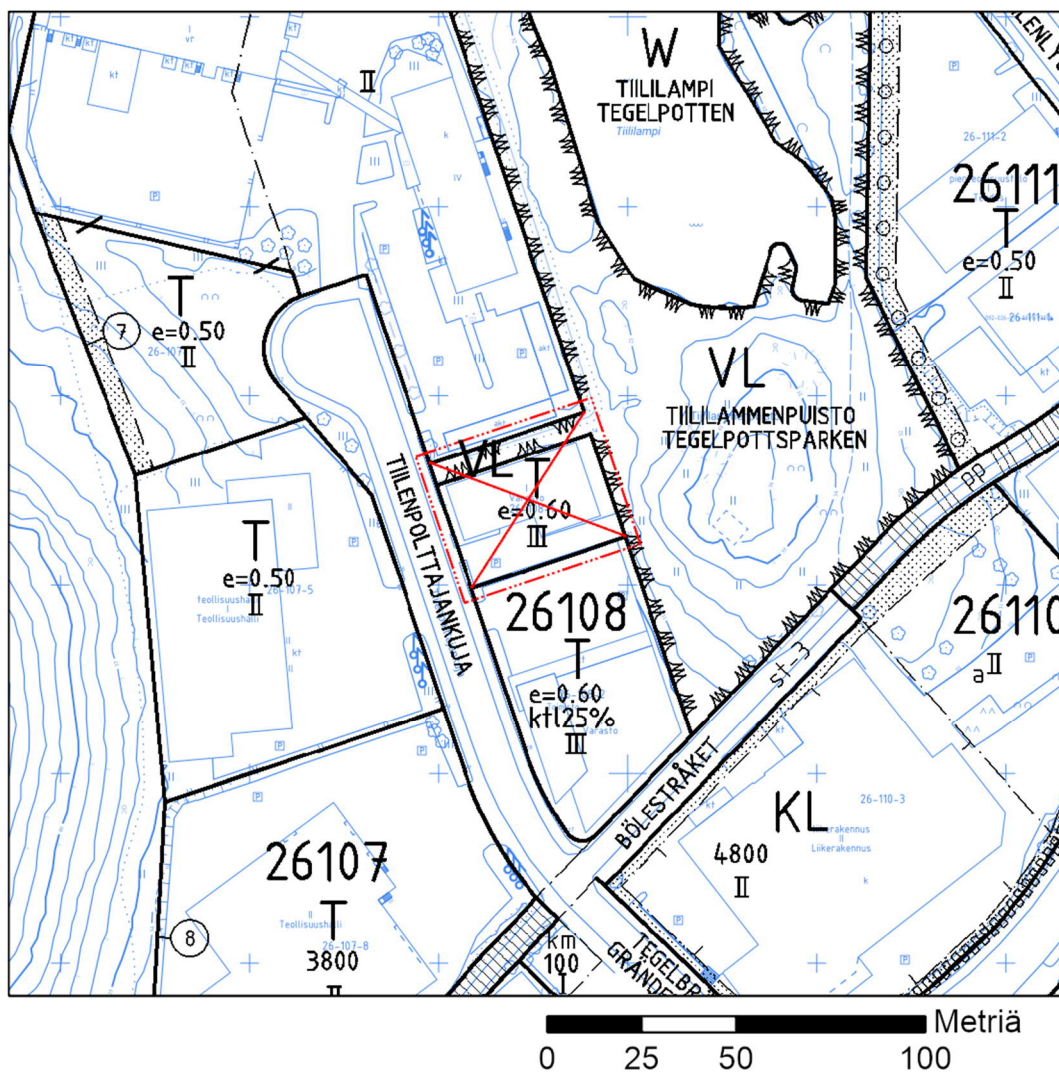
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

timo.kallaluoto@vantaa.fi

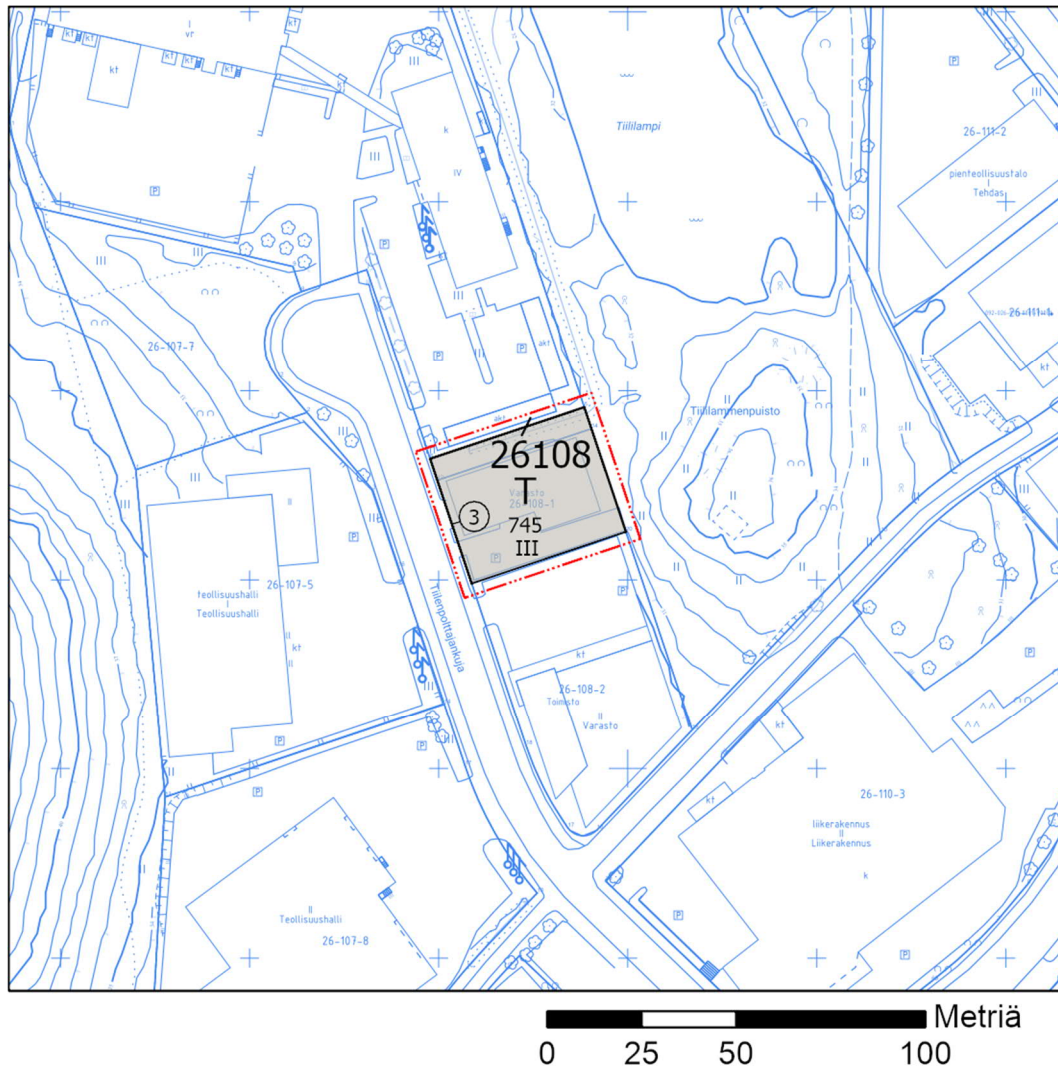
p. 050 3122 132

Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki

Poistuvat merkinnät



Asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002466	Päiväys Datum 15.12.2020	1/2
Vantaan kaupunki TIILENPOLTTAJANKUJA 3B Kaupunginosa 26, Petikko Asemakaavan muutos Osa korttelia 26108. Tonttijako ja tonttijaon muutos Osa korttelia 26108. 1:2000		Vanda stad TEGELBRÄNNAR- GRÄNDEN 3B Stadsdel 26, Petikko Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 26108. Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 26108. 1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	Alueella saa olla huolto- ja korjaustiloja.
	Alueella saa olla toimistotiloja enintään 40 % tontin rakennusoikeudesta.
	Alueella saa olla yksi asunto.
	Uudet pinnoitettavat piha-alueet tulee olla vettä läpäiseviä.
	Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesiselvitys.
	Ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla asunnoissa ΔL 32 dB ja toimistoissa ΔL 28 dB.
	Autopaikkoja on varattava vähintään:
	- teollisuus, huolto- ja korjaustoiminta 1 ap / 100 k-m ²
	- varastot 1 ap / 150 k-m ²
	- toimistot 1 ap / 50 k-m ²
	- asunto 1 ap
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Kortteleiden välinen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
26	Kaupunginosan numero.
PETIK	Kaupunginosan nimi.
26108	Korttelin numero.
745	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.
På området får vara service- och reparationsutrymmen.
Det kan finnas kontor i området högst 40 % av tomtens byggnadsrätt.
På området får vara en bostad.
Nya gårdsområden som ska beläggas måste vara vattengenomsläppliga.
I samband med byggnadstillstånd ska dagvattensbedömning presenteras.
Ljudisolering mot flygbuller ska vara i bostäder ΔL 32 dB och i kontor ΔL 28 dB.
Bilplatser ska reserveras minst:
- industri, service- och reparationsverksamhet 1 bp / 100 m ² -vy
- lager 1 bp / 150 m ² -vy
- kontor 1 bp / 50 m ² -vy
- bostad 1 bp
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Gräns mellan kvarter.
Gräns för delområde.
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
Stadsdelsnummer.
Stadsdelens namn.
Kvartersnummer.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

**Rakennusala.****Byggnadsyta.**

2/2

TONTTIJAKO**TOMTINDELNING**

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin 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__	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
		Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__	

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	17.11.2020
Kaavan nimi	002466 Petikko 26 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	09.10.2020	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002466	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1493	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1493

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1493	100,0	745	0,50	0,0000	4
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,1493	100,0	745	0,50	0,0258	4
V yhteensä	0,0000		0		-0,0258	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1493	100,0	745	0,50	0,0000	4
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,1493	100,0	745	0,50	0,0258	4
T	0,1493	100,0	745	0,50	0,0258	4
V yhteensä	0,0000		0		-0,0258	0
VL	0,0000		0		-0,0258	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



8 § Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso / TLA

VD/9945/10.02.07.00/2020

TLA/TKA/MKU

Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa paikat toisistaan.

Nimistöryhmä 3.11.2020 esittää tehtäväksi Viherkummun Viikonloppumaja Osuuskunnan aloitteesta seuraavat oikaisunluonteiset nimitarkistukset Viherkummun siirtolapuutarhan alueelle.

18 VANTAANLAAKSO

Keskikummuntie, Mellanbacksvägen

Kummunsuora, Rakbacksvägen

Lippukentäntie, Flaggplansvägen

Majatie, Stugvägen

Pikkuportintie, Lillportsvägen

Vanhankaivontie, Gammelbrunnsvägen

Viheraukiontie, Gröngläntsvägen

Viherkummunkuja, Grönkullagränden

Viherpirtintie, Viherpirttivägen

Nimet on esitetty kartalla ja perusteltu liitteessä.

MRL 55 §:n nojalla nimi voidaan muuttaa asemakaavaan kuntalain mukaisesti, jolloin asianosaiset on kuultava. Kuuleminen ei ole tarpeen, jos osoite ei muutu tai korjataan kirjoitusvirhe. Muutokset eivät vaikuta nykyisiin osoitteisiin käännösvirheen korjaamista lukuun ottamatta. Käännösvirheen korjaaminen ei ole mielipidekysymys, joten siitä ei ole tarpeen järjestää kuulemistä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10 luvun § 2 kohdan 19 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 55 § 4 momentissa säädetyistä kadun ja muun yleisen alueen nimen sekä kaupunginosan ja korttelien numeroiden muuttamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään tehdä esittelyosassa mainitut oikaisunluonteiset nimenmuutokset ja antaa uudet nimet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Selitysliite 15.12.2020

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, 050 032 2132

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosassa

18 Vantaanlaakso

VD/9945/10.02.07.00/2020

Viherkummun Viikonloppumaja Osuuskunta esittää Viherkummun siirtolapuutarhassa käytössä olevien sisäisten tiennimen korvaamista uusilla nimillä:

Tie 1 => **Pikkuportintie, Lillportsvägen**, tien varrella on pieniä portteja.

Tie 2 => **Viheraukiontie, Gröngläntsvägen**, tien varrella on nurmikenttä.

Tie 3 => **Majatie, Stugvägen**, johdettu osuuskunnan nimestä.

Tie 4 => **Keskikummuntie, Mellanbacksvägen**, Viherkummun keskimmäinen tie.

Tie 5 => **Lippukentäntie, Flaggplansvägen**, tien eteläpäässä on lipputanko ja lippukenttä.

Tie 6 => **Viherpirtintie, Viherpirttivägen**, tien varrella on Viherpirtti.

Tie 7 => **Vanhankaivontie, Gammelbrunnsvägen**, tien varrella on kaivo.

Tie 8 => **Kummunsuora, Rakbacksvägen**, johdettu Viherkummun nimestä.

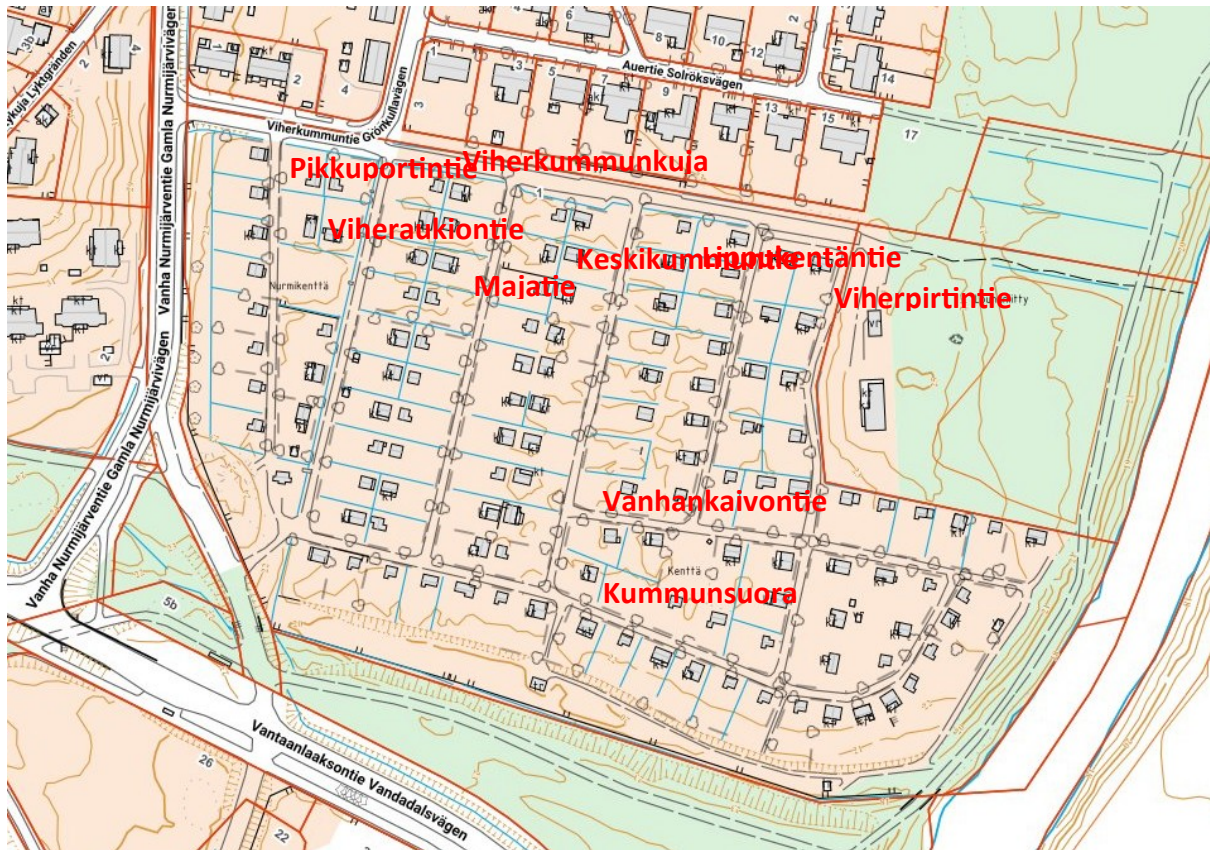
Lisäksi **Viherkummunkuja, Grönkullagränden**, alueen asfaltoitu päätie, erkanee Viherkummuntieltä.
(Nr 3.11.2020)

Nimet ovat olleet kansanomaisessa käytössä eivätkä ole ennestään käytössä pääkaupunkiseudulla.

Siirtolapuutarhojen sisäisiä teitä on nimetty myös Helsingissä ja Espoossa.

Nimet merkitään ajantasa-asemakaavaan ja karttaan.

Sisäisten teiden kyltit laittaa maanomistaja Viherkummun Viikonloppumaja Osuuskunta.





9 §

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

VD/8315/02.03.00.00/2020

HP/TLA/IR/RL/TH

Esitetään rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavan taksan uudistamista perusteiltaan sekä taksan korottamista.

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. Periaatteena on, että maksu määritellään omakustannusperiaatteella eli rakennusvalvontamaksuilla katetaan kunnalle aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä.

Taksan uudistamisen tavoitteena on muun ohella taksan muokkaaminen yksinkertaisemmaksi ja helpommin sovellettavaksi. Taksan kohtia on lyhennetty poistamalla suorat viittaukset maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Taksasta on myös poistettu useita taksan kohtia. Voimassa olevassa taksassa on kohtia, joita ei sovelleta lainkaan tai vain satunnaisesti. Tällaisten kohtien sisällyttäminen taksaan ei ole perusteltua.

Toisaalta on poistettu myös sellaisia kohtia, joita sovelletaan käytännössä jokaisen rakennusluvan kohdalla. Tällaisia taksan kohtia ovat mm. naapureiden kuulemisen maksut, työnjohtajien vahvistamisen maksut sekä rakennusaikaisten muutosten hyväksyminen. Esitetty muutos ei vaikuta negatiivisesti taksasta kertyviin tuloihin, sillä maksuja on muutoin korotettu. Ennen taksan uudistamistyön aloittamista on selvitetty kuinka paljon kukin taksan kohta tuottaa, joten taksan korotustarve on pystytty arvioimaan täsmällisesti.

Uudistus on tältä osin perusteltua sekä rakennusvalvonnan että sen asiakkaiden lähtökohdista. Rakennuslupamaksujen laskutus helpottuu huomattavasti sovellettavien taksakohtien vähentyessä. Asiakas puolestaan pystyy ennakoimaan aiempaa paremmin hakemuksensa käsittelyn kustannukset.

Taksaa on uudistettu myös muuttamalla taksan kohtien järjestystä uudelleen ja kirjoittamalla taksan kohdat selkeämmiksi muuttamatta niiden asiasisältöä.

Taksan uudistamisen yhteydessä taksaa korotetaan. Esitetty korotuksen määrä on kustannusvaikutukseltaan noin 4,3 prosenttia. Korotuksessa on huomioitu kustannuskehitys vuodesta 2015, jolloin taksaa on edellisen kerran korotettu.

Taksaluonnos sisältää merkittäviä muutoksia kaupunginvaltuuston aikoinaan hyväksymiin taksan yleisiin perusteisiin. Näin ollen kaupunginvaltuuston on hyväksyttävä uusi taksa.

Muutokset voimassa olevaan taksaan:

2 § Rakennuslupamaksut



Rakennuskohtaista perusmaksua on korotettu uudisrakennuksen ja korjaus- sekä muutostöiden osalta 820,00 euroon. Rakennuksen kokonaisalan mukaan laskettavaa maksun osuutta on korotettu 0,50 eurolla per m².

Uudessa taksassa ei enää peritä maksua katoksen pinta-alan mukaan.

Muiden toimenpiteiden, joihin sovelletaan rakennuslupaa koskevia määräyksiä, osalta taksan mukaista maksua on korotettu 12.000,00 euroon.

Ko. taksan kohdasta on poistettu määräykset monivaiheisesta rakennusluvasta sekä energiatehokkuuteen kannustamisesta. Näitä taksan kohtia ei käytännössä sovelleta.

3 § Toimenpidelupamaksut

Rakennuksen julkisivumuutosten osalta on maksu korotettu 820,00 euroon.

Lisäksi on pidetty perusteltuna määrätä erikseen maksun suuruus, kun toimenpiteenä on joko ylipainehalli tai varastointi- tai pysäköintialue. Muiden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten toimenpidelupien maksut määräytyvät saman kohdan mukaan ja ovat siten suuruudeltaan 320,00–7.000,00 euroa.

Taksan kohdassa on vapautettu maksusta energiakaivojen poraaminen.

4 § Rakennus- ja toimenpideluvan voimassaolon pidentämismaksut

Taksan kohtaa esitetään muutettavaksi siten, että pidentämismaksu olisi aina sama 320,00 euroa riippumatta siitä, onko kyseessä pidentäminen töiden aloittamiseksi ja loppuunsaattamiseksi vai pelkästään aloittamiseksi.

5 § Purkamislupamaksut

Purkamisluvasta perittävää korkeinta maksua esitetä korotettavaksi 7.000,00 euroon. Lisäksi esitetään, että purkamisluvasta ei enää peritä erillistä maksua, jos se myönnetään rakennusluvan yhteydessä.

Purkamisilmoituksen käsittelyn maksullisuudesta luovutaan kokonaan, sillä purkamisilmoitusten käsittelystä perityt tuotot ovat vähäisiä.

6 § Vähäisen poikkeaman- ja erityisten edellytysten harkinnan lupamaksut

Uudessa taksassa tähän kohtaan on lisätty sekä maksut poikkeamispäätöksestä että suunnittelutarveratkaisusta.

Poikkeamispäätöksissä, joissa poikkeama ei ole merkittävä maksua korotetaan 900,00 euroon. Poikkeamispäätöksissä, joissa poikkeama on vähäistä merkittävämpi tai valmistelu on vaativaa, maksuksi esitetään 2750,00 euroa. Poikkeamispäätöksissä, joissa poikkeama on merkittävä tai valmistelu on erittäin vaativaa, maksuksi esitetään 5.500,00–10.000,00 euroa. Aiemmassa taksassa maksun suuruuteen on vaikuttanut myönnetty rakennusoikeuden ylitys, mutta uudessa taksassa maksun suuruuteen vaikuttaa poikkeaman merkittävyys ja valmistelun vaativuus. Kielteisen päätöksen maksu nostetaan 450,00 euroon.



Suunnittelutarveratkaisusta perittää maksua esitetään korotettavaksi 900,00 euroon myönteisestä päätöksestä ja 450,00 euroa kielteisestä päätöksestä.

Poikkeamisen ja suunnittelutarveratkaisun käsittelyn yhteydessä suoritettavan naapurien kuulemisen maksuja ei esitetä korotettavaksi.

Vähäisen poikkeamisen myöntämisestä perittävää korkeinta maksua korotetaan 7.000,00 euroon.

7 § Maisematyölupamaksut

Maisematyölupaa koskeva taksan kohta ehdotetaan muutettavaksi siten, että kaikkia maisematyölupia koskevat maksut määrätään saman kohdan perusteella riippumatta mitä toimenpiteitä lupa koskee. Ehdotuksen mukaan maksu määräytyy käytetyn työmäärän mukaan ja se on 320,00–7.000,00 euroa. Uudesta taksasta esitetään poistettavaksi maksu, joka peritään silloin kun käsittelyn aikana todetaan, että hakija ei tarvitse lupaa toimenpiteelle. Kyseistä taksan kohtaa ei käytännössä sovelleta.

8 § Maksut rakennuslupahakemuksesta ilmoittamisesta ja kuulemisesta

Tämä taksan kohta ehdotetaan poistettavaksi. Menetetyt tulot kompensoidaan nostamalla maksuja.

9 § Rakennustyön aloittamisoikeuden myöntämismaksut

Ehdotetaan, että aloittamisoikeuden myöntämistä koskeva maksu peritään vain silloin kun asiaa ratkaistaan erillisenä asiana. Maksua esitetään alennettavaksi 320,00 euroon.

10 § Vastaavien työnjohtajien maksut

Tämä taksan kohta ehdotetaan poistettavaksi. Menetetyt tulot kompensoidaan nostamalla maksuja.

11 § Rakennuttajavalvonta- ja asiantuntijatarkastusmaksut

Uudessa taksassa on määräykset rakennuttajavalvontamaksuista. Maksua valvontasuunnitelman hyväksymisestä lasketaan. Lisäksi hyvitetävä osuus lupamaksusta alennetaan 20 %.

Asiantuntijatarkastusmaksua sovelletaan hyvin harvoin, joten se esitetään poistettavaksi tarpeettomana.

12 § Rasitepääätös- ja yhteisjärjestelypääätösmaksut

Ehdotuksen mukaan kaikille tämän kohdan mukaisille toimenpiteille määrättäisiin maksu samoilla perusteilla siten, että maksu on vähintään 820,00 euroa ja enintään 7.000,00 euroa,

Yhteisjärjestely- ja rasiteasioiden käsittely ei eroa työmäärän osalta, joten ei ole perusteltua, että niiden osalta maksut määräytyisivät eri perusteilla. Yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamista koskevat asiat voivat olla työmäärältään ja käytetyltä työajalta merkittäviä, joten on perusteltua, että niiden osalta maksua korotetaan huomattavasti.

13 § Kokoontumistilojen ja kokoontumisalueiden maksut

Uudessa taksassa esitetään poistettavaksi kokoontumisalueita koskevat maksut tarpeettomana.



Taksaa muutetaan tältä osin siten, että päätöksestä perittävä maksu on 320,00 euroa riippumatta rakennuksen pinta-alasta. Maksullisuus koskee vain erillistä päätöstä, joka annetaan, kun tilassa oleskelevien henkilöiden enimmäismäärä ylittää 60 henkilöä.

14 § Hakemuksen peruuttaminen, hylkääminen tai jättäminen tutkimatta

Tämän kohdan sisältämät määräykset on siirretty tarkistettuna uuden taksan kohtaan 14 § Tarkemmat säännökset maksujen määräytymisestä, johon on koottu aiemmassa taksassa useissa eri kohdissa olevia taksan soveltamiseen liittyviä määräyksiä.

15 § Lausuntomaksut

Lausuntomaksuja koskeva kohta esitetään poistettavaksi. Lausuntoja annetaan hyvin harvoin. Pääasiassa asiakkaiden neuvonta tapahtuu lupapiste-palvelussa eikä tarvetta lausuntojen antamiselle käytännössä ole.

16 § Rakennustyönaikaisen valvonnan maksut

Rakennustyönaikaisen valvonnan maksuja koskeva taksan kohta ehdotetaan poistettavaksi lukuun ottamatta luvan voimassaolon jälkeen pidettävän katselmuksen maksua, joka uudessa taksassa on siirretty kohtaan 17 §.

Menetetyt tulot kompensoidaan nostamalla maksuja.

17 § Jatkuvan valvonnan maksut

Korotetaan kehotuksesta ja määräyksestä veloitettavaa maksua 320,00 euroon. Lisäksi korotetaan valvontamaksua siten, että se voi olla enimmillään 7.000,00 euroa

18 § Aravalain ja arava-asetuksen sekä maaseutuelinkeinolain mukaisista viranomaistehtävistä perittävät maksut

Taksan kohtaan ei sovelleta, mistä syystä se esitetään poistettavaksi.

19 § Muissa kuin edellä yksilöidyissä tapauksissa rakennusvalvonnan ja ympäristölautakunnan rakennuslupajaoston suorittamista tehtävistä perittävät maksut

Kyseinen taksan kohta koskee rakennuslupajaoston ja rakennusvalvonnan viranhaltijoiden käyntejä rakennuspaikalla. Uudessa taksassa tämä kohta esitetään poistettavaksi, sillä sitä sovelletaan harvoin ja rakennuspaikoilla käyminen on päivittäistä virkatyötä, josta ei tulisi määrätä maksuja.

20 § Arkisto ja kopiointipalveluista sekä toimitusasiakirjoista perittävät maksut

Sähköisen asioinnin myötä rakennusvalvonnan asiakirjatilaukset ovat siirtyneet lupapiste.fi-palveluun, josta asiakirjoja voi ostaa sähköisesti. Näin ollen on perusteltua poistaa taksasta maksut kopioinnista ja sähköisten asiakirjojen toimittamisesta.

Selvitystyöstä perittävää maksua ehdotetaan nostettavaksi 150,00 euroon tunnilta.

21 § Maksun alentaminen, 22 § Maksun korottaminen, 23 § Maksun suorittaminen

24 § Vapautuksen tai lykkäyksen myöntäminen maksun suorittamisesta ja 25 § Maksun palauttaminen



Nämä taksan kohdat pysyvät sisällöltään pitkälti muuttumattomina. Tekstiä on muokattu luettavuuden parantamiseksi.

Maksun palauttamiseen liittyen uuteen taksaan on otettu määräys siitä, että palautusta on haettava vuoden kuluessa luvan raukeamisesta tai sen peruuttamisesta.

26 § Rakennuskohtainen perusmaksu

Erillinen kohta on poistettu uudessa taksassa, mutta määräys perusmaksusta sisältyy uudessa taksassa kohtaan 14 §.

27 § Muistutukset ja oikaisunhaku määrätystä maksusta

Taksan kohta pysyy asiasisällöltään muuttumattomana. Tekstiä on muokattu luettavuuden parantamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se

- a) hyväksyy Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksuista perittävän taksan yleiset perusteet,
- b) kumoaa aiemmin voimassa olleen rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksuista perittävän taksan 1.2.2021 alkaen ja
- c) saattaa taksan voimaan 1.2.2021 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- esitys uudeksi rakennusvalvontataksaksi
- voimassa oleva rakennusvalvontataksa
- vertailu voimassa olevan taksan ja esityksen mukaisen taksan maksuista

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Rakennuslakimies Tommi Hietanen, puh. 043 8267329
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

voimassa oleva taksa	esitys
2 § Rakennuslupamaksut Uudisrakennuksen rakennuslupamaksut a) kultakin rakennukselta 540,00 € ja lisäksi rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan 6,50 €/m² sekä rakennukseen liittyvien vähäistä suurempien katosten pinta-alan osalta 3,00 €/m². b) 250,00 € rakennukselta ja rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan 6,50 €/m² sekä rakennukseen liittyvien vähäistä suurempien katosten pinta-alan osalta 3,00 €/m². Korjausrakentamisen ja muutostyön rakennuslupamaksut c) rakennuslupamaksu on korjausasteen osuus (%) 6,50€/m²:sta sekä rakennukseen liittyvien vähäistä suurempien katosten pinta-alan osalta 3,00€/ m² d) rakennuslupamaksu on 250,00 – 10 000,00 € Monivaiheinen rakennuslupa e) rakennuslupamaksua korotetaan 10 – 20 % Energiatehokkuuteen kannustaminen f) rakennuslupamaksua alennetaan 10 %	Uudisrakennuksen rakennuslupamaksut Rakennuslupamaksu kultakin rakennukselta on 820,00 € ja lisäksi rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan 7,00 €/m² 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 €/m². Rakennusaikainen korjaus- ja muutostyö sekä käyttötarkoituksen muutos Rakennuslupamaksu on 250,00 € rakennukselta ja lisäksi rakennuksen tai sen osan muutettavan kokonaisalan mukaan 4,00 €/m². Muut toimenpiteet Rakennuslupamaksu muiden toimenpiteiden, joihin sovelletaan rakennuksen rakentamista koskevia säännöksiä, on 320,00–12.000,00 euroa käytetyn työmäärän mukaan.
3 § Toimenpidelupamaksut a) julkisivun muuttaminen,	Toimenpidelupamaksu julkisivun muuttamisen,

kattomuodon, katteen tai sen väriyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriyksen muuttaminen taikka ikkunajaon muuttaminen 540,00 €. b) Enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän asuinrakennuksen tai sen talousrakennuksen kohdassa a) mainittu muutos 250,00 €. c) Rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen 250,00 €. d) Muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen 250,00 € ja lisäksi 1,00 €/m². e) Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen 120,00–610,00 € f) Mainosten yleissuunnitelma ja mallihyväksyntä 410,00-1550,00 € g) Muun mainostoimenpiteen lupamaksu on ensimmäiseltä mainoslaitteelta 250,00 € ja kultakin seuraavalta mainoslaitteelta 130,00 €. h) maalämpökaivon poraaminen 250,00 € ensimmäiseltä reiältä ja 130,00 € kultakin seuraavalta reiältä. i) Muut maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n tarkoittamat toimenpiteet 250,00-5250,00 €	kattomuodon, katteen tai sen väriyksen muuttamisen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriyksen 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 €/m². Kevytrakenteisen ylipainehallin lupamaksu on 820,00 euroa. Energiakaivojen poraaminen on vapautettu toimenpidelupamaksusta.
4 § Rakennus- ja toimenpideluvan voimassaolon pidentämismaksut a) voimassaolon pidentäminen töiden	Voimassaolon pidentämisen maksu 320,00 €

aloittamiseksi ja loppuunsaattamiseksi 350,00 € jokaiselta rakennukselta ja lisäksi 30 % kokonaisalan tai toimenpiteen mukaan määräytyvästä maksusta. b) voimassaoloajan pidentäminen töiden loppuunsaattamiseksi 540,00 €. c) määräajan tai muun lupaehdon muuttaminen 540,00 €	
5 § Purkamislupamaksut a) erillisessä purkamislupamenettelyssä lupamaksu on 350,00 – 4000,00 € b) purkaminen sisältyy rakennuslupahakemukseen lupamaksu on 250,00 – 1000,00 € c) jos rakennuksella saattaa olla suojeluarvoa ja suojeluarvo joudutaan selvittämään luvan myöntämisedellytysten harkitsemiseksi, lisälupamaksu 250,00 – 2500,00 d) rakennuksen purkamisilmoitus 110,00 €	Lupamaksu erillisessä menettelyssä myönnetystä purkamisluvasta on 320,00 € – 7.000,00 €
6 § Vähäisen poikkeaman- ja erityisten edellytysten harkinnan lupamaksut Rakennuslupaviranomaisen lupapäätöksen yhteydessä myöntämän vähäisen poikkeamisen maksu on 250,00 – 5700,00 €. Poikkeamispäätös, jossa ei lisätä	Maksu vähäisen poikkeamisen myöntämisestä on 320,00–7.000,00 . Maksu poikkeamisen myöntämisestä

rakennusoikeutta 600,00 €. Poikkeamispäätös, jossa myönnetään vähemmän merkittävä rakennusoikeuden ylitys 2500,00 €. Poikkeamispäätös, jossa myönnetään merkittävä rakennusoikeuden ylitys, maksu on 5000,00 €. Kielteinen päätös 300,00 €. Naapurien kuulemisen maksu muodostuu perusmaksusta 75 euroa ja 75 euroa kuultavaa naapuria kohden. Suunnittelutarveratkaisusta perittävä maksut ovat 600,00 € ja 300,00 € kielteisestä päätöksestä Naapurien kuulemisen maksu muodostuu perusmaksusta 75 euroa ja 75 euroa kuultavaa naapuria kohden.	- 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 € - naapurien kuulemisen maksu muodostuu perusmaksusta 75 euroa ja 75 euroa kuultavaa naapuria kohde Suunnittelutarveratkaisun myöntäminen - Maksu suunnittelutarveratkaisun myöntämisestä on 900,00 €. - Maksu kielteisestä suunnittelutarveratkaisusta on 450,00 €. - Naapurien kuulemisen maksu muodostuu perusmaksusta 75 euroa ja 75 euroa kuultavaa naapuria kohden.
7 § Maisematyölupamaksut a) 540,00 € - 3600,00 b) 540,00 € - 1050,00 € (päätös koskee vain puunkaatoa) c) 250,00 € - 1300,00 € (käsittelymaksu, kun lupaa ei tarvita)	Maisematyölupamaksu on 540,00 € - 7.000,00 €
8 § Maksut rakennuslupahakemuksesta ilmoittamisesta ja kuulemisesta	maksu poistettu taksaluonnoksesta
9 § Rakennustyön aloittamisoikeuden myöntämismaksut a) lupahakemuksen tai	Kun aloittamisoikeushakemus käsitellään

oikaisuhaun yhteydessä 250,00 € b) erillinen asia 540,00 €	lupapäätöksen tekemisen jälkeen erillisenä asiana, on maksu 320,00 €.
10 § Vastaavien työnjohtajien maksut	maksu poistettu taksaluonnoksesta
11 § Rakennuttajavalvonta- ja asiantuntijatarkastusmaksut a) Valvontasuunnitelman käsittelymaksu on 540,00 €. Hyvitys tai palautus tämän taksan mukaisesta lupamaksusta voi olla enintään 25 % b) asiantuntijatarkastuksen käsittelymaksu on 540,00 €. c) laadunvarmistusselvityksen käsittelymaksu 540,00 €.	Rakennusvalvontaviranomainen myöntäessä oikeuden valvoa rakennustyötä kokonaan tai osittain itse valvontasuunnitelman mukaisesti, maksu valvontasuunnitelman hyväksymisestä on 320,00 euroa. Taksan mukaisesta lupamaksusta hyvitetään enintään 20 %. Muut maksut poistettu.
12 § Rasitepäättös- ja yhteisjärjestelypäättös maksut a) 350,00 € (päättös sisältää yhden rasitteen) b) 540,00 – 10 000,00 € (päättös sisältää useita rasitteita) c) 540,00 € (johdon sijoittaminen) d) 800,00 – 10 000,00 € (yhteisjärjestelypäättös)	Lupamaksu käytetyn työmäärän mukaan 820,00–7.000,00 €.
13 § Kokoontumistilojen ja kokoontumisalueiden maksut 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. d) Suunnitelman tarkastus vähintään 250,00 € ja enintään 2500,00 €, riippuen käsittelyyn kuluneesta työmäärästä. e) Maksu	Kun erillisellä päätöksellä vahvistetaan tilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä, maksu on kokoontumistilaa kohti 320,00 €.

paikalla käynnistä on 250,00 €.	
15 § Lausuntomaksut	maksu poistettu taksaluonnoksesta
16 § Rakennustyönaikaisen valvonnan maksut	Kohdan maksut poistettu taksaluonnoksesta lukuun ottamatta luvan voimassaolon jälkeen pidettävän katselmuksen maksu katselmuskäyntiä kohti on 300,00 - 1500,00 €, joka on uudessa taksassa kohdassa 17 §
17 § Jatkuvan valvonnan maksut Kirjallinen kehoitus ja määräys 170,00 € Rakennuslupajaoston päätös, jolla työ keskeytetty tai velvoite asetettu 250,00 – 4.000,00 € Lupamaksun korotus väh. 320,00 enintään kaksinkertainen normaaliin lupamaksuun. Luvan voimassaolon jälkeen pidetty katselmus 300,00 – 1,500,00 €	Kirjallinen kehoitus ja määräys 320,00 € Rakennuslupajaoston päätös, jolla työ keskeytetty tai velvoite asetettu 320,00 – 7.000,00 € Lupamaksun korotu väh. 320,00 enintään kaksinkertainen normaaliin lupamaksuun. Luvan voimassaolon jälkeen pidetty katselmus 300,00 – 1,500,00 €
18 § Aravalain ja arava-asetuksen sekä maaseutuelinkeinolain mukaisista viranomaistehtävistä perittävät maksut rakennusvalvonnan ja ympäristölautakunnan	maksu poistettu taksaluonnoksesta
19 § Muissa kuin edellä yksilöidyissä tapauksissa rakennuslupajaoston suorittamista tehtävistä perittävät maksut	maksu poistettu taksaluonnoksesta
20 § Arkisto ja kopiointipalveluista sekä toimitusasiakirjoista perittävät maksut 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 ja 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 150,00 € /h, kuitenkin vähintään 150,00 €. Ostettaessa arkistossa olevia piirustuksia Lupapiste Kauppa – palvelusta kautta hinta on 6,00€/kpl (pdf, tiff).

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 €. Ostettaessa arkistossa olevia piirustuksia ARSKA-palvelun kautta hinta on 3,00€/kpl (pdf, tiff).	
---	--

LUONNOS

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavat maksut Vantaan kaupungissa 1.2.2021 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 yhteisjärjestelypäättösmaksut 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 €/m²

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 €/m².

Rakennusaikainen korjaus- ja muutostyö sekä käyttötarkoituksen muutos

Rakennuslupamaksu on 250,00 € rakennukselta ja lisäksi rakennuksen tai sen osan muutettavan kokonaisalan mukaan 4,00 €/m².

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 väriytyksen muuttamisen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen 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 €/m².

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 merkittävydestä 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 yhteisjärjestelypäättösmaksut 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 soveltuvien 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 kielteiseen päätökseen voi hakea oikaisua kaupunkisuunnittelulautakunnalta.

18 § Taksan voimaantulo

Tämä taksa tulee voimaan 1.2.2021

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 § Rasitepääätös- ja yhteisjärjestelypääätösmaksut	9
13 § Kokoonmistilojen 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 määrätty 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 liisäämiseen. 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 soveltuvien osien kokonaisalan laskemista koskevien periaatteiden mukaan.

Uudisrakennuksen rakennuslupamaksut

a) Rakennuslupamaksu kultakin rakennukselta on 540,00 € ja lisäksi rakennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan 6,50 €/m² sekä rakennukseen liittyvien vähäistä suurempien katosten pinta-alan osalta 3,00 €/m².

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 €/m² sekä rakennukseen liittyvien vähäistä suurempien katosten pinta-alan osalta 3,00 €/m².

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 katojen pinta-alan osalta 3,00€/m²:sta tai
2. muutosalan osalta 6,50 €/m².

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 €/m².

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 väriytyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen 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 €/m².

- e) Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen

Lupamaksu on 120,00–610,00 € riippuen käsittelyyn kulu-
neesta työmäärästä.

- f) Mainosten yleissuunnitelma ja mallihyväksyntä

Lupamaksu on 410,00-1550,00 € riippuen käsittelyyn kulu-
neesta 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 merkittävydestä 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 lupaehtoisissa. 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 § Rasitepääätös- ja yhteisjärjestelypäättösmaksut

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaan tonttia tai rakennuspaikana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen.

Rakennusrasitteen perustaminen, muuttaminen ja poistaminen

a) Päättöskohtainen 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. Päättöskohtainen 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. Yhteisjärjestelypäättöksen 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 €/m².
- b) Kun kyse on yksinkertaisesta, hallimaisesta kokoontumistilasta ja jos tilan kokonaisala ylittää 1000 m², 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 säättämien 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 määrääjässä 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 käsitteilyyn kuluneesta työmäärästä.

Jos luvattoman tai luvanvastaisen rakentamisen tai laiminlyönnin johdosta on suoritettu tarkastus- tai valvontatoimenpiteitä, ja asia saateetaan 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, veloitettu määrätään maksamaan kuuluttamiskustannukset täysimääräisinä.

18 § Aravalain ja arava-asetuksen sekä maaseutuelinkeinolain mukaisista viranomaistehävistä perittävät maksut

Valtion tukeman rakentamisen valvontaan liittyvistä tehtävistä

- a) Lopputarkastusmuistiosta ja kaikista rakennusvaihetodistuksista

Maksu on 110,00 € muistioltai 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.



10 §

Myyrmäen keskustan tonttien 15406/4, 5 ja 6 ja 15422/1 varausaikojen jatkaminen / Hartela Etelä-Suomi Oy / AK

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/GK

Hartela Etelä-Suomi Oy on lähettänyt kaupungille kirjeen, jossa yhtiö pyytää tonttivarauksilleen jatkoaikaa välille 31.12.2021 - 31.12.2023. Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt tonttivaraukset päätöksellään 13.3.2017 § 25 siten, että varaukset ovat voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta lukien. Myyrmäen keskustan asemakaavan muutos (001925) tuli voimaan 18.10.2017, jolloin tonttivaraukset ovat olleet voimassa 18.4.2019 asti. Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 1.4.2019 § 17 jatkanut varausta 31.12.2020-31.12.2022 asti.

Hartela Etelä-Suomi Oy pyytää tonttivaraukselleen jatkoaikaa yhtiölle varatuille kolmelle AK-tonteille ja yhdelle AH-tontille. Tonttien nykyiset varaukset ovat voimassa seuraavasti:

AK-tontti 15422/1, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2020 asti.

AH-tontti 15406/4, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2021 asti.

AK-tontti 15406/5, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2021 asti.

AK-tontti 15406/6, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2022 asti.

Myyrmäen keskustan toteuttamisesta on allekirjoitettu 8.10.2020 toteutussopimus kaupungin ja kaava-alueen kerrostalotonttien toteuttajien välillä. Sen mukaan Hartela Etelä-Suomi Oy on sitoutunut aloittamaan tonttien 15405/3-6 ja tontin 15422/1 rakentaminen noin vuoden välein.

Tontista 15406/3 kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt 11.8.2020 § 19 tontinmyyntipäätöksen ja lisäksi AH-tontin 15406/4 ensimmäisestä määräosasta 4700/13700 kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt 29.9.2020 § 25 tontinluovutus päätöksen. Tontti 15406/3 on myyty 16.10.2020. Ensimmäinen määräosa yhteispihatontista 15406/4 on tarkoitus luovuttaa vielä vuoden 2020 aikana.

Hartela Etelä-Suomi Oy on pyytänyt kirjeellään 12.11.2020 jatkamaan AK-tonttien varauksia vuodella ja AH-tontin varausta kahdella vuodella. AH-tontin 15406/4 määräosat luovutetaan asuntotonttien 15406/5 ja 6 tonttikauppojen yhteydessä, ja viimeinen määräosa on tarkoitus luovuttaa samanaikaisesti tontin 15406/6 kanssa.

Tonttivarauksia pyydetään jatkettavaksi seuraavasti:

AK-tontti 15422/1, jatkoaikaa 31.12.2021 asti.

AH-tontti 15406/4, jatkoaikaa 31.12.2023 asti.

AK-tontti 15406/5, jatkoaikaa 31.12.2022 asti.

AK-tontti 15406/6, jatkoaikaa 31.12.2023 asti.

Perusteluna Hartela Etelä-Suomi Oy toteaa, että Myyrmäen kohde on laaja kokonaisuus, jonka suunnittelu on vienyt paljon aikaa mm. lukuisten eri toimijoiden hankkeiden yhteensovittamisen sekä maanalaisen, osittain kaupungin katu- ja torialueiden alle sijoittuvan, pysäköintilaitoksen vuoksi. Yhtiö on ilmoittanut tonttien varausaikana edistäneensä suunnittelua aktiivisesti.

Tontin 15422/1 alueella on vielä ennen rakentamisen aloittamista suoritettava arkeologiset tutkimukset. Paalukylänpuisto on ollut rakentamaton, jonka takia ei ole ollut tarvetta tehdä tarvittavia arkeologisia tutkimuksia. Arkeologiset koetutkimukset on tarkoitus tehdä kevättalvella 2021, minkä perusteella



selviäisi varsinaisten arkeologisten kaivausten tarve. Mahdolliset kaivaukset tulisi tehdä kesällä ja alkusyksystä 2021. Ennen kuin tontin 15422/1 mahdolliset arkeologiset tutkimukset on tehty, tonttia ei voida rakentaa. Tämä vaikuttaa merkittävästi Hartelan tonttivarauksen toteuttamisaikatauluun, ja siten tonttivarauksen jatkamiselle on esitetty asialliset perustelut.

Hartela Etelä-Suomi Oy:n asunnot on ollut tarkoitus toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, ja tämä edellytys on syytä todeta tonttivarauksia jatkettaessa. Kaupungin tavoitteina on ollut myös ohjata huoneistojen kokoja niin, että huoneistojakauma olisi mahdollisimman monipuolinen. Tämän takia ehdotetaan, että kussakin rakennuksessa asunnoista yksiöitä saa olla korkeintaan 30 % ja että vähintään 30 % on oltava kolmioita tai tätä suurempia asuntoja. Tonttivarauksia jatkamalla kaupungilla on mahdollisuus lisätä nämä vaatimukset tonttivarauksen jatkamisen ehdoiksi.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 19. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää tonttivarauksista silloin, kun kaupunkisuunnittelulautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta. Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. asuntotonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta päättää tonttivarauksen jatkamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15422 tontin 1 varausaikaa 31.12.2021,
- b) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 4 varausaikaa 31.12.2023,
- c) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 5 varausaikaa 31.12.2022,
- d) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 6 varausaikaa 31.12.2023,
- e) todeta, että varausaikoja jatketaan sillä ehdolla, että asunnot toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ja asuntojen kokonaismäärästä rakennuskohteittain korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % pitää olla kolmioita tai suurempia asuntoja, ja
- f) todeta, että muilta osin noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 § 25 tekemää päätöstä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Hakemus tonttivarauksen jatkamiseksi
- Kartta tonttivarauksista 13.3.2017

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Hartela Etelä-Suomi Oy
Ilmalantori 1
00240 Helsinki
050 328 3680

Hakemus

12.11.2020

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
PI 1860
01030 Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 1.4.2019 § 17

Tonttien 15406/5 ja 6 sekä tontin 15422/1 varauksen jatkaminen

Aiemmat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt tonttivarauksen päätöksellään 13.3.2017 § 25 siten, että varaus on voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta lukien. Myyrmäen keskustan asemakaavan muutos (001925) tuli voimaan 18.10.2017, jolloin tonttivaraus on ollut voimassa 18.4.2019 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 1.4.2019 § 17 jatkanut korttelin 15406 tontin 3 varausta 31.12.2019 asti, tontin 4 varausta 31.12.2021 asti, tontin 5 varausta 31.12.2021 asti ja tontin 6 varausta 31.12.2022 asti sekä korttelin 15422 tontin 1 varausta 31.12.2020 asti.

Voimassa olevat varausajat ovat seuraavat:

15422/1	31.12.2020
15406/4	31.12.2021
15406/5	31.12.2021
15406/6	31.12.2022

Tontin 15406/3 myyntipäätös on tehty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.8.2020 § 19 ja lisäksi tontin 15406/4 ensimmäisestä määräosasta 4700/14800 on tehty myyntipäätös kaupunkisuunnittelulautakunnassa 29.9.2020 § 25.

Kohteiden toteutusaikataulu

Hartela on 8.10.2020 allekirjoittanut kaupungin ja Myyrmäen keskustan kortteleiden toteuttamisesta toteutussopimuksen. Hartela on sopimuksessa sitoutunut toteuttamaan tontit 15406/3, 4, 5 ja 6 sekä tontin 15422/1.

Toteutussopimuksen mukaan kohteiden valmistumisaikataulu on seuraava:

15406/3	03/2022
15422/1	04/2023

15406/5 05/2024

15406/6 04/2026

Varausten jatkaminen

Pyytäisimme jatkamaan tonttien varausta seuraavasti:

15422/1 31.12.2021

15406/5 31.12.2022

15406/6 31.12.2023

15406/4 31.12.2023

Varausten jatkamisen perustelut

Myyrmäen kohde on laaja kokonaisuus, jonka suunnittelu on vienyt paljon aikaa mm. lukuisten eri toimijoiden hankkeiden yhteensovittamisen sekä maanalaisen, osittain kaupungin katu- ja torialueiden alle sijoittuvan, pysäköintilaitoksen vuoksi. Hartela on tonttien varausaikana edistänyt suunnittelua aktiivisesti, ja ensimmäisenä liikkeelle lähtevästä asuntotontista on tehty tonttikauppa 16.10.2020.

Ensimmäinen määräosa yhteispihatontista 15406/4 on tarkoitus ostaa vielä vuoden 2020 aikana. Muut määräosat ostetaan asuntotonttien 15406/5 ja 6 tonttikauppojen yhteydessä.

Tontin 15422/1 alueella tulee vielä ennen rakentamisen aloittamista suoritettavaksi arkeologiset tutkimukset, koska alueella ei ole aiemmin suoritettu rakentamistöitä.

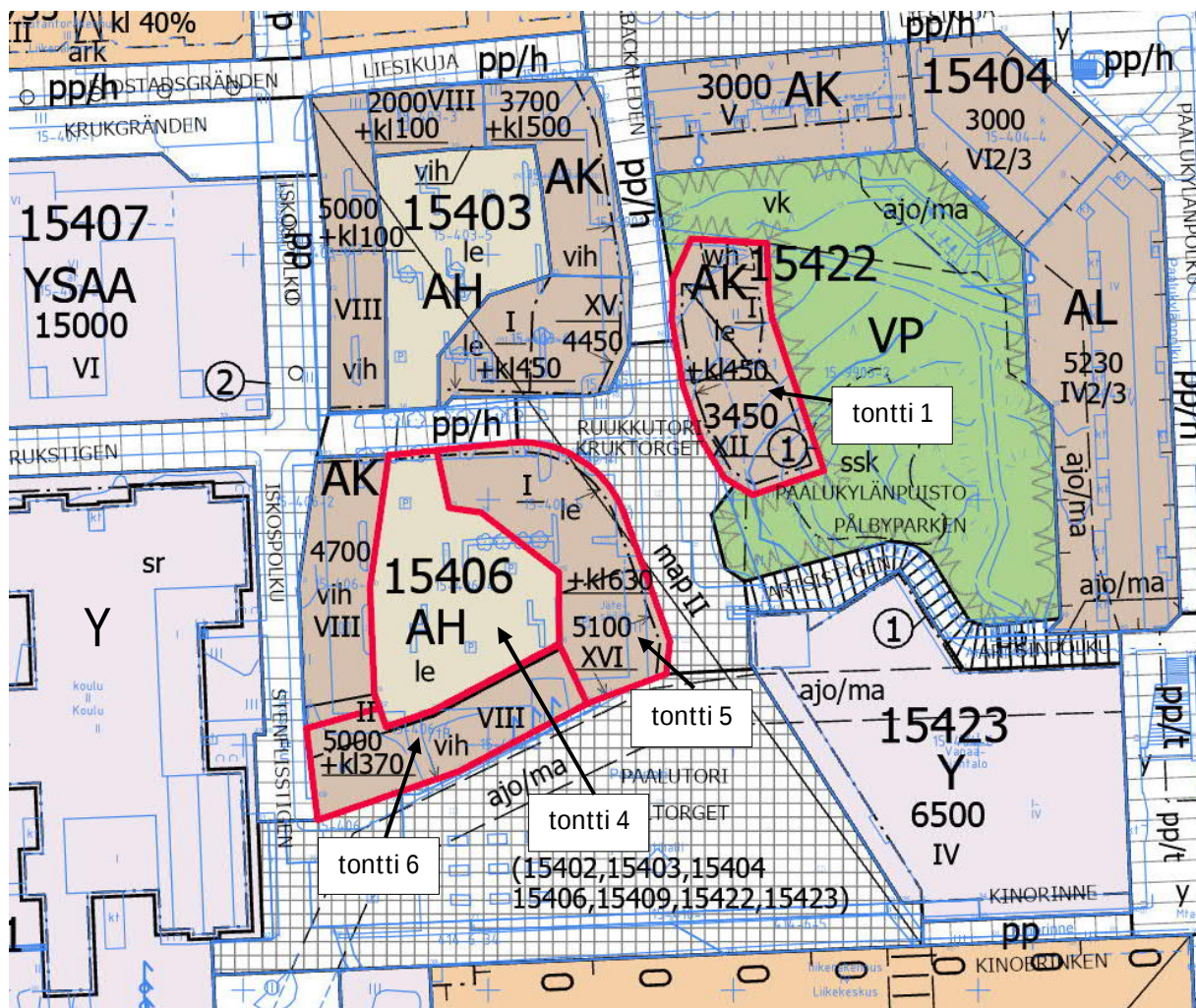
Kaupungin kanssa on solmittu toteutussopimus 8.10.2020, jossa Hartela on sitoutunut kohteiden toteuttamiseen edellä mainitussa aikataulussa. Sopimukseen kirjatut valmistumisaikataulut tarkoittavat sitä, että käynnistämme noin vuoden välein aina yhden Myyrmäen kohteista. Sen vuoksi pyydämme kaupunkia jatkamaan varausaikoja jokaisen tontin osalta vuodella siten, että voimme ostaa tontit toteutussopimuksen edellyttämässä aikataulussa ja järjestyksessä.

Helsingissä 11.11.2020



Matti Aho

Kortteli: 15422
Tontti: 1





11 § Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävien ohjeiden hyväksyminen /AK

VD/277/10.04.01.00/2017
AK/VHU/WT

Esitetään hyväksyttäväksi Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävät ohjeet.

ARA-vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka antaa vuokratalojen omistajille ja kunnille ohjeita asukasvalinnan menettelytavoista. Osa asukasvalintaperusteista on kunnan harkinnassa ja eri kuntien valvontatavat voivat vaihdella.

Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sopineet yhteisistä asukasvalintojen menettelytavoista ja valvonnasta. Kaupunkien yhteisen asukasvalintaohjeen tarkoituksena on antaa lisäohjeita asukasvalinnan menettelytavoista kyseisten kaupunkien alueella sijaitsevien arava- ja korkotukivuokratalojen omistajille ja asukasvalintoja hoitaville. Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien asukasvalintaohje toimii ARAn Asukasvalintaopasta (Asukasvalintaopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin) täydentävänä ohjeena. Ohje hyväksytään erikseen Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla kunkin kaupungin hallintosäännön mukaisesti.

Esitettävä Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävä ohje korvaa aikaisemman 1.1.2020 alkaen voimaan tulleen asukasvalinnan ohjeen. Esitettävässä asukasvalintaohjeistuksessa on selkeytetty ohjeistuksen rakennetta, päivitetty vuosittain tarkistettavat kaupunkien asukasvalintaa koskevat varallisuusrajat ja poistettu päällekkäisyyksiä suhteessa ARAn asukasvalintaoppaaseen. Lisäksi asukasvalintaohjeen visuaalista ilmettä on päivitetty.

Voimassa olevan hallintosäännön luvun 10 § 2 kohdan 16 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää valtion tukeman asuntotuotantoon liittyvää asukasvalintaa koskevista ohjeista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä liitteen mukainen Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävä ohje, ja
- b) että ohje tulee voimaan 1.1.2021 alkaen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävät ohjeet

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat



Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asumisen erityisasiantuntija vs. Hutchinson Virve, puh. 043 826 9419,

asumisen erityisasiantuntija Toljander Wilma, puh. 050 302 7542

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävät ohjeet

Voimassa 1.1.2021 alkaen

HELSINGIN, ESPOON JA VANTAAN ARA-VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKASVALINTAA TÄYDENTÄVÄT OHJEET 1.1.2021

Sisällys

1.	ASUKASVALINTA	2
2.	ASUNTOJEN HAKU	2
2.1	Asuntohakemukseen tarvittavat selvitykset	2
2.2	Tarkennuksia varallisuuden arvon selvittämisessä	2
2.2.1	Osakehuoneisto	2
2.2.2	Kiinteistö	2
2.2.3	Osakkeet, arvopaperit ja suuret talletukset	3
2.2.4	Omistusasunto lähtöpaikkakunnalla	3
3.	ASUKASVALINNAN PERUSTEET	3
3.1	Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet	3
3.2	Tulot	4
3.3	Varallisuus	4
3.3.1	Varallisuusrajat Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla	4
3.4	Etusijajärjestys	5
4.	ETUKÄTEEN KUNNALLA HYVÄKSYTETTÄVÄT ASUKASVALINNAT	6
4.1	Poikkeus varallisuuden enimmäisrajoista	6
4.2	Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen	7
4.3	Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa	7
4.4	Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen	7
4.5	Uusien vuokrataloyhteisöjen ensimmäiset asukasvalinnat	8
5.	ASUKASVALINNAN VALVONTA	8
5.1	Asukasvalintojen raportointi	8
5.2	Pistokokein tehtävä valvonta	8
6.	YHTEYSTIEDOT	9

JOHDANTO

ARA-vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka antaa vuokratalojen omistajille ja kunnille ohjeita asukasvalinnan menettelytavoista. **Viimeisin päivitetty versio ARA:n asukasvalintaoppaasta on saatavilla internetsivulta www.ara.fi/asukasvalinta.** Tässä ohjeessa viitataan ARA:n asukasvalintaoppaaseen, joka on voimassa 7.5.2019 alkaen.

Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sopineet yhteisistä asukasvalintojen menettelytavoista ja valvonnasta. Tämä ohje on laadittu täydentämään asukasvalintoja, jotka poikkeavat ARA:n asukasvalintaoppaasta. Menettelytapojen tarkennuksia on tuotu esiin sinisellä värillä korostetuina tekstikehyksin.

1. ASUKASVALINTA

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. **Asukasvalintaa koskevat keskeiset säädökset on esitetty ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa 1. Asukasvalinnan yleiset tavoitteet.**

2. ASUNTOJEN HAKU

2.1 Asuntohakemukseen tarvittavat selvitykset

ARA:n asukasvalintaoppaassa (5.3 *Hakemuksen liitteet*) luetellaan mitkä selvitykset (esim. palkkatodistukset, yms) on annettava asuntohakemuksen liitteeksi **ennen vuokrasopimuksen tekemistä.**

2.2 Tarkennuksia varallisuuden arvon selvittämisessä

Mikäli hakijalla on omistuksessaan osakehuoneisto, kiinteistö tai osakkeita, arvopapereita tai suuria talletuksia, tulee hakijan tehdä niiden arvosta erillinen selvitys.

2.2.1 Osakehuoneisto

Jos hakijan varallisuutena on osakehuoneisto, voidaan osakehuoneiston jälleenmyyntihinta määrittää Tilastokeskuksen julkaisemien vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräisten neliöhintojen perusteella, ellei hakijalla ole kiinteistönvälittäjältä myyntitoimeksiantoa/välityssopimusta tai kauppakirjaa vuoden sisällä tehdystä kaupasta.

Asuntojen hinnoista lisätietoa:

- Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat huoneisto- ja talotyyppin mukaan löytyvät Tilastokeskuksen verkkosivuilta: <http://tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html>
- ARAn ja Ympäristöministeriön nettisivuilta saa tietoa 12kk ajalta toteutuneista asuntokaupoista: <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>

2.2.2 Kiinteistö

Mikäli hakijan varallisuutena on kiinteistö, pyydetään hakijaa toimittamaan kyseisen vuoden kiinteistöverolippu. Jos kiinteistöverolipussa veron perusteena oleva hakijan omistusoosuuden mukainen verotusarvo yhteensä alittaa 20 000 euroa, otetaan

kiinteistön arvona huomioon verotusarvo sellaisenaan. Tilanteissa, joissa kiinteistön verotusarvo ylittää 20 000 euroa, tulee hakijan toimittaa esimerkiksi kiinteistönvälittäjän antama luotettava selvitys kiinteistön jälleenmyyntihinnasta hakemusajankohtana.

2.2.3 Osakkeet, arvopaperit ja suuret talletukset

Mikäli varallisuutena on muita osakkeita ja arvopapereita, hakijan tulee toimittaa selvitys niiden arvosta hakuajankohtana.

2.2.4 Omistusasunto lähtöpaikkakunnalla

- Hakijan omistama sijoitusasunto huomioidaan aina varallisuutta arvioitaessa.
- Jos hakijan omistama asunto on vuokralla, niin kyseisen asunnon vuokra otetaan huomioon hakijaruokakunnan tulona asukasvalinnassa.
- Pääkaupunkiseudulle työn takia muualta Suomesta muutettaessa omistusasuntoa ei huomioida varallisuutena, jos asunto sijaitsee yli 80 kilometrin päässä työpaikan sijaintikunnasta ja jos hakija asuu kyseisessä asunnossa.
- Jos hakijalla on omistusasunto pääkaupunkiseudulla tai se sijaitsee alle 80 kilometrin päässä työpaikan sijaintikunnasta, omistusasunto huomioidaan varallisuutta arvioitaessa. Rajaus perustuu julkisesta työvoima- ja yrityspalvelusta annettuun lakiin (916/2012), jonka asetuksen 9 §:n mukaan henkilön työssäkäyntialue ulottuu 80 kilometrin etäisyydelle hänen tosiasiallisesta asuinpaikastaan. Helsingin, Espoon ja Vantaan työssäkäyntialueet ovat:

Helsinki

Varallisuutta arvioitaessa omistusasunto huomioidaan seuraavissa kunnissa:

Askola, Espoo, Hausjärvi, Hyvinkää, Inkoo, Järvenpää, Karkkila, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Loppi, Loviisa, Myrskylä, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Pukkila, Riihimäki, Sipoo, Siuntio, Tuusula, Vantaa, Vihti

Espoo

Varallisuutta arvioitaessa omistusasunto huomioidaan seuraavissa kunnissa:

Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Inkoo, Järvenpää, Karjaa, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Siuntio, Tuusula, Vantaa, Vihti

Vantaa

Varallisuutta arvioitaessa omistusasunto huomioidaan seuraavissa kunnissa:

Askola, Espoo, Hausjärvi, Helsinki, Hyvinkää, Inkoo, Järvenpää, Karjaa, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Pukkila, Riihimäki, Sipoo, Siuntio, Tuusula, Vantaa, Vihti

3. ASUKASVALINNAN PERUSTEET

3.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet

Tavoitteena on, että ARA-vuokra-asunnot tarjotaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Tarkoituksena on, että useita asuntomarkkinoilla vaikeasti asutettavia hakijoita ei asutettaisi samaan taloon ja samalle alueelle.

Asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalintapäätöksen tekeminen edellyttää aina hakijoiden asunnontarpeen kiireellisyyden keskinäistä vertailua, josta tarkemmin tämän ohjeen kohdassa 3.4 Etusija-järjestys ja ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa 3.5 Etusijajärjestys.

3.2 Tulot

Hakijaruokakunnan tulot kuuluvat asukasvalintaperusteisiin tasavertaisena tekijänä hakijaruokakunnan asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa ja ne on otettava huomioon hakijoita etusijajärjestykseen asetettaessa. Tarkemmat ohjeet tulojen huomioimisesta, laskemisesta ja hakijaruokakuntien tulojen vertailusta löytyvät ARA:n asukasvalintaoppaasta kohdasta 3.4 Tulot.

3.3 Varallisuus

Varallisuuden merkitystä arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet. Jos omaisuus on vaikeasti realisoitavissa, voidaan siitä ottaa tapauskohtaisesti huomioon vain osa. Samoin voidaan menetellä, jos hakijoilla on erityisen pienet tulot. Varallisuudesta voidaan tietyissä tilanteissa vähentää oman asunnon arvo (muutto työn perässä ja palvelutalot). Tarkennukset tämän ohjeen kohdassa 2.1 Asuntohakemuksen tarvittavat selvitykset. Varallisuuden selvittämisestä ja varallisuusrajoista lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaasta kohdasta 3.3 Hakijan varallisuus.

3.3.1 Varallisuusrajat Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla

ARA:n suosituksen mukaisesti lasketut varallisuuden enimmäisrajat ovat:

Helsingissä 1.1.2021 alkaen

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
100 000€	123 000 €	188 000 €	193 000 €	198 000 €

Helsingissä noudatetaan asuntolautakunnan 18.6.2002 tekemän päätöksen mukaan sovellettavia varallisuuden enimmäisrajoja. Helsingin kaupunkiympäristön päätöksen mukaisesti varallisuuden enimmäisrajat tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa 30.6. ja 31.12. Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 5 000 eurolla henkilöä kohden.

Espoossa 1.1.2021 alkaen

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
70 000 €	87 000 €	116 000 €	126 000 €	136 000 €

Espoossa hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 eurolla henkilöä kohden. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa ja rajoja muutetaan, mikäli asuntojen hintakehitys sitä edellyttää.

Vantaalla 1.1.2021 alkaen

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
53 000 €	66 000 €	88 000 €	98 000 €	108 000 €

Vantaalla hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 eurolla henkilöä kohden. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa ja rajoja muutetaan, mikäli asuntojen hintakehitys sitä edellyttää.

3.4 Etusijajärjestys

Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat lähtökohtaisesti tasavertaisia kriteerejä asetettaessa hakijoita etusijajärjestykseen. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaasta kohdassa 3.5 *Etusijajärjestys*.

RYHMÄ 1: ERITTÄIN KIIREELLISESSÄ ASUNNONTARPEESSA OLEVAT HAKIJAT

- asuu ulkona
- asuu asunnoksi kelpaamattomissa tiloissa
- asuu yömajassa tai vastaavassa tilapäisluonteisessa majoituksessa
- asuu laitoksessa asunnon puutteen vuoksi tai jonka laitoksesta pääsyn esteenä on asunnon puuttuminen
- asuinolosuhteiltaan on rinnastettavissa edellä mainittuihin olosuhteisiin
- viranomaisen päätöksellä on ilman omaa syytään veloitettu muuttamaan asunnostaan
- jää asunnottomaksi asunnon purkamisen vuoksi
- asunto on erittäin ahdas, yli kolme henkilöä huonetta kohden, keittiötä huoneeksi lukematta, tai enintään 10 m2 henkeä kohden
- on muuttamassa paikkakunnalle, josta on saanut työ- tai opiskelupaikan

Helsingin, Espoon ja Vantaan lisäykset ryhmään 1:

- vanhempien luona, alivuokralaisena tai yhteiskäyttöisessä asunnossa asuvat
- tilapäisesti sukulaisten ja tuttavien luona asunnon puutteen vuoksi asuvat
- muu erittäin painava peruste tai välitön asunnottomuuden uhka (esimerkiksi asunnottomuus tai sen uhka avio-/avoeron yhteydessä)

RYHMÄ 2: KIIREELLISESSÄ ASUNNONTARPEESSA OLEVAT HAKIJAT

- on irtisanottu nykyisestä asunnostaan
- perheenjäsenen pysyvä sairaus tai vamma edellyttää lääkärintodistuksen mukaan terveellisempää tai sopivampaa asuntoa
- asunnon järjestäminen vapauttaa sosiaalihuollon tukiasuntopaikan
- perheellinen asuu alivuokralaisena, yhteisasuntolassa tai yhteistaloudessa
- nykyinen asunto on liian ahdas: yli 2 henkilöä huonetta kohden, keittiötä huoneeksi lukematta, tai enintään 15 m2 henkilöä kohden
- tuomittu avioeroon tai tuomioistuimen päätöksellä määrätty lopettamaan yhteiselämä ja erilleen muuttamisen esteenä on asunnon puuttuminen
- perheetön ja vailla itsenäistä asuntoa
- muu näihin rinnastettava peruste asunnontarpeelle

Helsingin, Espoon ja Vantaan lisäykset ryhmään 2:

- ahtaasti asuvat (yli yksi henkilö, mutta alle kolme henkilöä/huone)
- puutteellisesti varustetussa asunnossa asuvat (puuttuu esim. lämmin vesi tai keskuslämmitys)
- hakijalla on tuloihin nähden kohtuuttomat asumiskustannukset (pääkaupunkiseudun asumiskustannukset ovat korkeammat kuin muualla Suomessa)
- muu vastaava peruste

RYHMÄ 3: ASUNNON TARPEESSA OLEVAT HAKIJAT

- asunto on varusteiltaan puutteellinen
- asunnontarve johtuu perhepiirissä olevista ristiriidoista
- nykyiset asumiskustannukset ovat selvästi liian korkeat suhteessa perheenjäsenten tuloihin ja varallisuuteen (esimerkiksi vaikeasti työllistyvät, mikäli paikkakunnalla on osoittaa vapaarahoitteista vuokra-asuntoa edullisempi ARA-rahoitteinen asunto)
- työmatka on pitkä ja hankala
- henkilöt ovat perustamassa perhettä ja vailla yhteistä asuntoa
- nykyinen asunto on ahdas: enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohden (keittiötä huoneeksi lukematta)
- asunto on vuorotyön vuoksi sopimaton
- nykyinen asunto on muun syyn vuoksi epätyydyttävä

Helsingin, Espoon ja Vantaan lisäykset ryhmään 3:

- nykyisen asunnon varustasoa, sijaintia tms. muuttamaan pyrkivät hakijat
- muu peruste

4. ETUKÄTEEN KUNNALLA HYVÄKSYTETTÄVÄT ASUKASVALINNAT**4.1 Poikkeus varallisuuden enimmäisrajoista**

Hakija voidaan valita asukkaaksi arava- tai korkotukivuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kyse on sellaisen asumisen tukemisesta, joka on **sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista** (valtioneuvoston asetus 166/2008). Tämä koskee lähinnä palveluasumista. Asukkaaksi ei saa kuitenkaan valita hakija-ruokakuntaa, jonka varallisuus tai kuukausitulot ovat riittävät tarvetta vastaavan

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla noudatetaan seuraavaa menettelyä valittaessa asukkaita valtion lainoittamiin tai korkotukemiin palvelutaloihin ja -asuntoihin:

- Palveluasuntojen asukkaiden valinnassa ei varallisuutena oteta huomioon hakijan vakituksessa käytössä olevaa omistusasuntoa.
- Muutoin noudatetaan tämän ohjeen kohdassa 3.3 mainittuja yleisiä ARA-vuokra-asuntojen asukkaiden valinnan varallisuusrajoja.
- Hakemukset, joissa varallisuus ylittää kunnan asettamat varallisuusrajat, tulee aina toimittaa etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

asunnon ja huolenpidon hankkimiseen. Valittaessa asukkaita sosiaalisella tai terveydellisellä perusteella, hakijoiden asunnontarve, tulot ja varallisuus selvitetään ja hakijat asetetaan etusijajärjestykseen asukasvalintaperusteiden mukaan. Hakemuksen liitteenä on muiden selvitysten lisäksi oltava aina lausunto palveluasumisen tarpeellisuudesta. Lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa *8. Palvelutalojen asukasvalinta*.

4.2 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Jos asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaaksi valita muitakin hakijoita (valtioneuvoston asetus 166/2008, 8 §). Asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä. Lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa *3.11 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen*.

Kunta päättää asukasvalinnan hyväksymisestä. Hakemukseen tulee liittää selvitys siitä, miten asuntoa on markkinoitu ja muut mahdolliset perustelut.

4.3 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa

Kunta voi antaa luvan käyttää ARA-vuokra-asuntoa muiden kuin em. edellytykset täyttävien henkilöiden asuntona tilapäisesti, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan, kun kyseessä on yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen (valtioneuvoston asetus 166/2008, 7 §). Lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa *3.10 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa*.

Luvan saaminen edellyttää kirjallista hakemusta kunnalle eikä luvan antaminen saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

4.4 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen

Erityisistä syistä voidaan myöntää lupa käyttää ARA-vuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupaa voi hakea tilapäistä tai pysyvää käyttötarkoituksen muutosta varten. Hakemuksen perusteluista on käytävä ilmi vapaana olevien asuntojen ja asuntoa hakevien henkilöiden määrät sekä tiedot siitä, kuinka pitkään asunnot ovat olleet tyhjillään.

Aravarajoituslain (1190/1993), uuden korkotukilain (604/2001) ja investointi-avustuslain (1281/2004) kohteiden osalta lupa käyttötarkoituksen muutokseen haetaan ARA:ltä.

Vanhan korkotukilain (291/2005) ja uuden lyhyen korkotukilain (574/2016) nojalla lainoitetuissa asunnoissa lupa haetaan kunnalta. Kunnan on kuitenkin ennen käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamista ilmoitettava myöntämästään luvasta ARA:lle.

Lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa *10 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen*. Käyttötarkoitusten muutoksiin liittyvissä tilanteissa voi kysyä neuvontaa kunnan valvovalta viranomaiselta.

4.5 Uusien vuokrataloyhteisöjen ensimmäiset asukasvalinnat

ARA:n nimeämät uudet yhteisöt toimittavat ensimmäisen kohteensa asukasvalinnat ARA-vuokra-asuntoihin etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä uusien vuokra-asuntojen ensimmäiset asukasvalinnat voidaan pyytää etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

5. ASUKASVALINNAN VALVONTA

5.1 Asukasvalintojen raportointi

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla asukasvalinnan valvonta tehdään ns. jälkivalvontana eli ARA-vuokra-asuntojen omistajat eivät pääsääntöisesti lähetä asukasvalintojaan etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

Asukasvalinnoista (myös asunnonvaihtajista) tulee kerran kuukaudessa lähettää seuraavat tiedot valituista vuokralaisista kuntien asuntoviranomaisille:

- asunnon osoite
- huoneistotyyppi ja koko
- vuokrasopimuksen alkamispäivä
- hakijan, puolison ja muiden yli 18-vuotiaiden nimet ja syntymäajat
- ruokakunnan koko yli 18 v/ alle 18 v
- ruokakunnan bruttotulot/kk
- ruokakunnan nettovarallisuus yhteensä (varallisuudesta vähennetään velat)
- asunnontarve (esim. asunnoton, irtisanottu)

Asukasvalinnat toimitetaan sähköisesti kuntien asuntoviranomaisille vapaamuotoisella raportilla tai liitteen 1 mukaisella lomakkeella.

Omistajien tulee varautua pyydettäessä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja hakijoiden hakemusasiakirjat sekä antamaan muita laista ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista.

Mikäli kunta havaitsee, ettei vuokratalon omistaja noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi.

5.2 Pistokokein tehtävä valvonta

Kunnat pyytävät harkintansa mukaan nähtäväkseen vuokra-asuntoihin valittujen ja muiden vuokra-asuntoa hakeneiden hakemukset liitteineen ARA-vuokratalojen omistajilta.

6. YHTEYSTIEDOT

HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristö
Asuntopalvelut
Asumisen viranomaispalvelut
PL 58231
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
puh. 09 310 1691 (vaihde)
asuntoas@hel.fi

ESPOON KAUPUNKI

Tekninen ja ympäristötoimi
Asuntoyksikkö
PL 49,
02070 ESPOON KAUPUNKI
puh.09 81621 (vaihde)
aravalvonta@espoo.fi

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala
Asumisasioiden yksikkö
Kielotie 28
01300 VANTAA
puh. 09 839 11 (vaihde)
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
Asumisen erityisasiantuntija Wilma Toljander
p. 050 302 7542
Asumisen erityisasiantuntija vs. Virve Hutchinson
p. 043 826 9419

Jakelu

ARA-vuokra-asuntojen omistajat



12 §

Hämeenkylästä asuintontin 12319/3 varaaminen Kastelli-talot Oy:lle / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017

AK/JL/MH

Esitetään tontin 12319/3 varaamista Kastelli-talot Oy:lle 31.3.2022 saakka.

Kaupunki järjesti vuonna 2017 yhtiömuotoisten pientalotonttien tontinluovutuskilpailun. Kilpailussa oli yhteensä 21 pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Kilpailun voittivat toimijat, jotka esittivät tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Kilpailun voittanut yhtiö on kuitenkin perunut tonttivarauksen. Tontin toteuttamisesta on sen jälkeen neuvoteltu Kastelli-talot Oy:n kanssa.

Tontti 12319/3 on asemakaavassa osoitettua rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta ja sen rakennusoikeus on 2 800 k-m². Alueen käypä arvo on kaupungin teettämän vyöhykearvioinnin perusteella AR-tonttien osalta 661–710 €/k-m². Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut tontin myymisestä Kastelli-talot Oy:lle 683 €/k-m² hinnalla omistusasuntotuotantoon. Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään, niin kaupunki perii lisäkauppahintaa ylittävältä osuudelta.

Tontinluovutuksessa noudatetaan kaupungin yleisiä tontinluovutusperiaatteita, huoneistotyyppirajoituksia ja sen lisäksi vaaditaan seuraavia ehtoja: Asuntojen saa myydä vain luonnollisille henkilöille 1 asunto/henkilö. Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (vähintään kaapeli ja putkitus) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille. Asuinrakennusten tulee olla vähintään B-energialuokkaa.

Kastelli-talot Oy:n kanssa on sovittu 20.000 euron varausmaksusta, joka tulee maksaa 28.2.2021 mennessä. Jos varausmaksua ei ole maksettu määräaikaan mennessä, purkautuu tonttivaraus.

Varausmaksu hyvitetään osana tontin kauppahintaa, mutta maksua ei palauteta, jos yhtiö peruuttaa varauksen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Hämeenkylään korttelin 12319 tontti 3 Kastelli-talot Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi,
- b) tonttivaraus on voimassa 31.3.2022 saakka,
- c) tonttivaraus raukeaa, mikäli tontin 20.000 euron varausmaksua ei makseta 28.2.2021 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- tonttikartta

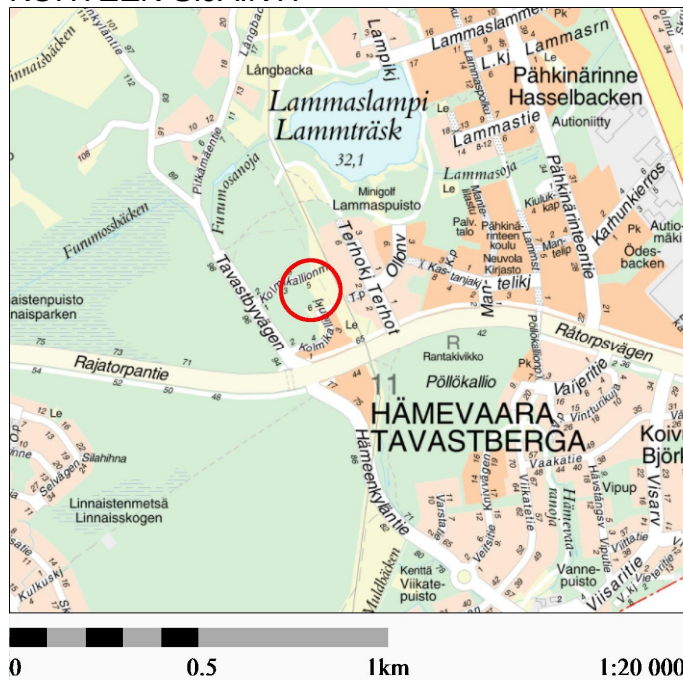
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

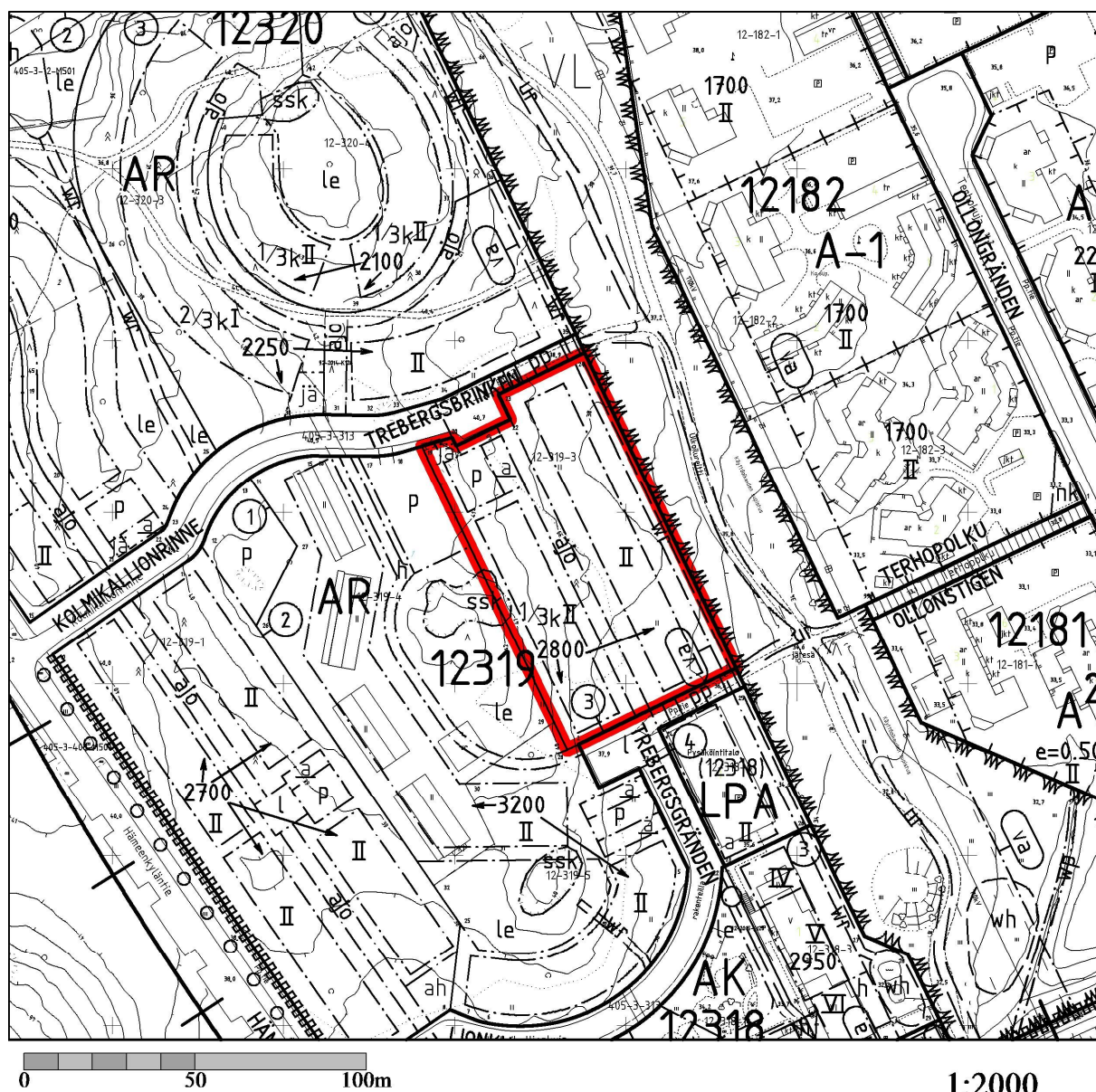


TONTTIVARAUS

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12319

Tontti: 3





13 §

Maanvuokrasopimus maanpäällistä pysäköintiä varten / Lehto Tilat Oy / AK

VD/4698/10.00.02.00/2020

AK/GK

Kivistön palvelukeskittymän maanpäällistä pysäköintialuetta varten esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus 3250 m²:n suuruiselle määräalalle Kivistön kaupunginosassa sijaitsevalle tilalle 92-413-7-2-M602 Lehto Tilat Oy:n kanssa. Vuokra-aika on 30.6.2021-29.6.2031. Vuosivuokra on noin 26 000 euroa.

Kivistön palvelukeskittymän ilmoittautumismenettelyssä toteuttajalle oli annettu mahdollisuus vuokrata alue maantasopysäköintiä varten kymmeneksi vuodeksi ennen kuin kaikki rakenteelliset pysäköintipaikat on toteutettu. Lehto Tilat Oy on ilmoittanut haluavansa käyttää tätä mahdollisuutta.

Kivistön palvelukeskittymän maanvuokrasopimus, kiinteistökaupan esisopimus ja toteutus sopimus ovat kaupunginhallituksen käsittelyssä 14.12.2020. Maanvuokrasopimus maanpäällistä pysäköintiä varten liittyy tähän kokonaisuuteen.

Maanpäällinen pysäköintialue sijaitsee palvelukeskittymän kaakkoispuolella rajautuen palvelukeskittymää varten vuokrattavaan alueeseen. Alue on voimassa olevassa Kivistön kaupunkikeskus 1 -asema-kaavassa keskustatoimintojen korttelialueella (C), johon saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, toimistotiloja sekä liiketiloja kuten vähittäiskauppaa. Vuokrattava alue sijaitsee tilalla 92-413-7-2-M602. Vuokra-alue on asemakaavassa pääosin ohjeellisen tontin 23196/8 kaupungin omistamalla puolella. Palvelukeskittymään rajautuva osa on kaupungin omistamalla ohjeellisella tontilla 23196/7.

Vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 3250 m², josta ohjeellisella tontilla 7 on noin 150 m² ja ohjeellisella tontilla 8 on noin 3100 m². Pinta-ala tarkentuu, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt varsinaisen palvelukeskittymän maanvuokrasopimuksen ja sen pohjalta laadittavat palvelukeskittymän pohjapiirrokset kulkuyhteyksineen valmistuvat. Maanpäällisen pysäköintialueen vuokrasopimus on kuitenkin tarkoitus allekirjoittaa samassa yhteydessä kuin Kivistön palvelukeskittymään liittyvät muutkin sopimukset tammikuun 2021 lopulla.

Vuokrasopimuksen pääehdot

- ☞ Vuosivuokra on 8 euroa/m²/vuosi, mikä on noin 26 000 euroa pinta-alan ollessa 3250 m². Vuosivuokra vastaa kaupungissa tilapäiskäyttöön pysäköintialuetta varten vuokrattavien maa-alueiden maanvuokraa, jonka lautakunta hyväksyi 3.11.2020 § 17. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100).
- ☞ Vuokra-aika on kymmenen vuotta alkaen 30.6.2021 ja päättyen 29.6.2031. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus yhden vuoden irtisanomisajalla.
- ☞ Vuokralainen saa rakentaa vuokra-alueelle pysäköintialueen tarvittavine rakennuksineen, rakennelmineen, laitteineen ja laitoksineen maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokralainen hankkii itse kaikki vuokra-alueen rakentamiseen ja vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- ☞ Vuokrasopimus tehdään Lehto Tilat Oy:n puolesta perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastuullisten yhtiöiden lukuun.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää maa- ja vesialueiden kuin tonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokra-aika on yli 5 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki tekee Lehto Tilat Oy:n puolesta perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastuullisten yhtiöiden kanssa maanvuokrasopimuksen noin 3250 m²:n suuruisesta määräalasta tilalla 92-413-7-2-M602 kymmeneksi vuodeksi alkaen 30.6.2021 ja päättyen 29.6.2031 ylläesitetyillä ja liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.
- b) vuosivuokra on vuokrasuhteen alkaessa 8 euroa/m²/vuosi, mikä sidotetaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100)
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimus sekä tekemään siihen teknisiä korjauksia.
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.6.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta vuokra-alueesta
- maanvuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat
THP/laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 0503121915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

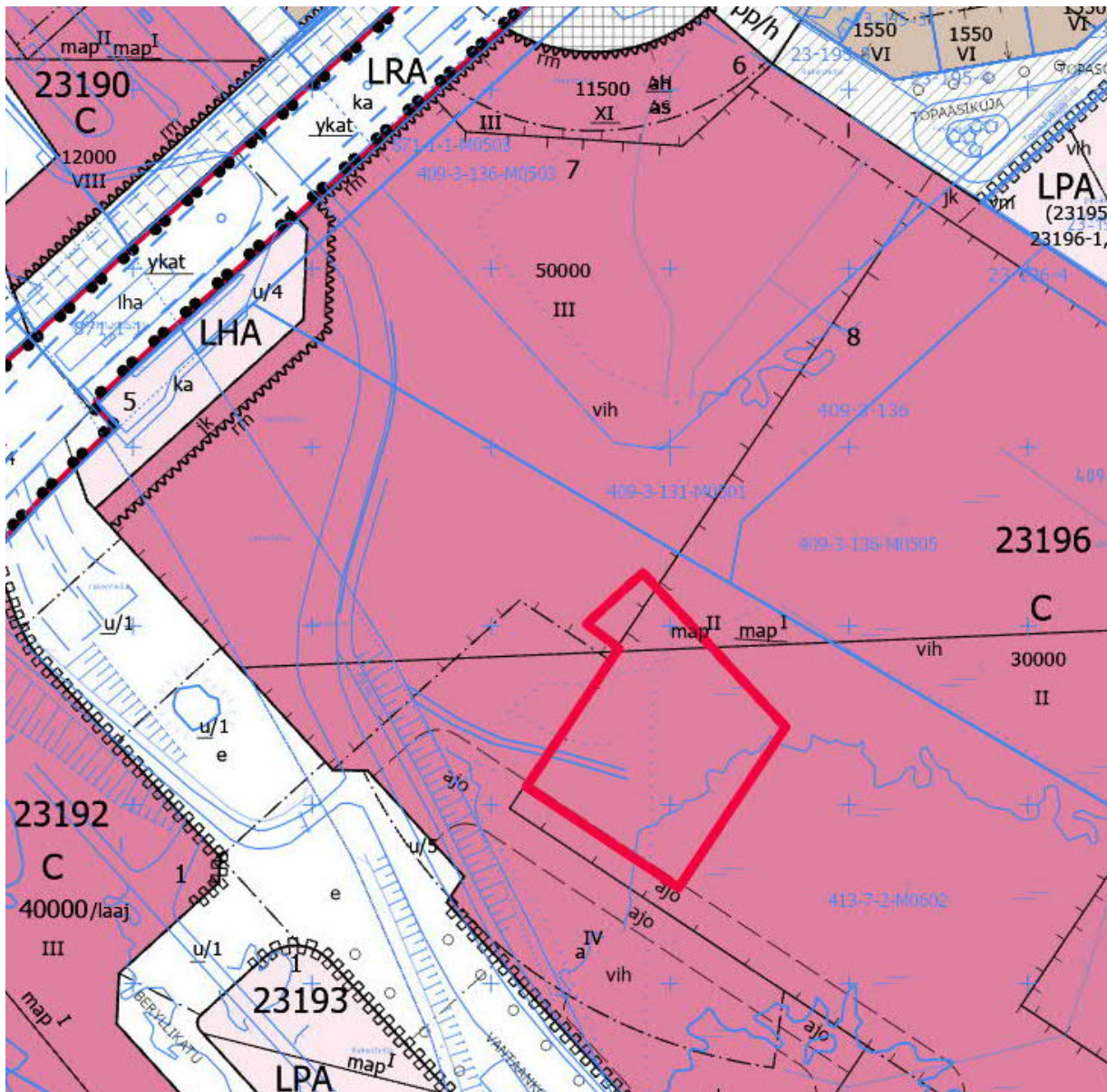


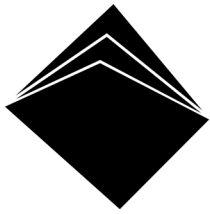
**Maanvuokrasopimus maanpäällisestä
pysäköintialueesta /
Lehto Tilat Oy**

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23196

**Määräala ohjeellisista tonteista 7 ja 8
(92-413-7-2-M602 n. 3250 m²)**





MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Vuokranantaja Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Vuokralainen Lehto Tilat Oy (Y-tunnus 2034041-6)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun
Voimatie 6 B
90440 Kempele
(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokrauksen kohde a) Noin 3100 m² suuruinen alue Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 8, kiinteistötunnus 92-413-7-2-M602.

b) Noin 150 m² suuruinen alue Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 7, kiinteistötunnus 92-413-7-2-M602.

Kiinteistöt ovat asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueella (C).

(kohdat a) ja b) jäljempänä yhdessä "Vuokra-alue").

Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

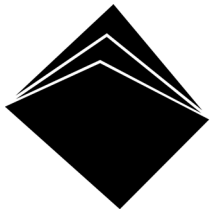
Vuokra-alue vuokrataan pysäköintialuetta ja kulkuyhteyttä varten.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta alkaen 30.6.2021 ja päättyen 29.6.2031. Määräaikaisen vuokra-ajan päättymisen jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.
- 1.2 Vuokralaisella on kuitenkin vuokrasopimuksen määräaikaisella jaksolla oikeus irtisanoa sopimus päättymään yhden (1) vuoden irtisanomisaikaa noudattaen.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on [8€/m² (pysäköintialue) ja 4€/m² (tiepohja) kerrottuna pinta-aloilla] euroa vuodessa.



- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollisesti kulloinkin yleiseen käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentaminen

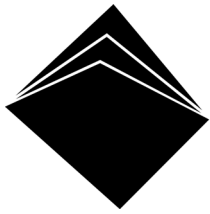
- 4.1 Vuokralainen saa rakentaa Vuokra-alueelle pysäköintialueen tarvittavine rakennuksineen, rakennelmineen, laitteineen ja laitoksineen maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

5. Kunnallistekniikka

- 5.1 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluisikat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

6. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 6.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen hallinnan luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen välittömään läheisyyteen rakennettavan palvelukeskittymän toteuttajan oikeutta käyttää rakennusaluetta palvelukeskittymän työmaa-aikana.
- 6.2 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty ilman kaupungin etukäteistä kirjallista suostumusta. Selvyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä.



7. Vakuus

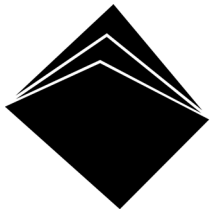
- 7.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin **[vuoden vuokra]** euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen/panttaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 8.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.
- 7.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

- 8.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana sekä asfaltti poistettuna.
- 8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmen kuukauden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue kohdassa 8.1 tarkoitettuun kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 8.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 8.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 9.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 9.2 Vuokra-alueella oleva puusto kuuluu Vuokralaiselle.
- 9.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 9.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa

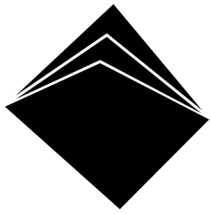


Kaupungin suostumuksesta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

- 9.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokralaisen ja Kaupungin allekirjoittaman Toteutussopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.
- 9.6 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 9.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.
- 9.8 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.



Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, [x]. päivänä tammikuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

[VUOKRALAISEN NIMI]

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

Liitteet

Liite 1

Vuokra-alue



14 §

Päätöksen määräajan jatkaminen, määräala tilasta 92–405–8–51 Petikko / Tähti-Caravan Oy / AK

VD/5889/10.00.02.00/2020

AK/JSa

Esitetään kaupanteon lykkäämistä 30.4.2021 asti teollisuustontin 92–25–97–1 Myllymäki osalta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 8.9.2020 § 15 myydä Petikosta määräalan tilasta 92–405–8–51, josta päätöksen teon jälkeen on muodostunut tonttijaon mukainen tontti 92–26–121–2 Tähti-Caravan Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Alue on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi KL. Tontin rakennusoikeus on 500 k-m² ja sen myyntihinta on 370 000 euroa.

Tähti-Caravan Oy ovat hakeneet Vantaalta liiketilatonttia, johon rakennettaisiin yritysten yhteiset toimisto-, suunnittelu - ja liiketilat. Hankkeen toteuttamista varten perustetaan kiinteistö yhtiö.

Tähti-Caravan Oy on vuonna 2000 perustettu yritys, jonka päätoimiala, moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa. Henkilökuntaa yrityksessä 10 henkeä.

Vantaan kaupunki omistaa Petikon kaupunginosassa liikerakennusten (KL) korttelissa 26121 6607 m²:n suuruinen määräala tilasta 92–405–8–51, josta muodostuu tonttijaon mukainen tontti 92–26–121–2. Korttelin 22121 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 500 k-m². Petikon alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa.

Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut Tähti-Caravan Oy:n kanssa liikerakennustontin myymisestä perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Petikosta. Myytäväksi esitetään noin 6607 m²:n suuruinen määräala tilasta 92–405–8–51, josta muodostuu tonttijaon mukainen tontti 92–26–121–2. Alue on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi KL ja sen rakennusoikeus on 500 k-m².

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 56 euroa/m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella.

Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Myytävän tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin pankkitilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 kahden vuoden sisällä kaupasta.
- Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke.
- Tähti-Caravan Oy vastaa kauppakirjan ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Kiinteistökauppa tilan 92–405–8–51 6607 m² suuruudesta määräalasta, josta muodostuu tonttijaon mukainen tontti 92–26–121-2 tulee tehdä 15.12.2020 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle



ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun tontin kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.9.2020 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään että,

- a) Vantaan kaupunki myy Petikosta 6607 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-405-8-51, josta muodostuu tonttijaon mukainen tontti 92-26-121-2 Tähti-Caravan Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun
- b) tontin myyntihinta on 370 000 euroa,
- c) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 15.12.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Toimitilahankkeen investoinnin rahoituspäätöksen saaminen on kestänyt suunniteltua pidempään. Rahoituslaitoksen ilmoituksen mukaan päätös hankkeen kokonaisrahoituksesta saadaan tammikuun aikana. Rahoituspäätöksestä johtuen Tähti-Caravan Oy on toivonut tonttikaupan tekemiselle neljän kuukauden jatkoaikaa. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.9.2020 § 15 tekemän päätöksen mukaan kiinteistökauppa tulisi tehdä viimeistään 15.12.2020.

Kaupunki katsoo, että edellytykset määräajan pidentämiselle täyttyvät. Tonttikaupan määräaikaa esitetään pidennettäväksi neljällä kuukaudella 30.4.2021 saakka. Kaupan muut ehdot pysyvät ennallaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään että,

- a) pidennetään kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.9.2020 § 15 päätetyn Tähti-Caravan Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun tehtävän tonttikaupan määräaikaa neljän (4) kuukaudella 30.4.2021 saakka,
- b) aiemmin kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.9.2020 § 15 päätöksellä päätetyt muut kaupan ehdot pysyvät ennallaan, ja
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 30.4.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liitekartta



Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

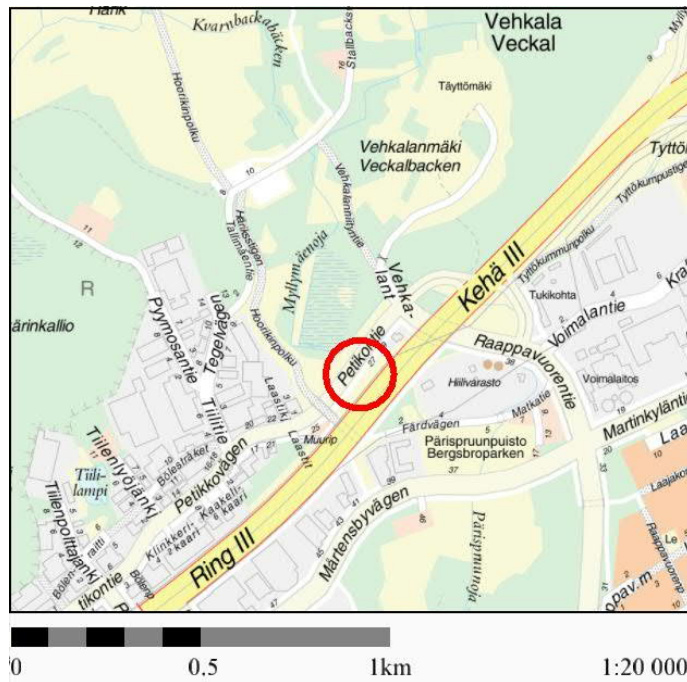
Muutoksenhaku: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Tonttiasiamies Jari Sainio, 0400 419676

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

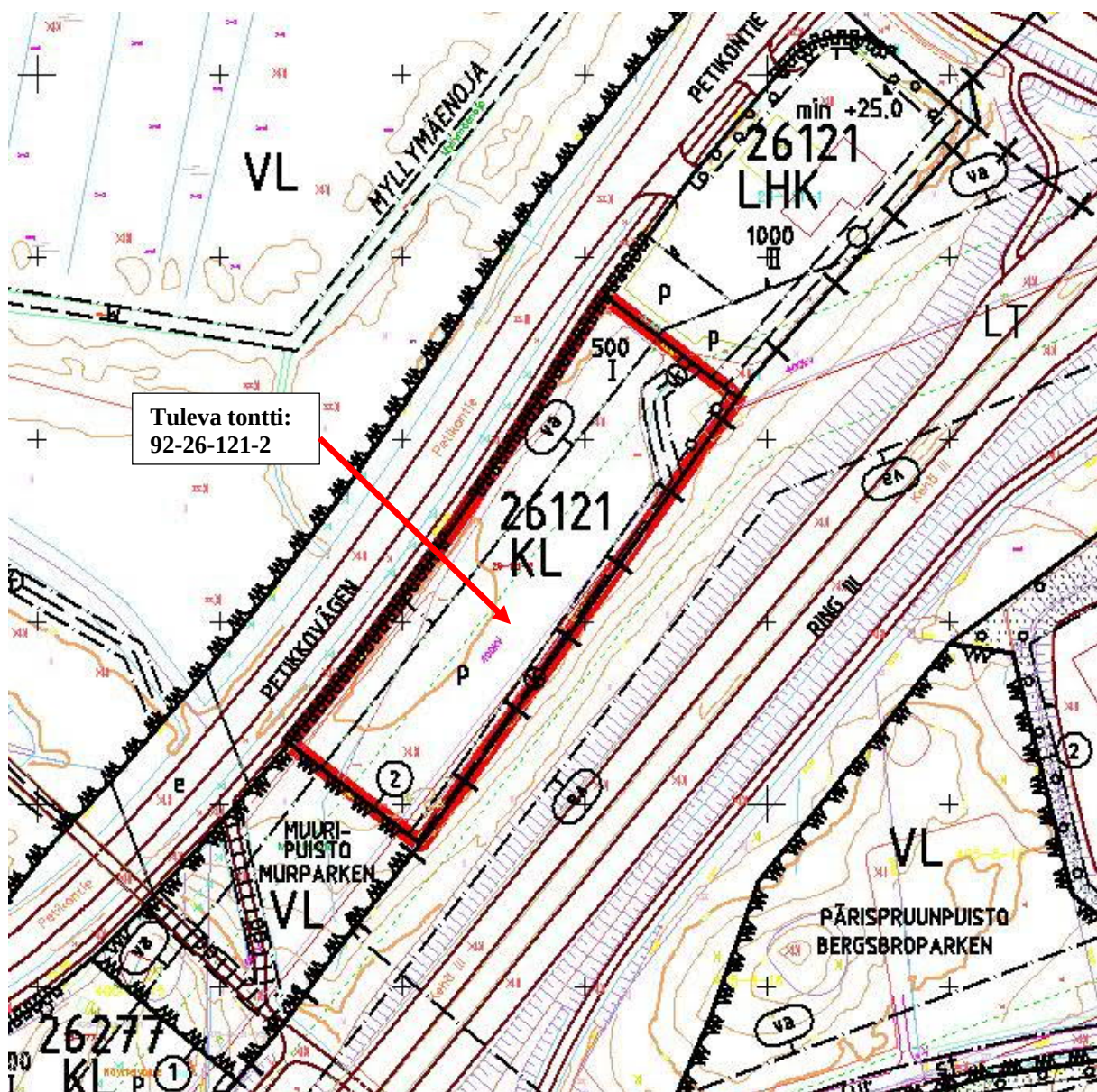


**LIIKERAKENNUSTONTIN
MYYMINEN /**
Tähti-Caravan Oy

Kaupunginosa: PETIKKO (26)

Tuleva tontti: 92-26-121-2
pinta-ala 6607 m²
rakennusoikeus 500 k-m²

Määräala tilasta:
92-405-8-51





Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalta**, eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

- lainmukaisuusperusteella, eli jos
 - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
 - päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
 - päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu 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 päätökseen, 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 valitusajkaan. 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 päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankinto-oikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella



Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo

Kaupunginhallitus

PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely



on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaja

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.

Muutoksenhakuaja suoramankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suoramankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suoramankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suoramankintaa koskevaa ilmoitusta, suoramankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suoramankinnasta 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 viranomais-toiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto



Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan 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 valitusajaksi. 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.