

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 16.02.2021

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 § Viran kelpoisuusvaatimuksen ja nimikkeen muuttaminen, vakanssinumero 000508 / HP	10
7 § Viran nimikkeen muuttaminen, vakanssinumero: 600098 / HP	12
8 § Asemakaavan muutos 002371, 52 Veromies /Mondo/ TLA	13
- 002371 selostus asemakaavamuutos 16.2.2021 Mondo	16
9 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asemakaavan muutos 002371 / AK	69
- Liite A1: sopimusalue	71
- Maankäyttösopimus	72
10 § Asemakaavan muutos 002443 ja tonttijako, 14 Varisto / Variston sähköasema/ TLA	77
- 002443 kaavaselostus 16.2.2021, Variston sähköasema	79
11 § Asemakaavan muutos 002445, 11 Hämevaara / Vieteritie 5–7/ TLA	110
- 002445 kaavaselostus 16.2.2021, Vieteritie 5-7	113
12 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 110500 ja tonttijako, 11 Hämevaara / Vieteririnne / TLA	134
- 110500 kaavaselostus 16.2.2021, Vieteririnne	137
- 110500 Muistutukset ja vastineet 16.2.2021, Vieteririnne	176
13 § Asemakaavamuutos 002420, 52 Veromies / Grand Wing / TLA	187
- 002420 selostus asemakaavamuutos 16.2.2021 Grand Wing	192
- 002420 Lausunnot ja vastineet 16.2.2021	244
14 § Kahden tilan osto Seutulasta / Asunto- ja kiinteistöhuolto Häkkinen Oy / AK	252
- Kohdekartta ostettavista tiloista	254
15 § Leinelän kerrostalotontin 70110/ 9 myyminen ja LPA-tontin 70110/6 määräosan luovuttaminen Asunto Oy Vantaan Seela 1:lle / Bonava Suomi Oy /AK	255
- kartta tontista 70110/9 ja LPA-tontista 70110/6 myynti	260
- johtokartta tontista 70110/9 ja LPA-tontista 70110/6	261
16 § Martinlaakson tontin 17568/7 myyminen Pohjola Rakennus Oy Suomi perustettavan yhtiön lukuun / AK	262
- kartta 17568/ 7 myynti	266
- johtokartta 17568/7	267
17 § Keimolanmäen kerrostalotonttien 22011/2, 4 ja 5 kynnysrahakilpailun päättäminen / AK	268
- kartta tonteista 22011/2, 4 ja 5 jatkuva haku	270
18 § Esisopimus määräalakaupasta kiinteistöstä 92–17–9906-1 Martinlaakso / Equinix (HE-A) Oy / AK	271

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 16.02.2021

- Kartta ostettavasta määräalasta 92-17-9906-1	274
19 § Teollisuustontin myynti 92-68-105-11 Koivuhaka/ Helaform / AK	275
- Kartta myytävästä tontista 92-68-105-11	277
- Johtokartta tontista 92-68-105-11	278
20 § Lausunto hallinto-oikeudelle tonttijaon muutosehdotuksen hyväksymisestä tehdystä valituksesta/ korttelin 94202 tonttien 11 ja 12 uudet tontit 23, 24 ja 25 / AK	279
- Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valitusasiassa 23357/03.04.04.16/2020, valitus kaupungeingeodeetin 16.10.2020 § 47 tekemästä päätöksestä/ Tonttijaon muutosehdotuksen nro 10474 hyväksyminen korttelin 94202 tonteille 23, 24 ja 25	281
- Valitus/ Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö valituksesta kaupungeingeodeetin 16.10.2020 § 47 tekemästä päätöksestä/ Tonttijaon muutosehdotuksen nro 10474 hyväksyminen korttelin 94202 tonteille 23, 24 ja 25	284
- Tonttijaon muutoksen nro 10474 hyväksymispäätös	289
- Tonttijakokartta nro 10474	293
- Muistutus A nähtävillä olleesta tonttijaosta nro 10474	294
- Muistutus B nähtävillä olleesta tonttijaosta nro 10474	297
- Nähtävillä ollut tonttijakokartta	313
- Ote ajantasa-asemakaavasta ja pohjakartasta	314
- Asemakaavan 940500 kaavamääräykset	315
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	316
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	318
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	320
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	321
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	326
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	327



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 16.2.2021 klo 17.00–18.25
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447 / Teams

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x (etäyhteys)	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (etäyhteys)	Puurtinen Taru	
Elkama Daniel	x (etäyhteys)	Spets Jouni	
Josefsson Helen	x (etäyhteys)	Lindell Miia	
Forsberg Magnus	x (etäyhteys)	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	-	Lyyra Markus	x (etäyhteys)
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	x (etäyhteys)	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (etäyhteys)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (etäyhteys)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x (etäyhteys)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x (etäyhteys)	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x (etäyhteys)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Linnakangas Jaakko	-	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	
Bayar Jasmin, suunnittelijaharjoittelija		x (etäyhteys) (§:t 1-3, klo 17.00-17.45)	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 18.2.2021 klo 11.00 mennessä

Helen Josefsson

Antti Lind

Pykälä 20 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 19.2.2021 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Helen Josefsson (varalla Magnus Forsberg ja Stefan Åstrand) ja Antti Lind (varalla Maija Vanhanen ja Mikko Merelä).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 18.2.2021 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Helen Josefsson ja Antti Lind, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 18.2.2021 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkittään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Merkittiin tiedoksi, että kaupunkisuunnittelulautakunnan päätösillallinen pidetään ravintola Wanha Bäckbyssä lautakunnan viimeisen kokouksen jälkeen 25.5.2021.

Kuultiin seuraava selostus:

Vantaan asukasbarometri 2020 / suunnittelijaharjoittelija Jasmin Bayar

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

8.2.2021

Uusimmat ja tulevat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	OAS julkaisupäivä	Linkki
161800	Palotie ja Yhtiönkuja	27.1.2021	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/155645_kaupsu_161800_oas_05022021.pdf



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

26.1.2021 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

- § 11/2021 Yhteistyösopimus seudullisten maamassojen hallinnan työkalusta ja tietokannasta (SeutuMassa)

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

- § 11/2021 Hylkäävä päätös vuokranmaksuvapautuksesta ajalle 1.11.-31.12.2020 / Campo Sportcenter Oy
§ 12/2021 Hylkäävä päätös maanvuokran maksuvapautuksesta ajalle 1.11.-31.12.2020 / Peakfin Oy

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 3/2021 Lupa-ajan lyhentäminen / Maankäyttölupa työmaatukikohdan pitämiselle Metsolassa tontilla 92-83-110-2 / Consti Korjausrakentaminen Oy
§ 4/2021 Tilan 92-408-2-53 Sylviaberg IX ostaminen Kuninkaalassa

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 1/2021 Sopimuksen hyväksyminen koskien olemassa olevan 400 kV:n ilmajohtorakenteen siirtämiseen Askistossa / Fingrid Oyj

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 2/2021 Laidunmaan vuokraaminen Keimolan kylästä
§ 3/2021 Viljelysmaan vuokraaminen Keimolan kylästä
§ 4/2021 Viljelysmaan vuokraaminen Rekolan ja Länsisalmen kylästä
§ 5/2021 Viljelysmaan vuokraaminen Piispankylän kylästä

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

- § 1/2021 Lausunto hakemukseen aravarajoituksista vapauttamiseksi / VAV Palvelukodit Oy, Suopursun palvelutalo

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

- § 7/2021 Lausunto Keravan Viherkaavan luonnoksesta

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

- § 6/2021 Vapautus vuokranmaksusta ajalle 1.4.-31.5.2020



Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 2/2021 Maankäyttölupa työmaatukikohdan pitämiselle Metsolassa tontilla 92-83-110-2 / Consti Korjausrakentaminen Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 1/2021 Muutos maankäyttöinsinöörin 10.11.2020 § 33/2020 (VD/9381/10.00.03.00/2020) tekemään maanomistajan lupaan koskien luvan saajaa Auris Kaasunjakelu Oy:tä, jonka pitää olla Auris Energiaratkaisut Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavalla päätöksellä:

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 2/2021 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen ruokakioskia varten Myyrmäessä

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 §

Viran kelpoisuusvaatimuksen ja nimikkeen muuttaminen, vakanssinumero 000508 / HP

VD/1441/01.01.00.00/2021

HP/AK/HL

Voimassa olevan hallintosäännön 14 luvun 3 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen täyttäväksi kuuluvien sekä kaupunkistrategian ja johdon toimialan muiden virkojen kelpoisuusvaatimuksista.

Asianomainen lautakunta ja liikelaitoksen johtokunta päättää muiden tehtäväalueensa virkojen kelpoisuusvaatimuksista sekä kelpoisuusvaatimusten muuttamisesta.

Kiinteistöt ja tilat -palvelualueella on uudistettu rakenteita vastaamaan muuttunutta tarvetta ja Uusi Vantaa -organisaation tavoitteita. Kiinteistökehityspäällikön tehtävänä on johtaa palvelualueelle 1.1.2021 perustettua kiinteistöhallintoa ja asuminen -palveluyksikköä, jonka tehtävänä on vastata kaupungin maa- ja asuntopolitiikan hoitamisesta, asumisen viranomaistehtävistä, maanhankinnasta ja maanluovutuksesta, kiinteistökehityksestä, asuntovuokrauksesta ja toimitilojen hallinnasta ja vuokrauksesta sekä näihin liittyvistä asiakkuuksista. Yrityspalvelujohtajan virkasuhteinen vakanssin kelpoisuusvaatimus päivitetään vastaamaan tarvetta ja tehtävää. Samoin vakanssin uusi nimike, kiinteistökehityspäällikkö, vastaa uutta tehtävää paremmin.

Kaupunkiympäristön toimialan yhteisissä palveluissa on entuudestaan kiinteistökehityspäällikön työsopimussuhteinen vakanssi, joka on tällä hetkellä avoimena. Kiinteistökehitykseen liittyvät tehtävät on järkevää keskittää kiinteistöjen ja tilojen palvelualueelle. Tästä syystä yhteisissä palveluissa olevaa kiinteistökehityspäällikön vakanssia ei ole tarkoitus täyttää.

Toimialan HR-palvelut puoltaa esitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- muutetaan yrityspalvelujohtajan virkasuhteisen vakanssin numero 000508 virkanimikkeeksi kiinteistökehityspäällikkö,
- muutetaan viran kelpoisuusvaatimukseksi "Soveltuva ylempi korkeakoulututkinto, tehtävän edellyttämä riittävä käytännön kokemus, hyvä kokemus henkilöstöjohtamiseen liittyvissä tehtävissä sekä hyvä suomen ja tyydyttävä ruotsin kielen suullinen ja kirjallinen taito", ja
- että tämä päätös tulee voimaan 19.2.2021.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: - Toimialojen HR-palvelut
- Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



Lisätiedot:

Kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



7 §

Viran nimikkeen muuttaminen, vakanssinumero: 600098 / HP

VD/824/01.01.00.00/2021

HP/MR/HL

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

Kiinteistötekniikan virkasuhteisen vakanssin 600098 virkanimikkeeksi esitetään muutettavan toimitusinsinööri, koska Kiinteistömuodostuslaki käyttää nimikettä toimitusinsinööri vastaavaa tehtävää hoitavista. Tämän lisäksi kaupunkiympäristön toimialalla luovutaan kiinteistötekniikan tehtävänimikkeestä.

Toimialan HR-palvelut ovat yhtä mieltä esityksestä. Virkanimikkeen muutos on käsitelty viranhaltijan kanssa kuulemistilaisuudessa

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että virkasuhteisen vakanssin numero 600098 Kiinteistötekniikko virkanimikkeeksi muutetaan toimitusinsinööri 01.03.2021 lukien.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala
Henkilöstöpalvelut
Toimialojen HR-palvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Kiinteistöinsinööri Minna Rainamo, puh. 043 824 7476
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



8 §

Asemakaavan muutos 002371, 52 Veromies /Mondo/ TLA

VD/9722/10.02.04.00/2017

TLA/JRA/ASH/VIK

Asemakaavan muutoksella luodaan kaupunkimainen korttelikokonaisuus, joka koostuu vehreästä sisäpihasta, kaupunkikeskustamaisista urbaaneista rakennuksista ja aukiomaisesta alueesta. Rakennusoikeus pysyy voimassa olevaan asemakaavaan nähden samana. Rakentamisen määrä on kaiken kaikkiaan 42 400 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 52412, kaupunginosassa 52 Veromies.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa korttelissa 52412. Alue rajautuu pohjoisessa Ilmakehään ja Virinpolkuun, lännessä Karhumäentiehen ja Karhumäenkujaan, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Karhumäenkallioon. Alueen pinta-ala on noin 2.14 ha.

Nykytilanne

Asemakaavanmuutosalue on nykyisellään rakentamatonta toimistorakennusten korttelialuetta KT, jolla on rakennusoikeutta 42 400 k-m². Suunnittelualue sijoittuu kallioalueelle, Karhumäenkallion viereen.

Hakija

NCC Property Development Oy

Maanomistus

Nykyisen korttelialueen omistaa Kiinteistö Oy Mondo Europa / NCC Property Development Oy, Kiinteistö Oy Mondo Asia / NCC Property Development Oy, Kiinteistö Oy Aviata C / NCC Property Development Oy ja Kiinteistö Oy Mondo America c/o NCC Property Development Oy.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Soini & Horto Oy, Optiplan Oy, Sitowise Oy, NCC Property Development Oy:n konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-alue (TP) suuremmaksi osaksi ja aluetta sivuaa myös lähivirkistysalue sekä ulkoilureitti. Alue kuuluu osittain lentomeluvyöhykkeeseen m2 (Lden 55-60 dB) ja osittain lentomeluvyöhykkeeseen m3 (Lden 50-55 dB). Alueen lähistölle on merkitty keskustatoimintojen alakeskus (c). Lisäksi lähistöllä on joukkoliikenteen terminaali (LJ) sekä ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavaehdotuksen mukaisella kestävä kasvun vyöhykkeellä, joka on merkitty kartalle ruudukkomerkinnällä. Yleiskaavaehdotuksen mukaisesti tämä vyöhyke tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon. Monipuolisen työpaikka-alueen (TP) määräys kertoo, että alue on suunnattu monipuolisille toimisto- sekä palvelutoiminnoille ja tuotantotoiminnoille, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriötä.

Asemakaavamuutos

Aviapolis pohjoisaseman lähiympäristöön nousee toimitilarakennusten korttelialue, joka korostuu urbaanina ja kestävästi suunniteltuna työpaikka-alueena. Korttelin keskelle muodostuu vehreä sisäpiha, johon sijoittuu maantasopysäköintiä. Sisäpihaa ympäröi säästetty pala kalliota, vehreä pysäköintilaitos,



aukiomainen kivetty alue sekä 7-13 kerroksiset rakennukset. Korttelin 52412 kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 42 400 k-m². Korttelin liiketilat sijoittuvat Karhumäentien varrelle maantasokerrokseen. Muokkaamalla rakennusalojen muotoja muodostetaan korttelista urbaanisempi kaupunkikeskustamaisempi korttelirakenne sekä vehreämpi kokonaisuus sisäpihan avulla, Aviapolis asemien lähiympäristöön.

Resurssiviisailla, kestävillä ja hiilineutraalisuuteen tähtäävillä kaavamääräyksillä taistellaan ilmastonmuutosta vastaan. Määräyksissä otetaan kantaa esimerkiksi energiatehokkuuteen ja sähköautojen latauspaikkoihin. Laadukkaalla arkkitehtuurilla muodostetaan mielenkiintoinen ja viihtyisä miljö. Siksi asemakaavamuutoksessa määrätään rakennukset arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisiksi ja kaupunkimaisiksi. Rakennusten arkkitehtuurin lisäksi julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotusten sekä värityksen ja/tai materiaalin tulee olla vaihtelevia eri rakennuksissa. Korttelin luoteisosaan on määrätty sijoittuvan aukiomainen kivetty alue, joka mahdollistaa viihtyisän ja kaupunkimaisen oleskelutilan ja kohtaamispaikan sekä yhdistää korttelin katutilaan. Säilytetty osa kalliosta ja pysäköintilaitos, jonka katolle sijoitetaan vehreä oleskelutila, muodostaa kaupunkimaisen kestävästä urbaanin tilan korttelialueelle.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.3.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä pyydettiin 15.4.2020 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin seitsemän kappaletta.

- Vantaan Energialla ei ollut erityistä huomautettavaa. Vantaan Energia Oy totesi, että suunnittelualueelle tarvitaan useampi muuntamon tilanvaraus ja muuntamotarpeita ja kaapelireitityksiä tarkennettaisiin kaavamuutostyön edetessä sekä tontinjaon ja niihin kuuluvien kerrosneliömäärien selvetessä.
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) totesi, että heillä ei ole lausuttavaa kaavamuutokseen.
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) tiedotti, että alueen yleinen vesihuolto on rakennettu eikä lisärakentamista edellytetä. HSY myös mainitsi, että kaavamuutos ei edellyttäisi johtosiirtoja eikä myöskään johtokujan merkitsemistä.
- Fingrid Oyj:llä ei ollut kommentoitavaa asemakaavamuutoksen osalta.
- Caruna Oyj:llä ei ollut kommentoitavaa asemakaavamuutoksen osalta.
- Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut kommentoitavaa asemakaavamuutokseen.
- Suomen ilmailumuseo totesi, että kaavamuutoksessa on huomioitava Suomen ilmailumuseon tarpeet mittaviin erikoiskuljetuksiin ja niihin vaikuttavat kulkuväylien esteettömyys erittäin leveille ja osin korkeille kuljetuksille. Reitti koskee kulkuväyliä Karhumäentie 12 – Karhumäenport-ti-Aviabulevardi-Mekaanikontie-Turbiinitie-Aviabulevardi-Ilmakehä sekä Karhumäentie 12 – Karhumäenportti-Aviabulevardi-Mekaanikontie-Turbiinitie-Tikkurilantie.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija NCC Property Development Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), yhteensä 10 000 €.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.2.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002371, 52 Veromies / Mondo.
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija NCC Property Development Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €) yhteensä 10 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.2.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 3028975,
kaavoitusinsinööri Agon Shala, p. 0400964247
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002371 MONDO

AVIAPOLIS



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.2.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002371. Kaavoitus on tullut vireille 4.3.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 52412 kaupunginosassa 52, Veromies.

Asemakaavan muutoksella muokataan korttelin rakennusalojen sijaintia ja muotoa sekä muutetaan korttelin luonnetta ja mittakaavaa kaupunkikeskustaan yhteensopivaksi. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota hiilineutraalisuuteen. Rakennusoikeuden määrä ei muutu.

Kaavaan liittyy kunnallistekninen sopimus.

Kaavan laatija: Agon Shala, Kaavoitusinsinööri, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vanta.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Aviapoliksen rautatieasemien lähiympäristössä, Aviapoliksen kaupunginosan keskustassa. Aviapoliksen pohjoisasemalle on noin 100 metrin matka. Aluetta rajaa pohjoisessa Ilmakahta ja etelässä Karhumäenpuisto. Idässä alue rajautuu Lentosärmäntielle ja lännessä Karhumäentielle.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- NCC Property Management Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002371.
- Kaavoitus tuli vireille 4.3.2020.
- Mielenpääteet pyydettiin 15.4.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.2 Suunnittelutilanne	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	19
3.3. Asemakaavan tavoitteet	20
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	23
4. Asemakaavan kuvaus.....	32
4.1 Kaavan rakenne	32
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
4.3 Aluevaraukset.....	33
4.4 Kaavan vaikutukset.....	36
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	41
5. Asemakaavan toteutus	42
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	44
7. Asemakaavan seurantalomake	45
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	47
9. Muu suunnitelma-aineisto	53

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta ja kaavamääräykset
- Korttelin vihertehokkuuslaskelma Sitowise Oy 2020.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Aviapoliksen kaavarunko, kaupunginvaltuusto 18.4.2016.
- Aviapoliksen suuralue, Vantaa.fi, 10.9.2020.
- Aviapolis, Veromiehen verkot, 052700, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2018.
- Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelma, LiCon-AT Oy, MA-arkkitehdit Oy, WhiteNight Lighting Oy, 12.10.2018, tekninen lautakunta 6.11.2018.
- Vantaan arkkitehtuuriohjelma, kaupunginvaltuusto 11.5.2015.
- Resurssiviisauden tiekartta, kaupunginvaltuusto 18.6.2018.

- Baanaverkko Vantaalla, WSP Finland Oy, 17.1.2019.
- Aviapoliksen liikenneverkkosuunnitelma, Sitowise Oy 2020.
- Aviapolis Core -viitesuunnitelma, C. F. Möller Architects, kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019.
- Mondo Aviapolis, asemakaavan muutoksen meluselvitys, Sitowise Oy 22.9.2020.
- Mondo Aviapolis, asemakaavan muutos Hulevesisuunnittelu, Sitowise Oy 10.11.2020.
- NCC Mondo Korttelin energiaratkaisut ja hiilijalanjälki, Optiplan Oy 26.5.2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Mondo nro 002371, 4.3.2020.
- Poikkeamispäätös LP-092-2019-02814, 21.8.2019.

1. TIIVISTELMÄ

Aviapolis pohjoisaseman lähiympäristöön nousee toimitilarakennusten korttelialue, joka korostuu urbaanina ja kestävästi suunniteltuna työpaikka-alueena. Korttelin keskelle muodostuu vehreä sisäpiha, johon sijoittuu maantasopysäköintiä. Sisäpihaa ympäröi osa säilytettyä kalliota, vehreä pysäköintilaitos, aukiomainen laatoitettu alue sekä 7-13 kerroksiset rakennukset. Korttelin 52412 kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 42 400 k-m². Korttelin liiketilat sijoittuvat Karhumäentien varrelle maantasokerrokseen. Muokkaamalla rakennusalojen muotoja muodostetaan korttelista urbaanisempi kaupunkikeskustamaisempi korttelirakenne sekä vehreämpi kokonaisuus sisäpihan avulla, Aviapolis asemien lähiympäristöön.

Resurssiviisailla, kestävillä ja hiilineutraalisuuteen tähtäävillä kaavamääräyksillä taistellaan ilmastomuutosta vastaan. Määräyksissä otetaan kantaa esimerkiksi energiatehokkuuteen ja sähköautojen latauspaikkoihin. Laadukkaalla arkkitehtuurilla muodostetaan mielenkiintoinen ja viihtyisä miljöö. Siksi asemakaavamuutoksessa määrätään rakennukset arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisiksi ja kaupunkimaisiksi. Rakennusten arkkitehtuurin lisäksi julkisivujen yksityiskohdat, ikkunajaotukset sekä väritys ja/tai materiaalin tulee olla vaihtelevia eri rakennuksissa. Korttelin luoteisosaan on määrätty sijoittuvan aukiomainen laatoitettu alue, joka mahdollistaa viihtyisän ja kaupunkimaisen oleskelutilan ja kohtaamispaikan, ja yhdistää korttelin katutilaan. Säilytetty osa kalliosta ja pysäköintilaitos, jonka seinät ovat pääosin viherseiniä ja jonka katto varustetaan vehreänä oleskelutilana muodostaa kaupunkimaisen kestävän urbaanisen tilan korttelialueelle.



Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2020.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Ilma-kehään ja Virinpolkuun, lännessä Karhumäentiehen ja -kujaan, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Karhumäenkallioon. Kaavamuutosalue sijoittuu osoitteeseen Karhumäentie 1, 3, 4 ja 6.

Alueen lähistöllä sijaitsee myös Aviapolis aseman pohjoissisäänkäynti. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee myös Helsinki-Vantaan lentoasema, Ilmailumuseo, Finnairin konttori sekä Aviabulevardi II, jossa on majoitus- sekä muuta liiketoimintaa.

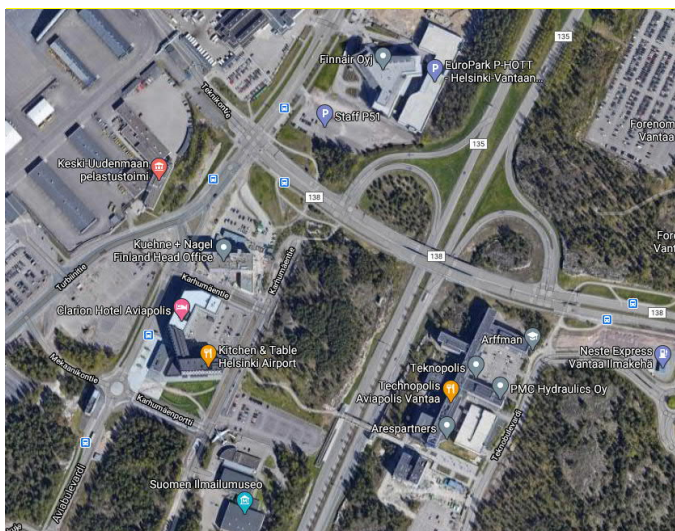
2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu kallioalueelle, Karhumäenkallion viereen. Alue on osa laajaa reunamuodostumiselännettä. Reunamuodostumiselänteen pohja- ja pintavesistä alkunsa saavat Aviapoliksesta virtaavat, Vantaan- ja Keravanjokeen laskevat ojat.

Veromieheen on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikkoja varasto- aluetta. Kaupunginosaa halkovat ja sivuavat tiet ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi niin äänimaailmaltaan kuin laajuudeltaan. Kaava-alueen korttelikoko sekä katuverkko ovat suuria.

Suunnittelualue sijaitsee lentokentän läheisyydessä ja on suurelta osin lentomelun L_{den} 50-55 dB ja osittain myös L_{den} 55-60 dB. Asemakaava-alueelle ei ole rakennuksia. Metsää ja kalliota on louhittu suuremmaksi osin, mutta osa kalliosta on säilytetty, kuten poikkeamisluvassa on määrätty 2019. Alueella on ollut suuria korkeusvaihteluja katualueeseen nähden, mutta kaivuuhommien edetessä nämä ovat madaltuneet. Tästä huolimatta korkeuseroja löytyy korttelin sisäisesti säilytettävän kallioalueen nähden. Maaston korot vaihtelevat +50 mpy - +59 mpy välillä.



Asemakaavamuutosalue (Google 2020).
Nykyisin suurin osa kalliosta on louhittu.

Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaava-alueelle satavat vedet suuntautuvat Karhumäentien hulevesiviemäriin sekä idän puolelta Lentoasemantien sivuojaan ja verkostoihin.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Kohteessa ei ole käytössä pohjaveden havaintoputkia, joiden avulla suoritettaisiin pohjaveden pinnan tarkkailua.

Maaperä

Kaava-alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin kallioista aluetta. Kaava-alueella esiintyy myös moreenia ja hiekkaa. Kallio tulee esiin paikoin kalliopaljastumina. Suuri osa kallioalueesta on jo louhittu. Louhitun kallion takia maanpinnan taso vastaa suunnilleen katutasoa +50 mpy:tä. Säilytetyn kallio-osan korkeustaso muuhun nähden on korkeampi ja vastaa noin +59 mpy:tä.



Rakennettavuus maaperän suhteen

Alueella ei ole pilaantuneita maita Vantaan karttapalvelun mukaan, jotka rajoittaisivat rakentamista. Alueen läheisyydessä kulkee kehäradan tunneli, tietoliikennekaapeli sekä kaukolämpöjohdot, joita tulee ottaa huomioon rakentamisen rajoittavina tekijöinä.

Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kallion tai pohjanmaan varaan. Kunnallistekniset rakenteet kuin liikennöitävät alueet voidaan perustaa maan- tai kallionvaraisesti. Rakentamiskäytökäytös tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vuoden 2019 alussa Veromiehessä asui 630 ihmistä. Tästä asukaslukumäärästä 7-15 -vuotiaita 2,4 %:a ja yli 65-vuotiaita on vähemmän kuin muualla Vantaalla keskimäärin, mutta 0-6 -vuotiaita 2,4 %:a on lähes yhtä paljon. Työikäisten eli 16-64 -vuotiaiden määrä on 87 %:a ja selvästi suurempi kuin muualla Vantaalla keskimäärin. Aviapoliksen asukasluku vuonna 2019 oli 19 382 ihmistä. Tämä oli kasvanut viiden vuoden aikana 1000:lla ihmisellä.

Veromiehessä asuvien keskivertotulot ovat muihin Vantaalaisiin verrattuna keskimääräistä pienemmät. Asuntotuotanto on jakautunut puoliksi, josta puolet ovat vuokra-asuntoja ja puolet omistusasuntoja. Veromiehessä löytyy vähemmän perheellisiä kotitalouksia kuin muualla Vantaalla keskimäärin ja tämä näkyy pienasuntojen määrässä. Merkittävä osa asukkaista on kansainvälisiä, joka näkyy vieraskielisten asukkaiden määrässä, joka on kasvanut 35,6%:iin.

Aviapoliksen kaavarungossa (2016) on varauduttu noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen kaupunginosaan. Arvio tullaan ylittämään. Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Aviapolis on Suomen toiseksi suurin työpaikkakeskus, josta löytyy 37 000 työpaikkaa. Lentokentän läheisyyden takia Aviapoliksessa on paljon kansainvälisiä yrityksiä. Tällä hetkellä kansainvälisten yritysten määrä on 600. Aviapoliksessa myös asioi paljon kansainvälisiä asiakkaita sekä muita yhteistyökumppaneita.

Toistaiseksi Veromiehessä toimii pääasiassa teollisuus-, liike- ja varistorakennuksia. Tämä tilanne tulee muuttumaan tulevaisuudessa monipuolisemmaksi. Noin kolmannes Aviapoliksen työpaikoista on kuljetukseen ja varastointiin liittyvä. Neljännes on kaupanalaan liittyvä ja joka kymmenes on teollisuuden toimialaan liittyviä. Veromiehessä suurinta kasvua on kokenut kuljetuksen, varastoinnin sekä hallinto- ja tukipalveluiden työpaikat. Erityisen paljon kasvua on myös rakentamisen toimialalla, jolla työpaikkamäärä on yli kaksinkertaistunut vuodesta 2009 vuoteen 2014 nähden.

Tällä hetkellä Veromiehen alueella sijaitsee Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste, Technopoliksen toimistokokonaisuus sekä Finnairin pääkonttori. Veromiehen alueella löytyy myös paljon hotelleja sekä liiketiloja ja tuotantolaitoksia. Veromiehessä sijaitsee Kehäradan Aviapoliksen juna-asema.

Aviapoliksen kaavarungossa (2016) varaudutaan 40 000- 60 000 työpaikan sijoittamiseen Veromiehen alueelle. Näistä työpaikoista noin 10 000 sijoittuu Aviapolis asemien ympäristöön.

Yhdyskuntarakenne & kaupunkikuva

Aviapolis on erittäin saavutettavalla sijainnilla. Lentokentän läheisyys luo mahdollisuudet ulkomaan matkustamiseen. Valtatie E 18 (Kehä III pääkaupunkiseudulla), joka kulkee Euroopan halki, kulkee myös Aviapoliksen alueen läpi. Tuusulanväylä sivuaa Aviapolista ja mahdollistaa hyvät yhteydet sisämaahan. Alueella toimii lisäksi Kehärata, joka yhdistää Aviapoliksen muuhun pääkaupunkiseutuun. Näistä ominaisuuksista muodostuu hyvä saavutettavuus ja tämä on yksi tekijä, joka on saanut useita erilaisia yrityksiä sijoittumaan Aviapoliksen alueelle.

Aviapoliksen alueen yhdyskuntarakenteessa nousee esiin autoilu. Korttelikoot ovat erittäin suuria, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinti näkyy kaupunkikuvassa vahvasti. Työpaikka- ja varistorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan suurelta osin vaatimattomia. Kaupunkikuvan kiinne-kohtia ovat muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja toimistorakennukset Kehä III varrella.

Puistot sekä ulko-oleskelun viihtyisyys ovat olleet toissijaisia. Veromiehen kaupunkikuva on muuttumassa kaupunkiasumisen suuntaan.

Virkistys

Aviapolis-aseman pohjoisen sisäänkäyntirakennuksen edustalla on rakennettu Tiiranpuisto. Aviapolis-aseman eteläisen sisäänkäynnin ympäristöstä sijaitsee Lokinpuisto. Kaavamuutoshankkeen eteläpuolella löytyy myös Karhumäenkallio. Veromiehestä löytyy myös muita kallioita kuten Pyttisberget sekä Plootukallio. Aviapoliksen alueella sijaitsee lisäksi viihdekeskus Flamingo sekä Jumbon kauppakeskus. Muutoin virkistysmahdollisuudet ovat harvat.

Liikenne

Autoliikenne

Katu- ja tieverkko on jo paljon rakentunut muiden hankkeiden yhteydessä (mm. Kehärata ja talonrakennushankkeet) ja erityisesti lentoaseman tarpeiden takia. Raskaan liikenteen osuus alueella on tällä hetkellä suuri johtuen maankäytön luonteesta. Osana Aviapolis-kaavarunkotyötä alueelle on laadittu liikenneselvitys (Ramboll, 2016), jossa tutkittiin tavoiteltavan asukas- ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta liikennemääriin ja katuverkon kapasiteetin riittävyyttä lisääntyvään liikennemäärään. Selvitystä on päivitetty ja tarkastelualue laajennettu Aviapoliksen liikenneverkkoselvityksessä (Sitowise 2020).

Kaavamuutosalue liittyy Karhumäentien kautta Aviabulevardiin ja sieltä puolestaan Turbiinitalle, Tikkurilantalle, Lentoasemantalle ja Ilmakehälle. Alueelta on yhteydet seudulliseen ja valtakunnalliseen päätieverkkoon Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle (E18).

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on paikoitellen harva. Kävelymatkat muodostuvat erittäin pitkiksi suhteessa linnuntie-etäisyyksiin. Tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut pieni sillä toiminnot ovat olleet laadultaan ja sijainniltaan autoliikenteeseen tukeutuvia. Lentoasemantien parantamisen yhteydessä rakennettiin kaksi uutta jalankulkuyhteyttä Lentoasemantien poikki; Karhumäen silta ja Virkatie - Äyrikujan alikulku. Samalla rakennettiin Tikkurilantien alitse kolme turvallisuutta ja sujuvuutta lisäävää alikulkua Robert Huberintien ja Turbiinitien välille. Pyöräily- ja kävely-yhteyksiä kaupunkirakenteessa on noin 500 metrin välein.

Lähiympäristön katualueilla on yleensä vain tien toisella puolen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Toisen puolen varausta ei ole yleensä alkuvaiheessa rakennettu. Tästä esimerkkinä toimii Aviabulevardi. Tikkurilantalla pyörä- ja jalankulkuyhteydet on jo osittain tien molemmiin puolin. Tikkurilantien etelälaidan yhdistettyä jalankulku- ja pyörätietä parannetaan ja täydennetään laatuikäväksi (Tikkurila - Kivistö) ja myöhemmin baanaksi. Karhumäentien varteen parannetaan pääpyöräreitti välille Tikkurilantie-Tietotie.

Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää Lentoaseman ja Veromiehen kaupunginosan seudun ja valtakunnan raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua ja yhdellä vaihdolla koko valtakunnan raideliikenneverkkoon. Kaupunginosaa palvelevat sekä Aviapoliksen että Lentoaseman juna-asemat. Aviapolis-asema sijaitsee kaavamuutosalueella. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika lentoasemalle on lyhyt noin pari minuuttia, Tikkurilaan noin 10 minuuttia,

Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia. Alueella on myös hyvät bussiyhteydet, jotka kulkevat Aviabulevardin kautta. Kehäradan eteläisen sisäänkäynnin yhteydessä on myös bussiterminaali, jota kehitetään suunnitteilla olevan Vantaan ratikan myötä eri liikennemuodot yhdistäväksi mobility hubiksi.

Vesihuolto

Kaava-alueen lähiympäristöllä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Kaavamuutosalue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Karhumäentiellä kaava-alueen länsipuolella, sijaitsee kaava-alueen lähin yleinen vesijohto (VJ 160 M 2011), johon kaavoitettava tontti voidaan liittää.

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

Jätevesiviemärinti

Kaavamuutosalue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Karhumäentiellä, kaava-alueen länsipuolella, sijaitsee kaava-alueen lähin yleinen jätevesiviemäri (JV 200 M 2011), johon kaavoitettava tontti voidaan liittää.

Jätevedet johdetaan Karhumäentien jätevesipumppaamon, jonka kautta jätevedet johdetaan lopulta Tikkurilantien jätevesiviemäriin ja lopulta Tuusulanväylän alitse köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle

Hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalue on rakennetun hulevesiviemäriin piirissä. Kaavamuutosalueen lähin yleinen hulevesiviemäri sijaitsee Karhumäentiellä (HV 400 B 2011). Hulevedet johdetaan Turbiinitien hulevesiviemäriin.

Lisäksi maanomistaja on selvittänyt asiaa ELY-keskuksen kanssa ja osa hulevesistä voidaan johtaa Lentoasemantien puoleiseen kaava-alueen itäpuolella olevaan ojaan.

Kaukolämpö

Alue voidaan liittää kaukolämpöverkkoon. Johdot kulkevat kaava-alueen länsipuolella Karhumäentiellä.

Sähköverkko

Keskijänniteverkon sähkökaapeleita löytyy kaava-alueen länsipuolella Karhumäentiellä. Pienjännitekaapeleita löytyy Ilmakehällä kaava-alueen luoteispuolella.

Ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu/pienhiukkaset

Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua niistä

riittävän etäälle. Vuodelle 2030 liikennemäärät Aviapoliksen alueen liikenneverkkoselvityksen (KAVL) mukaan ovat Lentoasemantien rampin eteläpuolella 41200 ajon./vrk, Lentoasemantien rampin pohjoispuolella 35200 ajon./vrk, Ilmakehällä välillä Tietotie ja ramppi 5900 ajon./vrk, Ilmakehällä ramppien välillä 5800 ajon./vrk, Ilmakehällä rampin itäpuolella 10600 ajon./vrk, Lentoasemantie-Ilmakehä koilliskohdan rampilla 3800 ajon./vrk, Lentoasemantie-Ilmakehä kaakkoiskohdan rampilla 2000 ajon./vrk, Lentoasemantie-Ilmakehä lounaiskohdan rampilla 3900 ajon./vrk ja Lentoasemantie-Ilmakehä luoteiskohdan rampilla 700 ajon./vrk.

Liikenne- ja lentomelu

Kaavamuutosalue sijaitsee osittain molemmilla lentomeluvyöhykkeillä m3 ja m2. Vantaan kartta-palvelun voimassa olevan lentoliikennemelun kartassa osoitetaan, että kaava-alue on osittain yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3, Lden 50 - 55 dB sekä lentomeluvyöhykkeellä m2, Lden 55 - 60 dB. Rakennusjärjestyksen mukaan toimistorakennusten ääneneristävyys lentomelua vastaan on oltava tällöin lentomeluvyöhykkeellä m3 $\Delta L \geq 28$ dB ja majoitushuoneissa $\Delta L \geq 32$ dB ja lentomeluvyöhykkeellä toimistorakennusten osalta m2 $\Delta L \geq 32$ dB ja majoitushuoneissa $\Delta L \geq 35$ dB.

Vantaan kartta-palvelun tieliikenteen päivämelu 2016 -kartassa Lentoasemantieltä kohdistuu kortteliin 65-70dB, joka vaimentuu edetessä kaava-aluetta länteen päin, 60-65dB, 55-60dB, 50-55dB ja lopulta on alle 50dB. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan ulko- ja sisämelutason erotus eli äänitasoero tulee olla toimistotiloissa yleensä 25dB.

Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä alueelle laadittiin koko kaavarunkoalueen kattava meluselvitys vuosille 2040 ja 2055 (Ramboll, 2016). Meluselvityksessä tutkittiin tavoiteltavan asukasmäärän ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta alueen liikennemääriin ja niiden aiheuttamiin melutasoihin. Selvityksessä arvioitiin myös tulevien uudisrakennusten heijastusvaikutuksia melutasoihin siinä määrin kuin se on ollut mahdollista. Meluselvitys pohjautui kaavarungon liikenneselvityksen liikenne-ennustemääriin.



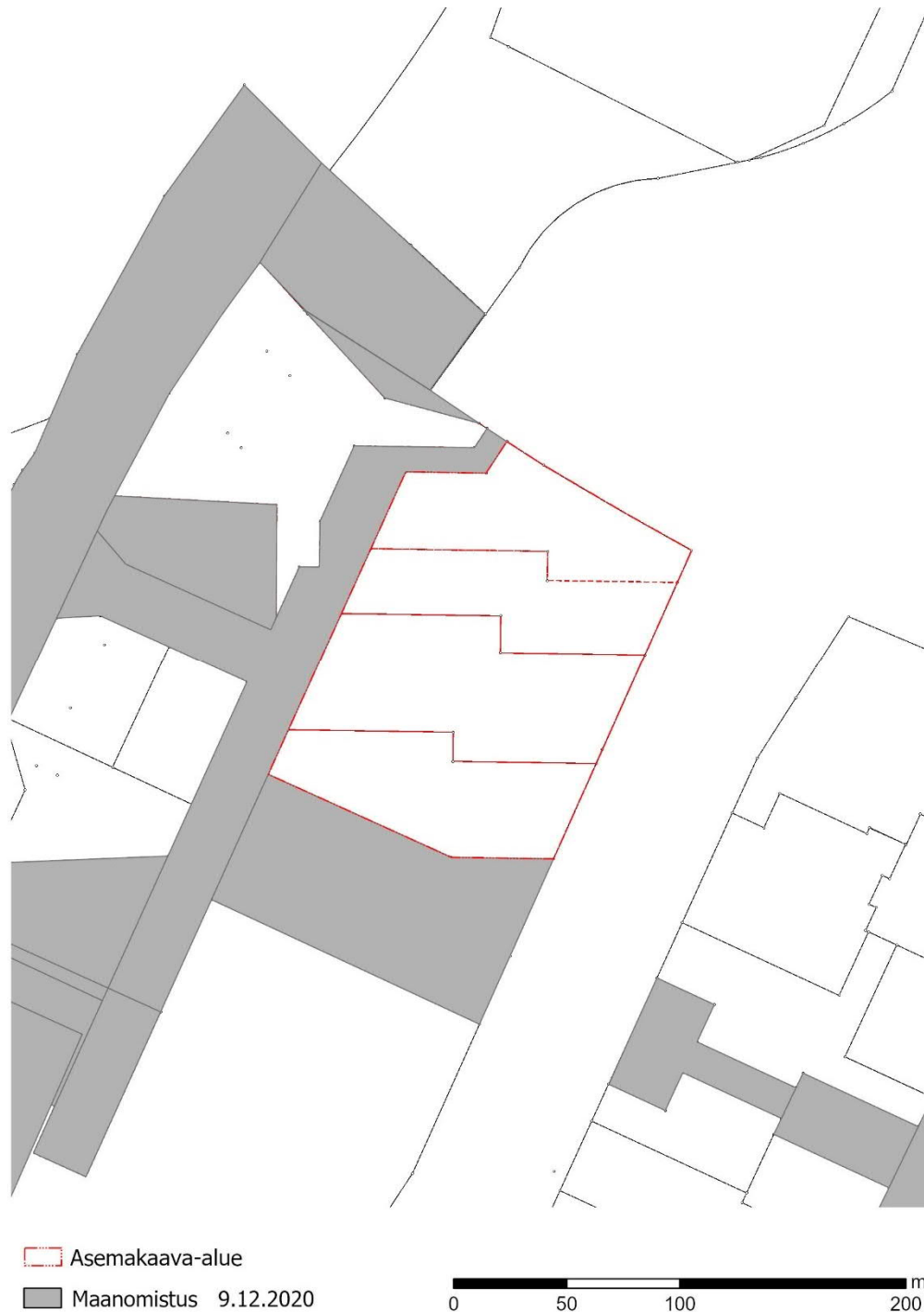
Tieliikenteen päivänajan meluennuste 2040. Aviapoliksen kaavarungon meluselvitys, Ramboll 2016.

Seveso-laitokset

Veromiehen kaupunginosassa ei sijaitse vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. Seveso-laitoksia), jotka ovat Tukesin valvonnassa. Kaupunginosan läheisyydessä sijaitsee kuitenkin useampia Tukesin valvonnassa olevia lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitoksia. Suunnittelualuetta lähin laitos on Vantaan Energia Oy:n lämpölaitos Turbiinitien länsipuolella.

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

2.1.4 Maanomistus



Kiinteistö Oy Mondo Europa / NCC Property Development Oy omistaa kiinteistön 92-423-4-44-M518, Kiinteistö Oy Mondo Asia / NCC Property Development Oy omistaa kiinteistön 92-423-4-44-M523, Kiinteistö Oy Aviata C / NCC Property Development Oy omistaa kiinteistön 92-423-4-44-M527 ja Kiinteistö Oy Mondo America c/o NCC Property Development Oy omistaa kiinteistön 92-423-4-44-M528. Pinta-ala yhteensä noin 2.14 ha. Kaupungin maanomistus on kartalla merkitty harmaalla.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotantoon ja sen vaatimien logististen ratkaisuihin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

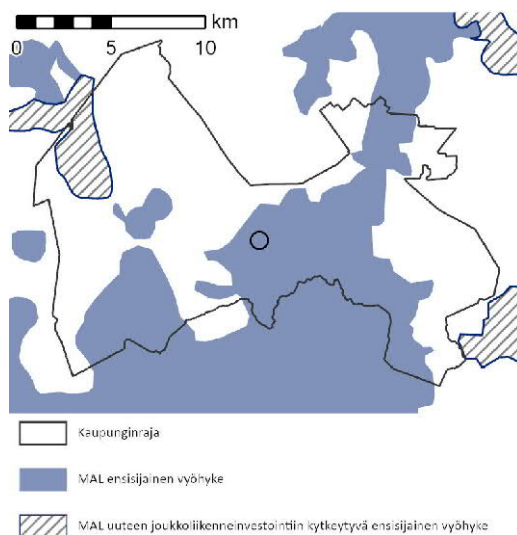
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan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

Maakuntakaava



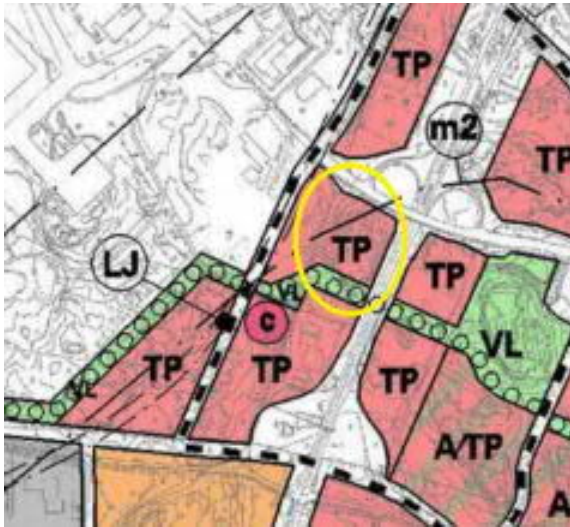
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on osin taajatoimien sekä liikennealuetta. Maakuntakaavaa täydentää Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Alue on osa lentomelualuetta 1 (Lden 55-60dB). Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavaan 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

MAL 2019 -suunnitelma



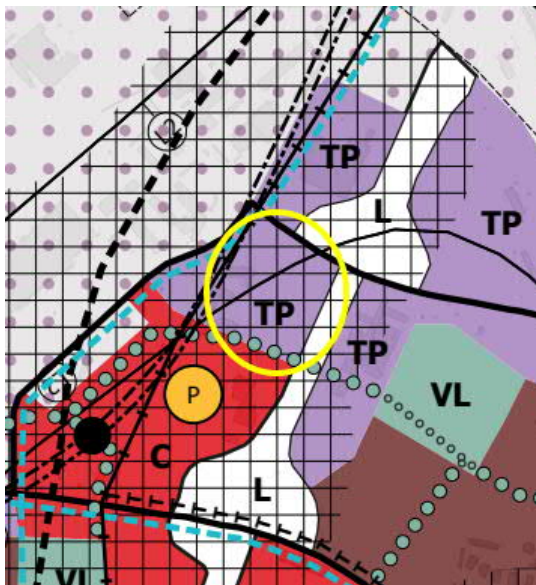
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

Yleiskaava



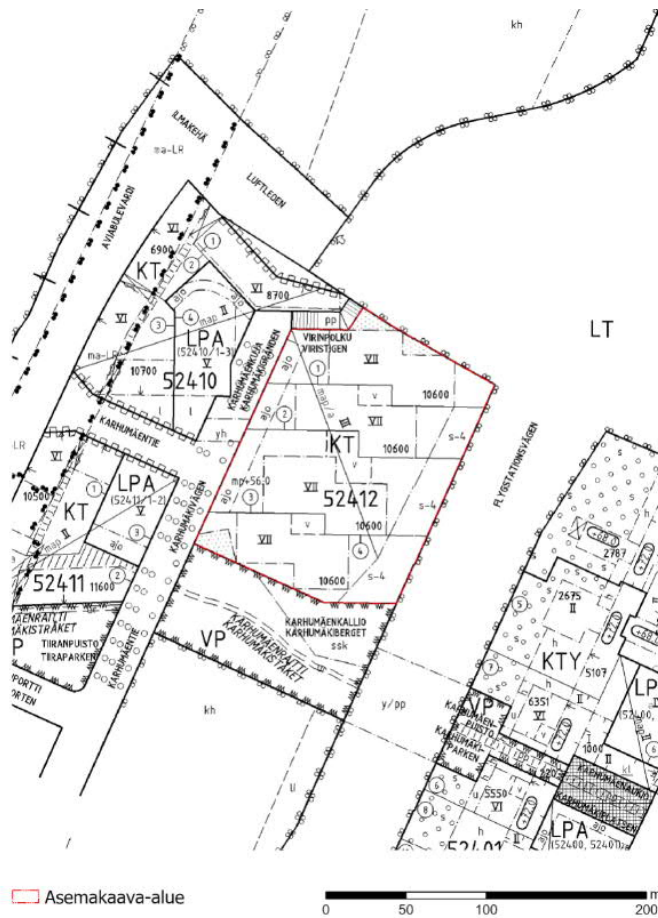
Yleiskaavan mukaan alue on työpaikka-alue (TP) suuremmaksi osaksi ja aluetta sivuaa myös lähivirkistysalue sekä ulkoilureitti. Alue kuuluu osittain lentomeluvyöhykkeeseen m2 (L_{den} 55-60 dB) ja osittain lentomeluvyöhykkeeseen m3 (L_{den} 50-55 dB). Alueen lähistölle on merkitty keskustatoimintojen ala-keskus (c). Lisäksi lähistöltä on joukko liikenteen terminaalialue (LJ) sekä ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

Yleiskaavaehdotus 2020



Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavaehdotuksen mukaisella kestävä kasvun vyöhykkeellä, joka on merkitty kartalle ruudukkomerkinnällä. Yleiskaavaehdotuksen mukaisesti tämä vyöhyke tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon. Monipuolisen työpaikka-alueen (TP) määräys kertoo, että alue on suunnattu monipuolisille toimisto- sekä palvelutoiminnoille ja tuotanto-toiminnoille, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriötä. Alueen toteuttamisessa tulee huomioida kaupunkitilan viihtyisyys ja kevyen liikenteen mahdollisuudet sekä alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Aluetta sivuaa myös laajoja virkistysalueita yhdistävä ulkoilureittiyhteys. Kaupunginhallitus hyväksyi 16.11.2020 yleiskaavan ja se lähetetään kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi.

Asemakaava



Asemakaavassa alue on osoitettu olevan toimistorakennusten korttelialuetta (KT). KT-alueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 42400 k-m². Asemakaava-alueen enimmäiskerrosluku on seitsemän.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

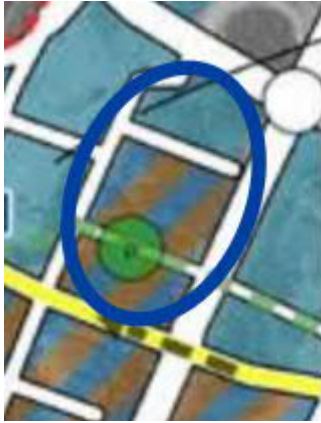
Poikkeamispäätös

NCC Development Oy:lle on 12.09.2019 myönnetty poikkeamislupa rakentamistöiden aloittamiseksi kiinteistöllä 92-423-4-44 korttelissa 52412 poikkeamisluvassa olevan liitteen asemapiirroksessa esitetyn 1. vaiheen osalta. Päätös koskee enintään kahdeksankerroksisen toimitilarakennuksen ja pysäköintilaitoksen rakentamisen. Poikkeamispäätöksen ehdot noudattelevat pitkälti asemakaavaehdotuksen määräyksiä kyseisten rakennuskohteiden osalta.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Aviapoliksen kaavarunko 2016 (kv)

Alue on osa sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta sekä intensiivistä työpaikka-aluetta. Alueen lähetyville sijoittuu korttelipuisto ja viheryhteys. Alueen läpi kulkee ja sitä sivuaa liikkumisen yhteys. Lentomeluvyöhyke m2 kulkee alueen pohjoispuolen halki.

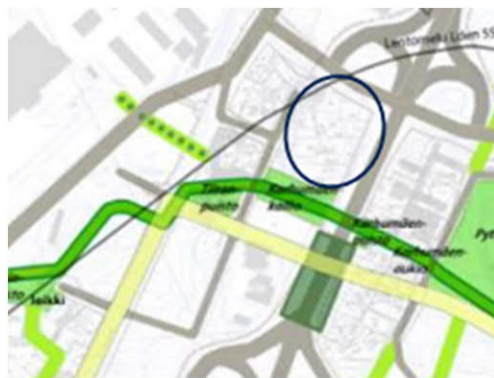


Veromiehen verkot

Veromiehen verkot -selvityksessä uusitaan ja täydennetään liikkumisen verkostoja eri kulkumuodoille, rakennetaan puistonauhojen ja vedenhallinnan sini-viherverkosto sekä määritellään lähipalveluiden paikat kaupunkirakennetta tukevaksi verkostoksi. Aluetta sivuaa laadukas pyöräilyreitti Karhumäentiellä ja Karhumäenkujalla ja Karhumäenkallion halki kulkee viherreitti.



Pyöräverkko



Viherverkko

Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelma 2018

Suunnittelualue on merkitty Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelmassa sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi sekä myös osaksi työpaikka-alueeksi. Ulkovalaistuksen kaupunkikuvallisten periaatteiden mukaan työpaikka-alueelle tulee laatia alueen toimintoja tukeva valaistus, jossa päätavoitteena nousevat esiin liikenneturvallisuus sekä toimintojen valaiseminen.



Veromiehen ulkovalaistuksen kaupunkikuvalliset periaatteet



Veromiehen julkisivuvalaistuskokonaisuuksien päälinjaukset

Baanaverkko Vantaalla 17.1.2019

Baanaverkkoselvityksen mukaan (WSP Finland Oy) Karhumäentielle sijoittuu laadukas pyöräilyväylä.

Aviapolis Core -viitesuunnitelma, kaupunkisuunnittelulautakunta 2019

Asemaakaavamuutosalue on osa C.F. Möller Architects laatimaa Aviapolis Core -viitesuunnitelmaa. Tämän pohjalta ollaan laatimassa asemakaavaluonnosta alueelle. Viitesuunnitelman pääajatuksina ovat luonnon korostaminen lentokenttäkaupungin kaupunkikuvassa, inhimillinen mittakaava, miellyttävät jalankulun reitit Tikkurilantieltä lentoasemalle asti ja kohtaamisen paikat kävelyreitien solmukohtina.



3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

NCC Property Development Oy:n jättämä asemakaavan muutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002371 ja kaavoitus tuli vireille 4.3.2020. Asemakaavamuutos numero on 002371 on kaupunkirakenne ja ympäristön vuoden 2020 työohjelmassa.

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehdit Soini & Horto, Optiplan Oy, Sitowise Oy, NCC Property Development Oy:n konsulttina sekä NCC Property Development Oy.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistaja
- naapurit
- yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja ympäristö, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Väylävirasto (rautatie- ja vesialueet)

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Vantaan Energia Sähköverkot Oy muistutti, että mahdollisten maakaapeleiden siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan kaupungin yhteistyösopimuksen mukaisesti. Vantaan Energia Oy totesi myös, että suunnittelualueelle tarvitaan useampi muuntamon tilanvaraus ja muuntamotarpeita ja kaapelireitityksiä tarkennettaisiin kaavamuutostyön edetessä sekä tontinjaon ja niihin kuuluvien kerrosneliömäärien selvessä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) totesi, että heillä ei ole lausuttavaa kaavamuutokseen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) tiedotti, että alueen yleinen vesihuolto on rakennettu eikä lisärakentamista edellytetä. HSY myös mainitsi, että kaavamuutos ei edellyttäisi johtosiirtoja eikä myöskään johtokujan merkitsemistä.

Fingrid Oyj:llä ei sijaitse Fingrid Oyj:n voimajohtoja kaavamuutosalueella, joten heillä ei ollut kommentoitavaa asemakaavamuutoksen osalta.

Caruna Oy:llä ei sijaitse Caruna Oyj:n sähköverkkoa kaavamuutosalueella, joten heillä ei ollut kommentoitavaa asemakaavamuutoksen osalta.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut kommentoitavaa asemakaavamuutokseen.

Suomen ilmailumuseo totesi, että kaavamuutoksessa on huomioitava Suomen ilmailumuseon tarpeet mittaviin erikoiskuljetuksiin ja niihin vaikuttavat kulkuväylien esteettömyys erittäin leveille ja osin korkeille kuljetuksille. Reitti koskee kulkuväyliä Karhumäentie 12 – Karhumäenportti-Aviabulevardi-Mekaanikontie-Turbiinitie-Aviabulevardi-Ilmakehä sekä Karhumäentie 12 – Karhumäenportti-Aviabulevardi-Mekaanikontie-Turbiinitie-Tikkurilantie.

Asemakaavamuutoksella ei vaikuteta Suomen Ilmailumuseon kannalta tarpeellisiin, mittavia erikoiskuljetuksia varten tarkoitettuihin reitteihin. Helsingin seudun ympäristöpalvelun asia on otettu huomioon asemakaavan suunnittelussa. Vantaan Energia Oy:n mielipide on otettu huomioon siten, että muuntamoiden paikat ja kaapelireititykset määritellään rakennuslupavaiheessa tontin jaon yhteydessä.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

MAL-tavoitteet

MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että

- Luodaan edellytyksiä liikenteeseen kohdistettujen ja joukkoliikennettä tukevien investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle
- Edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä.

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

- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisälle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luodaan Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustetaan hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Tehdään kaupungissa liikkumisesta ja arjesta tehokasta ja helppoa.
- Suunnitellaan ja toteutetaan niin, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Tehdään asemanseuduista toimivia ja satsataan julkisiin viihtymisen paikkoihin ja luomme tiloja kulttuurien kohtaamisille.
- Otetaan monipuolisen liikkumisen mahdollisuudet mukaan suunnitteluun.
- Säilytetään viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostetaan arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Parannetaan kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistetään kaupunkipyörän mahdollisuuksia.
- Otetaan maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytetään paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Arvostetaan luonnon monimuotoisuutta ja tuodaan sitä kaupunkikeskustoihin.
- Lisätään keskustoihin toimivia ja elämyksellisiä siirtymisen ja kohtaamisen paikkoja.
- Korostetaan keskeisten väylien ja ratojen arkkitehtuuria ja viherrakentamisen laatua.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettisesti valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Huomioidaan energian tuotantoa ja kulutusta, jossa tulee esiin maankäytön ja rakentamisen suunnittelun ja toteutuksessa huomioitavana tekijänä resurssi- sekä energiatehokkuus.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Yhdyskuntarakenne sekä liikkuminen, jossa kiinnitetään huomiota hiilineutraalisuuteen liikkumisessa, luonnonmukaisiin ratkaisuihin sekä luonnon monimuotoisuuteen ja saavutettavuuteen.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.
- Kulutus ja materiaalit, jossa kiertotalous nousee vahvana tekijänä esille hankkeissa.
- Vastuullinen vantaalainen, jossa sekä yksityiset tahot kuten yritykset ja yksittäiset ihmiset että julkinen sektori eli kaupunki kantavat ympäristövastuuta.

Aviapoliksen kaavarungon tavoitteet

- Kaupunginvaltuuston 18.4.2016 hyväksymän Aviapoliksen kaavarungon mukaan Aviapoliksen suunnittelun tavoitteina on:
- Tehdä autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, jossa voi viihtyä ja viipyä,
- Tehdä ekologisesti ja kulttuurisesti kestävästä kaupunkia,
- Edistää kestäviä ja kilpailukykyisiä kulkumuotoja ja innovatiivisia liikkumiskäytäntöjä,
- Mahdollistaa 60 000 työpaikkaa ja 20 000 asukasta,
- Tehdä lentokenttäkaupunki, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.

3.3.2 Muut tavoitteet

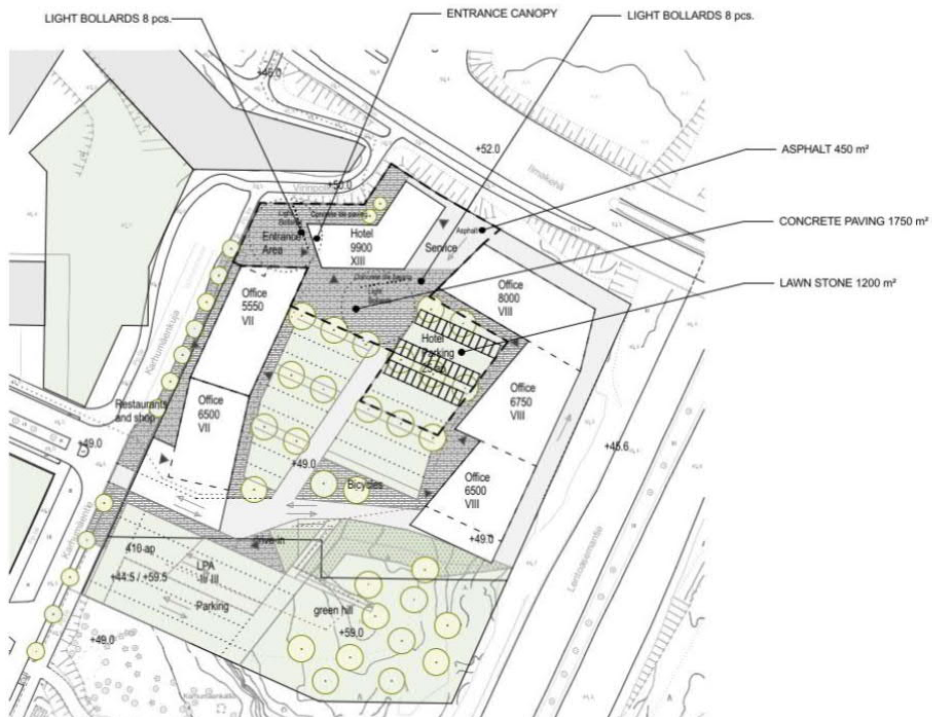
NCC property development Oy:n tavoitteet

Asemakaavamuutosta hakee NCC Property Development Oy. NCC Property Development Oy:n tavoitteena on muuttaa asemakaava-alueen käyttötarkoitusta toimistorakennusten korttelialueesta (KT) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), mutta rakennusoikeus halutaan pitää samana. Käyttötarkoituksen muutoksen myötä rakennusmassat ja niiden sijainnit asemakaava-alueella muutettaisiin niin, että luotaisiin dynaamista kaupunkirakennetta sekä säilytettäisiin alueelle tärkeää luontoa. Tämän muutoksen yhteydessä asemakaava-alueelle muodostuisi suuri sisäpiha, jossa olisi maantasoista pysäköintiä sekä kulkuyhteyksiä. Korttelialueelle sijoittuisi alustavan suunnitelman mukaan hotelli, toimistotilaa sekä pysäköintilaitos.

Asemakaava-alueen konseptina on paikallista ympäristöä huomioiva urbaani luonnonläheinen toimitilarakennusten korttelialue. Alueen ympäristö koostuu kalliometsästä ja tarkoituksena on ottaa kalliometsästä ilmeneviä elementtejä huomioon toteutuksessa. Näitä elementtejä ovat muun muassa avonaisuus, kallio ja metsäisyys. Lisäksi tavoitteena on toteuttaa korttelialue käytännölliseksi rakennusten sijainnin ja saavutettavuuden kannalta. Rakennetun ympäristön toteutuksen kannalta huomioidaan edellä mainittujen tekijöiden lisäksi viihtyisyys, kaupunkikuva, luonnon monimuotoisuus, ympäristöystävällisyys sekä kestävä kehitys.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Alkuperäinen suunnitelma



Kuva Alkuperäisestä suunnitelmasta. NCC Property Development Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy 3/2020.



Ilmakuva alkuperäisestä suunnitelmasta. NCC Property Development Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy 3/2020.

Maanomistaja lähestyi kaupunkia esittämällä oheista suunnitelmaluonnosta, jossa tarkoituksena on muodostaa toimintojen suhteen yhteensopiva korttelikokonaisuus. Tässä suunnitelmassa on esitetty muun muassa toimistotiloja, hotelli ja pysäköintilaitos sekä maantasopysäköintiä korttelin toimintoja varten. Hotelli sijaitsisi korttelin luoteisosassa, pysäköintilaitos lounaisosassa ja toimistot korttelin länsi-, pohjois- ja itäosassa. Alueelle sijoittuisi aukio hotellin edustalle, joka ylettyisi myös korttelin sisäpihalle. Osa alueen alkuperäisestä kalliosta on poikkeamisluvan yhteydessä saatu säilytettyä ja se sijaitsee korttelin kaakkoisosassa. Tässä on otettu hyvin huomioon alueen merkitys kaupunkirakenteessa. Ehdotuksessa korostuu vihreys, joka nousee esiin sisäpihassa sekä kalliossa. Esitettyä suunnitelmaa pidettiin hyvänä luonnoksena kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan sekä kaupungin muiden tavoitteiden yhteensopivuuden takia. Tästä syystä ratkaisuluonnokseen pohjaututtiin jatkosuunnittelussa.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kehitetty suunnitelma

Alkuperäistä suunnitelmaa kehitettiin edelleen kevään, kesän ja syksyn 2020 aikana:

- Kehitettiin sisäpihaa muodostamalla konsepti, jossa käsiteltiin erilaisia elementtejä
- Pysäköintilaitoksen katolle sijoittuu korttelitoiminnoille viihtyisä alue, johon pääsee kallion kautta, jalankulkureittiä pitkin
- Louhitun kallioseinämän maisemoiminen
- Piha-alueelle istutetaan myös suuriksi kasvavia puulajeja
- Kehitettiin korttelialueen hiilineutraalisuutta hiilineutraalisuusselvityksen pohjalta
- Suunnittelua kehitettiin myös melu- ja hulevesiselvityksen avulla
- Tehtiin valaistuskaavio korttelille
- Rakennusten julkisivuelementtien tarkennus
- Kehitettiin suunnitelmaa niin, että se mahdollistaa kolme erilaista ratkaisua
- Mahdollistetaan hotellin tilalle toimistorakennuksen sijoittuminen

Tässä kehitetyssä vaihtoehdossa näkyy istutettavien isojen sekä pienien puiden sijainti sekä piha-alueen elementit ja toiminnot. Piirroksessa kuvataan myös korttelialueen kulkureitit. Tässä on myös nostettu esiin hulevesiaiheiden paikkoja.



Kehitetty vaihtoehto. 9/2020. Arkkitehdit Soini & Horto Oy.

Sisäpihan konseptissa on tuotu vahvasti esille korttelialueelle omainen luonto. Tässä on esitetty neljää eri elementtiä sisäpihalla, jossa ensimmäisessä nostetaan esiin kasvillisuuden ilmeneminen muiden elementtien alta. Toisessa on tuotu esille alkuperäinen kallio ja sen muodostelma ja piirteet ja niiden yhteensovittaminen kallion ja louhitun kallion välille. Kolmannessa on otettu esille kulkureitit kalliolle luontoon ja tämän käyttö viihtyisänä alueena. Viimeisenä tässä konseptissa on nostettu esille pysäköintilaitoksen alue viihtyisänä oleskelualueena sekä sen vihreät julkisivut. Nämä on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Näiden ratkaisujen avulla tavoitellaan laatua, tehdä liikumisesta helppoa ja luodaan viihtymiselle suunnattuja kohtaamispaikkoja. Näillä ratkaisulla myös otetaan huomioon paikan henkeä luovia elementtejä sekä viherrakentamisen laatua. Viherrakentamisella myös varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin panostamalla hiilinieluihin.

"CRACKED"

The concept is inspired by the protected Karhumaan rock hill and the big excavation of the site. The excavated stone material could be used for the retaining walls, as pavement and covering. Vegetation grows from cracks in the hard surfaces.

A big zigzagging path connects the yard, the rock hill and the rooftop of the parking garage.

The main hard materials are granite and wood. The vegetation palette consists of pines, birches, moss and lichen, and grasses.



Vegetation grows from cracks in the hard stone surfaces. Green permeable surfaces are maximized on the parking area.



The terraced stone wall with vegetation makes the transition between nature and the built area gradual. (Usage of excavated stone material needs to be studied further.)

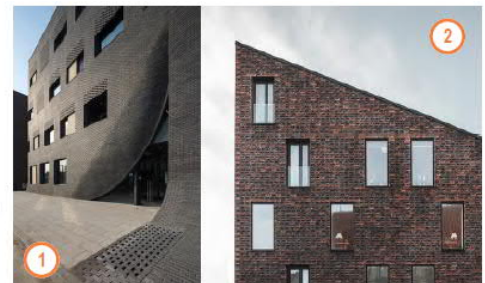
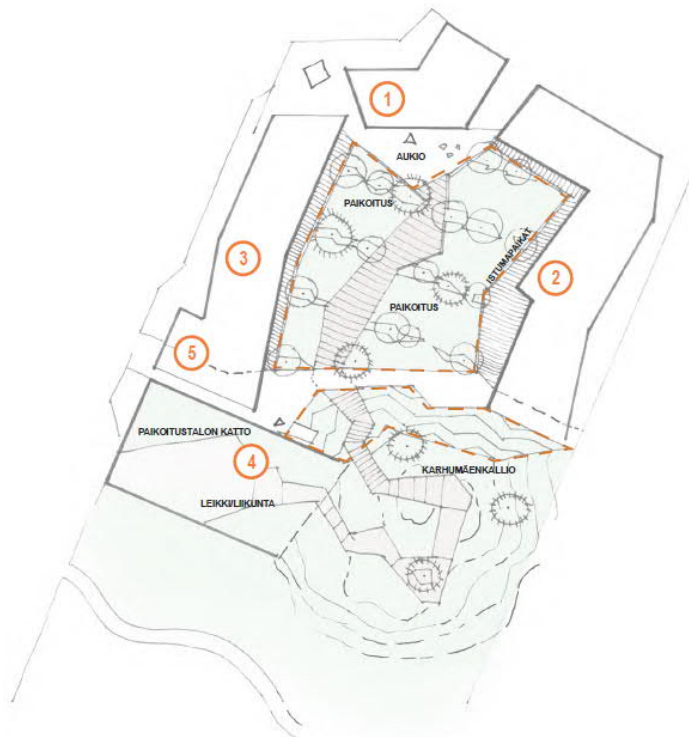


The zigzagging path, resting places and lighting invites people to use Karhumaankallio.

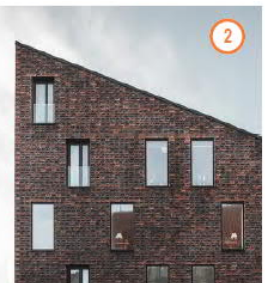


The parking garage rooftop is for play and sports. Green facades will make the building blend into the landscape.

Kehitetty sisäpihakonsepti. Arkkitehdit Soini & Horto 5/2020.



Hotellin maantasokerroksessa julkisivukäsittely muuttuu yksityiskohtaisemmaksi



Toimistorakennuksen julkisivun aukotusta korostetaan selväpiirteisellä ikkunadetailloinnilla



Julkisivujaottelussa hyödynnetään harkitusti erilaisia tiililadontoja korostaen tietyt osat julkisivusta



P-laitoksen julkisivukäsittelyyn tuodaan mukaan viherkasvillisuutta ja se sulautuu yhteen viereisen kallion kanssa

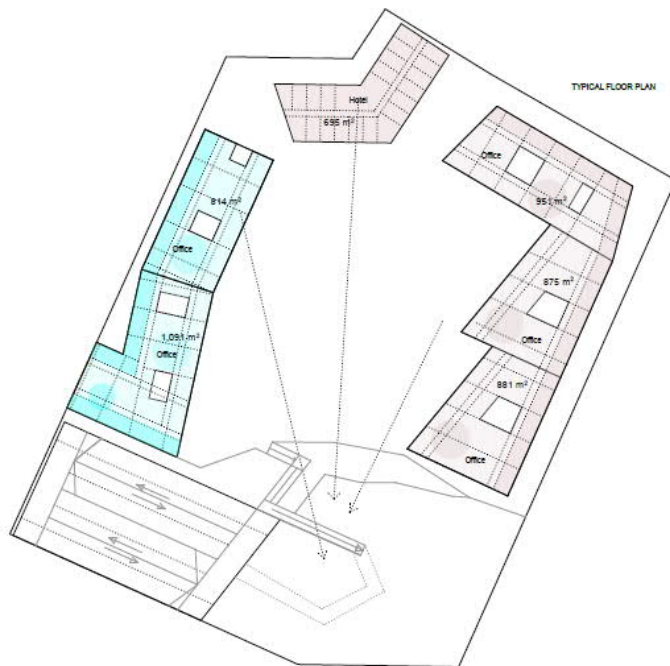


Korttelin sisäänkäyntiä korostetaan selväpiirteisellä detailloinnilla

Julkisivujen konsepti. Arkkitehdit Soini & Horto 5/2020.

Rakennusten julkisivuelementtejä tarkennettiin ja suunniteltiin. Oheisessa kuvassa näkyy kuinka korttelirakennusten elementit korostuvat kaupunkikuvassa. Maantasokerrokset korostuvat yksityiskohtaisesti. Julkisivuissa kiinnitettiin huomiota materiaaleihin sekä yksityiskohtien kuten ikkunoiden esiintymiseen. Ratkaisuissa on huomioitu yhteensopivuus kaupunkikuvan kanssa. Lisäksi ratkaisuissa on huomioitu arkkitehtuuri sekä maisemalliset arvot kaupunkikuvassa. Nämä on huomioitu kaavamääräyksissä.

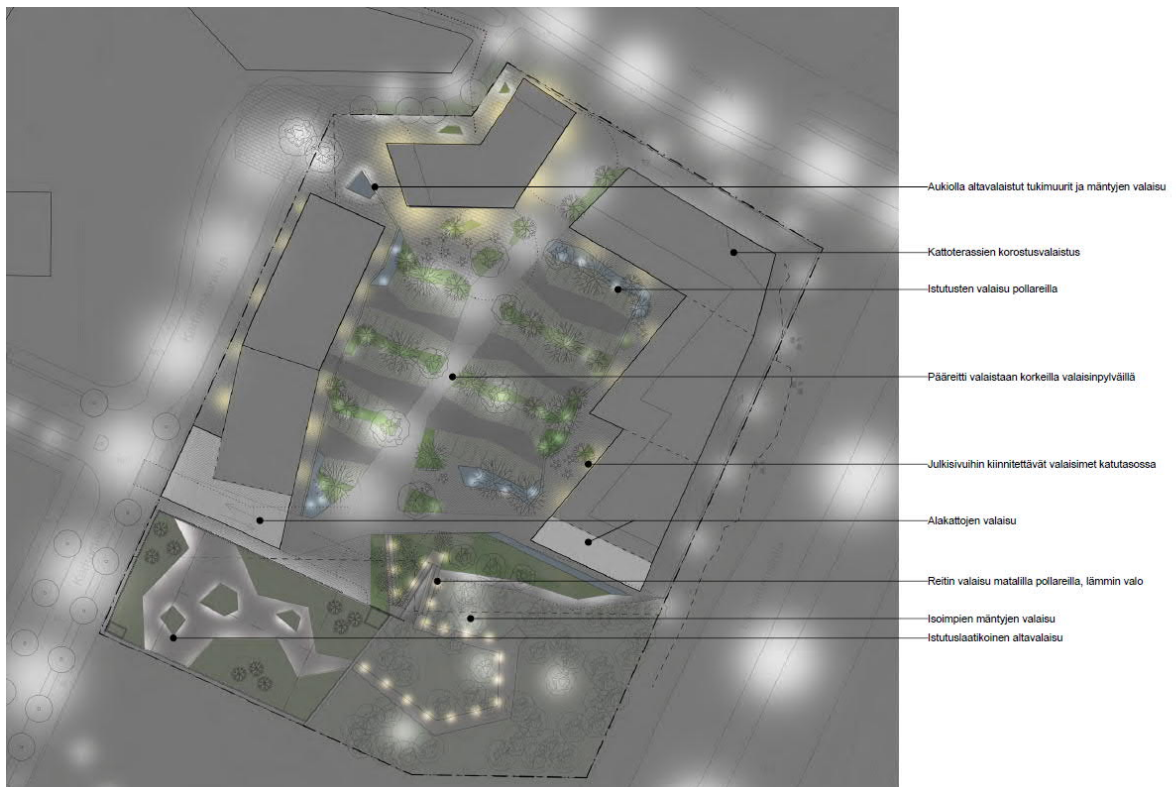
Rakennusten sijainti ja kulkuyhteydet on määritelty niin, että korttelin käyttäjille on mahdollista kulkea korttelin virkistysalueelle. Alhaalla olevassa kuvassa näkyy rakennusten sijainti ja kulku yhteiseen virkistysalueeseen kalliolle.



Yhteydet rakennuksista virkistysalueelle. Arkkitehdit Soini & Horto Oy 6/2020.

Valaistuskaavio

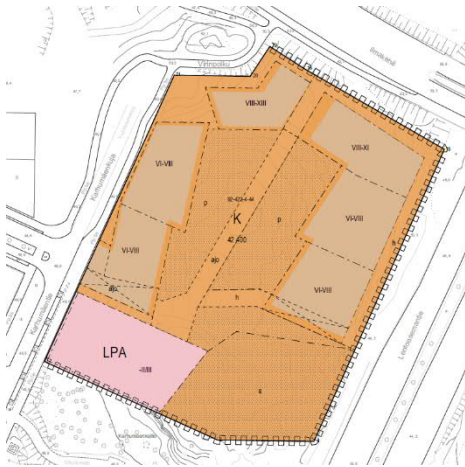
Suunnittelussa toteutettiin valaistuskaavio, joka ohjaa korttelin valaistusperiaatetta. Tässä valaistus on toteutettu noudattaen Veromiehen valaistussuunnitelman periaatteita. Valaistus on jaoteltu ottaen huomioon valon luonne sekä valaistuksen paikat. Valaistuskaaviolla tuodaan valo osaksi korttelin arkkitehtuuria. Valaistuskaaviossa on huomioitu Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelma (2018).



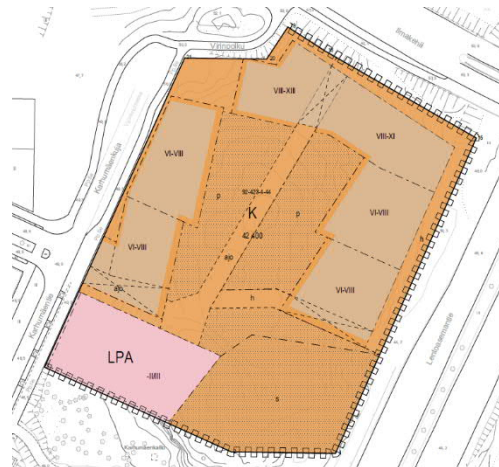
Korttelin valaistuskaavio. Arkkitehdit Soini & Horto Oy. 8/2020.

Vaihtoehtoiset ratkaisut

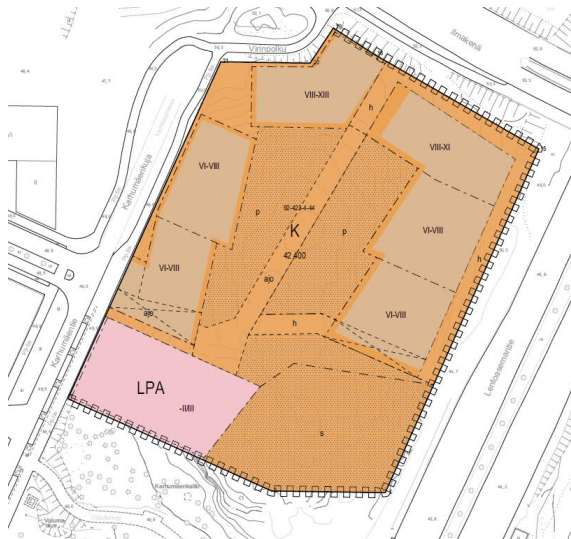
Maanomistajan toiveista lähdettiin jatkosuunnittelussa muokkaamaan suunnitelmaluonnosta niin, että se ottaisi huomioon kolme erilaista ratkaisua korttelin toimintoihin pohjautuen. Nämä esitetyt suunnitelmat eroavat toisistaan ainoastaan rakennusalojen sijainnin ja pinta-alan sekä tontin kulkuväylien suhteen. Alla olevat kuvat ovat konsultin Arkkitehdit Soini & Horto Oy:n teettämiä luonnoksia ratkaisusta. Näitä ratkaisuja huomioiden mahdollistetaan toimistorakennuksen sijoittaminen hotellin tilalle pinta-alamuutoksien avulla. Teettämät luonnokset on otettu huomioon lopullisessa kaavaratkaisussa yhteistyössä NCC Property Management Oy:n (maanomistaja) sekä Arkkitehdit Soini & Horto Oy:n (konsultti) ja kaupungin asiantuntijoiden kanssa.



Arkkitehdit Soini & Horto Oy 09/2020 (Luonnos 1)



Arkkitehdit Soini & Horto Oy 09/2020 (Luonnos 2)



Arkkitehdit Soini & Horto Oy 09/2020 (Luonnos 3)

Asemakaavan laadintaan liittyy selvityksiä. Näiden avulla on muokattu suunnitelmaa ja kehitetty kaavamääräyksiä:

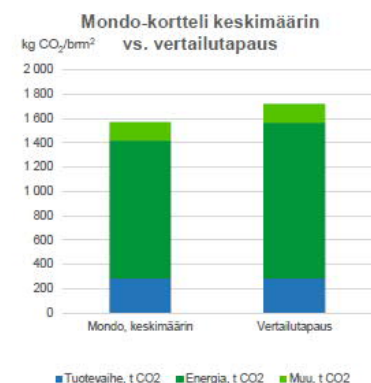
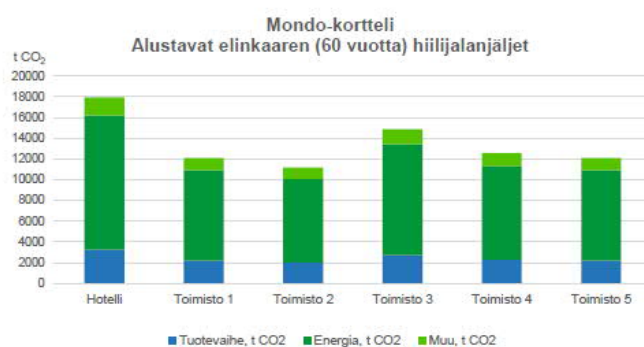
Hiilineutraaliusselvitys

Kaupungin ja maanomistajan NCC Development Oy:n sekä konsultin Optiplan Oy:n kanssa on yhteistyössä laadittu Aviapoliksen alueella ensimmäinen toteutettu hiilineutraaliusselvitys, joka noudattaa Aviapoliksen teemat -työtä (053100). Tässä selvityksessä otettiin lähtökohdaksi energiaratkaisut ja -tehokkuus, ekologisuus, kestävien materiaalien käyttö sekä kestävien kulkumuotojen potentiaalinen kasvattaminen sekä alustava rakennusten hiilijalanjälkiarvio. Lisäksi selvitykseen myös liittyi muun muassa rakennusten rakentamisesta aiheutuvan hiilijalanjäljen laskennallisen arvion tekeminen sekä erilaisia muita toimintatapoja, miten hiilineutraalisuutta saataisiin edistettyä kuten sähköautojen latauspisteiden sekä muiden kestävien kulkumuotojen potentiaalinen huomioimisella. Tämän selvityksen pohjalta saatuja tuloksia on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Tämän

selvityksen ja sen pohjalta laadittujen kaavamääräysten avulla on otettu huomioon muun muassa resurssiviisauden tiekartassa esitetyjä tavoitteita kuten esimerkiksi liikkumisen hiilineutraalius energian tuotannon huomioiminen sekä materiaalit. Alla on kuvia tehdyn hiilineutraalisuusselvityksen tuloksista.

Tunnistettut hiilijalanjälkeen vaikuttavat tekijät, joita on otettu huomioon kaavassa ovat:

- Energiaratkaisut, paikallisen energiantuotannon mahdollisuudet sekä energiatehokkuus
- Kestävien kulkumuotojen potentiaali ja sen hyödyntäminen
- Kestävien materiaalien hyödyntäminen
- Luonnon arvojen edistäminen



Rakentamisesta johtuvan hiilijalanjäljen arviointi. 5/2020. Optiplan Oy.

Korttelin alustavat energiantarpeet

Rakennus	Lämmitys, kWh/m ²	Jäähdytys, kWh/m ²	Lämmitys, MWh/v	Jäähdytys, MWh/v
Hotelli	82	19	790	180
Toimisto 1	98	25	639	164
Toimisto 2	98	25	590	151
Toimisto 3	98	25	786	201
Toimisto 4	98	25	663	170
Toimisto 5	98	25	639	164
YHTEENSÄ			4 107	1 030

Korttelin alustavat tehontarpeet

Rakennus	Lämmitys, W/m ²	Jäähdytys, W/m ²	Lämmitys, kW	Jäähdytys, kW
Hotelli	141	55	1360	530
Toimisto 1	108	83	702	540
Toimisto 2	108	83	648	498
Toimisto 3	108	83	864	664
Toimisto 4	108	83	729	560
Toimisto 5	108	83	702	540
YHTEENSÄ			5 005	3 331

Korttelin alustavat energiantarpeet. 5/2020. Optiplan Oy.

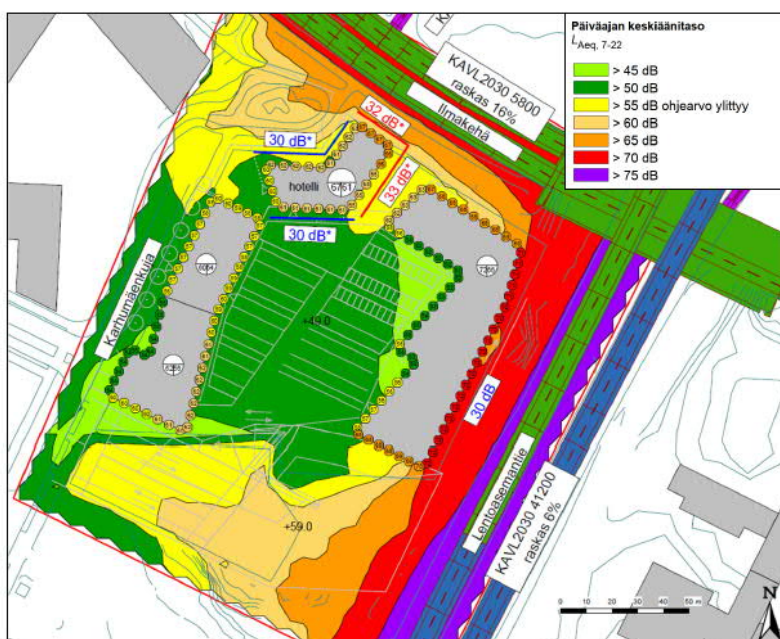


Korttelin geoenergiapotentialin arviointi. 5/2020. Optiplan Oy.

Meluselvitys

Maanomistaja teetti meluselvityksen Sitowise Oy:llä. Melumallia varten on käytetty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin vuoden 2017 melumallia. Muita huomioon otettuja melulähteitä oli lentokentän koekäyttöpaikan melu. Selvityksestä tulee esiin, että toimistokorttelin sisäpiha on hyvin suojattu melulta (45-50dB).

Melutorjuntaa koskevat asemakaavamääräykset on laadittu selvitystä huomioiden. Kuvassa on esitetty myös julkisivujen äänitasoero-suosituksia, joita on huomioitu asemakaavamääräyksiä laatiessa.



Mondon melutasot. Sitowise 9/2020.

Hulevesiselvitys

Korttelista on laadittu hulevesienhallintasuunnitelma, Sitowise Oy 10.11.2020. Katso tarkemmin kohta 4.4.2.

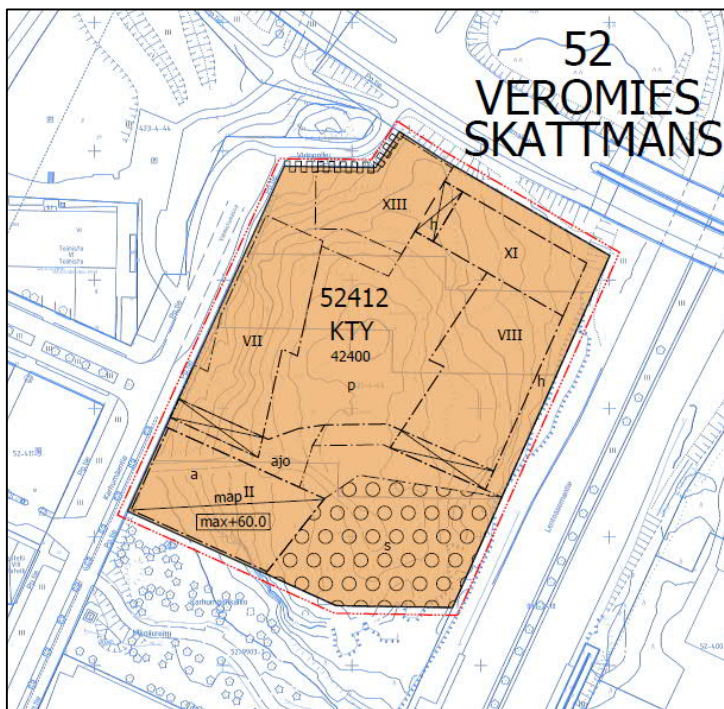
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Mondo (002371) on osa suurempaa keskustamaista aluetta, joka sijoittuu Aviapolis-asemien ympäristöön ja Tietotien varteen. Tätä aluetta kutsutaan toistaiseksi Aviapolis Core alueeksi, joka on peräisin Aviapolis Core -viitesuunnitelmasta (2019).

Mondon perimmäisenä ideana on kehittää viihtyisä sekä kaupunkikeskustan kaupunkikuvaan ja rakenteeseen kuin toimintojen ja estetiikan kannalta sopivaa aluetta. Tämän lisäksi Mondossa huomioitiin ilmaston kehittyminen hiilineutraalisuutta ja resurssiviisautta edistävillä kaavamääräyksillä. Asemakaavamuutoksen myötä alueesta muodostuu moderni, urbaani ja vihreä kaupunkikeskustamainen työpaikka-alue.

Asemakaavalla muutetaan voimassa olevan kaavan mukainen korttelialue toimistorakennusten korttelialueesta (KT) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Rakennusten sijainti ja muoto muuttuu muodostaen sisäpihan sekä aukiomaisen tilan ja säilyttäen osan Karhumäenkalliosta. Alueen kerrosluvut vaihtelevat rakennuksissa seitsemästä kolmeentoista kerrokseen pysäköintirakennusta lukuun ottamatta.



4.1.1 Mitoitus

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY, noin 2.14 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 42 400 k-m². Tehokkuusluku e noin 1,98.

- Pyöräpaikkoja: 1 pp/ 80 k-m² toimistoille, 1 pp/ 50 k-m² liiketiloille, muiden tilojen polkupyöräpaikat määritellään tapauskohtaisesti.

- Autopaikkoja: 1 ap/ 100 k-m² toimistoille, 1 ap/ 380 k-m² majoitustiloille, 1 ap/ 180 k-m² liiketiloille
- Sisäpihalle saa sijoittaa enintään 97 pysäköintipaikkaa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Ympäristön laatua koskevat asemakaavan tavoitteet toteutuvat hyvin. Rakennusten arkkitehtuurista ja kaupunkikuvasta on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja ja -värejä koskevia määräyksiä. Liiketilat ja aukiomainen kivetty alue luovat kohtaamisen paikan ja viihtyisän tilan sekä terveysvaikutuksia. Pysäköintilaitoksen katto myös luo tunnelmallisen viihtyisän vehreän oleskelutilan.

Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Myös hiilineutraalisuuteen edistäviä määräyksiä on annettu. Vihertehokkuuden tason määritetyllä saadaan aikaan esteettistä sekä viihtyisää vehreää ympäristöä.

Korttelin sisälle muodostuu turvallisia jalankulkualueita. Auto- ja huoltoliikenne on sijoitettu kulkemaan pääasiassa kaavamuuotosalueen reunoja pitkin. Pysäköinti on toteutettu osittain maatasopysäköintinä ja osittain vehreään pysäköintilaitokseen. Alueelle on myös kaavamääräyksillä varauduttu pyöräpysäköintiin. Korttelin sisäisesti on huolehdittu siitä, että jalankulkuyhteydet rakennuksista pysäköintialueille ovat mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä.

Kaavan mukaiset uudet rakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset ja uusiutuvan energian käyttöön ohjataan.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutoksessa on esitetty aluevaraukset toimitilarakennusten korttelialueille. Alueella kerrosluku on vaihteleva. Tämä myös tekee alueesta kaupunkimaisen. Rakennukset on sijoitettu strategisesti Karhumäentien, Ilmakehän ja Lentoasemantien varrelle luoden näkyvyyttä alueelle. Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m mpy, johtuen lentokentän läheisyydestä. Alueelle muodostuu kaupunkimainen sisäpiha, jossa yhdistyy vehreäksi suunniteltu maantasopysäköintialue, osa säilytetystä kalliosta, vehreä pysäköintilaitoksen katto sekä aukiomaisesti laatoitettu alue oleskelutiloina. Seuraavien otsikoiden alla kerrotaan tarkemmin käytötarkoituksittain kaavan sisältö.



Asemapiirros. Arkkitehdit Soini & Horto Oy 9/2020.



Näkymä Lentoasemantien suunnasta. Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2020.

4.3.1 Korttelialueet

KTY, Toimistotilarakennusten korttelialue

Asemakaavamuutoksella muodostetaan korttelista 52412 toimistotilarakennusten korttelialueeksi. Toimistotilarakennusten korttelialueelle saa sijoittaa toimistotiloja, koulutustiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja sekä majoitus- ja liiketiloja yhteensä 42 400k-m². Korttelin rakennusten korkeimmat kohdat sijoittuvat näköalapaikoille ja näkymien päätteeksi Ilmakehän, Karhumäentien ja Lentoasemantien varteen.

Toimistot sijoittuvat Karhumäentien, Ilmakehän ja Lentoasemantien varteen. Liiketilat sijoitetaan Karhumäentien varteen ja aukeavat myös Karhumäentielle. Rakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat seitsemännen ja kolmentoista kerroksen välillä. Rakennukset tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia ja kaupunkimaisia. Lisäksi rakennusten arkkitehtuurin, julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotusten sekä värityksen ja/tai materiaalien tulee kuitenkin olla vaihtelevia eri rakennuksissa. Rakennusten tulee myös muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Tällä tavoin muodostetaan korkealaatuinen kaupunkikuva sekä jalankulkureitistä mielenkiintoisempi.

Kortteliin muodostuu myös vihreä sisäpiha, johon saa sijoittaa maantasoista pysäköintiä. Lisäksi korttelissa on saatu säilymään osa louhitusta kalliosta, joka yhdistyy kaupunkikuvassa vihreään kattoiseen pysäköintilaitokseen. Nämä muodostavat yhdessä viihtyisän tilan. Korttelin luoteiskulmaan muodostetaan myös aukiomainen laatoitettu alue, joka ulottuu sisäpihalle saakka muodostaen viihtyisän ja kaupunkimaisen oleskelutilan. Korttelista on laadittu vihertehokkuussuunnitelma. Korttelin vihertehokkuusluvaksi muodostuu 0,8. Korttelissa hyödynnetään myös hiilineutraalisuutta edistäviä ratkaisuja.

Autopaikat sijoittuvat pääasiassa maantasopysäköintiin korttelin sisäpihalle sekä pysäköintilaitokseen, mutta niitä saa sijoittaa myös rakennusten alle. Liikenne kulkee pitkälti korttelin reunoja

pitkin. Pääliittymä alueelle on Karhumäentieltä alueen eteläosasta. Pohjoispään liittymä palvelisi hotellin asiakasliikennettä.



Näkymä Karhumäentieltä. Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2020.



Näkymä sisäpihalta. Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2020.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

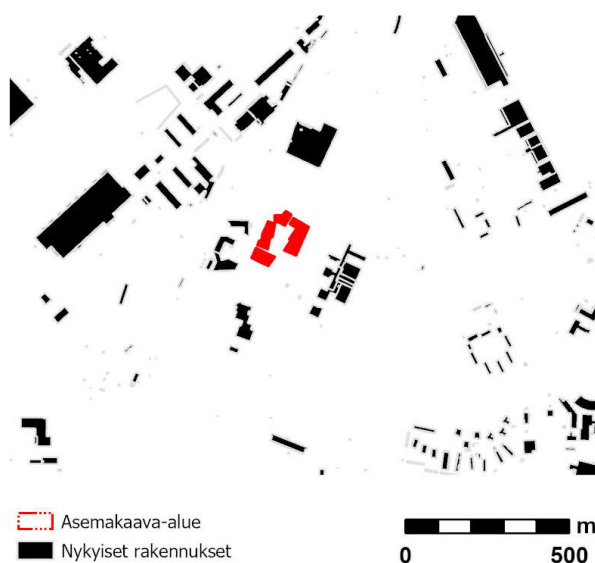
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien ja edelleen paranevien joukkoliikennedyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Veromiehen alue kokee muutoksen murretta. Kaavamuutoksella täydennetään juna-asemien ympärille muodostuvaa keskustamaista aluetta työpaikkatoimintoja mahdollistavalla korttelilla. Tällä asemakaavamuutoksella edistetään Aviapoliksen asemaa yhtenä seudun voimakkaimmin kasvavana työpaikka-alueena sekä monipuolisen työpaikkarakentamiselle kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Aviapolis kaavarungon (2015) mukaisesti. Asemakaavamuutoksella tuetaan alueen houkuttelevuutta työpaikkasijoittumisen avulla mahdollisille tulevaisuuden asukkaille, jotka haluavat sijoittua työpaikkojen läheisyyteen tai haluavat työpaikan sijoittuvan hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen.

Yhdyskuntarakenne



Alue rajautuu pohjoisessa Ilmakehään ja Virinpolkuun, lännessä Karhumäentiehen ja Karhumäenkujaan, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Karhumäenkallioon. Alueen korttelirakenne muuttuu voimassa olevasta kaavasta, jossa rakennukset muodostavat kaksi suurempaa rakennusmassaa keskelle korttelia, kaupunkimaisemmaksi, jossa korttelien rakennukset sijaitsevat korttelin rajojen läheisyydessä muodostaen sisäpihan ja siten kaupunkimaisen kokonaisuuden. Ratkaisu luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteen yhteyksien tuntumaan ja on mahdollisimman hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Voimassa olevan asemakaavan suhteen alueesta muodostuu vehreämpi ja eläväisempi kortteli. Korkeilla rakennuksilla luodaan alueelle näkyvyyttä ja korostetaan Aviapolis Core -viitesuunnitelman mukaista kaupunkikeskustamaista kaupunkitilan paikkaa kaukomaisemassa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen luoden urbaanisen vaikutelman alueelle edukseen. Arkkitehtuurilla luodaan monipuolista, mutta kuitenkin yhtenäistä kaupunkikeskustamaista kokonaisuutta. Vihertehokkuuden avulla saadaan alueesta aikaiseksi vehreämpi kokonaisuus.



Näkymä Karhumäentieltä. Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2020.



Näkymä korttelin sisäänkäynnistä. Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2020.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle tulee kaavan mahdollistavien toimisto-, koulutus-, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto- sekä majoitus- ja liiketilojen myötä. Työpaikkojen määrään ei juuri

tule muutosta voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan myös pitää VAT:n mukaisena. Aviapoliksessa asukaslukumäärän kasvu kuitenkin edesauttaa koko Aviapoliksen palveluiden säilymistä ja monipuolistumista.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan ratkaisuilla ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia. Asemakaavamuutosalueen taloudellisia vaikutuksia helpottaa alueen sijainti. Alue sijaitsee jo entisestään hyvien liikenneyhteyksien kuten Kehäradan asemien, bussiliikenneyhteyksien ja merkittävien seudullisten ja valtakunnallisten kulkuväylien sekä tulevaisuudessa ratikkareitin läheisyydessä. Kaupunkikeskustaimainen korkeatasoinen sekä viihtyisä ja vihreä ympäristö parantavat kuin kaavamuutosalueen että Aviapoliksen mainetta ja vetovoimaisuutta sekä täten myös koko Vantaan ja laajemmin seudun kilpailukyvykkyyttä. Maanomistaja osallistuu kunnallistekniikan rakentamisen sopimuksin.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle sijoittuu muun muassa toimisto- ja liiketiloja, jotka yhdessä vihreän ympäristön sekä kaupunkikeskustamaisen kaupunkikuvan kanssa mahdollistavat viihtyisän ja eloisan korttelitilan. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke työntekijöineen ja asiakkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Lokinpuiston, Karhumäenkalion tai Pyttisbergetin käyttöä. Hyvät liikenneyhteydet kuten Kehärata sekä tuleva Vantaan ratikka auttavat työntekijöitä sekä muita korttelissa asioivia muiden arjen toimintojen pariin kuin pääkaupunkiseudulla ja että lentoaseman läheisyyden takia myös kauemmaskin. Asemakaavamuutosalueella on myös säilytetty osa louhitusta kalliosta, johon korttelissa toimivat pääsevät jalankulkuyhteyksin ja, jonka kautta päästään myös pysäköintilaitoksen vihreälle oleskelutilalle virkistymään. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Kehäradan aseman, tulevan Vantaan ratikan pysäkin ja joukkoliikennetermiinän lähiympäristössä. Asemakaavamuutos lisää alueella joukkoliikenteen käyttöä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Suunnitelman mukainen toteutus mahdollistaa myös pyöräilyn pääpyöräreitin alueen halki lentoasemalle sekä lisää pyöräilyn houkuttelevuutta myös laadukkailla pyöräpaikoilla. Suunnitelma edesauttaa myös kestävästä autoilusta sähköauton latauspiisteillä.

Vesihuolto

Asemakaavamuutosalueen yleinen vesihuolto on jo rakennettu valmiiksi ja tämän takia lisärakentamista edellytetä. Asemakaavamuutos ei edellytä johtosiirtoja eikä johtokujan merkitsemistä.

Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevesiä on viivytettävä korttelialueella tonttijaosta riippumatta. Myös pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Lisäksi sisäpihan maantasoisien pysäköintialueen pinnan tulee osittain olla vettä läpäisevää materiaalia.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Sitowise Oy on laatinut asemakaavamuutoksen ratkaisun tueksi meluselvityksen (22.9.2020), jossa esitetyt ääneneristävyysvaatimukset on otettu huomioon asemakaavan määräyksiä laatiessa yhdessä kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Asemakaavamuutoksen äänieristysvaatimuksia määriteltäessä on otettu huomioon katuliikenteen, lentoliikenteen ja lentokoneiden huoltokoekäyttöpaikan aiheuttamat melut. Melutilannetta myös huomioiden asemakaavamuutosalueen kaupunkirakenne perustuu osittain umpikorttelimaiseen korttelirakenteeseen. Näin varmistetaan hiljainen sisäpiha.

Rakennusten ulkokuorten ääneneristävyysvaatimus ΔL vaihtelee 28 dB – 40 dB välillä riippuen rakennusten käyttötarkoituksista sekä sijainnista korttelialueella. Toimisto- ja liiketilojen ulkovaippa ääneneristävyys ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB. Majoitustilan luoteiseen avautuvien julkisivujen ulkovaippa ääneneristävyys ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 40 dB. Lisäksi majoitustilan muiden julkisivujen ulkovaipan ääneneristävyys ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Puolestaan koulutustilojen ulkovaipan ääneneristävyys ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotantotilojen ulkovaippa ääneneristävyys ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB. Esitetyistä majoitustilan ääneneristävyysvaatimuksista voidaan poiketa vain, jos esitetään siitä tarkastelut rakennuslupavaiheessa.

Ilmanlaatu

Tieliikenteen, lähinnä Lentoasemantien, Ilmakehän ja Karhumäentien aiheuttamat pienhiukkaset tai typpidioksidi eivät aiheuta ongelmia asemakaavamuutosalueen toiminnoille.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen kohdalla rakentaminen sijoittuu jo louhitulle kallioalueelle. Tästä huolimatta osa kallioista on saatu säilymään ja siinä olevia puita säästetään. Asemakaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Karhumäenkallio ja yleiskaavaluonnoksen 2020 mukainen virkistysalueyhteys. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi kaavassa määrätään korttelialueen vihertehokkuus, jonka toivotaan tuottavan monipuolista ympäristöä.

Vesitalous

Kaavamuutoksen myötä kaavamuutosalueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat. Kaava-alueen hulevesien muodostumista korttelialueilla pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Hulevesiä tulee viivyttää tontinjaosta riippumatta. Sitowise Oy on laatinut hulevesiselvityksen asemakaavamuutosalueelle.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle

sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Rakennusluvan yhteydessä tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö esimerkiksi lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

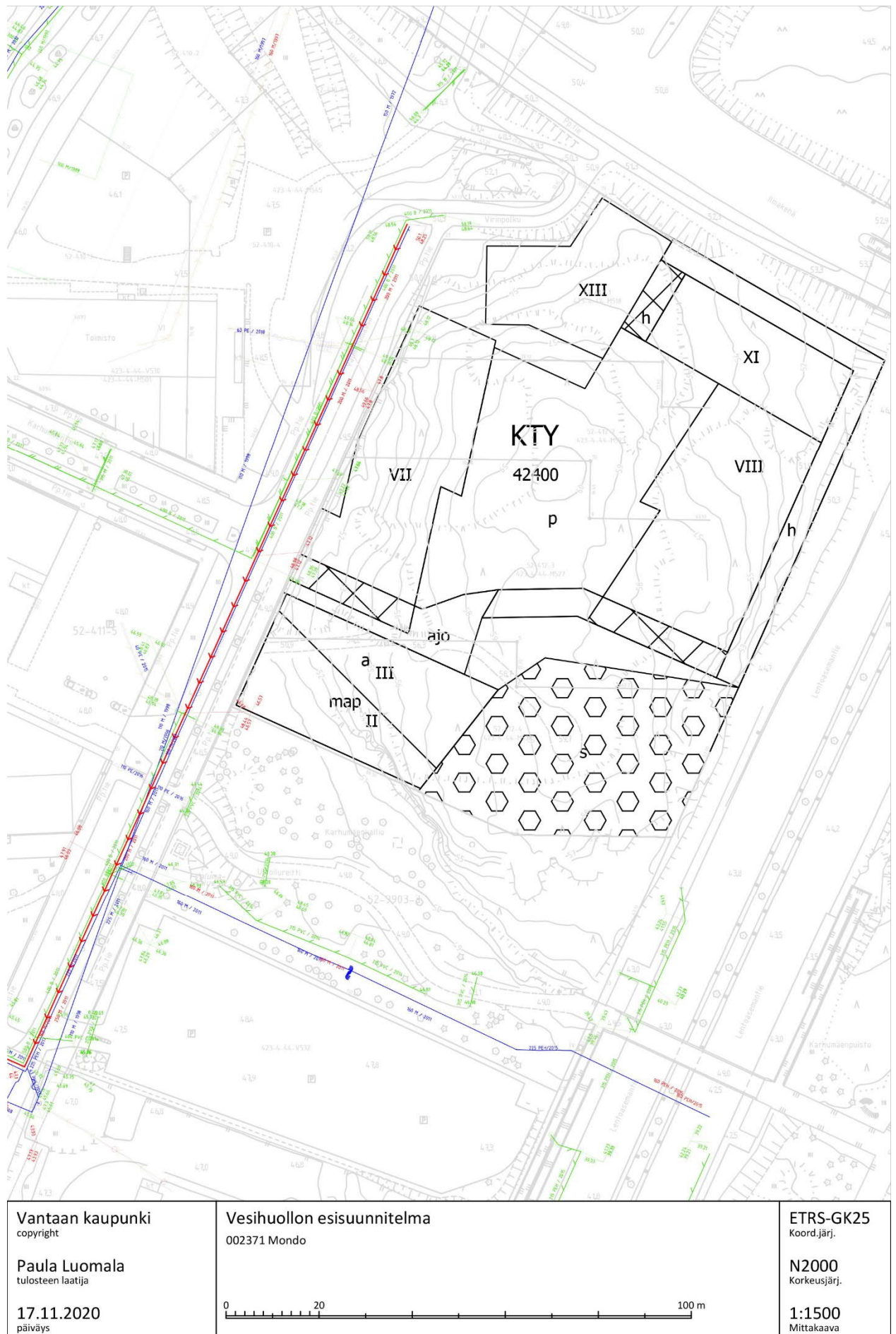
Asemakaavamuutostyön ohella Optiplan Oy on laatinut asemakaavamuutosalueelle hiilineutraaliusselvityksen, jossa on käsitelty mahdollisia ilmastomuutokseen vaikuttavia tekijöitä kuten päästöjä sekä niihin liittyen ratkaisuja. Näitä tuloksia on otettu huomioon ja niistä on yhteistyössä NCC Property Development Oy:n ja Optiplan Oy:n sekä kaupungin asiantuntijoiden kanssa laadittu määräyksiä. Ratkaisuissa on huomioitu muun muassa kestävä liikumisen potentiaalin kasvattaminen sekä energiaratkaisut, vehreys ja materiaalit. Työn ohella on myös suoritettu massatasapaino niin, että osa louhitusta kalliosta on hyödynnetty Aviapoliksen alueella säästäten päästöjä, jotka olisivat aiheutuneet pitkissä kuljetuksissa. Asemakaava-alueella vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuus 0,8. Vihertehokkuuden - viherpintojen ja puiden - avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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



6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan Energia:	Antti Hartikainen	
Arkkitehdit Soini & Horto Oy:	Arno Stenbäck	
	Maija Gulin	
Sitowise Oy:	Olli Kontkanen	
	Tiina Tuomola	
	Lauri Harilainen	
	Juha Järvinen	
	Giovanni Chaurand	
Vantaan kaupunki:		
Vantaan kaupunkirakenne:	Johanna Rajala	alue-arkkitehti
	Agon Shala	Kaavoitusinsinööri
	Merja Häsänen	Asemakaava-arkkitehti
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Mikko Vanhanen	projekti-insinööri
	Ilkka Laine	asemakaavapäällikkö
	Paula Luomala	suunnitteluinsinööri
	Marja Vuorinen	ympäristösuunnittelija
	Jari Viinanen	ympäristökeskuksen päällikkö
	Sirpa Mäkilä	maisema-arkkitehti
	Hanna Tiira	vastaava lupa-arkkitehti
	Virpi Mamia	yleiskaava-arkkitehti
	Tarja Laine	kaupunkirakenne ja ympäristön päällikkö
	Arja Lukin	projektinjohtaja
	Jarmo Pajunen	liikenteen alueinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 16. päivänä helmikuuta 2021

Agon Shala
Kaavoitusinsinööri

Johanna Rajala
Aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	10.12.2020
Kaavan nimi	002371 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispäykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002371		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1425	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4360	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,1425

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	2,1425	100,0	42400	1,98	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1425	100,0	42400	1,98	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4360	20,4	0	-1,2681	0

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	2,1425	100,0	42400	1,98	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1425	100,0	42400	1,98	0,0000	0
KT	0,0000		0		-2,1425	-42400
KTY	2,1425	100,0	42400	1,98	2,1425	42400
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4360	20,4	0	-1,2681	0
map	0,4360	100,0	0	-1,2681	0

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002371

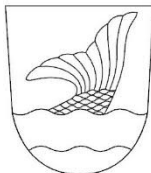
Päiväys
Datum

16.2.2021

Vantaan kaupunki

MONDO

Kaupunginosa 52, Veromies



Vanda stad

MONDO

Stadsdel 52, Skattmans

Asemakaavan muutos

Kortteli 52412.

1:2000

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 52412.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Yleistä

Alueelle saa sijoittaa toimistotiloja, koulutustiloja, ympäristöhaiirioita aiheuttamattomia tuotantotiloja sekä majoitus- ja liiketiloja.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan ja kaupunkikuvultaan korkealuokkaisia ja kaupunkimaisia. Korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Korttelista tulee esittää valaistussuunnitelma rakennusluvavaiheen yhteydessä.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa + 100 m mpy.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat sekä laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Rakennuksen katolle saa rakentaa ilmastointikonehuoneen kerrosluvun estämättä osaksi julkisivua.

Tekniset tilat ja pysäköinnin tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelin kokonaiskerrosalasta tulee rakentaa rakennusten kiviälassa vähintään 400 k-m² liiketilaa.

Liiketilat tulee sijoittaa Karhumäentien varrelle maantassokerokseen. Vähintään yksi liiketila tulee varustaa kahvila- / ravintolatoiminnan mahdollistavaksi.

Katualueen tai aukiomaisen kivetyn alueen puolella sijaitseviin liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta/aukiomaiselta kivetetyltä alueelta.

Karhumäentien puolella sijaitsevien liiketilojen tulee avautua Karhumäentielle.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen ja/tai pysäköintitaloon.

Huoltoliikenne tulee järjestää turvallisesti, siten että se ei merkittävästi häiritse sisäpihan toimintoja.

Pitkien katunäkymien päätteet Karhumäentien risteyksessä ja Ilmakehän varrella tulee toteuttaa kaupunkikuvallisina kiinnekohtina.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Allmänt

I området är det tillåtet att placera kontorslokaler, utbildningslokaler, produktionslokaler som inte stör miljön samt inkvarterings- och affärslokaler.

Byggnaderna ska hålla hög standard och vara urbana till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden. Kvarterets byggnader ska bilda en enhetlig helhet.

En belysningsplan för kvarteret ska presenteras i anslutning till bygglovsskedet.

Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån + 100 m öh.

Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen samt anordningar ska anpassas till byggnadens arkitektur.

På byggnadens tak får ett ventilationsmaskinrum byggas som en del av fasaden, utan att väningstalet utgör ett hinder.

Tekniska utrymmen och utrymmen för parkering får byggas utöver byggrätten.

I kvartersområdet ska minst 400 m²-vy byggas som affärsutrymmen.

Affärslokalerna ska placeras längs Karhumäentien i markplansväningen. Minst en affärslokal ska utrustas så att den möjliggör café-/restaurangverksamhet.

Affärslokalerna mot gatuområdet eller det torgliknande stenlagda området ska ha en direkt förbindelse från gatan/det torgliknande stenlagda området.

Affärslokalerna på Karhumäentien ska öppnas upp mot Karhumäentien.

Soprum ska placeras i byggnaden och/eller i parkeringshuset.

Servicetrafiken ska organiseras på ett säkert sätt så att den inte stör innegårdens funktioner i nämnvärd utsträckning.

Sluten på långa gatuvyer i Karhumäentien korsning och vid Luftleden ska förverkligas så att det bildas stadsbildsmässiga fixpunkter på platserna.

Rakentamisessa ja suunnittelussa on otettava huomioon lähiympäristössä sijaitseva Kehärata sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset rajoitukset.

Rakentaminen ja esirakentaminen eivät saa vaarantaa ja muuttaa Karhumäen kalliopuiston kasvillisuutta tai maaperää.

Korttelin ajoliittymän kohtaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Kortteliliittymä ei saa vaarantaa liikenneturvallisuutta, heikentää näkymiä Karhumäentieltä korttelin sisäpihalle tai liittymän toimivuutta.

Alueelle tulevat muuntamot tulee pyrkiä sijoittamaan rakennusten yhteyteen tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös väriyksensä osalta.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä, istuttaa tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Korttelin luoteiskulmaan Karhumäentien pohjoispäähän tulee sijoittaa tontille vähintään 500 m² kokoinen aukiomainen kivetty alue, jonka tulee ulottua sisäpihalle saakka. Aukiomaisesti kivettyä aluetta rajaa-vien rakennusten välistä on avauduttava näkymä kadulta korttelin sisäpihalle. Talojen väliin tulee jäädä vähintään 6 m vapaata tilaa.

Mahdolliset saatto- ja huoltoliikenteen reitit aukiomaiselle kivetetylle alueelle on suunniteltava siten, että maantason liiketilat voivat luontevasti avautua aukiomaiselle kivetetylle alueelle.

Julkisivut

Rakennusten arkkitehtuurin, julkisivujen yksityiskoh-tien, ikkunajaotusten sekä väriyksen ja/tai materiaa-lien tulee olla vaihtelevia eri rakennuksissa.

Rakennusten maantasokerrosten tulee antaa avonai-nen ja toiminnallinen vaikutelma.

Rakennusten kattokerroksen tulee muodostaa mielen-kiintoinen siluetti kaupunkimaisemassa.

Rakennusten maantasokerrosten julkisivun tulee olla pääosin lasia jalankulkijoiden suuntaan lukuun otta-matta pysäköintialoa.

Katolle sijoitettavien laitteiden tulee olla pinnaltaan erittäin vähän heijastavia.

Pysäköintitalon etelä-, pohjois- ja länsiseinät tulee tehdä pääosin viherseininä. Kasvien elinmahdolli-suudet tulee varmistaa.

Piha ja hulevedet

Pääsisäänkäynneiltä tulee olla suora ja turvallinen yh-teys kevyeen liikenteen reiteille Karhumäentien suun-taan. Rakennuksista tulee järjestää sujuvat, turvalliset ja miellyttävät jalankulkuyhteydet kalliialueelle ja pysä-köinti- ja pysäköintipaikoille.

Korttelin vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,8. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä pihasuunnitel-ma ja vihertehokkuuslaskelma.

Kalliolla olevia puita tulee säilyttää ja ne on suojeltava rakentamisen aikana.

Louhittu kallioseinä tulee maisemoida korostaen kalliota ja sen luontevaa kasvillisuutta.

Tontteja ei saa aidata lukuun ottamatta Lentoaseman-tietä sekä Ilmakehää vasten olevaa rajaa.

Piha-alueiden ajoreitit tulee erottaa jalankulkualueista materiaaleilla, istutuksilla ja rakenteilla. Piha-alueiden pinnoituksessa tulee käyttää vaihtelevasti kiveystä ja muita korkeatasoisia materiaaleja. Pintamateriaalien ja istutusalueiden välisten rajojen tulee olla vaihtelevia. Pitkien suorien linjojen muodostumista tulee välttää.

Vid byggandet och planeringen ska den närliggande Ring-banan tas i beaktande, samt eventuella begränsningar som banan ställer för brytningsarbeten.

Byggnade och grundberedning får inte äventyra och förändra växtligheten eller jordmånen i parken Karhumäki-berget.

Platsen för kvarterets körförbindelse ska framhåvas med arki-tektoniska medel. Kvartersanslutningen får inte äventyra trafik-säkerheten, försämra utsikten från Karhumäki-vägen mot kvar-terets innergård eller anslutningens funktion.

De transformatorstationer som kommer till området ska man sträva efter att placera i anslutning till byggnaderna eller inte-greras som en del i den miljö som byggs, också för färgernas del.

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

Ett minst 500 m² stort torgliknande stenlagt område ska place-ras på tomtens i kvarterets nordvästra hörn i norra ändan av Karhumäki-vägen, vilket ska sträcka sig ända fram till inner-gården. Mellan de byggnader som avgränsar området som stenlagts på ett torgliknande sätt ska en vy öppnas från gatan till kvarterets innergård. Mellan husen ska minst 6 m fritt ut-rymme lämnas..

Eventuella vägar för avlämnings- och hämtningstrafik och servicetrafik till det torgliknande stenlagda området ska plane-ras så att affärslokaler på markplanet på ett naturligt sätt kan öppnas upp mot det torgliknande stenlagda området.

Fasader

Byggnadernas arkitektur, fasadernas detaljer, fönstergruppe-ringar samt färgsättning och/eller material ska variera i olika byggnader.

Byggnadernas markplansvåningar ska ge ett öppet och funk-tionellt intryck.

Byggnadernas takvåning ska bilda en intresseväckande silhuett i stadslandskapet.

Fasaden i byggnadernas markplansvåningar ska huvudsak-ligen bestå av glas i gångtrafikens riktning, med undantag av parkeringshuset.

Anordningar som placeras på taket ska till ytan vara minimalt reflekterande.

Parkeringshusets väggar mot söder, norr och väster ska huvudsakligen byggas som grönväggar. Växternas livs-betingelser ska tryggas.

Gårdar och dagvatten

Från huvudentréerna ska det finnas en direkt och trygg för-bindelse till gång- och cykellederna i Karhumäki-vägens rikt-ning. Från byggnaderna ska smidiga, trygga och trivsamma gångförbindelser ordnas till bergsområdet och parkeringsplat-serna.

Målsättningsstalet för kvarterets gröneffektivitet ska vara 0,8. I bygglovsskedet ska en plan över gården och en gröneffek-tivitetskalkyl presenteras.

Träden på berget ska bevaras och de ska skyddas under byggandet.

Den brutna bergväggen ska anpassas till landskapet så att berget och dess naturliga växtlighet framhävs.

Tomterna får inte inhägnas med undantag av gränsen till Flygstationsvägen och Luftleden.

Gårdsområdenas körvägar ska separeras från områdena för gångtrafik genom material, planteringar och konstruktioner. Vid gårdsområdenas ytbeläggning ska stenläggning och andra material av hög kvalitet användas på ett varierande sätt. Ytmaterialens och planteringsområdenas gränser ska vara varierande. Man ska undvika att det bildas långa raka linjer.

Pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvuolosuhteilla ja lajivalinnoilla.

Hulevesien johtamisen ja viivyttämisen rakenteilla tulee luoda laadukas kaupunkimainen vesielementti pihalle.

Pysäköintilaitoksen katto tulee toteuttaa pääosin viherkaton ja miellyttävänä oleskelutilana. Kalliolta tulee mahdollistaa kulku pysäköintilaitoksen katolle.

Piha-alueelle ja pysäköintilaitoksen katolle toteutettavien kaiteiden tulee olla eleettömiä ja yksinkertaisia.

Sisäpihan maantasaisen pysäköintialueen pinnan tulee osittain olla vettä läpäisevää materiaalia.

Ympäristörakentamisessa tulee käyttää myös alueelta louhittuja kalliolohkareita tai suuria kiviä.

Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevesiä on viivytettävä korttelialueella tonttijaosta riippumatta. Pihon ja ulko-oleskelutilojen viherkentämien on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:

Toimistot 1 pp / 80 k-m²

Liiketilat 1 pp / 50 k-m²

Muiden tilojen polkupyöräpaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Pyöräpaikat tulee sijoittaa joko valvottuun, sateelta suojattuun ja/tai lukittuun tilaan. Piha-alueelle mahdollisesti rakennettavien polkupyöräiden säilytystilojen tulee noudattaa korttelialueen ympäristörakentamisen muotoilua.

Autopaikkoja tulee varata vähintään:

Toimistot 1 ap / 100 k-m²

Liiketilat 1 ap / 180 k-m²

Majoitustilat 1 ap / 380 k-m²

Sisäpihalle saa sijoittaa enintään 97 pysäköintipaikkaa.

Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alle.

Pysäköintitalo tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle Karhumäentietä.

Melusuojaus

Toimisto- ja liiketilojen ulkovaippa ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Majoitustilan sijoituksessa korttelin luoteiskulmaan luoteiseen avautuvien julkisivujen ulkovaippa ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 40 dB. Majoitustilan muiden julkisivujen ulkovaipan ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Esitetystä majoitustilan ääneneristävyyksivaatimuksista voidaan poiketa vain, jos esitetään siitä tarkastelut rakennuslupavaiheessa.

Koulutustilojen ulkovaipan ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotantotilojen ulkovaippa ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Hiilineutraalisuus

Pysäköintilaitoksessa tulee varata vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Pysäköintilaitoksessa tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 30 prosenttiin pysäköintipaikoista.

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

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter.

Med konstruktionerna för avledning och fördröjning av dagvatten ska ett höglklassigt urbant vattenelement skapas på gården.

Parkeringsanläggningens tak ska byggas huvudsakligen som ett gröntak och som en trivsamt vistelseplats. Från berget ska det vara möjligt att ta sig till parkeringsanläggningens tak.

De räcken som byggs på gårdsområdet och parkeringsanläggningens tak ska vara okonstlade och enkla.

Innergårdens parkeringsområde på marknivå ska ha en yta som delvis släpper igenom vatten.

I miljöbyggnad ska också klippblock som brutits i området eller stora stenar användas.

För bygglov ska en dagvattenplan utarbetas. Dagvattnet ska fördröjas i kvartersområdet oberoende av tomtindelningen. Gårdarnas och utevistelseplatsernas grönytt ska tekniskt och funktionellt anknytas till dagvattenhanteringen.

Parkering

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Kontor 1 cp / 80 m²-vy.

Affärslokaler 1 cp / 50 m²-vy.

Cykelplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i anslutning till bygglov.

Cykelplatserna ska placeras antingen i ett övervakat regnskyddat och/eller låst utrymme. De utrymmen för cykelförvaring som eventuellt byggs på gårdsområdet ska efterfölja miljöbyggnadens formspråk i kvartersområdet.

Bilplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Kontor 1 bp / 100 m²-vy

Affärslokaler 1 bp / 180 m²-vy

Inkvarteringslokaler 1 bp / 380 m²-vy

På innergården får högst 97 parkeringsplatser placeras.

Bilplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i anslutning till bygglov.

Bilplatser får också placeras under byggnaderna.

Parkeringshuset ska placeras så nära Karhumäkitvägen som möjligt.

Bullerskydd

Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i kontors- och affärslokalernas ytterhölje ska vara minst 28 dB.

Då inkvarteringsutrymmet placeras i kvarterets nordvästra hörn ska ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller vara minst 40 dB i de fasaders ytterhölje som öppnas upp mot nordväst. Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL ska vara minst 35 dB i ytterhöljet i inkvarteringsutrymmets övriga fasader. Undantag från de föreslagna ljudisoleringskraven för inkvarteringsutrymmet får göras endast om utredningar om det presenteras i bygglovsskedet.

Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL ska vara minst 35 dB i utbildningslokalernas ytterhölje.

Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i ytterhöljet hos produktionslokaler som inte stör miljön ska vara minst 28 dB.

Klimatneutralitet

I parkeringsanläggningen ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningsstolpar för elbilar. I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddstolpar för minst 30 procent av parkeringsplatserna.

Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on sovellettava energiatehokkaita ja hiilijalanjäljeltään vähäisiä ratkaisuja. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

Rakentamisessa tulee käyttää hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja kuten kierrätettyjä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

Toimistorakennuksissa tulee toteuttaa vähintään B-energiatohokkuusluokan keskiarvoa parempi energiatehokkuus. Energiatohokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

Osa rakennusten käyttöenergiasta on toteutettava paikallisesti korttelialueella uusiutuvan energian keinoin. Jokaiselle tontille on rakennettava energiakaivoja ja/tai vähintään kolmannes rakennusten kattopinta-alasta on hyödynnettävä paikalliseen, uusiutuvan energian tuotantoon. Kattopinta-alasta voidaan tässä yhteydessä vähentää teknisten tilojen ja rakenteiden osuus. Tämä määräys ei koske pysäköintilaitosta.

Katolle sijoitettavat energian tuotantoon tarkoitetut tekniset laitteet ja varusteet on suunniteltava osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Vid planeringen och byggandet av byggnaderna ska sådana lösningar tillämpas som är energieffektiva och har ett litet koldioxidavtryck. Om detta ska en motivering läggas fram i anslutning till bygglovet.

I byggandet ska man använda material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, som återvunnet material. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i anslutning till bygglovet.

Kontorsbyggnaderna ska förse med en energieffektivitet som är bättre än genomsnittet för minst energiprestandaklass B. Energiförbrukningsvärdet fastställs i samband med bygglovet.

En del av byggnadernas driftenergi ska produceras lokalt i kvartersområdet genom lösningar som bygger på förnybar energi. På varje tomt ska energibrunnar byggas och/eller minst en tredjedel av byggnadernas takyta utnyttjas för lokal produktion av förnybar energi. I samband med detta kan andelen tekniska utrymmen och konstruktioner dras av från takytan. Denna bestämmelse gäller inte parkeringsanläggningen.

De tekniska anordningar och utrustning för energiproduktion som placeras på taket ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

----- Osa-alueen raja.

--- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

—*—*— Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

52 Kaupunginosan numero.

VERO Kaupunginosan nimi.

52412 Korttelin numero.

42400 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

max+ 60.0 Pysäköintilaitoksen ylimmän tason ylin sallittu korkeusasema.

□ Rakennusala.

□ Ohjeellinen rakennusala.

□ a Auton säilytyspaikan rakennusala

map IV Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.

□ Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

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.

Högsta tillåtna höjd för parkeringsanläggningens översta plan.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

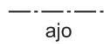
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

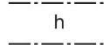
Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.



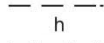
Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.



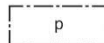
Ajoyhteys.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa



Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

TONTTIJAKO

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

Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.

Körförbindelse.

För områdets interna servicetrafik reserverad del av område

Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.

Parkeringsplats.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätning och geoteknik
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 {Hyväksymispäivä}

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Tuloskortti

Päivämäärä 17.12.2020

Osoite

Karhumäentie, Veromies

Kaavan numero

2371 Mondo

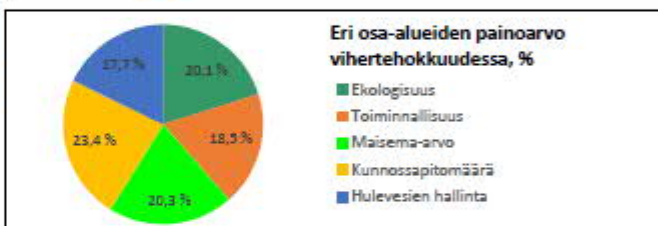
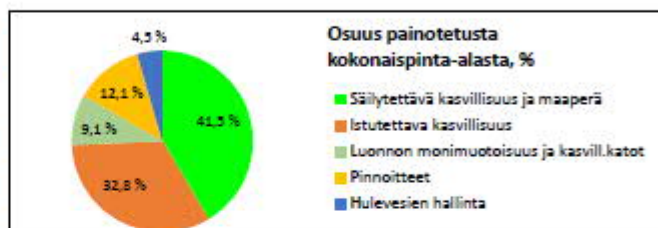
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Viher- tehokkuus	1,0
Tavoitetaso	0,8

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	7
Istutettava kasvillisuus	5	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	2	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	11	36

Hulevesimäärä m³	
98,8	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m ³	
98,8	
Jää viivytettävä m ³	Esitettujen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	100,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
30 %	



Kaavavaiheen pihasuunnitelma





9 §

Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asemakaavan muutos 002371 / AK

VD/419/10.00.01.05/2021

AK/HW/JK/MV

Asemakaavamuutos 002371 on käynnistynyt NCC Property Development Oy:n hakemuksesta Veromiehen kaupunginosassa. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyinen toimistorakennusten korttelialue toimitilarakennusten korttelialueeksi. Korttelialueen rakennusoikeus ei muutu asemakaavamuutoksessa. Sopimuksen osapuolina ovat Vantaan kaupunki, Kiinteistö Oy Mondo Africa, Kiinteistö Oy Mondo America, Kiinteistö Oy Mondo Asia, Kiinteistö Oy Mondo Europa sekä NCC Property Development Oy. Maanomistajat maksavat Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 6 416 euroa.

Asemakaavan muutoksella nro 002371 mahdollistetaan Veromiehen (52.) kaupunginosassa, osoitteessa Karhumäenkuja 3, olevan nykyisen toimistorakennusten korttelialueen (KT) muuttaminen toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kortteliin on suunnitelmassa sijoitettu hotelli, toimistotilaa sekä pysäköintilaitos. Korttelialueen rakennusoikeus ei muutu asemakaavamuutoksessa.

Sopimusalue koostuu NCC Property Development Oy:n omistamien kiinteistöosakeyhtiöiden, Kiinteistö Oy Mondo Africa, Kiinteistö Oy Mondo America, Kiinteistö Oy Mondo Asia sekä Kiinteistö Oy Mondo Europa, omistamista määräaloista 92-423-4-44-M518, 92-423-4-44-M523, 92-423-4-44-M527 ja 92-423-4-44-M528. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

Asemakaavan muutokseen nro 002371 liittyen Vantaan kaupunki ja maanomistajat sopimusalueen omistajina sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajien osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Kaupunki toteuttaa Karhumäenkujan pohjoispäädyn tonttiliittymän edustan asfaltoinnin ja viimeistelyn 18 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja maanomistajat ovat kirjallisesti pyytäneet kaupungilta toteutusta.

Maanomistajat maksavat kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 6 416 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi maanomistajat luovuttavat kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 40 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Mondo African, Kiinteistö Oy Mondo American, Kiinteistö Oy Mondo Asian, Kiinteistö Oy Mondo European sekä NCC Property Development Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue

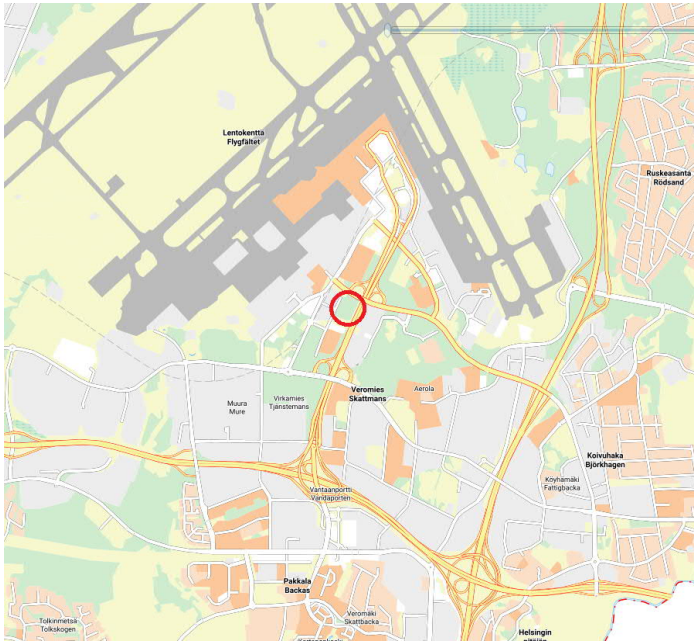
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

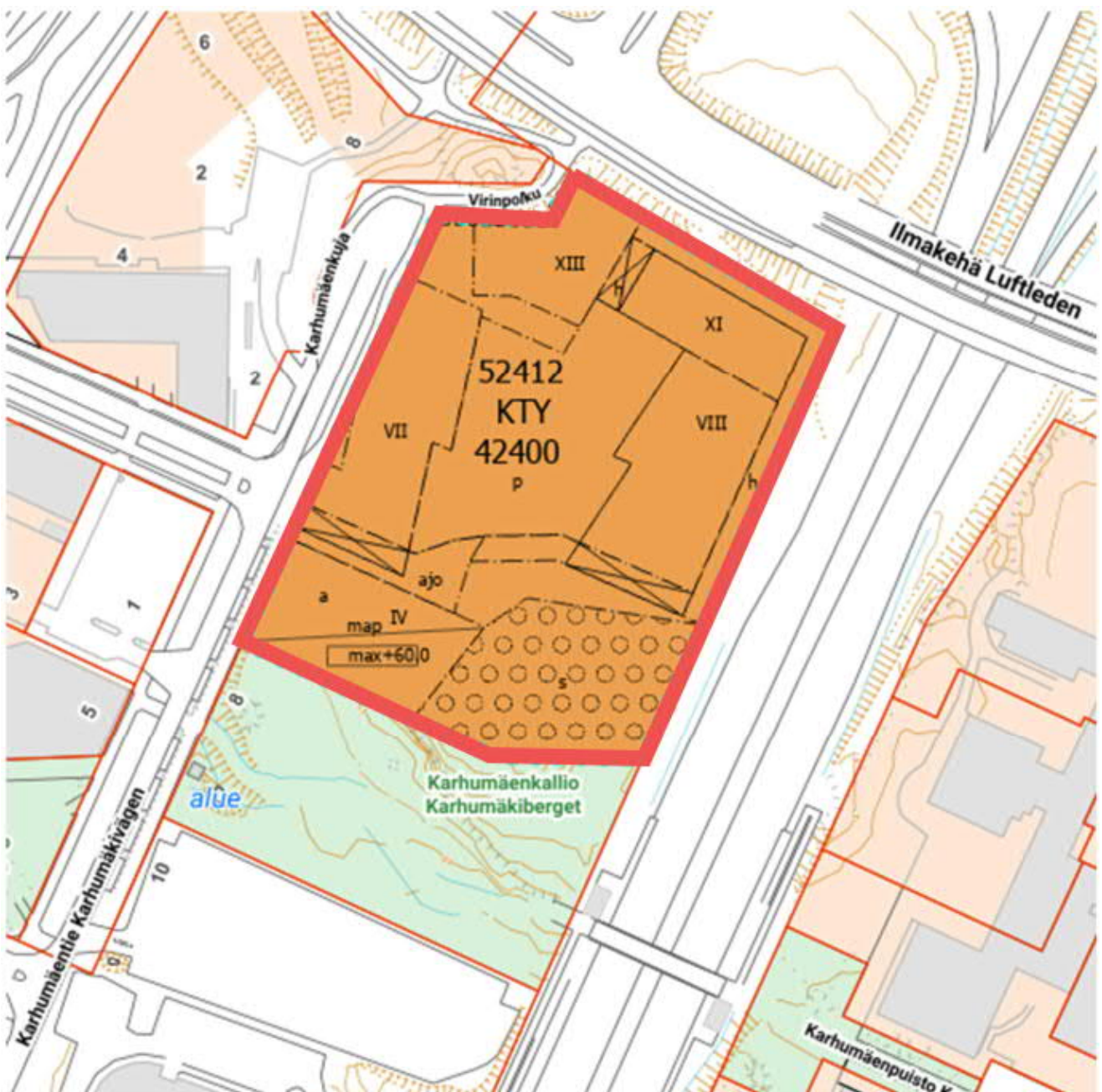
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

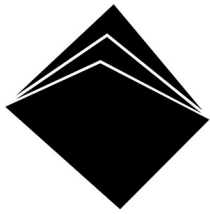
KOHTIEN SIJAINTI



SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002371





MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002371 (jäljempänä ”Asemakaavamuutos”).

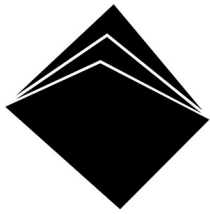
Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutoksella Veromiehen kaupunginosassa korttelissa 52412 oleva nykyinen toimistorakennusten korttelialue (KT) muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kortteli rajautuu pohjoisessa Ilmakehään ja Virinpolkuun, lännessä Karhumäentiehen ja Karhumäenkujaan, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Karhumäenkallioon. Asemakaavamuutoksessa korttelialueen rakennusoikeus pidetään samana. Suunnitelmissa alueelle sijoittuisi hotelli, toimistotilaa sekä pysäköintilaitos. Korttelialueen keskelle muodostuisi suuri sisäpiha.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Kiinteistö Oy Mondo Europa (Y-tunnus: 2316521-1)
c/o NCC Property Development Oy (Y-tunnus: 1765519-3), PL 13, 00281 Helsinki
määräalan 92-423-4-44-M518 omistajana

Kiinteistö Oy Mondo Asia (Y-tunnus: 2418072-0)
c/o NCC Property Development Oy (Y-tunnus: 1765519-3), PL 13, 00281 Helsinki
määräalan 92-423-4-44-M523 omistajana

Kiinteistö Oy Mondo Africa (Y-tunnus: 2418074-7)
c/o NCC Property Development Oy (Y-tunnus: 1765519-3), PL 13, 00281 Helsinki
määräalan 92-423-4-44-M527 omistajana

Kiinteistö Oy Mondo America (Y-tunnus: 2466191-1)
c/o NCC Property Development Oy (Y-tunnus: 1765519-3), PL 13, 00281 Helsinki
määräalan 92-423-4-44-M528 omistajana

(yhtiöt jäljempänä yhdessä ”**Maanomistajat**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

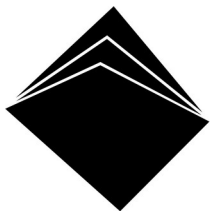
2.1 Sopimusalue koostuu Maanomistajien omistamista määräaloista 92-423-4-44-M518, 92-423-4-44-M523, 92-423-4-44-M527 ja 92-423-4-44-M528 jäljempänä (”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Maanomistajien kanssa.

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

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Karhumäenkujan pohjoispäädyssä tonttiliittymän edustan rakentamista sekä kaukolämpölinjaan muutoksen Karhumäenkujan ja Karhumäentien risteyksessä.

3.2 Kaupunki toteuttaa Karhumäenkujan pohjoispäädyn tonttiliittymän edustan asfaltoinnin



ja viimeistelyn katualueen osalta.

- 3.3 Maanomistajat toteuttavat kustannuksellaan ja yhteistyössä Vantaan Energia Oy:n kanssa kaukolämpölinjan muutostyöt Karhumäenkujan ja Karhumäentien risteyksessä.
- 3.4 Asemakaavamuutosalueen rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:
- Asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi, Maanomistajat lähettävät kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon kohdassa 3.2 mainittujen rakentamisesta. Kaupunki rakentaa edellä mainitut 18 kk kuluessa pyyntöajankohdasta.
 - Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Maanomistajat maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten sisäisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **6 416 euroa**.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi, kun Asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi.
- 4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Vakuudet

- 5.1 Maanomistajat luovuttavat Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **6 416 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

6. Vesihuoltoverkoston liittyminen

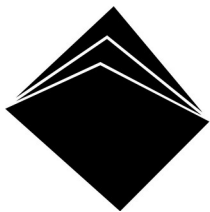
- 6.1 Maanomistajat ovat velvollisia liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

8. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 8.1 Maanomistajat sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta

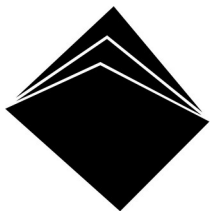


koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Maanomistajat sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

- 8.2 Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Maanomistajat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. Sopimuksen voimaantulo

- 9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä.
- 9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 9.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

[päävämmäärä]
VD/461/10.00.01.05/2021

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x] kuuta 202[x]

VANTAA KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY MONDO AFRICA

[Nimi]

[Nimi]

KIINTEISTÖ OY MONDO AMERICA

KIINTEISTÖ OY MONDO ASIA

[Nimi]

[Nimi]

KIINTEISTÖ OY MONDO EUROPA

[Nimi]

Liitteet

Liite A1 Sopimusalue



10 § Asemakaavan muutos 002443 ja tonttijako, 14 Varisto / Variston sähköasema/ TLA

VD/2617/10.02.04.00/2020

TLA/TKA/VIK

Vantaan kaupunki hakee uuden sähköaseman kaavoittamista Varistoon Matkatielle nykyiselle lähivirkistysalueelle hiilivaraston ja lämpökeskuksen länsipuolelle. Hanke on lisääntyvän sähkönjakelutarpeen ehdottomasti vaatima ja uuden yleiskaavan mukainen. Rakennusoikeutta tulisi 1000 k-m².

Asemakaavamuutos koskee osa korttelia 14213, kaupunginosassa 14 Varisto. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta.

Tonttijako koskee osa korttelia 14213.

Alueen sijainti

Matkatie 2.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Vantaan Energia Sähköverkot Oy konsulttinaan Arkkitehtitoimisto Joel Kyyrö Oy.

Yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) lähivirkistysaluetta VL.

Hyväksytyssä yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET.

Asemakaavamuutos on myös voimassa olevan yleiskaavan mukainen sen yleispiirteisyyden puitteissa.

Uusi ET-tontti liittyy jo rakennettuun ET-tonttiin.

Asemakaavamuutos

Kaava-alue on nyt metsää. Paikalla on ollut asuintalo vielä 1960-luvulla.

Asemakaavan muutoksessa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET laajennetaan länteen lähivirkistysalueelle VL niin, että alueelle voidaan sijoittaa uusi sähköasema ja muuntaja. Tontin koko on 4 601 m². Rakennusoikeutta osoitetaan 1 000 k-m².

Uusi sähköasema on sähkönjakelutarpeen ehdottomasti vaatima. Se sijoittuu Kehä III:n ja Matkatien väliin, nykyisten sähkölinjojen yhteyteen, nykyisten Vantaan Energia Oy:n Variston lämpökeskuksen ja hiilivaraston länsipuolelle. Sähköasema tulee toteuttaa vuosina 2022–2023.

Eteläpuolella sijaitseva keskiaikaisperäisen Suuren Rantatien osuus (Matkatie) jää nykyiselleen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 23.3.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Mielipiteitä saatiin 8 kpl. Ne ovat vastineineen kaavaselostuksessa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ja kolme yksityishenkilöä huomauttivat alueella olevasta ekologisesta yhteydestä.

- Sähköasema on sovitettu pienemmälle tontille ja siirretty pohjoiseen päin.
- Ekologinen yhteys säilyy hyväksytyn yleiskaavan esittämässä paikassa.

Sopimus

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:ltä on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.2.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002443 ja tonttijakoehdotus, 14 Varisto / Variston sähköasema,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.2.2021

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

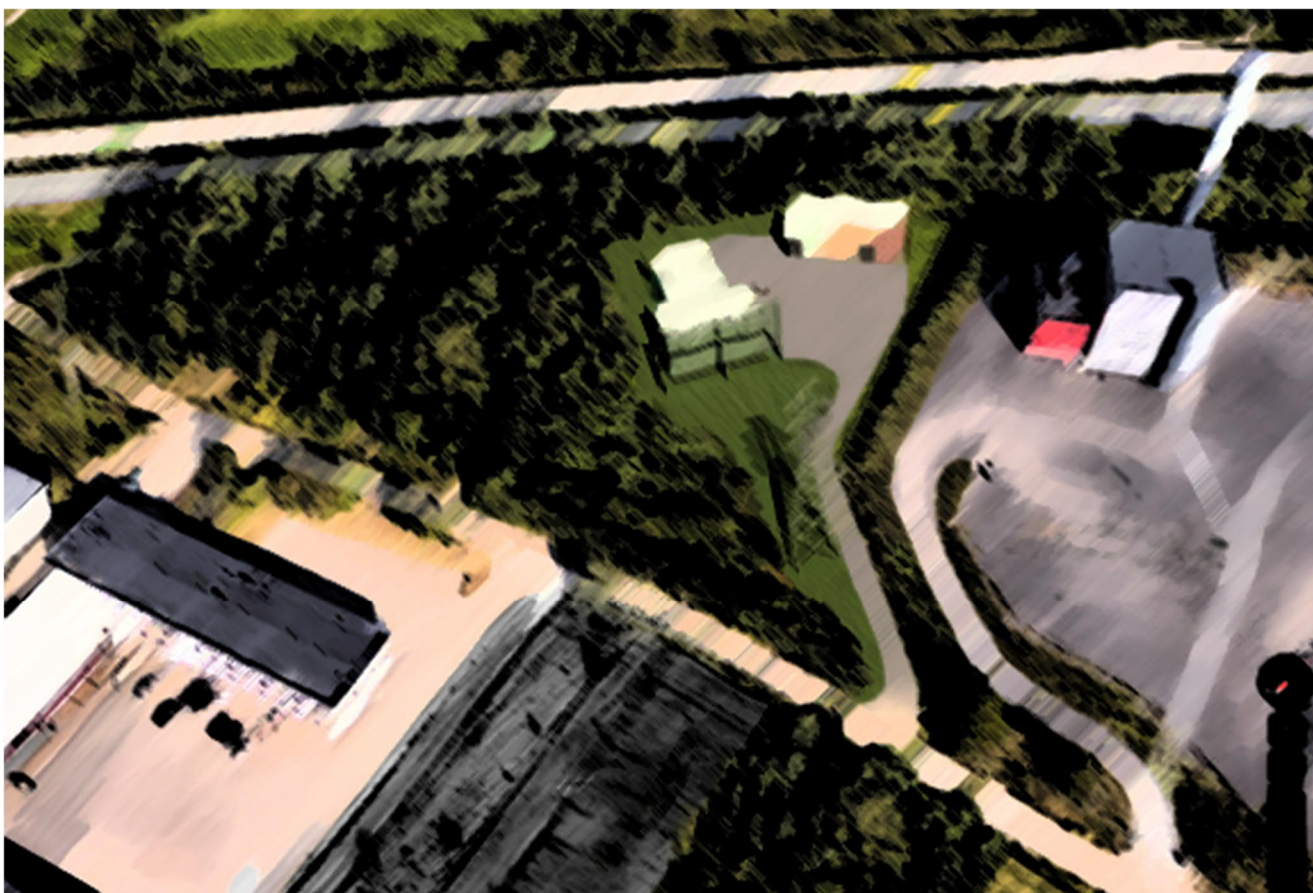
Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002443 VARISTON SÄHKÖASEMA

VARISTO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako, joka koskee 16.2.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002443

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vantaan kaupunki hakee uuden sähköaseman kaavoittamista Varistoon Matkatielle nykyiselle lähivirkistysalueelle hiilivaraston ja lämpökeskuksen länsipuolelle. Hanke on lisääntyvän sähkönjakelutarpeen ehdottomasti vaatima ja hyväksytyn yleiskaavan mukainen. Rakennus-oikeutta tulisi 1000 k-m².



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavamuutos

kaupunginosa 14 Varisto

osa korttelia 14213

(Kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta.)

Tonttijako

Osa korttelia 14213

Kaava-alueen sijainti

Matkatie 2

Kaavan laatija

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	9
4	Asemakaavan kuvaus	20
5	Asemakaavan toteutus	25

Kansikuva: Arkkitehtitoimisto Joel Kyyrö Oy 5.10.2020, tehosteet Kallaluoto.

1. TIIVISTELMÄ



Kaava-alue ilmasta. Oikealla Martinlaakson voimalaitos.

Google earth 2020

[Vantaan kaupunki](#) hakee uuden sähköaseman kaavoittamista Varistoon.

[Kaava-alue](#) on nyt metsää. Paikalla on ollut asuintalo vielä 1960-luvulla.

[Yleiskaava](#)

Voimassa olevassa yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on lähivirkistysaluetta VL.

Hyväksytyssä yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) alue on yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET.

Asemakaavamuutos on myös voimassa olevan yleiskaavan mukainen sen yleispiirteisyyden puitteissa. Uusi ET-tontti liittyy jo rakennettuun ET-tonttiin.

[Voimassa olevassa asemakaavassa](#) alue on lähivirkistysaluetta VL.

[Asemakaavan muutoksessa](#) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET laajennetaan länteen lähivirkistysalueelle VL niin, että alueelle voidaan sijoittaa uusi sähköasema ja muuntaja. Tontin koko on 4601 m². Rakennusoikeutta osoitetaan 1000 k-m².

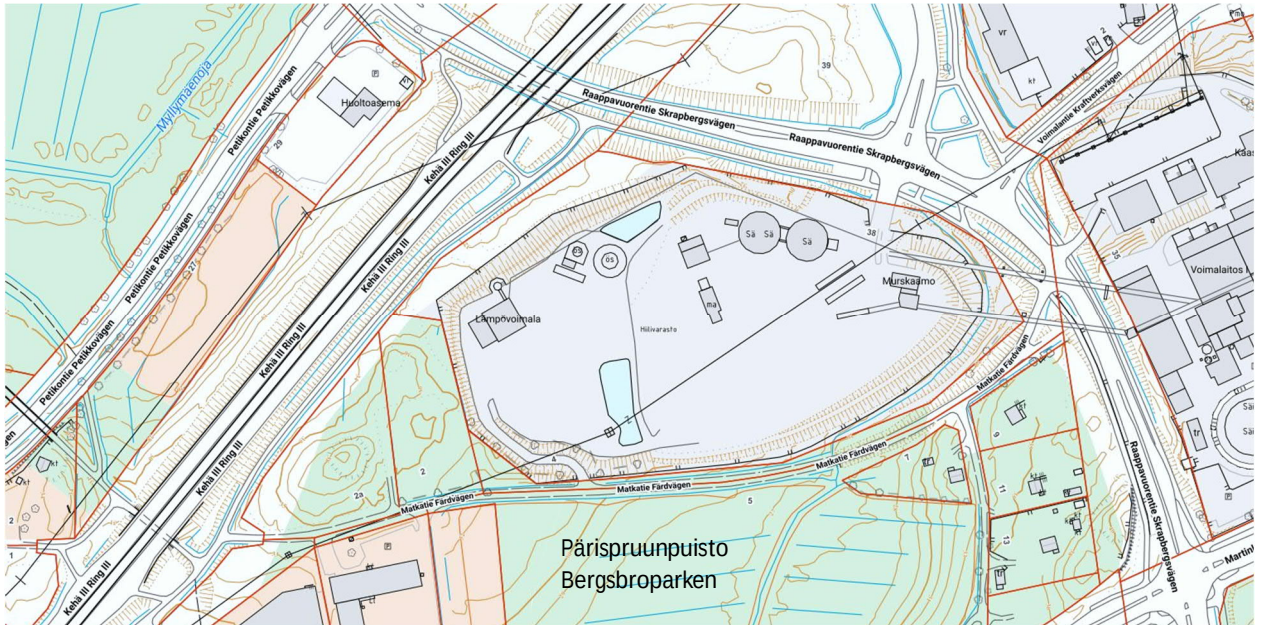
Uusi sähköasema on lisääntyvän sähkönjakelutarpeen ehdottomasti vaatima. Se sijoittuu Kehä III:n ja Matkatien väliin, nykyisten sähkölinjojen yhteyteen, nykyisten Vantaan Energia Oy:n Variston lämpökeskuksen ja hiilivaraston länsipuolelle.

Virkistysalueelle jää uudessa yleiskaavassa esitetty ekologinen yhteys.

Eteläpuolella sijaitseva keskiaikaisperäisen Suuren Rantatien osuus (Matkatie) jää nykyiselleen.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:ltä on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen. Sähköasema tulee toteuttaa vuosina 2022 – 2023.

2. LÄHTÖKOHDAT



Nykytilanne.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Variston pohjoisosa on lentomelualuetta ja yritysalueita.

Luonnonympäristö

Sähköaseman paikka on nyt metsää ja maalajiltaan silttiä. Paikalla on ollut asuintalo, joka näkyy vielä peruskartassa 1967. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Rakennettu ympäristö

Itäpuoleiselle erityisalueelle on rakennettu kaksi voimalaitosta (1990, 2014) ja teknisiä laitteita.

Virkistys

Virkistysalue ei ole aktiivisessa virkistyskäytössä. Matkatie on osa Kuninkaantien matkailutietä.

Liikenne

Matkatie liittyy Raappavuorentiehen, jonka liikennemäärä on tällä kohdalla 7 543 ajon/vrk (2017). Matkatiellä on tonttiliittymät Martinkyläntie 39a:n sekä Matkatie 4:n ja 7 – 13:n tonteille.

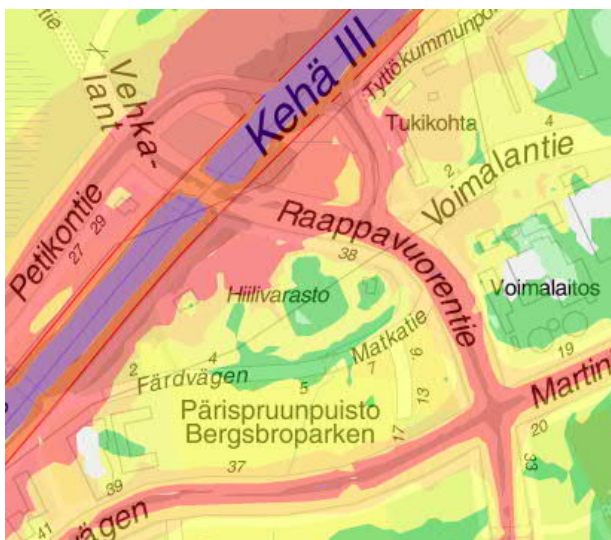
Kulttuurihistorialliset kohteet

Matkatie on osa varhaiskeskiaikaista Suurta Rantatietä, entistä Turun – Viipurin maantietä, joka on säilynyt täällä hiekkatienä, mutta osin tiellä näkyy myös asfalttia. Vuonna 1906 osuus Hämeen- kylästä Vantaankoskelle muutettiin maantiestä kylätieksi ja Hämeen- kylästä Pitäjänmäelle mennyt kylätie muutettiin maantieksi. Matkatiellä on Pärispruun silta, jossa on teräsbetonikansi. Sillan rakennusajankohtaa ei tiedetä eikä siitä löydy piirustuksia. Tien eteläpuolella on ollut Tavastkullan torppa Bergsbro. Kartoissa esiintyy 1697 Beritz bro sten (rajakivi) ... 1824 Bergsbro Ängen (niitty), 1824 Bergsbro Torp (torppa). Tien pohjoispuolella on ollut Bölen mäkitupa, 1913 Rosqvistkans. Tiemäkeä on sanottu 1963 ruuskvisstnabakkan, Rosqvistin mukaan, joka asui täällä. (SLS 1913 ja 1963)



Ortoilmakuva 2019.

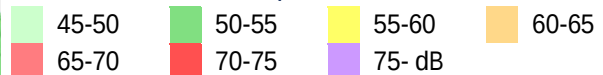
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt



- Lentomelu: Lentomelutaso Lden on 55 – 60 dB.

- Tiemelu: Kehä III:n tiemelu on alueella yli 50 dB.

Tiemelutilanne 2016 päivällä.



Vantaan ympäristökeskus 2016

Melutilanteen vuoksi paikka ei sovellu hyvin virkistykseen, mutta sopii hyvin sähköasemalle.

Tekninen huolto

Alueella on 110 kV sähkölinja. Vanhalle asuintontille tulee vesijohto ja tietoliikennekaapeli. Viemäri on Pärisspuunpuistossa.

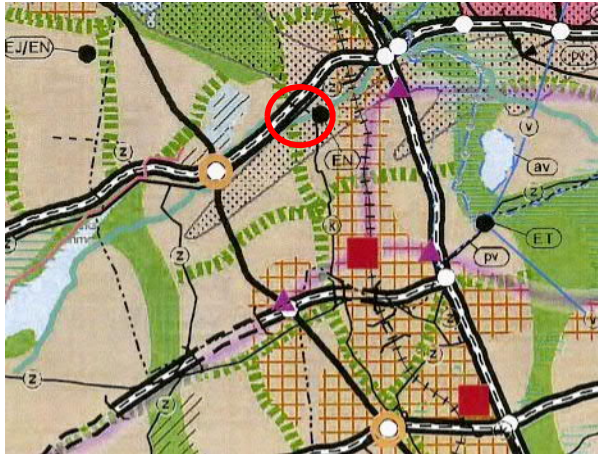
Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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



Maakuntakaava, voimassa

Alue on taajamatoimintojen ja energiahuollon alueita ja lentomelualueita. (Uudenmaan liitto 2016)
=> Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

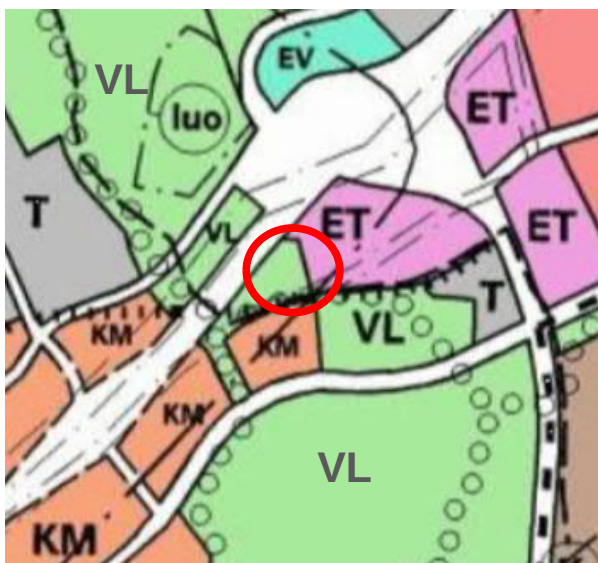
- Keskustatoimintojen alue.
- Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Lentomelualue.
- EN Energiahuollon alue.



Maakuntakaava, hyväksytty

Uusimaa 2050-kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Alue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. (Uudenmaan maakuntavaltuusto 25.8.2020)
=> Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen. Viheryhteys säilyy.

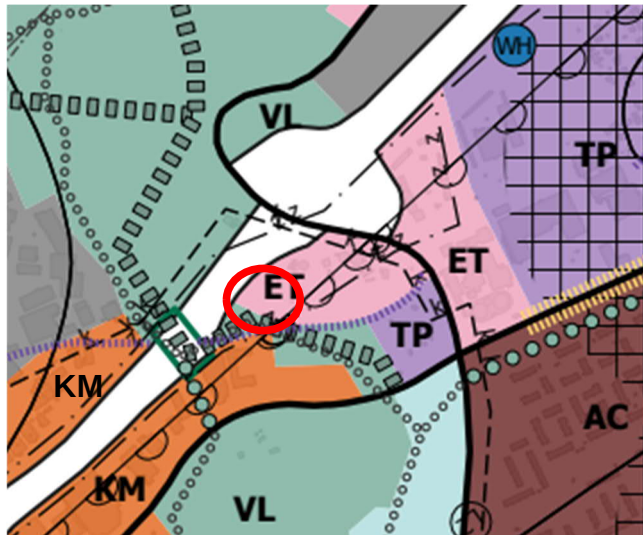
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Viheryhteystarve.



Vantaan yleiskaava 2007, voimassa

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Alue on lähivirkistysaluetta VL ja liittyy yhdyskuntateknisen huollon alueeseen ET. (Kv 17.12.2007)
=> Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen, koska eri alueiden yksityiskohtaiset rajaukset ratkaistaan asemakaavassa.

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



Vantaan yleiskaava 2020, hyväksytty

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET. (Kv 25.1.2021)

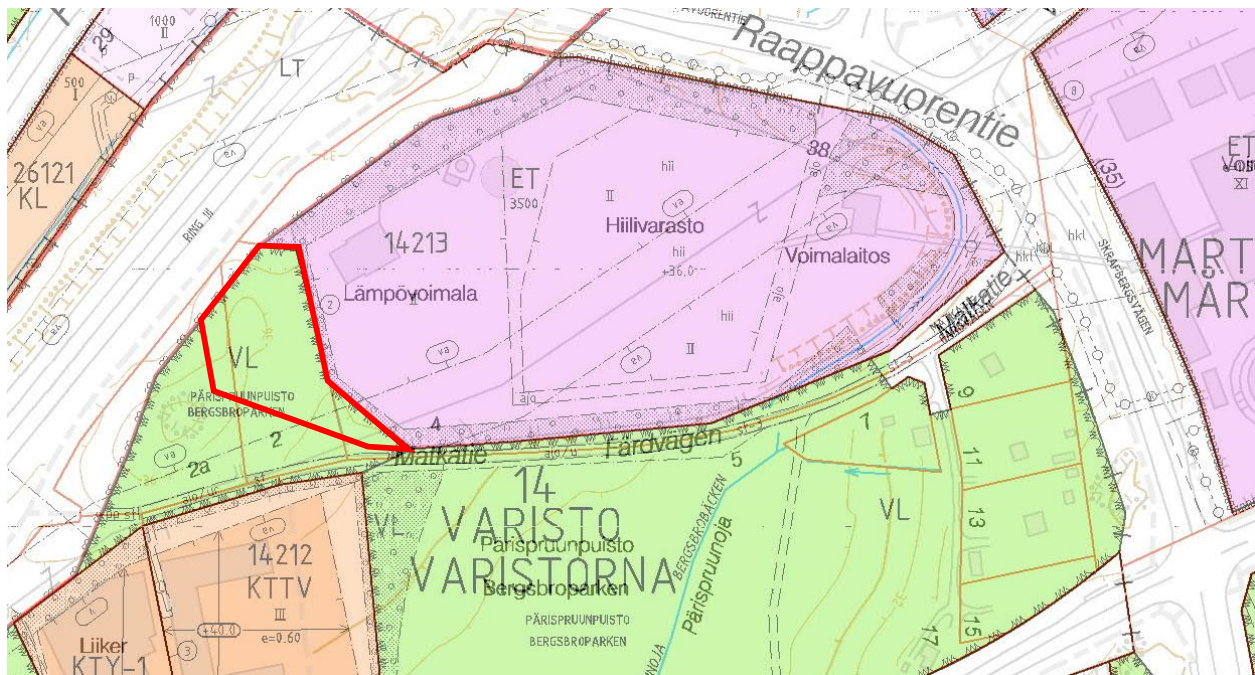
=> Kaavamuutos on hyväksytyn yleiskaavan mukainen.

ET	Yhdyskuntateknisen huollon alue.
KM	Kaupallisten palvelujen alue.
TP	Monipuolinen työpaikka-alue.
VL	Lähivirkistysalue.
Ekologinen runkoyhteys.	
Ohjeellinen ulkoilureitti.	
Laskeutumisyöhyke.	
Suuri Rantatie.	
	Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 22.4. – 18.6.2020, jolloin tähän alueeseen ei kohdistunut muistutuksia.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 002030 (Kv 3.3.2014), jossa alue on lähivirkistysaluetta VL.



ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.	LT	Maantien alue.
KL	Liikerakennusten korttelialue.	VL	Lähivirkistysalue.
KTTV	Liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.	14213	Korttelin numero.
			Kaavamuutosalueen rajaus.

Ajantasa-asemakaava.

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



Vantaankosken kaavarunko

Alueella on vireillä kaavarungon laatiminen. Ideakilpailu järjestettiin 1.11.2015 – 29.2.2016, osallistuminen 17.8. – 24.9.2017 ja asukastilaisuus 29.8.2017.

Kaavarunkoon on tehty liikenneselvitys, jossa tutkittiin myös Suuren Rantatien luonnetta ja sen esiin nostamista ulkoilu-virkistysreittinä. Matkatien kohdalla teemana oli vanhan esiin nostaminen. (WSP 2018)



Vantaankosken kaavarunkotyön liikenneselvitys, Matkatie.

WSP 14.12.2018

Suuri Rantatie on jäänyt tältä osin autenttiseen kuntoon. Pääosa on hiekkatietä, mutta osalla tiestä on asfalttia. Matkatiellä on ajoyhteyksiä itäpään omakotitonteille, Vantaan Energian tontille ja Martinkyläntie 39a:n tontille. Tiellä säilyy vähäinen ajoneuvoliikenne, jota tiellä on aina ollut. Tiellä on myös vähäistä pyöräilyä ja jalankulkua.

Sähköasemaa ja muuntajaa ei tarvitse aidata, ellei alueelle kohdistu ilkivaltaa. Energialaitoksen alueen aitaamiseen ei riitä perinteinen riukuaita.

Rakennusjärjestys: Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri: Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot: Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Sähköaseman paikka lämpövoimalan länsipuolella on vanhaa peltoa ja tonttimaata. TKa 17.3.2020

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat haki alueelle sähköaseman kaavoittamista 11.3.2020.

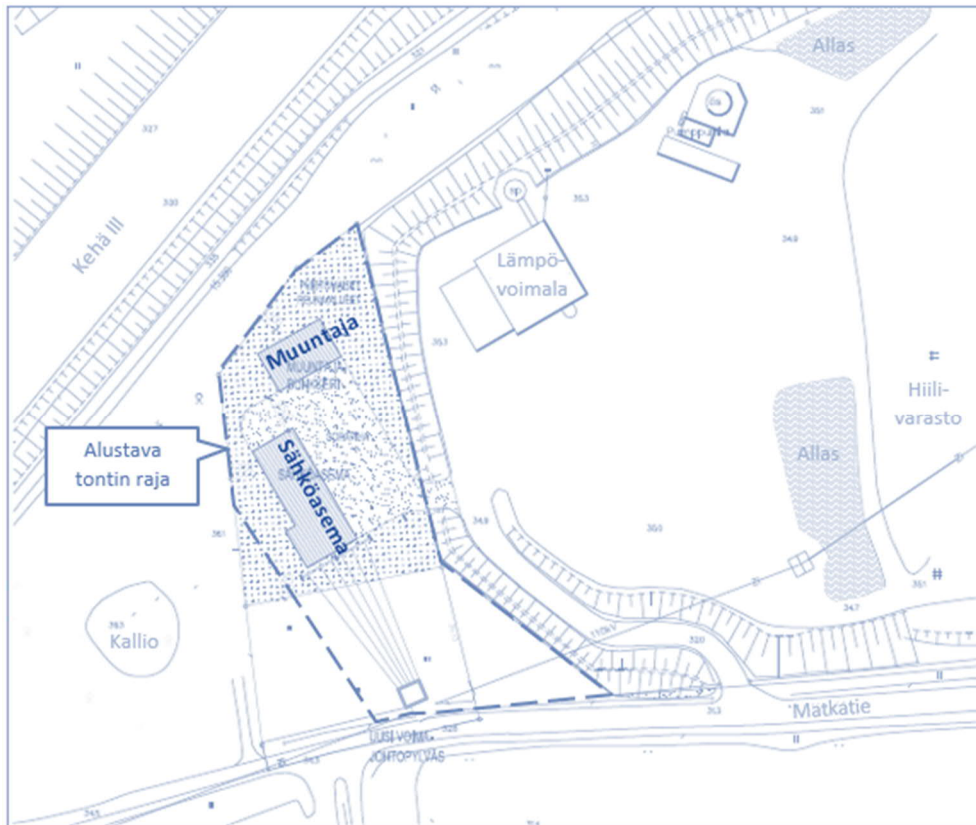
3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin, postitettiin ja julkaistiin internetissä 23.3.2020. Mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 4.5.2020 mennessä.
- Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 18.4.2020.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa sähköpostitse ja puhelimitse varmimmin keskiviikkona 22.4.2020 klo 12 – 13. Puheluja ei tullut. Kaavatilaisuutta ei järjestetty perustuen valtakunnallisiin suosituksiin koronaviruksen leviämisen estämiseksi.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 23.3.2020 esitetty alustava luonnos.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 23.3.2020 esitetty kaava-alueen sijainti ja raja. Osallistumisen jälkeen rajausta on supistettu.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Caruna Oy, 24.3.2020:
Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 21.4.2020:
Alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja kaavoituksessa. Alueella sijaitsee mm. päävesijohto DN 315, jätevesiviemäri DN 250 ja pääpaineviiemäri DN 315, joita varten asemakaavaan tulee merkitä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteistä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää johtosiirtojen suunnittelun tarve ja kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.

=> Kaavasta on rajattu pois nykyinen ET-tontti (Raappavuorentie 38), jolla HSY:n johdot kulkevat. Kaavaan on laadittu vesihuollon esisuunnitelma (jäljempänä).

3. Vantaan Energia Oy, 21.4.2020:

Sähköverkko:

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n suurjännitejohdot, keski- ja pienjännitekaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavan muutosalueelle on suunnitteilla uusi Variston sähköasema. Sähköaseman tarkoitus on tulla palvelemaan ja tehostamaan Vantaan länsiosan sähkönjakelua. Sähköasematontille on tarkoitus sijoittaa sähköasematoimintojen komponentteja, kuten muuntajabunkkeri, sähköasemarakennus ja voimajohdon pylväk sekä mahdollisesti muita komponentteja toimintoihin liittyen.

Vantaan Energia Sähköverkot ehdottaa, että tieliittymä sähköasematontille voitaisiin rakentaa suoraan Matkatien kautta uuden voimajohtopylvään ja tontin itäisen rajan välistä. Tontin alustava mitoitus koon ja muodon suhteen on tarvittaville toiminnoille riittävä.

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

Kaukolämpöverkko:

Ei huomautettavaa.

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

=> Kaapelit ja kaukolämpö sijaitsevat Matkatiellä. Voimajohtoa siirretään jonkin verran.

4. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL / 28.4.2020:

Ei lausuttavaa.

5. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys, 2.5.2020:

Kaavassa selvitetään erityisalueen eli sähköaseman ja muuntajan kaavoittamista voimassa olevalla yleiskaavan lähivirkistysalueella. Myös tekeillä olevassa yleiskaava 2020:n kaavaehdotuksessa hankealueen länsiosa on pääosin lähivirkistysaluetta. Lisäksi alueen poikki on osoitettu oikeusvaikutteisella kaavakartalla eteläpohjoissuuntainen ekologinen runkoyhteys.

Raappavuoren ja Petikon merkittävien luontoalueiden välinen, käytännössä ainoa mahdollinen ekologinen yhteys kulkee hankealueen poikki. Kyseinen yhteys ja sen tärkeys on todettu myös Vantaan kaupungin Ekologisten yhteyksien selvityksessä (Ojala 2018). Ekologisen yhteyden toimivuuden parantaminen mm. luontaisen metsittämisen sekä osin myös nykyisten avomaiden osittaisen metsittämisen keinoin on tulevaisuudessa hyvin perusteltua. Keskeisintä on kuitenkin pitää yhteyden Martinkyläntien ja Petikontien välisen osa-alueen vähät metsäiset alueet rakentamisen ulkopuolella.

Kaavahankkeen maankäyttösuunnitelmat eli sähköaseman ja muuntajan rakentaminen keskelle ekologisen yhteyden pullonkaula-alueen ainoita säilyneitä metsiä on huonosti harkittua maankäytön suunnittelua. Pidämme sitä myös voimassa olevan yleiskaavan vastaisena.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä

Kaavahankkeen esittelysivulla ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei sanallakaan mainita hankealueen sijoittumista keskelle kaupungin omissa selvityksissä todettua ekologista runkoyhteyttä. Sen sijaan molemmissa korostetaan erikseen sitä, että "alueella ei ole arvokkaita luontokohteita". Viimeistään 2020-luvulla ekologisten yhteyksien alueelle sijoittuvat viheralueet on syytä ymmärtää itsessään arvokkaiksi luontokohteiksi, vaikka niillä ei muita erityisen merkittäviä luontotyyppi- ja lajistoarvoja tällä hetkellä olisikaan.

Muuta

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistyksellä ei ole mitään sitä vastaan, jos sähköasema ja muuntaja voidaan sijoittaa voimassa olevan asemakaavan ET-alueelle. Jos näin ei voida tehdä, niin kaavasta on syytä luopua.

=> Luontotiedot perustuvat Vantaan ympäristökeskuksen arvokkaiden luontokohteiden karttaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ekologinen runkoyhteys on esitetty yleiskaavaehdotuksen (2020) kartalla ja selityksessä (s. 2). Hyväksytyssä yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) ET-aluetta on laajennettu länteen sähköasemaa varten. Osallistumisen pohjalta sähköasemaa on siirretty pohjoiseen, jolloin uuden ET-tontin alue on pienentynyt ja uuden yleiskaavan mukainen ekologinen yhteys säilyy.

Sähköasema on ehdottoman välttämätön eikä mahdu Vantaan Energia Oy:n nykyiselle ET-tontille, jolla sijaitsee Variston lämpökeskus ja Martinlaakson biokattilan edellyttämät biopolttoaineen varastosiihot ja jolla tullaan tulevaisuudessa toteuttamaan muitakin Vantaan Energia Oy:n fossiilittoman energian tuotantoon liittyviä investointeja. Sähköasema tarvitsee kytkennän sähkölinjaan eikä sille ole vaihtoehtoja paikkaa muualla.

6. Vantaan kaupunginmuseo, 4.5.2020:

Kaavamuutosalueella sijaitsee 2010-luvulla rakennettu lämpövoimala, hiilivarasto ja sähkölinja. Voimala-alueen länsipuolella sijaitsevalle lähivirkistysalueelle, ei ole rakennuksia.

Kaava-alueen eteläreunassa kulkee Matkatie, joka on osa keskiaikaista Suurta Rantatietä eli Turun – Viipurin maantietä. Suuri Rantatie tulee huomioida asemakaavassa nähtävillä olevan Vantaan Yleiskaava 2020 ehdotuksen kehittämislinjauksen mukaisesti. Linjauksen tavoitteena on, että Suurta Rantatietä pitkin voisi kulkea Vantaan päästä päähän, kuten entisinä aikoina. Linjaus on esitetty omalla merkinnällään kaavakartalla ja siihen liittyy seuraava määräys:

"Suuren rantatien linjaus säilytetään tai palautetaan kävelen, pyöräillen tai ratsain kuljettavaksi aina kun mahdollista. Siellä, missä linjaus on katkennut, suunnitellaan tieosuuksia yhdistäviä kulkuväyliä. Jatkosuunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien historialliseen tiemiljööseen liittyvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen. Uusi rakentaminen tai ympäristörakentaminen liitetään tieympäristöön sen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä korostaen. Tiestä löytyvät tierakennukset ovat muinaismuistolain suojaamia."

Matkatie kulkee Vantaan Energian lämpövoimalan ja hiilivaraston eteläpuolella ja Pärisspuunpuiston pohjoispuolella. Puisto on saanut nimensä Bergsbron sillasta, joka on Matkatien varrella. Kyseinen siltapaikka mainitaan Hämeenkyön ja Martinkylän rajapyykkinä jo 1600-luvun lopulla. Silta on yhä olemassa, todennäköisesti samalla paikalla kuin ennen. Sen rakennusperintöarvot tulee tutkia kaavatyön yhteydessä.

Tielinjauksen ja siihen liittyvien arvokkaiden rakenteiden säilyminen tulee taata asemakaavassa tarkoituksenmukaisilla suojelumerkinnöillä ja niitä täsmäntävillä määräyksillä. Uudisrakennusten sekä tienvarren ympäristön suunnittelun yhteydessä on esitettävä millä tavoin suunnitelmissa tuodaan esiin tien historiaan liittyviä teemoja.

Matkatie 2 kohdalla on lisäksi sijainnut Bölen tilan mäkitupa. Mäkituvan historiallista taustaa ja arkeologista tutkimuspotentiaalia tulee selvittää tarkemmin kaavatyön yhteydessä.

=> Matkatiellä on vanhastaan ajoyhteyksiä tonteille. Sekä ajo- että kevyt liikenne on tiellä vähää. Tien alle on rakennettu kaukolämpöjohdot. Matkatie on jo asemakaavassa suojeltu tie (st). Kaava-alue ei sisällä Matkatietä, joten Bergsbron siltaa ei ole tarpeen enempää tutkia. Kaupunginmuseon arkeologi Andreas Koivisto totesi 12.8.2020, että Bölen mäkitupa on tuhoutunut eikä sillä ole arkeologisia arvoja.

7. Kolme yksityishenkilöä, 4.5.2020:

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat hakee erityisalueen asemakaavoittamista, joka käytännössä tulee katkaisemaan ekologisen yhteyden, kaventaa lähivirkistysaluetta (VL) sekä hävittää perinnebiotoopin ja heikentää maisema-aluetta.

Asemakaavamuutosesitys heikentää ekologista verkostoa katkaisemalla Petikon-Raappavuoren-Myyrmäenlehdon ekologisen yhteyden. Kaavasuunnitelma on siten luonnon monimuotoisuustavoitteiden vastainen. Tämä tärkeä sini-viheryhteys on Länsi-Vantaan merkittävien metsäisten luonnon ydinalueiden välinen runkoyhteys. Pärisspuonpuiston ja Pärisspuonojan alue ei kaipa heikentämistä vaan pikemminkin ennallistamistoimia. (Kuva 1.)

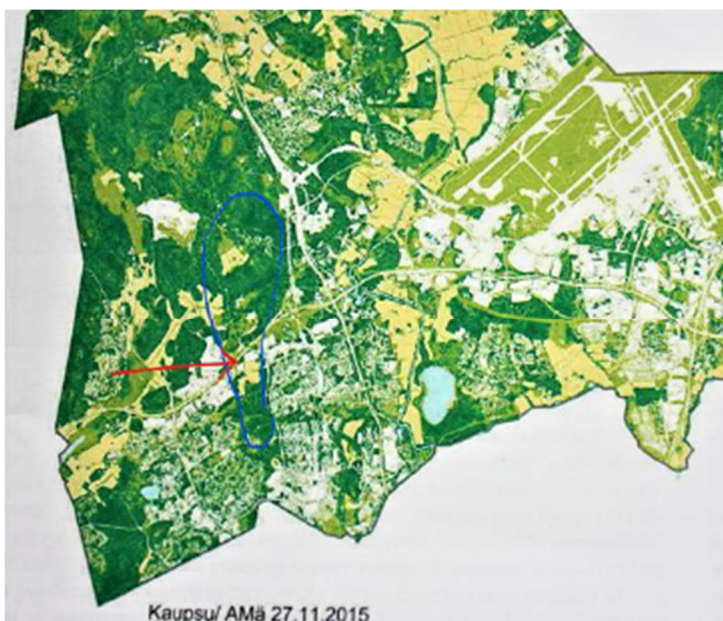
Petikon-Raappavuoren ekologinen verkosto, virkistys- ja viheryhteystarvemerkinnot on merkitty maakuntakaavaan. Maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaan tarkemmassa suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että osoitettu viheryhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet. (Uudenmaanliitto 2017). (Kuva 2.)

Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa ko. ekologinen yhteys on merkitty ekologiseksi runkoyhteydeksi ja Pärisspuonpuiston virkistysalue (VL) näkyy valmisteilla olevaa yleiskaavaehdotusta laajempaa alueena. Virealueiden heikentämisspyrkimys tulee korjata Vantaan yleiskaava2020-ehdotukseen.

Ekologinen yhteys ei ilmene vain digitaalisissa kuvissa ja suunnitelmissa, vaan paikalliset asukkaat ovat havainneet ja todenneet eläinten käyttävän viheryhteyttä kulkureittinä (Kuvat 4-8).

Hakamaa on puustoinen perinneympäristö ja luonnon lumoa menneiltä ajoilta. Lämpövoimalan länsipuolen kumpu on avoimen, valoisan hakamaan tyyppinen harvapuustoinen paahdekumpu. Aluskasvillisuudessa viihtyvät niityille luonteenomaiset kasvit ja hyönteiset. Perhosia, hyönteisiä, lahoppulajistoa tavattu 2.5.2020. Lahoppua on paljon. Puuryhmät ja kallioniittylaitut vuorottelevat. Puusto lehtipuu tai mäntyvaltainen. Valitettavasti joitain vuosia sitten arvokkaita 100 vuotta vanhoja koivuja on kaadettu, mikä on haitallista sekä monimuotoisuus- että perinnetähtämanhoidon näkökulmasta. Puut onneksi jääneet lahoamaan kasoihin. (Kuvat 9-12).

Alue on säilytettävä ekologisen yhteytenä, virkistys- ja kulttuurivaikutteisena maisema-alueena tuleville sukupolville. Luonnonhoitoa ja ennallistamista voisi lisätä. Muistetaan myös ”Hiilivapaa Vantaa” ja hiilialueen korvautuminen, johon nykyisen valtuuston jäsenet ovat sitoutuneet.



Kuva 1. Vantaan viherrakenneselvityksessä (YK 0038 Anne Mäkynen 2017) näkyy Länsi-Vantaan viherrakenne ja puustoiset alueet. Sähkölaitos on sijoitettu ainoan puustoiseen kohtaan ekologisen yhteyden päälle.



Kuva 2. Maakuntakaavassa Petikon-Raappavuoren ekologinen yhteys osoitettu vihreällä katkoviivalla. (Vantaan ekologiset yhteydet (Anna Ojala 2018).



Kuva 3. Eläinten kulkureitti kulkee Kehä III ja Vantaan Energian aidatun hiilivaraston välissä.



Kuva 4. Eläinten kulkureitti VL-alueen läpi.



5. Eläinten kulkureitti Vantaan Energian hiilivaraston takana Kehä III reunassa.



6. Eläinten kulkureitti Vantaan Energia verkkoaidan taitse Kehä III Raappavuorentien alikulkutunnelille ja läpi Petikon alueen metsiin (alla kuva sillan alituksesta).



7. Eläinten reitti kiertää lämpövoimalan aitauksen ja tulee ulos Matkatielle ja edelleen Pärispoon pelto-metsäalueelle.



8. Tämä suunnitelmakuvissa oleva ekologinen yhteys tunneli ei ole eläinten polkujen mukaan suosiossa. Mikä selviää hyvin kuvastakin.



9. VL-alue, puustoinen kumpu. Hakamaan tyyppinen perinnemaisema.



10. VL-alue hakamaan tyyppinen perinnemaisema. Perhosia, kuoriaisia, lahoppuuta, lintuja.



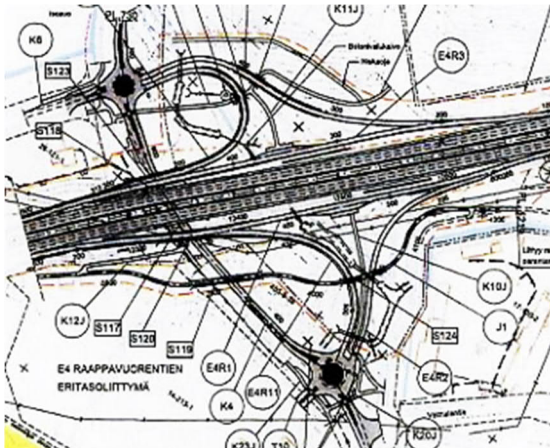
Kuva 11. Kummulle on jäänyt vanhaa järeää lehtilahoppuuta pinoihin. Koivua ja haapaa. Hyvää pienelinympäristöä lahottajalajistolle. Lisää paikallista biodiversiteettiä.



Kuva 12. Matkatie on perinneympäristöä ja osa ulkoilu ja virkistysreittiä "Suurta Rantatietä" ja sen puolesta alue on tärkeää säilyttää ja ennallistaa luontoa ja perinteitä kunnioittaen ja vaalien.

=> Sähköasema on ehdottoman välttämätön eikä se mahdu Vantaan Energia Oy:n nykyiselle ET-tontille, jolla sijaitsee Variston lämpökeskus ja Martinlaakson biokattilan edellyttämät biopolttoaineen varastosiiilot. Lisäksi tontilla tullaan tulevaisuudessa toteuttamaan muitakin Vantaan Energia Oy:n fossiilittoman energian tuotantoon liittyviä investointeja. Sähköasema tarvitsee kytkennän sähkölinjaan eikä sille ole vaihtoehtoista paikkaa muualla. Kumpu ja puupinot eivät sijaitse tulevalla tontilla. Mainittu eläinten polku ei jatku pohjoiseen, vaan alueella on merkkejä ihmistoiminnasta. Osallistumisen pohjalta sähköasemaa on siirretty pohjoisemmaksi niin, että hyväksytyn yleiskaavan (Kv 25.1.2021) mukainen ekologinen yhteys säilyy.

Tarkempi vastine mielipiteisiin 5 ja 7



Kallioinen ja harvapuustoinen alue Vantaan Energian tontin ja Kehä III:n välissä on asema-kaavassa maantien aluetta LT ja häviää, kun Kehä III:n parantamissuunnitelman 3. vaihe toteutetaan. Hanke sisältää kolmannet kaislat, eteläpuoleisen rampin siirron ja kevyen liikenteen raitin siirron.

Kehä III:n tiesuunnitelma välille Raappavuori – Vantaankoski 2010.



Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä (Anne Ojala 2018: 41) ekologinen yhteys on merkitty Pärisspruunsaran kohdalle.



Kuvassa valkoisella ympyrällä on esitetty katkeava viheryhteys. Punaisella viivalla on esitetty runkoyhteys ja vihreällä viivalla paikallinen yhteys, joita vahvistetaan. (JHo 2020)

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy ovat antaneet seuraavat vastaukset:

1. Miksi sähköasemaa ja muuntajaa ei voida sijoittaa nykyiselle ET-alueelle?
Sähköasema ei mahdu Vantaan Energia Oy:n ET-tontille 92-14-213-1, jolla sijaitsee Variston lämpökeskus ja Martinlaakson biokattilan edellyttämät biopolttoaineen varastosiiilot. Lisäksi tontilla tullaan tulevaisuudessa toteuttamaan muitakin Vantaan Energia Oy:n fossiilitoman energian tuotantoon liittyviä investointeja.
2. Miksi sähköasema ja muuntaja pitää sijoittaa nyt kaavoitettavalle paikalle?
Kaavoitettu paikka on sijainniltaan hyvä ottaen huomioon VES:n olemassa olevat 110kV voimajohdot ja Länsi- Vantaan muut sähköasemat. Uusia voimajohtoja ja maa-alueiden lunastuksia ei tarvita sillä tarvittavat voimajohdot sijaitsevat kaavoitettavan sähköasematontin alueella. Paikka on luonteva sähköasematoiminnoille nykyisen VE:n ET alueen naapurissa.
3. Miksi sähköasemaa ja muuntajaa ei voida jättää toteuttamatta? Tarve?
Peruste uuden sähköaseman esityksestä pohjautuu sen tarpeeseen. Martinlaakson ja Myrmyr- mäen sähköasemien kuormitus on kasvanut, joten Vantaan Energia näkee, että Länsi-Vantaan alueelle on tarvetta sijoittaa uusi sähköasema. Variston sähköasema tukee Martinlaakson sähköaseman normaalikäyttöä sekä tukee huolto- ja korjaustoimenpiteiden aikana Martinlaakson, Myrmyr- mäen ja Keimolan sähköasemia.



Supistettavien maa-alueiden tarkastelu.

Sähköasema vaikuttaa laajasti yhdyskunnan toimintaan ja on ehdottoman välttämätön kaupungin kasvun ja kasvavan sähköntarpeen vuoksi.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy (VES) tarvitsee tontille rakennusoikeutta vähintään 1 000 k-m², jotta tarpeelliset sähköasematoiminnot saadaan sijoitettua tontille. Suunnitellun tontin kokoa voidaan pienentää seuraavasti:

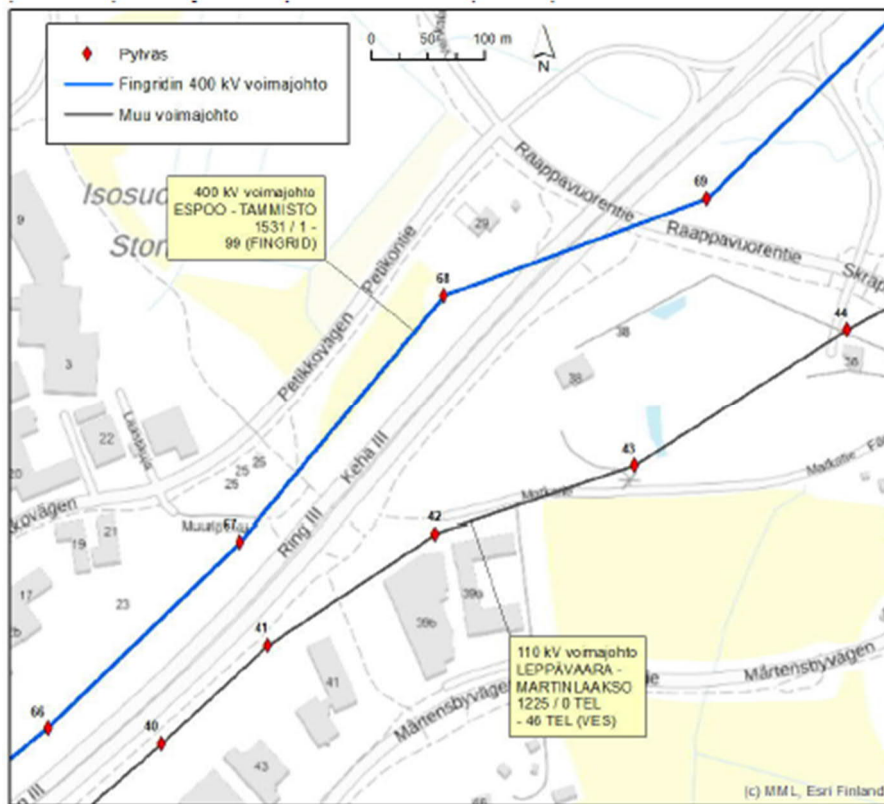
- Alue 1: VES ei näe tarvetta tälle alueelle. Alueen läpi tulee voida rakentaa maanalaisia johtoja sähköasemalta Kehän suuntaan.
- Alue 2: Alue voidaan jättää sähköasematontin ulkopuolelle. Tälle alueelle ei ole tarve sijoittaa maanpäällisiä sähköasematoimintoja. Sähköasemalle sisään tulevien voimajohtojen osalta on huomioitava kasvuston rajaaminen. Käyttöoikeuden rajoittaminen johdon molemmin puolin. Alueen läpi tulee voida rakentaa maanalaisia johtoja sähköasemalta etelän suuntaan Matkatielle ja edelleen itään/länteen.
- Alue 3: Tieliittymä tarvitaan tontin kohdalle suunnitellusti (liittymärasite). Voimajohdon pylväs tarvitsee oman rakennusalan ja perustukset. Pylvään ja perustusten koko määräytyy tarkemmissa tutkimuksissa. Alueelle voidaan sijoittaa rajoitettuja viherkohteita tieliittymän ja pylvään ympärille.

Sähköaseman ympärille ei lähtökohtaisesti rakenneta aita. Tieliittymän kohdalle sijoitetaan puomi rajoittamaan tarpeetonta liikennettä. Aita rakennetaan myöhemmin, jos siihen ilmaantuu tarve esim. ilkeiden vuoksi. Näiltä osin eläinten kulku alueen läpi ei juurikaan rajoitu.

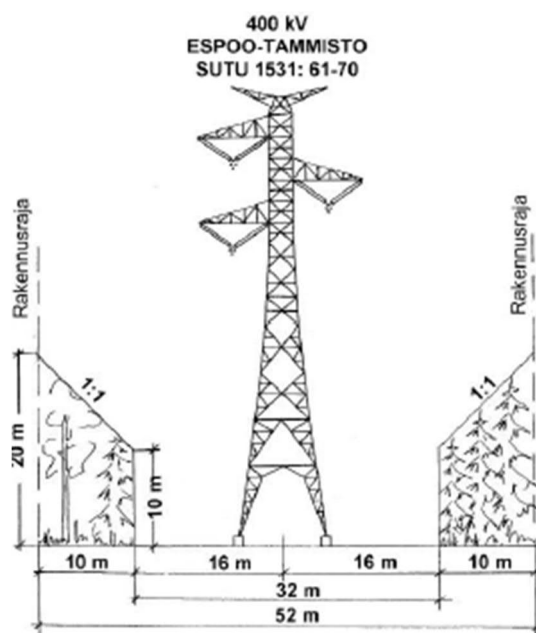
Osallistumisen pohjalta sähköasemaa ja sähköpylvästä on siirretty pohjoisemmaksi niin, että hyväksytyssä yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) esitetty ekologinen yhteys on leventynyt.

8. Fingrid Oyj, 4.5.2020:

Asemakaava-alueen rajalla on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo – Tammisto (Kuva 1).



Kuva 1. Alueelle sijoittuvat voimajohdot. Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohto on merkitty sinisellä viivalla.



Fingridin 400 kV voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 52 metriä leveälle johtoalueelle (poikkileikkaus kuvassa 2). Johtoalue muodostuu 32 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue kattaa koko 52 metriä leveän voimajohtoalueen.

Kuva 2. Fingridin 400 kV voimajohdon poikkileikkaus.

Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa eikä se saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon mm. seuraavia asioita:

- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitus-alue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Pysäköintialueet on osoitettava ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle mahdollisuuksien mukaan. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Polttonesteen jakelua suunniteltaessa on otettava huomioon riittävä etäisyys ilmajohdoista. Fingrid suosittelee, että polttoaineen jakelua ei sijoiteta pylvään korkeutta vastaavaa etäisyyttä lähemmäksi. Polttonesteen jakelupaikka olisi hyvä osoittaa sitovasti rakennusalalla.
- Voimajohtoalueelle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvu- korkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajan omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähkö- ja telejohdot ja maantiet" (2018) esitetään.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi tie, katu, hulevesiallas, maanmuokaus- kaustoimenpide, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuuskohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Lausuntopyyntö voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunto@fingrid.fi

Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajilta.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja, pyydämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI

=> Fingridin voimajohto ei kulje nyt kaavoitettavalla supistetulla alueella.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Osallistumisen pohjalta suunnitelmaa on kehitetty niin, että sähköasemaa ja sähköpylvästä on siirretty pohjoisemmaksi, jolloin hyväksytyssä yleiskaavassa esitetty ekologinen yhteys säilyy.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Ilmakuvaupotus.

Arkkitehtitoimisto Joel Kyyrö Oy 5.10.2020

Kaavaratkaisu

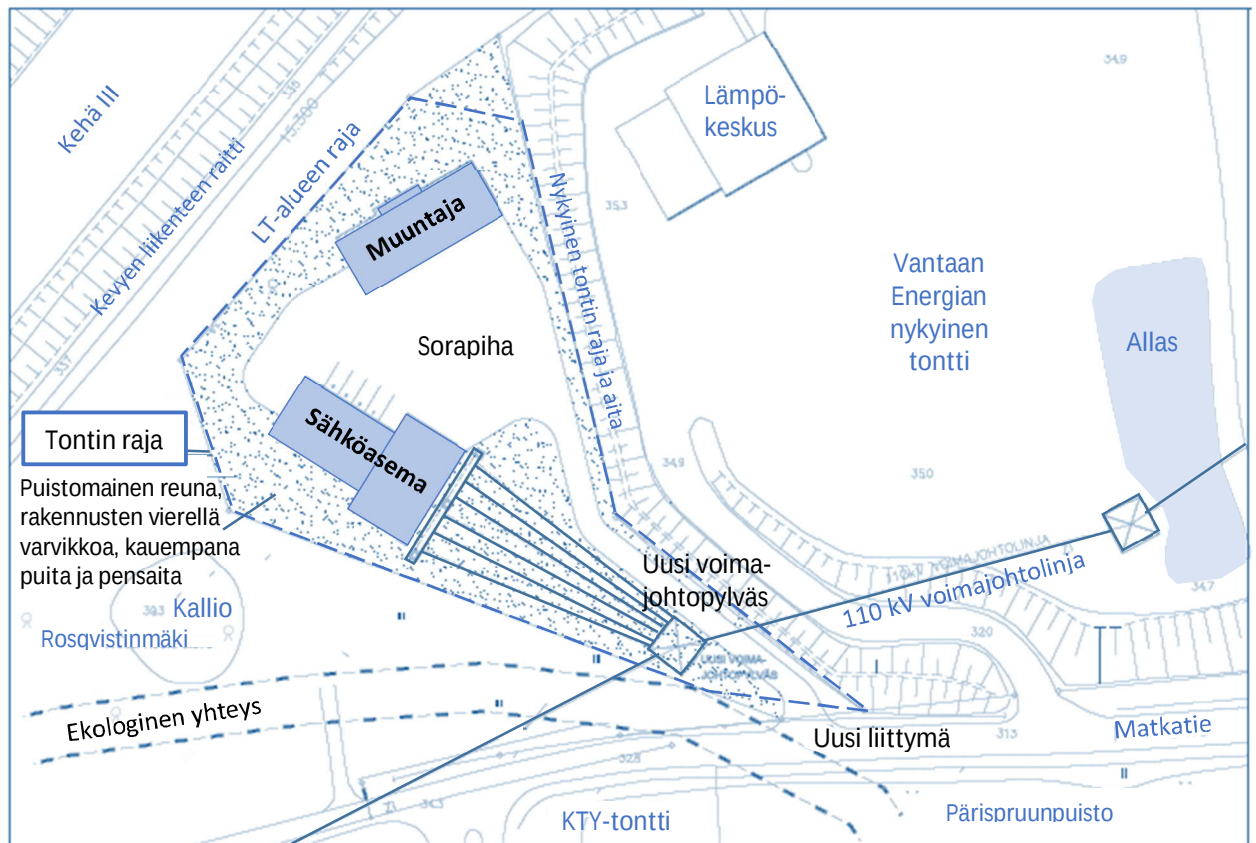
Yhdyskuntateknistä huolta palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET laajennetaan länteen lähivirkistysalueelle VL niin, että laajennusalueelle voidaan sijoittaa uusi sähköasema ja uusi muuntaja uudelle tontille Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n tarpeisiin. Rakennusoikeutta osoitetaan 1 000 k-m². Sähköasema ja muuntaja sijoittuvat nykyisten sähkölinjojen yhteyteen lämpökeskuksen länsipuolelle. Sähkölinjaa siirretään hieman pohjoiseen.

Eteläpuolella sijaitseva keskiaikaisperäisen Suuren Rantatien osuus (Matkatie) jää nykyiselleen.

Kaavaratkaisun perustelut

Uusi sähköasema on ehdottoman välttämätön kaupungin kasvun ja sähkönkulutuksen lisäyksen vuoksi. Sähköasema tarvitaan Variston kohdalle nykyisten sähkölinjojen yhteyteen. Uusi ET-tontti liittyy nykyiseen Vantaan Energian ET-tonttiin ja sijoittuu hyväksytyn yleiskaavan ET-alueelle. Asemakaavamuutos on myös voimassa olevan yleiskaavan mukainen sen yleispiirteisyyden puitteissa.

Variston asemalla mahdollistetaan Vantaan länsipuolisen alueen täydennys ja kasvu sähkönjakelun osalta. Variston asemaa tarvitaan myös viereisten sähköasemien kuormien tasaamiseen huolto- ja korjaustöiden aikana sekä mahdollisesti jonkin lähialueen aseman vikaantuessa turvaamaan luotettava sähkönjakelu. Sijainniltaan sähköaseman paikka on hyvä Myyrmäen sähköaseman ja Keimolan sähköaseman välillä Martinlaakson aseman vieressä. Martinlaakson sähköasemalle on tulossa vuosikymmenen puolivälin jälkeen suuri saneeraustarve, jolloin Variston sähköasemaa tarvitaan erityisesti.



Variston sähköaseman luonnos.

Arkkitehtitoimisto Joel Kyyrö Oy 8.9.2020 + TKa

Martinlaakson nykyisen sähköaseman suurjännitepuolen 110 kV kenttä on täysi eikä laajennusvaroja ole. Näin ollen uusia 110 kV lähtöjä ei Martinlaaksosta saa, ei asiakasliityntöjä eikä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n omia muutostarpeita. Keskijännitepuolella 20 kV lähdöt alkavat myös käydä vähiin ja nykyiset lähdöt tehojen puolesta täyttyä.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue
 Alueelle saa rakentaa energialaitoksen rakennuksia ja laitteita. Rakennusten tulee olla veistoksellisia, värikkäitä (ei mustia, harmaita eikä valkoisia) ja valaistuja. Hulevedet on viivytettävä. Alueella tulee olla puistomainen reuna pohjoiseen ja länteen, jossa alueella tulee olla varvikkoo, puita ja pensaita. Tonttiliittymä on järjestettävä Matkatieltä. Autopaikkoja on varattava vähintään 4 kpl.

Kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset

- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön: Alueelle rakennetaan sähköasema ja muuntaja. Eteläpuolella sijaitseva keskiaikaisperäisen Suuren Rantatien osuus (Matkatie) jää nykyiselleen.
- Vaikutukset luonnonympäristöön: Luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Alueen reunat istutetaan. Aluetta ei aidata, ellei se ole tarpeen ilkvallan vuoksi. Ekologinen yhteys säilyy uuden yleiskaavan mukaisella paikalla.
- Vaikutukset virkistykseen: Muutosaluetta ei ole käytetty aktiivisesti virkistykseen eikä sovi hyvin virkistykseen tiemelun vuoksi. Maakuntakaavan ja yleiskaavan viheryhteydet säilyvät.



Näkymä Kehä III:lle.

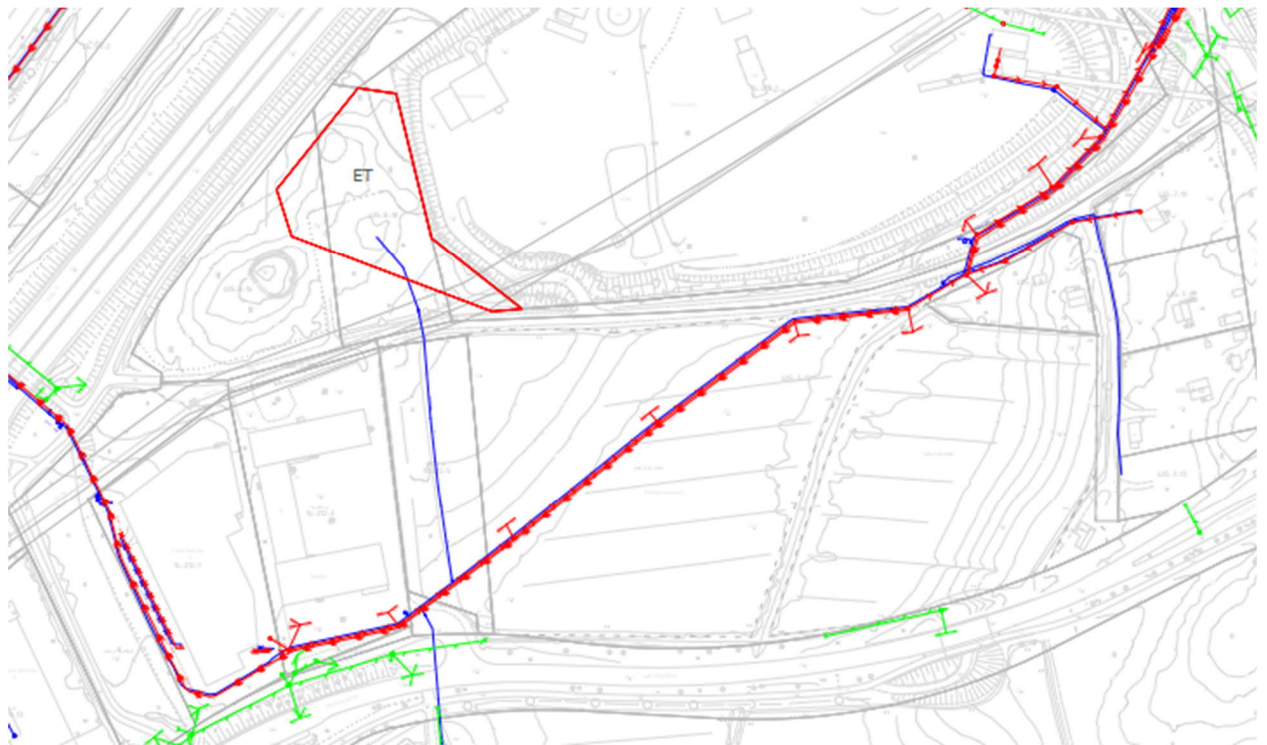
Arkkitehtitoimisto Joel Kyyrö Oy 5.10.2020



Näkymä Matkatielle.

Arkkitehtitoimisto Joel Kyyrö Oy 5.10.2020

- Liikenteelliset vaikutukset: Hanke tuottaa vain hyvin vähän välttämätöntä huoltoliikennettä.
- Sosiaaliset ja yhteiskunnalliset vaikutukset: Sähköasema vaikuttaa laajasti yhdyskunnan toimintaan ja on ehdottoman välttämätön kasvavan sähköntarpeen vuoksi. Hanke mahdollistaa kaupungin ja sen yritystoiminnan kasvun sekä sähköisen tieto- ja muun liikenteen kasvun. Jo suunnitteilla oleva uusi datakeskus edellyttää uutta sähköasemaa.
- Taloudelliset vaikutukset: Kaupunki myy tulevan tontin Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle.



Vesihuollon esisuunnitelma.

Henri Hyttinen 7.12.2020

Tekninen huolto

Olemassa oleva verkosto ja veden tarve

Sähköaseman vedentarve on vähäistä, joitakin kuutioita vuodessa, mikä ei aiheuta verkoston laajennustarvetta kiinteistön mahdollisesti liittyessä olemassa olevaan verkostoon.

Alue ei kuulu vesihuollon toiminta-alueeseen tai huleveden viemärintialueeseen.

Tontille tulee aiemmin käytössä olleen puretun asuinrakennuksen talousveden tonttijohto (40M/1998), joka saattaa olla käyttökelpoinen. Tonttijohto kulkee kiinteistön 92-14-212-5 läpi ja liittyy runkoverkkoon sen eteläpäässä, tonttijohdon käyttö saattaa vaatia rasitteen perustamisen.

Matkatien itäosassa on yleistä verkostoa, johon mahdollinen liitoskohta on asemakaavamuutos-alueelta noin 220 m päässä.

Alueen itäpuolella olevan Lämpövoimalan tonttijohdot ovat luultavasti lähimmät yksityiset putket, joiden kautta vesihuollon voisi järkevästi toteuttaa. Ne liittyvät yleiseen verkostoon Matkatien itäpäässä.

Matkatien alkuun rakennettu verkosto

- Vesijohto 315M/1988
- Jätevesiviemäri 250M/1988

Rakennettava verkosto

HSY:n verkoston laajentaminen vähäistä käyttöä varten ei ole kustannustehokasta, eikä verkostoa siten tulla laajentamaan sähköaseman kiinteistölle.

Muut johtolaitokset

Alueen eteläpuolella Matkatien varrella kulkee kaukolämpöputkia. Tontin reunassa kulkee matkatien suuntaisesti sähkö- ja tietoliikennekaapelointia. Tontille tulee aiemmin puretun rakennuksen puhelinkaapeli. Tontin yllä kulkee rasitteena voimansiirtolinjat.

Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu Myllymäenojan valuma-alueeseen, joka laskee Pikkujärveen, siitä Pitkäjärveen ja edelleen Espoossa Suomenlahteen. Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

Kaavamuutosalue on nykytilassa hyvin vettä läpäisevää metsämaata.

Kaava-alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön.

Vesihuolto

- Vedenjakelu

Itse kaavamuutosalue ei kuulu vesihuollon toiminta-alueeseen. Alueen ympäristö kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Myyrmäen painepiiriin vesi johdetaan etelästä Helsingistä, Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +95 m ja alin painetaso noin +82 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

- Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueella ei ole jätevesiviemäröintiä. Lähialueiden kiinteistöjen jätevedet johdetaan Myllymäen jätevedenpumppaamolle, josta ne pumpataan Petikontien viemäriin. Jätevedet kulkevat edelleen Petikontietä pitkin länteen Vihdintien alitse päätyen Askiston jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan lounaan suuntaan Espoon viemäriverkostoon. Espoossa jätevedet päätyvät lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

- Hulevesiviemäröinti

Pintavedet johdetaan avo-ojia ja hulevesiviemäreitä pitkin Myllymäenojaan, joka laskee Pikkujärveen ja edelleen Espoon Pitkäjärveen.

- Hulevedet

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

Hulevesien johtamista Kehä III:n alueelle tulee välttää.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta. Kaavan pohjalta tehdään maakauppa. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:ltä on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen. Sähköasema on tavoitteena toteuttaa vuosina 2022 – 2023.

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaava-arkkitehti	Anne Olkkola
	asemakaava-arkkitehti	Anna Hakamäki
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Kiinteistöt ja tilat	tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö
Kadut ja puistot	puistosuunnittelupäällikkö	Heidi Burjam
	suunnitteluinsinööri	Elina Kettunen
	liikenteen alueinsinööri	Teemu Vihervaara
	liikenneinsinööri	Pirjo Salo
	siltainsinööri	Ville Mikander
	suunnitteluinsinööri	Henri Hyttinen
Kaupunginmuseo	arkeologi	Andreas Koivisto
	rakennustutkija	Susanna Paavola
	projektiasiantuntija	Heli Haavisto
Rakennusvalvonta	kaupunkikuva-arkkitehti	Matti Kärki
Yleiskaavoitus	johtava maisema-arkkitehti	Laura Muukka
	maisema-arkkitehti	Elina Ekroos
	suunnittelija	Paula Kankkunen
Ympäristökeskus	ympäristösuunnittelija	Jarmo Honkanen
Vantaan Energia Oy	yleissuunnitteluinsinööri	Antti Hartikainen
	yleissuunnittelija	Tomi Virtanen
	liiketoiminnan kehityspäällikkö	Matias Siponen
	tuotantojohtaja	Kalle Patomeri
	ympäristöpäällikkö	Hannu Laine
Arkkitehtitoimisto Joel Kyyrö Oy*		Joel Kyyrö

* Vantaan Energia Oy:n konsultti.

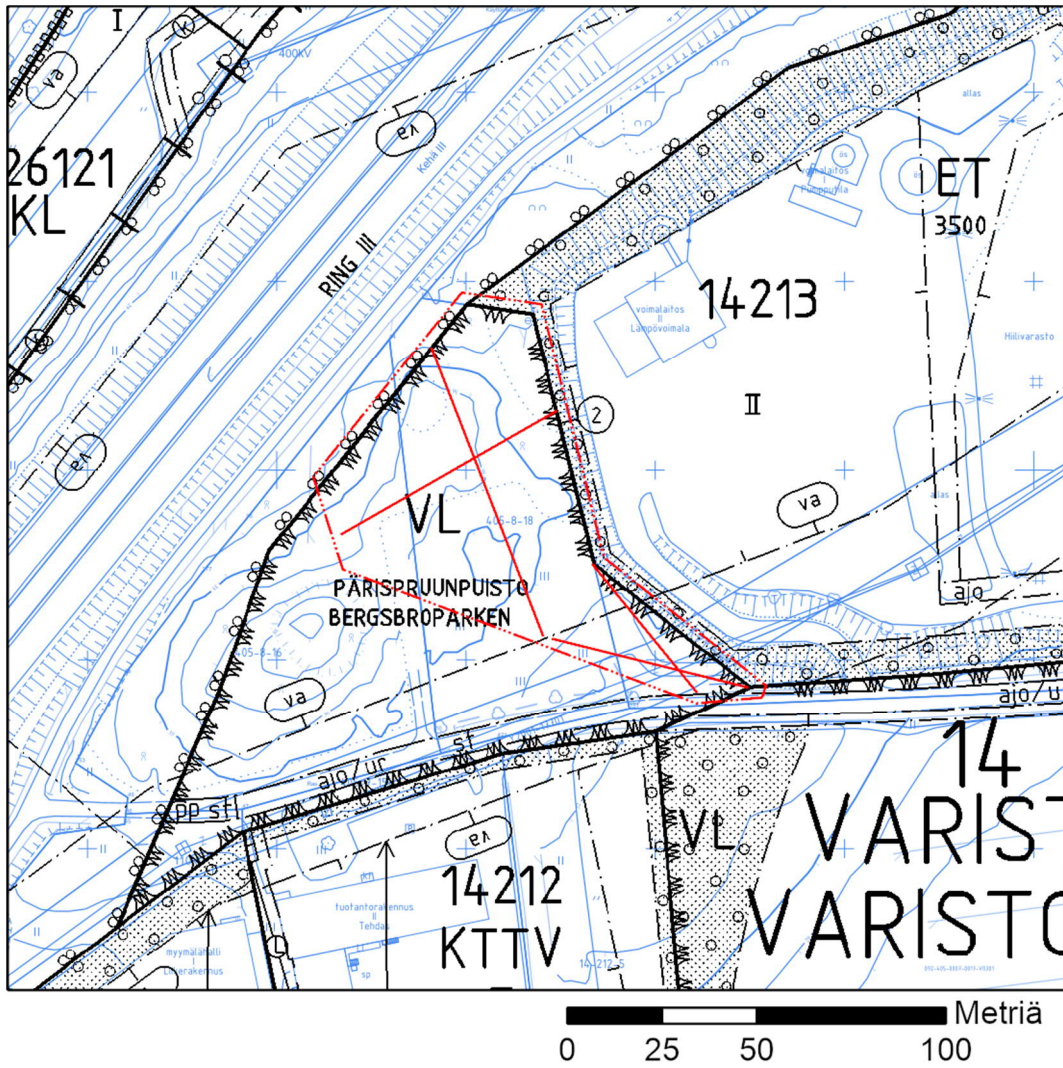
Kaavamuutoksen aloitus järjestettiin sähköposteilla 17. – 19.3.2020. Kaavamuutosta käsiteltiin Länsi-Vantaan asemakaavatiimissä 26.5.2020, 14.10.2020, 8.1.2021, erillisissä kokouksissa 12.6.2012, 20.10.2020 ja Länsitiimissä 13.1.2021.

Vantaa 16.2.2021

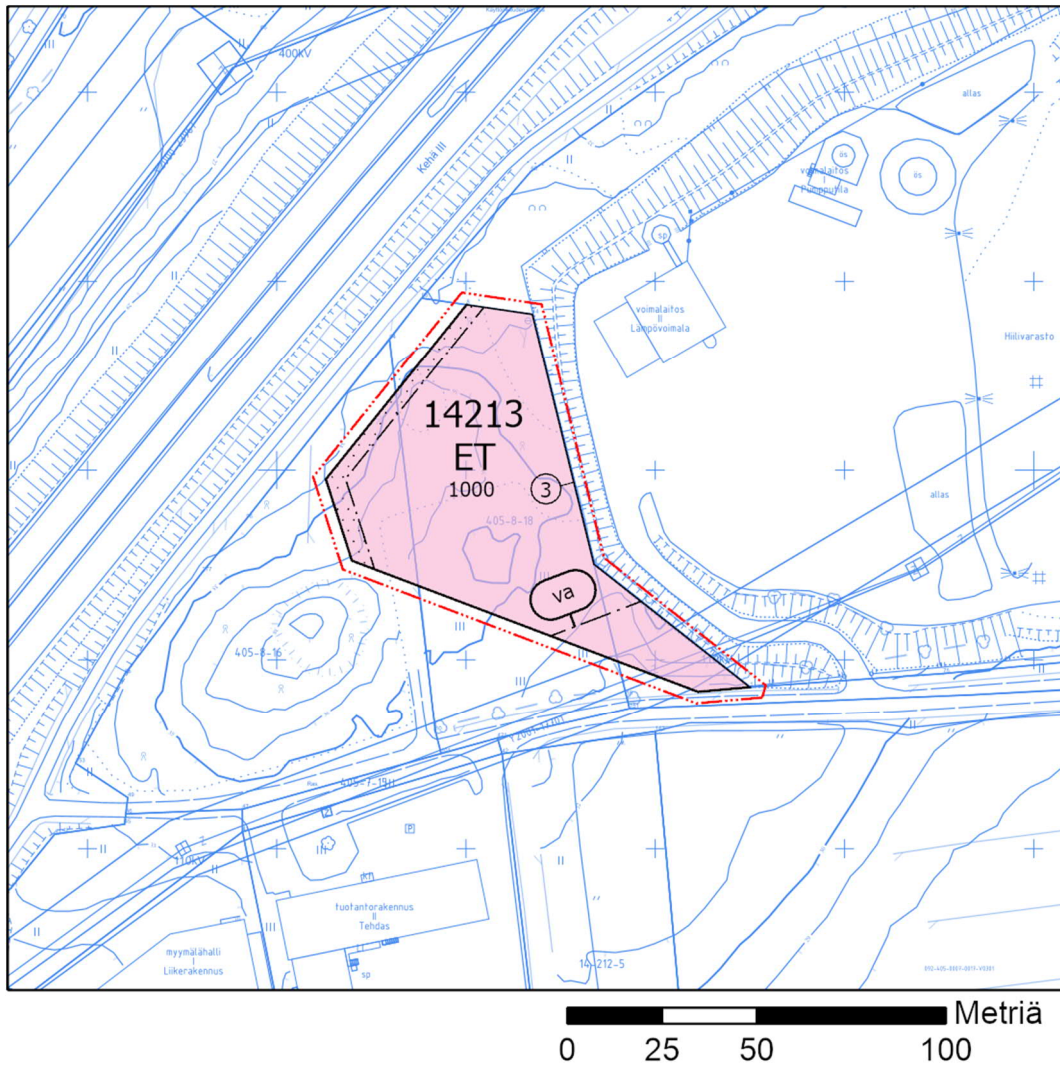
VANTAAN KAUPUNKI / Länsi-Vantaan asemakaavoitus

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

POISTETTAVAT MERKINNÄT



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002443

Päiväys
Datum

16.2.2021

Vantaan kaupunki

VARISTON SÄHKÖASEMA

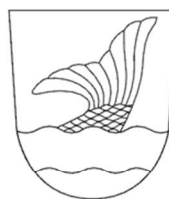
Kaupunginosa 14, Varisto

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 14213.

Tonttijako

Osa korttelia 14213.



Vanda stad

VARISTORNA ELSTATION

Stadsdel 14, Varistorna

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 14213.

Tomtindelning

Del av kvarteret 14213.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueelle saa rakentaa energialaitoksen rakennuksia ja laitteita. Rakennusten tulee olla veistoksellisia, värikkäitä (ei mustia, harmaita eikä valkoisia) ja valaistuja. Hulevedet on viivytettävä. Alueella tulee olla puistomainen reuna pohjoiseen ja länteen, jossa alueella tulee olla varvikkoa, puita ja pensaita. Tonttiliittymä on järjestettävä Matkatieltä. Autopaikkoja on varattava vähintään 4 kpl.	Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. På området får byggas energiverkets byggnader och anordningar. Byggnaderna ska vara skulpturella, färgrika (inte vita, gråa eller svarta) och upplysta. Dagvatten ska fördröjas. Området ska ha en parkliknande kant i norr och väster, där området ska ha skuggor, träd och buskar. Tomtinfart ska ordnas från Färdvägen. Bilplatser ska reserveras minst 4 st.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
Korttelin numero.	Kvartersnummer.
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
Vaara-alue.	Faroområde.

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.

2/

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätning och geoteknik

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __.__.20__

Plankoordinaatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	16.12.2020
Kaavan nimi	002443 Varisto 14 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.03.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002443
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4601	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4601

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	0,4601	100,0	1000	0,22	0,0000	1000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,4601	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,4601	100,0	1000	0,22	0,4601	1000
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	0,4601	100,0	1000	0,22	0,0000	1000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,4601	0
VL	0,0000		0		-0,4601	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,4601	100,0	1000	0,22	0,4601	1000
ET	0,4601	100,0	1000	0,22	0,4601	1000
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



11 § Asemakaavan muutos 002445, 11 Hämevaara / Vieteritie 5–7/ TLA

VD/4296/10.02.04.00/2020

TLA/TKA/VIK

Esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnalle hyväksyttäväksi asemakaavanmuutosta, jolla kahden omakotitontin rakennusoikeus korotetaan 160 k-m:stä 215 k-m²:iin kuten naapuritonteille samassa korttelissa on kaavoitettu. Lisäksi saa rakentaa taloustiloja 30 k-m² / tontti. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Tonteille on valmis kunnallistekniikka.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 11022, kaupunginosassa 11 Hämevaara.

Sijainti

Vieteritie 5–7

Hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Valmistelu

Vantaan kaupunki

Yleiskaava

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

Yleiskaavaehdotuksessa (Kh 6.4.2020) pientalovaltaista asuinaluetta AP.

Asemakaavamuutos

Kaavamuutosta haetaan kahdelle Vieteritien omakotitontille rakennusoikeuden lisäämiseksi.

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

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

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin ja lähetettiin osallisille 14.5.2020.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa.

Mielipiteitä saatiin HSY, Vantaan Energia ja HSL, joilla ei ollut huomautettavaa.

Asukkailta ja Espoon kaupungilta ei saatu mielipiteitä.



Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaavalla korotetaan pientalotonttien rakennusoikeutta, yhteensä 110 k-m2.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävillä olo

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 2. – 15.12.2020, jolloin ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot

Lausunto pyydettiin naapurina Espoon kaupungilta. Lausuntoa ei saatu.

Kaavamuutoksen hyväksyjä

MRL 52 §:n sekä kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 17 kohdan nojalla tämän asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä 16.2.2021 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002445, 11 Hämevaara / Vieteritie 5–7.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.2.2021

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa



Lisätiedot:

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

002445 VIETERITIE 5 – 7

HÄMEVAARA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 16.2.2021 päivättyä asemakaavakarttaa 002445

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavamuutos

Kaupunginosa 11 Hämevaara
Osa korttelia 11022

Kaava-alueen sijainti

Vieteritie 5 ja 7

Sisälllys

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

1. TIIVISTELMÄ



Ilmakuva kaava-alueelta etelästä.

Google earth 2020

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

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

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3, kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

Yleiskaavaehdotuksessa alue on pientalovaltaista asuinaluetta AP.

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

Tonteilla sovelletaan nykyisiä kaavamääräyksiä. Alueelle saa rakentaa vaaleita harmaakattoisia omakotitaloja. Rakennusalat tarkistetaan. Suurin kerrosluku kaksi (II) vastaa naapuritonttien rakentamista. Nykyinen kerrosluku on ½klu½.

2. LÄHTÖKOHDAT



Viittatien uusia taloja, näkymä Viisaritieltä.

TKa 25.4.2020

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

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

Luonnonympäristö

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

Maaperä on pääosin moreenia. Kallio on osin lähellä maanpintaa, eteläosassa on kalliopal-jastuma. Alue on normaalisti rakennettavissa. Perustamisesta tulee tehdä rakennuspaikka-kohtainen maaperätutkimus.

Espoon puolella on metsää, joka on asemakaa-voitettu lähivirkistysalueeksi ja Kehä II:n liiken-netunnelia varten. Kehä II on kuitenkin pois-tettu hyväksytystä maakuntakaavasta 2020. Tällä kohdalla Espoon puolella ei ole arvok-kaita luontokohteita.



Maalajit. Siltti. Moreeni. Kallio.



Vieteritien tontit huhtikuussa.

TKa 25.4.2020

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on rakentamaton. Vieteritielle ja Vieterikujalle on kaavoitettu ja rakennettu julkisivuiltaan vaaleita ja katoiltaan harmaita kaksikerroksisia omakotitaloja (2015–2020).

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäänköksiä.

Palvelut

Hämevaarassa on päiväkotit Vieteritiellä ja Viisari- ja Viikatekujalla. Koulu ja kaupat ovat Pähkinärinteessä. Vapaalassa on Lidl. Myyrmäkiin on 3,1 km.

Virkistys

Hämevaarassa on useita puistoja. Vieressä on Vieteripuisto, joka liittyy Espoon puolella Muuttolinnumetsään. Viikatepuistossa on pallokenttä. Pöllökalliolle ja Valinkauhantielle on leikkikentät.

Liikenne

Vieteritie on tonttikatu, joilla on jalkakäytävä kaavoitettavien tonttien puolella.

Viisari- ja Viikatekujat yhteydet Rajatorpantielle ja Espooseen.

Kehä II on poistettu maakuntakaavasta 2020.

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Tekninen huolto

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

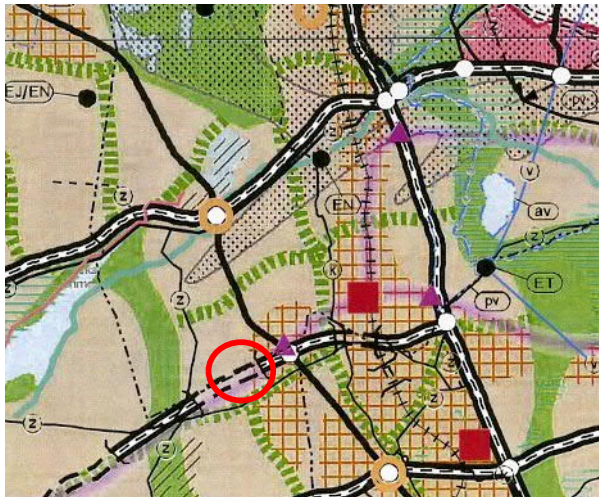
Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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



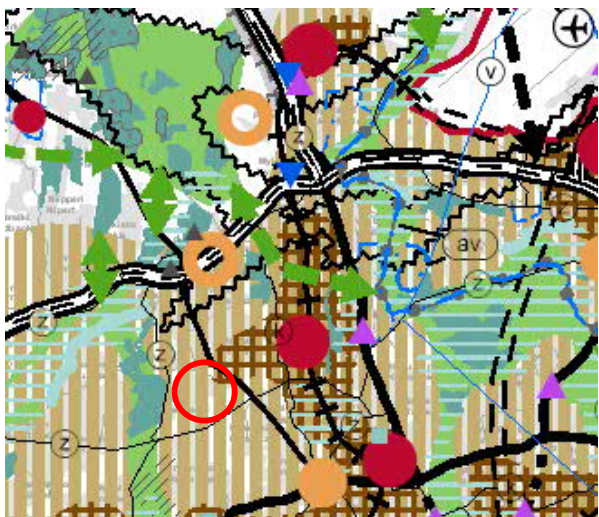
Maakuntakaava, voimassa

Alue on taajamatoimintojen aluetta.

(Uudenmaan liitto, yhdistelmä 2016)

=> Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

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



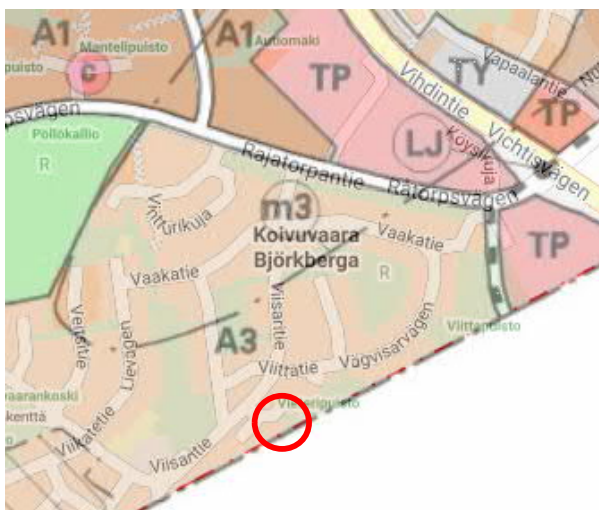
Maakuntakaava, hyväksytty

Uusimaa 2050-kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Tämä kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Kehä II on poistettu.

(Uudenmaan maakuntavaltuusto 25.8.2020)

=> Asemakaavamuutos on hyväksytyn maakuntakaavan mukainen.

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

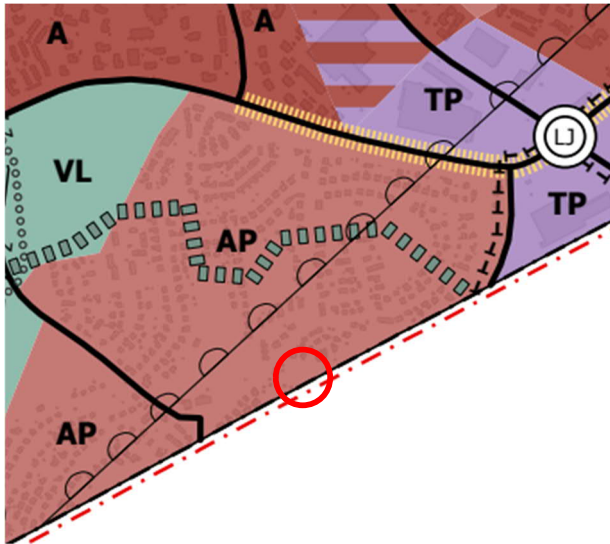


Vantaan yleiskaava 2007, voimassa

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

=> Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

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



Vantaan yleiskaava 2020, hyväksytty

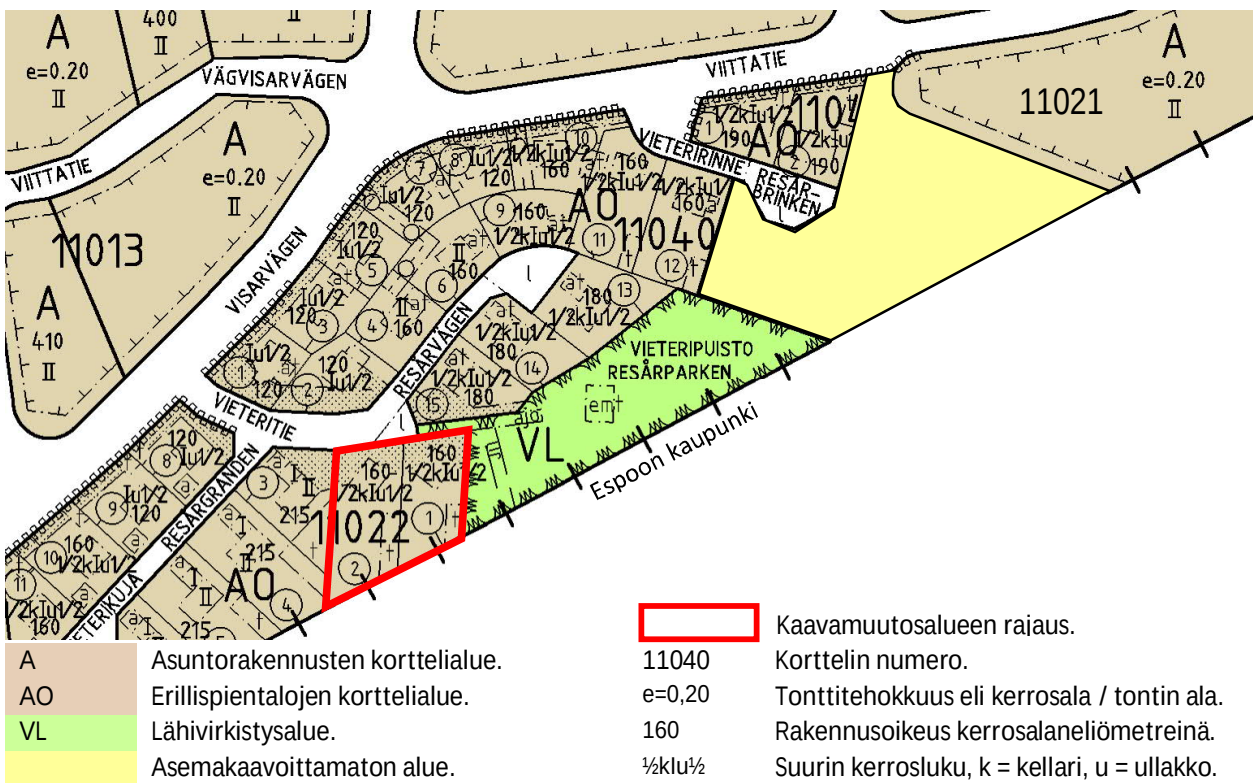
Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Alue on pientalovaltaista asuinalueita AP. (Kv 25.1.2021)

=> Asemakaavamuutos on hyväksytyn yleiskaavan mukainen.

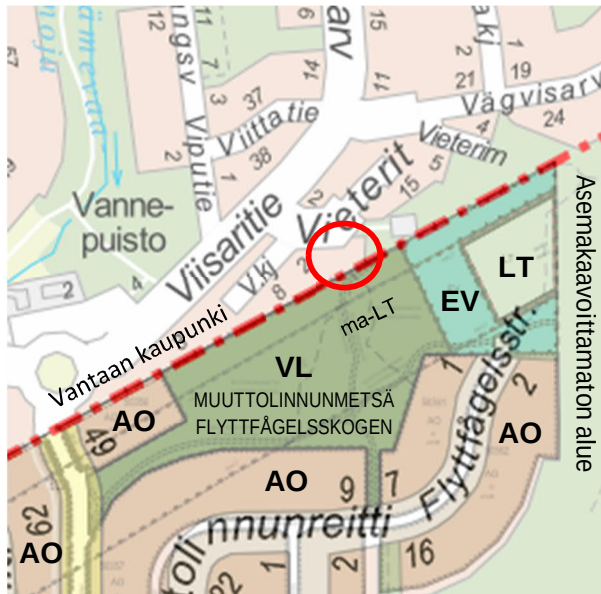
- | | |
|----|------------------------------|
| A | Asuinalue. |
| AP | Pientalovaltainen asuinalue. |
| TP | Monipuolinen työpaikka-alue. |
| VL | Lähivirkistysalue. |
| | Katukuvan kehittämisvyöhyke. |
| | Ekologinen runkoyhteys. |
| | Laskeutumisyöhyke. |
| | Kaavamuutosalueen sijainti. |

Vantaan voimassa oleva asemakaava

Korttelissa 11022 on voimassa asemakaava 002040 (Kv 19.11.2011), jossa alue on erillispientalojen korttelialuetta AO. Kummallakin tontilla on 160 + 30 k-m² rakennusoikeus. Suurin kerrosluku on ½klu½ (puoli kerrosta kellarissa + yksi kokonainen kerros + puoli kerrosta ullakolla).



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



Espoon voimassa oleva asemakaava

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

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



Espoon eteläosien yleiskaava

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

A2	Tiivis ja matala asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
TP	Työpaikka-alue.
V	Virkistysalue.



Kaksiajoratainen päätie tai pääkatu.
Yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellisen kokoojakatu.



Liikennetunneli.



Joukkoliikenteen yhteystarve.



Virkistysyhteys.

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

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



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

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

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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



Vieteritien loppupään taloja.

TKa 25.4.2020



Vieteritien tontit kesäkuussa.

TKa 26.6.2020

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2021

Kaavoitetaan uutta asuntokerrosalaa 240 000 k-m². Vähintään 35 % kaavoitettavasta maa-alasta kohdentuu kaupungin maalle. Asemakaavat tuottavat kansainvälisesti kilpailukykyistä kaupunkiympäristöä. Kaavoitetaan riittävästi eri kokoisia ja houkuttelevia pientalotontteja hyville sijainneille.

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

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

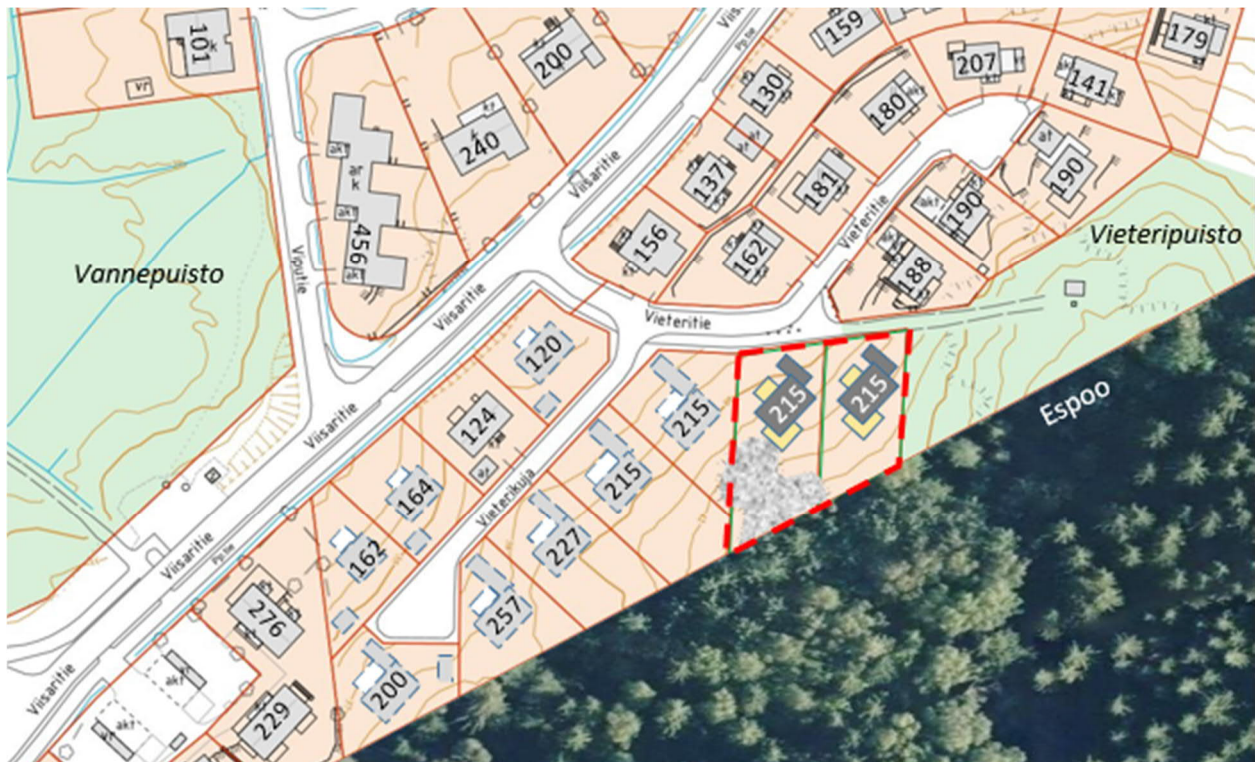
Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



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

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

Saadut mielipiteet

1. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 20.5.2020:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.
2. Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 29.5.2020:
Ei huomautettavaa.
3. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 1.6.2020:
Ei lausuttavaa.

Naapurien ja Espoon kaupungin mielipiteitä ei saatu.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

Ei ollut tarpeen.

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on vastata isojen omakotitalojen tonttikysyntään.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

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



Otteet voimassa olevan asemakaavan 002040 (Kv 19.9.2011) havainnekuvista.

Johanna Rajala 2011

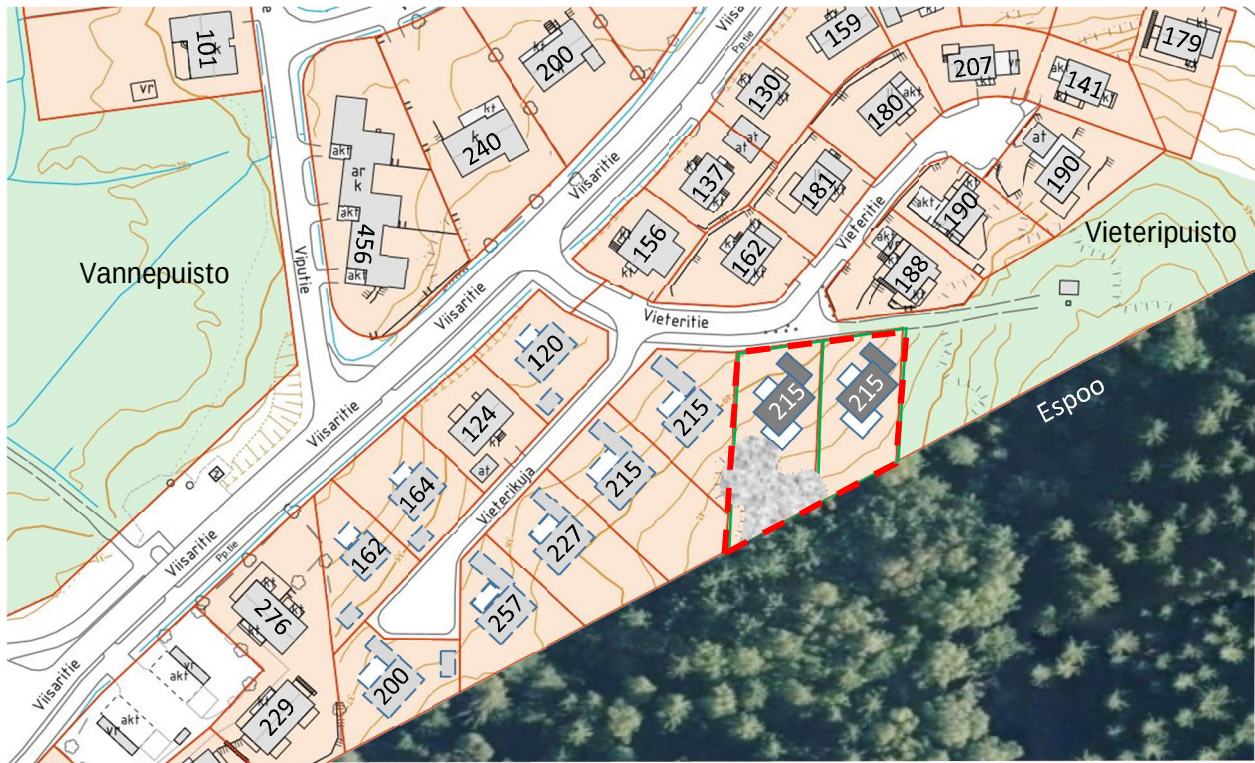
Kaavamuutoksen nähtävillä olo, lausunnot ja tarkistukset

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 hyväksyi kaavamuutosehdotuksen nähtäville. Kaava oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 2.12. – 15.12.2020. Muistutuksia ei tullut.

Kaavaan pyydettiin naapurina Espoon kaupungin lausunto, jota ei saatu.

Kaavaselistusta on tarkistettu. Kaavakarttaa ei ole muutettu.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



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

TKa 16.6.2020

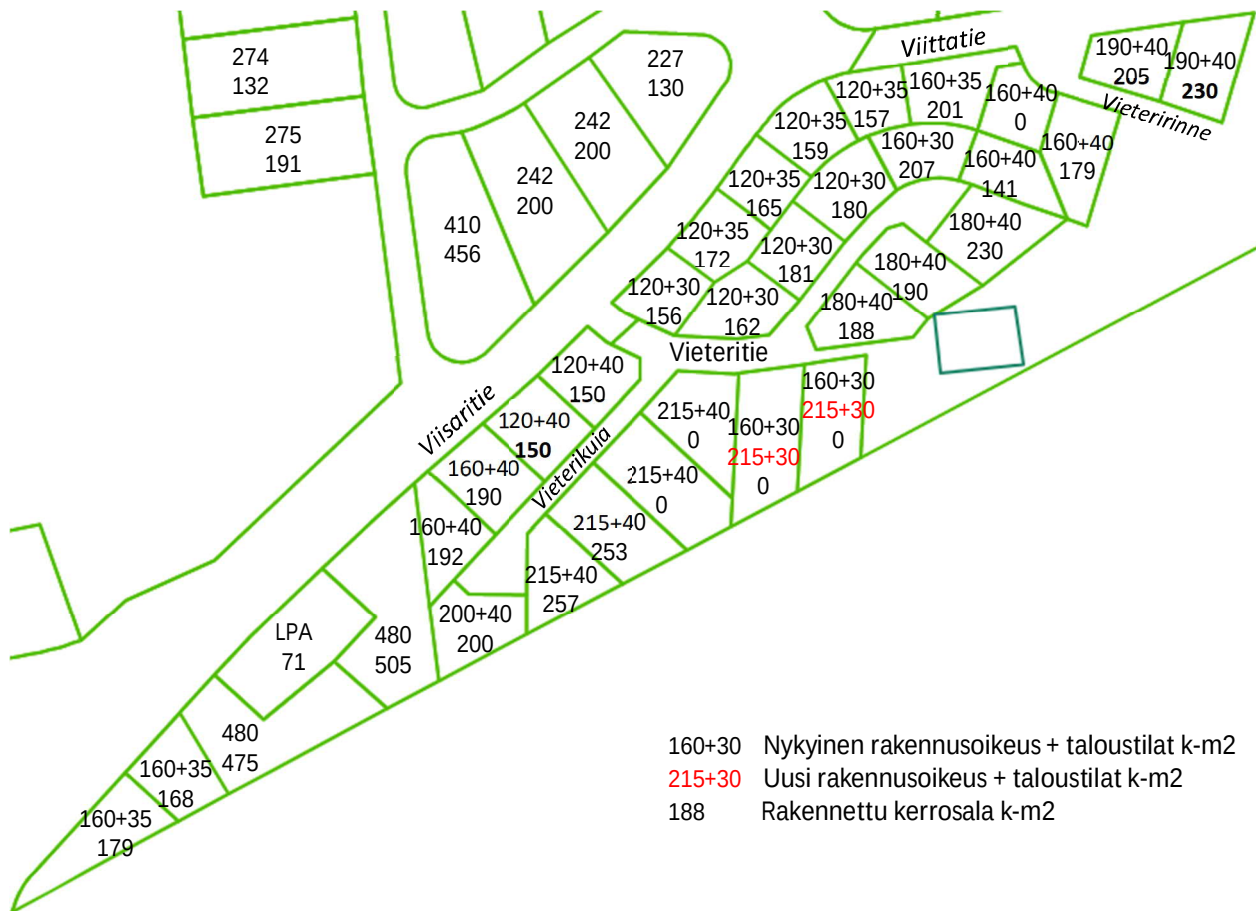
Kaavaratkaisu perusteluineen

Asemakaavamuutos vastaa isojen omakotitalojen tonttikysyntään. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.

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

Alueella sovelletaan nykyisiä asemakaavamääräyksiä suhteutettuna jo rakennettuihin tontteihin. Rakennusluvista on myönnetty lukuisia poikkeuksia sekä asemakaavasta että rakentamishjeesta. Asemakaavassa suurin kerrosluku näillä tonteilla on nyt ½klu½, mutta samassa korttelissa tonteilla 3 – 7 kerrosluku on kaksi (II). Siksi uusi kerrosluku asemakaavamuutoksessa on kaksi (II).

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



Tonttien rakennusoikeus ja rakennettu kerrosala.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

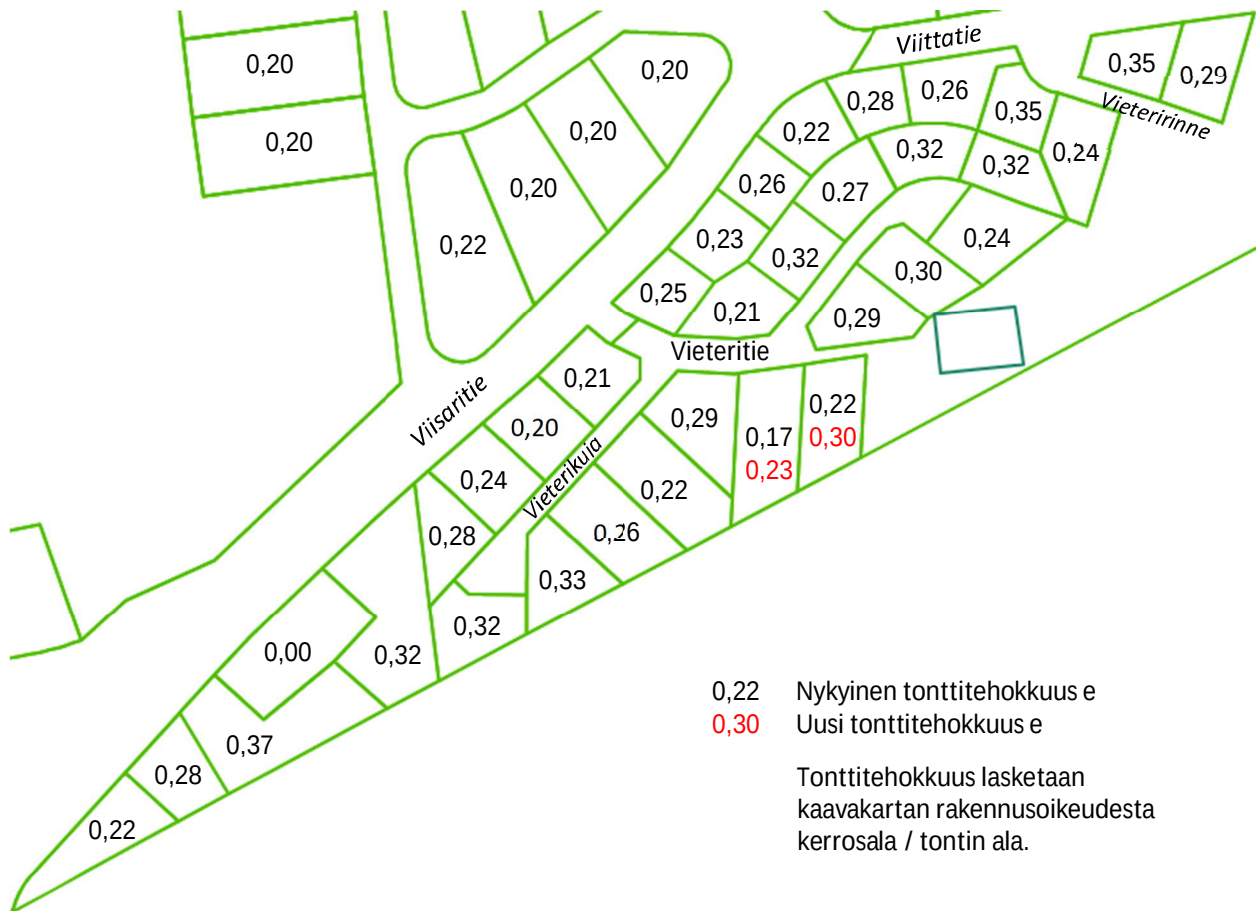
Katoista, julkisivuista ja rakennuksen sovitukselta tontille annetaan kaavamääräyksiä. Meluntorjunnasta ja hulevesien hallinnasta määrätään rakennusjärjestyksessä.

Tekninen huolto

Nykyinen valmis kunnallistekniikka.

Kaavan merkittävät vaikutukset

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



Tonttitehokkuudet.

Nimistö

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

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta eikä rakentamisohjetta.

Tontit myydään tai vuokrataan, kun kaava on tullut voimaan.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla.

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

Aloituskokous 14.5.2020, infra 15.5.2020, asemakaavatiimi 25.9.2020.

Vantaa 16.2.2021

VANTAAN KAUPUNKI

Länsi-Vantaan asemakaavoitus



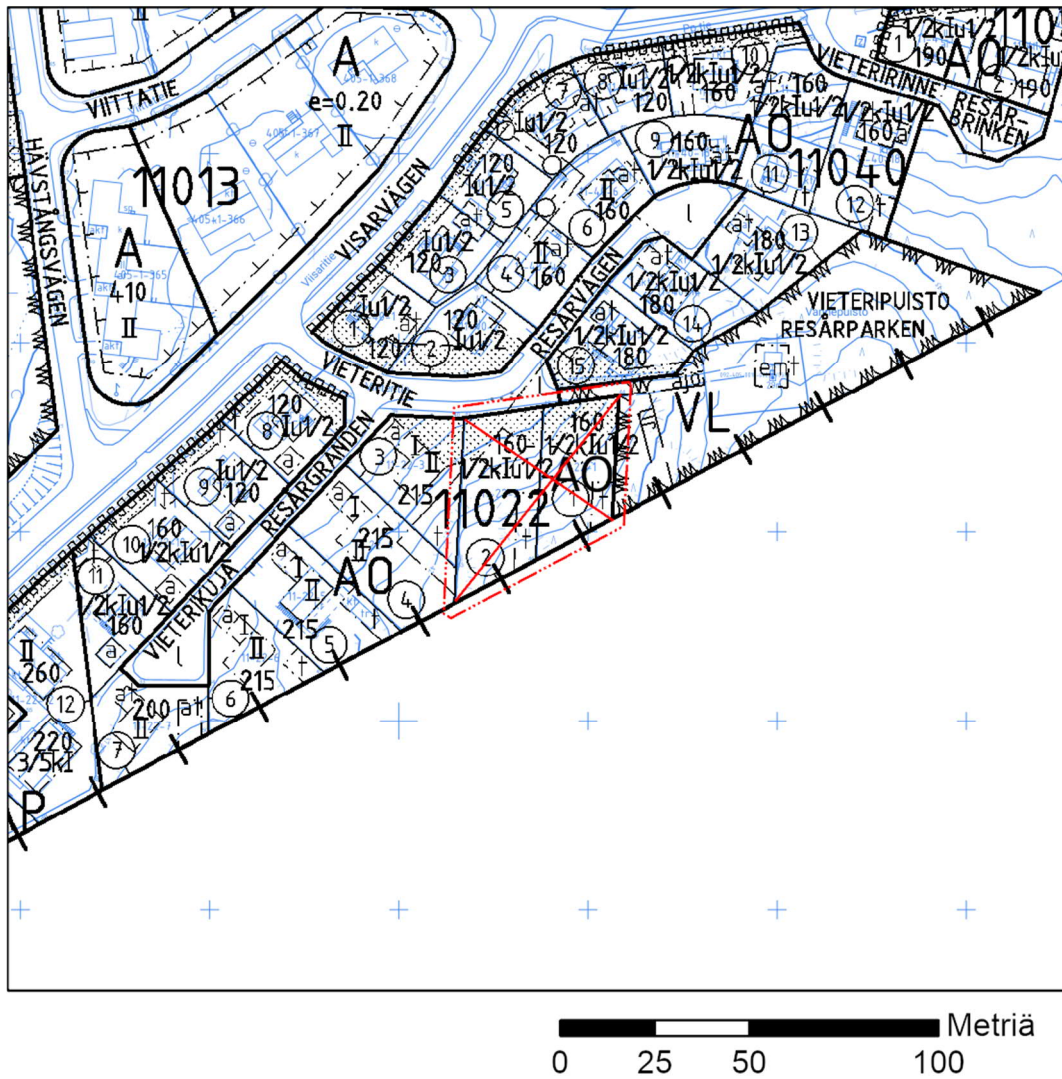
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

timo.kallaluoto@vantaa.fi

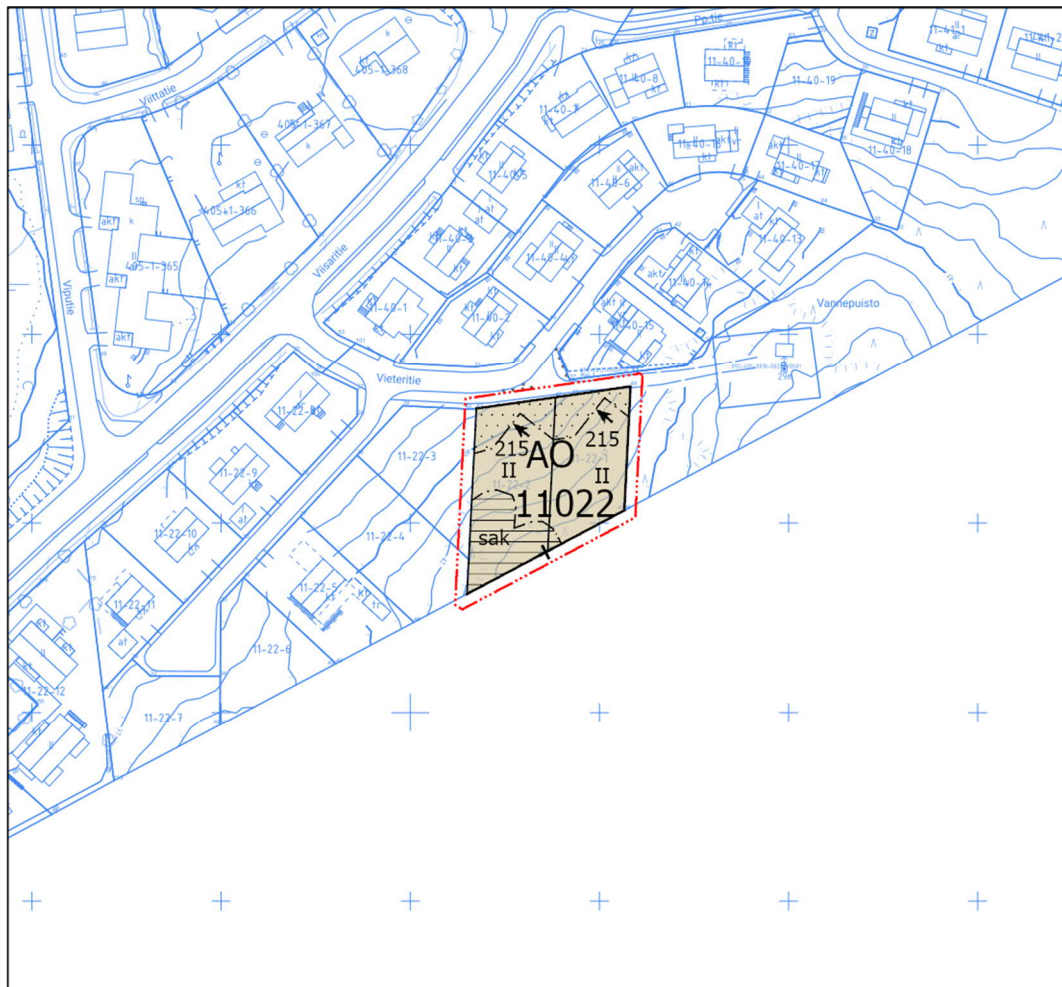
p. 050 3122 132

Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki

POISTUVAT MERKINNÄT



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

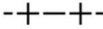
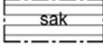


0 25 50 100 Metriä

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002445	16.2.2021
Vantaan kaupunki VIETERITIE 5-7 Kaupunginosa 11, Hämevaara Asemakaavan muutos Osa korttelia 11022.	Vanda stad RESÅRVÄGEN 5-7 Stadsdel 11, Tavastberga Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 11022.
1:2000	1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
--- -- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. AO Erillispientalojen korttelialue. Yleistä Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen rakennuksen. Rakennus on sijoitettava maaston korkeuskäyrien suuntaisesti. Rakennukset tulee sovittaa maastoon ja naapurirakennuksiin luontevasti. Suuria keinoitekoisia täyttöjä tulee välttää. Rakennusoikeus Asuntoa kohti saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 k-m² auton säilytystä tai taloustiloja varten. Katto Rakennuksissa tulee olla harmaa konesaumattu peltiharjakatto, jonka kaltevuus on 1:1,5. Katon harjan tulee olla maaston korkeuskäyrien ja rakennuksen pitkän sivun suuntainen. Vieteritien puoleisille katonlapeille saa sijoittaa vain lapeikkunoita. Rakennuksissa tulee olla avoräystäät. Julkisivut Julkisivujen tulee olla moderneja, yksinkertaisia ja ilman pieniruutuista ikkunajakoa. Julkisivumateriaalin tulee olla muurattua tiiltä, rappausta tai puuverhousa. Julkisivuväriin tulee olla vaalea ja lämminsävyinen ja erilainen kuin viereisissä asuinrakennuksissa. Tiilijulkisivujen saumojen tulee olla tiilen värisiä. Asuntojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Piha Tontti tulee aidata toista tonttia, katua, virkistysaluetta ja kaupungin rajaa vastaan pensasaidalla, ei kuitenkaan avokallion päällä. Asuinrakennusten sisääntulokäytävät tulee kivetä. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä liikenteelle, on istutettava. Tontin pohjoisosaan tulee istuttaa vähintään kaksi pienpuuta.	Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för fristående småhus. Allmänt På tomten får byggas en byggnad med en bostad. Byggnaden ska placeras enligt terrängens höjdkurvor. Byggnaderna ska på ett naturligt sätt anpassas till terrängen och grannbyggnaderna. Stora konstgjorda utfyllningar ska undvikas. Byggnadsrätt Utöver den högsta tillåtna bygggrätten får per bostad byggas högst 30 m²-vy för bilförvaring och ekonomitrymme. Tak Byggnaderna ska ha grå maskinfalsat sadeltak av plåt med en lutning på 1:1,5. Takåsen ska vara parallellt med terrängens höjdkurvor och parallell med byggnadens långsida. På takfallen mot Resårvägen får endast placeras takfallsfönster. Byggnaderna ska ha öppna takfot. Fasader Fasaderna ska vara moderna, enkla och utan liten fönsterdelning. Fasadmaterial ska vara murat tegel, puts eller träpanel. Fasadfärgen ska gå i ljusa och varma toner och färgsättningen ska avvika från de intilliggande bostadshusen. Tegelfasadernas fogar ska ha samma färg som teglet. Ljudisolering mot flygbuller ska vara i bostäder minst 32 dB. Gårdsplan Tomten ska gränsas mot en annan tomt, gata, rekreationsområdet och stadsgränsen med häck, men inte dock på öppen klippan. Entrégångar till bostadshusen ska stenläggas. De tomtdelar som förblir obebyggda eller inte används för trafik ska planteras. På tomtens norra del ska planteras minst två dvärgträd.

	Hulevedet on viivytettävä. Vähintään yksi autopaikka tulee sijoittaa autokatokseen tai -talliin. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / asunto.	Dagvatten ska fördröjas. Minst en bilplats ska placeras i ett bilskydd eller i ett garage. Minimiantalet bilplatser är 2 bp / bostad.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
11	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HÄME	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
11022	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
215	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Maisemallisesti merkittävä avokallio.	Berghäll viktig ur landskapsmässig synpunkt.
	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
Mittaus- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Mätning och geoteknik Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __. __. 20__ Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __/ 20__		Godkänd av stadsfullmäktige __/ __/ 20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

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

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

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1649	100,0	430	0,26	0,0000	110
A yhteensä	0,1649	100,0	430	0,26	0,0000	110
AO	0,1649	100,0	430	0,26	0,0000	110
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



12 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 110500 ja tonttijako, 11 Hämevaara / Vieteririnne / TLA

VD/3473/10.02.04.00/2020

TLA/TKA/VIK

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

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

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

Tonttijako koskee osaa kortteleista 11040 ja 11041.

Sijainti

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

Hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Vantaan kaupunki, nykyisten tonttien osalta yksityiset.

Valmistelu

Vantaan kaupunki.

Yleiskaava

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

Yleiskaavaehdotuksessa (Kh 11.4.2020) pientalovaltaista asuinaluetta AP.

Asemakaava

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

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



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

Tonteille on valmiit kadut ja valmis kunnallistekniikka.

Ulkoiluyhteys Espoon metsään säilyy, mitä varten kaavoitetaan lähivirkistysalue VL.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa huomioidaan aiemmin poikkeamisluvalla toteutettu tonttien lohkominen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin ja lähetettiin osallisille 14.5.2020.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa.

Mielipiteitä tuli 10 kpl, joista kaksi myöhästyneenä.

Niissä toisaalta vastustettiin alueen rakentamista, toisaalta edellytettiin ainakin ulkoiluyhteyden säilyttämistä Espoon metsään. – Ulkoiluyhteys Espooseen on säilytetty.

Lisäksi oltiin huolissaan hulevesistä, josta annetaan kaavamääräys.

Espoon kaupungilta ei saatu mielipidettä.

Mielipiteet vastineineen ovat kokonaisina kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja tuottaa neljä pientalotonttia, joissa asuntokerrosalaa 1 100 k-m², 7 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 16.11.2020 § 30

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään



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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävillä olo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 2.12.2020 – 4.1.2021. Tällöin jätettiin kaksi muistutusta, joissa toivottiin pitäytymistä naapurialueen rakentamisohjeen (2011) ratkaisuihin. Lisäksi yksi muistutus tuli myöhästyneenä.

Lausunnot

Lausunto pyydettiin naapurina Espoon kaupungilta. Lausuntoa ei saatu.

Tarkistukset

Muistutusten johdosta kaavaan on tarkistettu

- AO-tonteille kerrosluku $\frac{1}{2}$ klu $\frac{1}{2}$ (sama kuin naapuritonteilla) ja tontin 18 katon väri.
- AP-tontille länsirajalle lauta-aita, julkisivuväritys, kattolyhtymääräys ja asfaltointikielto.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten kaavan uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.2.2021 päivätty asemakaavaehdotus 110500 sekä tonttijakoehdotus, 11 Hämevaara / Vieteririnne.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 16.2.2021
- Muistutukset ja vastineet 16.2.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

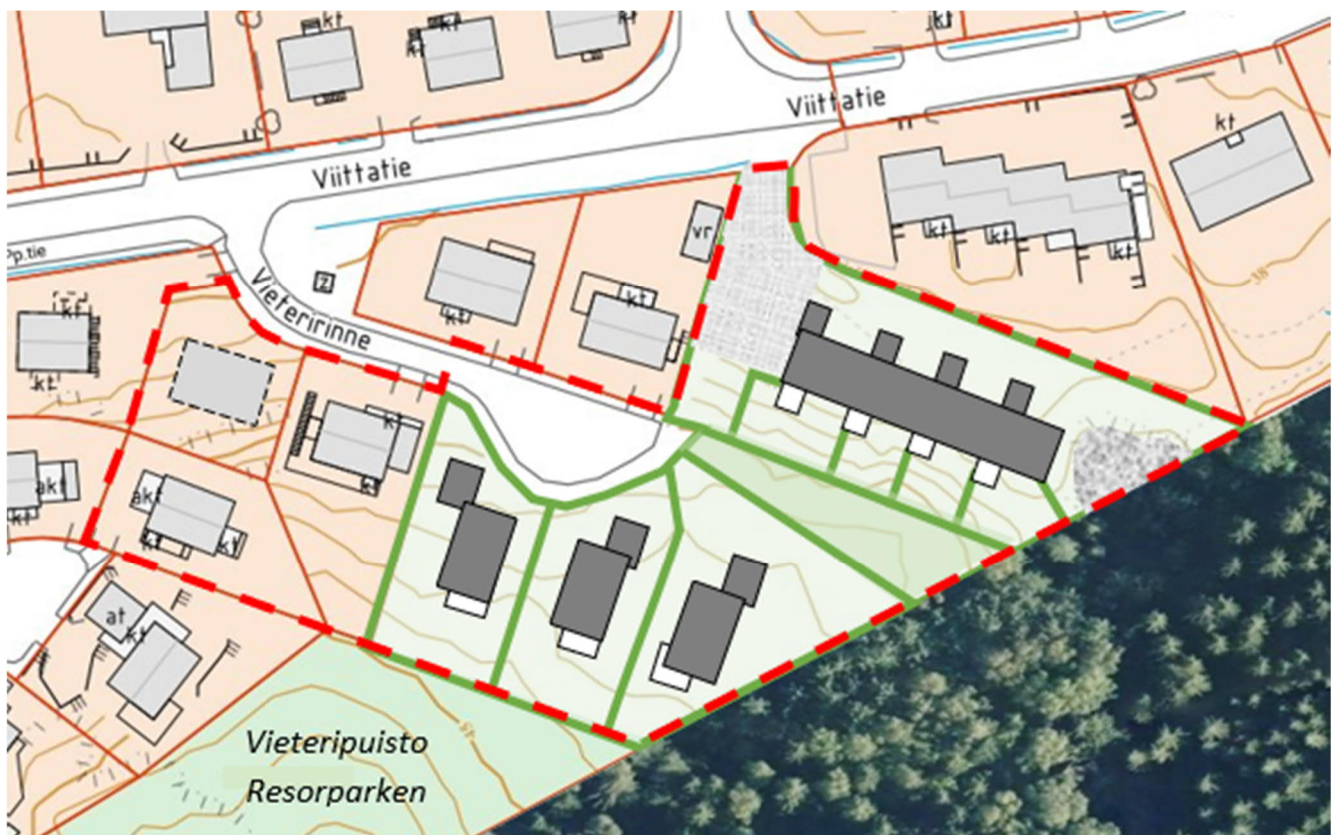
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

110500 VIETERIRINNE

HÄMEVAARA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan selostus sekä tonttijako,
joka koskee 16.2.2021 päivättyä asemakaavakarttaa 110500

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaava

Kaupunginosa 11 Hämevaara

Osa kortteleita 11040 ja 11041 sekä virkistys- ja katualueita

Asemakaavamuutos

Kaupunginosa 11 Hämevaara

Osa kortteleita 11040 sekä katualuetta

Tonttijako

Osa kortteleita 11040 ja 11041

Kaava-alueen sijainti

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

Sisälllys

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

1. TIIVISTELMÄ



Ilmakuva kaava-alueelta etelästä.

Google earth 2020

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

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

Voimassa olevassa yleiskaavassa 2007 alue on pientaloaluetta A3, kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Hyväksytyssä yleiskaavassa 2020 alue on pientalovaltaista asuinaluetta AP.

Asemakaavassa kaavoitetaan erillispientalojen korttelialuetta AO, jolle tulee kolme uutta omakotitonttia (yhteensä 600 k-m², tonttitehokkuus $e = 0,29$) ja asuinpientalojen korttelialuetta AP (500 k-m², $e = 0,25$). Rakennusoikeutta tulee yhteensä 1 100 k-m², lisäksi taloustiloja yhteensä 160 k-m². Suurin kerrosluku on AO-tonteilla $\frac{1}{2}kl\frac{1}{2}$, AP-tontilla II (kaksi). Uusien tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus 0,27 vastaa jo kaavoitetun alueen keskimääräistä tonttitehokkuutta.

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

Tonteille on valmiit kadut ja valmis kunnallistekniikka.

Ulkoiluyhteys Espoon metsään säilyy, mitä varten kaavoitetaan lähivirkistysalue VL.

Asemakaavamuutoksessa huomioidaan aiemmin poikkeamisluvalla toteutettu kahden tontin lohkominen kolmeksi.

2. LÄHTÖKOHDAT



Uusia taloja, näkymä Viisaritieltä Viittatielle.

TKa 25.4.2020

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

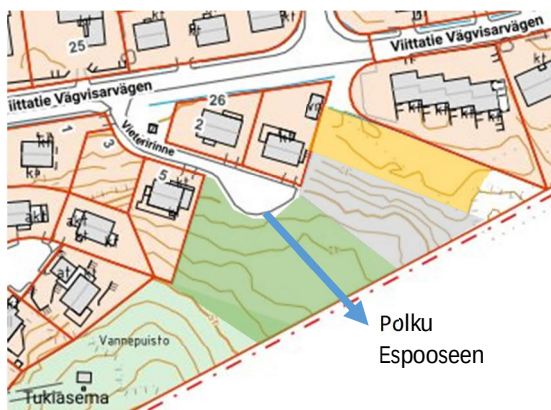
Alueen yleiskuvaus

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

Luonnonympäristö

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

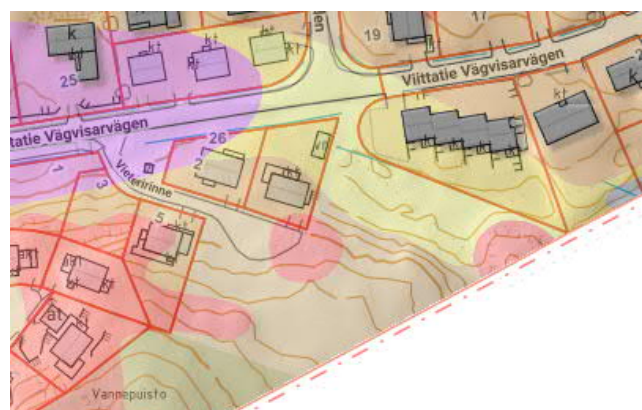
Espoon puolella on metsää, jota on osin asemakaavoitettu suojaviheralueeksi ja Kehä II:ta varten. Tällä kohdalla myöskään Espoon puolella ei ole arvokkaita luontokohteita.



Kasvillisuus.

Männikkö.
Kuusikko.

Haavikko.
Ryteikkö.



Maalajit.

Kallio.
Moreeni.

Siltti.
Hiekka.



Vieteririnteen pää.

TKa 25.4.2020

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

Rakennettu ympäristö

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

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Palvelut

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

Virkistys

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

Liikenne

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

Kehä II on poistettu maakuntakaavasta 2020.

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Tekninen huolto

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

Maanomistus

Vantaan kaupunki ja kolmen nykyisen tontin osalta yksityiset.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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



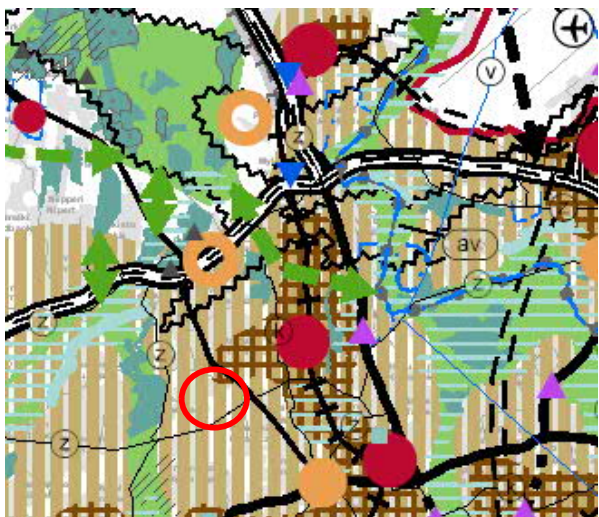
Maakuntakaava, voimassa

Alue on taajamatoimintojen aluetta.

(Uudenmaan liitto, yhdistelmä 2016)

=> Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

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



Maakuntakaava, hyväksytty

Uusimaa 2050-kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Tämä kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Kehä II on poistettu.

(Uudenmaan maakuntavaltuusto 25.8.2020)

=> Asemakaava on hyväksytyn maakuntakaavan mukainen.

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

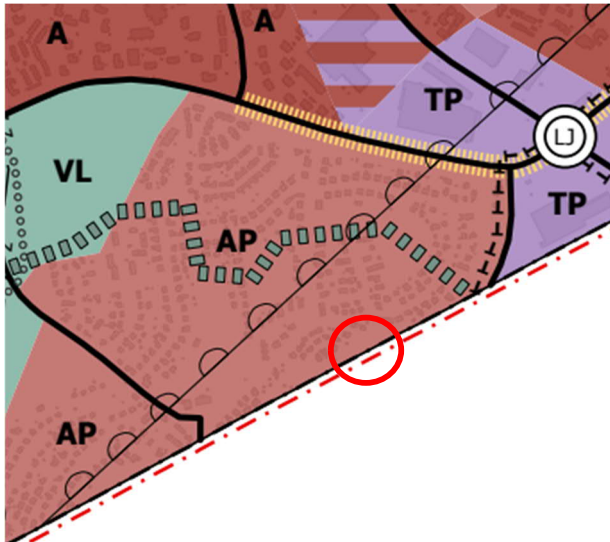


Vantaan yleiskaava 2007, voimassa

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

=> Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

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



Vantaan yleiskaava 2020, hyväksytty

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Alue on pientalovaltaista asuinueta AP. (Kv 25.1.2021)

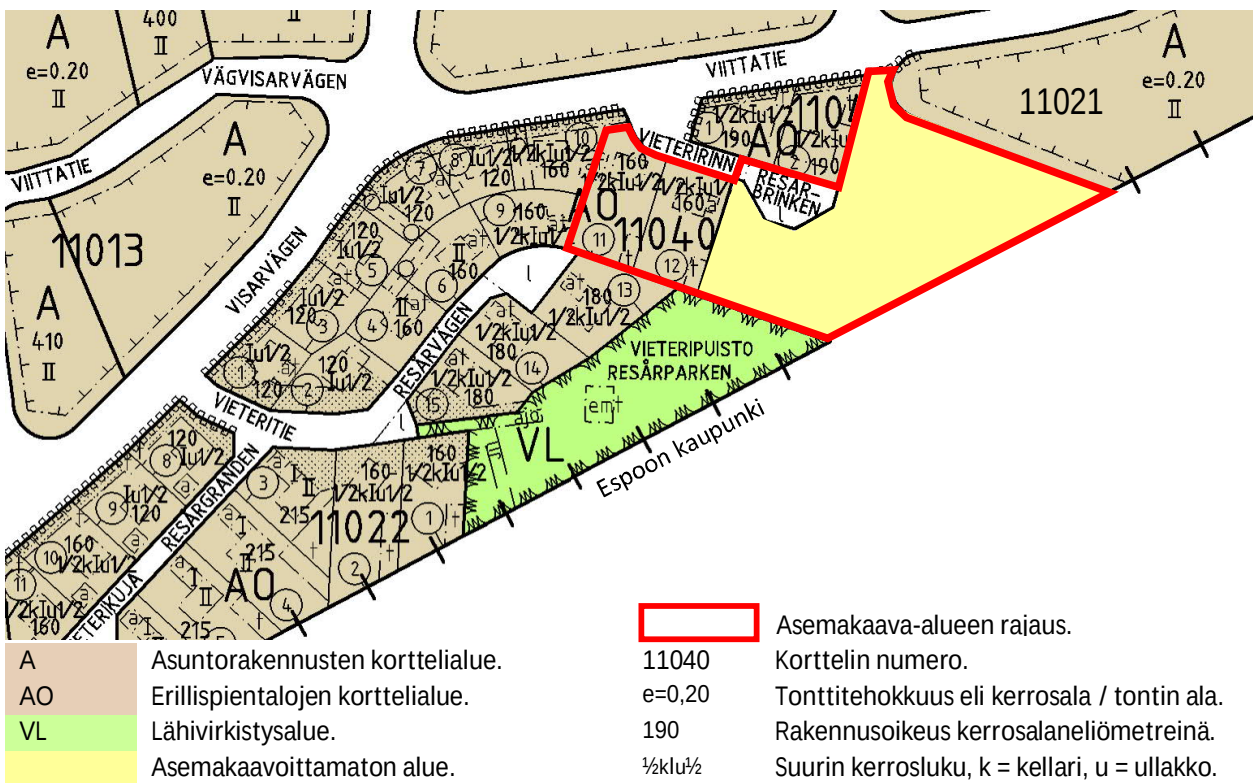
=> Asemakaava on hyväksytyn yleiskaavan mukainen.

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

Asemakaava-alueen sijainti.

Vantaan voimassa oleva asemakaava

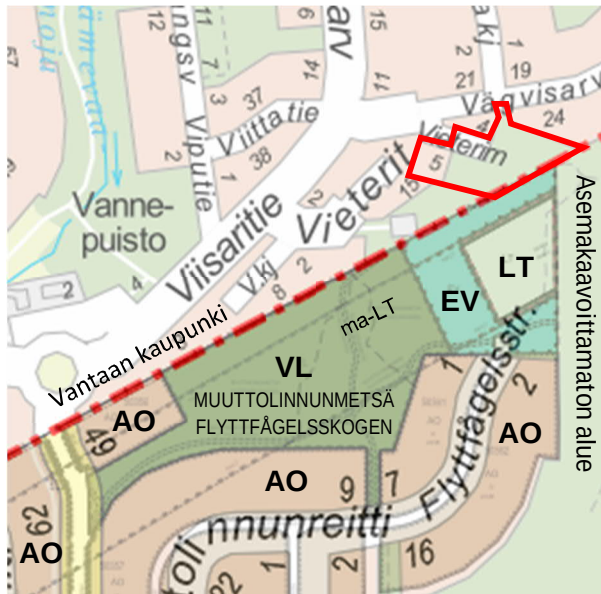
Kortteleissa 11040 ja 11041 on voimassa asemakaava 002040 (Kv 19.11.2011), jossa erillispientalojen korttelialueita AO. Osa alueesta on jätetty asemakaavoittamatta suunnitellun Kehä II:n vuoksi, mutta Kehä II on poistettu hyväksytystä maakuntakaavasta 2020.



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

Poikkeamislupa

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



Espoon voimassa oleva asemakaava

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

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



Espoon eteläosien yleiskaava

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

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

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

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



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

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

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2021

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

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

Hämevaaran historiaa

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

Hämevaaran täydennysrakentamisen mahdollisuuksia



Yleiskaavan selostuksessa s. 67 esitetty kohde.

Muu yleiskaavan mukainen kohde.

Hämevaaran täydennysrakentamiskohteita.

Täydennysrakentaminen keskittyy pääkatujen varsille, jolloin muun alueen ilme säilyy.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Tonttiliittymän paikka Viittatielle.

TKa 25.4.2020

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

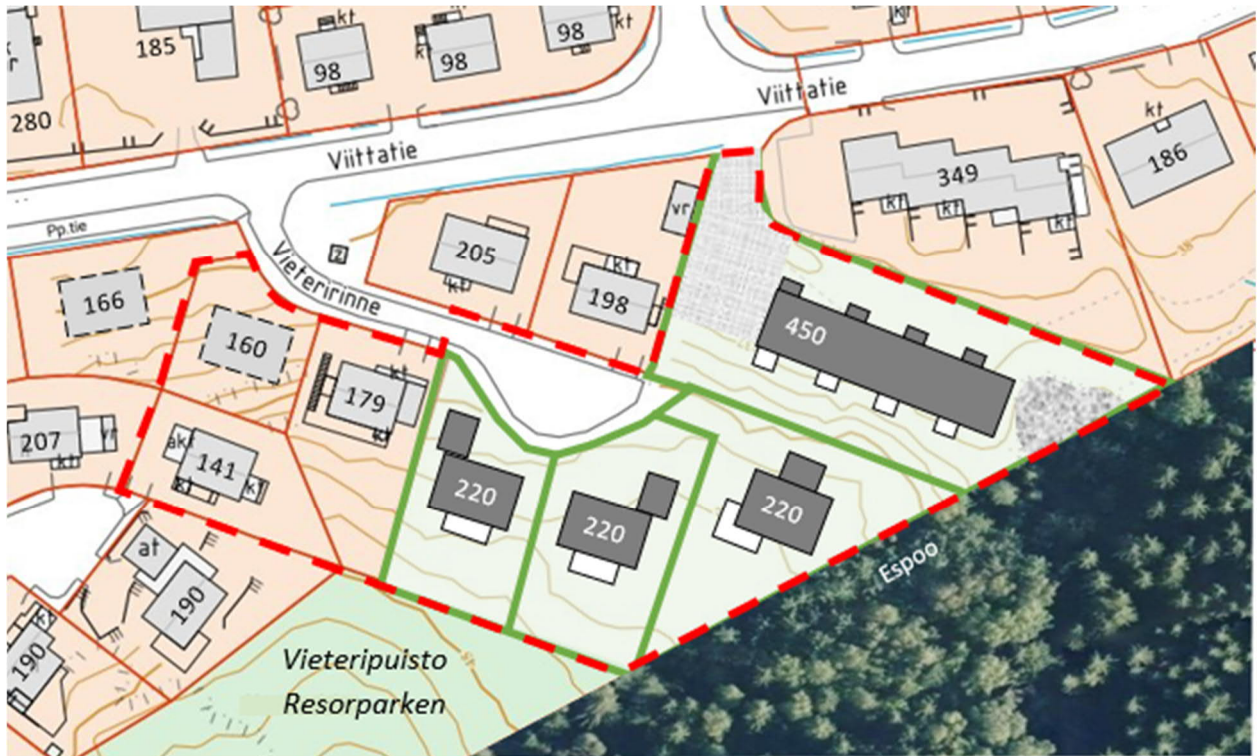
Asemakaava lisättiin kaavoitusohjelmaan 9.4.2020, aloituskokous 14.5.2020.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

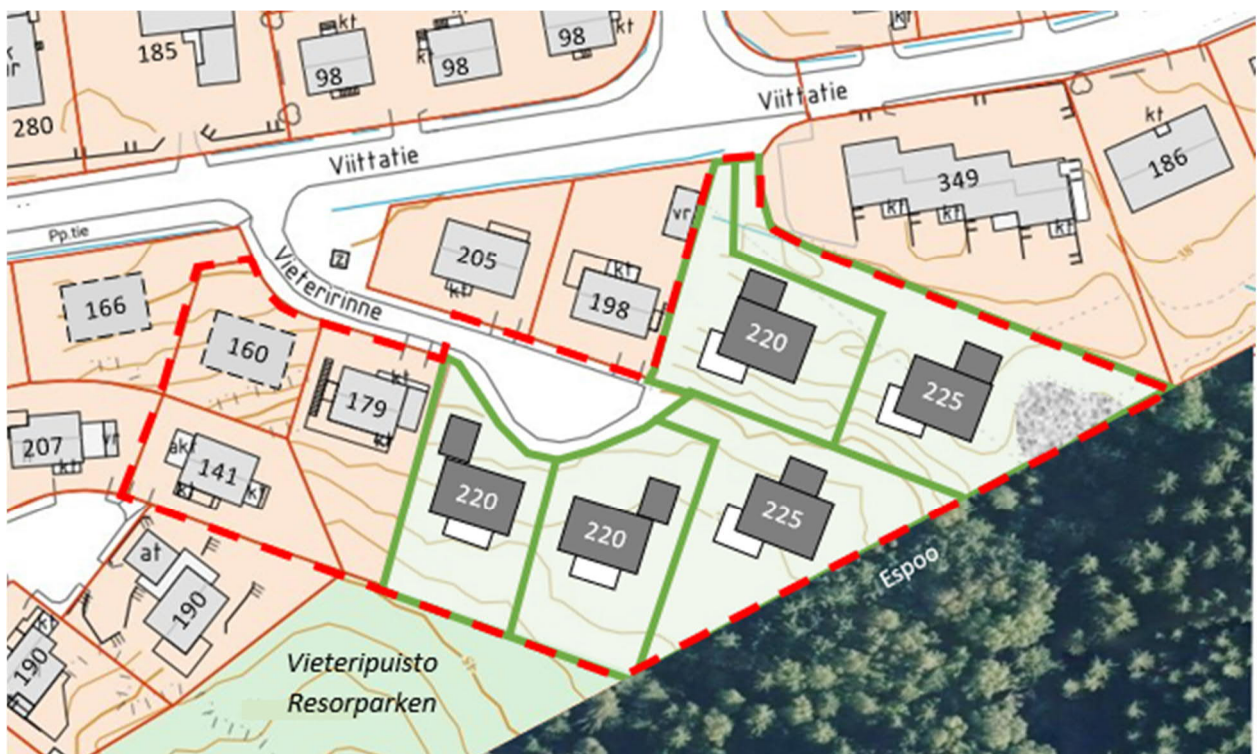
Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 14.5.2020 havainnekuva, alustava luonnos A.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 14.5.2020 havainnekuva, alustava luonnos B.

Uudet tontit sekä nykyiset ja uudet talot ja niiden kerrosalat. Molemmissa tonttitehokkuus $e = 0,25$. Samalla ilmoitettiin, että suunnitelmaa ja rakennusoikeutta voidaan tarkistaa kaavaehdotuksessa.

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Caruna Oy, 14.5.2020:

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 20.5.2020:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

3. Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 29.5.2020:

Sähköverkko: ei huomauttamista.

Kaukolämpöverkko: ei huomautettavaa.

4. Kymmenen naapuria, 1.6.2020:

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

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

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

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

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

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

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

5. Hämevaara-Seura ry, 12.6.2020:

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

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



=> Yhteys Espoon metsään säilytetään. Työmaan erottamisesta ympäristöstään ja tarvittaessa ai-
taamisesta määrätään rakennusjärjestyksessä.

6. Vieteririnteen metsäalueen käyttäjät, 95 allekirjoitusta, 17.6.2020:

Vetoomus Vieteririnteen metsäalueen puolesta.

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

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

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

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

Allekirjoituksellani vetoan Hämevaaran Vieteririnteeltä lähtevän metsän puolesta, että alue säilytetään nykyisellään.

[95 allekirjoittanutta.]

Lähdeluettelo

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

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

7. Vantaan kaupunginmuseo, 17.6.2020:
Ei huomautettavaa.

8. Naapurit Vieteririnteeltä, kuusi henkilöä, 21.6.2020:

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

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



Kuva 1. Alustavan luonnoksen tonttijaako numeroituna.

Yleisesti

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

Rakennusten sijainti

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

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

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



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

Maaston muodot

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

Hulevedet

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

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

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

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



Kuva 3. Putkitetun ojan alkupää Vieteririnne 4:n itäpuolella



Kuva 4. Putkitetun ojan loppupää Viittatien puolella

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

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

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

Rakennusoikeuksien tarkastelu

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

Virkistysreitti ja sinne pääsy

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

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

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

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

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

Hämevaaran ominaispiirteet

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

Vantaan kaupungin visio, arvot ja strategia

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

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

Kaavoitusehdotuksemme

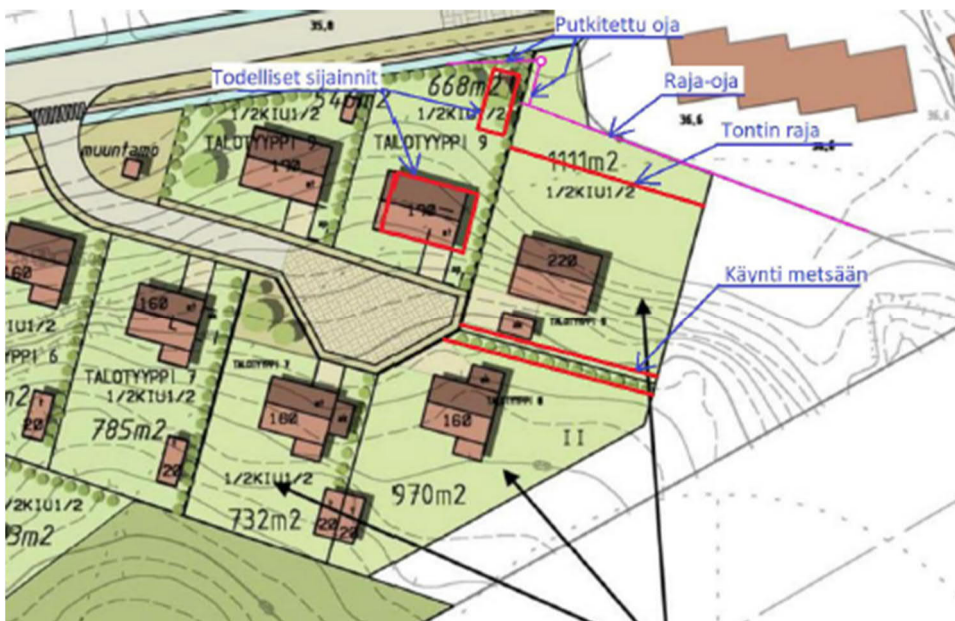
Alueelle laaditussa rakentamisohjeessa (2011) on esitetty aiempi suunnitelma koskien koko täydennysrakentamisaluetta. Rakentamisohjeessa on tarkasteltu huolellisesti asuntojen sijainteja suhteessa toisiinsa, maastonmuotoihin, metsään ja ilmansuuntiin (ks. alla kuva 5 ja liite 2). Lisäksi Hämevaaraan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



Kuva 5. Täydennysrakentamisalueen alkuperäisen suunnitelman kuvitusta.

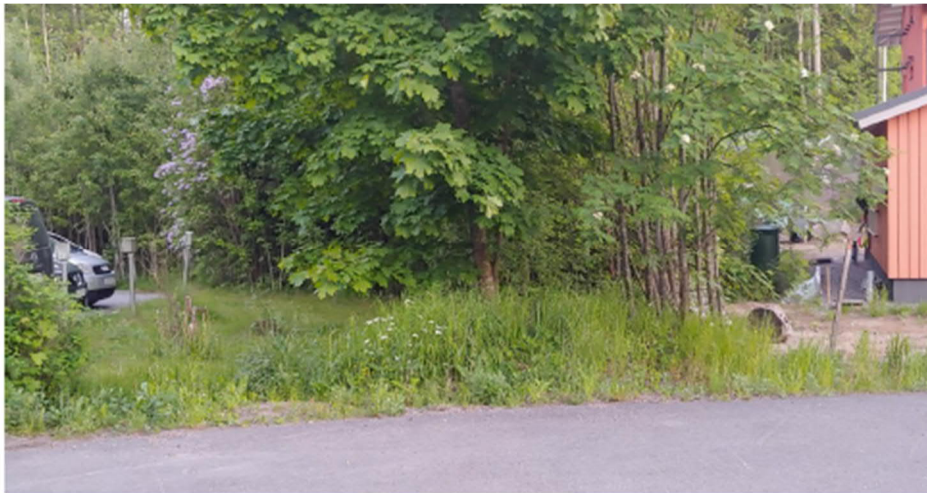
Olemme harmissamme menettäessämme palan loistavaa metsäaluetta asuinkäyttöön, mutta olemme kuitenkin valmiita hyväksymään Vieteririnteen täydennysrakentamisen rakentamisohtjeessa (2011) esitetyn mukaisesti pienin muutoksin.

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



Kuva 6. Ehdotus kaavaksi Vieteririnteelle

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



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

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

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

Lopullisessa kaavassa huomioitavaa

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

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

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

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

LÄHTEET

1. Vantaan kaupunki 18.10.2011. Pientaloja Hämevaaraan, rakentamishoje. Saatavissa: https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/108777_R00105_rakentamishoje_Hamevaara_raja18102011.pdf
2. Suomen Kuntaliitto 2012. Hulevesiopas. Sivut 20 ja 45. Saatavissa: <https://shop.kuntaliitto.fi/download.php?filename=uploads/hulevesiopas-2012.pdf>
3. Vantaa 28.2.2011, tarkistettu 19.9.2011. Hämevaara – 002040, asemakaavamuutos 2011. Saatavissa: https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/109762_kaupsu_002040_selostus.pdf
4. Maa- ja metsätalousministeriö 2013. Kansallinen metsäohjelma 2015, Metsät parantavat elämänlaatua.
5. Luontoon.fi, Terveyttä ja hyvinvointia luonnosta. Saatavissa: <https://www.luontoon.fi/terveyttajahyvinvointialuonnosta>
6. V. Vähäsarja 2014. Luontoympäristön terveys- ja hyvinvointivaikutusten taloudellinen arvottaminen. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja. Saatavissa: <https://julkaisut.metsa.fi/as-sets/pdf/lp/Asarja/a210.pdf>
7. Vantaan kaupunki. Hämevaara ja Linnainen. Saatavissa: https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/suuralueet_ja_kaupunginosat/myyrmaki/hamevaara_ja_linnainen
8. Vantaan kaupunki. Myyrmäen kaavat. Saatavissa: https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/asemakaavoitus/myyрмаen_kaavat
9. Vantaan kunnanvaltuusto 11.12.2017- Valtuustokauden strategia 2018-2021. Saatavissa: https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136267_Valtuustokauden_strategia_2018-2021.pdf



LIITTEET

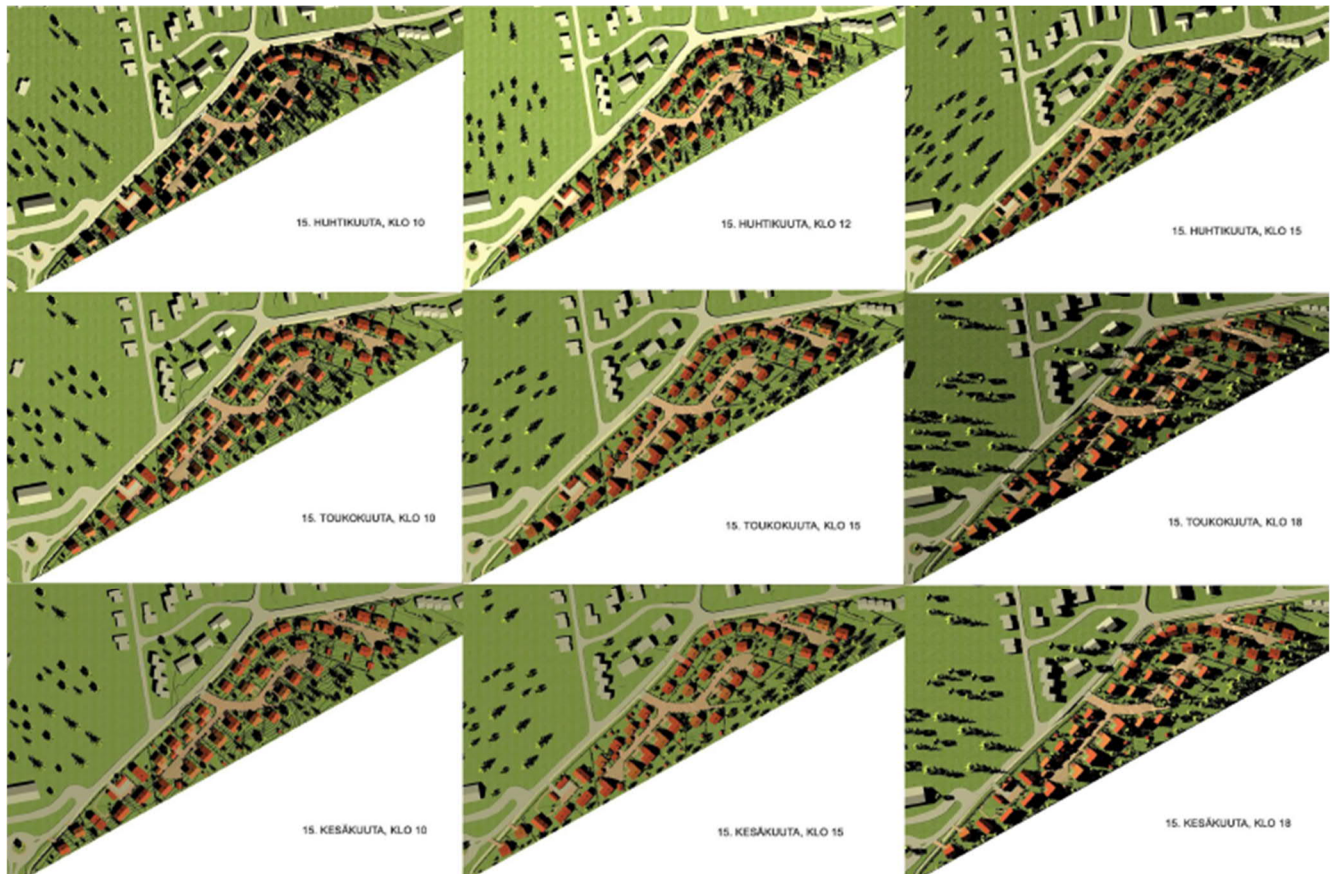
Liite 1. Täydennysrakentamisalueen rakentamishojen 2011 kuvitusta

Liite 2. Hulevesireitit ja metsään kulku hahmoteltuna 2011 rakentamishojen havainnekuvaan

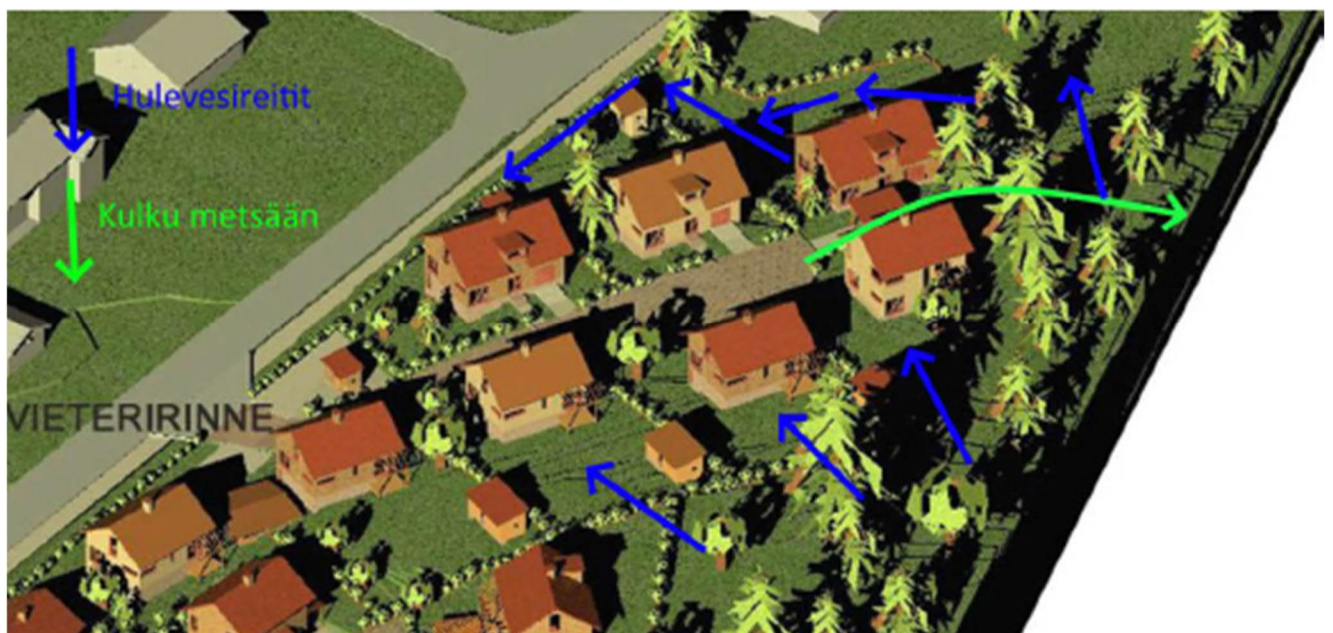
Liite 3. Valokuva metsäpolusta

Liite 1. Täydennysrakentamisalueen rakentamishojen kuvitusta. Lintuper-spektiivi

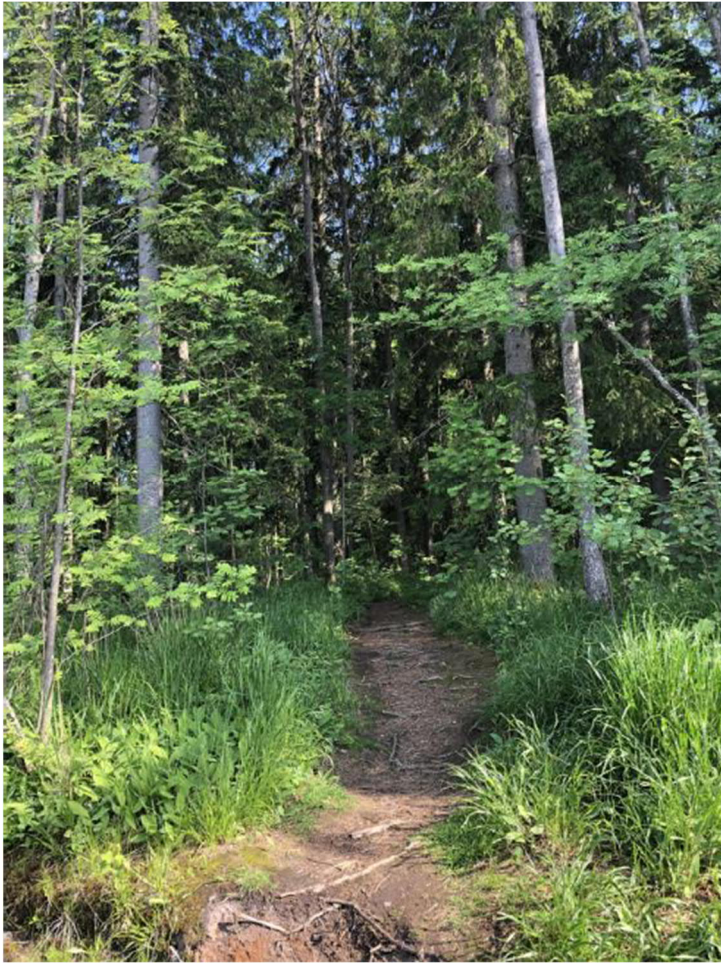
HAVAINNEKUVA 27.10.2010



Liite 1. Täydennysrakentamisalueen rakentamishojkeen kuvitusta. Valo- ja varjotarkastelua



Liite 2. Hulevesireitit ja metsään kulku hahmoteltuna 2011 rakentamishojkeen havainnekuvaan



Liite 3. Metsäpolku

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

Asemakaavan uusien tonttien tehokkuus on keskimäärin sama $e = 0,27$. Maastokin on samantyyppistä. Kaavassa sovelletaan samoja kaavamääräyksiä ja noudatetaan rakentamismääräyksiä.

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

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

Yhteys Espoon metsään säilytetään. Espoon puolelle on yhteys myös Vieteritieltä ja Viittatieltä.

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

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

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

Myöhästyneet mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

9. Naapuri, 23.6.2020:

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

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

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

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

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

10. Kymmenen naapuria, 24.6.2020:

Palaan vielä tähän vastineeseen/palautteeseen. Vastustamme ehdottomasti kaavan toteuttamista liitteessä olevien perusteluiden mukaisesti.

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

suunnittelussa otetaan huomioon asukkaiden kokemat asuin ympäristön muutos- ja parannustarpeet. Vantaan kaupunki 'myy' Hämevaaraa luonnonläheisenä kaupunginosana jota asukkaat arvostavat.

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

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

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

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

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

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

Espoon kaupungilta ei saatu mielipidettä.

Asemakaavan nähtävillä olo, lausunnot ja tarkistukset

Kaupunginhallitus 16.11.2020 hyväksyi asemakaavan nähtäville. Kaava oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.12.2020 – 4.1.2021, jolloin saatiin kaksi muistutusta. Yksi muistutus tuli myöhästyneenä. Espoon kaupungilta pyydettiin lausunto, jota ei saatu. Muistutukset ovat erillisenä liitteenä.

Tehdyt tarkistukset: AO-tonttien kerrosluvuksi $\frac{1}{2}$ ulk $\frac{1}{2}$ ja tontin 18 katon väri. AP-tontille lauta-aita, julkisivuväritys, kattolyhdyt ja asfaltoimiskielto. Tarkistukset eivät ole olennaisia eivätkä edellytä kaavan uutta nähtäville panoa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



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



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



Pohjoisin tontti yhtiömuotoisesti toteutettuna.

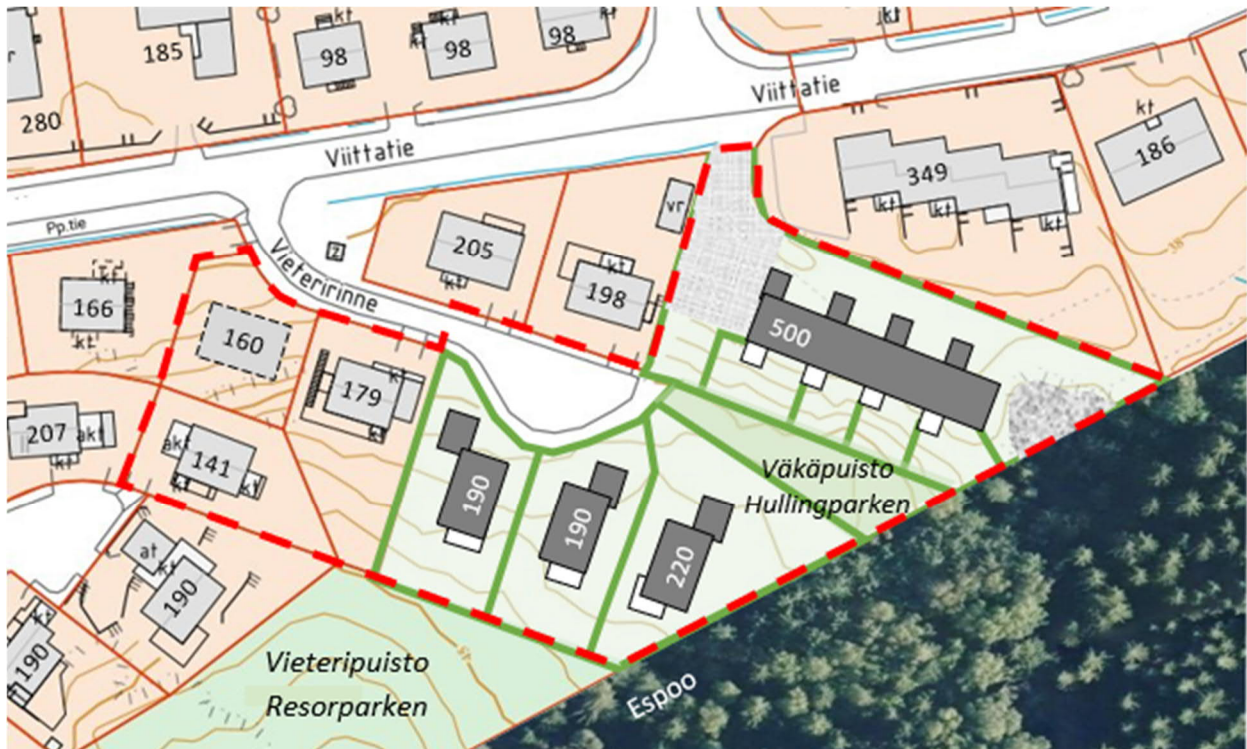


Ulkoiluyhteys Espooseen säilyy.

TKa 2020

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

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavan havainnepiirros. Rivitalo voidaan toteuttaa myös kahtena paritalona.

TKa 3.11.2020

4.1 KAAVAN RAKENNE

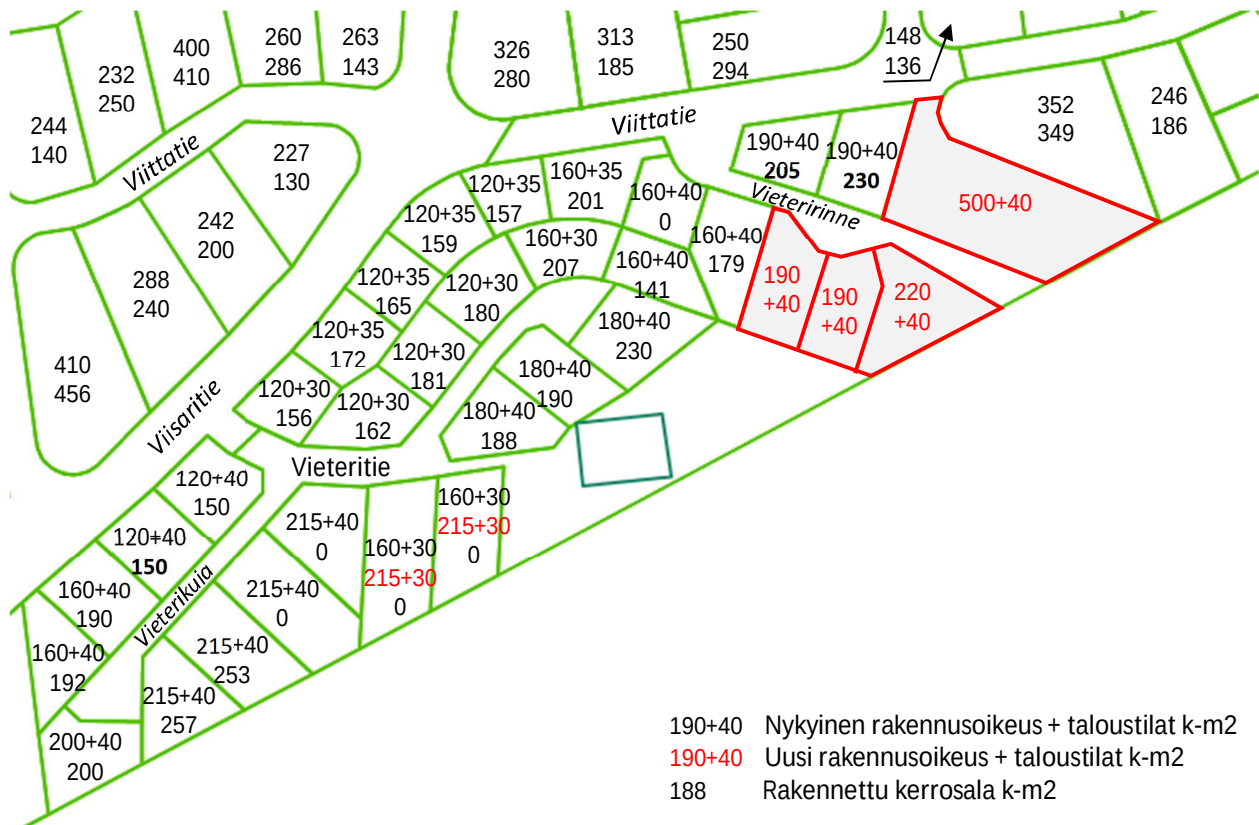
Asemakaava vastaa kasvavan kaupungin haasteeseen löytää jatkuvasti uusia asuintontteja joukkoliikennevyöhykkeiltä.

Asemakaavassa alueelle kaavoitetaan erillispientalojen korttelialuetta AO, jolle tulee kolme uutta omakotitonttia (yhteensä 600 k-m²) ja asuinpientalojen korttelialuetta AP (500 k-m²). Rakennusoikeutta tulee yhteensä 1 100 k-m², lisäksi taloustiloja 160 k-m². Uusien tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0,27$. Suurin kerrosluku on AO-tonteilla $\frac{1}{2}klu\frac{1}{2}$, AP-tontilla II (kaksi).

Ulkoiluyhteys Espoon metsään säilyy, mitä varten kaavoitetaan lähivirkistysalue VL.

Asemakaavamuutoksessa huomioidaan poikkeamisluvalla toteutettu tonttijako.

Tontti	Osoite	Kaava	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
11-040-17	Vieteritie 12	AO	499	160 + 40	0,32
11-040-19	Vieteririnne 3	AO	454	160 + 40	0,35
11-040-18	Vieteririnne 5	AO	668	160 + 40	0,24
Vanhat tontit yhteensä			1 621	480 + 120	0,30
11-041-20	Vieteririnne 7	AO	617	190 + 40	0,31
11-041-21	Vieteririnne 9	AO	621	190 + 40	0,31
11-041-22	Vieteririnne 11	AO	827	220 + 40	0,27
11-041-6	Viittatie 24b	AP	2 027	500 + 40	0,25
Uudet tontit yhteensä			4 092	1 100 + 160	0,27
Kaikki tontit yhteensä			5 713	1 580 + 280	0,28



Tonttien rakennusoikeus ja rakennettu kerrosala.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alueella sovelletaan naapuritonttien kaavamääräyksiä ja rakentamistapaa harmaine peltikattoineen ja lämminsävyisine julkisivuineen. AP-alueella julkisivu jaetaan asunnoittain eri värisiin osiin, mikä antaa vaikutelman townhouse-tyyppisistä omakotitaloista. Tontit on aidattava pensasaidoin, paitsi AP-alue länteen päin lauta-aidalla.

Vieteririnteen päästä järjestetään ulkoiluyhteys Espooseen. Tällöin omakotitonttien koko ja talojen kerrosala on pienentynyt. Tonttitehokkuus vastaa Vieteririnteen muiden tonttien rakentamista. Vieteririnteen eteläpuolella talot sijoittuvat tonttien suuntaisesti, mikä korostaa kääntöpaikasta muodostuvaa pientä aukiota.

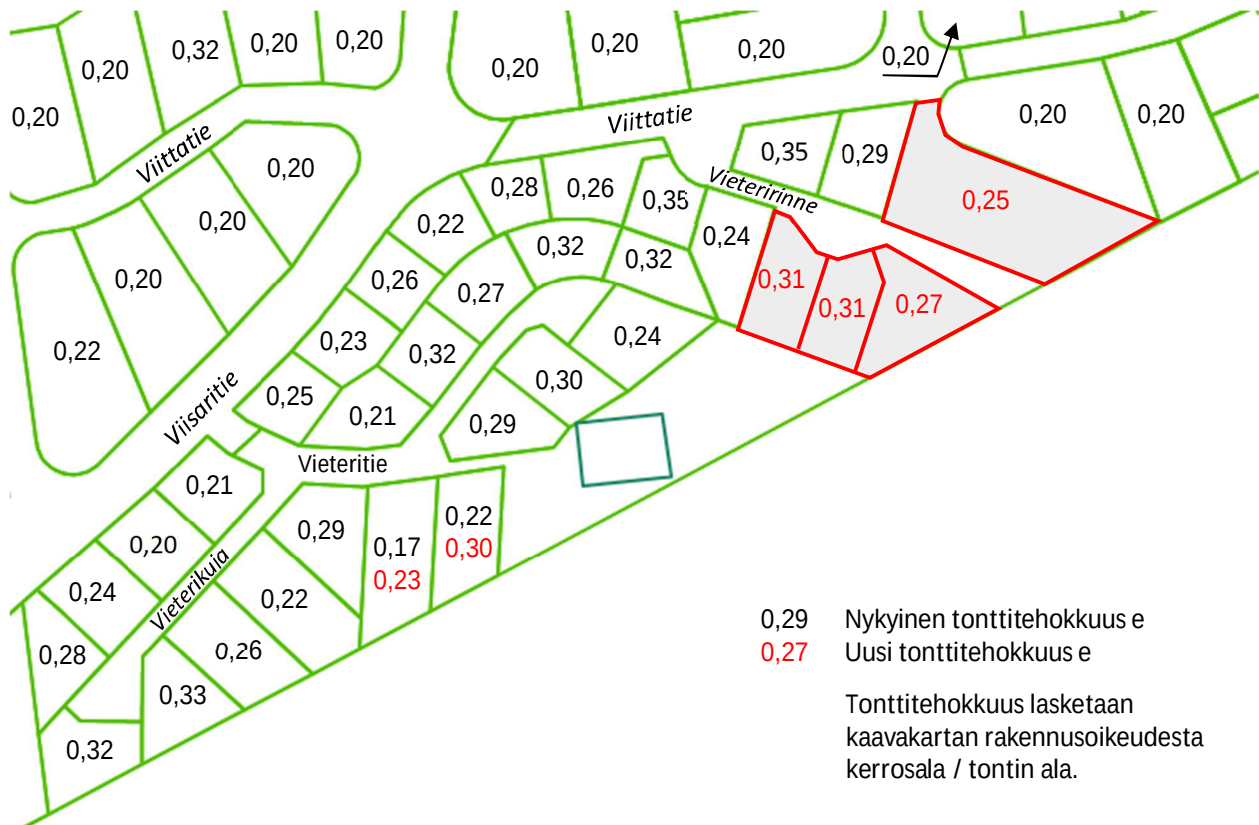
Lentomelusta annetaan asunnoille ääneneristävyysmääräys 32 dB.

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

4.3 ALUEVARAUKSET

AO, erillispientalojen korttelialue

Alueelle muodostuu kolme uutta omakotitonttia. Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Uusille tonteille talot sijoittuvat tonttien suuntaisesti, katuun nähden poikittain, mikä korostaa kääntöpaikasta syntyvää katuaukiota. Asemakaavassa sovelletaan kaavan 002040 kaavamääräyksiä. Julkisivujen tulee olla lämminsävyisiä ja kattojen harmaita peltikattoja. Suurin kerros-luku on sekä nykyisillä että uusilla tonteilla $\frac{1}{2}klu\frac{1}{2}$. Katoille saa sijoittaa kattolyhtyjä. Uusille tonteille tulee sitova tonttijako, nykyisillä tonteilla tonttijako on tehty.



Tonttitehokkuudet.

AP, asuinpientalojen korttelialue

Alueelle saa rakentaa rivitaloja, paritaloja ja yhden asunnon taloja, kuitenkin enintään neljä asuntoa. Julkisivujen tulee olla lämminsävyisiä ja kullakin asunnolla tulee olla oma julkisivuväri. Kattojen tulee olla harmaita peltikattoja. Asunnoilla tulee olla terassin lisäksi katettu parveke ja mahdollisimman laaja pihaosuus. Suurin kerrosluku on rinteiden vuoksi II (kaksi). Autopaikkoja on varattava 1,5 ap / asunto (6 kpl). Ajoliittymä osoitetaan Viittatielle, jonne on tasainen ja leveä yhteys. Maaston jyrkkyyden vuoksi ajoliittymä Vieteririnteelle ei ole mahdollinen.

VL, lähivirkistysalue

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

Katualue

Vieteririnteen katualue muotoillaan rakennetun tilanteen mukaiseksi. Laatoitusmerkintä poistuu. Kadun päähän lisätään pieni katualue (3 m²), jotta Viittatie 24b:n tontille pääsee kävelemään.

Tekninen huolto

Tontit liittyvät nykyiseen Viisaritien ja Vieteririnteen kunnallistekniikkaan.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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

Liikenteelliset vaikutukset

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

Sosiaaliset vaikutukset

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

Taloudelliset vaikutukset

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

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lentomelusta annetaan ääneneristävyyسمääräys. Meluntorjunnasta ja hulevesien johtamisesta määrätään rakennusjärjestyksessä.

4.6 NIMISTÖ

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

Vieteririnne / Resårbrinken ja Vieteritie / Resårvägen, 2009, v-alkuisten työkalujen aihepiiristä. Fjäder-alkuiset nimet olivat jo käytössä.

Viittatie / Vägvisarvägen, 1966 Viittatie, Stakvägen, 2017 oikea käänös Vägvisarvägen.

Väkäpuisto / Hullingsparken, 2020, v-alkuisten työkalujen aihepiiristä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta eikä rakentamishjetta.

Tontit myydään tai vuokrataan, kun kaava on tullut voimaan.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla.

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

Aloituskokous 14.5.2020, infra 15.5.2020, asemakaavatiimi 25.9.2020, Länsitiimi 13.1.2021.

Vantaa 16.2.2021

VANTAA KAUPUNKI

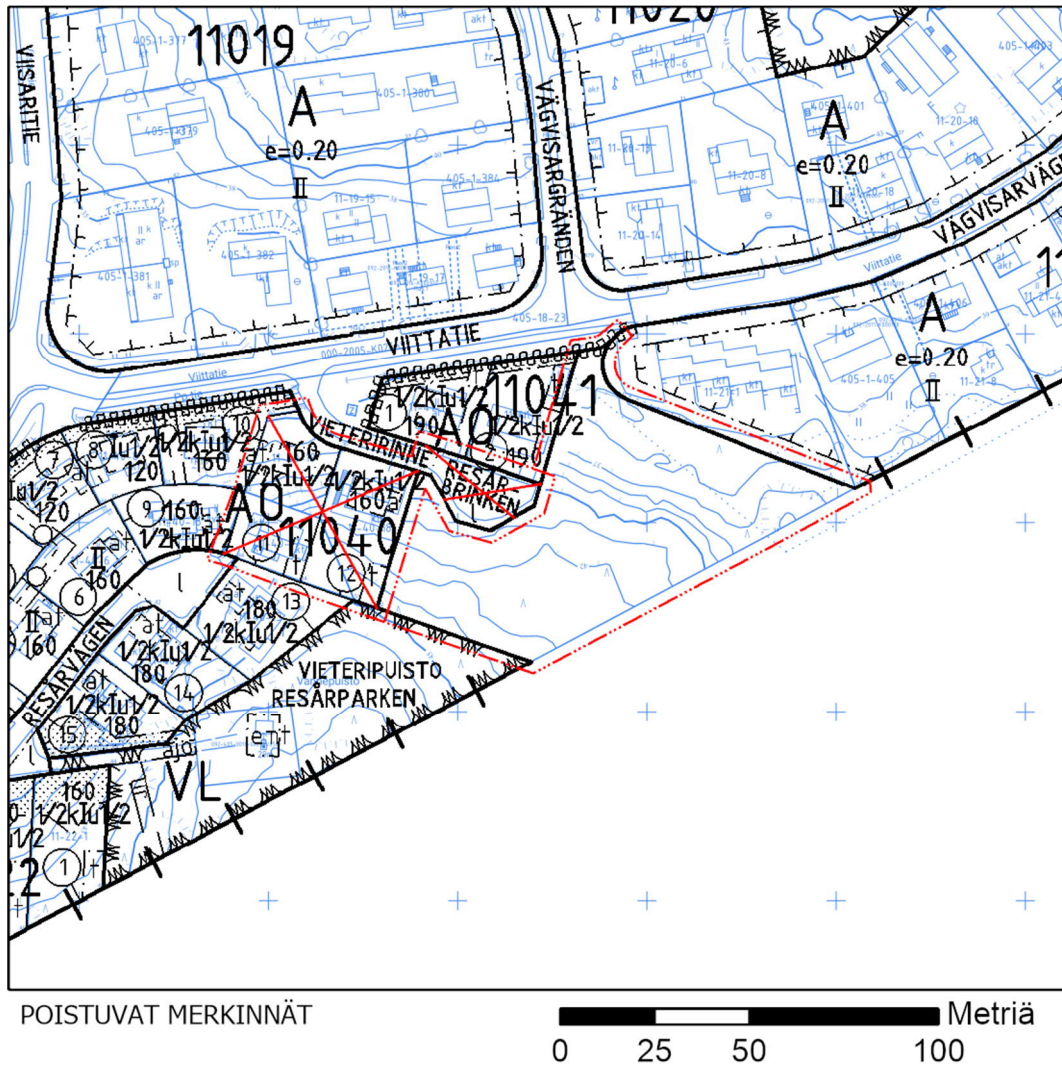
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

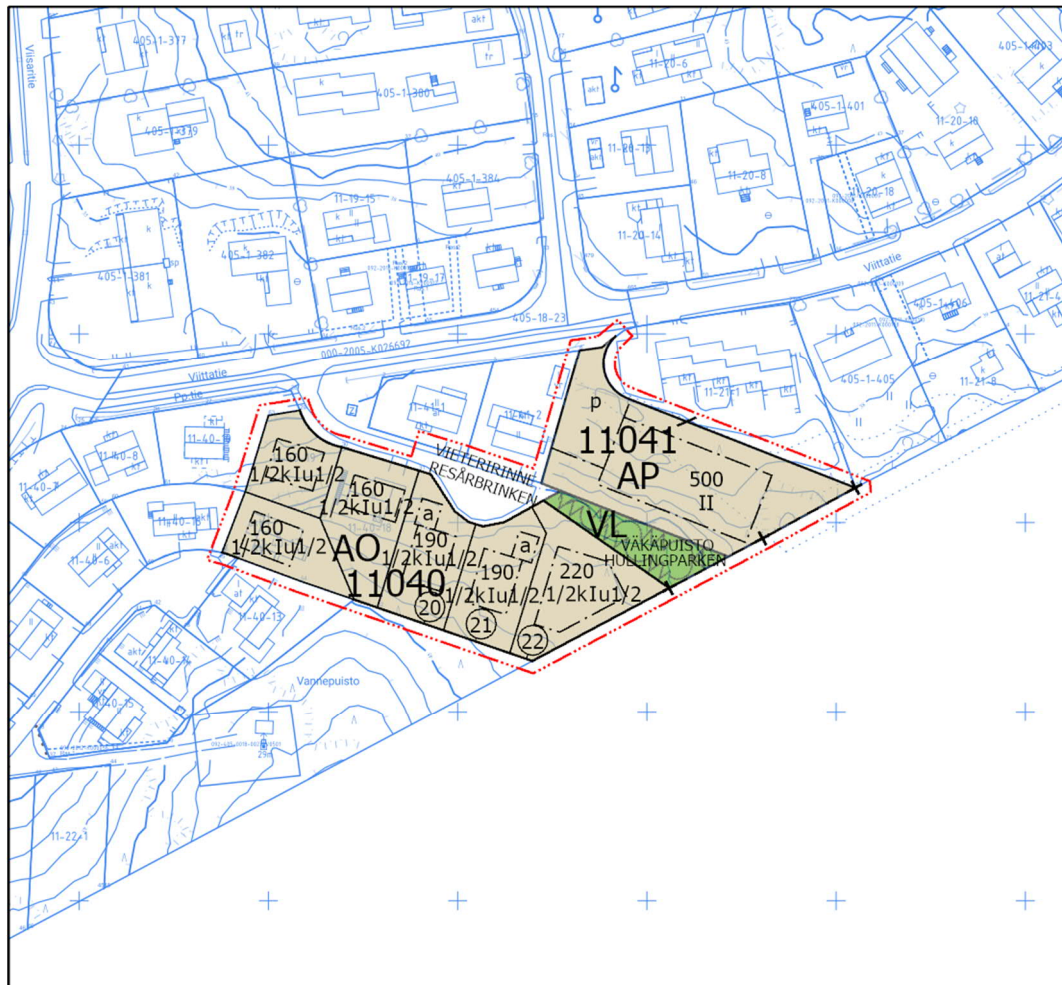
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

timo.kallaluoto@vantaa.fi

p. 050 3122 132

Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki





ASEMAKAAVA- JA
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS

0 25 50 100 Metriä

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
110500	16.2.2021
Vantaan kaupunki VIETERIRINNE Kaupunginosa 11, Hämevaara Asemakaava Osat kortteleista 11040 ja 11041 sekä katu- ja virkistysaluetta. Asemakaavan muutos Osa korttelia 11040 sekä katualuetta. Tonttijako Osa korttelia 11040.	 Vanda stad RESÅRBRINKEN Stadsdel 11, Tavastberga Detaljplan Delar av kvarteren 11040 och 11041 samt gatu- och rekreationsområde. Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 11040 samt gatuområde. Tomtindelning Del av kvarteret 11040.
1:2000	1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AO

Erillispientalojen korttelialue.**Yleistä**

Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon.

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

Rakennusoikeus

Kullekin tontille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 k-m² auton säilytystä tai talousrakennusta varten.

Katto

Rakennuksissa tulee olla harmaa konesaumattu peltiharjakatto, tontilla 18 (Vieteririnne 5) kuitenkin harmaa tai ruskea, jonka kaltevuus on asuinrakennuksissa 1:1,5 ja talousrakennuksissa, autotalleissa ja autokatoksissa loivempi.

Katon harjan tulee olla rakennuksen pitkän sivun suuntainen.

Tonteilla 17, 18 ja 19 Vieteririnteen puoleisille katonlappeille saa sijoittaa vain lapeikkunoita.

Kattolyhyissä tulee olla muuta harjakattoa loivempi, samansuuntainen katto.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Julkisivut

Julkisivujen tulee olla moderneja, yksinkertaisia ja ilman pieniruutuista ikkunajakoa.

Julkisivumateriaalin tulee olla muurattua tiiltä, rappautsa tai puuverhousta.

Julkisivuissa saa käyttää pääosin vain yhtä materiaalia.

Tiilijulkisivujen saumojen tulee olla tiilen värisiä.

Julkisivuväriin tulee olla lämminsävyinen ja erilainen kuin viereisissä asuinrakennuksissa.

Saman tontin rakennusten väriin tulee olla sama.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.**Allmänt**

På varje tomt får byggas en högst en bostad.

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

Byggnadsrätt

Utöver den högsta tillåtna byggrätten får på varje tomt byggas högst 40 m²-vy för bilförvaring och ekonomitrymme.

Tak

Byggnaderna ska ha grå, på tomt 18 (Resårbrinken 5) dock grå eller brun, maskinfalsat sadeltak av plåt i bostadsbyggnader med en lutning på 1:1,5 och i ekonomibyggnader och bilskyddar flackare.

Takåsen ska vara parallell med byggnadens långsida.

På tomterna 17, 18 ja 19 på takfallen mot Resårbrinken får endast placeras takfallsfönster.

Takkuporna ska ha parallella takfall som är flackare än det övriga sadeltaket.

Byggnaderna ska ha öppna takfot.

Fasader

Fasaderna ska vara moderna, enkla och utan liten fönsterdelning.

Fasadmaterial ska vara murat tegel, puts eller träpanel.

I fasader får huvudsakligen användas endast ett material.

Tegelfasadernas fogar ska ha samma färg som teglet.

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

Byggnader på samma tomt ska ha samma färgsättning.

**Piha**

Tontti tulee aidata toista tonttia, katua, virkistysaluetta ja kaupungin rajaa vastaan pensasaidalla.

Kadun puolelle tulee istuttaa vähintään yksi pienpuu.

Asfalttipäällystystä ei saa käyttää.

Asuinrakennusten sisäänkäynteihin johtavat käytävät tulee kivetä.

Hulevedet on viivytettävä.

Asuntojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Vähintään yksi autopaikka tulee sijoittaa autokatokseen tai -talliin.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / asunto.

Asuinpientalojen korttelialue.**Yleistä**

Korttelialueelle saa rakentaa enintään neljä asuntoa.

Asuntoa kohti tulee rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi 5 - 10 k-m² varastotilaa.

Katto

Rakennuksissa tulee olla harmaa konesaumattu peltiharjakatto, jonka kaltevuus on 1:2 – 1:1,5.

Kattolyhydyissä tulee olla muuta harjakattoa loivempi, samansuuntainen katto.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Julkisivut

Julkisivumateriaalin tulee olla muurattua tiiltä, rappautsa tai puuta.

Tiilijulkisivujen saumojen tulee olla tiilen värisiä.

Julkisivuväriin tulee olla lämminsävyinen ja erilainen kuin viereisissä asuinrakennuksissa.

Kullakin asunnolla tulee olla oma julkisivuväri.

Piha

Alueen länsirajalle on rakennettava 1,0 metriä korkea lauta-aita, paitsi naapurin talon kohdalle 1,5 metriä korkea lauta-aita, ei kuitenkaan alle 5,0 metriä Vieteririnteestä. Muuten tontti tulee aidata toista tonttia, virkistysaluetta ja kaupungin rajaa vastaan pensasaidalla, ei kuitenkaan avokallion päällä.

Jokaiseen asuntoon tulee kuulua katettu parveke, terassi ja mahdollisimman laaja pihaosuus, joka tulee rajata pensasaidalla.

Asfalttipäällystystä ei saa käyttää.

Asuinrakennusten sisäänkäynteihin johtavat käytävät tulee kivetä.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.

Hulevedet on viivytettävä.

Naapurien hulevesijärjestelmät tulee kytkeä osaksi tontin hulevesijärjestelmää.

Asuntojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Ajoliittymä tulee järjestää Viittatieltä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,5 ap / asunto.

Lähivirkistysalue.**Kaupunginosan raja.****Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.****Gårdsplan**

Tomten ska gränsas mot en annan tomt, gata, rekreationsområdet och stadsgränsen med häck.

Mot gatan ska planteras minst ett dvärgträd.

Asfaltbeläggning får inte användas.

Entrégångar till bostadshusen ska stenläggas.

Dagvatten ska fördröjas.

Ljudisolering mot flygbuller ska vara i bostäder minst 32 dB.

Minst en bilplats ska placeras i ett bilskydd eller i ett garage.

Minimiantalet bilplatser är 2 bp / bostad.

Kvartersområde för småhus.**Allmänt**

På kvartersområdet får byggas högst fyra bostäder.

Utöver den högsta tillåtna bygggrätten ska per bostad byggas 5 - 10 m²-vy för lagerutrymme.

Tak

Byggnaderna ska ha grå maskinfalsad sadeltak av plåt med en lutning på 1:2 – 1:1,5.

Takkuporna ska ha parallella takfall som är flackare än det övriga sadeltaket.

Byggnaderna ska ha öppen takfot.

Fasader

Fasadmaterial ska vara murat tegel, puts eller träpanel.

Tegelfasadernas färg ska ha samma färg som teglet.

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

Varje bostad ska ha sin egen fasadfärg.

Gårdsplan

Ett 1,0 meter högt bredstaket ska byggas vid områdets västra gräns, förutom ett 1,5 meter högt brödstaket vid grannens hus, men inte mindre än 5,0 meter från Resårbrinken. Annars ska tomten vara inhägnad mot en annan tomt, rekreationsområde och stadsgränsen med häck, men dock inte på öppen klippan.

Varje bostad ska ha en täckt balkong, terrass och så stor gårdsdel som möjligt och den ska avgränsas med häck.

Asfaltbeläggning får inte användas.

Entrégångar till bostadshusen ska stenläggas.

Grönfaktorn ska vara minst 0,9.

Dagvatten ska fördröjas.

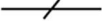
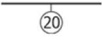
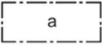
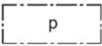
Grannarnas dagvattensanläggningar ska integreras i tomtens dagvattensanläggningar.

Ljudisolering mot flygbuller ska vara i bostäder minst 32 dB.

Tomtfart ska ordnas från Vägvisarvägen.

Minimiantalet bilplatser är 1,5 bp / bostad.

Område för närrekreation.**Stadsdelsgräns.****Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

	Kortteleiden välinen raja.	Gräns mellan kvarter.	3,
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.	
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.	
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.	
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	
11	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.	
HÄME	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.	
11040	Korttelin numero.	Kvartersnummer.	
VIETERIRINNE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	
500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	
1/2k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråkital framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	
I u1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	
	Rakennusala.	Byggnadsyta.	
	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil	
	Katu.	Gata.	
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.	
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING	
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	
Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering	
Mittaus- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Mätning och geoteknik Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __. __. 20__ Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__	

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

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

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

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6523	100,0	1580	0,24	0,4508	1260
A yhteensä	0,5712	87,6	1580	0,28	0,4091	1260
AP	0,2027	35,5	500	0,25	0,2027	500
AO	0,3685	64,5	1080	0,29	0,2064	760
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0414	6,3	0		0,0414	0
VL	0,0414	100,0	0		0,0414	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0397	6,1	0		0,0003	0
Kadut	0,0397	100,0	0		0,0003	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Taulukko ilmaisee kerrosalan muutokset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

ASEMAKAAVA 110500 VIETERIRINNE, HÄMEVAARA

Kaupunginhallitus 16.11.2020 päätti asettaa nähtäville asemakaavaehdotuksen 110500 Vieteririnne, joka on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 2.12.2020 – 4.1.2021. Tällöin jätettiin kaksi muistutusta. Lisäksi myöhässä saapui yksi muistutus.

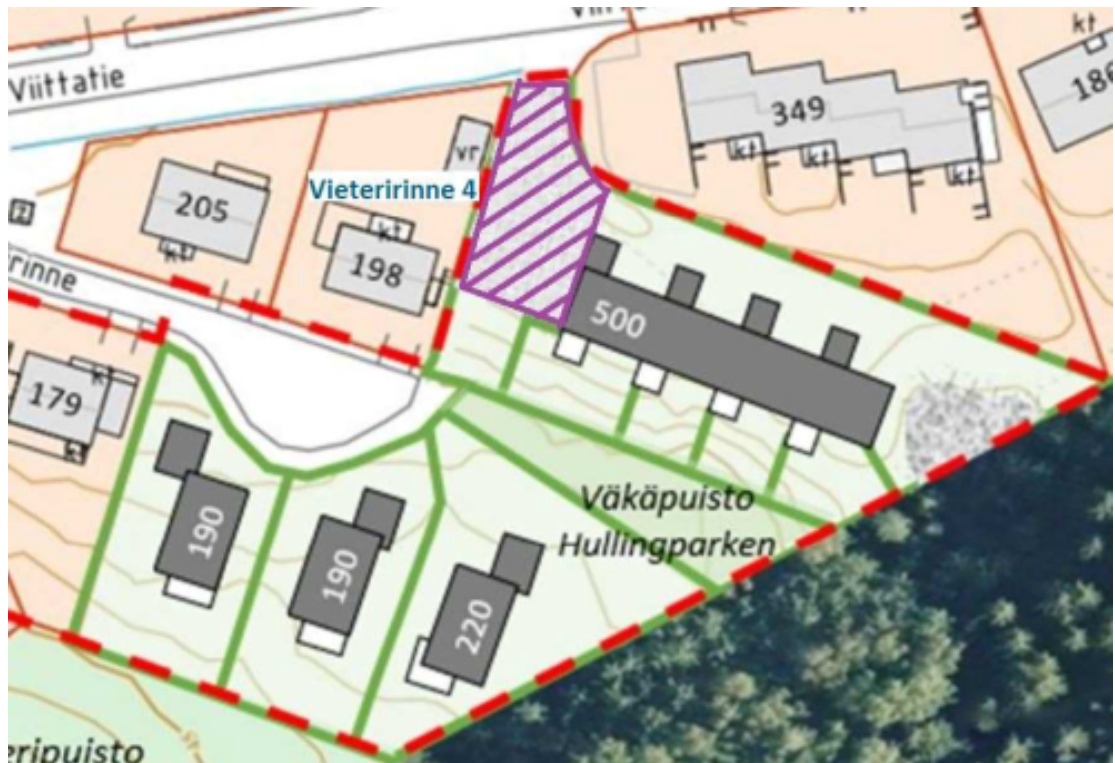
Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
NRO 1 Naapurit A	Rakennusten sijoittelu ja kaavan sisältö rakentamisohjeen 2011 mukaiseksi. AP-tontin sijaan kaksi AO-tonttia ja tontin rajalle lauta-aita. Kahdelle AO-tontille 190 k-m2 sijaan 160 k-m2 rakennusoikeudet.	AO-tonteille kerrosluku ½klu½. AP-tontin länsirajalle lauta-aita. Tarkistetaan julkisivuväritys ja kattolyhtymääräys. Asfaltointikielto.
NRO 2 Naapurit B	Rakennusten sijoittelu ja kaavan sisältö rakentamisohjeen 2011 mukaiseksi. Lämpökaivomme on 3 m tontin rajasta.	AO-tonteille kerrosluku ½klu½. Tontille 18 katon väriksi harmaa tai ruskea. Tarkistetaan julkisivuväritys. Asfaltointikielto.
NRO 3 Naapuri C	Muistutus on myöhästynyt.	–

NRO 1
NAAPURIT A, KAKSI YKSITYISHENKILÖÄ

Muistutus

1.

Emme hyväksy asemakaavan selostuksessa (Asemakaavan selostus sekä tonttijako, joka koskee 3.11.2020 päivättyä asemakaavakarttaa 110500, jäljempänä asemakaavan selostus (11/2020)) esitettyä suunnitelmaa, jonka mukaan aivan tonttimme --- viereen rakennettaisiin neljän asunnon rivitalo (ks. kuva 1, alla).



Kuva 1. Vieteririnteen viimeisin kaavoitussuunnitelma marraskuulta 2020. Suunnittelun rivitalon parkkipaikka raidoitettu violetilla.

2.

Liikennöinti rivitalon pihalla ja erityisesti parkkialueella, joka on suunniteltu välittömästi terassimme ja pihamme oleskelualueen viereen, aiheuttaisi meille kohtuutonta viihtyvyyshaittaa. Alkuperäisessä vuoden 2011 suunnitelmassa (ks. kuva 2.), jonka perusteella teimme tontistamme ostopäätöksen vuonna 2012, tonttimme länsipuolelle oli suunniteltu yksi omakotitalo, joka sekin jäi alun perin vain suunnitelmaksi.



Kuva 2. Vieteririnteen kaavoitussuunnitelma vuodelta 2011.

3.

Neljän asunnon rivitalon piha-alueella liikennöi noin 4 – 8 autoa, kun taas yhden omakotitalon pihalla 1 – 2 autoa. Neljän asunnon rivitalon ja omakotitalon aiheuttama naapuruus-haitta ovat toisiinsa verrattuna aivan eri suuruusluokkaa. Emme olisi ostaneet tätä tonttia, jolla nyt asumme, jos olisimme tienneet, että aivan kotimme viereen rakennetaan rivitalo ja sen parkkipaikka aivan tontin rajalle. Suunnitellut radikaalit muutokset tonttimme ja talomme ympäristössä laskisivat toteutuessaan tonttimme ja talomme arvoa huomattavasti nykyisestä, emmekä voi hyväksyä sitä. Rivitalosuunnitelman sijaan olisimme valmiit hyväksymään kuvan 3. mukaisen suunnitelman, jossa rivitalon tilalla olisi kaksi omakotitaloa (asemakaavan selostuksen (11/2020) sivulta 27 suunnitelma B hieman muokattuna. Nimesimme sen F-suunnitelmaksi). Neljän asunnon rivitalo ei tuo kaupungille merkittävää lisäarvoa suurempien verotulojen muodossa suhteessa kahteen omakotitaloon, mutta meille --- ja --- rivitalon asukkaille näiden vaihtoehtojen ero on merkittävä.



Kuva 3. Kaavoitettava alue pelkästään omakotitaloina toteutettuna. Käynti uusille tonteille sekä metsään Vieteririnteen kautta.

4.

Ostimme vuonna 2015 tonttimme Vieteririnteeltä, koska halusimme nimenomaan rakentaa kotimme pientaloalueelle, metsän viereen. Nyt pientaloalueelle aivan viereemme kaavoitetaankin rivitaloa, jota perustellaan sillä, että Vantaan asukkaille halutaan tarjota erilaisia asuntoja. Mutta eihän kaikkia erilaisia asuntoja tarvitse rakentaa samalle kadulle. Hämevaaraan Rajatorpantien varteen ollaan jo kaavoittamassa noin 46 rivitalo- tai erillispientaloasuntoa ns. meluvallitaloon. Eikä siinä ole riittävästi rivitaloasuntoja tarjolla ihan kiven heiton päässä Vieteririnteestä? Vieteririnteelle ei tarvita uutta rivitaloa.

5.

Kuten aikaisemmassa muistutuksessamme totesimme, on talousrakennuksemme rakennettu 1 metrin päähän tontin itärajasta (ks. kuva 3.) Routaeristettä on asennettu talousrakennuksen seinästä 1 metrin etäisyydelle saakka, koska kyseessä on kylmä varasto. Tontin itärajalle ei voi istuttaa pensasaitaa, koska sitä ei voi istuttaa routaeristeen päälle. Lisäksi oli routaeriste tai ei, niin pensasaitaa ei voi istuttaa aivan varaston seinän viereen, koska pensasaitaa ei mahtuisi leikkaamaan, minkä seurauksena pensasaita kasvaisi aivan varaston seinään kiinni ja varaston ulkoseinän pinta kärsisi. Routaeristeen vuoksi myöskään tonttiliittymää ei voi rakentaa alle 2 metrin päähän talousrakennuksesta. Lisäksi päärakennuksemme, joka sijaitsee 3 metrin etäisyydellä itärajasta, itäisivulla on tukimuuri, joka on vain n. 1,5 metrin etäisyydellä tonttimme rajasta. Tukimuuri on kylmä rakenne, jonka routaeristeet ulottuvat 1,7 metrin etäisyydelle seinästä. Jos tonttimme itärajalle istutetaan pensasaita, tulee sen olla riittävän kaukana tonttimme rakennusten routaeristeistä. Vaihtoehtoisesti rajalla voisi toimia lauta-aita, joka olisi mahdollista rakentaa routaeristeen päälle. Lautaita tarjoaisi myös paremman näkösuojan. Mikäli aivan tonttimme itäpuolelle kaavoitetaan uusi tontti, ja toteutetaan raja-aita millä tavalla hyvänsä, vaadimme että mahdollinen raja-aita on tehtävä uuden tontin puolelle, uuden tontin omistajan kustannuksella.

6.

Talomme ja talousrakennuksemme on rakennettu kaavassa määrätyille paikoille lähelle tontin itärajaan. Uudessa kaavassa on huomioitava tonttimme rakennusten tavanomaista pienempi etäisyys itärajaan nähden siten, että itänaapurimme tontilla rakennusten etäisyys rajastamme on tavanomaista suurempi, ja etäisyys talostamme on vähintään sama kuin länsinaapurimme asuintalon etäisyys talostamme.

7.

Vastustamme asemakaavan selostuksessa (11/2020) esitettyä suunnitelmaa, jonka mukaan kulku AP-tontille on järjestettävä Viittatien kautta, koska tällöin AP-tontille ajo tapahtuisi aivan pihavarastomme vierestä (ks. kuva 1.). Kulkua Viittatien kautta perustellaan asemakaavan selostuksessa (11/2020) sillä, että Vieteririnteen puolen rinne on jyrkkä. Kuitenkin vuoden 2011 suunnitelmassa käynti oli suunniteltu Vieteririnteen kautta, ja se on toteutettu niin myös olemassa oleville Vieteririnne 2:n ja 4:n tonteille. Käynti olisi siis toteutettavissa samalla tavalla Vieteririnne 4:n itäpuolelle suunnitelluille taloille, sillä maaston muodoissa ei ole merkittävää eroa tonttien välillä (ks. kuva 3).

8.

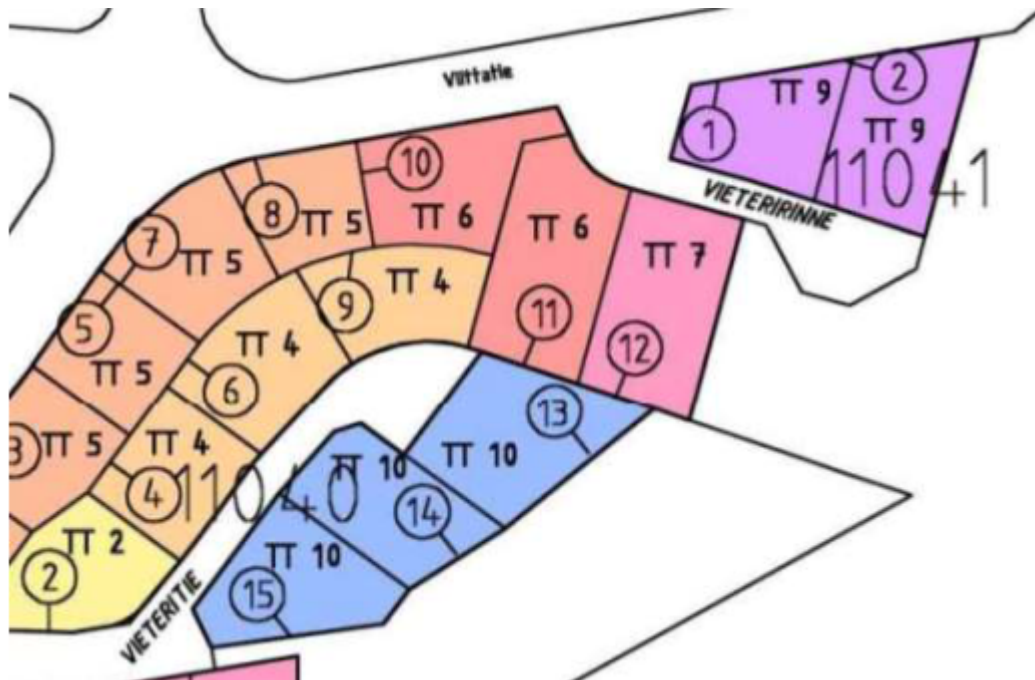
Asemakaavan selostuksessa (11/2020) mainitaan, että Vieteririnteen katualueen päähän ollaan lisäämässä pientä katualuetta, jotta Viittatie 24 B:n tontille pääsee kävelemään. Ehdotamme, että tätä kautta järjestetään myös tonteille ajo, eikä Viittatien puolelle siten tarvita liittymää (ks. kuva 3.). Samaa kadunpätkeä pitkin järjestyy myös kulku metsään. Tämä helpottaa myös mm. lumien auraamista Vieteririnteeltä verrattuna ehdotettuun suunnitelmaan, missä aurattavat lumet jäävät käytännössä kääntöpaikalle tonttiliittymien tielle, ellei niitä kuljeteta pois.

9.

Asemakaavan selostuksen (11/2020) mukaan metsään, joka alkaa Vieteririnteen päästä, pääsee myös Viittatien puolelta. Tämä ei pidä paikkaansa. Viittatie 10 ja 12 välissä on kyllä rakentamaton maakaistale, mutta metsään sitä kautta on käytännössä mahdoton päästä. Kyseisellä paikalla on erittäin märkä risukko, joka on niin hankala kulkea, että peuratkin kulkevat mieluummin pihojen kautta. Vantaan kaupungin olisi raivattava risut pois ja täytettävä kosteinta painannetta, jos se haluaa kutsua kyseistä maakaistaletta kulkureitiksi.

10.

Alueelle on tehty aikaisemman kaavan yhteydessä tarkka rakentamisohe (Pientaloja Hämevaaraan, Rakentamisohe 18.10.2011), jota on vaadittu noudatettavaksi kaikissa Vieteririnteen nykyisissä rakennuksissa. Vaadimme, että nyt kaavoitettavien tonttien asuntoihin on sovellettava samaa rakentamisoheja. Asemakaavan selostuksessa (11/2020) on poikkeuksia alkuperäisen rakentamisoheen kerroslukuihin ja julkisivuväreihin verrattuna. Vieteririnteelle pitäisi kaavoittaa vain pientaloja, ja talojen tulisi vastata ulkomuodoltaan nykyisiä, edelleen rakenteilla olevia taloja. Tämä olisi hyvin helppo toteuttaa soveltamalla alueelle olemassa olevaa rakentamisoheja, ja siinä esitettyjä talotyyppisiä. Vieteririnteen eteläpuolelle tulisi rakentaa rakentamisoheessa esitettyjä taloja tyyppiltään joko TT6 ja TT7, ja pohjoisrinteeseen --- talotyyppiä 9 (ks. kuva 4.).



Kuva 4. Vieteririnteen talotyyppit. (Pientaloja Hämevaaraan – Rakentamisohe v. 2011, s. 18)

11.

Selostuksessa todetaan kaava-alueen 002040 tonttitehokkuuden olevan $e=0,27$. Tämä pitää paikkansa. Tehokkuusluvun lisäksi pitäisi kuitenkin huomioida talojen sijoittaminen tonteille siten, että ne sopivat luontevasti maastoon ja viereisiin naapurirakennuksiin. Suunnittelussa olisi myös huomioitava, että uusia tontteja ollaan kaavoittamassa edelleen rakenteilla olevien rakennusten viereen, eikä vuosikymmeniä sitten rakennetulle kadulle. Lopputuloksen pitäisi näyttää yhtenevältä, eikä siltä, että kadun viimeiset talot on rakennettu vahingossa väärälle kadulle.

12.

Vieteririnne 7 ja 9 tonteille kaavaillut 190 m² asunnot eivät enää sovi tonteille samalla tavalla kuin naapurirakennukset, vaan kaavaan lisätyn viherkaistaleen vietyä tonteilta leveyttä, taloja on täytynyt kääntää 90 astetta aiempaan suunnitelmaan verrattuna (ks. kuva 1.). Lisäksi kaikilla muilla Vieteririnteen eteläpuoleisilla tonteilla on 160 m² rakennusoikeusneliöitä. Lähimmäinen Vieteririnne 5:n tontti on myös isompi kuin Vieteririnne 7 ja 9 tontit,

joten olemassa olevien ja uusien tonttien tehokkuusluvut ja siten yleisilme ovat räikeästi erilaiset keskenään.

13.

Vähentämällä Vieteririnne 7:n ja 9:n rakennusoikeutta 160 m²:iin, voidaan talot sijoittaa tonteille samoin päin kuin alueen kaikki muutkin talot. Samalla kyseisten tonttien tehokkuusluku putoaa e=0,31:stä e=0,26:een, joka on sekä lähempänä koko alueen tehokkuuslukua, että Vieteririnne 5:n tehokkuuslukua e=0,24 (ks. taulukko 1.). Rakennusoikeusneliöitä jää tonteille tästäkin huolimatta vähintään riittävästi, sillä rakennukset sijaitsevat rinteessä, joten osakellarin ja jyrkän kattokulman ansiosta kerrosneliöitä voidaan rakentaa helposti enemmän kuin tontilla on rakennusoikeutta. Samalla taloille jää kunnollinen piha.

14.

Kaavoittamalla AP-tontin alueelle kaksi 800 m² omakotitonttia esim. 220 m² rakennusoikeudella kyseisille tonteille saadaan tehokkuusluvuksi e = 0,28, mikä vastaa kaavailtua keskiarvoa. Tämä mahdollistaa myös kapean metsäkaistaleen jättämisen näkösuojaksi Viittatie 24:n rivitalojen pihan suuntaan. Nyt suunnitteilla oleva pensasaita sen sijaan tarjoaa vain vähän suojaa ottaen huomioon, että kaavoitettavat rakennukset ovat ylärinteessä ja monikerroksisia.

15.

Taulukko 1. Vaihtoehtoinen ehdotus kaavoitukseen.					
Tontti	Osoite	Kaava	Pinta-ala	Rak. oik.	Tonttitehokkuus
11-040-17	Vieteritie 12	AO	499	160	0,32
11-040-10	Vieteririnne 1	AO	618	160	0,26
11-040-19	Vieteririnne 3	AO	454	160	0,35
11-040-18	Vieteririnne 5	AO	668	160	0,24
11-040-20	Vieteririnne 7	AO	617	160	0,26
11-040-21	Vieteririnne 9	AO	621	160	0,26
11-040-22	Vieteririnne 11	AO	827	220	0,27
11-041-1	Vieteririnne 2	AO	538	190	0,35
11-041-2	Vieteririnne 4	AO	660	190	0,29
11-041-3	Vieteririnne 6	AO	800	220	0,28
11-041-4	Vieteririnne 8	AO	800	220	0,28
Yhteensä			7102	2000	0,28

Vastine

1 – 2.

Muutosta naapurissa ei voi pitää asuinympäristön kohtuuttomana heikkenemisenä, varsinkin kun haittaa vähennetään aitaamisella. Omakotitalo olisi sijoittunut vain 5 metrin päähän tontin rajasta (8 metriä nykyisen talon julkisivusta), kun rivitalo tai paritalot sijoittuvat 12 metrin päähän tontin rajasta (15 metriä nykyisen talon julkisivusta). Pysäköinnin sijoittelu AP-tontin pohjoisrajalle siirtäisi pysäköintipaikat nykyisen rivitalon (Viittatie 24) neljän huomattavasti pienemmän asutopihaan eteen. AP-tontille lisätään asfaltointikielto. Omalle tontille voi istuttaa puita ja pensaita, jo voimassa oleva asemakaava edellyttää pensasaitaa.

3.

Alue on asemakaavoittamaton ja yleiskaavassa pientaloaluetta. Kaavan tarkempi sisältö määritellään tässä asemakaavassa. Kasvukaupungeissa kiinteistöjen arvot nousevat.

AP-tontti voidaan toteuttaa myös kahtena paritalona. Autopaikkojen määrän ero ei ole olennainen (rivitalo tai kaksi paritaloa 1,5 ap/asunto eli 6 ap, kaksi omakotitaloa 2 ap/asunto eli 4 ap). Pysäköintialue siirtää rivitalon kauemmaksi kuin jos omakotitalo tulisi vain 8 metrin päähän nykyisen talon ikkunasta.

4.

Rivitalokin on pientalo, jossa on omat asuntopihat eikä päällekkäisiä asuntoja. Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta ja asemakaavamerkintä on asuinpientalojen korttelialue AP. Uuden AP-tontin naapurina on jo nyt neljän asunnon rivitalo. Asemakaavassa on hyödynnetty oleva kääntöpaikka ja kunnallistekniikka. Jatketun kadun päähän tulisi rakentaa uusi kääntöpaikka huoltoliikennettä varten ja kunnallistekniikkaakin pitäisi rakentaa lisää. Kaupungin kasvu tarvitsee kaikki kaavoitettavat tontit.

5.

Rakentamisen tulee tapahtua omalla tontilla rakentajan kustannuksella. AP-alueelle lisätään kaavamääräys: ”Alueen länsirajalle on rakennettava 1,0 metriä korkea lauta-aita, paitsi naapurin talon kohdalle 1,5 metriä korkea lauta-aita, ei kuitenkaan alle 5,0 metriä Vieteririnteestä.”

6.

Talo on rakennettu poikkeuksena asemakaavasta vain 3 metrin etäisyydelle tontin rajasta, kun asemakaava on määrännyt etäisyydeksi 4 metriä. Kaupungeissa taloja rakennetaan yleisesti myös tontin rajaan kiinni. Rakennusmääräysten mukaan pääikkunan edessä on oltava vähintään 8 metriä rakentamatonta tilaa. AP-alueella rakennus sijoittuu 12 metrin päähän mainitusta itärajasta eli 15 metrin päähän talon ikkunasta.

7.

AP-tontilla on Viittatielle peräti 7 metriä leveä tasainen alue, josta ajoyhteys tarvitsee vain noin 4 metriä. Sen sijaan Vieteririnteelle tasoero on 3,5 metriä ja jyrkkyys 1:33, kun ajotien vaatimus on enintään 1:7. Vieteririnne 2:n ja 4:n tonteilla autotallit on jouduttu sijoittamaan epätarkoituksenmukaisesti ja kalliisti asuinrakennuksen välikerrokseen.

8.

Uusi pieni katualue on vain 3 m²:n suuruinen eikä edellytä ajoradan jatkamista. Kävely tontilla edellyttää portaita, joita pitkin ei voi ajaa. Kulku metsään on järjestetty viheraluetta pitkin. Kääntöpaikan ympärillä on tavanomainen 1 metrin levyinen lumitila.

9.

Asemakaavassa osoitetaan virkistysyhteys Vieteririnteeltä Espooseen. Myös Viittatiellä on viheralue, jonka kautta on mahdollista rakentaa ulkoilureitti Espooseen.

10 – 11.

Rakentamisohje (2011) ei koske kaavoittamattomia tontteja. Vantaalla asemakaavoihin ei enää liitetä rakentamisohteja, joista joudutaan usein poikkeamaan, vaan rakentamisesta määrätään vain asemakaavamerkinnöin ja -määräyksin. Asemakaavassa on sovellettu Vieteririnteen nykyisiä asemakaavamääräyksiä. Julkisivuväreistä määrätään kuten kaavassa 002040: ”Julkisivuväriin tulee olla vaalea ja lämminsävyinen ja erilainen kuin viereisissä asuinrakennuksissa.” Poikkeuksena asemakaavasta rakentamisohjeessa on esitetty tummia julkisivuja. Poikkeuksena rakentamisohjeesta alueelle on toteutettu harmaita kattoja. Julkisivumääräyksistä poistetaan sanat ”vaaleita ja”, jolloin julkisivuista tulee lämminsävyisiä, kuten rakentamisohjeessa on esitetty ja kuten naapuritalot ovat.

Rivitalo vastaa rakentamisohjeen talotyyppäjä TT1a ja TT1b (s. 13 – 14, 18 – 19). AP-alueelle lisätään rakentamisohjetta vastaava kaavamääräys: ”Jokaisen asunnon julkisivun tulee olla erivärinen”. Lisäksi lisätään sama kattolyhtymääräys kuin AO-tonteilla. Kattolyhtyjä saa rakentaa ilman määräystäkin, mutta määräys määrittelee niiden muodon.

AO-tonttien kerrosluvuksi tarkistetaan $\frac{1}{2}klu\frac{1}{2}$, joka on sama kuin naapuritonteilla. Sekä AO- että AP-alueille lisätään kaavamääräys: Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.

Kaava-alueen 002040 k e s k i m ä ä r ä i n e n tonttitehokkuus on $e = 0,27$. Asemakaavan uusien tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus on sama $e = 0,27$.

12.

Tonttien muotoilu mahdollistaa kolme omakotitonttia ja osallistumisessa toivotun viher yhteyden Espooseen. Rakennukset on sijoitettu tonteille tonttien muodon mukaisesti. Uudet talot eivät sijoitu samaan linjaan kadun muiden talojen kanssa. Talojen suunta vaihtuu perustellusti pienen aukion muodostavan kääntöpaikan kohdalla. Rakennusoikeus on toki 30 k-m² isompi kuin viereisellä tontilla, mutta 30 k-m² pienempi kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja sama kuin vastapäisillä naapuritonteilla (Vieteririnne 2 ja 4).

13.

Hämevaaraan Vieteririnteen päähän ja virkistysalueen viereen on perusteltua kaavoittaa isoja omakotitaloja. Vieteririnteellä suurin tonttitehokkuus on jo nyt $e = 0,35$. Kellaria, ullakkoa ja ylimmän kerroksen alle 160 cm korkeita tiloja ei lasketa kerrosalaan eikä rakennusoikeuteen. Esimerkiksi Vieteririnne 2:n ja 4:n rakennusoikeus on kummallakin tontilla 190 k-m² (kerrosneliömetriä) ja rakennetut kokonaisalat ovat 248 ja 236 m².

14.

Rakennusoikeuksia ei ole syytä pienentää. Esitetyt rakennusoikeudet vastaavat kysyntään. AP-tontin sijainti rivitalon naapurissa, vain yksi käypä tonttiliittymä, pohjoisrinne ja riittävä tonttitehokkuus ($e = 0,25$) perustelevat rivitalon kaavoittamista. AP-tontin pinta-ala ei ole 1 600 m² vaan 2 027 m², joten muistutuksen mukainen tehokkuus olisi vain $e = 0,22$.

15.

Taulukonkin mukaan Vieteririnteen AO-tonteilla on jo nyt $e = 0,35$ tonttitehokkuuksia, mikä ei ole kaupunkitonteilla erityisen paljon. Esimerkiksi Pispalassa tonttitehokkuus on $e = 0,50$.

Tarkistukset

AO-alueelle:

- Kaikille tonteille kerrosluku $\frac{1}{2}klu\frac{1}{2}$.
- Julkisivuvärytyksestä poistetaan sanat "vaaleita ja".
- Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.

AP-alueelle:

- Alueen länsirajalle on rakennettava 1,0 metriä korkea lauta-aita, paitsi naapurin talon kohdalle 1,5 metriä korkea lauta-aita, ei kuitenkaan alle 5,0 metriä Vieteririnteestä.
- Kullakin asunnolla tulee olla oma julkisivuväri.
- Julkisivuvärytyksestä poistetaan sanat "vaaleita ja".
- Kattolyhydyissä tulee olla muuta harjakattoa loivempi, samansuuntainen katto.
- Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.

NRO 2 NAAPURIT B, KAKSI YKSITYISHENKILÖÄ

Muistutus

Vaadimme rakennusten sijoittelua alkuperäisellä ja yhtenevällä tavalla koko vieteritien ja -rinteen alueella (kuten rakennusohjeessa 2011, talot sijoitettu lappeen pitkä sivu kohti ajotietä) tai kaavasuunnitelmien täydentämistä oleellisilla selvityksillä (havainnekuvat talojen korkeusasemasta ja varjotarkastelut), jos rakennusohjeen 2011 rakennusten sijainnista ja/tai määrästä poiketaan. Nämä selvitykset on tehty 2011, jolloin on selvitetty korkeusasemat ja varjotarkastelut. Riittäväillä etäisyyksillä on varmistettu kaikille valoisat pihat, yhteneväinen ilme ja luonnollinen asettelu rakennusten välillä. Uudet selvitykset tarvitaan, jotta varmistutaan rakennusten luonnollisesta sijoittamisesta rinteeseen maastoon sekä niiden vaikutuksesta nykyisiin rakennuksiin ja pihoihin.

- 1) Nykyinen rakennuskanta on rakennettu ja suunniteltu vuoden 2011 rakennusohjeen pohjalta. Nyt rakennukset on sijoitettu uudessa ehdotuksessa eri päin kuin alkuperäisessä rakennusohjeessa. Tämä tuhoaa merkittävältä osin jo rakennettujen rakennusten tekemät piha- ja näkymäsuunnitelmat epäreilulla tavalla. Alkuperäisessä rakennusohjeessa rakennusten sijoittelu luo rauhaisan pihan kaikille tonteille (päänäkymä metsää/jäljelle jäävää puistoaluetta kohti) toisin kuin uusimmassa suunnitelmassa (talojen pääjulkisivut katsovat toisiaan kohti).
- 2) Rakennukset eivät sovi poikittain sijoiteltuina jo olemassa olevaan rakennuskantaan. Uudet rakennukset ovat ainoita poikittain sijoitettuja rakennuksia uudella asuinalueella. Havainnekuva ja varjokuva suunnitelmasta tarvitaan ehdottomasti ennen suunnitelman eteenpäin viemistä. Jos havainnekuva osoittaa rakennusten olevan ristiriidassa nykyisen rakennuskannan kanssa ja/tai luonnottomasti sijoitettuna rinteeseen, niin rakennukset rikkovat kaavamääräystä: ”rakennukset tulee sovittaa maastoon ja naapurirakennuksiin luontevasti.” Jyrkkä rinne yhdistettynä alueen ilmansuuntiin vaatii myös uutta varjotarkastelua, jos rakentamisohjeen rakennusten paikoista poiketaan oleellisesti. Vuoden 2011 rakentamisohje on ottanut huomioon rakennusten vaatiman välimatkan toisistaan varjotarkasteluja tehdessään. Uudet rakennukset eivät saa varjostaa merkittävästi toisia tontteja.
- 3) Asemakaavan selostuksessa 3.11.2020 mainittiin, että alueella voidaan hyödyntää lämpökaivoja. Vieteririnne 5:n lämpökaivo aiheuttaa merkittävät etäisyysvaatimukset viereisen tontin (vieteririnne 7) mahdollisuuksiin hyödyntää lämpökaivoa. Lämpökaivo on sijoitettu 3m päähän vieteririnne 7:n puoleisesta rajasta suunnilleen puoliväliin tonttia. Tarkka sijainti on toimitettu maanmittauslaitokselle.
- 4) Uudessa ohjeessa on ”Rakennuksissa tulee olla harmaa konesaumattu peltikatto”. Rakennusohjeessa 2011 harmaa ei kuulunut ollenkaan väri vaihtoehtoihin jotka olivat: tiilenpunainen, puneinen, tumman ruskea ja suklaanruskea. Muut jo käytössä olevat värit pitäisi sisällyttää vaihtoehtoiksi suunnitelmaan/kaavaan.

Ehdotamme edelleen, että valmistelua jatketaan rakennusohjeen 2011 mukaisella suunnitelmilla täydentäen niitä kululla viheralueelle.

Vastine

Rakentamisohje 2011 ei koske kaavoittamattomia tontteja. Vantaalla asemakaavoihin ei enää liitetä rakentamisohteja, joista joudutaan usein poikkeamaan, vaan rakentamisesta määrätään vain asemakaavamerkinnoin ja -määräyksin. Alueella on sovellettu Vieteririnteen nykyisiä asemakaavamääräyksiä. Rakentamisohje on poikennut asemakaavasta. Kaavaselvityksen havainnepiirroksessa on esitetty asemakaavan mahdollistama rakentamisen sijoittelu.

1. Tonttien muotoilu mahdollistaa kolme omakotitonttia ja osallistumisessa toivotun viher yhteyden Espooseen. Rakennukset on sijoitettu tonteille tonttien muodon mukaisesti. Uudet talot eivät sijoitu samaan linjaan kadun muiden talojen kanssa. Talojen suunta vaihtuu perustellusti pienen aukion muodostavan kääntöpaikan kohdalla.
2. Asemakaava on suunniteltu asemakaavan vaatimalla tarkkuudella (1:2000). Kaavassa annetaan määräys rakennusten sovittamisesta tonteilleen. Tarkemmat suunnitelmat esitetään rakennusluvissa. AO-tonttien kerrosluvuksi tarkistetaan $\frac{1}{2}$ klu $\frac{1}{2}$, joka on sama kuin naapuritonteilla. Kattokaltevuus 1:1,5 on sama.

Jo kaavakartasta voi päätellä, että uusi talo ei varjosta nykyistä naapuritaloa lainkaan talviaikaan klo 12.20 jälkeen eikä kesäaikaan klo 13.20 jälkeen, kun aurinko on etelässä, varjon pituudesta riippumatta, joten varjostus ei ole merkittävää. Kaupungeissa on yleistä, että talot saattavat varjostaa toisiaan. Myös virkistysalueen korkea puusto varjostaa tontteja. Rakennusmääräysten mukaan asuntojen pääikkunoiden etäisyys toisistaan tulee olla vähintään 8 metriä, minkä asemakaava täyttää.

3. Lämpökaivo olisi pitänyt sijoittaa vähintään 7,5 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Lämpökaivo ei estä rakennuksen eikä lämpökaivon rakentamista naapuritontille.
4. Rakentamisohjeesta 2011 on myönnetty lukuisia poikkeuksia. Niinpä valtaosa alueen katoistakin on harmaita, kuten kaavaselvityksen kuvissa, eikä rakentamisohteen tekstin mukaisesti ruskeita eikä kuvien mukaisesti ruokunpunaisia. Rakennusluvassa tontin 18 talon katto on tumman ruskea. Muistutuksessa mainitut muut mainitut värit koskevat julkisivuja, joiden tulisi olla asemakaavan mukaisesti vaaleita, mutta ovat rakentamisohteen kuvissa tummia. Julkisivumääräyksistä poistetaan sanat "vaaleita ja", jolloin julkisivuista tulee lämminsävyisiä, kuten rakentamisohteen esitetty ja kuten naapuritalot ovat.

Tarkistukset

Tarkistetaan AO-tonttien kerrosluvuksi $\frac{1}{2}$ klu $\frac{1}{2}$.
 Tarkistetaan tontin 18 katon väriksi harmaa tai ruskea.
 Julkisivuväriyksistä poistetaan sanat "vaaleita ja".
 Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.

NRO 3
NAAPURI C, YKSITYISHENKILÖ

Muistutus

Kaavamuutoksessa esitetty suunnitelma uutta täydennysrakentamista koskien ei ole toteuttamiskelpoinen. Nykyisen As Oy Vantaan Viittatie 24 välittömään läheisyyteen ei ole maisemallisesti eikä toiminnallisesti järkevää yrittää väkisin mahdollistaa ahdasta uutta rakentamista. Talvi on nyt jälleen kerran myös osoittanut että suunniteltua uutta ajoväylää Viittatielle on mahdoton järkevästi toteuttaa. Vieteririnne olisi tässä tapauksessa ainoa toimiva vaihtoehto.

Niin ikään maisemallisesti vanhan yhdessä tasossa olevan vanhan kiinteistön välittömään läheisyyteen ei millään sovi kahdessa tasossa oleva uusi kiinteistö.

Tämä arvo on tärkeä huomioida.

Pääsy luontoon on varmistettava myös uudessa kaavassa. Liikuntakarttoihin merkitty pääsy luontopolulle on säilytettävä. On myös Vantaan Kaupungin etu huolehtia alueen asukkaiden monipuolisista liikuntatarpeista. Ahdas täydennysrakentaminen ei saa olla este tälle. Alueen ihmisten hyvinvointia pitää pystyä ylläpitämään myös näiltä osin.

Uutta täydennysrakentamiskaavaa jossa alkuperäisen suunnitelman vastaisesti pilkotaan tontit ei siis tule toteuttaa. Alueen nykyisillä asukkailla on yhteinen mielipide tästä.

Vastine

Asemakaavaehdotus 110500 Vieteririnne on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 2.12.2020 – 4.1.2021. Muistutus on saapunut 7.1.2020, joten se on myöhästynyt eikä sitä tutkita.

Kuitenkin viitataan asemakaavan selostuksessa esitettyihin mielipiteiden vastineisiin.

Tarkistukset

—



13 § Asemakaavamuutos 002420, 52 Veromies / Grand Wing / TLA

VD/3914/10.02.04.00/2019

TLA/JOR/CÖ/VIK

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

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

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

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

Hakija

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj

Maanomistus

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj

Valmistelu

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

Yleiskaava

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

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

Asemakaavamuutos

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

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



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

Kaava-alueen halki kulkee yleiskaavassa esitetty ulkoilureitti.

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

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

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

Kaavaehdotus noudattaa yleiskaavaa ja valmisteilla olevaa yleiskaava 2020:ä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 21.5.2019

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

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

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

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

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



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

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

- Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 4.11.-3.12.2020. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.



Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 19.10.2020 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 4 kappaletta. Lausunnot saatiin ELY-keskukselta, HSY:ltä, Vantaan energialta ja Vantaan kaupunginmuseolta.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiin on tehty seuraavat muutokset (lisätyt sanat lihavoitu):

Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta, **ja se tulee suodattaa.**

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

Kaavaselostukseen on lisätty seuraavat tekstit:

Alueelle rakennettavat muuntamot tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen kiinteistömuuntamoiksi tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä betonikoppimuuntamoiksi. Muuntamoiden tarkempi sijoitus alueelle määritellään rakennuslupavaiheessa tonttijaon ollessa selvillä. Vantaan Energia Sähköverkot Oy antaa kommentit muuntamoiden sijoittelusta. Alueelle ensin rakentuva kohde määrittelee muuntamoiden sijainnin.

Rakennushistoriaselvityksen jälkeen Auramon rakennusten tiedot on päivitetty Kirsti-tietokantaan. Tuotanto- ja toimistorakennus (pysyvä numero 21334) on luokiteltu 1964 ja 1982 rakennettujen osiensa puolesta erittäin merkittäväksi (luokitustunnus R1). Vuonna 1970 (pysyvä numero 3616) valmistuneen hallirakennuksen rakennusperintöarvot todettiin taas tehtyjen muutostöiden vuoksi vaatimattomiksi.

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on korjattu teknisluonteisia virheitä.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.2.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002420, 52 Veromies / Grand Wing.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.2.2021
- Lausunnot ja vastineet 16.2.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle



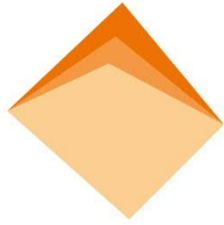
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala p. 050 302 8975

asemakaavasuunnittelija Carina Ölander, p. 043 826 7039

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Aviapolis

002420, VEROMIES

GRAND WING



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.2.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002420. Kaavoitus on tullut vireille 21.5.2019.

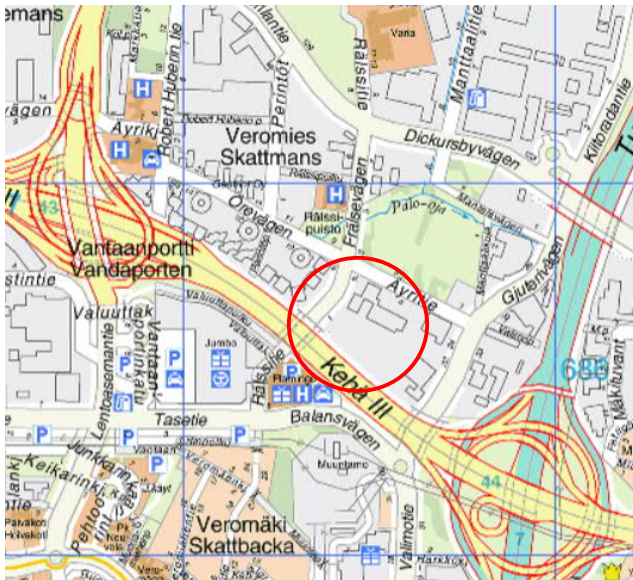
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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

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

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

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Aluetta rajaa etelässä Kehä III, län-
nessä Rälssitie ja pohjoisessa Äyritie.
Kehä III:sen toisella puolella sijaistee
Flamingo ja Jumbo. Aviapoliksen rauta-
tieasemalle on matkaa n. 1,6 km ja len-
toasemalle n. 2,5 km.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj:n kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.4.2019. Kaa-
vamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa 002420.
- Kaavoitus tuli vireille 21.5.2019.
- Mielenpitoet pyydettiin 26.6.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Lausunnot ja muistutukset pyydettiin 3.12.2020 mennessä. Saatiin 4 lausuntoa.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

<u>1.</u>	<u>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</u>	<u>1</u>
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
1.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	1
1.3	SISÄLLYSLUETTELO	2
1.4	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	3
<u>2.</u>	<u>TIIVISTELMÄ</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>LÄHTÖKOHDAT</u>	<u>5</u>
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	15
<u>4.</u>	<u>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</u>	<u>19</u>
4.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO	19
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	19
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	22
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	23
<u>5.</u>	<u>ASEMAKAAVAN KUVAUS</u>	<u>32</u>
5.1	KAAVAN RAKENNE	32
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	32
5.3	ALUEVARAUKSET	33
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	34
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	38
5.6	NIMISTÖ	38
<u>6.</u>	<u>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</u>	<u>38</u>
<u>7.</u>	<u>KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET</u>	<u>39</u>

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

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

2. TIIVISTELMÄ

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

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

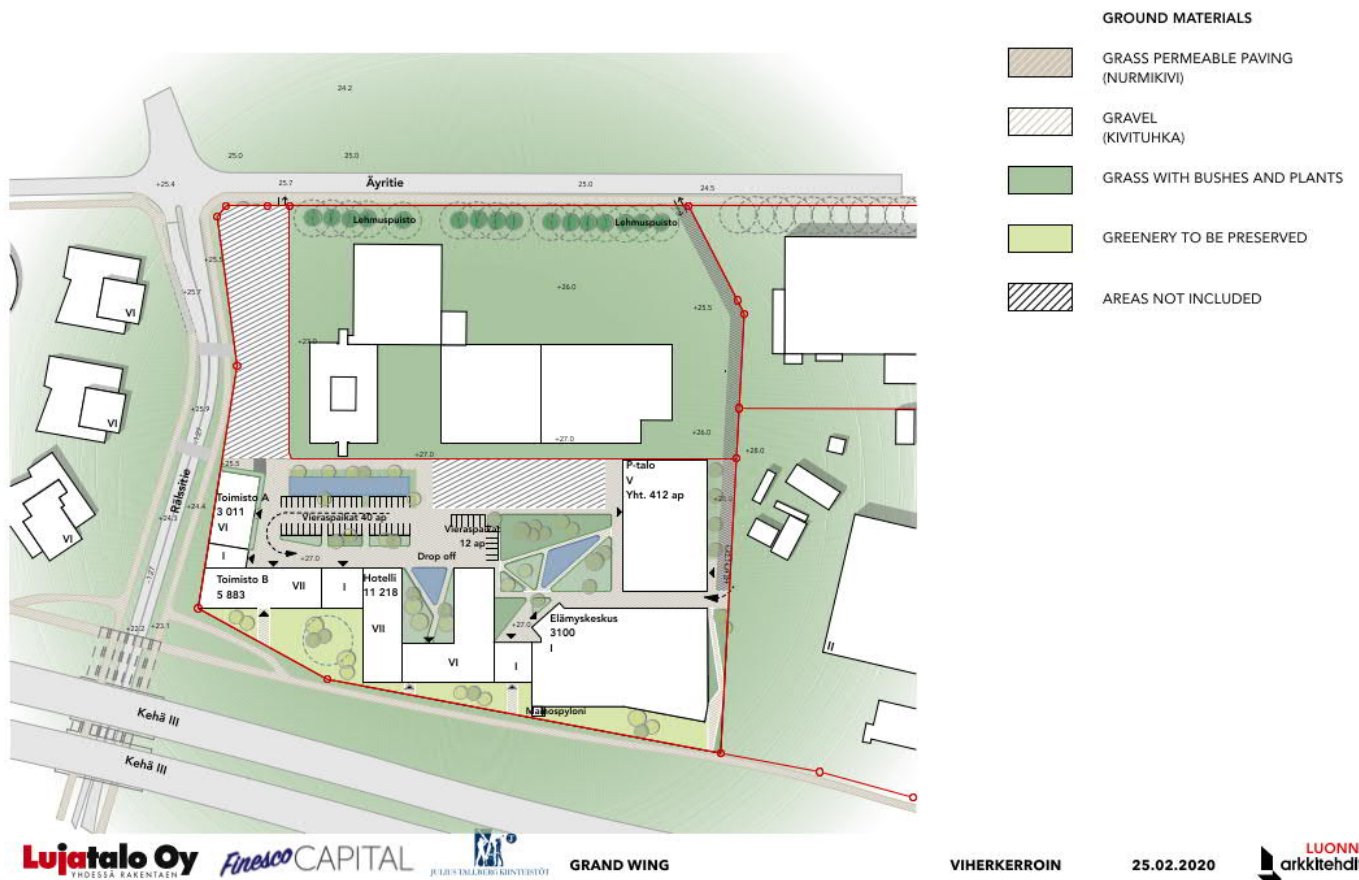
Kaava-alueen halki kulkee yleiskaavassa esitetty ulkoilureitti.

Kaava-alueen piha esitetään tori-alueena, joka tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kokonaisuudeksi. Torille tulee myös istutettavia alueita ja säilytettävä puu.

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

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

Alue on nykyisellään pääosin matalaa pensaikkaa ja puustoa.



Piha- ja hulevesisuunnitelma, Destia

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Itäpuolella sijaitsee Auramon rakennukset.

Kehä III:sen toisella puolella sijaistee Flamingo ja Jumbo.

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

Kaava-alue on nykyisellään pääosin matalaa pensaikkaa ja puustoa.

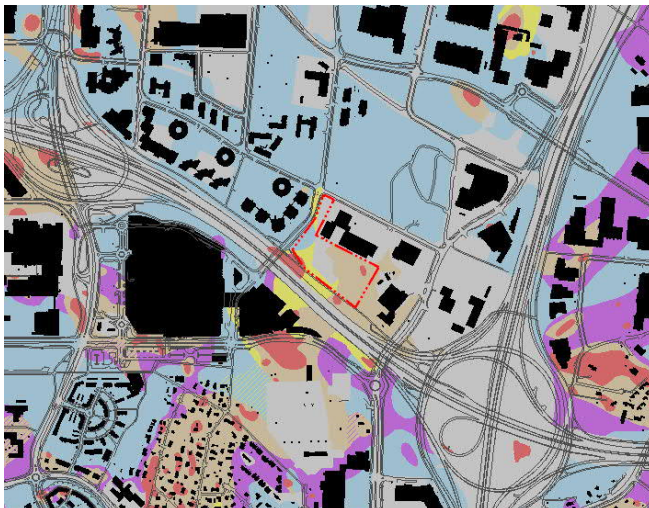
3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on nykyisellään pääosin matalaa pensaikkaa ja puustoa.



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

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



Kaava-alueella esiintyy hiekkaa, moreenia saviea ja täyttömaata.

POHJAMAALAJI, PINTAMAALA	PINTAMAALAJI
Hiekka, Savi	Tuntematon
Hiekka, Siltti	Hiekka
Hiekka, Sora	Kallioinen alue
Hiekka, Turve	Lieju
Lieju, Turve	Moreeni
Moreeni, Hiekka	Savi
Moreeni, Savi	Siltti
Moreeni, Siltti	Sora
Moreeni, Sora	Turve
Moreeni, Turve	Täyttömaa
Savi, Hiekka	Vesi
Savi, Lieju	
Savi, Siltti	
Savi, Turve	
Siltti, Hiekka	
Siltti, Savi	
Siltti, Turve	
Sora, Siltti	

Vesistöt ja vesitalous

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

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

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



Viistoilmakuva

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

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

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

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

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

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

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

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

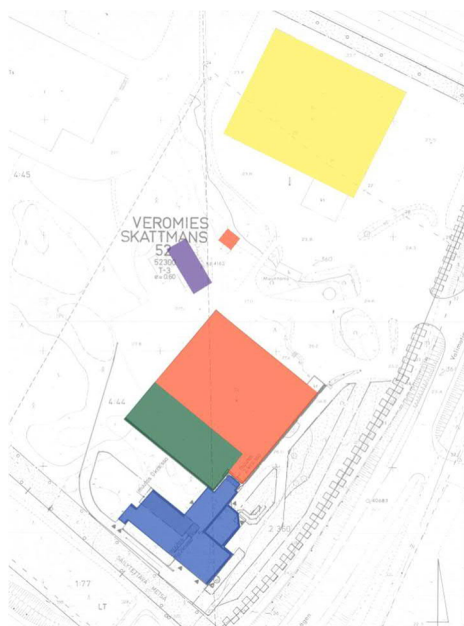
Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen itäpuolella, osoitteessa Tammiston Kauppatie 22 ja 24, sijaitsee Auramon rakennukset, jotka ennen kaavoituksen aloittamista molemmat olivat suojellut Kirsti-tietokannassa. Rakennuksista on teetetty Rakennushistoriaselvitys jonka on laatinut Mona Schalin/ Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy.



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

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

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

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

Rakennushistoriaselvityksen perusteella, Vantaan kaupunginmuseon Kirsti-tietokannassa todetaan että tuotanto- ja toimistorakennus (pysyvä numero 21334) on luokiteltu 1964 ja 1982 rakennettujen osiensa puolesta erittäin merkittäväksi (luokitustunnus R1). 1970 valmistuneen hallirakennuksen (pysyvä numero 3616) rakennusperintöarvot todetaan tehtyjen muutostöiden vuoksi vaatimattomiksi.

Inventointiraportissa Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979 Auramon alue on arvioitu luokkaan A 1.



Auramon talot KehäIII:lta päin katsottuna



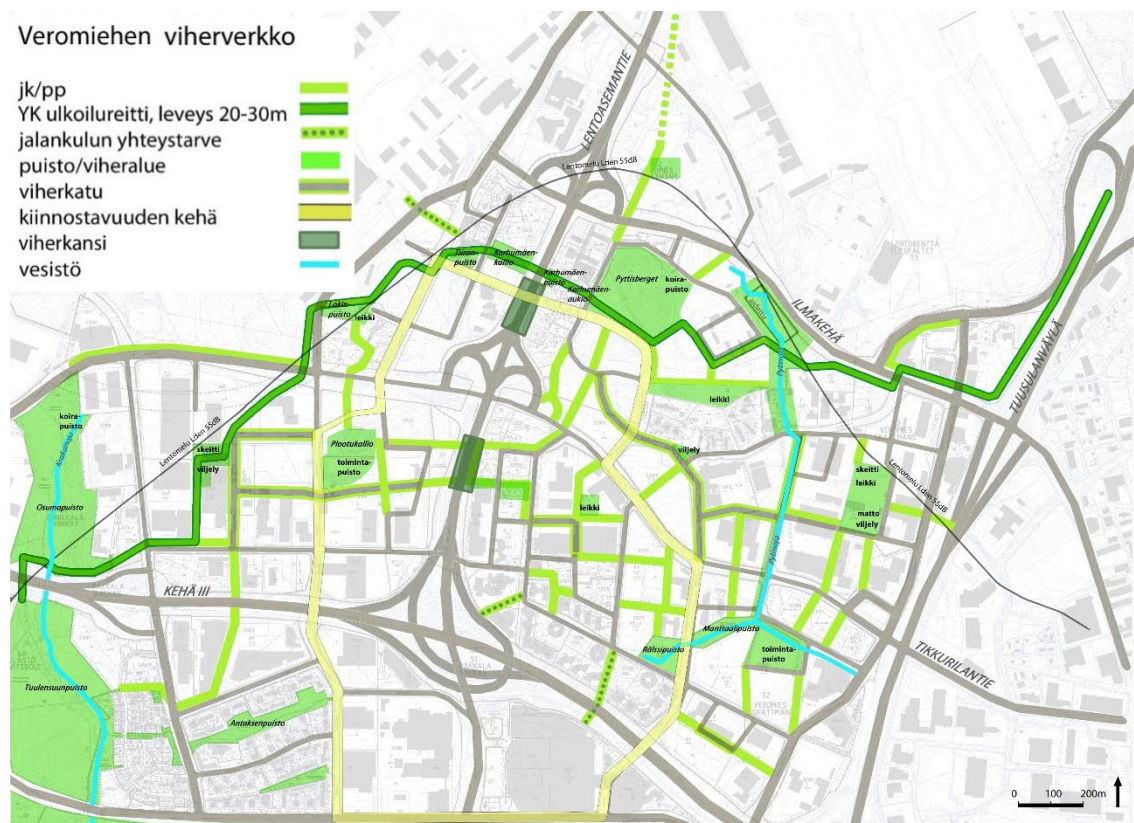
Teollisuushalli on muutettu salibandytilaksi, kuvassa keskimäinen halli pilaririveineen.



Julkisivu itään Tammiston kauppatorin suuntaan. Julkisivua hallitsee näyttävä logo.

Virkistys

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



Veromiehen viherverkko, Veromiehen verkot -raportista

Liikenne

Autoliikenne

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

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

Kävely ja pyöräily

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

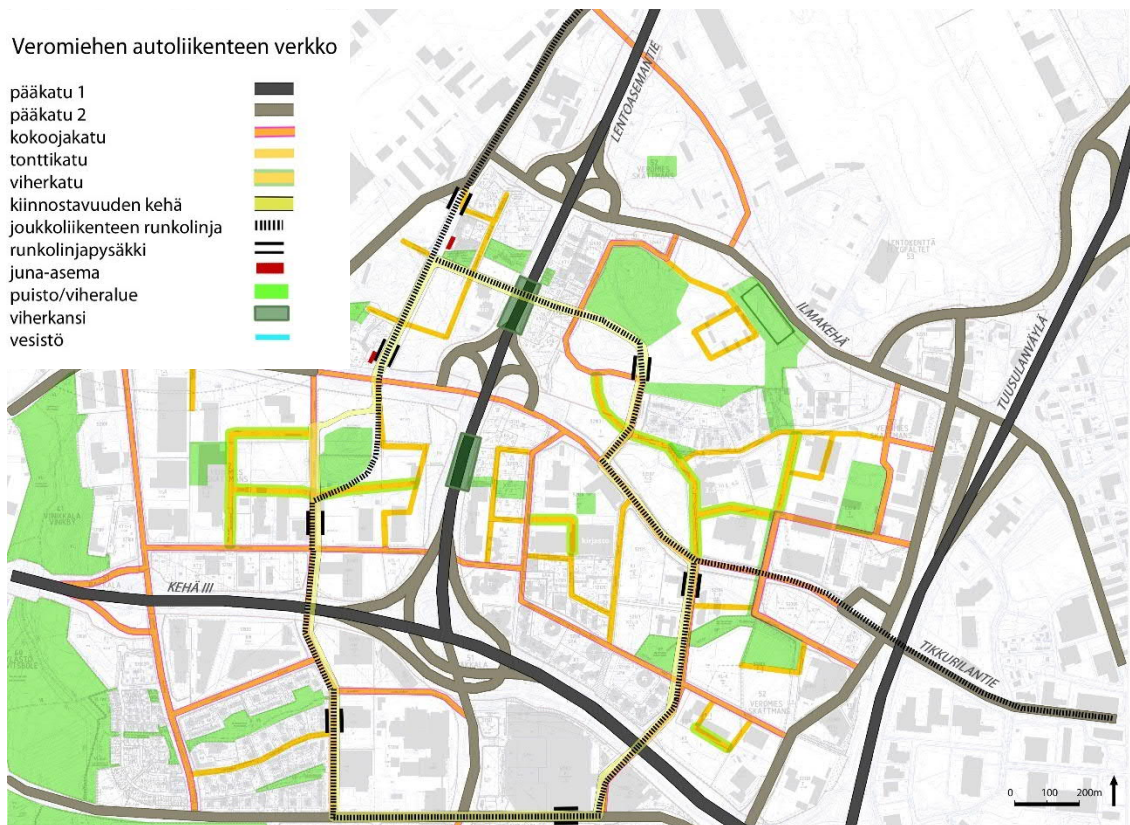
Ympäröivillä katualueilla on yleensä vain tien toisella puolen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Tikkurilantiella se on paikoin tien molemmiin puolin. Tikkurilantien etelälaidalla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on vuonna 2025 osa pyöräilyn laatukäytävää (Tikkurila - Kivistö).

Joukkoliikenne

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

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

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



Ajoneuvoliikenneverkko, Veromiehen verkot -raportista

Vesihuolto

Vedenjakelu

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

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

Jätevesiviemärointi

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

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

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

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

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

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

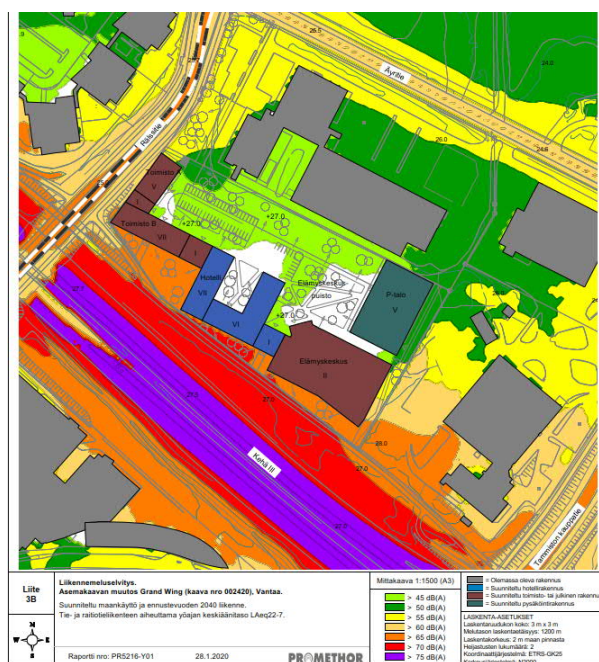
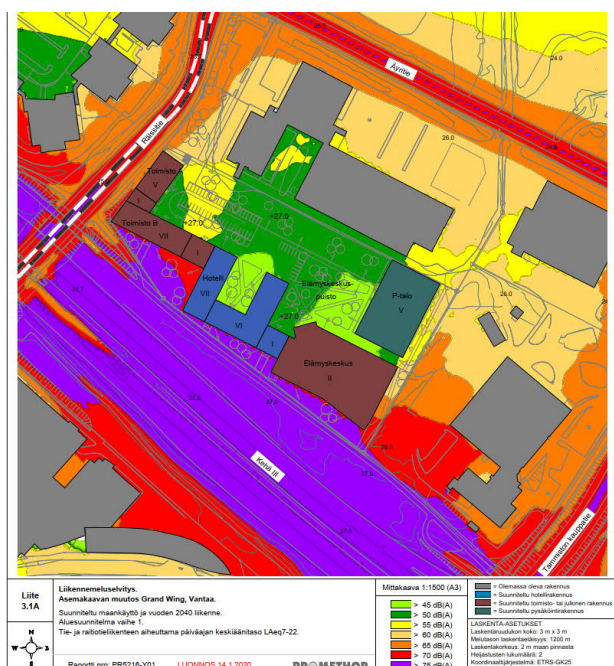
Lentomelu

Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3, Lden 50 - 55 dB. Toimistotilojen ulko-kuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on tällöin oltava $\Delta L \geq 28$ dB ja asuinhuoneiden $\Delta L \geq 32$ dB.

Tieliikennemelu

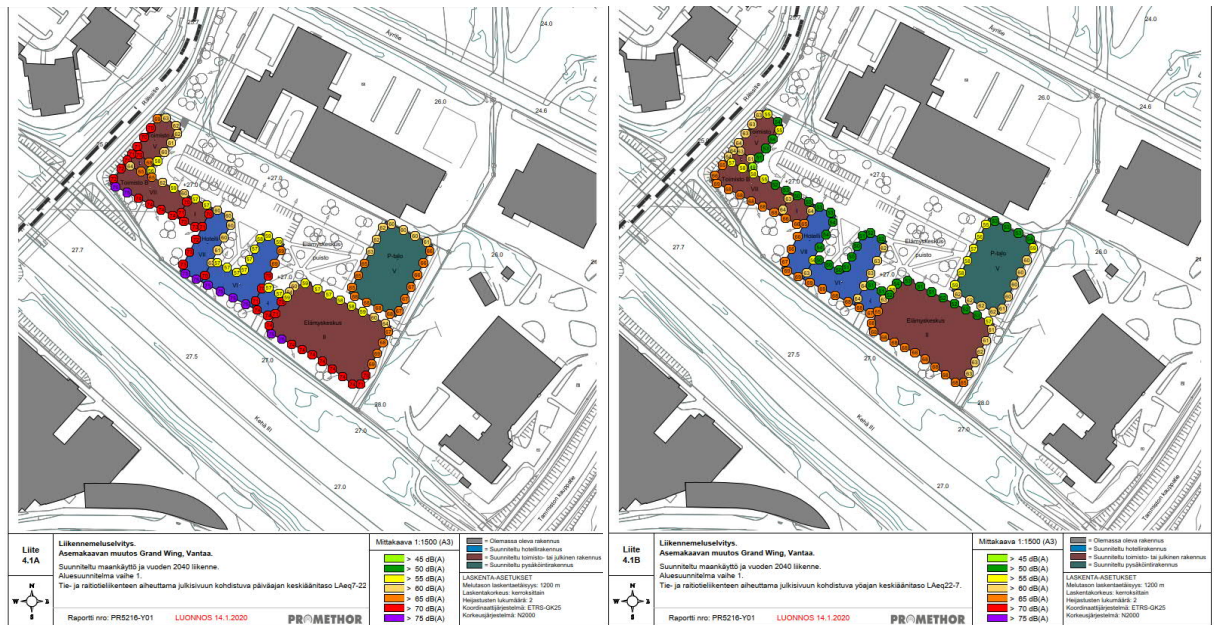
Promethor Oy teki kaavatyön yhteydessä alueesta meluselvityksen.

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



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

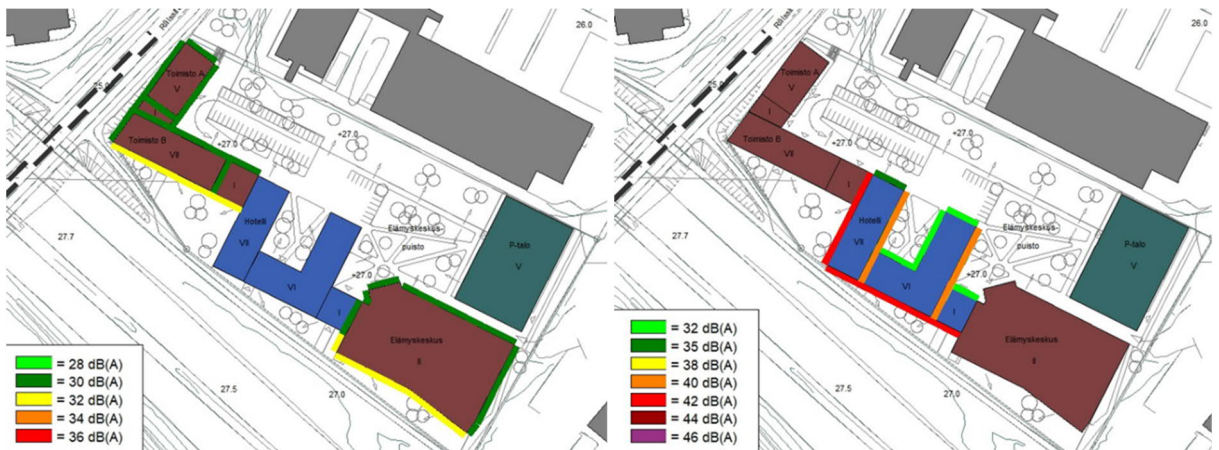
Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Kehä III:n myötäisillä lähimmillä julkisivuilla 75 dB(A). Eri kerrosten välillä päiväajan keskiäänitasossa ei juuri ole eroa rakennusten melulähteiden puoleisilla julkisivuilla. Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset on laadittu Vantaan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



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

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

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



Äänieristävyyshaatimukset julkisivuille

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maanomistaja on Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

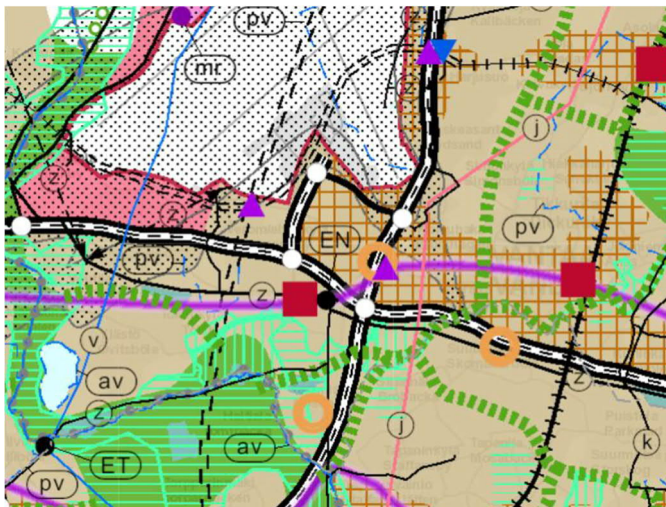
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

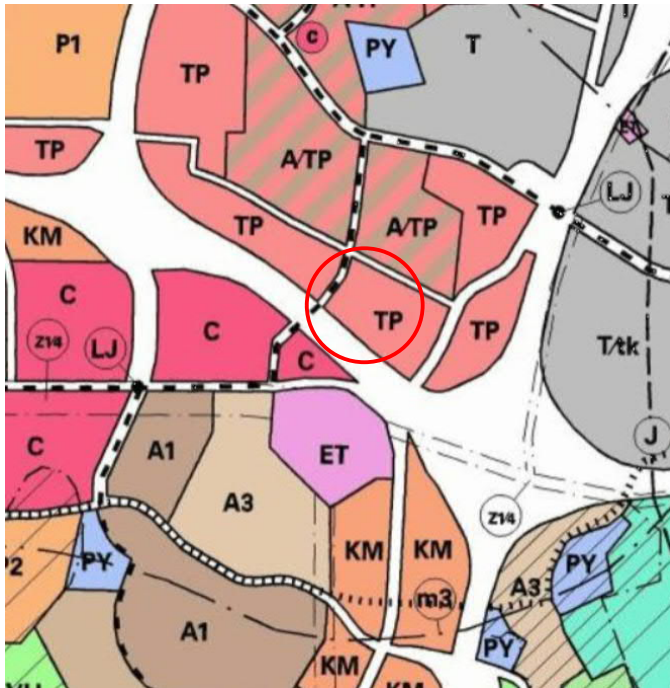
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti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

Maakuntakaava



Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä.

Yleiskaava



Suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Rälssitiellä on ohjeellinen joukko liikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 55-60 dB), mikä ei rajoita toimintojen sijoittelua, mutta vaikuttaa rakenteiden ääneristystarpeeseen.

Valmisteilla oleva yleiskaava 2020



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

Kaava-alueen läpi kulkee virkistysalueyhteys.

Koko kaava-alue on kestävän kasvun vyöhykettä.

Aviapoliksen kaavarunko



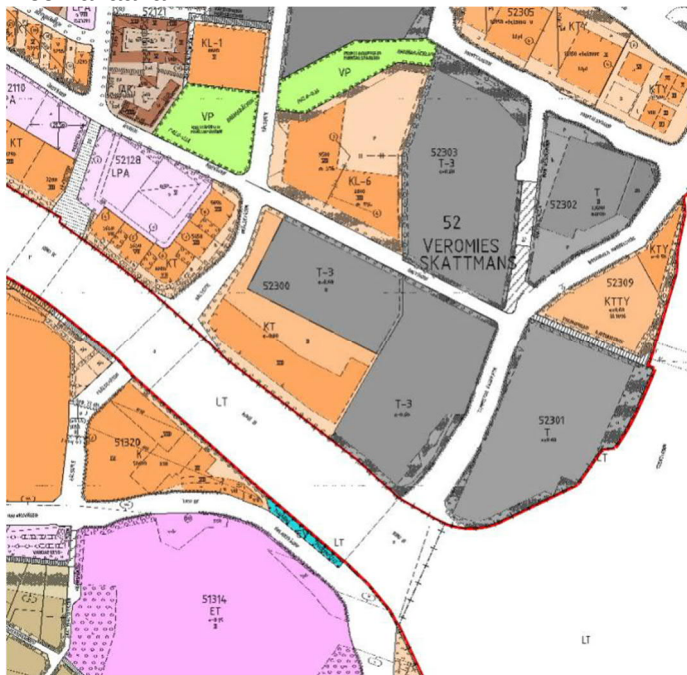
Suunnittelualueen pohjoisosa on sekoituneiden kaupunkitoimintojen aluetta. Eteläosa on intensiivistä työpaikka- aluetta ja työpaikka- aluetta. Rälssitietä kulkee kiinnostavuuden kehä ja Rälssitien/Äyritien risteykseen on osoitettu laadun paikka. Kaava- alueen läpi kulkee viheryhteys.

Veromiehen verkot



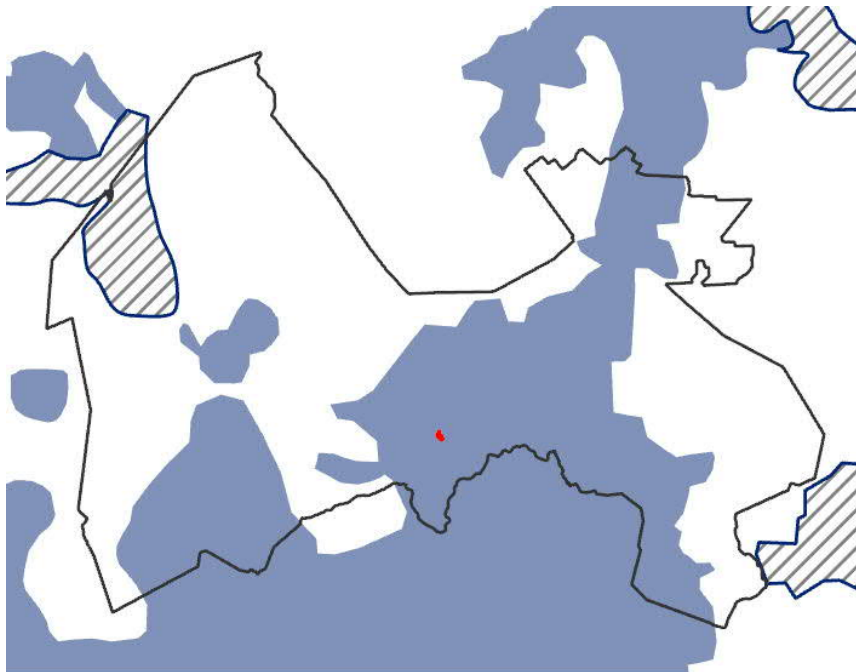
Veromiehen verkot -työ (Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018) tarkentaa kaavarunkoa. Veromiehen verkot työssä kaava- alueen läpi on osoitettu jk/pp joka osittain voisi toteutua viherkatuna. Rälssitietä kulkee kiinnostavuuden kehä ja joukkoliikenteen runkoyhteys.

Asemakaava



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

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma



-  Kaupunginraja
 -  MAL ensisijainen vyöhyke
 -  MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke
- 0 5 10 km

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

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

Kaavoitus tuli vireille 21.5.2019.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

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

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

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

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

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

- Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen.

Asemakaavaehdotus on ollut kaupunginhallituksen 19.10.2020 päätöksellä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 4.11.-3.12.2020 ja kaupunkisuunnittelu on pyytänyt siitä lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Vantaan energialta sekä Vantaan kaupunginmuseolta.

Määräaikana ei jätetty yhtäkään muistutusta.

Lausuntoja saatiin 4 kpl. Lausuntojen huomioiminen on esitetty kunkin lausunnon yhteydessä kurssiivilla ja merkeillä (→).

Uudenmaan ELY-keskus:

udenmaan ELY-keskus viittaa meluntorjunnan osalta 29.10.2020 asemakaavaluonnoksesta 053000 antamaansa lausuntoon. Uudenmaan ELY-keskus nostaa erityisesti esille maisemoitavaksi osoitetavan alueen varaamisen myöhemmin asumiselle. Kaavaselostuksessa olevien melukarttojen mukaan Rälssitien melutasot yltyvät paikoin yli 71 dB tasoon, jota on pidettävä asumisen kannalta ongelmallisena.

(→ Kaavaehdotuksessa esitetyt vma-alueet eivät ole rakennusaloja. Nämä alueet on liitetty mukaan kaavaan, jotta alueiden rakennusoikeus saadaan siirrettyä uudelle rakennusalalle. Vma-alueet ovat kuitenkin ajateltu seuraavien kaavojen potentiaalisina aluinalueina. Seuraavien kaavojen yhteydessä tarkastetaan myös näiden alueiden melutilanne meluselvityksellä.

Tässä kaavassa melumääräyksen osalta päädyttiin sanalliseen määräykseen koska meluselvityksen mukaan melumääräys vaihtelee paljon eri julkisivujen osilla. Tämän esittäminen kaavakartassa osoittautui hankalaksi.

Lausunnoilla olevassa kaavaehdotuksessa käsitellään liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), ja meluselvitys on tehty tätä korttelialueen käyttöä varten. Erillisenä kaavana meillä on ollut

nähtävillä kaavaluonnos (053000), jossa on mukana myös asuinalueita. Sitä kaavaa varten ei tehty erillistä meluselvitystä, vaan selvittämme meluasiat aina tulevissa kaavaehdotuksissa. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen piha-alueelle ei olla annettu melumääräystä.

Korvausilma voidaan määrätä suodatettavaksi. Lisätään kaavamääräystekstiin: "Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta, ja se tulee suodattaa.")

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Rälssitiellä suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennettua vesihuoltoa, muovista 315 mm hulevesiviemäriä (rv. 2005). Myös suunnittelualueen luoteisnurkan läheisyydessä Äyritien ja Rälssitien risteysalueella on rakennettua vesihuoltoa; valurautaista 300 mm vesijohtoa, betonista 300 mm jätevesiviemäriä (rv. 1972) ja betonista 400 mm hulevesiviemäriä (rv. 1987). Kaavamuutoksen toteutuminen ei lähtökohtaisesti edellytä vesihuoltoverkoston uudisrakentamista. Suunnittelualueella ei ole tarvetta johtosiirroille.

(→Kiitos lausunnosta, jatketaan yhteistyötä 053000 kaavaluonnoksen kanssa.)

Vantaan energia

Asemakaavan suunnittelualueelle tarvitaan useampia tilavarauksia muuntamoille. Muuntamoiden sijoitteluun otetaan tarkemmin kantaa rakennuslupavaiheessa, kun kaavan tonttijako ja tonttitehokkuus on selvä.

Hotelli tarvitsee tilavarauksen omalle muuntamotilalle, mutta asemakaavan muutoksen mahdollistamat muut toiminnot tulee arvioida rakennuslupavaiheessa tarkemmin ja tarkastella muuntamoiden (1-2kpl) sijoittelu asemakaavan alueelle huomioiden rakentamisen vaiheistus.

Kaavaselostuksessa tulee huomioida muuntamotarpeet kaava-alueella ja sallia muuntamotilan rakentaminen rakennusten yhteyteen kiinteistömuuntamotilaksi sekä mahdollistaa muuntamoiden integroiminen osaksi rakennettavaa ympäristöä betonikoppimuuntamoksi.

(→Kaava-alueen muuntamoista on käyty palaveri yhdessä Vantaan energian kanssa. Palaverissa päätettiin lisätä kaavaselostukseen muuntamoista seuraava:

"Alueelle rakennettavat muuntamot tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen kiinteistömuuntamoiksi tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä betonikoppimuuntamoiksi. Muuntamoiden tarkempi sijoitus alueelle määritellään rakennuslupavaiheessa tonttijaon ollessa selvillä. Vantaan Energia Sähköverkot Oy antaa kommentit muuntamoiden sijoittelusta. Alueelle ensin rakentuva kohde määrittelee muuntamoiden sijainnin.")

Vantaan kaupunginmuseo:

Kaavaselostuksessa (sivulla 8) on kuvattu Auramon rakennusten kokonaisuutta ja kerrottu niiden kulttuurihistoriallisesta merkityksestä. Tiedot perustuvat rakennushistoriaselvitykseen, joka on tehty koko korttelia koskevien kaavavaiheiden yhteydessä (KOY AURAMO-TALO RAKENNUSHISTORIAN SELVITYS 2019. Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy). Selvityksen valmistuttua myös museon kulttuuriympäristötietokannan (Kirsti-tietokanta) tiedot ovat päivitetty ja arvotus on muutettu

vastaamaan rakennushistoriaselvityksessä esille tuotuja arvoja. Vantaan kaupunginmuseon Kirsti-tietokannassa tuotanto- ja toimistorakennus (pysyvä numero 21334) on luokiteltu 1964 ja 1982 rakennettujen osiensa puolesta erittäin merkittäväksi (luokitustunnus R1). Vuonna 1970 (pysyvä numero 3616) valmistuneen hallirakennuksen rakennusperintöarvot todettiin taas tehtyjen muutostöiden vuoksi vaatimattomiksi. Vaikka Auramon rakennukset eivät kuulu suunnittelualueelle, tulee niistä selostukseen mukaan otetut inventointitiedot päivittää.

(→Rakennushistoriaselvityksen jälkeen Auramon rakennusten tiedot on päivitetty Kirsti-tietokantaan. Tuotanto- ja toimistorakennus (pysyvä numero 21334) on luokiteltu 1964 ja 1982 rakennettujen osiensa puolesta erittäin merkittäväksi (luokitustunnus R1). Vuonna 1970 (pysyvä numero 3616) valmistuneen hallirakennuksen rakennusperintöarvot todettiin taas tehtyjen muutostöiden vuoksi vaatimattomiksi. Päivitetään kaavaselostuksen lähtötietoja Kirsti-tietokannasta.)

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiin on tehty seuraavat muutokset (lisätyt sanat boldilla):

Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta, ja se tulee suodattaa.

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

Kaavaselostukseen on lisätty seuraavat tekstit:

Alueelle rakennettavat muuntamot tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen kiinteistömuuntamoiksi tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä betonikoppimuuntamoiksi. Muuntamoiden tarkempi sijoitus alueelle määritellään rakennuslupavaiheessa tonttijaon ollessa selvillä. Vantaan Energia Sähköverkot Oy antaa kommentit muuntamoiden sijoittelusta. Alueelle ensin rakentuva kohde määrittelee muuntamoiden sijainnin.

Rakennushistoriaselvityksen jälkeen Auramon rakennusten tiedot on päivitetty Kirsti-tietokantaan. Tuotanto- ja toimistorakennus (pysyvä numero 21334) on luokiteltu 1964 ja 1982 rakennettujen osiensa puolesta erittäin merkittäväksi (luokitustunnus R1). Vuonna 1970 (pysyvä numero 3616) valmistuneen hallirakennuksen rakennusperintöarvot todettiin taas tehtyjen muutostöiden vuoksi vaatimattomiksi.

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on korjattu teknisluonteisia virheitä.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

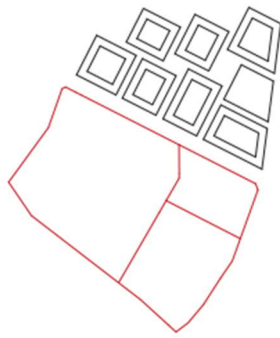
4.4.2 Muut tavoitteet

Kaupunkisuunnittelun laatutavoitteet:

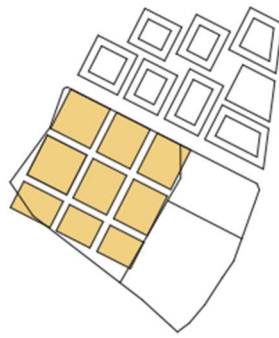
- Kaava-alueen suunnittelu osana koko korttelia ja kokonaissuunnitelman laatiminen koko korttelin alueelle kaavaluonnoksena osana kaavamuutosta.
- Rälssitien jalankulkuympäristön huomioiminen osana kiinnostavuuden kehää.
- Yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin tuominen kaava-alueen läpi
- Viihtyisä ja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

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

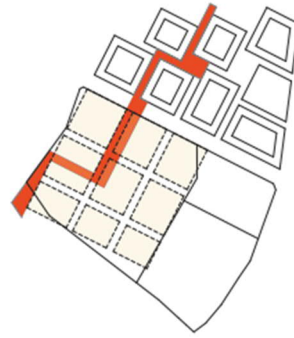
Kaavatyön alkuun laadittiin kaupunkirakennanalyysi, jossa huomioitiin viereisen kaavahankkeen, AUB:n korttelikoko ja ulkoilureitin jatkuvuus.



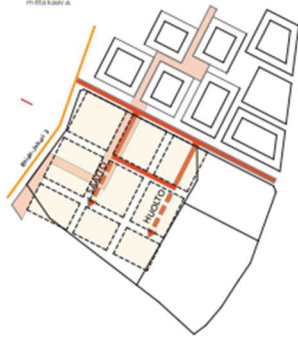
Alueen pohjoisosan rakentamisalueen perustuen alueelle laadittuun kaavavalkoon. Kaavavalkoon on haetaan pienempiä alueita, tiivistä ja urbaania kaupunkirakennetta. Hyödynnä aluetta leimaa välyys ja teollisuusrakentamisen mittakaava.



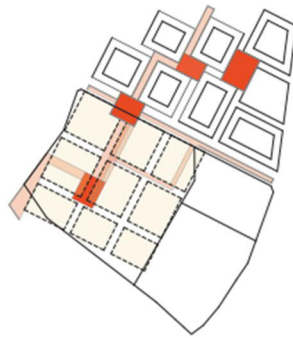
Pohjois-osan korttelirakenteen mittakaava otetaan uudisrakentamisen lähtökohdaksi. Näin saavutetaan kaavavalkoon mukaisia yhteyksiä rakennetta.



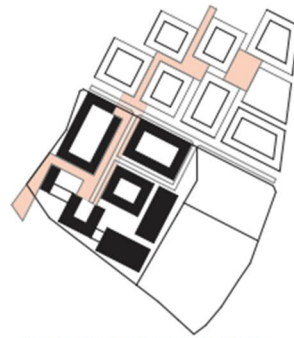
Luottamalla lähtökohdaksi merkittävään uuden ja kuyentien yhteyteen, joka on annettu kaavavalkoon. Yhteydellä tavoitellaan parempaa ja turvallisempaa yhteyttä uuden alueiden sekä Flamingon välillä.



Alueelle kahta kokonaisuutta otetaan kaksi yhteyttä alueelle. Tällä tavoitellaan liikenteen toimivaa aluetta, minne on tyypillistä jalka- ja pyöräliikennettä. Alueen pohjoisosaan kaavavalkoon on laadittu 3 tuulista aluetta.



Pohjois-osan tiivistä kaupunkirakennetta leimaavat myös korttelien toinen jalka- ja pyöräliikennettä. Uudelle alueelle muodostetaan omat kiertopolut toimivissa liikkeissä merkittävien kohteiden.



Uusi, tiivis ja urbaani Grand Wing asuinalue. Eteläosan sisältä melumuurit sekä julkiset rakennukset, toiminto sekä elämysalue. Asuinalueella 18 tuulista aluetta pohjoispuolen alustamaan kaavavalkoon. Pyäkkösten keskittämisen laatuun lähelle liittymä sekä elämysalueita.

Lujatalo Oy
YHDISTÄ PÄÄTÄMÄ

Finesco CAPITAL

GRAND WING

KONSEPTIKAAVIO

16.11.2018

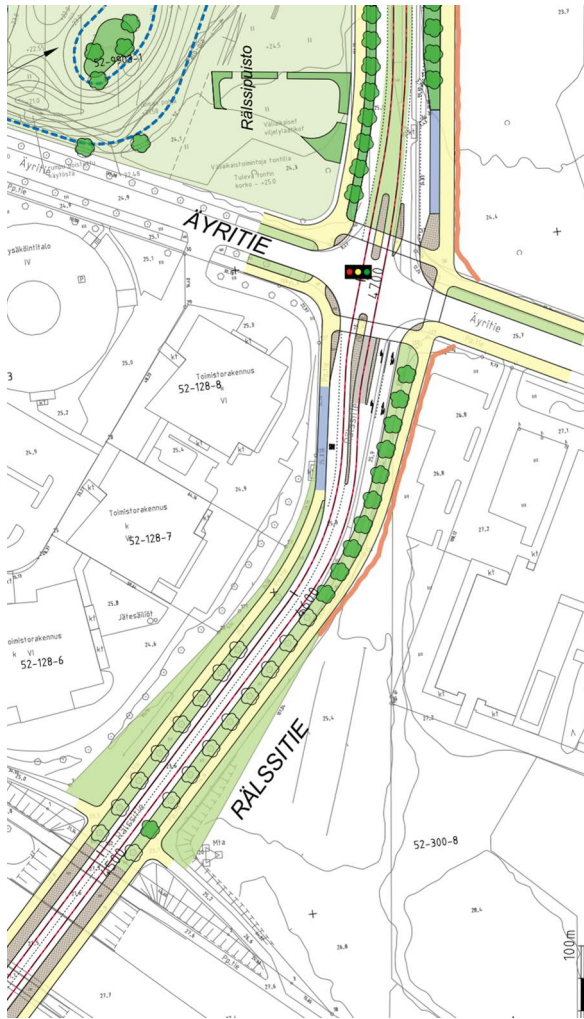
LUON
arkkiteh

L-arkkitehdit

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



Ensimmäinen viitesuunnitelma, L-arkkitehdit



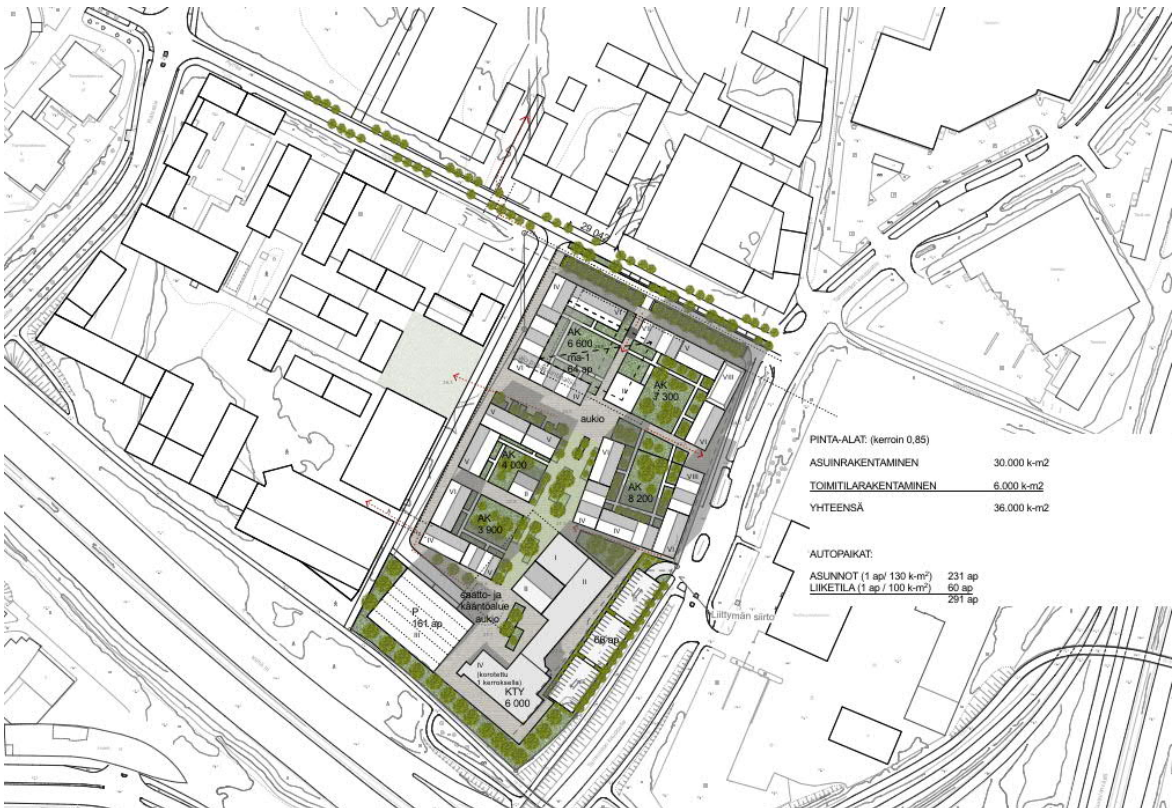
Vantaan ratikan suunnitelma Rälssitielle toimi lähtötietona ja tilavarauksena, kun kaava-alueen ja korttelialueen rajan paikat päätettiin. Rälssitien suunnitelmassa on rinnakkain paljon eri liikennemuotoja ja lisäksi puuistutukset. Rälssitie on myös osa Aviapoliksen kiinnostavuuden kehää, jonka varrella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

Vantaan Ratikka selvitys, Rälssitien suunnitelma

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



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



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

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

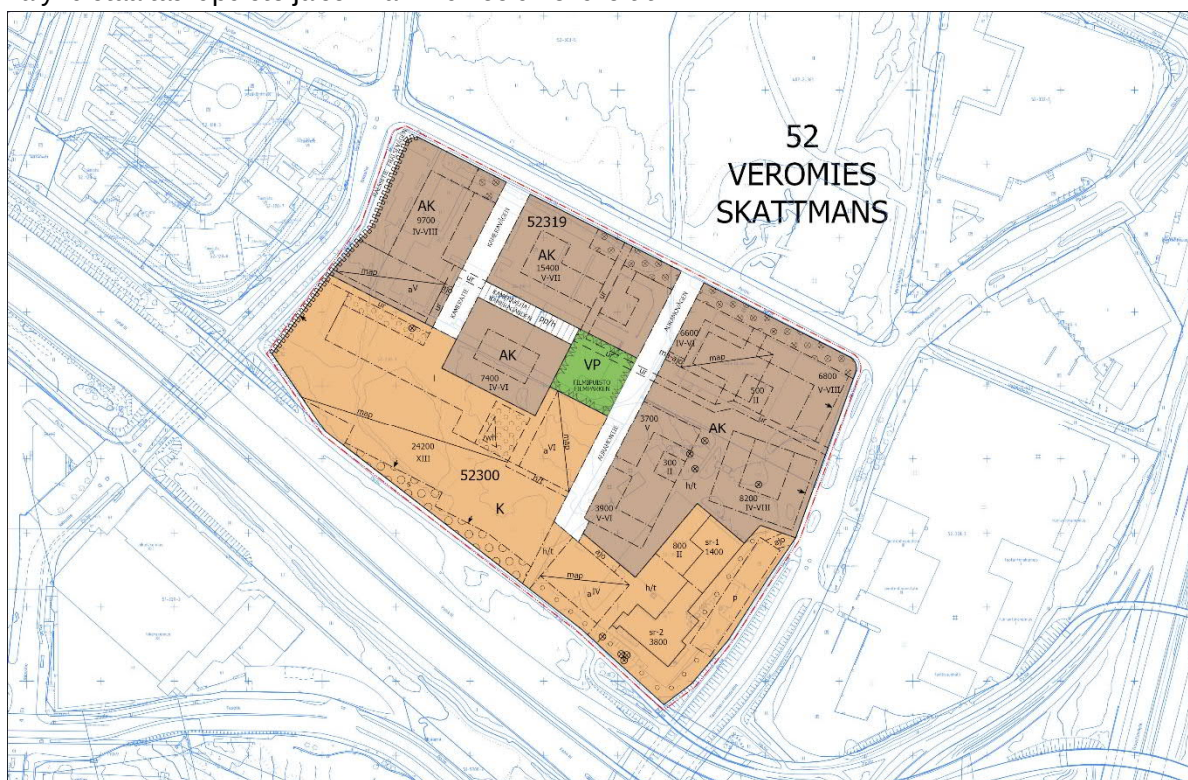


Valmis Äyrite 4 ja 6-alueiden viitesuunnitelma, L-arkkitehdit



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

Koko korttelin alueelle laadittiin asemakaavaaluonnos. Kaavaaluonnoksessa Kehä III:n varsi on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), ja Äyritien varsi asuin- ja kerrostalojen aluetta (AK). Korttelia yhdistää taskupuisto ja sen halki kulkee ulkoilureitit.



ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOSEHDOTUS

Koko korttelia koskeva asemakaavaaluonnos



Rälssitien varsi, L-arkkitehdit

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

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

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

5.1.1 Mitoitus

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

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

Katualue, L, 0,05 hehtaarin alue.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

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

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



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

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

K, liike- ja toimistorakennustenkorttelialue

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

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue koostuu yhdestä rakennusalueesta sekä pysäköintialueesta. Rakennus suojaa piha-alueita Kehä III:n melulta.

Kaava-alueeseen on otettu mukaan väliaikaisesti maisemoitava alue (vma) -merkinnällä alueita, jotka kuuluivat samalle maanomistajalle ja jotka tulevaisuudessa kaavoissa tullaan osoittamaan asuin- ja liiketoimintakorttelialueeksi. Liittämällä alueet kaavaan, saadaan alueiden rakennusoikeus siirrettyä uudelle rakennusalueelle.

Yleiskaavassa esitetty ulkoilureitti kulkee kaava-alueen läpi.

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

Rakennusoikeus on yhteensä 24 195 kerrosneliömetriä.

Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen. Lisäksi pihalle saa sijoittaa jäsennelty maantaso-pysäköinti enintään 54:lle autolle.

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

Kaava-alueen julkisivuista on annettu seuraavat määräykset:

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

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

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

Kaikkien maantasojuoksisivujen tulee olla runsaasti aukoitettuja.

Alueelle rakennettavat muuntamot tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen kiinteistömuuntamoiksi tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä betonikoppimuuntamoiksi. Muuntamoiden tarkempi sijoitus alueelle määritellään rakennuslupavaiheessa tonttijaon ollessa selvillä. Vantaan Energia Sähköverkot Oy antaa kommentit muuntamoiden sijoittelusta. Alueelle ensin rakentuva kohde määrittelee muuntamoiden sijainnin.

Melumääräys:

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

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

Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta ja se tulee suodattaa.

Katualue

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

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

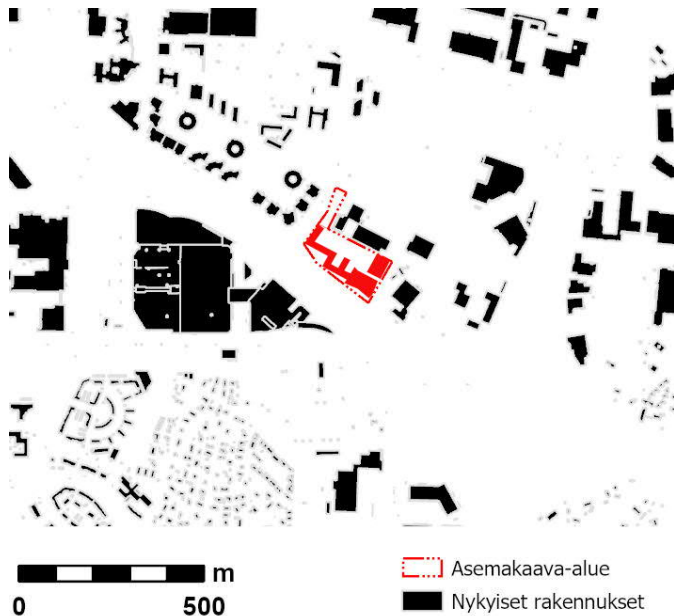
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu tulevien hyvien joukkoliikennedyhteysien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestö

Kaavamuuotosalueelle ei tule uusia asuntoja.

Yhdyskuntarakenne



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

Kaupunkikuva

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



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

Palvelut ja työpaikat

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

Taloudelliset vaikutukset

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

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

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

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Vesihuolto

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

Sosiaalinen ympäristö

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

Virkistys

Kaava-alueella ei ole virkistysalueita.

Liikenne

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

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

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

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

Rakennusluvan yhteydessä tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

5.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

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

Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastokestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).

Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Uusilla toimisto-alueilla vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,7. Vihertehokkuuslaskelmassa on todettu, että kaava-alueella saavutetaan 0,8 vihertehokkuus.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

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

5.6 NIMISTÖ

Kaava-alueelle ei tule uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

L-arkkitehdit:	Jari Lonka Kristin Ekkerhaugen	
Destia:	Malin Törnroos-Penttilä	
Tallberg:	Anne Tiainen Timo Valtonen Jouni Nylund	
Finesco:	Jukka Pitkänen Kari Järvenpää	
Lujatalo:	Niila Aunio	
Vantaan kaupunki:	Johanna Rajala Carina Ölander Elina Ekroos Vuokko Rova Anna-Liisa Vanhala Paula Luomala Jarmo Pajunen Juuso Kauppinen Ari Pietilä	aluearkkitehti asemakaava-arkkitehti maisema-arkkitehti kaavatekninen koordinaattori kaavoitusteknikko vesihuollon suunn. liikennesuunnittelu liikennesuunnittelu ympäristösuunnittelu

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla 16. päivänä helmikuuta 2021.

Carina Ölander
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

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

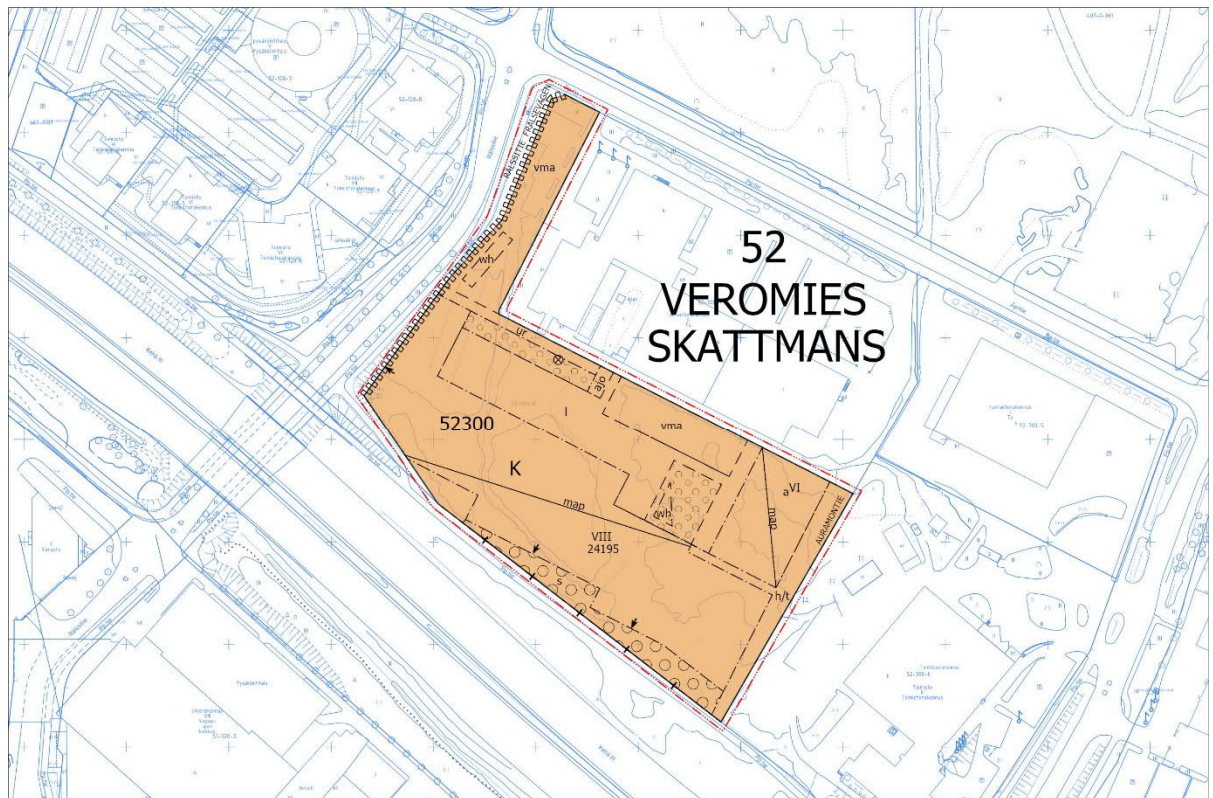
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3312	49,5	0	1,3312	0

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

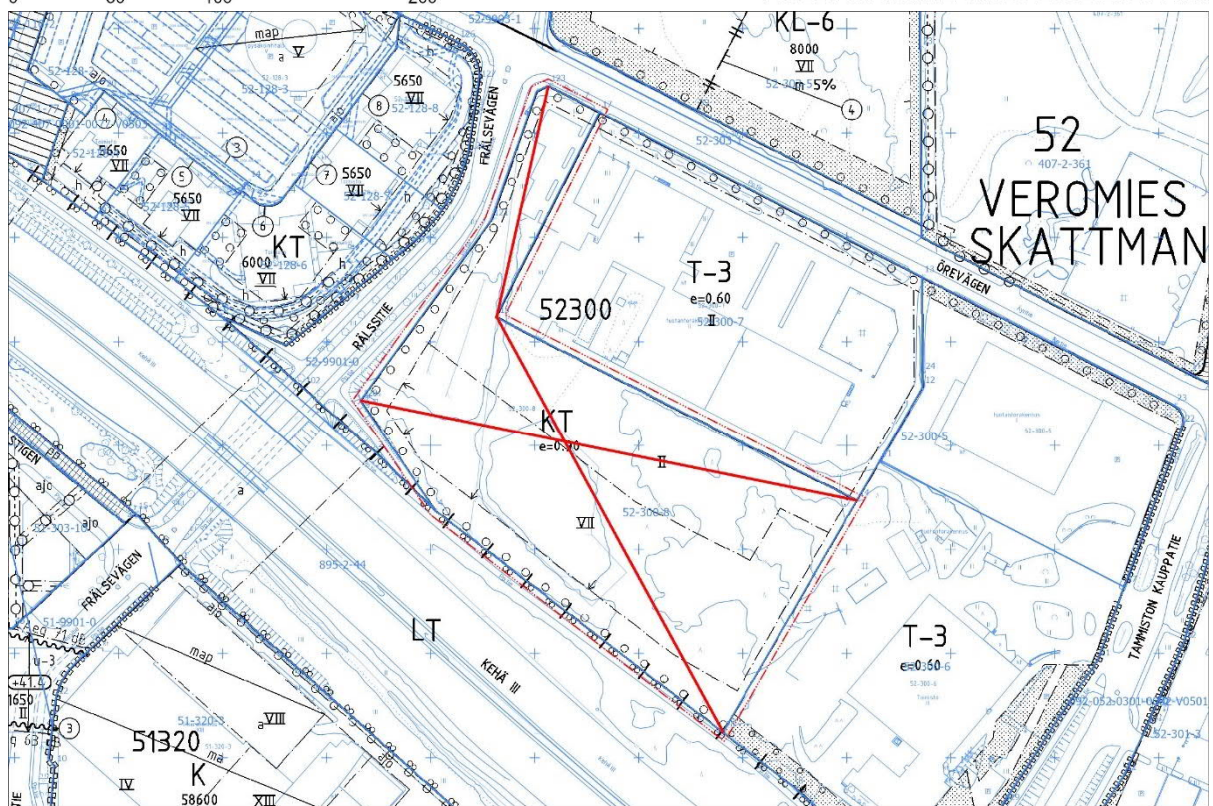
Alamerkinnot

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

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3312	49,5	0	1,3312	0
map	1,3312	100,0	0	1,3312	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002420	Päiväys Datum 16.2.2021
Vantaan kaupunki GRAND WING Kaupunginosa 52, Veromies Asemakaavan muutos Osa korttelia 52300 ja katualuetta. 1:2000	Vanda stad GRAND WING Stadsdel 52, Skattmans Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 52300 och gatuområde. 1:2000
 ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Yleistä Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Rakennusoikeus Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitus-tiloja, tapahtuma-, esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, pääkäyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja. Majoitus-tiloja saa olla enintään 16 000 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia porrashuoneita, hissejä, valo- ja teknisiä kuluja, teknisiä tiloja sekä hotellirakennuksen aputiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja. Kortteliin tulee sijoittaa tarvittavat kiinteistömuuntamot. Rakennukset Räilssien varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisää jalankulkualueen syntymistä. Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla, varsinkin pihan puolella. Kattomaiseman tulee muodostaa arkkitehtoninen kokonaisuus, viides julkisivu. Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maan alle. Pysäköintitalon tulee arkkitehtuuriltaan liittyä korttelin arkkitehtuuriin.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvarteretsområde för affärs- och kontorsbyggnader. Allmänt Kvarteretsområdet ska byggas så att det ger ett urbant intryck och med avseende på stadsbilden bildar en mångsidig och högklassig helhet. Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material. Byggrätt I området är det tillåtet att placera affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, evenemangslokaler, utrymmen för uppträdanden, samlingar, motion, småförråd, publikutrymmen och utställningslokaler, produktionslokaler som inte orsakar miljöstörningar, lagerutrymmen som hör samman med det huvudsakliga användningsändamålet samt parkeringsutrymmen. Inkvarteringsutrymmena får uppgå till högst 16 000 m²-vy. Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området. Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får man i byggnadernas alla våningsplan bygga sådana trapphus, hissar, ljus- och tekniskschakt, tekniska utrymmen samt biutrymmen till hotellbyggnaden som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser. I kvarteret ska nödvändiga fastighetstransformatörer placeras. Byggnader Utmed Frälsevägen ska man med byggnadernas arkitektur bidra till att skapa ett trivsamt område för gångtrafik. Byggnadernas entréer ska tydligt gå att urskilja med hjälp av takkonstruktioner, indragningar och belysning, särskilt på gårdssidan. Taklandskapet ska utgöra en arkitektonisk helhet, en femte fasad. Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anläggningar ska integreras i byggnadens arkitektur. Utrymmena för sophantering ska placeras i byggnaderna eller under jord. Parkeringshuset ska till sin arkitektur anknyta till kvarterets arkitektur.

Julkisivut

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

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

Kaikkien maantasojulkisivujen tulee olla runsaasti aukoitettuja.

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

Julkisivujen ja pihan valaistuksesta tulee esittää erillisen suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtonisin keinoin.

Pihat

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

Kortteliin tulee laatia pihasuunnitelma, jossa viher- tehokkuuden vähimmäisluvun tulee olla 0,8.

Pihalle sijoitettavien rakenteiden tulee noudattaa rakennusten arkkitehtuuria.

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

Ulkoilureitin tulee liittyä luontevasti istutettavan alueeseen.

Asfalttia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Auto- ja pyöräpaikat

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Vähintään 5 % pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.

Maantasopysäköinnin on oltava nurmikiveä tai vastavaa puoliläpäisevää materiaalia.

Melu

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

Fasader

2/4

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

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

Alla markplansfasader ska ha ett stort antal öppningar.

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

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

Elementfogarna ska döljas med arkitektoniska medel.

Gårdar

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

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

Konstruktioner som placeras på gårdsplanen ska följa byggnadernas arkitektur.

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

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

Asfalt får användas endast på körvägar.

Dagvatten

Fördrojning av dagvattnet ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet.

Bil- och cykelplatser

Minimiantalet cykelplatser:

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

Minimiantalet bilplatser:

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

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

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

Markparkeringen ska bestå av gräsarmering eller ett motsvarande halvgenomsläppligt material.

Buller

Ljudisoleringen mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller i kontorslokaler ska vara minst 30 dB(A). I fasaden mot Ring III ska ljudisoleringen mot vägspår- vägs- och flygtrafikbuller i kontorslokaler vara minst 32 dB(A).

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

	Väliaikaisesti maisemoitava alue. Korttelin osa varataan tulevaisuudessa asuinrakentamiseksi.	Område som temporärt ska anpassas till landskapet. En del av kvarteret reserveras i framtiden för bostadsbyggnande.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall
	Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar.
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Yleiselle jalankululle varattu piha-alue, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu. Alue on suunniteltava pihamaisena alueena.	Gårdsområde reserverat för allmän gångtrafik där servicekörning och infart till tomten är tillåten. Området ska planeras som område med
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei 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.		Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



Lujatalo Oy
YHDESSÄ RAKENTAA

Finesco CAPITAL

JULIUS TALLBERG KIRJASTO

GRAND WING

ALUESUUNNITELMA

ALUSTAVAT PINTA-ALAT

HOTELLI N. 11 218 K-M2
ELÄMYSKESKUKSET N. 3 100 K-M2
TOIMISTO N. 8 894 K-M2

YHTEENSÄ N. 23 212 K-M2

ALUETEHOOKKUUS $E_a=0,9$

AUTOPAIKKANORMIT:

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

TARVE

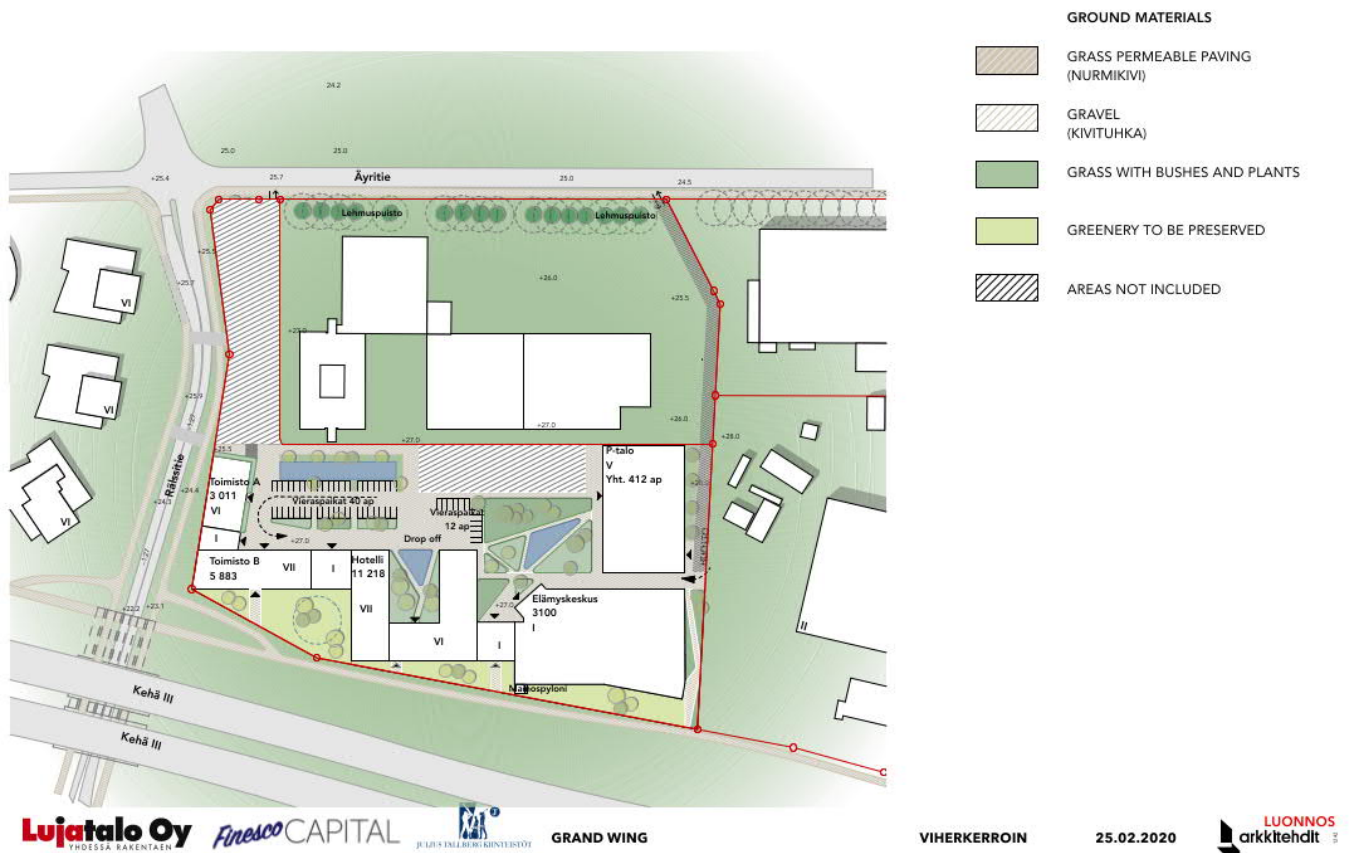
HOTELLI N. 57 AP
ELÄMYSKESKUS N. 62 AP
TOIMISTO N. 178 AP
YLEINEN PYSÄKÖINTI N. 16 AP
HUOLTO N. 5 AP

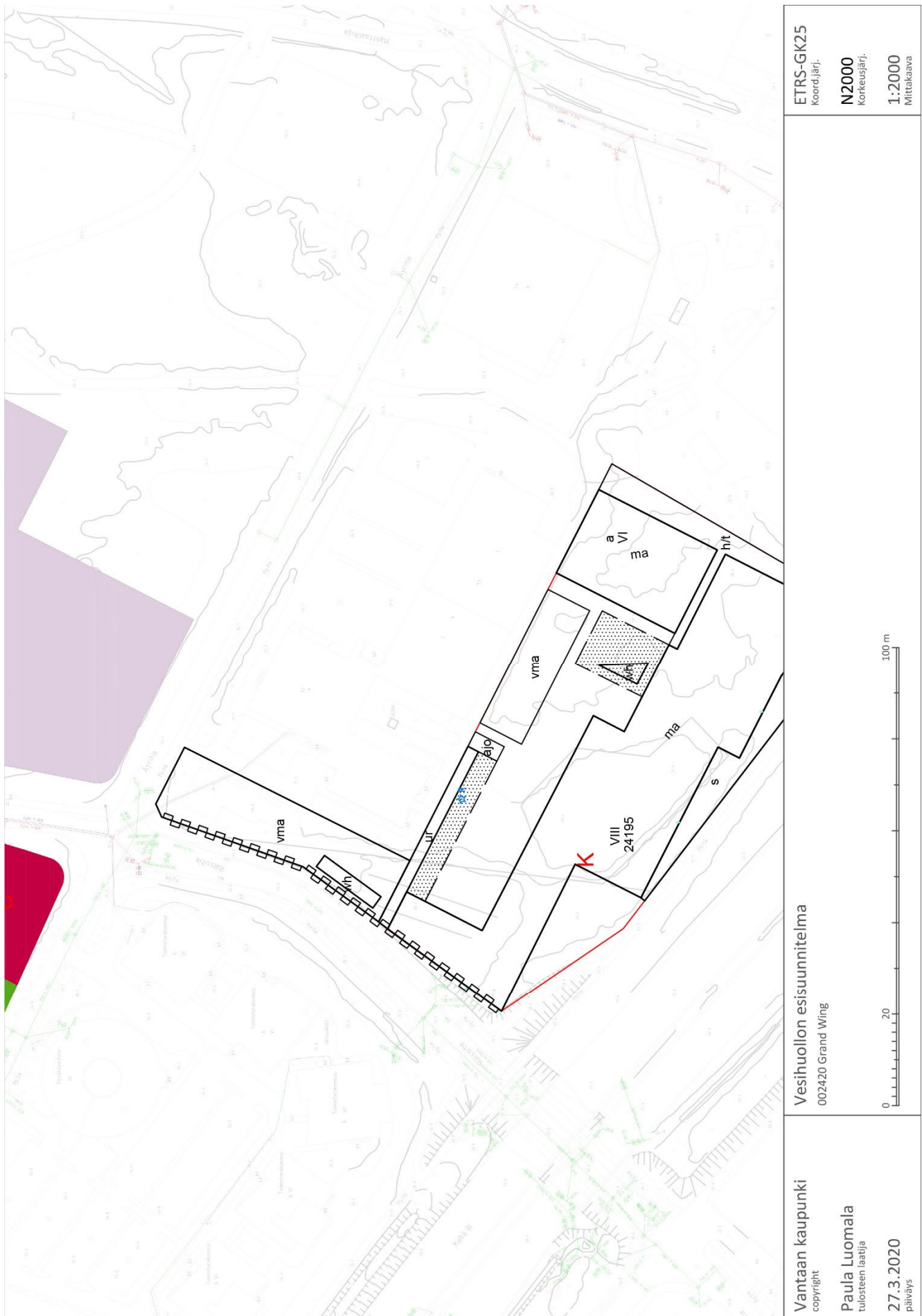
YHTEENSÄ N. 318 AP

AUTOPAIKAT SUUNNITELMASSA

PARKKITALO N. 412 AP
KADUN VARSILLA N. 52 AP

YHTEENSÄ N. 464AP





Tuloskortti

Päivämäärä: 20.5.2020

Lomakkeen täyttäjä ja yritys:

Kohteen osoite:

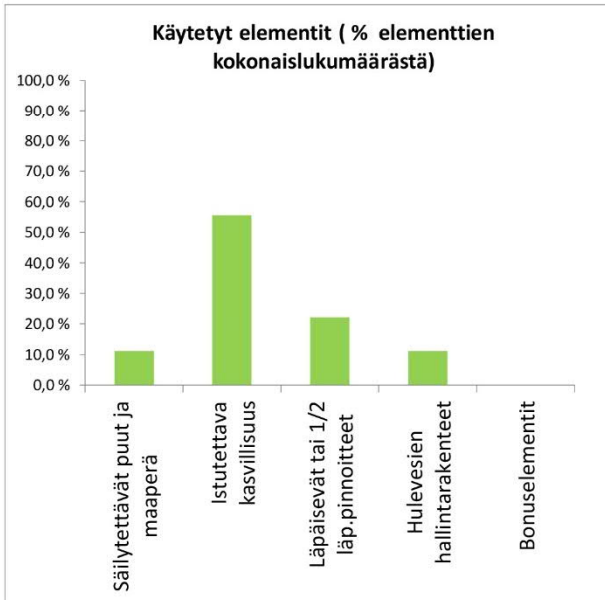
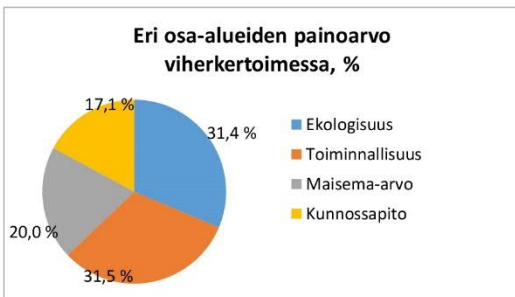
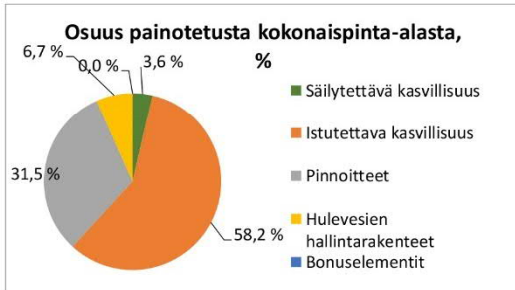
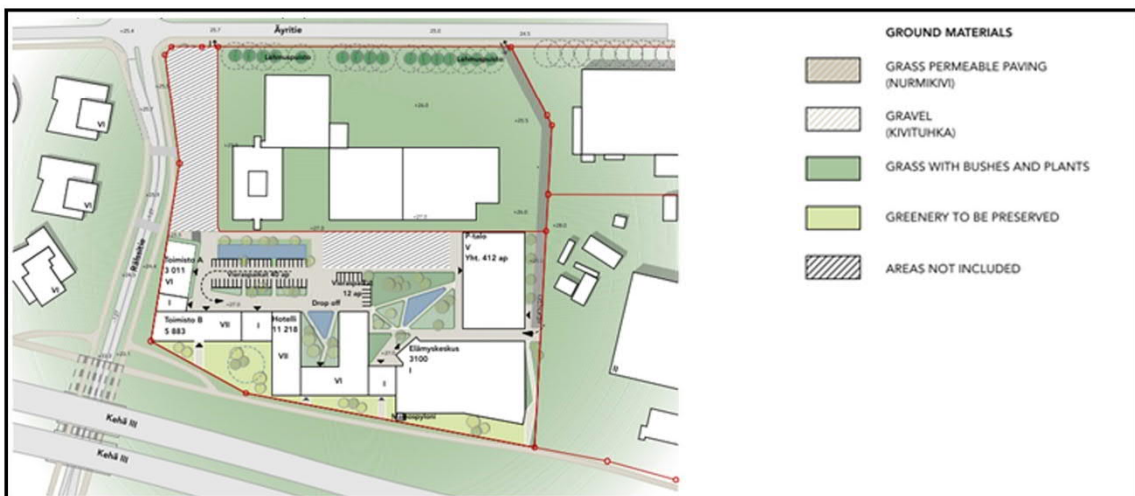
Äyritie 4 ja 6

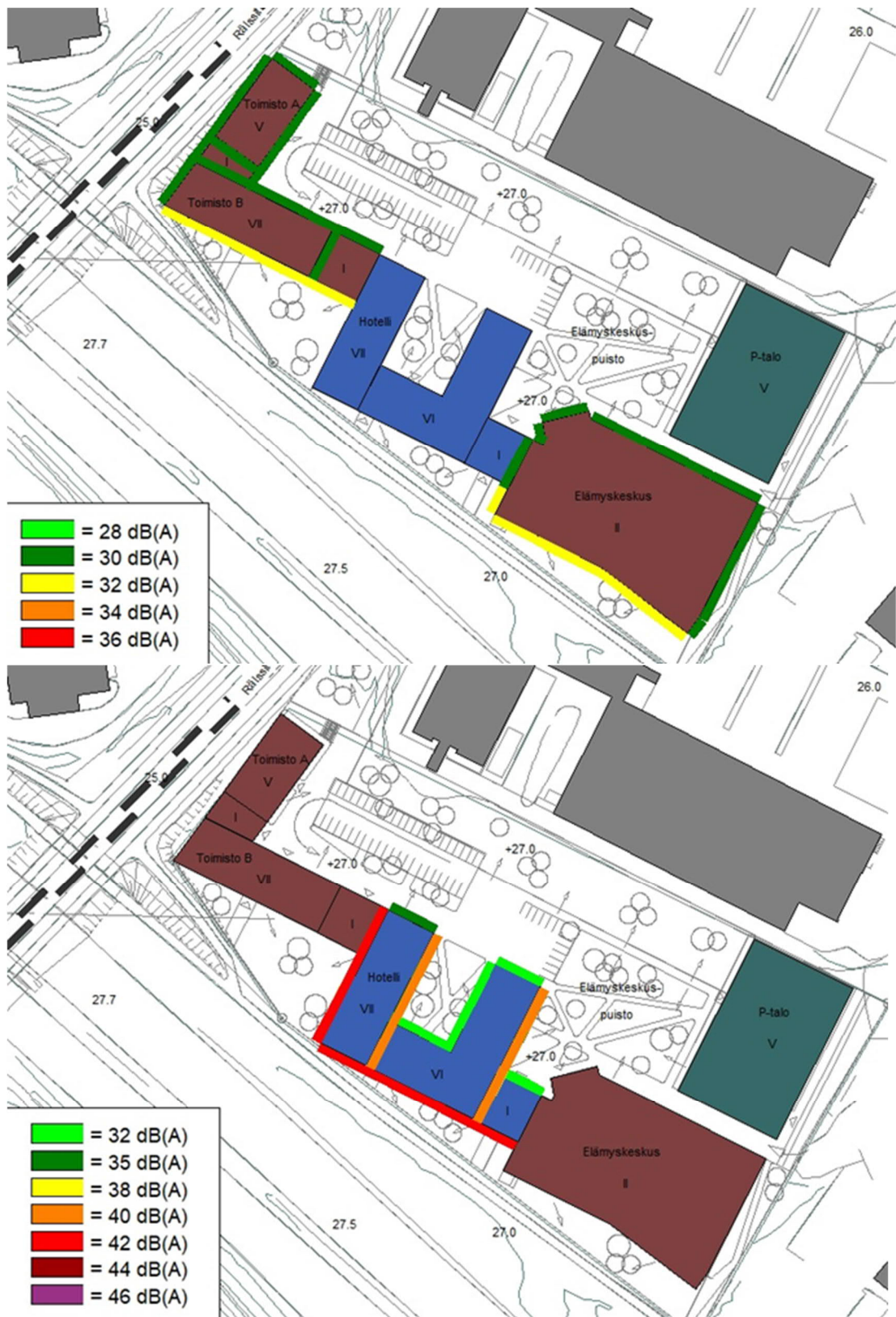
0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

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

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





Kaupunginhallitus 19.10.2020 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002420 /Grand Wing**. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1, 3.11.2020 HSY	Rälssitiellä suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennettua vesihuoltoa, muovista 315 mm hulevesiviemäriä (rv. 2005). Myös suunnittelualueen luoteisnurkan läheisyydessä Äyritien ja Rälssitien risteysalueella on rakennettua vesihuoltoa; valurautaista 300 mm vesijohtoa, betonista 300 mm jätevesiviemäriä (rv. 1972) ja betonista 400 mm hulevesiviemäriä (rv. 1987). Kaavamuutoksen toteutuminen ei lähtökohtaisesti edellytä vesihuoltoverkoston uudisrakentamista. Suunnittelualueella ei ole tarvetta johtosiirroille.	-
NRO 2, 29.10.2020 ELY	Uudenmaan ELY-keskus viittaa meluntorjunnan osalta 29.10.2020 asemakaavaluonnoksesta 053000 antamaansa lausuntoon. Uudenmaan ELY-keskus nostaa erityisesti esille maisemoitavaksi osoitettavan alueen varaamisen myöhemmin asumiselle. Kaavaselostuksessa olevien melukarttojen mukaan Rälssitien melutasot yltyvät paikoin yli 71 dB tasoon, jota on pidettävä asumisen kannalta ongelmallisena. ELYn lausunto 29.10.2020 asemakaavaluonnoksesta 053000: <u>Meluntorjunta ja ilmanlaatu</u> Kaava-alue sijoittuu erittäin meluisaan ympäristöön, jossa tie-, raitiotie- ja katuliikenteen aiheuttamat keskiäänitasot ylittävät valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisen asuinalueille annetun melun ohjearvotason (LAeq) 55 dB:n päivällä ja 50 dB yöllä. Lisäksi raitiotieliikenteen voi aiheuttaa ympäristöön hetkellisiä voimakkaita melutapahtumia, jotka yöaikaan voivat häiritä unta. Meluselvityksen perusteella julkisivun ääneneristävyydelle on annettu	Korvausilma voidaan määrätä suodatettavaksi. Lisätään kaavamääräystekstiin: "Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta, ja se tulee suodattaa. "

	keskiäänitasojen osalta riittävät ääneneristävyydsmääräykset sisätilojen suojaamiseksi ohjearvot ylittävältä melulta. Raitiovaunuliikenteen aiheuttaman enimmäistason suhteen määräyksen riittävyys jää epävarmaksi, mutta todennäköisesti ne ovat riittävät, jos suunniteltu hotelli sijoittuu esitetyn suunnitelman mukaisesti. Sanallisen määräyksen lisäksi ääneneristävyyttä koskevat määräykset olisi syytä esittää myös kaavakartassa (rakennusmassoille). Kaava-alueen pihojen osalta kaavassa ei ole melua koskevaa melumääräystä. Alueen käytön kannalta piha-alueiden laadulla ja viihtyisyydellä on kuitenkin merkitystä. Tästä syystä piha-alueille olisi kannatettavaa antaa määräys ohjearvojen 55 dB (LAeq) päivällä ja 50 dB (LAeq) yöllä alittamisesta. Piha-alueita koskeva määräys näyttäisi meluselvityksen mukaan olevan saavutettavissa kohtuullisen hyvin. Raitiotieliikenteen mahdollisesti aiheuttamaa tärinää ja runkomelua ei käsitellä kaava-aineistossa juurikaan. Tältä osin mahdollisten haittavaikutusten hallinta ja lieventämistoimet näyttäisivät jäävän raidelinjalla tehtäviksi. Ilmanlaadun osalta on kaavassa annettu yksi määräys ”Korvausilma on otettava sisäpihanpuolelta.” Alue on ja tulee olemaan vilkkaasti liikennöityjen väylien ympäröimä ja ilmanlaatu alueella on todennäköisesti heikko. Hyvän ilmanlaadun takaamiseksi korvausilma on syytä määrätä suodatettavaksi. Tältä osin annettua kaavamääräystä tulee tarkentaa.	
NRO 3, 26.10.2020 Vantaan energia	Asemakaavan suunnittelualueelle tarvitaan useampia tilavarauksia muuntamoille. Muuntamoiden sijoitteluun otetaan tarkemmin kantaa rakennuslupavaiheessa, kun kaavan tonttijako ja tonttitehokkuus on selvä. Hotelli tarvitsee tilavarauksen omalle muuntamotilalle, mutta asemakaavan muutoksen mahdollistamat muut toiminnot tulee arvioida rakennuslupavaiheessa tarkemmin ja tarkastella muuntamoiden (1-2kpl) sijoittelu asemakaavan alueelle huomioiden rakentamisen vaiheistus. Kaavaselostuksessa tulee huomioida muuntamotarpeet kaava-alueella ja sallia muuntamotilan rakentaminen rakennusten yhteyteen kiinteistömuuntamotilaksi sekä mahdollistaa muuntamoiden integroiminen	Lisätään kaavaselostukseen seuraava teksti: Alueelle rakennettavat muuntamot tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen kiinteistömuuntamoiksi tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä betonikoppimuuntamoiksi. Muuntamoiden tarkempi sijoitus alueelle määritellään rakennuslupavaiheessa tonttijaon ollessa selvillä. Vantaan Energia Sähköverkot Oy antaa

	osaksi rakennettavaa ympäristöä betonikoppimuuntamoksi.	kommentit muuntamoiden sijoittelusta. Alueelle ensin rakentuva kohde määrittelee muuntamoiden sijainnin.
NRO 4, 2.10.2020 Vantaan kaupunginmuseo	Kaavaselostuksessa (sivulla 8) on kuvattu Auramon rakennusten kokonaisuutta ja kerrottu niiden kulttuurihistoriallisesta merkityksestä. Tiedot perustuvat rakennushistoriaselvitykseen, joka on tehty koko korttelia koskevien kaavavaiheiden yhteydessä (KOY AURAMO-TALO RAKENNUSHISTORIAN SELVITYS 2019. Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy). Selvityksen valmistuttua myös museon kulttuuriympäristötietokannan (Kirsti-tietokanta) tiedot ovat päivitetty ja arvotus on muutettu vastaamaan rakennushistoriaselvityksessä esille tuotuja arvoja. Vantaan kaupunginmuseon Kirsti-tietokannassa tuotanto- ja toimistorakennus (pysyvä numero 21334) on luokiteltu 1964 ja 1982 rakennettujen osiensa puolesta erittäin merkittäväksi (luokitustunnus R1). Vuonna 1970 (pysyvä numero 3616) valmistuneen hallirakennuksen rakennusperintöarvot todettiin taas tehtyjen muutostöiden vuoksi vaatimattomiksi. Vaikka Auramon rakennukset eivät kuulu suunnittelualueelle, tulee niistä selostukseen mukaan otetut inventointitiedot päivittää.	Päivitetään kaavaselostuksen lähtötietoja Kirsti-tietokannasta.

NRO 1

HSY, 27.11.2020

Lausunto:

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

Grand Wing -nimiselle kaava-alueelle rakennetaan toimistoja, hotelli ja elämyskeskus sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Kaavamuutosehdotus on osa tekeillä olevaa koko korttelia koskevaa kaavamuutosluonnosta 053000, johon suunnitellaan myös asumista. Kaavaan tulee yhteensä 24 195 k-m² rakennusoikeutta. Kaavassa annettu kerroskorkeus on kahdeksan kerrosta, mutta osa rakennuksista rakentuu luultavasti tätä matalammiksi. Käyttötarkoitus muuttuu toimistorakennusten korttelialueesta KT liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Rälssitiellä suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennettua vesihuoltoa, muovista 315 mm hulevesiviemäriä (rv. 2005). Myös suunnittelualueen luoteisnurkan läheisyydessä Äyritien ja Rälssitien risteysalueella on rakennettua vesihuoltoa; valurautaista 300 mm vesijohtoa, betonista 300 mm jätevesiviemäriä (rv. 1972) ja betonista 400 mm hulevesiviemäriä (rv. 1987). Kaavamuutoksen toteutuminen ei lähtökohtaisesti edellytä vesihuoltoverkoston uudisrakentamista. Suunnittelualueella ei ole tarvetta johtosiirroille.

Vastine:

Kiitos lausunnosta, jatketaan yhteistyötä 053000 kaavaluonnoksen kanssa.

Tarkistukset:

-

NRO 2

ELY, 3.12.2020

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa korttelin 52300 (Grand Wing) asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002420). Grand Wing -alue kuuluu laajempaan asemakaavarajaukseen 053000 Grand Wing Auramo, jonka luonnosaineistosta Uudenmaan ELY-keskus antoi lausuntonsa 29.10.2020.

Kaavaluonnoksesta 053000 annettua lausuntoa ei ole voitu ottaa huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa, mitä Uudenmaan ELY-keskus pitää valitettavana. Uudenmaan ELY-keskus viittaa meluntorjunnan osalta 29.10.2020 asemakaavaluonnoksesta 053000 antamaansa lausuntoon. Uudenmaan ELY-keskus nostaa erityisesti esille maisemoitavaksi osoitettavan alueen varaamisen myöhemmin asumiselle. Kaavaselostuksessa olevien melukarttojen mukaan Rälssitien melutasot yltävät paikoin yli 71 dB tasoon, jota on pidettävä asumisen kannalta ongelmallisena.

ELYn lausunto 29.10 kaavaluonnoksesta 053000:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Grand Wing Auramo -asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 053000). Yhdyskuntarakenne Kaavaluonnos tiivistää Aviapoliksen yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Asemakaavaan on tulossa yhteensä 95 700 k-m² rakennusoikeutta, josta asumisen osuus on 62 400 k-m². Alueelle on tulossa asumista n. 1 200 asukkaalle. K-merkinnän määräys on väljä. Havainnekuvien perusteella ajatuksena on liiketilat kadunvarressa. Tämän tavoitteen varmistamiseksi Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että myymälätilojen osoittamista omalla m-määräyksellä tulee harkita.

Pilaantuneet maat

Kaavan ehdotusvaiheeseen pitää selvittää kaavamuutosalueen maaperää mahdollisesti pilaavat toiminnot sekä kaava-alueelta että sen ulkopuolelta ja huomioida ne.

Meluntorjunta ja ilmanlaatu

Kaava-alue sijoittuu erittäin meluisaan ympäristöön, jossa tie-, raitiotie- ja katuliikenteen aiheuttamat keskiäänitasot ylittävät valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisen asuinalueille annetun melun ohjearvotason (LAeq) 55 dB:n päivällä ja 50 dB yöllä. Lisäksi raitiotieliikenteen voi aiheuttaa ympäristöön hetkellisiä voimakkaita melutapahtumia, jotka yöaikaan voivat häiritä unta. Meluselvityksen perusteella julkisivun ääneneneristävyydelle on annettu keskiäänitasojen osalta riittävät ääneneneristävyydsmääräykset sisätilojen suojaamiseksi ohjearvot ylittävältä melulta. Raitiovaunuliikenteen aiheuttaman enimmäistason suhteen määräyksen riittävyys jää epävarmaksi, mutta todennäköisesti ne ovat riittävät, jos suunniteltu hotelli sijoittuu esitetyn suunnitelman mukaisesti. Sanallisen määräyksen lisäksi ääneneneristävyyttä koskevat määräykset olisi syytä esittää myös kaavakartassa (rakennusmassoille). Kaava-alueen pihojen osalta kaavassa ei ole melua koskevaa melumääräystä. Alueen käytön kannalta piha-alueiden laadulla ja viihtyisyydellä on kuitenkin merkitystä. Tästä syystä piha-alueille olisi kannatettavaa antaa määräys ohjearvojen 55 dB (LAeq) päivällä ja 50 dB (LAeq) yöllä alittamisesta. Piha-alueita koskeva määräys näyttäisi meluselvityksen mukaan olevan saavutettavissa kohtuullisen hyvin. Raitiotieliikenteen mahdollisesti aiheuttamaa tärinää ja runkomelua ei käsitellä kaava-aineistossa juurikaan. Tältä osin mahdollisten haittavaikutusten hallinta ja lieventämistoimet näyttäisivät jäävän raidelinjalla tehtäviksi. Ilmanlaadun osalta on kaavassa annettu yksi määräys ”Korvausilma on otettava sisäpihanpuolelta.” Alue on ja tulee olemaan vilkkaasti liikennöityjen väylien ympäröimä ja ilmanlaatu alueella on todennäköisesti heikko. Hyvän ilmanlaadun takaamiseksi korvausilma n syytä määrätä suodatettavaksi. Tältä osin annettua kaavamääräystä tulee tarkentaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennussuojelu on ratkaistu asemakaavaluonnoksessa maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten tarkoittamalla tavalla.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa esitetyt vma-alueet eivät ole rakennusaloja. Nämä alueet on liitetty mukaan kaavaan, jotta alueiden rakennusoikeus saadaan siirrettyä uudelle rakennusalueelle. Vma-alueet ovat kuitenkin ajateltu seuraavien kaavaehdotuksien potentiaalisina asuinalueina. Seuraavien kaavojen yhteydessä tarkastetaan myös näiden alueiden melutilanne meluselvityksellä.

Tässä kaavassa melumääräyksen osalta päädyttiin sanalliseen määräykseen koska meluselvityksen mukaan melumääräys vaihtelee paljon eri julkisivujen osilla. Tämän esittäminen kaavakartassa osoittautui hankalaksi.

Lausunnoilla olevassa kaavaehdotuksessa käsitellään liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), ja meluselvitys on tehty tätä korttelialueen käyttöä varten. Erillisenä kaavana meillä on ollut nähtävillä kaavaluonnos (053000), jossa on mukana myös asuinalueita. Sitä kaavaa varten ei tehty erillistä meluselvitystä, vaan selvitämme meluasiat aina tulevilla kaavaehdotuksissa. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen piha-alueelle ei olla annettu melumääräystä.

Korvausilma voidaan määrätä suodatettavaksi. Lisätään kaavamääräystekstiin: "Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta, **ja se tulee suodattaa.**"

Tarkistukset:

Lisätään kaavamääräystekstiin: "Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta, **ja se tulee suodattaa.**"

NRO 3

Vantaan energia, 3.12.2020

Lausunto:**Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavan suunnittelualueelle tarvitaan useampia tilavarauksia muuntamoille. Muuntamoiden sijoitteluun otetaan tarkemmin kantaa rakennuslupavaiheessa kun kaavan tonttijako ja tonttitehokkuus on selvä. Hotelli tarvitsee tilavarauksen omalle muuntamotilalle, mutta asemakaavan muutoksen mahdollistamat muut toiminnot tulee arvioida rakennuslupavaiheessa tarkemmin ja tarkastella muuntamoiden (1-2kpl) sijoittelu asemakaavan alueelle huomioiden rakentamisen vaiheistus. Kaavaselostuksessa tulee huomioida muuntamotarpeet kaava-alueella ja sallia muuntamotilan rakentaminen rakennusten yhteyteen kiinteistömuuntamotilaksi sekä mahdollistaa muuntamoiden integroiminen osaksi rakennettavaa ympäristöä betonikoppimuuntamoksi. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:

Kaava-alueen muuntamoista on käyty palaveri yhdessä Vantaan energian kanssa. Palaverissa päätettiin lisätä kaavaselostukseen muuntamoista seuraava:

”Alueelle rakennettavat muuntamot tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen kiinteistömuuntamoiksi tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä betonikoppimuuntamoiksi. Muuntamoiden tarkempi sijoitus alueelle määritellään rakennuslupavaiheessa tonttijaon ollessa selvillä. Vantaan Energia Sähköverkot Oy antaa kommentit muuntamoiden sijoittelusta. Alueelle ensin rakentuva kohde määrittelee muuntamoiden sijainnin.”

Tarkistukset:

Lisätään selostukseen:

”Alueelle rakennettavat muuntamot tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen kiinteistömuuntamoiksi tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä betonikoppimuuntamoiksi. Muuntamoiden tarkempi sijoitus alueelle määritellään rakennuslupavaiheessa tonttijaon ollessa selvillä. Vantaan Energia Sähköverkot Oy antaa kommentit muuntamoiden sijoittelusta. Alueelle ensin rakentuva kohde määrittelee muuntamoiden sijainnin.”

NRO 4

2.10.2020, Vantaan kaupunginmuseo

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 0027420, Grand Wing. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle kaupunkimaisen monipuolisten toimintojen alueen rakentuminen, johon kuuluu muun muassa toimistoja, elämyskeskus, hotelli ja pysäköintitalo. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, arkeologian ja maiseman osalta.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, eikä siellä ole todettuja maisemallisia arvoja.

Vantaan kaupunginmuseo on osallistunut alueen kaavoitukseen antamalla mielipiteensä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (Dnro 089/2019) sekä lausunnon asemakaavan luonnoksesta (Dnro 149/2020). Näissä lausunnoissa on suunnittelualue ollut laajempi. Nyt lausuttavana oleva ehdotus koskee ainoastaan länsiosaa korttelista 52300. Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, mutta sen itäpuolella sijaitsevat Auramon suojeltavaksi esitetyt rakennukset, joista on kerrottu myös kaavaselostuksessa.

Kaavaselostuksessa (sivulla 8) on kuvattu Auramon rakennusten kokonaisuutta ja kerrottu niiden kulttuurihistoriallisesta merkityksestä. Tiedot perustuvat rakennushistoriaselvitykseen, joka on tehty koko korttelia koskevien kaavavaiheiden yhteydessä (KOY AURAMO-TALO RAKENNUSHISTORIAN SELVITYS 2019. Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy). Selvityksen valmistuttua myös museon kulttuuriympäristötietokannan (Kirsti-tietokanta) tiedot ovat päivitetty ja arvotus on muutettu vastaamaan rakennushistoriaselvityksessä esille tuotuja arvoja. Vantaan kaupunginmuseon Kirsti-tietokannassa tuotanto- ja toimistorakennus (pysyvä numero 21334) on luokiteltu 1964 ja 1982 rakennettujen osiensa puolesta erittäin merkittäväksi (luokitustunnus R1). Vuonna 1970 (pysyvä numero 3616) valmistuneen hallirakennuksen rakennusperintöarvot todettiin taas tehtyjen muutostöiden vuoksi vaatimattomiksi. Vaikka Auramon rakennukset eivät kuulu suunnittelualueelle, tulee niistä selostukseen mukaan otetut inventointitiedot päivittää.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine:

Rakennushistoriaselvityksen jälkeen Auramon rakennusten tiedot on päivitetty Kirsti-tietokantaan. Tuotanto- ja toimistorakennus (pysyvä numero 21334) on luokiteltu 1964 ja 1982 rakennettujen osiensa puolesta erittäin merkittäväksi (luokitustunnus R1). Vuonna 1970 (pysyvä numero 3616) valmistuneen hallirakennuksen rakennusperintöarvot todettiin taas tehtyjen muutostöiden vuoksi vaatimattomiksi. Päivitetään kaavaselostuksen lähtötietoja Kirsti-tietokannasta.

Tarkistukset:

Päivitetään kaavaselostuksen lähtötietoja.



14 §

Kahden tilan osto Seutulasta / Asunto- ja kiinteistöhuolto Häkkinen Oy / AK

VD/1096/10.00.01.00/2021

AK/AV-P/TMA

Esitetään ostettavaksi 608 560 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Seutulan (418) kylässä sijaitsevat yhteensä 30,428 hehtaarin suuruiset tilat 92-418-3-22 ja 92-418-6-33 Asunto- ja kiinteistöhuolto Häkkinen Oy:ltä.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat palvelualue sekä Asunto- ja kiinteistöhuolto Häkkinen Oy ovat neuvotelleet Seutulan kylässä sijaitsevien liitekartalla osoitettujen Asunto- ja kiinteistöhuolto Häkkinen Oy:n omistamien yhteensä 30,428 hehtaarin suuruisen Vandaskog I -nimisen tilan RN:o 3:22 ja Vandaskog -nimisen tilan RN:o 6:33 kiinteistökaupasta.

Kummatkin tilat ovat Vantaan yleiskaavassa 2007 osoitettu kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Yleiskaavassa tilojen länsireunassa kulkee varaus tienvarsivyöhykkeelle.

Vantaan kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssä tilat ovat osoitettu samaan käyttötarkoitukseen kuin Vantaan 2007 yleiskaavassa eli maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Yleiskaavassa tilojen alueella kulkee liikennealue (L) (valtakunnallista tai seudullista liikennettä palveleva väylä), ohjeellinen ulkoilureitti sekä kahdessa kohtaa ekologinen runkoyhteys. Lisäksi tilojen alueilla on luontoarvoiltaan merkittävää liito-oravametsää, liito-oravan elinympäristöksi kehittyvää metsää ja jokivarsimetsää.

Vantaan ympäristökeskus puoltaa alueiden hankintaa Vantaan kaupungin omistukseen. Ympäristökeskus perustelee hankinnan tärkeyttä seuraavasti: ”Kyseisten palstojen itäosat kuuluvat uuden yleiskaavan oikeusvaikutteisessa liitekartassa (2) rajattuun luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään Rajakosken luo-alueeseen. Luo-alueella on edustavaa joenvarsilehtoa ja alue on muutenkin laajalti rehevää lehtoa. Lehdon lajeja ovat mm. metsälehmus, lehtokuusama ja Vantaalla harvinaisen lehtoleinikin runsaimmat kasvustot sijaitsevat Rajakosken luo-alueen joenvarsilehdoissa. Kiinteistöillä on myös todettu olevan laaja uhanalaisen ja erityisesti suojellun laihokaviosammalen ydinalue, mikä osaltaan kertoo metsäalueen monipuolisista luontoarvoista. Kokonaisuutena kyseiset palstat ovat osa tärkeää Luoteis-Vantaan ekologista metsäistä yhteyttä, joka tarjoaa myös liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä.”

Tilojen alueella kasvaa täysi metsä. Viimeinen metsänhoitotyö on tehty 1991, jolloin metsää on harvennettu. Harvennuksen jälkeen myyjä on vain tehnyt polttopuita omaan tarpeeseen.

Tilojen alueilla ei ole asemakaavoja, eikä sellaisten laatiminen lähiaikoina ole tiedossa.

Neuvotteluissa edellä esitettyjen kahden tilan osalta on päädytty yhteensä 608 560 euron kauppahintaan. Tämä vastaa yksikköhintaa 2,00 €/m², jota voidaan toteutuneiden vertailukelpoisten kauppojen sekä toimitus- ja oikeuskäytäntöjen perusteella pitää alueen käypänä hintana.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 10 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ostaa Asunto- ja kiinteistöhuolto Häkkinen Oy:ltä 608 560 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Seutulan kylässä sijaitsevat karttaliitteen osoittamat yhteensä noin 30,428 ha:n suuruiset Vandaskog I -niminen tila, kiinteistötunnus 92-418-3-22 ja Vandaskog -niminen tila, kiinteistötunnus 92-418-6-33,
- b) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2021 mennessä raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite: Kohdekartta ostettavista tiloista

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, talous- ja hallintopalvelut / lakimies

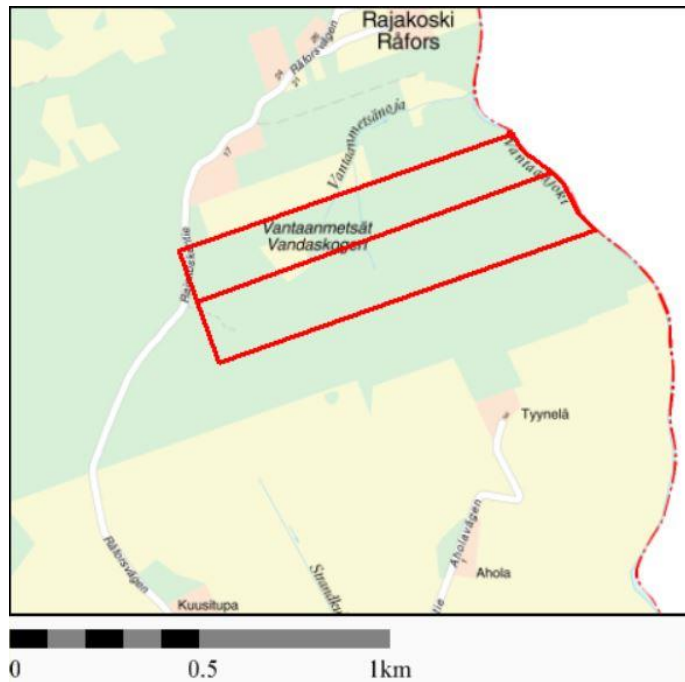
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI

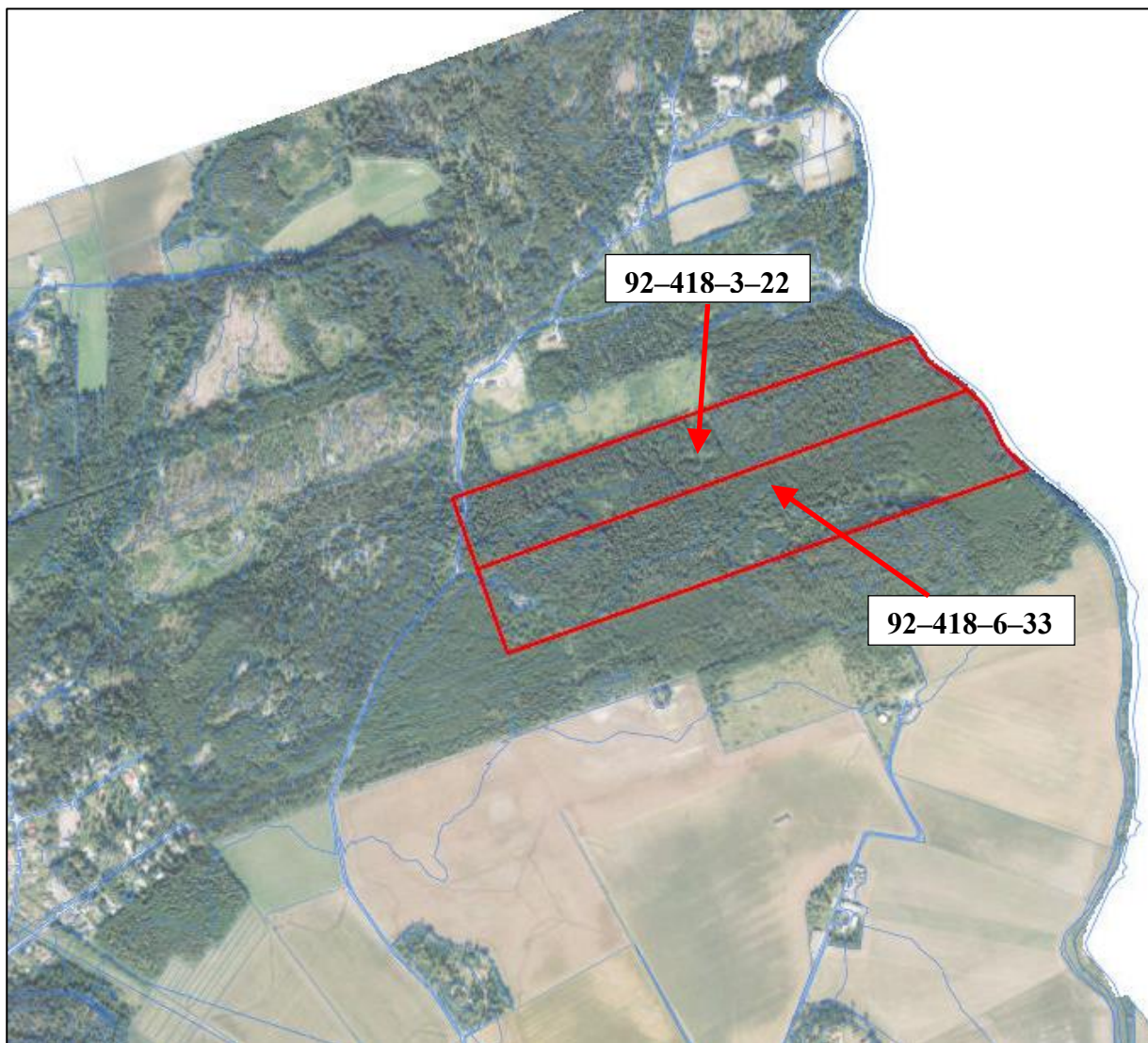


Tilojen ostaminen / Asunto- ja kiinteistöhuolto Häkkinen Oy

Kaupunginosa: RIIPILÄ (32)

Kylä: SEUTULA (418)

**Tilat: 92-418-3-22
92-418-6-33**





15 § **Leinelän kerrostalotontin 70110/ 9 myyminen ja LPA-tontin 70110/6 määräosan luovuttaminen Asunto Oy Vantaan Seela 1:lle / Bonava Suomi Oy /AK**

VD/5052/10.00.02.00/2018
AK/MH

Esitetään Leinelästä tontin 70110/9 myymistä Asunto Oy Vantaan Seela 1:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 1 626 900 euron kauppahinnalla ja LPA-tontista 70110/6 määräosan 29/43 luovuttamista Asunto Oy Vantaan Seela 1:lle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 11.6.2018 § 22 järjestää Leinelän alueelta kolmen kerrostalotontin tontinluovutuskilpailun. Kiinteistöt ja asumisen -tulosityksikön järjestämän kilpailun kilpailuaika oli 29.11.2018 – 28.2.2019.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää tonteille 70110/8, 9 ja 70111/10 toimijat, jotka rakentavat tonteille kohtuuhintaisia omistusasuntoja. Kilpailussa pyydettiin toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kohtuuhintainen asumisen tonttikilpailun tarkoituksena oli pyrkiä antamaan rakennusalan eri toimijoille mahdollisuus todellisten hankkeiden kautta osoittaa ne ratkaisut, joilla asunnot on mahdollista toteuttaa kohtuuhintaisina. Asuntojen hinnoittelussa piti pyrkiä tasoon, jossa kohteen velaton myyntihinta on alle vastaavien uusien asuntojen keskimääräisen velattoman myyntihinnan lähialueella.

Kilpailuun saatiin viisi ehdotusta seuraavilta toimijoilta: SRV, Bonava, Rakennusliike Lapti, Lujatalo ja Peab. Asuntojen keskimääräiset velattomat myyntihinnat (€/h-m²) olivat 3900 - 4800 euroa. Kaksi tarjousta sisälsi tontinluovutukseen ja myyntihintoihin liittyviä ehtoja, joten niitä ei olisi voinut kilpailuehtojen mukaisesti hyväksyä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 15 hylkäsi Leinelän kolmen kerrostalotonttikilpailuun annetut viisi tarjousta ja oikeutti Kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kolmen kerrostalotontin 70110/8, 9 ja 70111/10 osalta tarjouksen tehneiden toimijoiden kanssa.

Tonttikilpailun ja sen jatkona käytyjen neuvottelujen perusteella Kiinteistöt ja asuminen esittää, että jatketaan kohtuuhintaisen asumisen kehittämistä Bonavan kanssa, koska heidän tarjoama asuntojen velaton myyntihinta oli selkeästi alhaisempi kuin muiden toimijoiden. Bonavan esityksessä kaupunki ja Bonava lähtisi yhdessä kehittämään asuinalueita, jossa tavoitteena on päästä 3900 euron keskimääräiseen velattomaan myyntihintaan per as-m². Tämä vaatii sekä kaupungilta että Bonavalta yhteistyötä. Yhteistyön takaamiseksi perustetaan ohjausryhmä, joka ohjaa projektiryhmää pääsemään yhdessä asetettuihin tavoitteisiin. Hintatavoitteeseen pääseminen edellyttää useita kustannustehokkaita ratkaisuja.

Kiinteistöt ja asuminen esittää, että Bonavalle annetaan tonttiin 70110/9 suunnitteluvaraus ja tontteihin 70110/8 ja 70111/10 osto-optio, jos tontille 70110/9 suunniteltavan kohteen asuntojen velattomassa myyntihinnassa päästään 3900 euron keskimääräiseen velattomaan myyntihintaan. Tonteista 70110/8 ja 70111/10 tehdään tarvittaessa tonttivaraukset myöhemmin.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää, että

- a) annetaan Bonava Suomi Oy:lle suunnitteluvaraus tontille 70110/9 vuoden 2020 loppuun asti
- b) perustetaan ohjausryhmä, joka ohjaa projektiryhmää pääsemään yhdessä asetettuihin tavoitteisiin

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2019 § 22 päätöksen jälkeen kaupunki ja Bonava yhdessä perustivat sekä projekti- että ohjausryhmän. Ohjausryhmässä projektiryhmän tuella kehitettiin yhdessä tontille 70110/9 rakennettavan asuinrakennukseen käytettäviä ratkaisuja, jotta päästäisiin 3900 euron keskimääräiseen velattomaan myyntihintaan per asm². Kokouksia pidettiin useita. Kokouksissa käytiin läpi erilaisten ratkaisujen kustannusvaikutuksia.

Kesällä 2020 Bonava esitti ratkaisua, jolla päästäisiin 3900 €/asm² velattomaan keskihintaan. Ko. hintaan pääsemiseksi käytettiin useita erilaisia ratkaisuja muun muassa irtaimistovarastot asuntojen yhteydessä, ranskalaiset parvekkeet, yksi porrashuone, yhteistilat erillisessä piharakennuksessa, piharakennuksen yhteistilat ja väestönsuoja yhteiskäytössä naapuritontin 8 kanssa.

Hintatavoitteeseen pääseminen on edellyttänyt useita kustannustehokkaita ratkaisuja. Bonavan esittämään ehdotukseen kaupunki halusi vielä lisäyksenä kaupunkikuvallisia asioita, kuten muun muassa julkisivuun muutoksia (uritus, lisätaite Leinelänkaaren puolelle), tukimuurin, erilaisen ulkoporrasratkaisun, puupergolan ja maantasokerroksen korotetut terassipihat sekä erilaisen sisäänkäynnin. Lisäksi kaupungin pyynnöstä tutkittiin useita vaihtoehtoja rakennusmassan pidentämisestä.

Ohjausryhmän kokouksessa 21.9.2020 Bonava arvioi, että näillä kaupungin haluamilla muutoksilla toteutettaessa asuntojen keskihinta olisi noin 3900 €/asm² + 130 €/asm² = 4030 €/asm² (sis ALV 24). Koska muutosten hintavaikutus oli arvioitu ilman yksityiskohtaisia suunnitelmia, sovittiin ohjausryhmän kokouksessa 21.9.2020, että Bonava suunnittelee kohteen valmiiksi ja tekee sen pohjalta määrälaskennan ja sen pohjalta kustannusarvion, jotta voi varmistaa mihin hintatasoon Bonava voi sitoutua.

Tarkemman laskennan ja kustannusarvion perusteella asuntojen keskimääräiseksi neliöhinnaksi saatiin 4071 €/m² sisältäen myös erilliselle LPA- tontille rakennettavien autopaikkojen kustannukset. Vaikka



asuntojen keskihinta nousee noin 4 % tavoitellusta kaupungin vaatimien muutosten takia, ratkaisu on kaupunkikuvallisesti parempi kuin alkuperäinen suunnitelma.

Huoneistotyyppijakauma

Tontin kilpailuohjelmassa edellytettiin, että asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Bonava on suunnitellut tontille 70110/ 9 viisikerroksisen asuinkerrostalon, johon tulee 50 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joista kaksioita on 20 asuntoa (40 %), kolmioita on 14 asuntoa (28 %) ja neliöitä ja viisiöitä on yhteensä 16 asuntoa (32 %). Yhtään yksiötä ei asuintaloon ole tulossa. Koska kolmioita ja sitä suurempia perheasuntoja on tulossa yhteensä 60 %, voidaan kilpailuohjelmasta poiketa. Kaupungin kannalta on positiivista, että alueelle tulee perheasuntoja.

Autopaikat

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että autopaikat tulee olla yhtiön omistuksessa eikä niitä saa myydä osakkeina. Bonava on esittänyt, että jos autopaikat myytäisiin tuleville asuntojen omistajille käyttöoikeuksina siten, että autopaikat jäisivät asunto-osakeyhtiön omistukseen, pystyttäisiin asuntojen keskimääräistä neliöhintaa laskemaan 41 €/m² eli asuntojen keskimääräiseksi neliöhinnoiksi saataisiin 4030 €/m². Tällä ratkaisulla niiden asunnon ostajien, jotka eivät tarvitse autopaikkaa, ei tarvitse osallistua pysäköintipaikkojen rakentamiseen kustannuksiin. Asukkaiden kannalta parempi ratkaisu on, että erillisellä LPA- tontilla olevien pysäköintipaikkojen kustannuksiin osallistuvat vain ne, jotka käyttävät sitä pysäköintiin. Bonava on esittänyt, että autopaikan käyttöoikeuden hinta on 4600 € ja sähköautopaikan latauslaitteella varustetun pysäköintipaikan hinta on 5100 €. Pysäköintipaikat jäävät asunto-osakeyhtiön omistukseen ja yhtiöjärjestyksessä määrätään, ettei näitä pysäköintipaikan käyttö-/hallintaoikeuksia voi myydä muille kuin asunto-osakeyhtiön asunto-osakkeiden omistajille.

Kiinteistöhallinta ja asuminen esittää, että kaupunki myy asuintontin 70110/9 Asunto Oy Vantaan Seela 1 -nimiselle yhtiölle edellyttäen, että asuntojen velaton keskimääräinen myyntihinta on maksimissaan 4030 €/asm². Samalla esitetään, että kaupunki suostuu Bonavan ehdotukseen myydä autopaikat niin sanottuna käyttöoikeutena. Asukkaita ajatellen käyttöoikeus on parempi ratkaisu, koska tällöin pysäköintipaikkojen kustannuksiin osallistuvat vain ne, jotka käyttävät pysäköintipaikkaa.

Tontti 70110/9 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 190 k-m². Kilpailuohjelmassa todettiin, että tontti myydään käypään hintaa (510 €/k-m²). Näin ollen tontin 70110/9 kauppahinnaksi tulee 3190 k-m² x 510 €/k-m² = 1 626 900 euroa.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (510 e/k-m²), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärästä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Asemakaavan mukaiset autopaikat 29 kpl on sovittu sijoitettavaksi LPA-tontille 70110/6. Asunto Oy Vantaan Seela 1 -nimiselle yhtiölle luovutetaan määräosa 29/43. Määräosan hinta sisältyy AK-tontin 70110/9 hintaan.



Tontin kilpailuohjelmassa edellytettiin, että LPA-tontille on rakennettava 26 autopaikalle varaus sähköauton lataamiseen ja tämän 26 autopaikan lisäksi kolmeen tulee olla valmiiksi sähköautopaikka (latauspiste asennettuna).

Tontin kilpailuohjelmassa oli asuntojen myyntiä koskeva rajoite. Asuntoja ei ole tarkoitettu sijoittajille. Bonava voi myydä samalle ostajalle vain yhden asunnon. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Kilpailuohjelman asuntojen myyntiä koskeva rajoite tullaan kirjaamaan kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

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 16.2.2021 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) myydään Asunto Oy Vantaan Seela 1 (y-tunnus 3143930-7) -nimiselle yhtiölle Koivukylän korttelin 70110 tontti 9 vapaarahoitteisen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 626 900 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja edellyttäen, että tontille rakennettavien myytävien asuntojen velaton keskineliö-hinta saa olla maksimissaan 4030 €/asm²
- b) Bonava voi myydä pysäköintipaikat erillishintaan käyttö-/hallintaoikeuksina siten, että autopaikan käyttö-/hallintaoikeuden hinta on 4600 € ja sähköautopaikan latauslaitteella varustetun pysäköintipaikan hinta on 5100 €.
- c) luovutetaan Asunto Oy Vantaan Seela 1 -nimiselle yhtiölle määräosa 29/43 Koivukylän korttelin 70110 tontista 6
- d) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2021 mennessä

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 70110/9 ja LPA-tontista 70110/6
- johtokartta tontista 70110/9 ja LPA-tontista 70110/6

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

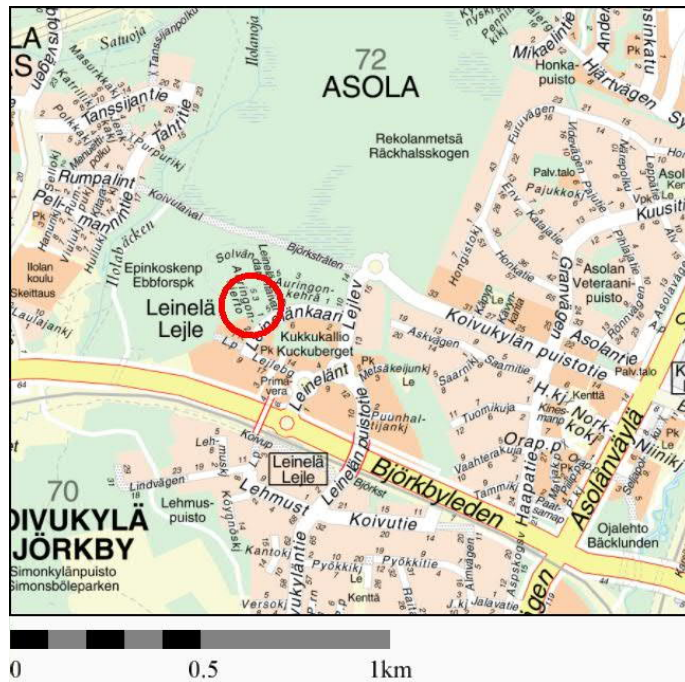
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



KOHTEEN SIJAINTI



**TON TIN MYYN TI JA
MÄÄRÄOSAN LUOVUTTAMINEN /
Asunto Oy Vantaan Seela 1:lle /
Bonava Suomi Oy**

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70110

Myynti:

Tontti 9

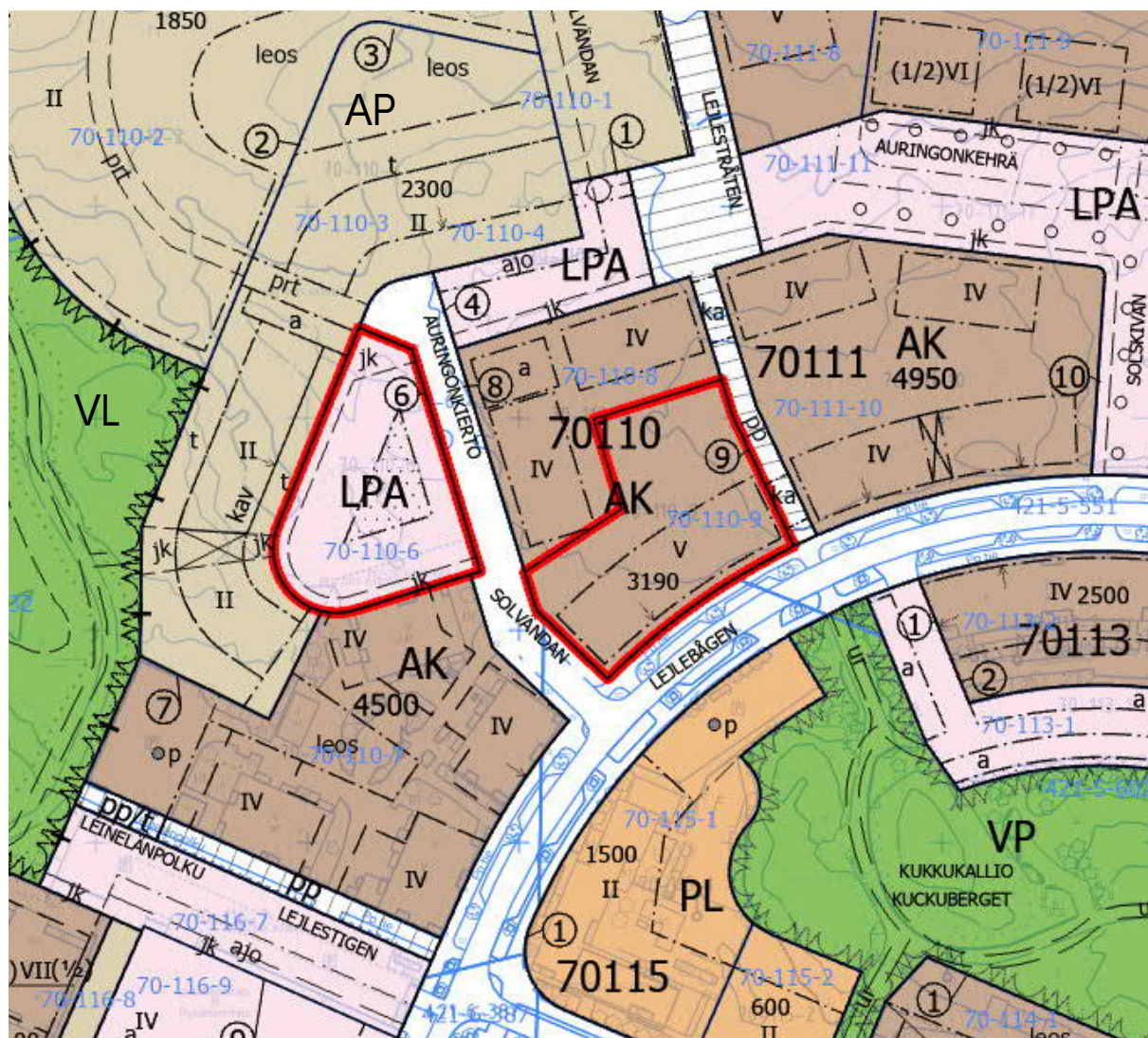
Pinta-ala 2292 m²

Rakennusoikeus 3190 k-m²

Määräosan luovuttaminen (LPA):

Tontti 6

Pinta-ala 2050 m²







16 §

Martinlaakson tontin 17568/7 myyminen Pohjola Rakennus Oy Suomi perustettavan yhtiön lukuun / AK

KA/3117/10.00.01.05/2013

AK/MH

Esitetään Martinlaaksosta tontin 17568/7 myymistä Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 1 754 937 euron kauppahinnalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2013 § 30 ja 10.11.2014 § 22 on myöntänyt suunnitteluvarauksen korttelista 17568 Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi. Martinlaakson liikekeskus Oy:n järjestämä toteutus- ja suunnittelukilpailu käytiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas korttelikokonaisuus. Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta-aluetta on suunniteltu kokonaisuutena. Kokonaisidealtaan parhaaksi valittiin Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotus. Pohjola Rakennuksen tarjous asuinrakennusoikeudesta oli 485 €/kem2.

Kilpailun pohjalta **Kaupunginhallitus** 16.11.2015 § 32 varasi noin 2 369 m2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-411-5-97 asuntotuotantoon kokonaiskilpailun voittajalle Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle. Varaus on voimassa neljä vuotta asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta (17.08.2016) lukien eli 17.8.2020 saakka. Varauspäätöksessä todettiin, että määräala luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Pohjola Rakennus on nyt käynnistämässä vapaarahoitteisia omistusasumiskohteita Martinlaaksossa tonteille 17568/6 ja 7. Tontit 17568/6 ja 7 ovat asemakaavassa osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi AK. Pohjola Rakennus haluaa ostaa tontit perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun. Perustettavat asunto-osakeyhtiöt ovat Pohjola Rakennus Oy Suomen 100 %:sti omistamia yhtiöitä.

Pohjola Rakennus on tietoinen, että tontteihin kohdistuu maankäyttölupa tilapäiselle työmaatukikohdalle Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle. Lupa-aika on 1.7.2018 - 30.4.2020.

Ostaja on myös tietoinen tonteilla sijaitsevista johdoista ja putkista.

Tonttien varauspäätöksessä todettiin, että tonttivaraus käsittää asuinrakennusoikeutta 5 000 kem2, jolloin sen arvo olisi 2 425 000 € (5 000 kem2 x 485 €/kem2). Tonttien 17568/6 ja 7 rakennusoikeudet ovat kuitenkin tarkentuneet asemakaavoituksen ja tonttijaon myötä. Tontilla **17568/6** on asemakaavan mukaan rakennusoikeutta **2621 k-m2** ja tontilla **17568/7 on 2515 k-m2** eli yhteensä **5136 k-m2**. Varauspäätöksessä todettiin, että yksikköhinta on 485 €/k-m2, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta (17.8.2016) lukien maksupäivään saakka. Ilman elinkustannusindeksin korotusta tontin 17568/6 kauppahinnaksi muodostuu (2621 k-m2 x 485 €/k-m2) = 1 271 185 euroa ja tontin 17568/7 kauppahinnaksi muodostuu (2515 k-m2 x 485 €/k-m2) = 1 219 775 euroa. Yhteensä tonttien kauppahinta ilman elinkustannusindeksin korotusta on siis 2 490 960 euroa.

Elokuun 2016 elinkustannusindeksi on 1913. Viimeksi julkaistun indeksiluvun 1976 (joulukuu/2019) perusteella tonttien yksikköhinaksi saadaan ((1976÷1913)×485€/k-m2)= 501 €/k-m2. Tontin yksikköhinta tarkentuu, kun tiedetään kauppakirjan allekirjoituspäivä. Tällöin voidaan laskea viimeksi



julkaistun indeksiluvun perusteella tontin kokonaishinta. Tällä hetkellä tontin kokonaishinnaksi muodostuu $5\,136\text{ km}^2 \times 501\text{ €/km}^2 = 2\,573\,136\text{ euroa}$.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2621 k-m² ja 2515 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Kaupunki edellyttää, että tonteille rakennettavissa asuinrakennuksissa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Huoneeksi luetaan tila, jossa on ikkuna. Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta. Kyseinen ehto ja siihen liittyvä sopimussakko otetaan mukaan kauppakirjaan. Kyseinen ehto on kaupungin maapoliittisten linjausten mukainen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavan yhtiön lukuun Martinlaakson korttelin 17568 tontti 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 271 185 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta lukien maksupäivään saakka.
- b) myydä Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavan yhtiön lukuun Martinlaakson korttelin 17568 tontti 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 219 775 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta lukien maksupäivään saakka.
- c) että tontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.2.2020 § 12 päätöksen jälkeen Pohjola pyysi huhtikuussa 2020, että tonteille 17568/6 ja 7 toteutettavien kohteiden rahoitus- ja hallintamuoto muutettaisiin vapaarahoitteisiksi vuokrakohteiksi, koska covid-19 pandemia oli iskenyt maailmanlaajuisesti



maaliskuussa 2020. Pandemia oli pakottanut Pohjola Rakennuksen miettimään taloudellisia vaikutuksia liiketoimintaan. Kaupunki ei kuitenkaan ollut valmis muuttamaan kyseisten tonttien rahoitus- ja hallintamuotoa. Kiinteistöhallinta ja asuminen yksikkö totesi, että kortteliin 17568 on tärkeä saada vapaarahoitteiset omistusasuntokohteet. Myöskään kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös ei pakota Pohjolaan ostamaan tontteja vaan antaa enemminkin mahdollisuuden ostaa tontit.

Pohjola oli vielä toukokuussa yhteydessä kaupunkiin ja kertoi, että ei saa kohteita käynnistettyä omistusasuntotuotantona, koska kuluttajien varaus- ja ostopäätökset ovat pysähtyneet lähes täysin ja kysynnän palautumista on erittäin vaikeaa ennustaa. Pohjola pyysi kaupunkia vielä harkitsemaan rahoitus- ja hallintamuodon muutosta. Tähän ei kuitenkaan suostuttu.

Kiinteistöhallinta ja asuminen yksikkö hyväksyi, että tontin 17568/6 kaupat voidaan tehdä vielä syyskuun puolella kilpailuehdoilla, vaikka suunnitteluvaraus oli voimassa neljä vuotta asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta (17.08.2016) lukien eli 17.8.2020 saakka. Pohjolalle ilmoitettiin samassa yhteydessä, että tontin 17568/7 varausta voidaan jatkaa, mutta myyntipäätöksen ehdot uusitaan, koska varausehdot ovat kaikilta osin rauenneet. Kiinteistökauppa tontista 17568/6 tehtiin 17.9.2020.

Pohjola Rakennus Oy on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 17568/7. Pohjola on suunnitellut tontille 17568/7 kuusikerroksisen asuinkerrostalon. Ostaja on myös tietoinen tontilla sijaitsevista johdoista ja putkista.

Tontti 17568/7 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2515 k-m². Rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 62 k-m² (2515 k-m² + 62 k-m² = 2577 k-m²).

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään käypään hintaan. Tontin 17568/7 käypä yksikköhinta on 681 €/k-m² perustuen kaupungin tilaamaan ulkopuoliseen arvioon. Kuntalaki 130 §:n mukaan kunnan luovuttaessa omistamansa kiinteistö ilman tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo.

Hinnan esitetään olevan voimassa 31.8.2021 saakka ja tontin 17568/7 kauppahinnaksi tulee 2577 k-m² x 681 €/k-m² = 1 754 937 euroa.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (681 e/k-m²), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosyksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Kaupunki edellyttää, että tonteille rakennettavissa asuinrakennuksissa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Huoneeksi luetaan tila, jossa on ikkuna.

Huoneistojakauman tarkastelussa on huomioitu tonttien 17568/6 ja 7 hankkeet yhtenä kokonaisuutena. Tämä asia on sovittu kiinteistöhallinta ja asumisen kanssa. **Tontille 17568/7** on suunniteltu asuntoja



yhteensä 59 kpl, joista yksiöitä on 16 kpl (27 %), kaksioita 28 kpl (48 %) ja kolmioita 15 kpl (25 %). **Tontille 17568/6** on rakenteilla 54 asuntoa, joista yksiöitä on 14 kpl (26%), kaksioita 18 kpl (33 %), kolmioita 14 kpl (26%) ja neliöitä 8 kpl (15%). **Näiden kahden hankkeen** yhteenlaskettu asuntojen määrä on 113 kpl, joista yksiöitä on 30 kpl (27 %), kaksioita 46 kpl (41 %), kolmioita 29 kpl (26 %) ja neliöitä 8 kpl (7 %). Tämä täyttää kaupungin vaatiman huoneistotyyppijakauman. Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta. Kyseinen ehto ja siihen liittyvä sopimussakko otetaan mukaan kauppakirjaan. Kyseinen ehto on kaupungin maapoliittisten linjausten mukainen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää 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 16.2.2021 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) myydään Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavan yhtiön lukuun Martinlaakson korttelin 17568 tontti 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 754 937 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) tontin 17568/7 yksikköhinta (681 €/k-m²) on voimassa 31.8.2021 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta 17568/ 7 myynti
- johtokartta 17568/7

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



**TONTIN MYYMINEN /
Pohjola Rakennus Oy Suomi
perustettavan yhtiön lukuun**

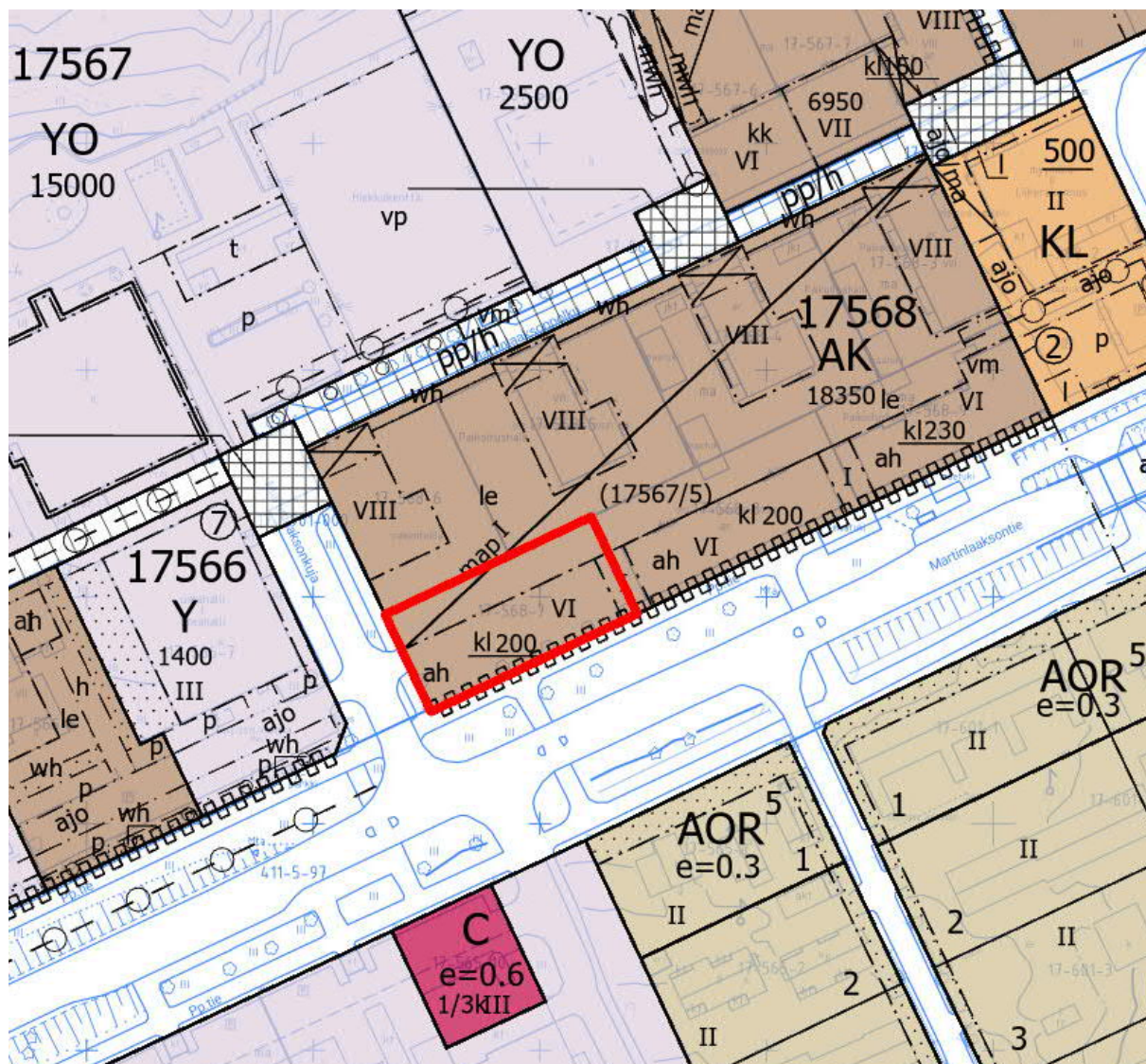
Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

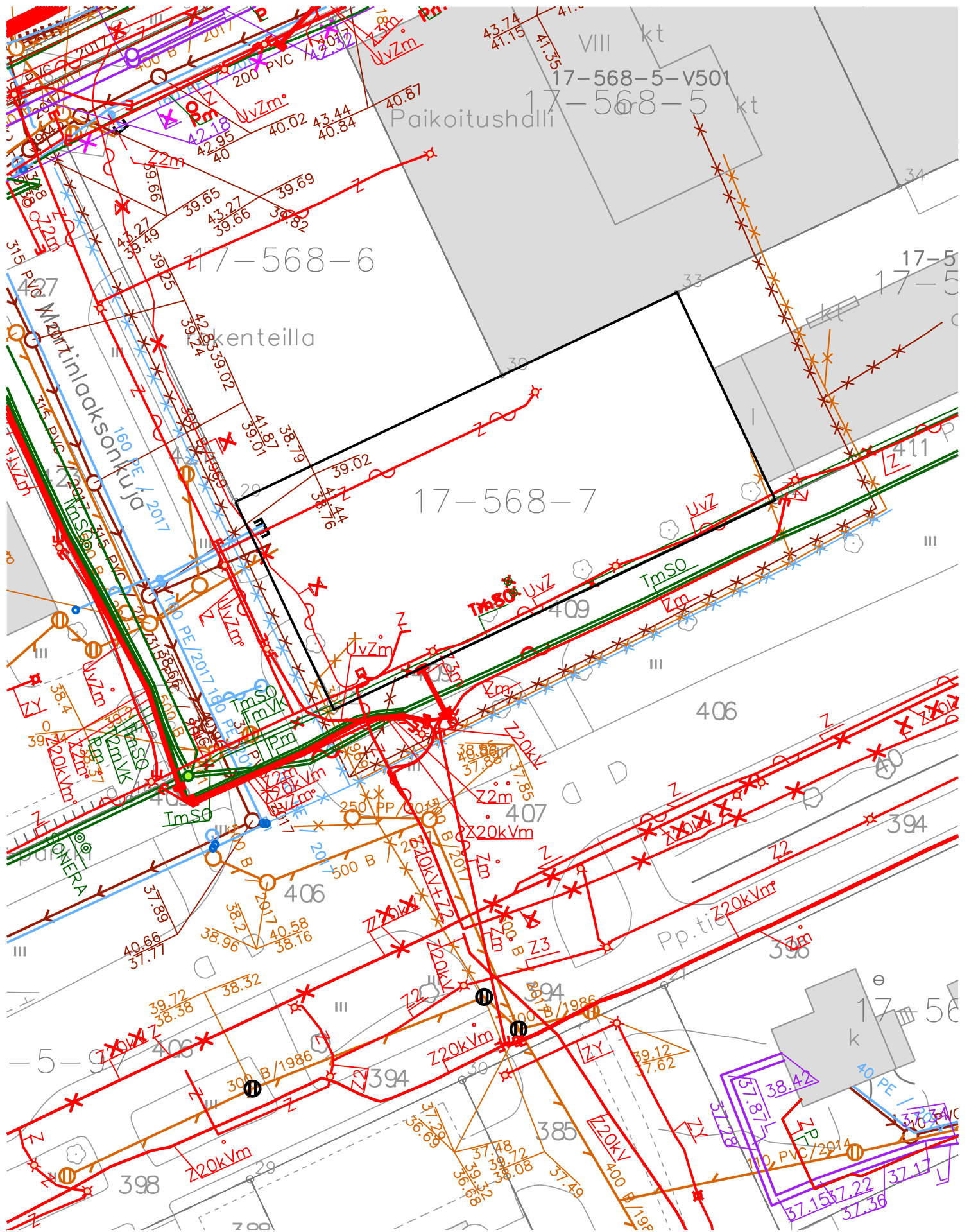
Kortteli: 17568

Tontti: 7

Pinta-ala 1193 m²

Rakennusoikeus 2515 k-m²





Vantaan kaupunki

copyright

KIHA

tulosteen laatija

5.2.2021

päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.02.2021 / 16 §

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:500

mittakaava



17 §

Keimolanmäen kerrostalotonttien 22011/2, 4 ja 5 kynnysrahakilpailun päättäminen / AK

VD/7301/10.00.02.02/2020

AK/MH/JL

Esitetään Keimolanmäen asuinkerrostalotonttien 22011/2, 4 ja 5 kynnysrahakilpailun päättämistä tuloksettomana sekä oikeutetaan Kiinteistöhallinta ja asuminen -palvelualue laittamaan tontit ns. jatkuvaan myyntiin tai vuokraukseen.

Vantaan kaupunki järjesti yhtiömuotoisesta asuinkerrostalotonteista 22011/2, 4 ja 5 kynnysrahakilpailun 5.11.2020 - 15.1.2021. Kilpailun tarkoituksena oli löytää tonteille toteuttaja, joka rakentaa tonteille vapaarahoitteisia omistusasuntoja huomioiden myös kaupungin ympäristö- ja ilmastotavoitteet. Kilpailun ratkaisuperusteena oli kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus. Tarjouksia saatiin yksi määräaikaan mennessä. Tarjous koski pelkästään tonttia 22011/4. Tarjousta ei voida hyväksyä, koska tontti 22011/2 tulee rakentaa ensiksi melusuojaus takia. Kilpailu päätetään tuloksettomana.

Kiinteistöhallinta ja asuminen esittää, että tontit voidaan laittaa ns. jatkuvaan myyntiin siten, että tontit on mahdollista myydä tai vuokrata. Tontti 22011/2 laitetaan ensimmäisenä ja tämän jälkeen tontit 4 ja 5. Tontin yksikköhinta on 380 €/k-m² myydessä. Vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Tontit ovat edelleen tarkoituksenmukaista osoittaa vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, jossa tontin omistaa asunto-osaakeyhtiö tai asunto-osaakeyhtiö vuokraa tontin kaupungilta.

Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla 2 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 5 000 k-m². Tontilla 4 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 2 000 k-m². Tontilla 5 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 4 000 k-m².

Autopaikat

Asuintonttien autopaikat sijoittuvat omille tonteilleen. Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Asuntojen kokonaismäärästä

- a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
- b) vähintään 40 % tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja

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 16.2.2021 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asuinkerrostalotonttien 22011/2, 4 ja 5 kynnysraha kilpailu tuloksettomana,
- b) laittaa asuinkerrostalotontit 22011/2, 4 ja 5 ns. jatkuvaan myyntiin siten, että tontti on mahdollista myydä tai vuokrata.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tonteista 22011/2, 4 ja 5

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

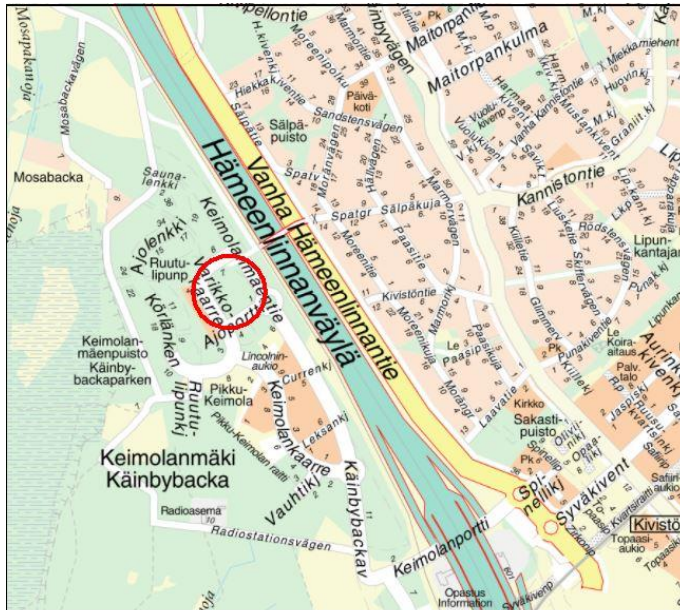
Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

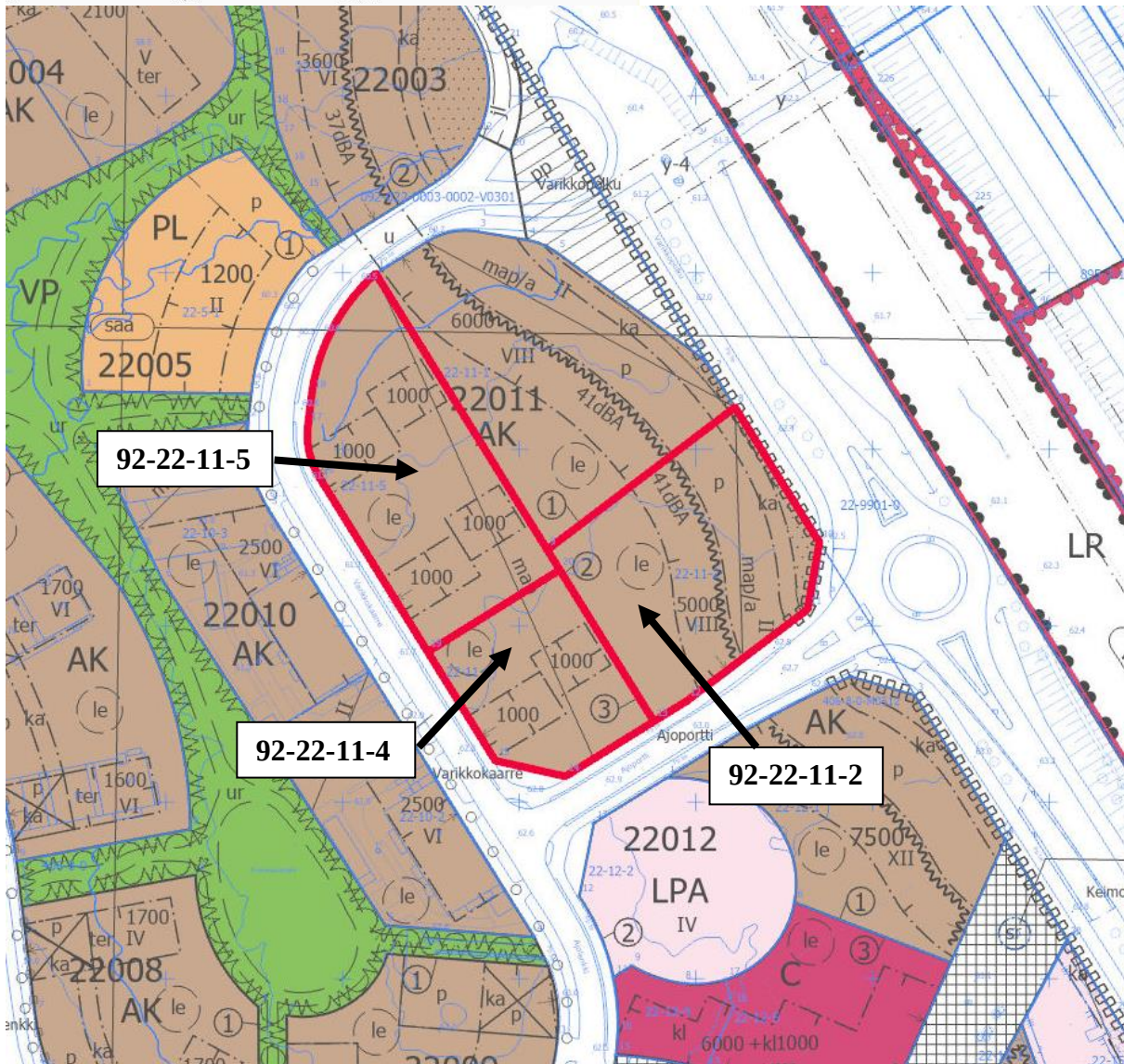


0 0.5 1km

Ns. jatkuvaan hakuun asuintontit 22011/2, 4 ja 5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: 22011





18 § **Esisopimus määräalakaupasta kiinteistöstä 92–17–9906-1 Martinlaakso / Equinix (HE-A) Oy / AK**

VD/5931/10.00.02.00/2020
AK/JSa

Esitetään määräalan kaupanteon lykkäämistä 30.10.2021 asti kiinteistöstä 92–17–9906–1 Martinlaaksossa. Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 11.8.2020 § 15 myydä Martinlaaksosta 3 468 m² suuruisen määräalan tilasta 92–17–9906–1, Equinix (Finland) Oy:lle. Myytäväksi esitettävän määräala on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTTY. Määräalan pinta-ala on 3 468 m² ja sen rakennusoikeus on 4 161 k-m² ja sen myyntihinta 836 481 euroa. Määräala on osa Sanoma Oyj:n omistamaa korttelia 92–17–105. Määräajan pidentämisen yhteydessä kiinteistökaupan ehtoja esitetään päivitettäväksi.

Equinix (Finland) Oy on toteuttamassa toimitilahankkeen, johon tulee sijoittumaan data center toimintayksikkö. Sanoma Oyj omistaa valtaosan korttelin 17105 KTTY tonteista ja hankkeen kokonaistoteutus edellyttää kaupungin määräalan sekä Sanoma Oyj:n tontinosien myyntiä Equinix (Finland) Oy:lle.

Vantaan kaupunki omistaa Martinlaakson kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTTY) korttelista 17105 noin 3468 m²:n suuruisen määräalan. Korttelin 17105 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 1.2.

Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut Equinix (Finland) Oy:n kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen määräalakaupasta kiinteistöstä 92–17–9906–1 Martinlaakso. Myytäväksi esitettävän määräala on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTTY. Määräalan pinta-ala on 3 468 m² ja sen rakennusoikeus on 4 161 k-m².

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 201 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella. Sanoma Oyj on sitoutunut myymään omat määräalansa Equinix (Finland) Oy:lle samalla rakennusoikeushinnalla kuin Vantaan kaupunki.

Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Kiinteistökaupan esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Equinix (Finland) Oy yhteisesti sopivat mm. seuraavaa:

- Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin pankkitilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.
- Määräalakauppa tehdään ehdolla, että kauppa Sanoma Oyj:n ja Equinix (Finland) Oy:n välillä on toteutunut

Määräalakauppa kiinteistöstä 92–17–9906–1 Martinlaakso tulee tehdä 31.3.2021 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun tontin kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään että,

- a) Vantaan kaupunki tekee kiinteistökaupan esisopimuksen määräalakaupasta kiinteistö 92-17-9906-1 Martinlaakso
- b) tontin myyntihinta on 836 481 euroa,
- c) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Toimitilahankkeen investoinnin suunnittelun yhteydessä, kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.8.2020 §15 päätöksen jälkeen, asiakas on toivonut määräalakaupan tekemiselle seitsemän kuukauden jatkoaikaa. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.8.2020 § 15 tekemän päätöksen mukaan kiinteistökauppa tulisi tehdä viimeistään 31.3.2021.

Jatkoneuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, jonka mukaan kaupunki ei aseta myytävän määräalan osalta rakentamisvelvoitetta. Lisäksi yleisistä tontinluovutusehdoista poiketen kaupunki ei rajoita ostajan oikeutta luovuttaa rakentamatonta kiinteistöä edelleen. Kauppakirjaan ei myöskään kirjata sopimussakkoehdot. Muilta keskeisiltä osin kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Kaupunki katsoo, että edellytykset määräajan pidentämiselle täyttyvät. Määräalakaupan määräaika esitetään pidennettäväksi seitsemällä kuukaudella 31.10.2021 saakka. Määräalan osalta luovutaan rakentamisvelvoitteesta ja kauppakirjaan ei kirjata sopimussakkoehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.8.2020 § 15 päätöksen jälkeen yhtiön nimi on vaihtunut Equinix (HE-A) Oy:ksi

Lopullinen määräalakauppa tehdään ehdolla että Equinix (HE-A) Oy on ostanut Sanoma Oyj:ltä määräalasta 92-17-105-2-M1 sen 10 162 m2 suuruisen määräalan, joka yhdessä kaupungilta alla olevalla kauppakirjalla ostettavan määräalan kanssa muodostaa tontit 92-17-105-9, 92-17-105-10 ja 92-17-105-11.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli lopullista kauppaa määräaloista ei ole tehty 31.10.2021 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään että,



- a) pidennetään kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.8.2020 § 15 päätetyn Equinix (Finland) Oy:n kanssa tehtävän määräalankaupan määräaikaa seitsemällä (7) kuukaudella 31.10.2021 saakka,
- b) kauppa tehdään Equinix (HE-A) Oy:n lukuun,
- c) kaupunki ei aseta määräalan osalta rakentamisvelvoitteita, ei rajoita tontin luovuttamista rakentamattomana edelleen eikä kauppakirjaan kirjata sopimussakkoehdot,
- d) lopullinen määräalakauppa tehdään ehdolla, että Equinix (HE-A) Oy on ostanut Sanoma Oyj:ltä määräalasta 92-17-105-2-M1 sen 10 162 m² suuruisen määräalan, joka yhdessä kaupungilta alla olevalla kauppakirjalla ostettavan määräalan kanssa muodostaa tontit 92-17-105-9, 92-17-105-10 ja 92-17-105-11.
- e) aiemmin kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.8.2020 § 15 päätöksellä päätetyt muut kaupan ehdot pysyvät ennallaan, ja
- f) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.10.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta ostettavasta määräalasta 92-17-9906-1

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Tonttiasiamies Jari Sainio, 0400 419676
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

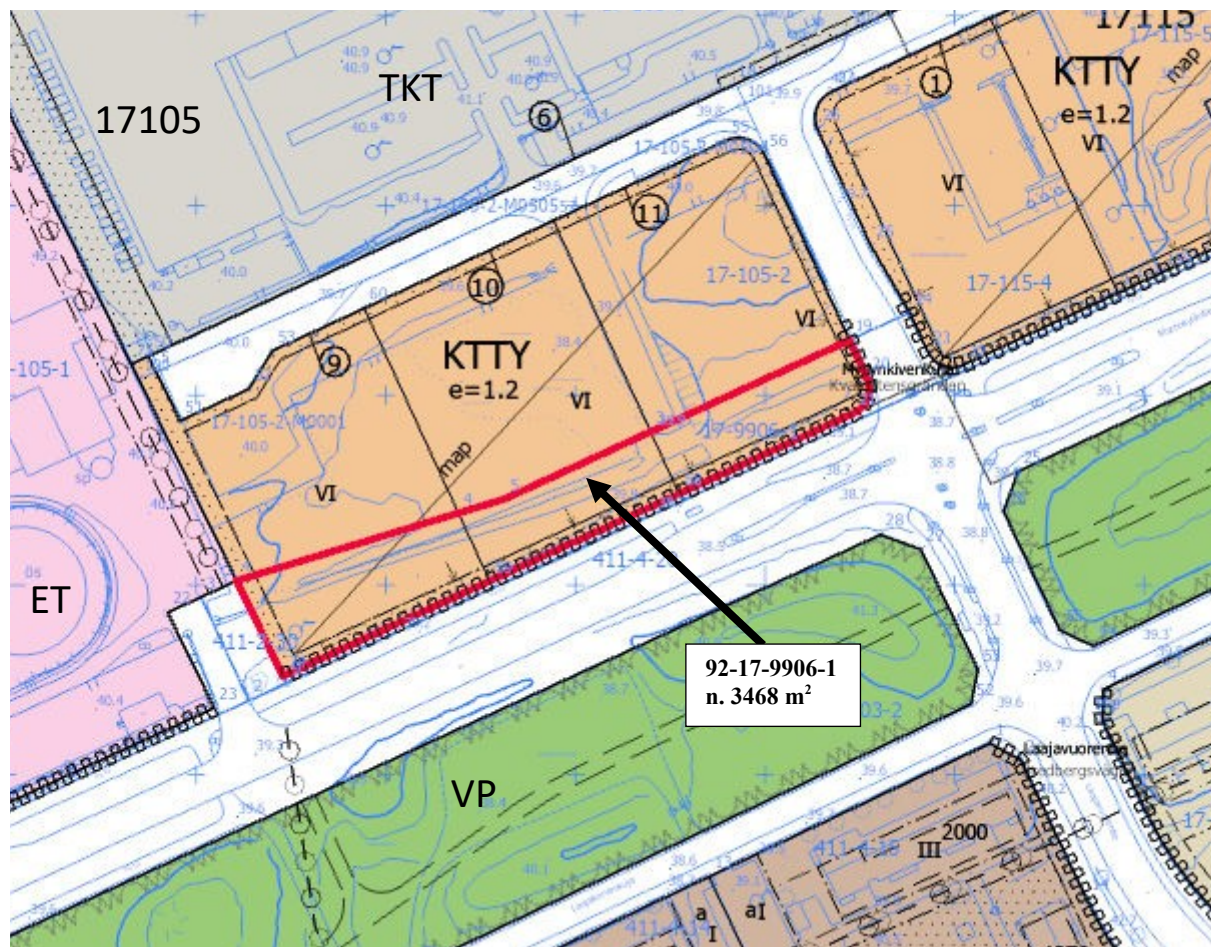
KOHTTEEN SIJAINTI



Esisopimus määräalan myynnistä /

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

n. 3468 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä 92-17-9906-1





19 §

Teollisuustontin myynti 92-68-105-11 Koivuhaka/ Helaform / AK

VD/6105/10.00.02.00/2018

AK/JSa

Esitetään myytäväksi Helaform Oy:lle Koivuhaka tontti 68105/11, joka on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tontin rakennusoikeus on 1879 k-m² ja sen myyntihinta on 394 590 euroa.

Helaform Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennettaisiin Helaform Oy:n toimisto-, suunnittelu - ja verhoomotilat.

Helaform Oy on vuonna 1983 perustettu suomalainen perheyritys, joka valmistaa, myy ja markkinoi manuaalisia liuku- ja taitto-ovijärjestelmiä. Tuotevalikoimaan kuuluvat myös verhonripustus- ja kaapelinkannatusjärjestelmät sekä hitsattavat- ja pianosaranat. Helaform liukuovilaitteille on myönnetty Avainlippu-merkki sekä Design from Finland -merkki. Vuonna 2020 yhtiön liikevaihto oli runsaat 3 miljoonaa euroa, josta puolet tuli vientitoiminnasta. Yhtiö työllistää 13 henkilöä.

Vantaan kaupunki omistaa Koivuhaan kaupunginosassa osan toimitilarakennusten (KTY) korttelin 68105 tonteista. Korttelin 68105 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Koivuhaan alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa.

Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut Helaform Oy:n kanssa teollisuustontin myymisestä Koivuhaasta yrityksen toimitiloja varten. Myytäväksi esitettävä tontti 68105/11 on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tontin pinta-ala on 3758 m² ja sen rakennusoikeus on 1879 k-m².

Alueen vesihuolto ja katutyöt valmistuvat 1.6.2021 mennessä.

Ostajan on mahdollista aloittaa rakennustyöt myytävällä tontilla aikaisintaan kesäkuussa 2021.

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 210 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella.

Kauppakirjaan tulee maininta toimintavelvoitteesta, jonka mukaan yhtiö sitoutuu toimimaan rakennetussa kiinteistössä kolme (3) vuoden ajan rakennuksen käyttöönotosta.

Myytävän tontin rakentamisvelvoite tulee täyttää 31.12.2023 mennessä.

Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Myytävän tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin pankkitilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäkauppahinnan määrä on 1879 kerrosalaneliometriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 210 €/k-m².
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 osa 31.12.2023 mennessä



- 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.
- Kauppakirjaan tulee maininta toimintavelvoitteesta, jonka mukaan yhtiö sitoutuu toimimaan rakennetussa kiinteistössä kolme (3) vuoden ajan rakennuksen käyttöönotosta.
- Helaform Oy vastaa kauppakirjan ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Korttelin 68105 tontin 11 kiinteistökauppa tulee tehdä 31.8.2021 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä ja vaihtamisesta silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki myy Koivuhaasta korttelin 68105 tontin nro 11 Helaform Oy:lle toimisto, suunnittelu- ja varastokäyttöön,
- b) tontin myyntihinta on 394 590 euroa,
- c) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja teollisuustonttien yleisten luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

Kartta myytävästä tontista 92-68-105-11

Johtokartta tontista 92-68-105-11

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Tiedoksi

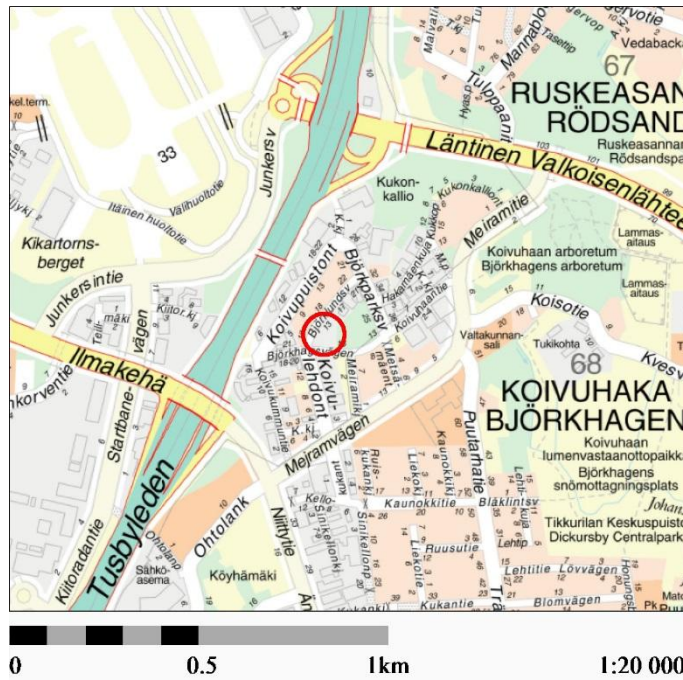
Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvatimus

Lisätiedot:

Tonttiasiamies Jari Sainio, 0400 419676

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



**TEOLLISUUSTONTIN
MYynti /
Helaform Oy**

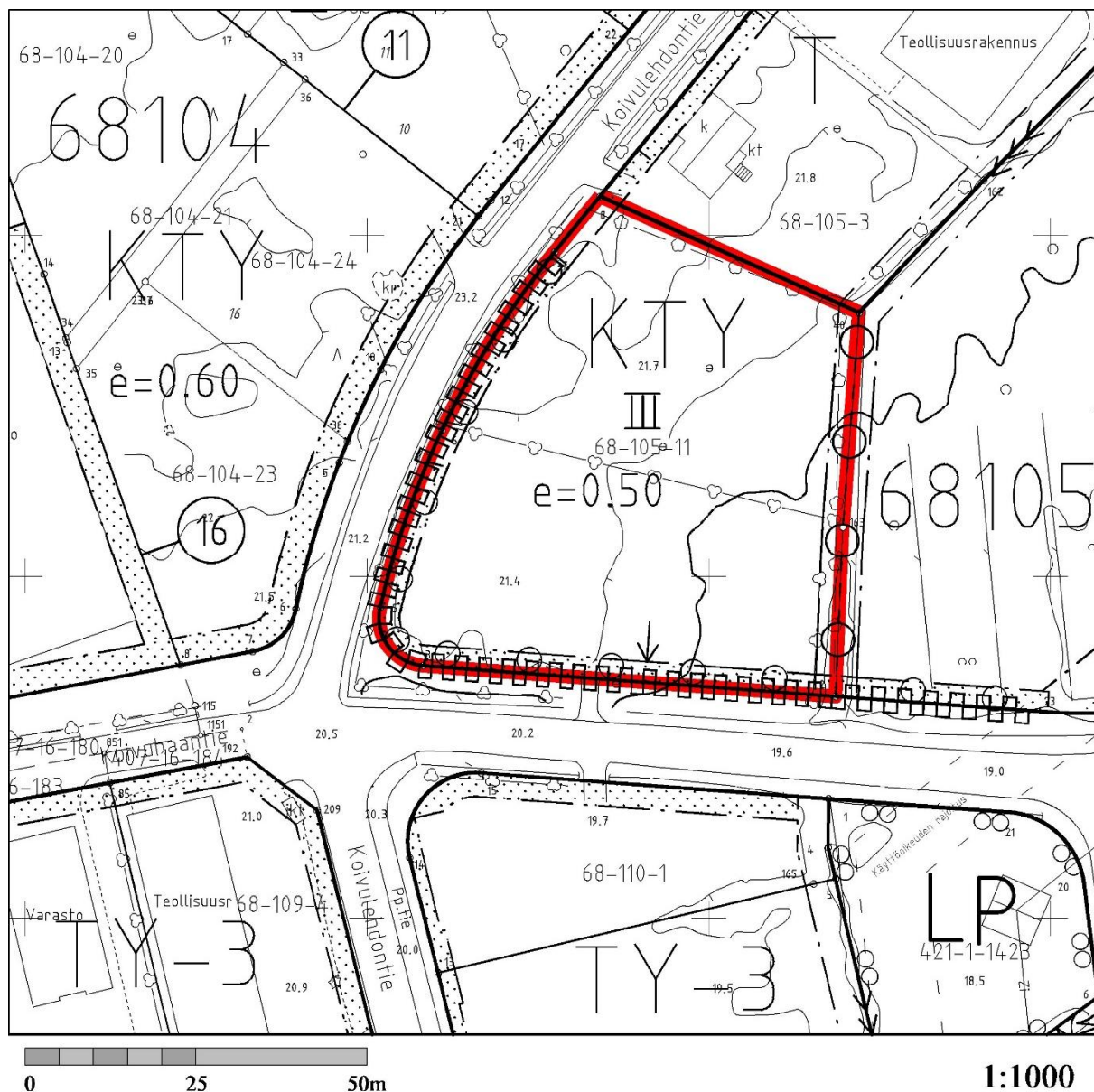
Kaupunginosa: KOIVUHAHA (68)

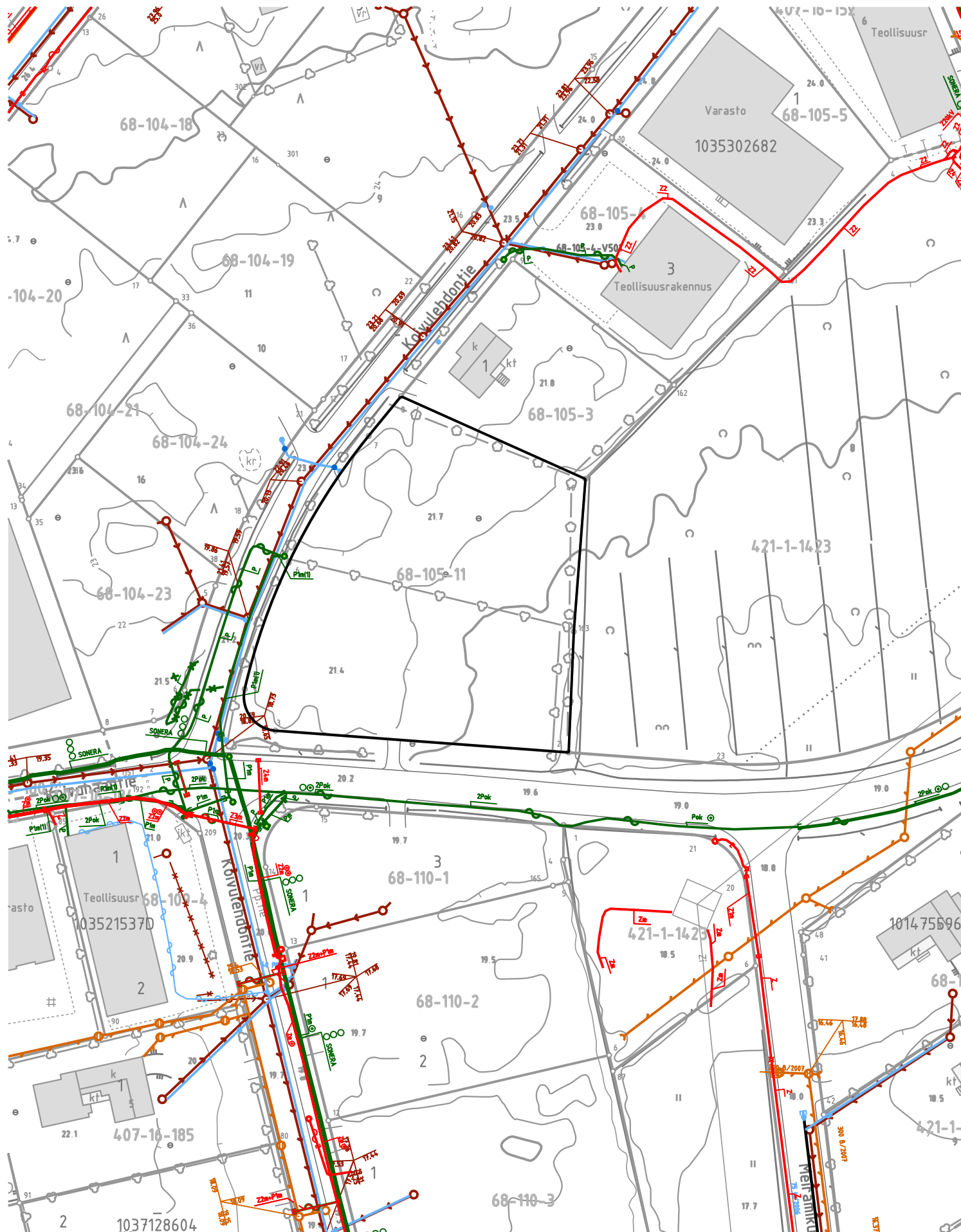
Kortteli: 68105

Tontti: 11

Pinta-ala 3758 m²

Rakennusoikeus 1879 k-m²





Vantaan kaupunki

copyright

Kiinteistöt ja asuminen

tulosteen laatija

31.7.2018

päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.02.2021 / 19 §

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:1000

mittakaava



20 §

Lausunto hallinto-oikeudelle tonttijaon muutosehdotuksen hyväksymisestä tehdystä valituksesta/ korttelin 94202 tonttien 11 ja 12 uudet tontit 23, 24 ja 25 / AK

VD/7247/10.01.00.00/2020

AK/KJ/MR

Kaupungeingeodeetti hyväksyi tonttijaon muutosehdotuksen 16.11.2020, josta on valitettu Helsingin hallinto-oikeudelle. Osa alueen maanomistajista oli hakenut tonttijakoon muutosta, minkä toivottiin mahdollistavan alueen yhteisomistuksen purkamisen halkomistoimituksessa.

Kiinteistönmuodostusinsinööri laati 30.9.2020 tonttijaon muutosehdotuksen nro 10474. Ehdotus oli nähtävillä 13.-26.10.2020. Valituksen tekijät jättivät muistutuksen 23.10.2020 ja tonttijaon muutoksen hakijat jättivät muistutuksensa tonttijakoon 19.10.2020. Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt asiasta kaupungin lausuntoa.

Osa kiinteistön 92-420-12-9 omistajista on hakenut omistamalleen kiinteistölleen tonttijaon muutosta sekä halkomistoimitusta omistussuhteiden purkamiseksi. Kiinteistön 92-420-12-9 omistajat eivät ole saaneet sovittua jaosta sopimuksella (jakosopimus).

Tonttijaon muutoksen hakijat vaativat muistutuksessaan, että nähtävillä asetetun tonttijaon mukaisten tonttijakotonttien nrot 24 ja 26 ajoyhteydet tulisi järjestää vain yhden tonttijakotontin kautta, ei molempien tonttijakotonttien nrot 23 ja 25 kautta. Lisäksi he kyseenalaistivat muistutuksessaan kiinteistön 92-420-3-97 ottamisen mukaan tonttijaon muutokseen.

Valituksen tekijät vaativat muistutuksessaan tonttijakotonttien nrot 23 ja 25 pinta-aloja muutettavaksi lainhuudon mukaisiksi osuuksiksi koko kiinteistöstä. He vaativat, että tonttijakotontin nro 23 pinta-ala olisi 802,46 m² ja tonttijakotontin nro 25 pinta-ala olisi 1436,54 m². Lisäksi he vaativat muistutuksessaan, että tonttijakotontin nro 25 kautta osoitettu ajoyhteys tonttijakotontille nro 26 tulisi poistaa tarpeettomana sekä kiinteistölle 92-420-3-97 tehty tonttijaon muutos tulisi myös ottaa pois tonttijakoehdotuksesta.

Kaupungeingeodeetti katsoi, että muistutusten perusteella oli tarkoituksenmukaista muuttaa tonttijakoehdotusta niin, että tonttijakotontit nrot 24 ja 26 yhdistettäisiin yhdeksi tonttijakotontiksi. Näin ollen muistutuksissa mainittu ajoyhteys tonttijakotontille nro 26 poistettiin tonttijakotontin nro 25 alueelta. Ajoyhteys tonttijakotontin nro 24 alueelle (kiinteistö 92-420-3-97) osoitettiin tonttijakotontin nro 23 länsirajaa pitkin.

Kaupungeingeodeetti katsoi lisäksi, että muistutusten perusteella nähtävillä ollut tonttijakoehdotusta ei ollut tarpeen muuttaa muilta osin. Tonttijaon muutosehdotus on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon maanomistusolot.

Kaupungeingeodeetti päätti 16.11.2020 § 47 hyväksyä tonttijaon muutosehdotuksen nro 10474.

Kiinteistön 92-420-3-97 omistajat ja kiinteistön 92-420-12-9 osaomistajat ovat valittaneet kaupungeingeodeetin päätöksestä hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunkia antamaan lausunnon valituksen vuoksi 12.2.2021 mennessä. Lausunnon antamiselle on myönnetty lisää aikaa 19.2.2021 asti.



Kaupungeingeodeetti ehdottaa, että hallinto-oikeudelle annetaan liitteenä olevan esityksen mukainen lausunto.

Voimassa olevan hallintosäännön luvun 10 § 1 kohdan 2 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä muutoksenhakuasioissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen mukainen kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto valituksesta, joka on tehty korttelin 94202 tonttien 11 ja 12 uusien tonttien 23, 24 ja 25 tonttijaon muutoksen nro 10474 hyväksymispäätöksestä.

Tarkastetaan tämä pykälä heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle
- Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle
- Tonttijaon muutos nro 10474, hyväksymispäätös ja tonttijakokartta
- Muistutus A nähtävillä olleesta tonttijaon muutoksesta
- Muistutus B nähtävillä olleesta tonttijaon muutoksesta
- Nähtävillä ollut tonttijakokartta
- Ote ajantasa-asemakaavasta ja pohjakartasta
- Asemakaavan nro 940500 kaavamääräykset

Täytäntöönpano: Helsingin hallinto-oikeus/sihteeri, mittaus- ja geopalvelut

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupungeingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 0400 850237
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

VIITE Lausuntopyyntönnö 23357/03.04.04.04.16/2020

ASIA Lausunto tonttijaon muutosehdotuksen hyväksymisestä tehdystä valituksesta / korttelin 94202 tonttien 11 ja 12 uudet tontit 23, 24 ja 25, Vantaan kaupungin Hakunilan kaupunginosa

LAUSUNNON ANTAJA

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta
Kielotie 28, 01300 Vantaa

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Vantaan kaupungingeodeetin päätös 16.10.2020 § 47
(VD/7247/10.01.00.00/2020) / Tonttijaon muutosehdotuksen nro 10474
hyväksyminen korttelin 94202 tonteille 23, 24 ja 25

VANTAAN KAUPUNGIN VAATIMUKSET

Valitus kokonaisuudessaan tulee hylätä.

PERUSTELUT

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta uudistaa kaiken asiassa aikaisemmin esitetyn.

Alueen asemakaava nro 940500 on tullut voimaan 23.8.1985. Kortteliin 94202 on hyväksytty tonttijako nro 2092 7.4.1986 ja se on tullut voimaan 20.5.1986. Tässä tonttijaossa muutosalue oli osoitettu kahdeksi tontiksi nrot 11 ja 12.

Osa alueen maanomistajista on hakenut olemassa olevaan tonttijakoon muutosta. Maanomistajat ovat samalla hakeneet halkomistoimitusta, koska tavoitteena on purkaa yhteisomistajuus. Tonttijaon muutos on laadittu niin, että sen pohjalta tontit voidaan muodostaa omiksi rakennuspaikoikseen, mutta edellytykset halkomiselle tutkitaan vasta itse halkomistoimituksessa. Kiinteistönmuodostusinsinööri on 30.9.2020 laatinut tonttijakoehdotuksen nro 10474. Kaupungingeodeetti on hyväksynyt tonttijakoehdotuksen 16.11.2020.

Tonttijakoehdotus on laadittu olemassa olevan asemakaavan sekä maanomistusalojen perusteella huomioiden se seikka, että suunnitellut rakennuspaikat pitää myös pystyä muodostamaan tonteiksi.

Valituksessa esitettyihin vaatimuksiin kaupungeingeodeetti toteaa seuraavaa:

1. Tonttijaon muutos 10474 on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain säännökset huomioiden, koska siinä on otettu maanomistusolot mahdollisuuksien mukaan huomioon (78.4 §), se on asemakaavaan nro 940500 perustuva (79.1 §) ja siinä osoitetut uudet tonttijaon mukaiset tontit ovat tarkoituksenmukaisia rakennuspaikkoja (78.4 §).
2. Pelkästään lainhuudon mukainen omistussuhde ei ole perusteena maa-alueen jakamiseen. Tonttijaon on sopeuduttava asemakaavaan, jolloin tonttijaon laatimisessa on otettu huomioon myös asemakaavaan merkityt rakennusalojen rajat. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan tonttijaossa osoitettu tontti on oltava muodoltaan ja kooltaan sellainen, että se on rakennettava, käytettävä ja siihen tulee pystyä järjestämään tekninen huolto.

Lainhuudon mukaisesti jaettava omistus tulee arvioitavaksi vasta kiinteistönmuodostamislain mukaisessa halkomistoimituksessa ja siinä jakoperusteena on osakkaan omistama osuus. Myös halkomisen jakoperusteista voidaan poiketa kiinteistönmuodostamislain 51 §:n nojalla ja kysymykseen saattaa tulla mahdolliset tilikorvaukset, mutta arviointi tapahtuu vasta halkomistoimituksessa. Tonttijaossa ei oteta kantaa halkomistoimitukseen ja siinä suoritettavaan arviointiin.

Kiinteistönmuodostamislain 53 §:n mukaisesti sitovan tonttijaon alueella tontti voidaan jakaa halkomalla ainoastaan tonttijaon mukaisesti. Nykyinen tonttijako ei mahdollista yhteisomistussuhteen purkamiseen tähtäävää halkomistoimitusta, joten tonttijaon muutos on suoritettava ennen halkomistoimitusta.

3. Tonttijaon muutoksessa on kiinnitetty mahdollisuuksien mukaan huomiota maanomistusoloihin ja tonttijako on tehty asemakaavaa noudattaen. Tonttijakotonttien nrot 23 ja 25 välinen raja (rajapisteet 82 ja 88) on siksi jätetty asemakaavassa osoitettujen rakennusalojen väliin.
4. Tonttijaon muutoksessa on kiinnitetty mahdollisuuksien mukaan huomiota maanomitusoloihin ja se on laadittu asemakaavaa noudattaen. Rakennusoikeuden jakaminen lainhuudon mukaisissa suhteissa ei toteuta asemakaavaa, koska asemakaavassa rakennusoikeus on jaettu

kokonaisrakennusoikeutena rakennusala kohden. Rakennusalojen rakennusoikeuksia ei voida tonttijaossa jakaa eri rakennusaloille. Rakennusoikeus tulee pysyä saman rakennusalan alueella.

5. Kiinteistön 92-420-3-97 osalta tonttijaon muutosta ei ole maanomistajien toimesta haettu. Maankäyttö- ja rakennuslain 80 § määrää muun muassa, että sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos nykyinen tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin. Edellä esitettyyn nojaten tonttijakoalue laajennettiin koskemaan koko edellistä tonttijakoa nro 2092.

Valituksessa ei ole tuotu esille mitään sellaista, mikä antaisi aihetta kaupungingeodeetin päätöksen muuttamiseen. Tonttijako on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon maanomistusolot.

VANTAAN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

helsinki.hao@oikeus.fi

Vantaa 15.12.2020

VALITUS TONTTINJAON MUUTOSEHDOTUKSESTA NRO 10474

Valittajat

Vastapuoli

Tontinjakoehdotus

Kaskelankuja 8:ssa sijaitsee yhteisomistettu kiinteistö 420-12-9. Kaksi yhteisomistajista eli vastapuoli ovat hakeneet lohkomista ja halkomista kiinteistölle 92-420-12-9 yhteisomistuksen purkamiseksi. Kiinteistön omistusosuudet ovat lainhuudon mukaan seuraavat:

omistavat 64,16 % (1436,54 m²)
omistavat 35,84 % (802,46 m²).

Uudistamme kaiken aiemmin tonttijakoa koskevassa asiassa lausumamme (liitteet 1 - 2).

Vantaan kiinteistönmuodostusinsinööri Minna Rainamo on laatinut tonttijakoehdotuksen, jonka kaupungingeodeetti Kimmo Junttila on hyväksynyt viranhaltijapäätöksellään

16.11.2020 (liite 3) ja joka on toimitettu meille tiedoksi 17.11.2020. Tonttijaon muutos ei ota huomioon meidän kiinteistöstä 92-420-12-9 omistamaa 64,16 % osuutta, joka on kiinteistön 29.9.2020 tarkistetun pinta-alan 2239 m² mukaan 1436,54 m². Päätöksestä on poistettu ehdotettu tontin 25 kautta kulkeva ajotie kiinteistölle 92-420-3-97. Itse varsinaisessa asiassa eli tonttijaon laatimisessa lainhuudon mukaiseksi ei ole tapahtunut muutoksia, tonttijako on lainhuudon vastainen, perusteeton ja epätarkoituksenmukainen. Liitämme ohkeen DI lausunnon tonttijaon muutoksesta (liite 4).

Kiinteistön 92-420-12-9 omistavat 64,16 % ja 35,84 %. Tonttijaossa Rainamo ei kuitenkaan ottanut tätä seikkaa huomioon, vaan hän on jakanut tontit siten, että toisen tontin osuus pinta-alasta on 45,38 % ja toisen 54,62 %. Kuitenkin laissa ja maanmittauslaitoksen halkomisohjeissa selkeästi todetaan, että kiinteistö jaetaan osakkaiden kesken heidän omistamiensa osuuksien mukaisesti.

Tonttijako on tehty täysin ristiriidassa lainhuudon kanssa, joka kuitenkin lain mukaan on jakoperuste. Tonttijaon tekemiselle omistusosuuksien mukaisessa suhteessa ei ole esteitä. kuuluva osuus eli 802,45 m² suuruinen tontti ei ole liian pieni erotettavaksi. Vantaalla ei ole vahvistettu tontille vähimmäispinta-alaa eikä sitä vaadi alueen asemakaavakaan, sen on Rainamo itse ilmoittanut meille 21.2.2019. Vantaan kaupunki myy rakennustontteja, joiden pinta-ala on huomattavasti alle 800 m² (liite 5). Kaiketi niidenkin tonttien kohdalla tulee ottaa huomioon Junttilan päätöksessään mainitsemat MRA 37 §:n ja muunkin lainsäädännön mukaiset edellytykset.

Vantaan Hakunilan alueen aluearkkitehti Vesa Karisalo on 2015 ilmoittanut meille, että kiinteistön 92-420-12-9 pienemmästä tonttijakotontista (ns. kasvihuonetontti) voidaan tehdä juuri sen kokoinen kuin osuus on. Keväällä 2019 itse esittivät haluavansa ns. kasvihuonetontin, tosin he vaativat osuuttaan suurempaa tonttia (912 m²), minkä lisäksi meidän olisi pitänyt vielä maksaa heille 70.000 eur. Emme luonnollisestikaan hyväksyneet heidän kohtuutonta ehdotustaan. on syksyllä 2019 esittänyt päämiestensä puolesta jakoa, jossa heille lohkottaisiin 912 m² ns. kasvihuonetontista, minkä lisäksi heille olisi pitänyt maksaa vielä 20.000 eur. Perustetta tälle rahavaatimukselle ei osannut kertoa (liite 6).

Vasta halkomishakemuksensa ja siihen liittyvän lausuman myötä ovat vaatineet heille lainhuudon perusteella kuuluvaa tonttia. Rainamo on laatinut tonttijaon täysin poiketen osapuolten esittämistä vaatimuksista, vaikka hänellä on ollut tiedossaan molempien osapuolten vaatimukset lainhuudon mukaisista tonteista. ovat vaatineet itselleen vähintään 801 m² suuruista tonttia, jossa olisi vähintään 131 k-m² asuinrakennusoikeutta. Tämän Rainamo on heille tontinjaossa varmistanut. Tonttijaossa ja halkomisessa ei ole perustetta soveltaa kiinteistönmuodostamislain 51 §, koska jakoperusteesta poikkeaminen aiheuttaa tässä tapauksessa kohtuutonta haittaa ja tuntuva taloudellista menetystä meille eikä se ole tarkoituksenmukaisen tuloksen saamiseksi välttämätöntä. Sitä paitsi ei ole perusteltua eikä laillista suosia jaon toista osapuolta ja jättää lainvoimaiseen perinnönjakoon perustuva lainhuuto huomiotta.

Rainamo antoi selitykseksi erikoisesta ja suorastaan epäoikeudenmukaisesta tonttijakoehdotuksestaan, että näin on tehtävä, koska osapuolet ovat erimielisiä tonttijaosta. Osapuolet eivät ole olleet erimielisiä tonttijaosta, ovat kevästä 2019 alkaen ilmoittaneet haluavansa ns. kasvihuonetontin itselleen. Tosin he ovat jakoehdotuksissaan esittäneet osuutensa olevan enemmän kuin heille kuuluva 802 m².

Junttila on päätöksessään todennut, että keväällä 2019 tehty ennakkolaskenta on ja tilaama. Hänen mukaansa se ei olisi relevantti, koska se on laadittu ainoastaan toisen osapuolen pyynnöstä ja näkemyksiä noudattaen. Ennakkolaskennan ovat kuitenkin pyytäneet ennen jo 14.4.2019 ja laskenta koski samaa kiinteistön osaa eli ns. kasvihuonetonttia. Rainamo jopa ilmoitti meille omaa pyyntöä tehdessämme, että hän ei halua tehdä samaa laskentaa kahteen kertaan. Rainamolla oli siis tiedossaan, että molemmat osapuolet olivat pyytäneet ennakkolaskennan. Meille hän teki laskennan vasta, kun olivat oman pyyntönsä peruneet. Junttilan väite ei näin ollen pidä paikkaansa. Ennakkolaskenta on tässä tapauksessa katsottava kaupungin selkeäksi suostumukseksi siihen, että tontit voidaan muodostaa omistusolosuhteiden mukaisesti. Tätä tukee myös kaupungin aluearkkitehdin Vesa Karisalon antama tieto.

asiamies väittää lausumassaan 31.8.2020 Rainamolle osapuolten välien olevan erittäin riitaisat eikä asioiden sovinnollinen ratkaiseminen ole vuosikausiin onnistunut. Tästä huolimatta osapuolilla on ollut yhtenevä käsitys siitä, että ns. kasvihuonetontti pienennetään vastaamaan omistususuutta. Itse asiassa itse ehdottivat osuuttaan lohkottavaksi ns. kasvihuonetontista. Me emme kuitenkaan ole suostuneet asiassa harrastamaan perusteettomaan rahastamiseen. Mikäli olisivat esittäneet realistisen, lainhuudon mukaisen lohkomisehdotuksen, olisimme todennäköisesti siihen suostuneet.

ovat toistuvasti jättäneet vastaamatta sähköposteihimme pesän asioissa, he ovat myös estäneet meiltä tulevien sähköpostien vastaanottamisen samoin kuin puhelujen ja tekstiviestien vastaanottamisen. Näin ollen on ollut haasteellista hoitaa yhteisomistuksessa olevan kiinteistön asioita heidän kanssaan, saati sitten riidellä. Lisäksi on toistuvasti itse ilmoittanut meille, ettei hänellä ole toimeksiantoa, joten tätäkään kautta ei asioita ole voinut hoitaa.

Molemmat tonttijakoehdotuksen tontit pienentävät huomattavasti meidän lainvoimaiseen perinnönjakoon perustuvaa lainhuudon mukaista omistususuutta (64,16 %), joka on 1436,54 m². Tällaiselle tonttijaolle ei ole asiallista perustetta. Tonttijakoehdotus on myös miljöötä raunioittava. Olemme selkeästi ilmoittaneet haluavamme säilyttää kotitalomme ulkorakennuksineen ja sen vuoksi jaettavaksi ns. asuinrakennustontin itsellemme. Tonttijaossa tulee ottaa huomioon asuin- ja saunarakennuksen säilyttäminen ja niiden muodostama kokonaisuus ja sen edellyttämä tilan tarve. eivät tarvitse kuin rakennustontin, jonka voivat myydä. He eivät kertomansa mukaan halua osallistua ”mihinkään museoimiseen”. Myöskään tonttien rakennettavuus tai rakennusten sijoittelu rakennusalojen sisällä ei edellytä lainhuudosta poikkeavia tonttikokoja. Tonttijaossa ei ole kiinnitetty lainkaan huomiota maanomistusoloihin MRL 78.4 § mukaisesti (lainhuudon mukaan 64,16% ja 35,84%), jostakin syystä tonttien pinta-alat eroavat täysin lainhuudon mukaisista pinta-aloista.

Puhelinkeskustelussa Kimmo Junttilan kanssa 9.12.2020 vaikutti siltä, ettei hän ollut aivan tietoinen siitä, mitä hänen tonttijakoa koskeva viranhaltijapäätöksensä sisälsi. Hän ei myöskään osannut sanoa, onko nyt tehty tonttijako perustana tulevalle halkomiselle ja hoitaako halkomisen kaupunki vai maanmittauslaitos. Meille on kuitenkin oman oikeusturvan ja oikeudenmukaisuuden kannalta tärkeää, että tonttijako tehdään lainhuudon pohjalta. Sen takia on todellakin erikoista, että Junttila päätöksessään edelleen piti tonttijaon lainhuutoon perustumattomat pinta-alat ennallaan. Epäselväksi Junttilan päätöksestä jäi

maininta kulkurasiteteiden perustamisesta kiinteistötoimituksessa. Tiedossamme on, ettei Vantaa halua rasiteteitä perustettavan. Päätöksessä todetaan, että maanmittauslaitoksen toimitusmies määrittelee halkomistoimituksessa mahdolliset rasitteet sekä sen, mitkä ja minkä suuruiset tontit osapuolille jaetaan. Rainamo olisi voinut laatia tonttijakoehdotuksen vastaamaan omistusolosuhteita molempien osapuolten toiveiden mukaisesti.

ei voi jakaa ns. asuinrakennustonttia rikkomatta rintamamiestalokokonaisuutta, jollaisia Kaskelan aluelle on vain muutama jäljellä. Heidän omistusosuutensa ei edes riitä sellaiseen jakoon, joten on loogista jakaa ko. kiinteistön osa

Päätöksessään Junttila toteaa moneen kertaan, että nyt kyseessä oleva tonttijako on tehty maanomistusolot huomioon ottaen. Väite ei pidä paikkaansa. Tonttijakoa ei ole laadittu lakia ja maanomistusoloja noudattaen, ainoana jakoperusteena voidaan käyttää lainhuutoa.

Vaatimukset

1. Vaadimme tonttijaon muutosta 10474 kiinteistölle 92-420-12-9 kumottavaksi. Tonttijaon muutos on perusteeton, epäoikeudenmukainen ja epätarkoituksenmukainen eikä se perustu kiinteistön maanomistusoloihin.
2. Vaadimme uuden tonttijaon muutoksen laatimista siten, että se noudattaa lainvoimaiseen perinnönjakoon perustuvaa lainhuutoa, jonka mukaan osapuolille jaetaan heidän omistusosuutensa mukaiset tontit kiinteistöstä 92-420-12-9 (64,16% ja 35,84%). Nyt kyseessä oleva tonttijaon muutos ei perustu kiinteistön maanomistusoloihin eikä siinä liioin ole otettu huomioon kummankaan osapuolen Rainamolle asiassa esittämiä toiveita.
3. Koska tonttijako ja halkominen eivät voi olla raunioittavia eivätkä tuhota olemassaolevaa kokonaisuutta, vaadimme laadittavan uuden tonttijaon muutoksessa tonttia 25 lohkottavaksi meille siten, että sen pinta-alaksi tulee 1436,54 m², mikä vastaa omistusosuuttamme 64,16% kiinteistön 92-420-12-9 pinta-alasta. Tällä tonttijaolla vältetään riski raunioittaa tontilla 25 olevien asuin- ja ulkorakennuksen muodostama rintamamiestalokokonaisuus. Tonttien välinen, Kaskelankuja 8:n ajoportin keskelle merkitty vanha tonttiraja (rajalinja 82-88), tulee tästä syystä siirtää useita metrejä tontin 23 eli ns. kasvihuonetontin puolelle, jotta muodostettava tontti vastaisi omistusosuuttamme.
4. Edellä esitetyn mukaisesti vaadimme jaettavaksi ns. kasvihuonetontin, joka muutetaan uudessa tonttijaon muutoksessa vastaamaan heidän omistusosuuttaan 34,85 % kiinteistöstä 92-420-12-9. Näin lohkotulle 802,46 m² tontille mahtuu hyvin osuuden mukaisen asuinrakennusoikeuden 86,37 k-m² kokoinen rakennus. Tontti voidaan muodostaa edellä esitetyllä tavalla vaarantamatta päätöksessä mainittujen MRL 78 § ja 79 § sekä MRA 37 §:n mukaisten edellytysten täyttymistä. Tontille on tarkoituksenmukaista tehdä oma ajoliittymä suoraan Kaskelankujalta. Tontti on tasamaata, joten liittymä on helppo rakentaa.
5. Vaadimme Vantaan kaupungin oma-aloitteisesti kiinteistölle 92-420-3-97 laatimaa tonttijaon muutosta kumottavaksi. Me , jotka omistamme kyseisen kiinteistön, emme ole sille tonttijakoa hakeneet ja ihmettelemme kovin, että

kaupunki on sellaisen tehnyt. Koska asiallisia perusteluja toimenpiteelle ei ole eikä se ole tarkoituksenmukainen, kyseinen kiinteistö tulee pitää itsenäisenä tilana.

Edellä esitetyn mukaisesti korjattavan tonttijaon muutoksen tontit kiinteistöllä 420-92-12-9 ovat tarkoituksenmukaiset ja lisäksi sen muotoisia ja suuruisia kuin rakentaminen, tonttien käyttö ja niiden tekninen huolto edellyttävät. Huomattavasti pienemmätkin tontit täyttävät nämä edellytykset. Lisäksi tontit perustuvat kiinteistön maanomistusoloihin. Kaupungin tonttijaon tulee perustua maanomistusoloihin varsinkin tilanteessa, jossa on kyse lainvoiman saavuttaneesta perinnönjaosta.

Kunnioittavasti

Liitteet:

1. Kommentit lausumaan 4.9.2020
2. Muistutus tonttijaon muutosehdotuksesta 23.10.2020
3. Vantaan kaupungingeodeetin viranhaltijapäätös 16.11.2020 tiedoksisaantiviesteineen
4. DI lausunto 13.12.2020
5. Vantaan myynnissä olevat pientalotontit
6. Sähköpostikirjeenvaihto kanssa.



16.11.2020

VD/7247/10.01.00.00/2020

Kaupunkiympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja tilat/Kaupunkimittaus
Kaupungeingeodeetti Junttila Kimmo

Tonttijaon muutosehdotuksen nro 10474 hyväksyminen korttelin 94202 tonteille 23, 24 ja 25

Hakunilan kaupunginosan korttelin 94202 (nähtävillä olleen ehdotuksen uudet tontit 23, 24, 25 ja 26, päätöksen mukaiset uudet tontit 23, 24 ja 25) tonttijakoehdotus nro 10474 on ollut 13.10.-26.10.2020 julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39 §:n mukaisesti.

Alueen asemakaava nro 940500 on tullut voimaan 23.8.1985. Tonttijakoalue kuuluu omakoti- ja kasvitarharakennusten (AOV1) -korttelialueeseen 94202. Tonttijakoalueella on asemakaavassa osoitettu kiinteä rakennusoikeus rakennusaloittain. Korttelialueella saa käyttää kullekin rakennusalueelle sallitusta suurimmasta kerrosalasta enintään 360 neliometriä omakoti- ja muiden enintään kaksiasuntoisten rakennusten rakentamiseen.

Tonttijakoalueen kiinteistön 92-420-12-9 yhteisomistajat ovat tehneet tonttijakoehdotuksesta kaksi muistutusta. Kiinteistön yhteisomistajista ja ovat tehneet yhteisen muistutuksen ja toisen muistutuksen ovat jättäneet kiinteistön muut yhteisomistajat ja . ja ovat hakeneet kiinteistölle 92-420-12-9 tonttijakoa ja halkomista. Kiinteistön yhteisomistajat eivät ole päässeet yhteisymmärrykseen kiinteistön jakamisesta, joten nyt suoritettava tonttijako edeltää kiinteistön mahdollisen jakamisen käsittelyä halkomistoimituksessa.

ja ovat tuoneet muistutuksessaan esiin, että molempien katuun rajoittuvien tonttien 23 ja 25 läpi ei pitäisi olla kulkuyhteyttä takatonteille 24 ja 26. He esittävät myös, että kulkuyhteys olisi vain tontin 25 kautta ja että tila 92-420-3-97 osoitettaisiin tonttijaossa yhdeksi tontiksi. Muistutuksessa kysytään myös, miksi tila 92-420-3-97 on otettu mukaan tonttijakoon, vaikka alkuperäinen tonttijakohakemus koskee vain kiinteistöä 92-420-12-9. Edelleen muistutuksessa huomautetaan tämän tilan 92-420-3-97 tonttijaon kustannusten kohdentamisesta vain kyseisen tilan omistajille.

ja ovat tuoneet muistutuksessaan esille, että kiinteistön 92-420-12-9 tonttijaon tulisi noudattaa lainhuudon mukaisia omistussuosia. He viittaavat myös aiemmin hakemaansa ennakkotulkintaan, ja että tonttijako tulisi suorittaa sen mukaisesti. Muistutuksessa mainitaan, että tontti 25 ei olisi voimassa olevan asemakaavan mukainen, koska se on osa tämänhetkistä kaavatonttia 12. Muistutuksessa esitetään myös jo vaatimuksia siitä, kenelle pitäisi jakaa mikäkin osa kiinteistöstä 92-420-12-9. Muistutuksen mukaan tontin 25 kautta ei tule osoittaa kulkua takatontille, koska se nähdään tarpeettomana ja korkeuserojen kannalta hankalana toteuttaa. Muistutuksen tekijät haluaisivat säilyttää omistamansa kiinteistön 92-420-3-97 ja omistamansa osuuden kiinteistöstä 92-420-12-9 yhtenä kokonaisuutena. Muistutuksessa mainitaan, että kiinteistölle 92-420-3-97 suunniteltu tonttijaon muutos tulisi poistaa.

Muistutusten perusteella tonttijako muutettiin niin, että tonttien 23, 24, 25 ja 26 sijaan nyt tonttijako käsittää uudet tontit nro:t 23, 24 ja 25. Muutoksessa kiinteistön 92-420-3-97 alueelle tulevat kaksi rakennuspaikkaa muutettiin yhdeksi tontiksi nro 24. Tämän vuoksi



16.11.2020

VD/7247/10.01.00.00/2020

Kaupunkiympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja tilat/Kaupunkimittaus
Kaupungeingeodeetti Junttila Kimmo

nähtävillä olleen tonttijaon muutoksen mukaisen tontin nro 25 kautta osoitettu kulku tontille nro 26 poistettiin ja tämän päätöksen mukaiselle tontille nro 24 tapahtuva kulku on osoitettu tontin nro 23 kautta. Muutoksen jälkeen tonttia nro 23 ei enää ympäröi ajotiet molemmin puolin itä-länsisuunnassa. Viralliset kulkurasitteet perustetaan myöhemmin kiinteistötoimituksessa, jossa tontit muodostetaan.

Tonttijakoa on haettu vain kiinteistön 92-420-12-9 alueelle, mutta 20.5.1986 voimaan tullut tonttijako käsittää myös kiinteistön 92-420-3-97 alueen. Nyt päätettävä tonttijako kumoaa 20.5.1986 voimaan tulleen tonttijaon, joten MRL 80 §:n nojalla tonttijako tuli laajentaa haetun kiinteistön lisäksi ulottumaan koko aiemmin laaditun tonttijaon alueelle. Tonttijakoalueen laajentaminen viran puolesta ei tuo hakijoille haetun tonttijaon laatimiskuluihin lisäkustannuksia.

Tonttijako on tarkoituksenmukainen ja siinä on kiinnitetty huomiota maanomistusoloihin MRL 78.4 §:n mukaisesti. Tarkoituksenmukaisuutta tarkasteltaessa on otettu huomioon tonttien muodot, rakennusalueen ulottuvuudet sekä tulevien tonttien muodostaminen halkomalla. Tonttijako on asemakaavan mukainen ja tonttien 23 ja 25 rajat noudattelevat asemakaavan mukaisia rakennusaloja. Tontti 24 käsittää kahden eri rakennusalan alueet.

Huomion arvoista on myös, että tontin pinta-ala ei vaikuta rakennusoikeuteen, koska rakennusoikeus on annettu rakennusaloittain ja rakennusoikeus on edelleen jaettu rakennusalan pinta-alan suhteessa. Nämä suhteelliset pinta-alat eivät kuitenkaan muutu, koska rakennusalat sijoittuvat kahden eri kiinteistön 92-420-12-9 ja 92-420-3-97 alueille. Tonttien muodostamisen edellytyksenä nykyiset maanomistussuhteet huomioiden on, että tulevat tontit rajoittuvat nykyisiin kiinteistörajoihin rajamerkkien nro:t 38, 88 ja 37 kohdille. Tonttien pinta-alat vaikuttavat kuitenkin tonttien rakennettavuuteen ja rakennusten sijoitteluun rakennusalojen sisällä. Nyt päätettävällä tonttijaolla voidaan toteuttaa rakennusalojen tarkoituksenmukainen hyödyntäminen tonteilla 23 ja 25 ottaen huomioon rakennusten vähimmäisetasvaatimukset naapurikiinteistön rajoista.

Tonttijako ei ota kantaa siihen, miten halkomisessa alue tullaan jakamaan osaomistajien kesken eikä siihen, kuinka suuret mahdolliset korvaukset tulevat olemaan. Tonttijaossa on huomioitu maanomistusolot niin, että tontit voidaan kiinteistönmuodostamislain mukaan muodostaa tonttijaon mukaisiksi tonteiksi. Kiinteistöjä 92-420-12-9 ja 92-420-3-97 ei voi nykyisten lainhuutojen vuoksi KML 32 §:n ja 53 §:ien nojalla yhdistää, joten niiden alueita ei voi yhdistää tonttijaossa samoihin tontteihin. Tämän tonttijaon kumoava tontti nro 12 on myös sellainen, jota ei voitaisi 20.5.1986 voimaan tulleen tonttijaon nro 2097 ja nykyisten maanomistusolojen vuoksi muodostaa tontiksi ilman omistusjärjestelyjä.

Kiinteistöistä 92-420-3-97 ja 92-420-12-9 on tehty ennakkolaskenta vuonna 2019, jonka tilasivat ja . Nyt päätettävä tonttijako ei voi nojata pelkästään kyseiseen ennakkolaskentaan, koska se on laadittu ainoastaan toisen osapuolen pyynnöstä ja näkemyksiä noudattaen. Osapuolet ovat esittäneet nyt laadittavalle viralliselle tonttijaolle osin ristiriitaisia vaatimuksia, joita kaikkia ei voida noudattaa. Nyt päätettävä tonttijako on



16.11.2020

VD/7247/10.01.00.00/2020

Kaupunkiympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja tilat/Kaupunkimittaus
Kaupungeingeodeetti Junttila Kimmo

MRL 78 §:n mukaisesti tarkoituksenmukainen ja siinä on kiinnitetty huomiota maanomistusoloihin. MRL 79 §:n mukaisesti tonttijako noudattaa alueen voimassa olevaa asemakaavaa. Lisäksi MRA 37 §:n mukaisesti tontit on tonttijaossa muodostettu sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

Päätös: Päätän hyväksyä Hakunilan kaupunginosan korttelin 94202 (tonttijakotontit 23, 24 ja 25) tonttijakoehdotuksen nro 10474 siten, että tonttijaossa suunnitellaan yhteensä kolme uutta tonttia ja kiinteistölle 92-420-3-97 suunnitellaan vain yksi tontti. Tontin 25 kautta osoitettu kulkuyhteys takatontille poistetaan tonttijaosta. Tonttijako on laadittu voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen, ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

Liitteet: Tonttijakokartta

Päiväys Vantaa 16.11.2020

Allekirjoitus

Nimen selvennys Junttila Kimmo

Virka-asema Kaupungeingeodeetti

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus, tiedoksi saantitodistuksella: muistutuksen tekijä

Tämä päätöspöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika: 18.11.-28.12.2020

Paikka: Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi



16.11.2020

VD/7247/10.01.00.00/2020

Kaupunkiympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja tilat/Kaupunkimittaus
Kaupungeingeodeetti Junttila Kimmo

Valitusosoitus

Päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella, joka valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen on annettava taikka lähetin välityksellä tai postitse taikka sähköpostitse toimitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, osoite Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki, sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi viimeistään ennen virka-ajan päättymistä kolmantenakymmenentenä (30) päivänä päätöksen tiedoksisaantipäivästä.

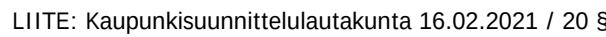
Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmä on valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen allekirjoitettava ja sen oheen liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava. Valituskirjelmästä on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen. Valituskirjelmässä on mainittava valittajan, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

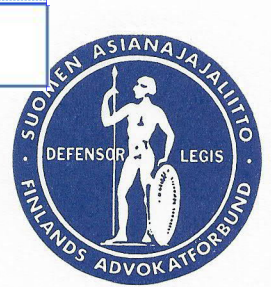
Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 260 euroa.



Piste Punkt	I/Ö	P/N
12	25505391,708	6685987,658
17	25505458,714	6686030,669
32	25505476,617	6685785,449
33	25505543,022	6685824,463
37	25505469,756	6686003,523
38	25505402,477	6685961,874
80	25505420,325	6685918,299
82	25505422,540	6686007,393
88	25505433,398	6685980,945



VANTAAN KAUPUNKI / KAUPUNGEODEETTI
kirjaamo@vantaa.fi

Asia Tonttijakoa ja tonttijaon muutosta koskevat muistutukset ja lausuma; Tonttijako nro 10474, 94 HAKUNILA, kortteli 94202, tontit 23-26

Hakijat

Hakijoiden asiamies ja prosessiosoite

Yhteisomistettu kiinteistö

Reinola 92-420-12-9
Kiinteistön sijaintikunta: Vantaa
Kiinteistön osoite:

Omistusosuudet

1792/10000

1792/10000

1604/10000

1604/10000

1604/10000

1604/10000

Lausuma

Hakijat viittaavat asiassa aikaisemmin esitettyyn, ja tekevät tonttijakoasiassa seuraavat muistutukset ja lausuvat seuraavaa.

Ajotie/ajotiet

On tarpeetonta ja epätarkoituksenmukaista, että molempia kadunpuoleisia tontteja (23 ja 25) rasittaa ajoyhteys takana olevalle tontille. Ajoyhteysrasite laskee tontin arvoa, vaikeuttaa rakentamista ja sen suunnittelua, sekä heikentää tontin käytettävyyttä. Riippumatta siitä, miten tontit 23 ja 25 tulevassa halkomistoimituksessa jakautuvat nykyisten yhteisomistajien kesken, vai joudutaanko yhteisomistus purkamaan yhteisomistusts-lain mukaisessa järjestyksessä, on kaikkien osapuolten yhteinen etu, että vain yhtä kadunpuoleisista tonteista rasittaa ajoyhteys takana oleville tonteille. Jos tontilla joka tapauksessa on ajotierasite ja sitä vastaava ajotie, ei sillä seikalla sen sijaan ole olennaista merkitystä, että palveleeko tällainen ajotie yhtä vai kahta takana olevaa tonttia.

Näin ollen tulee ajotie tonteille 24 ja 26 järjestää tontin 25 kautta, eli siten että tonttijakopäätöksessä tontille 25 merkitty ajotie palvelee ajotienä tontteja 24 ja 26. Mikäli säännökset edellyttävät, että ajotie yhdelle tontille ei voi kulkea kahden tontin kautta, ja/tai että tonteilla 24 ja 26 pitää olla yhteistä rajaa tontin 25 kanssa, jotta ajotie voidaan järjestää tontin 25 kautta, voidaan tonttien rajoja tarvittaessa hieman siirtää, esim. siten että tontin 24 rajamerkkiä nro 88 siirretään nykyistä kiinteistörajaa pitkin joitakin metrejä koiliseen, siten että myös tonttien 24 ja 25 välille muodostuu ajoyhteyden mahdollistava yhteinen raja. Nämä pienet rajamuutokset on täysin mahdollista toteuttaa siten, että tämä ei vaikeuta ko. tonttien hyödyntämistä, rakentamista tai rakentamisen suunnittelua.

Lisäksi nyt nähtäville asetettu tonttijakoehdotus johtaisi siihen epätarkoituksenmukaiseen ja käytännössä kohtuuttomaan tilanteeseen, että tonttia 23 ympäröisi katu tai kauttakulkua palveleva ajotie kolmella sen neljästä rajasta. Tämä epäkohta on oikaistavissa edellä todetulla tavalla järjestämällä kulku takana oleville tonteille tontin 25 kautta.

Todettakoon edelleen, että molemmat takana olevat tontit (24 ja 26) ovat jatkossakin saman omistajan omistamia, ja kiinteistö Reinola 3:97 on myös mahdollista nyt jättää/muodostaa yhdeksi tontiksi (ks. tarkemmin alla). Tällöin ei ole tarvetta siirtää tonttijakopäätöksen rajoja, ja yksi ajotie tontin 25 kautta riittää. Edellä todetusti myös tarvittavat rajamuokkaukset ovat kuitenkin ongelmitta tehtävissä siten, että yksi ajotie takana oleville tonteille kulkee tontin 25 kautta.

Kiinteistö Reinola 3:97; Tontit 24 ja 26

Päämiehilleni on jäänyt epäselväksi, että miksi nyt samalla kertaa on järjestettävä ja luotava kaksi uutta tonttia takana olevalle kiinteistölle Reinola 3:97, joka ei ylipäättään ole päämiesteni hakeman tonttijaon ja halkomistoimituksen kohteena, varsinkin kun

kiinteistön Reinola 3:97 omistajat ovat korostaneet ja vaatineet, että he eivät hae tonttijakoa ja heidän ei kuulu vastata tonttijaon kustannuksista osaksikaan.

Päämiesteni käsityksen mukaan mitkään säännökset, eivätkä muutkaan seikat ja syyt, edellytä, että nyt tässä tonttijakotoimituksessa järjestetään ja luodaan kaksi uutta tonttia takana olevalle kiinteistölle Reinola 3:97. Mikäli kiinteistö Reinola 3:97 on otettava mukaan tähän tontinjakoon, tulee se muodostaa yhdeksi omaksi tontikseen, eikä kahdeksi tontiksi.

Jos kiinteistö Reinola 3:97 muodostetaan tonteiksi nyt tässä samassa tonttijaossa, tulee saatua hyötyä ja syntyneitä lisäkustannuksia vastaava osa tonttijaon kustannuksista osoittaa kiinteistön Reinola 3:97 omistajille.

Helsingissä 19.10.2020

Laati

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupungingeodeetti Kimmo Junttila
PL 1100
01030 Vantaan kaupunki
kirjaamo@vantaa.fi

Vantaa 23.10.2020

Muistutus tonttijakoehdotuksesta, tonttijaon muutos 10474

Muistutuksen
tekijät

Lohkomisen
ja halkomisen
hakijat

ssa on ajantasa-asemakaavan mukaan kaksi tonttia 11 ja 12, oleva tonttijako
2097. ovat hakeneet lohkamista ja halkomista kiinteistölle 420-12-9
yhteisomistuksen purkamiseksi. Kiinteistön omistusosuudet ovat lainhuudon mukaan
seuraavat:

omistavat 64,16 % (1436,54 m²)
omistavat 35,84 % (802,46 m²).

Lainhuutotodistus 420-12-9 (liite 1).

Kiinteistönmuodostusinsinööri Minna Rainamon laatima tonttijakoehdotus ei ota lainkaan
huomioon meidän kiinteistöstä 420-12-9 omistamaa 64,16 % osuutta, joka on
kiinteistön 29.9.2020 tarkistetun pinta-alan 2239 m² mukaan 1436,54 m². Tonttijakoehdotus
ei liioin ole ajantasa-asemakaavan mukainen. Ajantasa-asemakaavan mukaan kiinteistöllä on

kaksi tonttia, tontit 11 ja 12, jotka molemmat rajoittuvat Kaskelankujaan ja ulottuvat suurimmaksi osaksi meidän omistamalle kiinteistölle 420-3-97 (liite 2). Me emme ole pyytäneet tonttijakoa omistamallemme kiinteistölle 420-3-97, nythän on kyse kiinteistön 420-12-9 yhteisomistuksen purkamisesta.

Kävimme 17.4.2019 pyytämässä kiinteistölle ennakkolaskelmaa. Tilaamamme ennakkolaskelman Rainamo teki sen jälkeen, kun 14.5.2019 peruivat oman ennakkolaskelmatilauksensa (liitteet 3 ja 4). Tapaamisessamme 17.4.2019 Rainamo kertoi odottavansa lainhuutotietoja laskelmaa varten, vaikka kiinteistön lainhuuto oli jo ajan tasalla. Rainamon tekemä ja 5.6.2019 tulostama ennakkolaskelma noudattaa kiinteistön 420-12-9 lainhuutoa ja omistusosuuksia. Ennakkolaskelma on myös ajantasa-asemakaavan mukainen. Asemakaavassa on vain kaksi tonttia ja aluearkkitehti Vesa Karisalo on jo 2015 ilmoittanut meille, että pienemmän tontin saa lohkotuksi sen kokoisena kuin tarvitaan. Jakoperusteena tulee lain mukaan olla osakkaan omistama osuus eli lainhuuto (KML 49 §). Näin ollen tonttijaossa ja halkomisessa ei ole perustetta soveltaa kiinteistönmuodostamislain 51 §, koska jakoperusteesta poikkeaminen aiheuttaa kohtuutonta haittaa meille eikä se ole tarkoituksenmukaisen tuloksen saamiseksi välttämätöntä.

kuuluva osuus on 35,84 %, ei yhtään enempää. On syytä ottaa huomioon, että ovat perineet isoisältään myös rahaa, joten perinnönjaossa he eivät ole jääneet muita vähemmälle. Heidän omistusosuutensa on heidän itse pesiin haluamansa pesänjakajan perustellun harkinnan tulos, joten sitä ei voi sivuuttaa. He eivät ole myöskään moittineet pesänjakajan ratkaisua, joka on siis saanut lainvoiman ja on perustana kiinteistön lainhuudolle. Näin ollen tällainen virkamiehen hyvitys ei ole hyväksyttävää eikä perusteltua, se on häneltä toimivallan ylitys.

Ennakkolaskelmaansa varten Rainamo ei tarkistanut kiinteistön 420-12-9 todellista pinta-alaa. Ennakkolaskelma on kuitenkin maksullinen asiakirja ja kelpaa kauppakirjan liitteeksi, joten kiinteistön pinta-alan olisi tullut tarkistaa jo silläkin perusteella.

Haluamme säilyttää ennakkolaskelman mukaisesti yhtenäisenä kokonaisuutena meidän osuutemme eli isomman tontin, jolla asuin- ja saunarakennukset sijaitsevat. Me omistamme kiinteistön 420-3-97 kokonaan ja osuutemme kiinteistöstä 420-12-9 on yhteensä 64,16 %. Vantaan kaupungin toimitusinsinööri Tero Sikiön ilmoituksen mukaan rasiseteitä ei Vantaalla hyväksytä, joten nykyinen olemassa oleva kulkuyhteys kiinteistöllemme 420-3-97 on ennakkolaskelmassa pyynnöstämme liitetty osaksi meidän osuuteemme kiinteistöstä 420-12-9. Näin ollen uusia tonttiteitä ei tarvita.

Nykyinen tontti 12 (jakoehdotuksen tontit 25 ja 26) kuuluu suurimmaksi osaksi meidän omistamaan kiinteistöön 420-3-97. Kiinteistöllä 420-12-9 olevan ajantasa-asemakaavan mukaisen tontin 12 osa mahtuu 64,16 % osuuteemme kiinteistöstä 420-12-9, joten kaavan mukaista kokonaisuutta (tontti 12) ei tule rikkoa. Myöskään raunioittava tonttijako ja halkominen ei tule kysymykseen. ovat ilmoittaneet meille, että he eivät halua osallistua mihinkään museointiin. Näin ollen heille sopii varsin hyvin erottaa ennakkolaskelman mukainen osa tontista 11. ovat ilmoittaneet meille 25.8.2019, että ”tämänhetkinen kaava ei salli mitään uudisrakentamista”, heidän aikaisemman ilmoituksensa mukaan kiinteistöllä olisi jopa rakennuskielto, mikä sekin oli siis valetta. Taas yksi harhausyritys.

Olemme sähköpostitse 1.10.2020 huomauttaneet epäoikeudenmukaisesta ja

suosivasta tonttijaosta Minna Rainamolle (liite 5). Hänen vastauksensa oli ylimalkainen eivätkä perustelunsa ole sovellettavissa tähän tapaukseen. Se, että haluavat enemmän kuin heille lainhuudon perusteella kuuluu, ei ole peruste suosia heitä. Rainamo on oman ilmoituksensa mukaan puolueeton toimija, mutta nyt näyttää siltä, että ovat saaneet esittää vaatimuksiaan muutenkin kuin lausumassaan 31.8.2020.

Molemmat tonttijakoehdotuksen tontit ovat sellaisia, että ne pienentävät huomattavasti meidän omistussosuutta. Tonttijakoehdotus on miljöötäkin raunioittava, kun otetaan huomioon asuin- ja saunarakennusten sekä pihan muodostama kokonaisuus ja sen edellyttämä tilantarve. Tonttijakoehdotuksen tontti 25 on kaiken lisäksi asemakaavan vastainen.

Rainamo on tapaamisessamme 17.8.2020:ssa ilmoittanut meille ottavansa huomioon ennakkolaskelman meidän toiveenamme tonttijaosta. Tätä hän ei ole kuitenkaan tehnyt, vaan on laatinut tonttijakoehdotuksen, joka on meille epäedullinen eikä ota lainkaan huomioon kiinteistön omistussuhteita. osuus 802,46 m² on hyvin lohkottavissa omaksi tontikseen, varsinkin kun alueen kaava ei määrittele tontille vähimmäiskokoa. Myöskään tontin tarkoituksenmukaisuus ei edellytä lisäpinta-alaa, onhan esim. Kaskelankuja 12 a:ssakin tontti, jonka pinta-ala on 772 m².

Ajantasa-asetmakaavan mukainen pienempi tontti 11 on ennakkolaskelmassa (tontti A) merkitty omistaman 35,84 % osuuden suuruiseksi. Ennakkolaskelman mukainen tontti on hyvin erotettavissa 802,46 m² suuruiseksi ja sille tulee tehdä suora tonttiliittymä Kaskelankujalle (vrt. MRL 37 § 1 mom).

Yritimme sopia Rainamon kanssa tapaamisen keskustellaksemme tonttijakoehdotuksesta (liite 6). Rainamo ehdotti tapaamisajaksi 28.10.2020, joka olisi siis ollut vasta muistutusajan päättymisen jälkeen. Hän ei suostunut tapaamiseen käydessämme 19.10.2020 Vantaa-infossa. Myöskään sijaista tai esimiestä ei löytynyt, infon henkilökunta ei edes yrittänyt heitä tavoittaa. Infon henkilökunta ei liioin osannut kertoa tonttijakoehdotuksesta mitään. Saimme infosta Rainamolle kaksi puhelinaikaa, jotka eivät kuitenkaan sopineet meille jo sovittujen tapaamistemme vuoksi.

Muistutus

Vaadimme tonttijakoehdotusta 10474 kiinteistölle 420-12-9 muutettavaksi siten, että se on ajantasa-asetmakaavan mukainen ja noudattaa perinnönjakoon perustuvaa lainhuutoa. Nythän tonttijakoehdotuksen tonttien pinta-alat eivät ole lainhuudon mukaiset ja itse tonttijakoehdotus on asemakaavan vastainen.

Laaditun tonttijakoehdotuksen tontin 23 pinta-ala on 1016 m² ja tontin 25 pinta-ala 1223 m², nämä pinta-alat ovat perusteettomat ja mielivaltaiset. Tällaisille pinta-aloille ei ole olemassa laillista perustetta, joten joku on ilmeisesti päässyt vaikuttamaan virkamiehen laatimaan ratkaisuun tonttijaosta. Tonttijakoehdotus ei ole tarkoituksenmukainen eikä siinä ole lainkaan kiinnitetty huomiota maanomistusoloihin (vrt. MRL 78 § 4 mom.). Tokihan tonttijaossa tulee ensisijaisesti ottaa huomioon perinnönjako eikä mielipide siitä, mitä heille heidän mielestään kuuluisi. Tällaiselle tonttijakoehdotukselle ei ole perustetta, on hyvin jaettavissa heidän lainhuudon mukainen osuutensa. Onhan Kaskelankuja 12a:ssakin voitu lohkoa pinta-alaltaan 772 m² suuruinen tontti ilman, että se olisi mitenkään epätarkoituksenmukainen. Myös Kaskelanrinteeltä löytyy useita

vastaavanlaisia 600 – 800 m² rakennustontteja, samoin Itä-Hakkilasta.

Ehdotuksen tontti 25 ei ole ajantasa-asetmakaavan mukainen, vaan se on osa tämänhetkistä tonttia 12, joka valtaosin on omistamallamme kiinteistöllä 420-3-97 (100 % omistamamme peltokiinteistöstä 420-3-97 sekä 64,16 % rakennuskiinteistöstä 420-12-9). Syyksi erikoiseen ratkaisuunsa Rainamo ilmoitti, että osapuolet ovat tonttijaosta eri mieltä.

vaatimukset tonttijaon suhteen ovat kuitenkin perusteettomia eivätkä perustu lainhuutoon.

Hakemuksessaan 30.6.2020 ilmoittivat, ettei sovinnolliseen jakoon ole päästy. Tämä johtuu siitä, että ovat kahdessa jakoehdotuksessaan vaatineet itselleen suurempaa osuutta kuin mitä heille lainhuudon mukaan kuuluu. Meidän ehdotuksemme (liite 7) he hylkäsivät välittömästi, vaikka se perustui lainhuutoon. erotettavan tontin koon tulee määräytyä lainhuudon mukaan ja rakennusoikeuden puolestaan tontin koon mukaan.

tulee jakaa ennakkolaskelmaan merkitty kiinteistön osa, joka on kiinteistön 420-12-9 lainhuudon ja tarkistetun pinta-alan 2239 m² mukaan 802,46 m² (35,84 %). Meille tulee jakaa osuutemme 1436,54 m² (64,16 %), johon kuuluu vaatimamme nykyisellä tontilla 12 sijaitsevat asuin- ja saunarakennukset piha-alueineen sekä olemassa oleva 4 m leveä tie kulkuyhteydeksi kiinteistölle 420-3-97 (liite 8). Ko. kulkuyhteys on tarpeen talon alahuolella olevalle autotallille ja saunarakennukselle, joten sitä ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa.

Tonttijakoehdotuksen tontille 25 ei ole tarpeen suunnitella tietä kiinteistölle 420-3-97, koska se on tarpeeton ja jo korkeuserojenkin vuoksi hankala toteuttaa. Tämä olisi Rainamonkin katselmuksessa 17.8.2020 tullut huomata. Mitä tulee kiinteistölle 420-3-97 tehtyyn tonttijakoon, vaadimme sen poistamista tarpeettomana ja lakiin perustumattomana.

Varaamme itsellemme oikeuden esittää lisätodistelua ja -materiaalia asiassa.

Kunnioittavasti

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	92-420-12-9	Rekisteröintipvm:	16.12.1953
Nimi:	REINOLA	Kokonaispinta-ala:	0,2200 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,2200 ha
Kunta:	Vantaa (92)		
Arkistoviite:	41:149-(41:121- II JA III KARTTAOSA)		

Lainhuutotiedot

1)	Lainhuuto 28.2.2019
Asianumero / arkistoviite:	MML/118526/71/2019
Omistusosuus:	1792/10000
Omistajat:	
Saanto:	
Omistusosuus:	1792/10000
Omistajat:	
Saanto:	
2)	Lainhuuto 5.3.2019
Asianumero / arkistoviite:	MML/128634/71/2019
Omistusosuus:	1604/10000
Omistajat:	
Saanto:	
Omistusosuus:	1604/10000
Omistajat:	
Saanto:	
Omistusosuus:	1604/10000
Omistajat:	
Saanto:	
Omistusosuus:	1604/10000
Omistajat:	
Saanto:	

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 21.10.2020.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasisutodistukselta.

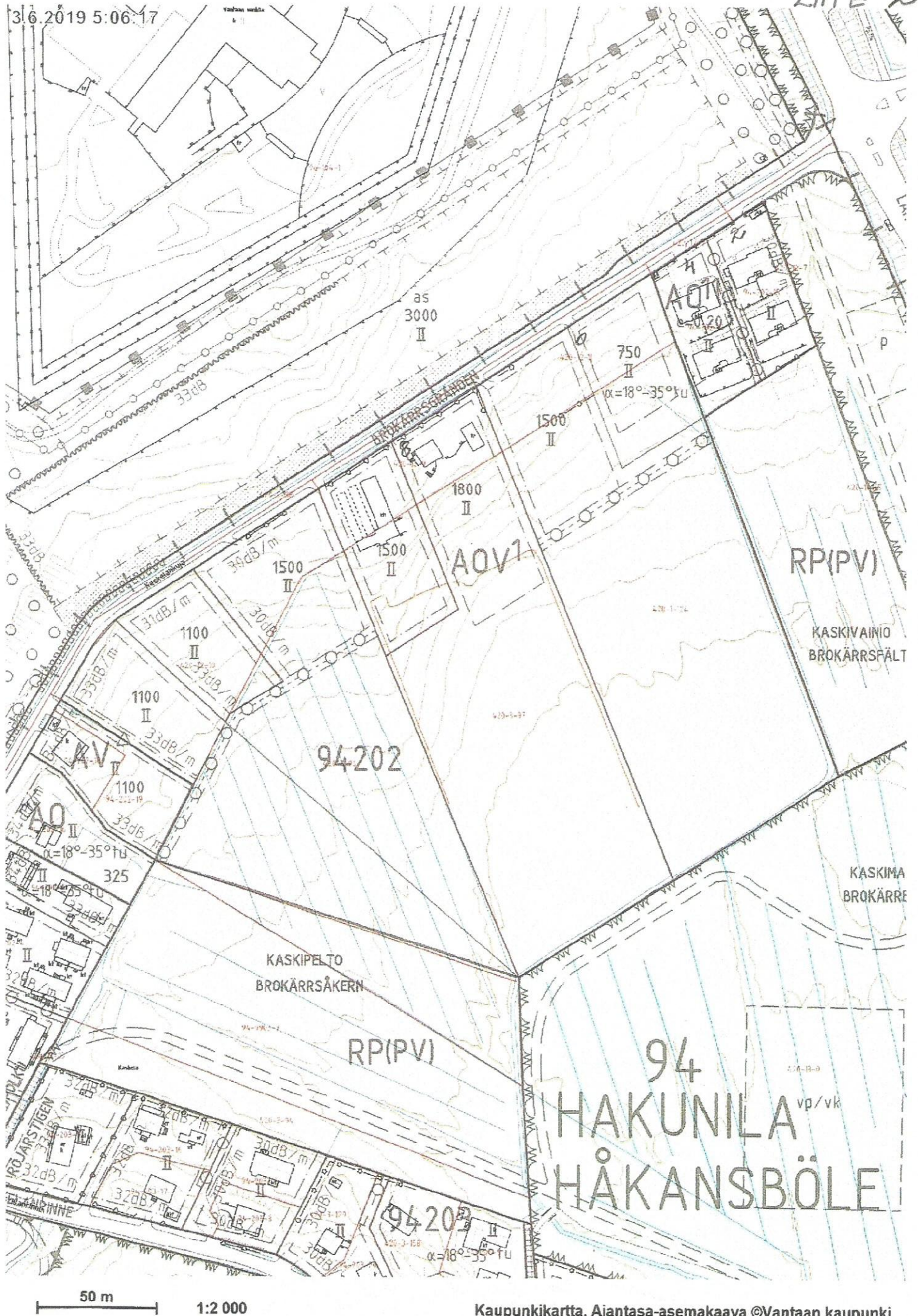
Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Omistajien yhteystietoja

Tila 92-420-12-9, REINOLA

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.



Rainamo Minna <Minna.Rainamo@vantaa.fi> 14.5.2019 15.12

-> minä,

Hei

Yritin tavoitella sinua puhelimitse äsken.

Tosiaan toiset osapuolet peruivat ennakkolaskentapyynnön, koska saivat minulta riittävät tiedot rakennusoikeuden jakamiseen liittyen. Tässä tämä tieto, jonka äsken heillekin kerroin: rakennusoikeus tullaan jakamaan pinta-alojen suhteessa (360 m² jaettuna koko rakennusalan pinta-alalla ja kerrottuna tämän jälkeen erotettavan alueen pinta-alalla). On kuitenkin huomattava, että tämän osan arvo ei vastaa täysin sitä osuutta, joka toisille osapuolille kuuluu lainhuudon mukaan, koska jäljelle jäävän kiinteistön arvoa nostanee asuinrakennus. Sitä emme kuitenkaan voi ottaa huomioon tonttijaossa/ennakkolaskennassa. Tonttijaon/ennakkolaskennan suoritamme rakennuspaikka-kohtaisesti ja tämä puoli, jossa on olemassa oleva asuinrakennus, sijoittuu toiselle rakennuspaikalle kuin se osa, josta halutaan se 788,5 neliötä erottaa. Tämä arvo (ts. lainhuudon mukainen osuus) huomioidaan joko halkomisessa (arviointitoimitus, jonka tarkoituksena on yhteisomistuksen purku), jossa käsitellään ja määrätään tilikorvaukset, jotta jokainen osaomistaja saa osuuttaan vastaavan osan (kiinteistönä ja/tai rahana) tai jakosopimuksessa, jonka osaomistajat yhdessä tekevät (siinä voi sopia mahdollisista suoritettavista korvauksista) ja allekirjoittavat kaupanvahvistajan läsnäollessa ja vahvistaessa sopimuksen. Jos teette jakosopimuksen, niin sen perusteella voitte hakea osuuksillenne lainhuutoa ja kun ko. määräalat saavat lainhuudot, niin sen jälkeen suoritetaan tonttien/tontin lohkominen. Ensin mainittu tapa tulee huomattavasti kalliimmaksi, koska siinä (halkomisessa) jouduttaneen pyytämään ulkopuolisen arvioijan arvio mm. rakennusten arvoista ja se toimitus vaatinee huomattavan suuremman työn muutenkin. Jos saatte tehtyä jakosopimuksen, niin siihen tulee kuluiksi kaupanvahvistajan palkkio (120 euroa + matkakulut) sekä lohkomiskulut (800euroa / tontti, jonka rak. oik. on max 300 k-m²). Näihin molempiin toimenpiteisiin liittyy myös tonttijako, joka pitää suorittaa ennen toimitusta (halkominen/tontin lohkominen) ja se kustantaa tällä hetkellä noin 1100 euroa / kaksi tonttia.

Tarvitsetteko edelleen ennakkolaskentaa? Jos, niin tarvitsen laskutusosoitteen (nimi, osoite, puhelinnumero).

Ystävällisin terveisin,

Minna Rainamo

Toimitusinsinööri

Kaupunkimittaus

PL 1860, 01030 Vantaan kaupunki

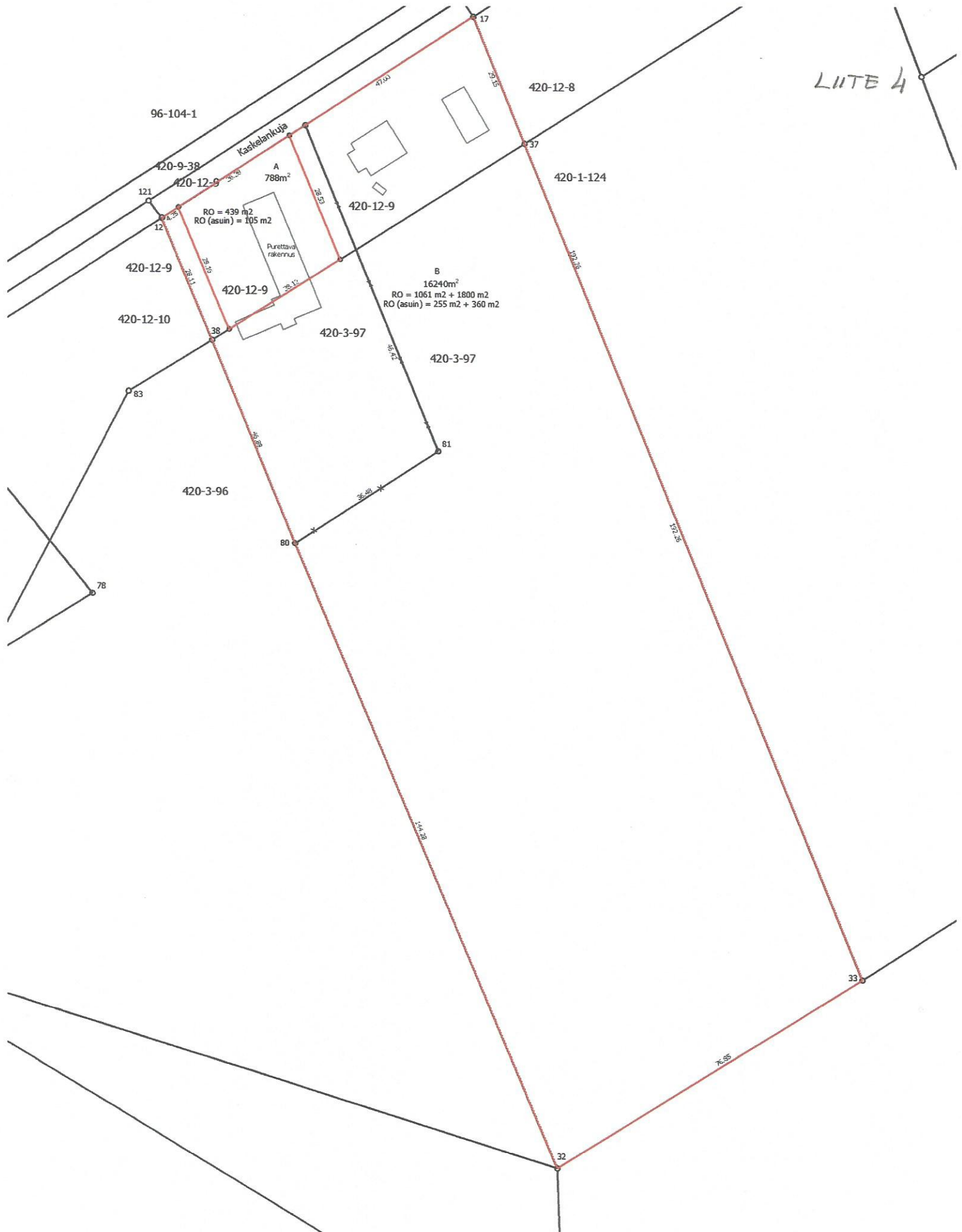
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puh. 043 8247 476

minna.rainamo@vantaa.fi

<http://www.vantaa.fi/matti>

LITE 4



Ennakkolaskenta

Ennakkolaskentakarttaa voi käyttää esim. kaupunkisuunnittelun liitekarttana.

Vantaan kaupunki (copyright)
minna.rainamo (tulosteen laatija)
5.6.2019 (tulosteen päiväys)

0 4 8 16 24 32 Metriä

Mittakaava: 1:500

Lähettilä: Rainamo Minna <Minna.Rainamo@vantaa.fi>

Date: to 1. lok 2020 16.06

Subject: VS: Tonttijako Kaskelankuja 8

To: >

Hei,

Vastaukseni löytyy alla olevasta viestistäsi [sinisellä värillä](#).

Ystävällisin terveisin,

Minna Rainamo
Kiinteistönmuodostusinsinööri
Kaupunkimittaus
PL 1860, 01030 Vantaan kaupunki
Kielotie 28, 01300 Vantaa
Puh. 043 8247 476
minna.rainamo@vantaa.fi
<http://www.vantaa.fi/matti>

Lähettilä: >

Lähetetty: 1. lokakuuta 2020 12:28

Vastaanottaja: Rainamo Minna <Minna.Rainamo@vantaa.fi>; YHT Mio Vantaa
<mio.2@vantaa.fi>

Kopio: Karisalo Vesa <Vesa.Karisalo@vantaa.fi>; >

Aihe: Re: Tonttijako

Hei

Kiitos vastauksestanne. Pyydän vielä selventävät vastaukset seuraaviin kysymyksiin sekä perustelut ratkaisuuksi:

Miksi kiinteistöllemme 420-3-97 on tehty tonttijako, vaikka me omistajat emme ole sellaista hakenneet? Onko kunnalla lakiin perustuva oikeus tehdä tonttijako ilman omistajan suostumusta ja aiheutuuko siitä omistajalle kustannuksia?

MRL 80.2 §:

Sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun:

1) tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin tai jos se on muutoin sopimaton; taikka

MRL 82 §:

Jos erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut, kunnalla on oikeus periä omistajalta tai haltijalta tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset.

Olemassa oleva tonttijako kumoutuu automaattisesti, kun haettu tonttijako tulee voimaan. Meidän periaate on se, että kumoutuva tonttijakoalue otetaan mukaan tonttijakoon. Näiden ”hakemuksen ulkopuolella olevien tonttien” osalta emme laskuta ”lisää”.

Miksi kiinteistön 420-12-9 tonttijako ei ole lainhuudon mukainen? Oletamme, että
35,84 %:n kiinteistöomistus kohdistuu tonttikartan tonttiin nro 23. Silloin tontin pinta-alan tulee olla vain 802,46 m², ei 1016 m². Meidän osuuden 64,16 % tulee vastaavasti olla 1436,54 m². Jäin siihen käsitykseen tapaamisessa 17.8.2020, että mahdolliset korvaukset ratkaistaan vasta halkomistoimituksessa. **Miksi siis** saavat perusteetonta etua, kun me emme saa edes meille kuuluvaa osuutta?

MRL 78.4 §:

Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

Joudumme viran puolesta ottamaan kantaa siihen, että alueelle tehdään toimivat rakennuspaikat, jolloin pelkkä pinta-ala ei ole ratkaiseva asia tonttijakoa laadittaessa. Emme ota tässä vaiheessa kantaa siihen, kuka saa minkäkin osuuden, vaan tämä asia ratkaistaan halkomistoimituksessa, samoin kuin mahdolliset korvaukset.

Käydessämme luonanne 2019 ennakkolaskelmaa tilaamassa tarkistitte, että asemakaava ei ole esteenä **pienemmän tonttijakotontin muodostamiseen tarvittavan kokoisena kiinteistön 420-12-9** pinta-alasta. Odotitte tuolloin lainhuutoa vahvistettavaksi ennen laskelman tekoa. **Onko tilanne jotenkin muuttunut ja miten?**

Pyytäessänne ennakkolaskentaa teillä oli selkeä pinta-alatieto, jonka mukaan tilasitte ennakkolaskennan. Tilanne on muuttunut sen verran, että kiinteistön omistajat ovat eri mieltä siitä, miten kohde tulisi jakaa. Tämän vuoksi ratkaisu tulee viran puolesta.

Näihin kysymyksiin haluan pikaisen vastauksenne.

Ystävällisin terveisin

Rainamo Minna 19.10.2020 9.33 (3 päivää sitten)

-> minä,

Hei,

Vallitsevan maailman tilanteen vuoksi en ole juuri lainkaan tavoitettavissa Tikkurilan toimistolla ja täyden kalenterini vuoksi en ole myöskään etäyhteydellä tavoitettavissa kovinkaan usein.

Jos teillä on kysyttävää minulle, niin sähköpostitse minut saa parhaiten kiinni ja yritän parhaani mukaan vastata kysymyksiinne. Haluan kuitenkin muistuttaa, että muutostarpeet tonttijakoon liittyen tulee esittää kirjallisesti niin kuin aiemmin sähköpostitse laitoin.

Ystävällisin terveisin,

Minna Rainamo

Kiinteistönmuodostusinsinööri

Kaupunkimittaus

PL 1860, 01030 Vantaan kaupunki

Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puh. 043 8247 476

minna.rainamo@vantaa.fi

<http://www.vantaa.fi/matti>

Lähetetty:

Lähetetty: 16. lokakuuta 2020 16:35

Vastaanottaja: Rainamo Minna <Minna.Rainamo@vantaa.fi>

Kopio:

Aihe: Re: Tonttijako :ssa

Hei!

Aamupäivä 28.10 on liian myöhään, kun muistutus on jätettävä 26.10.

Sama aika menee tapaamiseen kuin skype-palaveriin, jonka aika on myös sovittava ennakoon. Meillä ei ole mahdollisuutta skype-palaveriin, joten maanantaina jokin skype-aika sopinee tapaamiseen kanssanne.

Ystävällisin terveisin

pe 16. lok 2020 16.14 Rainamo Minna <Minna.Rainamo@vantaa.fi> kirjoitti:

Hei,

Seuraava vapaa aika on 28.10. aamupäivällä ja minulle sopii tällä hetkellä ainoastaan teams- / skype-palaveri. Onko tämä ok?

Ystävällisin terveisin,

Minna Rainamo

Kiinteistönmuodostusinsinööri

Kaupunkimittaus

PL 1860, 01030 Vantaan kaupunki

Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puh. 043 8247 476

minna.rainamo@vantaa.fi

<http://www.vantaa.fi/matti>

Lähettäjä:

Lähetetty: 16. lokakuuta 2020 15:33

Vastaanottaja: Rainamo Minna <Minna.Rainamo@vantaa.fi>

Aihe: Re: Tonttijako :ssa

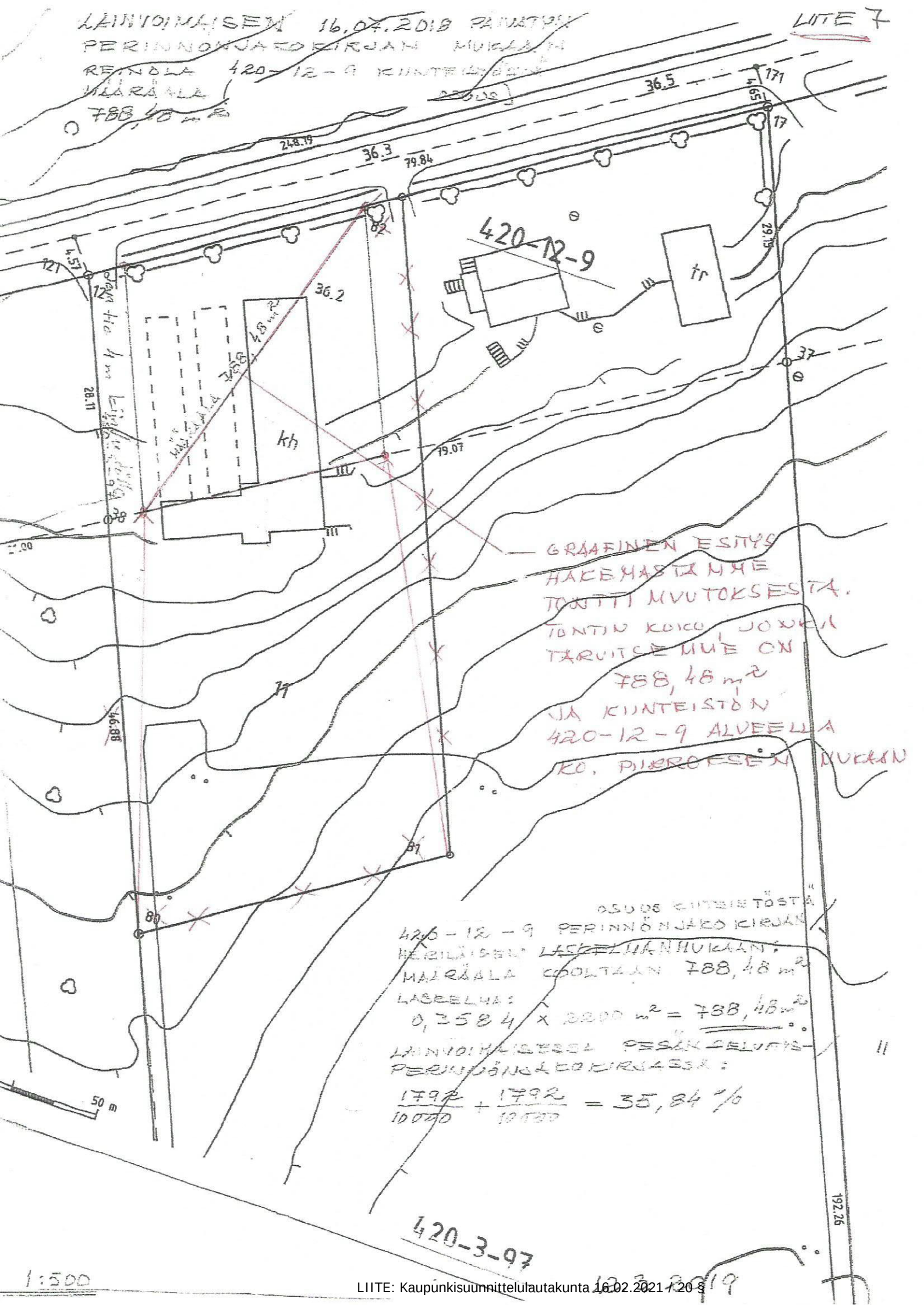
Hei!

Tulemme maanantaina käymään. Mikä aika teille sopii?

Ystävällisin terveisin

LAINVOIMHAISEN 16.07.2018 PÄÄTÖS
 PERINNÖNJÄRJÖKIRJAN MUKAAN
 REINOLA 420-12-9 KUNTEISTON
 MÄÄRÄÄLÄ
 788,48 m²

LITE 7



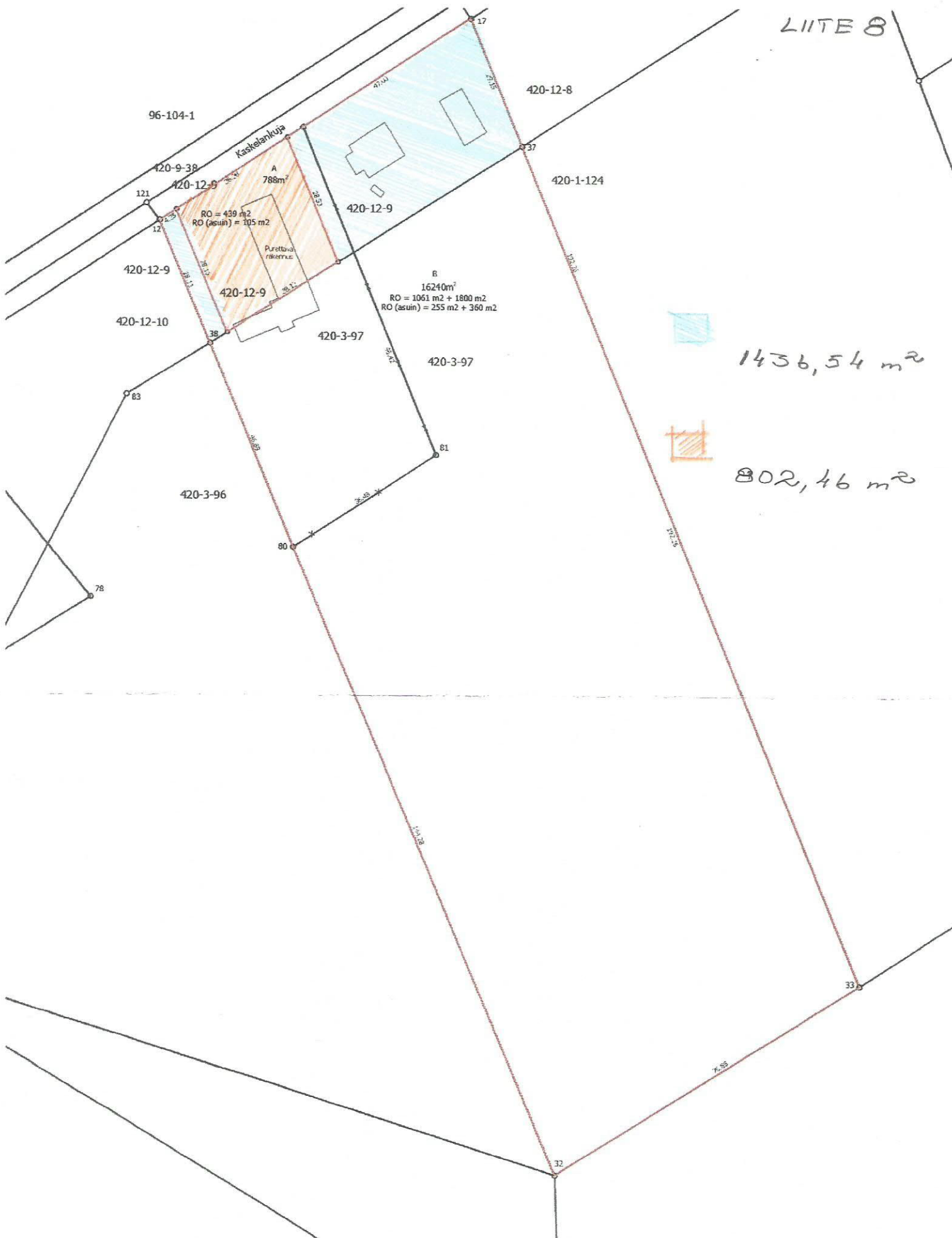
GRAAFINEN ESITYS
 HAKEMASTA NHE
 TOOTTI MUUTOKSESTA.
 TONTIN KOIKO JONKA
 TARVITSE MUE ON
 788,48 m²
 JA KUNTEISTON
 420-12-9 ALVEELLA
 KO. PIIRRESEN RUUKIN

OSUUS KUNTEISTOSTA
 420-12-9 PERINNÖNJÄRJÖKIRJAN
 MERKILÄISEN LASPELUN MUKAAN:
 MÄÄRÄÄLÄ KOKOALTAAN 788,48 m²
 LASPELUNAS:
 $0,3584 \times 2200 \text{ m}^2 = 788,48 \text{ m}^2$
 LAINVOIMHAISESSA PESÄKSELVITYS-
 PERINNÖNJÄRJÖKIRJASSA:
 $\frac{1792}{10000} + \frac{1792}{10000} = 35,84 \%$

420-3-97

1:500

LITE 8



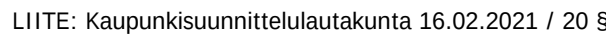
Ennakkolaskenta

Ennakkolaskentakarttaa voi käyttää esim. kauppakirjan liitekarttana.

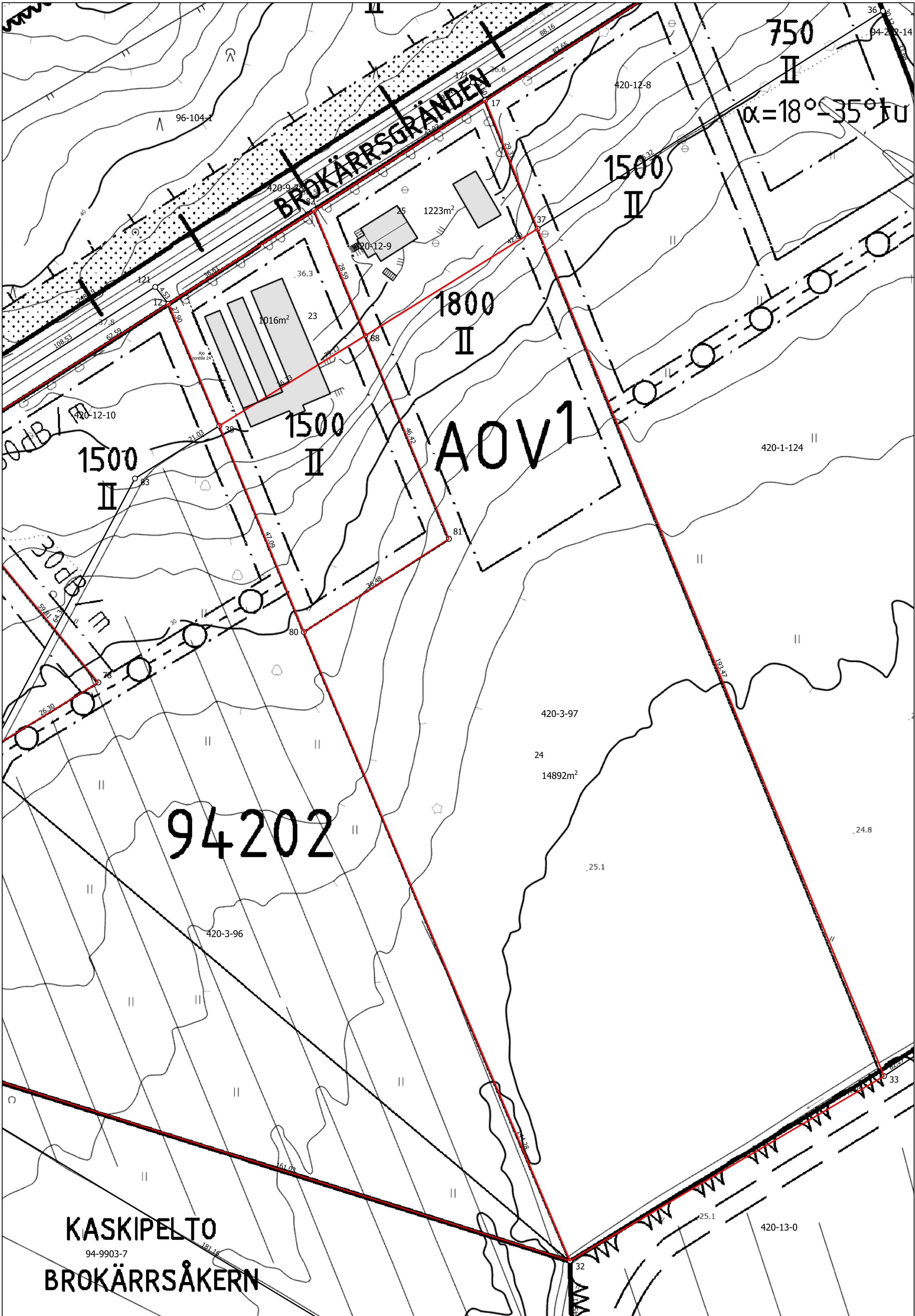
Vantaan kaupunki (copyright)
minna.rainamo (tulosteen laatija)
5.6.2019 (tulosteen päiväys)



Mittakaava: 1:500



Piste Punkt	I/Ö	P/N
12	25505391,708	6685987,658
17	25505458,714	6686030,669
32	25505476,617	6685785,449
33	25505543,022	6685824,463
37	25505469,756	6686003,523
38	25505402,477	6685961,874
80	25505420,325	6685918,299
81	25505451,029	6685938,000
82	25505422,540	6686007,393
88	25505433,398	6685980,945





Vantaan kaupunki

KASKELA

Asemakaava

64 kaupunginosa, Kuninkaala
94 kaupunginosa, Hakunila
96 kaupunginosa, Itä-Hakkila.

Korttelit: 94202-94205 ja 96101-96110
sekä katu-, puisto-, liikenne- ja
hautausmaa-alueet.

KUUSIKKO

Asemakaavan muutos

64 kaupunginosa, Kuninkaala
Malmirintien katualue

ITÄ-HAKKILA

Asemakaavan muutos

96 kaupunginosa, Itä-Hakkila
Osa korttelia 96042, Vyyhtien katualue sekä
Ruokijärven ja Pohjajärven puistoalueet

HAKKILA 2

Asemomekkaan muutos

86 kaupunginosa, Hakkila
Hönnönmummun katualue

1:2000

ASEMAKAAVANMERKINNÖIDEN JA -MÄÄRITYSTEN:

— 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota
vahvistaminen koskee.

— + — Kaupunginosan raja.

— Eri kaavandräysten alaisten alueen osien välinen raja.

— Eri kaavandräysten alaisten alueen osien välinen raja,
jossa sakarimerkintä osoittaa rakennusalan puoleista
osaa.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— Ohjeellinen tontin raja.

— Ohjeellinen rakennusalan sekä liikenne-, katu tai puisto-
alueen osan raja.

— Kaupunginosan nimi.

— Kaupunginosan numero.

— Korttelin numero.

— Kadun tai alueen nimi.

— Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu
kerrosluku.

e-020 Tonttitakoksuusluku eli tontin kerroslaan suhdetontin
pinta-alaan.

8000 Suurin sallittu kerroslu nelimetreinä.

× Riisti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu-
alue.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu
alueen osa.

Maanalaista johtoja varten varattava alueen osa.

Avo-ojaa varten varattava alueen osa.

Tontin tai alueen osa, jota on hoidettava puistometsänä.

Tontin tai alueen osa, jolle on istutettava tiheä suoja-
metsä. Liikennealuetta vasten on istutettava tiheä
pensasaita.

Tontin tai alueen osa, jolle on istutettava tiheä suoja-
metsä.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää
ajoneuvoliittymää.

Liittymä liikennealuetta vasten.

Korttelialueen osa, jonka saa aidata 5 metrin korkealla
oksinmerkitseillä läpinäkyvällä aidoilla.

Korttelialueen osa, jonka saa ympäröidä 9 metrin
korkealla muurilla.

Alueen sallittava liikenneväylä.

Alueen ylitettävä liikenneväylä.

Rakennusala.

Fyskäönnipaikka.

Ohjeellinen pysäköinnipaikka.

Korttelialueella tulee rakennuksissa olla harjakatto,
jonka kaltevuus on asteikojen osoittamalla välillä.

tu Merkintä, joka kattokaltevuutta koskevan määräyksen
jaljassa osoittaa, että katon on värtäykelään oltava
tuma.

Rakennusalan raja, jonka puoleisten asuinhuoneiden
ulkokuluen äänieristysrytyn suoritusasteen suhteeseen
alustettuna nollaa vasten tulee olla vähintään merkinän
ilmoittama db-arvo.

Asuotirakennusten ja muiden enintään kaksiauntoisten
rakennusten korttelialue.

Asuotir- ja kaavitarharakennusten korttelialue.
Kullekin rakennusalle sallittu suurimasta kerros-
alasta saa enintään 360 neliometriä käyttöä asuotir- ja
muiden enintään kaksiauntoisten rakennusten rakentamiseen.

Vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleistien rakennusten
korttelialue.

Vankeinhoitoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Vankeinhoitoa palvelevien rakennusten kerrosluku saa olla
enintään neljä.

Suurimmasta sallitusta kerrosluasta saa enintään 4000
kerrosluoneliometriä käyttöä henkilökunnan asunnoiksi.
Asuotirakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Valtion yleistien teiden kunnossapitoa palvelevien
rakennusten ja varastojen korttelialue.

Sosiaalitoiminta palvelevien laitosten ja asuintilojen
korttelialue. Korttelialueella saa rakentaa enintään 4
asuntoa.

Teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialue.

Rakennusten korkeus saa olla enintään 12 m.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Rakennusten korkeus saa olla enintään 8 m.

Puistoalue.

Metsitettävä puistoalue.

Palstataviljelyyn varattu puistoalue.

Ohjeellinen pallolu- ja leikkikenttä.

Kautakuuri-, sisäntulo- ja ohitustie tie-, vier-,
suoja- ja näkemäalueineen.

Fyskäönnisalue.

Hautausmaa-alue.

As¹¹-korttelialueella tulee vähintään 3 metrin mittaisia
puita silyttää ja tarpeen vaatiessa istuttaa niin, että
tiliistien puiden mied on vähintään yksi kutakin aikavaa
tontin pinta-alaan 200 m² kohti.

Teollisuus- ja yleistien rakennusten korttelialueella saa
rakentaa kiinteistöjen hoidon kannalta välttämättömiä
asuntoja.

Laatuksaan ja avoimaraiteihin käytettävä tontin osa on
rajattava puista ja pensaita muodostavalla istutus-
vyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen
alueeseen rajoittuvalla osalla.

Asuotir- ja kaavitarharakennusten sekä asuotirakennusten
ja muiden enintään kaksiauntoisten rakennusten korttelii-
alueilla saa rakentaa myymälä-, toimisto- ja ympäristöille
hävittäjä tuottamattomia työhuoneita enintään 20 k
asemakaavassa osoitettua rakennuskohteita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- asunnot 1 ap/ 80 k-m²
- asuintilat 1 ap/200 k-m²
- vapaa-ajan tilat 1 ap/150 k-m²
- teollisuus 1 ap/120 k-m²
- toimintala toimintaa 1 ap/150 k-m²

palvelevat rakennukset

Autopaikoita on 80 k rakennettava heti. Rakennuslauta-
tonta voi antaa autopaikkojen rakentamiseen militä osin
lykkäystä enintään 3 vuotta kerrallaan.

VANTAAN KAUPUNGIN KAIVOITUS- JA KIINTEISTOVARASTO
Kaavoitusosasto

Liisa Hämälä, kaavoitusarkkitehti va.

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasteeseen 493/82
vaatimukset. Karttoituksen on suorittanut vuosina
1969-1970 Oy Kunnallistekniska Ab.

Karttaa on täydennetty Vantaan kaupungin mittausastoon
toimista.

Vantaalla 21.5.1985, tarkistettu 26.10.1983

Matti Tanskanen, kaupungingeodeetti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21 / 5 1985

Vahvistettu ympäristöministeriössä 21 / 5 1985

Vanda stad

BROKÄRR

Stadsplan

64 stadsdelen, Fastbôle
94 stadsdelen, Håkansbôle
96 stadsdelen, Östra-Haxbôle.

Kvarteren: 94202-94205 och 96101-96110
samt gatu-, park-, trafik- och
begravningsplatsområdena.

SEXAN

Ändring av stadsplan

64 stadsdelen, Fastbôle
Malmavägens gatuområde

ÖSTRA-HAXBÖLE

Ändring av stadsplan

96 stadsdelen, Östra-Haxbôle
Det av kvarteret 96042, Hårvägens gatuområde samt
Spinneshuset och Norrparens parkområdena.

HAXBÖLE 2

Ändring av stadsplan

86 stadsdelen, Haxbôle
Furuvägens gatuområde

1:2000

STADSPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför det stadsplanområde fastställesen
avser.

Stadsdelsgrens.

Gräns mellan delar av område, för vilka olika planebe-
stämmelser är gällande.

Gräns mellan delar av område, för vilka olika planebe-
stämmelser är gällande där stadsplaneringen visar den
del som tillhör byggnadsytan.

Gräns för kvarter, del av kvarter och område.

Riktigivande tomtgräns.

Riktigivande gräns för byggnadsyta och del av trafik-,
gatu- eller parkområde.

Stadsdels namn.

Stadsdels nummer.

Kvarternummer.

Namn på gata eller område.

Största tillåtna våningsantal i byggnader, byggnad eller
del därav.

Tomtexploateringsstal, dvs. proportionen mellan tomens
våningsyta och tomtareal.

Största tillåtna våningsyta i kvadrater.

Överkoraning av beteckning anger, att beteckningen
avlägsnats.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverat gatuområde.

Riktigivande del av område reserverat för allmän gång-
och cykeltrafik.

Del av område, som bör reserveras för underjordiska
ledningar.

Del av område som bör reserveras för öppet dike.

Del av tomt eller område som skall skötas som skogspark.

Del av tomt eller område, på vilken bör planteras tät
skyddsskog. Mot trafikområdet bör planteras en tät
buskgräns.

Del av tomt eller område, på vilken bör planteras tät
skyddsskog.

Del av gatuområdes gräns, där utfart är förbjuden.

Anslutning till trafikleds öde.

Del av kvarter som får inbyggas med ett fem meter högt
dubbel genomsläppligt staket.

Del av kvarter som får kringbyggas med en nio meter
hög mur.

Trafikled under område.

Trafikled över område.

Byggnadsyta.

Parkeringsplats.

Riktigivande parkeringsplats.

På kvarterområdet bör byggnaderna fördes med sadeltak
vars lutning bör vara mellan de anvisade gradtalen.

Beteckning, som efter bestämmelsen om taklutning anvisar,
att taket bör vara något till färgläggningen.

Byggnadsytas gräns, mot vilken bostadens rummens ytterhöljes
tillförlägningsförmåga mot av motorfordonstrafik för-
orakat buller bör vara minst av beteckningen angivet
db-värde.

Kvarterområde för egenahetsbyggnader och andra byggnader
med högst två bostadslägenheter.

Kvarterområde för egenahets- och väktarhusbyggnader.

Av den på varje byggnadsyta tillåtna största våningsytan
får högst 360 kvadrater användas till byggnader av
egenahetsbyggnader och andra byggnader med högst två
bostadslägenheter.

Kvarterområde för fritidsverksamhetens behov tillgodo-
seende allmänna byggnader.

Kvarterområde för fångvärdens byggnader.

Byggnaderna för fångvärd får vara högst fyra våningar
høga.

Av den största tillåtna våningsytan får högst 4000 kvad-
ratmeter användas till bostäder för personalen. Största
tillåtna våningsantal för bostadsbyggnaderna är två.

Kvarterområde för byggnader och lager som tillgodo-
seer statens behov för underhåll av allmänna vägar.

Kvarterområde för socialväsendets behov tillgodo-
seende inrättningar och internat. På kvarterområdet får
byggas högst 4 bostäder.

Kvarterområde för industri- och/eller tagesbyggnader.

Byggnadernas höjd får vara högst 12 m.

Kvarterområde för industri- och lagerbyggnader.

Byggnadernas höjd får vara högst 8 m.

Parkområde.

Skogsplanterat parkområde.

Parkområde för odlingslotter.

Instruktiv boll- och lekplan.

Genomfarts-, infarts- och omfartsväg järnt väg-, sido-,
skydds- och friskisområdet.

Parkeringsområde.

Begravningsplatsområde.

På As¹¹-kvarterområdena bör minst 3 meter höga träd
bevaras och vid behov planteras så, att antalet dylika
träd är minst ett per varje börjande 200 m² tomtyta.

Inom kvarterområdena för industri- och allmänna byggnader
får byggas bostäder som är nödvändiga för fastigheten
skötsel.

Del av tomtområde för lastning och öppen lagring skall
avgränsas med en av bestående staketavalla istatus-
ringsson utmed det tomtareit som gränsar mot trafik-,
gatu-, park- eller annat allmän område.

På kvarterområdena för egenahets- och väktarhusbyggnader
samt egenahetsbyggnader och andra byggnader med högst
två bostadslägenheter får högst 20 k av i stadsplanen
angivna byggnadstak byggas som affär-, kontor- och
arbetsutrymmen som inte står ömvingen.

Minimiantalet bilplatser utgör:

- bostäder 1 bp/ 85 m²-vy
- internat 1 bp/200 m²-vy
- fritidsplatser 1 bp/150 m²-vy
- industri 1 bp/120 m²-vy
- sociala behov tillgodo- 1 bp/220 m²-vy
seende byggnader

80 k av bilplatserna skall byggas omedelbart. Byggnads-
nämnden kan medge vissa uppskov angående skyldigheten att
bygga återstående bilplatser med högst 5 år per gång.

VANDA STADS PLAN- OCH FASTIGHETSVÄRK
Planeavdelningen

Liisa Hämälä, planearkitekt tf.

Baskartan fyller de anspråk som författaren 493/82
kräver. Kartläggningen har under åren 1969-1970 utförts
av Oy Kunnallistekniska Ab.

Kartan har kompletterats av Vanda stads mättningsavdelning.

Vanda 21.5.1985, korrigerad 26.10.1983

Matti Tanskanen, stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21 / 5 1985

Fastställt av miljöministeriet 21 / 5 1985



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 päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankinto-oikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella



Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo

Kaupunginhallitus

PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely



on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhaku aika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhaku aika suora hankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.



Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suora-hankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suora-hankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asiointista 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 valitusajkaan. 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.