

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 04.05.2021

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 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuositarkastus 1/2021 / HP	10
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuositarkastus 1/2021	11
7 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2021 kokousaikataulun muuttaminen kuntavaalien siirron takia / HP	23
8 § Tikkurilan kaavarunko 2020 062700 / 60 Hiekkaharju, 61 Tikkurila 62 Jokiniemi, 63 Viertola, 64 Kuninkaala / TLA	25
- 062700 Tikkurilan kaavarunko 2020 -karttapaketti 4.5.2021	29
- 062700 Tikkurilan kaavarunko 2020 -suunnitelmaosa 4.5.2021	33
9 § Asemakaavan muutos ja tonttijako 002443, 14 Varisto / Variston sähköasema / TLA	115
- 002443 asemakaavamuutoksen selostus 4.5.2021, Variston sähköasema	118
- 002443 Muistutus ja vastine 4.5.2021	149
- 002443 Lausunto ja vastine 4.5.2021	152
10 § Rakennuskiellon määrääminen / Kivistön asemakortteleiden rakennuskieltoalue 90103R / TLA	153
- Rakennuskieltokartta / 90103R Kivistön asemakorttelit	155
11 § Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / AK	156
- Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat	159
12 § Suunnitteluvarauksen laajennus Kivistön kaupunginosaan kortteleista 23192 ja 23913 sekä Beryllikadusta etelään / Arena 3.3 Oy / AK	162
- Arena 3.3 Oy - Hakemus suunnitteluvarauksen tarkennusta varten_Henkilötiedot peitetty	165
- Liite: Suunnitteluvarausalue/ Hakemus suunnitteluvarauksen tarkennusta varten karttaliitteen mukaisesti rajatulle alueelle/ Arena 3.3 Oy/ Kivistön urheiluhalli	166
13 § Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekannan myyminen Asunto Oy Vantaan Pegasus -nimiselle yhtiölle ja tontin 23132/12 myyminen Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle / Skanska Talonrakennus Oy / AK	167
- Kartta tontista 23132/10 myynti	172
- Kartta tontista 23132/12 myynti	173
- johtokartta tontista 23132/10 myynti	174
- johtokartta tontista 23132/12 myynti	175
14 § Tonttivarauksien jatko Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontteihin 1 ja 2 / SRV Rakennus Oy / AK	176
- SRV Rakennus Oy:n kirje 9.4.2021 tonttivarauksen jatkamiseksi korttelissa 23184 tonteilla 1 ja 2	183

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 04.05.2021

15 § Korttelin 25098 tontin 1 myyntipäätöksen jatkaminen Myllymäen kaupunginosassa/ Kiinteistö Oy Härkähaankuja /AK	186
- Kartta myytävästä tontista 92-25-98-1	189
16 § Maa-alueen vuokraaminen liikuntahallia varten Myllymäen urheilupuistosta / Vantaa Areena Oy /AK	190
- Liitekartta - Myllymäen liikuntahalli - vuokrattava alue kiinteistöllä 15-9904-2	193
17 § Hämeenkyllän tontin 12320/3 myyminen vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon / Asunto Oy Vantaan Karitsanrinne / Tricon Oy / AK	194
- Kartta tontista 12320/3 - myynti	196
18 § Hämeenkyllän tontin 12319/3 myyminen vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon / Asunto Oy Vantaan Ruoholaukka / Kastelli-talot Oy / AK	197
- Kartta tontista 12319/3 - myynti	200
19 § Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / 92-25-100-5 / Solar Foods Oy / AK	201
- Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / 92-25-100-5 / Solar Foods Oy	204
- Kartta vuokrattavasta tontista 92-25-100-5	217
20 § Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta määräala 92-424-3-16-M503 Viinikkala / SSA Project Oy / AK	218
- Liite/Vuokrasopimus Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta määräala 92-424-3-16-M503 Viinikkala	221
- Kartta vuokrattavasta määräalasta 92-424-3-16-M503	230
- Johtokartta 92-424-3-16-M503 Viinikkala	231
21 § Maanvuokrasopimus 92-425-4-42 Viinikkala / Betoni Center Oy / AK	232
- Liitekartta Maanvuokrasopimus 92-425-4-42 Viinikkala	235
- Liite Maanvuokrasopimus 92-425-4-42 Viinikkala	236
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	242
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	243
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	245
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	246
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	251
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	252



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 4.5.2021 klo 17.00–19.15

Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447 / Teams

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee Pirjo, puheenjohtaja	x (etäyhteys)	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (etäyhteys)	Puurtinen Taru	
Elkama Daniel	-	Spets Jouni	-
Josefsson Helen	x (etäyhteys)	Lindell Miia	
Forsberg Magnus	x (etäyhteys)	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x (etäyhteys)	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x (etäyhteys)	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula, varapuheenjohtaja	x (etäyhteys) (§:t 1-8, 10-21)	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x (etäyhteys)	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	-	Koivisto Jari	-
Nguyen Chau	-	Romppainen Leena	x (etäyhteys)
Pajula Vesa	x (etäyhteys)	Koivuniemi Petri	
Räsänen Minna	-	Pokkinen Terhi	x (etäyhteys)
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (etäyhteys)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	-	Miessmer Petra	x (etäyhteys)
Vanhanen Maija	x (etäyhteys)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x (etäyhteys)	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x (etäyhteys)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Linnakangas Jaakko	x (etäyhteys)	Kyber Henri	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x (etäyhteys)	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x (§:t 1-11, 14-21)	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x (etäyhteys)	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	
Huhtala Tuuli, asemakaava-arkkitehti		x (etäyhteys) (§:t 1-3, klo 17.00-18.00)	
Kuusisto Terhi, asemakaava-arkkitehti		x (etäyhteys) (§:t 1-3, klo 17.00-18.00)	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 6.5.2021 klo 11.00 mennessä

Otso Kivimäki

Magnus Forsberg

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 7.5.2021 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Otso Kivimäki (varalla Niilo Kärki ja Minna Räsänen) ja Magnus Forsberg (varalla Vesa Pajula ja Sveta Silvennoinen-Hiisku).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 6.5.2021 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Otso Kivimäki ja Magnus Forsberg, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 6.5.2021 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraava selostus:

Asia 8 / Tikkurilan kaavarunko / asemakaava-arkkitehdit Terhi Kuusisto ja Tuuli Huhtala

Merkittiin tiedoksi, että koronatilanteen salliessa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätösillallinen pidetään ravintola Wanha Bäckbyssä lautakunnan kevätkauden viimeisen kokouksen jälkeen 14.6.2021.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

26.4.2021

Uusimmat ja tulevat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	OAS julkaisupäivä	Linkki
002486 ja 002486ma	Vantaan Energian lämpövarasto	14.4.2021	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/156892_002486_OAS_VE_lampovarasto.pdf
002400	Myyr York Downtown - Myyrmäen asemakorttelit	27.4.2021	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/157080_OAS_002400_paivitetty_27.4.pdf



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

13.4.2021 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

- § 40/2021 Vantaan kaupungin yhteistyö LUIN (Living Urban Infrastructures – co-creating connected urban spaces for the well-being of humans and non-humans) -tutkimusprojektin kanssa
§ 41/2021 Rakennusvalvonnan toiminnan edelleen kehittäminen

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 25/2021 Kaupunkiympäristön kiinteistöt ja tilat- palvelualueen kiinteistöjohtajan päätösvallan delegoinnit (luku 2, § 8)
§ 26/2021 Hämeenkyllän pientalotontin 92-12-10-11 myyminen
§ 27/2021 Askiston pientalotontin 92-20-46-1 myyminen
§ 28/2021 Maa-alueen vuokraaminen katualueesta 92-21-9901-0 kaasutankkausasemaa varten / Gasum Oy

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 2/2021 Maankäyttölupa siirtolavojen ja työmaatarvikkeiden säilyttämiseen Koivuhaassa

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 11/2021 AK-tontteja 92-70-110-8 ja 92-70-110-9 koskevan yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen Koivukylän Leinelässä / Asunto Oy Vantaan Seela 1
§ 12/2021 Korttelin 70110 tontteja 1, 2, 3, 6 ja 9 koskevan rasitesopimuksen hyväksyminen Koivukylän Leinelässä / Asunto Oy Vantaan Seela 1

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 5/2021 Noin 117 m²:n suuruisen määräalan (katualueen) vastikkeeton luovutus kiinteistöstä 92-14-210-3 Varistossa / Kiinteistö Oy Martinkruunu
§ 6/2021 Noin 104 m²:n suuruisen määräalan (katualueen) vastikkeeton luovutus kiinteistöstä 92-14-210-4 Varistossa / TWP Trading Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 8/2021 Maankäyttölupa kioskivaunun, infopisteen ja jätehuoltoastioiden pitämiseen Porkkalan ulkoilualueen pysäköintialueella / Porkkalan Marina Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupungin verkkosivuilla julkaistut viranhaltijapäätökset ovat luettavissa osoitteessa:

https://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/vparhaku_tweb.htm



Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

- § 42/2021 Osallistuminen VM:n rahoittamaan kuntien digitalisaation edistämiseen vuonna 2021 / Kaavan tietomallin tuottaminen
- § 43/2021 Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen sekä Aalto-yliopiston yhteistyöhanke Myyrmäki - Urban Trajectory
- § 44/2021 Paikkatietokoordinaatin tarkistus, korjaus ja talletus IFC-malliin - hankkeen rahoitushakuun ja kehityshankkeeseen osallistuminen

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 29/2021 Askiston pientalotontin 92-20-8-6 myyminen
- § 30/2021 Kiinteistön 433-412-3-239 myyminen Lopen kunnasta

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 3/2021 Maankäyttölupa vaihtolavojen säilyttämiseen Viinikkalassa kiinteistöllä 92-425-4-45 / Uudenmaan Jätelava Oy
- § 4/2021 Maanomistajan lupa väliaikaisen frisbeegolfradan toteuttamiseen Veromiehessä tontille 92-52-303-5 / YIT Suomi Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 7/2021 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5971 Kiilassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 9/2021 Maankäyttölupa tilapäiseen työmaapysäköintiin Kivistössä / T2H Rakennus Oy

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 §

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuositarkastus 1/2021 / HP

VD/2733/02.01.02.00/2021

HP/JH

Osavuositarkastuksissa, jotka laaditaan vuosikolmanneksittain, pääpaino on tiivistetysti kuvata toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumisesta sekä käyttötalouden että investointien tulojen ja menojen osalta perusteluineen. Lisäksi toimialat raportoivat sitovien tavoitteidensa toteutumisesta.

Käyttötalouden osalta osavuositarkastuksessa käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Talousarvion toteutuminen 2021
2. Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin ennuste koko vuoden toteutuksesta, työohjelmien eteneminen sekä olennaisimmat ennusteen ja talousarvion välisten poikkeamien syyt.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2021 ensimmäinen osavuositarkastus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Osavuositarkastus 1/2021, kaupunkisuunnittelulautakunta

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristö / talouspalvelut

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 043 8268687

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

OSAVUOSI- KATSAUS 1/2021

KAUPUNKISUUNNITTELU-
LAUTAKUNTA 4.5.2021

TIKKURILAN
KORALLI

SISÄLLYSLUETTELO

KÄYTTÖTALOUS	3
14 20 Yhteiset palvelut	3
Talousarvion toteutuminen 2021	3
Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset	4
14 30 Kiinteistöt ja tilat (pl. Tilakeskus)	4
Talousarvion toteutuminen 2021	4
Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset	5
14 40 Kaupunkirakenne ja ympäristö	6
(pl. Ympäristökeskus)	6
Talousarvion toteutuminen 2021	6
Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset	6
INVESTOINNIT	7
94 Irtain omaisuus	7
95 Kiinteä omaisuus	7

Liitteet:

Liite 1: Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen käyttötalouden ja investointien toteuma

Liite 2: Sitovat tavoitteet, Kaupunkisuunnittelulautakunta

Julkaisija

Vantaan kaupunki

04/2021

Kaupunkiympäristö

Kansikuva: Kielotie 13 Tikkurila hybridirakennus "Koralli",

Lehto Goup, Pesark ja Sweco.

KÄYTTÖTALOUS

14 20 Yhteiset palvelut

Talousarvion toteutuminen 2021

Yhteisten palveluiden toimintaa on toteutettu talousarvion puitteissa. Hallinnollisten rutiinien sekä talouden vuosikellon mukaisten asioiden lisäksi yhteisiä palveluja on alkuvuonna työllistänyt edelleen koronaepidemia.

Alkuvuonna 2021 yhteisten palveluiden laki- ja valmistelupalvelutiimi on edustanut Vantaan kaupunkia useissa eri vireillä olevissa oikeudenkäynneissä käräjäoikeudessa, markkinaoikeudessa ja kuluttajariitalautakunnassa. Markkinaoikeus on päättänyt kahdesta yksikön hoitamasta hankintavalituksesta Vantaan kaupungin eduksi. Tiimi on lisäksi edistänyt ulkopuolisten asiamiesten kanssa vireillä olevia oikeudenkäyntejä mm. Vantaan Golfpuisto Oy:n maanvuokrasopimuksen purkua ja Kivistön asuntomessualueen kiinteistöjen kauppvoja koskevissa riita-asioissa. Lakimiehillä on ollut erityisesti työn alla Kivistön palvelukeskittymän maanvuokra- ja toteuttamissopimusten valmistelu ja yleiskaavavalituksista annettavien vastineiden laatiminen.

Viestintä on aktiivisesti mukana kaupungin verkkosivu-uudistuksessa, joka jatkuu koko vuoden. Vuorovaikutuksen saralla on jatkettu kokoontumisrajoituksista johtuen verkkotilaisuuksien järjestämistä ja valmisteltu toimialan osallisuussuunnitelmaa, joka liittyy osallisuuden strategiateeman tavoitteisiin.

Yhteiset palvelut -yksikössä toimii toimintamallityöstä ja osaamisen kehittämisestä vastaava resurssi, joka toimii vahvassa yhteistyössä toimialan johdon ja MATTI-vastaavien, sekä tietohallinnon ja ohjelmistotoimittajien kanssa. Yhteisten palveluiden henkilöstölle on järjestetty MATTI-opastuksia ja infoja tiedon löytämisen sujuvoittamiseksi. Matin käyttöönotto ja kehittäminen yhteisissä palveluissa on alkuvuodesta näkynyt siinä, että tiedolla johtamisen tilannekuvat on otettu käyttöön lautakuntatyöskentelyn valmistelussa. Maankäytösopimuksiin liittyvät tiedot ja valmistelu ovat MATTI-alustalla, ja niihin yhteisistä palveluista osallistuvat maankäytön lakimiehet.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Koronatilanteen vuoksi eduskunta päätti alkuvuodesta 2021 siirtää kuntavaalit huhtikuulta kesäkuulle. Siirron vuoksi kaupunkiympäristön toimialan uusi lautakuntarakenne astuu kesäkuun sijaan voimaan vasta elokuussa. Siirto on vaikuttanut sekä nykyisten lautakuntien loppukauden aikataulutukseen ja päätösvalmisteluun että uusien lautakuntien työn aloitukseen liittyviin käytännön järjestelyihin. Alkuvuoden aikana on jatkettu luottamushenkilöiden koulutusten suunnittelua sekä päätösvalmistelun prosessien kehittämistä uutta toimielinrakennetta vastaaviksi.

Yhteisten palveluiden henkilökunnasta suurin osa on työskennellyt etänä vuoden. Etätyöajan kohtaamisia on kehitetty ja uudenlaisia tapoja tavoittaa ja osallistaa henkilökuntaa on toteutettu. Yhteisillä palveluilla on ollut vahva rooli toimialan henkilökunnan ja esimiesten kouluttamisessa. Erityiseen suosioon nousseita verkossa järjestettäviä koulutuksia ovat olleet koulutus uudistuneesta hankintaohjeesta, Rondo-koulutus, Asta-koulutukset, MATTI-koulutukset sekä Kunta10-tilaisuudet esimiehille.

14 30 Kiinteistöt ja tilat (pl. Tilakeskus)

Talousarvion toteutuminen 2021

Kiinteistöt ja tilat –palvelualueen talousarvion ennustetaan toteutuvan pääosin talousarvion mukaisesti. Maanmyyntivoittojen osalta koko vuoden tavoitteena on budjetoidun mukainen 34 miljoonaa euroa, josta on toteutunut 22.4.2021 mennessä noin 2,9 miljoonaa euroa (8,5 %). Koronapandemian johdosta sekä asunto- että yritystonttien kysynnässä on tavallista enemmän epävarmuustekijöitä, jotka johtuvat yritysten epävarmoista tulevaisuudennäkymistä. Lisäksi kaupungin asuntotonttien tarjonta painottuu tällä hetkellä vahvasti Kivistön keskusta, jossa asuntomarkkinoilla on ennestään paljon tarjontaa sekä omistus- että vuokra-asunnoista. Alueen palveluiden parantuminen, erityisesti Kivistön keskustan palvelukeskittymän toteutuminen, luovat paremmat edellytykset myös asuntotonttien kysynnälle tulevaisuudessa. Jotta tontinluovutuksen tuloksiin päästään on tärkeää pitää huolta myös asemakaavoituksen resursseista sekä

asemakaava-alueiden kunnallistekniikan toteuttamiseen tarvittavista investoinneista, jotka luovat pohjan tontinluovutuksesta saataville tuloille.

Korona-epidemian johdosta suurin osa toimistotyöntekijöistä työskentelee edelleen etätöissä ja toimintakyky on poikkeustilanteessa saatu pidettyä tältä osin edelleen hyvällä tasolla. MATTI-järjestelmän kehittäminen ja erityisesti toimintaan liittyvien tilannekuvien luominen on edistynyt hyvin.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Kiinteistöt ja tilat -palvelualueella on ollut käynnissä organisaatorakenteen tarkastelu. Palvelualue muodostettiin vuoden 2020 alussa, kun tilakeskus- ja kiinteistöt ja asuminen -tulosalueet sulautettiin uudeksi kiinteistöt ja tilat -palvelualueeksi. Vuoden 2021 alusta kiinteistöt ja tilat –palvelualue jaettiin kolmeen yksikköön, jotka ovat kiinteistöhallinta ja asuminen, mittaus- ja geopalvelut sekä toimitilajohtaminen. Vuoden 2021 alusta projektijohtajat siirtyivät palvelualueelle yhteisistä palveluista. Vuoden 2021 aikana vakiinnutetaan uusi rakenne, kehitetään yhteisiä prosesseja ja päivitetään henkilöstön tehtäväkuvauksia tarpeen mukaan.

Projekteista esimerkiksi Kivistön palvelukeskuksen viimeisimmät sopimukset on saatu alkuvuodesta allekirjoitettua ja rakentaminen on lähtenyt liikkeelle. Kielotie 13:n toimistotalon kilpailutus saatiin päätökseen ja VTK Kiinteistöt Oy:n hallitus teki kilpailun lopputuloksen mukaisen hankintapäätöksen. Lisäksi mm. Ilmailumuseon hanketta ja Myyrmäen keskustan projekteja on edistetty sekä Aviapolis X esittelytila on laitettu liikkeelle.

Toinen laatuaan oleva asukasbarometri 2020 saatiin valmiiksi alkuvuoden 2021 aikana ja sitä esiteltiin sekä kaupunkisuunnittelulautakunnalle että kaupunginvaltuustolle. Pientaloalueiden lisäämiseen tähtäävä selvitys on aloitettu toimialan yhteistyönä.

14 40 Kaupunkirakenne ja ympäristö (pl. Ympäristökeskus)

Talousarvion toteutuminen 2021

Toimintaympäristön vaikuttavin tekijä on tarkastelujaksolla ollut pandemian aiheuttama yhteiskunnallinen ja taloudellinen epävarmuus, joka näyttää edelleen jatkuvan. Toiminta palvelualueella on kuitenkin jatkunut edelleen tehokkaana ja tuloksellisena. Kaavoituksen aikatauluissa ja rakentamisen volyymissa on paljon epävarmuutta ja vuoden tuloksellisuutta on vielä tässä vaiheessa vaikea ennustaa.

Uudet poikkihallinnolliset kokouskäytännöt sekä lautakuntatyön että suunnittelun ja toteutuksen koordinoinniksi ovat tukeneet tehokasta työskentelyä.

Rakennusvalvonnassa on aloittanut uusi rakennusvalvontapäällikkö.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Työskentely sekä MAL-sopimuksen tavoitteiden toteuttamiseksi että MAL-suunnitelman laatimiseksi on edennyt suunnitellusti. Kaavoitustavoite on jäljessä teoreettisesta aikataulusta ja ennustettavissa on, että vuositavoitetta ei saavuteta. Asuntojen lukumäärä kuitenkin saavutettaneen – käyttöön on hyväksytty 459 asuntoa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Yleiskaavasta jätettiin 16 valitusta. Vastineet valituksiin valmistellaan 24.5.2021 kaupunginhallitukseen, joka päättää niiden antamisesta Helsingin hallinto-oikeudelle. Kevään aikana on alettu valmistautua uuden yleiskaavan pohjalta tehtäviin jatkosuunnitelmiin ja Vantaan ratikan kaavarunkotyöhön. Nämä alkavat, kun valitukset on saatu valmiiksi.

Vantaan ratikan tarvitsemien ja mahdollistamien kaavojen valmistelu on sujunut suunnitellusti. Keskustojen kehittämistä tehostetaan avainhankkeiden avulla. Kaupunkisuunnittelulautakunnassa on lausuntokierrokselle lähetetty mm. Kivistön kaavarunko ja Kvartsikulman asemakaava sekä Aviapoliksessa Mondon asemakaava. Valtuustossa on hyväksytty yhdeksän kaava, joista suurimpia ovat Aviapolikseen sijoittuva Grand Wingin työpaikkakaava ja Aviapolis Eteläinen. Hyväksytyissä asemakaavoissa on yhteensä asumista noin 70 000 krs-m2.

Kaupungin kannalta merkittävää on Kielotie 13:n kaava, joka sisältää kaupungin tulevien toimitilojen lisäksi asumista ja liiketilaa. Myyrmäen alueen kaavoista merkittävin on Pähkinäsärkijän kaava Martinlaaksoon. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia on julkaistu 11 kpl.

Rakentamisen määrän muutoksia 2021 on toistaiseksi vaikea arvioida. Hyväksytyissä rakennusluvista on ollut 951 asuntoa.

Puurakentamisen osuuden lisäämiseksi on kaupunkiympäristön toimialan toimesta valmisteilla Vantaan puurakentamisen linjaukset ja toimenpiteet. Puurakentaminen on keskeinen keino pyrittäessä kohti vähähiilistä rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistaminen on etenemässä lausuntovaiheeseen.

INVESTOINNIT

94 Irtain omaisuus

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaiselle toiminnalle on budjetoitu 89 000 euroa mittalaitteiden hankintoihin. Mittaus- ja geopalvelujen hankinnat painottuvat loppuvuoteen, ja irtaimen omaisuuden ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

95 Kiinteä omaisuus

Kiinteää omaisuutta on hankittu noin 1,5 M€:lla noin 55 ha alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Alueet ovat yleiskaavan mukaisia asuin- viher-, maatalous- ja katualueita. Hankinnat ovat toteutuneet vapaaehtoisin kaupoin.



Kaupunkiympäristö - Kaupunkisuunnittelulautakunta

Sitovat tavoitteet

Sitova tavoite vuodelle 2021	Mittari	Lähtötaso v:n 2019 loppu	Tavoitetaso 2021	Vastuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2021	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2021	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
Turvaamme talouden tasapainon								
Strateginen tavoite 1. Turvaamme talouden tasapainon								
1.3 Kaupunki saa maanmyyntivoittoja ja sopimuskorvauksia yhteensä 44 miljoonaa euroa	Maanmyyntivoitot ja sopimuskorvaukset	Maanmyyntivoitot: 16,3 milj. euroa Sopimuskorvausten määrä: Kyseisenä seurantavuonna tuloutettujen sopimusten summa. Vuonna 2019 summa oli 27,4 milj. euroa.	44 milj. euroa	Hannu Penttilä	Yritystontteja on myyty yksi, josta maanmyyntivoittoa noin 370 000 €. Asuntotontteja tai niiden määräaloja on myyty viisi ja niistä on saatu maanmyyntivoittoja noin 290 000 €. Sopimuskorvauksia on saatu noin 4,6 M€. Tonttien myyntiin liittyy useita epävarmuustekijöitä kysynnän osalta.	Noin 7,5 milj. euroa (tilanne 19.4.2021)	Tavoite toteutunee osittain.	Toteutuu osittain 
1.4 Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle	Kaupungin maaomaisuus uudiskaavoituksessa (vahvistuneet kaavat)	72 %	50 %	Hannu Penttilä	Valtuusto on hyväksynyt mm. Pähkinänsärkijän, Saagatien, Aviapolis eteläisen ja Kielotie 13 asemakaavan muutokset.	38 %	Tavoite toteutunee täysin.	Toteutuu täysin 



Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien								
Strateginen tavoite 4. Vahvistamme resurssiviisaasti nykyistä kaupunkirakennetta								
Strateginen tavoite 5. Hyödynnämme rohkeasti kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet								
5.2 Vanhojen keskustojen ja lähiöiden kehittäminen edistyy	Kaupunkiympäristön toimiala määrittelee kaikille suuralueille omat kehittämistavoitteet ja avainhankkeet.	Ei kokonaisvaltaista suunnitelmaa	Suuralueiden kehittämistavoitteet ja avainhankkeet on määriteltä.	Hannu Penttilä	Suuralueiden avainhankkeet on määriteltä.	Suuralueiden avainhankkeet on määriteltä.	Tavoite toteutunee osittain.	Toteutuu osittain
Strateginen tavoite 6. Vantaan kaupunkiympäristöt ja asunnot ovat kansainvälisesti kilpailukykyisiä								
6.1 MAL-tavoitteet toteutuvat	Asuntotuotanto asuntoa/vuosi sekä asemakaavatuotanto asunto-k-m ² /vuosi	Uusia asuntoja asuinrakennuksiin 5 014 kpl ja asuinrakennusten kerrosalaa 331 220 k-m ² Uutta asuntokerrosalaa asemakaavoitettu 196 841 k-m ² vuodessa	Asuntotuotanto 2 640 asuntoa vuodessa ja asemakaavatuotanto 240 000 k-m ² uutta asuntokerrosalaa vuodessa	Hannu Penttilä	Valtuusto on hyväksynyt mm. Pähkinäsärkijän, Saagatien, Aviapolis eteläisen ja Kielotie 13 asemakaavan muutokset.	69 810 k-m ² uutta asumisen kerrosalaa Uusia asuntoja on valmistunut 696 19.4.2021 mennessä.	Tavoite toteutunee osittain.	Toteutuu osittain
6.2 Valmistuvien pientalojen määrä	Valmistuvien pientalojen määrä	364 (1:n ja 2:n asunnon pientaloja)	Pientaloasuntoja 400 kpl /vuosi Kaupunki tekee vuoden 2021 aikana toimintasuunnitelman pientalotuotannon lisäämiseksi.	Hannu Penttilä	Pientaloprojektia valmisteleva työryhmä on aloittanut. Työn keskeisenä tavoitteen on pientalorakentamisen määrän saaminen nousuun.	Pientaloasuntoja on valmistunut alkuvuonna 93, 19.4.2021 mennessä.	Tavoite toteutunee osittain.	Toteutuu osittain
Johdamme uudistuen ja osallistuen								
Strateginen tavoite 19. Johtaminen uudistuu muutoksissa								
19.1 Tikkurilan toimitilahanke etenee	Toimitalo on valmis vuonna 2024.	Monitilatoimistorakennuksen toteutuskilpailun alustava hankekuvaus ja kilpailuohjelma on hyväksytty. Kielotie 13	Uuden toimitalon urakoitsija on valittu ja toimitalon rakennussuunnittelu on	Hannu Penttilä	Uuden toimitalon urakoitsijaksi on valittu Lehto Tilat Oy. Asemakaavamuutos on	Urakoitsija on valittu.	Tavoite toteutunee täysin.	Toteutuu täysin



		asemakaavamuutosehdotus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 26.8.2019 asetettavaksi nähtäville.	käynnissä. Asemakaavamuutos on hyväksytty.		hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2021 ja se on tullut voimaan 31.3.2021. Hankkeen sopimusten viimeistely on käynnissä.	Asemakaavamuutos on hyväksytty. Rakennussuunnittelu on käynnistymässä.		
--	--	--	---	--	---	---	--	--





7 §

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2021 kokousaikataulun muuttaminen kuntavaalien siirron takia / HP

VD/3095/00.02.02.00/2021

HP/JH/KN/JR

**Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt vuoden 2021 kokousaikataulun 29.9.2020 § 7.
Kuntavaalien siirron takia aiemmin hyväksyttyä kokousaikataulua on kuitenkin tarpeen muuttaa.
Kokousaikataulua esitetään muutettavaksi ajalla 1.6.2021 - 31.8.2021.**

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 29.9.2020 § 7 kokousaikataulun vuodelle 2021. Laadittaessa kokousaikatauluja vuodelle 2021 otettiin huomioon kevään 2021 kuntavaalit sekä kaupunkiympäristön toimialan lautakuntarakenteen muutos 1.6.2021 alkaen. Valtuustokaudella 2021–2025 kaupunkiympäristön toimialan toimielimet ovat kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunkitilalautakunta sekä kaupunkiympäristölautakunnan alainen lupajaosto. Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouspaikalla jatkaa tulevilla valtuustokaudella kaupunkiympäristölautakunta, joka vastaa kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen sekä toimialan yhteisten palveluiden asioista.

Vallitsevasta koronaepidemiatilanteesta johtuen pääministeri Sanna Marinin hallitus antoi eduskunnalle 16.3.2021 hallituksen esityksen (HE 33/2021 vp) laiksi vuoden 2021 kuntavaalien siirtämisestä. Eduskunta hyväksyi 26.3.2021 hallituksen esityksen mukaisen lakimuutoksen, jolla vuoden 2021 kuntavaalit siirrettiin pidettäväksi 13.6.2021 ja vaaleissa valitun valtuuston toimikausi säädettiin alkavaksi 1.8.2021. Koska kuntavaalien ajankohdan ja uuden valtuuston toimikauden alkamisajankohdan siirtoa ei ole aiemmin huomioitu kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2021 kokousaikataulusta päätettäessä, on vuoden 2021 kokousaikataulua tarpeen muuttaa ajalla 1.6.2021 – 31.8.2021.

Kuntavaalien siirron takia myös kaupunkiympäristön toimialan lautakuntarakenteen muutoksen käyttöönotto siirtyy. Kaupunkisuunnittelulautakunta voi kokoontua siihen saakka, kunnes uusi valtuusto on asettanut uuden lautakuntarakenteen mukaiset toimielimet. Kaupunginhallitus on 26.4.2021 kokouksessaan esittänyt kaupunginvaltuustolle, että uuden valtuuston ensimmäinen kokous järjestettäisiin 23.8.2021. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunnan elokuulle 2021 suunnitellut kokoukset 10.8. ja 24.8. on syytä perua. Nykyiselle kaupunkisuunnittelulautakunnalle esitetään ylimääräisiä kokouksia kesäkuulle sekä elokuulle.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan uusiksi kokousajankohdiksi ajalla 1.6.2021 - 31.8.2021 esitetään seuraavaa:

- maanantai 14.6.2021
- tiistai 17.8.2021

Uuden lautakuntarakenteen mukaisen kaupunkiympäristölautakunnan ensimmäinen kokous pidetään tiistaina 21.9.2021. Ajankohta on kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.9.2020 § 7 tekemän päätöksen mukainen.

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



Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) perua uuden lautakuntarakenteen mukaisen kaupunkiympäristölautakunnan 10.8.2021 sekä 24.8.2021 kokoukset, ja
- b) hyväksyä esittelytekstin mukainen kaupunkisuunnittelulautakunnan uusi kokousaikataulu ajalle 1.6.2021 - 31.8.2021.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

hallintoasiantuntija Katariina Nummi, puh. 040 571 0688
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



8 § **Tikkurilan kaavarunko 2020 062700 / 60 Hiekkaharju, 61 Tikkurila 62 Jokiniemi, 63 Viertola, 64 Kuninkaala / TLA**

VD/9641/10.02.04.00/2019

TLA/TKO/THU/VIK

Tikkurilan kaavarunko 2020 -luonnos tarkastelee Tikkurilan keskustan kehitystä vuoteen 2040 saakka. Se mahdollistaa 10 000 asukkaan ja 4 000 työpaikan lisäyksen alueelle. Aluetehokkuus kasvaa 0,5:stä 0,85:een, asukasluku 21 000:een ja työpaikkamäärä 13 500:aan. Tikkurila tiivistyy kestävästi raideliikenteen äärelle. Tikkurilassa on kaikki: asumista, työpaikkoja, tilaa liikkumiselle, vihreää ja virkistystä. Monipuolisen ja kerroksellisen alueen historia näkyy kaupunkikuvassa.

Tikkurilan kaavarunko 2020 koskee Tikkurilan suuralueen kaupunginosaa Tikkurila (61) ja osia kaupunginosista Hiekkaharju (60), Jokiniemi (62), Viertola (63) ja Kuninkaala (64).

Kaavarungon suunnittelualue on kooltaan 1,9 neliökilometriä. Se kattaa koko Tikkurilan kaupunginosan ja osan Hiekkaharjusta, Jokiniemestä, Kuninkaalasta ja Viertolasta. Suunnittelualue ulottuu etelästä kaupungin rajalta pohjoiseen Hiekkaharjuntiehen ja Valkoisenlähteentiehen. Idässä rajana on Jokiniemenkatu, Keravanjoki ja Kuninkaalantie ja lännessä Keltamotie ja Kultarikontie.

Kaavarungon valmisteluun osallistuneet

Kaavarunkotyö on tehty kaupungin omana työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi työn sisältöä on tuottanut arkkitehtitoimisto Inaro Oy kaupungin konsulttina ja laatinut Tikkurilan kävelykeskustan konsulttityön.

Tavoitteet työlle

Kaavarungon tavoitteena on Tikkurilan kehittyminen ja kasvaminen monipuolisena, kerroksellisena kaupunkikeskustana osana pääkaupunkiseudun kasvua. Alue tiivistyy sisäänpäin Vantaan uuden yleiskaavan tavoitteita seuraten. Kaavarunko mahdollistaa asukasmäärän kasvun 10 000 uudella asukkaalla ja 4000 uudella työpaikalla. Keinoina ovat rakennusten huolto, korjaus- ja lisärakentaminen sekä perustelluissa kohteissa purkava uudistaminen ja aikaisempaa tehokkaampi maankäyttö.

Kaavarunkotyön tulevaisuuskuvan tavoitteena on Tikkurila, josta löytyvät kaikki kaupunkirakenteen ja elämän osa-alueet: asumista, työpaikkoja, tilaa liikkumiselle sekä paikkoja virkistykselle ja vihreälle. Tikkurilaa kehitetään kaupunkirakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan elävänä, monipuolisena ja kerroksellisena jokivarren kantakaupunkina. Asumisessa korostuvat monipuolisuus ja kaupunkiasumisen mahdollisuudet. Työn näkökulmasta Tikkurila on ja vahvistuu pääkaupunkiseudun merkittävänä työpaikka- ja palvelukeskittymänä, josta on myös hyvät yhteydet lentokentälle. Saavutettavuus on jo nyt Tikkurilan valtti, ja Vantaan ratikka lisää mahdollisuuksia kulkea kestäväällä kulkumuodolla. Koska viheralueita on kaavarunkoalueella vähän, korostuvat yhteydet lähiympäristön laajoille viheralueille: jokirantaan, Tikkurilan keskuspuistoon ja Winterinmäelle. Tikkurilassa on kattava vehreiden virkistysreittien verkosto.

Tikkurilan kaavarunko ei ole juridinen asiakirja, mutta se ohjaa asemakaavoitustyötä ja antaa suuntaa alueen kehitykselle. Koska pääosa Tikkurilan maanomistuksesta on yksityistä, muuttuu alue usein tontti tai kortteli kerrallaan. Kaavarunko auttaa kokonaisuuden hahmottamisessa. Muutos on kiinni yksityisten kiinteistön- ja maanomistajien muutoshalukkuudesta. Kaupunki suhtautuu myönteisesti Tikkurilan kehittämiseen nykyistä tiiviimmäksi kaupunkikeskustaksi, ja kaavarunko toimii yhtenä lähtömateriaalina kaupunkikehityksessä.



Kestävä kehitys on kaavarunkotyön läpileikkaava teema. Ilmastokriisi ja biodiversiteettikato ovat haasteita, joihin kaupunkisuunnittelulla voidaan osaltaan vaikuttaa. Tikkurilan alueella merkittäviä keinoja ovat mm. jo rakennetun alueen tiivistäminen, rakentaminen hyvien joukkoliikennedyteyksiin ääreen ja valmiin infrastruktuurin yhteyteen sekä toiminnoiltaan sekoittuneen alueen turvaaminen. Rakennusten huolto, korjaaminen ja lisärakentaminen sekä uuden rakentamisen elinkaarikestävyys ovat edistettäviä sisältöjä alueen kehittämisessä. Viheralueiden monipuolisuus ja runsas kasvilajisto vastaavat luonnon monimuotoisuuden edistämiseen ja hyvät yhteydet laajoille virkistysalueille mahdollistavat luonnon hyvinvointivaikutusten hyödyntämisen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Tikkurilan kaavarungon 2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.3.-7.5.2020. Mielenkiintoa saatiin 20 kappaletta. Alueen kehityksestä järjestettiin verkkokysely 17.3.-7.5.2020. Kyselyyn vastanneita oli 512 ja vastauksia tai merkintöjä yhteensä 6508. Kyselyssä esiin tulleita toiveita on kirjattu ja kommentoitu teemoittain kaavarungon suunnitelmaosassa.

Asukastilaisuus peruttiin koronatilanteen vuoksi ja aineisto julkaistiin kaavarungon internet-sivulla. Kaavarunkotyötä esiteltiin 16.12.2020 Vantaan ratikan yleisötilaisuudessa, joka järjestettiin Teams live - tapahtumana.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Tikkurilan kaavarungon 2020 sisältö

Tikkurilan kaavarunko 2020 -luonnoksen aineisto koostuu viidestä osasta: karttapaketista, suunnitelmaosasta, lähtötieto-osasta, kaavarunkokyselyn raportista ja kaupungin museon inventointiraportista. Karttapaketti sisältää Tikkurilan tulevaisuuskuvan, suunnitteluperiaatteet ja kaavarunkokartat. Suunnitelmaosassa on suunnitelma avattuna teemoittain sekä osiot kaavarungon vuorovaikutuksesta, vaikutusten arvioinnista ja toteutuksesta. Lähtötieto-osaan on koottu suunnittelun lähtökohdat teemoittain sekä alueen suunnittelutilanne. Kaavarunkokyselyn raportti on yhteenveto OAS-vaiheen verkkokyselyn tuloksista. Kaupungin museon raportti sisältää kaavarunkotyön yhteydessä inventoidut modernin rakennuskannan arvokohteet.

Tikkurilan edellinen kaavarunkotyö on vuodelta 2015, ja uusi kaavarunko jatkaa edellisen periaatteita. Uuden yleiskaavan mukaisesti Tikkurilan keskusta-alueella on laajennettu merkittävästi. Vantaan resurssiviisauden tiekartta (2018) sekä Hiilineutraalius 2030 -tavoite näkyvät kaavarungon sisällössä. Jokaista teemaa on tarkasteltu kestävän kehityksen näkökulmasta, ja sisältö on mukana vaikutusten arvioinnissa.

Kaavarunkotyössä tarkastellaan Tikkurilan kehitystä vuoteen 2040 asti. Sekä lähtötietoja, tulevaisuuskuvaa että suunnitelmaa on tutkittu viiden teeman kautta. Teemat ovat kaupunkikuva ja kaupunkirakenne, asuminen, työ, liikenne sekä viheralueet ja hulevedet. Kaavarunko kiteytyy teemoista johdettuihin tavoitetilalauseisiin: Tikkurila on elävä ja kerroksellinen jokivarren kantakaupunki. Tikkurila tarjoaa monipuoliset kaupunkiasumisen mahdollisuudet. Tikkurila on pääkaupunkiseudun merkittävä työpaikka- ja palvelukeskittymä. Saavutettavuus on Tikkurilan valtti. Tikkurilassa on kattava vehreiden virkistysreittien verkosto.

Suunnitteluperiaatteet on laadittu asemakaavoituksen pohjaksi. Tavoitteena on ohjata alueen rakentamista siten, että tulevaisuuden Tikkurila on toiminnallisesti monipuolinen, viihtyisä, turvallinen ja



esteetön kaupunkiympäristö. Mitoituksen tavoitteena on mahdollistaa 10 000 uutta asukasta ja tavoitella 4 000 uutta työpaikkaa vuoteen 2040 mennessä. Nykytilanteeseen verrattuna tämä merkitsee asukasmäärän kaksinkertaistumista ja työpaikkamäärän kasvua noin 40 prosentilla. Asukasmäärä kasvaisi siten 21 000:een ja työpaikkamäärä 13 500:een. Kaavarunkoalueen aluetehokkuus kasvaa nykyisestä 0,5:stä tulevaisuuden 0,85:een. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat kestäväan kasvuun joukkoliikenteen äärelle ja toiminnallisesti sekoittuneen kantakaupungin merkittävään laajenemiseen junaradan molemmin puolin. Tavoitteena on, että kaupunkikuvassa näkyy kaikkien vuosikymmenten historia. Aluetta kehitetään siten, että tiivistyminen vahvistaa katutilojen ja korttelirakenteen vaihtelua, ja virkistysreittejä kehitetään palvelemaan kasvavaa käyttäjäkuntaa.

Kaavarunkokarttoja on kaksi. Kartan A teemoja ovat kaupunkikuva ja kaupunkirakenne, asuminen ja työ. Kartan B teemoja ovat liikenne sekä viheralueet ja hulevedet. Kartta A ohjaa kaupungin fyysistä ja toiminnallista rakennetta. Sekoittuneen kaupunkirakenteen vyöhykettä kehitetään monipuolisten toimintojen alueena, jolle sijoittuu sekä liike- ja toimitilaa, yksityisiä ja julkisia palveluita että asumista. Asuntovaltaiset vyöhykkeet sijaitsevat kaavarunkoalueen reunamilla ja keskustan välikatujen varsilla. Niihin voi sijoittua asumisen yhteyteen sopeutuvaa liike-, palvelu- ja työtilaa. Molemmille vyöhykkeille on määritelty suuntaa antava tehokkuushaarukka, jonka pohjalta rakennusoikeus täsmentyy asemakaavavaiheessa. Korkean rakentamisen tarkastelualue sijoittuu asemanseudulle sekä Jokiniemeen pääradan varteen. Kartalla ovat myös Tikkurilan historialliset rakennuskohteet: eri vuosikymmenten helmet sekä rakennusten ja aluekokonaisuuksien tunnistetut arvot. Tavoitteena on, että ajallinen kerroksellisuus säilyy.

Kartalla B on esitetty kaupunkirakenteen kannalta merkittävä ajatus kävelykeskustan laajenemisesta. Ohikulkuliikennettä ohjataan keskustan kehälle, ja kehän rajaamaa aluetta kehitetään kestäväan liikkumisen alueena. Matkakeskuksen merkitys korostuu entisestään, kun aseman yhteyteen suunnitellaan Vantaan ratikan vaihtopysäkkiä. Tiivistyvällä alueella pysäköinti vaatii keskittämistä. Rautatien allittavia ja ylittäviä yhteyksiä on tarpeen kehittää Jokiniemen rakentuessa. Tikkurilassa viheralueiden määrä on vähäinen, joten virkistysyhteydet kaavarunkoalueen ulkopuolisille viheralueille korostuvat. Myös alueen sisäisten, pienten taskupuistojen merkitys kasvaa. Virkistysreittien vehreys muodostuu puistojen, katualueiden ja niihin rajautuvien tonttien kasvillisuudesta. Hulevesiä tulee hallita tontilla, mutta myös julkisessa kaupunkitilassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 4.5.2021 päivätty kaavarunko 062700, 61 Tikkurila, 60 Hiekkaharju, 62 Jokiniemi, 63 Viertola, 64 Kuninkaala / Tikkurilan kaavarunko 2020,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Paula Lehmuskallio esitti, että asia jätetään pöydälle. Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund kannatti esitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:



- Tikkurilan kaavarunko 2020 -karttapaketti 4.5.2021
- Tikkurilan kaavarunko 2020 -suunnitelmaosa 4.5.2021

Kaikki kaavarungon oheismateriaali löytyy Tikkurilan kaavarungon nettisivuilta:

https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/tikkurilan_kaavat/tikkurilan_kaavat_arkisto/101/0/149941

- Tikkurilan kaavarunko 2020 -lähtötiedot 4.5.2021
- Tikkurilan kaavarunkoalueen modernin rakennuskannan inventointi 2020 /
Kaupunginmuseo
- Tikkurilan kaavarunko 2020 -kyselyn tulokset

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Aluearkkitehti vs. Seppo Niva, puh. 050 302 9298

Asemakaava-arkkitehti Tuuli Huhtala, puh. 040 197 7963

Asemakaava-arkkitehti Terhi Kuusisto, puh. 050 302 9691

etunimi.sukunimi(at)vantaa.fi



TIKKURILAN KAAVARUNKO 2020

Tulevaisuuskuva ja suunnitteluperiaatteet
sekä kartat selitteineen

Tikkurilassa on kaikki!

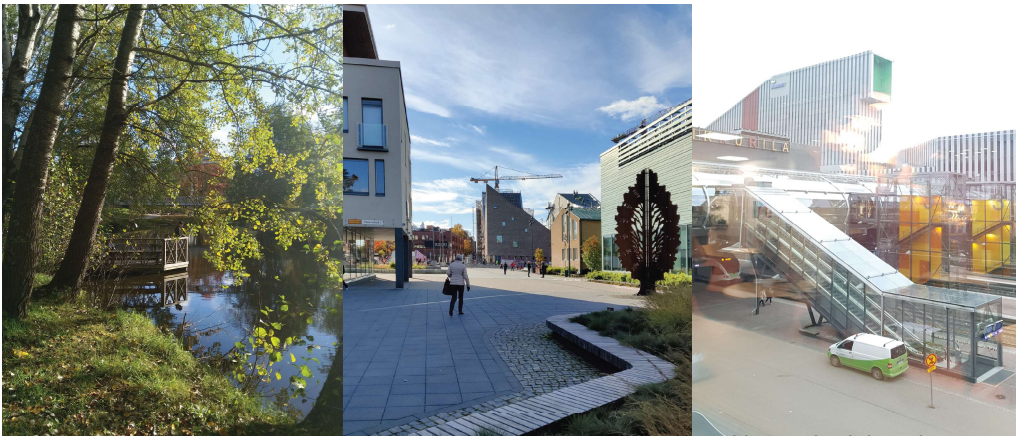
Tikkurila on elävä ja kerroksellinen jokivarren kantakaupunki.

Tikkurila tarjoaa monipuoliset kaupunkiasumisen mahdollisuudet.

Tikkurila on pääkaupunkiseudun merkittävä työpaikka- ja palvelukeskittymä.

Saavutettavuus on Tikkurilan valtti.

Tikkurilassa on kattava vihreiden virkistysreittien verkosto.



Monipuolinen ja kerroksellinen Tikkurila

1. Varaudutaan 10 000 uuteen asukkaaseen ja 4 000 uuteen työpaikkaan.
2. Kaupunki tiivistyy kestävästi raideliikenteen äärelle.
3. Kantakaupunki laajenee radan molemmin puolin.
4. Kaikkien vuosikymmenten historia näkyy.
5. Tiivistäminen tukee katutilojen hierarkiaa.
6. Korttelirakenne muodostuu vaihtelevista rakennustyypeistä.
7. Keskusta-alueella on tarjolla kaupunkiasumisen kirjo.
8. Monipuoliset työn, kaupan ja palveluiden tilat vahvistavat elinvoimaa.
9. Rakennetaan kävelypainotteista kaikkien liikkumismuotojen aluetta.
10. Suositetaan maanvaraisia piha-alueita ja keskitettyä pysäköintiä.
11. Virkistysyhteyksiä tuetaan sekä katualueiden että tonttien kasvillisuudella.
12. Rakennetaan värikästä ja rouheaa kaupunkia aidoista materiaaleista.
13. Osallistumisen mahdollisuudet ovat monipuolisia.

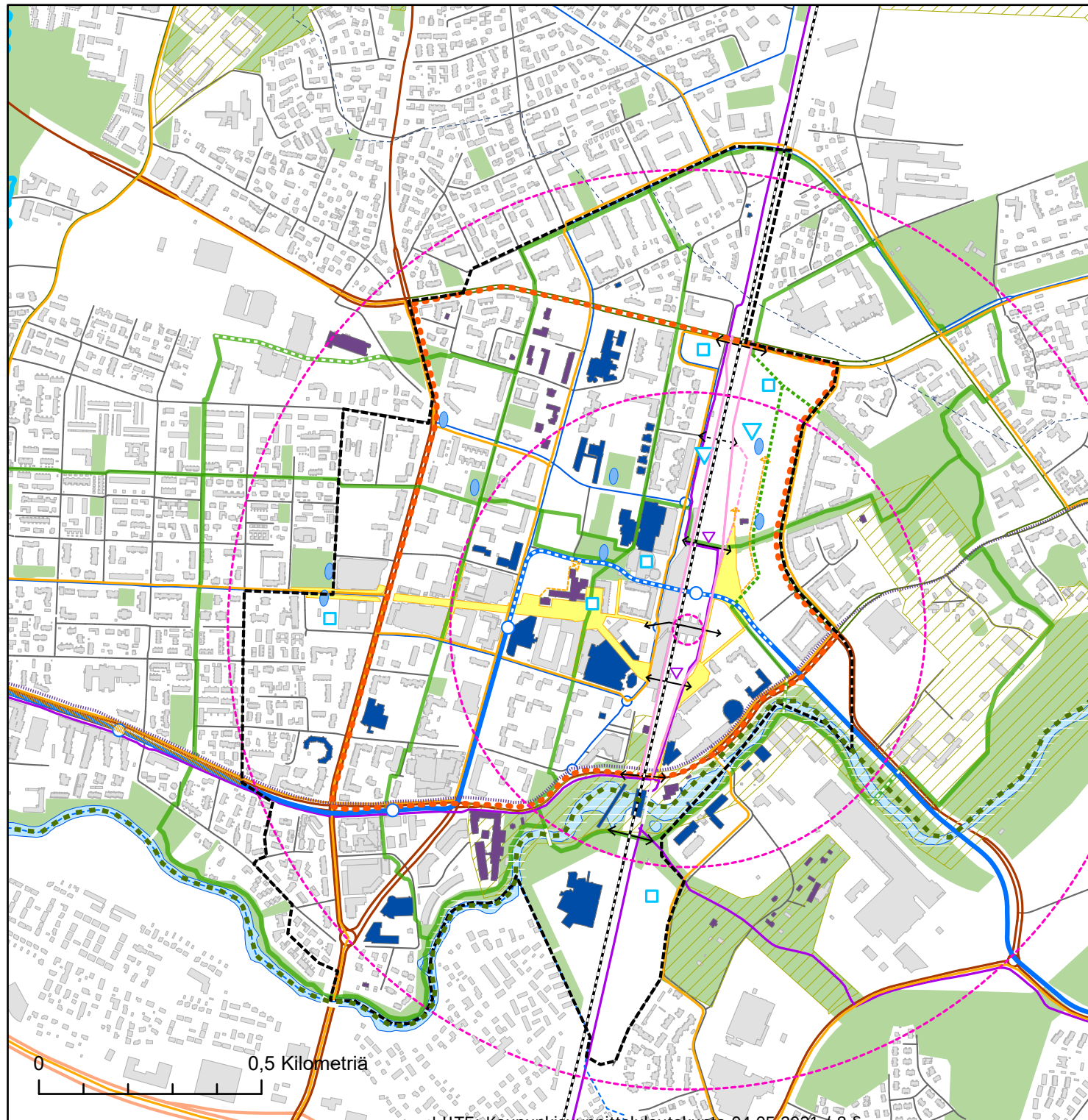
A / KAUPUNKIKUVA JA -RAKENNE, ASUMINEN JA TYÖ

- KAAVARUNKOALUEEN RAJAUS
- PÄÄOSIN 2,0-3,5
 PÄÄOSIN 1,5-2,5
 SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE / PÄÄOSIN ASUMINEN
- MAX 1,5
 SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE / PÄÄOSIN ASUMINEN
- MAX 1,0
 PÄÄOSIN ASUMINEN
- MAX 0,35
 PÄÄOSIN ASUMINEN
- TYÖPAIKKAVYÖHYKE
- KIVIJALKALIIKETILA
- Y-TONTTI
- VARAUS PALVELUILLE
- KORKEAN RAKENTAMISEN TARKASTELUALUE
- KEHITETTÄVÄ RISTEYSALUE
- YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO
- KATUKUVAN KEHITTÄMISVYÖHYKE
- VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA KOHDE
- VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA JA ASEMAKAAVALLA SUOJELTU KOHDE
- ASEMAKAAVOITUKSEN ARVOTTAMA KOHDE / ALUE
- ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ
- RKY-KOHDE SUURI RANTATIE
- VIHERALUE
- VIRKISTYS- JA VIHERYHTEYS
- KEHITETTÄVÄ VIRKISTYS- JA VIHERYHTEYS
- JOEN VARREN VIRKISTYSKÄYTÖN KEHITTÄMISVYÖHYKE
- KÄVELYKESKUSTA
- KÄVELYKESKUSTAN LAAJENEMISALUE
- RAUTATIE
- RAIDELIIKENTEEN ALUE / TARKASTELTAVA MUUTOSALUE
- RAUTATIEN ALITTAVA TAI YLITTÄVÄ YHTEYS, OLEVA / TARKASTELTAVA
- VANTAAN RATIKKA JA PYSÄKIT
- VANTAAN RATIKKA TUNNELISSA
- MATKAKESKUS, ETÄISYYDET 500 m ja 1 km
- PYÖRÄLIIKENTEEN BAANA
- LIITYNTÄPYSÄKÖINTI, AUTOT JA PYÖRÄT
- KESKITETTY PYSÄKÖINTI TAI SEN MAHDOLLISUUS

0 0,5 Kilometria

B KARTTA / LIIKENNE, VIHERALUEET JA HULEVEDET

- KAAVARUNKOALUEEN RAJAUS
- RAUTATIE
- RAIDELIIKENTEEN ALUE / TARKASTELTAVA MUUTOSALUE
- RAUTATIEN ALITTAVA TAI YLITTÄVÄ YHTEYS, OLEVA / TARKASTELTAVA
- MATKAKESKUS, ETÄISYYDET 500 m ja 1 km
- VANTAAN RATIKKA JA PYSÄKIT
- VANTAAN RATIKKA TUNNELISSA
- BUSSIREITIT TIKKURILASSA
- PYÖRÄLIIKENTEEN BAANA
- KÄVELYKESKUSTA
- KÄVELYKESKUSTAN LAAJENEMISALUE
- KADUT JA TIET / TOIMINNALLISET LUOKAT
- KESKUSTAN KEHÄ
- LIITYNTÄPYSÄKÖINTI, AUTOT / PYÖRÄT
- KESKITETTY PYSÄKÖINTI TAI SEN MAHDOLLISUUS
- VIHERALUE
- VIRKISTYS- JA VIHERYHTEYS
- KEHITETTÄVÄ VIRKISTYS- JA VIHERYHTEYS
- EKOLOGINEN RUNKOYHTEYS
- POHJAVESIALUE
- HULEVESIEN KÄSITTELY
- VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA KOHDE
- VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA JA ASEMAKAAVALLA SUOJELTU KOHDE
- ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ
- RKY-KOHDE SUURI RANTATIE
- KATUKUVAN KEHITTÄMISVYÖHYKE
- JOEN VARREN VIRKISTYSKÄYTÖN KEHITTÄMISVYÖHYKE





TIKKURILAN KAAVARUNKO 2020

4.5.2021

Tiivistelmä

Tikkurilan kaavarungon 2020 aineisto koostuu kartta-paketista, suunnitelmaosasta, lähtötieto-osasta, kaavarunkokyselyn raportista ja kaupunginmuseon inventointiraportista. Tämä raportti on suunnitelmaosa, joka sisältää kaavarunkokartat ja suunnitelman teemoittain sekä osiot vuorovaikutuksesta, vaikutusten arvioinnista ja toteutuksesta. Sekä teemoja että vaikutusten arviointia on tarkasteltu kestävän kehityksen näkökulmasta.

Tikkurilan kehitystä tarkastellaan 2040 asti viiden teeman kautta: kaupunkikuva ja -rakenne, asuminen, työ, liikenne sekä viheralueet ja hulevedet. Kaavarungon tavoitteet kiteytyvät teemoista johdettuihin tavoitetilalauseisiin: Tikkurila on elävä ja kerroksellinen jokivarren kantakaupunki. Alue tarjoaa monipuoliset kaupunkiasumisen mahdollisuudet. Tikkurila on pääkaupunkiseudun merkittävä työpaikka- ja palvelukeskittymä. Alueen valttina on saavutettavuus. Vehreiden virkistysreittien verkosto on kattava.

Kaavarungon suunnitteluperiaatteet ohjaavat asemakaavoitusta. Tavoitteena on alueen rakentuminen siten, että tulevaisuuden Tikkurila on toiminnallisesti monipuolinen, viihtyisä, turvallinen ja esteetön kaupunkiympäristö. Kestävä kasvu ohjataan joukkoliikenteen äärelle, ja toiminnallisesti sekoittunut kantakaupunkimainen keskustarakenne laajenee junaradan molemmin puolin. Tavoitteena on kaupunkikuva, jossa näkyy kaikkien vuosikymmenten historia. Katutilojen ja korttelirakenteen vaihtelua vahvistetaan, ja virkistysreitit kehitetään palvelemaan kasvavaa käyttäjäkuntaa. Mitoitus mahdollistaa 10 000 uutta asukasta ja tavoitella 4 000 uutta työpaikkaa vuoteen 2040 mennessä. Nykytilanteeseen verrattuna tämä merkitsee asukasmäärän kaksinkertaistumista ja työpaikkamäärän kasvua noin 40 prosentilla. Asukasmäärä kasvaisi siten 21 000:een ja työpaikkamäärä 13 500:een, ja aluetehokkuus nykyisestä 0,5:stä tulevaisuuden 0,8:aan.

Kaupunkikuvan ja kaupunkirakenteen, asumisen ja työn kartta A ohjaa kaupungin fyysistä ja toiminnallista rakennetta. Sekoittuneen kaupunkirakenteen vyöhykettä kehitetään monipuolisten toimintojen alueena, jolle sijoittuu sekä liike- ja toimitilaa, palveluita että asumista. Asuntovaltaiset vyöhykkeet sijaitsevat kaavarunkoalueen reunamilla ja keskustan välikatujen varsilla. Molemmille vyöhykkeille on määriteltä suuntaa antavat tehokkuushaarukat. Korkean rakentamisen tarkastelualue sijoittuu asemanseudulle sekä Jokiniemeen pääradan varteen. Kartalla ovat myös Tikkurilan arvotetut rakennuskohteet ja -alueet. Osana kaavarunkotyötä on tehty alueinventointi Tikkurilan vuosina 1960–2000 valmistuneesta rakennuskannasta. Tavoitteena on, että ajallinen kerroksellisuus säilyy. Täydennys- ja lisärakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan purkavan uudistamisen rinnalla.

Kartan B teemoja ovat liikenne sekä viheralueet ja hulevedet. Kävelykeskusta laajenee pääradan itäpuolelle, ja matkakeskuksen merkitys korostuu entisestään Vantaan ratikan myötä. Ohikulkuliikennettä ohjataan keskustan kehälle, jonka rajaamaa aluetta kehitetään kestävän liikkumisen alueena. Keskitetyn pysäköinnin osuutta kasvatetaan. Tikkurilassa viheralueita on vähän, ja virkistysyhteyksien sekä taskupuistojen merkitys korostuu. Hulevedet hallitaan sekä tontilla että julkisessa kaupunkitilassa.

Sisältö

Tiivistelmä	2
Tekijät, työryhmät, asiantuntijat ja ohjausryhmä	4
1 Johdanto	5
1.1 Kaavarunkoalueen rajausta, sijainti ja yhteydet	6
2 Suunnitelma	7
2.1 Suunnitteluperiaatteet ja suunnitelmakartat	8
2.2 Tikkurilan tulevaisuuskuva	11
2.3 Suunnitelma teemoittain	17
2.3.1 Kaupunkikuva ja kaupunkirakenne	17
2.3.2 Asuminen	29
2.3.3 Työ	37
2.3.4 Liikenne	44
2.3.5 Viheralueet ja hulevedet	51
2.3.6 Muut	65
3 Vuorovaikutus	67
4 Vaikutusten arviointi	70
4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	70
4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön	70
4.3 Vaikutukset asukkaisiin	72
4.4 Vaikutukset elinympäristöön	73
4.5 Vaikutukset työhön ja palveluihin	74
4.6 Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen	75
4.7 Vaikutukset luontoon ja virkistykseen	76
4.8 Vaikutukset kestävä kehityksen näkökulmasta	77
5 Toteutus	81
6 Liitelista	82

Tekijät, työryhmät, asiantuntijat ja ohjausryhmä

Asemakaavoitus

Ritva Kotilainen, asemakaavoitus
Tuuli Huhtala, asemakaavoitus
Terhi Kuusisto, asemakaavoitus
Seppo Niva, asemakaavoitus
Charlotte Nyholm, asemakaavoitus
Tea Taponen, asemakaavoitus

Työryhmät ja asiantuntijat:

Asuminen ja palvelut

Eija Kivineva, toimitilajohtaminen
Mikko Juolahti, toimitilajohtaminen
Tiina Riihimäki, toimitilajohtaminen
Kirsi Vaten, kadut ja puistot
Tuomas Huilla, vanhus- ja vammaispalvelut
Helene Vanninen, asumisasiat
Wilma Toljander, asumisasiat

Työ

Mirka Järnefelt, yritysneuvonta, elinkeinopalvelut

Kaupunkikuva ja -rakenne

Matti Kärki, rakennusvalvonta
Anne Silanto, museopalvelut
Heli Haavisto, museopalvelut

Liikenne

Joonas Stenroth, liikennejärjestelmäsuunnittelu
Jarmo Pajunen, liikenteen aluesuunnittelu
Samuli Haveri, liikenteen aluesuunnittelu
Tiina Hulkko, Vantaan ratikka
Santtu Bussian, liikenteen aluesuunnittelu
Jenni Tyynilä, liikennejärjestelmäsuunnittelu
Seija Tulonen, kadunsuunnittelu

Viheralueet ja hulevedet

Eeva Eitsi, yleiskaavoitus, maisema
Heidi Burjam, kadut ja puistot, puistosuunnittelu
Antti Auvinen, kadut ja puistot, vesihuolto
Laura Muukka, yleiskaavoitus, maisema
Paula Luomala, kadut ja puistot, vesihuolto

Ohjausryhmä

Tarja Laine, kaupunkisuunnittelujohtaja
Ilkka Laine, asemakaavapäällikkö
Ritva Kotilainen, aluearkkitehti, Tikkurila
Mari Siivola, yleiskaavapäällikkö
Anna-Mari Kangas, yleiskaavoitus
Antti Kari, kiinteistöjohtaja
Janne Juntunen, projektijohtaja
Tomi Henriksson, asumisasioiden päällikkö
Markus Holm, kadut ja puistot
Henry Westlin, kaupungininsinööri
Ilkka Rekonen, rakennusvalvonta

Muut asiantuntijat

Ari Pietilä, ympäristökeskus
Jonna Kurittu, yleiskaavoitus
Eeva-Maria Niemi, yleiskaavoitus
Anna Hellen, asemakaavoitus
Janne Karppinen, geotekniikka
Laura Malinen, toimitilajohtaminen
Janne Myllylä, palveluverkot, talous ja hallinto
Hannu Haarala, palveluverkot, talous ja hallinto
Eija Pyyhtiä, erityisasiantuntija, soster

1 Johdanto

Tikkurilan tilannetta kuvaa hyvin sana ”muutos”. Alue uudistuu nopeassa tahdissa. Kun Vantaan väestönkasvu vuonna 2018 oli Suomen suurinta, kasvoi Tikkurila määrällisesti eniten. Rakentaminen Tikkurilassa on vilkasta ja kiinnostus tonttien kehittämiseen runsasta. Korkean rakentamisen selvityksen myötä alue on tunnistettu yhdeksi niistä, jossa korkean rakentamisen tarkastelu on mahdollista.

Tikkurilan edellinen kaavarunkotyö on vuodelta 2015. Alueen kehitys on niin nopeaa, että uusi kaavarunkotyö tarvitaan jo viiden vuoden kuluttua edellisestä. Tämä uusi kaavarunko jatkaa edellisen kaavarungon periaatteita. Tavoitteita on tarkistettu ja kasvua arvioitu uudelleen. Tarkoituksena on muodostaa kokonaiskuva, jonka avulla kehittää aluetta. Kaavarunko katsoo vuoteen 2040 ja toimii ohjeena asemakaavoitustyyliä. Merkittävinä uusina kehityksen suuntaajina ovat Vantaan resurssiviisauden tiekartta (2018) sekä Hiilineutraalius 2030 -tavoite.

Kaavarunkotyöhön sisältyy tiivis kaavakartta-paketti ja tämä suunnitelmaosa. Näiden lisäksi on koottu lähtötieto-osa, johon on kerätty alueen perustietoja. Työn yhteydessä Vantaan kaupungin museo on inventoinut alueen arvorakennukset ja myös tämä raportti on kaavarunkotyön liitemateriaalia. Tarkoituksena on huolehtia siitä, että alueen juuret säilyvät samalla kun se uusiutuu voimakkaasti. Lisäksi on koottu internet-kyselyn tulokset omaksi julkaisukseksi, joka myös löytyy kaavarungon liitemateriaaleista.

Tikkurilan valtteina ovat saavutettavuus sekä sijainti hyvien liikenneyhteyksien ja Keravanjoen äärellä. Alueen historia on rikas aina sen jokiyhteyksistä, Suuresta Rantatiestä ja Tikkurilan kyläasutuksesta

sen rautatiehistoriaan ja teolliseen kehittymiseen, kaupallisen rakentamisen aikakauteen ja asumisen kehittymiseen. Vahva perintö tuo hyvän pohjan kehitykselle. Kaavarunkotyö mahdollistaa alueen kasvun jopa 10 000 mahdollisella asukkaalla ja 4000 tavoitteellisella työpaikalla. Alueen kehitys riippuu myös yksityisten maanomistajien tahdosta. Kaupunki toimijana tukee alueen tiivistymispyrkimyksiä ja kaavarunko luo sen ohjaamiselle rungon.

Tämä Tikkurilan kaavarungon suunnitelmaosa sisältää johdannon lisäksi suunnitelmaosan, jossa käydään läpi Tikkurilan tulevaisuuskuva sekä kaavarunkosuunnitelma viiden suunnitteluteeman kautta. Teemat ovat Kaupunkikuva ja -rakenne, Asuminen, Työ, Liikenne sekä Viheralueet ja hulevedet, lisäksi löytyy kappale ”Muut” mm. ympäristöhäiriöistä. Lisäksi raportti sisältää vuorovaikutusosion, vaikutusten arvioinnin sekä lyhyen arvion alueen rakentamisen toteutumisesta. Suunnitelmaosioita ja vaikutusten arviointia on tarkasteltu erikseen kestävän kehityksen näkökulmasta.

Tikkurilan kaavarunkotyö on tehty yhteistyössä kaupungin omien asiantuntijoiden kanssa ja vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden ja toimijoiden kanssa. Koronatilanne on värittänyt työstövaihetta ja vuorovaikutusta on tehty pääosin internetyhteyksin. Merkittävä sisältö kerättiin Tikkurilan kaavarunko-kyselyllä, joka järjestettiin verkossa 17.3.-7.5.2020. Kyselyn tulokset on koottu raportiksi ja ne ovat kaavarungon liitemateriaalia. Kyselyn tuloksia on tarkasteltu yhdessä kaavarungon kehitysajatusten kanssa. Tarkoituksena on ollut muodostaa asemakaavoituksen ja asukkaiden yhteinen tulevaisuuskuva, jota kohti kulkea eri suunnitteluratkaisujen kautta.

1.1 Kaavarunkoalueen rajausta, sijainti ja yhteydet

Kaavarunkoalue sijaitsee Vantaalla Tikkurilan keskustassa ja sisältää koko Tikkurilan kaupunginosan. Tämän lisäksi alueeseen kuuluu osia Jokiniemestä, Hiekkaharjusta, Viertolasta ja Kuninkaalasta.

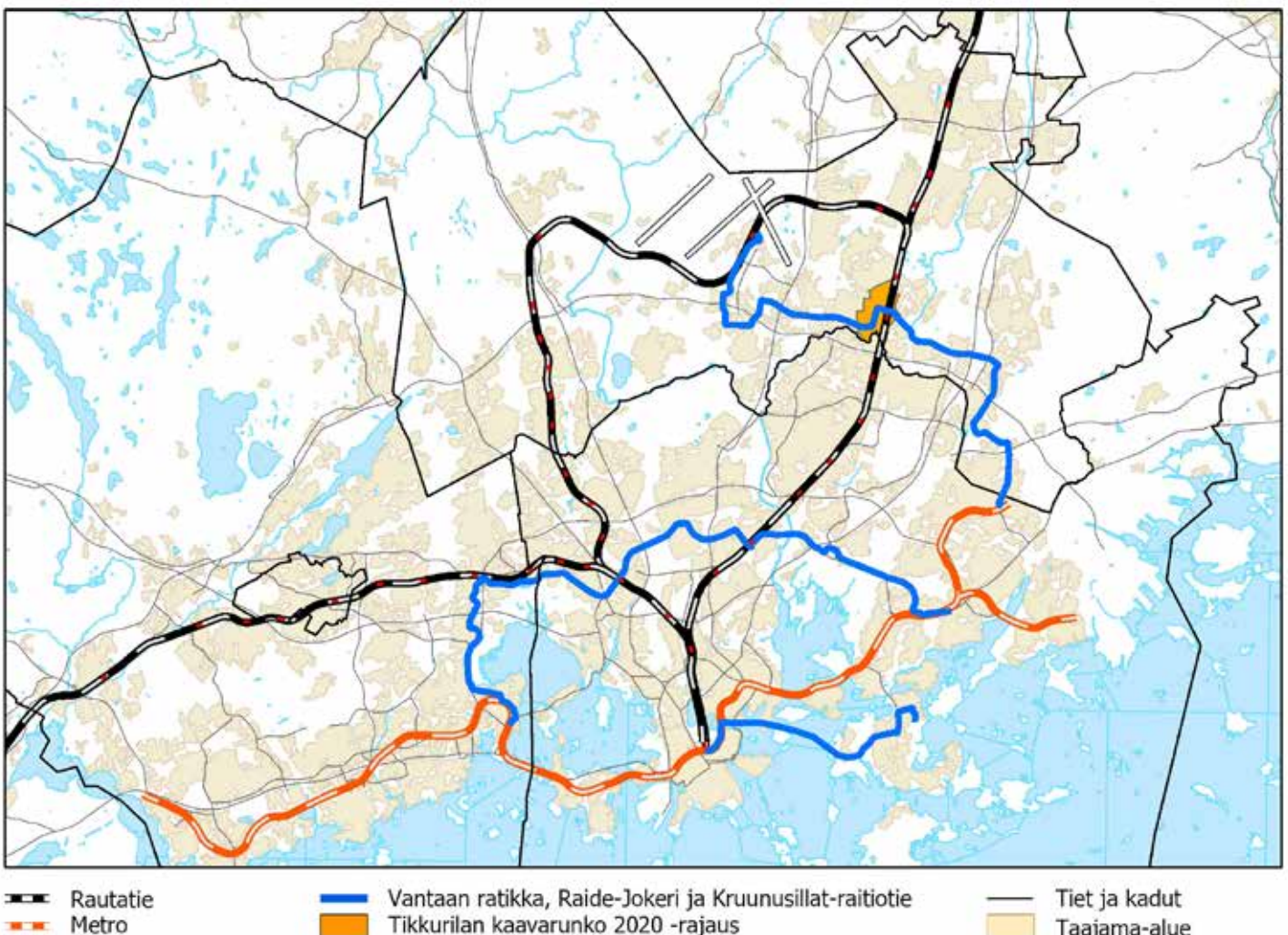
Suunnittelualueita rajaavat pohjoisessa Valkoisenlähteentie, Hiekkaharjuntie, päärata, taas Valkoisenlähteentie, idässä Jokiniemenkatu, Keravanjoki, Kuninkaalantie ja Takojantie, Heureka takana Vantaan ja Helsingin raja Kielotielle asti, jonka jälkeen Kaislaranta, Kaislatie, Ruokotie ja Ruokokuja, Keltamotie, Peltolantie, Kultarikontie, Lummetie ja Talvikkitie, jossa se yhtyy ensimmäisenä mainittuun Valkoisenlähteentiehen.

Tikkurilan kaavarunkoalue on erityisen hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Pääradan asemana Tikkurila on perinteikäs, ja 2015 valmistui Kehärata, joka on vilkastuttanut asemaa entisestään. Tikkurilan asemalla on lisäksi bussiterminaali ja taksiyhteydet. Vantaan ratikkaa suunnitellaan ja se kulkee tulevaisuudessa

aseman ratapihan alitse. Kävelyn ja pyöräilyn verkosto on tiheä.

Tikkurilan suuralue on väylien rajaama. Lännessä sitä rajaa Tuusulanväylä, idässä Lahdenväylä. Eteläiselle rajalla lähellä Tikkurilan ydinkeskustaa kulkee Kehä III. Alueelta on lyhyt yhteys lentokentälle, joka sijaitsee Aviapoliksen alueella Tikkurilan länsipuolella.

Kuva: Tikkurilan kaavarunkoalueen tarkastelualue osana seutua, joka kehittyy kestävästi raideliikenteen äärelle. Mukana raiteista olemassa olevat junaradat, metro sekä Helsingin toteutusvaiheessa olevat Raide-Jokeri sekä Kruunusillat-raitiotie sekä suunnitteluvaiheessa oleva Vantaan ratikka. Esitettyjen yhteyksien lisäksi verkostoa täydentää Helsingin kantakaupungin raitiotieverkosto ja tulevaisuudessa nyt suunnittelupöydillä olevat seudun raideliikenneverkostoa täydentävät yhteydet.



2 Suunnitelma

Kaavarungon tavoitteena on muodostaa kokonaisvaltainen näkemys Tikkurilan tulevaisuudesta ohjaamaan alueen asemakaavoitusta. Se on jatkoa vuoden 2015 kaavarunkotyölle ja katsoo vuoteen 2040.

Vantaan uudessa yleiskaavassa Tikkurilan nähdään yhtenä kaupungin pääkeskuksista, jotka tiivistyvät. Tätä ajatusta on edistetty kaavarunkotyössä. Suurin muutos on Tikkurilan keskusta-alueen laajeneminen ja sekoittuneen kaupunkirakenteen mahdollistaminen nykyistä suuremmalle alueelle. Mikäli alue kehittyy kaavarungon mukaisesti, mahdollistaa se uutta asumista jopa 10 000 asukkaalle ja toisi tavoitteenaan 4 000 uutta työpaikkaa kaavarunkoalueelle. Tämä tarkoittaisi kaavarunkoalueen nykyisen asukasmäärän kaksinkertaistumista vuoteen 2040 mennessä ja työpaikkojen lisääntymistä noin 40 prosentilla. Koska kaavarunkoalueen maanomistus on pääosin yksityistä, muutos riippuu pitkälti yksityisten toimijoiden kiinnostuksesta ja kaupunki toimii muutoksessa ohjaavana mahdollistajana.

Kaavarunkotyön alussa koottiin tulevaisuuskuva asukkaiden kyselyvastauksista ja asemakaavoituksen omana työnä. Sen tuloksena laadittiin Tikkurilan tulevaisuuskuva ja viisi teemoittaista tavoitetilalauseetta. Tämän jälkeen kaavarunkoa on työstetty viiden teeman kautta. Nämä teemat ovat Kaupunkikuva ja -rakenne, Asuminen, Työ, Liikenne sekä Viheralueet ja hulevedet. Asemakaavoituksen tueksi kerättiin myös lista suunnitteluperiaatteita. Alta löydät tulevaisuuskuvan tavoitetilalauseineen ja sen jälkeen suunnitteluperiaatteet asemakaavoituksen tueksi. Näiden jälkeen löytyvät kaavarunkokartat A ja B. A-kartalle on koottu teemat Kaupunkikuva ja -rakenne, Asuminen ja Työ. B-kartalta löytyvät teemat Liikenne sekä Viheralueet ja hulevedet. Jokaisesta teemasta on karttojen jälkeen oma kappaleensa, jossa teemojen sisältöjä kuvataan tarkemmin.

Tikkurilan tulevaisuuskuva - Tikkurilassa on kaikki!

Tikkurilan tulevaisuuskuva on visio Tikkurilan keskusta-alueen kehityksestä: Tikkurilassa on kaikki! Tavoitetila on ylätason tavoite, joka näyttää suuntaa Tikkurilan kehityksessä tehtäville ratkaisulle. Jokaiselle kaavarungon viidelle teemalle on koottu sitä kuvaava tavoitetilalause, tulevaisuuskuva, jota kohti kulkea. Teemojen tavoitetilalauseet näet alta. Tulevaisuuskuvatyöstä on kirjoitettu erikseen tarkemmin omassa kappaleessaan 2.2.

TIKKURILAN TAVOITETILALAUSEET

Tikkurila on elävä ja kerroksellinen jokivarren kantakaupunki.

Tikkurila tarjoaa monipuoliset kaupunkiasumisen mahdollisuudet.

Tikkurila on pääkaupunkiseudun merkittävä työpaikka- ja palvelukeskittymä.

Saavutettavuus on Tikkurilan valtti.

Tikkurilassa on kattava vihreiden virkistysreittien verkosto.

2.1 Suunnitteluperiaatteet ja suunnitelmakartat

Suunnitelman sisältö kiteytyy kahteen kaavarunkokarttaan. Kaavarungon kartat ja karttojen merkintöjä tukevat suunnitteluperiaatteet toimivat ohjeena asemakaavoitustyössä. Löydät kartat ja suunnitteluperiaatelistan seuraavilta sivuilta. Tavoitteena on monipuolinen ja kerroksellinen Tikkurila.

SUUNNITTELUPERIAATTEET ”Monipuolinen ja kerroksellinen Tikkurila”

1. Varaudutaan 10 000 uuteen asukkaaseen ja 4 000 uuteen työpaikkaan.

Kaavarunkoalueen tiivistyminen mahdollistaa uutta asuin- ja työpaikkarakentamista.

2. Kaupunki tiivistyy kestävästi raideliikenteen äärelle.

Vantaan ratikka pysäkkiympäristöineen muodostaa kestävä kasvun vyöhykkeen. Myös junaradan varsien tiivistyminen lisää seudullista liikkumista ja kasvattaa Tikkurilan matkakeskuksen merkitystä joukkoliikenteen solmukohtana.

3. Kantakaupunki laajenee radan molemmin puolin.

Sekä Tikkurila että Jokiniemen radanvarsi kehittyvät toiminnoiltaan sekoittuneena kantakaupunkina. Vahvistetaan nykyisiä radan ylittäviä ja alittavia yhteyksiä ja tutkitaan uusia reittimahdollisuuksia.

4. Kaikkien vuosikymmenten historia näkyy.

Tehostamisen keinoja punnitaan sekä rakennetun kulttuuriympäristön että resurssiviisauden näkökulmasta. Tarkastellaan rakennusten kokonaan tai osin säilyttämistä ja lisärakentamista purkavan uudistamisen rinnalla tai sijaan. Edistetään uuden rakentamisen elinkaarikestävyyttä.

5. Tiivistäminen tukee katutilojen hierarkiaa.

Vilkkaiden katujen kivijalkaliiketilat sisäänkäyntisyvennyksineen rakennetaan tiiviisti kadun varteen. Taskupuistoilla, pienillä aukioilla ja katuvihreällä elävöitetään tiivistyvää kaupunkitilaa. Vehreitä välikatuja rajaavat istutuskaisat ja asutopihat.

6. Korttelirakenne muodostuu vaihtelevista rakennustyypeistä.

Isot kadut rajataan kiinni toisiinsa rakennetuin, kerrosluvultaan vaihtelevin ja toiminnaltaan monipuolisin rakennuksin. Korttelien sisäosissa ja välikatujen varsilla suositetaan pienimittakaavaista ja avointa rakennetta.

7. Keskusta-alueella on tarjolla kaupunkiasumisen kirjo.

Talotyyppien vaihtelu mahdollistaa asumisen variaatiot: tornitalot, hybridirakennukset, monen mitta-kaavan kerrostaloasumisen sekä urbaanin pientaloasumisen. Asuntokoot ja hallintamuodot ovat monipuolisia.

8. Monipuoliset työn, kaupan ja palveluiden tilat vahvistavat elinvoimaa.

Liike/toimisto/työtilan rakentamista tutkitaan kaikissa uudishankkeissa. Kivijalkakaduilla edellytetään avointa katutaso liiketilakerrosta, josta pääosa on liiketilaa. Työpaikkavyöhykkeellä edellytetään toimintojen sekoittumista ja monipuolisia työn, kaupan ja palveluiden tiloja. Julkisten palveluiden verkostoa vahvistetaan alueen tiivistyessä.

9. Rakennetaan kävelypainotteista kaikkien liikkumismuotojen aluetta.

Asemanseudulle muodostuu kestävä liikumisen alue, jossa kävely on etusijalla. Ohikulkevaa autoliikennettä ohjataan keskustan kehälle.

10. Suositetaan maanvaraisia piha-alueita ja keskitettyä pysäköintiä.

Suuret puut ja monimuotoinen kasvillisuus sekä hulevesien viivytys tai imeytys tonteilla mahdollistetaan välttämällä laajoja kansirakenteita. Tavoitteena on vähentää tonttikohtaisesti ratkaistavien autopaikkojen määrää keskitettyjen pysäköintitalojen verkostolla.

11. Virkistysyhteyksiä tuetaan sekä katualueiden että tonttien kasvillisuudella.

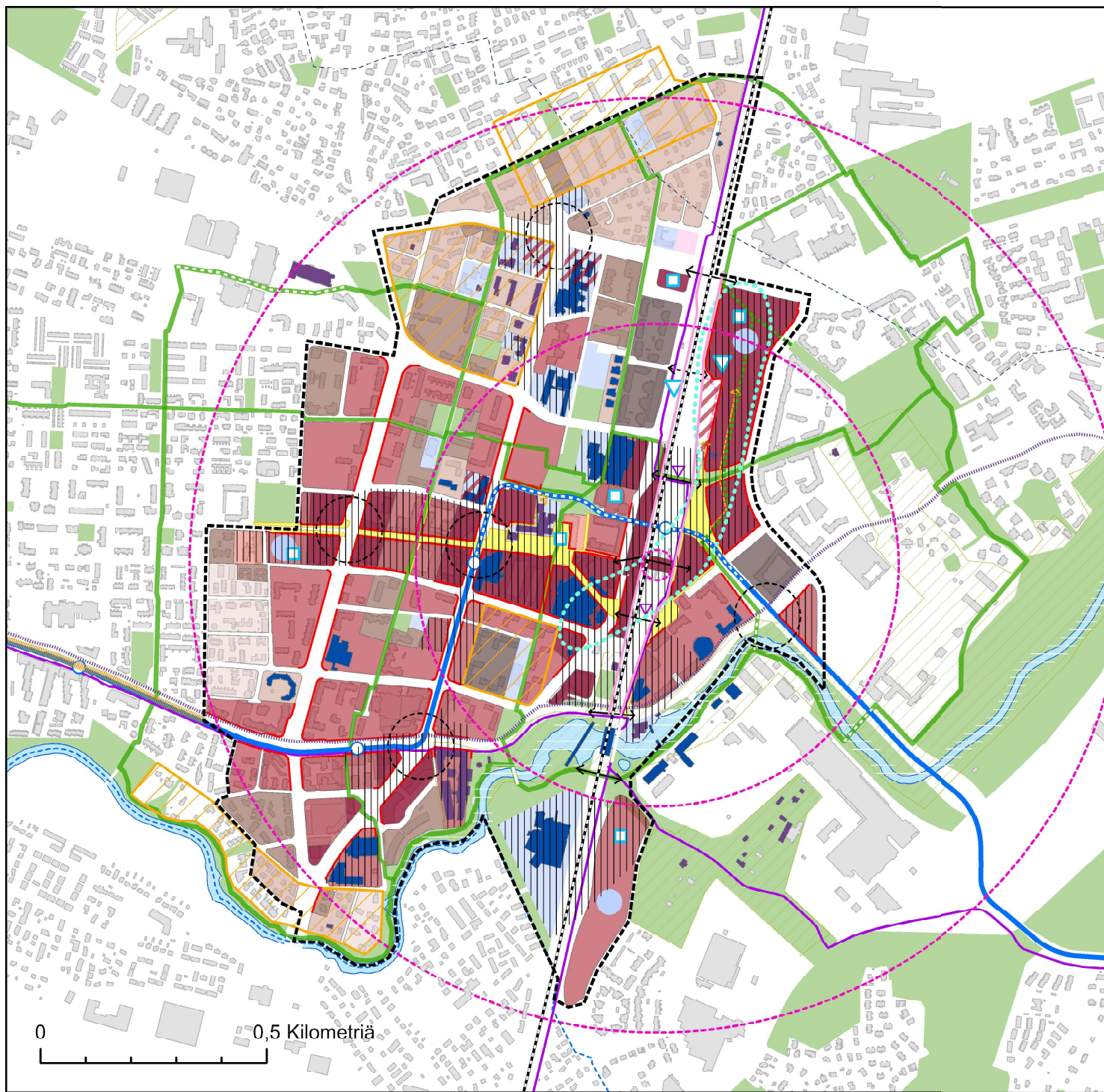
Tiiviillä keskusta-alueella korostuu Tikkurilan viherkehän ja laajoille virkistysalueille johtavien virkistysyhteyksien merkitys. Reittien vehreys muodostuu puistojen, katualueiden ja niihin rajautuvien tonttien kasvillisuudesta. Hulevesiä ohjataan viivytykseen kasvillisuusvyöhykkeille.

12. Rakennetaan värikästä ja rouheaa kaupunkia aidoista materiaaleista.

Murretut ja värikylläiset sävyt yhdistyvät tiileen. Laajat korttelikokonaisuudet jaetaan visuaalisesti erilaisiin osiin.

13. Osallistumisen mahdollisuudet ovat monipuolisia.

Tarjoamme erilaisia osallistumisen mahdollisuuksia ja haemme uusia toimintatapoja erilaisten kaupunkilaisten tavoittamiseksi.



A KARTTA / KAUPUNKIKUVA JA -RAKENNE, ASUMINEN JA TYÖ

--- KAAVARUNKOALUEEN RAJAUS

MAKSI 2,0-3,5	SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE
MAKSI 1,5-2,5	SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE / PÄÄOSIN ASUMINEN
MAKSI 1,5	SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE / PÄÄOSIN ASUMINEN
MAKSI 1,0	PÄÄOSIN ASUMINEN
MAKSI 0,35	PÄÄOSIN ASUMINEN

	TYÖPAIKKAVYÖHYKE
—	KIVIJALKALIIKETILA
—	Y-TONTTI
—	VARAUS PALVELUILLE
—	KORKEAN RAKENTAMISEN TARKASTELUALUE
—	KEHITETTÄVÄ RISTEYSALUE
—	YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO
—	KATUKUVAN KEHITTÄMISVYÖHYKE

—	VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA KOHDE
—	VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA JA ASEMAKAAVALLA SUOJELTU KOHDE
—	ASEMAKAAVOITUKSEN ARVOTTAMA KOHDE / ALUE
—	ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ
—	RKY-KOHDE SUURI RANTATIE

—	VIHERALUE
—	VIIRISTYS- JA VIHERYHTEYS
—	KEHITETTÄVÄ VIIRISTYS- JA VIHERYHTEYS
—	JOEN VARREN VIIRISTYSKÄYTÖN KEHITTÄMISVYÖHYKE
—	KÄVELYKESKUSTA
—	KÄVELYKESKUSTAN LAAJENEMISALUE

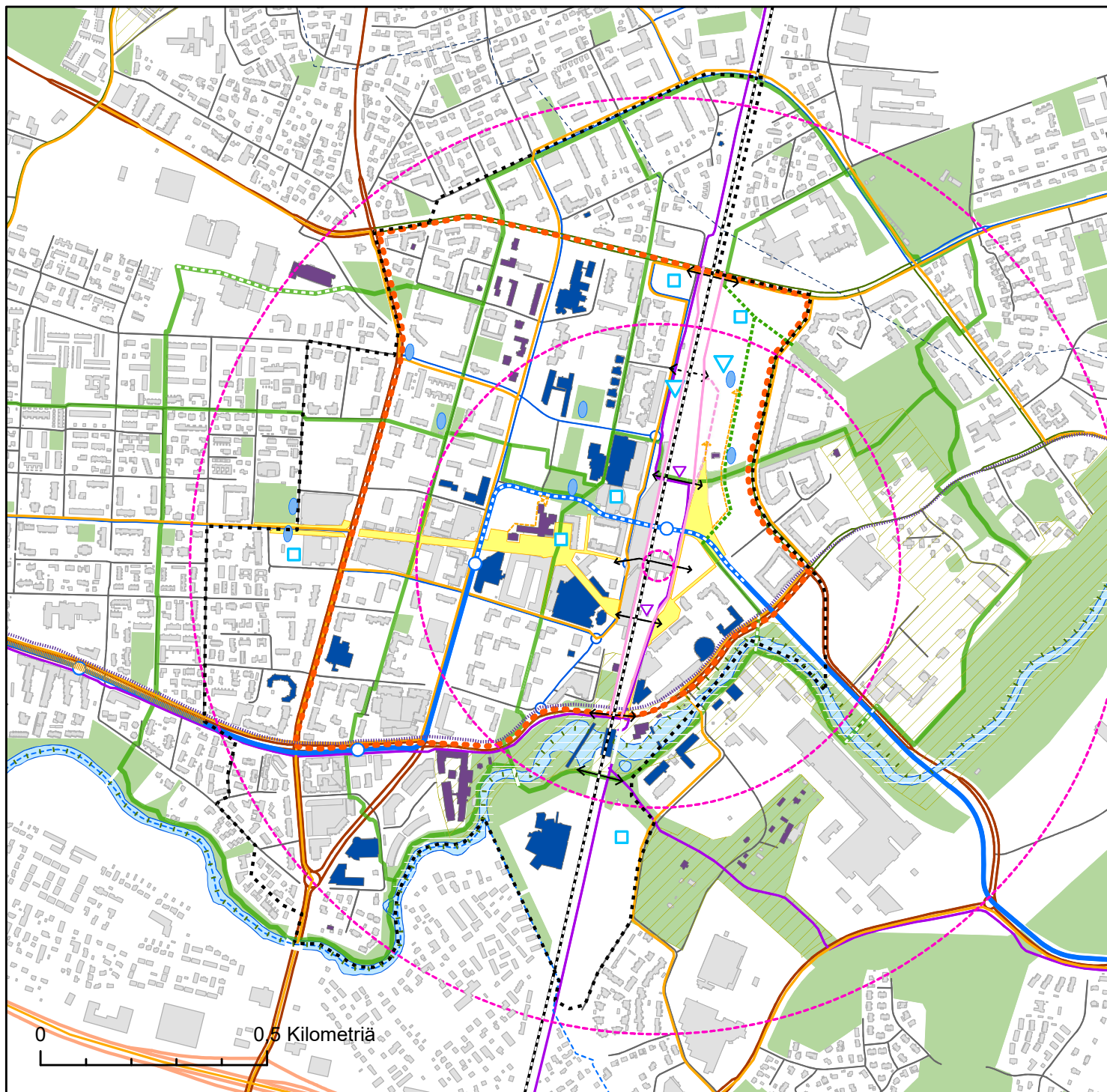
—	RAUTATIE
—	RAIDELIIKENTEEN ALUE/TARKASTELTAVA MUUTOSALUE
—	RAUTATIEEN ALITTAVA TAI YLITTÄVÄ YHTEYS, OLEVA / TARKASTELTAVA

—	VANTAAN RATIKKA JA PYSÄKIT
—	VANTAAN RATIKKA TUNNELISSA

—	MATKAKESKUS, ETÄISYYDET 500 m ja 1 km
---	---------------------------------------

—	PYÖRÄLIIKENTEEN BAANA
---	-----------------------

—	LIITYNTÄPYSÄKÖINTI, AUTOT JA PYÖRÄT
—	KESKITETTY PYSÄKÖINTI TAI SEN MAHDOLLISUUS



B KARTTA / LIIKENNE, VIHERALUEET JA HULEVEDET

----- KAAVARUNKOALUEEN RAJAUS

RAUTATIE

RAIDELIIKENTEEN ALUE / TARKASTELTAVA MUUTOSALUE

RAUTATIEN ALITTAVA TAI YLITTÄVÄ YHTEYS, OLEMASSA / TARKASTELTAVA

MATKAKESKUS, ETÄISYYDET 500 m ja 1 km

VANTAAN RATIKKA JA PYSÄKIT
VANTAAN RATIKKA TUNNELISSA

BUSSIREITIT TIKKURILASSA

PYÖRÄLIIKENTEEN BAANA

KÄVELYKESKUSTA

KÄVELYKESKUSTAN LAAJENEMISALUE

KADUT JA TIET / TOIMINNALLISET LUOKAT

KESKUSTAN KEHÄ

LIITYNTÄPYSÄKÖINTI, AUTOT / PYÖRÄT

KESKITETTY PYSÄKÖINTI TAI SEN MAHDOLLISUUS

VIHERALUE

VIRKISTYS- JA VIHERYHTEYS

KEHITETTÄVÄ VIRKISTYS- JA VIHERYHTEYS

EKOLOGINEN RUNKOYHTEYS

POHJAVESIALUE

HULEVESIEN KÄSITTELY

VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA KOHDE

VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA JA

ASEMAKAAVALLA SUOJELTU KOHDE

ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ

RKY-KOHDE SUURI RANTATIE

KATUKUVAN KEHITTÄMISVÖHYKE

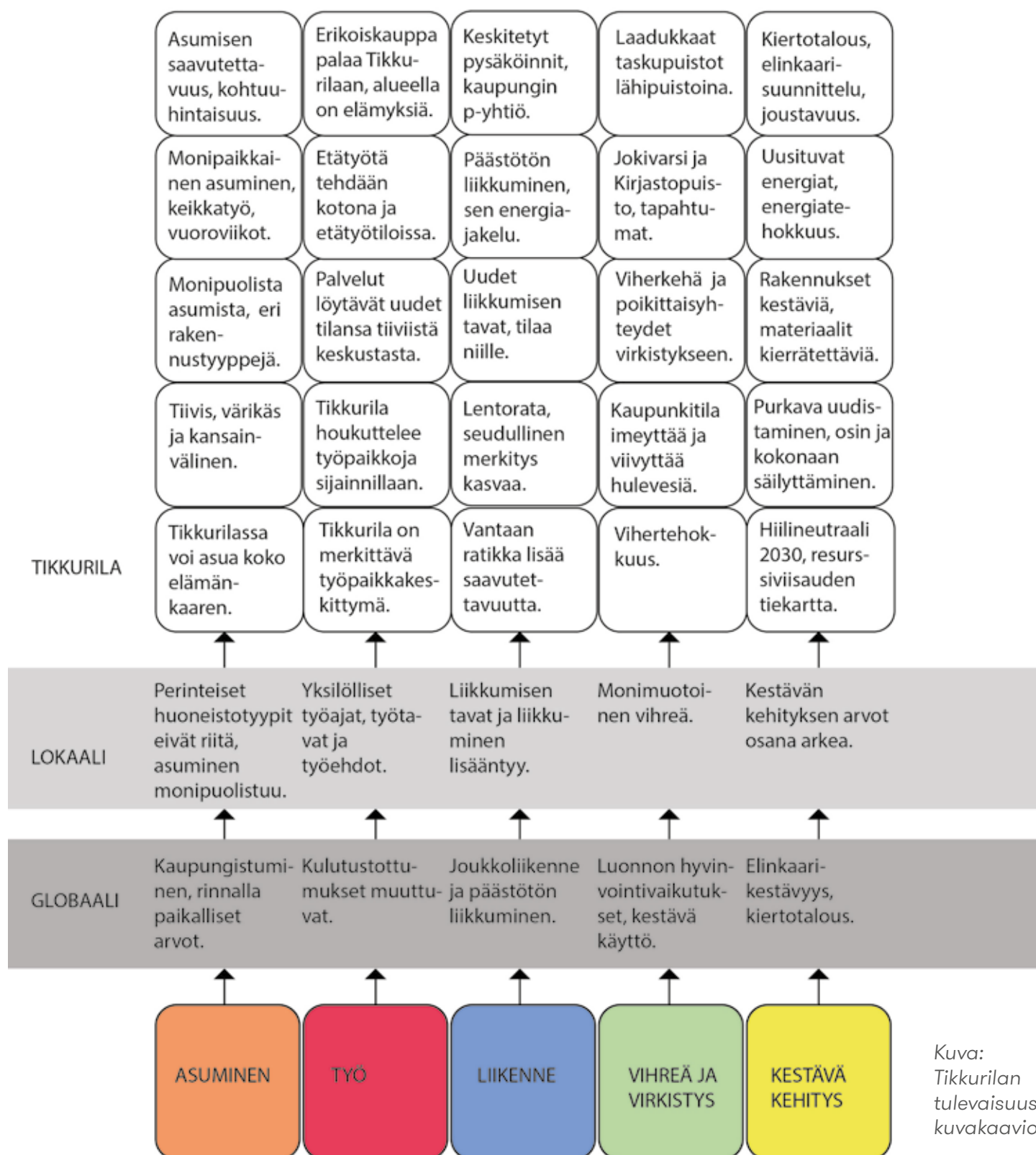
JOEN VARREN VIRKISTYSKÄYTÖN KEHITTÄMISVÖHYKE

2.2 Tikkurilan tulevaisuuskuva

Tikkurilan kaavarunko katsoo vuoteen 2040. Asemakaavoitus laati tulevaisuustaulukon ja kaksi skenaariota alueen mahdollisista tulevaisuuksista. Niiden lisäksi asukkaiden kaavarunon internet-kyselyvastauksista koottiin asukkaiden tulevaisuuskuva. Näiden kolmen skenaarion pohjalta yhdisteltiin yksi toivottu

Tikkurilan tulevaisuuskuva. Se on yksi mahdollinen tulevaisuus, jota kohti kulkea tulevaisuuden suunnitteluratkaisujen kautta. Alta löydät yhdistellyn tulevaisuuskuvan ja sitä kuvaavan kaavion. Kappaleen lopusta löydät kaikki kolme skenaariota ja tulevaisuustaulukon, joiden avulla Tikkurilan tulevaisuuskuva koottiin.

Tikkurilassa on kaikki!



Tikkurilan tulevaisuuskuva - Tikkurilassa on kaikki!

Tikkurilan tavoitetila vuodelle 2040 kuvaa alueen monipuolisuutta: Tikkurilassa on kaikki!

Tikkurila on ajallisesti kerroksellinen ja toiminnallisesti rikas keskusta-alue seudun ytimessä. Se on tiivis ja kansainvälinen. Alueella on rikas historia ja kasvupotentiaalia. Tikkurila on merkittävä seudun työpaikkakeskittymä, erityisesti toimistot löytävät sieltä paikkansa – valttina on sijainti ja hyvät yhteydet. Vantaan ratikka lisäsi saavutettavuutta ja lentoradan toteutuminen teki Tikkurilasta erityisesti seudullisesti saavutettavan. Vihertehokkuusvaatimukset lisäävät uudenlaista vihreää keskustassa ja hulevedet hallitaan. Vehreät virkistysyhteydet laajoille viheralueille kulkevat keskustan läpi. Jokiranta ja Kirjastopuisto ovat alueen helmiä. Rakenne uusiutuu täydentämällä sekä vanhan rakenteen lomaan että purkavan uudistamisen ja rakenteen tehostamisen kautta. Uusi rakentaminen on kestävä ja materiaalit kierrätettäviä. Kansainvälinen kehitys kaupungistumisesta jatkuu ja sen rinnalla näkyvät paikalliset arvot. Kulutustottumukset muuttuvat ja palveluiden kysyntä kasvaa. Joukkoliikenne on päästötöntä ja liikkumisen tavat monipuolistuvat. Luonnon hyvinvointivaikutukset tunnustetaan ja luontoa hyödynnetään kestävästi. Ilmastokriisin myötä elinkaarikestävyys ja kiertotalous ovat pysyviä arvoja ja näkyvät kaupunkikuvassa.

KAUPUNKIKUVA JA -RAKENNE ”Tikkurila on elävä ja kerroksellinen jokivarren kantakaupunki.”

Vantaa kehittyi maan kolmanneksi väestörikkaimmaksi kaupungiksi. Tikkurila kasvaa ja kehittyi asumisen, työpaikkojen, virkistys- ja liikkumisen kaupunkikeskustana. Alueen asukkaat, työntekijät ja harrastajat löytävät tilansa sekoittuneesta kaupunkirakenteesta. Katukuvassa näkyy alueen teollisen historia sen tiilipinnoissa ja Tikkurilan väritehtaan tuoma pikantti värikyvyys uusien rakennusten julkisivuissa. Alueen rakennustaiteelliset helmet on säilytetty. Uusiutuvat energiamuodot, elinkaarikestävyys ja kierrätettävät materiaalit näkyvät kaupunkikuvassa.

ASUMINEN ”Tikkurila tarjoaa monipuoliset kaupunkiasumisen mahdollisuudet.”

Tikkurilaan muutetaan. Rakennustyyppit, asuntojen koot ja hallintamuodot ovat monipuolistuneet. Asumisen kirjo monipuolistuu, nyt asutaan useassa osoitteessa, vuoroviikoin ja tehdään töitä välillä kotona. Asuminen on kohtuuhintaista ja isoakin asuntoja löytyy alueen ytimestä. Asunnot ovat viihtyisiä, ikkunasta on avarat näkymät puistoihin, julkiseen kaupunkitilaan ja kaduille.

TYÖ ”Tikkurila on pääkaupunkiseudun merkittävä työpaikka- ja palvelukeskittymä.”

Tikkurila on merkittävä työpaikkojen alue seudulla. Toimistoille on kysyntää ja alueen profiili hallinnollisena keskustana näkyy palveluiden runsaassa määrässä. Erikoiskauppa on vähitellen palannut alueelle asukasmäärän kasvettua. Etätöitä tehdään kotona, co-working tiloissa ja keskustan kahviloissa. Työajat ja -tavat ovat yksilöllisiä. Terveys, hyvinvointi ja kulttuuri kiinnostavat.

LIIKENNE ”Saavutettavuus on Tikkurilan valtti.”

Tikkurila on äärimmäisen hyvin saavutettavissa julkisilla ja autolla. Vantaan ratikka on lisännyt kulkumuotoja ja yhdistää nyt Vantaan itää Keski-Vantaaseen. Lentoradan toteuttaminen siirsi kaukoliikenteen Tikkurilasta, mutta seudullisen junaliikenteen vuoroja on lisätty. Autot liikkuvat uusiutuvilla. Alueen tiivistyessä pysäköinnille on etsitty uusia ratkaisuja, keskitetyt pysäköintilaitokset löytyvät lyhyen kävelymatkan päästä kotoa. Nyt autoja lainataan ja käytetään yhteisesti. Uusille liikkumisen välineille löytyy tilaa pyöräilyn ja kävelyn reiteiltä. Tikkurilan keskusta on hitaan liikkumisen aluetta ja ohiajoliikenne ohjataan keskustaa kiertävälle kehälle.

VIHERALUEET JA HULEDEVET ”Tikkurilassa on kattava vihreiden virkistysreittien verkosto.”

Tikkurilan tiivis keskusta-alue vihertyy vihertehokkuusvaatimusten myötä. Kaupunkitilaan ilmestyy uusia elementtejä, imeytys-, viivytys- ja hulevesipintoja. Keskustan kävelyradit johtavat jokirantaan, Winterinmäelle sekä Viertolan läpi Tikkurilan keskuspuistoon. Kirjastopuisto, Tikkuraitti ja tori ovat tapahtumien näyttämöitä. Rakenteen sisällä sijaitsevat pienet taskupuistot toimivat lähipuistoina. Urheilu- ja ulkoilu vehreässä ympäristössä houkuttavat liikkumaan.

GLOBAALI	POLIITTINEN	TALOUDELLINEN	SOSIAALINEN/KULTTUURINEN	TEKNOLOGINEN	EKOLOGINEN
ASUMINEN, VÄESTÖ	Päätöksenteon kriisiytyminen.	Kaupungistuminen kiihtyy. Tämän vastavoimana paikalliset arvot korostuvat.	Muuttoliike / kansainvälistymisen - paikallisuus.	Läketieteen teknologian kehitys, hyvinvoinnin edistäminen.	Suurkaupungistuminen.
	Tunneyhteiskunnat, vihapuheen yleistyminen	Huoltosuhde heikkenee väestön vanhetessa länsimaissa.	Länsimaiden väestö vanhenee ja elää entistä pidempään.	Teknologian käyttö ja sen haasteet.	Koronavirus, vaikutukset yhdyskuntiin, väestöön ja talouteen.
	Uudet liikkeet, uudet toimijat, esimerkiksi neljäs sektori.	Aktiiviset seniorit kuluttajina.	Maapallon väestönkasvu pysähtyy, siihen vaikuttaa koulutus.	Terveystä voi edistää monin keinoin, teknologian ja liikunnan avulla. Terveys myös erottaa ihmisiä toisistaan.	
LIKKUMINEN	Panostetaan joukkoliikenteeseen ja päästöttömään liikkumiseen. Kannustetaan uusien teknologioiden kehittämiseen, tuetaan sitä.	Biopolttoaineet ja sähkö ovat taloudellisesti kannattavia vaihtoehtoja.	Vuokraus ja lainaaminen yhä arvostetumpaa.	Kuskittomat autot kuljettavat ihmisiä. Liikkuminen palveluna, MaaS.	Uusiutuvat energiat ja liikkuminen.
TYÖ, KULUTUS	Politiikan viitteellistyminen. Jokaiselle on ääni, jonka saa kuuluville.	Kulutustottumukset muuttuvat kohti palveluiden kuluttamista ja verkkokaupan hyödyntämistä. Mitä tapahtuu perinteisille kauppoille ja kauppakeskuksille?	Elinikäinen oppiminen monipuolistaa työuran elinkaarta. Uudelleen kouluttautuminen on vaativaa.	Meitä palvelevat robotit ja oppivat koneet.	Kulutustottumusten muutos, kestävämpää ja harvemmin. Myös toinen ääripää.
	Protektionismi, kauppasodat.	Noutopisteet ja kuriiripalvelut lisääntyvät edelleen.	Työn merkittävyys on tärkeää.	Tietoa on kaikkien saatavilla, sen lukutaito korostuu. Toisaalta tärkeiksi nousevat taidot ja käsiä tekeminen.	Avaruusromu ja avaruuden roskaantuminen.
	Tiedon jälkeinen aika. Tarinayhteiskunta.	Hyvinvointipalvelut lisääntyvät.	Työn pirstaloituminen.	E-palvelut ovat arkipäivää.	
VIHREÄ (LUONTO/VIRKISTYS)		Luonnon hyvinvointivaikutus ja laadulliset arvot / mittaaminen.	Arkiset ilmastotoimet, hävikin vähentäminen.	Jätteiden käsittelyn kehitys.	Ilmastokriisi, sään äärevöityminen
KESTÄVÄ KEHITYS		Maata pitkin matkailu. Tallinnan tunneli yms.	Luontosuhteen merkitys löytyy uudelleen.	Luonto resurssina, luonnonvarojen käyttö.	Luonnon monimuotoisuus vaarassa.
	YK:n Agenda 2030. Pariisin ilmastopöytäkirja ja EU:n hiilineutraalius 2050.	Kestävä kehitys ja teknologinen kehitys.	Ilmastolakilike, ilmastotietoisuus, arkiset valinnat. Populisin nousu.	Uusiutuvien energiamuotojen kehitys ja käyttö.	Maapallon kantokyky on rajallinen. Etsitään ja toteutetaan keinoja ratkaista kestävätilan tilanne.
	Kiertotalouden edistäminen.	Paikallistalanto. Etätyö. Resurssivaikuttaminen.	Suomessa on maailman puhtain vesi (Unesco 2003).	Energiatehokkuus, hiilineutraalius, elinkaarikestävyys.	Kiertotalous on perusasenne. Tavoitte muuttaa ympäristöä kestävästi.

LOKAALI/Suomi, Vantaa, Tikkurila	POLIITTINEN	TALOUDELLINEN	SOSIAALINEN/KULTTUURINEN	TEKNOLOGINEN	EKOLOGINEN
ASUMINEN, VÄESTÖ	Ryhmärakennuttaminen helpottuu ja yleisty.	Tikkurilan keskimääräinen asuntokoko pienenee edelleen, perheasunnoista pulaa.	Perinteiset huoneistotyypit eivät riitä, kun ratkaistaan keikkatyöasumista ja lasten vuoroviikkosumista. Asutaan yhdessä, kumppaneiden ja lasten, kavereiden kanssa.	Kiinnostusta kahteen suuntaan: toisia houkuttelee kauko-ohjattava älykoti, toisia perinteisiin ratkaisuihin perustuva rakentaminen (massivirakenteet, painovoimainen ilmanvaihto jne.).	Ympäristöasioiden merkitys asunnon valinnassa kasvaa. Pieni energiankulutus on iso laatu-tekijä.
	Uusia omistus- ja vuokra-asumisen välimuotoja etsitään.	Yksinasujia on jo yli puolet. Alueen tasapainoinen kehittyminen on tavoite.	Asutaan monipaikkaisesti, aikuiset tai lapset vaihtavat asuntoa säännöllisesti. Työn vuoksi asutaan viikot eri paikoissa.	Älyrakentaminen, älylaitteet, smart cities. Järjestelmien haavoittuvuus.	Rakenteen tiivistyminen tehostaa maankäyttöä siellä, missä sille on tarvetta. Toisaalla säästetään luontoa ja edistetään sen monimuotoisuutta.
	Kohtuuhintaisuus.	Uudistustalanto kallistuu edelleen Tikkurilassa.	Ympäristön turvallisuus, lasten koulu- ja harrastusmatkat edelleen mahdollisia.	Äly ja äly. Kahtiajako teknologian käytössä, osaajat ja haastuneet.	Etätyö ja liikkumisen vähentäminen mahdollista.
LIKKUMINEN, PYSÄKÖINTI	Maahanmuutto jatkuu ja maahanmuuttajaväestön koulutustaso nousee.	Kaikki yksin asuvat eivät etsi minimiasuntoja. Kehitetään hyvän asumisen malleja 1-2 hengen talouksille.	Kaupunkikulttuuri monipuolistuu, on monikielistä, uusia kaupunkeja, uusia ravintoloita, uusia tapoja.	Raha, kortit, uudet tavat hallinnoida rahaa.	
	Segregaatiohaasteet ja alueiden eriytyminen.	Yhteistyötä tehdään tiiviisti yli sektorirajojen. Yksityinen ja julkinen lähentyvät toisiaan.	Monikulttuurisuus ja monipuoliset vaatimukset asumiselle.	Osallistuminen on entistä sujuvampaa. Neljäs sektori pääsee mukaan sisältöjen suunnitteluun uusien teknologioiden ja toimintatapojen avulla.	
	Autopaikkatarve vähenee merkittävästi ja jakautuu vyöhykkeisiin: osa paikoista voi sijaita kauempana asunnoista.	Pysäköintiratkaisujen osuus rakentamisen hinnasta pienenee.	Nyt liikutaan erilaisilla vehkeillä.	Joukkoliikenne on päästöttömä.	Autot liikkuvat sähköllä ja biopolttoaineilla.
TYÖ, KULUTTAMINEN	Tietullit.	Tikkurilan kasvu jatkuu joukkoliikenteen keskittymisen myötä. Alue on ainutlaatuinen saavutettavuudeltaan.	Autoa tarvitaan harvemmin ja se on vuokrattu tai taloyhtiön yhteiskäyttöauto. Liikenne palveluna on todellisuutta.	Autot ajavat itse.	Toisaalta on mahdollista vähentää liikkumista etätyön seurauksena.
	Kuluttamisen ohjaus, ruoka, energia.	Julkista liikennettä subventoidaan, yksityisliikennettä verotetaan.	Liikkumisen tavat ja liikkuminen lisäänty.	Työnteon tavat muuttuvat, resurssinukkuus aiheuttaa uusia tapoja tehdä työtä.	Yhä harvempi omistaa auton ja sen voi vuokrata tarpeeseen, autoja tarvitaan määrällisesti vähemmän.
			Työn automatisoitumisen kääntöpuoli, osattomuus. Uudet ammatit. Osa tekee työtä koko ajan. Jako.	Uudet materiaalit, biomateriaalit. Laboratorioruoka.	
VIHREÄ, LUONTO/VIRKISTYS	Vihertehokkuus.	Ympäristö on niin viihtyisä, ettei tarvitse lähteä muualle.	Rakennetut puistot ovat Tikkurilan ydinalueen vihreää. Niiden laatua nostetaan ja ne jatkavat julkisen katutalun kanssa alueen virkistysverkostoa.	Kiiltävä muutos, tuntematon tulevaisuus.	
	Mustat joutsenet; Koronavirus	Rikas ja lähellä sijaitseva kulttuurilähtö.	Kantakaupungin vihreä on monimuotoista.	Viherrakentaminen, viherkatot, julkisivut	Tikkurilan ydinalueen vihreä ja kivinen kaupunkitila imeyttävät ja viivytävät hulevesiä. Tämä näkyy kaupunkirakenteessa. Viherrakentaminen ja hiilinielut.
			Kaupunkikulttuuri, paikat oleskelulle kaupunkikeskustassa. Lähimetsät!	Virtuaalimatkat.	Lähimatkailu
KESTÄVÄ KEHITYS	Resurssivaikuttamisen tiekartta ohjaa suunnittelua.	Kestävä kehitys tuottaa uusia innovaatioita markkinoille.	Ilmastomuutoksen seuraukset näkyvät työn ja arjen kehityksessä.	Sään ääristyminen muuttaa rakentamista.	Työn abstraktiuden vastapainoksi kotiviihde.
	Vantaa hiilineutraali 2030, tavoitteet melkein saavutetaan.	Ilmastomuutoksen hillintäratkaisut markkinointikeinona? Edelläkävijät.	Kestävän kehityksen arvot osana arjen päätösten tekemistä.	Kulutuksen tasapainon etsiminen.	Luonnon monimuotoisuus!
			Työssä kiinni pysyminen samalla kun se muuttuu.	Kiertotalous kaikilla osa-alueilla.	Kulutus painottuu palveluihin ja harrastuksiin. Matkat tehdään julkisilla.
					Kiertotalous, elinkaarikestävyys, uusiutuvat energiat, hiilineutraalius, energiatehokkuus.

Kuva: Asemakaavoituksessa koottu tulevaisuustaulukko, jonka pohjalta skenaariot I ja II koottiin.

Kappaleen alussa esitetty Tikkurilan tulevaisuuskuvaa koottiin yhdistelemällä se kolmesta skenaariosta, joista kaksi tehtiin Vantaan kaupungin asemakaavotusyksikössä ja yksi koottiin asukkaiden kyselyvastauksista. Asemakaavoituksen tekemien skenaarioiden eli mahdollisten kehityskulkujen tukena käytettiin tulevaisuustaulukkoa, jonka näet yllä. Asukkaiden vastauksista koottiin asukkaiden toivoma kehityskulku, jonka löydät skenaariotarinoista viimeisenä.

I Skenaario ”Kestävästi kasvaen”

Ilmastokriisiin reagoidaan yhä ja ilmaston lämpeneminen on hidastunut. Ilmastokriisi ja 2020-luvun alussa koettu globaali pandemia vaikuttavat yksilöihin siten, että koti ja paikallisuus korostuvat tärkeinä arvoina. Vastapainona on maailmalaajuinen muuttoliike. Kaupungistuminen jatkuu, mutta nyt entistä hallitummin. Kauppasotien ja protektionismin aika on ohi mutta niiden vaikutukset tuntuvat yhä. Lähellä tuotettu koetaan oikeaksi valinnaksi ja kotimainen tuotanto on arvossaan. Kuluttajat ovat tietoisia valinnoissaan. Länsimaiden asukkaat ovat suurissa määrin aktiivisia senioreita. Keskiluokka on pienentynyt ja sen resurssit ovat vähentyneet.

Päätöksenteko viihteellistyy edelleen ja on saanut vastapainokseen ruohonjuuritason asiantuntevat vaikuttajat, jotka organisoituvat. Heitä kuunnellaan yhä enemmän ja lisääntyvä osa päätöksistä tehdään yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa tämän neljännen sektorin kanssa. Työhön liittyy elinikäinen oppiminen. Koronaviruksen kaltaisten tautien torjuntaan on nyt varauduttu. Etätyö on tavallista. Tieto on kaikkien saavutettavissa kaikkialla ja tiedon lukutaito korostuu. palvelutoiminta korvaa kulutustavaroiden myyntitoimintaa. Terveys on tärkeä arvo. Terveysteen ja hyvinvointiin liittyvä työ lisääntyy ja suuri osa harrastuksistaikin tähtää hyvän olon lisäämiseen. Kuitenkin vain osalla on mahdollisuus edistää terveyttään, osattomat jäävät tästä kehityksestä sivuun. Sosiaalinen eriarvoistuminen on haaste.

Liikkuminen julkisilla on entistä helpompaa suurissa kaupungeissa ja liikkuminen palveluna on arkipäivää. Nyt autoja ei enää omisteta, ne lainataan tai vuokrataan. Autoja tarvitaan vähemmän ja yksi auto on aikaisempaa useammin ja useamman käytössä. Autojen lisäksi lyhyitä matkoja kuljetaan erilaisilla välineillä. Uusiutuva energia on korvannut fossiiliset polttoaineet ja liikkuminen on tältä osalta päästötöntä.

Luonnon monimuotoisuuden vähenemiseen on vihdoinkin herätty. Eläinten ja kasvien suojeleminen on konkreettisella tasolla ja luonnonvaroja käytetään säästeliäämmin. Uusiutuvat energiamuodot, kierrätalous ja elinkaarisuunnittelu ovat osa jokapäiväistä työtä.



Vantaa kasvaa osana pääkaupunkiseutua taantumassa ja nousukautena. Se on Suomen kolmanneksi väkirikkain kaupunki. Päätös lentoradan rakentamisesta on tehty ja tulevaisuudessa Tikkurilan aseman rooli seutu- ja lähiliikenteen asemana on vahva. Kehärata lentokentälle on yhä Tikkurilan vahvuus, samoin nopeat yhteydet Helsinkiin. Vantaan ratikan myötä Tikkurilasta on tullut vilkas lähiseutuliikenteen vaihtotasema, josta on yhteydet eri suuntiin. Joukko-liikenne kulkee uusiutuvilla.

Koronapandemiakokemuksen myötä etätyöskentely jäi rutiiniksi. Kotona keskeytyksetön työ tekee siitä tuotteliasta. Työhön käytetty aika monipaikkaisuutuu. Paikallinen sopiminen antaa mahdollisuuksia rakentaa työstä omannäköistä. Teknologia siivittää monipuolistuvia tapoja tehdä työtä ja kaupunkitilaan syntyy uusia työn alustoja. Tikkurilassa asuu yhä aktiivisia työikäisiä. Alueen asunnot ovat pieniä, mutta suurempiakin löytyy jo. Suurten asuntojen kysyntä saa rakentajat toteuttamaan niitä. Alueella voi nyt helpommin asua koko elämänsä ajan. Ympäristöasiat korostuvat asunnon valinnassa ja esimerkiksi energiamuoto on tärkeä ostopäätökseen vaikuttava tekijä. Asuntojen koot ja hallintamuodot ovat monipuolistuneet.

Vantaan vihertehokkuuslaskuri on saanut aikaan muutoksen tiiviissä osissa Vantaata. Se näkyy hyvin Tikkurilassa, jossa keskusta-alueen uusiutuessa paljastuu entistä enemmän kasvullista maata. Vihreää kasvaa myös seinillä ja katoilla. Hulevesi näkyy julkisessa kaupunkitilassa. Tikkurilan pienet taskupuistot ovat entistä suuremmalla käytöllä ja niiden laatutasoa on nostettu. Keskustaa kiertää viherkehä, jolta on yhteydet lähellä sijaiseville laajoille viheralueille. Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartta siivitti kohti tulevaisuutta. Rakennukset rakennetaan kestäviksi ja materiaalit ovat korjattavia ja kierrätettäviä. Ostopäätökset tehdään tietoisena niiden ympäristövaikutuksista. Kuluttaminen keskittyy palveluihin, kulttuuriin ja viihteeseen. Tämä vaikuttaa kaupunkikuvaan ja siihen, mitä löytyy Tikkurilan keskustan kivijaloista.

II Skenaario ”Kotina koko kaupunginosa”

Koronakriisistä muodostuu vedenjakaja, jonka jälkeen paluuta entiseen ei ole. 2020-luvun ensimmäiset vuodet maailma toipuu pandemiasta. Tauti väistyy, mutta se on ehtinyt vauhdittaa isoja muutoksia ihmisten arjessa. Etätyöstä on tullut valtavirtaa, eikä työpaikan sijainti enää välttämättä ohjaa asuinpaikan valintaa. Työtä tehdään kotona - tai co-working-tiloissa itse valitussa porukassa, ei välttämättä työkaverien kesken. Periaatteessa valinnan mahdollisuudet lisääntyvät, käytännössä myös segregatio. Valtiot, seudut ja kaupungit kilpailevat eliitin suosiosta.

Yhä useampi elää pitkän ja monivaiheisen elämän, kouluttautuu useampaan ammattiin ja vaihtaa asuinpaikkaansa elämäntilanteen mukaan. Kaukomatkailun merkitys vähenee, monipuolisen lähiympäristön kasvaa. Työ on entistä vähemmän sidoksissa tiettyyn aikaan ja paikkaan. Kulttuuri, liikunta- ja terveyspalvelut, hyvä ruoka ja ihmisten tapaaminen vetävät puoleensa. Kauppaan lähdetään erityisesti syystä, valtaosa arjen tarpeista tilataan kotiin. Lasten maailma on pitkälti ennallaan: kaverit, ulkoleikit, koulut ja päiväkodit eivät muuta verkkoon.

Ilmastomuutos ei pandemian jälkeen ole kyseenalaistettavissa, kun ihmisten toiminnan äkillisen muutoksen vaikutukset ovat selkeästi mitattavissa. Ilmastoasioita edistetään voimakkaasti lainsäädännön ja kansainvälisten sopimusten kautta. Kiertotaloudesta tulee arkipäivää.

Kansalaisaktivismilla on uusia mm. globaaliin tasa-arvoon liittyviä tavoitteita. Kuluttamisen valinnoista tulee keskeinen vaikuttamisen muoto, kun tuotantoketjut muuttuvat läpinäkyvämmiksi. Kasvislähiruokaa kasvatetaan myös tiiviissä kaupungeissa alueilla, joilla yhdistyvät viljely ja virkistys. Liikkumiseen on tarjolla laaja kirjo laitteita ja palveluja, ja ainoastaan ikääntyneimmillä on kokemuksia aikaisemmin yksityisautoiluun perustuneista kaupungeista.

Tikkurila menestyy mukavien ja monipuolisten lähiympäristöjen kisassa. Siitä on muodostunut tiivis, värikäs ja kansainvälinen kaupunki, jolla on rikas historia sekä kasvupotentiaalia. Kuntarajojen merkitys vähenee, kaupunginosa ja seudun kasvaa.

Suomi ja erityisesti pääkaupunkiseutu liikenneyhteyksineen houkuttelevat osajia myös ulkomailta: pohjoismainen palveluiden ja hyvinvoinnin tasainen jakautuminen luo turvallisuutta ja sopii kaikenikäisille. Muita pohjoisen valtteja ovat puhdas vesi, helposti saavutettavat viheralueet, muuta Eurooppaa viileämmät kesät sekä kattava ja laadukas palveluverkko. Näitä kaikkia on tarjolla Tikkurilassa, jossa on erityisesti panostettu koulujen uudisrakentamiseen ja korjaukseen sekä kokeiltu opetustilojen integroimista kaupungin muihin toimintoihin. Isona haasteena on edelleen tarjota alueella myös keskiasteen opintoja ja korkeakoulupaikkoja.

Asumisen kirjo monipuolistuu: syntyy uusia asunto- ja talotyyppejä ja omistamisen malleja. Monipaikainen asuminen, vuoroviikkoasuminen ja asumis- ja/tai työyhteisöt yleistyvät. Kotia ja asumismuotoa vaihdetaan yhä useammin, kotipaikka tai kotiseutu verkostoineen voi säilyä. Kiinnostusta herättävät uusinta teknologiaa hyödyntävät älykodit ja perinteiset ratkaisut. Suomessa asumisen aikaista dataa kerätään kattavasti, ja sitä hyödynnetään aktiivisesti rakennusten huollon ja korjauksen päätöksenteossa erityisesti Vantaalla.

Yksityisautoilun ja sen myötä pysäköintipaikkojen väheneminen on vapauttanut kantakaupunkimaisilla alueilla sekä tilaa että rahaa muuhun käyttöön, mikä mahdollistaa nykyistä tiiviimmän, mutta samalla vihreämmän Tikkurilan.



Kuva: Kukkaketo
© Aineistopankki

III ”Tulevaisuuden Tikkurila asukkaiden silmin”

Tulevaisuuden Tikkurila on monipuolinen, vihreä ja omaleimainen kaupunki, jossa tiivis ja urbaani kävelykeskusta yhdistyy historialliseen ja luonnonläheiseen ympäristöön. Kahvilat, ravintolat, puistot ja erilaiset kaupunkitapahtumat tekevät Tikkurilasta eloisan kaupunkikeskustan. Kesäisin ulkotapahtumat, torikahvilat ja terassit elävöittävät kaupunkikuvaa. Monipuoliset palvelut ja harrastukset sijaitsevat lähellä kotia. Arki on sujuvaa ja liikkuminen vaivatonta. Kaupunkiympäristö on monimuotoista, ja alueelta löytyy kaiken ikäisille erilaisia paikkoja, joissa viettää aikaa ja kohdata muita.

Tikkurilan sydän on vilkas kävelykeskusta Tikkuraitin, kaupungintalon edustan, torin ja aseman ympäristössä. Alue on erilaisten palveluiden, tapahtumien sekä sosiaalisen elämän rikastama. Autottomassa ytimessä palvelut sekä julkinen liikenne ovat lähellä ja helposti saavutettavissa, ja lastenkin liikkuminen on turvallista. Silkki, Vernissa, Heureka, kaupunginmuseo ja Veininmylly muodostavat jokivarren puistoalueelle historian, nähtävyyksien ja omaleimaisten paikkojen helminauhan. Vihreä ja urbaani jokiranta on olennainen osa Tikkurilan identiteettiä, ja houkuttelee asukkaiden lisäksi turisteja. Jokivarsi ulkoilureitteineen ja Kirjastopuisto ovat keskustan merkittävimmät virkistysalueet.

Alueen palvelut ovat monipuolisia, ja niitä on tarjolla sekä keskitetysti kauppakeskuksessa että rakennusten katutasossa. Päivittäistavarakauppojen ja elintarvikemyymälöiden lisäksi Tikkurilasta löytyy kattavasti erikoisliikkeitä sekä terveys-, hyvinvointi- ja kulttuuripalveluita. Kaiken ikäisille on tarjolla vaihtelevia urheilu- ja harrastusmahdollisuuksia, myös edullista tai maksutonta toimintaa. Ulkokuntosali, ulkoilureitit, lasten leikkipaikat sekä muut aktiviteetit miellyttävässä puistoympäristössä houkuttelevat alueen asukkaita liikkumaan.

Tikkurilassa liikkuminen on sujuvaa, ja vaihtoehtoisia liikkumisen muotoja on runsaasti. Julkinen liikenne on vaivatonta, turvallista ja nopeasti saavutettavissa. Yhteydet eri suuntiin ovat hyvät ja palvelu kattavaa. Keskusta-alueella etusijalla ovat kävelijät ja pyöräilijät. Asemanseudulla on huomioitu jalan-kulkijan turvallisuus sekä viihtyisyys: asemalla on miellyttävä odotella bussia, ja vaihto junan, bussin tai ratikan välillä on kätevää. Liityntäpysäköinnillä tuetaan kestävästä liikkumisesta ja mahdollistetaan myös kauempana asuville raideliikenteen käyttö. Myös autoilijat on huomioitu, ja etenkin asukkaille on tarjolla monipuolisia pysäköintiratkaisuja. Autot eivät hallitse katukuvaa, vaan pysäköinti on pääosin integroitu rakennuksiin tai keskitetty pysäköintihalleihin, jolloin kaupunkiympäristöön jää enemmän tilaa pihaille ja vihreydelle. Pysäköintiratkaisuissa painottuvat vuorottaispysäköinti sekä liityntä- ja asiakaspysäköinti.

Asuminen on monimuotoista ja kohtuuhintaista, mutta laadukasta. Sopivia asumismuotoja löytyy monenlaisille ihmisille, ja rakentamisessa näkyy ajallista kerrostumaa. Kaupunkiympäristössä on niin korkeaa kuin matalaakin rakentamista, ja hallintamuodoissa ja talotyypeissä on vaihtelua. Korkea rakentaminen painottuu aseman ympäristöön sekä radan itäpuolelle, ja erilaiset kivijalkojen liiketilat elävöittävät katutasoa. Asunnoista on viihtyisiä ja avaria näkymiä puistoihin, aukioille sekä kävelykeskustan kaduille. Tikkurilan ja Viertolan reuna-alue sekä Valkoisenlähteentien pohjoispuoli säilyvät pientalovaltaisina alueina. Jokivarsi on jatkossakin luonteeltaan pienimittakaavainen ja luonnonläheinen. Myös Tikkurilan ydin on vihreä ja viihtyisä paikka asua ja elää.



Kuva: Kerrostalo Piccadilly
© Aineistopankki

2.3 Suunnitelma teemoittain

Tähän kappaleeseen on koottu kaavarungon sisältö teemoittain. Käsitellyt teemat ovat Kaupunkikuva ja -rakenne, Asuminen, Työ, Liikenne sekä Viheralueet ja hulevedet. Kussakin teemassa on yleisteksti sekä kaavarunkokartoilta löytyvä sisältö avattuna tekstimuotoon. Kunkin teemakappaleen lopussa aihetta on tarkasteltu laadittujen suunnitteluperiaatteiden ja kestävän kehityksen näkökulmista.

Kestävä kehitys

Ilmastomuutos ja biodiversiteettikato muodostavat vakavan kaksoiskriisin. Rakennetulla ympäristöllä on keskeinen rooli sekä kriisin hillitsemisessä että siihen sopeutumisessa.

Kaavarungolla vaikutetaan päästöjen syntymiseen välillisesti erityisesti sekoittuneen kaupunkirakenteen ja kestävien liikkumismuotojen edistämisen kautta. Oman haasteensa tuo varautuminen Tikkurilan alueen voimakkaan tiivistymisen jatkumiseen: päästöjä on leikattava samalla kun voimakas rakentaminen jatkuu uusien asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen tarjoamiseksi. Tikkurilan nyt laadittavan kaavarungon tavoitevuosi on 2040, jolloin Vantaalla pitäisi olla takanaan jo 10 hiilineutraalia vuotta. Kaavarungon toteutumisvuosien aikana on siis odotettavissa suuria muutoksia niin yhteiskunnassa kuin rakentamisessakin. Kestävän kehityksen periaatteita on käsitelty osana kaavarungon teemoja sekä vaikutusten arviointi -osassa.

2.3.1 Kaupunkikuva ja kaupunkirakenne

Tikkurila on omaleimainen ja kerroksellinen jokivarren kantakaupunki.

Yleisesti

Tikkurilan pitkä historia liikenteen ja kaupan solmu-kohtana ulottuu Ruotsin vallan ajalle. Nykyinen Tikkurilantie noudattaa keskiaikaisen Suuren Rantatien itä-länsisuuntaista linjausta Keravanjoen pohjoispuolella. Rautatie ja -asema rakennettiin 1862, mikä loi edellytykset alueen teollistumiselle. Jokirannassa on säilynyt Vernissatehdas 1910-luvulta ja Tikkurilan silkin kortteli, jota on rakennettu vaihteittain 1930-luvulta alkaen. Alueliitoksessa vuonna 1946 Malmi siirtyi osaksi Helsinkiä, ja Tikkurilasta tuli Helsingin maalaiskunnan uusi keskus. 1950-luvulla rakennettu kaupungintalo ympäristöineen muodostaa edelleen pienimittakaavaisen ja arvokkaan hallinnon keskuksen Tikkurilan ytimeen.

1960-luvulla valmistui kehä III, joka sivuaa Tikkurilaa etelästä. 2015 käyttöön otettu kehärata sujuvoitti yhteyksiä mm. lentokentälle, ja parhaillaan suunnitellaan Vantaan ratikkaa. Tikkurilaa on rakennettu vilkkaasti kaikilla vuosikymmenillä, ja kaupunkirakenteen tiivistyessä vanhaa rakennuskantaa on usein korvattu uudella. 1950–70-luvuilla painottui asuin-kerrostalojen, 1980-luvulla puolestaan toimisto- ja liikerakennusten rakentaminen. Viime vuosina alue on taas kiinnostanut erityisesti asuntorakentajia. Pirstoutuneen maanomistuksen takia kiinteistöjä on pääosin kehitetty tontti kerrallaan, mikä on tuottanut vaihtelevaa ja osin hajanaistakin kaupunkirakennetta.

Tikkurilalle ominaista on ajallinen kerrostuneisuus ja toimintojen sekoittuminen. Kaavarunkoalueella rakennusalaista noin 60 % on asumista, noin 40 % liike-, palvelu- ja toimistotilaa. Alueella on vahva identiteetti, joka muodostuu pitkästä historiasta, ensiluokkaisista liikenneyhteyksistä, vaihtelevasta kaupunkiympäristöstä sekä monipuolisista julkisista ja kaupallisista palveluista. Jokirannan viheralueet ja kulttuurikohteet muodostavat vihreän vyöhykkeen urbaanin keskustan tuntumaan.



Kuva: Vantaan kaupungintalo.
© T Taponen

Tiivistämisen ohjaus

Kaavarungon tavoitteena on mahdollistaa Tikkurilan kasvu ja kehitys siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja vahvistuvat. Ajalliset kerrostumat ja toimintojen monipuolisuus tekevät Tikkurilasta Tikkurilan - sekä nyt että tulevaisuudessa.

Kaavarunkokartta A – Kaupunkikuva ja -rakenne, asuminen ja työ

Kartta A ohjaa kaupungin fyysistä ja toiminnallista rakennetta. Sekoittunutta kantakaupunkia kehitetään monipuolisten toimintojen alueena, jolle sijoittuu sekä liike- ja toimitilaa, yksityisiä ja julkisia palveluita että asumista. Tämä vyöhyke laajenee voimakkaasti radan molemmin puolin. Tavoitteena on varmistaa, että Tikkurilan tiivistyessä vilkas asuntorakentaminen ei syrjäytä vaan tukee myös uutta työpaikka- ja palvelurakentamista. Sekoittuneessa kaupunkirakenteessa maantasokerrosten tulee olla avoimia ja aktiivisia. Erikseen karttaan merkityillä kivijalkaliiketilän osuuksilla edellytetään katuvarren alakertoihin pääosin liiketilaa. Työpaikkavyöhykkeen rasterilla merkityillä alueilla tavoitellaan aitoa hybridirakentamista, eli myös asuin-kohteisiin laajempaa sekoittuneisuutta kuin ainoastaan 1. kerroksen liiketilat.

Asuntovaltaiset alueet sijaitsevat kaavarunkoalueen reunamilla ja keskustan pienimittakaavaisen välikatujen varsilla. Vyöhykettä kehitetään pääosin asuntorakentamisella, mutta uudishankkeissa tarkastellaan mahdollisuuksia rakentaa myös liiketäi työtiloja.

Lähipalveluille pyritään löytämään sopivia sijain- teja sekä asuntovaltaisilta että sekoittuneen kaupun- kirakenteen vyöhykkeiltä. Julkisten palveluiden riit- tävä vahvistaminen suhteessa alueen tiivistymiseen on erityinen haaste Tikkurilassa, jonka maanomis- tus on valtaosin yksityistä. Kartalle on merkitty sekä nykyiset Y-tontit että varauksina uusia mahdollisia kaupungin palveluiden sijainteja.

Rakentamisen volyyymiä ohjaamaan on määritelty suuntaa antavia tehokkuushaarukoita, joiden poh- jalta rakennusoikeuden määrä täsmentyy tapaus- kohtaisesti asemakaavavaiheessa. Lähtökohtaisesti tehokkuushaarukan ylimpiä lukuja voi tavoitella kehi- tettäessä laajoja korttelikokonaisuuksia. Yksittäisen tontin kehittämisessä ratkaisuvaihtoehtoja on vä- hemmän, ja reunaehdot usein rajoittavat luontevan ratkaisun tehokkuutta lähemmäs haarukan alimpia arvoja.

Kartta ei suoraan ota kantaa rakennusten ker- roslukuun. Tehokkaimmilla alueilla keskimääräiset kerrosluvutkin muodostuvat suurimmiksi, mutta ta- voitteena eivät ole räystäskorkeudeltaan yhtenäiset korttelit vaan kerroslukujen vaihtelu. Korkean raken- tamisen tarkastelualue on merkitty kartalle ja sijoit-

tuu rautatieaseman ympäristöön sekä Jokiniemen rakentamattomalle alueelle pääradan itäpuolelle. Vantaan korkean rakentamisen selvityksessä korkea rakentaminen on määritelty yli 56 metriä korkeaksi, mikä vastaa noin 17 kerrosta tai enemmän.

Olenaisena osana karttaa ovat Tikkurilan his- torialliset rakennuskohteet: eri vuosikymmenten helmet sekä rakennusten ja aluekokonaisuuksien tunnistetut arvot. Kartalle on merkitty erikseen mu- seon arvottamat kohteet ja kohteet, jotka lisäksi on suojeltu asemakaavalla. Lisäksi asemakaavoitus on arvottanut yhtenäisiä aluekokonaisuuksia, joiden ominaispiirteitä halutaan säilyttää. Kartalla näkyy myös Jokivarren arvokas kulttuuriympäristö ja kaa- varunkoalueen lävistävä Suuren Rantatien linjaus. Kaavarungon tavoitteena on Tikkurilan kehittäminen siten, että alueen identiteetti, arvokohteet sekä ajalli- nen kerrostuneisuus tunnistetaan ja säilytetään.

Osa karttamerkinnöistä on mukana molemmis- sa kaavarunkokartoissa. Kehitettävän risteysalueen merkintä kohdistuu risteysalueen tonttien kehittämi- seen, eikä siksi liity liikenteen karttaan B.

Kaavarunkokartta B – Liikenne, viheralueet ja hulevedet

Kartalla B näkyvät liikenteeseen sekä viheralueisiin ja huleveteen liittyvät merkinnät. Kaupunkiraken- teen kannalta merkittävä on ajatus kävelykeskustan laajenemisesta sekä radan itäpuolelle Jokiniemeen että Tikkuraitin jatkeeksi Peltolantien alkupäähän asti. Laajenemista tukee katuvarsien kivijalkaliiketi- lan merkintä kartalla A. Ohikulkuliikennettä ohjataan keskustan kehälle, ja kehän rajaamaa aluetta kehi- tetään kestävästä liikkumisen alueena. Matkakeskuksen merkitys korostuu entisestään, kun aseman yhtey- teen suunnitellaan Vantaan ratikan vaihtopysäkkiä. Rautatien alittavia ja ylittäviä yhteyksiä on tarpeen kehittää ja täydentää Jokiniemen rakentuessa. Tiiv- istyvällä alueella keskitetyn pysäköinnin osuutta on tarkoitus kasvattaa. Kartalla on sekä olemassa olevia että uusia keskitetyn pysäköinnin mahdollisuuksia. Jokiniemen rakentuessa myös asemanseudun liityn- täpysäköinti on jatkossa ratkaistava rakenteellisenä.

Kaavarunkoalueen keskeiset puistot ovat jokiran- nan alue ja Kirjastopuisto. Kartalta on nähtävissä Tikkurilan viheralueiden vähäinen määrä, mikä ko- rostaa kaavarunkoalueen ulkopuolisille viheralueille johtavien virkistys- ja viheryhteyksiä merkitystä. Tikkurilalle on ominaista, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset sijoittuvat puistojen ja vihe- ryhteyksiä ääreen. Kaavarungon tavoitteena on vahvistaa näitä reittejä myös niihin rajautuville ton- teille sijoittuvalla kasvillisuudella.

Kaavarungon suunnitteluperiaatteet muodostavat kaupunkikuvaa ja -rakennetta ohjaavan kokonaisuuden.

SUUNNITTELUPERIAATTEET

- 1. Varaudutaan 10 000 uuteen asukkaaseen ja 4 000 uuteen työpaikkaan.**
- 2. Kaupunki tiivistyy kestävästi raideliikenteen äärelle.**
- 3. Kantakaupunki laajenee radan molemmin puolin.**
- 4. Kaikkien vuosikymmenten historia näkyy.**
- 5. Tiivistäminen tukee katutilojen hierarkiaa.**
- 6. Korttelirakenne muodostuu vaihtelevista rakennustyypeistä.**
- 7. Keskusta-alueella on tarjolla kaupunkiasumisen kirjo.**
- 8. Monipuoliset työn, kaupan ja palveluiden tilat vahvistavat elinvoimaa.**
- 9. Rakennetaan kävelypainotteista kaikkien liikkumismuotojen aluetta.**
- 10. Suositaan maanvaraisia piha-alueita ja keskitettyä pysäköintiä.**
- 11. Virkistysyhteyksiä tuetaan sekä katualueiden että tonttien kasvillisuudella.**
- 12. Rakennetaan värikästä ja rouheaa kaupunkia aidoista materiaaleista.**
- 13. Osallistumisen mahdollisuudet ovat monipuolisia.**

Suunnitteluperiaatteet on laadittu asekaavoituksen pohjaksi. Tavoitteena on ohjata alueen rakentumista siten, että tulevaisuuden Tikkurila on toiminnallisesti monipuolinen, viihtyisä, turvallinen ja esteetön kaupunkiympäristö. Sekoittuneen kaupunkirakenteen ja kävelykeskustan alueet laajenevat, ja samalla kivijalkaliiketilän määrä kasvaa. Työpaikavyöhykkeellä edistetään liike- ja toimistotilojen rakentamista sekä hybridiratkaisuja, joissa asuminen yhdistyy muihin toimintoihin. Asuntovaltaiset alueet muodostavat rauhallisempia ja mittakaavaltaan maltillisempia kaupunkirakenteen suvantokohtia kaavarunkoalueen laitamille sekä keskustan korttelien sisäosiin.

Keskusta-alueen julkiset kaupunkitilat – kävelypainotteinen katuverkko, puistot ja aukiot – tarjoavat laadukkaat puitteet sujuvaan arkeen, oleskeluun ja virkistytymiseen sekä kaupunkitapahtumien järjestämiseen. Paljon käytettyjä reittejä ja kohtaamisen paikkoja tunnistettiin kaavarunkokyselyn avulla, samoin erilaisille tapahtumille sopivia alueita.

Tikkurilan katuverkko on monipuolinen. Tavoitteena on, että alueen tiivistyminen vahvistaa katutilojen ja korttelirakenteen vaihtelua. Vilkkait kadut rajataan kiinni toisiinsa rakennetuilla, kerrosluvultaan vaihtelevilla ja toiminnaltaan monipuolisilla rakennuksilla. Kivijalkaliiketilat sisäänkäyntisyvennyksineen rakennetaan tiiviisti kadun varteen. Taskupuistoilla, pienillä aukioilla ja katuvihreillä elävöitetään tiivistyvää kaupunkitilaa. Vehreitä välikatuja rajaavat istutuskasvit ja asutuspilat. Korttelien sisäosissa ja välikatujen varsilla suositaan pienimittakaavaista ja avointa rakennetta. Tikkurilaa kiertävän viherkehän ja kaavarunkoalueen virkistys- ja viherreittien vehreys muodostuu sekä puistojen ja katualueiden että reitteihin rajautuvien tonttien kasvillisuudesta.

Maanomistus on hajautunutta, joten aluetta muokataan pala kerrallaan, eivätkä toteutusaikataulut ole kokonaisuutena ennakoitavissa. Vaihteleva korttelirakenne sopii hyvin jatkuvan muutoksen alueelle. Tikkurila ei ole kokonaisuutena ”kesken”, eikä sitä suunnitella ”valmiiksi”, vaan kaupunki kehittyy kaiken aikaa. Tavoitteena on, että täydennys- ja lisärakentamisen kaikki mahdollisuudet ovat käytössä, ja rakennusten laajennuksia, korotuksia, käyttötarkoituksen muutoksia ja ullakon tai maantasokerroksen käyttöönottoa tutkitaan purkavan uudistamisen rinnalla.

Kaavarunkoalue on väri- ja materiaalimaailmaltaan runsas, ja voi jatkossakin kehittyä värikkäänä ja rouheana. Punatiilellä on Tikkurilassa erityinen rooli: vanha asema vuodelta 1862 ja jokivarren historialliset teollisuuskiinteistöt ovat tiilipintaisia, samoin Kukkakedon asuinkorttelit 1960- ja 70-lukujen vaihteesta. Nykyisen vuosituhannen kohteille tyypillisiä ovat mm. värikylläiset rappauspinnat. Materiaalipalettia sopivat täydentämään lasi, puu ja corten-teräs, jota on käytetty mm. Kirjastopuiston ympäristössä. Tavoitteena on kaupunkikuva, jossa murrettu ja värikylläinen yhdistyy tiileen. Myös kattomuotojen variointi kuuluu Tikkurilaan: keskustassa on sekä voimakkaita viistettyjä muotoja että neutraaleja tasakattoja. Alueen tiivistyessä kattopintojen hyöty- ja virkistyskäyttö lisääntyy, ja kasvikattojen merkitys vihertehokkuustavoitteiden saavuttamisessa korostuu.

Jokiniemen rakentamattomalle alueelle radan viereen syntyy vanhemman Tikkurilan jatkeeksi 2020-luvun kaupunkia, jonka identiteettiä tutkitaan asema-kaavoituksen pohjaksi laadittavassa konsulttityössä.

Tikkurilan suojellut rakennukset ja rakennusperinnön arvokohteet

Osana kaavarunkotyötä on tehty alueinventointi Tikkurilan vuosina 1960–2000 aikana valmistuneesta rakennuskannasta, ja selvityksen tulosten pohjalta on arvotettu Tikkurilan kaavarunkoalueen uudemman rakennuskannan arvokohteet. Alla olevaan taulukoon on kerätty kaavarunkoalueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat (R1 ja R2 arvotetut) rakennetun ympäristön kohteet. Aikaisemmissa inventoinneissa luokitellut kohteet sekä nämä uudet kohteet ovat mukana listauksessa, samoin alueinventoinnin yhteydessä tehdyt luokituksen muutokset. Esimerkiksi 1980-luvun helmen Heureka-arvotus nousi luokkaan R1. Kohteiden mahdollinen suojelu tullaan ratkaisemaan asemakaavamuutosten yhteydessä.

Sekä lähtötilanne että tuoreen alueinventoinnin tulokset on esitelty tarkemmin Vantaan kaupunginmuseon raportissa ”Tikkurilan kaavarunkoalueen modernin rakennuskannan inventointi 2020”, joka on kaavarungon liitteemateriaalia.

	kohde	osoite	rakennus- vuosi	arvotus	suojelutilanne
1	Vantaan kaupunginmuseo, ent. Tikkurilan asema	Hertaksentie 1	1862	R1	suojeltu asemakaavalla
2	Tikkurilan vanha rautatiesilta		1860-luku	R2	
3	Orvokkitien päiväkot, ent. Fagerströmin huvila	Orvokkitie 16	1908	R1	suojeltu asemakaavalla
4	Tikkurilankosken pato	Tikkurilankoski	1912–13	R1	
5	Vernissatehdas	Tikkurilantie 36	1912–13	R1	suojeltu asemakaavalla
6	Kulttuurikeskus Orvokki, ent. Oksanmäen koulu	Orvokkitie 15	1926	R1	suojeltu asemakaavalla
7	Söderlingin mylly	Tikkurilantie 42	1935	R1	suojeltu asemakaavalla
8	Villa Grönberg	Jokiniemenkatu 9	1936	R1	suojeltu asemakaavalla
9	Vernissatehtaan palokunnan palokalustovaja	Tikkurilantie 36	1936	R2	suojeltu asemakaavalla
10	Villa Söderbo	Tikkurilantie 42	1939	R2	suojeltu asemakaavalla
11	Kulttuurikeskus Orvokki, ent. Oksanmäen koulu	Orvokkitie 15	1939	R2	suojeltu asemakaavalla
12	Saarelan talo, Villa Girsén	Virnakuja 5	1939	R2	suojeltu asemakaavalla

kohde	osoite	rakennus- vuosi	arvotus	suojelutilanne
13 Entinen paloasema	Palokunnanmäki	1 1939	R2	suojeltu asemakaavalla
14 A-talo, Silkkitehdas	Silkkitehtaantie 5	1934–1964	R1	suojeltu asemakaavalla
15 Nuorisotalo Tonttula, ent. Tikkurilan apteekki	Ratatie 2	1950	R2	
16 B-talo, Kutomo, Silkkitehdas	Tikkurilantie 44	1951–1954	R1	suojeltu asemakaavalla
17 Lämpökeskus, Silkkitehdas	Tikkurilantie 44	1952	R1	suojeltu asemakaavalla
18 Aravatalo	Kielotie 42	1952	R1	suojeltu asemakaavalla
19 Tikkurilan neuvola	Kielotie 40	1952	R1	suojeltu asemakaavalla
20 Vernissatehtaan polttouunin piippu	Tikkurilantie 36	1955	R2	suojeltu asemakaavalla
21 Asematie 1, asuinkerrostalo	Asematie 1	1956	R1	
22 Kassantalo	Asematie 1	1956	R1	
23 As Oy Lohenpyrstö, rak. 18436	Orvokkitie 13	1956	R1	suojeltu asemakaavalla
24 As Oy Lohenpyrstö, rak. 37060	Orvokkitie 13	1956	R1	suojeltu asemakaavalla
25 As Oy Kultapyrstö, rak. 37061	Kielotie 38	1957	R1	suojeltu asemakaavalla
26 As Oy Kultapyrstö, rak. 37062	Kielotie 38	1957	R1	suojeltu asemakaavalla
27 Kaupungintalo	Asematie 7	1957	R1	suojeltu asemakaavalla
28 Galleria K, ent. Pessi	Asematie 7	1957	R1	suojeltu asemakaavalla
29 As Oy Säästöpyrstö	Kielotie 44	1959	R1	suojeltu asemakaavalla
30 Orvokkitie 3 asuinkerrostalo	Orvokkitie 3	1962	R2	uusi kohde
31 Tikkurilan opistotalo, ent. Keskuspuiston yläaste	Lummetie 5	1964–65	R2	
32 Tikkurilan opistotalo, sivurakennus	Lummetie 5	1960-61	V→R2	arvotus muuttunut inventoinnissa 2020
33 Terveysasema	Kielotie 11		R2	uusi kohde
34 Raha-asema	Asematie 2	1979	R2	
35 Kielotie 28, toimistorakennus	Kielotie 28	1983	R2	uusi kohde
36-40 Lummetie 3, 5 kpl asuinkerrostaloja	Lummetie 3	1983	R2	uusi kohde (5 kpl)
41 Tikkurilan kirjasto	Lummetie 4	1984	R2→R1	arvotus muuttunut inventoinnissa 2020

kohde	osoite	rakennus- vuos	arvotus	suojelutilanne
42 Vantaan oikeus- ja poliisitalo	Kielotie 21	1988	R2→R1	arvotus muuttunut inventoinnissa 2020
43 Tiedekeskus Heureka	Tiedepuisto 1	1988	R2→R1	arvotus muuttunut inventoinnissa 2020
44 Heurekansilta	Tiedepuisto 1	1988	R2→R1	arvotus muuttunut inventoinnissa 2020
45 Neilikkatie 14, asuinkerrostalo "Neilikkatalo"	Neilikkatie 14	1988	R2	uusi kohde
46 Virnatie 3, ent. Autotalo Salomaa	Virnatie 3	1990	R2	uusi kohde
47 Virnatie 5, kolmiorakennus	Virnatie 5	1990	R2	uusi kohde
48 Nuorisotalo Liito, ent. Vantaanaukion kauppiastavaratalo	Lummetie 2 b	1990	R2	uusi kohde
49 Kauppakeskus Tikkuri	Asematie 4	1991	R2	uusi kohde
50 Metsähallitus	Vernissakatu 4	1991	R2	uusi kohde
51 Destia, ent. Shellin pääkonttori	Neilikkatie 17, Talvikkitie 25	1991	R2	uusi kohde
52 Värитеhtaankatu 2, asuinkerrostalo	VärитеhtaankatU 2	1993	R2	uusi kohde
53 Tikkurilantie 41, asuinkerrostalo	Tikkurilantie 41	1997	R2	uusi kohde



Kuva: Heurekan silta ja Metsähallitus
© S Niva

Täydennysrakentaminen ja kestävä kehitys

Tikkurilan keskustan vanhin säilynyt rakennus, Tikkurilan vanha asema, on peräisin 1800-luvun puolivälistä ja alue on sen jälkeen kehittynyt sykäyksittäin. Suurin osa nykyisestä rakennuskannasta on valmistunut 1970–90-luvuilla. Tällä hetkellä käynnissä oleva kiivas rakentaminen muodostaa alueelle uutta kerrostumaa, joka on jo korvannut osan aiemmasta rakennuskannasta. Alueen täydentyminen on luontevaa, sillä Tikkurilan juna-asema on Suomen kolmanneksi vilkkain, palvelut hyvät ja olemassa oleva rakentaminen siihen nähden väljää.

Alueen tiivistyessä ja täydentyessä olemassa olevia rakennuksia on purettu tehokkaamman rakentamisen tieltä. Näin keskustaan on voitu sijoittaa lisää asuntoja, palveluita ja työpaikkoja hyvien liikenneyhteyksien ja valmiin infran äärelle, mikä on sekä taloudellisesti että ekologisesti kestävä ja kaupungin resurssiviisauden tiekartan mukaista. Maan- ja kiinteistönomistajien näkökulmasta motivaationa on ollut myös suurempi tuotto myytävän tai vuokrattavan kerrosalan lisääntyessä.

Nyt alueen kehitys on edennyt pisteeseen, jossa purkamista on tarkasteltava monipuolisemmin eri näkökulmista. Nykyisen kaupunkirakenteen tiivistäminen on tarkoituksenmukaista kaupunkikeskustan kehittämistä, mutta toisaalta on myös tärkeää huomioida, että paikan luonne ja merkityksellisyys syntyy ajallisista kerrostumista. Se, että paikalla on näkyvä historia, edesauttaa ihmisten kiintymistä alueeseen. Erilaisten aikakausien rakentamisen arvostus myös kehittyy ajan myötä. Erityisesti uudemman, 1970–90-luvun rakennuskannan arvoa on tästä hetkestä käsin vielä vaikeaa tunnistaa. Tämän tiedostamalla voimme välttää samoilta virheiltiltä, jotka tehtiin jugend-rakennusten laajamittaisen purkamisen kohdalla niiden tullessa peruskorjausikänsä 1960- ja -70-luvuilla.

Myös ilmastotavoitteet puoltavat huolellista harkintaa rakennuskannan mahdollisen purkamisen yhteydessä. Rakennukset tuottavat hallitustenvälisen ilmastopaneelin IPCC:n vuonna 2018 julkistetun raportin mukaan noin 30 % kaikista hiilipäästöistä. Rakennusmateriaalien osuus rakennuksen elinkaarien aikaisista päästöistä on noin kolmasosa. Kun vanha rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi, syntyy siis merkittävä hiilipiikki. Päästövähennysten kiireellinen aikajänne puoltaa tähän hiilipiikkiin puuttumista: kun Vantaan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä, on tässä hetkessä aiheutetuilla päästöillä erityistä merkitystä. Tämä näkökulma korostuu siitäkin huolimatta, että päästötarkasteluissa on jatkossakin huomioitava myös rakennuksen koko elinkaari ja käytönaikainen energiankulutus.

Sekä peruskorjauksissa että uudisrakentamisessa tulee tavoitteena olla pitkä tavoitekäyttöikä – jatkossa ei haluta purkaa rakennuksia 30 vuoden välein. Uudisrakennusten tulee olla edeltäjiään helpommin muunneltavissa, huollettavissa ja korjattavissa. Aikaa kestäviä suunnitteluratkaisuja ovat esim. selkeä rakennusrunko, suuri ikkunapinta-ala, normaalia suurempi kerroskorkeus etenkin maantasokerroksissa, kestävät ja huollettavat materiaalivalinnat sekä mahdollisuus uusia talotekniikkaa ilman raskaita hormien ym. rakenteiden purkutöitä.

Kuva: Tikkurilan ajallisia kerroksia: etualalla Silkin kortteli ja taustalla Valon torni.
© T Huhtala



Korkea rakentaminen Tikkurilan kaupunkikuvassa

Jotta korkea rakennus tukisi kaupungin kestäväää kehittämistä, ja välttyään liikenne- ja pysäköintiongelmilta, sen tulee selvityksen mukaan sijaita hyvien palveluiden ja virikkeellisen ympäristön alueella, joukkoliikenteen solmukohdassa. Vuoden 2020 aikana valmistuvassa Vantaan korkean rakentamisen selvityksessä Tikkurilan aseman seudun on katsottu soveltuvan myös yli 56 metriä korkeaan rakentamiseen. Vantaalla rakentamisen maksimikorkeutta rajoittavat paloturvallisuus- ja kaavamääräysten lisäksi Helsinki-Vantaan lentokentän myötä myös lentoestekorkeudet, mikä Tikkurilan keskustan alueella rajoittaa rakentamisen korkeuden noin 80 metriin maanpinnasta (100 metriä merenpinnasta).

Korkea rakennus on maamerkki, joka huolettisesti sijoitettuna edistää orientoitumista ja merkitsee keskeisen paikan sekä alueellisesti että suurmaise-massa. Vantaan korkean rakentamisen selvityksessä kaupunkikuvallisen soveltuvuuden sekä korkeiden rakennusten tarkemman sijoittumisen määrittäminen on jätetty kaavarunkotasolle. Tämän kaavarungon kartassa on osoitettu muuta rakennuskantaa korkeampien rakennusten potentiaalisia paikkoja. On myös muistettava, että korkeus ei ole ainoa tapa

muodostaa maamerkkiä. Tikkurilassa maamerkkejä ovat tällä hetkellä korkeutensa vuoksi Dixi, Kielotorni ja Valon korttelin torni, mutta myös esimerkiksi matala kaupungintalo käyttötarkoituksensa ja kaupunkikuvallisen asemansa vuoksi.

Korkealla rakennuksella on symbolinen merkitys kaupungin ja kaupunginosan identiteetin muodostamisessa. Tämän vuoksi korkeiden rakennusten laatuun ja sosiaaliseen kestävyYTEEN on erityisen tärkeää kiinnittää huomiota. Tikkurilan alueella kaupunkirakennetta kehitetään kantakaupunkimaiseksi, jolloin on tärkeää, että korkeat rakennukset liittyvät osaksi ympäristöään esimerkiksi jalustaosalla, joka ottaa kiinni ympäröivien rakennusten korkomaailmasta ja huomioi jalankulkijan mittakaavan.

Zoomit

Kaavarunkotyön yhteydessä on muutamia osa-alueita tutkittu muuta kaavarunkoaluetta tarkemmin. Näkökulmana on ollut täydennysrakentaminen sekä monipuolisen ja kerroksellisen Tikkurilan kehittäminen. Näistä zoom-tarkasteluista kolme esitellään lyhyesti seuraavissa kappaleissa: Tikkurilan kävelykeskusta, Kielotien varsi sekä Jokiniemen rakentamaton alue radan itäpuolella.

Kuva: Zoom Tikkurilan kävelykeskusta: Orvokkitien ja Tikkuraitin risteuksen aukio.
© Inaro Oy



Zoom! Tikkurilan kävelykeskustan visio

Kaavarunkotyön ohessa kaupunki tilasi konsulttityönä tehdyn ideasuunnitelman Tikkuraitin ympäristön mahdollisesta kehityksestä nykyistä tiiviimmin rakennetuksi. Tuloksena syntyi arkkitehtitoimisto Inaro Oy:n suunnittelema Tikkurilan kävelykeskustan visio, jossa on tarkasteltu Tikkurilan kävelykeskustan kiinteistöjen mahdollista uusiutumista.

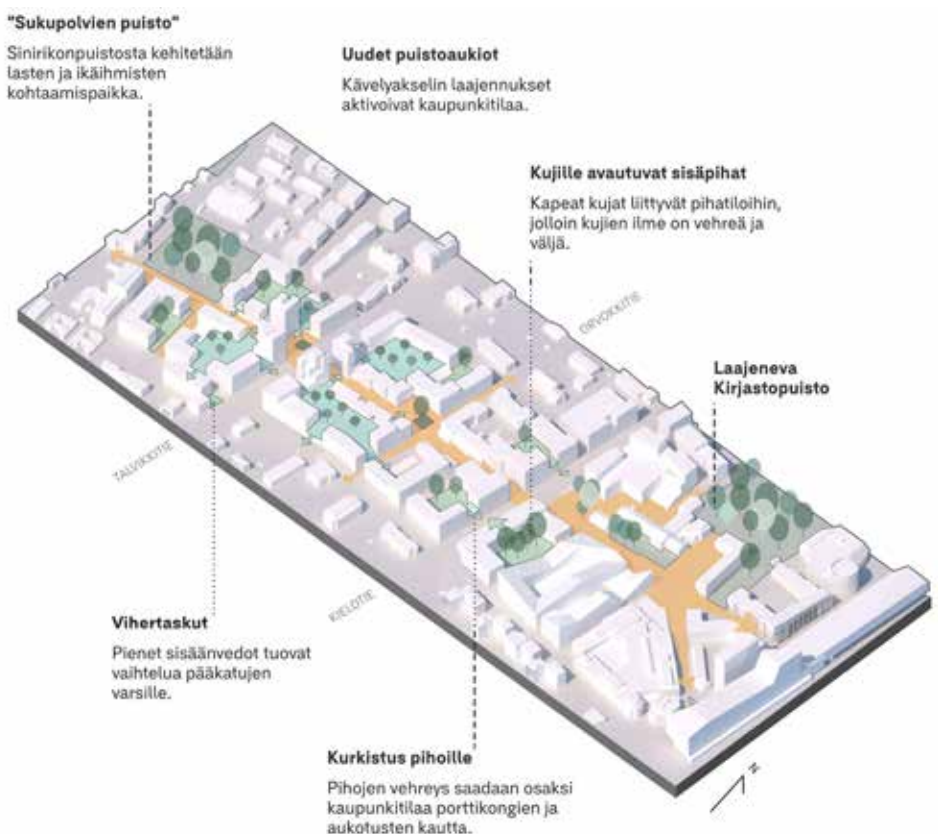
Suunnitelmassa asemanseudun ja Dixin korkea rakennusmassa saa vastapainokseen 12–16 kerroksisten tornien keskittymän Tikkuraitin akselin läntiseen päähän. Kävelykeskustan aktiivinen ydin virittyy näiden kahden kaupunkirakenteellisen maamerkin ja toiminnallisen noodin välille. ”Bulevardien” - Kielo-tien ja Talvikkitien - varteen on ehdotettu 8-kerroksista rakentamista. ”Raitille”, korttelin sisäosaan, on suunniteltu matalampaa, vaihtelevan korkuista kaupunkirakennetta. Rakennukset ovat hybrideitä – työpaikkojen lisäksi niihin sijoittuu asumista. Rakennusten ensimmäinen kerros on suunniteltu aktiivisek-

si liike- ja palvelutilojen kerrokseksi. Tilat avautuvat kävelykadulle, ja katutilaa voi hyödyntää terassien, myyjäisten tai joulutorien paikkana. Pysäköinti on ratkaistu keskitettynä.

Rakentamisen lisäksi suunnitelmassa on ideoitu julkista kaupunkitilaa. Uusia tapahtumien paikkoja ovat aukio Peltolantien päätteessä ja Orvokkitien ja Tikkuraitin risteyksessä. Näiden aukoiden kanssa Lauri Lairalan aukio ja Tikkurilan uusi tori muodostavat kaupunkitapahtumatilojen nauhan. Rakennusmassoissa on sisäänvetoja, mikä mahdollistaa pienten vihertaskujen rakentamisen ja vihreän tuomisen katutilaan. Tonttien pihat muodostavat oman osansa keskustan vehreyteen. Kaupunkikuvaa on ideoitu myös väri- ja materiaamailman avulla, ajatuksena on että ”murrettu ja värikylläinen yhdistyy tiileen”. Suunnittelualueelle on osoitettu 87 000 k-m² asumista, 40 000 k-m² liiketilaa ja 40 000 k-m² toimitilaa. Asumisen määrä kasvaa nykyisestä noin 60 000 k-m²:llä ja muu kerrosala vähenee 10 000 k-m².



Kuva: Näkymä Asematieltä Tikkuraitin suuntaan.
Kaavio: Aukiot ja vihreä.
© Inaro OY



Zoom! Kielotie

Kielotie on tulevaisuuden ratikkabulevardi. Vantaan ratikka kulkee Ratakujan kohdalta Kielotietä koko Tikkurilan ydinkeskustan läpi ja kääntyy länteen Tikkurilantielle. Läpiajavaa autoliikennettä ohjataan keskustaa kiertävälle kehälle ja Kielotie rauhoitetaan ratikalle sekä asukkaiden ja alueella asioijien liikenteelle.

Suuri osa Kielotien varren tonteista on kaavoitettu nykyistä tehokkaammalle rakentamiselle, mutta osassa on vielä tilaa tiivistää. Mahdollisuuksia on erityisesti nykyisin pysäköintialueena toimivilla korttelinosilla sekä tonteilla, joiden korjausvelka on kasvanut niin suureksi, että on kannattavampaa purkaa rakennus ja tehostaa tontin maankäyttöä uudella rakentamisella. Myös tonttikohtainen lisärakentaminen ja sen rinnalla vanhan kunnostaminen on hyvä vaihtoehto.

Asemakaavoituksessa skissattiin nopeita ehdotuksia Kielotien varren kehittämiseksi. Tehokkuuden on mahdollista kasvaa noin 1,5-kertaiseksi maankäyttöä tehostamalla.

Kuvissa Kielotien skissit.

KIELOTIEN TARKASTELU

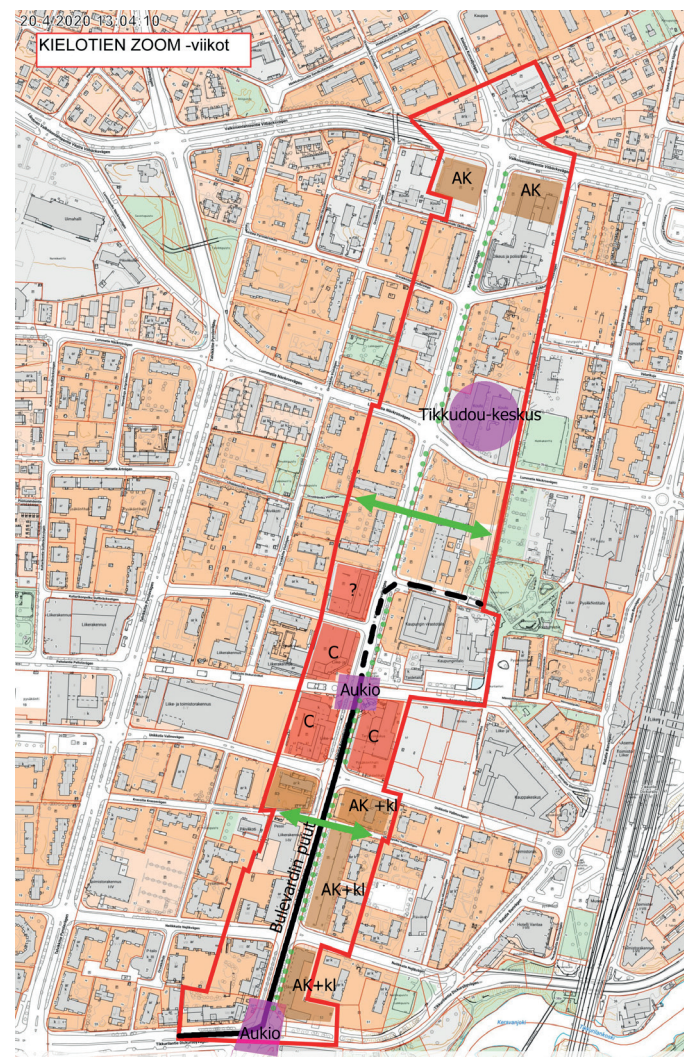
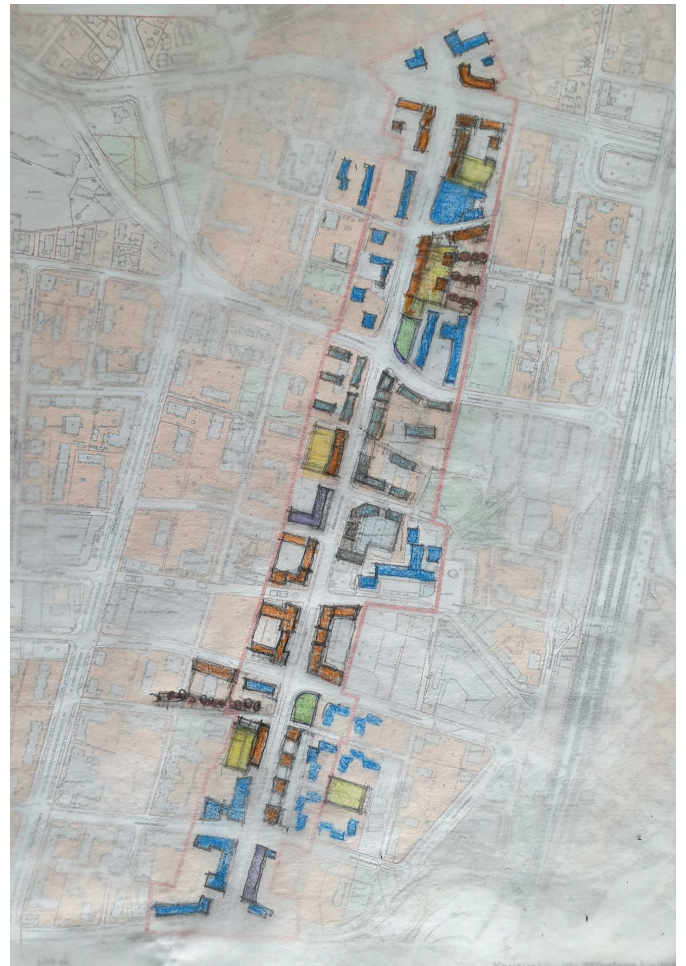
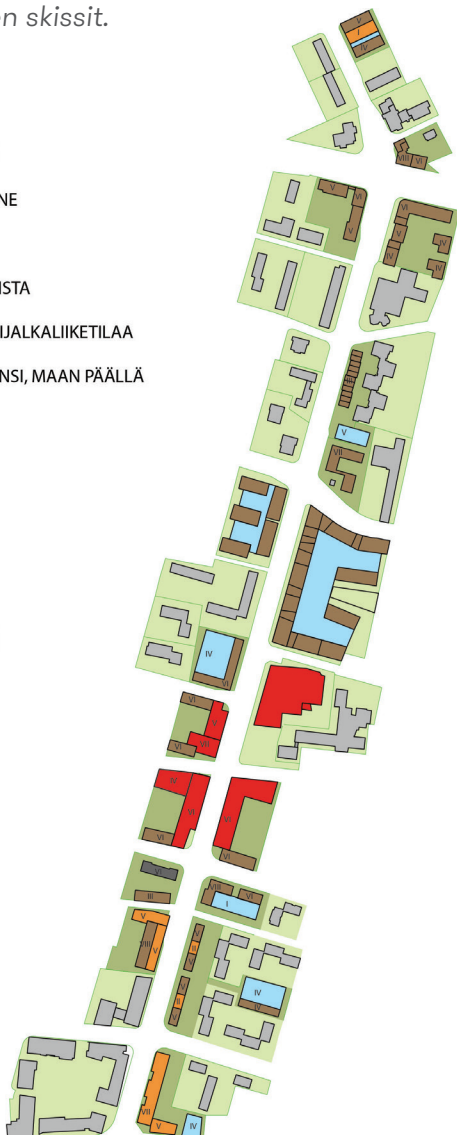
- OLEMASSA OLEVA RAKENNE
- KESKUSTAKORTTELIT
- TYÖ- JA ASUINRAKENTAMISTA
- ASUINRAKENTAMISTA, KIVIJALKALIIKETILAA
- PYSÄKÖINTILAITOS TAI KANSI, MAAN PÄÄLLÄ
- KOROTUS
- TARKASTELLUT TONTIT

TARKASTELLUT TONTIT

UUDISTUS, KERROSALAT
 58 900 k-m² ASUMINEN
 40 450 k-m² LIIKE- tai TSTOTILA
 28 800 k-m² JÄÄVÄ KERROSALA
 128 150 k-m² YHTEENSÄ

KERROSALAT KAAVASSA NYT
 14 700 k-m² ASUMINEN
 78 900 k-m² TYÖ-km²:t
 93 600 k-m² YHTEENSÄ

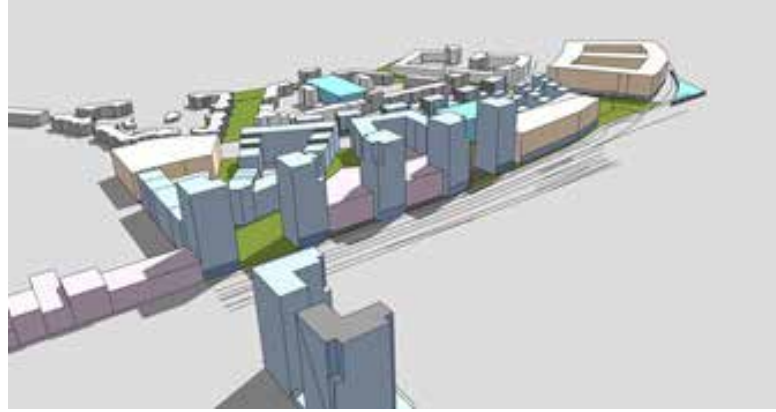
1,4 * NYKYINEN



Zoom! Jokiniemi

Kantakaupunki laajenee pääradan itäpuolelle Jokiniemeen, kun aseman tuntumaan suunnitellaan uutta tiivistä ja monipuolista aluetta. Toiminnallisena ytimenä on eri opetustasojen ja -alojen monimuoto-opetusta edistävä kampus. Koulutustilojen lisäksi alueelle sijoittuu yritystiloja, palvelukortteleita ja asumista. Suuntaa antava uudisrakentamisen laajuus on 95 000 k-m². Alueen identiteettiä ja luontevaa liittymistä ympäröivään kaupunkirakenteeseen tutkitaan 2021 alkavassa konsulttityössä.

Kaavarunko ohjaa kehittämään aluetta toiminnaltaan sekoittuneena kantakaupunkina. Uusia junaradan ylittäviä tai alittavia yhteyksiä on mahdollista tutkia. Kävelykeskusta laajenee Jokiniemeen, ja pohjoiseteläsuuntaan suunnitellaan uusi vihreä ja monikäyttöinen virkistysreitti Hiekkaharjusta kampusalueen läpi jokirantaan. Kampusalueen osuus reitistä muodostaa samalla vilkasta kävelykeskustaa vaihtelevine toimintoineen ja istutuksineen.



Kuvat:
© asema-
kaavoitus/
Tikkurila



Kuvat:
© Aihio arkkitehdit Oy



KESTÄVÄ KEHITYS TIKKURILAN KAUPUNKI- RAKENTEESSA

Ekologinen kestävyys:

- * Edistetään elinkaarikestävää rakentamista.
- * Mahdollistetaan paikalliset massatasapaino ratkaisut.
- * Edistetään ja kehitetään kiertotalousratkaisuja
- * Vantaan kaupungin Kiertotalouden tiekartan mukaisesti.

Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys:

- * Palvelut sijoittuvat hyvien yhteyksien äärelle.
- * Tiivistyvän alueen kaupunkitilat ovat laadukkaita ja viihtyisiä, ja niissä priorisoidaan jalankulkua.
- * Elinympäristöä kehitetään virikkeiseksi ja monipuoliseksi. Muodostetaan erilaisia paikkoja, joita voi käyttää monenlaisiin tarkoituksiin yksin ja yhdessä.
- * Vahvistetaan virkistysyhteyksiä laajoille viheralueille ja edistetään siten luonnon hyvinvointivaikutuksia.
- * Säilytetään rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet ja vahvistetaan rakennetun ympäristön ajallista kerrostuneisuutta.

Taloudellinen kestävyys:

- * Kaikki lähellä - vahvistetaan sekoittuneen kaupunkirakenteen kehittymistä.
- * Liike-/toimisto- tai työtilan rakentamista tutkitaan kaikissa uudishankkeissa.
- * Monipuoliset työn, kaupan ja palveluiden tilat säilyvät alueella myös jatkossa.
- * Täydennysrakentaminen ja tiivistäminen nostavat tehokkuutta, mikä synnyttää taloudellisen kehityksen kannalta suotuisia keskittymisetuja.¹

Kaavarunkokyselyn tuloksia - Kaupunki- ympäristö

Tikkurilan helmet, jotka tekevät alueesta erityisen, painottuvat jokirantaan: Silkki, Vernissa, Heureka, kaupunginmuseo ja jokirannan puistoalueet. Toinen tihentymä on Kirjastopuiston, torin ja kaupungintalon ympäristö.

Kommentti: Jokirannan puistoaluetta kehitetään palvelemaan lisääntyvää käyttäjäkuntaa. Vanhemmat arvoteknukset Silkki, Vernissa, kaupunginmuseo ja kaupungintalo on suojeltu asemakaavalla. Kaavarunkotyöhön liittyvässä inventoinnissa tiede-keskus Heurekan ja Heurekansillan arvotukset nousivat luokkaan R1 eli kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä.

Vilkaat kävelypainotteiset alueet Tikkuraitti ja aseman seutu ovat sekä tärkeitä/miellyttäviä että kehittämistä vaativia paikkoja. Kehittämisen tarpeessa on myös Jokiniemen rakentamaton alue radan itäpuolella.

Kommentti: Tikkuraitin uudistuksen suunnitelmat ovat valmiit, ja toteutus alkaa näillä näkymin vuonna 2023. Aseman ympäristössä on tulossa vireille useita asemakaavamuutoksia, ja meneillään on lisäksi Vantaan ratikan suunnittelu. Aluetta kehitetään monipuolisena sekoittuneen kaupunkirakenteen vyöhykkeenä. Kantakaupunkia laajennetaan radan itäpuolelle, ja Jokiniemen rakentamattoman alueen kaavatyo käynnistyy 2021.

Kyselyn vastaajista 51 % kannattaa ja 47 % vastustaa korkean rakentamisen sijoittamista Tikkurilaan. Sopivia paikkoja ehdotetaan laajasti koko kaavarunkoalueelle poissulkien jokiranta, Viertolan reuna sekä Valkoisenlähteentien pohjoispuoli. Painopiste on aseman ympäristössä ja Jokiniemen rakentamattomalla alueella.

Kommentti: Kaavarunkotyön aikana valmistuneessa Vantaan korkean rakentamisen selvityksessä Tikkurila on määritelty yhdeksi alueista, joilla korkean rakentamisen mahdollisuuksia voi tutkia. Kaavarunko osoittaa tutkittavan alueen aseman seudulle sekä Jokiniemen rakentamattomalle radan itäpuoliselle osalle.

Kuva: Tiedekeskus Heureka
© T Taponen

¹ Vantaan kaupunki ja FCG, Vantaan yleiskaava 2020 taloudellisten vaikutusten arviointi, 2019.

2.3.2 Asuminen

Tikkurila tarjoaa monipuoliset kaupunkiasumisen mahdollisuudet.

Yleisesti

Tikkurilan toiminnallisesti monipuolisen kaupunkirakenteen rakennusalaista runsas puolet on asumista. Perinteisesti asunnot ja muu toiminta on sijoitettu eri rakennuksiin, ja rakennuskohtainen sekoittuminen on rajoittunut kivijalkakerrosten liiketiloihin vilkkaimpien katujen varsille. Työpaikat ja palvelut painottuvat asemanseudulle sekä Kielotien ja Tikkuraitin varteen, ja kaavarunkoalueen laitamilla on lähinnä asumista.

Tikkurilan kaupunginosan asunnoista 97 % on kerrostaloissa, ja myös kaavarunkoalueeseen osittain kuuluvat kaupunginosat ovat Kuninkaalaa lukuun ottamatta kerrostalovaltaisia. Pientaloja on tarkastelualueen länsireunalla Viertolassa, Valkoisenlähteen pohjoispuolella Hiekkaharjussa sekä jokivarren rantavyöhykkeellä.

Tikkurila on ajallisesti kerroksellinen ja jatkuvasti muuttuva alue, joka viime vuosina on kiinnostanut erityisesti asuntorakentajia. Tarkastelualueella on yksittäisiä asuinrakennuksia 1900-luvun alkupuolelta, ja 1950-luvulta alkaen löytyy sekä kerrostaloja että pientaloja kaikilta vuosikymmeniltä. Alueen maanomistus on hajautunut, joten rakentamista ja uudistamista on pääosin toteutettu tontti kerrallaan. Yhtenäisinä kokonaisuuksina erottuvat 1950-luvun asuntokorttelit Kielotien länsipuolella ja Hiekkaharjuntien ympäristössä, 1970-luvulla toteutettu Kukkakedon alue sekä 1990-luvun asuntorakentaminen Jokiniemessä, Tikkurilantien pohjoispuolella.

Kerrostalorakentamisen kerrosluku ja tehokkuus on sidoksissa rakennusten ikään: 1960-luvulla tai aikaisemmin toteutettu rakennuskanta on pääosin melko matalaa ja koostuu erillisistä lamelli- tai pistetaloisista. Rakennukset sijoittuvat tonteille väljästi, eivätkä muodosta tiukasti rajattua katutilaa. Autopaikat on ratkaistu maantasoon pihalle tai pohjakerroksen autotalleihin. Seuraavilla vuosikymmenillä on siirrytty kohti tiiviimpiä ja tehokkaampia asuinkortteleita, mikä on usein edellyttänyt rakenteellista pysäköintiä. Tikkurilan korkeimmat rakennukset ovat 16-kerroksisia asuintaloja Kielotien eteläosassa. Kielotorni on valmistunut 2005 ja Valon torni 2018.

Tyypillinen uusi asuntokohde on kaupunkimainen umpikortteli, jossa autopaikat ovat kansipihan alla, ja maantasokerrokseen sijoittuu liiketilaa. Tikkurilan ytimeen on syntyemässä myös aitoja hybridikortteleita, joissa asuminen on yhtenä osana monipuolista toiminnallista kokonaisuutta: esimerkkeinä parhailaan rakentuva kirkon kortteli ja suunnitteluvaiheessa oleva toimitilahanke Kielotie 13. Muita omaleimaisia asumisen ratkaisuja ovat mm. historialliseen Silkin kortteliin sovitettu uusi asunto-osa ja Kukkakedon kortteleihin linjasaneerauksen yhteydessä toteutetut kattokerroksen asunnot.

Tikkurilan kaupunginosassa painottuvat vuokra-asuminen ja pienet asuntokunnat. Lähes 60 % alueen väestöstä asuu vuokralla. Asuntokunnista yli puolet on yhden henkilön talouksia. Kolmen tai useamman henkilön asuntokuntia on vain 13 %. Huoneistojakaumassa puolestaan korostuu kaksioiden määrä, niitä on asunnoista lähes puolet. Suuria asuntoja on alueella vähän.

Kuvat: Asumista Kirjastopuiston äärellä ja Dixin naapurissa. Uutta asuntorakentamista osana arvokasta Silkin korttelikokonaisuutta. © T Taponen



Lisää asumisen vaihtoehtoja

Kaavarunkoalueen tiivistyminen mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen noin 10 000 uudelle asukkaalle. Tavoitteena on ohjata tarkastelualueen voimakasta kasvua siten, että kehittyvän kaupungin rakennuskannan ja asuntokannan kerroksellisuus ja monimuotoisuus säilyvät ja vahvistuvat. Uudisrakentamisella halutaan täydentää ja monipuolistaa asumisen typologiaa.

Kartalla A kaavarunkoalue on jaettu asuntovaltaisiin vyöhykkeisiin ja toiminnaltaan sekoittuneen kaupunkirakenteen vyöhykkeisiin. Molempiin on määriteltä suuntaa antavia tehokkuushaarukoita. Sekoittunut kantakaupunki laajenee voimakkaasti radan molemmin puolin. Alue mahdollistaa monipuoliset toiminnot: liike- ja toimitilat, yksityiset ja julkiset palvelut sekä asumisen. Sekoittuneella vyöhykkeellä maantasokerrokset ovat avoimia ja aktiivisia, ja asuminen lomittuu muihin toimintoihin. Vilkkaimmissa sijainneissa on erillinen kivijalkaliiketilän merkintä, mikä edellyttää katutason kerroksesta pääosan liiketilaksi. Asuntovaltaisia ja tehokkuudeltaan maltillisia vyöhykkeitä on kaavarungon reunamilla, mutta myös keskustassa Tikkurilalle tyypillisten pienimittakaavaisten välikatujen varsilla. Asuntovaltaisillakin alueilla tavoitteena on liike- ja työtilojen mahdollistaminen asuinrakennusten maantasokerroksiin.

Rakennetussa kaupunkiympäristössä jokainen lähtötilanne on erilainen, ja sopiva rakennusoikeuden määrä tarkentuu vasta asemakaavavaiheessa. Suuntaa antava ajatus on, että kaavarungon tehokkuushaarukan alimmat arvot soveltuvat yksittäisen tontin kehittämiseen, ja isompien korttelikonaisuuksien kehittämisessä voidaan tavoitella ylimpiä arvoja.

Tehokkuuden ja sekoittuneisuuden varioinnilla tavoitellaan vaihtelua korttelirakenteeseen, rakennustyyppeihin ja sitä kautta myös asuntotyyppeihin. Kävelykeskustaan ja pääkatujen varsille rakentuu kerrosluvultaan vaihtelevia ja toiminnaltaan monipuolisia rakennuksia, joissa ainakin maantasokerrokset ovat avointa liike- ja palvelutilaa. Erikseen rajatulla alueella tarkastellaan myös korkean rakentamisen mahdollisuuksia. Kauempana asemanseudusta, korttelien sisäosissa sekä välikatujen varsilta suositetaan pienimittakaavaista ja avointa rakennetta. Näissä sijainneissa mahdollistetaan monen mittakaavan kerrostaloasuminen (myös pistetalot ja pienkerrostalot) sekä urbaani pientaloasuminen asuntopihoineen. Maltillisen tehokkuuden alueilla on myös paremmat mahdollisuudet säilyttää ja korjata olemassa olevaa rakennuskantaa kuin eniten tehostuvissa kortteleissa, mikä osaltaan tukee sekä kaupungin kerroksellisuutta että kestävä kehitystä.

Sekä aiemmin inventoituihin että kaavarunkotyön yhteydessä arvoitettuihin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennetun ympäristön kohteisiin sisältyy

asuntorakentamista. Tarkempi listaus kaupunginmuuseon arvottamista kohteista on kohdassa 2.3.1. Näiden kohteiden lisäksi kaavarunkokarttaan on merkitty asemakaavoituksen tunnistamia aluekokonaisuuksia, joiden ominaispiirteitä halutaan säilyttää. Kaikki aluekokonaisuudet (Oksanmäki, Kukkaketo, Hiekkaharjuntien ympäristö, jokivarren rantavyöhyke) ovat asuntovaltaisia. Eri ikäisten asuin ympäristöjen säilyminen osana kehittyvää Tikkurilaa on tärkeää sekä kulttuurihistorian että monipuolisten asuntoratkaisujen näkökulmasta. Säilyminen tukee myös sosiaalisesti kestävä keskustan rakentumista: se mahdollistaa juurtumisen alueelle, jossa aikaisemmat aikakaudet näkyvät.

Paine tonttien merkittävään tiivistämiseen purkavan saneerauksen kautta kohdistuu ennen kaikkea asuntorakentamiseen: korjausta vaativia matalan tehokkuuden asuntokohteita halutaan korvata uudisrakentamisella, ja suuri kysyntä houkuttelee myös työpaikkarakentamisen tonttien muuttamiseen asunnoiksi. Kaavarungon suunnitteluperiaatteissa peruskorjauksen ja lisärakentamisen mahdollisuudet Tikkurilan kehittämisessä nostetaan purkavan uudistamisen rinnalle. Alueelle toivotaan myös käyttötarkoituksen muutoksella toteutettuja asuntokohteita. Esimerkiksi vanhan toimistotalon runko voi mukautua asumiskäyttöön, ja muutoksen tuloksena syntyy kaivattua vaihtelua alueen asuntokantaan.

Vantaan ja pääkaupunkiseudun kasvu luovat pohjaa taloudelliselle kestävyydelle, sillä kaupungin tai alueen koko, tiheys ja monipuolisuus edistävät tuotavuutta. Kasvun kääntöpuolena on asuntojen nouseva hinta- ja vuokrataso. Rakennus- ja asuntotyyppien kirjoa edistämällä pyritään tarjoamaan erilaisia perhekokoja ja -käsitteitä palvelevia ratkaisuja. Ennusteiden mukaan vuoteen 2035 mennessä Tikkurilan väestöstä noin kolmasosa puhuu äidinkielenään muuta kuin suomea, ruotsia tai saamea. Kestävä suunnittelu huomioi tämän monimuotoisuuden ja monikulttuurisuuden alueen voimavarana. Täydennysrakentamisessa pyritään talo- ja asuntotyyppien sekä hallintamuotojen vaihtelevuuteen sosiaalisen rakenteen tasapainottamiseksi.

Kaupungilla on mahdollisuus ohjata asuntokohteiden hallintamuoto- ja huoneistojakaamaa asemakaavavaiheessa. Ohjaus kuuluu asumisen asiantuntijoille, ja linjaukset sisällytetään pääsääntöisesti maankäytösopimuksiin. Asemakaavoituksella on kuitenkin iso rooli monipuolisen ja laadukkaan asumisen mahdollistajana: tarvitaan vaihtelevaa ja toteutuskelpoista kaupunkirakennetta sekä luontevasti mitoitettuja rakennustyyppejä. Vuokravaltaiseen Tikkurilaan tulisi jatkossa rakentaa etenkin omistus- ja asumisoikeusasuntoja. Huoneistotyyppien osalta on tarve perheasunnoille.

Alla olevassa taulukossa on väritettynä ne kaavarungon suunnitteluperiaatteet, jotka ohjaavat asuntorakentamista.

SUUNNITTELUPERIAATTEET

- 1. Varaudutaan 10 000 uuteen asukkaaseen ja 4 000 uuteen työpaikkaan.**
2. Kaupunki tiivistyy kestävästi raideliikenteen äärelle.
3. Kantakaupunki laajenee radan molemmin puolin.
- 4. Kaikkien vuosikymmenten historia näkyy.**
- 5. Tiivistäminen tukee katutilojen hierarkiaa.**
- 6. Korttelirakenne muodostuu vaihtelevista rakennustyypeistä.**
- 7. Keskusta-alueella on tarjolla kaupunkiasumisen kirjo.**
8. Monipuoliset työn, kaupan ja palveluiden tilat vahvistavat elinvoimaa.
9. Rakennetaan kävelypainotteista kaikkien liikkumismuotojen aluetta.
- 10. Suositaan maanvaraisia piha-alueita ja keskitettyä pysäköintiä.**
- 11. Virkistysyhteyksiä tuetaan sekä katualueiden että tonttien kasvillisuudella.**
- 12. Rakennetaan värikästä ja rouheaa kaupunkia aidoista materiaaleista.**
- 13. Osallistumisen mahdollisuudet ovat monipuolisia.**

Kuvat: Kukkakedon alueen asuntorakentamista 1970-luvulta. Etualalla 2020 valmistunut päivä-

koti.

© T Huhtala

© Aineistopankki, S Manninen



Asumisen laatu

Tikkurilassa asuntorakentaminen on erityisen vilkasta. Olemassa olevaa kaupunkirakennetta kehitettäessä laatuun ei ole yhtä vakioreseptiä, vaan jokainen suunnittelutehtävä on yksilöllinen. Jatkuvan muutoksen alueella on yksittäisissä hankkeissa tärkeitä tunnistaa sekä kaupunginosan kehittämisen periaatteet että kunkin sijainnin erityispiirteet ja mahdollisuudet. Laatu syntyy huolellisen suunnittelun kautta. Asunnot suunnitellaan aina paikkaansa ja suunnataan mahdollisuuksien mukaan parhaisiin näkymiin ja ilmansuuntiin. Hankkeet suhteutetaan naapurustoonsa ja sen kehitysnäkymiin. Tiivistyvässä kaupunkiympäristössä tulee kiinnittää erityistä huomiota maantasokerrosten avoimuuteen, sisäänkäyntien ilmeeseen ja luonteviin arjen reitteihin sekä rakennuksissa, piha-alueilla että ympäröivässä kaupunkirakenteessa.

Potentiaalisten asumisen huippupaikkojen tunnistaminen ja hyödyntäminen on tärkeää. Tikkurilassa näitä ovat esim. jokinäkymiin avautuvat sijainnit. Alueen arvokas vanha rakennuskanta tarjoaa omaleimaisia asumisen vaihtoehtoja sekä historiallisissa rakennuksissa että niiden lähiympäristössä. Poikkeuksellisia ovat myös muihin toimintoihin integroidut hybridikohteiden asunnot, samoin talotyyppien ja mittakaavan vaihtelu, joka mahdollistaa maltillisen mittakaavan asumisen keskustan tuntumassa.

Jokiniemessä on hieno mahdollisuus rakentaa uutta sekoittunutta kaupunkirakennetta vilkkaan aseman viereen ja olemassa olevan kantakaupungin yhteyteen. Kampusalueelle olisi luontevaa integroida opiskelija-asumista. Alue soveltuu myös laajoja kokonaisuuksia edellyttävien konseptien toteuttamiseen, esimerkkeinä korkea rakentaminen, hybridirakentaminen ja keskitetyt pysäköintiratkaisut.

Korkea asuinrakentaminen

Asuinrakennuksena korkea rakennus voi tarjota erityisesti ylimmistä kerroksista avautuvien näkymien ansiosta lisäarvoa suhteessa tavanomaiseen asuntotuotantoon. Toisaalta tiukempien palomääräysten ja teknisten vaatimusten vuoksi korkea rakentaminen on myös huomattavasti kalliimpaa kuin tavanomainen rakentaminen, mikä heijastuu asuntojen hintoihin ja rajaa potentiaalista asukaskuntaa. Asumisen lisäksi korkeaan rakennukseen on suotavaa sijoittaa muitakin toimintoja siten, että sen ympäristö muodostuu aktiiviseksi eri vuorokaudenaikoina. Kun liiketiloja tai muita ulkopuolisille käyttäjille avoimia palveluita sijoitetaan rakennuksen ylimpiin kerroksiin, tarjoutuu laajemmalle ryhmälle mahdollisuus nauttia rakennuksesta avautuvista näkymistä.

Vantaan tuoreessa selvityksessä korkea rakentaminen tarkoittaa yli 56 metrin korkuista rakennusta, mikä vastaa kerroskorkeudesta riippuen noin 17 kerrosta. Kaavarunkokartalle merkitty korkean rakentamisen tarkastelualue perustuu samaan raja-arvoon. Hieman matalammalle, mutta ympäristöstään erottuvalle rakentamiselle (9–16 kerrosta) soveltuvia sijainteja on kaavarungon tehokkaimmilla alueilla laajemminkin. Nämä mahdollisuudet tutkitaan tapauskohtaisesti asemakaavamuutosten yhteydessä.

*Kuva: Kielotorni ja Valon torni Kielotien eteläosassa.
© T Taponen*



Asumiseen liittyvä pysäköinti

Pysäköintiratkaisuilla on merkittävä rooli tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Kantakaupungissa sekä katu- että pihatilat ovat mitoiltaan rajallisia, ja ne varataan ensisijaisesti liikkumiseen, oleskeluun ja istutusalueiksi. Tikkurilan kaavarunkoalueella on voimassa Vantaan kaupungin asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje vuodelta 2018, jossa autopaikkamäärä on sidottu sekä rakennusoikeuteen että asuntojen määrään. Pääosa kaavarunkoalueesta on aluekeskukseksi luokitellulla alueella, jossa pysäköintipaikkaohje on kevein: kerrostaloasutuksen peruspaikkojen mitoitus on 1 autopaikka per 130 k-m². 600 metrin ja 1000 metrin etäisyydellä Tikkurilan asemasta autopaikkamäärät ovat 1/120 ja 1/110 k-m². Peruspaikkojen lisäksi tulee huomioida huollon ja vieraiden pysäköinti, lisäksi paikkamäärävaateen keventämisestä on erilaisia ohjeita. Pientalojen pysäköinnistä määrätään erikseen.

Maantasopysäköinti

Kaavarunkoalueen reunamilla Viertolassa, Hiekkaharjussa sekä Tikkurilan kaupunginosan eteläosassa on alueita, joiden kehittäminen tukeutuu maantasopysäköintiin. Tonttien maankäyttöä kehitettäessä on rakennusoikeus ja siitä seuraava pysäköintipaikkojen määrä mitoitettava kohtuullisiksi siten, että pihalle jää tilaa oleskelulle ja leikille, ja alueen vihertehokkuusvaatimus täyttyy. Maantasopysäköinti tuhlaa maata, mutta on toteuttamiskustannuksiltaan edullinen. Raklin tekemän selvityksen mukaan maantasopaikan hinta vaihteli 1000 ja 6000 euron välillä per paikka, hintatiedot olivat vuosilta 2009–2015.²

Kellaripysäköinti

Tikkurilan alueella pohjavesi on korkealla, mikä hankaloittaa pysäköinnin sijoittamista rakennusten al-

le kellariin. Ratkaisuksi sopii paremmin pihakansi, jonka alainen pysäköinti voi olla osittain maan alla. Kellaripysäköinnin kustannuksia nostavat erityisesti vedenpaineeseen, joilla ehkäistään kosteuden pääsy rakenteisiin. Osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevan kaupungin uuden toimitilan pysäköinnin hinnaksi arvioitiin hankkeen taloudellisuus- ja toteuttamisselvityksessä noin 60 000–70 000 euroa/autopaikka. Arvio on vuodelta 2019. Arviodut autopaikat ovat rakennuksen alla kellarissa, ja rakenne on vesitiivis.

Pysäköinti pihakannen alla

Tyypillinen Tikkurilan kaavarunkoalueelle 2000-luvulla toteutunut asumisen kohde on kansipihan ympärille rakentunut umpikortteli, jonka tieltä puretaan vanhaa rakennuskantaa. Autopaikat ovat yleensä kannen alla maantasossa. Joissain tapauksissa pohjaveden taso mahdollistaa kannen laskemisen puoli kerrosta maantasoa alemmaksi. Kannen rakentaminen koko tontin laajuudelle tuottaa usein runsaasti autopaikkoja ja mahdollistaa rakentamisen merkittävän tehostamisen. Pysäköintiin on mahdollista järjestää porrashuonekohtainen yhteys, joka sujuvoittaa asukkaiden arkea. Hyvin suunnitellulle kansipihalle voi sijoittaa sekä toimivia että vehreitä oleskelu- ja leikkialueita. Etuna on myös kohtuullinen vaihteistamisen mahdollisuus: mikäli autopaikat ratkaistaan tonttikohdaisiin kansiratkaisuin, voi kortteleita uudistaa pala kerrallaan.

Kestävän kehityksen näkökulmasta kansipihat ovat kuitenkin ongelmallisia. Kannet ramppeineen toteutetaan raskaina betonirakenteina, jotka usein on mitoitettava huolto- ja pelastusliikenteen kestäviksi. Tikkurilan korkea pohjaveden pinta aiheuttaa vesitiiviitä rakenteita, mikäli rakennetaan sen alle. Pysäköintiratkaisu on kallis ja tarpeiden muuttuessa joustamaton: tiloille ei löydy vaihtoehtoja käyttöä, eikä taloyhtiöön integroitua pysäköintiä ole helppoa avata laajemmalle käyttäjäkunnalle. Myöskään paikkojen lisääminen myöhemmin ei yleensä ole mahdollista. Vihertehokkuuden tavoitteiden toteuttaminen on haastavaa. Koko tontin kattavalla kansipihalla hulevesien imeytys tai viivytys onnistuu ainoastaan kenno- tai säiliöratkaisuin, eikä istutussyvyys riitä esim. isoille puille. Vesieristetyn kansirakenteen huoltoväli on noin 30 vuotta, mikä tarkoittaa paitsi kustannuksia myös ”valmiiksi” kasvaneen pihakasvillisuuden korvaamista uudella. Raklin selvityksen mukaan kannen hinta vaihtelee välillä 7000–15 000 euroa per paikka. Tiedot ovat vuosilta 2009–2014.³



Kuva: Jokiniemi
© Aineistöpankki

² https://www.rakli.fi/wpcontent/uploads/2019/06/kaavamääräysten_kustannusvaikutukset_raportti_netires.pdf

³ https://www.rakli.fi/wp-tuysäköinnin_keskittämänecontent/uploads/2019/06/kaavamääräysten_kustannusvaikutukset_raportti_netires.pdf

Pysäköintitalo

Tikkurilan kaavarungon tavoitteena on kasvattaa keskitettyjen pysäköintilaitosten osuutta alueen autopaikoituksen ratkaisuihin. Kortteli- tai aluekohtaisten pysäköintitalojen verkoston rakentaminen olisi kustannustehokasta ja helpottaisi paikkojen joustavaa käyttöä. Maanpäällisten laitosten rakenteet ovat kevyempiä kuin kansiratkaisujen, ja runko- sekä julkisivumateriaalivaihtoehtoja on useita. Mitä useampaan kerrokseen pysäköintiä sijoitetaan, sitä enemmän säästyy maanvaraisia tontin osia, jotka mahdollistavat isoksi kasvavat puut ja hulevesien viivytyksen tai imeytyksen. Suuri kerrosluku voi toisaalta hankaloittaa pysäköinnin arkikäyttöä, joten sopivaa mitoitus tulee tutkia tapauskohtaisesti. Keskitetyssä mallissa vuorottaispysäköinnin ja paikkojen nimeämättömyyden mahdollisuuksia on helppo hyödyntää. Pysäköintilaitos on muokattavissa tai toisaalta kokonaan korvattavissa muulla rakentamisella, mikäli autopaikkojen tarve muuttuu.

Kantakaupungissa pysäköintilaitosten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja julkisivuiltaan riittävän umpinaisia, jotta ne muodostuvat luontevaksi osaksi kaupunkirakennetta. Mikäli pysäköintilaitos rajaa katutilaa, tulisi maantasoon sijoittaa muita toimintoja, esim. liike- tai harrastetilaa. Suurimpana haasteena Tikkurilan kaltaisessa rakennetussa ympäristössä on hankkeiden yhteensovitus ja aikataulutus: keskitetty ratkaisu on lähtökohtaisesti mahdollinen kaavamuuksissa, joissa vähintään korttelin laajuinen kokonaisuus suunnitellaan kerralla, ja tonttien omistajat onnistuvat sopimaan pysäköinnin toteutuksen ja rahoituksen yhteisistä pelisäännöistä. Kokonaisuuteen voi kuitenkin sisältyä sekä säilytettäviä, peruskorjattavia, laajennettavia, täydennettäviä että uudisrakentamisella korvattavia kohteita. Raklin selvityksessä pysäköintitalon paikat vaihtelivat välillä 15 000–28 000 euroa per paikka. Hintatiedot ovat vuosilta 2009–2015.⁴

Pysäköinnin kehitysmahdollisuuksia

Tiivistyvässä Tikkurilassa pysäköinnin tilatarpeet, toimivuus ja kustannukset muodostuvat usein kehittämishankkeiden kynnyskysymyksiksi. Vantaan ratikan suunnittelun yhteydessä tarkastellaan pysäköintinormin lievennysmahdollisuudet ratikan reitin varrella. Työn alla on myös selvitys kaupungin pysäköintiyhtiöstä työkaluna, joka voisi ohjata hallittuun pysäköinnin keskittämiseen ja vaihteistukseen sekä kohtuuhintaisuuteen.

Markkinaehtoista pysäköinnin mallissa, jota esim. Helsinki on päättänyt kokeilla joillain alueilla, tavoitteena on vähentää autopaikkamäärän sääntelyä sekä erottaa asunnon ja pysäköintipaikan hinta toisistaan. Autopaikan voi halutessaan vuokrata tai ostaa joko omasta yhtiöstä tai tonttien ulkopuolella



Kuva: Jokiniemi, © Aineistopankki

toimivista pysäköintilaitoksista. Malli mahdollistaa myös kokonaan autopaikattomat asuntokohteet, mutta toimii ainoastaan alueilla, joilla ei ole maksutomia pysäköintipaikkoja.

Automatisoitu pysäköintilaitos eli robottiparkki puolestaan minimoi pysäköinnin tilatarpeen. Ratkaisu perustuu hisseihin, joilla autot pinotaan tiiviisti useampaan tasoon. Haasteena ovat korkeat rakennus- ja käyttökustannukset sekä ruuhka-aikojen jonot, joita hissien käyttö aiheuttaa.

Korttelitarkastelu: pysäköinti Tikkurilan kaupunkirakenteessa

Tarkastelussa on teoreettinen esimerkkialue, jonka kortellit ja katuverkko mitoiltaan vastaavat Tikkurilan keskustan Kielotien ja Talvikkien välistä aluetta. Tarkastelualueelle on tehty kaksi kaaviomaista mallia VE1 ja VE2, joiden lähtöoletukset ja rakenne ovat samat. Kortteleiden keskimääräinen tehokkuus on 2. Kerrosalasta 75 % on asuntoja, 25 % liike- ja toimistotilaa. Korttelirakenne noudattaa kaavarungon periaatteita: isojen katujen varret on tiiviisti rajattu rakentamisella, jonka kerrosluku vaihtelee. Välikatujen varsilla on talotyyppien vaihtelua ja pienempi mitta-kaava. Autopaikkamäärä on nykyisten pysäköinnin mitoitusohjeiden mukainen, asuntojen osuudella on hyödynnetty 15 % vähennys nimeämättömistä paikoista.

⁴ https://www.rakli.fi/wpcontent/uploads/2019/06/kaavamääräysten_kustannusvaikutukset_raportti_netires.pdf

Mallissa **VE1** autopaikat on sijoitettu tonttikohtaisesti kansipihan alle joko maantasoon tai sen alapuolelle. Osa pysäköinnistä ulottuu parkkiruudun mitan (5 m) verran myös rakennusten alle.

Kuvassa keltaisella on esitetty asumista, turkoosilla liike- ja toimistotilaa, lilalla maanpäällisiä kansirakenteita ja punaisella maanalaisia kansirakenteita.

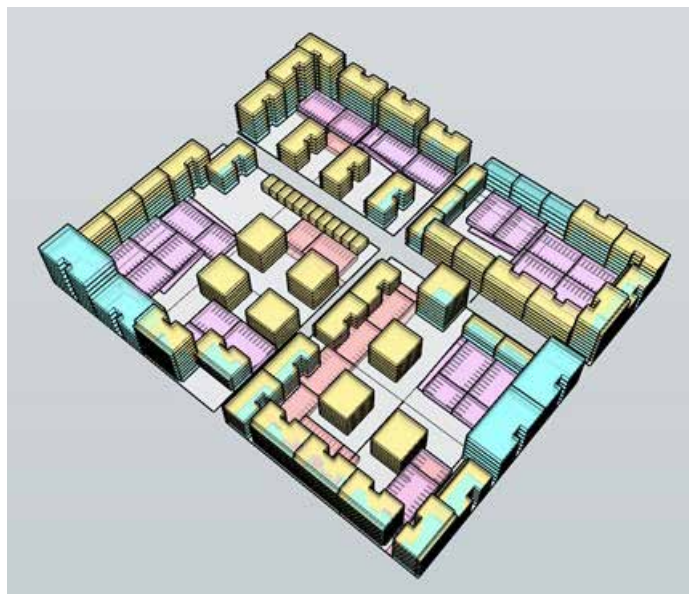
Rakennettu osuus tonttimaasta 70 %.

Mallissa **VE2** pysäköinti on keskitetty kolmeen laitokseen, joista kaksi palvelee yhtä isoa korttelia ja yksi kahta pienempää korttelia. Laitokset on sijoitettu sivukäytävälaitosten tai toimistotilojen kylkeen, eivätkä ne muodosta katujulkisivua. Pysäköintikerroksia on kolme, ja ratkaisu perustuu kalteviin tasoihin ilman erillisiä ramppeja.

Kuvassa keltaisella on esitetty asumista, turkoosilla liike- ja toimistotilaa ja violetilla pysäköintilaitoksia.

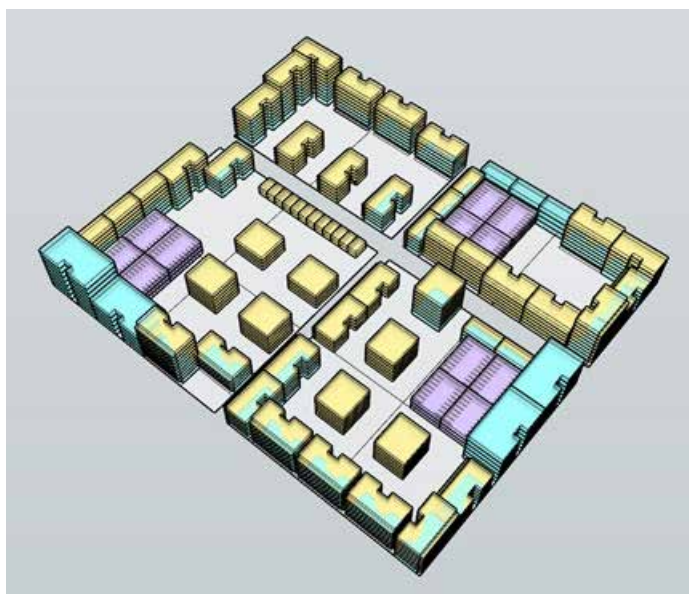
Rakennettu osuus tonttimaasta 51 %.

Tonttikohtaisen pysäköinnin mallissa VE1 rakennettu osuus tonttimaasta (rakennukset, pihakannet, rampit) on 70 %. Korttelikohtaisen pysäköinnin mallissa VE2 rakennettu osuus tonttimaasta on (rakennukset, pysäköintilaitokset) on 51 %. Tarkastelu on kaaviomainen ja ainoastaan suuntaa antava, mutta ero maanvaraisen pihan osuudessa on merkittävä. Keskitetty pysäköinti tarjoaa tonttikohtaista ratkaisua paremmat lähtökohdat vehreälle, joustavalle ja ekologisesti kestäväälle kaupunkiympäristölle.



Kuva: tonttikohtainen pysäköinti VE1

Kuva: keskitetty pysäköinti VE2



Kuva: Tikkuparkki, © Aineistopankki



KESTÄVÄ KEHITYS TIKKURILAN ASUINRAKENTAMISEN KEHITTÄMISESSÄ

Ekologinen kestävyys:

- * Vältetään järeitä perustamisrakenteita sekä laajoja kansipihhoja ja kellaritiloja. Saviselle maaperälle rakennettaessa suositetaan maanpäällisiä ratkaisuja.
- * Vähennetään energiankulutusta (sekä lämmitys- että viilennystarvetta) rakennusten harkitulla suuntaamisella ja sijoittamisella.
- * Kaikessa suunnittelussa otetaan huomioon huollettavuuden ja uudelleenkäytön näkökulma.
- * Korjaus- ja uudisrakentamisen tilaratkaisuilla ja materiaalivalinnoilla pyritään pitkään tavoitekäyttöikään.
- * Tarkastellaan rakennusten osin tai kokonaan säilyttämistä ja lisärakentamista purkavan uudistamisen rinnalla tai sijaan.
- * Huolehditään siitä, että uusi rakentaminen on elinkaarikestävää.
- * Mikäli rakennus tai sen osia puretaan, käytetköpoinen materiaali pyritään ottamaan kierotalousperiaatteen mukaisesti hyötykäyttöön.
- * Uudis- ja korjausrakentamisessa tutkitaan mahdollisuudet kierrätettyjen materiaalien hyödyntämiseen.

Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys:

- * Rakennus- ja asuntotyyppit sekä hallintamuodot ovat monipuolisia.

Taloudellinen kestävyys:

- * Asuntorakentamisen monenlaiset rakennus- ja asuntotyyppit sekä hallintamuodot mahdollistavat laajan asukaspohjan ja asuntojen kysynnän.

Kaavarunkokyselyn tuloksia - Asuminen:

Vastanneista 85 % piti mahdollisena asumispaikkavaihtoehtona Tikkurilan suuraluetta.

Kyselyssä sai valita tärkeitä asunnonvalintaperusteita luettelosta, jossa oli kaupunkisuunnitteluun liittyviä asunnon/asuinrakennuksen ominaisuuksia. Eniten mainintoja saivat kattavat julkisen liikenteen yhteydet, lähellä sijaitsevat julkiset ja kaupalliset palvelut sekä hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja ulkoilureitit.

Kommentti: Kaupunki tiivistyy raideliikenteen äärelle, ja toiminnaltaan sekoittunut kävelypainotteinen alue laajenee. Asukasmäärän kasvu luo edellytykset monipuolisille palveluille. Tiiviillä keskusta-alueella korostuu Tikkurilan viherkehän ja laajoille virkistysalueille johtavien virkistysyhteyksien merkitys.

Rakennustyyppit kiinnostivat vastaajia monipuolisesti. Esitetyistä vaihtoehtoista suosituimmat olivat rivitai kaupunkipientalo ja 6–8-kerroksinen rakennus, jonka katutasossa on liiketilaa. Myös muut vaihtoehdot (4–5-kerroksiset asuintalot, tornitalot ja sekoituneiden toimintojen asuintalot) herättivät tasaisesti kiinnostusta.

Kommentti: Kaavarunko ohjaa Tikkurilan kasvua siten, että rakennus- ja asuntokannan kerroksellisuus ja monimuotoisuus säilyvät ja vahvistuvat. Uudisrakentamisella halutaan täydentää ja monipuolistaa asumisen typologiaa.

Pysäköinnin kehittämisen malleista eniten ääniä sai keskitetty korttelikohtainen pysäköintiratkaisu. Seuraavana oli keskitetty pysäköinti, joka palvelisi korttelia laajempaa aluetta. Kolmanneksi suosituin oli ratkaisu, jossa asunto myydään tai vuokrataan ilman pysäköintipaikkaa ja sen kustannuksia ja mikäli paikkaa tarvitaan, se ostetaan tai vuokrataan vapailta markkinoilta. Vähiten, mutta silti mainittavasti kiinnostivat nimeämättömät ja vuorottaispysäköintipaikat sekä vaihtoehto ”ei tarvetta autopaikalle”.

Kommentti: Kaavarunko tavoitteena on kasvatata keskitettyjen pysäköintilaitosten osuutta alueen autopaikoituksen ratkaisuissa, jotta tiivistyvän kaupungin katu- ja pihatilat voidaan varata ensisijaisesti liikkumiseen, oleskeluun ja istutusalueiksi.



Kuva: As Oy Silkinkaari jokirannassa.
© T Taponen

2.3.3 Työ

Tikkurila on pääkaupunkiseudun merkittävä työpaikkakeskittymä.

Yleisesti

Tikkurila on yksi Vantaan elinvoimaisista pääkeskuksista, jossa on monipuolisesti erilaisia työpaikkoja: palveluita, yrityksiä sekä harrastus- ja järjestötoimintaa. Se on kaupungin toiseksi suurin työpaikka-alue Aviapoliksen jälkeen. Tikkurila on työpaikkaomavarainen ja eri toimialat ovat runsaasti edustettuja. Tikkurilan kaupunginosan työpaikkarakentamisesta puolet on toimistoissa ja yleisin työpaikka on julkisessa hallinnossa tai sosiaali- ja terveysalalla: työpaikkoja molemmissa on yli 1300. Myös muut alat ovat monipuolisesti edustettuna. Merkittävimpiä muita toimialoja ovat ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta, tukku- ja vähittäiskauppa, koulutus, muu palvelutoiminta ja rakentaminen. Paikkoja on kullakin toimialalla satoja.

Vuonna 2017 työpaikkoja Tikkurilan kaupunginosassa oli yhteensä 7098. Kaavarungon alue on hie-
man Tikkurilan kaupunginosaa suurempi. Kaavarun-
gon tavoitteena on mahdollistaa työpaikkamäärän
kehitys. Tavoitteena on Tikkurilan kaavarunkoalueen
kasvu 4000 uudella työpaikalla vuoteen 2040 men-
nessä. Tikkurilan kaavarungon tavoitetilalause ”Tik-
kurilassa on kaikki” kuvastaa tahtotilaa kehittää
aluetta sekoittuneena ja monipuolisena asumisen,
työn ja virkistystyksen sekä liikkumisen alueena. Kiin-
nostavimmat työn alueet ovat asemanseutu, radan-
varsi, kävelykeskusta, Kielotien, Talvikkitien ja Tikku-
rilantien varret sekä kaavarunkoalueen ulkopuolinen
Tikkurilan väritehtaan alue.

SUUNNITTELUPERIAATTEET

- 1. Varaudutaan 10 000 uuteen asukkaaseen ja 4 000 uuteen työpaikkaan.**
- 2. Kaupunki tiivistyy kestävästi raideliikenteen äärelle.**
- 3. Kantakaupunki laajenee radan molemmin puolin.**
- 4. Kaikkien vuosikymmenten historia näkyy.**
5. Tiivistäminen tukee katutilojen hierarkiaa.
- 6. Korttelirakenne muodostuu vaihtelevista rakennustyypeistä.**
7. Keskusta-alueella on tarjolla kaupunkiasumisen kirjo.
- 8. Monipuoliset työn, kaupan ja palveluiden tilat vahvistavat elinvoimaa.**
9. Rakennetaan kävelypainotteista kaikkien liikkumismuotojen aluetta.
10. Suositaan maanvaraisia piha-alueita ja keskitettyä pysäköintiä.
11. Virkistysyhteyksiä tuetaan sekä katualueiden että tonttien kasvillisuudella.
12. Rakennetaan värikästä ja rouheaa kaupunkia aidoista materiaaleista.
- 13. Osallistumisen mahdollisuudet ovat monipuolisia.**

Kuva: Dixissä sijaitsee moni Tikkurilan työpaikoista.
Kivijalkaliiketilat elävöittävät katukuvaa.
© T Taponen



Tulevaisuuden työ Tikkurilassa

Vantaan yleiskaavaa 2020 varten teetetyssä elinkeinopoliittisten vaikutusten arviointi -selvityksessä Tikkurilalla nähdään olevan potentiaalia toimistotyöpaikkojen klusterille. Selvityksen mukaan alue on vaihtoehto Pasilalle ja jopa Helsingin keskustalle, koska vuokrat ovat halvemmat ja lentokenttä lähellä. Erityisen kiinnostava toimitilarakentamiselle on selvityksen mukaan Tikkurilan asemanseutu. Tulevaisuudessa myös Vantaan ratikka luo pysyviä, houkuttelevia liiketoimintapaikka-mahdollisuuksia.

Tikkurilan työpaikkamäärä on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Toimistorakentaminen on lisääntynyt, samoin liikenteen rakennusten kerosala. Liikerakentaminen on sen sijaan vähentynyt. Tietointensiivisten työpaikkojen odotetaan kasvavan ja lentokentän läheisyyden olevan merkittävä tekijä työpaikkojen sijoittumispäätöksessä. Lähimatkailun nähdään kasvavan. Matkailu-, majoitus- ja ravitsemustoiminta ovat tulevaisuuden Tikkurilan mahdollisuus. Vantaan kaupungin Elinvoima- ja vetovoimaohjelman yksi kärkiteemoista on ”Tapahtumien ja tarinoiden Vantaa”, jonka tavoitteista yksi on Tikkurilan jokirannan elävöittäminen taiteella ja kaupunkikulttuurilla, sekä jokirannan parempi virkistyskäyttö. Heureka jokirannassa on jo nyt suosittu vierailukohde.

Julkiset ja kaupalliset palvelut hyötyvät muiden toimijoiden ja markkinoiden läheisyydestä. Toimitilakehityksessä esimerkiksi etätö tuo uusia tarpeita. Uutta yrittäjyyttä ja uudenlaisia tiloja tuottavat esimerkiksi start upit, coworking-tilat ja toimitohotellit. Verkkokauppa ja showroomit muuttavat ostokäyttötymistä. Digitalisaation mahdollistaa uusia toimintatapoja. Tikkurilan alueelle tahdotaan monipuolista yrittäjyyttä erilaisine tilatarpeineen. Sekoittuneessa kaupunkirakenteessa kiinnostavana mahdollisuutena ovat hybridikorttelit ja -rakennukset. Haasteena on kohtuuhintaisen yritystilan tarjonta alueen kehityksessä.⁵

Alueellinen erikoistuminen

Vantaa kasvaa kestävästi monikeskuksisena kaupunkina. Keskuksien elinvoimaisuuden ja kilpailukyvn kannalta alueellinen erikoistuminen ja keskustojen verkostoituminen ovat tärkeitä. Tikkurila on Vantaan hallinnollinen keskus, mikä näkyy sen runsaissa julkisissa palveluissa. Toinen alueen vahvuustekijä on sen sijainti ja erityisen hyvä saavutettavuus kansainvälisesti, muualta Suomesta ja seudulta. Tikkurilan sijainti lähellä lentokenttää on alueen erityinen etu. Viime vuosien lisääntynyt toimistorakentaminen osoittaa paikan kiinnostavuuden työpaikkanaäkökulmasta.

Tikkurilan runsas työpaikkamäärä mahdollistaa alueen kukoistavan lounastarjonnan, mikä on

alueen kuriositeetti. Moni paikoista on auki myös iltaisin. Alueen kehittyessä vapaa-ajan palveluiden kysyntä kasvaa ja kulttuuritoiminnan kehittäminen on mahdollisuus. Esimerkiksi Tikkurilan ja Hiekkaharjun urheilupuistot mahdollistavat vapaa-ajan toiminnan kehittämisen urheilun parissa. Keskustassa taas mahdolliset yksityiset kulttuuritoimijat löytävät asiakkaansa. Monikulttuurisen Tikkurilan erityisyys on etniset ruokakaupat, joita alueelta löytyy muutamia.

Sekoittunut kaupunkirakenne

Vantaan uusi yleiskaava ja Tikkurilan kaavarunko mahdollistavat Tikkurilan sekoittuneen keskustarakenteen laajenemisen nykyistä laajemmalle alueelle. Kaavarunkokarttaan on merkitty sekoittuneiden toimintojen alue, joka laajenee nykyisestä. Tämä tarkoittaa mahdollisuuksia kaavoittaa työpaikkoja, liike- ja palvelu- sekä toimitilaa entistä isommalle keskusta-alueelle. Ensijaisia vyöhykkeitä ovat kävelykeskustan ympäristö, Kielotien ja Talvikkien varret, asemanseutu ja radanvarsi sekä Tikkurilantien varsi. Erityinen mahdollisuus keskusta-alueella on hybridirakentaminen, jossa samaan kortteliin tai samalle tontille sijoitetaan usea eri toiminto samaan rakennukseen tai samaan kortteliin. Pientä liiketilaa on mahdollista sijoittaa sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen kivijalkakerrokseen, kooltaan suurempi kauppa löytää paikkansa Tikkuraitin ja Asematien kävelykatuakselilta sekä asemanseudulta.

Asemanseutu on houkutteleva sijainti työpaikkanaäkökulmasta. Asema ja sen kautta kulkeva matkustajamäärä mahdollistavat asemanseudun runsaan liike- ja palvelutarjonnan. Toimitilaklusterin kehittäminen edelleen on alueen mahdollisuus. Radanvarsi, Tikkuraitti sekä Kielotie ovat mahdollisia paikkoja toimitilarakentamiselle. Myös Talvikkien ja Tikkurilantien varret vat mahdollisia pidemmän aikavälin tarkastelun työpaikkavyöhykkeitä. Suunnitteluvaiheessa oleva kehitysajatus radanvarren itäpuolen Jokiniemen oppimiskampuksen kehittämiseksi sisältää koulutusta, työpaikkoja ja asumista. Kaavarunkoalueen ulkopuolella mahdollisuuksia tuo Tikkurilan väritehtaan alueen kehitys. Tulevaisuudessa Vantaan ratikan pysäkit ovat kiinnostavia yrityspaikkoja.

Kun asukasmäärä kasvaa, mahdollistaa se myös nykyistä kaupan tarjontaa erikoistuneemman valikoiman. Kaupan sijoittamiselle kiinnostava vyöhyke on alueen kävelykeskustan varsi; Tikkuraitti, Asematie ja Männistönpolku sekä kantakaupungin laajentueessa radan itäpuoli. Kävelykeskustan ympäristö sekä Dlxin kauppakeskus ovat jo nyt vahvoja liike-, palvelu ja toimitilaympäristöjä.

⁵ Vantaan yleiskaava 2020: Elinkeinopoliittisten vaikutusten arviointi, 18.9.2020

Työpaikkarasterin alueet ja kivijalkaliiketila

Kaavarunko kehittää työpaikkojen sijoittumismahdollisuuksia. Kaavarunkokarttaan merkitty työpaikkarasteri edellyttää työpaikkojen sijoittamisen tarkastelut asemakaavahankkeiden yhteydessä. Se muodostaa työpaikkojen akselin, joka jatkuu Tikkuraitilta ja Kielotieltä Jokiniemeen radan itäpuolelle. Isommassa kokonaisuudessa työpaikka-alue kattaa myös pohjoiseteläsuuntaisen akselin Hiekkaharjun koulualueelta Tikkurilan väritehtaan alueelle.

Tikkurilan työpaikat voivat olla niin toimistoja kuin kauppaa ja palveluita. Suurin mahdollisuus työpaikkarakentamisen kasvuun on Oppimiskampuksen alue junaradan itäpuolella Jokiniemessä, joka toistaiseksi on rakentumaton, mutta myös Tikkuraitin, Asematien ja Kielotien varsien kehittyminen mahdollistaa uusien työpaikkojen sijoittumisen alueelle. Kaavarunkoalueen läheisyydessä mahdollisuuksien alue on myös Tikkurilan väritehtaan alue. Kaavarunkoalueen tavoitteena on edellyttää työpaikkarakentamista niiltä tonteilta, joilla sitä on jo nyt ja lisäksi laajentaa työpaikkojen aluetta Tikkurilan keskustassa.

Työpaikkarasterin lisäksi kaavarunkokartassa on kivijalkaliiketila-merkintä. Sillä merkittyjen korttelisivujen katutaso tulee käsitellä avoimeksi ja toiminnalliseksi liike- ja palvelutilojen vyöhykkeeksi. Kivijalkaliiketilaa on merkitty Tikkuraitin, Kielotie, Talvikkitien ja Tikkurilantien varsille sekä Jokiniemeen. Kivijalkaliiketiloihin tulee sijoittaa esimerkiksi kauppaa, palveluita tai toimistotiloja.

Julkiset palvelut

Tikkurilan palvelutarjonta kehittyy edelleen asukasluvun kasvaessa. Tikkurilan keskusta-alueen kasvaessa suurin tarve on uusille päiväkodeille sekä koulutiloille. Hyvinvointikeskus ja kaupungin uudet toimitilat Kielotie 13:een ovat suuria tulevaisuuden hankkeita. Kaavarunkoalueen ulkopuolella kehitetään Tikkurilan vanhustenkeskusta Ilmonkodin tontille sekä suunnitellaan Tikkurilan urheilupuiston alueen ja toimintojen kehittämistä. Jokiniemen oppimiskampus kehittää radan itäpuolelle merkittävän ammatillisen ja toisen asteen koulutuskeskittymän. Merkittävimpien muutosten lisäksi kaupungin eri toimialoilla on kehitystarpeita, jotka tarvitsevat uutta tai muuntuvaa tilaa. Osa tästä kehityksestä sijoittuu Tikkurilan keskusta-alueelle, osalle etsitään tilan keskustan lähiympäristöstä. Yksi Tikkurilan alueen vahvuuksista on kirjasto, jolla on rooli kaupunkilaisten yhteisenä palveluna, mutta myös eriytymiskehityksen ehkäisijänä. Aikuisopisto vastaa kasvavan aikuiskoulutuksen kysyntään. Julkisista palveluista ja lähitulevaisuuden palvelurakentamishankkeista on kirjoitettu tarkemmin tämän luvun lopussa.

Osallistuminen, vuorovaikutus ja yrittäjät

Vantaan kaupungin Elinkeinopalveluiden kanssa on keskusteltu yrittäjien pariin jalkautumisesta ja toimijoiden kuulemisesta. Elinkeinopalvelut tapaavat yrittäjiä kaksi kertaa vuodessa. Tarkoitus on yhdistää voimat ja ottaa kaavoitus mukaan toimintaan.



Kuva: Kivijalkaliiketiloja Asematiellä taustalla Dixi. © T Taponen

KESTÄVÄ KEHITYS TIKKURILAN TYÖPAIKKARAKENTAMISEN KEHITYKSESSÄ

Taloudellinen kestävyys:

- * Mahdollistetaan monipuolisten työn, kaupan ja palveluiden tilojen uudistaminen, säilyttäminen ja lisääminen alueella.
- * Liike-/toimisto- ja työtilarakentamista mahdollistetaan ja/tai edellytetään uudishankkeissa.
- * Lisääntyvä asukasmäärä ja työpaikkojen sijainti asuntojen lähellä edistävät työvoiman saavutettavuutta.

Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys:

- * Palvelut ja työpaikat sijoittuvat hyvien yhteyksien äärelle.
- * Alueella on monipuoliset palvelut.

Ekologinen kestävyys:

- * Korjaus- ja uudisrakentamisen tilaratkaisuilla ja materiaalivalinnoilla pyritään pitkään tavoitekäyttöikään.
- * Kaikessa suunnittelussa otetaan huomioon huollettavuuden ja uudelleenkäytön näkökulma.
- * Vältetään järeitä perustamisrakenteita sekä laajoja kansipihoja ja kellaritiloja. Saviselle maaperälle rakennettaessa suositetaan maanpäällisiä ratkaisuja.
- * Vähennetään energiankulutusta (sekä lämmitys- että viilennystarvetta) rakennusten harkitulla suuntaamisella ja sijoittamisella.
- * Tarkastellaan rakennusten osin tai kokonaan säilyttämistä ja lisärakentamista purkavan uudistamisen rinnalla tai sijaan.
- * Mikäli rakennus tai sen osia puretaan, käyttökelpoinen materiaali pyritään ottamaan kierto talousperiaatteen mukaisesti hyötykäyttöön.
- * Uudis- ja korjausrakentamisessa tutkitaan mahdollisuudet kierrätettyjen materiaalien hyödyntämiseen

Kaavarunkokyselyn tuloksia - Työ

Kaavarunkokyselyn vastausten mukaan Tikkurilassa asiodaan vaihdellen. Kyselyyn vastaajista suurin osa asioi 25-, 50- tai 75-prosenttisesti Tikkurilassa. Vetovoimaisimpia palveluita ovat suuret päivittäistavaraliikkeet, Tikkuraitin liikkeet ja ravintolat sekä Dixin palvelut. Mainintoja saavat myös keskustan kahvilat, Tikkurin palvelut ja Kielotien varren liiketilat.

Kommentti: Tikkurilasta pyritään kehittämään kantakaupunkimaista keskustaa, jossa kauppa, palvelut ja toimistot elävöittävät ympäristöä. Kivijalkaliiketiloi- ja edellytetään keskustassa ja työpaikkarakentamis-

ta tarkastellaan Tikkuraitin, Asematien, Tikkurilantien ja Jokiniemenkadun ympäristöissä. Runsas työpaikkamäärä tukee palveluita ja mahdollistaa esimerkiksi Tikkurilan oivan lounaspaikkatarjonnan. Viihtyminen Tikkurilan keskusta-alueella ja monipuoliset kaupan palvelut edellyttävät kasvavaa kuluttajamäärää. Asukasluvun kasvu tukee tätä tavoitetta.

Valtaosassa kyselyvastauksista toivotaan lisää erikoisliikkeitä, sekä ketjuliikkeitä ja niille vaihtoehtoja. Tarvitaan myös isoja liiketiloja, jotka mahdollistavat monenlaisia liikkeitä ja palveluita. Suuri osa vastaajista toivoo, että ravintoloiden ja kahviloiden määrää edelleen lisätään ja niiden tarjontaa monipuolistetaan. Myös kulttuuripalveluja toivotaan.

Kommentti: Asukasmäärän kasvu lisää kuluttajien määrää alueella, mikä taas puolestaan mahdollistaa erikoistuneemman kaupan sijoittumista alueelle. Tällä hetkellä erikoisliikkeet ovat siirtyneet Jumboon ja Triplan valmistuttua osa asioi täällä. Erikoisliikkeiden tulo takaisin on toivottua, sitä tukee alueen kehitys ja lisääntyvä asiakaskunta. Kaavarunko mahdollistaa kaupan tilojen sijoittumisen Tikkurilan keskusta-alueelle. Myös vähittäiskaupan suuysköt voivat sijoittua yleiskaavan keskusta-alueille, esimerkki selaisesta on Tikkurilan Prisma. Kulttuuripalveluiden kehittämisen mahdollisuudet ja tarve on tiedostettu kaupungilla. Kaupungin tarjoamia palveluita täydentävät yksityisten järjestämä kulttuuritoiminta.

Tärkein alueella asioinnin syy on sijainti. Tikkurilan keskusta on lähellä kotia, työpaikkaa, harrastuksia tai päivittäisen reitin varrella. Kompaktilla ja kotoisalla alueella asiointi on helppoa ja nopeaa, välimatkat ovat lyhyitä. Moni tulee kävelymatkan päästä. Myös pyörällä tai autolla asiointi onnistuu. Joukkoliikenteen yhteydet ovat hyvät.

Kommentti: Tikkurila on kompakti keskusta-alue, jossa on mahdollista asua palveluiden äärellä. Tätä ominaisuutta vaalitaan ja kehitetään edelleen. Lisääntyvä asukasmäärä Tikkurilan keskusta-alueella turvaa palveluiden säilymisen ja uusien syntyminen. Julkisen liikenteen palvelutaso kasvaa edelleen Vantaan ratikan myötä. Junaradan varren liikkujamäärä kasvaa ja Tikkurila saa siitä osansa. Autolla, pyörällä ja kävellen pääsee asioille myös tulevaisuudessa.

Alueen vetovoimaa tulisi lisätä laadukkaampaa, siistimpää ja kaupunkimaisempaa kävely-ympäristöä kehittämällä. Elävä tori, tapaamispaikat, kaupunkitapahtumat ja uniikit palvelut houkuttelisivat palveluiden käyttäjiä. Keskusta-alueen tiivistymisen myötä saadaan uusia asukkaita ja asiakkaita alueelle. Tikkurilan omaleimaisuutta tulisi korostaa ja keskustan vehreys säilyttää.

Kommentti: Kävelykeskustaa eli Tikkurilan aukioita, Asematien ja Tikkuraitin ympäristöjä kehitetään. Kävelykeskustaa laajennetaan junaradan itäpuolelle

sen rakentuessa. Kaavarunkoalueella ja sen lähiympäristössä on monipuolisia toimintapuitteita, kuten Kirjastopuisto ja Sinirikonpuisto. Viherkehään ja jokirantaan liittyviä viheralueita kehitetään eri-ikäisille, mm. toimintoja monipuolistamalla ja reittien houkuttelevuutta lisäämällä. Jokirannan kunnostus on käynnissä parhaillaan. Katuympäristöä, aukioita ja kävelykatuja kehitetään vehreämmiksi mm. katupuuistutuksin ja ohjaamalla hulevesien kulkua. Laadukas julkinen tila houkuttaa tapahtumien järjestämiseen ja mahdollistaa elävän kaupunkikeskustan kehittämisen. Tikkurilan omaleimaisuus on sen kerroksellisuus, niin aikakausien, rakennustyyppien, kerroslukujen kuin monipuolisten toimintojen ja tilojen Tikkurila.

Tikkurilan kaavarunkoalueen palvelukehityksestä tarkemmin

Tähän lukuun on koottu Tikkurilan keskusta-alueen palvelukehitystä yleistasona tarkemmin. Se on tukena tulevalle asemakaavoitustyölle ja auttaa hahmottamaan lähitulevaisuuden tarpeita.

Kun Vantaalle ja Tikkurilaan muuttaa uusia asukkaita, tarvitaan myös lisää palveluita. Vantaan kaupungin kymmenen vuoden kaupunkitasoisessa palveluverkkosuunnitelmassa (2018–2027) on mainittu suunnitteluprosessissa etsittävien uusien keinojen vastata lisääntyvään palvelutilatarpeeseen ja ratkaisuksi ehdotetaan tilojen yhteiskäyttöä, tilojen keskittämistä ja monikäyttökiinteistöratkaisuja. Tavoitteena ovat mm. tilatehokkuuden kasvatus ja tilojen monikäyttöisyyden lisääminen. Kaupunkisuunnitteluun liittyviä periaatteita ovat mm. sijainnit joukkoliikenteen äärellä helposti saavutettavissa, täydennysrakentamisen mahdollistama keskittäminen, tilojen yhteiskäyttö ja tilatehokkuus sekä monikäyttökiinteistöt. Ratkaisut ovat mahdollisia ja todennäköisiä Tikkurilan tiivistyvällä alueella.

Palveluverkkosuunnitelman mukaan merkittäviä muutostekijöitä palveluihin liittyen ovat sosiaali- ja terveydenhuollon uudistus (sote-uudistus), palveluiden digitalisaatio ja kaupungin oma resurssivii-sauden tiekartta. Sote-uudistus koskee kokonaisvaltaisesti sosiaali- ja terveydenhuollon palveluja ja rakenteita. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla valmistaudutaan mahdolliseen sote-uudistuksen etenemiseen Uudenmaan erillisratkaisun pohjalta yhteistyössä Keravan kaupungin kanssa. Resurssivii-saus taas edellyttää kestävästi kehittyvän kaupungin rakentamista. Kaupungin kasvaessa korostuu kasvatuksen ja oppimisen toimialan palvelutarpeen kasvu. Myös sosiaali- ja terveydenhuollon palveluverkossa tulee huomioida lisääntyvä väestömäärä. Ikääntyminen lisää vanhuspalvelujen tarvetta. Digitaaliset palvelut koskettavat kaikkia toimialoja ja niiden tarjoamia palveluita, jotka kehitetään mahdollisimman saavutettaviksi.

Palveluverkkosuunnitelman mukaan olemassa olevien palveluille tarkoitettujen Y-tonttien tehostaminen sekä uudenlaiset hybridiratkaisut voivat olla ratkaisuja kasvavaan palvelutarpeeseen vastaamiselle. Palveluiden ja tilojen uudelleenjärjestely, tilatehokkuuden kehitys ja yhteiskäyttö sekä yksityiset palvelut ovat mahdollisia ratkaisuja kasvavaan tarpeeseen. Kaupungin palveluverkkoasiantuntijoiden mukaan mainittujen periaatteiden toteuttamisessa tulee huomioida nykyisten tilojen käyttöaste ja niiden toiminta-ajat sekä hybridiratkaisujen haasteet esimerkiksi ajoitusten suhteen. Yksityisille palveluille tarvitsee löytyä sopiva sijainti ja niiden osuus palveluista on rajallinen. Y-tonttien käytön tehostamista ja laajennusmahdollisuuksia tarkastellaan alueellisissa palveluverkkoselvityksissä. Vantaan palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 periaatteet ovat sovellettavissa Tikkurilan kaavarungon pidemmän aikavälin jaksolle 2040 asti.

Tikkurilan keskusta-alue on rakenteeltaan sekoittunut ja työpaikat sijaitsevat asutuksen kanssa lomittain. Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä ja kaupunkirakenne tiivistyy. Uuden yleiskaavan täydennysrakentaminen sijoittuu olemassa olevaan rakenteeseen ja palvelutilatarve kasvaa jo rakennetussa ympäristössä. Palveluille etsitään monikäyttöisiä ratkaisuja sekä laajenemismahdollisuuksia jo olemassa olevilla Y-tonteilla. Ratkaisuja voivat olla hybridiratkaisut, tehokkaampi maankäyttö ja lisärakentaminen sekä palveluiden yksityistäminen. Kyseen voi myös tulla tonttien ostaminen palvelutilojen käyttöön. Kaavarunkoalueelta ja sen ulkopuolelta on etsittävä uusia sijainteja palvelurakentamiselle.

Merkittävimpiä uudishankkeita Tikkurilan suuralueella ovat päiväkodit ja koulurakennukset, hyvinvointikeskus ja kaupungin uusi toimitila Kielotielä. Lisäksi Tikkurilan vanhustenkeskuksen tontille suunnitellaan lisärakentamista. Myös kulttuuripalveluita kehitetään, esimerkiksi Tikkurilan urheilupuiston kehittäminen on suunnitteluvaiheessa. Julkisen tilan hankkeilla lisätään Tikkurilan keskusta-alueen viihtyisyyttä. Jokiniemen oppimiskampusta suunnitellaan Tikkurilan aseman itäpuoleiselle alueelle.

Kaavarunkokartalle on merkitty nykyiset Y-tontit sekä palvelurakentamisen tarkastelumerkintä Jokiniemen radanvarteen, Kuninkaalaan ja Viertolaan Tikkurilan vanhan torin paikalle. Alla olevissa kappaleissa on kerrottu tarkemmin lähitulevaisuuden merkittävimmistä palveluhankkeista Tikkurilan kaavarungon ja sen lähiympäristön alueella.

Lähitulevaisuuden merkittävimmät palveluverkon kehityskohteet Tikkurilan alueella

Varhaiskasvatus ja perusopetus

Tikkurilan asukasmäärä kasvaa, ja lähitulevaisuudessa alueella on tarvetta uusille päiväkodeille sekä koulujen laajennuksille. Jokiniemen koululle rakennetaan lisää koulu- ja päiväkotitilaa, ja lisäksi yläkoulua laajennetaan joko Peltolan tai Jokivarren koululla. Väistötilat rakennusvaiheen ajaksi etsitään Tikkurilan alueelta, ehdolla on Peltolan koulun viereinen tontti.

Tikkurilan kaavarunko mahdollistaa Tikkurilan keskusta-alueen kasvun noin 10 000 uudella asukkaalla vuoteen 2040 mennessä. Tämä tarkoittaa noin 4–5 uutta päiväkotia sekä tiloja uudelle yhtenäiskoululle. Tontit näille palveluille etsitään kaavarunkoalueelta ja sen lähiympäristöstä Tikkurilan suuralueelta. Kaavarunkoalueen ulkopuolinen Tikkurila kasvaa myös ja tämä kasvu on otettava huomioon, kun etsitään tontteja suuralueelta. Päiväkotitonttien tulee olla riittävän kokoisia, sillä päiväkodit ovat 160–250 tilapain yksiköitä. Samoin yhtenäiskoulun 900 oppilaan tila vaatii riittävästi tilaa.

Kaavarunkoalueella on mahdollista tarkastella uusia sijainteja ja nykyisen neuvolan käyttötarkoituksen muuttamista päiväkotikäyttöön, mutta todennäköisempää on, että uudet tontit löytyvät kaavarunkoalueen läheisyydestä sen ulkopuolelta. Kaavarunkokartalle on merkitty palvelurakentamisen tarkastelutarve Jokiniemen ja Kuninkaalan radanvarteen sekä Viertolaan vanhan Tikkurilan torin paikalle. Kuninkaalan ja Viertolan paikat ovat mahdollisia päiväkodeille, mutta niiden kehitysajankohta on pidemmän aikavälin mahdollisuus. Kaavarunkoalueen lähiympäristössä uusia mahdollisia päiväkotipaikkoja voi tarjota Winterinmäki. Poistuvan Tikkurilan neuvolan käyttöä päiväkotitarkoitukseen selvitetään, hanke olisi kokoluokaltaan pieni ja vastaisi vain pieneltä osin tarvittavien uusien paikkojen tarpeisiin. Yhtenäiskoulutilaa on mahdollista etsiä Kuninkaalasta kaavarunkoalueen välittömästä läheisyydestä.

Toisen asteen koulutusta, Jokiniemen kampusalue

Jokiniemen kampusalueelle radanvarteen suunnitellaan toiminnoiltaan sekoittunutta kantakaupunkia, johon sisältyy Oppimiskampus. Kampuksen rakennusten lisäksi alueelle sijoittuu liike-, palvelu-, toimisto- ja asuinrakentamista.

Oppimiskampus on Vantaan kaupungin merkittävä kaupunkistrategian tavoitteita toteuttava hanke, joka luo Vantaalle Jokiniemen alueelle uudenlaisen oppimiskeskittymän. Hanke tulee sisältämään runsaasti uudisrakentamista, joka valmistuessaan tarjoaa nykyaikaiset ja monipuoliset puitteet oppimiseen sekä siihen liittyvälle kehitystyölle. Oppimis-

kampukseen sijoittuu mm. 300 lukiopaikkaa ja ammattiopisto Varian tiloja.

Sosiaali- ja terveydenhuolto, hyvinvointikeskus

Vantaan kaupungin kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 (kv 24.9.2018, § 5) mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan palveluja kootaan alueellisiin hyvinvointikeskuksiin ja niihin kuuluviin perhe- ja vanhustenkeskuksiin tilojen monikäyttöisyys huomioiden. Terveysasemapalvelut tarjotaan jatkossa neljässä alueellisessa hyvinvointikeskuksessa (Länsi-, Keski-, Pohjois- ja Itä-Vantaan hyvinvointikeskus) peruspalveluna hoitaja- ja lääkärivastaanottona. Sosiaali- ja terveyspalvelut tullaan toteuttamaan integroidusti monialaisina palveluina, mikä edellyttää yhteisiä sosiaali- ja terveydenhuollon tiloja. Myös osa suun terveydenhuollosta sijoittuu hyvinvointikeskuksiin.

Tikkurilan suuralueen sosiaali- ja terveysasemapalveluiden tarve kasvaa jatkuvasti väestömäärän kasvun myötä. Samalla myös sosiaali- ja terveysasemapalveluiden tilatarpeet kasvavat. Tikkurila on Keski-Vantaan palvelualue ja yksi monipuolisesti erilaisia sosiaali- ja terveydenhuollon palveluja tarjoavista hyvinvointikeskuksista sijoittuu Tikkurilaan. Paikka etsitään Tikkurilan kaavarunkoalueelta. Yksi ehdolla olevista sijainneista on itäpuolinen ratavarsi Jokiniemessä. Tikkurilan hyvinvointikeskuksen osalta valmistelu on tarveselvityksen päivitysvaiheessa.

Tikkurilan hyvinvointikeskukseen on suunniteltu tulevan laajan palvelun perhekeskus. Laajan palvelun perhekeskuksissa toimii useita eri lapsiperhehoitajia. Keskisellä perhekeskusalueella (Tikkurila, Aviapolis) lapsiperheiden palveluita sijaitsee nykyisellään useissa toimipisteissä: Tikkurilan ja Kartanonkosken neuvoloissa, Tikkurilan terveysasemalla, Vernissakadulla, Peltolantiellä sekä Pakkalassa. Tikkurilan perhekeskuksen toimijat ja valmistumisaikataulu määritellään tarkemmin hankkeen tarveselvityksessä. Kartanonkosken neuvola säilyy Aviapoliksen alueella ja toimii perhekeskuksen toimipisteenä.

Ennen hyvinvointikeskuksen rakentamista saattaa osa sosiaali- ja terveydenhuollon työntekijöitä sijoitua uuteen monitilatoimistoon Kielotie 13:een.^{6,7}

^{6,7} Vantaan palveluverkkosuunnitelma 2018–2027, Vantaan kaupunki

⁸ https://www.vantaa.fi/terveys-_ja_sosiaalipalvelut/

Kaupungin monitilatoimisto, Kielotie 13

Merkittävä osa kaupungin palveluista sijoittuu tulevaisuudessa uuteen monitilatoimistoon Kielotie 13:een puretun virastotalon paikalle. Tilat mitoitetaan 800 työntekijälle. Työntekijöitä kaupunkistrategian ja johdon -, kaupunkiympäristön -, kaupunkikulttuurin ja kasvatuksen ja oppimisen toimialoilta sijoittuu tähän rakennukseen. On myös mahdollista, että osa sosiaali- ja terveydenhuollon henkilökunnasta sijoittuu tänne ennen uuden hyvinvointikeskuksen rakentamista. Uusi rakennus muodostaa kokonaisuuden vanhan kaupungintalon kanssa. Osa vanhan kaupungintalon työntekijöistä siirtyy Kielotie 13:een ja tiloja vapautuu siten kokous- ja kansalaiskäyttöön sekä kaupunginvaltuusto-, -hallitus ja lautakunta- sekä toimikuntakäyttöön.

Julkinen kaupunkitila

Merkittävimmät Tikkurilan keskusta-alueen julkisen tilan uudistukset tulevaisuudessa ovat jokirannan jo aloitettu kunnostaminen vaiheittain sekä Tikkuraitin perusparannus, Asematien kävelykatuhanke ja Carl Albert Edelfeltin aukion kehittäminen.

Palvelukehityksestä kaavarunkoalueen ulkopuolella Tikkurilan suuralueella

Tikkurilan urheilupuisto

Tikkurilan urheilupuiston työvaiheessa olevassa yleissuunnitelmatyössä selvitetään mahdollisuuksia liikuntatoimintojen uudelleenjärjestämiselle ja urheilupuiston tilankäytön tehostamiselle uusia rakennuksia, uusia kenttiä, oleskelualueita ja reittejä kehittämällä. Työn yhteydessä on ideoitu myös alueen päiväkotij- ja koulutilojen uudelleenjärjestämistä, palveluasiantuntijoiden mukaan suunnitellut hankkeet vastaisivat pääosin nykytilojen korvaamiseen. Suunnitelma tarkastelee mahdollisuuksia pidemmällä aikavälillä.

Tikkurilan vanhustenkeskus

Tikkurilan vanhustenkeskuksen tontille suunnitellaan lisärakentamista niin vanhustenkeskukselle kuin elinkaariasumiselle, lisäksi tarkastellaan mahdollisuutta päiväkodille.

Kuva: Kielotie 13

© Lehto Tilat Oy , PES-Arkkitehdit



2.3.4 Liikenne

Saavutettavuus on Tikkurilan valtti.

Yleisesti

Tikkurila on liikenteellisesti hyvin palveltu. Liikku-
minen kestäväillä liikennemuodoilla on mahdollis-
ta ja yhteydet esimerkiksi seudun merkittävimpiin
työpaikkakeskuksiin onnistuvat nopeasti raiteilla.
Suurimpia muutoksia tulevana vuosina ovat suunnit-
teluvaiheessa olevat Vantaan ratikka ja Valkoisen-
lähteentien jatke itään sekä selvitysvaiheessa oleva
Lentorata, joka vaikuttaa Tikkurilan rooliin seudulla.
Tärkeitä tulevaisuudessa kehittyviä yhteyksiä ovat
myös alueen läpi etelä-pohjois- ja itä-länsisuunnas-
sa kulkevat pyöräliikenteen baanat sekä kehittyvä
Tikkurilan kävelykeskusta, joka laajenee nykyisestä
ja jatkuu junaradan itäpuolelle Jokiniemen alueen
rakentuessa. Tikkurilaan pääsee sujuvasti autolla Ke-
hä III:lta ja Tuusulanväylältä. Keskustan ohjajavaa
ajoneuvoliikennettä ohjataan Tikkurilan keskustaa
kiertävälle kehälle, jonka sisäpuoli on ensisijaisesti
kestävän liikunnan vyöhykettä sekä asukkaiden ja
alueella asioivien ajoa varten. Pysäköinnin kehittämi-
nen on alueen mahdollisuus. Tikkurilan tavoitekuvas-
sa saavutettavuus on tulevaisuudessakin Tikkurilan
valtti ja se on osattu hyödyntää.

Vantaan yleiskaavaan 2020 on ruuturasterilla
merkitty kestävä kasvun vyöhyke, joka seuraa niin
ratikkaa kuin juna-asemia Vantaalla ja ohjaa kasvua
joukkoliikenteen äärelle. Merkittävä osa kaupungin
kehityksestä sijoittuu näille kestävä kasvun alueil-
le, joilla tarkastellaan liikkumisen osalta erityisesti
kävelyä, pyöräliikennettä ja joukkoliikennettä. Tikku-
rilan keskustassa kestävä kasvun vyöhyke kattaa
lähes koko kaavarunkoalueen, sillä alueella sijaitsee
ratikan lisäksi Tikkurilan juna-asema ja kaavarun-
koalueen pohjoispuolella Hiekkaharjun asema. Kaa-
varunko mahdollistaa Tikkurilan ytimen tiivistymisen
10 000 uudella asukkaalla ja tavoitteellisella 4 000
uudella työpaikalla vuoteen 2040 mennessä. Tämä
tarkoittaa isoa määrää uusia liikkujia alueella.

Alla olevaan taulukkoon on väritetty Tikkurilan
kaavarungon suunnitteluperiaatteiden ne kohdat,
jotka käsittelevät liikkumista ja liikennettä.

SUUNNITTELUPERIAATTEET

- 1. Varaudutaan 10 000 uuteen asukkaaseen ja 4 000 uuteen työpaikkaan.**
- 2. Kaupunki tiivistyy kestävästi raideliikenteen äärelle.**
- 3. Kantakaupunki laajenee radan molemmin puolin.**
4. Kaikkien vuosikymmenten historia näkyy.
- 5. Tiivistäminen tukee katutilojen hierarkiaa.**
6. Korttelirakenne muodostuu vaihtelevista rakennustyypeistä.
7. Keskusta-alueella on tarjolla kaupunkiasumisen kirjo.
8. Monipuoliset työn, kaupan ja palveluiden tilat vahvistavat elinvoimaa.
- 9. Rakennetaan kävelypainotteista kaikkien liikkumismuotojen aluetta.**
- 10. Suositaan maanvaraisia piha-alueita ja keskitettyä pysäköintiä.**
- 11. Virkistysyhteyksiä tuetaan sekä katualueiden että tonttien kasvillisuudella.**
12. Rakennetaan värikästä ja rouheaa kaupunkia aidoista materiaaleista.
- 13. Osallistumisen mahdollisuudet ovat monipuolisia.**



Junaliikenne ja Tikkurilan kehitys

Tikkurilan valttina on yksi maan vilkkaimmista juna-asemista ja sen mukaiset yhteydet. Maankäytön kehitys niin pääradan, oikoradan kuin Kehäradan varressa tuo lisää liikkujia raiteille ja junaliikenteen kehitys vaikuttaa Tikkurilan kehitykseen. Junaliikenteen kapasiteetin lisäämistä tutkitaan ja eri vaihtoehtoja tarkastellaan kaupunkien ja kuntien, maakuntaliittojen sekä valtion yhteisenä työnä. Samaan aikaan Tikkurilan maankäyttö tehostuu.

Suomirata

Suomirata on visio maan pääradan tulevaisuudesta. Yhteys mahdollistaa tunnin junan Helsingistä Tampereelle, kaukojunayhteyden pohjoissuunnasta Lentoasemalle ja nopean yhteyden Helsingistä Lentoasemalle. Yhteys lisää raidekapasiteettia ja nopeuttaa matka-aikoja. Vaikutukset ovat merkittävät, kansainvälisistä valtakunnallisiin ja alueellisiin. Yksi merkittävä sisältö on ilmastovaikutukseltaan edullisten raideyhteyksien lisäkapasiteetin rakentaminen. Suomirata-yhteyden sisältämät vaihtoehdot ovat pääradan lisäraiteet tai Lentorata. Päätöksellä jomman kumman mahdollisesta toteuttamisesta on vaikutuksia Tikkurilan kehitykselle.⁸ Vantaan kaupunki on osakas Suomi-Rata -hankeyhtiössä ja sitoutunut hankkeen suunnitteluun.

Uudenmaanliiton ”Lentoradan vaikutusten arviointi” -selvityksessä on mukana kolme raideliikennekapasiteettiä kasvattavaa vaihtoehtoa; vaihtoehto 0, pääradan lisäraiteet ve 1 ja Lentorata ve 2. Nol-

lavaihtoehtojen hankkeet ovat edellytyksiä muiden vaihtoehtojen toteuttamiselle. Erityisesti Lentorataratkaisulla (ve 2) on merkittäviä vaikutuksia Tikkurilan kehitykselle. Se muuttaa Tikkurilan merkitystä aluerakenteessa. Kaukojunat siirtyisivät pois Tikkurilasta ja alueen houkuttelevuus valtakunnallista saavutettavuutta edellyttävien työpaikkojen näkökulmasta saattaa vähetä. Hyviä vaikutuksia tuovat taas tihenevä lähi- ja taajamaliikenne, joiden kapasiteettia voidaan lisätä.⁹ Yhteys Kehäradan ja Vantaan ratikan myötä lentoasemalle säilyy ja vahvistuu. Lentorata toimii vaihtoehtona lisäraiteiden (ve 1) mahdollistamalle pääradan kapasiteetin lisäykselle. Pääradalla on yleiskaava 2020:ssa lisäraidevaraus Tikkurilan alueella Valkoisenlähteentielle asti ja se on vuonna 2008 hyväksytyn lisäraidesuunnitelman mukainen. Tikkurilan asema on rakennettu ja alueen asemakaavat laadittu kyseisen suunnitelman mukaisesti.

Vantaan yleiskaava 2020:ssa on varauduttu raideliikenteen kehitykseen kaupungin tahtotilan mukaisesti. Yleiskaavan raskaan raideliikenteen alue on toistettu Tikkurilan kaavarunkokartalla.

Santarata

Santarataa ei ole merkitty kaavarunkokarttaan, sillä Vantaan kaupungin tahtotilana on yhteyden poistuminen. Radan poisto mahdollistaa Tikkurilan aseman itäpuolen kehityksen tehokkaasti. Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020–31 (8.10.2020) kirjaa yhtenä toimenpiteenään Santaradan siirtämisestä laadittavan selvityksen. Sen mukaan aluevarauksista luopuminen mahdollistaa pikaraitiotien rakentamisen ja maankäytön kehittämisen alueella. Kuntien tulee löytää vaihtoehtoinen sijainti junaliikenteen kunnossapidon toteuttamiselle nykyistä vastaavalla tavalla.¹⁰

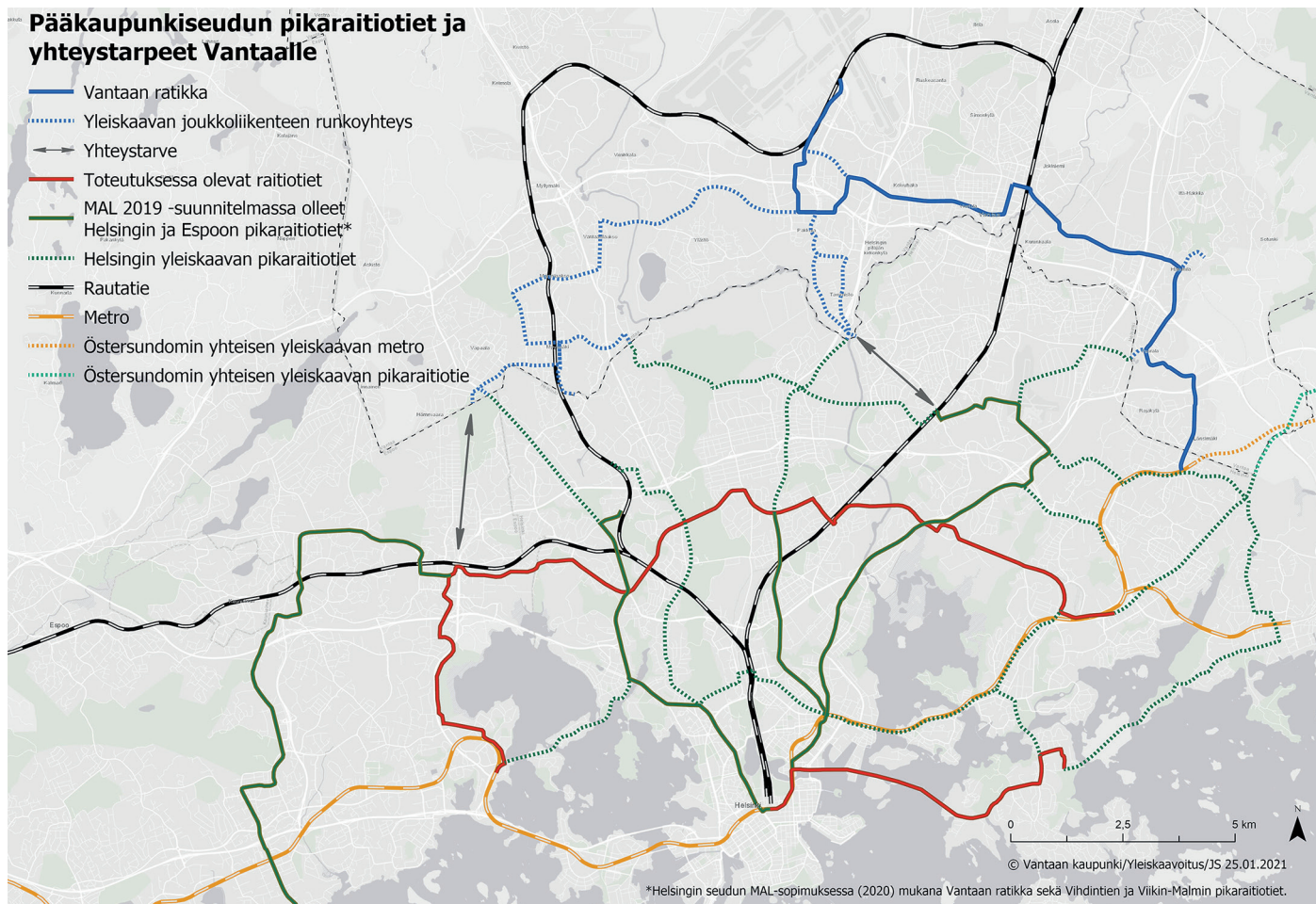


Kuva: Tikkurilan asema on Suomen kolmanneksi vilkkain,
© Aineistopankki

⁸ Suomirata.fi

⁹ Uudenmaanliitto, Lentoradan vaikutusten arviointi

¹⁰ Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020–31 (8.10.2020)



Liityntäpysäköintialue radan itäpuolella

Tikkurilan asemalaitureiden yhteydessä radan itäpuolella sijaitsee liityntäliikenteen maantasopysäköintialue, jonka järjesteleminen pysäköintilaitokseen on Vantaan kaupungin näkökulmasta kiinnostava ratkaisu. Näin aluetta voisi tarkastella täydennysrakentamisen näkökulmasta. Mikäli tällaiseen ratkaisuun päädytään, tulee selvittää riittävä liityntäpysäköintipaikkamäärä ja rakentamisen kustannusjako, sillä paikkojen hyödyntäjät tulevat Vantaan lisäksi seudulta. Tämä alue on merkitty kaavarunkokartalle maankäytön tehostamisen tarkastelualueena.

Pääkaupunkiseudun raideliikenteen verkosto ja Vantaan ratikka

Kuvaan on merkitty pääkaupunkiseudun olemassa olevat junaradat, metro lännen ja idän jatkeineen, toteutusvaiheen raitiotiet Raide-Jokeri ja Kruunusillat, MAL 2019 -suunnitelman pikaraitiotiet sekä Helsingin yleiskaavaan merkityt pikaraitiotiet ja Östersundomin yhteisen yleiskaavan pikaraitiotie. Verkosto on pidemmän aikavälin ja usean hankkeen kokonaisuus ja toteutuessaan se kattaa Helsingin, Espoota ja Vantaata sekä luo suhteellisen tiheän kestävän liikkumisen raideverkoston pääkaupunkiseudulle. Sinisellä merkitty Vantaan ratikka yhdistyy muuhun raideverkkoon Mellunmäessä sekä Tikkurilassa ja

Kuva: Pääkaupunkiseudun pikaraitiotiet ja yhteystarpeet Vantaalle. © Vantaan yleiskaava

Aviapoliksessa. Nuolet merkitsevät yhteystarvetta, joten tulevaisuuden suunnittelulle on yhä tilaa. Karttaan ei ole merkitty junaratojen kehittämishankkeita eikä Helsingin kantakaupungin raitiotieitä.

Vantaan ratikka

Suunnitelmissa Vantaan ratikka kulkee Tikkurilan keskustan ja kaavarunkoalueen ytimen läpi. Kaavarunkoalueella sijaitsee kolme ratikkapysäkkiä, Tikkurilan asema, Tikkuraitti ja Silkkitehdas. Ratikan linjaus ja pysäkit on merkitty kaavarunkokarttaan.

Tikkurilan suuralueella ratikan reitti kulkee lännestä Tikkurilantietä, kääntyy Kielotielle ja laskee tunneliin Kielotien ja Lummekujan risteyskohdassa. Kirjastopuiston ja aseman alitettuaan linjaus nousee pintaan Värehtäntäkadun kohdalla Jokiniemessä. Linjaus jatkaa jokirantaa pitkin Heidehofintien risteykseen ja kääntyy siinä Kyytitielle, jota jatkaa Hakunilantielle asti.¹¹

¹¹ www.vantaa.fi/ratikka

Kielotie muuttuu ratikan rakentamisen seurauksena. Läpikulkuliikennettä rauhoitetaan ja osalla matkaa kadusta sallitaan vain huolto-, joukko- sekä tonteille ajo -liikenne. Kielotien liittymiä järjestellään uudelleen niin turvallisuuden vuoksi kuin liikenteen sujuvoittamiseksi ratikan tultua.

Ratikan rakennustöiden aloitus on mahdollista vuonna 2024, käyttöönotto aikaisintaan vuonna 2028.

Bussit

Tikkurilan alueen bussilinjastoon on tulossa useita muutoksia lähivuosina. Vantaan ensimmäinen runkolinja 570 aloittaa liikennöinnin vuoden 2021 elokuussa, kun Lahdenväylän linjastosuunnitelman mukainen liikenne aloittaa. Runkolinja 570 kulkee pitkälti samalla reitillä kuin Vantaan ratikka, joka toteuduttuaan korvaa kyseisen linjan. Lahdenväylän linjaston myötä myös monet muut Tikkurilassa kulkevat bussilinjat uudistuvat, mutta niiden reittikadut pysyvät pääosin samoina.

Kaavarungon karttaan on merkitty HSL:n laatimien linjastosuunnitelmien (Tuusula ja Kerava, Lahdenväylä sekä Tuusulanväylä) mukaiset bussireitit ja nämä on esitetty myös alla olevassa kuvassa. Kuvassa ei ole mukana lähibusseja. Suunnitellut linjastot ovat käytössä noin vuoteen 2030 asti. Ennen uusia tarkasteluja linjastoon saattaa tulla joitakin pienempiä muutoksia mm. Vantaan ratikan vaikutuksesta.

Tikkurilan asema ja matkakeskus

Tikkurilan aseman ja matkakeskuksen palvelutaso kehittyy Vantaan ratikan mahdollisen rakentamisen myötä. Kulkumuodot lisääntyvät ja aseman rooli seudullisten yhteyksien solmuna korostuu. Ratikka tuo myös junalle vaihtoehtoisen lentokenttäyhteyden sekä parantaa yhteyksiä erityisesti Aviapoliksen ja Hakunilan suuntiin.

Autoliityntäpaikkoja on kolmella eri alueella radan läheisyydessä. Autoliityntäliikenteen alue radan itäpuolella, asemasillan pohjoisella puolella, on kaavarungossa merkitty muuttuvaksi alueeksi. Vantaan kaupungin tahtotila on kehittää sen maankäyttöä ja järjestellä pysäköinti laitokseen.

Kaavarunkoalueen kävelyn ja pyöräilyn sujuvia ja turvallisia yhteyksiä asemalle edistetään. Tulevaisuuden pyöräliikenteen baana kulkee pohjoiseteläsuunnassa asema-alueen läpi. Pyöräliityntäpaikkojen tulee löytyä aseman yhteydestä sen maankäytön kehittyessä. Kaavarunkokarttaan on merkitty 500 metrin ja yhden kilometrin säteet asemasillan ympärille. Jokiniemen radanvarren kehittyessä on mahdollista tarkastella uutta yhteyttä radan alitse.

Kuva: Rautatiet, Vantaan ratikka ja HSL:n linjastosuunnitelmien mukainen bussilinjasto,

© J Stenroth



Kävely ja pyöräliikenne

Kävely

Kaavarunkokartalle merkityn keskustan kehän rajaamalla alueella kävelijän olosuhteet ovat tärkeitä. Alueella asioidaan, vietetään aikaa, asutaan, tehdään työtä ja vieraillaan. Tätä kaikkea tukeva nykyinen Tikkuraitin, Asematien ja Männistönpolun kävelykeskusta-alue palveluineen laajenee asemasillan ja aseman alikulkujen kautta Jokiniemen puolelle nyt vielä rakentamattomalle alueelle. Laajeneva kävelykeskusta on merkitty kaavarunkokartalle. Sekä Tikkuraitille että Asematielle on jo laadittu perussparannussuunnitelmat. Junaradan alitse ja ylitse kulkevat yhteydet on merkitty kaavarunkokarttaan ja lisäksi on ehdotettu uutta tarkasteltavaa junaradan alittavaa reittiä juna-aseman pohjoispuolelle. Jalkakäytävät Tikkurilassa ovat suurimmaksi osaksi yhdistettyjä kävely- ja pyöräteitä. Kuten Tikkurilan kaavarunko 2015:ssä, on ajatuksena edelleen reittien sujuvuuden, viihtyisyyden ja turvallisuuden kehittäminen.

Kaavarunkokartan vihreällä merkityt yhteydet ovat keskustaa kiertävä viherkehä ja siihen yhtyvät pitkittäiset ja poikittaiset yhteydet. Tikkurila on Vantaan vähiten vihreä keskus ja siksi yhteydet ympäröiville, laajemmille viheralueille ovat tärkeitä. Tällaisia alueita ovat jokiranta, Winterinmäki Jokiniemessä sekä Tikkurilan keskuspuisto Viertolan länsipuolella. Kaavarunkokarttaan merkityt virkistysyhteydet johtavat näille alueille ja muodostavat lisäksi urbaanimpia, toisiaan risteäviä virkistysreittejä, joista voi kiertää vain osan. Näiden reittien varsien kehittyessä kiinnitetään huomiota tonttien reunakasvillisuuteen. Mahdollisuutena on myös katujen materiaalien, kalustuksen ja istutusten kehittäminen tulevaisuudessa. Virkistysyhteyksien varteen sijoittuu moni Tikkurilan keskusta-alueen pienestä puistosta.

Pyöräliikenne

Pyöräilyä systemaattisesti kehittämällä sen suosio ja varteenotettavuus liikkumismuotona voivat kasvaa. Kööpenhamina on hyvä esimerkki pyöräilyn kehittämisestä; pyöräilijöiden ja pyöräilyn määrä on kasvanut kaupungin kehitystyön seurauksena, ja pyöräily ympärivuotisen liikkumismuotona on lisääntynyt merkittävästi. Vantaan kaupungin tavoitteena on nostaa pyöräilyn kulkumuoto-osuus 15 prosenttiin.^{12,13}

Tikkurilan alueella on kattava pyöräliikenteen verkko ja nopean pyöräilyn yhteyksiä muualle edesauttavat tulevaisuuden seudulliset baanat sekä muu verkoston kehittäminen. Kaavarunkokarttaan on merkitty pyöräliikenteen baanat, jotka kulkevat Tikkurilan kaavarunkoalueen läpi pohjoisetelä- sekä itälänsisuunnassa. Baanat palvelevat erityisesti pitkämatkan, keskuksien välistä pyöräilyä. Pohjois-



Kuva: Tikkurilan aseman alikulun yhteydessä sijaitsevasta pyöräpysäköintitilasta, © Aineistopankki

baana kulkee pääradan varrella Helsingistä Vantaan läpi ja yhteydelle tehdään tällä hetkellä parannuksia pyöräilyn edistämiseksi, mm. siltaa Keravanjoen ylitse. Itälänsisuuntainen baana kulkee Hakunila-Tikkurila-Kivistö välillä. Näitä yhteyksiä sujuvoitetaan baanaverkon ja asemanseudun kehitystyön yhteydessä. Ennen pyöräliikenteen baanojen toteuttamista toimivat pyöräilyn laatuikäytävät niiden esiasteena.

Pyöräpysäköintiä on järjestetty Tikkurilan aseman yhteyteen ja alueen yhä kehittyessä on riittävä tila varattava pyörille. Pyöräliityntäpysäköinti on merkitty kaavarunkokartalle. Asuinkortteleiden pyöräpysäköinnistä määrätään kaupungin omassa pysäköinti- paikkaohjeessa.

Pyöräilyn sujuvuutta ja turvallisuutta voidaan edistää erottamalla pyöräilijät autoliikenteestä sekä kävelijöistä. Vantaalla pyörätiet ovat pääsääntöisesti joko yhdistettyjä tai erotettuja jalankulku- ja pyöräteitä, jotka on erotettu autoliikenteestä reunakivillä. Baanoilla jalankulkijat ja pyöräilijät lähtökohtaisesti erotellaan toisistaan ja risteyksissä pyöräilijöille pyritään mahdollisuuksien mukaan järjestämään/ osoittamaan etuajo-oikeus.

Kaupunkipyörät ovat osa kaupungin “resurssiviusauden tiekartta” -ympäristöohjelmaa ja Vantaan hiilineutraalius 2030 -tavoitetta vähentää yksityisautoilun tarvetta. Kaupunkipyöräasemat ovat sijoitettu keskusta- ja työpaikka-alueille, millä edistetään joustavaa liikkumista sekä monimuotoisia kestävän matkustamisen tapoja. Vantaan kaupunkipyöräjärjestelmä ei ole toistaiseksi yhteensopiva Helsingin ja Espoon järjestelmän kanssa. Pyöristä tehdyn sopimuksen joustovaran ansiosta Vantaa voi tehdä seuraavan kilpailutuksen yhtäaikaaisesti Helsingin ja Espoon kanssa, jolloin voitaisiin suunnitella yhteisen järjestelmän käyttöönottoa.¹⁴

¹² Jan Gehl, 2018. Ihmisten kaupunki

¹³ https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kadut_ja_viheralueet/liikenne/kavely_ja_pyoraily

¹⁴ <https://www.vantaansanommat.fi/paikalliset/1500974>

Tie- ja katuyhteydet

Katuverkko

Merkittävimpiä muutoksia katuverkkoon Tikkurilan suuralueella on Valkoisenlähteen tien rakentaminen Jokiniemestä Hakkilan läpi ja Lahdenväylän yli Lahdentielle mahdollisesti vuosina 2023–2027. Tämä vaihtaa Tikkurilan keskusta-alueen saavutettavuuteen erityisesti idän suunnasta. Lisäksi Vantaan ratikan rakentamisen seurauksena erityisesti Kielotien ja siihen liittyvien katujen liikennejärjestelyt muuttuvat. Osa Kielotien katuliittymistä suljetaan tai niiden kääntymismahdollisuuksia rajoitetaan ja osa Kielotiestä rauhoitetaan pääosin julkisen liikenteen ja asukasliikenteen käyttöön. Katuverkko on merkitty liikenteen kaavarunkokarttaan viivoin.

Erikoiskuljetusreitit

Erikoiskuljetusreitteihin on suunnitteilla muutos Tikkurilan muuntajareitin osalta. Muuntajareitti vie Tammiston muuntoasemalle ja Vantaa on selvittänyt yhdessä Fingridin ja ELY-keskuksen kanssa siirtokuormauspaikan muuttamista Tikkurilasta Tuusulan Jokelaan. Muutos on mahdollinen, mutta edellyttää pienehköjä parannuksia ELY:n tieverkolle. Suunnitelussa uusi reitti voidaan jo ottaa huomioon, mutta ennen vanhasta reitistä luopumista on tarvittavat parannukset tehtävä. Toinen muutos reitteihin tulee mahdolliseksi Valkoisenlähteen tien (Vanha Lahdentie – Hakintie) toteuttamisen myötä. Nykyisin Kyytitiellä sijaitseva erikoiskuljetusreitin osuus (Heidehofintie – Vanha Lahdentie) voidaan siirtää Valkoisenlähteen tielle ja Hakintielle/Santaradantielle, mikä helpottaa Vantaan ratikan toteuttamista ja liikennöintiä. Nykyiset reitit löytyvät kaavarungon lähtötieto-osasta.

Kuva: Liikennettä Kieloteillä, © Aineistopankki

Keskustan kehä

Tikkurilan keskustaa kiertää kaavarunkokartalla ”keskustan kehä” pitkin Tikkurilantietä, Talvikkitietä, Valkoisenlähteen tietä ja Jokiniemenkatua. Se on kehä, jolle keskustan ohittava autoliikenne ohjataan. Merkintä noudattaa uuden yleiskaavan merkintöjä. Tämän alueen sisällä korostuu keskustamainen liikkuminen: kävelijä on etusijalla, samoin pyöräilyn sujuvuus on tärkeää. Asukkaiden ja alueella asioivien autoliikenne korostuu, samoin niihin liittyvä pysäköinti.

Pysäköinti julkisessa tilassa

Asiointipysäköinti

Tikkurilan keskustassa asiointia varten olevat pysäköintipaikat löytyvät pääosin yksityisistä laitoksista sekä julkisesta katutilasta aukioilta tai kadunvarsilta. Laitoksissa on yhteensä yli tuhat paikkaa, kadunvarsien ja pysäköintialueiden paikat ovat muutamasta muutamaan kymmeneen. Haasteellisinta on saadun palautteen mukaan lyhyen asioinnin paikkojen löytäminen esimerkiksi illan ravintolakäyntiä varten. Paikkoja keskusta-alueella on, mutta niiden opastusta tulisi kehittää. Yleinen lyhytaikainen pysäköinti on maksutonta ja pidempiaikainen maksullista pysäköintikierron nopeuttamiseksi. Maksualueita ollaan juuri laajentamassa ja maksuja osittain tarkistamassa.

Kun radanvarren maankäyttö Jokiniemessä kehittyy, on kaupungin tahtotilana järjestellä nykyinen liityntäpysäköinti, joka sijaitsee maantasossa lisäraidevarauksen alueella radan itäpuolella, laitokseen. Hankkeen yhteydessä tulee selvittää hankkeen kustannusjako, sillä pysäköintiä käytetään monen kunnan alueelta. Lisäksi tulee varmistaa riittävä pysäköintipaikkamäärä. Liityntäpysäköintialueet, joita on Tikkurilan asema-alueen läheisyydessä kolme, on merkitty kaavarunkokarttaan.

Asumiseen liittyvä pysäköinti on käsitelty asumiskappaleessa.



KESTÄVÄ KEHITYS TIKKURILAN LIIKKUMISEN KEHITTÄMISESSÄ

Ekologinen kestävyys:

- * Kestävien liikkumismuotojen edistäminen
- * Olemassa olevan infrastruktuurin ja liikenneverkostojen hyödyntäminen

Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys:

- * Ratikan ja muiden julkisen liikenteen yhteyksien hyvä saavutettavuus alueen sisältä ja sen ulkopuolelta
- * Ympäristöhaittojen, kuten melun ja ilman saasteiden, vähentäminen kehittämällä keskustan kehän sisäpuolista aluetta erityisesti jalan kulun houkuttelevuutta ja turvallisuutta edistämällä.

Taloudellinen kestävyys:

- * Olemassa olevan infrastruktuurin ja liikenneverkostojen hyödyntäminen
- * Uuden liikenneinfrastruktuurin rakentaminen ja sen tuoman maankäytön kehittämispotentiaalinen hyödyntäminen (Vantaan ratikka).

Kaavarunkokyselyn tuloksia - Liikkuminen

Kaavarunkokyselyn liikkumista käsittelevien vastausten mukaan Tikkurilassa liikutaan monipuolisesti eri kulkumuotoja käyttäen. Yleisin merkitty liikkumistapa on kävely. Pyöräily, autoilu ja junailu ovat samassa määräluokassa kävelyn jälkeen. Kyselyyn vastaajat ovat aktiivisia joukkoliikenteen käyttäjiä. Suurin osa vastaajista kulkee joukkoliikenteellä vähintään kukaussittain.

Kommentti: Vastaukset tukevat Tikkurilan profiilia usean kulkumuodon alueena ja sen kehittämistä edelleen.

Vastaajat saivat merkitä karttaan kävelypainotteisena kehitettäviä alueita. Eniten merkintöjä on Tikkuraitin, Männistönpolun, ja Asematien muodostamassa ytimessä. Myös kävelyakselin jatkamista Peltolantorille toivotaan. Lisäksi erottuu Lummetien, Ratatien ja Unikkotien rajaama alue, joka lännen suuntaan rajoittuu joko suppeampana Kielotiehen tai laajempaan Talvikkitieksi asti. Kommentti: Kaavarunkokarttaan merkitty laajeneva kävelykeskustan alue tukee näitä ajatuksia.

Kyselyssä kysyttiin vastaajien mielipidettä pysäköinnin kehittämiseksi tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Vastaukset jakautuivat useaan toivottuun ratkaisuun. Eniten ääniä sai keskitetty korttelikohtainen pysäköintiratkaisu. Sen jälkeen halutuin oli keskitetty pysäköinti, joka palvelisi korttelia laajempaa aluetta. Kolmanneksi suosituin oli ratkaisu, jossa asunto myydään tai vuokrataan ilman pysäköintipaikkaa ja sen kustannuksia ja mikäli paikkaa tarvitaan, se ostetaan tai vuokrataan vapailta markkinoilta. Vähiten, mutta silti mainittavasti kiinnostivat vaihtoehdot nimeämättömistä ja vuorottaispysäköintipaikoista ja

”ei tarvetta autopaikalle”.

Kommentti: Vastausten perusteella Tikkurilan kehittyessä on mahdollista tarkastella useita eri pysäköintiratkaisuja.

Liikkumisympäristöä haluttiin kehittää turvallisemmaksi lapsille ja muille kun liikenne kasvaa. Joitakin alueita halutaan rauhoittaa autoliikenteeltä. Katujen varsille toivottiin penkkejä ja istutuksia, sillä tiiviissä Tikkurilassa on niin vähän vihreää.

Kommentti: Kaavarungon ajatus keskustan kehästä tukee Tikkurilan ytimen rauhoittamista ohiajavalta autoliikenteeltä. Keskusta-alueen läpäisevien kävelyraittien kehittämisessä tulee huomioida ympäristön laadun kehittäminen ja tonttien reunusten istutukset. Julkiseen kaupunkitilaan istutetaan puita ja vanhoja, suurikokoisia puita säästetään.

Liikkumisen ja liikenteen tulevaisuuden näkymiä

Liikkumisen muutos kohti nykyistä voimakkaampaa digitalisaatiota, palvelupohjaisuutta, uusia liikkumisvälineitä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistaa ja edellyttää kaupunkitilan ja sen toiminnan ja käytön sekä energian jakeluverkostojen kehittymistä. Asumiseen liittyvä autojen pysäköintipaikkatarve voi vähetä, samalla uusien kulkumuotojen tilatarvetta julkisessa kaupunkitilassa tulee tarkastella. Muutoksista osa pysyy ja kehittyy edelleen, osa on ohimenevä.

MaaS (Mobility as a Service) tuo saataville uusia toimintamalleja, jossa eri kulkumuodoista rakennetaan liikkumisketjuja ja mahdollistetaan liikkuminen ilman omaa autoa. Yhteiskäyttöautot tarjoavat kulkupelin usealle ja yhden auton käyttö tehostuu. Sähköavusteiset liikkumisvälineet tarjoavat liikkumisketjun viimeiselle kilometrille julkista liikennettä täydentävän tavan päästä perille. Sähköpyörät mahdollistavat esimerkiksi pidempien työmatkojen kulkemisen pyörällä tai tavarain ja lasten kuljettamisen vaivattomasti. Autonomiset ajoneuvot ovat arkea pidemmällä aikavälillä.

Samaan aikaan kun liikkumiseen kehitetään uusia tapoja ja välineitä, kehittyy autoliikenne ja sen käyttämä energia. Suomessa sähköautojen määrä on kasvanut nopeasti viimeisen viiden vuoden aikana ja hybridiautoja on sitäkin enemmän. Latauspisteet asuinrakennusten yhteydessä sekä osana liikkumisketjua esimerkiksi pysäköintitaloissa edistävät sähköautojen käyttöä. Myös vaihtoehtoisia biopolttoaineita kehitetään. Niiden jakelu on liikennepolttoaineiden jakelijoiden vastuulla ja osuuden tulee kasvaa 2020-luvulla. Biopolttoaineisiin liittyvään lakiin on tulossa uudistuksia 2020-luvulla.^{15,16}

¹⁵ aut.fi, Autoalan Tiedotuskeskus, tilastot (Traficom)

¹⁶ finlex.fi, vaihtoehtoiset polttoaineet 478/2017 ja jakeluvelvoitelaki 447/2007

2.3.5 Viheralueet ja hulevedet

Tikkurilassa on kattava vihreiden virkistysreittien verkosto.

Yleistä

Tikkurilan keskusta-alueen kaavoitettujen viheralueiden, kuten lähipuistojen määrä ja laajuus on muun Vantaan määriä vähäisempi. Tikkurilan ja Hiekkaharjun alue on Vantaan laajin tiheästi asuttu alue, josta vähintään 1,5 hehtaarin virkistysalueelle on yli 300 metriä. Tämä 300 metrin raja on tutkimuksissa todettu kriittiseksi rajaksi, jonka jälkeen kulkumoodoksi muuttuu auto, tai alueen käyttö vähenee.¹⁷ Tästä syystä kaavarunkoalueen yhteyksiä läheisille laajoille viheralueille tulee vahvistaa. Nämä ovat osa seudun ja Vantaan kaupungin viherverkostoa, joilta on yhteys yhä laajemmille alueille. Tätä viherverkostoa käyttää virkistykseen yhä kasvava joukko.

Kaavarunon karttaan B on merkitty viheralueet ja hulevedet teeman merkinnät. Oleellisena kehitysisältönä ovat alueen nykyiset puistot, aukiot ja torit ja niiden kehittäminen sekä uusi ajatus keskustan aluetta kiertävästä virkistys- ja viherkehästä, joka yhtyy muutamaan poikittais- ja pitkittäisreittiin, jotka kulkevat keskusta-alueen läpi. Nämä reitit johtavat laajemmille viheralueille kuten jokirantaan, Winterin mäelle ja Tikkurilan keskuspuistoon Viertolan läpi. Reittejä voi yhdistellä ja kulkea vain osan lenkeistä. Näitä viher- ja virkistysreittejä on tarkoitus nostaa esiin keskustan kaupunkirakenteessa mm. tonttien reuna-alueiden istutuksia kehittämällä.

Tähän kappaleeseen on kerätty tarkemmin Tikkurilan viheralueiden ja hulevesien kehittämiseen liittyviä mahdollisuuksia ja tarpeita. Alla olevaan taulukoon on väritetty Tikkurilan kaavarunon suunnitteluperiaatteiden ne kohdat, jotka käsittelevät viher- ja virkistysalueita sekä hulevesiä tai vaikuttavat niihin.



Kuva: Kirjastopuisto, © Aineistopankki

SUUNNITTELUPERIAATTEET

- 1. Varaudutaan 10 000 uuteen asukkaaseen ja 4 000 uuteen työpaikkaan.**
- Kaupunki tiivistyy kestävästi raideliikenteen äärelle.
- Kantakaupunki laajenee radan molemmin puolin.
- Kaikkien vuosikymmenten historia näkyy.
- 5. Tiivistäminen tukee katutilojen hierarkiaa.**
- Korttelirakenne muodostuu vaihtelevista rakennustyypeistä.
- Keskusta-alueella on tarjolla kaupunkiasumisen kirjo.
- Monipuoliset työn, kaupan ja palveluiden tilat vahvistavat elinvoimaa.
- 9. Rakennetaan kävelypainotteista kaikkien liikkumismuotojen aluetta.**
- 10. Suositaan maanvaraisia piha-alueita ja keskitettyä pysäköintiä.**
- 11. Virkistysyhteyksiä tuetaan sekä katualueiden että tonttien kasvillisuudella.**
- 12. Rakennetaan värikästä ja rouheaa kaupunkia aidoista materiaaleista.**
- 13. Osallistumisen mahdollisuudet ovat monipuolisia.**

¹⁷ Vantaan viherrakenneselvitys 16.8.2017, Anne Mäkinen

Viherrakenteen ja yhteyksien kehittäminen

Viherkehät

Tikkurilan kaavarunkoalueen ja siihen liittyvän Viertolan puistot ja viheralueet ovat pieniä, jolloin on tärkeää, että yhteydet laajemmille viher- ja virkistysalueille ovat toimivat ja viihtyisät. Myös asukaskeskeisissä korostuivat hyvät kevyenliikenteen yhteydet.

Tikkurilan suuraluetta kiertää kehämäisesti monipuoliset viheralueet. Sisempää kehää korostetaan ja kehitetään alueen sisäisenä viherkehänä ja virkistysyhteytenä. Viherkehältä varmistetaan hyvät yhteydet ulomalle kehälle. Yhteydet jokirantaan, Tikkurilan keskuspuistoon ja urheilupuistoon sekä Winterinmäelle ja Hiekkaharjun liikuntapuistoon ja Jokiniemen sekä Hanabölen kulttuurimaisemaan ovat keskeisiä. Laajempien puistojen vyöhyke taasoittaa keskustan pienten puistojen käyttöpainetta. Keravanjoen rannan merkitys tulee korostumaan Tikkurilassa.

Kuva: Tikkurilan ulomman viherkehän muodostavat Keravanjokivarsi, Tikkurilan keskuspuisto, Kylmäojanlaakso, Hanabölen kulttuurimaisema ja Jokiniemi. Sisempi viherkehä yhdistää lähipuistoja, urheilupuistoja ja jokivarren.



Viherrakenteen kehittäminen viherverkoksi

Kaavarunkokartalla B, Liikenne, viheralueet ja hulevedet, on esitetty Tikkurilan keskusta-alueen pääasialliset viheryhteydet, kuten viherkehä ja poikittaisyhteydet. Viherrakennetta ja viherverkkoa kehitetään viherkehien lisäksi kunnostamalla puistoja, kävelykatualueita ja aukioita sekä raitteja alueen poikittais- ja pitkittäisyhteyksinä. Katujen ja raittien vihreä sekä vehreät piha-alueet kytkevät viherrakenteen verkoksi. Viherverkko edistää luontohyötyjä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ja tarjoaa viihtyisät ja vehreät ulkotilat asukkaille liikkumiseen ja oleskeluun sekä parantaa kaupunkikuvaa.

Tikkurilassa ja Viertolassa asema- ja yleiskaavassa kaavoitettujen viheralueiden osuus kaupunginosien pinta-alasta on pieni. Alueella on tiheästi pieniä puistoja. Pieniä puistoja yhdistävä raittiverkosto parantaa puistoverkoston toimivuutta ja kompensoi vähäistä puistopinta-alaa. Puistojen käyttöpaine tulee lisääntymään, joten niiden kehittäminen kestävämmiksi ja monipuolisemmiksi on tarpeen. Pienet puistot ovat lähipuistoina merkittäviä etenkin lapsille ja vanhuksille.



Tikkurilan viherrakenteen kehittäminen edellyttää olevien viheralueiden pääasiallista säilyttämistä tai kehittämistä. Keskusta-alueetta kiertävä viherkehä kytkee puistoja, urheilupuistoja, palveluja, kuten kouluja ja päiväkoteja, Winterinmäen lähimetsän ja jokialueen kulttuuriympäristöineen houkuttelevaksi lenkiksi. Jokivarsi puustoitteinen ja reitteineen säilytetään mahdollisimman leveänä viherkäytävänä ja ekologisen yhteytenä. Keskeisiä viheraitteja kehitetään vehreinä kevyenliikenteen yhteyksinä. Puistojen lisäksi kävelykadut ja aukiot toimivat tiivistyvässä kaupungissa kaupunkilaisten olohuoneina. Radan itäpuolen varren Jokiniemeä kehitetään kävelypainoitteiseksi ja sinne varataan etelä-pohjoissuuntainen raittisyhteys sekä vehreäksi suunniteltava virkistysyhteysvaraus.

Ratikkabulevardeja Kielotietä ja Tikkurilantietä kehitetään mahdollisimman vehreinä. Talvikkitiellä ja Jokiniemenkadulla tutkitaan hulevesien ohjaamista istutuskasveille sekä Peltolantiellä huletaskupuistoihin. Olevien katupuiden säilyttäminen ja uusien istuttaminen on erityisen tärkeää viherverkon kytkeytyneisyyden ja katujen reunoilla kulkevien pyöräilijöiden ja kävelijöiden kannalta. Jos tilaa on vähän, voidaan istuttaa kapeakasvuisia puita tai hyödyntää köynnöspilareita. Hulevesien viivyttämistä on esitetty hule-/viherkaduille sekä puistoalueille.

Kuvat: Tikkurilan viherrakenteen kehittämiskonsepti.

Jokimaiseman ja puistojen kehittäminen

Kun puistoja on vähän, korostuu niiden laatu. Jokirantaa ja Tikkurilan alueiden puistoja kehitetään vastaamaan kasvavan asukasmäärän tarpeita.

Jokiranta

Jokimaisemaa ja viheralueita kehitetään Tikkurilan jokirannan maisema-arkkitehtikilpailun pohjalta eteenpäin. Kunnostustyöt ovat parhaillaan käynnissä kaavarunkotyön laatimisen aikaan.

Kuva: Ote Vernissanrannan ja Värитеhtaanrannan viheralueiden yleissuunnitelmasta (2019, LOCI maisema-arkkitehdit). Suunnitelma perustuu Tikkurilan jokirannan maisema-arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen ”Keidas”. Keravanjoen rannan ulkoilureitti on keskeinen virkistysreitin osa, joka saa täydennystä uudesta rakenteilla olevasta kevyenliikenteensillasta. Maisemalammassa viivytetään hulevesiä.



Kuva: Ävikin leikkipaikka on Tikkurilan jokirannan uusi ja suosittu kohde.



Keskustan puistokokonaisuuden kehittäminen

Kirjastopuiston jatkeeksi kehitetään Tikkurilan edellisen kaavarungon 2015 keskuspuistoajatusta. Kirjaston paikoitusalueen tilalle, sen länsiosaan suunnitellaan oleskelupuistoa sekä uuden suunnitteilla olevan korttelin päiväkodin pihaa. Hiekkakenttää kehitetään urbaanina monitoimikenttänä, jossa voisi talvella olla yleisöluistelua. Kirjaston paikoitusalueen kehittäminen puistoalueena edellyttää pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestelyä.



Kuva: Ote Tikkurilan kaavarunko 2015, Virastokorttelit ja Kirjastopuisto. Eteläosassa Tikkurilan keskustan katu- ja viheralueiden yleissuunnitelma 2009, maisemasuunnittelu Hemgård, jonka pohjalta on laadittu tarkemmat suunnitelmat ja toteutettu Kirjastopuisto sekä Tikkurilantori.

Kuva: Kirjastopuisto on suosittu oleskelu- ja toimintapuisto laajoine nurmialueineen ja skeitti- ja leikkipaikkoineen. Istutukset ovat reheviä ja kerroksellisia. Nurmialueella viivytetään hulevesiä.



Taskupuistot

Tikkurilan ja Viertolan pienet puistot ovat osittain toiminnallisia leikki- tai oleskelupaikkoja ja hiekkakenttiä tai nurmialueita ja osaksi luonnonmukaisempaa niittyä tai puustoisempaa aluetta. Näitä puistoja kehitetään monipuolisiksi taskupuistoiksi toimintojen, kerroksellisen kasvillisuuden ja kestävien pintojen ja rakenteiden avulla. Taskupuistoissa voi olla erilaisia teemapuistoja eri-ikäisille käyttäjille, kuten asukasselyssäkin on toivottu. Teemoina voisi olla esim. hedelmäpuutarha, kaupunkiviljely, katukoris, ulkokuntoilu tai kasvillisuudella luonnonmonimuotoisuutta tukevia kukkaniittyjä, perhospuutarhoja ja huletaskupuistoja. Orvokkipuiston kunnostetun leikkipaikan pohjoispuolelle kehitetään hedelmäpuutarhaa ja perinneperennapuistoa oleskelupaikkoineen. Krassipuistossa voisi olla esimerkiksi pieni perhospuutarha. Puistojen dynaamiset istutukset ovat kerroksellisia ja helppohoitoisia. Taskupuistot voivat olla myös pieniä syvennyksiä katutilassa, jossa yksikin puu voi luoda vehreän oleskelupaikan.

Winterinmäki - lähimetsä

Kaavarunkoalueen ulkopuolisen, mutta lähellä sijaitsevan Winterinmäen luonne säilytetään metsäisenä ja lähimetsä viherkehän keskeisenä elementtinä. Se on Tikkurilan keskusta-alueen ainoa laajempi metsäalue ja luontohyötyjen tarjoajana moniarvokohde. Mäellä kasvaa komeita mäntyjä ja kulkee useita ulkoilureittejä ja -polkuja. Pääreittejä kehitetään, maisemaa avarretaan reittien varrelta pienpuustoa poistamalla ja valaistusta parannetaan.

Ulkotilojen kehittäminen osana viherverkkoa

Aukiot ja kävelykadut

Tiivistyvässä Tikkurilassa, jossa puistot ovat pääosin pieniä, rakennettujen ulkotilojen, kuten kävelykatujen ja aukoiden rooli on merkittävä viherverkon ja virkistysalueiden osana. Lisäksi katutilan erilaisilla pienillä istutetuilla syvennyksillä, taskupuistoilla, voidaan saada kaivattuja hengähdyspaikkoja ja vaihtelevuutta kaupunkirakenteeseen.



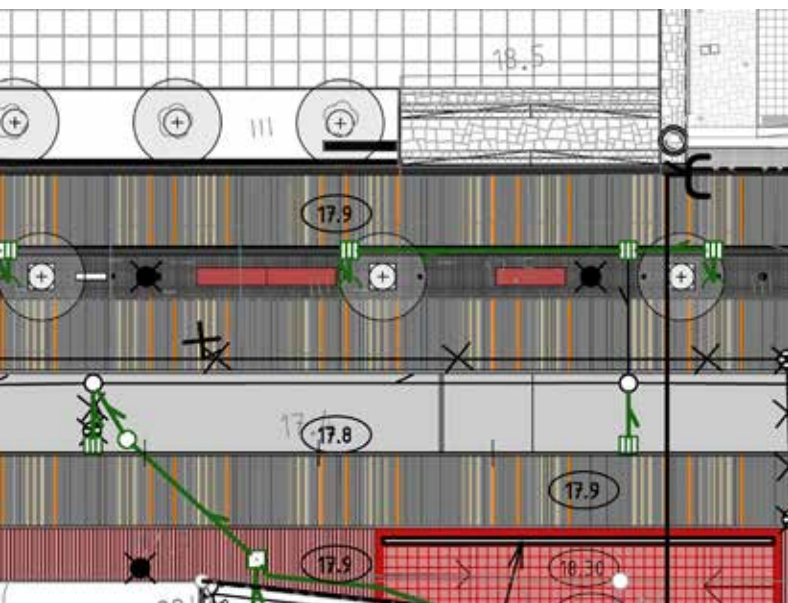
Kuvat: Taskupuistot, esim. reheviä kukkivia keitaita, joissa on kerroksellista kasvillisuutta ja oleskelupaikkoja. Peltolantorin kulmaan sopisi hulevesitaskupuisto, johon ohjataan kadun ja käytävien hulevesiä.

Kuvat: Kaupungintalo altaineen ja Tikkurilantori muodostavat keskeisen toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen solmukohdan sekä luontevan tapaamis- ja tapahtumapaikan.



Kävelykadut ja aukiot ovat osa kaupunkirakenteen verkostoa. Tikkurilan torin jatkeeksi on suunniteltu Asematien ja Tikkuraitin kunnostamista. Painuneet kiveykset, kalusteet, varusteet ja valaistus uusitaan ja katupuita istutetaan. Tikkuraitin ja sen aukoiden kehittämisessä on tärkeää tutkia täydennysrakentamisen korkeuksia. Oleskeluaukioiden eteläpuolella tulisi olla matalampaa rakentamista, jotta aukioista ja terasseista tulee aurinkoisia ja valoisia. Kävelykeskusta-alueita jatketaan radan ali Jokiniemen puolelle ja uudelle kehitettävälle alueelle radan itäpuolelle.

Kuvat: Ote Tikkuraitin ja Orvokkitien katusuunnitelmasta (Ramboll 2019)



Ylhäällä ote Asematien katusuunnitelmasta – ”räsymattomaisesta” luonnonkiveyskuviosta kaupungintalon ja kirkon väliltä (2019, Maisemasuunnittelu Hemgård ja Ramboll). Asema-tie toteutetaan kävelykatupainotteisena (shared space) ja uusia katupuita istutetaan.

Oikealla ote C.A.Edelfeltin aukion katu- ja puistosuunnitelmasta (2020, Ramboll). Kaupunginmuseoon liittyvä aukio tullaan kiveämään luonnonkivin ja sille on osoitettu taideteoksia sekä uusia istutettavia lehtipuita säilytettävien lisäksi.



Katuvihreä ja raitit

Pääteiden ja kaupunki- ja viherraittien katupuut ovat erityisen tärkeitä viihtyisyyden ja pienilmaston sekä muiden luontohyötyjen kannalta katujen käyttäjille. Pienilmaston kannalta puusto ja kasvillisuus tarjoavat suojaa auringolta ja tuulelta sekä tasoittavat kaupungin lämpösaarekilmiötä. Kasvillisuus sitoo myös pölyä ja epäpuhtauksia ja tasaa juuriston ja kasvullisen maan myötä runsaiden sadetapahtumien aiheuttamia kaupunkitulvia.

Kaupunkiraitit ovat parhaimmillaan monikäyttöisiä shared space -tiloja, jollaisiksi mm. Asematietä ja C.A.Edelfeltin aukiota ollaan kehittämässä. Viherraitit tuovat alueelle kylämaisyyttä ja niiden osalta on keskeistä säilyttää katujen ja tonttien reunapuustoa. Viherkehän ylityskohtien tulisi olla katualueella mahdollisesti korotettuja ja ratikkabulevardilla nurmetettuja.

Viherraittien peruskorjauksen yhteydessä säilytetään reunapuustoa ja tutkitaan hulevesien johtamismahdollisuus säilytettäviin avo-ojiin ja viheralueille. Raiteista kehitetään shared space -tyyppisiä pihakatuja tai hidaskatuja, joissa kevytliikenne korostuu.



Kuvat: Esimerkki Nizzan torimaisesta tilasta, jossa kävely, autoliikenne ja ratikka on toteutettu esteettömästi.

Asematien kävelypainotteisen kävelykadun ylityskohta Kielotiellä pyritään toteuttamaan aukiomaisena ylityksenä liittyen tuleviin ratikkapysäkkeihin ja Tikkuraittiin.

Kuva: Orvokkitieltä kesäkuussa 2020.

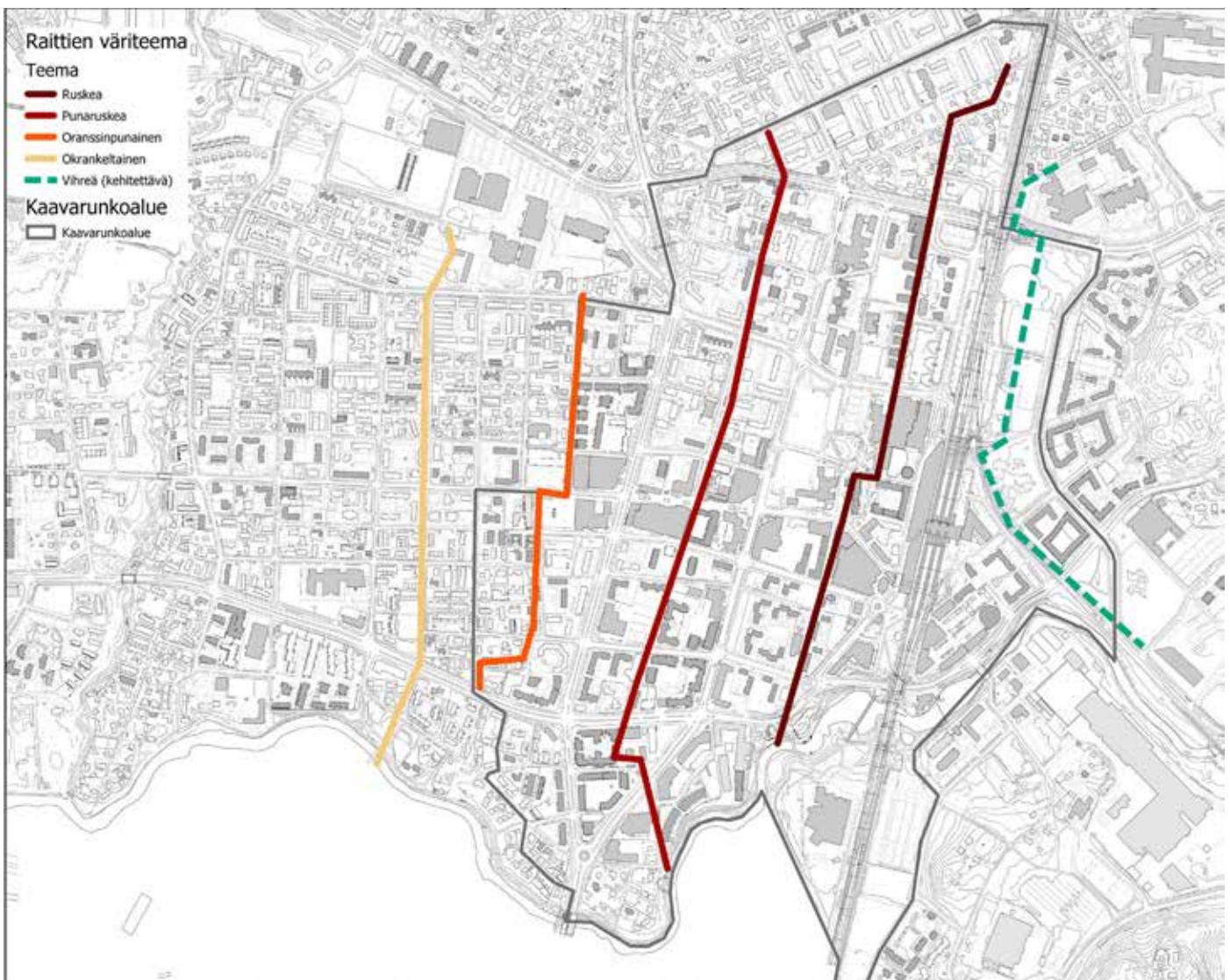
Vehreät raitit toimivat viherverkon osina ja käytävänä sekä keskeisinä kevyenliikenteen yhteyksinä. Osa puustosta sijoittuu tonteille ja osa katualueelle.



Raittien väriteemat

Pohjois-eteläsuuntaisten viherraittien ja sisäisten viherreittien väriteemojen avulla voidaan parantaa orientoitavuutta Tikkurilan keskustan alueella. Väriteemoiksi soveltuvat Tikkurilan ja Viertolan alueelle tiilen eri värisävyt. Tikkurilan keskustan kirjastopuistossa ja siihen liittyvissä reiteissä voisi teemavärinä on ruskea, kuten Kirjastopuiston corten teräsreunat sekä Ävikin leikkipaikan rakenteet. Orvokkitien teemaväri punaruskea voisi toteutua esim. pinnoitteissa, kalusteissa, varusteissa tai istutuksissa, myös puistojen puolella. Seuraavan poikittaisyhteyden teemavärinä olisi oranssinpunainen ja viherkehän osuuden lämmin okrankeltainen. Viertolanrannan teemaväriin uusissa puistoissa on sininen.

Kuva: Raittien väriteemat – konsepti-idea. Raittien väriteemat luovat identiteettiä ja helpottavat orientoitumista.



Kuvat: Maatiiliä on saatavana useissa eri sävyissä.





Piha-alueet ovat vihertehokkaita ja niissä viivytetään hulevesiä

Tikkurilan viheralueiden osuus kaavoitetuista alueista on pieni. Näin ollen pihojen ja tonttien sekä katu- ja kasvillisuuden merkitys kasvaa kaupunkia tiivistäessä. Asemakaavoituksen yhteydessä tarkistetaan kaavoitettavan alueen vihertehokkuus. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan. Vihertehokkuuden merkitys ilmastonmuutokseen sopeutumisessa korostuu kaupunkien tiivistyessä. Kasvillisuus ja läpäisevät pinnat vähentävät tulvariskiä, sitovat hiilidioksidia, viilentävät rakennetun ympäristön lämpösaarekkeitä ja lisäävät kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

Asemakaavoituksessa on linjattu 1.9.2020, että kaikissa asemakaavoissa tarkistetaan vihertehokkuuden toteutuminen. Kaavamääräyksellä tuetaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tavoitteiden mukaista ekologisesti kestävästä kehityksestä, ympäristöarvoja ja Vantaan resurssiviisauden strategiaa. Vantaan käyttämässä iWater-vihertehokkuuslaskurissa on mukana myös hulevesilaskuri, jonka avulla nähdään tarvittava viivytystilavuus ja esitettyjen elementtien ja ratkaisujen saavuttama viivytystilavuus.

Kuva: Åvikin puistossa Tikkurilan jokirannassa on käytetty maatiiltä ja kalusteissa ja varusteissa ruskeaa teemaväriä. Myös kasvien väreillä voidaan korostaa tiettyä reittiä.

Kuva: Lipstikankujan suodattavasta hulevesien viivytyspainanteesta,
© S. Tulonen

Keskeistä on säilyttää olevia puita ja kasvullista maata, istuttaa uusia isoja puita, kerroksellista kasvillisuutta sekä toteuttaa maanpäällisiä, mieluiten kasvillisuuspinnoitettuja hulevesien viivytysrakenteita ja käyttää mahdollisimman paljon läpäiseviä ja puoliläpäiseviä pinnoitteita.

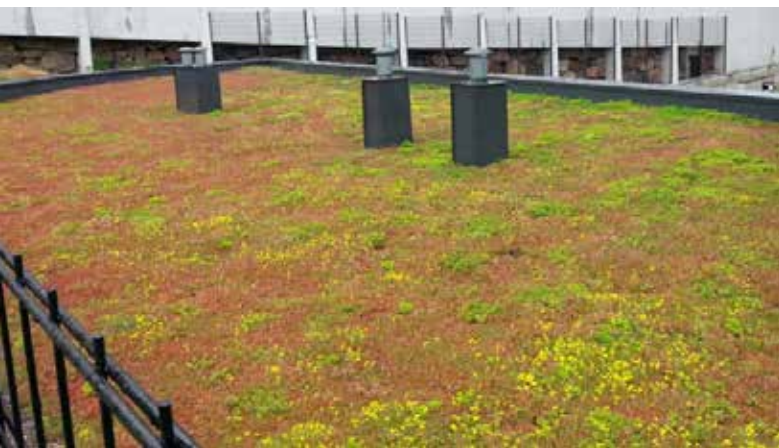
Tikkurilan vanhimmilla omakoti-, rivitalo- ja kerrostaloalueilla on paikoin rehevää ja monipuolista pihakasvillisuutta ja isoja pihapuita. Samoin 70- ja 80-luvun kerrostalopihojen puusto on ehtinyt kasvaa jo melko isoksi. Peruskorjausten ja tiivistämisen yhteydessä on keskeistä säilyttää olevaa puustoa sekä istuttaa uutta erilajista puustoa kaadettavien tilalle.

Tonttien arvopuut on pääosin kartoitettu Tikkurilassa. Ne on hyvä merkitä säilytettävänä puina asemakaavoihin, jos mahdollista.

Kasvullinen maa liittyy moniin ekosysteemipalveluihin, kuten pohjaveden kertymään, haitallisten aineiden biopuhdistukseen ja sidontaan, melun vaimentamiseen, eroosion torjuntaan, vedenkierron ja pienilmaston säätelyyn ja veden laatuun. Lisäksi ne tarjoavat virkistysmahdollisuuksia ja luonnonelämyksiä. Ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi tulee kaupungin kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa pitää huolta kasvullisen maan säilymisestä viheralueiden säilyttämisen lisäksi. Näin ollen tulisi mahdollisuuksien mukaan välttää kansiratkaisuja ja toteuttaa paikoitus esim. keskitettyihin paikoitusrakteisiin, kuten pysäköintitaloihin.



Kuva: Yksikin täydennysrakentamisen yhteydessä säilytetty suurikokoinen pihapuu on merkittävä pihan elementti.



Kuvat: Viherrakenteen kompensointikeinoja tiivistävässä kaupunkirakenteessa; köynnöksillä muodostettu viherseinä Viertolassa, sadeputtarha Jätkäsaarella, kattopuutarha Vihreistä Virhein korttelissa ja maksaruohokatto.

Hulevesien viivyttäminen viher- ja katualueilla

Hulevesijärjestelmän toiminnallisen selvitysten mukaan maanlaiset tilat kuten junaradan alikulut ja rakennusten kellaritilat ovat tulvariskikohteita Tikkurilassa. Radan alikulkua ovat Tikkurilantie ja Läntinen Valkoisenlähteen tie. Muita tulvamallinnuksella löydettyjä tulvaherkkiä alueita ovat Lummetien ja Talvikkien risteysalue, Orvokkien ympäristö ja Tikkurilanpuiston kohta, Peltolantien ja Peltolantorin maanlaiset pysäköintitilat sekä Neilikkatie ja Unikotie.

Hulevesiä ohjataan hallitusti viivytykseen katualueilla, raiteilla ja viheralueilla ennen johtamista hulevesiviemäriverkostoon. Tikkurilan tulvaherkillä kohdilla on mahdollisuus viivyttää hulevesiä mm. katualueiden hulevesiä keräävillä istutuskaisoilla, kiertoliittymissä, raiteiden avo-ojista kehitettävissä vehreissä viivytyspainanteissa sekä puistoalueilla ja aukoiden ja katujen hulevesiaiheissa. Liitekartalla B, Liikenne, viheralueet ja hulevedet, on osoitettu sekä nykyisiä hulevesien viivytyiskohtia sekä ehdotettuja hulevesien viivytyksaiheita.



Kuvat: Peltolantorin luoteiskulmaan voidaan kehittää hulevesitaskupuisto ja Talvikkien hulevesiä voidaan ohjata tulevaisuudessa istutuskaisoille, joiden teemana voi olla esim heinäkasvit. Katupuita tulee säilyttää ja uusia istuttaa. Uudet hulevesien viivytyksaiheisiin istutettavat katupuulajit tulee olla vaihtelevia kosteusoloja kestäviä. Kuvat Tukholman Norra Djurgårdstadenista,
© T. Tuominen

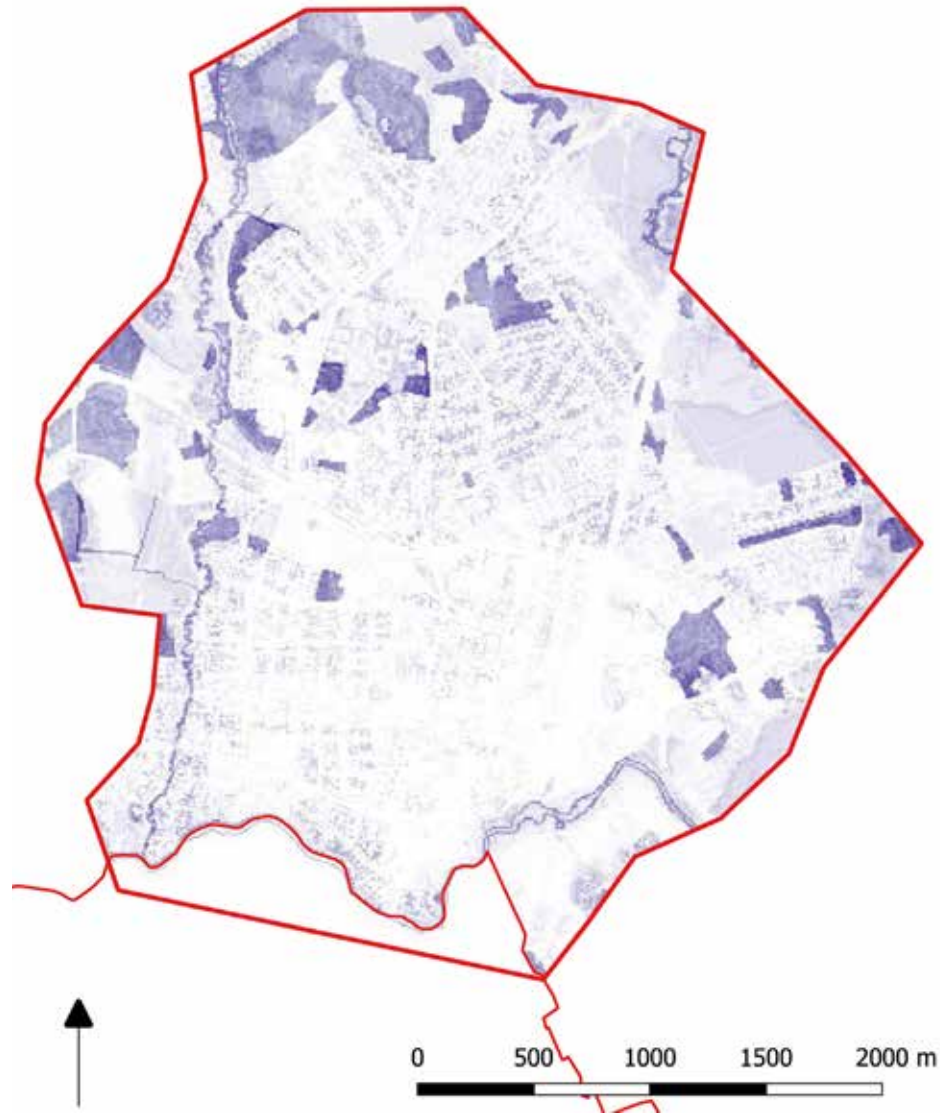
Kuvat: Puistoalueiden hulevesiaiheet ja viherraittien avo-ojiin kehitettävät hulevesipainanteet voivat olla pieniä keitaita kukkivine kasveineen. Loivapiirteinen hulevesipainanne voi olla myös leikattavaa nurmea tai tulvaniittyä. Kivistön sadepuutarha (kuva E. Eit-si) ja Lipstikankujan suodattava viivytyspainanne,
© S. Tulonen.

Ekosysteempipalvelut ja niiden edistäminen

Winterinmäki, Keravanjoki sekä Kylmäoja ovat Tikkurilan ekosysteempipalvelujen eli luontohyötyjen moniarvokohteita. Keskusta-alueella sini-viherrakenteelle ei ole jäänyt paljoa tilaa ja ekosysteempipalveluiden tarjonta on niukkaa. Katu- ja raiteilyympäristöjen sekä pihojen merkitys virkistykseen kannalta korostuu. Kaupunkivihreän lisääminen lisääisi turvallisuus- ja terveyshyötyjen lisäksi myös asumisviihtyvyyttä ja alueen vetovoimaisuutta.

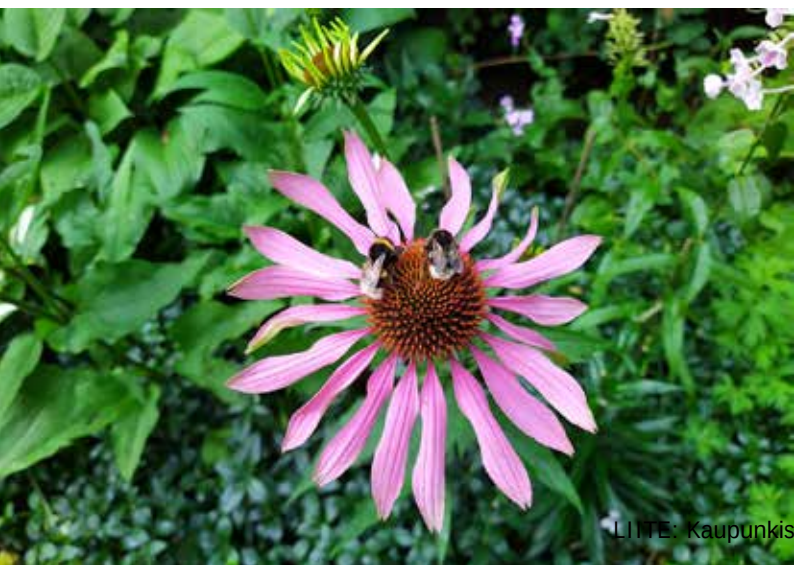
Ekosysteempipalvelujen tarjonnan osalta paras ja kustannustehokkain vaihtoehto on olemassa olevien biologisten rakenteiden ja prosessien vaaliminen. Jos se ei ole mahdollista, voidaan pohtia erilaisia kompensatiotoimenpiteitä. Ennallistamistoimenpiteet ovat ensisijaisia. Ekologisia verkostoja voidaan myös rakentaa myös tiiville keskusta-alueille. Esimerkiksi pölyttäjille riittää varsin pienet kohteet elinympäristöiksi ja ravinnonhankintaan, jos ne sijaitsevat riittävän lähellä toisiaan.¹⁵

Tikkurilassa ekologisia verkostoja voidaan vahvistaa kerroksellisilla ja dynaamisilla istutuksilla puistoalueilla sekä taskupuistoissa, monipuolisella kattokasvillisuudella viherkatoilla, köynnöksillä vihreillä julkisivuilla, katuviherellä, kukkivin perennaistutuksin sekä heinä- ja kukkaniityin, joita voidaan istuttaa hyvin kapeinkin kaistaleina viherraittien pientareille, avo-ojiin ja hulevesien viivytyspaineisiin.



Kuva: Tikkurilan moniarvokohteet. Winterinmäki, Keravanjoki sekä Kylmäoja ovat Tikkurilan ekosysteempipalvelujen eli luontohyötyjen moniarvokohteita. Kuva Vantaan ekosysteempipalveluselvitys 2018.

Kuvat: Ekosysteempipalvelujen kannalta on Tikkurilassa suotavaa säilyttää moniarvokohteet, toteuttaa hulekatuja ja -puistoja, kukkivia pientareita ja monimuotoisia taskupuistoja sekä viherkattoja ja vihreitä julkisivuja.



KESTÄVÄ KEHITYS TIKKURILAN VIHERALUEIDEN KEHITTÄMISESSÄ

Ekologinen kestävyys:

- * Vehreyttä säilytetään ja lisätään alueella mahdollisimman laajalti
- * Viherrakennetta kehitetään kytkeytyneeksi viherverkoksi
- * Hulevesiä hallitaan myös luonnonmukaisin ratkaisuin
- * Lämpösaarekilmioita hillitään kaupunkivihreän keinoin (mm. katupuut, taskupuistot ja kasvikatot)
- * Lisääntyvään tuulisuuteen varaudutaan hyödyntämällä kasvillisuutta
- * Kaupunkiluonnon monimuotoisuutta edistetään kerroksellisella ja monilajisella sekä kukkivalla kasvillisuudella

Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys:

- * Varmistetaan ja kehitetään hyvät yhteydet laajemmille viheralueille
- * Viheralueita säilytetään ja kehitetään historia ja ominaispiirteet huomioon ottaen
- * Eri-ikäisiä kaupunkilaisia houkuttelevat vehreät puistot ja esteetön ympäristö lisäävät viihtyisyyttä
- * Viheralueilla tuetaan kaupunkiviljelyä ja syötäviä puutarhoja

Taloudellinen kestävyys:

- * Viihtyisä ja laadukas kaupunkiympäristö vaikuttaa asumispaikan valintaan
- * Toimivat ja vehreät viheralueet tukevat hyvinvointia ja terveyttä
- * Hulevesien luonnonmukaiset viivytysratkaisut ehkäisevät kaupunkitulvia

Kaavarunkokyselyn tuloksia - Puistot, kadut ja aukiot

Kaavarunkokyselyn vastauksissa suosituimpia virkistysalueita ovat jokiranta, erityisesti Heurekan pohjoispuolen alue ja Kirjastopuiston ympäristö.

Kommentti: Jokirannan kunnostus on meneillään parhaillaan ja siitä on tulossa laadukas, kaupunkilaisten yhteinen puistoalue. Alueelle on jo toteutettu uusi leikkipuisto ja rantarakenteita. Reittejä tullaan myös kehittämään. Kirjastopuistoa laajennetaan pohjoiseen ja kehitetään kaupunkipuistokokonaisuutena yhdessä Esikkopuiston kanssa.

Vastauksissa toivotaan eniten seniorien ottamista huomioon virkistysalueiden suunnittelussa. Ympäristön tulisi olla aidosti esteetöntä ja levähdyspaikkoja saisi olla enemmän. Monessa vastauksessa mainitaan ikäihmisten lisäksi myös liikuntaesteiset. Toiseksi eniten esiin nousevat nuorten ja nuorten aikuisten tarpeet.

Kommentti: Kävelykeskustaa eli Tikkurilan aukioita, Asematien ja Tikkuraitin ympäristöjä kehitetään esteettöminä. Kyseisten alueiden peruskorjaussuunnitelmissa on mm. osoitettu penkkejä säännöllisin välein. Kaavarunkoalueella ja sen lähiympäristössä on monipuolisia toimintapuistoja, kuten Kirjastopuisto ja Sinirikonpuisto. Viherkehään ja jokirantaan liittyviä viheralueita kehitetään eri-ikäisille, mm. toimintoja monipuolistamalla ja reittien houkuttelevuutta lisäämällä.

Kiinnostavina ratkaisuin virkistysympäristöjen kehittämiseksi kyselyvastauksissa nähtiin laadukkaita puistot puineen ja nurmialueineen sekä aukiot istutuksineen. Myös rehevät hukkapalat mainittiin vastauksissa. Puita toivottiin lisää, sillä ne varjostavat ja parantavat ilmanlaatua. Lisäksi toivottiin puistomaisen kaupunkikuvan palauttamista. Jotta piha olisi mahdollisimman vihreä, nähtiin hyvänä ratkaisuna kellaripysäköinti.

Kommentti: Puistot säilytetään ja kehitetään kestävämmiksi ja monipuolisemmiksi. Arvopuita pyritään myös säilyttämään tiivistämisen yhteydessä. Säilytettävät ja kehitettävät taskupuistot voivat olla myös luonnonmukaisia keitaita, esim. luonnonmonimuotoisuutta tukevia perhosniittyjä. Katuympäristöä, aukioita ja kävelykatuja kehitetään vehreämmiksi mm. katupuistutuksin ja ohjaamalla hulevesiä kasvillisuudelle. Vihertehokkuuslinjauksen periaatteet ohjaavat tonttien piha-alueita vehreiksi erilaisin ratkaisuin. Tavoitteena on säilyttää piha-alueet osin maavaraisina, jolloin isoja puita pystytään istuttamaan ja hulevesiä viivyttämään luonnonmukaisesti.

2.3.6 Muut

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavarunkoalue on jo rakennetun yhdyskuntateknisen huollon aluetta. Asemakaavahankkeiden yhteydessä tulee huomioida tarvittavat suojaetäisyydet. Mikäli putkia tulee siirtää, tulee ajoissa olla yhteydessä putkien omistajaan ja sopia siirrosta. Siirrot maksaa yleensä hankkeeseen ryhtyvä. Yhdyskuntateknisestä huollosta on kerrottu tarkemmin kaavarungon lähtötieto-osassa.

Vesihuolto ja hulevedet

Kaavarungon alue on kokonaisuudessaan vesihuollon toiminta-alue ja alueen rakennushankkeet voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Suojaetäisyydet jakelu-, keräily- ja runkojohtoverkostoon tulee turvata jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa.

Vedenjakelu

Kaavarunkoalueen kattava vesihuoltoverkosto palvelee alueen nykyisiä toimintoja. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +81.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Uusi vesitorni otetaan käyttöön 2020. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemärointi

Tikkurilan jätevedet johdetaan Kielotien kautta etelään, Suutarilaan johtavaan runkoviemäriin ja Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Sieltä jätevedet pumpataan Helsingin verkkoon ja edelleen Viikinkimäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Tikkurilan kaavarunkoalueen hulevesijärjestelmä koostuu avouomaosuuksista sekä putkitetuista osuuksista. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäreihin, jotka laskevat edelleen Keravanjokeen. Ennen Keravanjokeen purkamista hulevesiä johdetaan mm. Tikkurilanrantaan toteutettujen laadullisten hallintaratkaisujen kautta. Keravanjoki yhtyy Vantaanjokeen, joka purkaa vedet Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Tikkurilan alueen hulevesiverkoston kapasiteetit ovat pääsääntöisesti riittäviä keskimäärin kerran viidessä vuodessa toistuvissa rankkasadetilanteissa. Keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvassa rankkasadetilanteessa hulevedet tulvivat kaduille sekä paikoitusalueelle useissa kohdissa: Lummetiellä Talvikkitien risteyksen tuntumassa ja Kirjastopuiston kohdalla, Peltolantorin paikkeilla, Neilikkatien ja Unikotien Talvikkitien puoleisissa päissä. Keravanjoki voi tulla ainakin hulevesiverkoston kautta Tikkurilantielle radan alikulkuun sekä Teatteripolun katualueelle kerran sadassa vuodessa. Kaavarunkokarttaan on merkitty paikat, joiden jatkosuunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien järjestely.

Kaukolämpö

Kaavarungon alue on kokonaisuudessaan kaukolämpöverkon piirissä. Putket kulkevat katualueilla. Kaavarungon alueen rakennushankkeet voidaan liittää kaukolämpöverkkoon. Asemakaavoituksessa tulee huomioida kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, toimitaan siirtokustannusten osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita kulkee kaavarungon alueella kattavasti. Maankäytön tehostuessa sähkönjakelulta vaaditaan kuitenkin suurempaa kapasiteettia pienemmällä alueella. Muuntamotiheys myös kantakaupunkialueella tihenee ja muuntamoiden välistä keskijänniteverkkoa tarvitaan enemmän alueelle. Uusissa asemakaavoissa tulee huomioida entistä tarkemmin muuntamoiden tilatarpeiden varaukset hyvissä ajoin jo kaavalaadinnan alkuvaiheessa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan siirtokustannuksien osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyötoimintasopimuksen mukaan (20.7.1993).

Tietoliikenne

Alueella kulkee kattavasti tietoliikennekaapeleita. Asemakaavoituksessa tulee huomioida olevat tietoliikennettä palvelevat rakennelmat ja kaapeloinnit rakennusalan määrittelyssä. Maankäytön muuttuessa on arvioitava ja huomioitava mahdolliset lisätarpeet tietoliikenteelle ja osoitettava sille tilaa. Erityistä huomiota tietoliikennekaapeleiden suojaamiseksi ja palvelun jatkuvuuden turvaamiseksi tulee kiinnittää rakennusvaiheessa. Mikäli kaapeleita on siirrettävä, tulee asiasta olla ajoissa yhteydessä tietoliikennetiimiin ja tilata maksullinen siirto.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä

Kaavarunkoalueen pintamaa on nykyisten katu-, pihat- ja paikoitusalueiden täyttöjä. Alueen luonnonmaa on pääosin savea ja silttiä. Alueella tehtyjen kairausten perusteella savi-/silttikerrosten paksuus vaihtelee 0–21 m välillä. Saven ja siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliopintaa päällystämään pohjamaareeniin. Kairaukset ovat päättyneet määräsyvyyteen, tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 1–23 metrin syvyydellä maanpinnasta. Syvimmät kairaukset on tehty alueen eteläpuolella. Alueella on useita pohjaveden mittauspisteitä. Pohjaveden pinta on vaihdellut noin 0–5 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Uudet rakennukset on perustettava paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet on pohjanvahvistettava, esim. stabiloimalla. Rakentamisella ei saa alentaa pohjavedenpintaa pysyvästi. Junaliikenteen sekä Tikkurilantien ajoneuvoliikenteen aiheuttama tärinä suositellaan huomioimaan rakennusten suunnittelussa.

Ympäristöhäiriöt

Tikkurilan kaavarunkoalueen haasteena ovat ympäristöhäiriöt, jotka huomioidaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Lentomelu, tiemelu ja raidemelu

Lentomelu, tiemelu ja raidemelu huomioidaan riippuen hankkeen sijainnista. Kaavatyön yhteydessä tehdään tarvittavat selvitykset, yleisin niistä meluselvitys. Riittävä äänitasoero tulee määrätä kaavassa. Rakennusten sijoittelulla vaikutetaan melun suojamiseen ulkotiloista. Koko Vantaan alueella on meluntorjuntatarve lentomelua vastaan, mikä edellyttää vähintään 28 dB:n äänitasoeroa asuin-, potilas-, majoitus, opetus- ja kokoontumistiloissa. Katumelua torjutaan rakennusten sijoittamisella ja selvittämällä kohteen melu ja sen vaatimat toimenpiteet meluselvityksellä. Eniten melua kaavarunkoalueella tuottavat Kielotie, Talvikkitie, Tikkurilantie, Valkoisenlähteentie, Jokiniemenkatu, Lummetie ja Hiekkaharjuntie. Rautatiemelu huomioidaan sen vaikutusalueella ja lyhytaikainen, voimakas melu otetaan myös huomioon. Vantaan ratikan melu huomioidaan niin hankkeen yhteydessä kuin asemakaavahankkeiden yhteydessä tehtävissä meluselvityksissä. Ratkaisuihin vaikuttaa liikenteen ennustetilanteen mukainen melu. Tikkurilan kaavarunkoalueen nykymelutilanteesta on kirjoitettu kaavarungon lähtötieto-osaan.

Lentoesterajoitukset Vantaalla

Helsinki-Vantaan lentokentän vuoksi Vantaan kaupungin alue on rajattu lentoesterajoitusvyöhykkeisiin. Lentoesterajoituskartan vyöhykkeet ilmaisevat korkeudet merenpinnasta, jota rakennukset eivät saa ylittää. Tikkurilan kaavarunkoalue sijaitsee kokonaan lentoesterajoitusalueella, jossa rakennus ei saa ylittää korkeutta 100 mpy.

Runkomelu

Runkomelun riski kasvaa Pääradan ympäristössä, jossa on hiekkamaata. Runkomelun riski kasvaa alle 130 metrin etäisyydellä junaradasta. Asemakaavatyön yhteydessä määrätään runkomelun huomioo-

nottamisesta. Kaavarunkoalueella tällainen mahdollinen alue on Hiekkaharjun eteläosassa.

Tärinä

Vilkasliikenteisten väylien ja junaradan ympäristössä olevien savimaiden rakennushankkeissa tulee huomioida liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä. Alle 200 metrin etäisyydellä pääradasta ja alle 50 metrin etäisyydellä raskaasta katuliikenteestä savimaalla tulee asemakaavassa määrätä tärinästä. Rakennettavan kohteen tärinäolosuhteet tulee suunnitella riittävän hyviksi määräämällä tärinän heilahdusnopeuden raja-arvosta. Pääradan aiheuttama tärinä on vähentynyt Vuosaaren satamaradan valmistumisen seurauksena, kun tavarajunaliikenne siirtyi käyttämään satamarataa.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatu huomioidaan asemakaavoituksen yhteydessä. HSY:n ilmanlaatuviitearvoja tulee soveltaa jo olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydennettäessä, mikä tarkoittaa ilmanoton sijoittamista rakennuksen puhtasilmäisemmille puolille. Rakennusmassan sijoittamisella voi suojata pihapuolta katutilan huonommalta ilmanlaadulta. Alueen haasteena ovat liikenteen aiheuttamat hengitettävät hiukkaset alueen vilkkaimpien katujen yhteydessä. Tikkurilan ilmanlaadusta on kerrottu kaavarungon lähtötieto-osaan.

Pilaantuneet maat

Teollisuushistorian perintönä kaavarunkoalueella on pilaantuneita maa-alueita. Tikkurilassa on toiminut kaksi lyijypäästöjä aiheuttanut teollisuuslaitos: pääradan varrella sijainnut lyijysulatto ja nykyisen pääkirjaston paikalla toiminut akkutehdas. Pilaantumista ovat aiheuttaneet myös öljyvahingot ja huoltoasematoiminta. Alueet on kartoitettu ja suurelta osin kunnostettu. Asemakaavoituksen yhteydessä arvioidaan tonttikohtaisesti tarvittavat tutkimukset ja toimenpiteet.

Onnettomuusvaaralliset kohteet

Kaavarunkoalue sijaitsee Seveso III-direktiivin mukaisella turvallisuusselvityslaitos Tikkurila Oyj:n yhden kilometrin konsultointivyöhykkeellä, mikä tulee huomioida asemakaavoituksen yhteydessä ja pyytää tarvittavat lausunnot Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Asemakaavoitus huomioi laitoksen sijainnin ja sen mahdolliset vaikutukset uuteen rakentamiseen ja määrää tarvittavat suojatoimenpiteet asemakaavassa.

3 Vuorovaikutus

Kaavarunkotyön vuorovaikutuksen seurauksena sen suunnitteluperiaatteisiin lisättiin tavoite osallistumisen mahdollisuuksien monipuolistamisesta. Erityisesti kiinnostava mahdollisuus on internet ja erilaiset sovellukset siellä. Tarkoituksena on myös lisätä vuorovaikutusta yrittäjien kanssa yhdessä kaupungin elinkeinopalveluiden kanssa. Perinteiset ja lakisääteiset tavat vuorovaikuttaa säilyvät uusien tapojen rinnalla.

SUUNNITTELUPERIAATTEET

1. Varaudutaan 10 000 uuteen asukkaaseen ja 4 000 uuteen työpaikkaan.
2. Kaupunki tiivistyy kestävästi raideliikenteen äärelle.
3. Kantakaupunki laajenee radan molemmin puolin.
4. Kaikkien vuosikymmenten historia näkyy.
5. Tiivistäminen tukee katutilojen hierarkiaa.
6. Korttelirakenne muodostuu vaihtelevista rakennustyypeistä.
7. Keskusta-alueella on tarjolla kaupunkiasumisen kirjo.
8. Monipuoliset työn, kaupan ja palveluiden tilat vahvistavat elinvoimaa.
9. Rakennetaan kävelypainotteista kaikkien liikkumismuotojen aluetta.
10. Suositaan maanvaraisia piha-alueita ja keskitettyä pysäköintiä.
11. Virkistysyhteyksiä tuetaan sekä katualueiden että tonttien kasvillisuudella.
12. Rakennetaan värikästä ja rouheaa kaupunkia aidoista materiaaleista.
13. Osallistumisen mahdollisuudet ovat monipuolisia.

Tikkurilan kaavarunko 2020 -kysely

Tikkurilan kaavarunkotyöstä järjestettiin internetkysely kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman vireilläolonaikana 17.3. – 7.5.2020. Vastanneita oli 512 ja karttamerkintöjä kysymyksiin 6508. Viimeisenä kysymyksenä tiedusteltiin osallistujan mieluisinta tapaa osallistua. Tähän kysymykseen vastasi 298 osallistujaa. Selkein suosikki oli asukaskysely, sen jälkeen yli 10 % vastauksista saaneet vaihtoehdot järjestyksessä olivat nähtävillä olevien kaavojen kommentointi, kaupungin verkkosivujen seuraaminen, media ja asukastilaisuudet. Kyselyn tulokset on liitetty kaavarunkotyön liitemateriaaliin ja siitä saatua tietoa on hyödynnetty kaavarunkotyössä. Raportti löytyy myös kaavarunkotyön internetsivuilta. Raportista löytyy kyselyyn vastanneiden karttavastauksia, monivalintavastauksia ja avovastauksia Tikkurilan tulevaisuuden kehitykseen liittyen.

Asukastilaisuudet

Tikkurilan kaavarunkotyötä on tehty samaan aikaan, kun maailmaa ja Suomea koettelee Koronavirus. Kevennän Tikkurilan asemakaavoituksen asukastilaisuus 31.2.2020 peruttiin senhetkisen tautitilanteen seurauksena, joten tilaisuuteen ajateltu kaavarunko-materiaali julkaistiin kaavarunkotyön internet-sivulla. Tikkurilan kaavarunkotyötä esiteltiin myös joulukuun Vantaan ratikka -yleisötilaisuudessa, jossa käsiteltiin ratikkaa erityisesti Tikkurilan suuralueella. Tämä tapahtuma järjestettiin 16.12.2020 Teams live -tapahtumana verkossa. Tilaisuutta seurasi 64 osanottajaa.

Mielipiteet OASiin

Tikkurilan kaavarungon 2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.3.–7.5. 2020. Mielipiteitä saatiin 19 kpl. Lisäksi määräajan jälkeen saapui kirje, joka lisättiin mielipidekoontiin.

Poimintoja yksityishenkilöiden mielipiteistä: Toivotaan, ettei kaavarungon vireilläolo vaikuta poikkeuslupien käsittelyyn. Asematien kirjakaupan tulisi jatkaa toimintaansa, ja rakennus pitäisi kunnostaa. Tikkurilaa ei pidä tiivistää ainoastaan talouden ehdoilla, kerroksellisuus tulee säilyttää. Mahdollinen korkea rakentaminen tulisi sijoittaa radan läheisyyteen Jokiniemen puolelle. Tikkurilaan esitetään väljää ja viihtyisää asumista, joka houkuttelisi hyviä veronmaksajia. Toivotaan, että musiikki- ja teatteritalolle osoitetaan paikka. Pyöräilyn suosimisen ei katsota ratkaisevan vanhenevan väestön liikkumista. Kivijalkakaupat ja palvelu yritykset tarvitsevat kohtuullisen määrän lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja. Dixin edustan liikennejärjestelyjä pitäisi kehittää. Ratikan linjausta ehdotetaan siirrettäväksi Ratakujalta Lummetielle.

Poimintoja **taloyhtiöiden** mielipiteistä: On hyvä, että aluetta tutkitaan kokonaisuutena. Tavoitteina radan länsipuolisen asemanseudun suunnittelussa tulisi olla alueellinen pysäköinti, hybridirakentaminen ja luontevat reitit Dixin matkakeskukseen. Maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti ja mahdollistettava kiinteistöjen kehittäminen. Tikkurilan kaupalliset palvelut tarvitsevat toimiakseen sujuvat liikenneyhteydets ja pysäköintijärjestelyt. Etelän suunnasta saapumista/poistumista tulisi sujuvoittaa. Alueen vetovoiman turvaamiseksi päärautatieverkoston laajenemismahdollisuus tulee säilyttää. Ratakujan kautta kulkevaa ratikan tunnelilinjausta pidetään toteutuskelvottamana ja kalliina, sekä sen aiheuttama rakentamisen aikaista haittaa kohtuuttomana.

Kuva: Ratikka Kielotielä.



Citycon Oyj toivoo, että tonttien asemakaavoitus voi edetä samaan aikaan kaavarunkotyön kanssa.

Heureka haluaa radan itäpuolisten pysäköintipaikkojensa säilyvän. Rakennuksen eteläpuolelle toivotaan laajennusmahdollisuutta tai lisää paikoitusta. Pohjoispuolen puisto voisi olla saumaton osa Jokivarren viheraluetta. Ajatus rantapuiston saunasta on hyvä.

Elisa Oyj edellyttää alueella sijaitsevien tietoliikennettä palvelevien rakennelmien ja kaapelointien ottamista huomioon. Muuttuvassa tilanteessa on arvioitava mahdolliset lisätarpeet tietoliikenteelle ja tarvittaessa osoitettava näille tilaa.

Väyläviraston mukaan tulee varautua kahteen pääradan lisäraiteeseen ja mahdollistaa Santaradan toiminta jatkossakin. Aseman ympäristössä tulee turvata esteettömyys, sujuvat liityntä- ja saatoyhteydet sekä riittävät pyörien ja autojen liityntäpysäköintipaikat. Kaavoitusvaiheessa on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.

Suunnittelualueella sijaitsee historiallisia tieosuuksia siltoineen ja Suomen ensimmäiseen rautatiehen liittyviä rakenteita. **Vantaan kaupungin museo** edellyttää, että Suuren Rantatien linjauksen ja historialliseen tiemiljööseen liittyvien rakennusten, rakenteiden sekä kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen tutkitaan jatkosuunnittelussa. Kaavarungon alueelle sijoittuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Vanhimmat rakennusperintökohteet on inventoitu ja suurelta osin jo suojeltu asemakaavoilla, mutta nuoremasta rakennuskannasta puuttuvat riittävät inventointitiedot. Kaavarunkotyön yhteydessä ne tulisi selvittää.

HSL:n mukaan nykyiset bussiliikenteen reitit kattavat kaavarunkoalueen hyvin. Jatkossa bussiliikenteeseen tulee varautua myös Talvikkitiellä. Raitiotien toteutuessa tulee tarve siirtää Tikkurilasta lännen suuntaan kulkevaa bussiliikennettä ajamaan Peltolantietä, reitin sujuvoittamista tulee selvittää. Ehdotetaan Kielotien muuttamista joukkoliikennekaduksi Tikkurilantien ja Lummetien välisellä osuudella. Junaradan lisäraidevaraukset tulee säilyttää ja lisäraiteiden suunnittelussa on otettava huomioon raitiotien linjaus sekä raitiotien ja junan väliset vaihtoyhteydet. Raitioliikenteen käytävässä maankäytön ja kaupunkiympäristön kehittäminen on kannatettavaa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy toteaa, että alueen tehostuessa myös muuntamotiheys ja keskijänniteverkon tarve kasvavat, ja tilatarpeiden vaatimukset tulee huomioida jo kaavoituksen alkuvaiheessa. Myös maakaapelien sijainti tulee ottaa huomioon, samoin Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkien sijainti.

Elinvoimainen Tikkurila raideyhteyksineen tukee myös pohjoisen ja koillisen Helsingin kaupunginosien kehitystä. **Helsingin maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden** näkökulmasta erityisesti Tikkurilantien varren kaupunkikehitys on myönteistä. Joen ranta-alueiden suunnittelussa tulee vahvistaa ekologisia yhteyksiä sekä mahdollistaa virkistyskäyttö monipuolisesti joen molemmilla rannoilla. Ala-Tikkurilan pientalovaltaiset alueet tulevat säilymään, eikä niiden kautta tule suunnitella ajoneuvoliikennettä Vantaan puolelle Heurekan olevaa huoltoyhteyttä lukuun ottamatta. Kävelyn ja pyöräilyn reitistön suunnittelu on hyvä tehdä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Kaavarunkoalue sivuaa **Tikkurila Oyj:n** käytössä olevaa ja omistamaa tehdasaluetta, jossa on vireillä pitkän tähtäyksen maankäytön muutostyö. Kulttuuriympäristön suunnittelun tulee käsittää joen molemmat ranta-alueet ja niihin rajautuva maankäyttö. Ns. pääkonttorikortteli saattaa tulevaisuudessa muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden Heurekan pysäköintialueen kanssa, mikä tulisi ottaa kaavarunkotyössä ja mahdollisesti kaavarungon rajoituksissa huomioon. Teollisen toiminnan vaikutus sekä viranomaisten toiminnalle osoittamat vaatimukset tulee ottaa huomioon niin kauan, kun toiminta jatkuu.

Mikäli maankäytön muutokset aiheuttavat oleellista muutostarvetta vesihuoltojärjestelmille, tulee

ratkaisusta päättää yhdessä **HSY:n** kanssa. Tuoreita vesihuollon esisuunnitelmia voi hyödyntää jatkosuunnittelussa. Kaupunkialueelle tulisi jättää tarpeeksi isoja alueita, esim. pysäköintialueita ja aukioita, jotka soveltuvat kiertävän jätekeräyksen pysähdyspaikoiksi.

Senaatti-Kiinteistöt toivoo, että kaavarunko mahdollistaa ja ohjaa keskusta-alueen ja maankäytön tiivistymistä myös heidän hallinnoimillaan kiinteistöillä. Kaavarungon tulisi olla joustava, ja kortteli- ja tonttikohtaiset käyttötarkoituserämerkinnät olisi hyvä jättää pääosin asemakaavatasolla ratkaistavaksi.

Maaliskuulle 2020 suunniteltu Tikkurilan alueen asukastilaisuus jouduttiin perumaan koronatilanteen vuoksi. Sisältöä, jota oli tarkoitus esitellä asukastilaisuudessa, koottiin diaesitykseksi hankkeen nettisivulle.

Asukkaiden ja muiden alueella toimivien näkemyksiä Tikkurilan keskusta-alueen kehittämistä selvitettiin myös **kaavarunkokyselyllä**, joka oli auki 17.3. - 7.5.2020. Vastajia oli yhteensä 512 ja vastauksia tai merkintöjä yhteensä 6508. Selostuksen suunnitelmaosassa on kunkin teeman kohdalla lyhyt koonti kyselyn tuloksista. Vastauksista koottu raportti on kokonaisuudessaan hankkeen nettisivulla ja kaavarungon lautakuntamateriaalin liitteinä.



Kuva: Talkoot Keravanjoella,
©Aineistopankki

4 Vaikutusten arviointi

4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Tikkurilan sijainti osana pääkaupunkiseutua sekä sen yhteydet lentokentälle tekevät Tikkurilasta merkittävän keskuksen. Tikkurilan asema on maan kolmanneksi vilkkain ja sen merkitys erityisesti seudullisena ja kansainvälisenä joukkoliikenteen vaihtoasemana vahvistuu, jos suunnitellut ratahankkeet, kuten Vantaan ratikka ja lentorata toteutuvat. Mikäli lentoradan sijaan rakennetaan pääradan lisäraiteet, säilyy alueen sijainti myös kotimaisten yhteyksien asemana. Alue rakennettuna, sekoittuneena kaupunkikeskusta-alueena säilyy ja vahvistuu.

Tikkurila on Vantaan hallinnollinen keskus, jossa on pääosin rakennettua kaupunkiympäristöä, mutta myös rakentamatonta maata. Kaavarunko vahvistaa ylempien suunnitelmatasojen, seudullisten suunnitelmien sekä kaupungin omien ohjelmien tavoitetta tiivistää Tikkurilan keskusta-alueita yhtenä kaupungin pääkeskuksista. Tikkurilan tiivistyessä sen rooli pääkaupunkiseudun merkittävänä keskusta-alueena korostuu.

Kaavarunkoalue kehittyä pääosin toiminnoiltaan sekoittuneena keskustarakenteena. Suunnitelma mahdollistaa 10 000 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle 2040 mennessä. Rakentamista ohjataan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen sitä kestävästi tiivistäen. Tiivistämällä työpaikkojen ja palveluiden saavutettavuus paranee, käyttäjät lisääntyvät, palvelut monipuolistuvat sekä elinkeinoelämä voi hyvin ja taloudellinen kasvu mahdollistuu. Asumisen mahdollisuudet lisääntyvät ja asumisen ratkaisuissa pyritään monipuolisuuteen. Purkavan uudistamisen rinnalla tarkastellaan korjaamista ja tonttikohtaista lisärakentamista. Rakennustaiteellisesti arvokkaat kohteet on kaavarunkotyön yhteydessä selvitetty ja arvokas rakennetun ympäristön perinne säilyy osana muutosta. Työpaikkakehitykselle varataan mahdollisuuksia, tavoitteena on 4000 uutta työpaikkaa 2040 mennessä.

Asukkaat sijoittuvat palveluiden lähelle hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Vantaan ratikka lisää yhteyksiä pääkaupunkiseudun raideverkostoon ja lentokentälle. Pääradan ja kehäradan varren asukaskehitys lisää raiteiden käyttäjiä ja lisää asioijia Tikkurilan asemanseudulla. Alueen kunnallistekninen infrastruktuuri on pääosin rakennettu, mutta sitä tulee jatkossa uudistaa osana hankkeita.

4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön

Kaavarungon päämääränä on ohjata kasvun suunta niin, että Tikkurila kasvaa kestävästi paikallisia vahvuuksia hyödyntäen. Alueen erityinen arvo on sen monipuolinen kerroksellisuus, josta pidetään kiinni. Rakennettu keskusta-alue uudistuu osin sitä tiivistämällä ja arvokkaat kohteet säilyvät osana muutosta. Tulevaisuudessa Tikkurila on entistä houkuttelevampi niin asukkaiden, työntekijöiden, yritysten kuin alueella vierailevien näkökulmasta.

Kaupunkikuva ja -rakenne

Tikkurilan maanomistus on hajautunutta, ja rakennuskanta vaihtelevaa sekä iältään, rakennustyypeiltään että materiaaleiltaan. Kaavarunko tunnistaa kerroksellisuuden ja kirjavuuden osaksi alueen identiteettiä. Tiivistämisen tavoitteena ei ole yhdenmukainen uusi Tikkurila, vaan jatkuva, mutta hallittu muutos. Alue uusiutuu pala kerrallaan kiinteistönomistajien ja kaupungin yhteistyössä, ja kaavarungon periaatteet ohjaavat kehitystä.

Tikkurilasta rakentuu aitoa kantakaupunkia, jossa kaupalliset toiminnot, toimistot ja asuminen voivat sijaita samassa korttelissa tai rakennuksessa. Alue tulee olemaan entistä urbaanimpi, monimuotoisempi sekä joustavampi muutoksille. Kaavarungon kävelykeskusta ja Kielotien joukkoliikennepainotteinen katu muodostavat eloisan ytimen, jossa arki on sujuvaa ja liikkuminen helppoa ja turvallista. Kävelypainotteinen kestävä liikuminen alue monipuolisine palvelui-



neen on Vantaan ratikan myötä nykyistäkin paremmin joukkoliikenteellä saavutettavissa.

Tiivistämisellä tuetaan Tikkurilan katuverkolle tyyppillistä vaihtelua: vilkkaat pääkadut rajautuvat tehokkaaseen ja toiminnallisesti sekoittuneeseen korttelirakenteeseen, jonka kivijalkakerrokset muodostuvat liike- ja palvelutiloista. Aseman ympäristöön syntyy korkeaa rakentamista nykyisten arvotekijöiden lomaa. Vehreillä välikaduilla mittakaava on pienempi ja korttelirakenne avoimempi. Tikkurilan väri- ja materiaaailma on rikas ja rouhea, siinä painottuvat värikkäät rappauspinnat ja tiili sekä muut aidot materiaalit.

Nykyisen keskusta-alueen laajentuessa radan itäpuolelle syntyy uutta kaupunkirakennetta, jonka vahvuudet lisäävät entisestään kaavarunkoalueen moni-ilmeisyyttä. Jokiniemen kampusalue on ainutlaatuinen mahdollisuus suunnitella ja rakentaa uusi kaupunginosa joukkoliikenteen solmukohtaan ja kiinteäksi osaksi vilkasta kantakaupunkia. Kampusalueelle sijoittuu koulutustilojen ohella sitä tukevia toimintoja ja ulkotiloja sekä liike-, palvelu-, toimisto- ja asuinrakentamista. Keskeisinä teemoina ovat monikäyttöisyys, yhteiskäyttöisyys ja muunneltavuus sekä sisä- ja ulkotilojen lomittuminen saumattomasti toisiinsa. Pääosa alueesta sijoittuu korkean rakentamisen tarkastelualueelle. Konsulttityön kautta Jokiniemen kampukselle haetaan laadukasta ja raikasta kokonaisratkaisua ja vahvaa identiteettiä. Alue tukeutuu uuteen pohjoiseteläsuuntaiseen viheryhteyteen, joka johtaa Hiekkaharjasta kampusalueen läpi jokirantaan.

Kulttuuriympäristö

Kaavarunkoalue on parhaillaan voimakkaassa muutoksessa, jossa mm. 1970-luvulla rakennetut virastokorttelit ja 1956 rakennettu kirkko korvautuvat uudella hybridirakentamisella. Kaavarunko tukee muutoksen jatkumoa, ja mahdollistaa alueen merkittävän tehostamisen. Tiivistämisessä kaupungissa on kuitenkin päämääränä myös säilyttää alueen kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ja ympäristöjä. Monimuotoisuus ja ajallinen kerrostuminen ovat tärkeitä niin alueen identiteetin, asukasviihtyvyyden kuin kulttuuriympäristön vahvuuksia hyödyntävän elinkeinoelämänkin kannalta.

Tikkurilanranta on kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä vanhoine teollisuusrakennuksineen ja puistoinen. Silkin tehtaan rakennukset ovat jo löytäneet uusia käyttötarkoituksia, ja jatkossakin korttelissa pyritään yhdistämään uutta ja vanhaa sopuisti sekä lisäämään toiminnallisuutta. Keravanjoen varsi on merkittävää kulttuuriympäristöä Heurekaalta Hanabölen pelloille asti. Jokivarren käyttäjämäärän kasvaessa kasvaa alueen saavutettavuutta ja virkistyskäyttöä pyritään parantamaan maankäytön ratkaisuilla. Keskusta-alueen tiivistämisellä säästetään

rakentamisen paineilta kaavarungon tuntumassa sijaitsevia kulttuurimaisemaltaan merkittäviä alueita, esim. Hanabölen peltoalueita.

Tikkurilan 1950-luvulla ja sitä aikaisemmin valmistunut rakennuskanta on inventoitu ja osin suojeltu jo aiemmin. Yksittäisistä rakennuksista muun muassa vanha asema sekä vanhat tehdasrakennukset ovat suojeltuja. Kaavarunkotyön tueksi kaupunginmuseo on inventoinut 1960–1990-lukujen rakennuskantaa, jotta kaikkien vuosikymmenten parhaat esimerkit voivat säilyä osana kerroksellista kaupunkia. Kaavarungossa on tunnistettu myös alueellisia arvoja: Kukkaketoa, Oksanmäkeä, Jokirannan pientalovyöhykettä ja Hiekkaharjuntien ympäristöä kehitettäessä säilytetään kunkin alueen ominaispiirteitä kuten mittakaava- ja materiaaailmaa.

Vanhojen rakennusten rakennushistoriallista merkitystä sekä suojeluvaatimuksia arvioidaan tarkemmin asemakaavojen uusiutumisen yhteydessä. Tikkurilaa halutaan kehittää uuden ja vanhan tasapainoa hakien. Kohdekohtaisesti punnitaan peruskorjauksen, lisärakentamisen, käyttötarkoituksen muutoksen ja/tai purkavan uudistamisen mahdollisuudet.

Purkava uudistaminen

Viime vuosina purkavasta uudistamisesta on tullut käytetyin keino Tikkurilan keskustan uudistamisessa. Kaavarungon tavoitteena on monipuolinen kehitys ja kerroksellinen kaupunki, jossa rakennusten purkaminen edellyttää tapauskohtaista tiivistämisen vaihtoehtojen kartoitusta. Näkökulmana tulee olla koko kaupunginosan tulevaisuus, vaikka ratkaisuja tehdään tonttikohtaisesti.



©Aineistopankki

Purkaminen on teknistaloudellisesta näkökulmasta kiinnostavaa Tikkurilan kaltaisella suhteellisen väljästi rakennetulla alueella, jossa asuntojen hinnat ovat nousussa, ja tonttien tehokkuutta on usein mahdollista nostaa merkittävästi. Rakennusten korvaaminen uusilla mahdollistaa esteettömät ja energiatehokkaat asunnot sekä tämän päivän tarpeisiin vastaavat toimistotilat. Kasvun voimakas keskittäminen jo rakennetulle alueelle valmiin infran ääreen säästää sekä kaupungin kustannuksia että lähiseudun rakentamattomia luonnonalueita. Parhaimmillaan rakennusten korvaaminen uusilla myös palvelee toimintojen sekoittumista ja katutilan avoimuutta sekä tuo mukanaan uusia kaupunkivihreän mahdollisuuksia. Kun päätetään purkaa, on kuitenkin huolehdittava purkamisen tavasta ja mahdollisuuksien mukaan kierrättää purettavaa materiaalia. Kiertotalousajattelu ja siihen liittyvä tuleva lainsäädäntö tulee vaikuttamaan purkamiseen liittyviin ratkaisuihin. Uuden rakentamisen valinnat vaikuttavat kohteen hiilineutraaliuteen ja energiatehokkuuteen, joiden tulee olla purettua rakennusta huomattavasti paremmat.

Kestävän kehityksen kannalta purkava saneeraus ei ole edullinen ratkaisu: sekä purkaminen että uudisrakentaminen aiheuttavat runsaasti hiilidioksidipäästöjä rakennuksen elinkaareen nähden. Riskinä on myös kaupungin kerroksellisuuden mureneminen tontti tontilta ja alueen vapaa-alueiden, viheralueiden sekä sitä kautta resilienssin väheneminen. Halitsematon rakennuskannan korvaaminen uudisrakentamisella saattaa tuottaa suuren määrän yhden ajan tehokasta ja samankaltaista rakentamista, joka ei kestä aikaa yhtään edellisiä ratkaisuja paremmin. Mikäli purkamisesta tehdään säännönmukainen vaihtoehto rakennuksen kunnossapidolle, vaarana on myös rakennusten huollon laiminlyöminen ja niiden eliniän lyheneminen. Jatkuvat purkamisspekulaatiot saattavat huolestuttaa asukkaita, aiheuttaa vanhojen asuntojen hinnan laskua ja jopa kielteistä sosiaalista kehitystä.

Kaavarunko ohjaa nykyisen rakennuskannan säilyttämiseen ja peruskorjaamiseen mm. suuntaa antavien tonttitehokkuuksien vaihtelulla. Vilkkaiden pääkatujen varsilla purkava uudistaminen on todennäköisempää, mutta kaavarunkoalueen laitamille ja keskustakorttelien sisäosiin esitetään maltilliseen tonttien ja kortteleiden lisärakentamiseen soveltuvia tehokkuuksia. Toisena kerroksellisuutta suojaavana keinona on ollut kaupunginmuseon toteuttama nykyisen rakennuskannan inventointi ja arvotus, joka jatkossa otetaan huomioon asemakaavamuutostyössä.

4.3 Vaikutukset asukkaisiin

Kaavarunko mahdollistaa asunnot 10 000 uudelle asukkaalle Tikkurilan keskusta-alueella. Lisäys toteutuu uudisrakentamisella, joka lomittuu nykyiseen rakennuskantaan ja osin korvaa sitä. Myös työpaikat ja palvelut kehittyvät, ja alueesta kehittyy toimintoiltaan sekoittunutta kantakaupunkia. Kaupunkirakenteen tiivistämisellä ja uudistamisella parannetaan joukkoliikenteen saavutettavuutta sekä työpaikkojen ja palveluiden läheisyyttä ja monipuolisuutta. Sekä nykyisten että uusien asukkaiden arki on entistä sujuvampaa, ja päivittäiset asiat hoituvat helposti myös kävellen. Samalla tuetaan liikkumisen tasa-arvoa ja esteettömyyttä lasten, vanhusten sekä vammaisten kannalta. Nykyistä urbaanimpi ympäristö tukee asukkaiden ja alueen muiden käyttäjien kestävää elämäntapaa sekä vähentää kasvihuonepäästöjä. Liikkumisen monet vaihtoehdot myös vähentävät riskiä siitä, että autoliikenne ja pysäköinti ruuhkautuu alueen käyttäjämäärän kasvaessa.

Tiivistäminen täydentää ja lisää asumisen kirjoa alueella. Jatkossa Tikkurilan asuntokantaan sisältyy eri ikäisiä rakennuksia, vaihtelevia rakennus- ja asuntotyyppejä sekä monipuolisia hallintamuotoja. Uudisrakentaminen tuo mukanaan mm. asumisen tornitaloissa ja hybridikorttelit, joissa asuminen ja muut toiminnot sijaitsevat lomittain tai päällekkäin. Pienempää mittakaavaa puolestaan voivat muodostaa kortteleiden sisäosiin tai kattopihoille sijoittuvat rivi- tai kaupunkipientalot asuntopihoineen. Kaupungin ohjauksella turvataan myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset voimakkaasti kehittyvällä alueella.

Tällä hetkellä kaupunkiympäristö ja sinne rakentuva asuntokanta houkuttelee etenkin yksin ja kaksin asuvia nuoria aikuisia. Tulevaisuudessa Tikkurila on väestöltään entistä monipuolisempaa, ja aluetta suunnitellaan myös lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmien näkökulmasta. Tarkoituksena on eriytymiskehityksen ehkäisemisen lisäksi mahdollistaa elinkaariasuminen alueella, eli tarjota asukkaille mahdollisuuksia muuttaa elämäntilanteen muuttuessa lähelle edellistä kotiaan.



4.4 Vaikutukset elinympäristöön

Ympäristöhäiriöt

Tikkurilan alueen erityisenä haasteena ovat ympäristöhäiriöt, joilta suojautuminen ratkaistaan jokaisen kaavahankkeen yhteydessä. Alla on kuvattu kaavarungon haasteita ja mahdollisia vaikutuksia lähtötilanteeseen.

Melu

Tikkurilan kaavarunkoaluetta kehittäessä tulee huomioida lentomelu, tiemelu ja rautatiemelu. Tikkurilan keskusta-aluetta tiivistäessä tarkastellaan melua osana asemakaavoitusta. Riittävä äänitasoero tulee määrätä asemakaavassa, jotta sisätilojen ja ulkotilojen kulloinkin tarvittava melusuojaus ratkaistaan. Kaavarunko mahdollistaa jo rakennetun keskusta-alueen melutilanteen kehittymisen nykyistä paremmaksi tiivistämällä rakennetta ja rajaamalla suurimpia tiemelunlähteitä rakennuksilla.

Rakennushankkeiden yhteydessä huolehditaan lentomelun torjuntaa koskevista äänitasoeron ohjearvoista. Koko Vantaan alueella on meluntorjuntatarve lentomelua vastaan, mikä edellyttää vähintään äänitasoeroa 28 dB asuin-, potilas ja majoitus sekä opetus- ja kokoontumistiloissa.

Asemakaavoituksen yhteydessä tarkastellaan mahdollinen melu ja selvitetään tarvittava rakennuksen äänitasoero. Rakennuksen sijoittelulla voidaan suojata ulkotiloja melunlähteiltä, sisätiloja suojaa rakenteiden melusuojaus. Kaavarunko mahdollistaa alueen rakenteiden tiivistymisen ja merkittävimpien katuvarsien rakentamisen tiiviisti. Tämä suojaa kortteleiden pihapuolta melulta. Rakenteiden ja parvekkeiden melusuojaus tulee määritellä erikseen. Useimmiten hankkeista teetetään meluselvitys. Merkittävimmät tiemelunlähteet Tikkurilan kaavarunkoalueella ovat Kielotie, Talvikkitie, Tikkurilantie, Valkoisenlähteentie, Jokiniemenkatu, Lummetie ja Hiekkaharjuntie.

Rautatiemelu rasittaa radanvartta. Ratavarren rakentua tulee huolehtia siitä, että melun ohjearvot täyttyvät. Uusi rakentaminen tulee sijoittaa siten, että ulkotilojen päivä- ja yöohjearvot täyttyvät. Sisätilojen melusta huolehditaan rakennuksen ja sen osien äänitasoero vaatimuksella. Lyhytaikainen, voimakas melu otetaan huomioon.

Vantaan ratikasta on teetetty meluselvitys, jonka seurauksena ratikan reitille suunnitellaan melusuojaus, esimerkiksi meluaitoja. Ratikan melu otetaan huomioon myös asemakaavahankkeissa, joiden yhteydessä teetetään meluselvitykset. Näin melu huomioidaan ratikan hankkeen lisäksi osana asemakaavoitustyötä.

Runkomelu

Kaavarunkoalueen pohjoisosassa on Pääradan ympäristössä hiekkamaata, jonka riskinä on runkomelun syntyminen alle 130 metrin etäisyydellä radasta. Tällä alueella asemakaavoituksen yhteydessä määrätään runkomelun huomioonottamisesta rakentamisen yhteydessä. Kaavarunkoalueen tiivistyessä runkomelun aiheuttamat riskit huomioidaan asemakaavoituksessa ja huolehditaan runkomelun ehkäisyssä uusissa rakennushankkeissa.

Tärinä

Vilkasliikenteisten väylien ja junaradan ympäristössä olevien savimaiden rakentamisessa tulee huomioida väylien liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä. Alle 200 metrin etäisyydellä pääradasta ja alle 50 metrin etäisyydellä raskaasta katuliikenteestä savimaalla tulee asemakaavassa määrätä tärinäsäätöjä. Rakennettavan kohteen tärinäolosuhteet tulee suunnitella riittävän hyviksi määrittämällä tärinän heilahdusnopeuden raja-arvosta. Kaavarunkoalueen kehittyessä asemakaavoitus huomioi mahdollisen tärinän ja huolehtii kaavamääräyksiin tärinän suhteen turvallisen rakentamisen toteutumisesta.

Ilmanlaatu

Tikkurilan kaavarunkoalueella haasteena ovat liikenteen aiheuttamat hengitettävät hiukkaset (PM10) vilkkaimpien katujen läheisyydessä. Vaikka vuosi- ja arvoarvot eivät ole ylittyneet Tikkurilan kahdessa ilmanlaadun mittausasemalla, on niissä mitattu muutamia vuorokausiarvoarvon ylityksiä WHO:n ja kuukausittaisia ylityksiä Valtioneuvoston ohjeisiin verrattuna. Kaavoja laadittaessa sovelletaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ilmanlaatuohjeistusta. Tiiviissä täydennysrakennusympäristössä tämä tarkoittaa ilmanoton sijoittamisen ohjeistusta rakennusten puhdasilmaisemmille puolille, mikä tulee määrätä kaavoissa. Kaupunkirakenteen tiivistyminen mahdollistaa ulko-oleskelutilojen rajaamisen huonon ilmanlaadun yhteydestä, mutta saattaa lisätä kadunvarsia tiivistettäessä syntävien katukuilujen huonoa ilmanlaatua.

Liikenteen päästöt

Liikenteestä aiheutuvat päästöt ovat merkittävä osa Vantaan kaupungin päästöistä ja vuoden 2019 kasvihuonepäästölaskennan mukaan ne muodostivat reilun kolmanneksen koko kaupungin päästöistä. Liikenteen kasvihuonepäästöjä voidaan vähentää vaikuttamalla liikennesuoritteeseen, kulkumuo-
tojakaumaan tai yksikköpäästöihin.¹⁷ Näistä kahteen ensimmäiseen voidaan vaikuttaa mm. kaavoituksen ratkaisulla.

Onnettomuusvaaralliset kohteet

Kaavarunkoalue sijaitsee Seveso III-direktiivin mukaisella turvallisuusselvityslaitos Tikkurila Oyj:n yhden kilometrin konsultointivyöhykkeellä, mikä tulee huomioida asemakaavoituksen yhteydessä ja pyytää tarvittavat lausunnot Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Asemakaavoitus huomioi laitoksen sijainnin ja sen mahdolliset vaikutukset uuteen rakentamiseen ja määrää tarvittavat suojoitoimenpiteet asemakaavassa.

Pilaantuneet maat

Teollisuushistorian perintönä kaavarunkoalueella on pilaantuneita maa-alueita. Tällaisten maa-alueiden tila ja tontin maaperän puhdistaminen tulee ohjeistaa asemakaavoituksen yhteydessä. Kaavarunkoalueen kehittyessä mahdolliset epäpuhtaat maat puhdistetaan hanke kerrallaan.

¹⁷ Alueelliset hiilineutraalisuusselvitykset -työ, tekeillä Vantaan kaupungilla



4.5 Vaikutukset työhön ja palveluihin

Yleisesti

Yleiskaavan 2020 ja Tikkurilan kaavarungon myötä Tikkurilan sekoittuneen rakenteen keskusta-alue laajenee. Suunnitelmat mahdollistavat työpaikkojen lisääntymisen Tikkurilan keskusta-alueella. Nykytilassa kaavarunkoalueen rakennetusta kerrosalasta noin puolet on muuta kuin asumista. Kun alueen kasvu jatkuu ja kehittyy, vähenee työpaikkojen suhteellinen osuus rakennetusta kerrosalasta, mutta työpaikkojen määrä kasvaa. Kaavarungon tavoitteellinen työpaikkamäärän lisäys Tikkurilan keskusta-alueella on 4000 uutta työpaikkaa vuoteen 2040 mennessä.

Kaavarunko ohjaa sekoittunutta kaupunkirakennetta sekä kivijalkaliiketojen ja työpaikkojen sijoitumista alueelle. Kaavarungon kivijalkaliiketo- ja työpaikkarasterimerkinnot edistävät niin toimistotilojen, yksityisten palveluiden kuin kaupan tilojen rakentamista alueelle. Myös julkisille palveluille löytyy tilaa keskustasta. Kaavarunkoon on merkitty nykyiset Y-tontit julkisten palveluiden käyttöön, sekä merkitty kolme uutta aluetta, jossa palvelurakentamista tulee tarkastella alueiden kehittyessä. Julkisen sektorin työpaikkoja löytyy myös yksityisen sektorin omistamista tiloista.

Lisääntyvä työpaikkamäärä on seuraus alueen profiilista seudullisena, hyvin saavutettavana, työpaikkakeskittymänä ja alueen kehittämisestä sekoittuneena keskusta-alueena sekä väestömäärän kasvusta, jolloin yksityisten ja julkisten palveluiden käyttäjiä on enemmän. Tiivis ja sekoittunut kaupunkirakenne hyvällä saavutettavuudella houkuttelee niin asukkaita, yrityksiä, työntekijöitä kuin alueella vierailevia. Väestönkasvu parantaa myös yrityksille tärkeää työvoimasaavutettavuutta.

Alueen erityisyyden rakentaminen on mahdollisuus: toimitilarakentaminen, lentokentän läheisyydestä hyötyvä työpaikkarakentaminen, sujuvat yhteydet seudulle ja lentokentälle, julkisen sektorin työpaikat ja vapaa-ajan toimintojen kehittäminen sekä kehittyvä kaupan tarjonta. Alueella on erityinen rooli kaupungin hallinnollisena keskuksena. Kaavarunko mahdollistaa sen, että Tikkurila säilyy merkittävänä työpaikkakeskittymänä seudulla ja sen työpaikkamäärä lisääntyy vähitellen.

Yksityiset palvelut, toimitila ja kauppa

Yleiskaavan keskusta-alueiden, joista yksi on Tikkurila, tavoitteena on liike- ja toimitilan kehittyminen. Tikkurilan kaavarunko tukee yleiskaavan tavoitetta. Tikkurilan sekoittunut keskustarakenne laajenee ja mahdollistaa monipuolisen työpaikkakehityksen. Joukkoliikenteeseen tukeutuvalla tiivistävällä kasvul-

la mahdollistetaan nykyistä vahvemmat yksityiset palvelut ja erikoistuneempi kauppa sekä niiden hyvä saavutettavuus.

Kaavarungon kivijalkaliiketilamerkintä mahdollistaa pienimittakaavaisen kaupan, kahvilat ja ravintolat. Kivijalkoihin voi sijoittua myös toimistotyöpaikkoja. Kaavarunkoon merkitty työpaikkarasteri edellyttää työpaikkojen sijoittumisen tarkasteluja hankkeiden osana. Rasterin alueelle on tarkoitus mahdollistaa toimitilaa, kaupan tiloja ja pienempiä toimi- ja liiketiloja. Laajentuneella sekoittuneen kaupunkirakenteen alueella on mahdollisuus kehittää tonttien käyttöä eri tarkoituksiin, asumisen rinnalla työpaikkatarkoituksiin tai hybridikortteleiksi tai -rakennuksiksi.

Tikkurilassa keskusta-alueelle voi sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueella toimii Prisma. Suuryksiköt saattavat tuoda asiakkaita myös lähialueen muille palveluille, kuten erikoisliikkeille, mutta ne saattavat myös heikentää muiden kaupallisten palveluiden mahdollisuuksia. Tikkurilan kauppa kilpailee mm. Jumbon ja Triplan kanssa. Kasvava asukasmäärä ja uudet työpaikat tukevat Tikkurilan pysymistä kilpailussa mukana. Uusille kaupoille on mahdollisuuksia.

Julkiset palvelut

Kaavarunkoon on merkitty alueen nykyiset Y-tonnit julkisten palveluiden käyttöön sekä kolme uutta palveluiden tarkastelu -merkintää. Kun väestömäärä kasvaa, tarvitaan lisää julkisia palveluita. Muutos kohdistuu merkittävimmin varhaiskasvatuksen ja peruskoulutuksen tarpeisiin. Myös ammatillisen ja toisen asteen koulutuksen hankkeita on tulossa alueelle. Päiväkotij- ja peruskoulupalveluita tarkastellaan suuralueittain ja osa kehityksestä sijoittuu kaavarunkoalueen ulkopuolelle Tikkurilan suuralueelle. Kaavarunkoalueella nähdään mahdollisuuksia varhaiskasvatuksen sijoittumiselle sekä toisen asteen koulutuksen sijoittumiselle alueella. Jokiniemen Oppimiskampusaluetta suunnitellaan ammatillisen ja toisen asteen koulutuskeskittymäksi junaradan itäpuolelle. Muita merkittäviä julkisen sektorin hankkeita kaavarunkoalueella ovat tulevaisuuden hyvinvointikeskus, kaupungin uusi toimitila Kielotie 13:een sekä kaavarunkoalueen läheisellä ulkopuolella sijaitsevan Tikkurilan urheilupuiston kehitys sekä lähikoulujen lisärakennushankkeet. Kulttuurin kehittämiseksi on kysyntää ja se on alueen mahdollisuus. Palveluiden lisääntyminen vahvistaa alueen palvelurakennetta ja tuo palvelut entistä saavutettavammiksi tikkurilalaisille.

4.6 Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen

Kaavarungossa mainitaan, että saavutettavuus on Tikkurilan valtti. Tikkurilassa onkin jo nykyisin vahvat joukkoliikenneyhteydet ja alue sijaitsee melko lähellä suuria ajoneuvoliikenteen väyliä. Kaavarungossa kasvua kohdistetaan olemassa olevaan rakenteeseen ja pääosin olemassa olevien yhteyksien varteen. Uusiakin yhteyksiä kaavarungossa on osoitettu: mm. Vantaan ratikka ja pyöräliikenteen baanoja. Kasvu aiheuttaa kuitenkin myös haasteita, kun alueella on enemmän liikkujia, mikä tarkoittaa enemmän matkoja ja toisaalta maankäytön eri toiminnot kilpailevat samasta tilasta sekä resursseista. Esimerkiksi liikennesuunnittelun kannalta tämä tarkoittaa priorisointia kaupungin ja sen asukkaiden näkökulmasta. Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa tämä näkyy eri kulkumuotojen priorisoimisena erilaisilla alueilla. Liikkumisen ohjaus on tärkeää myös liikenteen ympäristövaikutusten sekä liikenneturvallisuuden kannalta.

Vaikutukset liikenteen määrään

Vantaan liikennepoliittisen ohjelmaan verrattaessa kaavarungon alue kuuluu keskuksien ja kestävän liikkumisen liikkumisalueisiin. Molemmilla alueilla suositaan erityisesti kestäviä kulkumuotoja: kävelyä, pyöräliikennettä ja joukkoliikennettä. Yhtenä kaavarungon suunnitteluperiaatteena onkin rakentaa kävelypainotteista kaikkien liikkumismuotojen aluetta. Kaavarunko tiivistää maankäyttöä Tikkurilan keskustassa ja sen tarkoituksena on tuoda palvelut, työpaikat ja asutus lähelle toisiaan. Kaupungin kasvua kohdistetaan olemassa olevaan rakenteeseen ja kaavarunko mahdollistaakin alueelle merkittävän määrän uusia asukkaita sekä työpaikkoja. Tämä tarkoittaa huomattavaa määrää uusia liikkujia, mikä vaikuttaa suoraan alueen liikennesuoritteeseen. Toisaalta keskusta-alueen tiiviys ja sekoittunut maankäyttö vähentävät ihmisten liikkumistarvetta sekä lyhentävät monia liikuttavia matkoja. Useat näistä matkoista onkin hoidettavissa kävellen ja pyöräillen. Kävelyä ja pyöräliikennettä tukee myös keskustan ohittavan ajoneuvoliikenteen ohjaaminen keskustalueta kiertävälle kehälle (Tikkurilantie, Talvikkitie, Valkoisenlähteentie ja Jokiniemenkatu). Näiltä osin kaavarungon ratkaisut tukevat kaupungin tavoitteita ja linjauksia.

Vantaan ratikan suunnittelun yhteydessä on tarkasteltu liikenteen toimivuutta Tikkurilassa. Toimivuustarkastelujen ja uusimpien (2/2021) suunnitelmien perusteella suurimmat liikennevirrat kulkevat Talvikkitiellä ja Tikkurilantiellä. Liikennelaskentatietoihin verrattuna vuoden 2030 ennusteen liikennemäärä kasvaa pohjoisetelä-suunnassa Talvikkitiellä ja vähenee Kielotiellä, Tikkurilantiellä ja Ratatiellä.

Suurin liikennemäärän kasvu on Talvikkitiellä etelästä pohjoiseen, jossa kasvua on 22 % nykytilanteesta. Keskimäärin vuoden 2030 ennusteenliikennemäärä on Tikkurilantien liittymässä 12 % vuoden 2018 ja 2019 liikennelaskentatietoja pienempi.

Vaikutukset liikkumismuotoihin

Kaavarunko laajentaa keskusta-aluetta erityisesti junaradan itäpuolelle. Rata aiheuttaa merkittävän estevaikutuksen liikkumiselle alueen sisällä ja tätä on pyritty helpottamaan merkitsemällä kaavaan uusia yhteyksiä radan yli tai ali. Kaikkiaan kaavarungossa on esitetty seitsemän rautatien alittavaa tai ylittävää yhteyttä ja tämä tukee sekä alueen sisäistä kävelyä ja pyöräilyä että alueen läpi kulkevaa liikennettä. Kävelykeskusta laajenee myös radan länsipuolella. Kävelypainotteinen ydinalue parantaa kävelijöiden sekä pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta ja tukee esteetöntä liikkumista.

Alueen sisäistä ja Vantaan keskuksien välistä liikennettä parantaa myös Vantaan ratikka. Ratikka parantaa erityisesti Itä- ja Keski-Vantaan poikittaisia joukkoliikennenyhteyksiä ja yhdessä Tikkurilan kautta kulkevien junien sekä bussiliikenteen kanssa se tarjoaa Tikkurilasta erinomaiset joukkoliikennenyhteydet seudulle. Vantaan ratikan yleissuunnitelman yhteydessä tehdyn matkustajamääräennusteen mukaan valtaosa ratikan kyytiin nousseista matkustajista kulkee Tikkurilan matkakeskuksen kautta.

Kävelyn ja pyöräliikenteen olosuhteet sekä joukkoliikenteen palvelutaso vaikuttavat olennaisesti kulkumuotojakaumaan. Laadukas kävelyn ja pyöräliikenteen infrastruktuuri: miellyttävä ympäristö, sujuvat ja turvalliset yhteydet sekä joukkoliikenteen osalta mm. kävelyetäisyys pysäkeille ja ympäristön miellyttävyys ovat keskeisiä asioita kyseisten kulkumuotojen houkuttelevuuden lisäämiseksi. Reittien ympäristöön ja laadukkuuteen voidaan vaikuttaa määräyksillä asemakaavoituksen yhteydessä. Näin voidaan luoda edellytyksiä sekä mahdollisuuksia autottomalle elämäntavalle. Tarkoituksena ei ole kieltää yksityisautoilua vaan tarjota sille kilpailukykyinen vaihtoehto. Erityisen merkittävä vaikutus kulkumuotojakaumaan on liikenteen hinnoittelulla, mutta tähän ei voi vaikuttaa kaavarungon ratkaisuilla.

Liikkumiseen kaavarungon alueella vaikuttaa lisäksi pysäköinnin ratkaisut. Liityntäpysäköintipaikat sekä ajoneuvo- että pyöräliikenteelle tukevat joukkoliikenteen käyttöä ja mahdollistavat matkakettuja, joissa matka Tikkurilasta muualle jatkuu joukkoliikenteellä. Pysäköinnin ratkaisut tulevat olemaan yhä enemmän keskitettyjä ja pysäköintipaikkojen käyttö tehostuu, kun pysäköintipaikkoja rakennetaan vähemmän kuin ennen. Tavoiteltava tehokkuus saavutetaan muun muassa vuorottaiskäytöllä. Rajoitettuja, tietyille käyttäjäryhmille tarkoitettuja pysäköintipaikkoja on yhä vähemmän ja asiointiin tarkoitetuilla kadunvarsipaikoilla kierto nopeutuu.

4.7 Vaikutukset luontoon ja virkistykseen

Tiivistämisen ja asukasmäärän lisääntymisen vaikutuksia luontoon ja virkistykseen kompensoidaan säilyttämällä keskeiset viheralueet, kehittämällä puistoja ja yhteyksiä sekä tonteilla käytettävien vihertehokkuusperiaatteiden avulla. Luontoarvoja tuetaan kytkeytyneen viherrakenteen avulla, joka lisää mm. luonnonmonimuotoisuutta ja ilmastomuutoksen sopeutumista.

Kaavarunkoalueella säilytetään luonto- ja virkistysarvoiltaan sekä ekosysteemipalvelutarjonnaltaan keskeinen Keravanjokilaakso, jota kehitetään monipuolisena kaupunginosapuistona ja virkistysyhteytenä luontoarvot säilyttäen. Kun Keravanjokilaakson ekologisena runkoyhteytenä toimiva jokikäytävä puustoineen säilyy ja käyttöä ja kulkua ohjataan, lisääntyvän käytön vaikutuksia luontoon voidaan vähentää. Hulevesien viivyttäminen ja laadullinen hallinta ennen Keravanjokeen purkua vähentää tiivistämisen ja rakentamisen vaikutuksia veden laatuun ja sitä kautta joen eliöstöön (mm. sauikko, lohikalat, vuollejokisimpukka).

Virkistyskäytön kannalta keskeinen kaupunkipuisto, Kirjastopuisto, säilyy ja sitä kehitetään pohjoisen suuntaan Tikkurilanpuistoksi. Tikkurilan alueella on vähän ja pienehköjä puistoalueita. Tiivistyvän kaupunkirakenteen myötä puistojen käyttö lisääntyy, joten puistoja kehitetään kestävimmiä, toiminnallisimmiksi ja samalla luonnonmonimuotoisuutta tukeviksi. Näin tiivistämisen luontovaikutuksia voidaan pienentää, luonnonmonimuotoisuutta lisätä ja virkistyskäyttöä parantaa. Lisäksi Tikkurilan kaavarunkoalueen keskeinen lähimetsä Winterinmäki pääosin säilytetään. Mäki on ekosysteemipalvelujen tarjoajana moniarvokohde ja tuo monipuolisuutta viheraluetarjontaan.



© Aineistopankki

Virkistyskäytön kannalta keskeistä on saavuttaa hyvät yhteydet kaavarunkoalueen sisällä ja alueelta laajemmille virkistysalueille. Kaavarungon viherkehä yhdistää jokilaakson, puistoja, kouluja, päiväkoteja ja liikunta-alueita säilytettävien ja kehitettävien viherharrastusten avulla. Laajennettava kävelykeskusta sekä poikittaisyhteydet yhdistävät kaavarunkoalueen ulommalle viherkehälle. Vihreät yhteydet houkuttelevat asukkaita lähipuistoihin, toiminta-alueille ja laajemmille virkistysalueille. Virkistysalueiden saavutettavuus paranee ja vaikutuksia luontoon vähennetään ohjaamalla kulkua.

Kytkeytyneen viherharrastuksen tueksi säilytetään arvopuita, kehitetään taskupuistoja, kävelykatu- ja katuviheriä sekä ohjataan hulevesien hallintaa kasvillisuuden käyttöön. Viherverkon avulla vähennetään tiivistämisen ja ilmastomuutoksen vaikutuksia luontoon, lisätään luonnonmonimuotoisuutta ja parannetaan virkistyskäyttöä. Piha-alueita toteutetaan vihertehokkuusperiaattein, joissa tavoitteena on vihreät ja hulevesiä viivyttävät pihat. Vihertehokkuusratkaisut vähentävät tiivistämisen vaikutuksia luontoon ja luovat viihtyisyyttä sekä lisäävät luonnonmonimuotoisuutta. Vanhat puut pyritään säilyttämään ja uusia puita on tarkoitus istuttaa lisää. Puurivit, pihat, viherkatot ja taskupuistot auttavat kytkemään pirstaloitunutta, mutta lajien leviämisen kannalta tärkeää viherverkostoa. Kaavarungon pysäköintiratkaisussa suositetaan maanpäällisiä pysäköintilaitoksia ja maanvaraisia piholoja, mikä mahdollistaa hulevesien luonnonmukaisen viivytyksen ja suurempienkin puiden istuttamisen ulko-oleskelualueille.

Radan itäpuolelle kehittyvälle Jokiniemen uudelle rakentamisalueelle ideoidaan monikäyttöinen ja kävelypainotteinen pohjois-eteläsuuntainen viherakseli. Rakentamista kompensoidaan vihertehokkuusperiaattein, kuten esimerkiksi kasvikatoin, köynnösseinin ja hulevesitaskupuistoin. Uudella rakentamisella saavutetaan parhaimmillaan kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja virkistyskäyttöä lisäävä vaikutus.

4.8 Vaikutukset kestävän kehityksen näkökulmasta

Kaupunkisuunnittelua ja -kaavoitusta ohjaavat monet valtakunnalliset, seudulliset sekä globaalit yhteiset tavoitteet, jotka perustuvat kestäväan kehitykseen. Lisäksi kaupungilla on omat tavoitteet ja ohjelmat, jotka ohjaavat yhteisten kestävien tavoitteiden toteutumista. Kestävä kehitys jakautuu ekologiseen, taloudelliseen ja sosiaaliseen kestävyyteen. Alle on arvioitu kaavarungon vaikutuksia näistä näkökulmista.

Ekologinen kestävyys Tikkurilan kaavarunkoalueella

Ekologinen kestävyys on ennen kaikkea ilmastomuutoksen ehkäisyä sekä siihen sopeutumista.

Viherharrastus on tärkeä ilmastomuutokseen sopeutumisen, sen hillitsemisen sekä luonnon monimuotoisuuden ja ekosysteemipalveluiden kannalta. Kaavarungon on tarkoitus tiivistää etenkin Tikkurilan keskusta-alueen kaupunkirakennetta. Kasvun kohdistaminen olemassa olevaan rakenteeseen säästää ympäröivää luontoa, mikä takaa laajemmat ja yhtenäisemmät ja säilyvät viheralueet sekä niiden suuremman hiilinielun.

Ekologista kestävyttä lisätään kaavarunkoalueen viheralueilla säilyttämällä ja lisäämällä vehreyttä, kytkemällä virkistys- ja viherharrastusverkoksi, hallitsemalla hulevesiä luonnonmukaisin ratkaisuin sekä hillitsemällä lämpösaarekilmiötä ja tuulisuutta kaupunkiviherien keinoin. Kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja ekosysteemipalveluja tuetaan säilyttämällä jokirantaa ja lähimetsää sekä edistämällä luonnonmonimuotoisuutta kerroksellisella ja monimuotoisella kasvillisuudella. Vihertehokkuuden laskeminen osana jokaista asemakaavahanketta edistää viheriän ympäristön kehittymistä sekä hulevesien hallintaa.



Kuva: Kirjastopuisto,
© Aineistopankki

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Kuumuuden, myrskyjen ja tulvien aiheuttamiin vahinkoihin on varauduttava entistä paremmin.

Ilmaston ääri-ilmiöitä, kuten kuumuutta, tuulisuutta ja sateisuutta tasataan ja vaikutuksia vähennetään kytkeytyneen vihervetkon, kerroksellisen kasvillisuuden, katupuiden ja -vihreän sekä luonnonmukaisen hulevesien viivytysratkaisujen avulla. Hulevesien hallinnan paikkoja on osoitettu tulvaherkille alueille. Vihertehokkuusperiaatteita noudattamalla pyritään lisäämään vehreyttä ja läpäisevää maaperää.

Jotta rakennetussakin ympäristössä olisi ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta riittävästi vihreää, ohjataan suunnittelua vihertehokkuuden avulla. Vihertehokkuus tarkistetaan jokaisesta hankkeesta. Vihertehokkuutta ohjataan kasvillisuuden määrän lisäksi vettä läpäisevän pinnan määrällä, joka edesauttaa hulevesien imeytymistä maaperään. Myös hulevesien käsittelyä ohjataan määräyksillä.

Herkkien toimintojen sijoittaminen siten, että esimerkiksi liian kuumien pienilmaston syntyminen ehkäistään joko rakennusten sijoittelulla tai istutuksilla. Tämä on tärkeää esimerkiksi Tikkurilan uusien päiväkotien suunnittelussa.

Ilmastonmuutoksen hillintä

Vantaan kaupungin päämääränä on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteena on vähentää päästöjä noin 80 % vuoden 1990 tasosta ja kompensoida niistä loput. Kaupungin kasvaessa väestö- ja työpaikkamäärä kasvavat, mikä aiheuttaa haasteita päästöjen vähentämiselle. Tikkurilan tavoitteet hiilineutraaliudesta näkyvät ennen kaikkea kaupunkirakenteen tiivistämisenä ja kestävien liikkumisen tapojen edistämisenä. Tikkurilan kaupunkirakenteen tiivistäminen säästää ympäröivää luontoa, mikä on tärkeää sekä hiilinielujen että luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Tikkurilan luontoarvojen kannalta tärkeä ja ekologinen yhteytenä toimii ja säilyy Keravanjoki. Ekologiset yhteydet ovat merkittäviä lajien ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta, sillä ilmaston lämmetessä ne sallivat siirtymisen uusille alueille. Pääosin säilytettäväksi esitetty metsäinen Winterinmäki kaavarunkoalueen ulkopuolella keskusta-alueen itäpuolella on ekosysteemipalvelujen moniarvokohteita, mm. tärkeä hiilinielu. Yhteyksiä Keravanjoelle ja Winterinmäelle sekä ympäröiville laajemmille viheralueille kehitetään, jolloin vihervetko ja eläinlajit kestävät paremmin ilmastonmuutoksen ääretyvät olosuhteet ja muutokset. Kytkeytynyt vihervetko tukee ja edistää myös kestäviä liikkumismuotoja.

Kasvihuonekaasupäästöt ja Tikkurilan kehitys

Vantaan on sitoutunut olemaan hiilineutraali vuonna 2030, mikä edellyttää kasvihuonepäästöjen vähentämistä 80 % verrattuna vuoteen 1990 ja kompensoida jäljelle jäävät päästöt. Maankäytön suunnittelussa ratkaisevassa osassa ovat liikkuminen ja rakentaminen sekä energiankulutus.

Tikkurilan kaavarunkoalue sijoittuu hyvin palvelavan joukkoliikenteen ääreen, ja liikkumismuodot monipuolistuvat Vantaan ratikan myötä. Suunnitteluala sijoittuu lähes kokonaan kilometrin säteelle Tikkurilan asemasta, mikä mahdollistaa alueen kehittämisen raideliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana keskusta-alueena. Tiivis ja sekoittunut kaupunkirakenne vähentää liikkumisen tarvetta. Valitsemalla kestävä liikkumistapa vaikutetaan liikkumisesta syntyviin päästöihin ja tästä näkökulmasta Tikkurilan sijainti on hyvä ja paranee edelleen Vantaan ratikan rakentamisen myötä.

Rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja Tikkurilassa rakentaminen on vilkasta. Kaavarunko mahdollistaa alueen uusiutumista purkavan uudistamisen ja rakenteen täydentämisen keinoin. Purkaminen aiheuttaa hiilipiikin ja siksi purkaminen, silloin kun sille on perusteltu syy, tulee suunnitella mahdollisimman kestäväksi. Kiertotalousperiaatteiden mukaan materiaalia tulee pyrkiä hyödyntämään uusiokäytössä. Tuleva lainsäädäntö ja määräykset helpottanevat materiaalin kierrätystä nykyistä monipuolisemmin. Uuden rakentamisen hiilipäästöt ovat suuret. Rakennusmateriaaleilla sekä kaivuumaan ja purkujätteen kierrättämisellä voidaan vaikuttaa jonkin verran rakentamisen aiheuttamiin päästöihin. Lisäksi uuden rakentamisen pyrkimykset energiatehokkuuteen ja hiilineutraaliuteen vähentävät rakentamisen aiheuttamia päästöjä.

Merkittävä osa kasvihuonepäästöistä syntyy rakennusten lämmittämisestä. Tikkurilassa rakentamista on mahdollista ohjata kaukolämmön piiriin ja hyödyntää jo rakennettua infrastruktuuria. Vantaan Energia pyrkii hiilineutraaliksi ja kivihiilen energiankäytöstä ollaan luopumassa 2022, mikä vähentää kaukolämmön päästöjä huomattavasti. Uusiutuvien energiamuotojen osuutta lisätään parhaillaan ja lämmityksen ja sähkön voi ostaa kestäväällä tavalla tuotettuna. Kaupunki voi edellyttää maankäyttösopimuksissaan rakennuksilta tiettyä energiatehokkuutta, mikä vähentää uusien rakennusten energiankulutusta. Vanhojen rakennusten energiaremonteilla on mahdollista parantaa vanhan rakennuskannan energiatehokkuutta.

Taloudellinen kestävyys

Kaavarungon alueella kaupunkirakenne uudistuu ja kaavarunko mahdollistaa uudistumisen jatkumisen. Kaupunkia on tiivistetty merkittävältä osin purkavan uudistamisen kautta. Rakentamisen ja purkamisen aiheuttamat päästöt ovat rakennuksen elinkaaran näkökulmasta suuret. Uudistamisella tehostetaan kuitenkin kaupunkirakennetta ja tiivistämisellä hyödynnetään jo olemassa olevaa infrastruktuuria, mikä on uuden alueen rakentamista kannattavampaa. Purkamiseen liittyy myös sosiaalisen kestävyysuudistamisen ulottuvuus, jos rakennuksia korvataan niiden korjausvelan kasvettua kestävämmäksi.

Osassa Tikkurilan rakennuskohteita tulee punnita ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyysuudistamisen suhdetta. Tikkurilan rakennuskanta on merkittävältä osaltaan korjausikässä. Osa rakennuksista on jätetty korjaamatta ja niiden korjausvelka on kasvanut suureksi. Kun korjausvelka lähenee rakennuksen myyntiarvoa ja tontilla olisi mahdollista tiivistää maankäyttöä jopa nelinkertaiseksi, voi tuloksena olla, että taloudellinen ja sosiaalinen kestävyys painavat ekologista kestävyysuudistamista enemmän ja rakennuksille annetaan purkulupa. Tällaisissa tapauksissa tulee kuitenkin huomioida myös ekologisuus; korostaa purkamisen kestävyysuudistamista ja uuden rakentamisen vähäisiä päästöjä ja energiatehokkuutta.

Tikkurilan kaavarunkoaluetta halutaan kehittää toiminnallisesti monipuolisena keskusta-alueena. Tiivistämisellä ja maankäyttöratkaisuilla on suora vaikutus kaupungin ja yksityisen sektorin talouteen muun muassa ostovoiman ja verokertymien kautta. Tutkimusten mukaan tiiveys ja monipuolisuus edistävät myös yritysten tuottavuutta.

Kaupungin kestävä kasvu tarvitsee suuria infrainvestointeja etenkin liikenteen osalta. Liikenteen infrainvestoinneilla parannetaan ihmisten liikkuvuutta, vaikutetaan liikennekustannuksiin ja vähennetään kaupungin päästöjä. Lisäksi ne vaikuttavat alueen houkuttelevuuteen ja nostavat kiinteistöjen arvoa. Kun kotitalouksien liikkumiseen kohdistuvat kustannukset vähenevät, vapautuu käytettävissä olevia tuloja muuhun käyttöön. Tikkurilassa erityisesti Vantaan ratikka on tällainen kehityshanke. Myös Pääradan varren liikenteen kapasiteetin kasvattaminen sekä asutuksen lisäämisen sen varten saattaa lisätä asiointia Tikkurilassa.

Kaupungin tavoitteena on tarjota asukkaille maksukykyä vastaavat puitteet sekä asumisen, palveluiden että liikkumisenkin osalta. Yritystoiminnan ja palvelutarjonnan monipuolisuus on Tikkurilan vetovoimatekijä, mutta kysyntä ja kasvu aiheuttavat myös asuntojen ja muiden kiinteistöjen korkeamman hinta- ja vuokratason. Kiinteistöjen omistajille arvonnousu on positiivinen asia, mutta kohtuuhintaisuus on myös vetovoimatekijä ja kaupungin tavoite. Täydennysrakentamisen ja purkavan uudistamisen

aiheuttama uhka on liiketilojen koon ja vuokra- tai hintatason sekä toimintojen yksipuolistuminen. Kaavarungon suunnitelmassa Tikkurilan keskusta-alue laajenee radan itäpuolelle, minkä vuoksi aseman lähiympäristöön on odotettavissa voimakasta yritysten sekä palveluiden kasvua.

Myös viheralueiden ja viherveston kehittämisellä tuetaan taloudellista kestävyysuudistamista. Viihtyisä ja laadukas kaupunkiympäristö vaikuttaa asumispaidan valintaan ja toimivat, vehreät viheralueet tukevat hyvinvointia ja terveyttä sekä vähentävät ilmastomuutoksen aiheuttamia ääri-ilmiöitä. Hulevesien luonnonmukaisilla hallintaratkaisilla ehkäistään kaupunkitulvia ja niiden aiheuttamia taloudellisia vahinkoja.

Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys

Kaavarungon tavoitteena on kehittää Tikkurilan keskusta-alueen vetovoimaisuutta ja toiminnallista monipuolisuutta hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden äärellä. Kaupunkialueen vetovoimaisuuden ja viihtyisyyden kannalta monipuoliset palvelut, työpaikat sekä asumisen ja virkistymisen mahdollisuudet ovat tärkeitä. Myös turvallisuuden kokeminen on viihtyisyyden ja sosiaalisen kestävyysuudistamisen kannalta tärkeää. Toiminnoiltaan sekoittuneessa kaupungissa ympäristöä on elävämpää ja siten turvallisempaa ympäri vuorokauden. Lisäksi monipuolisuudella ja tiiveydellä halutaan palvella asukkaiden arjen toimivuutta.

Sosiaalisesti kestävässä ympäristössä palveluita on tarjolla erilaisille väestöryhmille. Tikkurilan rooli hallinnollisena keskuksena on vaikuttanut siihen, että palvelutarjontaa on hyvin monipuolisesti jo nyt. Kaavarunko mahdollistaa rakentamista jopa 10 000 uudelle asukkaalle. Voimakas väestönkasvu asettaa haasteita riittävän palvelumäärän toteuttamiselle olemassa olevien palveluiden kapasiteetin ollessa jo hyvin täynnä. Tilaa esimerkiksi uusille koulu- ja päiväkotirakennuksille tulee löytyä kaavarunkoalueelta ja sen ulkopuolelta keskustan välittömästä läheisyydestä. Palveluverkkoa voidaan täydentää yksityisillä hankkeilla sekä nykyisten Y-tonttien maankäytön tehostamisella.

Tikkurilan kaavarunkoalue on aikuisten työssäkäyvien aluetta. Asuntokanta on kaksiovaltaista ja useiden asutaan yksin. Haasteena on monipuolisempi asuntokanta ja koko elinkaaren asumisen mahdollistaminen Tikkurilassa. Purkavalla uudistamisella ja lisärakentamisella voidaan monipuolistaa asuntokantaa sekä parantaa ympäristön laatua. Sillä on vaikutuksia myös muihin lähistön kiinteistöjen arvostukseen ja arvonnousuun. Muun muassa kaavoittamalla erilaisia talotyyppisiä sekä maa- ja asuntopoliittisilla linjauksilla varmistetaan asuntokannan monipuolistamisen toteutus. Uudistamisessa on tärkeä huomioida asuntotyyppien lisäksi erilaiset talotyyppit,

jotta elinkaariasumisen tarpeisiin pystyttäisiin vastaamaan parhaalla mahdollisella tavalla. Purkavan uudistamisen riskinä on, ettei asuntorakentamisen ja ympäristön laatu kohene taloudellisista seikkojen korostumisen vuoksi ja asuntotyypit sekä palvelut yksipuolistuvat entisestään. Riskinä on myös asuntojen keskimääräisen koon ja asumisväljyyden pieneneminen. Tähän yhtenä käytössä olevana keinona on maankäyttösopimusten asuntotyyppi-jakaumaa säätelevä kohta.

Purkavan uudistamisen avulla Tikkurilan alueen tiiveyttä ja asuntojen määrää voidaan kasvattaa, mutta samalla tulee huomioida erilaisten toimintojen ja toimitilojen riittävyys. Tikkurilassa riskinä on edullisten ja suurikokoisten tilojen väheneminen ja vuokratason nousu rakenteen uusiutumisen myötä, mikä voi yksipuolistaa yritystoiminnan mahdollisuuksia. Muun muassa harraste- ja liiketilojen hintataso voivat nousta ja niiden toimintaedellytykset heiketä. Muutoksessa on huolehdittava siitä, että työpaikkarakentamiselle on tulevaisuudessakin tilaa.

Alueidentiteetti ja yhteisöllisyys

Ihmisten alueidentiteetti muodostuu sosiaalisen prosessin tuloksena sekä tietyn alueen yhteisöön kuulumisen tunteesta. Niihin vaikuttaa muun muassa alueella asuttu aika, osallistuminen yhteisön toimintoihin sekä alueen fyysiset piirteet ja sosiaaliset rakenteet. Kaupunkikeskustoissa yhteisöllisyyden kokeminen on usein heikompaa kuin esimerkiksi pientaloalueilla. Muuttoliike on vilkkaampaa, eivät-

kä ihmiset sitoudu yhtä tiukasti paikkaan. Tukemalla Tikkurilan elinkaariasumisen tavoitteita mahdollistetaan asukkaiden pidempiaikainen asuminen alueella, jolloin yhteisöllisyyden ja alueellisen identiteetin vahvistumisen todennäköisyydet kasvavat.

Olemassa olevien alueiden voimakkaan täydennysrakentamisen ja purkavan uudistamisen riskinä on, että uudistaminen rikkoo alueen yhteisöllisyyttä ja alueen identiteetille ominaisen historian erityispiirteitä. Toisaalta tiivistämällä voidaan myös säästää kulttuuriperinnön kohteita ja mahdollistaa siihen tukeutuva elinkeinoelämä. Tikkurilan kaupunkikuvan kerroksellisuus ja erityispiirteet ovat merkittäviä identiteetti- ja vetovoimatekijöitä, joita vahvistetaan kaavarunkotyössä. Työn yhteydessä Vantaan kaupungin museo on inventoinut uusia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita 1990-luvulle asti ja näiden kohteiden avulla alueen juuret voivat säilyä. Kohteet on merkitty kaavarunkokartalle. Kohteiden suojeleminen ratkaistaan asemakaavassa.

Tikkurilan sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä tuetaan myös kehittämällä viheralueita monipuolisemmiksi sekä varmistamalla hyvät ja esteettömät yhteydet laajemmille viheralueille. Viherkehää ja poikittaisyhteyksiä sekä niihin liittyviä viheralueita kehitetään vehreinä ja viihtyisinä reitteinä, jotka tukevat eri-ikäisten käyttäjien tarpeita. Kehittämisen lähtökohtana on alueen historia ja ominaispiirteet. Tukemalla kaupunkiviljelyä ja syötäviä puutarhoja luodaan uusia kohtaamisen paikkoja, mikä lisää yhteisöllisyyden kehittymisen mahdollisuuksia.



5 Toteutus

Kaavarunkoalue on voimakkaassa muutoksessa, joka jatkuu vilkkaana seuraaville vuosikymmenille. Useita suuria kaupunkivetoisia infra- ja rakennushankkeita on toteutumassa 2020-luvulla. Ratikan rakentaminen alkaa, ja Tikkurilassa työhön sisältyy tunneliosuus sekä yhdistyminen asemakeskukseen. Ratikan toteuttamiseen liittyvä Itäisen Valkoisenlähteentien rakentaminen sijoittuu kaavarunkoalueen ulkopuolelle, mutta vaikuttaa Tikkurilan liikennekokonaisuuden toimintaan.

Kaupunkiympäristön toimitila rakennetaan Kielotielle kaupungintalon naapuriin. Tikkuraitin, Asematien, Vehkapolun ja Carl Albert Edelfeltin aukion perusparannus etenee toteutusvaiheeseen, ja Asematieltä rakennetaan kävely-yhteys Ratatien yli asemakeskus Dixiin. Jokirannan puistoalueiden rakentaminen jatkuu, ja Tikkurilantien tasausta muokataan Silkin korttelin kohdalla. Jokiniemeen Tikkurilan aseman itäpuolelle suunnitellaan toiminnoiltaan sekoittunutta aluetta, jossa sijaitsee uusi oppimiskampus, johon sijoittuisi mm. ammattioppilaitos- ja lukiotiloja.

Tikkurilassa maa on valtaosin yksityisessä omistuksessa, ja kiinnostusta kiinteistöjen kehittämiseen on paljon. Alueella on runsaasti sekä tuoretta uudisrakentamista ja käynnissä olevia työmaita että vireillä olevia ja vasta vahvistuneita asemakaavamuutoksia. Kaavamuutokset käynnistyvät maanomistajan aloitteesta, joten hankkeiden liikkeelle lähtöä ja etenemisen aikataulua on vaikea ennustaa. Nopeasti muuttuvan alueen onnistumisen edellytyksiä ovat kokonaisuuden hallinta, jatkuva tiedonvaihto ja riittävän aikainen yhteensovitus. Mahdollisuuksien mukaan muutoksia tulee suunnitella ja toteuttaa usean tontin kokonaisuuksina, jotka tarjoavat enemmän vaihtoehtoisia ratkaisumalleja kuin tonttien kehittäminen yksitellen.



6 Liitelista

Kaavarunkotyön liitteet löydät kaavarungon nettisivulta www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/tikkurilan_kaavat/tikkurilan_kaavat_arkisto/101/0/149941

Tikkurilan kaavarunko 2020 -karttapaketti
Tikkurilan kaavarunko 2020 -lähtötiedot
Tikkurilan kaavarunko 2020 -kyselyn tulokset
Tikkurilan inventointi 2020 / Vantaan Kaupunginmuseo

Tikkurilan kaavarunko

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus
Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi/tikkurilan_kaavat

Käyntiosoite: Kielotie 28
PL 1860, 01030 Vantaan kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Taitto: Ritva-Leena Kujala
Kansikuva: Dixi, © T Kuusisto



© Vantaan seurakunnat
Tuomas Uusheimo



9 § Asemakaavan muutos ja tonttijako 002443, 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 kiireellinen. Rakennusoikeutta tulisi 1 000 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

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo ja muistutus

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.3. – 22.4.2021.

Tällöin saatiin Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistyksen muistutus.

- Ekologinen runkoyhteys säilyy sekä Pärisspruunsaran kohdalla, että hyväksytyssä yleiskaavassa esitetyllä paikalla. Kaavaselostusta on tarkistettu.

Lausunto

Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi.

Uudenmaan ELY-keskus huomautti ekologisesta runkoyhteydestä, joka on huomioitu kaavassa ja kuvattu kaavaselostuksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.5.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002443 sekä tonttijakoehdotus, 14 Varisto / Variston sähköasema.



Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku esitti asian palauttamista valmisteluun. Varajäsen Petra Miessmer kannatti palautusehdotusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen kannatti asian käsittelyn jatkamista.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta joudutaan äänestämään, ja teki seuraavaan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 12 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Josefsson, Kivimäki, Kärki, Lind, Romppainen, Pajula, Pokkinen, Vanhanen, Åstrand, Ala-Kapee) ja 2 ei-ääntä (Silvennoinen-Hiisku, Miessmer). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi, ja asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asiaan yhteisen pöytäkirjalausuman: ”Esitetään, että kehitetään keinoja vahvistaa ja parantaa ekologista runkoyhteyttä ympäröivillä alueilla.”

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 4.5.2021
- Muistutus ja vastine 4.5.2021
- Lausunto ja vastine 4.5.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

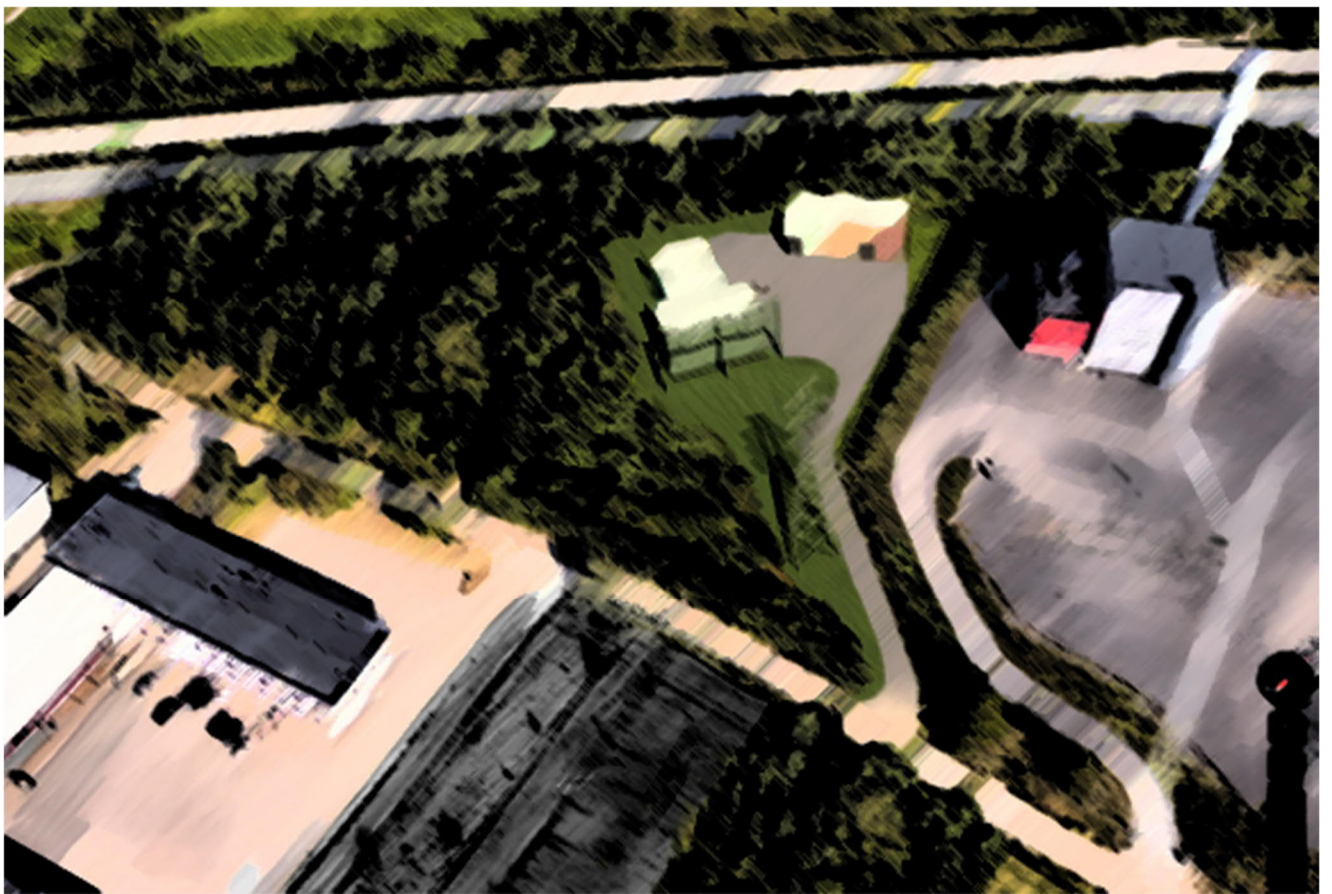
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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 4.5.2021 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 kiireellinen ja hyväksytyn yleiskaavan mukainen. Rakennusoikeutta tulisi 1 000 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, koska 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.

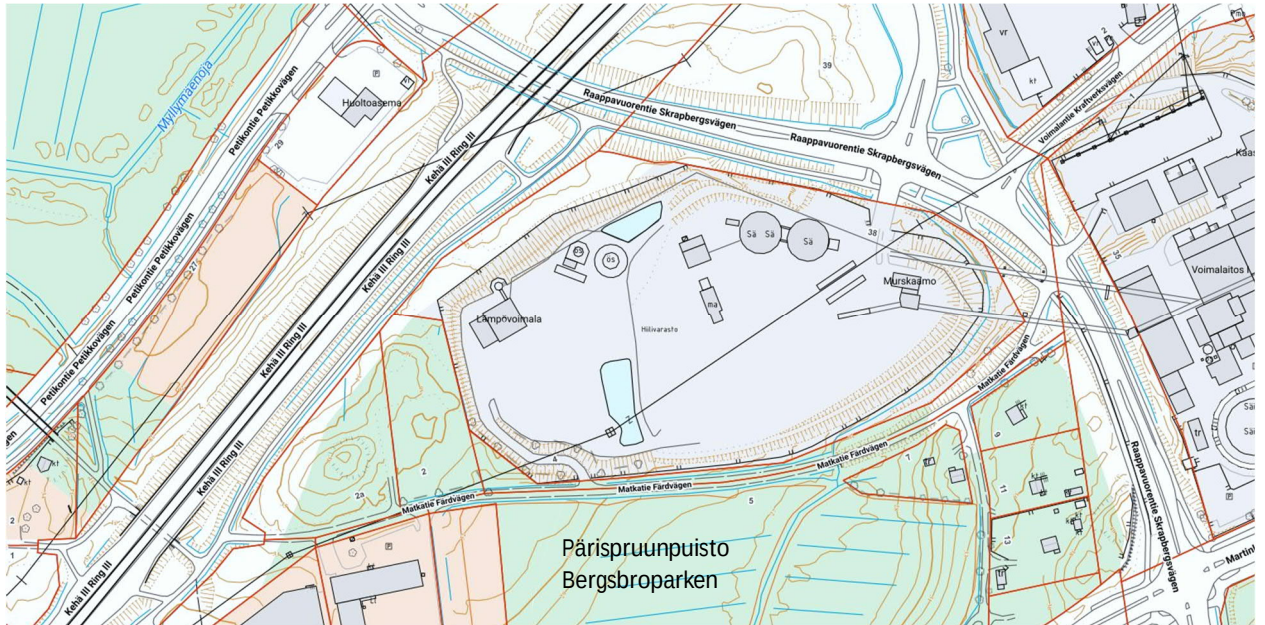
Uusi sähköasema on lisääntyvän sähkönjakelutarpeen ehdottomasti vaatima ja kiireellinen. Se sijoittuu Kehä III:n ja Matkatien väliin, nykyisten sähkölinjojen yhteyteen, nykyisten Vantaan Energia Oy:n Variston lämpökeskuksen ja hiilivaraston länsipuolelle.

Ekologinen runkoyhteys säilyy sekä Pärisspruunsaran kohdalla että virkistysalueella uudessa yleiskaavassa esitetyllä paikalla.

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

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:ltä on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen. Sähköaseman rakennustyö tulee aloittaa jo vuonna 2021, jotta se olisi valmis 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. Hyväksytyssä yleiskaavassa on esitetty ekologinen runkoyhteys luoteen eli Petikon suuntaan, tarkemmin sivuilla 7 ja 16.

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.

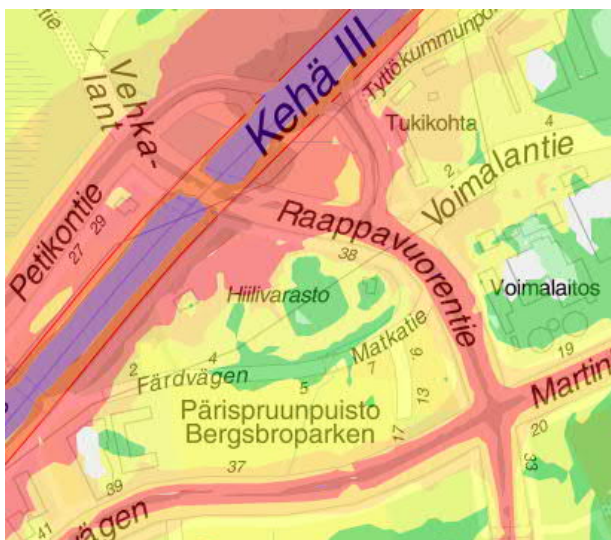
Kulttuurihistorialliset kohteet

Matkatie on osa varhaiskeskiaikaista Suurta Rantatietä, entistä Turun – Viipurin maantietä, joka on säilynyt täällä hiekkatienä, mutta osin tiellä näkyy myös asfalttia. Vuonna 1906 osuus Hämeenkylästä Vantaankoskelle muutettiin maantiestä kylätieksi ja Hämeenkylästä Pitäjänmäelle mennyt kylätie muutettiin maantieksi. Matkatiellä on Pärisspruun 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.

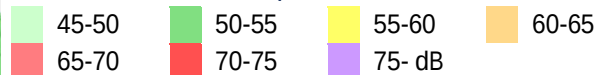
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt



- 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 Pärisspruunpuistossa.

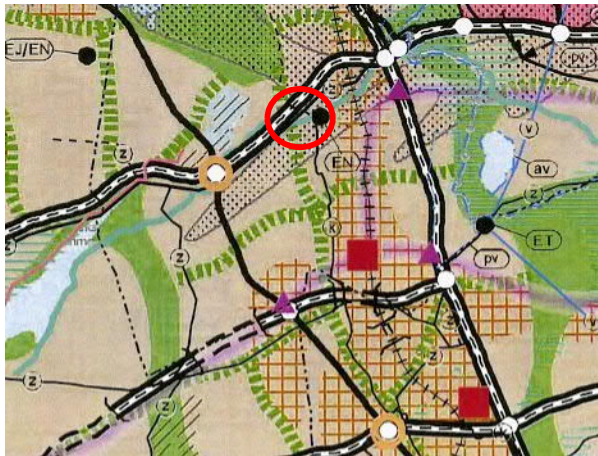
Maanomistus

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 energihuollon aluetta ja lentomelualuetta. (Uudenmaan liitto 2016)
=> Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

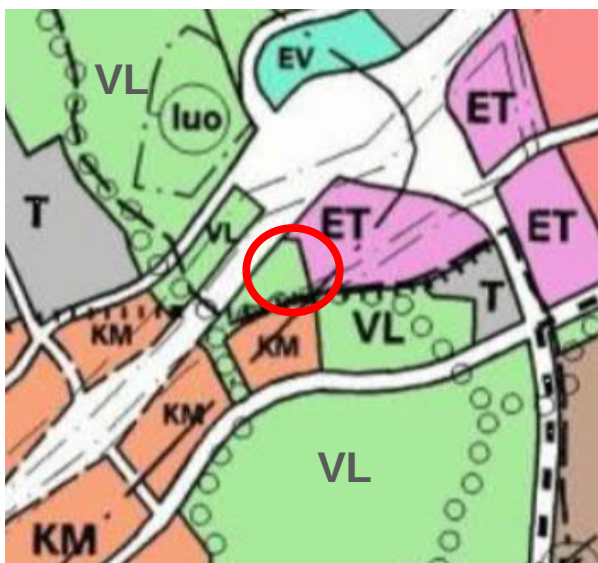
- Keskustatoimintojen alue.
- Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Lentomelualue.
- EN Energihuollon alue.



Maakuntakaava, hyväksytty

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

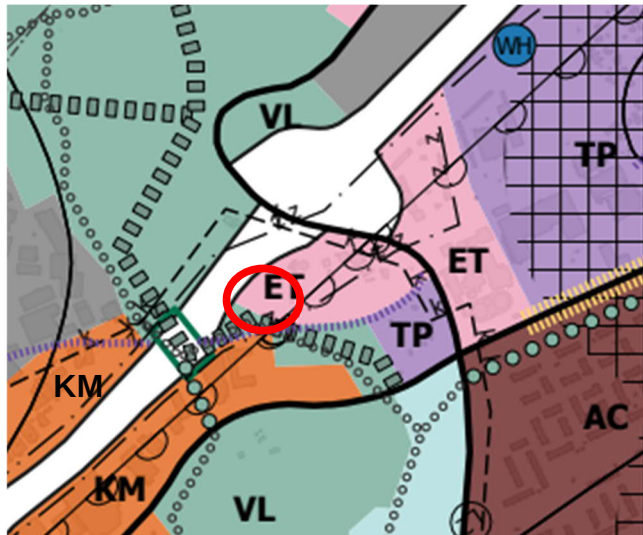
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Viheryhteystarve.



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

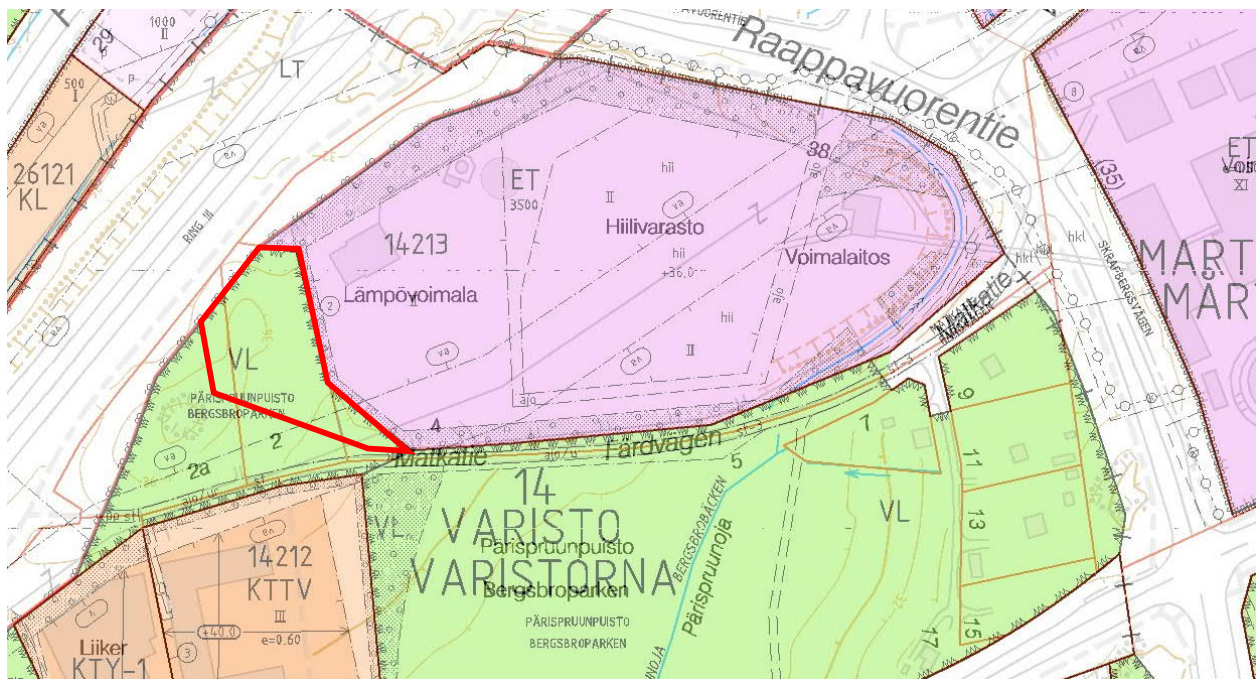
Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET (Kv 25.1.2021, valituksenalainen).
=> Kaavamuutos on hyväksytyn yleiskaavan mukainen.

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

Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 22.4. – 18.6.2020, jolloin tähän alueeseen ei kohdistunut muistutuksia. Hyväksytystä yleiskaavasta kohdistuu tähän alueeseen valitus, joka on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen 12.3.2021.

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 varistorakennusten 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.

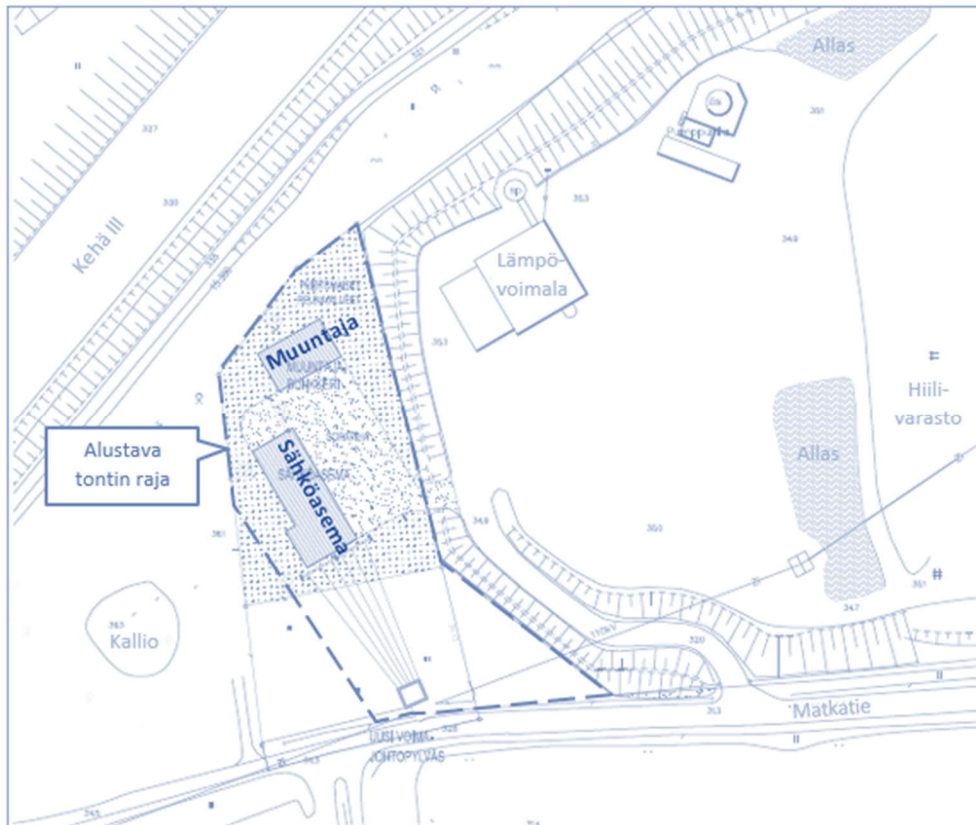
3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan 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. Ekologisen yhteyden tarkastelu s. 16. Supistettujen alueiden tarkastelu s. 17.

Sähköasema on ehdottoman välttämätön kasvavan sähköntarpeen suoksi eikä mahdu Vantaan Energia Oy:n nykyiselle ET-tontille, jolla sijaitsee Variston lämpökeskus ja Martinlaakson biokattilan edellyttämät biopolttoaineen varastosiilot ja jolla tullaan tulevaisuudessa toteuttamaan muidenkin 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 muinaismuistolaisten 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 vähäistä. 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. Pärissproonpuiston ja Pärissproonojan alue ei kaipaa heikentämistä vaan pikemminkin ennallistamistoimia. (Kuva 1.)

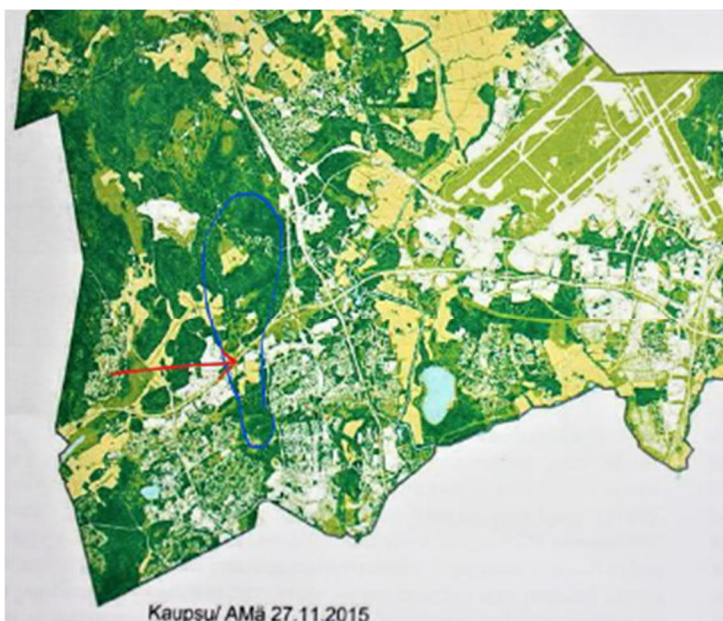
Petikon-Raappavuoren ekologinen verkosto, virkistys- ja viheryhteystarvemerkinnot on merkitty maakuntakaavaan. Maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaan tarkemmassa suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että osoitettu viheryhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, 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 Pärissproonpuiston virkistysalue (VL) näkyy valmisteilla olevaa yleiskaavaehdotusta laajempaan 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.



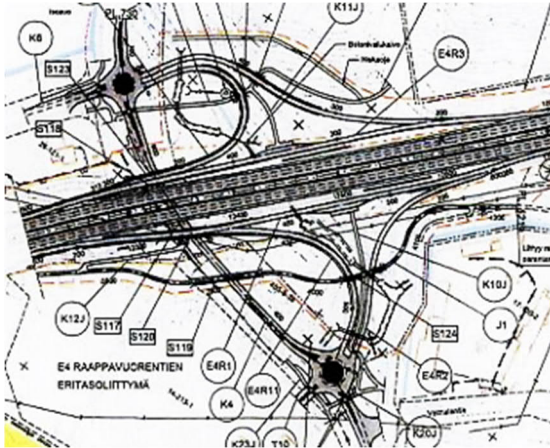
Kuva 11. Kummulle on jäänyt vanhaa järeää lehtilahoppuuta pinoihin. Koivua ja haapaa. Hyvää pienelinympäristöä lahottajalajistolle. Lisää paikallista biodiversiteettiä.



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



Kehä III:n tiesuunnitelma välille Raappavuori – Vantaankoski 2010. Kallioinen ja harvapuustoinen alue Vantaan Energian tontin ja Kehä III:n välissä on asemakaavassa maantien aluetta LT ja häviää, kun Kehä III:n parantamissuunnitelman 3. vaihe toteutetaan. Hanke sisältää kolmannet kaistat, eteläpuoleisen rampin siirron ja kevyen liikenteen raitin siirron. Eläimiä ei voida johtaa tiealueelle.



Vantaan ekologisten yhteyksiä selvityksessä (Anne Ojala 2018: 41) ekologinen yhteys on merkitty Pärissuunsaran 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 varastosiiot. 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 Myyrmäen 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, Myyrmäen ja Keimolan sähköasemia.



Supistettujen 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:

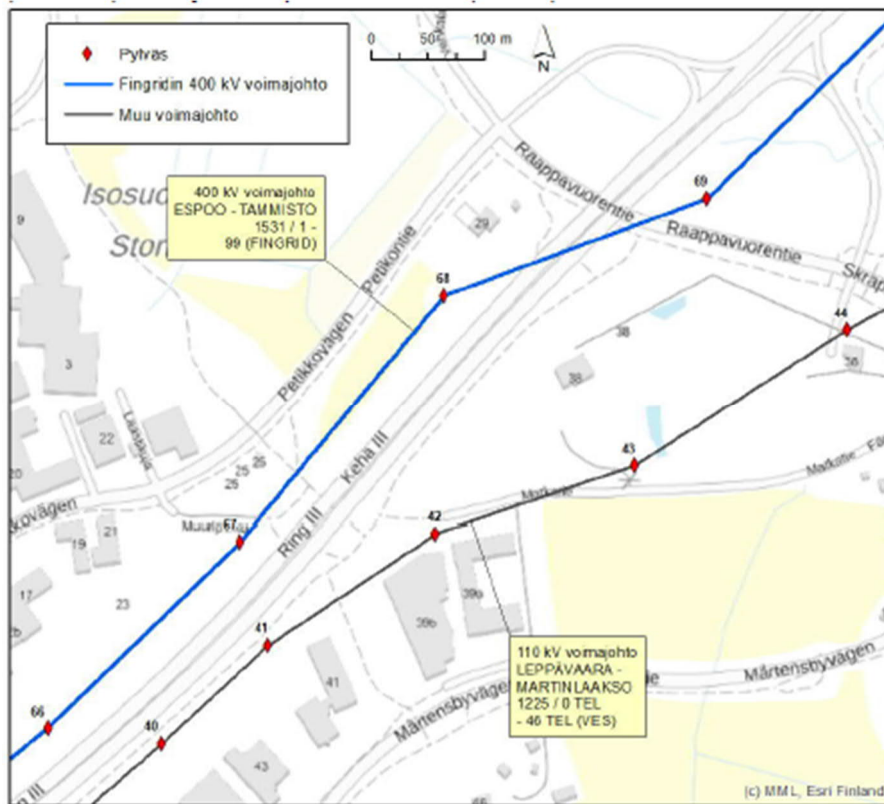
- Alue 1: VES ei näe tarvetta tälle alueelle. Alueen läpi tulee voida rakentaa maanalaisia johtoja sähköasemalta Kehän suuntaan.
- Alue 2: Alue voidaan jättää sähköasematontin ulkopuolelle. Tälle alueelle ei ole tarve sijoittaa maanpäällisiä sähköasematoimintoja. Sähköasemalle sisään tulevien voimajohtojen osalta on huomioitava kasvuston rajaaminen. Käyttöoikeuden rajoittaminen johdon molemmin puolin. Alueen läpi tulee voida rakentaa maanalaisia johtoja sähköasemalta etelän suuntaan Matkatiele ja edelleen itään/länteen.
- Alue 3: Tieliihtymä 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. Tieliihtymän kohdalle sijoitetaan puomi rajoittamaan tarpeetonta liikennettä. Aita rakennetaan myöhemmin, jos siihen ilmaantuu tarve esim. ilkevallan vuoksi. Näiltä osin eläinten kulku alueen läpi ei juurikaan rajoitu.

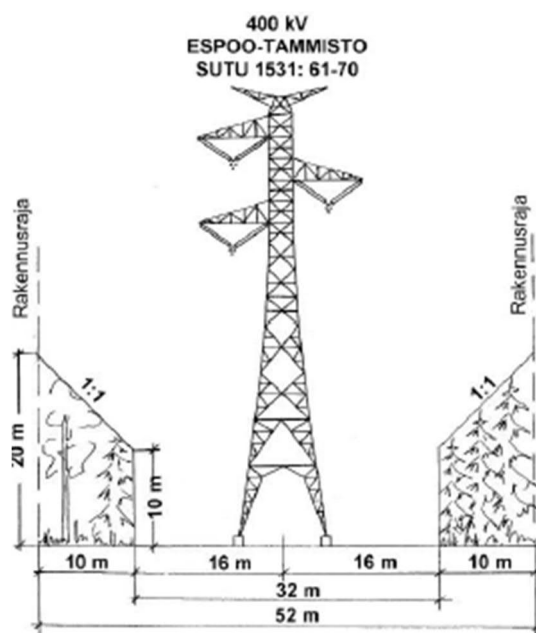
Osallistumisen pohjalta sähköasemaa ja sähköpylvästä on siirretty pohjoisemmaksi niin, että hyväksytyssä yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) esitetty ekologinen yhteys on leventynyt.

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 turvallisuusnäkökohdat, 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 lausunnolle 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 sekä Pääsuunnitelman kohdalla että kaava-alueen kohdalla luoteeseen Petikon suuntaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Ilmakuvaus.

Arkkitehtitoimisto Joel Kyyrö Oy 5.10.2020

Kaavaratkaisu

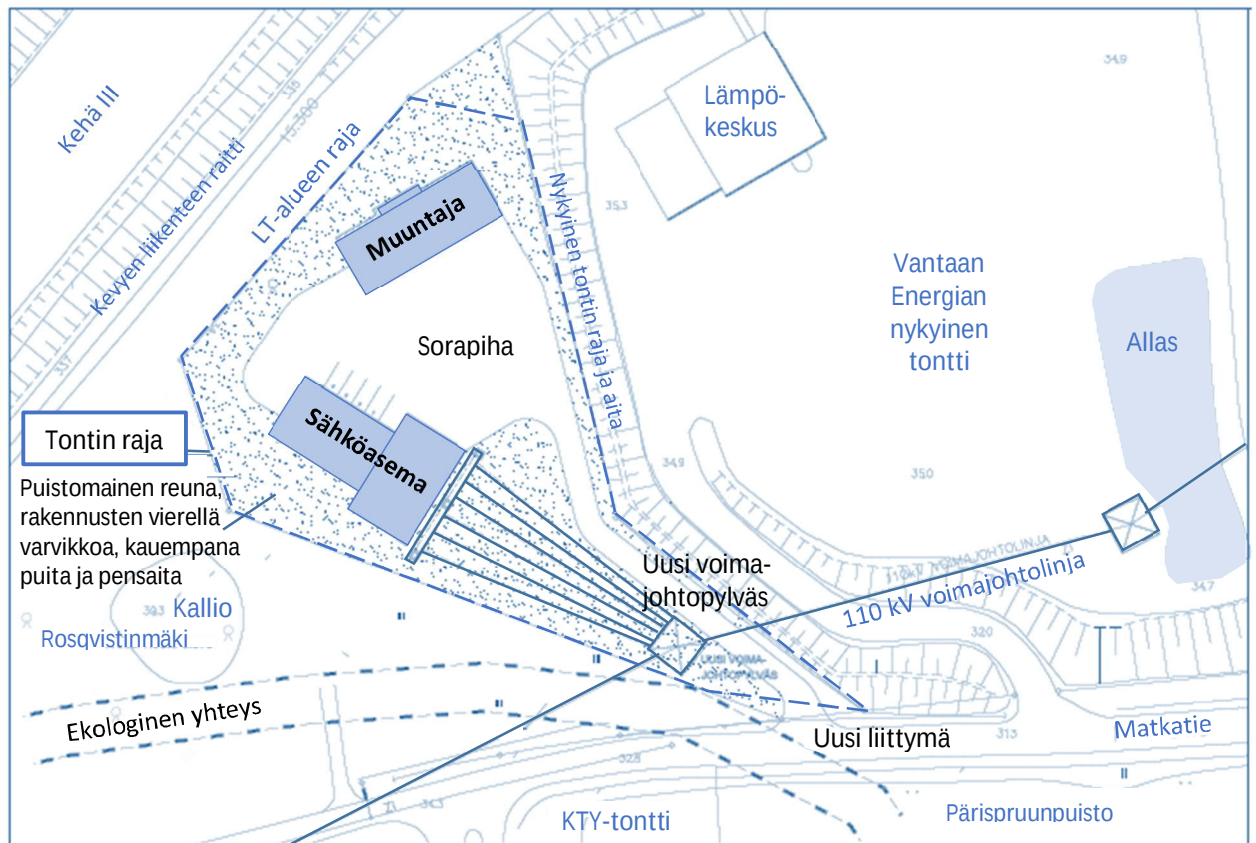
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET laajennetaan länteen lähivirkistysalueelle VL niin, että laajennusalueelle voidaan sijoittaa uusi sähköasema ja uusi muuntaja uudelle tontille Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n tarpeisiin. Rakennusoikeutta osoitetaan 1 000 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 ja kiireellinen. 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 runko-yhteys säilyy sekä Pärispruunsaran kohdalla että 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.

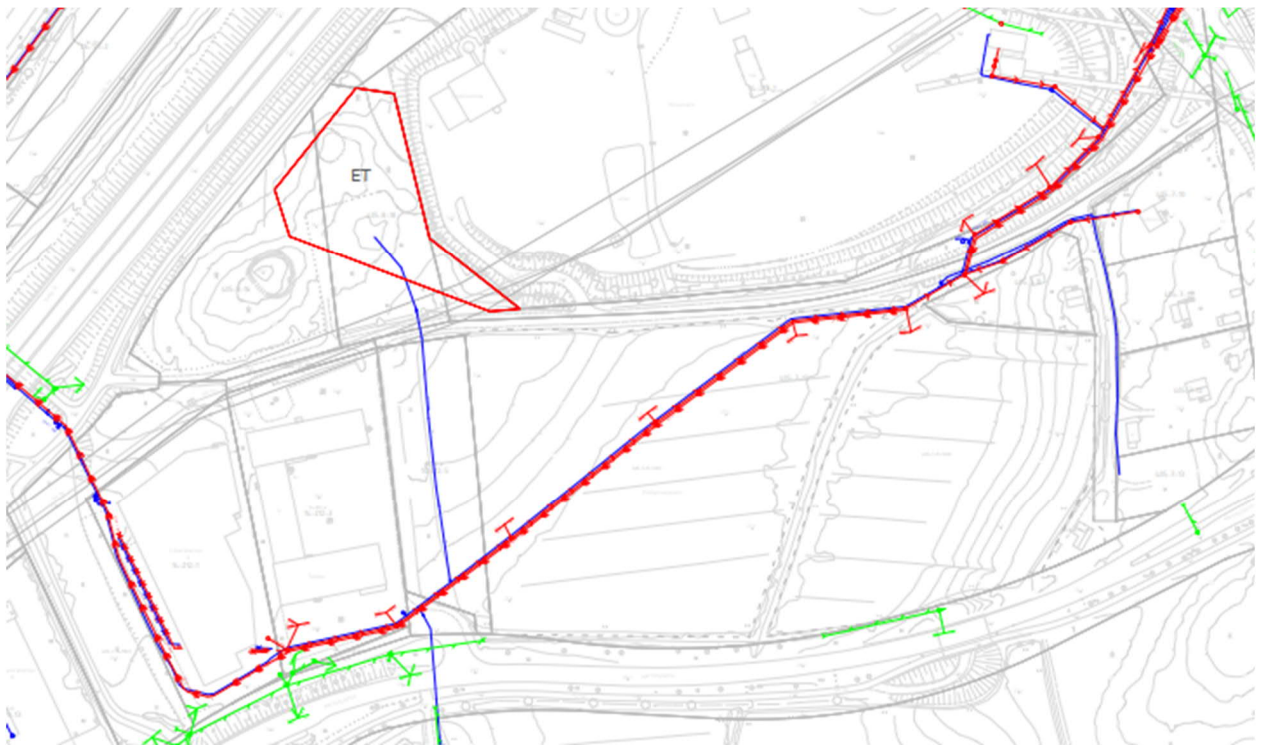
Arkkitehtitoimisto Joel Kyyrö Oy 5.10.2020



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 viemäröintialueeseen.

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, Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +95 m ja alin painetaso noin +82 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

- Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueella ei ole jätevesiviemäröintiä. Lähialueiden kiinteistöjen jätevedet johdetaan Myllymäen jätevedenpumppaamolle, josta ne pumpataan Petikontien viemäriin. Jätevedet kulkevat edelleen Petikontietä pitkin länteen Vihdintien alitse päättyen 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 tasaustulee 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. 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. Sähköaseman rakentamisen tulee alkaa vuonna 2021, jotta se olisi valmis 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.

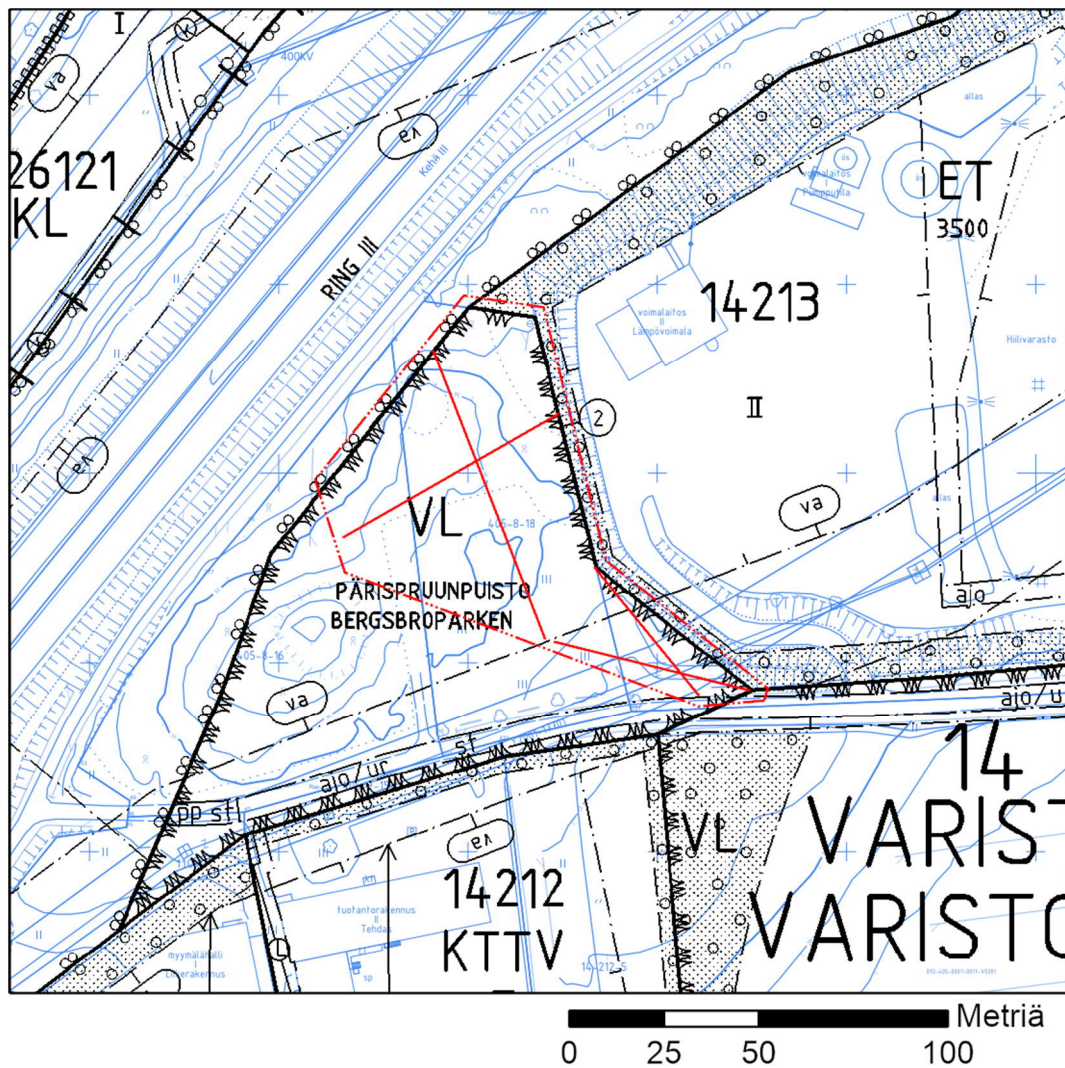
Kaavamuutoksen aloitus järjestettiin sähköposteilla 17. – 19.3.2020. Kaavamuutosta käsiteltiin Länsi-Vantaan asemakaavatiimissä 26.5.2020, 14.10.2020, 8.1.2021, erillisissä kokouksissa 12.6.2012, 20.10.2020 ja Länsitiimissä 13.1.2021.

Vantaa 4.5.2021

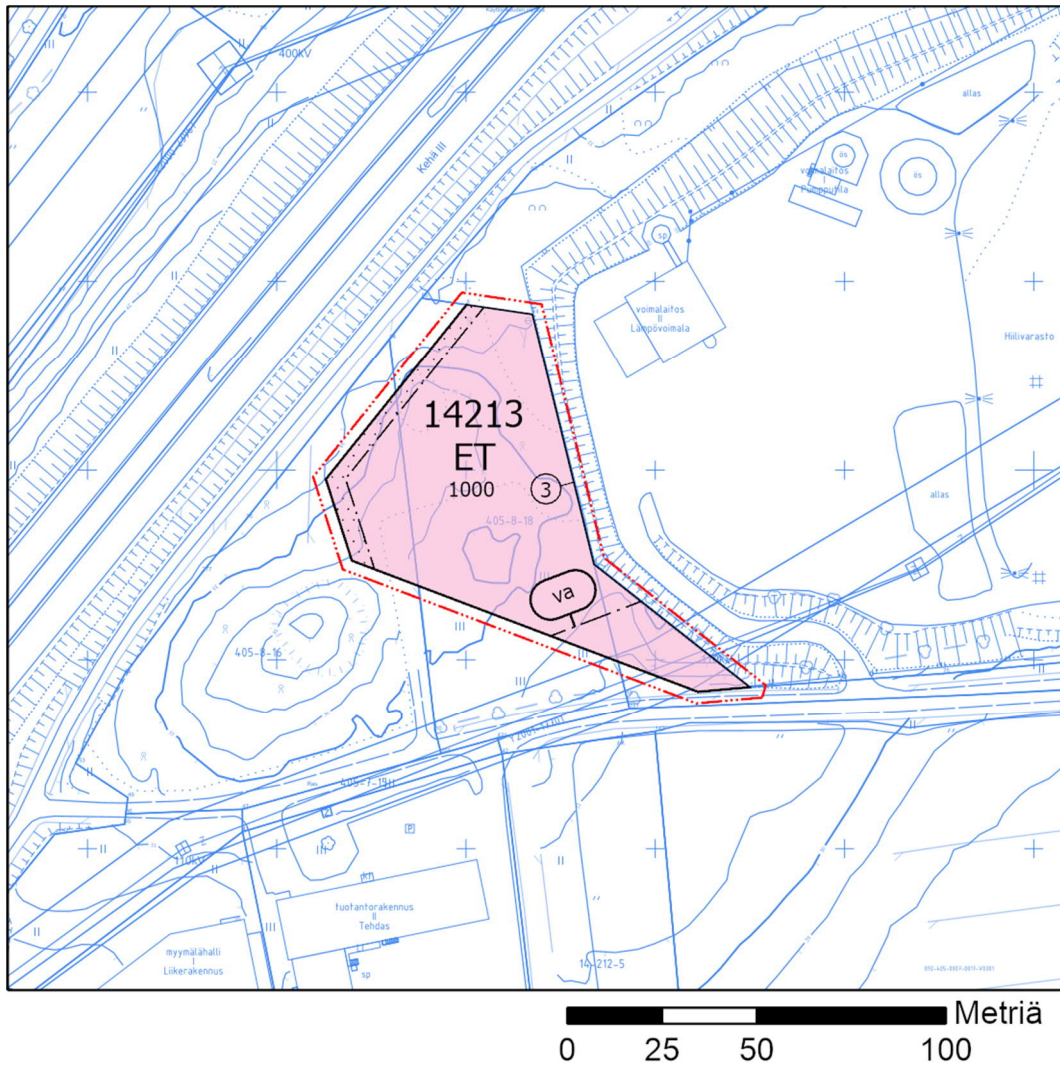
VANTAAN KAUPUNKI / Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi, p. 050 312 2132
Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki

POISTETTAVAT MERKINNÄT



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002443

Päiväys
Datum
4.5.2021

Vantaan kaupunki

VARISTON SÄHKÖASEMA

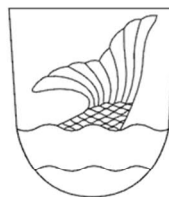
Kaupunginosa 14, Varisto

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 14213.

Tonttijako

Osa korttelia 14213.



Vanda stad

VARISTORNA ELSTATION

Stadsdel 14, Varistorna

Ändring av detaljplanen

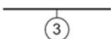
Del av kvarteret 14213.

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.
14	Stadsdelsnummer.
VARI	Stadsdelens namn.
14213	Kvartersnummer.
1000	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
 Rakennusala.	Byggnadsyta.
 Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
 Vaara-alue.	Faroområde.

TONTTIJAKO		TOMTINDELNING	2/
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	
Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering	
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 Kaupungeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinaatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
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						

Asemakaavamuutos 002443 Variston sähköasema, Varisto

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 päätti asettaa nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen 0024430 Variston sähköasema, joka on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.3. – 22.4.2021. Tällöin jätettiin yksi muistutus.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys	Muistutus alueen kaavallisesta tilanteesta, kaavaselostuksen asiasisällöstä ja että laitos tulee sijoittaa nykyiselle ET-tontille.	Kaavaselostusta täydennetään.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys

Muistutus

Muistutus Variston sähköaseman asemakaavaehdotuksesta (002443)

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys on 2.5.2020 kommentoinut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Mielipiteessä esitetyt huomiot ja näkökannat eivät ole vaikuttaneet kaavaprosessiin, joten joudumme valitettavasti uusimaan kaavamielipiteemme asiasisällön muutamilla lisäyksillä.

Alueen kaavallisesta tilanteesta

Kaavassa ositetaan sähköasema ja muuntaja voimassa olevalle yleiskaavan lähivirkistys-alueelle. Helsingin hallinto-oikeuden ruodinnassa parhaillaan olevassa yleiskaava 2020:ssa hankealueen länsiosa on osin 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 omassa Ekologisten yhteyksien selvityksessä (Ojala 2018). Alue on osoitettu maakunnallisena viheryhteystarpeena myös Uudenmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa sekä vielä vailla lainvoimaa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa.

Ekologisen yhteyden toimivuuden parantaminen mm. luontaisen metsittymisen sekä osin myös nykyisten avomaiden osittaisen metsittämisen keinoin olisi keskeisen tärkeää. Tärkeintä on kuitenkin pitää yhteyden Martinkyläntien ja Petikontien välisen osa-alueen vähät metsäiset alueet rakentamisen ulkopuolella. Kaavahankkeen maankäyttö eli sähköaseman ja muuntajan rakentaminen keskelle ekologisen yhteyden pullonkaula-alueen ainoita säilyneitä metsiä on huonosti harkittua maankäytön suunnittelua. Pidämme kaavaratkaisua voimassa olevien maakunta- ja yleiskaavojen vastaisena.

Kaavaselostuksen asiasisällöstä

Kaavaselostuksessa ei asiallisella tavalla kerrota alueen tosiasiallisesta asemasta voimassa olevissa maakunta- ja yleiskaavoissa. Olennainen, epäilemättä myös asemakaavoittajan tiedossa oleva tieto myös muille osallisille olisi epäilemättä ollut se, että luontojärjestöt ovat valittaneet Vantaan yleiskaavasta 2020 muun muassa tämän asemakaavahankkeen mahdollistamiseksi tehdyn yleiskaavamuutoksen osalta.

Kaavaselostuksessa ei myöskään riittävässä määrin arvioida hankkeen vaikutuksia kaupungin omissakin selvityksissä arvokkaaksi todetulle maakunnalliselle ekologiselle runkoyhteydelle. Sen sijaan kaavaselostuksessa korostetaan edelleen sitä, että ”alueella ei ole arvokkaita luontokohteita” ja väitetään (s. 6), että maakuntakaavan ”viheryhteys säilyy”. Viimeistään 2020-luvulla ekologisten yhteyksien alueelle sijoittuvat viheralueet on syytä ymmärtää itsessään arvokkaiksi luontokohteiksi, vaikka niillä ei muita erityisen merkittäviä luontotyyppi- tai lajistoarvoja tällä hetkellä olisikaan. Viheryhteyden toimintakyky on osaltaan kiinni myös sen leveyden säilymisestä, mitä tämä hanke selkeästi heikentää,

Muuta

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

Vastine

Mielipiteen johdosta sähköasemaa on siirretty pohjoiseen pienemmälle alueelle, jolloin ekologinen yhteys on leventynyt. Supistettujen alueiden tarkastelu on kaavaselostuksessa s. 17.

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Yleiskaavan tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen (MRL 35 §).

Kaava-alue sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan (Kv 17.12.2007) lähivirkistysalueen VL ja yhdyskuntateknisen huollon alueen ET rajalla. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ei ole esitetty ekologista runkoyhteyttä, vaan ohjeellinen ulkoilureitti, historiallinen tie (Suuri Rantatie) ja maakaasun runkojohto.

Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä (Ojala 2018) ekologinen yhteys on osoitettu kaava-aluetta selvästi lännemmäksi.



Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä (Anne Ojala 2018: 41) ekologinen yhteys on merkitty Pärisspruunsaran kohdalle. (Kaavaselostus s. 16)

Hyväksytyssä maakuntakaavassa on esitetty hyvin yleispiirteisesti viheryhteystarve Petikon suuntaan, jonka sijainti on tutkittu ja tarkennettu Vantaan hyväksytyssä yleiskaavassa. Ekologista runkoyhteyttä ei voi johtaa pohjoiseen tiealueelle, joten asemakaavamuutoksessa yhteys on varattu hyväksytyyn yleiskaavan mukaisesti luoteen eli Petikon suuntaan.

Näin ekologinen runkoyhteys säilyy sekä Pärisspruunsaran kohdalla että uuden yleiskaavan mukaisella paikalla.

Muuntaja ja sähköasema eivät kavenna ekologista runkoyhteyttä sen enempää kuin on aivan välttämätöntä, että nämä voidaan rakentaa. Tulevaa tonttia ei myöskään aidata.

Kaavamuutos on maakuntakaavojen ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen, koska eri alueiden yksityiskohtaiset rajaukset ratkaistaan asemakaavassa.

Hyväksytyssä yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) yhdyskuntateknisen huollon aluetta on tutkittu voitavan laajentaa länteen ja ekologinen yhteys on tutkittu suuntautuvan luoteeseen Matkatien alikululle Petikon suuntaan.

Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 22.4. – 18.6.2020, jolloin tähän alueeseen ei kohdistunut muistutuksia. Asemakaavamuutos on hyväksytty nähtäville 16.2.2021. Suomen luonnon-suojeluliiton Vantaan yhdistyksen valitus hyväksyttyyn yleiskaavaan on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen 12.3.2021, joten valitus ei ole ollut tiedossa.

Sähköasema on yhdyskunnalle ehdottoman välttämätön ja kiireellinen kasvavan sähkön-tarpeen vuoksi. 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 fossiilittoman energian tuotantoon liittyviä investointeja. Sähköasema tarvitsee kytkennän sähkölinjaan eikä sille ole vaihtoehtoisia paikkaa muualla.

Tarkistukset

Kaavaselistusta täydennetään

- Lähtökohtien luonnonympäristökohtaan sivulle 4 lisätään maininta ekologisesta runkoyhteydestä.
- Maakuntakaava hyväksytty -kohtaan sivulle 6 lisätään maininta, että maakuntakaava on valituksenalainen.
- Yleiskaava 2020 hyväksytty -kohtaan sivulle 7 lisätään maininta, että yleiskaava on valituksenalainen ja että tämän kaava-alueen kohtaan kohdistuu valitus.
- SLL Vantaan mielipiteen vastineeseen sivulle 12 lisätään viittaus ekologisen yhteyden tarkasteluun s. 16 ja supistettujen alueiden tarkasteluun s. 17.

Asemakaavamuutos 002443 Variston sähköasema, Varisto

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 päätti pyytää tarvittavat lausunnot asemakaavan muutos-ehdotuksesta 002443 Variston sähköasema. Lausunnot ja saatiin yksi.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto

Sähköasemaa suunnitellaan yleiskaavan ja voimassa olevan asemakaavan lähivirkistys-alueelle. Alueella ei ole erityistä merkitystä virkistysalueena sen sijaitessa Kehä III:n melualueella. Se on kuitenkin osa tärkeää ekologista runkoyhteyttä Petikon ja Raappavuoren metsäalueiden välillä. Näin ollen tulee varmistaa, että yhteys säilyy sellaisena, että se edelleen toimii ekologisena yhteytenä. Muutoin ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa.

Vastine

Yleiskaava on yleispiirteinen.
Sähköasema on aivan välttämätön ja kiireellinen.
Kaavassa on ekologinen yhteys luoteeseen.
Sähköaseman tarve, sijainti ja ekologinen yhteys on perusteltu kaavaselostuksessa.

Tarkistukset

—



10 § **Rakennuskiellon määrääminen / Kivistön asemakortteleiden rakennuskieltoalue 90103R / TLA**

VD/2089/10.02.06/2021
TLA/IL/A-RK/NRI/RMA/VIK

Kivistön asemakortteleiden alueelle määrätään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n 1 momentin mukainen uusi rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Rakennuskiellolla ja asemakaavamutoksella pyritään varmistamaan Kivistön keskustan kaavarungon tavoitteiden mukainen toteutuminen.

Rakennuskielto on yksi maankäyttö- ja rakennuslain antamista välineistä, jota kunnat voivat käyttää esimerkiksi silloin, kun tarkoituksena on, että kaava-alue pysyy muuttumattomana suunnittelun ajan eikä kaavan toteuttamiselle aiheudu haittaa. Rakennuskielto voidaan määrätä sekä yleis- että asemakaavan laatimisen ajaksi. Tällä menettelyllä kunta voi varmistaa, että suunnitellaan ajanmukaista ja kilpailukykyistä ympäristöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan.

Kivistön asemakortteleiden rakennuskieltoalue nro 90103R

Vantaan kaupungin tavoite on kehittää Kivistön asemakortteleiden aluetta keskeisiksi palvelukortteleiksi, joissa julkiset ja kaupalliset palvelut limittyvät toimitila- ja asuntorakentamiseen luontevasti. Asemakortteleiden alue rajautuu kehäradan eteläpuolelle; Hämeenlinnanväylän, Tikkurilantien ja Keimolantien väliin. Kivistön keskustan kaavarunko ja sen suunnitteluperiaatteet, sekä Vantaan kaupungin tavoite olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä ovat Kivistön asemakortteleiden suunnittelun lähtökohtana. Alueen asemakaavaluonnoksen arvioidaan valmistuvan vuoteen 2023 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 42 mukaan kaupunginhallitus päättää rakennuskiellon antamisesta alueelle, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) määrätään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n mukaisesti rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi 24.05.2023 saakka liitekarttaan rajatuilla alueilla,
- b) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Uusi rakennuskieltoaluekartta: 90103R Kivistön asemakorttelit



Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

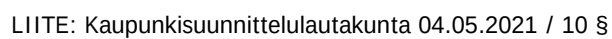
Lisätiedot:

Asemakaava-arkkitehti Niina Rinne, puh. 040 167 8305

Aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkirakenne ja ympäristö





11 § Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / AK

VD/7653/10.00.02.02/2020

AK/The/MH/JL

Asuntorakentamista palveleville maanalaisille alueille ja pysäköintitonteille (mm. LPA- ja AH-tontit) on laadittu erilliset luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka olisivat toistaiseksi voimassa. Esitetään, että asuntorakentamista palvelevat pysäköintitontit (mm. LPA- ja AH-tontit) ja maanalaiset alueet luovutetaan pääasiallisesti vuokraamalla, jolloin pysäköinnin hallinta sekä pysäköintialueiden pitkän tähtäimen kehittäminen pysäköintitarpeiden muuttuessa pysyy kaupungin ohjauksessa nykyistä paremmin. Lisäksi tonteista saadaan kaupungille tasaista ja hyvin ennustettavissa olevaa lisätuloa.

Asuintonttien pysäköinnin velvoiteautopaikat voivat sijaita yhtiön hallitsemalla tontilla tai pysäköintilaitoksessa maan päällä tai maan alla. Vantaalla on tullut tarve määrittää pysäköintitonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot liittyen uusiin asemakaavoihin erityisesti keskusta-alueilla, koska Vantaalla uudisrakentamisessa kohteiden pysäköinti on keskittynyt ja tulee keskittymään entistä enemmän yhteisille pysäköintitonteille tai kortteleiden yhteisiin maanalaisiin tai maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin.

Tekninen lautakunnassa 4.11.2020 § 5 on käsitelty pysäköinnin kehittämisestä Vantaalla vuosina 2020-2025. Esityksessä oli käsitelty yleisellä tasolla autojen pysäköinnin mitoitusohjetta, yleisen pysäköinnin periaatteita, maksullista pysäköintiä, pysäköinnin valvontaa, yhteiskäyttöautojen ja sähköautojen pysäköintiä, autojen liityntäpysäköintiä, huolto- ja jakeluliikenteen sekä raskaan liikenteen pysäköintiä, kaupungin omistamaa pysäköintiyhtiötä, pyöräpysäköintiä ja pysäköinnin tulevaisuudesta Vantaalla. Esitys päätettiin yksimielisesti palauttaa uudelleen valmisteltavaksi. Edellä mainittu esitys ei liity nyt esitettävään esitykseen. Tässä esityksessä käsitellään asuintonttien pysäköinnin velvoiteautopaikkojen pysäköintitontteja.

Aiemmin asuintonttien pysäköinnin velvoiteautopaikat sijoittuivat monesti yhtiön hallitsemalle tontille, mutta kaupungin tiivistyessä ja tonttitehokkuuksien kasvaessa tonttikohtaista pysäköintiratkaisua ei ole usein mahdollista asemakaavassa suunnitella. Suunnitteluun on täytynyt lähteä hakemaan ratkaisua korttelin tai kortteleiden yhteisiltä pysäköintitonteilta (LPA-alueet), kadunvarsilta, muilta tonteilta tai korttelin yhteisistä pysäköintilaitoksista.

Vantaan kaupunki on viime vuosina luovuttanut asuntotontteihin liittyvät pysäköintitontit pääsääntöisesti korvauksetta rakennuttajille asuntotonttien luovutuksen yhteydessä. Pysäköintitontin arvon on ajateltu sisältyvän asuintonttien hintaan. Menettelyä on syytä selkeyttää ja jatkossa pysäköintitontit on tarkoituksena vuokrata käypään hintaan. Tämän tueksi Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikkö teetti pysäköintitonttien hinnoittelukäytännöistä kyselyn Espoon, Helsingin, Jyväskylän, Tampereen ja Turun kaupungeille. Kyselyn tarkoituksena oli saada selville eri kaupunkien käytännöt. Kyselystä kävi selkeästi ilmi, että pysäköintiin liittyvät maa-alueet luovutetaan vuokraamalla ja vuokra-aika on pääsääntöisesti sama kuin asuntotonteilla. Maanvuokran suuruus oli kaikissa kaupungeissa määritelty vuokrattavilla alueilla euroina neliometriä kohden. Jossain kaupungeissa oli jo mietitty myös rakennusoikeuden määrään (kerrosneliometri) pohjautuvaa hinnoittelua, jos asemakaavassa on määritelty pysäköintilaitoksen rakennusoikeus. Pääsääntöisesti vuokran suuruuteen vaikutti vuokrattavan alueen pinta-ala. Joissain kaupungeissa oli jo otettu hinnoittelussa huomioon myös sijainti yhdyskuntarakenteessa (vyöhykehinnoittelu). Lisäksi Kiinteistöhallinta ja asuminen on tilannut



ulkopuolisen arvioinnin erityyppisten pysäköintialueiden käyvästä arvosta Vantaan asemakaavoitetuilla alueilla. Kuntalain 130 §:n mukaan kaupunki voi luovuttaa kiinteistöjä yrityksille ainoastaan tarjouskilpailulla tai puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kiinteistöhallinta ja asuminen esittää, että asuntorakentamista palveleville pysäköintitonteille (mm. LPA- ja AH-tontit) sekä maanalaisille alueille tehdään liitteenä olevat luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka olisivat toistaiseksi voimassa. Samalla esitetään, että asuntorakentamista palvelevat pysäköintitontit (mm. LPA- ja AH-tontit) ja maanalaiset alueet luovutetaan pääasiallisesti vuokraamalla. Erityistapauksissa voidaan maanpäällinen alue myös myydä. Tontinluovutustavaksi valitaan tapauskohtaisesti kaupungin kannalta paras vaihtoehto.

Pysäköintitonteista saatavat vuokra- tai myyntitulot ovat korvausta siitä, että maapohja on poissa muusta maankäytöstä. Vuokraamalla pysäköintitonteista saadaan kaupungille tasaista ja hyvin ennustettavissa olevaa tuloa ja rakentajien ei tarvitse sitoa pääomaa tontteihin. Johdonmukaisella vuokraamisella vuosittaisista vuokratuotoista on saatavissa tasaisesti kasvava tulolähde, joka ohittaa maanmyyntitulojen määrän. Vuokraamalla kaupunki myös varmistaa, että tontin käyttö vastaa vuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta ja kaupunki maanomistajana pystyy vaikuttamaan ja hyötymään tontin mahdollisesta kehittämisestä pidemmänkin ajan päästä. Yksityisautoilu, pysäköintitarve ja pysäköinnin suunnitteluratkaisut voivat vuosikymmenten aikana muuttua paljon, jolloin pysäköintitontteja voi olla mahdollista ottaa myös muuhun käyttöön.

Asuntorakentamista palvelevat pysäköintitontit ja maanalaiset alueet t (mm. LPA- ja AH-tontit) esitetään luovutettavan vuokraamalla käypään hintaan ja vuokra-ajaksi esitetään pääsääntöisesti 40 vuotta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokraa tarkistetaan käyvän hinnan mukaiseksi puolessa välissä vuokratuottoa. Säänneltyyn tuotantoon tarkoitetut pysäköintitontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa asuntorakentamista palvelevia pysäköintitontteja ja maanalaisia alueita (mm. LPA- ja AH-tontit), noudatetaan liitteessä 1 mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Vesa Pajula esitti, että asia jätetään pöydälle. Jäsen Stefan Åstrand ja varapuheenjohtaja Paula Lehmuskallio kannattivat esitystä.

Päätös:

Päätettiin jättää asia yksimielisesti pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat



Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden yleiset luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot - toistaiseksi voimassa

Pysäköintitonteilla tarkoitetaan tässä liitteessä asuntorakentamista palvelevia maanalaisia alueita (mukaan lukien ajoyhteydet, ajotunnelit, rampit, yms.) ja maanpäällisiä autopaikoitusalueita (mm. LPA- ja AH-tontit). Asuntorakentamiseen voi sisältyä myös liike- ja toimistorakentamista, joiden autopaidat ovat myös näillä pysäköintitonteilla. Maanalaiset alueet voivat myös ulottua kaupungin yleisten alueiden alle.

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

Pysäköintitontit luovutetaan vuokraamalla. Erityistapauksissa pysäköintitontti voidaan myös myydä. Pysäköintitontit luovutetaan pääsääntöisesti asuintonttien luovuttamisen yhteydessä määräosin autopaidkatarpeen suhteessa.

2. LUOVUTUSEHDOT VUOKRATTAESSA

Vuokramaksu

Pysäköintitontit vuokrataan käyväällä hinnalla.

Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolesta välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokra vastaamaan käypää vuokratasoa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokra-aika

Vuokrattavien tonttien vuokra-aika on 40 vuotta.

Kiinnitykset

Kaupunki hakee vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan riittävän suuruisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin rakennuksiin.

Vuokralainen luovuttaa kiinnitystä koskevan panttikirjan kaupungille vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Jos vuokralainen ei noudata vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä.

Sopimussakko

Sopimusvelvoitteiden turvaamiseksi kirjataan vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Mikäli tontinsaaja rikkoo vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan, sopimussakko on tontin vuosivuokran 20-kertainen määrä.

Siirto-oikeus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus kolmannelle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään eikä vuokra-alueella tai sen osaa saa luovuttaa toisen käytettäväksi.

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sen rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan niiden hoidosta annettuja määräyksiä.

Vuokralainen on vastuussa vuokra-alueella olevista puista ja kaataa huonokuntoiset ja vaaralliset puut omalla kustannuksellaan.

Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko vuokrasopimuksen määräyksiä myös muutoin.

Kunnallistekniikan korvaaminen

Vuokralainen tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista. Mikäli kaupunki ei ole rakennuttanut vesihuollon tonttiliittymiä tontille, tulee vuokralaisen omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavat johdot liittymiskohtaan asti. Mikäli kaupunki on rakentanut kunnallisteknisiä johtoja tontille, vuokralainen sitoutuu suorittamaan korvauksena johtojen rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Yhdyskuntatekniset laitteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle ja sille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet, laitteistot ja kiinnikkeet sekä ulottaa vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa vuokra-alueelle rasitteita yhdyskuntateknisiä laitteita ja johtoja varten.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista ja käyttöä.

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet ja alue on tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä kaupungille viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

Vuokra-ajan päättyminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen. Mikäli vuokra-alue on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän.

Vuokrasuhteen päätyttyä kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan vuokra-alueella olevien rakennusten tai laitteiden lunastusta. Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden ja siivoamaan vuokra-alueen alkuperäiseen kuntoon.

Mikäli vuokralainen ei kolmen kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut vuokra-alueelle jäävää omaisuutta sekä siivonnut, puhdistanut ja tasoittanut vuokra-aluetta, kaupungilla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Tällöin kaupungilla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, kaupungilla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaupungilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

3. LUOVUTUSEHDOT MYYTÄESSÄ**Luovutushinta**

Tontit luovutetaan käypään hintaan.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Ostajalta peritään tontin lohkomiskustannukset.

Sopimussakko

Sopimusvelvoitteiden turvaamiseksi kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolauseke. Mikäli ostaja rikkoo kauppakirjan velvoitteitaan, sopimussakko on tontin kauppahinnan kolminkertainen määrä.

Kunnallistekniikan korvaaminen

Ostaja tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista. Mikäli kaupunki ei ole rakennuttanut vesihuollon tonttiliittymiä tontille, tulee ostajan omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavat johdot liittymiskohtaan asti. Mikäli kaupunki on rakentanut kunnallisteknisiä johtoja tontille, ostaja sitoutuu suorittamaan korvauksena johtojen rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Yhdyskuntatekniset laitteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa tontille ja sille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet, laitteistot ja kiinnikkeet sekä ulottaa tontille kadun katuluiskat. Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa tontille rasitteita yhdyskuntateknisiä laitteita ja johtoja varten.

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.



12 §

Suunnitteluvarauksen laajennus Kivistön kaupunginosaan kortteleista 23192 ja 23913 sekä Beryllikadusta etelään / Arena 3.3 Oy / AK

VD/4521/10.00.02.02/2019

HP/AK/AVP/GK

Esitetään laajennettavaksi suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:lle tapahtuma-areenaa ja hotellia varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.8.2023 saakka.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut 17.6.2019 § 28 suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti. Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentie välissä, ja se rajautuu pohjoisessa kehärataan ja etelässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Alue on asemakaavoitettua rakentamatonta metsämaata, ja sen omistaa Vantaan kaupunki. Alueen koko on noin 2,36 hehtaaria.

Arena 3.3 Oy:llä on ollut tarkoitus rakentaa yksityisesti rahoitettu elämyksellinen uuden ajan tapahtuma-, viihde- ja urheiluareena. Areenassa paikalliset ja päivittäiset palvelut yhdistyvät kansalliseen ja kansainväliseen elämyksien tuottamiseen.

Arena 3.3 Oy on lähettänyt kaupungille kirjeen 3.11.2020 suunnitteluvarausalueen laajentamiseksi etelään Vantaankoskentie eteläisemmältä kiertoliittymältä lähtevälle kadulle asti. Vantaan kaupunki omistaa laajennusalueen. Hakijan mukaan nykyinen suunnitteluvaraus sellaisenaan ei pysty täyttämään toiminnallisia palveluja, jotta hakija pystyisi suunnittelemaan toimivan tapahtuma-areenan. Hakija haluaa mahdollistaa yleisön luontevan kulkemisen alueella ja myös toteuttaa selkeämmin tapahtumien raskaan liikenteen logistiikan Vantaankoskentie eteläisen kiertoliittymän kautta. Silloin lavarakenteet olisivat kentän tasossa, ja tämä helpottaisi rekkojen purkamista lavalle.

Arena 3.3 Oy on ilmoittanut edelleen, että Euroopan jalkapalloliitto UEFA määrää katsomoiden olevan neljällä eri suunnalla kenttään nähden kansainvälisissä UEFA:n alaisissa peleissä. Nykyinen varausalue ei mahdollista rakentaa katsomoita neljälle sivulle tontin kapeudesta johtuen. Laajennusalueen turvin hakija pystyisi toteuttamaan kaikki tarpeelliset muutokset ja rakentamaan toimivan kokonaisuuden.

Arena 3.3 Oy ilmoittaa hakemuksessaan, että yhtiön laaja (13 kpl) omistuspohja koostuu liiketoiminnan johdon ammattilaisista, joilla on kattava rakentamisen ja kiinteistökehityksen kokemus. Hakijalla on edellytykset toteuttaa hanke nopealla aikataululla. Hankkeen tavoite on kehittää Kivistöä yhteisöllisenä ja vireänä asuinalueena, luomalla puitteet laadukkaille palveluille. Hakemuksensa mukaan hakija omaa edellytykset toteuttaa hankkeen rahoitus kokonaisuudessaan. Tavoitteena on päästä rakentamaan vuonna 2022, jolloin hanke valmistuisi vuonna 2024.

Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan hanke on kehittynyt kahden vuoden aikana, kun toimijat ovat neuvotelleet mm. rahoittajien ja tapahtumajärjestäjien kanssa tapahtuma-areenan mm. luonteesta, kokoluokasta ja logistiikan järjestämisestä.

Raskas liikenne ja asiakkaiden henkilöautoliikenne on selkeintä ohjata Vantaankoskentie eteläisen liittymän kautta. Tällöin on mahdollista ohjata varsinkin tapahtumien päätyttyä ajoneuvoliikenne Vantaankoskentie etelään ja edelleen Kivistön liittymän kautta Hämeenlinnanväylälle niin, että joukkoliikenteellä kulkevat katsojat pääsevät helposti Vantaankoskentie yli Kivistön juna-asemalle ja linja-autoterminalille. Myös konsertteja varten kalustoa toimittavan raskaan liikenteen on toimittava



sujuvasti niin tilaisuuksia rakennettaessa kuin purettaessa. Nyt esitetyllä järjestelyllä, kun varausta laajennetaan etelään, tarvittavat rakenteet voidaan ajaa samassa tasossa tapahtuma-areenalle, mikä luo yhden kilpailuedun tapahtumapaikkojen kilpaillessa keskenään vähistä suurista tapahtumista.

Tapahtuma-areenassa oli alun perin katsomorakenteet vain kolmella sivustalla. Tämä johtui aluevarauksen kapeudesta. Kun varsinaista tapahtuma-areenaa siirretään hieman etelämmäksi, voidaan katsomorakenteet sijoittaa kaikille neljälle sivustalle. Tapahtuma-areenan ja kehäradan välille tulisivat hotelli, ravintola ja tapahtuma-areenan aulapalvelut. Luonteva sisäänkäynti kehäradan aseman suunnalta on varausalueen koilliskulmasta.

Arena 3.3. Oy:n nykyisen varauksen ja Tikkurilantien välillä ei ole tällä hetkellä varauksia eikä mitään hankkeita vireillä. Arena 3.3 Oy:n hanke laajennusalueineen on yleiskaavan 2020 mukainen. Alue on asemakaavoittamatonta metsämaata. Laajennusalue ulottuu etelässä metsään, josta on löytynyt yksi liito-oravan papanapuu. Laajennusalueen eteläpuolelle suunnitellulta katualueelta on löytynyt 5-6 liito-oravan papanapuuta. Tämän vuoksi kaupunki hakee ELY-keskukselta luonnonsuojelulain (1096 / 1996) 49 §:n 3 momentin mukaista lupaa saada poiketa 49 § 1 momentissa tarkoitetusta heikentämis- ja hävittämiskiellosta, joka koskee luontodirektiivin IV (a) tarkoittamien eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Hanke edellyttää asemakaavaa ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavassa voidaan määritellä, että tapahtuma-areenan ja rakennettavien toimitilojen tulee täyttää laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset. Hakija vastaa asemakaavamuutoksen vaatimista selvityksistä ja suunnitelmista. Kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan. Asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta. Rakentamista ei kuitenkaan saa aloittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.

Arena 3.3 Oy:lle tontti on tarkoitus vuokrata. Tontin arvon hinnoitteluksi kaupunki tilaa arviokirjan tontin markkina-arvosta asemakaavan muutostyön aikana siinä vaiheessa, kun tilajakauma alkaa olla selvillä. Vuotuinen vuokra on 5 % markkina-arvosta. Kaupunki vaatii vakuudeksi yhden vuoden vuokran. Kaupunki edellyttää, että kaupunki maanomistajana hyväksyy hankkeen toteuttamissuunnitelmat ennen tontin vuokrausta.

Asemakaavoituksen ja sen jälkeen maanvuokrasopimuksen laadinnan takia suunnitteluvarausta esitetään jatkettavaksi kahdella vuodella.

Lopullisen päätöksen maan vuokraamisesta tekee kaupunginhallitus. Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 35 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, kun kauppahinta ylittää kaksi miljoonaa euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.



- b) kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan.
- c) asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Vihreä ryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: "Vihreä ryhmä esittää, että tapahtuma-areenan suunnittelutyössä etsitään keinoja varmistamaan liito-oravien suojelua."

Liitteet:

- Hakemus 3.11.2020
- Hakemuksen liitekartta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

3.11.2020

Arena 3.3 Oy

c/o AAtsto Ratiolex Oy
Vuorikatu 16 A
00100 HELSINKI

12 -11- 2020

SAAPUNUT

VD/4521/10.00.02.02/2019

Vantaan kaupunki
Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö
Kiinteistöt ja asuminen

HAKEMUS

Suunnitteluvarauksen tarkennusta varten karttaliitteen mukaisesti rajatulle alueelle.

Haemme suunnitteluvarauksen tarkennusta jo olemassa olevalle suunnitteluvaraukselle (kaupunginhallituksen päätös 17.6.2019 §28), kaupungin omistamalle maalle joka koskee korttelia 23192 tonttia 1.

Tontille on ollut tarkoitus rakentaa yksityisesti rahoitettu elämyksellinen uuden ajan tapahtuma-, viihde- ja urheiluarena. Arenassa yhdistyy paikalliset ja päivittäiset palvelut kansalliseen ja kansainväliseen elämyksien tuottamiseen.

Nykyinen suunnitteluvaraus sellaisenaan ei pysty täyttämään toiminnallisia palveluja jotta pystyisimme suunnittelemaan toimivan tapahtuma-arenan.

Haluaisimme mahdollistaa yleisön luentavan kulkemisen alueella. Haluaisimme myös toteuttaa selkeämmin tapahtumien raskaan liikenteen logistiikan eteläisen kiertoliittymän kautta. Silloin lavarekenteet olisivat kentän tasossa, ja tämä helpottaisi rekkojen purkamista lavalle. Stadionin ja Hotellin siirtyessä etelän suuntaan pystyisimme sijoittamaan luentavammin tavara ja asiakasliikennettä stadionin pohjoispäässä.

UEFA määrää katsomoiden olevan neljällä eri suunnalla kenttään nähden kansainvälisissä UEFA n alaisissa peleissä. Nykyinen tontti ei mahdollista rakentaa katsomoita neljälle sivulle, tontin kapeudesta johtuen.

Tontin Suunnitteluvarauksen tarkistaminen karttaliitteen mukaisesti laajentamalla etelään, pystyisimme toteuttamaan nämä kaikki tarpeelliset muutokset ja rakentamaan toimiva kokonaisuus.

Arena 3.3 Oy:n laajassa (13 kpl) omistus pohja koostuu liiketoiminnan johdon ammattilaisista, joilla on kattava rakentamisen ja kiinteistökehityksen kokemus. Arena 3.3 Oy:llä on edellytykset toteuttaa hanke nopealla aikataululla. Hankkeen tavoite on kehittää Kivistöä yhteisöllisenä ja vireänä asuinalueena, luomalla puitteet laadukkaille palveluille.

Arena 3.3 Oy omaa edellytykset toteuttaa hankkeen rahoitus kokonaisuudessaan.

Tavoitteena on päästä rakentamaan vuonna 2022, jolloin hanke valmistuisi vuonna 2024.

Vantaalla 03.11.2020

ARENA 3.3 Oy

Pasi Rätty
Hallituksen puheenjohtaja

LIITTEET Suunnitteluvarausalue, liite 1.





13 § **Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekannan myyminen Asunto Oy Vantaan Pegasus -nimiselle yhtiölle ja tontin 23132/12 myyminen Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle / Skanska Talonrakennus Oy / AK**

VD/404/10.00.02.00/2019

AK/MH

Esitetään kaupunginhallitukselle Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekannan (tontin 23132/10) myymistä Asunto Oy Vantaan Pegasus- nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 292 500 euron kauppahinnalla ja Kivistöstä tontin 23132/12 myymistä As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 177 350 euron kauppahinnalla.

Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 on kuulutettu voimaan 19.11.2014.

Asemakaava-alueen (kortteleiden 23131 ja 23132) toteuttamisen takaamiseksi kaupunki, Skanska ja YIT allekirjoittivat 31.3.2014 yhteistoimintasopimuksen. Yhteistoimintasopimus on päättynyt 31.12.2019.

Skanska on vuodesta 2014 alkaen ostanut tontteja ja toteuttanut kohteita korttelissa 23132. Kaikki korttelin autopaikat on myös rakennettu Skanskan toimesta ja kustannuksella LPA-tontille toteutettuun pysäköintilaitokseen.

Korttelista 23132 on vielä toteuttamatta tontit 10 ja 12, johon Skanska on suunnitellut ja luvittanut vuoden 2018 aikana Asunto Oy Vantaan Vega niminen omistusasuntokohteen. Skanska toi kohteen ennakkomarkkinointiin alkuvuodesta 2019. Tuohon ajankohtaan ajoittui Kivistön alueella uudistuotannon huomattava ylitarjonta, mikä johti siihen, että hankkeelle ei ollut kysyntää eikä siten aloitusedellytyksiä. Skanska on 21.4.2020 kirjallisesti hakenut ja pyytänyt, että tontit 10 ja 12 varataan sen ostettaviksi 31.3.2014 päivätyn yhteistoimintasopimuksen mukaisin periaattein 31.12.2020 asti. Skanska on samalla lupautunut, että tonteille 10 ja 12 rakennettava hanke toteutetaan kohtuuhintaisena ja sen huoneistojen velaton keskimyyntihinta on enintään 4450 €/m².

Sopimuksen päättymiskohta on kuitenkin ristiriidassa sopimuksen tarkoituksen ja korttelin toteutusta koskevan kohdan 6.4 kanssa. Ao. kohdassa todetaan, että kaikkien korttelin kohteiden tulee olla rakenteilla 6 vuoden kuluttua kaavan lainvoimaistumisesta eli elokuuhun 2020 mennessä. Edelleen sopimuksessa todetaan, että mikäli rakentaminen viivästyy rakentajasta riippumattomasta syystä, pidennetään tuota kuuden vuoden määräaikaa viivästyksen vaatimalla ajalla. Osapuolten yksiselitteinen tarkoitus on ollut, että Skanska toteuttaa korttelin 23132 sopimuksessa kuvatuin periaattein.

Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista jatkaa tonttivarauksia Skanskalle (As. Oy Vantaan Vegalle) 31.12.2020 asti. Kaupunki ei kuitenkaan uusi vanhaa toteuttamissopimusta. Kuitenkin kaupunki voi sitoutua yhteistoimintasopimuksen mukaiseen tontin (501 €/k-m²) hinnoitteluun 31.12.2020 asti, jos Skanska sitoutuu hankkeessa hakemuksen mukaiseen huoneistojen velattomaan enimmäismyyntihintaan.

Enimmäismyyntihinta tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Jos asuntojen myyntihinta ylittää sovitun hinnan, sopimussakkoa peritään



enimmäismyyntihinnan ylittävän osuuden verran. Asuntojen tulee olla julkisesti myynnissä. Toteuttajayhtiön työntekijöiden on mahdollista ostaa näitä asuntoja vain omaan asumiskäyttöön tai siinä tapauksessa, että julkisella myynnillä ei kaikkia asuntoja ole varattu.

Tonteilla 23132/10 ja 12 saa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) yksiöitä olla enintään 30 % ja vähintään 30 % kokonaismäärästä (kpl) pitää olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja siten, että vähintään 10% asuntojen kokonaismäärästä (kpl) on 4h+k/kk tai suurempia.

Jotta Skanskan ei tarvitse hakea uutta rakennuslupaa tonteille, kaupunki voi tässä tapauksessa katsoa tontit 10 ja 12 yhtenä kokonaisuutena. Tämä kuitenkin edellyttää, että se kohde, jossa on suurempia asuntoja (tontti 23132/12) tulee ostaa ensin, jos rakentaminen lähtee vaiheittain liikkeelle.

Skanska sitoutuu suorittamaan tontin 23132/12 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Skanska sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

Koska kaupunki on varaamassa Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekantaa, viedään asia kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan säätiön perustamisesta ja jäsenyydestä, yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta sekä osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä päättää kaupunginhallitus. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että varataan As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle (Y: 2589309-5) Kivistöstä tontti 23132/12 ja Asunto Oy Vantaan Elviiran (Y: 2753270-1) koko osakekanta omistusasuntotuotantoon.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 1.6.2020 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään varata As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle (Y: 2589309-5) Kivistöstä tontti 23132/12 ja Asunto Oy Vantaan Elviiran (Y: 2753270-1) koko osakekanta omistusasuntotuotantoon.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen Skanska ennakkomarkkinoi As. Oy Vantaan Vega -nimistä kohdetta tuloksetta. Skanska ei saavuttanut kohteeseen tarpeeksi ennakkovaraajia 4 450 €/m² velattomalla keskimääräisellä myyntihinnalla. Skanskan näkemyksen mukaan edullisen hintatason pitäminen on edellytys sille, että kohde saadaan myytyä Kivistön nykyisessä markkinassa ja kysyntätilanteessa. Näin ollen asuntojen myyntihintarajoitteen poistaminen (ja siitä seuraava tontin hinnan korotus) ei tuota ratkaisua tilanteeseen. Skanska on pyytänyt, että kaupunki sallisi toisen kohteen toteuttaa vuokratalkoiteena. Tällöin Skanska pystyisi toteuttamaan toisen tontin kohteen omistusasuntokohteena 4 450 €/m² keskimääräisellä velattomalla myyntihinnalla. Muutoin Skanska joutuisi luopumaan tonttivarauksista. Tällöin jo rakennetut autopaikat jäisivät Skanskan taseeseen.

Jos Skanska luopuisi tonteista, tulisi kaupungin hakea uusi toteuttaja tonteille. Uuden toteuttajan löytämiseen saattaisi pahimmassa tapauksessa kulua vuosia. Tähän vaikuttaa muun muassa se, että asemakaavaratkaisu on haasteellinen. Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista saada korttelin viimeiset tontit rakenteille.

Tontti 23132/12

Skanska on pyytänyt, että tontti 23132/12 myytäisiin As. Oy Vantaan Vegalle (y-tunnus 2589309-5) vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Kohde toteutetaan kohtuuhintaisena. Huoneistojen velaton keskimyyntihinta on enintään 4450 €/m². Enimmäismyyntihinta tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Jos asuntojen myyntihinta ylittää sovitun hinnan, sopimussakkoa peritään enimmäismyyntihinnan ylittävän osuuden verran. Asuntojen tulee olla julkisesti myynnissä. Toteuttajayhtiön työntekijöiden on mahdollista ostaa näitä asuntoja vain omaan asumiskäyttöön tai siinä tapauksessa, että julkisella myynnillä ei kaikkia asuntoja ole varattu. Kohteeseen tulee 29 asuntoa. Rakentaminen on tarkoitus alkaa kesällä 2021.

Tontti 23132/12 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 350 k-m². Tontti myydään aiemmin sovitulla yksikköhinnalla 501 €/k-m². Näin ollen tontin 23132/12 kauppahinnaksi tulee 2350 k-m² x 501 €/k-m² = 1 177 350 euroa.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (501 €/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 kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin



lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Tontti 23132/10 / Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekanta

Skanska on pyytänyt, että Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekanta (yhtiö omistaa tontin 23132/10) myytäisiin As. Oy Vantaan Pegasus -nimiselle yhtiölle (y-tunnus 2795730-4) vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Asunto Oy Vantaan Pegasus (y-tunnus 2795730-4) nimenmuutoksesta on tehty kaupparekisteriin muutosilmoitus 19.4.2021 (ent. As Oy Vantaan Tikkurilantie 137). Asuntoja kohteeseen tulee 47 ja rakentaminen alkaa kesällä 2021.

Tontti 23132/10 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 350 k-m². Tontti myydään aiemmin sovitulla yksikköhinnalla 550 €/k-m². Näin ollen tontin 23132/10 kauppahinnaksi tulee 2350 k-m² x 550 €/k-m² = 1 292 500 euroa. Kauppahintaan lisätään myös yhtiön rahavarat.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (550 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 kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Huoneistotyyppijakauma

Tonteilla 23132/10 ja 12 saa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) yksiöitä olla enintään 30 % ja vähintään 30 % kokonaismäärästä (kpl) pitää olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja siten, että vähintään 10 % asuntojen kokonaismäärästä (kpl) on 4h+k/kk tai suurempia.

Jotta Skanskan ei tarvitse hakea uutta rakennuslupaa tonteille, kaupunki voi tässä tapauksessa katsoa tontit 10 ja 12 yhtenä kokonaisuutena. Tämä kuitenkin edellyttää, että se kohde, jossa on suurempia asuntoja (tontti 23132/12) tulee ostaa ensin, jos rakentaminen lähtee vaiheittain liikkeelle.

Aluemarkkinointikorvaus

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tonttien osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Putkikeräysjärjestelmä

Skanska sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta.



Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjoja ei ole allekirjoitettu 31.8.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Koska kaupunki on myymässä Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekantaa, viedään asia kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan säätiön perustamisesta ja jäsenyydestä, yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta sekä osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä päättää kaupunginhallitus. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) myydään Asunto Oy Vantaan Elviiran (Y: 2753270-1) osakekanta Asunto Oy Vantaan Pegasus -nimiselle yhtiölle (y-tunnus 2795730-4) vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 292 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat.
- b) myydään As. Oy Vantaan Vega (y-tunnus 2589309-5) -nimiselle yhtiölle Kivistön korttelin 23132 tontti 12 vapaarahoitteisen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 177 350 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja edellyttäen, että tontille rakennettavien myytävien asuntojen velaton keskineliöhinta saa olla maksimissaan 4450 €/asm²
- c) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtäviä kauppakirjoja ei ole allekirjoitettu 31.8.2021 mennessä

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23132/10 myynti
- Kartta tontista 23132/12 myynti
- johtokartta tontista 23132/10 myynti
- johtokartta tontista 23132/12 myynti

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

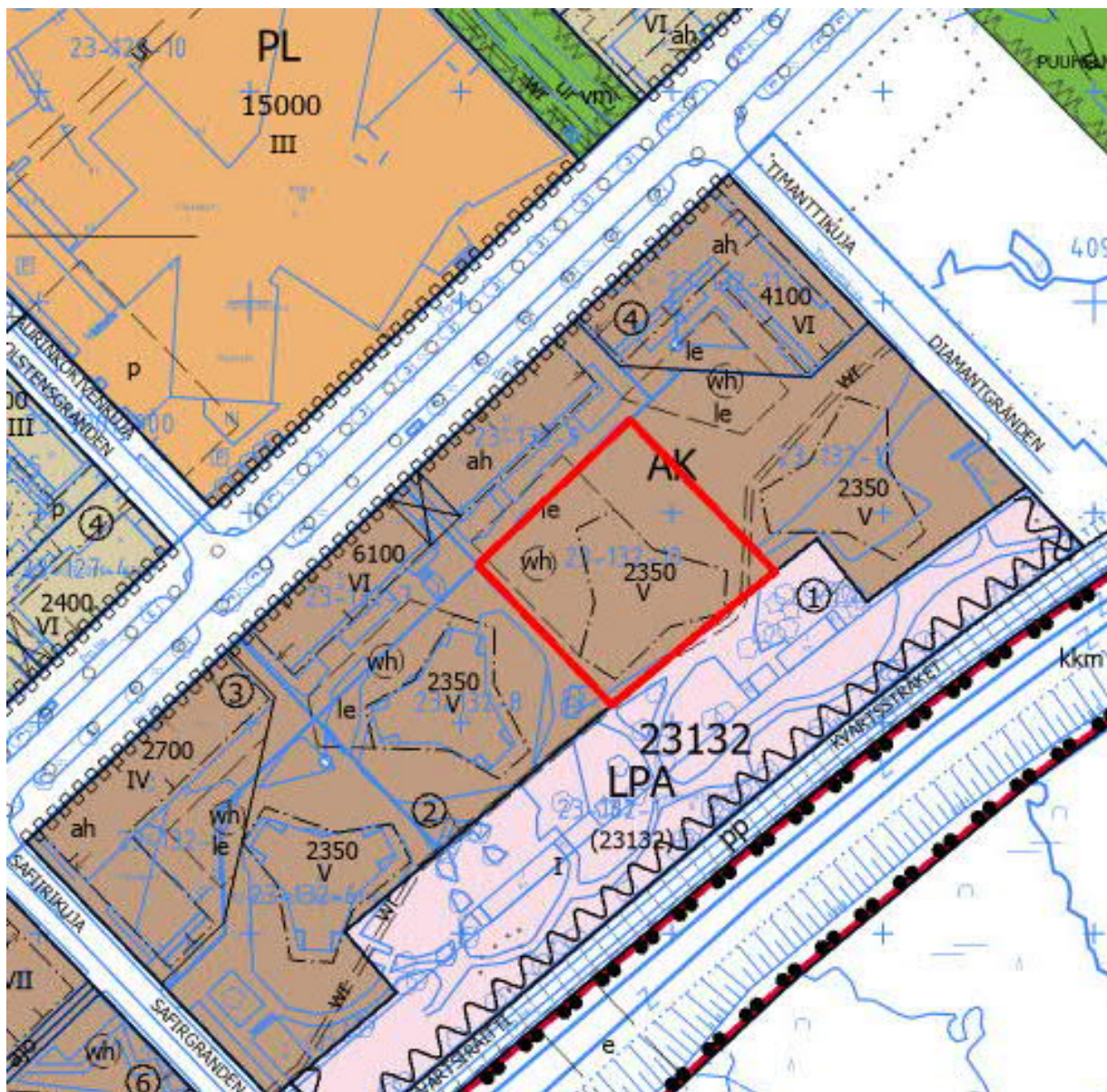


TONTIN MYYNTI /
Asunto Oy Vantaan Pegasus

Kaupunginosa: Kivistö (23)

Kortteli: 23132

Tontti: 10
Pinta-ala 2385 m²
Rakennusoikeus 2350 k-m²



KOHTEEEN SIJAINTI

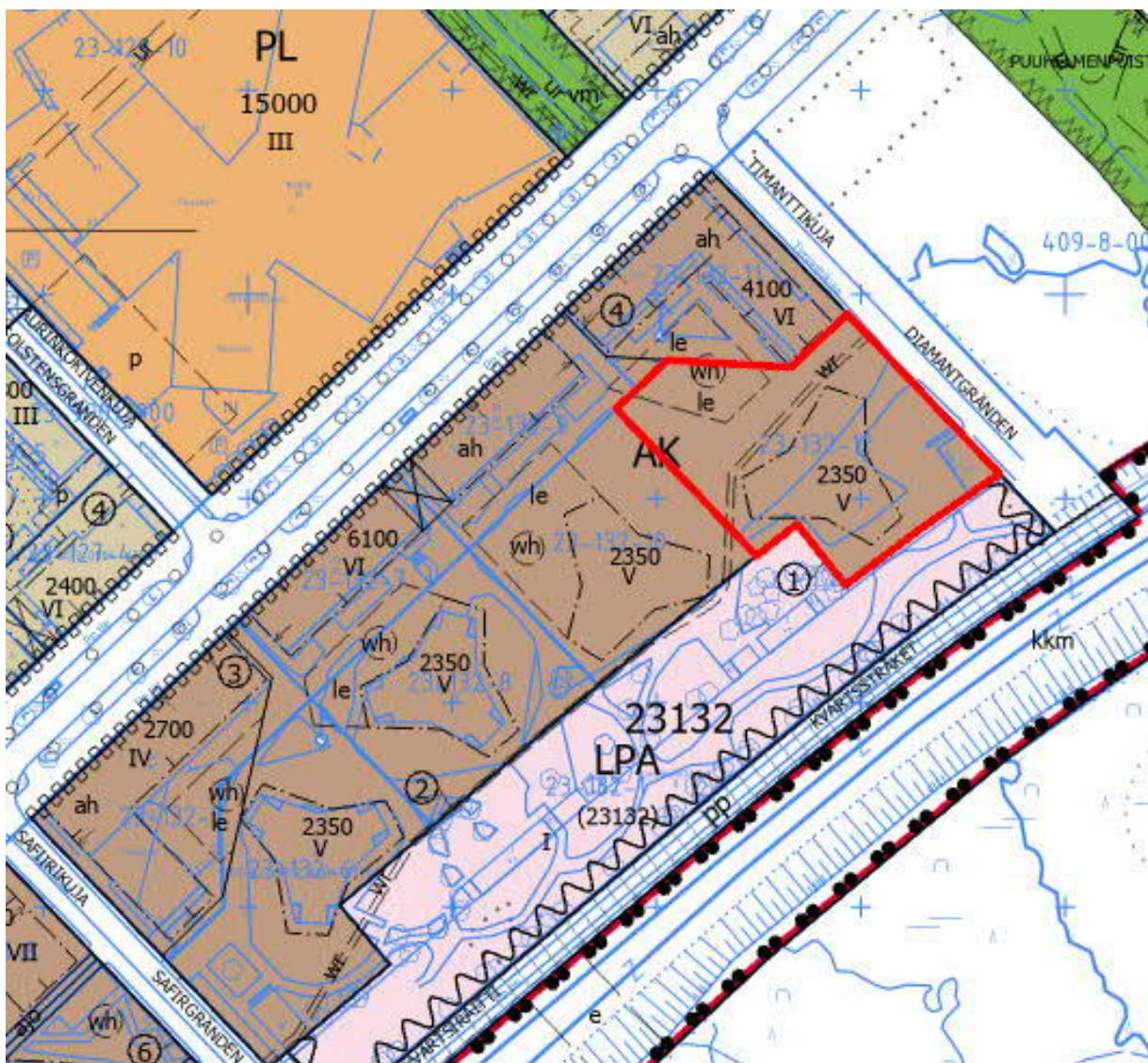


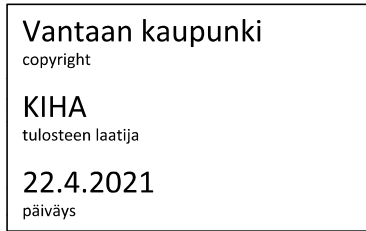
TON TIN MYYN TI /
Asunto Oy Vantaan Vega

Kaupunginosa: Kivistö (23)

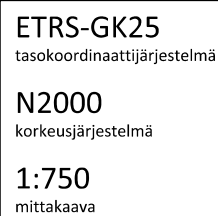
Kortteli: 23132

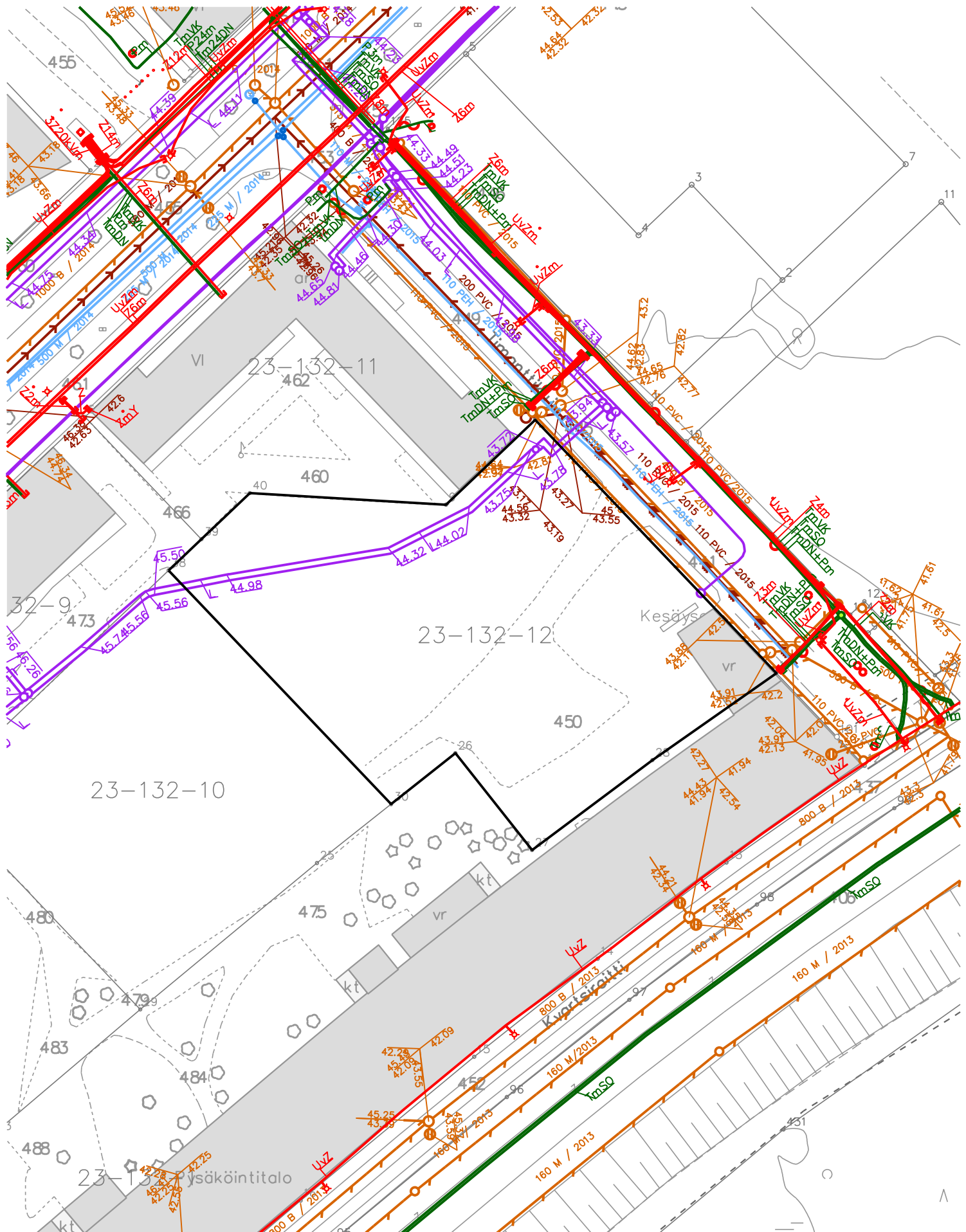
Tontti: 12
Pinta-ala 3240 m²
Rakennusoikeus 2350 k-m²





Johdokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.





Vantaan kaupunki

copyright

KIHA

tulosteen laatija

22.4.2021

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 04.05.2021 / 13 §

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:750

mittakaava



14 §

Tonttivarauksien jatko Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontteihin 1 ja 2 / SRV Rakennus Oy / AK

VD/7705/10.00.02.00/2016

HP/AK/GK

Kaupunginhallitus päätti varata 10.10.2017 § 20 korttelin 23184 tontin 1 ja 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen SRV Rakennus Oy:lle Kivistön koulun alueen kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. SRV Rakennus Oy on kolme kertaa järjestänyt korttelin 23184 tontin 2 ennakkomarkkinoinnin, mutta varauksia on tehty toistaiseksi liian vähän. Yhtiö anoo tonttien 1 ja 2 tonttivarauksien jatkamista yhdellä vuodella 30.6.2022 asti.

Kaupunki järjesti Kivistön koulun asemakaava-alueella (231 600) suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun talvella 2016-keväällä 2017. Kilpailu käsitti kahden korttelin asuntotonttien suunnittelua ja rakentamista. Kilpailualue oli jaettu kolmeen osaan.

Kilpailun teemana oli edullista laatua asumiseen. Kilpailuehdotuksia arvioitiin ensin laadullisin perustein (kaupunkikuva, rakennuskonsepti ja asunnot) ja ehdotuksista kahdesta laadullisesti parhaimmasta valittiin asuntojen myyntihinnaltaan edullisin tarjous. Laadullisin perustein jatkoon valittiin kohteesta 1 (korttelin 23184 tontit 1 ja 2) kaksi ehdotusta.

Jatkoon valittujen kahden ehdotuksen vertailuhinnat vaihtelivat huomattavasti. Vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kohteessa 1 korttelissa 23184 tonteilla 1 ja 2 oli Koralli-ehdotus (4550 €/asm²) keskimäärin 225 €/asm² edullisempi kuin Uniikki-ehdotus (4750-4800 €/asm²).

Kilpailun tulokset julkaistiin syksyllä 2017. SRV Rakennus Oy voitti Koralli-ehdotuksellaan korttelin 23184 tontit 1 ja 2. Kaupunginhallitus päätti varata nämä tontit 10.10.2017 § 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen SRV Rakennus Oy:lle. Tonttivaraukset ovat voimassa 30.6.2019 asti. Näiden tonttien hinnat ovat kilpailuohjelman mukaisesti 530 €/k-m².

Kilpailua jatkettiin asuinrakennusten kilpailujen voittajien kesken pysäköintitalon suunnittelulla kortteliin 23185. Se pidettiin joulukuussa 2017 – huhtikuussa 2018. Kaupunki oli päättänyt, että väestönsuojat sijoitetaan pysäköintitaloon, ei siis asuinrakennuksiin. Tällöin kilpailijat eivät olleet tehneet tarpeetonta työtä asuinrakennusten suunnittelussa. Tavoitteena oli alun perin ollut, että väestönsuojista olisi saatu helpotus sisäasiainministeriöltä. Kaupunki joutui määrittelemään tarkennetut tilatarpeet pysäköintitalolle niin, että alueellinen väestönsuojavelvoite täyttyy.

Kilpailutuomaristo valitsi 21.6.2018 kahdesta ehdotuksesta Caravelle 1 -ehdotuksen, koska se oli ainoa, joka täytti kilpailuohjelman vaatimukset. Ehdotukseen sisältyi optiovaihtoehto, joka mahdollistaisi lisäkerroksen rakentamisen kaupungin käyttöön. Caravelle 1:n perusratkaisun hinta (245 autopaikkaa) oli 7 498 000 €, 30 604 €/autopaikka (alv 0 %) ja optioratkaisun hinta (331 autopaikkaa) oli 8 391 000 €, 25 350 €/autopaikka (alv 0 %). Kilpailutuomariston kokouksessa todettiin, että kaupungilla ei ole tällä hetkellä mahdollisuuksia option käyttämiseen.

Pysäköintipaikan hinta oli kilpailuehdotuksessa jaettu asuntojen m²-hintaan ja pysäköintipaikan hintaan kohdistuviin osuuksiin. Caravelle 1 perusratkaisun asuntojen m²-hintaan kohdistuva osuus oli 10 722 € (alv 0 %) ja pysäköintipaikan hintaan kohdistuva osuus 19 882 € (alv 0 %). Asuntojen hintaan kohdistuivat pysäköintitalossa olevat asumista palvelevat tilat kuten väestönsuoja ja eräät aputilat.



SRV Rakennus Oy on lähettänyt 2.11.2018 kaupungille kirjeen, jossa yhtiö pyytää tarkistamaan kilpailussa voittamien asuntojen alkuperäisiä keskimääräisiä myyntihintojaan kilpailuohjelma 6.3.2 kohdan mukaisesti tontin 2 osalta ja jatkamaan tonttivarauksiaan 30.6.2019 asti. Yhtiö on täydentänyt kirjettään 7.1.2019 indeksitarkistuksen osalta. SRV Rakennus Oy on jättänyt korttelin 23184 tontista 2 rakennuslupahakemuksen 28.12.2018, ja yhtiö tarvitsee tietoa keskimääräisistä myyntihinnoista kohteen ennakkomarkkinointia varten.

SRV Rakennus Oy tutki kilpailun aikana yhden kerroksen (6. kerroksen ratkaisu) korotuksen vaikutukset asuntojen hintaan, ja kerroksen korotuksen alentava vaikutus hintaan on -125,00 €/htm².

Pysäköintitalon asuntojen hintoja nostava vaikutus on +216,47 €/htm². Nostava vaikutus syntyy pysäköintiratkaisusta, pysäköintitalon väestönsuojatiloista ja aputiloista, jotka tavallisesti ovat asuinkerrostaloissa.

Kilpailussa hintatarjous piti tehdä heinäkuun 2016 asuinkerrostalojen rakennuskustannusindeksitasoon (2015=100) sidottuna. Heinäkuun 2016 asuinkerrostalojen rakennuskustannusindeksi on ollut 100,48. Marraskuun 2018 indeksi on 105,7. Hintaindeksin nousun vaikutus hintaan on siten 104,57 % eli +212,03 €/htm². Joulukuun 2018 hintaindeksiä ei ole vielä julkaistu, joten SRV Rakennus Oy:n esittämä peruste on asiallinen.

Näiden hinnan tarkistusten jälkeen tontin 2 lopulliseksi keskimääräiseksi myyntihinnaksi muodostuu 4853,50 €/htm².

Kaupunginhallitus on tehnyt 10.10.2017 § 20 Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tulosten pohjalta päätöksen tonttivarauksista, joiden eräänä osana oli korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 varaaminen SRV Rakennus Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Päätös koski niin tonttivarauksia kuin kilpailuehdotuksen mukaisia asuntojen keskimääräisiä myyntihintoja. Kaupunginhallitus ratkaisee tällöin myös tonttivarauksen jatkamisen ja kilpailuehdotuksen mukaisen asuntojen keskimääräisen myyntihinnan tarkistuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki hyväksyy korttelin 23184 tontin 2 keskimääräiseksi myyntihinnaksi 4853,50 €/htm²,
- b) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 1 tonttivarauksia 30.6.2020 asti,
- c) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
- d) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.1.2019 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:



Päätetään, että

- a) kaupunki hyväksyy korttelin 23184 tontin 2 keskimääräiseksi myyntihinnaksi 4853,50 €/htm²,
- b) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 1 tonttivarausta 30.6.2020 asti,
- c) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
- d) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

SRV Rakennus Oy:lla on tonttivaraus kortteliin 23184 tonttiin 2. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2019 asti. Tontille myönnettiin rakennuslupa 7.3.2019. SRV Rakennus on lähettänyt 27.5.2019 kaupungille kirjeen, jossa yhtiö toteaa, että kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin kilpailun ja sitä seuranneiden päätösten mukaisella keskineliöhinnalla helmikuussa 2019, ennakkomarkkinointi lopetettiin toukokuussa alussa 2019 vaimean kysyntätilanteen vuoksi. Kohteen 99 asunnosta seitsemän varattiin ennakkomarkkinoinnin aikana. SRV Rakennus Oy hakee tontin 2 tonttivarauksen jatkamista markkinatilanteen rauhoittamisen ja hankkeen aloittamisen mahdollistamien keinojen löytämiseksi yhdellä vuodella 30.6.2020 saakka. Tällöin korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 varausajat päättyisivät samaan aikaan.

Kivistön keskustassa on tänä vuonna valmistunut tai valmistumassa yli 700 asuntoa, ensi vuonna odotetaan valmistuvan noin 1400 asuntoa. Tarjontaa Kivistössä on juuri nyt erittäin paljon, mikä varmasti on heikentänyt uusien asuntojen kysyntää. Tilanne rauhoittunee, kun Kivistön keskustan Topaasiaukion ympäristön asuntorakennushankkeet valmistuvat ja kun saadaan kauppakeskuksen toimijoilta virallinen tieto kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen rakentamisen alkamisesta. Tämän takia korttelin 23184 tontin 2 varausajan jatkamiselle on perusteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 12

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 2 tonttivarausta 30.6.2020 asti,
- b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
- c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.
- d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontin muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes SRV Rakennus Oy ostaa tontin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 2 tonttivarausta 30.6.2020 asti,
- b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
- c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.
- d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontin muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes SRV Rakennus Oy ostaa tontin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

SRV Rakennus Oy on lähettänyt kaupungille kirjeen 28.4.2020, jossa selostetaan tonttien suunnittelutilannetta ja ennakkomarkkinoinnin tulosta, jonka johdosta yritys hakee jatkoa tonttivaraukselleen. Tonttivaraukset ovat nyt voimassa 30.6.2020 asti.

SRV Rakennus Oy:llä on 7.3.2019 myönnetty rakennuslupa As Oy Vantaan Meritähdelle, joka koskee korttelin 23184 tonttia 2. Kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin helmikuussa 2019 ja lopetettiin toukokuun 2019 alussa vaimean kysynnän vuoksi. Kohteen 99 asunnosta varattiin vain seitsemän asuntoa ennakkomarkkinoinnin aikana. Kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin uudelleen 13.1.2020 ja 28.4.2020 mennessä kohteesta oli varattu 13 asuntoa. Ennakkomarkkinointi on päätetty lopettaa jälleen vaimean kysynnän vuoksi. Yhtiö toteaa, että koronaepidemiolla on ollut negatiivisia vaikutuksia kysyntään ja että koronan yhteiskunnalliset ja kansantaloudelliset pitkän aikavälin vaikutukset ovat vielä kaikille epäselviä.

SRV Rakennus Oy hakee korttelin 23184 tonteille 1 ja 2 tonttivarauksen jatkamista 31.12.2021. Yhtiö hakee tonttivarauksille jatkoa markkinatilanteen rauhoittamisen ja hankkeen aloittamisen mahdollistamien keinojen löytämiseksi.

Kivistön entisen koulun alueella järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun talvella 2016-keväällä 2017. Kilpailu käsitti kahden korttelin asuntotonttien suunnittelua ja rakentamista. SRV Rakennus voitti yhden kolmesta kohteesta. Toisen kohteen (kortteli 23184 tontti 3 ja kortteli 23186 tontti 3) voitti Fira Oy. Näiden tonttien varaukset päättyvät 30.6.2021. Kolmannen kohteen (kortteli 23186 tontit 1, 2 ja 4) voitti OP Asuntorahasto I Ky, joka kuitenkin luopui varauksistaan. Varaukset siirrettiin kilpailussa kohteessa toiseksi tulleelle Fira Oy:lle. Näiden tonttien varaukset päättyvät 30.9.2020.

Kilpailun jälkeen on toistaiseksi ainoastaan SRV Rakennus Oy hakenut rakennuslupaa ja tehnyt jo kahdesti ennakkomarkkinointia. Tällä perusteella yhtiöllä on asialliset perusteet tonttivarausten jatkamiselle. Eräänä syynä huonoon markkinointitulokseen on varmasti ollut kaupallisten palvelujen puute Kivistössä, ja Kivistön kauppakeskuksen tarve on tullut esille useissa keskusteluissa toimijoiden kanssa.

Kivistön entisellä koulun alueella on kuitenkin syytä pohtia kokonaisuudessaan alueen varausten jatkamista ja niiden perusteita, kun Fira Oy:n tonttivaraukset toisessa kohteessa päättyvät 30.6.2021. Tämän jälkeen on mahdollista arvioida kilpailualueen tonttivarausten ehtoja uudelleen tai laittaa tontit kokonaan uuteen kilpailutukseen. Tämän takia SRV Rakennus Oy:lle on perusteita jatkaa tonttivarauksia



30.6.2021 asti ja toivoo, että markkinatilanne muuttuu tulevana talvena ja yhtiö onnistuisi ennakkomarkkinoissa.

Vuoden 2020 alussa voimaan tulleen hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 20 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. tonttivarauksista silloin, kun kaupunkisuunnittelulautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrausta. Kohdan 8 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. asuntotonttien myymisestä silloin, kun tontin kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen tonttivarauksen jatkamisesta päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 tonttivarauksia 30.6.2021 asti.
- b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
- c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.
- d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontit muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes SRV Rakennus Oy ostaa tontit.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

SRV Rakennus Oy on lähettänyt kaupungille kirjeen 9.4.2021. Kirjeessä selostetaan tonttien suunnittelutilannetta ja ennakkomarkkinoinnin tulosta, jonka johdosta yritys hakee jatkoa tonttivarauksilleen. Tonttivaraukset ovat nyt voimassa 30.6.2021 asti.

Korttelin 23184 tontista 2 on aloitettu kolmannen kerran ennakkomarkkinointi 5.2.2021. Kohteen 99 asunnosta on varattu 22 asuntoa 9.4.2021 mennessä. Ennakkomarkkinointi päättyi huhtikuun 2021 lopussa, koska hiukan nousseesta mutta riittämättömästä kysynnästä johtuen asuntokohdetta ei kannata aloittaa. Varusasteen tulisi olla noin 50 %, ennen kuin kohdetta on mahdollista toteuttaa.

Kohteessa on merkittävä määrä perheasuntoja ja lisäksi asuntojen yhdistämismahdollisuuksia. Varaustilanne oli 9.4.2021 asuntotyypeittäin seuraava: 1h 10 kpl, 2h 6 kpl, 3h 1 kpl ja 4h 5 kpl.

Alkuvuodesta 2021 Vantaan kaupunki ja Lehtotilat Oy ovat sopineet palvelukeskittymän rakentamisesta. Palvelukeskittymän rakentamisen myötä asuntojen kysyntä ja markkina ennakoidaan piristyvän odotettujen palvelujen saavuttua alueelle. Kun vuotta 2021 verrataan edellisiin vuosiin, varusaste on vuosittain noussut muttei kuitenkaan riittävästi kohteen aloittamiseksi. Yhtiö arvioi, että asuntojen kysyntä alueella kiihtyy tulevina vuosina palvelujen ja infran kehittymisen myötä.



Rakentamisen aloittamiseen riittämättömän varaustilanteen vuoksi SRV Rakennus Oy hakee tonttivarauksilleen jatkoa edellä esitettyjen perusteluiden mukaisesti niin, että korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 tonttivarauksia jatkettaisiin 30.6.2022 saakka.

Kivistön palvelukeskittymän toteuttaminen ei ole vielä heijastunut asuntojen kysyntään Kivistössä. Maarakennustyöt eivät ole vielä alkaneet. Palvelukeskittymän rakennuslupa on myönnetty 20.4.2021. Palvelukeskittymä vaikutus asuntojen kysyntään odottaa konkreettisia toimia kuten rakentamisen käynnistymisen maastossa ennen kuin asunnon hakijoiden luottamus keskustan kehittymiseen syntyy. Ensi talvena palvelukeskittymän rakentamisen pitäisi olla pitkällä käynnissä ja Vantaankoskentie pitäisi olla avattu liikenteelle uuden katulinjauksen mukaisesti. Tämän jälkeen toivottavasti asukkaiden usko Kivistön keskuksen kehittymiseen on lisääntynyt niin paljon, että myös omistusasuntojen kysyntä kasvaa.

Fira Oy on ilmoittanut, että se on aloittamassa Kivistön koulun alueella vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tänä syksynä, kunhan tarvittavat ARA:n rahoituspäätökset saadaan, joten tämänkin osalta usko Kivistön koulun alueen kehittymiseen lisääntyy.

SRV Rakennus Oy on esittänyt riittävät perusteet tonttivarauksiensa jatkamiselle, ja yhtiö on tehnyt työtä ennakkomarkkinoinnin eteen, joten rakentamisen viivästyminen voidaan katsoa johtuvan Kivistön keskuksen kehittymättömyydestä. Tilanteen pitäisi olla tältä osin muuttunut vuoden kuluttua, joten tonttivarauksia on syytä jatkaa.

Vuoden 2021 alussa voimaan tulleen hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 19 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. tonttivarauksista silloin, kun kaupunkisuunnittelulautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrausta. Kohdan 8 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. asuntotonttien myymisestä silloin, kun tontin kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen tonttivarauksen jatkamisesta päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 tonttivarauksia 30.6.2022 asti.
- b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa,
- c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen, ja
- d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontit muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes SRV Rakennus Oy ostaa tontit.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- SRV Rakennus Oy:n kirje 9.4.2021 / henkilötiedot peitetty

Täytäntöönpano:

Kiinteistöt ja tilat



Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle

Tonttivarauksen tausta

Viitaten Vantaan kaupungin järjestämään Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun, SRV Rakennus Oy esittää kunnioittavasti tonttivarauksien jatkamista yhdellä vuodella.

SRV Rakennuksen ehdotus ”Koralli” valittiin korttelin kohteen 1 (92-23-184 tontit 1 ja 2) voittajaksi ja sille on myönnetty 2.6.2020 tonttivarauksen jatkoaika tontille 2 30.6.2021 ja tontille 1 30.6.2021 saakka.

Aikataulutilanne

Ensimmäiselle hankkeelle (”As Oy Vantaan Meritähti” – tontti 2) myönnettiin rakennuslupa 7.3.2019.

2019 tilanne

Kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin kilpailun ja sitä seuranneiden päätösten mukaisella keskineliöhinnalla helmikuussa 2019 ja lopetettiin toukokuun alussa 2019 vaimean kysyntä tilanteen vuoksi. Kohteen 99 asunnosta seitsemän varattiin ennakkomarkkinoinnin aikana.

2020 tilanne:

Kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin uudelleen 13.1.2020 ja 28.4.2020 mennessä kohteen 99 asunnosta on varattu 13 asuntoa. Ennakkomarkkinointi lopetettiin huhtikuun 2020 lopussa, johtuen vaimeasta kysynnästä. Korona-epidemia aiheutti merkittävää epävarmuutta asuntojen kysynnälle keväällä 2020. 2.6.2020 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti jatkaa varausta vuodella.

2021 tilanne:

Kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin uudelleen 5.2.2021 ja 9.4.2021 mennessä kohteen 99 asunnosta on varattu 22 asuntoa. Ennakkomarkkinointi lopetetaan huhtikuun 2021 lopussa, johtuen hiukan nousseesta mutta riittämättömästä kysynnästä asuntokohteen aloittamiseksi.

Kohteessa on merkittävä määrä perheasuntoja ja lisäksi asuntojen yhdistämismahdollisuuksia.

Varaustilanne asuntotyypeittäin:

- 1h 10 kpl
- 2h 6 kpl
- 3h 1 kpl
- 4h 5 kpl

Alkuvuodesta 2021 Vantaan kaupunki ja Lehtotilat Oy ovat sopineet palvelukeskittymän rakentamisesta. Palvelukeskittymän rakentamisen myötä asuntojen kysyntä ja markkina ennakoidaan piristyvän odotettujen palvelujen saavuttua alueelle.

Kun vuotta 2021 verrataan edellisiin vuosiin, varausaste on vuosittain noussut muttei kuitenkaan riittävästi kohteen aloittamiseksi.

Arviomme mukaan asuntojen kysyntä alueella kiihtyy tulevina vuosina palvelujen ja infran kehittämisen myötä.

Tonttivarauksen jatko

Esitämme tontin 1 tonttivarauksen jatkamista 30.6.2022 saakka.

Esitämme tontin 2 tonttivarauksen jatkamista 30.6.2022 saakka.

Rakentamisen aloittamiseen riittämättömän varaustilanteen vuoksi haemme tonttivaraukselle jatkoa edellä esitettyjen perusteluiden mukaisesti.

Espoossa 9.4.2021

Kunnioittaen,

SRV Rakennus Oy:n puolesta

Tämä dokumentti allekirjoitetaan sähköisesti.

Kim Jolkkonen

Asuntoliiketoiminnan johtaja

Tuukka Laitila

Hankekehitysjohtaja

Päiväys: 09. huhtikuuta 2021, 12:25:13

SRV Rakennus Oy

Kim Jolkkonen

Kim Jolkkonen

Oikeutettu

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Oikeutetut kirjoittavat toiminimen/edustavat yhtiötä kukin erikseen yhdessä hallituksen jäsenen tai toimitusjohtajan kanssa.'

Vahva tunnistus:

09. huhtikuuta 2021, 12:24:15

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

09. huhtikuuta 2021, 12:25:12

Patentti- ja rekisterihallitus



Päiväys: 09. huhtikuuta 2021, 12:54:20

SRV Rakennus Oy

Tuukka Laitila

Tuukka Laitila

Oikeutettu

Oikeutettu edustamaan yhtiötä nimenkirjoituslausekkeen mukaisesti:

'Oikeutetut kirjoittavat toiminimen/edustavat yhtiötä kukin erikseen yhdessä hallituksen jäsenen tai toimitusjohtajan kanssa.'

Tunnistus:

09. huhtikuuta 2021, 12:52:00

Pankkitunnistus

Yritystiedot:

09. huhtikuuta 2021, 12:54:19

Patentti- ja rekisterihallitus





15 §

Korttelin 25098 tontin 1 myyntipäätöksen jatkaminen Myllymäen kaupunginosassa/ Kiinteistö Oy Härkähaankuja /AK

VD/10961/10.00.02.03/2015

HP/AK/AVP

Esitetään jatkettavaksi myyntipäätöstä Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelin 25098 tontista 1 Kiinteistö Oy Härkähaankujalle muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten. Korttelin 25098 tontin 1 (n.3998 k-m²) kauppahinta on alustavien suunnitelmien pohjalta 1 039 480 euroa.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) korttelin 25098 tontit 1 ja 3. Korttelin 25098 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5, ja korttelissa on tonttijako. Tontin 1 koko on 7996 m². Kortteli rajautuu etelässä Härkähaantiehen ja muilta osin sitä kiertää Härkähaankuja.

Vantaan kaupunki on myynyt 25.5.2016 Kiinteistö Oy Härkähaantielle em. korttelista 25098 noin 10606 m²:n suuruisen tontin 25098-2 muotialan tukkukaupan myyntitoimistorakennushankkeen ensimmäistä vaihetta varten. Fashion Centerin ensimmäinen rakennusvaihe on valmistunut kesällä 2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 21.4.2020 päättänyt myydä Kiinteistö Oy Härkähaankujalle toimitilarakennusten korttelin 25098 tontin 1 muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten. Myyntipäätös raukeaa 30.6.2021. Kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut Kiinteistö Oy Härkähaankujalle ensimmäisen tonttivarauksen em. tontille 12.2.2018.

Kiinteistö Oy Härkähaankuja / Lasessor Oy yhtiön hallituksen puheenjohtaja on toimittanut 31.3.2021 jatkohakemuksen Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle. Hakemuksessa todetaan mm. seuraavaa:

"Kiinteistö Oy Härkähaankuja pyytää, että Vantaan kaupunki jatkaisi 30.6.2021 päättyvää tonttivarausaikaa sekä tontin myyntipäätöksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella eli 30.6.2022 saakka. Varaus ja myyntipäätös koskee Fashion Center -nimisen, muotitukkukaupan keskuksen toiselle rakennusvaiheelle tarkoitettua tonttia Vehkalan yritysalueella.

Hankkeen vuosina 2016-2017 toteutettua ensimmäistä vaihetta Fashion Center 1 on kehitetty jo useamman vuoden ajan ja se tarjoaa nykyisellään kodin reilulle 60 yritykselle ja 200 muodin alan brändille. Fashion Center on runsaalla 20 vuotuisella myyntitapahtumallaan ollut viime vuosina johtava muodin alan tukkukeskus-toimija Suomessa hyödyntäen Vehkalan keskeistä sijaintia ja erinomaisia liikenneyhteyksiä. Fashion Centerin yhteistyökumppanit ja asiakkaat ympäri Suomen ja maamme rajojen yli ovat kiitelleet erinomaista palvelua ja sijaintia Vantaalla, joka yhdessä Fashion Centerin tehokkaan ja laajalle verkostoituneen toiminnan kanssa on merkittävästi tehostanut muotialan kauppaa ja lisännyt alan yritysten toimintaedellytyksiä.

Hankkeen jatkovaiheen on tarkoitus täydentää keskuksen toimintaa ja tuoda lisää tapahtumia, yrityksiä ja työpaikkoja mm. muotikaupan kanssa synergiaa tuovilta tuotealueilta, kodin sisustamisesta ja vapaa-ajan puolelta.

Fashion Centerin laajennushanke on tähän mennessä jouduttu keskeyttämään jo kahdesti. Edellisen kerran vuosi sitten maaliskuussa 2020 Fashion Centerin laajennushanke estyi. Tilanne näytti jo viime



kesän jälkeen hetken paremmalta, mutta tämän vuoden alusta koronan kolmas aalto on käytännössä pysäyttänyt Fashion Centerin toiminnan. Alkuvuoden konkurssiaalto on harventanut erityisesti muotialaa saaden runsaat 200 Fashion Centerin toimijoiden asiakasta lopettamaan toimintansa. Tilanteesta johtuen haemme laajennushankkeellemme vielä kerran vuoden jatkoaikaa. Tämä pidennys mahdollistaisi konseptin päivittämisen ja uusien yritysten houuttelemisen Vantaalle.”

Kiinteistöjohtaja esittää myytäväksi Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontin 1 muotitukukeskushankkeen vaiheiden II ja rakentamista varten. II -vaiheen konseptin tulee kiinteästi liittyä toiminnaltaan nyt toiminnassa olevaan I-vaiheeseen. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä.

Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 260 €/k-m². 260 €/k-m² on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Korttelin 25098 tontin 1 (n.3998 k-m²) kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien pohjalta 1 039 480 euroa. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Korttelin 25098 tontin 1 kiinteistökauppa tulee tehdä 30.6.2022 mennessä.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 7. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää 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 4.5.2021 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten korttelin 25098 tontti 1 muotitukukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten. Tontin 92-25-98-1 rakennusoikeus on noin 3998 k-m² ja kauppahinta on 1 039 480 euroa.
- b) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.
- c) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2022 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan ja tekemään kauppakirjaan teknisluontoisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävästä tontista 92-25-98-1

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

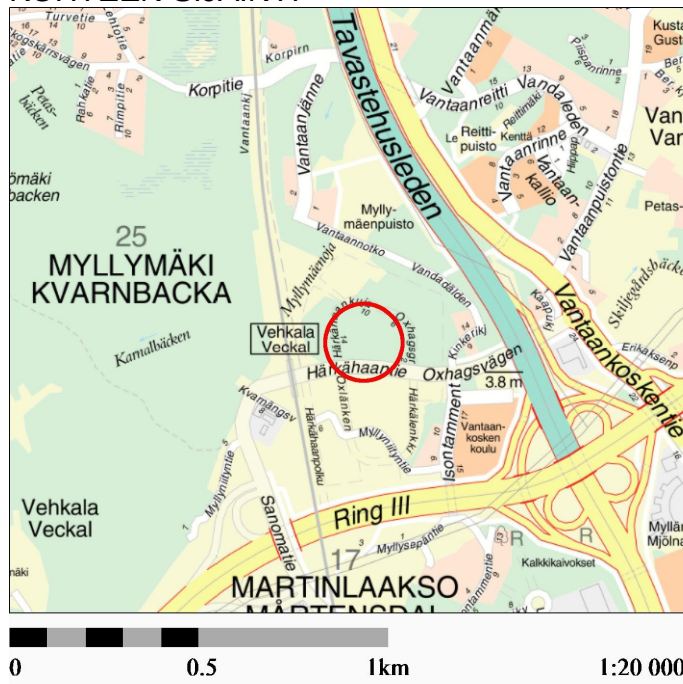


Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

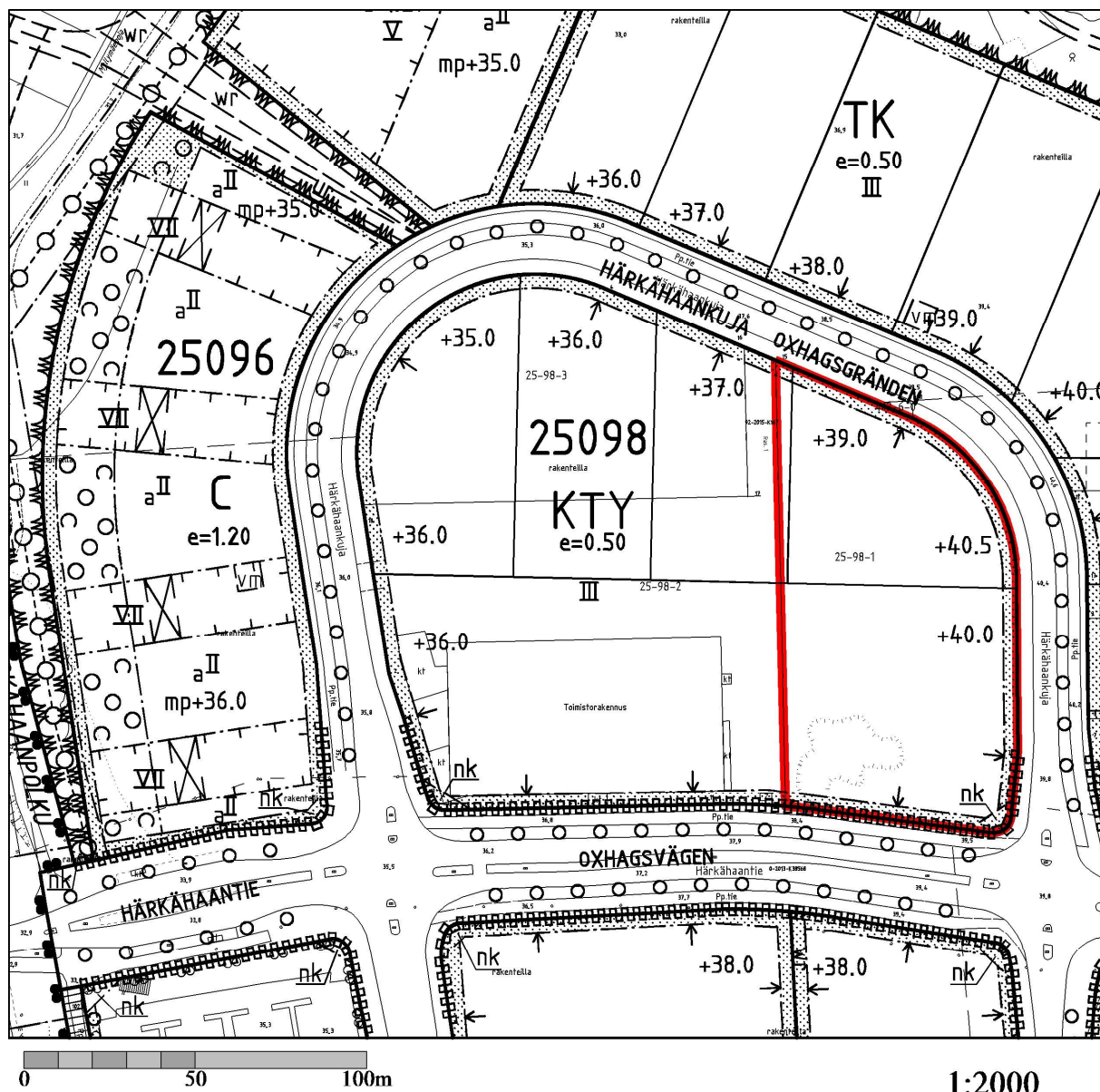


TON TIN MYynti/
Kiinteistö Oy Härkähaankuja

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kiinteistö: 92-25-98-1

pinta-ala: 7996 m²





16 §

Maa-alueen vuokraaminen liikuntahallia varten Myyrmäen urheilupuistosta / Vantaa Areena Oy /AK

VD/183/10.00.02.02/2017

AK/GK

Esitetään Myyrmäen urheilupuistosta noin 5950 m²:n suuruisen alueen vuokraamista Vantaa Areena Oy:lle viideksikymmeneksi vuodeksi liikuntahallin rakentamista, käyttöä ja ylläpitoa varten. Liikuntahalli suunnitellaan padelin pelaamista ja voimistelua varten, mutta se on oltava muunneltavissa myös muihin sisäurheilumuotoihin. Vuosivuokra on 29 017,50 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

Padelmailapelin harrastajien määrä on lisääntynyt voimakkaasti pääkaupunkiseudulla, ja toimijat etsivät padelin harrastamista varten niin ulko- kuin sisäurheilutiloja. Lisäksi Vantaan Voimisteluseura ry tarvitsee lisää tilaa harrastukselleen. Vantaa Areena Oy on neuvotellut kaupungin liikuntapalveluiden kanssa sopivan alueen löytämiseksi liikuntahallia varten. Liikuntapalvelut ovat valmiita luovuttamaan alueen liikuntahallia varten Myyrmäen urheilupuistosta Vantaan Energia Areenan pohjoispuolelta.

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue on neuvotellut yhdessä liikuntapalveluiden kanssa, että Vantaa Areena Oy:lle vuokrattaisiin noin 5950 m²:n määräala Myyrmäen urheilupuistosta kiinteistöstä 92-15-9904-2. Alue on kaupungin omistuksessa. Alue on rakentamaton, ja se on voimassa olevassa Myyrmäen urheilupuiston asemakaavassa osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), jolle saa sijoittaa kolmikerroksisen liikuntahallin (uh). Liikuntahalli rakennetaan pääasiassa voimistelua ja padelia varten. Lisäksi liikuntahalliin tulee hyvinvointipalveluja ja mahdollisesti jotain muita sisäliikuntatiloja. Liikuntahallin suunniteltu koko on 85,4 m x 45,3 m. Hallin pohjanpinta-ala on noin 3869 m². Osa hallista on kahdessa kerroksessa. Pysäköinti järjestettäisiin liikuntahallin eteläpuolella, jonne mahtuu noin 65 autopaikkaa, ja itäpuolelle, jonne mahtuu kahdeksan autopaikkaa. Tavoitteena on, että liikuntahalli valmistuisi joulukuun 2022 – tammikuun 2023 aikana, mikäli rakennuslupa on saatavissa syksyllä 2021.

Vuosivuokra on 29 017,50 euroa, ja se sidotetaan elinkustannusindeksiin. Maanvuokra perustuu ulkopuolisen arvioitsijan laatimaan kiinteistöarvioon 150 €/k-m². Kaupunki perii käyvän maanvuokran. Lähtökohtana on ollut hallin pohjan pinta-ala 3869 m², mikä on maanvuokran määrittelyn perusteena. Toisesta kerroksesta ei ole erikseen lisävuokraa, koska sen katsotaan tulevan muuntojoustavuuden ansiosta ja tilanne elää vuosien saatossa. Kaupunki haluaa edistää sitä, että rakennus on muuntojoustava, koska liikuntalajit muuttuvat vuokra-ajan kuluessa.

Hankkeen rahoittavat yksityiset sijoittajat. Rahoitusneuvottelut ulkopuolisesta rahoituksesta ovat parhaillaan käynnissä. Hankkeen toimijat ovat toteuttaneet vastaavia halleja pääkaupunkiseudulla muuallakin. Vantaan kaupunki ei osallistu liikuntahallin rakentamis- eikä ylläpitokustannuksiin.

Vuokrasopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksella Vantaan kaupunki (vuokranantaja) ja Vantaa Areena Oy (Vuokralainen) yhteisesti sopivat mm. seuraavaa:

- Vantaan kaupunki vuokraa Vantaa Areena Oy:lle noin 5950 m²:n suuruisen määräalan Myyrmäen urheilupuistosta kiinteistöstä 92-15-9904-2.
- Vuokralainen suunnittelee ja toteuttaa määräalalle yhdessä toteuttajan kanssa liikuntahallin, jonka pohjan pinta-ala on noin 3869 m².
- Liikuntahalli on muuntojoustava, jolloin liikuntahallissa harjoitettavat liikuntamuodot voivat vaihtua vuosien saatossa.



- Liikuntahalli rakennetaan ensivaiheessa voimistelun ja padelin pelaamista varten.
- Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta 1.9.2021 – 31.8.2071.
- Vuosivuokra on 29 017,50 euroa 1.1.2023 lähtien. Vuosivuokra on ajalla 1.9.2021–31.12.2022 50 % alennettuna yhteensä 14 508,75 euroa.
- Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100).
- Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.
- Vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolessa välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta.
- Vuokralainen rakentaa alueelle kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta hankkeelle myönnettävän rakennusluvan mukaisen liikuntahallin.
- Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluiin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä enintään 29 017,50 euroa.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta lunastaa määräalaa.
- Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 7 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa liikuntahallia varten Vantaa Areena Oy:lle oheisen karttaliitteen osoittaman noin 5950 m²:n suuruisen maa-alueen kiinteistöistä 92-15-9904-2 ajalle 1.9.2021 – 31.8.2071.
- b) vuosivuokra on 29 017,50 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin 1.1.2023 lähtien.
- c) vuosivuokra on 14 508,75 euroa ajalla 1.7.2021–31.12.2022.
- d) maanvuokrasopimus laaditaan kaupungin vakiintunein vuokrausehdoin ja esittelyosassa esitetyin ehdoin.
- e) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- f) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2021 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liitekartta - Myyrmäen liikuntahalli - vuokrattava alue kiinteistöllä 92-15-9904-2



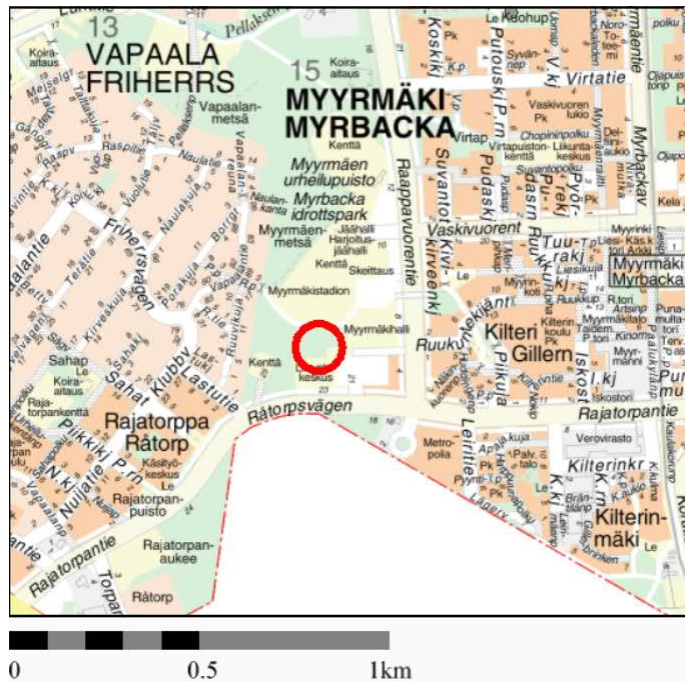
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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

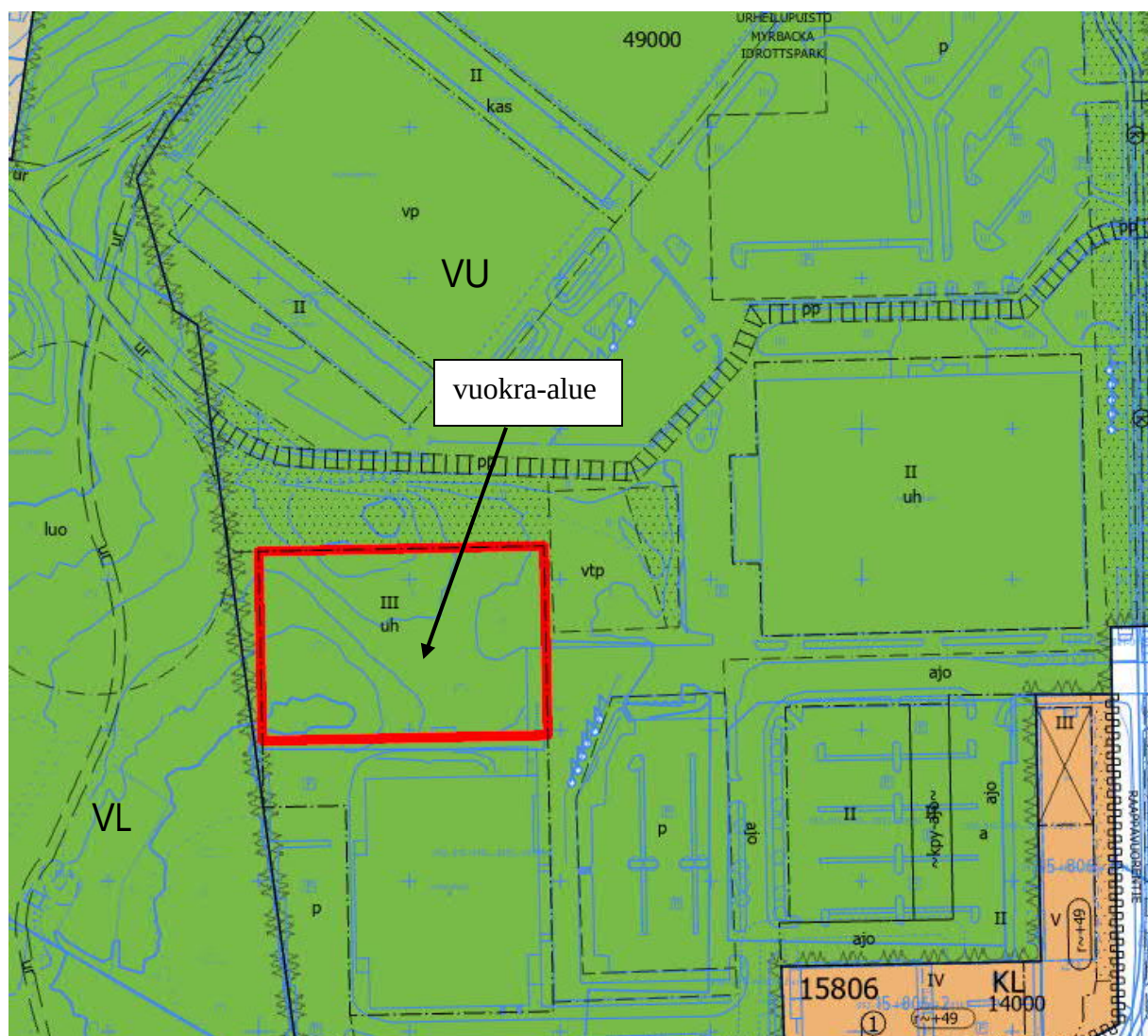
KOHTEEN SIJAINTI



Maa-alueen vuokraaminen /
Vantaa Areena Oy

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

n. 5950 m²:n suuruinen maa-alue
kiinteistöstä: 92-15-9904-2





17 §

Hämeenkylässä tontin 12320/3 myyminen vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon / Asunto Oy Vantaan Karitsanrinne / Tricon Oy / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017

AK/JL/MH

Esitetään Hämeenkylässä tontin 12320/3 myymistä 1 282 500 euron kauppahinnalla Asunto Oy Vantaan Karitsanrinne -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon toteutettavaksi. Kohteen toteuttaa Tricon Oy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 19 päätti järjestää yhtiömuotoisten pientalotonttikilpailun 25.4. - 14.6.2017. Kilpailun tavoitteena oli löytää toteuttajat rakentamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa Vantaalle. Kilpailussa pyydettiin toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kilpailun voittivat toimijat, jotka esittivät tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Tricon Oy voitti kilpailussa tontin 12320/3 ja on kilpailuohjelman mukaisesti sitoutunut toteuttamaan kohteen siten, että myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 4 490 €/h-m²).

Tontti 12320/3 on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi AR ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2.250 k-m². Tontin myyntihinta on $2.250 \text{ k-m}^2 \cdot 570 \text{ €/k-m}^2 = 1.282.500 \text{ euroa}$. Tricon Oy on maksanut 64.125 euron suuruisen varausmaksun, joka huomioidaan kauppahinnan osasuorituksena tonttikaupan yhteydessä.

Kaupunki perii kaupanteon jälkeen kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän. Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 570 €/k-m².

Hankkeen rakennuslupa on hyväksytty rakennuslupajaostossa 20.4.2021. Tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun rakennuslupapäätös on lainvoimainen.

Tontin 12320/3 varausaikaa on jatkettu kolme kertaa (**Kaupunkisuunnittelulautakunnat 20.8.2018 § 22, 10.6.2019 § 31, 29.9.2020 § 27**). Viimeisellä päätöksellä tonttivarauksia jatkettiin 31.3.2021 saakka.

Tontin 12320/3 ostajan tulee sopia viereisen tontin rakentajan kanssa yhteisten (mm. leikkipaikka, pelastustie, jätekatos) toteuttamisesta, käytöstä sekä rakentamis- ja ylläpitokustannuksista sekä perustaa tarvittavat rasitteet niitä varten.

Alueen hulevesien osalta on tehty yhteisjärjestelysopimus, jota tontin ostajan tulee noudattaa.

Korttelin 12320 tontilla 2 sijaitsevan hulevesialueen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa korttelin 12320 tontti 2. Kyseisen hulevesialueen rakennus- ja ylläpitokustannuksista vastaavat korttelin 12320 tontit 1–4 yhdessä rakennusoikeuden kerrosalojensa suhteessa.

Korttelin 12318 tonttien 3 ja 4, korttelin 12319 tontin 3 sekä korttelin 12320 tonttien 3 ja 4 alueella kulkeva hulevesireitti on sovittava yhteen tonttien kesken. Kukin tontti vastaa omaa aluettaan koskevan hulevesipainanteen rakentamisesta ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Tontin 12320/3 itäreunaan tulee toteuttaa hulevesipainanne, johon voidaan johtaa vesiä tontilta 12320/4. Tontin 12320/3 rakentajan tulee rakentaa rumpu Kolmikallionrinteen päättyyn (asemakaavan



pp-alue). Tontin 12320/3 länsiosan vedet johdetaan yhdessä tontin 12320/4 länsiosan hulevesien kanssa tontilla 12320/2 olevaan hulevesipainanteeseen.

Myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 4 490 (€/h-m²). Kilpailuehtojen mukaan samalle ostajataholle saa myydä tai muutoin luovuttaa vain yhden Tontille rakennettavan asunnon. Ostajatahon tulee olla luonnollinen henkilö.

Tontin luovutuksessa noudatetaan kilpailuohjelman sekä kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien tontinluovutusehtoja. Tontin kauppakirjaan otetaan sopimussakkolausekkeet, jolla turvataan kilpailuehtojen sekä kaupunginhallituksen päättämien luovutusperiaatteiden toteutuminen.

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 4.5.2021 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Karitsanrinne (y-tunnus 3172327-9) -nimiselle yhtiölle Hämeenkyllän kaupunginosan korttelin 12320 tontti nro 3 vapaarahoitteisen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1.282.500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) ennen kauppakirjan allekirjoittamista Tricon Oy:n on annettava kaupungille selvitys tulevista asuntojen velattomista myyntihinnoista, josta selviää, että ne ovat kilpailuohjelman mukaiset,
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 12320/3 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.9.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 12320/3

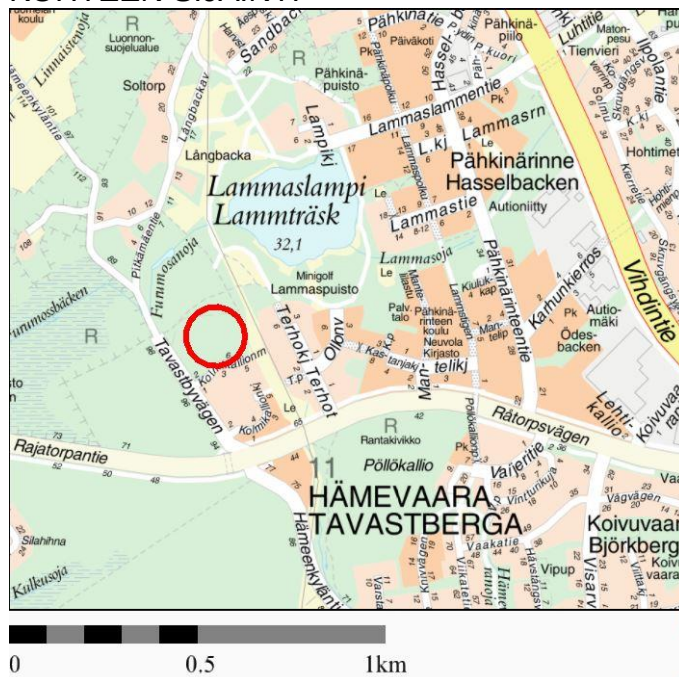
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

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

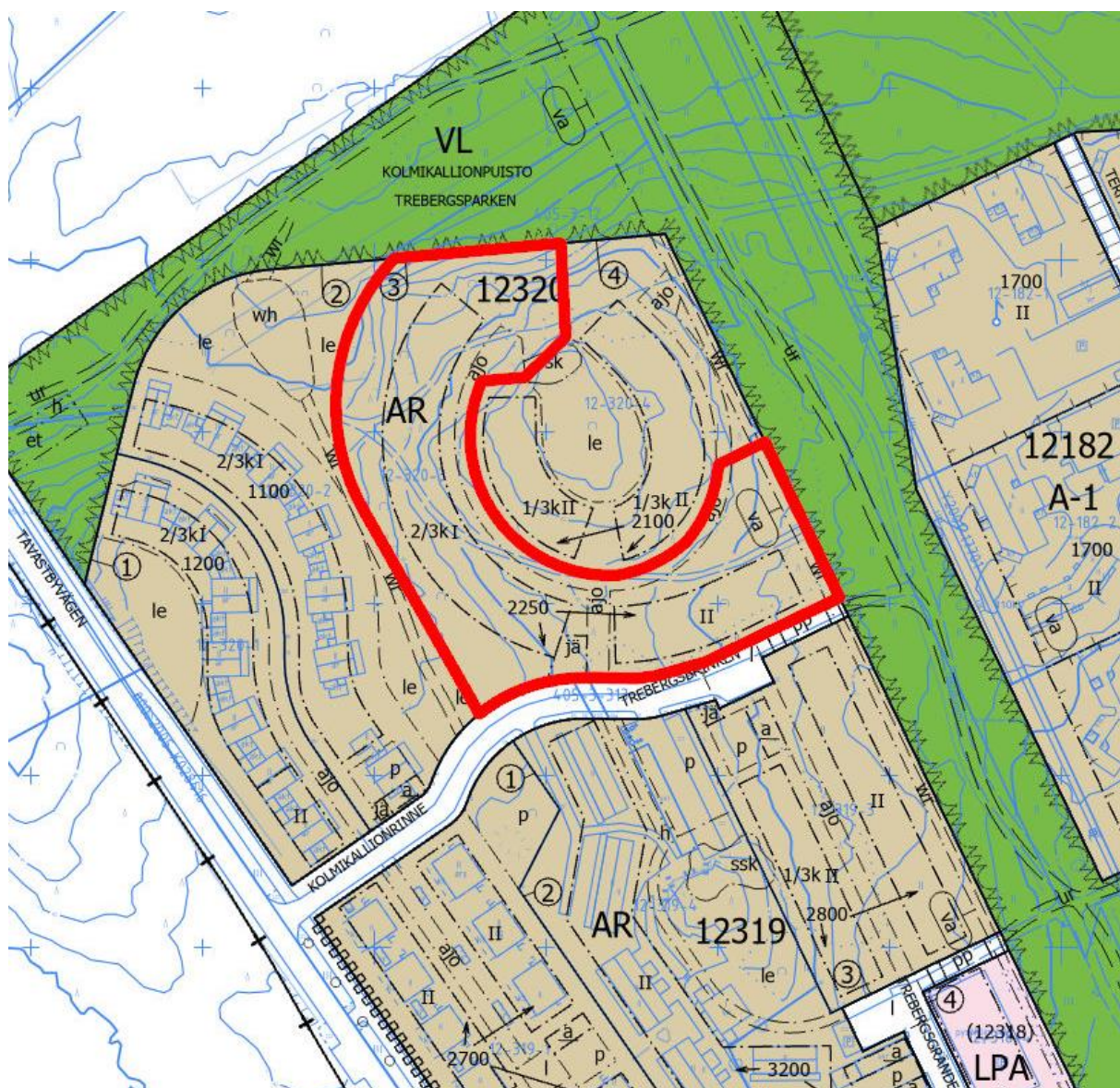


TONTIN MYYNTI /
Asunto Oy Vantaan Karitsanrinne

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12320

Tontti 3
Pinta-ala 8592 m²
Rakennusoikeus 2250 k-m²





18 §

Hämeenkyllän tontin 12319/3 myyminen vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon / Asunto Oy Vantaan Ruoholaukka / Kastelli-talot Oy / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017

AK/JL/MH

Esitetään Hämeenkyllän tontin 12319/3 myymistä 1 912 400 euron kauppahinnalla Asunto Oy Vantaan Ruoholaukka -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon toteutettavaksi. Kohteen toteuttaa Kastelli-talot Oy.

Kaupunki järjesti vuonna 2017 yhtiömuotoisten pientalotonttien tontinluovutuskilpailun. Kilpailussa oli yhteensä 21 pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Kilpailun voittivat toimijat, jotka esittivät tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Kilpailun voittanut yhtiö on kuitenkin perunut tonttivarauksen. Tontin toteuttamisesta on sen jälkeen neuvoteltu Kastelli-talot Oy:n kanssa.

Tontti 12319/3 on asemakaavassa osoitettua rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta ja sen rakennusoikeus on 2 800 k-m². Alueen käypä arvo on kaupungin teettämän vyöhykearvioinnin perusteella AR-tonttien osalta 661–710 €/k-m². Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut tontin myymisestä Kastelli-talot Oy:lle 683 €/k-m² hinnalla omistusasuntotuotantoon. Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään, niin kaupunki perii lisäkauppahintaa ylittävältä osuudelta.

Tontinluovutuksessa noudatetaan kaupungin yleisiä tontinluovutusperiaatteita, huoneistotyyppirajoituksia ja sen lisäksi vaaditaan seuraavia ehtoja. Asuntojen saa myydä vain luonnollisille henkilöille 1 asunto/henkilö. Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (vähintään kaapeli ja putkitus) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille. Asuinrakennusten tulee olla vähintään B-energialuokkaa.

Kastelli-talot Oy:n kanssa on sovittu 20.000 euron varausmaksusta, joka tulee maksaa 28.2.2021 mennessä. Jos varausmaksua ei ole maksettu määräaikaan mennessä, purkautuu tonttivaraus.

Varausmaksu hyvitetään osana tontin kauppahintaa, mutta maksua ei palauteta, jos yhtiö peruuttaa varauksen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- varata Hämeenkyllän korttelin 12319 tontti 3 Kastelli-talot Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi,
- tonttivaraus on voimassa 31.3.2022 saakka,
- tonttivaraus raukeaa, mikäli tontin 20.000 euron varausmaksua ei makseta 28.2.2021 mennessä.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kastelli-talot Oy on maksanut 20.000 euron varausmaksun, joka huomioidaan kauppahinnan osasuorituksena tonttikaupan yhteydessä. Hankkeen rakennuslupa on rakennuttajan ilmoituksen mukaan menossa hyväksyttäväksi 11.5.2021 pidettävään rakennuslupajaostoon. Hanke on edennyt ripeästi ja rakennuttajalla on tarve saada hanke pian rakenteille, jotta rakennukset saadaan säältä suojaan ennen syksyn sateita. Tämän takia esitetään, että myyntipäätös annettaisiin ennen rakennuslupan käsittelyä. Tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun rakennuslupapäätös on lainvoimainen.

Tontti 12319/3 on asemakaavassa osoitettua rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta ja sen rakennusoikeus on 2 800 k-m². Tontin myyntihinta on 683 €/k-m² * 2 800 k-m² = 1 912 400 euroa. Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään, niin kaupunki perii lisäkauppahintaa ylittävältä osuudelta.

Tontinluovutuksessa noudatetaan kaupungin yleisiä tontinluovutusperiaatteita, huoneistotyyppirajoituksia ja sen lisäksi vaaditaan seuraavia ehtoja. Asuntojen saa myydä vain luonnollisille henkilöille 1 asunto/henkilö. Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (vähintään kaapeli ja putkitus) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille. Asuinrakennusten tulee olla vähintään B-energialuokkaa.

Tontin ostajan tulee sopia viereisen tontin rakentajan kanssa yhteisten (mm. leikkipaikka, pelastustie, jätekatos) toteuttamisesta, käytöstä sekä rakentamis- ja ylläpitokustannuksista sekä perustaa tarvittavat rasitteet niitä varten.

Alueen hulevesien osalta on tehty yhteisjärjestelysopimus, jota tontin ostajan tulee noudattaa.

Korttelin 12318 tonttien 3 ja 4, korttelin 12319 tontin 3 sekä korttelin 12320 tonttien 3 ja 4 alueella kulkeva hulevesireitti on sovittava yhteen tonttien kesken. Kukin tontti vastaa omaa aluettaan koskevan hulevesipainanteen rakentamisesta ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Tontilla 12319/3 on johtaa hulevetensä alueellaan ja korttelin 12318 tonteilla 3 ja 4 sijaitsevaa asemakaavan mukaista ohjeellista hulevesireittiä (wr) pitkin korttelin 12318 tontilla 3 olevaan ohjeelliseen hulevesialueeseen (wh).

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 4.5.2021 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Ruoholaukka (y-tunnus 3201728-8) -nimiselle yhtiölle Hämeen-kylän kaupunginosan korttelin 12319 tontti nro 3 vapaarahoitteisena



omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 912 400 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sillä ehdolla, että hankkeen rakennuslupa saa lainvoiman,

- b) mikäli tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään, niin kaupunki perii lisäkauppahintaa ylittävältä osuudelta,
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 12319/3 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.11.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 12319/3

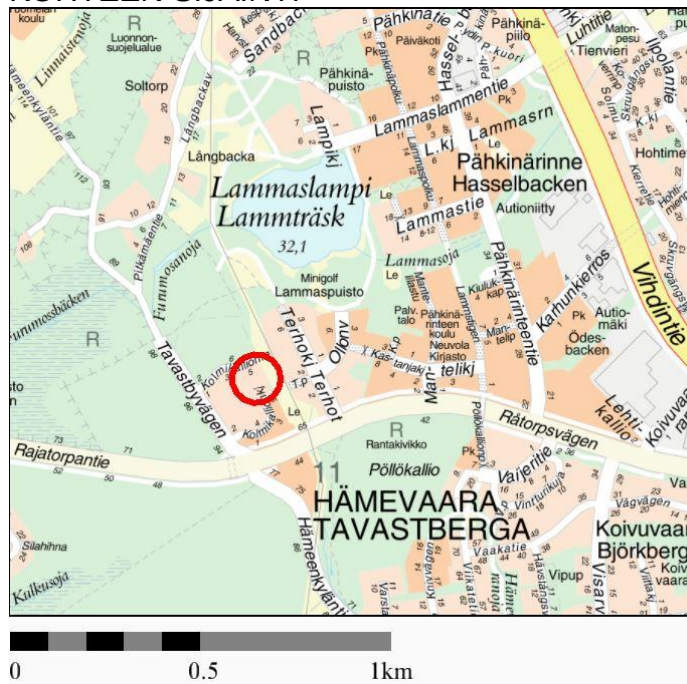
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

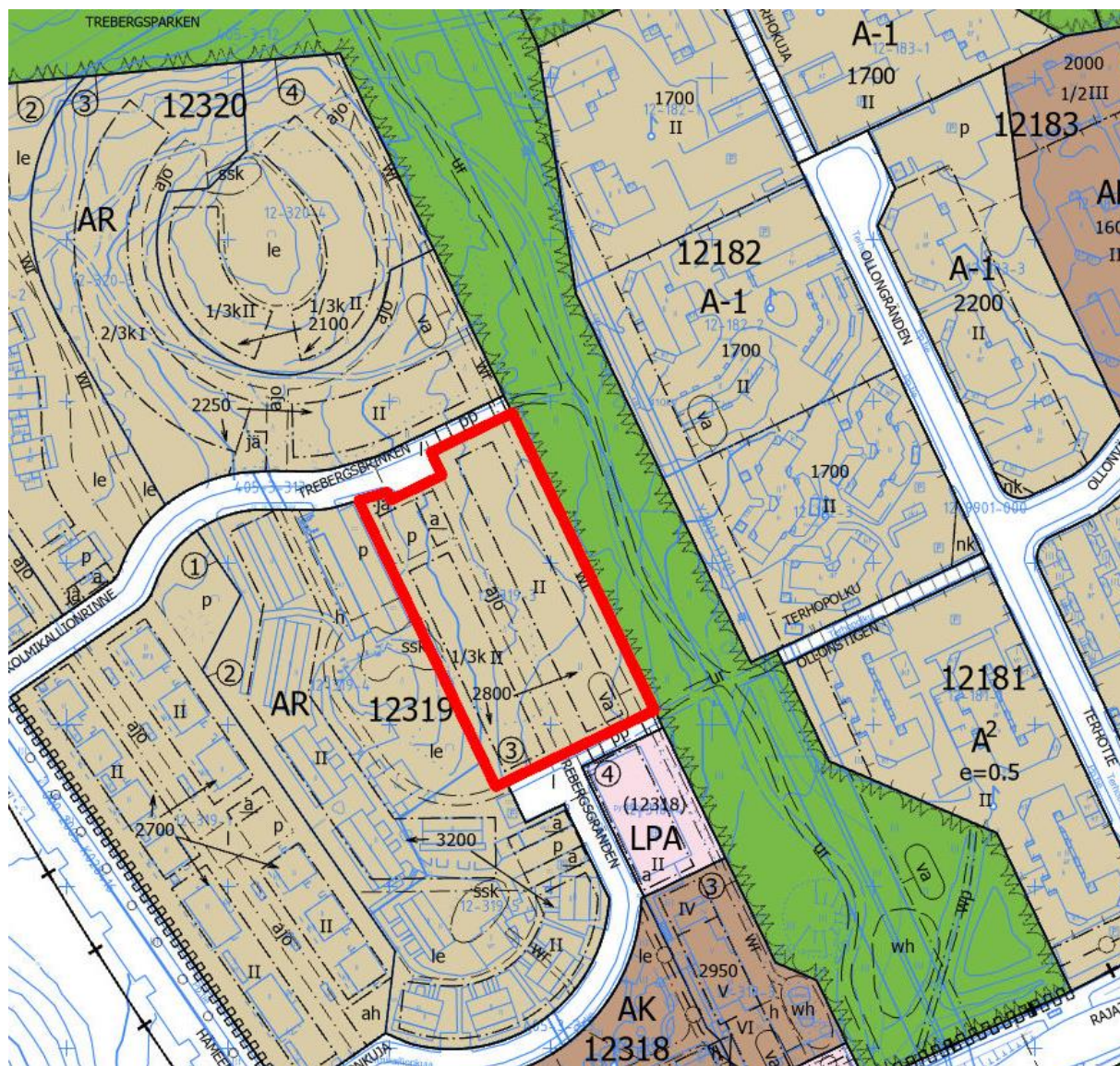


TONTIN MYYNTI /
Asunto Oy Vantaan Ruoholaukka

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12319

Tontti 3
Pinta-ala 5387 m²
Rakennusoikeus 2800 k-m²





VD/4223/10.00.02.00/2021

HP/AK/AVP

Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelin 250100 tontista 5 Solar Foods Oy:n kanssa noin 60 hengen pääkonttorirakennuksen, demonstraatiokokoluokan ekologisen proteiinintuotannon tuotantoyksikön sekä tähän toimintaan liittyvän elämyskeskuksen toteuttamista varten. Korttelin 250100 tontin 5 (n.3744 k-m²) vuosisuokra on 46 800 euroa. Solar Foods Oy:llä on oikeus lunastaa kiinteistö, kun kiinteistölle rakennettava rakennus on valmis ja hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) korttelin 25100 tonttijaon mukaisen tontin 5. Korttelin 25100 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5, tontin 5 pinta-ala on 7488 m² ja rakennusoikeus 3744 k-m². Tontti sijoittuu Härkälenkin varrelle Vehkalan yritysalueella.

Solar Foods Oy on suomalainen yritys, joka kehittää täysin uudenlaista ratkaisua globaaliin ruuantuotantoon. Yhtiö on tuomassa markkinoille radikaalisti uudenlaisen puhtaan proteiinin nimeltään Solein®, jonka pääraaka-aineina ovat hiilidioksidi ja sähkö. Nämä pääraaka-aineet mahdollistavat elintarviketuotannon riippumatta ympäristöllisistä rajoitteista, kuten ilmastosta, säästä ja viljelyskelpoisesta maaperästä. Aurinkoenergiaan kytketty tuotanto tuottaa proteiinia tehokkaammin auringonvalosta kuin fotosynteesi, mikä mahdollistaa yli kymmenkertaisen tuotannon hehtaaria kohden verrattuna esimerkiksi soijan tuotantoon. Tavoitteena on tuottaa proteiinia ihmisravinnoksi ja kasvaa johtavaksi vaihtoehtoisen proteiinin tuottajaksi ja alan brändiksi kansainvälisesti.

Solar Foods Oy on perustettu vuonna 2017 ja alkuperäinen idea perustuu VTT:n ja LUT-yliopiston yhteiseen tutkimukseen. Yhtiöllä on tällä hetkellä 16 työntekijää ja seuraavan kahden vuoden aikana suunnitelmassa on vähintään kaksinkertaistaa tämä luku. Yhtiön tähän mennessä keräämä rahoitus on yhteensä 35 miljoonaa euroa, joista viimeisimpänä Ilmastorahasto Oy:n myöntämä 10 miljoonan euron pääomailaina uuden tuotantolaitoksen rakentamiseksi

Nykyinen yhtiön pilottilaitos tuottaa proteiinia noin 300 grammaa päivässä. Pidemmän aikavälin tavoitteena on päästä luomaan useita tehdasmittakaavaluokan laitoksia, joista yhtiöllä on jo esisuunnittelu tehtynä. Tätä ennen yhtiö on investoimassa noin 100 kertaa nykyistä pilottilaitosta suurempaan, demonstraatiokokoluokan tehtaaseen skaalautuvuuden ja tehokkuuden todentamiseksi sekä ensimmäisten ruokatuotteiden lanseeraamiseksi markkinoille.

Solar Foods Oy:n CEO on toimittanut 5.1.2021 kirjeen Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle. Kirjeellä yhtiö on ilmaissut toiveensa rakennuttaa Vantaan Vehkalassa Härkälenkillä sijaitsevalle korttelin 25100 tontille 5 seuraavat toiminnot:

- Yhtiön pääkonttori toimitiloineen noin 60 hengelle sisältäen myös mahdollisuuden laajentumiselle myöhemminä vuosina
- Elämyskeskus kertomaan ja havainnollistamaan kaupunkilaisille, kuluttajille, kansainvälisille vieraille ja sidosryhmille, ketä olemme, mitä ja miten teemme ja miksi sekä mitä Solein® on
- Demonstraatiokokoluokan tuotantoyksikkö mahdollistamaan markkinalanseeraukseen vaadittavan proteiinin valmistaminen



- Demonstraatiotuotannon käynnistymisen jälkeen yhtiöllä on valmius vuonna 2023 investoida täydenmitan tehtaaseen, jonka jälkeen demonstraatiokohde toimii yhtiön pääkonttorina, vierailukohteena ja teknologiakeskuksena.

Kiinteistöjohtaja esittää tehtäväksi maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen Solar Foods Oy:n kanssa pääkonttorirakennuksen, demonstraatiokokoluokan proteiinintuotannon tuotantoyksikön sekä tähän toimintaan liittyvän elämyskeskuksen suunnittelua ja rakentamista varten koskien Myllymäen kaupunginosan korttelin 25100 tonttia 5. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset.

Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa sijaitseva tonttijaon mukaisen tontin 92-25-100-5 vuosivuokra on 46 800 €. Vuokra-aika on 20 vuotta (1.7.2021–30.6.2041).

Solar Foods Oy:llä tai tämän osoittamalla kaupungin hyväksymällä taholla on oikeus lunastaa tontti 92-25-100-5, kun tontille rakennettava rakennus on valmis ja hyväksytty käyttöön otettavaksi. Kauppahinta on 30.6.2024 saakka 936 000 euroa perustuen kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen ja kerroneliömetrihintaan 250 euroa/k-m². Tämän jälkeen hinta määräytyy lunastushetken käyvän arvon mukaan.

Lopullinen kauppa on tehtävä maanvuokrasopimuksen vuokratkauden aikana, eli viimeistään 30.6.2041 mennessä.

Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä kartta vuokrattavasta tontista ovat esityksen liitteinä.

Korttelin 25100 tontin 5 vuokrasopimus tulee allekirjoittaa 31.10.2021 mennessä.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 7. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää 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 4.5.2021 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Solar Foods Oy:n kanssa liitteenä olevan Maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen pääkonttorirakennuksen, demonstraatiokokoluokan ekologisen proteiinintuotannon tuotantoyksikön sekä tähän toimintaan liittyvän elämyskeskuksen toteuttamista varten koskien Myllymäen kaupunginosan korttelin 25100 tonttia 5. Tontin 92-25-100-5 vuosivuokra on 46 800 € ja vuokra-aika on 20 vuotta.

b) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 31.10.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös,

c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan sekä tekemään sopimukseen teknisluontoisia tarkennuksia.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

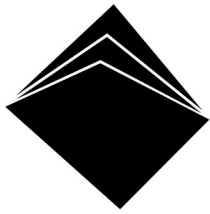
- Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus
- Kartta vuokrattavasta tontista 92-25-100-5

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESIOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 4.5.2021 § [päättönumero].

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

Vuokralainen/ostaja **Solar Foods Oy** (Y-tunnus: 2872116-8)
Laserkatu 6
53850 Lappeenranta
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Vuokrauksen kohde Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa sijaitseva tonttijaon mukainen tontti 92-25-100-5 (jäljempänä ”**Vuokra-alue**” tai ”**Kiinteistö**”).
Kiinteistön pinta-ala on noin 7 488 m².

Kiinteistö on asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Korttelin asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Korttelissa on ohjeellinen tonttijako ja se rajautuu Härkähaantiehen ja Härkälenkkiin. Korttelin länsipuolella sijaitsee Vehkalan aseman liityntäpysäköintialue.

Kiinteistön rakennusoikeus on 3 744 k-m².

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 2).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

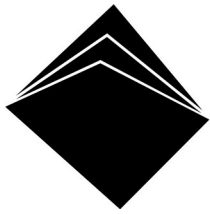
Vuokra-alue vuokrataan Vuokralaisen noin 60 hengen pääkonttorirakennuksen toteuttamista varten. Lisäksi Vuokralainen toteuttaa pääkonttorin yhteyteen demonstraatiokokoluokan ekologisen proteiinintuotannon tuotantoyksikön sekä tähän toimintaan liittyvän elämyskeskuksen.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000 Vuokra-aika on 20 vuotta (1.7.2021–30.6.2041).

1.2 Ellei Vuokralainen ole käyttänyt kohdan 6. mukaista osto-optiotaan, on Vuokralaisella kohdan 1.1 mukaisen määräaikaisen vuokrakauden päätyttyä halutessaan etuoikeus neuvotella vuokrauksen jatkamisesta. Tällöin vuokra tarkistetaan jatkokauden alkamisajan käypää vuokraa vastaavaksi sitä kuitenkaan alentamatta.

1.3 Riippumatta jäljempänä tässä sopimuksessa sovituista Vuokralaisen oikeudesta



vuokraoikeuden siirtoon taikka kolmannen kaupungin hyväksymän tahon Vuokra-alueen lunastusoikeudesta, Vuokralainen sitoutuu jatkamaan tässä sopimuksessa tarkoitettua toimintaansa Kiinteistöllä viisi (5) vuotta kohdan 4. mukaisen rakentamisveloitteen täyttymisestä lukien.

2. Vuokra

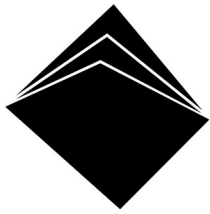
- 2.1 Vuosivuokra on **46 800 euroa**.
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Ensimmäinen vuokratarkistus tulee voimaan 1.1.2024, jonka jälkeen vuokra tarkistetaan vuosittain. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä maaliskuu- ja syyskuussa Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään Vantaan kaupunginhallituksen kulloinkin mahdollisesti yleiseen käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentamisvelvoite

- 4.1 Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan Kiinteistölle sille myönnetyn rakennusluvan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti tämän sopimuksen tarkoittamaa käyttötarkoitusta varten rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2/3 (kaksi kolmasosaa) kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (3 744 k-m²) kahden vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Valmiin rakennuksen tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukainen. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 4.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennus on hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta käyttöön otettavaksi.
- 4.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 11. mukaan.



5. Pankkitakaus

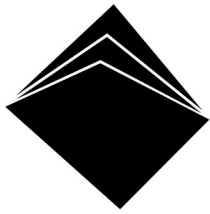
- 5.1 Vuokralainen luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä **93 600 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen tästä sopimuskokonaisuudesta aiheutuvien velvoitteiden (kuten vuokranmaksun ja mahdollisen sopimussakon) vakuudeksi.

6. Tontin lunastusoptio (kiinteistökaupan esisopimus)

- 6.1 Vuokralaisella tai tämän osoittamalla Kaupungin hyväksymällä taholla on oikeus lunastaa Kiinteistö, kun Kiinteistölle rakennettava rakennus on valmis ja hyväksytty käyttöön otettavaksi, eli kun kohdan 4. mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.
- 6.2 Kauppahinta on 30.6.2024 saakka 936 000 euroa perustuen kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen ja kerroneliömetrihintaan 250 euroa/k-m². Tämän jälkeen hinta määräytyy lunastushetken käyvän arvon mukaan.
- 6.3 Lopullinen kauppa on tehtävä maanvuokrasopimuksen vuokrakauden aikana, eli viimeistään 30.6.2041 mennessä. Mikäli lopullista kauppaa ei tehdä määräajassa, Vuokralaisen lunastusoikeus Kiinteistöön raukeaa. Tällöin osapuolet neuvottelevat halutessaan jatkosta erikseen.
- 6.4 Kauppakirjaluonnos, josta käyvät ilmi ehdot joilla lopullinen kauppa tehdään, on tämän sopimuksen liitteenä (liite 1).

7. Kunnallistekniikka

- 7.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 7.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 7.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 7.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 7.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat



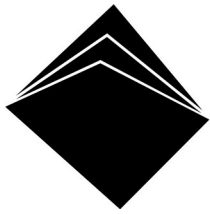
Vuokra-alueen käyttöä.

8. Vuokraoikeuden kirjaaminen

- 8.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 8.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä **46 800 euroa**.
- 8.3 Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokranmaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 8.4 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

9. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 9.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty, paitsi kohdan 9.2 mukaisessa vuokraoikeuden siirrossa.
- 9.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus (eli tämä maanvuokrasopimus) toiselle. Vuokra-alueella olevien kiinteiden rakennusten ja rakennelmien omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään eli jos vuokraoikeus siirretään ao kiinteiden rakennusten ja rakennelmien omistusoikeus tulee samalla siirtää. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus luovuttaa vuokraoikeudesta erillään omistamansa tai kolmannelta vuokraamansa ja eroteltavissa olevat laitteet, koneet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 9.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja sen jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.
- 9.4 Vuokralainen sitoutuu siirtämään tästä sopimuksesta aiheutuvat velvoitteensa täysimääräisesti uudelle vuokralaiselle. Uuden vuokralaisen on asetettava kohdan 5.1 mukainen vakuus tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi. Tämän sopimuksen perusteella Vuokralaisen asettama vakuus voidaan vapauttaa vasta kun siirronsaaja (uusi vuokralainen) on asettanut uuden vastaavan vakuuden.

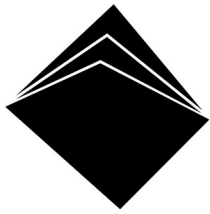


10. Vuokrasuhteen päättyminen

- 10.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Kiinteistön lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu Kiinteistön kaupan esisopimuksen mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 10.2 Mikäli Kiinteistön kauppa ei toteudu, vuokrasuhde päättyy vuokrakauden päättyessä tämän sopimuksen mukaisesti ottaen kuitenkin huomioon mitä sopimuksen kohdassa 10. on sovittu.
- 10.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Kiinteistön, Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.
- 10.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta yhden vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Kiinteistön), on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 10.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta per kuukausi Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 10.3 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan. Tämän kohdan 10.5 mukaisen korvauksen ylärajana on kuitenkin enintään viisinkertainen yhden vuoden vuosivuokra.
- 10.6 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

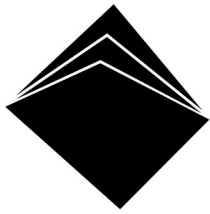
11. Sopimussakko

- 11.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on Vuokralainen velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kymmenkertaisena.
- 11.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.



12. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 12.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 12.2 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 12.3 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 12.4 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 12.5 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 12.6 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.
- 12.7 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista kaikista välittömistä kustannuksista mukaan lukien maa-alueen puhdistus- ja työkustannukset viranomaisten edellyttämään kuntoon ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 12.8 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten



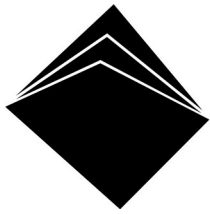
edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

13. Purkava ehto

- 13.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 9.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, kohdan 9.2 vastaisesti siirtää vuokraoikeuden kolmannelle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 12.4 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 14.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.



Tätä sopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 2021]

VANTAAN KAUPUNKI

SOLAR FOODS OY

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

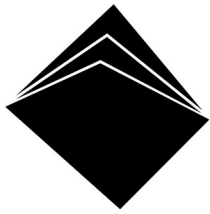
Liitteet

Liite 1 Kiinteistön kauppakirjaluonnos
Liite 2 Kiinteistön kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [nimi] Solar Foods Oy:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 2021]



KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

[LUONNOS liitteeksi kiinteistökaupan esisopimukseen]

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolten välillä Kiinteistön kaupasta tehtyyn [pvm] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä

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

Ostaja

Solar Foods Oy (Y-tunnus: 2872116-8) tai osoittamansa
Laserkatu 6
53850 Lappeenranta
(jäljempänä "Ostaja")

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa sijaitseva tontti 92-25-100-5 (jäljempänä "Kiinteistö"). Kiinteistön pinta-ala on noin 7 488 m².

Kiinteistö on asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Korttelin asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Korttelissa on ohjeellinen tonttijako ja se rajautuu Härkähaantiehen ja Härkälenkkiin. Korttelin länsipuolella sijaitsee Vehkalan aseman liityntäpysäköintialue.

Kiinteistön rakennusoikeus on 3 744 k-m².

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

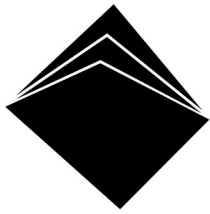
Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on [936 000] euroa. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Lisäkauppahinta

- 2.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (3 744 k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 250 €/k-m².
- 2.2 Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta ensimmäisen rakennusluvan



myöntämisestä. Kaupungin oikeus koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

3.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

TAI

3.2 Kiinteistön omistusoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3.3 [Kiinteistön hallintaoikeus on Ostajalla [x.x.20xx] päivätyn maanvuokrasopimuksen perusteella. Tämän kauppakirjan allekirjoituksella Ostajan [x.x.20xx] päivätyn maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokraoikeus Kiinteistöön päättyy.]

4. Verot ja maksut

4.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

4.2 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

5. Rakentamisvelvoite

5.1 Rakentamisvelvoite on täytetty ennen kaupantekoa ja Kiinteistölle Solar Foods Oy:n toimesta rakennettu rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

6. Kiinnitykset ja rasitukset

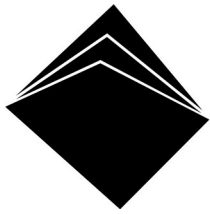
6.1 Rasitustodistukselta ilmenee Ostajan vuokraoikeus Kiinteistöön, jonka merkinnän poistamisesta Ostaja vastaa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Vuokraoikeuteen on vahvistettu xx.xx.xxxx päivätyn rasitustodistuksen mukaan seuraava kiinnitys, josta on annettu sähköinen panttikirja ja jonka saajaksi on merkitty Vantaan kaupunki:

- Kiinnitys [pvm], asianumero [nro], määrältään [xx] €

6.2 Kaupunki luovuttaa Kiinteistön rasitustodistuksen mukaisesti muista kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

7. Sopimussakko

7.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta 10 % kohdassa 1.1 mainitusta kauppahinnasta, kuitenkin kaikkien sopimussakkojen yhteismäärä ei koskaan ylitä kohdassa 1.1 mainittua kauppahinnan määrää.



- 7.2 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä. Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

8. Rasiitit, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 8.1 Kiinteistöllä sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).
- 8.2 Kiinteistöön kohdistuvat rasiitit, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

9. Kohteeseen tutustuminen

- 9.1 [Ostaja tuntee Kiinteistön ja sillä sijaitsevat rakennukset hallittuaan Kiinteistöä vuokraoikeuden nojalla.] Ostaja on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 9.2 Kaupunki vakuuttaa, että Kaupunki on antanut Ostajalle kaikki tarpeelliset tiedot, joilla voidaan katsoa olevan vaikutusta Ostajan päätöksentekoon ja arviointiin Kiinteistöstä ja tästä kaupasta.

10. Asiakirjoihin tutustuminen

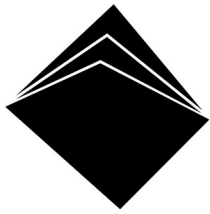
- 10.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen Kiinteistön luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.
- 10.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

11. Irtaimisto

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

12. Maaperä ja jätet

- 12.1 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. [Osapuolet toteavat, että rakentamisen aikana havaittu mahdollinen pilaantuminen on rakentamisen yhteydessä puhdistettu siten kuin [x.x.2021] päivätyssä maanvuokrasopimuksessa ja kiinteistökaupan



[esisopimuksessa on sovittu.] Mikäli myöhemmin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

13. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

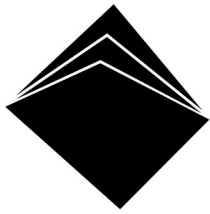
- 13.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kiinteistöä palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kiinteistölle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kiinteistön alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle.
- 13.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Kiinteistölle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 13.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kiinteistön sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käyttämisestä.
- 13.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 13.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

14. Lopullisen kaupan toteutumisen edellytykset

- 14.1 Tämä kiinteistökaupan esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Kiinteistölle rakennettavaa x.x.2021 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkoitettua rakennusta ei ole hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta käyttöön otettavaksi sopimuksen mukaisen vuokrakauden päättyessä 30.6.2041.

15. Muut ehdot

- 15.1 Kiinteistöä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöllä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 15.2 Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.



16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 16.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

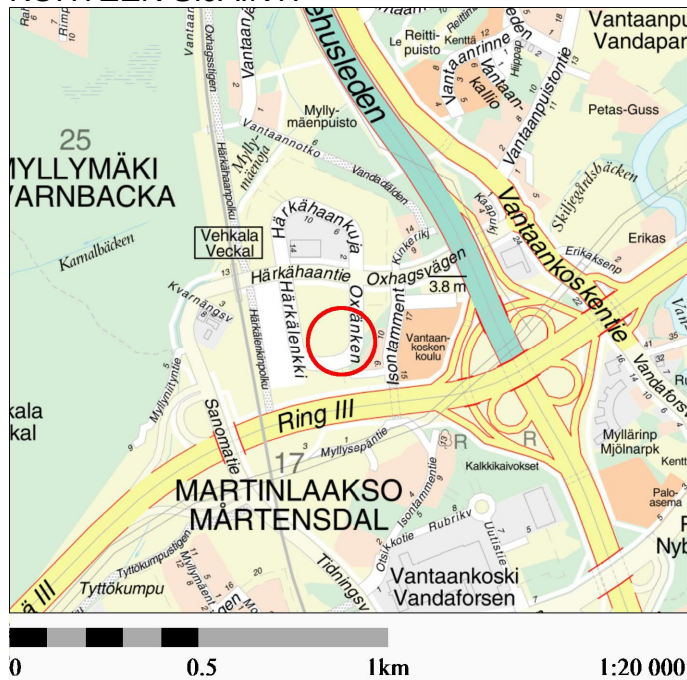
Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Liitteet

- | | |
|---------|--------------------|
| Liite 1 | Kiinteistön kartta |
| Liite 2 | Johtokartta |

KOHTEEN SIJAINTI

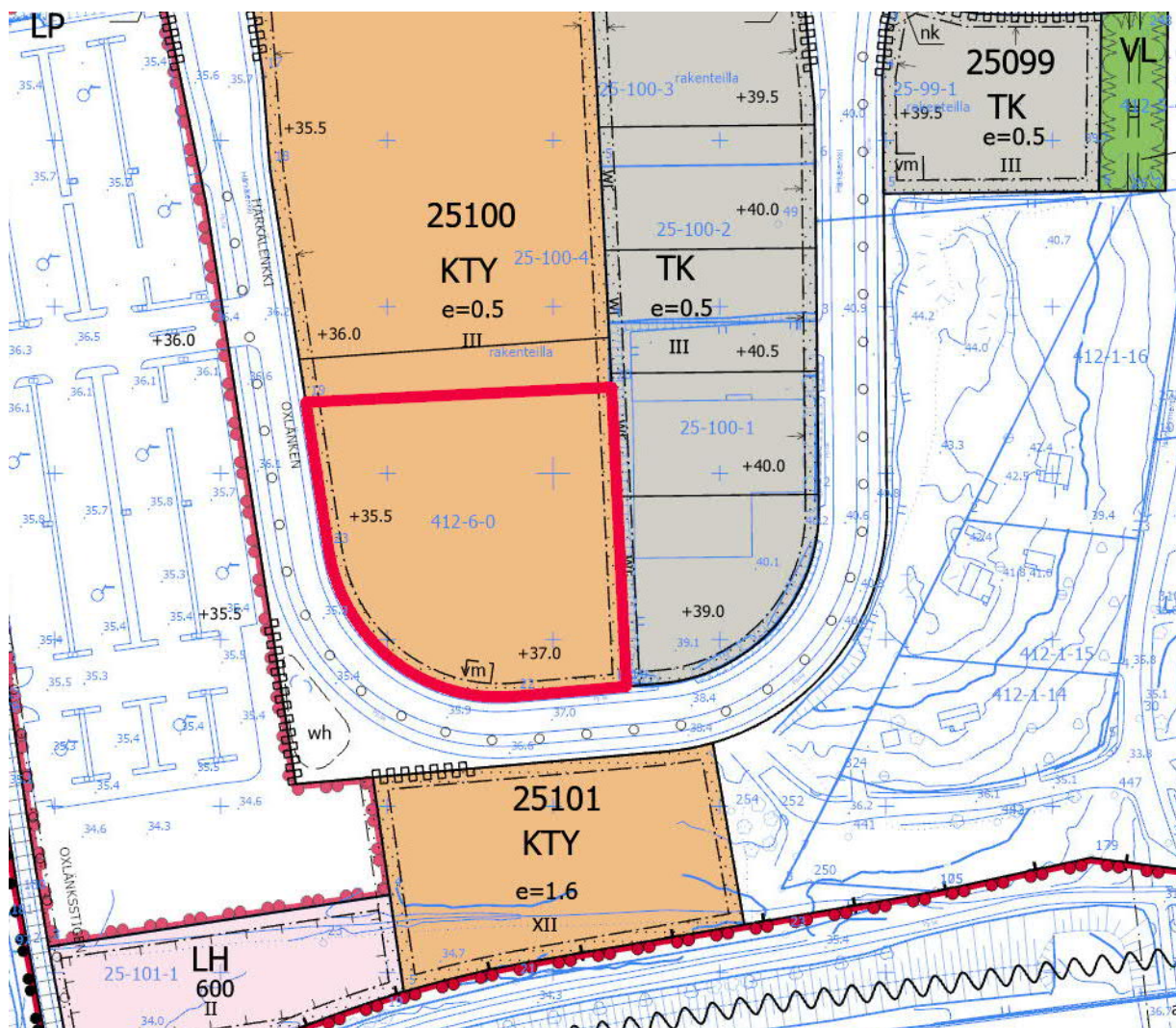


MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS / Solar Foods Oy

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Määräala tilasta 92-412-6-0

**Tonttijaon mukainen tontti 92-25-100-5
pinta-ala n. 7488 m²**





20 §

Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta määräala 92-424-3-16-M503 Viinikkala / SSA Project Oy / AK

VD/3025/10.00.02.02/2021

AK/JSa

Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus Vantaan kaupungin Viinikkalan kaupunginosassa sijaitsevasta tilasta 92-424-3-16 erottamattomasta 16 143 m² suuruisesta määräalasta 92-424-3-16-M503 SSA Project Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Alue on asemakaavassa osoitettu pysäköintialueeksi LP. Alueella on vireillä asemakaavamuutos 002467/ Viinikkalankuja 9. Kaavamuutoksella alue muuttuisi teollisuusrakennusten korttelialueeksi T. Vuokra-aika on 1.6.2021 - 31.5.2051. Vuosivuokra on ennen asemakaavan vahvistumista 40 500 euroa ja sen jälkeen 72 900 euroa vuodessa. Vuokralaisella on oikeus ostaa määräala asemakaavan voimaantulon jälkeen 1 458 000 euron kauppahinnalla 31.5.2023 mennessä ja tämän jälkeen käypään hintaan 31.5.2031 mennessä.

SSA Project Oy kuuluu SSA Group Oy:n konserniin, joka kehittää kiinteistöjä muuttuvan maailman tarpeisiin. SSA Project Oy vastaa konsernin rakentamisesta. Muita konserniin kuuluvia yhtiöitä ovat SSA Hotels Oy ja SSA Digi Oy.

SSA Project Oy on vuonna 2013 perustettu yritys, jolla on toimipisteet Vantaalla, Jyväskylässä, Oulussa ja Kuopiossa. Yrityksen kotipaikka on Vantaa ja sen liikevaihto oli vuonna 2020 51,3 miljoonaa euroa ja henkilökuntaa on runsaat 70.

SSA Project Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennetaan kylpyhuonemoduuleja valmistava tehdas. Jatkossa valmistettaisiin myös muita asunto- ja hotellirakentamiseen liittyviä esivalmisteisia moduuleja esim. keittiökalusteita ja parvekkeita.

Nykyinen moduulitehdas toimii tällä hetkellä Vantaan Kivistössä vuokratiloissa. Tehdas työllistää nykyisellään 24 henkilöä. Uusi tehdas tulee työllistämään noin 60 henkilöä.

Vantaan kaupunki omistaa Viinikkalan kaupunginosassa tilasta 92-424-3-16 erottamattoman määräalan 92-424-3-16-M503. Määräalan suuruus on 16 143 m². Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pysäköintialueeksi (LP), mutta alueelle on vireillä asemakaavamuutos 002467. Kaavamuutoksella alue muuttuisi teollisuusrakennusten korttelialueeksi T ja rakennusoikeutta alueelle tulee noin 8 100 k-m². LP-alue liittyi aikoinaan moottoriradan toteuttamissuunnitelmiin, jotka sittemmin ovat rauenneet.

Tulevan tontin maaperä on savea, minkä takia aluetta pitää esikuormittaa noin vuosi ennen rakentamista. Vaihtoehtona olisi tontin stabilointi, mikä nostaisi rakentamiskustannuksia huomattavasti.

Kiinteistöt ja tilat esittää tehtäväksi SSA Project Oy:n kanssa maanvuokrasopimuksen Viinikkalassa sijaitsevasta 16 143 m² suuruisesta erottamattomasta määräalasta 92-424-3-16-M503. Vuokra-aika on 1.6.2021 - 1.6.2051.

Määräalan vuosivuokra on 1.6.2021 - 31.5.2023 välisenä aikana 40 500 ja asemakaavan tultua voimaan, aikaisintaan 1.6.2023 alkaen 72 900 euroa vuodessa. Kaupunki ei peri määräalasta vuokraa esikuormitusajalta 1.6.2021-1.6.2022, koska perustamisolosuhteet ovat erittäin haastavat.



SSA Project Oy:lla on oikeus ostaa määräala kaavamuutoksen 0002467 vahvistumisen jälkeen käypään hintaan. Kauppahinnaksi on sovittu 180 euroa/ k-m2. Nyt sovittu kauppahinta on voimassa 31.5.2023 asti.

Kaupungilla on oikeus periä alueesta lisävuokraa sekä lisäkauppahintaa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (180 €/k-m2 tai myöhempi käypä arvo), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran ja kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (8 100 k-m2).

Mikäli asemakaavamuutos 0002467 Viinikkala ei tule voimaan, vuokra-aika on 10 vuotta ja tällöin vuokrankausi on 1.6.2021 - 31.5.2031 ja vuosivuokra 40 500 euroa.

Maanvuokrasopimuksella Vantaan kaupunki ja SSA Project Oy yhteisesti sopivat mm. seuraavaa:

- Määräalan vuokra-aika on 1.6.2021–31.5.2051.
- Määräalan vuosivuokra on 72 900 euroa (5 % tontin myyntihinnasta 180 €/k-m2, mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella).
- Vuokraa ei peritä 1.6.2021–1.6.2022 väliseltä ajalta.
- Määräalan vuosivuokra on 1.6.2022 alkaen 40 500 euroa/ vuosi.
- Määräalan vuosivuokra on 1.6.2023 alkaen 72 900 euroa/ vuosi edellyttäen lainvoimaista kaavaa
- Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin 40 000 euron suuruisen panttaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella tai 40 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen sopimuskokonaisuudesta aiheutuvien velvoitteiden (kuten vuokranmaksun ja mahdollisen sopimussakon) vakuudeksi.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää maanvuokrasopimusta tai muutoin luovuttaa rakentamatonta määräalaa ilman kaupungin suostumusta.
- Vuokralaisella on oikeus lunastaa määräala 1 458 000 euron käypään hintaan, kun vireillä oleva asemakaavamuutos 002467 on tullut voimaan, kuitenkin 31.5.2023 mennessä sekä tämänkin jälkeen käypään hintaan, kuitenkin viimeistään 31.5.2031 mennessä.
- Kaupungilla on oikeus periä alueesta lisävuokraa sekä lisäkauppahintaa, joka on sidottu vuokran ja kauppahinnan perusteena käytettyyn yksikköhintaan (180 €/k-m2 tai myöhempi käypä arvo), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran ja kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (8 100 k-m2).
- Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Kaupungilla on lisäksi oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.
- Määräalan rakentamisvelvoite on 2/3 rakennusoikeudesta, joka tulee käyttää 31.12.2024 mennessä.
- Mikäli asemakaavamuutos 0002467 ei tule voimaan, määräalalle ei aseteta rakentamisvelvoitetta
- SSA Project Oy vastaa yhteisvastuullisesti perustetun kiinteistöosakeyhtiön kanssa sopimuksen vuokralaista koskevista sopimusvelvoitteista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.
- Määräalan 92–424–3–16-M503 maanvuokrasopimus tulee tehdä 30.9.2021 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 4.5.2021 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vuokrataan SSA Project Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Viinikkalassa sijaitseva 16 143 m² suuruinen tilasta 92-424-3-16 erottamaton määräala 92-424-3-16-M503.
- b) Vuokra-aika on 1.6.2021- 31.5.2051 (30 vuotta), edellyttäen että asemakaavamuutos 0002467 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 31.5.2023 mennessä ja tulee olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan.
- c) Mikäli asemakaavamuutos ei tule olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan, vuokra-aika on 1.6.2021-31.5.2031 (10 vuotta).
- d) Määräalan vuosivuokra on 1.6.2022 alkaen 40 500 euroa. Määräalan vuosivuokra on kaavan tultua voimaan, aikaisintaan 1.6.2023 alkaen 72 900 euroa.
- e) Vuokraa ei peritä 1.6.2021-1.6.2022 väliseltä ajalta.
- f) Kun asemakaavamuutos 002467 on tullut voimaan, vuokralaisella on oikeus lunastaa kiinteistö 1 458 000 euron kauppahinnalla viimeistään 31.5.2023 mennessä ja tämän jälkeen käypään hintaan, kuitenkin viimeistään 31.5.2031 mennessä.
- g) Kaupungilla on oikeus periä alueesta lisävuokraa sekä lisäkauppahintaa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (180 €/k-m² tai myöhempi käypä arvo), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran ja kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (8 100 k-m²).
- h) Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti.
- i) Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

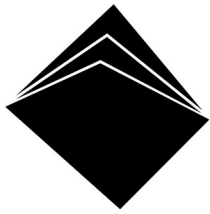
- Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta määräala 92-424-3-16-M503 Viinikkala
- Kartta vuokrattavasta määräalasta 92-424-3-16-M503
- Johtokartta 92-424-3-16-M503 Viinikkala

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Tonttiasiamies Jari Sainio, 0400 419676
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



VD/3025/10.00.02.02/2021

MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen **4.5.2021 § päätösnumero**].

Vuokranantaja/myyjä **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Vuokralainen/ostaja **SSA Project Oy** (Y-tunnus: 2551984-5)
perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

SSA Project Oy vastaa yhteisvastuullisesti Vuokralaisen kanssa kaikista tämän sopimuksen Vuokralaista koskevista sopimusvelvoitteista, kunnes kohdan 5 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

Vuokrauksen kohde Vantaan kaupungin Viinikkalan kylässä sijaitseva tilasta 92-424-3-16 erottamaton määräala 92-424-3-16-M503 (jäljempänä "**Vuokra-alue**" tai "**Kiinteistö**"). Vuokra-alueen pinta-ala on 16 143 m².

Vuokra-alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pysäköintialueeksi (LP), mutta alueelle on vireillä asemakaavamuutos 002467 (jäljempänä "**Asemakaava**"), jossa Vuokra-alue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T) ja sille on osoitettu rakennusoikeutta noin 8 100 k-m².

Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (**liite 1**).

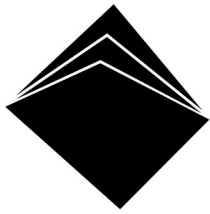
Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokralainen toteuttaa Vuokra-alueelle kylpyhuonemuodulien- ja muiden esivalmisteisten asunto- ja hotellirakentamiseen liittyvien moduulien valmistamiseen soveltuvan tehdasrakennuksen.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000Vuokra-aika on kolmekymmentä (**30**) vuotta eli **1.6.2021-31.5.2051** edellyttäen, että Asemakaava tulee olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan.

1.2 Mikäli Asemakaavaa ei ole tullut voimaan 31.5.2023 mennessä siitä syystä, että Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa taikka mikäli Asemakaava ei



VD/3025/10.00.02.02/2021

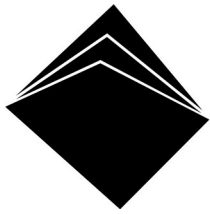
valituksen johdosta ole tullut voimaan sanottuun päivään mennessä ja Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan myöhemmin lainvoimaisella päätöksellä olennaisilta osiltaan, vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta eli **1.6.2021-31.5.2031**.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on ajalta 1.6.2022-31.5.2023 **40 500 euroa** vuodessa.
- 2.2 Mikäli Asemakaavaa on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan 31.5.2023 mennessä, vuokra on 1.6.2023 alkaen **72 900 euroa** vuodessa.
- 2.3 Mikäli Asemakaava ei ole tullut voimaan 31.5.2023 mennessä, vuokra on 1.6.2023 alkaen **40 500 euroa** vuodessa siihen saakka kunnes Asemakaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan taikka mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa taikka Asemakaava ei valituksen johdosta ole tullut voimaan sanottuun päivään mennessä ja Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan myöhemmin lainvoimaisella päätöksellä olennaisilta osiltaan, kohdan 1.2 mukaisen 10 vuoden vuokrakauden loppuun saakka.
- 2.4 Vuokraa ei peritä ensimmäiseltä vuokravuodelta eli 1.6.2021-31.5.2022 väliseltä ajalta.
- 2.5 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ($1951/10=100$) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.6 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

3. Lisävuokra

- 3.1 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (180 €/k-m^2), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän ($8 \text{ } 100 \text{ k-m}^2$). Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungin kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä ja mahdollisesti määräytyvästä Vuokra-alueen lisävuokrasta.



Kaupungin oikeus lisävuokraan on voimassa viisi vuotta rakennusluvan myöntämisestä. Kaupungin oikeus koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

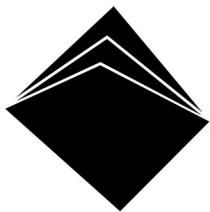
4. Vuokran maksu

- 4.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.
- 4.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollisesti kulloinkin yleiseen käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

5. Rakentamisvelvoite

- 5.1 Mikäli Asemakaava tulee olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan, Vuokralaisen tulee rakentaa Vuokra-alueelle 31.12.2024 mennessä heille myönnetyn rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti tehdasrakennus, jonka kerrosala on vähintään 2/3 (kaksi kolmasosaa) Vuokra-alueen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 5.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.
- 5.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaika. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 12. mukaan.
- 5.4 Mikäli Asemakaavaa ei ole tullut voimaan 31.5.2023 mennessä siitä syystä, että Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa taikka mikäli Asemakaava ei valituksen johdosta ole tullut voimaan sanottuun päivään mennessä ja Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan myöhemmin lainvoimaisella päätöksellä olennaisilta osiltaan, Vuokralaisella ei ole rakentamisvelvoitetta. Mikäli Asemakaavaa koskevasta päätöksestä on valitettu, mutta Asemakaava tulee myöhemmin olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan, pidennetään rakentamisvelvoitteen määräaika valituskäsittelyyn kuluneen ajan verran.

6. Kunnallistekniikka



VD/3025/10.00.02.02/2021

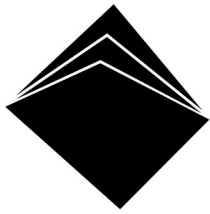
-
- 6.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 6.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 6.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 6.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 6.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

7. Vuokra-alueen alivuokraus ja edelleenvuokraus sekä vuokraoikeuden siirtäminen

- 7.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 7.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Ennen kuin kohdan 5. mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, tätä oikeutta ei kuitenkaan ole ilman Kaupungin suostumusta. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 7.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja sen jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

8. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 8.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.



VD/3025/10.00.02.02/2021

9. Vakuus

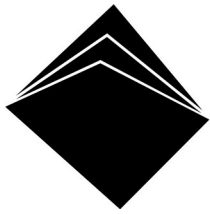
- 9.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin **40 000 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen tai panttaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 11.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.
- 9.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 11.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

10. Tontin lunastusoptio (kiinteistökaupan esisopimus)

- 10.1 Vuokralaisella on oikeus ostaa Kiinteistö, kun Asemakaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan.
- 10.2 Kauppahinta on 31.5.2023 saakka 1 458 000 euroa perustuen kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen ja kerroneliömetrihintaan 180 euroa/k-m². Tämän jälkeen hinta perustuu kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen ja lunastushetken käypään arvoon.
- 10.3 Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, joka on sidottu kauppahinnan perusteena käytettyyn yksikköhintaan (180 euroa/k-m² tai myöhempi käypä arvo), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (8 100 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungin kiinteistöt ja tilat - palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärästä ja mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta rakennusluvan myöntämisestä. Kaupungin oikeus koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.
- 10.4 Kauppakirja laaditaan Kaupungin teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.
- 10.5 Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään 31.5.2031 mennessä. Mikäli lopullista kauppaa ei tehdä määräajassa, Vuokralaisen lunastusoikeus Kiinteistöön raukeaa.

11. Vuokrasuhteen päättyminen

- 11.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon



VD/3025/10.00.02.02/2021

omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.

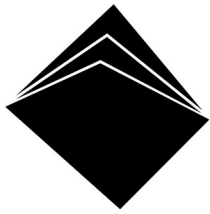
- 11.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta yhden vuoden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 11.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 11.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 11.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

12. Sopimussakko

- 12.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kymmenkertaisena.
- 12.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

13. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 13.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 13.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisien kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

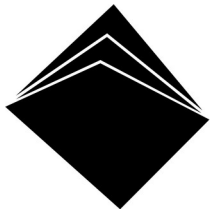


VD/3025/10.00.02.02/2021

-
- 13.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 13.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 13.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 13.6 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 13.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.
- 13.8 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

14. Purkava ehto

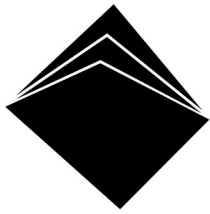
- 14.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 7.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, kohdan 7.2 vastaisesti siirtää vuokraoikeuden kolmannelle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 13.5 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen



VD/3025/10.00.02.02/2021

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 15.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.



VD/3025/10.00.02.02/2021

Tätä maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

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

VANTAAN KAUPUNKI

SSA PROJECT OY

**perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun sekä sitoumuksen
antajana**

[allekirjoittajan nimi]

lakimies

[allekirjoittajan nimi]

[allekirjoittajan titteli]

Liitteet

Liite 1

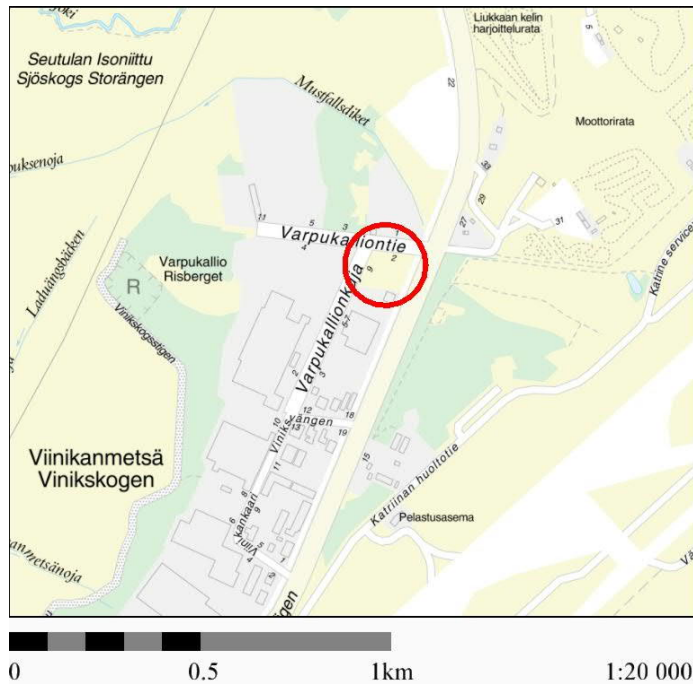
Vuokra-alueen kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] [valtakirjalla] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [allekirjoittajan nimi] [valtakirjalla] [ostajan nimi] puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön kaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

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

KOHTEEN SIJAINTI



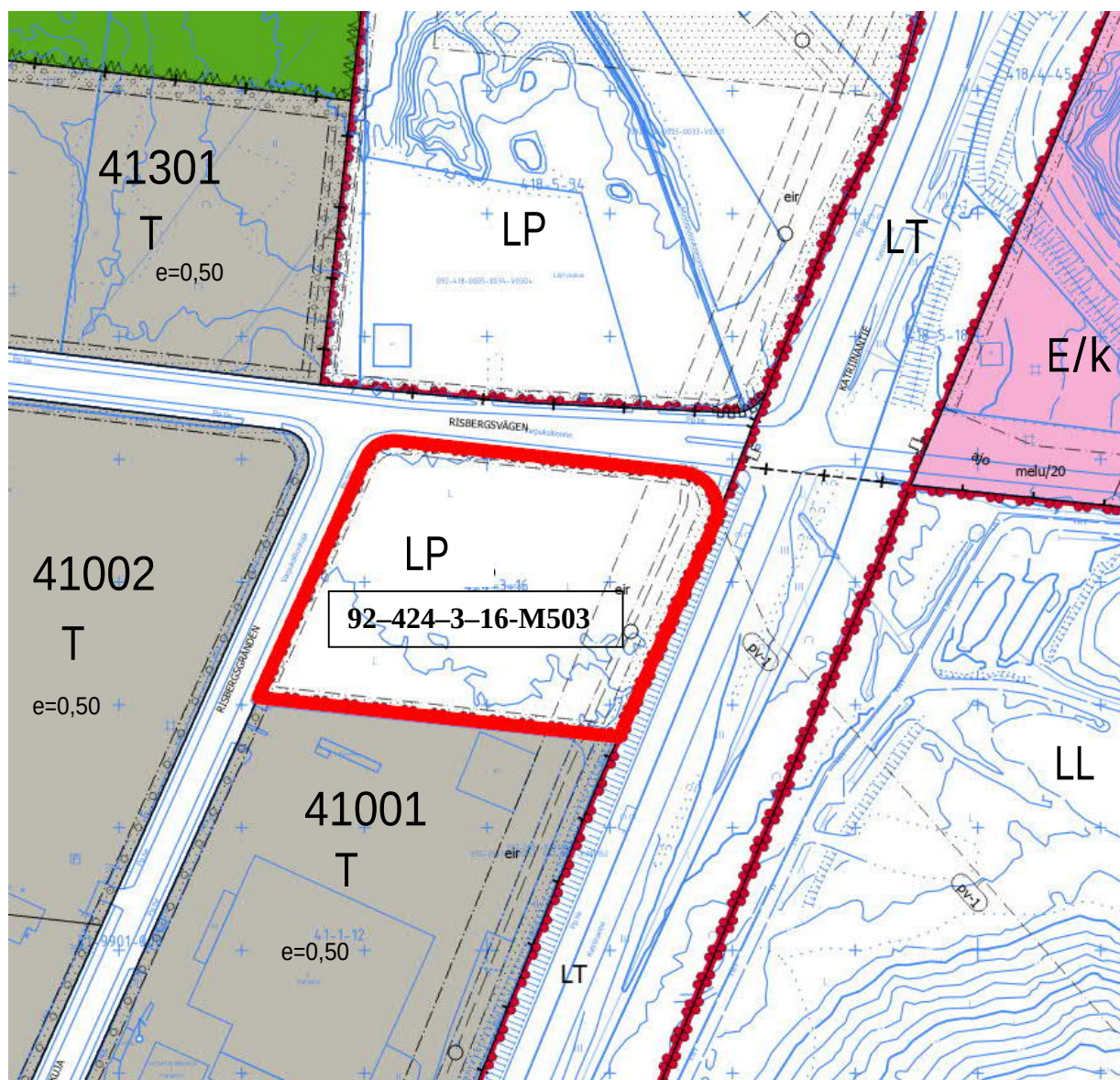
**Maanvuokrasopimus ja
esisopimus kiinteistökaupasta /
SSA Project OY**

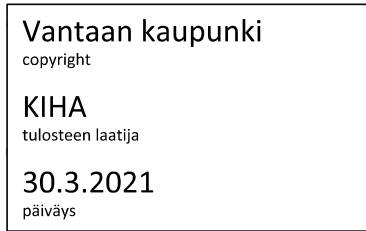
Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

Kylä: VIINIKKALA (424)

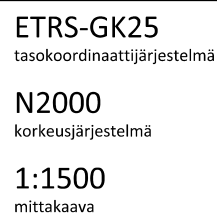
Määräala: 92-424-3-16-M503

(n. 16143 m²)





Johdokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.





21 §

Maanvuokrasopimus 92–425–4–42 Viinikkala / Betoni Center Oy / AK

VD/3026/10.00.02.02/2021

AK/JSa

Esitetään noin 3 015 m²:n suuruisen maa-alueen vuokraamista Betoni Center Oy:lle kiinteistöstä 92–425–4–42 Vantaan kaupungin Viinikkalan kaupunginosassa.

Maa-alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa osaksi teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT). Maa-alueen rakennusoikeus on noin 1 508 k-m². Vuokra-aika on ajanjaksolle 1.6.2021-31.5.2031 ja vuosivuokra on 15 834 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

Kiinteistöt ja tilat palvelualue on neuvotellut Betoni Center Oy:n kanssa maa-alueen vuokraamisesta 10 vuodeksi 1.6.2021 alkaen. Vuokrattavalle maa-alueelle on tarkoitus rakentaa betoniasema sekä autojen pesutila. Samalla päätetään, että nykyinen samaa kiinteistöä koskeva maanvuokrasopimus päättyy tämän päätöksen mukaisella vuokrasopimuksella.

Betoni Center Oy on perustettu vuonna 2002 ja yhtiö tekee valmisbetonia rakennusteollisuudelle sekä jalostaa kiviaineksia Janakkalassa ja Hausjärvellä. Henkilökuntaa yhtiöllä on tällä hetkellä 23 henkilöä.

Tällä hetkellä Vantaan kaupunki on vuokrannut Betoni Center Oy:lle varastoalueeksi noin 1 000 m²:n suuruisen alueen edellä mainitusta maa-alueesta rakennuksineen. Vuokrasopimus on voimassa 14.6.2022 saakka. Nyt tehtävällä sopimuksella korvataan tämä voimassa oleva vuokrasopimus 1.6.2021 lukien.

Maa-alueella on vanha tiiliverhoiltu rakennus, joka tulee purkaa. Rakennuksen purkukustannukset ovat arviolta noin 10 000 euroa. Betoni Center Oy:n kanssa on sovittu, että yhtiö purkaa rakennuksen kustannuksellaan. Hyvityksenä rakennuksen purkamisesta kaupunki ei peri maa-alueesta vuokraa 1.6.2021–31.12.2021 väliseltä ajalta. Vuokrattavalla maa-alueella sijaitsevat muutamat vanhat pihapuut vuokralainen saa kaataa omalla kustannuksellaan.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT, tehokkuusluku on 0,5).

Vuokrattavan maa-alueen luovutuksen pääehdot ovat seuraavat:

- Maa-alueen vuokraus on ajanjaksolle 1.6.2021-31.5.2031.
- Kaupunki ei peri vuokraa maa-alueesta 1.6.2021- 31.12.2021 väliseltä ajalta hyvityksenä siellä sijaitsevan rakennuksen purkamisesta
- Maa-alueen vuosivuokra on 15 834 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin (5 % maa-alueen myyntihinnasta 210 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella)
- Vuokralainen purkaa omalla kustannuksellaan kiinteistöllä sijaitsevan noin 85 m²:n suuruisen rakennuksen (kartalta mitattuna)
- Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää maanvuokrasopimusta tai muutoin luovuttaa rakentamatonta vuokra-aluetta ilman kaupungin suostumusta.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta vastaanottaa tai läjittää maa-aineksia vuokra-alueelle



- Vuokralainen on velvollinen antamaan kaupungille 30 000 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen turvaamiseksi. Tämän vakuuden tulee olla voimassa vähintään neljä (4) kuukautta vuokra-ajan päättymisestä.

Kiinteistön vuokrasopimus on tehtävä viimeistään 30.9.2021.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 7 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa Viinikkalan (41) kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92–425–4–42 noin 3 015 m²:n suuruisen maa-alueen Betoni Center Oy:lle tuotantotilojen/betoniaseman rakentamista varten
- b) Vuokra-aika on 10 vuotta ajanjaksolle 1.6.2021- 31.5.2031
- c) Maa-alueen vuosivuokra on 15 834 euroa/ vuosi sidottuna elinkustannusindeksiin
- d) Maa-alueen vuokraa ei peritä 1.6.2021- 31.12.2021 väliseltä ajalta hyvityksenä siellä sijaitsevan rakennuksen purkamisesta
- e) Maanvuokrasopimus laaditaan kaupungin vakiintunein vuokrausehdoin ja esittelyosassa esitetyin ehdoin
- f) Valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimiehet allekirjoittamaan vuokrasopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia
- g) Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös
- h) Tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen aikaisempi vuokrasopimus

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta
- Vuokrasopimus luonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Tonttiasiamies Jari Sainio, 0400 419676



etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI

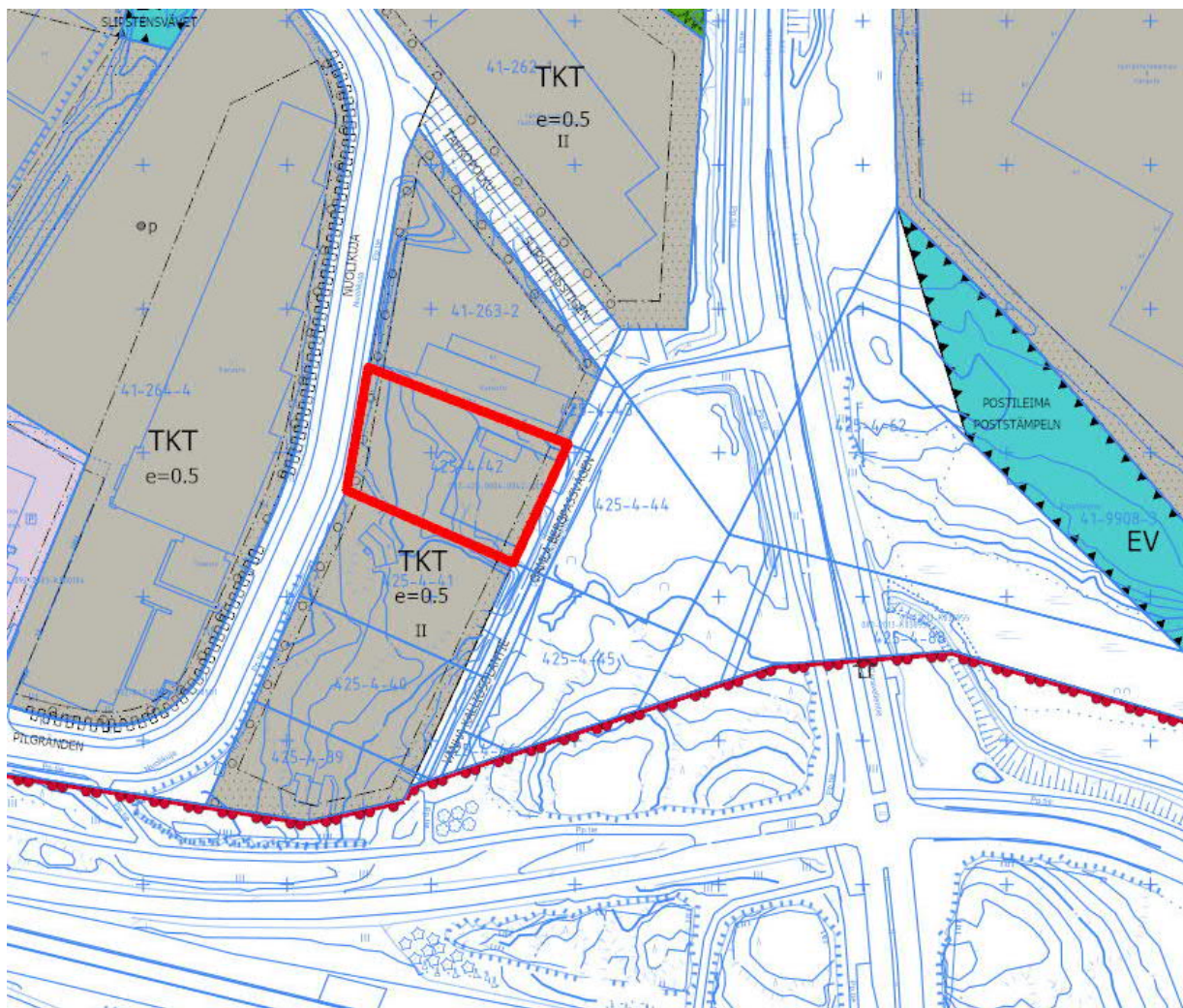


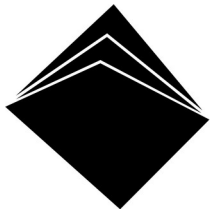
**Maa-alueen vuokraaminen /
Betoni Center Oy**

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

Kylä: VOUTILA (425)

**n. 3015 m²:n suuruinen maa-alue
kiinteistöstä: 92-425-4-42**





MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 4.5.2021 § [päättösnumero].

Vuokranantaja Vantaa kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Vuokralainen Betoni Center Oy (Y-tunnus: 1719267-8)
Maunontie 10
12400 Tervakoski
(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokrauksen kohde Noin 3015 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin 41. kaupunginosassa (Viinikkala), Voutilan kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-425-4-42 (jäljempänä "Vuokra-alue").

Kiinteistö on asemakaavassa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT). Vuokra-alueen rakennusoikeus on noin 1 508 k-m².

Vuokra-alue on merkitty ohaiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Tällä sopimuksella korvataan 1.6.2021 lukien vuokrasopimus, jolla Kaupunki on vuokrannut Vuokralaiselle 14.6.2022 saakka varastoalueeksi noin 1 000 m²:n suuruisen maa-alueen rakennuksineen nyt kyseessä olevasta Vuokra-alueesta.

Vuokralainen purkaa kustannukseltaan Vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen ja rakentaa Vuokra-alueelle tuotantotilat eli betoniaseman sekä autojen pesutilan.

1. Vuokra-aika

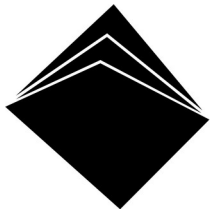
1.1 00000000 Vuokra-aika on 1.6.2021-31.5.2031 eli kymmenen (10) vuotta.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on **15 834 euroa** vuodessa.

2.2 Vuokraa ei peritä ajalta 1.6.2021-31.12.2021 hyvityksenä siitä, että Vuokralainen purkaa Vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen kustannuksellaan.

2.3 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on



sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

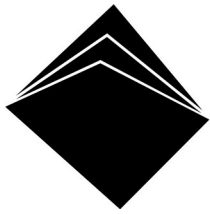
- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollisesti kulloinkin yleiseen käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Kunnallistekniikka

- 4.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 4.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 4.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 4.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 4.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

5. Vuokra-alueen alivuokraus, edelleenvuokraus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 5.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.



5.2 Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tätä oikeutta ei kuitenkaan ole ilman Kaupungin suostumusta Vuokra-alueen ollessa rakentamaton. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

5.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja sen jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

6. Vuokraoikeuden rekisteröinti

6.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

7. Vakuus

7.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin **30 000 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen/panntaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 8.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään neljä kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

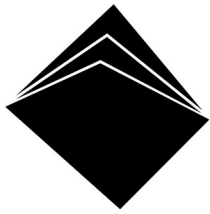
7.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

8.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.

8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta yhden vuoden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

8.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta



Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

8.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Sopimussakko

9.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kymmenkertaisena.

9.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

10.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

10.2 Vuokralainen purkaa kustannukseltaan Vuokra-alueella sijaitsevan vanhan kooltaan noin 85 m²:n suuruisen tiiliverhoillun rakennuksen.

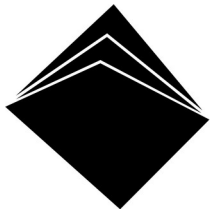
10.3 Vuokralaisella on oikeus kaataa kustannuksellaan Vuokra-alueella sijaitsevat pihapuut.

10.4 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

10.5 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

10.6 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.

10.7 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.



- 10.8 Kaupungilla tai sen määrämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määrämässä ajassa.
- 10.9 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

11. Purkava ehto

- 11.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 5.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, kohdan 5.2 vastaisesti siirtää vuokraoikeuden kolmannelle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 10.6 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

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

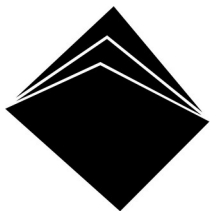
VANTAA KAUPUNKI

BETONI CENTER OY

[allekirjoittajan nimi]
lakimies

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

Liitteet



Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS

LUONNOS

[asian VD-numero]

Liite 1

Vuokra-alue



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta / 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. 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 sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:/kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa

(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta <https://www.vantaa.fi/vantaa-info>)

Puhelin: (09) 83911 (vaihde)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi.vantaa.fi/web/oikaisuvaatimus>



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 valitusajkaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankinto-oikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella



Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo

Kaupunginhallitus

PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely



on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaja

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaja 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 suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomais-toiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto



Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa

- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös

- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta 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.