

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 17.08.2021

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HW	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HW	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HW	5
4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA	6
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia	7
5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HW	8
6 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 512000 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 51 Pakkala, 40 Ylästö / Backaksen elämyskeskus /TLA	11
- 512000 asemakaavan selostus 17.8.2021, Backaksen elämyskeskus	16
7 § Maankäyttösopimus / Helsingin Osuuskauppa Elanto / Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 512000 / AK	120
8 § Asemakaavan muutos 002435 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Silkkitehtaan tie /TLA	121
- 002435 asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021, Silkkitehtaan tie	124
9 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Silkkikulma / Asemakaavan muutos nro 002435 Silkkitehtaan tie / AK	169
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Silkkikulma / Asemakaavan muutos 002435 Silkkitehtaan tie, 61 Tikkurila	172
- Liite A.1 Kartta maankäyttösopimusalueesta_Kiinteistö Oy Silkkikulma	181
- Liite A.2 Viitesuunnitelma Kielotien kadunvarren pysäköintipaikoista	182
10 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa / Asemakaavan muutos nro 002435 Silkkitehtaan tie / AK	183
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa / Asemakaavan muutos 002435 Silkkitehtaan tie, 61 Tikkurila	186
- Liite A.1 Kartta maankäyttösopimusalueesta_Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa	195
- Liite A.2 Viitesuunnitelma Kielotien kadunvarren pysäköintipaikoista	196
11 § Asemakaavamuutos 002396 sekä tonttijaon muutos, 52 Veromies / Markkatie 12-20 / TLA	197
- 002396 asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021, Markkatie 12-20	200
12 § Maankäyttösopimus / Koy Robert Huberin tie 16 / Asemakaavan muutos 002396 / AK	254
- Maankäyttösopimus / Koy Robert Huberin tie 16 / Asemakaavan muutos 002396	258
- liite A1: sopimusalue	278
- liite B1: kaupan kohteena oleva määräala	279
- liite C1: luovutettava määräala	280
- liite D1: kaupan kohteena oleva määräala	281
13 § Esisopimus maanvuokrasta / NSF IV Finland Advisory Oy / Asemakaavan muutos 002396/ AK	282
- Esisopimus maanvuokrasta / NSF IV Finland Advisory Oy / Asemakaavan muutos 002396	285
- liite 1: esisopimuksen kohteena oleva kiinteistö (tuleva K- tontti)	303
- liite 2: esisopimuksen kohteena oleva kiinteistö (tuleva LPA- tontti)	304
14 § Asemakaavamuutos 002424 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 84 Hakunila/ Hiirakkokuja / TLA	305

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 17.08.2021

- 002424 asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021, Hiirakkokuja	308
15 § Maankäyttösopimus / SATOkoti 24 Oy, SATOkoti Oy ja Vatrotalot 5 Oy / Asemakaavan muutos 002424 /AK	367
- Maankäyttösopimus / SATOkoti 24 Oy, SATOkoti Oy ja Vatrotalot 5 Oy / Asemakaavan muutos 002424	370
- liite A1: sopimusalue	382
- liite B1: luovutettava määräala	383
- liite B2: luovutettava määräosa	384
- liite C1: kaupan kohteena oleva määräala	385
- liite C2: kaupan kohteena oleva määräala	386
16 § Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy M2 -Kodit/ Asemakaavan muutos 002424 / AK	387
- Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy M2 -Kodit/ Asemakaavan muutos 002424	390
- liite A1: sopimusalue	401
- liite B1: luovutettava määräala	402
- liite B2: luovutettava määräosa	403
- liite C1: kaupan kohteena oleva määräala	404
17 § Maankäyttösopimus / Asunto Oy Hiirakkokuja 6/ Asemakaavan muutos 002424/ AK	405
- Maankäyttösopimus / Asunto Oy Hiirakkokuja 6/ Asemakaavan muutos 002424/	408
- liite A1: sopimusalue	419
- liite B1: luovutettava määräala	420
- liite B2: luovutettava määräosa	421
- liite C1: kaupan kohteena oleva määräala	422
18 § Asemakaavamuutos 002290 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 82 Mikkola / Mikkolan laajennusalue / TLA	423
- 002290 asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021, Mikkolan laajennusalue	428
- 002290 Lausuntojen yhteenveto ja vastineet 17.8.2021, Mikkolan laajennusalue	480
19 § Asemakaavan muutos 002371, 52 Veromies / Mondo / TLA	493
- 002371 Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021, Mondo	497
- Lausunnot ja vastineet 17.8.2021, 002371 Mondo	552
20 § Selvitys vanhojen ostoskeskusten suojelun tilanteesta ja toimintatavoista / TLA	563
21 § Oikaisuvaatimus rakennuslupamaksun palautusta koskevasta päätöksestä / TLA	566
- Rakennuslupamaksun palautuspyyntö 14.2.2018	568
- Oikaisuvaatimus 25.2.2019	571
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös yksityishenkilön valitukseen kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6.2019 § 8 päätöksestä/ henkilötiedot peitetty	573
22 § Keimolanmäen kerrostalotontin 22011/2 varaaminen Sakela Rakennus Oy:lle / AK	584
- kartta tontista 22011/2 varaus	586
23 § Martinlaakson asuintontin 17590/4 varaaminen Taloykköset Oy:lle / AK	587
- kartta tontista 17590/4 varaus	589

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 17.08.2021

24 § Maa-alueen (92-420-22-0) vuokrauspäätöksen uusiminen Hakunilan linja-autovarikon ja sitä tukevien toimintojen pitämistä varten Hakunilassa/Kiinteistö Oy Kehäsuora / AK	590
- Kohdekartta vuokra-alueesta	592
- Maanvuokrasopimusluonnos	593
- Sopimus Hakunilan varikon purkamisen ja maanpuhdistamisen kustannusvastuusta, henkilötiedot peitetty	597
25 § Hakunilan erityispalvelutontin 94207/4 tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen Palvelukoti Vantaan Kerttuli Oy:lle ja Sievi Hyvinvointitilat Oy:lle / AK	600
- Kartta tontin 94207/4 varaus	604
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	605
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	606
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	608
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	609
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	614
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	615



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 17.8.2021 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 (§:t 1-2, 4-5, 8-25)	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)	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x (etäyhteys)	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Nguyen Chau	-	Romppainen Leena	x (etäyhteys)
Pajula Vesa	x (etäyhteys)	Koivuniemi Petri	
Räsänen Minna	x (etäyhteys)	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (etäyhteys)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (etäyhteys)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x (etäyhteys)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x (etäyhteys) (§:t 1-2, 4-5, 8-25)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Linnakangas Jaakko	x (etäyhteys)	Kyber Henri	
Muut osallistujat			
Westlin Henry, apulaiskaupunginjohtaja vs.		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x (etäyhteys)	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x (etäyhteys)	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	
Häsänen Merja, asemakaava-arkkitehti		x (etäyhteys) (klo 17.00-17.35, §:t 1-3)	



Laine Ilkka, asemakaavapäällikkö	x (etäyhteys) (klo 17.00-17.35, §:t 1-3)	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 19.8.2021 klo 11.00 mennessä

Antti Lind

Magnus Forsberg

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 20.8.2021 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HW

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HW

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Antti Lind (varalla Paula Lehmuskallio ja Maija Vanhanen) ja Magnus Forsberg (varalla Stefan Åstrand ja Minna Räsänen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 19.8.2021 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Antti Lind ja Magnus Forsberg, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 19.8.2021 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Merkittään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kuultiin seuraava selostus:

Asia 6 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 512000 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 51 Pakkala, 40 Ylästö / Backaksen elämyskeskus / asemakaava-arkkitehti Merja Häsänen

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

9.8.2021

Uusimmat ja tulevat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	OAS julkaisupäivä	Linkki
002469	Aisaparinkuja	4.8.2021	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/158448_kaupsu_002469_oas_06082021_paiv.pdf
002101	Vantaankosken mylly	5.8.2021	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/158376_kaupsu_002101_oas_05082021.pdf
002478	Lounaniityn päiväkot	5.8.2021	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/158379_kaupsu_002478_OAS_05082021.pdf
002493	Myyrmäen paloasema	18.8.2021	



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

27.7.2021 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 67/2021 Rakennusjärjestyksen päivittäminen / ohjausryhmän täydentäminen

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 56/2021 Kiinteistöjohtajan toimivallan delegointi 5.8.2021 alkaen (luku 6 § 11)

§ 57/2021 Kiinteistöjohtajan toimivallan delegointi 5.8.2021 alkaen (luku 2 § 8)

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 19/2021 Tilan 92-408-2-53 Sylviaberg IX ostaminen Kuninkaalassa

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 15/2021 Maanomistajan lupa Betoroc-murskeen käyttämiseen SSA Rakennus Oy:lle vuokratun määräalan 92-424-3-16-M503 esikuormitukseen / SSA Rakennus Oy

§ 16/2021 Maanomistajan lupa autojen tilapäiseen pysäköintiin Kivistön kyläjuhlan aikana kiinteistöillä 92-409-8-0, 92-23-137-1 ja 92-23-137-2 / MarjaVerkko ry

§ 17/2021 Maankäyttölupa Kivistön pysäköintitunnuskokeiluhanketta varten / Kadut ja puistot palvelualue

§ 18/2021 Maankäyttölupa tilapäiseen työmaapysäköintiin Vehkalassa / Varte Oy

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 58/2021 Kaupunkisuunnittelujohtajan sijaisuudet / määräaikainen täydennys vuosiloman ajalle 19.7.-1.8.2021

§ 65/2021 Rakennusjärjestyksen päivittäminen / ohjausryhmän perustaminen

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

§ 16/2021 Hankinta / Elinympäristö tietopalvelu Liiterin käyttöoikeussopimus

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 50/2021 Kiinteistöjen 433-401-9-86 ja 433-401-9-87 myyminen Lopen kunnasta

§ 54/2021 Maa-alueen vuokraaminen tekonurmikenttää varten Myyrmäessä / Vantaan Jalkapalloseura ry

§ 55/2021 92-51-9903-4 - Maa-alueen vuokraus - Ylästöntie 47 Jätevedenpumppaamo - HSY-Vesi

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö



- § 2/2021 Kiinteistön (työpaikka-alueen osa) 92-412-1-15 ostaminen Myllymäen kaupunginosassa / Väreluoto Oy
- § 3/2021 Päätös rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamiseksi Vantaanlaaksossa / Lidl Suomi Ky

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 5/2021 Määräalan (yht. n. 76 m2 tonttien osia) myynti Veromiehessä / Kiinteistö Oy Aviatontti IV
- § 6/2021 Rakennusrasitesopimus Asematien katuvalaistusta varten / FIM Vuokratontti Ky, Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Ensimmäinen

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 10/2021 Määräalan (tontinosan) myyminen kiinteistöstä 92-405-8-51 Petikossa / Kiinteistö Oy Petikko
- § 11/2021 Maankäyttölupa konserttitapahtumaa varten Myyrmäessä / Vantaan elävän musiikin yhdistys VELMU ry

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 13/2021 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien Keimolan korttelissa 22011 pelastustien sijoittamista
- § 14/2021 Maanomistajan lupa Betorocin käyttämiseen HSY:lle JV-pumppaamoa varten vuokratulla määräalan 92-420-6-66-M501 alueella JV-pumppaamon pohjarakenteisiin / Rudus 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 17.8.2021 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään

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

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja vs. täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 63/2021 Kiinteistöt ja tilat palvelualueen kiinteistöjohtajan toimivallan delegointi maksulykkäyksen myöntämisestä

Kiinteistökehityspäällikkö va. Tomi Henriksson



§ 3/2021 Hankintapäätös Myyrmäen keskustan korttelin 15422 arkeologisten kaivausten palveluntuottajasta

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 4/2021 Tilan 92-410-1-56 ostaminen Länsisalmen kylästä / Terttu Lappalainen

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 19/2021 Maankäyttölupa tilapäisten työmaaparakkien sijoittamiseen Kivistössä // Skanska Talonrakennus Oy

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 512000 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 51 Pakkala, 40 Ylästö / Backaksen elämyskeskus /TLA**

VD/9541/10.02.04.00/2019

TLA/JOR/MHÄ/VIK

Backaksen kartanohistoriaan tuodaan uusi, virkistystä ja elämyksiä tarjoava vaihe unohtamatta historian kerrostumia. Vantaalle luodaan kansainvälisesti ja kaupungin elinvoiman kannalta merkittävä matkakohde, jossa yhdistyvät suomalainen luonto, kulttuurihistoria ja kansainvälisesti kiinnostavat brändit. Elämyskeskus rakennetaan kartanokukkulan laidoille ja sen viereen tulee persoonallinen asuinkortteli. Uutta rakennusoikeutta tulee kaikkiaan 19 510 k-m². Luonto on vahvasti läsnä mm. Krakanojan luonnonsuojelualueena, laajoina virkistysalueina, korkeina vihertehokkuuksina ja kasvikkatoina.

Asemakaava koskee asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten, asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen, autopaikkojen ja palvelurakennusten korttelialueita korttelissa 51164, luonnonsuojelualueita, lähivirkistysaluetta, puistoa ja katualuetta, kaupunginosassa 51 Pakkala, sekä luonnonsuojelualueita, lähivirkistysaluetta ja katualuetta kaupunginosassa 40 Ylästö.

Asemakaavamuutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelin 51157 liikerakennusten korttelialuetta, rakennussuojelualueita, puistoa ja rakentamatonta katualuevarausta kaupunginosassa 51 Pakkala.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten, asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen, autopaikkojen, palvelurakennusten ja liikerakennusten korttelialueita kortteleissa 51164 ja 51157.

Alue sijaitsee Pakkalan ja hieman myös Ylästön kaupunginosissa pääosin Ylästöntien eteläpuolella. Aluetta rajaavat pohjoisessa Ylästöntie ja Sandbackan asuinalue, idässä Kartanonkosken asuinalue, lännessä viljelykäytössä oleva peltoalue ja etelässä Kartanonkosken liikuntapuiston alue.

Hakija

Helsingin Osuuskauppa Elanto

Maanomistus

Kartanoalueen maat omistaa HOK-Elanto. Ylästöntie on Suomen valtion /ELY-keskuksen omistuksessa. Ringinpuisto on Vantaan kaupungin omistuksessa. Ylästön puolella sekä osin Ylästöntien pohjoispuolella on yksityistä maanomistusta.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun ovat osallistuneet HOK-Elannon konsultteina Avanto Arkkitehdit Oy, WSP Finland Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Studio Terra Oy, Sitowise Oy /Helimäki Akustikot ja A-Insinöörit. Toimijana hankkeessa on Livson Group Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kartanomäki lähiympäristöineen on palvelujen aluetta, joka varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueella voidaan sallia asuin-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Mäen länsi- ja eteläpuolella on urheilu- ja



virkestyspalvelujen alue sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Länsiosassa on Krakanoja, joka on merkitty luonnonsuojelualueeksi. Kaava-alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka maisemakuvaa on suojeltava. Ylästöntie on historiallinen tie.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymä yleiskaava 2020 ei ole vielä astunut voimaan. Siinä alue on palveluiden ja hallinnon aluetta, lähivirkistysaluetta ja arvokasta kulttuuriympäristöä. Alueella kulkee Suuri Rantatie (Ylästöntie), raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus sekä pyöräliikenteen baana. Suunnittelualue sivuaa mm. kestävän kasvun vyöhykettä, kaupunkikeskustan aluetta ja asuinalueita. Krakanojan ja Illenpuron varteen on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit. Krakanojan alue on luonnonsuojelualue. Aluetta leikkaa lentomeluvyöhyke L3 (Lden 50-55 dB).

Asemakaavallinen ratkaisu on sekä vuoden 2007 että 2020 yleiskaavan mukainen. Ratkaisu tukeutuu Sandbackan asuinalueeseen ja yleiskaavojen keskustamerkintöihin. Virkistykseen käytettävän alueen määrä ei juuri muutu yleiskaavan aluevaraukseen nähden.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Tavoitteena on rakentaa Backaksen tapahtuma- ja elämyspuisto sekä Ylästöntien varteen uusi asuinalue. Elämyspuisto on merkittävä hanke Vantaan kaupungille. Hanke toteuttaa Aviapoliksen visiota elävästä ja kansainvälisestä lentokenttäkaupungista. Hanke sisältää mm. Muumi-sisäpuiston, tapahtumakeskuksen erilaisille esityksille ja tilaisuuksille, ulkotilaa esim. rekikoira-ajeluja varten sekä toisen sisäpuiston, jonka tematiikka perustuu suomalaiseen luontoon.

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen (AH), autopaikkojen (LPA) ja palvelurakennusten (P) korttelialueet kortteliin 51164, osoitetaan luonnonsuojelualue (SL), lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (VP) ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella korttelin 51157 liikerakennusten korttelialue (KL) pienenee hieman, rakennussuojelualueen (SR) uudisrakennuksen kerrosalamäärä kasvaa ja sijainti tarkentuu, rakentamaton katualuevaraus poistuu ja baanalle osoitetaan katualuetta sekä reitti puiston halki. KL-korttelialueen myymälärakennus on saamaisillaan rakennusluvan voimassa olevan asemakaavan mukaan.

Kartanoalueen suojelu ei muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Kartanon ympärillä uudisrakentaminen sijoittuu paikkoihin, joissa on aiemmin ollut tai niihin on Backaksen tilan kulta-aikoina suunniteltu rakennuksia. Uudisrakennusten muotokieleen ja materiaaleihin on kiinnitetty erityistä huomiota. Avoin maisematila ympäröi kartanomäkeä edelleen joka puolelta korostaen kartanokukkulan hallitsevaa asemaa maisemassa.

Kaava-alueen koko on 31,81 ha. Siitä virkistysalueita on (VL, VP) 41,1 %, suojelualueita (SR, SL) 32,7 %, palvelurakennusten aluetta (P) 14,3 %, pysäköinti- (LPA) ja katualueita 6,1 %, asumisen alueita (AK, AR, AH) 3,9 % sekä kaupan korttelia (KL) 2 %. Asumiseen rakennusoikeutta tulee yhteensä 8 810 k-m² ja asumiseen liittyville talousrakennuksille 400 k-m². Elämyspuistoa varten osoitetaan palvelurakennusten korttelialueelle 7 400 k-m² ja rakennussuojelualueelle 3 600 k-m². Rakennussuojelualueella toteutumaton 700 k-m²:n rakennusoikeus poistuu. Muu, voimassa olevan asemakaavan mukainen uudisrakentamisen määrä säilyy. Kaava lisää uudisrakentamista 19 510 k-m².

Asuinkorttelin rakentamisen määrää on pienennetty huomattavasti OAS:ssa esitetystä 15 000 k-m²:sta. Harjakattoiset asuinrakennukset ympäröivät yhteistä piha-aluetta. Rakennusten kattolyhydyt antavat



korttelille omanlaisensa ilmeen. Kerrostaloissa neljännen kerroksen yläpuolella on ullakolla asuintiloja, mikä tekee ylimmistä asunnoista persoonallisia. Kortteli rajautuu pehmeästi maisemaan rivitaloin ja matalin pensasaidoin. Käytettävä kasvillisuus on perinteistä puutarhakasvillisuutta. Asuinkorttelin lähes sataan asuntoon muuttanee lähes 250 asukasta. Alustava asuntojakauma on Vantaan maapoliittisten linjausten mukainen.

Palvelurakennusten korttelialueelle ja rakennussuojelualueelle saa sijoittaa hyvin monenlaista toimintaa, jolla kartanokokonaisuus saadaan palvelemaan kaikenikäisiä ihmisiä. Asemakaavamääräyksiin varmistetaan monipuoliset toimintamahdollisuudet myös mm. ”fiskarsmaisuteen” sekä se, että elämyspuistorakennukset ovat näyttäviä ja paikoilleen sopivia. Mäen länsilaidalla kumpuilevat kasvikatot jatkavat kartanomäen muotoa. Kukkulan pohjoispuolella rakennukset muodostavat uuden ”miespihan” ja vertautuvat ulkomuodoiltaan perinteiseen rakentamistapaan, mutta kuvastavat selvästi aikaamme. Pysäköintialue viittaa hedelmätarhoihin, kun autopaikkojen väliin istutetaan runsaasti kukkivia puita. Tilausbusseille varataan tilaa Ylästöntien varteen.

Krakanojan varsi osoitetaan luonnonsuojelualueeksi. Koko kaava-alue pysyy erittäin vehreänä mm. laajojen viheralueiden ja kasvikkatojen sekä tavallista suurempien vihertehokkuusvaatimusten ansiosta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu Backaksen elämyspuistohanketta varten. Jos alueelle tulisi hanke, jota ei voisi toteuttaa tällä asemakaavalla, on harkittava asemakaavan muuttamista. Uuden asuinalueen toteuttaminen on sidoksissa elämyspuiston toteutukseen. Asuinkorttelin ja elämyspuiston pysäköintialueen toteuttaminen edellyttää Backaksenojan siirtoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.5.2020. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 93 kpl.

Viranomaismielipiteitä saatiin viisi. Caruna ja Fingrid ilmoittivat, ettei alueella ole heidän verkkojaan. HSL muistutti hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä. Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti mm., että muinaisjäännösalueet tulee merkitä kaavakartalle sm-merkinnällä ja aluemerkitöihin liittää määräys. Vantaan Energia Oy haluaa, että maakaapeleiden sijainti otetaan huomioon.

Asukkailta saatiin 88 mielipidettä. Mielipiteet koskivat mm. maisemaa, historiaa ja kulttuurimaisemaa, luontoa ja ulkoilua, liikennettä ja pysäköintiä, uudisrakentamista, alueelle tulevia toimintoja ja ympäristöhäiriöitä. Mielipiteissä kannatettiin Backaksen alueen kehittämistä, puutarhamaista pysäköintialuetta, asuinrakentamista OAS:ssa esitettyä vähemmän, erilaisten toimintojen lisäämistä ja hankkeen Vantaalle tuomia verotuloja. Huolissaan oltiin mm. peltonäkymistä, kartanoidyllin katoamisesta, luonnosta ja eläimistä sekä liikenteen lisääntymisestä. Mielipiteissä toivottiin mm. jalankulku- ja pyöräreittejä, perheasuntoja pientaloihin, pikku putiikkeja, ulkoharrastetiloja ja toimintaa kaikille. Osa mielipiteistä oli keskenään ristiriitaisia: muumeista, ehdotetuista toiminnoista ja asuntorakentamisesta sekä tykättiin että ei tykätty. Lisäksi hankkeen epäiltiin sekä nostavan että laskevan ympäröivän alueen arvoa ja haluttavuutta.

26.11.2020 Vantaan kaupunki ja maanomistaja konsultteineen järjestivät virtuaalisen yleisötilaisuuden. Tilaisuutta ja sen tallennetta katsoi yhteensä 120 henkilöä.

Mielipiteitä ja kommentteja on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. On huolehdittu mm. tärkeiden näkymien säilymisestä, maiseman avoimuudesta, kartanoalueen säilymisestä yleisön käytössä ja asfalttikenttien maisemoinnista. Eläinten elinoloja turvataan kaavamääräyksiin (mm. linnut,



kalat, lepakot, pölyttäjät). Jalankulun ja pyöräilyn reittejä lisätään, mm. Krakanojan suuntainen ulkoilureitti sekä baana. Asuinkorttelin uudisrakentamisen määrää on pienennetty huomattavasti yleisölle esitetystä määrästä ja luotu ns. ihmisen mittakaavaa piharakennuksin ja rivitaloin. Kartanonkosken muotokielestä asuinrakennuksiin lainataan tiiliset tai peltiset harjakatot ja perinteisestä rakentamisesta julkisivujen puu tai puhtaaksimuurattu tiili. Asemakaavamääräyksiin on pyritty varmistamaan alueen monipuoliset käyttömahdollisuudet myös mm. ”fiskarsmaiseen toimintaan”. Pysäköinti sijoittuu maantasoon maanpinnan muotoja seuraillen. Suuren pysäköintilaitoksen sijoittaminen kulttuurimaisemaan olisi haastavaa. Elämyskeskuksen pysäköintialue maisemoidaan hedelmätarhamaiseksi. Liikenteen vaikutuksia on tutkittu varsinaista kaava-aluetta selkeästi laajemmalla alueella mukaan lukien uuden yleiskaavan mahdollistamaa kaupunkikeskustan aluetta.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 19.10.2020.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 512000 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala, 40 Ylästö / Backaksen elämyskeskus,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Helsingin Osuuskauppa Elanto maksaa muutostkustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 440 €), yhteensä 23 440 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Mikko Merelä esitti asian palauttamista valmisteluun seuraavilla perusteilla:

”Kaupunginhallituksen näkemystä ei ole otettu huomioon, viitataan kaupunginhallituksen pöytäkirjalausumaan tammikuussa, ”2. Lisääntyvän asukaspysäköintitarpeen ja Backaksen alueen henkilöpysäköinnin suojelemiseksi kartanonalueen keskitetyn pysäköinnin rakentamisedellytykset esimerkiksi Leijan yritysalueen tai Jumbon kauppakeskuksen yhteyteen.”

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Minna Räsänen kannatti palautusesitystä.

Päätös:

Palautettiin asia yksimielisesti valmisteluun.

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asiaan seuraavan ponnen:

”Hanke käsiteltävä nopeasti, jotta alueelle elinvoimainen hanke saadaan käyntiin.”



Merkittiin, että vihreä lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:
"Vihreä ryhmä esittää, että viheralueelle yleiskaavan vastaisesti suunniteltu asuntorakentaminen poistetaan."

Liite:

- Asemakaavan selostus 17.8.2021

Seuraavat oheismateriaalit ovat luettavissa nettisivuilta

https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/aviapoliksen_kaavat/aviapoliksen_kaavat_arkisto/101/0/151184 :

- Backas Village, viitesuunnitelma, Avanto Arkitehdit Oy, 19.5.2021,
- Backaksen tila, Ympäristösuunnitelma, viitesuunnitelma, Studio Terra Oy, 7.5.2021,
- Backaksen hiilineutraaliusselvitys ja kaavamääräysehdotukset, A-Insinöörit, 9.6.2021, Backaksen liikenneselvitys, WSP Oy, 16.11.2020.

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 3028975,
asemakaava-arkkitehti Merja Häsänen, p. 050 3028958
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

512000 PAKKALA, YLÄSTÖ

BACKAKSEN ELÄMYSKESKUS



Kuva: Avanto Arkkitehdit Oy

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 17.8.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 512000. Kaavoitus on tullut vireille 26.5.2020.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava: Kortteli 51164, suojelualue sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 51, Pakkala.
Suojelualue kaupunginosassa 40, Ylästö.

Asemakaavan muutos: Kortteli 51157, suojelualue sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 51, Pakkala.

Tonttijako: Kortteli 51164 kaupunginosassa 51, Pakkala.

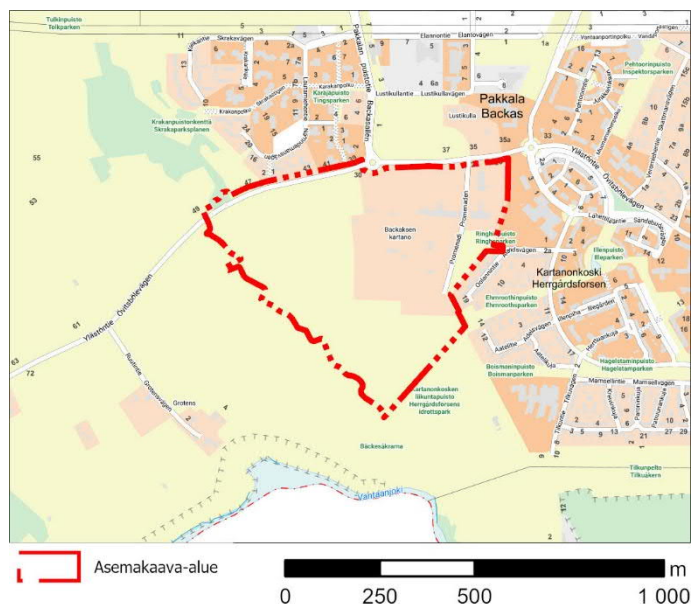
Tonttijaon muutos: Kortteli 51157 kaupunginosassa 51, Pakkala.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Backaksen kartanokukkula, osoitetaan luonnonsuojelualueita, lähivirkistysaluetta sekä puistoa ja sallitaan uudisrakentamista kukkulan ympärille. Uudisrakentaminen on asuntorakentamista 8 810 k-m²:n ja elämyspuistorakentamista 11 000 k-m²:n verran ja 380 k-m²:n verran rakennussuojelualueen voimassa olevan kaavan mukaisia uudisrakennuksia. Asuinkortteliin sallitaan lisäksi yhteensä 400 k-m² talousrakennuksia. Liikerakennuksen (950 k-m²) korttelialueen ja rakennussuojelualueen asemakaavamerkintöjä tarkistetaan. Asemakaavaa laaditaan osalle Ylästöntietä.

Kaavan laatija:

Merja Häsänen, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavoitettava alue sijaitsee Pakkalan ja hieman myös Ylästön kaupunginosissa pääosin Ylästöntien eteläpuolella. Aluetta rajaavat pohjoisessa Ylästöntie ja Sandbackan asuinalue, idässä Kartanonkosken asuinalue, lännessä viljelykäytössä oleva peltoalue ja etelässä Kartanonkosken liikuntapuiston alue. Alueen koko on noin 31,8 ha.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Helsingin Osuuskauppa Elannon 28.11.2019 päivätty asemakaavahakemus kirjattiin saapuneeksi 28.11.2019.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 26.5.2020.

- Mielipiteet pyydettiin 18.6.2020 mennessä (MRL 62§). Mielipiteitä saatiin 93 kappaletta.
- 26.11.2020 pidettiin virtuaalinen yleisötilaisuus. Tilaisuutta ja sen tallennetta katsoi yhteensä 120 henkilöä.
- Hakijan konsultteina ovat olleet Avanto Arkkitehdit Oy, WSP Finland Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Studio Terra Oy, Sitowise /Helimäki Akustikot, A-Insinöörit.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2	TIIVISTELMÄ	6
3	LÄHTÖKOHDAT	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	53
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	72
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	72

1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Seuraavat erilliset liiteasiakirjat ovat luettavissa netissä <https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset-kaavat/aviapoliksen-kaavat/aviapoliksen-kaavat-arkisto/101/0/151184> :

- Backas Village, viitesuunnitelma, Avanto Arkkitehdit Oy, 19.5.2021
- Backaksen tila, Ympäristösuunnitelma, viitesuunnitelma, Studio Terra Oy, 7.5.2021
- Backaksen hiilineutraalius selvitys ja kaavamääräysehdotukset, A-Insinöörit, 9.6.2021
- Backaksen liikenneselvitys, WSP Oy 16.11.2020

1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Meluselvitys, Backaksen kartanon asemakaava, Vantaa (kaavanro 512000), Helimäki Akustikot /Sitowise Oy 22.1.2021.
- Vantaan Ratikan suunnitelmat asemakaavan laadinnan tilanteen mukaisina.
- 511800 Backaksen kartano, asemakaava, KV 18.5.2020.
- Lindblom, K (2020). Vantaan linnusto 2010-luvulla avomaaympäristöissä. Vantaan kaupunki. Ympäristökeskus. Julkaisematon.
- Backaksen alueen maisemasuunnittelu. Luonnos/ Tilannekatsaus 30.1.2018. Kokouksia varten tuotettu materiaali koottu raporttimuotoon. Loci Maisema-arkkitehdit Oy.
- Tringa (2017). Lintutiedot 2012–2017. Paikkatietoaineisto Vantaan ympäristökeskukselle. Julkaisematon.
- Ramboll (2016). Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016. Vantaan kaupunki. Julkaisematon.

- Solonen, T. (2015). Päiväpetolintujen ja pöllöjen esiintyminen Vantaalla vuosina 2001–2014. Vantaan kaupunki. Ympäristökeskus. Julkaisematon.
- Ulkoilureittien yleissuunnitelmaluonnos, Vantaan kaupunki 2015.
- Backaksen tila, maisemaselvitys ja kartanopuiston puut -selvitys, Ark-Byroo, 31.8.2015.
- Vantaan Backaksen kartanon arkeologinen koetutkimus 29.6. – 3.7.2015 -raportti.
- Rakennetekninen kuntoarvio. Backaksen kartanoalue. Vahanen Oy, 15.4.2014.
- Faunatica Oy (2013). Vantaan Krakanojan saukkoselvitys 2012/2013. Vantaan kaupunki. Julkaisematon.
- Lindblom, K. (2013). Eteläisen Vantaanjokilaakson pesimälinnusto ja luontoympäristöinä monimuotoiset viheralueet. Vantaan kaupunki. Ympäristökeskus. Julkaisematon.
- Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma 17.10.2012. Serum Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson Oy, Arkkitehdit Mona Schalin ja Kati Salonen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Ramboll Finland Oy.
- Aviapolis-alueen kävely- ja pyöräily selvitys, Kuntatekniikan keskus, muistio 28.2.2012.
- Uhanalaisen keltamataran kasvupaikat, Vantaan Ympäristökeskus 2011.
- Vantaan virtavesiselvitys 2010-2011, Vantaan Ympäristökeskus, Aki Janatuinen.
- Backaksen kauppapuutarha. Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma. 30144-D3459. HOK-Elanto Liiketoiminta Oy. FCG Planeco Oy, 6.4.2010.
- Backaksen kauppapuutarha. Loppuraportti sekä riskinarvio. 11144-D3459. HOK-Elanto Liiketoiminta Oy. Finnish Consulting Group, 6.4.2010.
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristökohteet, RKY 2009.
- Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, 2005.
- Backaksen tila, rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi, säilyneisyyden arviointi ja arvottaminen 18.4.2004, Arkkitehtitoimisto Ark-Byroo.
- Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelma, Vantaa 2003.
- Backaksen kartanon työväenasunnot 31.8.1992, Vantaan Kaupunginmuseo. Rakennuskulttuuri Vantaalla, inventointi 1981, Vantaan kaupunki.





Suunnittelualan rajaus.

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaava koskee Backaksen kartanon viereen sijoittuvaa elämyskeskuskokonaisuutta. Vantaalle luodaan sekä kansainvälisesti että kaupungin elinvoiman kannalta merkittävä matkakohde, jossa yhdistyvät suomalainen luonto, kulttuurihistoria ja kansainvälisesti kiinnostavat brändit. Hanke toteuttaa Aviapoliksen visiota elävästä ja kansainvälisestä lentokenttäkaupungista. Alue on valtakunnallisesti kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen (AH), autopaikkojen (LPA) ja palvelurakennusten (P) korttelialueet kortteliin 51164, osoitetaan luonnonsuojelualueita (SL), lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (VP) ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella korttelin 51157 liikerakennusten korttelialue (KL) pienenee hieman, rakennussuojelualueen (SR) uudisrakennuksen kerrosalamäärä kasvaa ja sijainti tarkentuu, rakentamaton katualuevaraus poistuu ja baanalle osoitetaan katualuetta sekä reitti (ppl) puiston halki.

Kaava-alueen koko on 31,81 ha. Siitä AK-korttelialuetta on 0,40 ha, AR-korttelialuetta 0,46 ha, AH-korttelialuetta 0,37 ha, LPA-korttelialuetta 0,32 ha, P-korttelialuetta 4,54 ha, KL-korttelialuetta 0,63 ha, SL-alueita 3,49 ha, VL-alueita 9,54 ha, VP-alueita 3,54 ha, katualuetta 1,60 ha ja SR-alueita 6,90 ha. Asumiseen rakennusoikeutta tulee yhteensä 8810 k-m² ja asumiseen liittyville talousrakennuksille 400 k-m². Elämyspuistoa varten osoitetaan palvelurakennusten korttelialueelle 7400 k-m² ja rakennussuojelualueelle 3600 k-m². Rakennussuojelualueella toteutumatonta 700 k-m²:n rakennusoikeus poistuu, muut uudisrakennusmerkinnät (yht. 380 k-m²) sekä KL-korttelialueen 950 k-m² pysyvät voimassa olevan kaavan mukaisina. Kaava lisää uudisrakentamista 19 810 k-m².

OAS-vaiheessa saatiin 93 mielipidettä. Syksyllä 2020 pidettyä nettiyleisötilaisuutta seurasi 120 ihmistä. Mielipiteitä on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. On huolehdittu mm. tärkeiden näkymien säilymisestä, maiseman avoimuudesta ja kartanoalueen säilymisestä yleisön käytössä. Eläinten elinoloja turvataan kaavamääräyksiin (mm. linnut, kalat, lepakot, pölyttäjät). Krakanojan varsi osoitetaan luonnonsuojelualueeksi. Koko alue pysyy erittäin vihreänä mm. laajojen viheralueiden ja kasvikattojen sekä tavallista suurempien vihertehokkuusvaatimusten ansiosta. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä lisätään, mm. Krakanojan suuntainen ulkoilureitti sekä baana.

Kartanoalueen suojelu ei muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Kartanon ympärillä uudisrakentaminen sijoittuu paikkoihin, joissa on aiemmin ollut tai niihin on Backaksen tilan kulta-aikoina suunniteltu rakennuksia. Uudisrakennusten muotokieleen ja materiaaleihin on kiinnitetty erityistä huomiota. Avoin maisematila ympäröi kartanomäkeä edelleen joka puolelta korostaen kartanokukkulan hallitsevaa asemaa maisemassa.

Asuinkorttelin rakentamisen määrää on pienennetty huomattavasti OAS:ssa esitetystä 15 000 k-m²:sta. Harjakattoiset asuinrakennukset ympäröivät yhteistä piha-aluetta. Rakennusten kattolyhdyt antavat korttelille omanlaisensa ilmeen. Kerrostaloissa neljännen kerroksen yläpuolella on ulakolla asuintiloja, mikä tekee ylimmistä asunnoista persoonallisia. Kortteli rajautuu pehmeästi maisemaan rivitaloin ja matalin pensasaidoin. Käytettävä kasvillisuus on perinteistä puutarhakasvillisuutta. Asuinkorttelin lähes sataan asuntoon muuttaneen noin 250 asukasta.

Palvelurakennusten korttelialueelle ja rakennussuojelualueelle saa sijoittaa hyvin monenlaista toimintaa, jolla kartanokokonaisuus saadaan palvelemaan kaikenikäisiä ihmisiä. Asemakaavamääräyksiin varmistetaan monipuoliset toimintamahdollisuudet myös mm. ”fiskarsmaisuteen” sekä se, että elämyspuistorakennukset ovat näyttäviä ja paikoilleen sopivia. Mäen länsilaidalla kumpuilevat kasvikatot jatkavat kartanomäen muotoa. Kukkulan pohjoispuolella rakennukset muodosta-

vat uuden ”miespihan” ja vertautuvat ulkomuodoiltaan perinteiseen rakentamistapaan, mutta kuvastavat selvästi aikaamme. Pysäköintialue viittaa hedelmätarhoihin, kun autopaikkojen väliin istutetaan runsaasti kukkivia puita. Tilausbusseille on tilaa Ylästöntien varressa.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu Backaksen elämyspuistohanketta varten. Jos alueille tulisi hanke, jota ei voisi toteuttaa tällä asemakaavalla, on harkittava asemakaavan muuttamista. Uuden asuinkorttelin toteuttaminen on sidoksissa elämyspuiston toteutukseen. Asuinkorttelin ja elämyspuiston pysäköintialueen toteuttaminen edellyttää Backaksenojan siirtoa.



Ympäristösuunnitelma / Studio Terra Oy 7.5.2021

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Backaksen kartano ja sen lähiympäristö muodostavat merkittävän osan Vantaanjokilaakson kulttuurimaisemaa, johon kuuluvat myös Petaksen, Grotensin ja Haltialan kartanot. Backaksen kartanon miljö on verrattain hyvin säilynyt. Puretun taimitarhan ja kasvihuoneen paikalle jääneet asvaltti- ja sorakentät luovat maisemaan särön. Kartanon lähiympäristössä sijaitsee myös Tammiston luonnonsuojelualue.

Alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Kehäradan Aviapolis-asemalta.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Krakanojan purolaakso ja Vantaajoen laakso yhdistyvät muodostaen laajan, vuosisatoja vanhan peltomaiseman pitkin näkymineen. Laaksoa rajaavat laajemmat selänteet ovat pohjoisessa. Helsingin puolella Vantaanjokilaakson kulttuurimaisema on suhteellisen hyvin säilynyt, mutta Vantaan puolella uudisrakentaminen on voimakkaasti kaventanut viljelysmaisemaa. Maisemaa ovat muuttaneet myös aluetta halkovat voimalinjat.

Lustikullan edustan rinne ja Backaksen sikalan edusta muodostavat nykyisellään erillisenä hahmotuvan, avoimen tilan. Laajempi, avoin tila jatkuu Backaksen kartanon länsi- ja eteläpuolella peltojen viljelymaisemana. Avoin maisematila kiertyy myös Backaksen kartanon itäpuolelle, minkä vuoksi kartanonmäki kohoaa avoimesta maisemasta omana saarekkeenaan.

Kartanon komeat talousrakennukset ja jalopuuvaltainen puusto muodostavat vaikuttavan puistomaisen kokonaisuuden. Poikkeuksen muodostaa kartanonmäen eteläpuolinen rinne, missä puretusta taimitarhasta ja kasvihuoneista on jäänteinä sorakenttä, laajat pysäköintialueet ja ylikasvatteet kuusiaidat.

Kartanon lähiympäristössä sijaitsee useita luonto- ja kulttuuriarvoiltaan merkittäviä kohteita, kuten Tammiston luonnonsuojelualue, joka on ainoa pääkaupunkiseudulla säilynyt alkuperäinen tammimetsikkö, ja Ruutinkoski, jonka joenrinteiden lehtometsät kuuluvat valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan, sekä viljelymaisemaa hallitsevat Petaksen ja Grotensin vanhat kantatilat. Helsingin puolella Vantaajoen viljelysmaisemaan kuuluvat Haltialan tila sekä Niskalan arboretum, vaikkakin joenrantojen, puronvarsien ja kuusiaidanteiden umpeenkasvu ovat heikentäneet näiden alueiden ja Backaksen välistä maisemallista yhteyttä. Kaava-alueella oleva Krakanoja on myös luontoarvoiltaan merkittävä kohde.

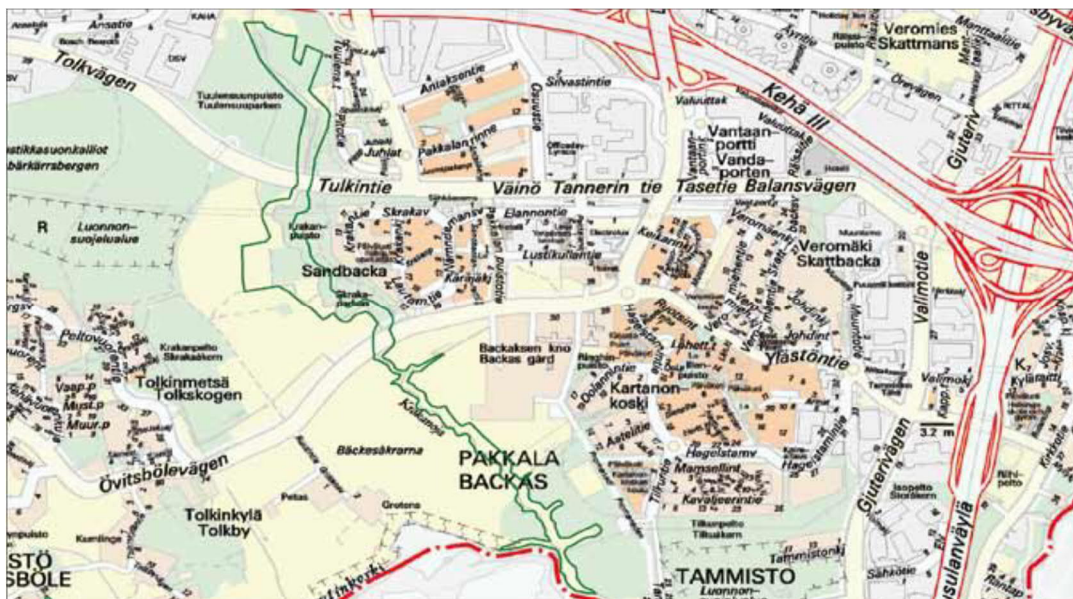
Rakentaminen on perinteisesti sijoitettu moreenipeitteisille kalliokumpareille, kuten Backaksen tilakeskus. Myöhemmin on alettu rakentaa myös savilaaksoon kantavien maiden käyttöä vähiin.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykytilanteessa pääosin rakentamatonta peltoa ja niittyä eli vettä läpäisevää pintaa.

Kaavamuutosalue kuuluu Krakanojan valuma-alueeseen. Nykytilanteessa kaavamuutosalueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään ja osittain ohjautuvat ojien kautta Krakanojaan, josta vedet laskevat edelleen Vantaanjokeen.

Vantaan virtavesiselvityksessä 2010-2011 Krakanojan ala- ja keskijuoksu arvotettiin maakunnallisesti arvokkaaksi virtavesiluonnon kohteeksi. Lisäksi kaava-alueen eteläosassa kulkeva ja Krakanojaan laskeva Illeñoja on myös vesilain mukainen puro.



Krakanojan suojeltavaksi esitetty alue Vantaan virtavesiselvityksen 2010-2011 mukaan. /Aki Janatuinen

Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi savialuetta. Kaava-alueen keskellä on moreenimäki, jonka ympärillä on silttiä. Navetan ja puimala-kuivaamon kohdalla on kallioinen moreenikumpare.

Kartanon alue sekä navetta ja puimala-kuivaamo

Alueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella maan pinnassa on 0-3 m pehmeä maakerros, jonka alla moreenia. Pohjavesi on alueella noin 0.5-2 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennukset voidaan perustaa kantavan pohjamaan varaan. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

Kartanoa ympäröivä alue

Moreenimäkeä ympäröivä alue on pääasiassa savialuetta. Pohjavesi on alueen pohjoisosassa sijaitsevilla pohjavesiputkissa havaittu olevan noin 0.5-1 m syvyydellä maanpinnasta ja alueen eteläosassa sijaitsevassa pohjavesiputkessa noin 2-3 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet sekä liikennöivät alueet edellyttävät pääsääntöisesti pohjanvahvistusta, esim. massanvaihtona tai syvästäbiloimalla. Ylästöntien varteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon tiepenkereen stabiilitetti sekä tieliikenteen aiheuttama tärinä.

Krakanojan ranta-alue

Savikerros muuttuu paksummaksi kuljettaessa kohti Krakanojaa. Ojan varressa savikerroksen paksuus vaihtelee välillä 10-15 m. Saven alla on noin 1-2 m paksuudelta silttiä ja siltin alla moreenia. Saven suljettu leikkauslujuus vaihtelee välillä 7-11 kPa ja on Backaksenojan läheisyydessä alimmiinlaan 3-5 kPa. Pohjavesi on alueella lähellä maanpinnan tasoa.

Ranta-alueen stabiilitetti ei ole riittävä lisärakentamiselle. Ulkoilureittien suositeltu vähimmäisetäisyys ojan keskilinjasta on 50-80 metriä ($F=1.5$). Rakennuksille vastaava etäisyys on 80-100

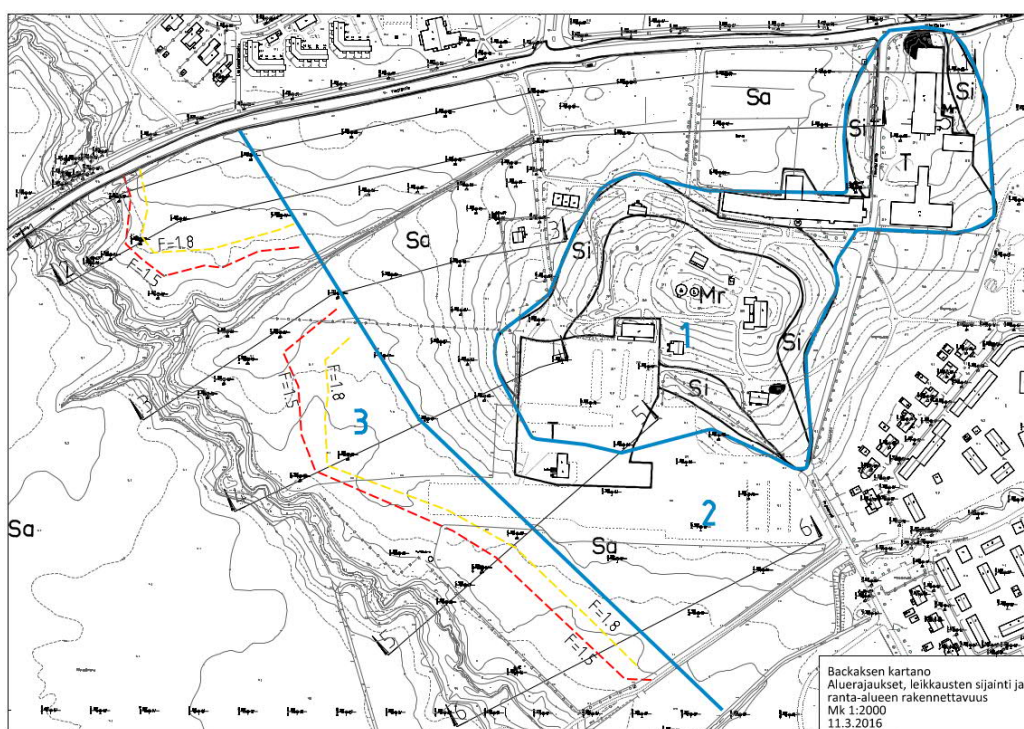
m ($F=1.8$). Rakentaminen tätä lähemmäs edellyttää stabiileittitarkasteluja ja pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Savialueella rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Liikennöivät piha-alueet ja kunnallistekniikka on pohjanvahvistettava, esimerkiksi stabiloimalla.

Ympäristön painumariskin takia alueella ei sallita pohjavedenpinnan pysyvää alentamista. Lähtökohtaisesti vanhojen rakennusten lähelle sijoittuviin rakennuksiin ei suositella kellareiden rakentamista.

Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Asemakaava-alue

0 250 500 m

Maaperäkartta.

PINTAMAALAJI

Tuntematon
Hiekka
Kallioinen alue
Lieju
Moreeni
Savi
Siltti
Sora
Turve
Täytemaa
Vesi

POHJAMAALAJI, PINTAMAALA

Hiekka, Savi
Hiekka, Siltti
Hiekka, Sora
Hiekka, Turve
Lieju, Turve
Moreeni, Hiekka
Moreeni, Savi
Moreeni, Siltti
Moreeni, Sora
Moreeni, Turve
Savi, Hiekka
Savi, Lieju
Savi, Siltti
Savi, Turve
Siltti, Hiekka
Siltti, Savi
Siltti, Turve
Sora, Siltti

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Skattmansbyn kylän tonttimaa on sijainnut peltojen ympäröimällä mäellä, jossa nykyään sijaitsee Backaksen kartanon päärakennus sekä siihen liittyviä muita asuin- ja talousrakennuksia. Lisäksi kylään on kuulunut nykyisestä kartanorakennuksesta noin 350 m etelään sijainnut tontti, johon 1600-luvun lopun karttaan on merkitty autioituneita tonttimaita.

Pakkalan ensimmäinen rakennusvaihe sijoittuu 1950- ja 1960-luvuille, jolloin rakennettiin Veromäen asuinalue. 1990-luvulla Pakkalaan alettiin rakentaa kerrostaloja mm. Sandbackan alue ja 2000-luvulla Kartanonkosken alue. Kartanonkosken suunnittelusta järjestettiin arkkitehtikilpailu, jonka ohjelman tavoitteissa mainitaan, että alueen on sovelluttava Vantaanjoen kulttuurimaisemaan.

Vuosina 2000-2010 Pakkalassa on rakennettu selvästi enemmän kuin Vantaan muissa kaupunginosissa. Tuolloin Pakkalaan valmistui yli 3 000 asuntoa. Uudistuotanto on ollut pitkälti kerrostaloja. Lähes puolet alueen asunnoista on vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntojakin on paljon.

1990-luvun alussa asukkaita oli Pakkalassa hieman yli 400, mutta vuoden 2020 alussa asukkaita oli jo yli 10 200. Alle kouluikäisten osuus Pakkalassa on suurempi kuin missään muualla Vantaalla.

Asuinalueet muodostuvat omiksi kokonaisuuksiksi kuten Kartanonkoski, Sandbacka ja Pakkalanrinne. Kartanonkoski on lähes kokonaisuudessaan rakennettu valmiiksi alueeksi. Pakkalanrinteellä on vielä joitain tontteja rakentamatta.

Perheväestön osuus Pakkalassa on 80 % (koko Aviapolis 83 %, koko Vantaa 74 %). Väestöstä työllisiä on 53 % (koko Aviapolis 53 %, koko Vantaa 47 %). Asuntokunnan keskikoko on 2,2 henkilöä (koko Aviapolis 2,3 %, koko Vantaa 2,1 %). Asunnoista 72 % on kaksioita tai kolmioita (koko Aviapolis 62 %, koko Vantaa 60 %).

Palvelut ja työpaikat

Pakkalan sijainti Kehä III:n ja Tammiston kauppatie kupeessa on houkutellut alueelle runsasti yritystoimintaa. Vuonna 2014 työpaikkoja oli 7 200, kun vielä 1995 työpaikkoja oli alle 2000. Suurin osa työpaikoista on kaupan alalta ja joka viides työpaikka on teollisuuden parissa.

Kauppakeskus Jumbon rakentaminen aloitettiin 1990-luvulla. Jumbo on osa laajempaa Vantaanportin liikekeskusta ja yrityspuistoa. Alueella sijaitsee myös paljon hotelleja.

Väestömäärän kasvu on lisännyt Pakkalan palveluja. Lähialueella sijaitsee Kartanonkosken neuvola sekä useita päiväkoteja ja kouluja. Pakkalassa on myös mm. kirjasto ja nuorisotalo.

Backaksen kartanon remontoituissa tiloissa avattiin kesällä 2017 ravintola ja juurrutuskellarissa kesäkahvila kesällä 2018.

Yhdyskuntarakenne

Vilkkaan rakentamisen johdosta pellot ovat saaneet väistyä ja tilalle on tullut asuntoja sekä toimitaloja. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet väylien varteen ja lähettyville: Kehä III:n eteläpuolelle sekä Tammiston kauppatie varteen. Asumisen alueet ovat omaleimaisia ”kylä”: Kartanonkoski, Sandbacka, Veromäki sekä etäämpänä olevat Ylästö ja Tammisto. Laajat peltoalueet ovat edelleen tyypillistä pakkalalaismaisemaa.

Kaupunkikuva

Pakkalan kaupunkikuva muodostuu mosaiikkimaisesti erilaisista alueista.

Backaksen kartanomiljö on kuin häivähdys menneestä tai pala maalaismaisemaa. Se liittyy uusklassistiseen Kartanonkosken kaupunkikuvaan mm. mittakaavan, punatiilien kattojen ja asemakaavallisten ratkaisujen, kuten näkemäksien, välityksellä. Maisema- ja kaupunkikuvan kannalta ongelmallisimpia ovat Sandbackan Ylästöntien puoleiset asuinrakennukset, joiden kattomuodot ja massoittelu rikkovat kartanomaiseman siluettia, sekä korkeat laatikkomaiset toimisto- ja hotellirakennukset. Jumbon kauppakeskuksen ja Flamingon vapaa-ajankeskuksen sekä HK Scanin toimitilat ovat jättämisiä lähialueiden pienipiirteiseen ympäristöön nähden.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Varmasti Skattmansby eli Veromiehenkylä on asutettu keskiajalla, kun alueelle tuli ruotsalaissiirtolaisia. Skattmansby mainitaan ensimmäisen kerran historiallisissa lähteissä vuonna 1480. Uudenaan vuoden 1543 maakirjan mukaan Veromiehenkylässä oli kahdeksan taloa. Vuoden 1550 maakirjan perusteella kaksi taloa oli lisäksi ulkokyläläisten omistuksessa. Tontti on merkitty Samuel Broteruksen vuoden 1699 kartalle. Paikalla oli tuolloin neljä tilaa.

Backaksen rustholli muodostettiin 1600-luvulla Veromiehen kylän, Skattmansbyn, 1500-luvulla muodostuneesta kantatilasta ja siihen liitetystä autiotilasta. 1600–1700-luvuilla tila toimi ratsutilana ja 1800-luvun alussa se siirtyi Tombackan säterin, aatelisen Gustav von Boismanin omistukseen. Sen jälkeen tila oli pitkään aatelissukujen hallussa ja siitä tuli kartano. Nykyisen päärakennuksen rakennutti 1818 oletettavasti luutnantti ja nimismies Ehrenkrona. Häntä seuranneet omistajat laajensivat tilaa liittämällä siihen useita maatiloja.

1900-luvulla Backaksen kartanon historia yhdistyi suomalaisen osuusliikkeen ja Elannon tuotanto-toiminnan vaiheisiin. Osuustoiminnan käynnisti Suomessa siirtyminen agraariyhteiskunnasta teolliseen ja omavaraistaloudesta kaupankäynnin yhteiskuntaan.

Osuusliike Elanto perustettiin 1905 leipomoalan tuotanto-osuuskunnaksi. Elanto rakennutti Helsingin Sörnäisiin monipuolisen elintarviketuotantoalueen ja laajeni pian kulutusosuuskunnaksi, johon kuului mm. lukuisia leipä- ja maitokauppoja. Elanto hankki 1916 Backaksesta lähes 700 hehtaaria maata turvataksaan omavaraisuutensa ja tuottaakseen elintarvikkeita myymälöihinsä ja ravintoloihinsa. Backaksen lisäksi ostettiin lähialueelta muitakin tontteja ja kiinteistöjä.

Peltoviljelyn ja kotieläintalouden lisäksi Backaksen tilalla harjoitettiin laajaa puutarhaviljelyä sekä tomaatti- ja kurkkuviljelyä, jota varten rakennettiin kolme suurkasvihuonetta. Elannon ravintoloiden, leipomon ja oluttehtaan ruokajätteet puolestaan kuljetettiin Helsingistä Backaksen sikojen ruoaksi. Vuonna 1939 sikaluku nousi yli tuhannen.

Kartanon alueelle rakennettiin 1920-luvulla punatiilinen talous- ja asuinrakennusten kokonaisuus: talli, navetta, suursikala, paja, sähkölaitos ja henkilökunnan asuintaloja. Tilalle perustettiin sepelimurskaamo ja tiilitehdas, jonka tuotteilla rakennettiin tilan ulkorakennukset. Tiiliä käytettiin myös muihin Elannon tarpeisiin, kuten Veromiehenkylän kansakoulun rakentamiseen kartanon maalle vuonna 1926. 1930-luvulla rakennettiin kaksi kasvihuonetta tomaatin- ja kurkunviljelyä varten. Kartanon 1800-luvulta periytyvää päärakennusta käytettiin konttorina ja tilanhoitajan asuntona.

Sotien jälkeen siirtoväen asuttaminen, Helsinki-Vantaan lentokenttä, Kehä III ja teollisuusalueet pienensivät vähitellen kartanon maa-alueita. 1960-70-luvuilla Backaksen toiminta jäi taustatekijäksi Elannon kiihkeässä kaupunkikeskeisessä kasvussa. Ainoa kasvava ala oli kasvihuoneviljely, jonka toimintaa oli laajennettu 1940-luvulla käsittämään kukkien viljelyä.

Elanto luopui maa-alueista kartanon tilakeskusta ja lähipeltoja lukuun ottamatta. Backaksen mallisikalan toiminta loppui 1970-luvun lopulla. Nautakarjanhoito oli päättynyt jo 1953. 1980-luvulla Backas tuotti kukkia, viljaa ja palveluja ja päärakennuksessa toimi pitopalveluravintola.

Toukokuussa 1986 Polar ja Haka ostivat Elannolta valtaosan Backaksen maista. Elannolle jäi vain

tilan ydinosa, 33 ha kartanon ja kartanonpuiston ympärillä.

Kaupunki on kasvanut kiinni Backaksen kartanoon ja sinne johtavaan puukujanteeseen. Backaksen entisille maille on rakennettu mm. Veromäen ja Kartanonkosken asuinalueet. Ylästöntien pohjoispuolelle on rakennettu Sandbackan alue, jonka asemakaava on vuodelta 1992. Backaksen mäen juurella ja rinteiden lounais- ja eteläosassa 1900-luvulla ja 2000-luvun alussa sijainnut laaja puutarhamyymälä kasvihuoneineen purettiin 2010-luvun alussa.

Arkeologia

Vantaan kaupunginmuseo suoritti kesällä 2015 HOK-Elannon tilauksesta arkeologisen koekaivauksen Backaksen kartanon ympäristössä, keskiaikaisen Skattmansbyn kylän alueella. Alueelta oli löytynyt kivikautinen kivikirves, joten keskiajan lisäksi oli mahdollista, että paikalla voisi olla kivikautisia löytöjä. Koekaivauksen avulla todettiin, että tutkimusalueella ei enää ollut jäljellä kulttuurikerroksia tai muita muinaiseen ihmistoimintaan liittyviä merkkejä. Vanhat maakerrokset oli todennäköisesti viety pois paikalla sijainneen kauppapuutarhan toimesta. Puutarhamullasta poikkeavia maakerroksia kaivetuissa koejissa olivat ainoastaan vanhan pihatien sorakerrokset. Kun tiesi, mistä etsiä, hoidetulla nurmikkoalueella pystyi vieläkin erottamaan vanhan tielinjauksen, joka erottui nurmikossa hiukan koholla olevana juovana.

Lisäksi Skattmansbyn kylään on kuulunut nykyisestä kartanorakennuksesta noin 350 m etelään sijainnut tontti, johon 1600-luvun lopun karttaan on merkitty autioituneita tonttimaita.

Rakennukset

Merkinnät sr/[nro] vastaavat asemakaavakartalla 512000 olevia suojelumerkintöjä. Jos rakennusta ei asemakaavalla ole suojeltu, kuvan kohdalla on (-). sra-merkintä tarkoittaa suojeltavaa rauniota.

Kartanon päärakennus, 1818, laaj. 1840-l, muutokset 1920-l, peruskorj. 2017 (sr/1)



Kellarivaja (sr/2)



Asuinrakennus (Puutarhureiden asunto), 1916 (sr/3). Tilanhoitajan asunto, 1948 (sr/4)



Asuinrakennus (Narikka), 1910-l, 1938 (sr/5)



Juurrutuskellari, 1929, 1935 (sr/6)



Paja, 1929 (sr/7)



Navetta (kivisikala) 1870-l, laaj. sikala 1927 (sr/8)



Navetta, 1928, turvesäiliö 1945 (sr/9)



Kuivaamo, puimala ja rehulato, 1920, 1934, 1958 (sr/10)



Pieni vesisäiliö, ennen v. 1918 (sra)



Iso vesisäiliö, 1958 (-)



Lantala (pihatto-sikala), 1928 (purettu)



Sauna, 1955 (-)



Lämpökeskus, 1936, 1955 (purettu 2020)



Muuntaja, 1938 (sr/11)



Asuinrakennus, 1966 (-)



Sysivaja/puuliiteri, 1934 (paloi 8.6.2011)



Rakennusten kunto

HOK-Elanto on teettänyt Vahanen Oy:llä kartanoalueen rakennuksista rakenneteknisen kuntoarvion 2014. Kuntoarvio sisältää arvion rakennusten nykyisestä kunnosta ja korjaustarpeista seuraavan 10 vuoden aikana.

Suluissa olevat merkinnät (sr/[nro]) vastaavat asemakaavakartalla 512000 olevia suojelumerkintöjä. Jos rakennusta ei ole esitetty suojeltavaksi, arvion kohdalla on (-). sra-merkintä tarkoittaa suojeltavaa rauniota.

Kartanon päärakennus: tyydyttävä kunto (sr/1)

Piharakennus: tyydyttävä kunto (sr/2)

Tilanhoitajan asunto: tyydyttävä kunto (sr/3)

Puutarhurin asunto: tyydyttävä kunto (sr/4)

Narikka: huono kunto (sr/5)

Juurrutuskellari: välttävä kunto (sr/6)

Paja: välttävä kunto (sr/7)

(-> Peruskorjattu 2017)

Vesikatteen uusiminen, julkisivun huoltomaalaus.

Ikkunoiden uusiminen, kellarikerroksen ja yläkerran asunnon märkätilojen kunnostus.

Ikkunoiden uusiminen, julkisivujen huoltomaalaus, alakerran märkätilojen ja yläkerran wc-tilojen kunnostus.

Purku tai raskas peruskorjaus.

Vesikaton uusiminen, julkisivujen ja ulkoseinärakenteen peruskorjaus, betonirungon kunnostus.

Vesikaton uusiminen, julkisivujen ja ikkunoiden korjaukset.

Kivisikala:	osittain heikko kunto (sr/8)	Sisärungon laaja kunnostus, julkisivuvaurioiden korjaus, ikkunoiden ja ovien sekä huoltosillan kunnostus, lantalan julkisivun kunnostus.
Kivinavetta:	välttävä kunto (sr/9)	Julkisivuvaurioiden korjaus, ikkunoiden ja ovien sekä huoltosillan kunnostus, rehutornin peltikatteen uusiminen.
Kuivaamo-puimala:	välttävä kunto (sr/10)	Vesikattojen uusiminen, julkisivukorjaukset.
Vesisäiliöt:	heikko kunto (sra, -)	Ison säiliön vesikaton ja yläpohjarakenteen uusiminen, pienen säiliön purku tai perusteelinen korjaus.
Sauna:	tydyttävä kunto (-)	Vesikatteen uusiminen, julkisivujen ja ikkunoiden huoltokorjaukset.
Muuntaja:	(ei arvioitu) (sr/11)	

Kartanopuisto

Backaksen kartanon edellisen asemakaavan (511800) maisemaselvitysten teon yhteydessä ei ole löydetty todisteita siitä, että kartanopihalle olisi koskaan laadittu puistosuunnitelmaa. Samassa yhteydessä kartanoalueen puut inventoitiin, niiden kunto arvioitiin ja tehtiin päätelmät säilyttämisestä. Tämän kaavatyön (512000) yhteydessä on tehty hieman lisäinventointeja.

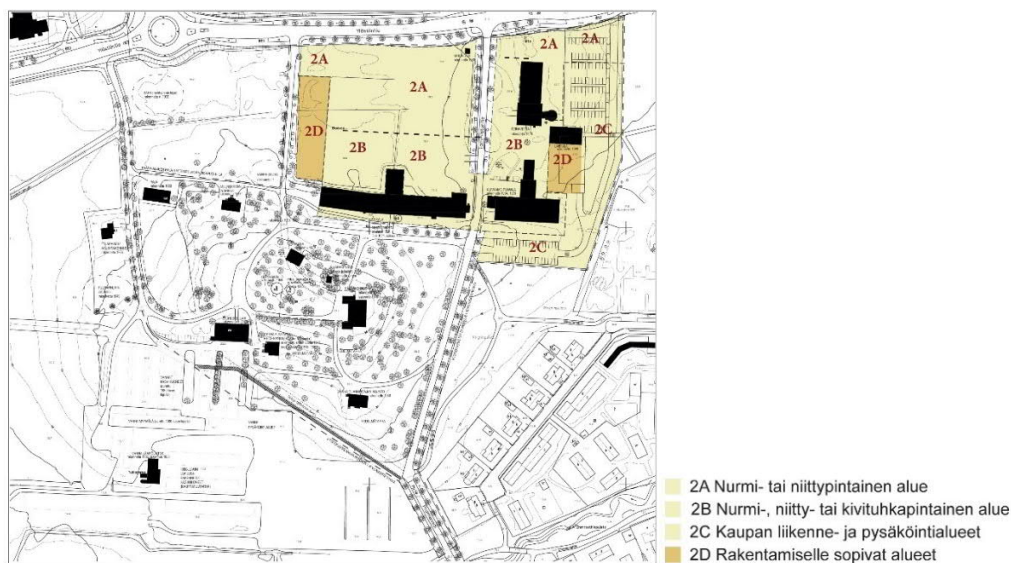
Nykytilanteessa kartanoalueella hahmottuu neljän laisia osa-alueita: (1) puurivit ja -kujanteet, (2) talouspiha, (3) kartanon mäki ja (4) vanhojen kasvihuoneiden alue (Loci maisema-arkkitehdit Oy).

- (1) Backaksen kartanon puurivit ja -kujanteet ovat eri aikakausilta. Ne ovat tärkeitä aluetta kehystäviä sekä kulkua, katsetta ja saapumista johdattavia elementtejä. Puurivit ja -kujanteet ovat hyvin eri-ikäisiä ja -kuntoisia. Alueen keskimäinen puurivi (1B) on kartanon historiallinen saapumisreitti. Puurivit ja -kujanteet tulee säilyttää.



- (2) Talouspiha-alueet muodostuvat vanhoista karja- ja talouspihoista sekä laitumista ja pelloista. Maisema näillä alueilla on ollut avoimena, viljelykäytössä ja niittyinä, jo 1500-luvulta asti ja sen avoimena hoitamista tulee jatkaa. Näiden avointen maisematilojen yli avautuvat näkymät

kohti Backaksen tunnusomaisia rakennuksia, jotka toimivat alueen identiteettiä luovina maa-merkkeinä ympäröivään kaupunkiin.



- (3) Kartanorakennuksen läheisyyteen puiston sisälle on sijoittunut muusta puistosta erottuvat alueet: hedelmätarha ja kartanopiha. Kartanonmäen eteläreunaan sijoittuu vanha tielinja, jota pitkin aikoinaan saavuttiin etelän suunnasta kartanolle. Tielinja ei nykyisin erotu maisemassa. Kartanon sisäänkäynnille johtanut vanha pääkulkureitti kivisikalan ja nk. "Narikan" välistä on poistettu. Reitti on kulkenut hieman eri tavoin eri kartoissa, joten sen todellinen linja olisi syytä tutkia.

Elannon kasvihuoneet purettiin 1980-luvun lopulla. Tätä ennen kasvihuoneiden kohdalla sijaitsevat kasvimaa, taimilavoja sekä suuri kompostialue.

Yleisilmeeltään kartanonmäki on nykyisellään metsäinen, sillä puusto on paikoin tiheää. Puuston kunto on paikoin huonoa ja se siten vaatii toimenpiteitä. Kartanonmäellä on useita maise-
mallisesti arvokkaita yksittäispuita.



Virkistys

Vantaanjoen varren virkistysalueilla on suuri merkitys seudullisessa virkistyskäytössä ja niiden

merkitys tulee edelleen kasvamaan ympäröivän maankäytön tiivistyessä. Backaksen kartanoa sivuaa eri kaupungisosia yhdistäviä ulkoilureittejä ja joki soveltuu hyvin esim. melontaan. Vantaanjoen varteen on Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelmassa (2003) esitetty kevyen liikenteen reitistöjä. Joen varrella sijaitsee merkittäviä luonto-, ulkoilu- ja virkistysaluekonaisuuksia, kuten Vantaankoski, Pitkäkoski, Ruutinkoski, Haltialan tila, Tammiston luonnonsuojelualue, Kartanonkosken liikuntapuisto ja Tuomarinkylän kartano ratsutalleineen.

Kartanon eteläpuolelle rakennettussa Kartanonkosken liikuntapuistossa on erilaisia urheilukenttiä ja skeittipaikkoja.

Liikenne

Autoliikenne ja joukkoliikenne

Kehäradan Aviapolis-asemalta Backaksen kartanolle on noin 2 kilometriä linnuntietä ja noin 2,5 kilometrin matka katuja pitkin.

Alue liittyy vanhaan Ylästöntiehen, jota on parannettu v. 2015 rakentamalla mm. uudet pysäkit ja Pakkalan puistotien kiertoliittymä.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Kaava-alueen lähimmät bussireitit kulkevat Ylästöntietä pitkin. Linja 415 ja 571 vievät mm. Aviapoliksen asemalle ja Lentoasemalle. Lisäksi linjoja kulkee Pakkalan puistotiellä (571, mm. Tikkurilaan ja Varistoon ja 614, mm. Helsinki ja Ylästö) sekä Hagelstamintiellä (614 ja 615, mm. Helsinki, Aviapolis ja Lentoasema). Lentoasemantien kautta kulkee myös mm. linja 561 (Itäkeskus-Aviapolis).

Hämeenlinnanväylän- ja Vihdintien linjastosuunnitelma tuo muutoksia alueen joukkoliikenne-verkoon. Näillä näkymin vuonna 2022 linja 415 lakkautetaan ja bussi 574 Myyrmäki – Peijas siir-tyy kulkemaan kaavoitusalueen viereen reitille Ylästöntie – Pakkalan puistotie – Väinö Tannerin tie. Linja tulee kulkemaan myös Lentoaseman rautatieaseman eteläisen sisäänkäynnin läheisyyteen, jossa se tulee palvelemaan kaavoitusalueen joukkoliikennetarjonnasta poistuvan linjan 415 Lentoaseman suuntaiset yhteydet. Linjan 571 Myyrmäki – Tikkurila reitti oikaistaan Ylästöntielle, Kurii-ritielle ja Tikkurilantielle, jonka seurauksena matka Tikkurilaan nopeutuu huomatta-vasti. Linjapari 571-574 yhteisellä runkolinjamaisella tiheydellään tulee tarjoamaan erinomaiset yhteydet Martinlaaksoon ja Myyrmäkeen sekä sujuvat vaihdot Kehäradan junille Martinlaaksos-sa Helsingin kes-kustaan.

Jalankulku ja pyöräily

Olosuhteet jalankululle ja pyöräilylle ovat hyvät. Etelästä tulee alueen halki Promenadin jatkeena yhteys, jonka säilyminen yleisessä käytössä tulee kaavassa turvata. Ylästöntien varrella on tien pohjoispuolella yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Tien eteläreunalla vastaava yhteys ei ole vielä jatkuva, mutta kaavavaraus on olemassa raitin myöhemmälle toteuttamiselle. Alueelle on myös ulkoilureittiyhteyksiä eri suunnasta, mm. Kartanonkoskelta.

Kartanoalueen liikennöinti

Nykyisin kartanoalueelle ajetaan Ylästöntieltä muuntamorakennuksen ja kivinavetan välistä, Pakkalantien liikenneympyrän länsipuolelta ja kivisikalan länsipuolitse.

Vesihuolto

Kaava-alueen pohjoisreunalla Ylästöntiellä on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Kaavamuutosalue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Kaava-alueen asuinkortteli voidaan liittää Lautamiehenpolun vesijohtoon (DN225, 1993). Lisäksi elämyskeskuksen ja kaupan vesihuolto voidaan liittää Ylästöntien DN225 runkovesijohtoon. Kaava-alueen tarpeisiin tehdään uudet liitoshaarat Ylästöntien eteläpuolelle.

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

Jätevesiviemärointi

Kaavamuutosalue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Kaava-alueen jätevedet voidaan johtaa Ylästöntien runkoviemäriin (DN 315, 1983). Kaava-alueen tarpeisiin tehdään uudet liitospaikat Ylästöntien eteläpuolelle.

Jätevedet johdetaan rakennetun DN 315 runkoviemärin kautta Ylästöntien pumppaamoon, josta jätevedet pumpataan Vantaanportikadulle DN 600 runkoviemäriin, josta ne johtuvat kehä III sekä Tuusulanväylän alitse Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaavamuutoksesta johtuen Ylästöntien kuvatusta palvelevat ojat poistuvat ja kaavamuutosta varten Ylästöntielle rakennetaan DN 600 hulevesiviemäri. Hulevesiviemäri johdetaan Krakanojaan.

Kaukolämpö ja sähköverkko

Kaukolämpö- ja sähköverkko ulottuvat alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Alue sijaitsee osittain lentomelualueen L_{den} 50 sekä uuden yleiskaavan mukaisella lentomelualueella L_{den} 50-55 dB. 55 dB:n liikennemeluvyöhyke ylettää Ylästöntien katualueen reunasta noin 30-60 metrin päähän asemakaavoitettavalle alueelle.

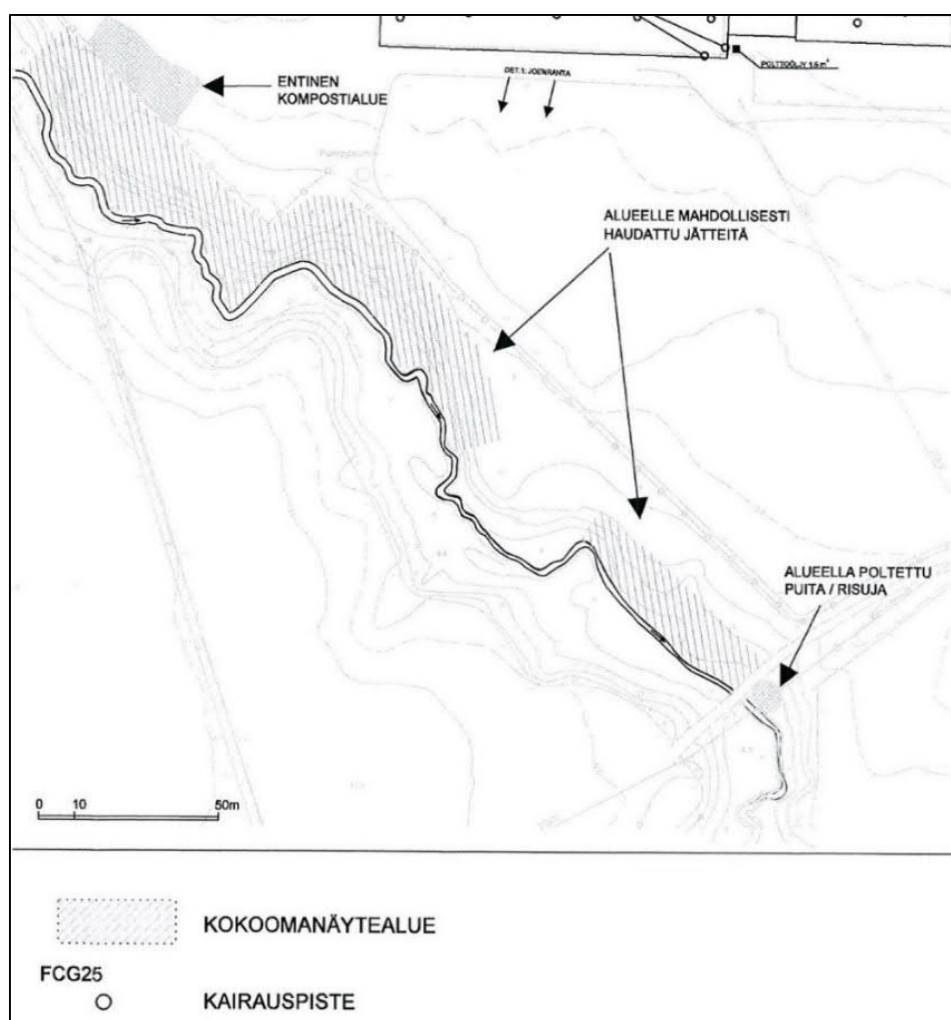
Pilaantuneet maat

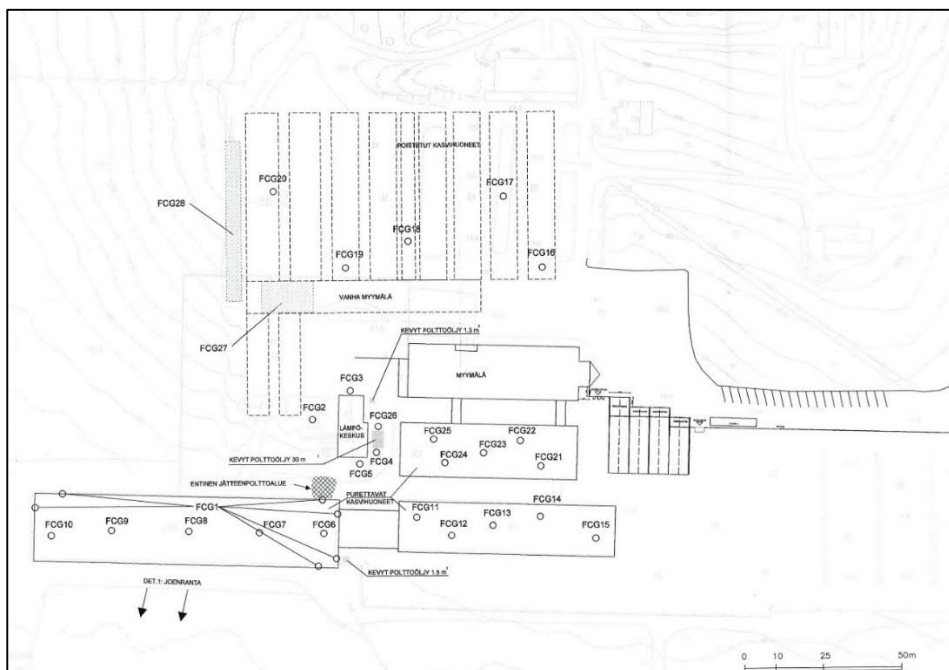
Puretun kauppapuutarhan alueella tehtiin pilaantuneen maan kunnostustöitä syksyllä 2009 kasvihuone- ja myymälärakenteiden purun yhteydessä. Kunnostustöitä valvoi ja siitä raportoi FCG Finnish Consulting Group Oy (ent. FCG Planeco Oy). Vanhan lämpökeskuksen ympärillä oli öljyllä pilaantunutta maata, joka poistettiin nykyisen Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen YS1215 (UUS-

2009-Y-432-114, 6.10.2009) mukaisesti. Maaperään ei jäänyt tavoitearvoja ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Lisätutkimuksissa alueelta ei löydetty uusia pilaantuneita alueita tai jätealueita. Toimenpidetarvetta nykytilassa ei ole.

Kunnostuksen yhteydessä tehtiin lisätutkimuksia kauppapuutarhan eteläpuolella sijaitsevalla ojanpientareella, jonne oli historiatietojen mukaan saatettu haudata jätettä. Alueelta todettiin haitta-ainepitoista maata, johon oli paikoin haudattu runsaasti mm. kasvihuoneiden purkujätettä. Alueen maaperässä todettiin alemman ja ylemmän ohjearvon ylittäviä lyijy- ja sinkkipitoisuuksia sekä kynnysarvon ylittäviä arsenipitoisuuksia ja yksi DDT-DDD-DDE-summapitoisuuden kynnysarvon ylitys. Haitta-aineista ja jätteistä ei aiheudu merkittävää ekologista tai terveydellistä riskiä eikä kulkeutumisriskiä ympäristölleen tai ihmisille nykytilassa. Jos maaperää kunnostetaan, saattaa haitta-aineita kulkeutua kaivun aikana lähiympäristöön ja vesistöön. Raportissa arvioidaan, että kunnostamisesta olisi enemmän haittaa kuin kunnostamatta jättämisestä.

Seuraavat kuvat: Otteet tutkimuspistekartasta, 17.9.2009, FCG Finnish Consulting Group Oy.





3.1.4 Maanomistus

Kartanoalueen maat omistaa HOK-Elanto. Ylästöntie on Suomen valtion /ELY-keskuksen omistuksessa. Ringhinpuisto on Vantaan kaupungin omistuksessa. Ylästön puolella sekä osin Ylästöntien pohjoispuolella on yksityistä maanomistusta.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiilisel­le ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

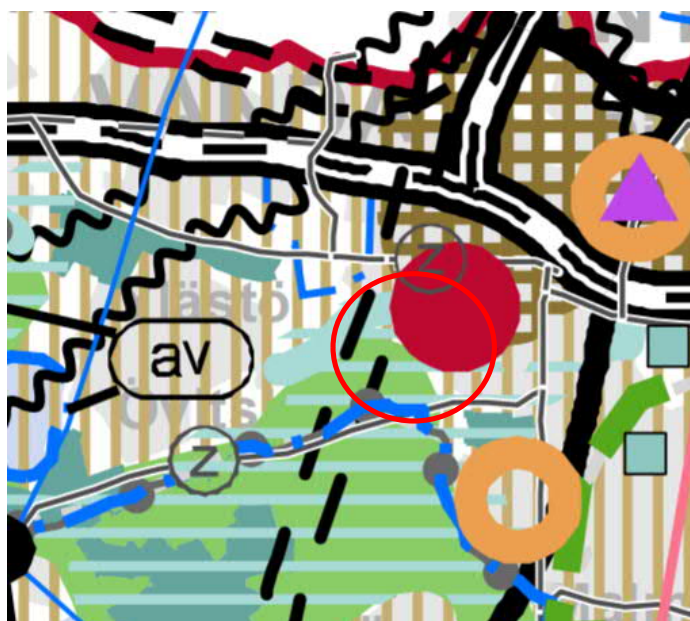
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta (vaalean ruskea), virkistysaluetta (vihreä) ja kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta (turkoosinvihreä raidoitus), jonka läpi kulkee myös kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä tie (turkoosinvihreä viiva). Aluetta leikkaa myös kehäkaupungin kehittämisvyöhyke (keltaiset viivat) ja 2. vaihekaavassa liikennetunelin ohjeellinen linjaus.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Uudenmaan maakuntakaava 2050 -ehdotus



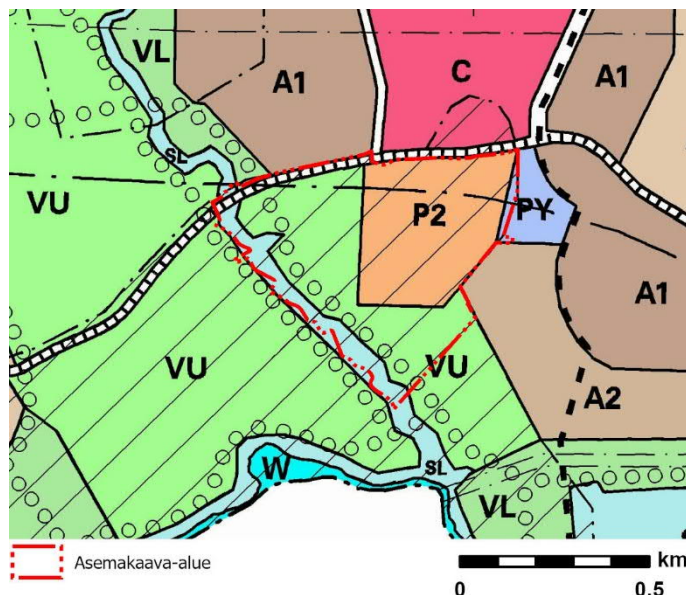
2016–2020 laadittu Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuus koostuu Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Kaavakokonaisuus on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020, mutta päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Uudenmaan maakuntahallitus määräsi 7.12.2020 Uusimaa-kaavan kokonaisuuden tulemaan voimaan, mutta Helsingin hallinto-oikeuden välipäätöksellä 22.1.2021 se asetettiin täytäntöönpanokielloon. Se korvaisi aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa. Uusimaa 2050 -kaavan Helsingin seudun

vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue (punainen rinkula) on pääosin virkistysaluetta (vihreä) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (turkoosi raidoitus). Alue

liittyy taajamatoimintojen kehittämisalueeseen (ruskeat pystyviivat) ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen (ruskea ruudutus). Pakkala on merkitty keskukseksi (punainen ympyrä). Suunnittelualuetta leikkaa liikennetunneli (musta katkoviivapari).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava (Kv 17.12.2007)



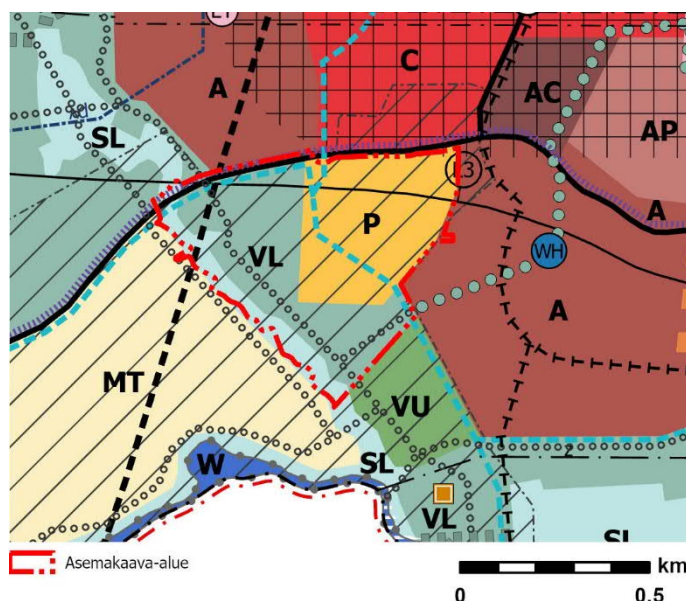
Kartanon mäki ja lähiympäristö on osoitettu palvelujen alueeksi (P2). Alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueella voidaan sallia asuin-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Backaksen pohjoispuolella on keskusta-toimintojen aluetta (C) toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Kartanokoski ja Sandbacka ovat asuntoalueita (A1 ja A2). Kartanon itäpuolella on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Kartanon länsi- ja eteläpuolella on urheilu- ja virkistyspalvelujen

alue (VU) sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Länsiosassa on Krakanoja, joka on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Kaava-alue on maisemallisesti arvokasta aluetta (viivoitus), jonka maisemakuvaa on suojeltava. Ylästöntie on historiallinen tie.

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Yleiskaava 2020



Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021 yleiskaava 2020:n, mutta se ei ole vielä astunut voimaan.

Suunnittelualue on palveluiden ja hallinnon aluetta P, lähivirkistysaluetta VL ja arvokasta kulttuuriympäristöä (musta raidoitus). Alueella kulkee Suuri Rantatie (Ylästöntie, violetti palkkiviiva) ja raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus (musta katkoviiva) sekä pyöräliikenteen baana (turkoosi katkoviiva).

Suunnittelualue sivuaa kestävä kasvun vyöhykettä (ruudutus), kaupunkikeskustan aluetta C, asuinalueita A, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU ja maatalousvaltaista aluetta MT.

Krakanojan ja Illenpuron varteen on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit (palloviiva). Krakanojan alue on luonnonsuojelualue SL. Aluetta leikkaa lentomeluviyöhyke L3 (Lden 50-55 dB).

Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaasta kylämaisemasta yleiskaava2020 määrittelee:

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

Museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaisia merkittäviä rakennusperintökohteita ei saa purkaa ilman lupaa (maankäyttö- ja rakennuslain 127.1 §), eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöönsä kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Alueella tapahtuva rakentaminen, ympäristörakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisema- tai kyläkuvaan, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.

Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että sekä rakennusten että ympäristön rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kaavahanke on yleiskaava 2020:n mukainen.

Asemakaavatyön suhteesta yleiskaavaan kerrotaan tarkemmin kohdassa 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valitun ratkaisun perustelut / Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut ja suhde yleiskaavaan, s. 36 - 40.

Rakennuskielto

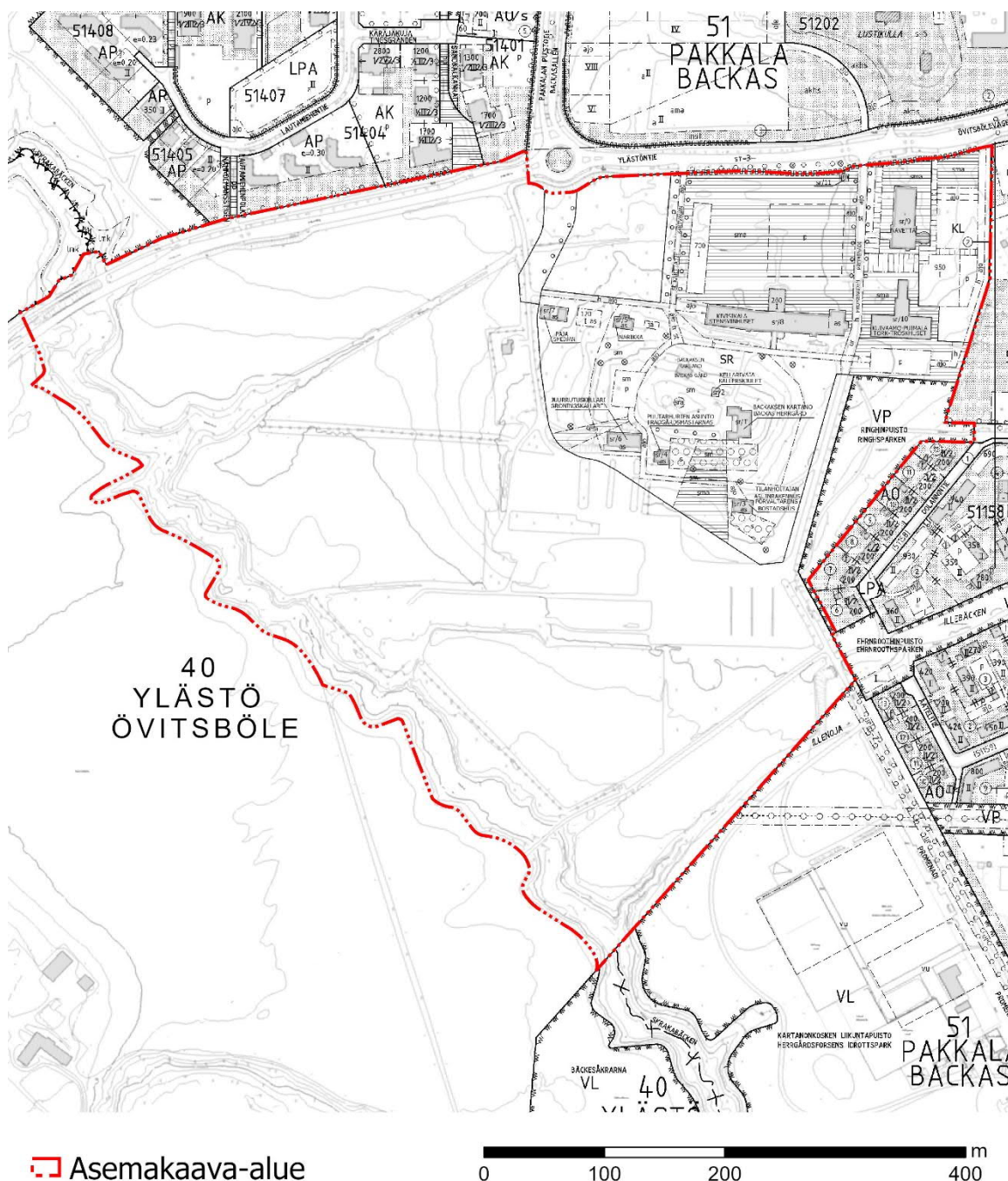
Alueella ei ole rakennuskieltoa. Asemakaavattomilla alueilla on toimenpidekielto yleiskaavan perusteella (MRL § 127 ja § 128).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 511800 (KV 18.5.2020) kartanomäen alueella ja navetan ja POINT:n välillä. Kartanomäki rakennuksineen ja puukujineen on suojeltu.

Ringhinpuiston osalla on voimassa asemakaava nro 511400 (YM 3.9.1999).

Suuri osa alueesta on ilman asemakaavaa.



Ajantasa-asemakaava.

Museoviraston delegointipäätökset

Museovirasto on delegoinut vuonna 2008 rakennusperintöä ja maisemaa koskevat sekä vuonna 2012 arkeologiaan liittyvät asiat Vantaan kaupunginmuseolle.

Tilapäinen paviljonki: Backaksen päiväkotikoulu

Pakkalan oppimis- ja informaatiotalon POINT:n (mm. kansainvälinen koulu ja päiväkotikoulu) tontille Hagelstamintien varteen (Hagelstamintie 1) on vuoden 2021 alussa valmistunut tilapäinen paviljonkirakennus POINT:n pohjoispuolelle.

Rakennuslupa myymälärakennukselle

Vanhan navetan itäpuolelle on vireillä rakennuslupahakemus myymälärakennusta varten voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma

Vuonna 2012 laadittiin Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma (Serum Arkkitehdit), joka käsitti Backaksen kartanon maat sekä Ylästöntien pohjoispuolella olevan, rakentamattoman alueen. Tavoitteena oli, että kartanon ydinalue edelleen hahmottuu omana maisemallisena kokonaisuutena. Raportissa tarkasteltiin mm. näkymiä kartanolle ja kartanolta, korostettiin tärkeitä näkymäsektoreita ja -akseleita.



Analyytikartta / Serum Arkkitehdit 2012

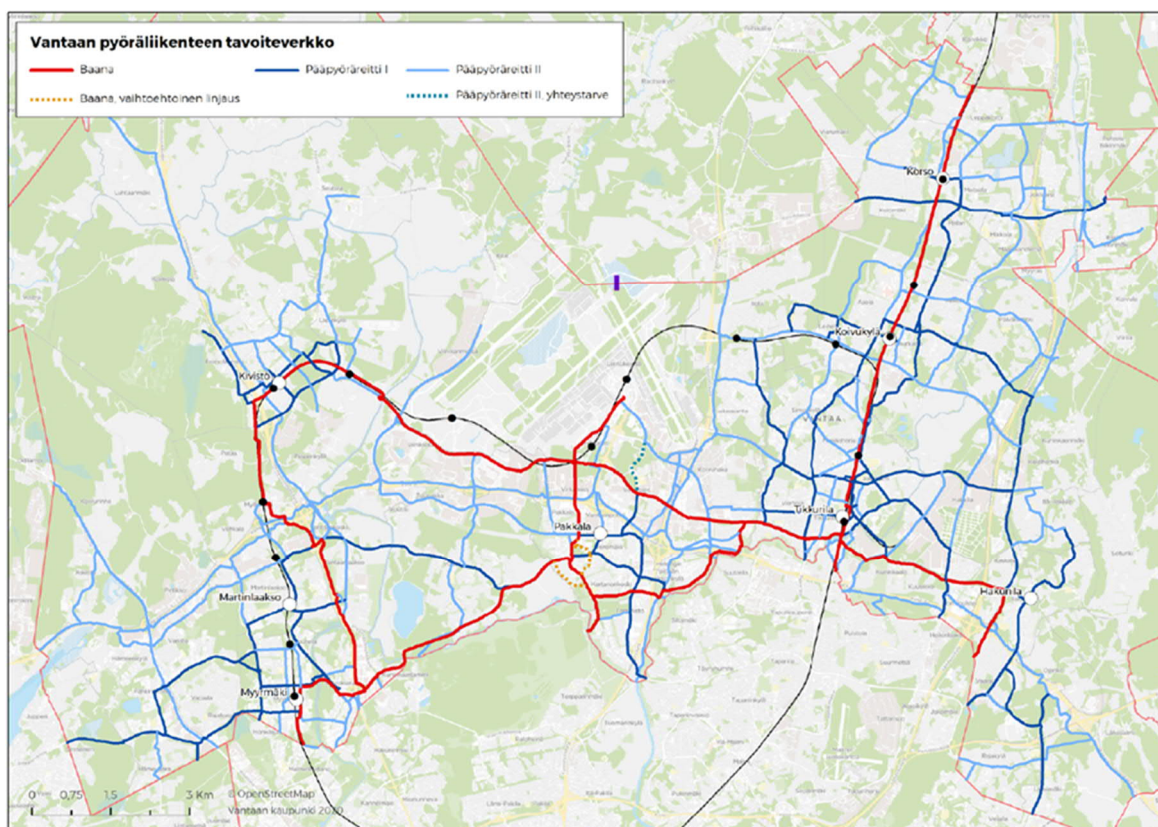
Vantaan ratikka

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Länsimäestä Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen ja lentoasemalle. Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019, että Vantaan ratikan suunnittelua jatketaan yleissuunnitelman pohjalta. Suunnittelu toteutetaan vuosien 2020-2022 aikana. Tämänhetkisen aikataulun mukaan kaupunginvaltuusto päättää ratikan rakentamisesta noin vuonna 2023. Backaksen kartanoaluetta lähin ratikkapysäkki sijoittuu Osuustien ja Väinö Tannerin tien risteuksen lähelle, noin puolen kilometrin päähän kartanosta.

Baana

Pidemmän aikavälin tavoitteena on, että Vantaalla on keskuksia yhdistävä laadukkaiden pyöräteiden baanaverkko. Verkko sisältää uusia pyörätieosuuksia mm. Backaksen kartanoympäristön kohdalla. Backaksen kohdalla tavoiteltavat pyöräilysuunnat ovat Tammistosta kohti lentoasemaa sekä kohti Ylästöä ja edelleen Vantaan läntisimpiin osiin. Pyöräliikenteen pääreitit sisältävä Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkkotyö tähtää vuodelle 2030.

Pyöräilyn laatukäytävien laatuvaatimuksia ovat mm. riittävä leveys, sujuva ja yhtenäinen reitti, tasainen pinta, pyöräilyn ja jalankulun erottelu sekä hyvä valaistus.



Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko, WSP Finland Oy, 1.12.2020

Hankkeeseen liittyvät selvitykset

Backaksen liikenneselvitys, WSP Oy, 16.11.2020

- Elämyspuiston liikennetuotos ei ole ympäröivän katuverkon suhteen ongelmallinen. Suurempi vaikutus on kauppakeskukseen suuntautuvalla ostosliikenteellä etenkin lauantaisin sekä rati-kasta johtuvasta ajoittaisesta jonoutumisesta.

Backaksen alueen hiilineutraaliusselvitys, A-Insinöörit, 9.6.2021

- Hiilijalanjälkilaskenta koskee koko aluetta ja sillä 50 vuoden elinkaaren aikana tapahtuvaa rakentamista, energiankulutusta ja -tuotantoa (uudet rakennukset), alueen asukkaiden ja vierailijoiden henkilöautoliikennettä sekä infra- ja esirakentamista. Lisäksi on laskettu hiilikädenjälki, joka koostuu rakennusmateriaalien hiilivarastoista ja hyödynnettävyydestä rakennusten elinkaaren jälkeen sekä alueella tuotetusta aurinkosähköstä.

Meluselvitys, Helimäki Akustikot /Sitowise Oy 22.1.2021.

- Asuinkorttelissa melun ohjearvot täyttyvät pihan oleskelualueilla. Kerrostalojen pohjoisjulkisivuun kohdistuu 61 dB:n melutaso, joten ulkovaipan laskennallinen äänitasoerovaatimus olisi 26 dB. Vantaan rakennusjärjestys edellyttää 30 dB:n äänitasoeroa tieliikennemelua vastaan.
- Palvelurakennusten korttelialueella majoitus-, opetus- ja kokoontumistiloilta edellytetään samaa äänitasoeroa kuin asuinrakentamisessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavatyö 512000 otettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan keväällä 2020. OAS on päätetty 26.5.2020.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat,
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset),
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset,
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia,
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo,
- muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, HSL ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes.

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 26.5.2020 työnumerolla 512000. Asemakaavatyön aloittamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaratkaisua esiteltiin Uudenmaan ELY-keskukselle 19.10.2020. ELY totesi, että asemakaavoituksen tulee olla yleiskaavaratkaisun mukaista ja yleiskaavan yleispiirteisyyden puitteissa voidaan todeta seuraavien seikkojen perustelevan suunnitelmaa:

- yleiskaavaehdotuksen tiivistyrasteri on hyvin lähellä tätä kohdetta,
- esitetty asuinkortteli tukeutuu Sandbackaan ja muodostaa katumaista miljöötä,
- kadun varressa rakennusten massoittelu voi parantaa esim. elinympäristön viihtyisyyttä, turvallisuutta yms. suojaamalla melulta,
- yleiskaavan VL-alueen pinta-ala ei pienene, vaan VL-aluetta ns. siirretään Ylästöntien varresta asumisen alta P-alueen eteläosaan, jolloin yleiskaavan mukainen P-alue pienenee.

Palvelurakennusten korttelialueen P ja lähivirkistysalueen VL rajautumisesta ja koosta on suunnittelun aikana laadittu useita vaihtoehtoja, jotka esitellään selostuksen kohdassa 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtot ja valitun ratkaisun perustelut/ Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut ja suhde yleiskaavaan s. 36 - 40.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 18.6.2020 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 93 kappaletta.

Viranomaismielipiteitä saatiin viisi. Caruna ja Fingrid ilmoittivat, ettei alueella ole heidän verkkojaan. HSL muistutti hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä. Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti mm., että muinaisjäännösalueet tulee merkitä kaavakartalle sm-merkinnällä ja aluemarkintoihin liittää määräys. Vantaan Energia Oy haluaa, että maakaapeleiden sijainti otetaan huomioon.

Asukkailta saatiin 88 mielipidettä, jotka jakautuivat alueittain seuraavasti:

Kartanonkoski	50 mielipidettä
Sandbacka	7 mielipidettä

Pakkalanrinne	5 mielipidettä
Veromäki	2 mielipidettä
Pakkala (ei tarkemmin)	10 mielipidettä
Ylästö	4 mielipidettä
Tammisto	2 mielipidettä
Veromies	1 mielipide
asuinpaikkaa ei mainittu	7 mielipidettä

Mielipiteet jakautuivat aihepiirien mukaan seuraavasti:

1. Maisema, historia ja kulttuurimaisema

Puolesta

- Backaksesta saadaan hieno alue

Vastaan

- näkymät Ylästöntieltä säilytettävä
- tuhlauksia rakentaa uusi pysäköintialue ja maisemoida nykyinen
- kulttuurihistorian säilyttäminen
- alueen kulttuuri-, virkistys- ja luontoarvot menetetään
- idylli katoaa, kartanomiljöön tuhoutuu
- pala historiaa tuhoutuu
- suunnitelma ei kunnioita historiallisia puitteitaan kuten Puimala ja Olohuone
- valittu asuinpaikaksi luonnon ja historian takia, poismuuttouhkauksia
- kartanoaluetta ei saa laittaa sileäksi, eikä täyteen asuntoja ja liiketiloja /viihdekeskusta
- elämyspuisto ei sovi kartanomiljöön henkeen

Ehdotuksia

- muumit ja elämysmaailma kauemmas kulttuurikohteista ja tiiviistä asumisesta: Ylästöntien pohjoispuolelle, lentokentän luo, Veromieheen, Aviapoliksen aseman luo, Pakkalan ja Ylästön väliin pellolle, Kivistöön
- kunnostetaan ja entisöidään vanhaa rakennuskantaa, ei tuhota uudisrakentamisella
- kartanoympäristö säilytetään mahdollisimman koskemattomana ja väljänä
- pidetään Backas entisellään, siistitään kasvihuonealue luonnontilaan /maisemoidaan

2. Luonto ja ulkoilu

Vastaan

- luonnonrauha ja pienet peltotilkut häviävät
- lähiluonto tärkeä, jos ei ole omaa pihaa
- huoli pölyttäjähöyryistä ja eläinten hyvinvoinnista, tilaa myös eläimille
- ulkoilijat siirtyvät rasittamaan Tammiston luonnonsuojelualuetta
- suuret turistimäärät vaarantavat virkistytymis- ja ulkoilualueen kauempaakin tuleville
- ei uudisrakennuksia/asuntoja maalais- ja puutarhamaiseen keitaaseen, jota tarvitaan jatkuvasti laajenevien asuinalueiden vastapainoksi
- nyt päiväkotien retkikohde, piknikalue, yleinen puisto, mäenlasku -> katoavatko?

Ehdotuksia

- säilytettävä avara peltomaisema, viheralue

- niitty säilytettävä biodiversiteetin takia
- entisten kasvihuoneiden asfalttikentät puistoksi
- siirtolapuutarha
- pelloista puistometsä: tammia
- jos kuusiaidat kaadetaan, korvataan ne uusilla tuulensuojaksi
- upea hopeapaju säilytetään

3. Liikenne ja pysäköinti

Puolesta

- puutarhamainen pysäköintialue on hyvä idea

Vastaan

- kasvava liikennemäärä vs. vaarantuvat koulumatkat ja muu arkiliikenne
- lasten koulutaival kulkee Backaksen alueen vierestä tai sen poikki
- ei 500 auton pysäköintialuetta
- laaja pysäköintialue ei kuulu Backakseen
- pyörätiet liian kapeita, Ylästöntietä ylitetään mistä sattuu, ei liikennevaloja
- julkisen liikenteen kuormitus; turistit + työmatkalaiset
- Ylästöntie on jo ruuhkainen
- luvaton pysäköinti mm. Oolannintiellä lisääntyy

Ehdotuksia

- kevyenliikenteen turvallisuus ensisijainen
- sujuva baanalinjaus yhdeksi päätavoitteista
- ulkoilu-, kävely- ja pyöräreitettä
- Promenadilla ajaminen tehtävä mahdottomaksi
- julkisen liikenteen kehittäminen
- pysäköintitalo? vajaakäyttöiset pysäköintialueet lähistöltä käyttöön + robottisukkulabussi
- elämyspuiston pysäköintiin nykyinen asfalttikenttä
- nykyistä pysäköintialuetta voi vähän laajentaa
- pysäköintialue sikalan ja Ylästöntien väliin
- pysäköintialueen hyödyntäminen myös urheilukentän tarpeisiin ja sijoittaminen kukkulan eteläpuolelle
- ei pysäköintialueita kartanoalueelle

4. Uudisrakentaminen

Puolesta

- asuntorakentaminen hyväksyttävää tietyssä määrin, luontoa säilyttäen

Vastaan

- ei uusia asuntoja, asuntoja on jo riittävästi
- ei täyteen asuntoja
- ei kerrostaloja, 10 000 – 15 000 k-m² liikaa
- ei isoa rakennusta Ylästöntien varteen peittämään sikalaa
- sikalan viereen ei sovi uudisrakennus
- asuinkerrostalot liian dominoivia ja peittävät näkymät Ylästöntieltä
- uudisrakentamista ei tule osoittaa Sandbackanraitin länsipuolelle, vaan Lustikullaan
- kartanoalueen yleisilme muuttuu

Ehdotuksia

- elämyskeskuksesta pienimuotoisempi, sovitettava vanhoihin rakennuksiin, ei uudisrakentamista
- Backaksen alueelle kartanonkoskimaisia pientaloja (harjakatto, värimaailma, muotokieli)
- ihmisenkokoista mittakaavaa
- suuria perheasuntoja pientaloihin
- korkeintaan 2-kerroksisia rivitaloja, erillistaloja ja paritaloja
- rakentaminen kukkulan eteläpuolelle nykyiselle asfalttialueelle tai lounaispuolelle, tai epäsiisteille joutomaa-alueille
- asunnot liikenneympyrän luo tai Lustikullaan, kauppa kivijalkaan
- kauppa sovitettava ympäristöön, ei korkeita valomainoksia
- kauppa lähelle Sandbackaa
- kaupan huoltopihan näköesteeksi tiivis kuusiaita

5. Toiminnot

Puolesta

- muumit tervetulleita
- muumit tuovat verorahoja Vantaalle
- tapahtumapuisto, palveluja, toimintaa
- tapahtumapuisto kuulostaa hyvälle, samoin kauppa
- ehdotetut toiminnot tervetulleita Vantaalle, mutta ei Backakseen

Vastaan

- ei muumeja, ei tapahtumapuistoa, ei viihdekeskusta
- ei satojatuhansia turisteja
- ei kauppaa, etenään koulun viereen

Ehdotuksia

- Backaksesta "Vantaan Fiskars": huomioi historiallisen perinteen
- pieniä putiikkeja ja ravintola kaupan sijaan
- vanhat rakennukset food marketiksi: pk-yrittäjiä, ruokabaareja, vihannestori
- elämysmaailma oleviin rakennuksiin, uusi rakennus ravintolalle /matkamuistomyymälälle
- monimuotoista toimintaa
- kulttuuria aikuisille
- toteutetut lavatanssit ja ulkojumpat ovat olleet ihania
- pienimuotoisemmat huvi- ja viihdepalvelut riittävät
- puistoja, peltoja, pieni lähikauppa, viljelypalstoja, maauimala, suuri, ilmainen lasten ulkoileikkipaikka, pulkkamäki, kartanopuisto, kahvilat, parturi, askartelutiloja ym.
- leikkipuistotoimintaa koulun jälkeen
- koulut tarvitsevat lisää tiloja
- nuorisotiloja
- muumimaailma juna-aseman lähelle

6. Ympäristöhäiriöt

Vastaan

- melu: liikenne ja tapahtumat
- meluhaitat ja muut vaikutukset asuinviihtyvyyteen tulee huomioida
- lisääntyvä liikenne

- Ilmansaasteet
- turistivirrat, levottomuus, roskat
- häiriöitä Kartanonkosken alueelle

Ehdotuksia

- ei klo 22 jälkeen melua tuottavia tapahtumia
- nykyinen tyhjä pysäköintialue poistettava (ilikivaltaa, melua nykyisin)

7. Muita huomioita

Puolesta

- elävöittää aluetta
- elämyspuisto on tarpeellinen elinkeinohanke
- alueen arvo nousee

Vastaan

- alueen vetovoima laskee
- asumishyvintointi laskee
- alueen ainutlaatuisuus katoaa
- alueen arvo ei lisäännä rakentamalla lisää liiketiloja

Ehdotuksia

- tuettava ulkoilua ja virkistystä
- kartanon ja Jumbon välisen ympäristön kehittämistä, yhdessä Veromiehen kanssa viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi
- kaavavalmistelusta tulisi ilmoittaa kaikille esim. kirjastossa
- kuunneltava asukkaiden toiveita

26.11.2020 Vantaan kaupunki ja maanomistaja konsultteineen järjestivät virtuaalisen yleisötilaisuuden. Tilaisuutta ja sen tallennetta katsoi yhteensä 120 henkilöä. Tilaisuuden aihepiirit liittyivät pääosin edellä mainittuihin aiheisiin. Lisäksi kyseltiin mm. vanhojen rakennusten uusiokäytöstä ja lähialueen suunnitelmista.

Mielipiteiden huomioon ottaminen

Mielipiteitä ja kommentteja on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. Suunnittelun edetessä on huolehdittu mm. siitä, että näkymät Ylästöntieltä peltomaisemaan ja kohti sikalan omaleimaisia päätyjä säilyvät, sekä siitä, että maisema säilyy avoimena, kartanoalue edelleen yleisön käytössä (mm. pulkkamäki) ja asfalttikentät maisemoidaan. Eläimet otetaan huomioon kaavamääräyksiin (mm. linnut, kalat, lepakot, pölyttäjät) ja avoimeen maisemaan osoitetaan kaavassa ulkoilureittejä. Jalankulun ja pyöräilyn reittien turvallisuuteen ja palvelevuuteen on kiinnitetty huomiota. Asuinkorttelin uudisrakentamisen määrää on pienennetty huomattavasti yleisölle esitellystä määrästä ja luotu ns. ihmisen mittakaavaa piharakennuksiin ja rivitaloin. Kartanonkosken muotokielestä asuinrakennuksiin lainataan tiiliset tai peltiset harjakatot ja perinteisestä rakentamisesta julkisivujen puu tai puhtaaksimuurattu tiili. Asemakaavamääräyksiin on pyritty varmistamaan alueen monipuoliset käyttömahdollisuudet myös mm. ”fiskarsmaiseen toimintaan”.

Pysäköintiä ei kartanoympäristössä sijoiteta laitokseen, sillä suuren pysäköintilaitoksen sijoittaminen kulttuurimaisemaan on haastavaa. Sen sijaan maantasopysäköinti seuraa maanpinnan muotoja. Pysäköintialue lisäksi maisemoidaan hedelmätarhamaiseksi, mikä myös viittaa kartanon historiaan.

Kaupan toteutus on voimassa olevan kaavan mukainen.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

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

- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksuksella vastaava koti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksellään yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteeseen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyörän mahdollisuuksia.
- Varmistamme pyöräilyn laatukäytävien toteutumisen.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Arvostamme luonnon monimuotoisuutta ja tuomme sen kaupunkikeskustoihin.
- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.
- Säilytämme ja luonnonmukaistamme vesistöjä ja yhdistämme rannoilla ihmisten toiminnan sekä luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentävä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.

- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.
- Jatketaan laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa.
- Kaavamääräyksiin lisätään vaatimus varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon.

Hakijan tavoitteet

HOK-Elannon tavoitteena on suojella historiallinen kartanomiljö, rakentaa alueelle tapahtuma- ja elämyspuisto, uusi päivittäistavarakaupan myymälä sekä Ylästöntien varteen uusi asuinalue.

Asuinalue on tarkoitus suunnitella ympäristöönsä sopivaksi ja uuden rakennusoikeuden määräksi tavoitellaan noin 15 000 k-m².

Tapahtuma- ja elämyspuiston rakentaminen perustuisi osittain suojeltaviin, historiallisiin rakennuksiin, mutta lisäksi sille olisi tarve osoittaa 10 000 – 15 000 k-m² uutta rakennusoikeutta.

Päivittäistavarakauppaa varten tavoitellaan uudeksi rakennusoikeudeksi 1 000 k-m², joka sisältäisi samalla noin 200 – 300 k-m² huoltotiloja, jotka palvelisivat tapahtuma- ja elämyspuistoa.

4.4.2 Muut tavoitteet

Suojelutavoitteet

Vanhat rakennukset, yksittäispuut ja puukujanteet suojellaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Nykyisellä pellolla on muinaismuistoalueita, jotka otetaan jatkosuunnittelussa huomioon.

Vantaan virtavesiselvitys 2010-2011 oli Vantaan ympäristölautakunnassa 12.12.2012 (§ 8) tiedoksi. Lautakunta halusi edistää Krakanojan luonnonsuojelualuevarauksen rauhoittamista.

Vuonna 2016 tehdyssä liito-oravaselvityksessä (Ramboll 2016) Krakanojan puronvarsivyöhyke osoitettiin liito-oravan kulkuyhteydeksi lajin elinympäristöjen välille. Vantaan Krakanojan saukkoselvityksessä 2012/2013 (Faunatica 2013) todettiin Krakanojan olevan saukolle paikallisesti merkittävää elinympäristöä ja lajista tehtiin havaintoja alajuoksulta aina Kehä III:lle saakka. Suojelualuemerkinnällä turvataan tärkeän elinympäristön ja direktiivilajien elinolosuhteiden säilyminen.

Backaksen kartanon ympäristö on peltolinnuston kannalta tärkeää aluetta (Kari Lindholmin linnustonselvitykset 2013 ja 2020) ja alueen on todettu olevan myös sarvipöllön suosima pesimäympäristö. (Tapio Solonen petolintuhavainnot 2001-2014). Asemakaavalla varmistetaan linnuston elinolojen säilyminen.

On mahdollista, että vanhoissa rakennuksissa saattaa olla lepakoita. Lepakoiden esiintyvyys tulee tutkia ennen rakennuksissa tehtäviä muutos- ja korjaustöitä ja ottaa tarvittaessa huomioon.

Maisemalliset tavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana on valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön status (RKY).

Rakentamisen näkökulmasta huomioon otettavia asioita ovat kartanomäkeä kiertävä avoin maisematila sekä näkemäakselit, jotka sitovat kartanon historialliseen kontekstiin ja valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Jälkimmäisiä ovat mm. näkymät Lustikullasta kartanolle ja

kohti avointa peltomaisemaa, näkymät Backasta lähestyttäessä eri suunnilta sekä näkymät pelto-aukean yli kartanoilta toisilleen (Backas, Haltiala, Petas – Grotens). Kartanonmäen tulisi edelleen hahmottua maisemassa.

Työn kuluessa selvitetään kartanomäen asema suurmaisemassa ja oleelliset, säilytettävät näkymät niin kartanolta maisemaan kuin maisemasta kartanolle. Uusi rakentaminen sovitetaan kulttuuri-historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Liikenteelliset tavoitteet

Tutkitaan pyöräilyn laatukäytävän, baanin, linjaus alueen halki. Elämyskeskuksen käyttäjien turvallisuuden takia baana ei voi kulkea alueen halki kuten yleiskaavaehdotuksessa.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA VALITUN RATKAISUN PERUSTELUT

Suunnittelun lähtökohtana on kartanokukkulan siluetin hallitsevan aseman säilyttäminen maisemassa, mitä harkitusti sijoitetulla rakentamisella korostetaan. Palvelurakennusten korttelialueen ja rakennussuojelualueen rakennukset sijoittuvat kartanokukkulalle ja sen ympärille siten, että avoin maisematila edelleen kiertää kokonaisuuden ympäri. Backaksen rakennukset ovat matalia, eivätkä ne erotu ympäristössä vanhaa puustoa korkeampana. Asuinkortteli sijoittuu erilleen kartanokokonaisuudesta ja liittyy Sandbackan asuinaluekokonaisuuteen.

Kohdetta suunniteltaessa on tutkittu, mitä vastaavia esimerkkejä maailmalta löytyy. Esimerkkejä on haettu uuden asumisen sijoittumisesta kulttuurimaisemaan (Hallunda, Ruotsi; Årslev bymidten, Tanska; ReGen Villages, Tanska/Hollanti), sekä alueiden transformaatiosta, kuinka alue keksii itsensä uudelleen (Fiskars Village, Raasepori; Vallilan konepaja, Helsinki; Tikkurilan Silkki, Vantaa). Sisäteemapuistoista parhaiten Backaksen elämyskeskusta vastannee Junibacken Tukholmassa.

Suunnittelualue jakautuu selvästi erilaisiin osiin: asumiseen, palveluihin ja tapahtumiin, kartanomäkeen, avoimeen maisemaan, Krakanojan varteen ja liikennekysymyksiin. Näitä koskevia vaihtoehtoja on tarkasteltu työn kuluessa.

Täydennysrakentamisella vahvistetaan olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä ja luodaan alueelle uusi kerrostuma. Alueelle muodostetaan kolme pihapiiriä: kartanon piha, tapahtumapiha sekä asuinpiha. Yhdessä olemassa olevien rakennusten kanssa uudisrakennukset luovat pihoille miellyttävän pienilmaston ja antavat rakenteellista suojaa liikenteen melulta. Pihoista muodostuu keskeisiä kohtaamisen paikkoja, jotka kannustavat ihmisten väliseen vuorovaikutukseen.

Asemakaavatyössä HOK-Elannon konsultteina toimivat Avanto Arkkitehdit Oy, WSP Finland Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Studio Terra Oy, Sitowise Oy /Helimäki Akustikot ja A-Insinöörit. Tapahtumakeskuksen rakennusten tuleva käyttäjä, Livson Group Oy, on myös ollut osa suunnitteluryhmää.

Työssä on käytetty hyväksi voimassa olevaa asemakaavaa (2018) varten laadittuja suunnitelmia, joita ovat valmistelleet mm. Loci Maisema-arkkitehdit Oy ja Serum Arkkitehdit Oy.

Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut ja suhde yleiskaavaan

Asemakaavallinen ratkaisu on sekä vuoden 2007 että 2020 yleiskaavan mukainen yleiskaavan yleispiirteisyyden rajoissa. Niin asuinrakentaminen kuin palvelurakentaminenkin tukeutuvat keskustatoimintojen alueeseen (2007) / keskustatoimintojen alueeseen ja kestävä kasvun vyöhyk-

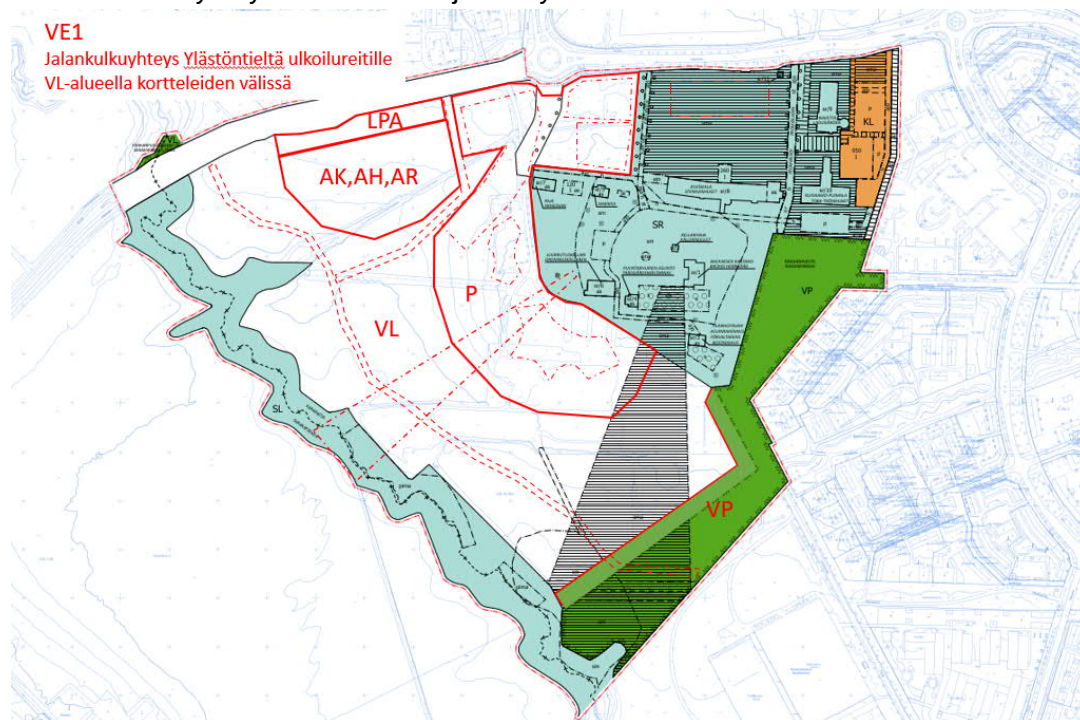
keeseen (2020). Elämyspalvelut, suojeltu kartanoalue sekä lähikauppa sijoittuvat palvelujen alueelle (2007) /palvelujen ja hallinnon alueelle (2020) sekä puisto ja virkistysalue urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (2007) /lähivirkistysalueelle (2020). Krakanojan alue on luonnonsuojelualuetta (2007, 2020).

Asuinalue liittyy Sandbackan asuinalueeseen, vaikka itse asuintalot sijoittuvatkin pysäköintialueen verran Ylästöntiestä etelämmäs. Tällä ratkaisulla mahdollistetaan näkymien säilyminen paremmin kohti peltoaukeita niin Ylästöntieltä kuin Sandbackan asunnoista, kuin jos rakennukset sijoittuisivat aivan Ylästöntien reunaan. Pysäköintialueen runsailla puuistutuksilla luodaan porttimaista, kaapeamman katutilan tuntua Pakkalaan saapumisen ja Pakkalasta lähtemisen merkiksi. Virkistysalue jää pääosin liikenteen melualueen ulottumattomiin.

Palvelu- ja tapahtumauudisrakentaminen sijoittuu lähelle kartanokukkulaa. Kartanon lähiympäristössä ulkotilat ovat kaikkien vapaassa virkistyskäytössä. Varsinaisen virkistykseen käytettävän alueen määrä ei siis pienene yleiskaavan osoittamaan pinta-alan nähden. Yksityistilaisuuden tai vastaavan aikana (esim. häättilaisuus) osa alueesta voi olla muulta yleisöltä suljettuna.

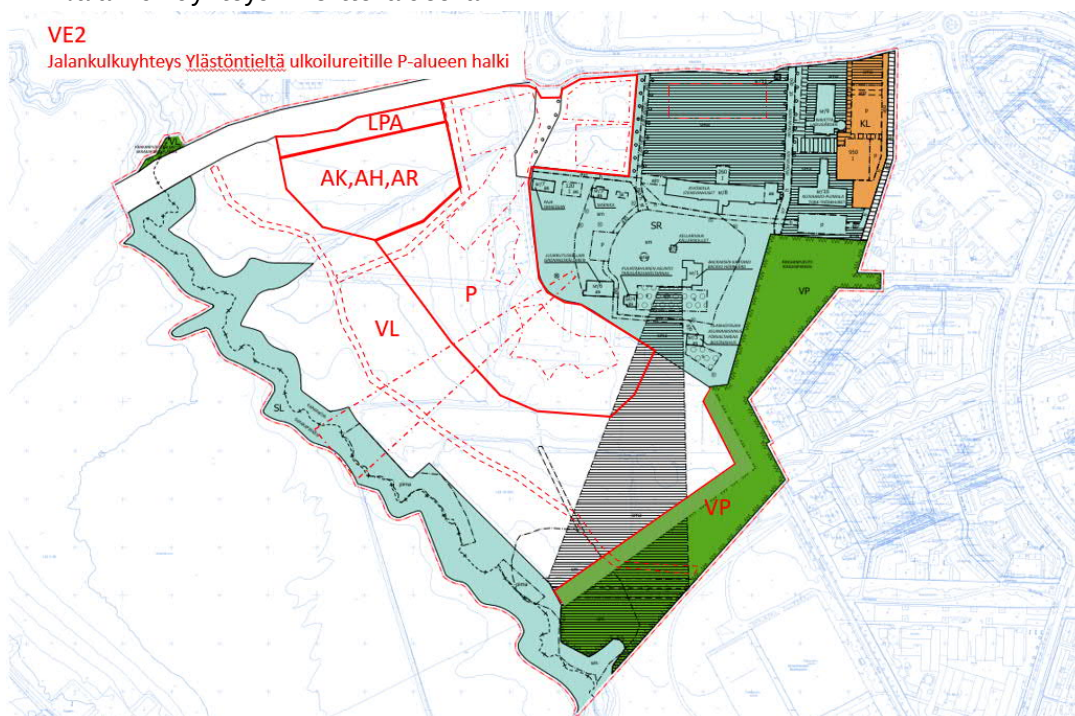
Vaihtoehtoja asuinkorttelin (AK + AR + AH + LPA), virkistysalueen (VL) ja palvelurakennusten korttelialueen (P) rajautumiselle

VE1: Jalankulkuyhteys asuinkorttelin ja elämyskeskuksen välissä on osa viheraluetta.



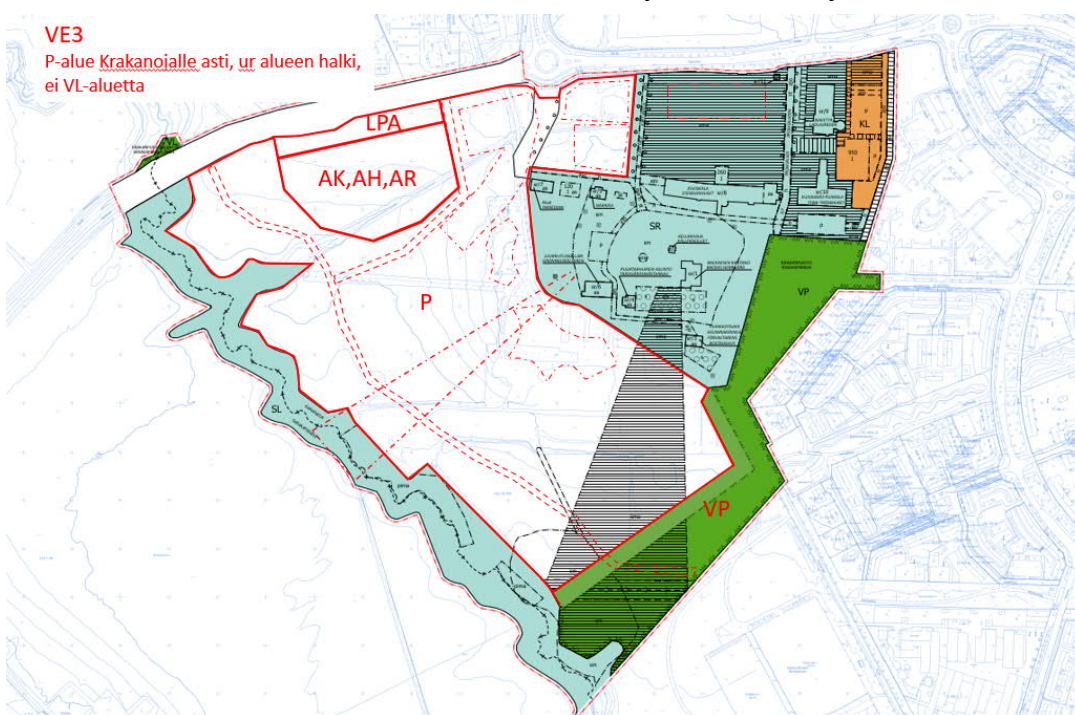
- Palvelurakennusten korttelialue on mahdollisimman pieni. Se myötäilee kukkulan muotoa.
- Elämyskeskuksen toimintoihin kuuluvat ulkoaktiviteetit, kuten koiravaljakkoajelu tai mäenlasku, eivät mahdu palvelurakennusten korttelialueelle. VL-alueelle tulisi sallia elämyskeskuksen ulkoaktiviteetteja.
- Backaksenojaa siirretään hankkeen takia.

VE2: Jalankulkuyhteys P-korttelialueella.



- Palvelurakennusten korttelialue on hieman suurempi, mutta edelleen pieni. Alue sisältää Backaksenojan hulevesijärjestelyt ojan sen siirron.
- Elämyskeskuksen toimintoihin kuuluvat ulkoaktiviteetit, kuten koiravaljakkoajelu tai mäenlasku, eivät edelleenkään mahdu palvelurakennusten korttelialueelle. VL-alueelle tulisi sallia elämyskeskuksen ulkoaktiviteetteja.
- Väljempi P-alueen rajausta joustaa paremmin elämyskeskuksen ulkotoimintojen sijoittelussa.

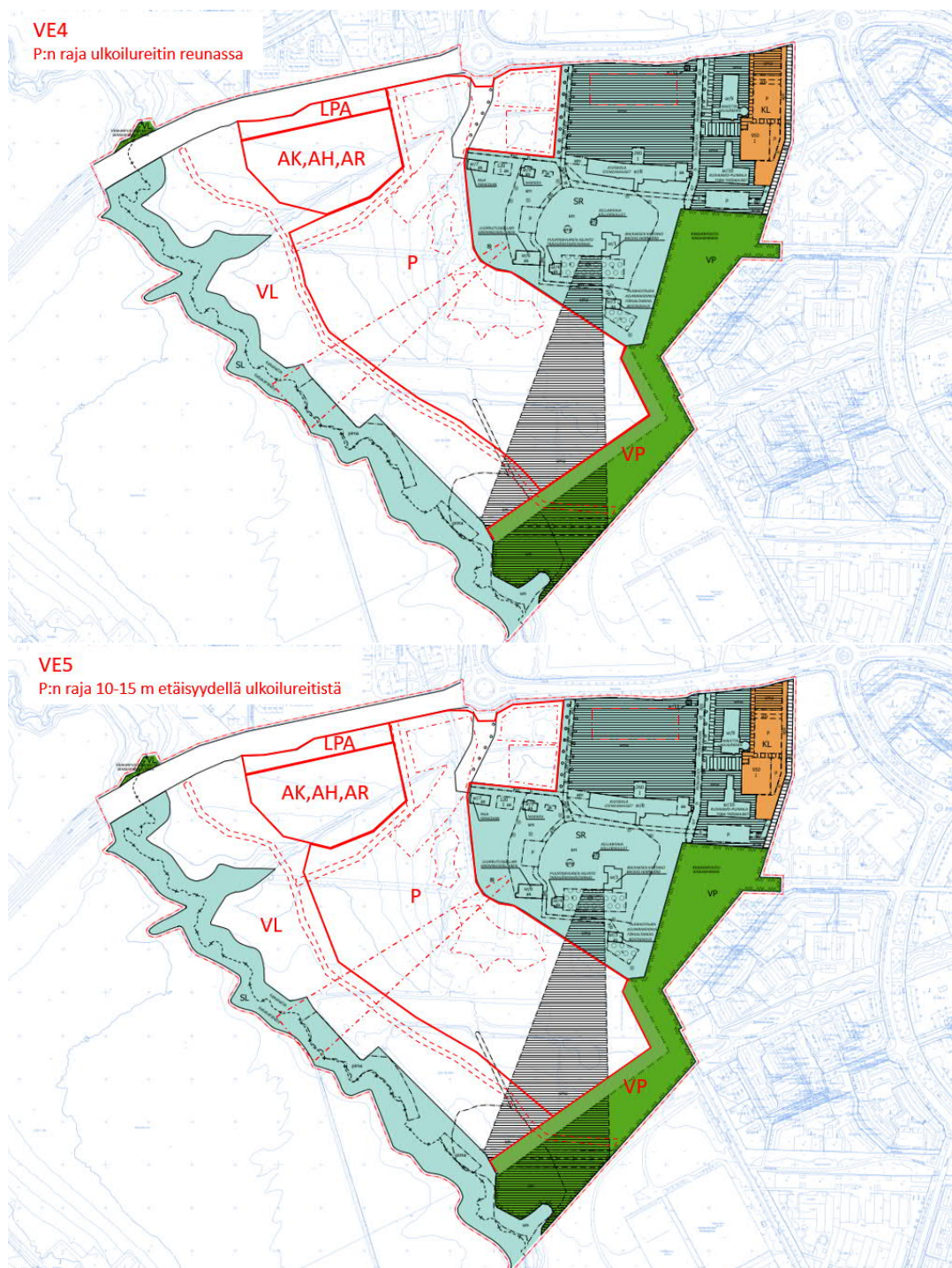
VE3: Palvelurakennusten korttelialue ulottuu Krakanojan luonnonsuojelualueeseen asti.



- Palvelurakennusten korttelialueen koko on suurin.

- Kaikki elämyskeskuksen ulkoaktiviteetit mahtuvat palvelurakennusten korttelialueelle.
- Ulkoilureitti jäisi yksityiselle maalle. Kaupunki hoitaa ja ylläpitää vain omalla maallaan olevia ulkoilureittejä eikä siis tätä ulkoilureittiä. Esitetty ulkoilureittiyhteys on tärkeä ja se tulee toteuttaa laadukkaana.
- Lähivirkistysaluetta ei esitetä lainkaan, minkä vuoksi vaihtoehto VE3 on suuresti ristiriidassa yleiskaavan aluemarkintöjen kanssa.

VE4 ja VE5: Palvelurakennusten korttelialue ulottuu joko ulkoilureitin reunaan tai 10-15 metrin etäisyydelle ulkoilureitistä.

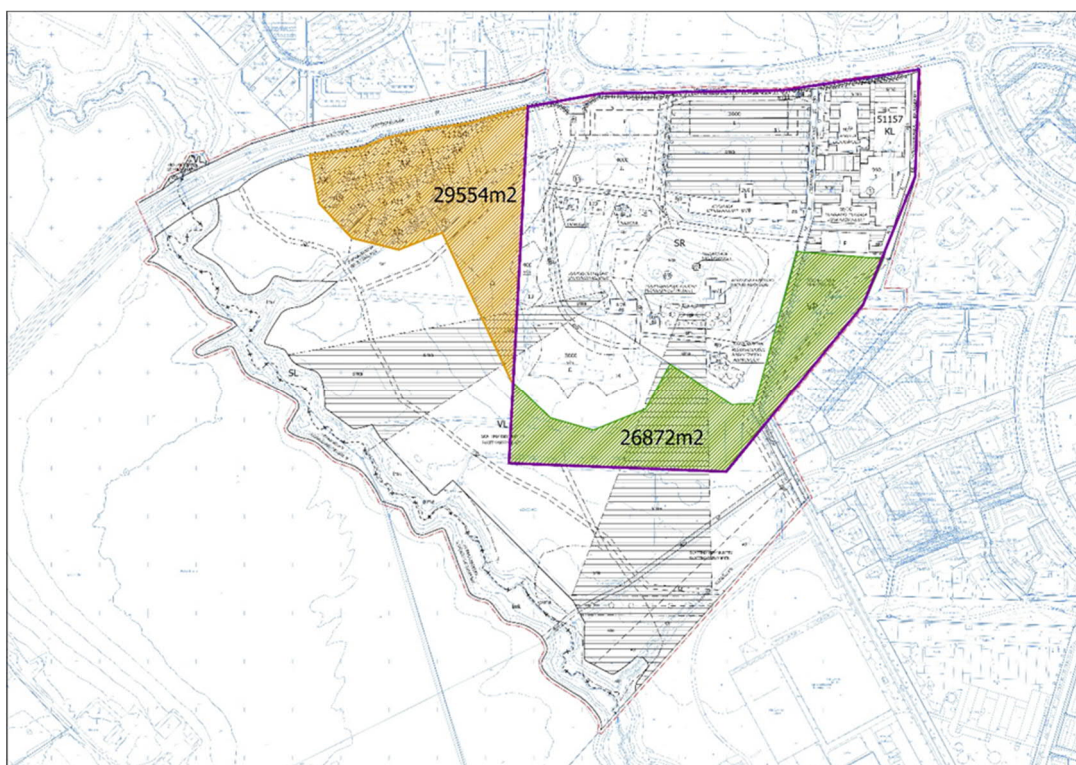


- Ulkoilureittiä ei voi kohtuullisin kustannuksin sijoittaa kovin huonolle maaperälle lähelle Krakanojaa, vaan se tulee rakentaa riittävän kantavalle maalle. Reitin viereen varataan 10-15 metriä leveä alue (VE5) reitin rakenteita, mm. valaisimia ja istuskelupaikkoja varten. Samalla varmistetaan, ettei palvelurakennusten korttelialueen ulkotoiminnoista ole vaaraa ulkoilureitillä liikkujille, esimerkiksi pallo ehtii pysähtyä ennen reitille pääsyä.
- Osa elämyskeskuksen ulkotoiminnoista sijoittuisi VL-alueelle.
- Vaihtoehdot ovat ristiriidassa yleiskaavan aluemarkintöjen kanssa.

Kaavaratkaisu päätettiin tehdä vaihtoehdon VE2 pohjalta, koska esitetyistä vaihtoehdoista se toteuttaa yleiskaavan mukaisuutta parhaiten. Lähivirkistysalueen omistus ja toteutus jäisi HOK-E:lle.

Valitun ratkaisun suhde yleiskaavaan

Yleiskaavan mukaisen korttelimaan (P) virkistysalueeksi (VL) muuttunut osa on esitetty vihreällä ja yleiskaavan mukaisen virkistysalueen korttelimaaksi muuttunut osa on esitetty oranssilla. Kuvasta nähdään, että virkistysalueen määrä asemakaavassa on lähes sama kuin yleiskaavassa.



Uudisrakentaminen

Kartanon historian aikana sen alueella on ollut varsin erilaisia rakennuksia ja erilaista toimintaa sen mukaan, mitä kulloisenakin aikakautena yhteiskunnallinen tilanne on edellyttänyt ja suosinut. Tällä asemakaavalla tuodaan kartanohistoriaan uusi, virkistystä ja elämyksiä tarjoava vaihe unohtamatta kuitenkaan historian kerrostumia. Uudisrakennuksiin mahdollistetaan tapahtuma-, sisäpuisto- sekä julkista palvelutilaa. Alueelle on ideoitu mm. ravintola- ja panimotiloja sekä taidemu-seota.

Rakennussuojelualueelle sijoittuva uudisrakentaminen sijoitetaan kartanonmäen läheisyyteen siten, että se tukee suojelupyrkimyksiä. Entiseen sikalaan liittyvällä lisäosalla voidaan korvata nykyi-

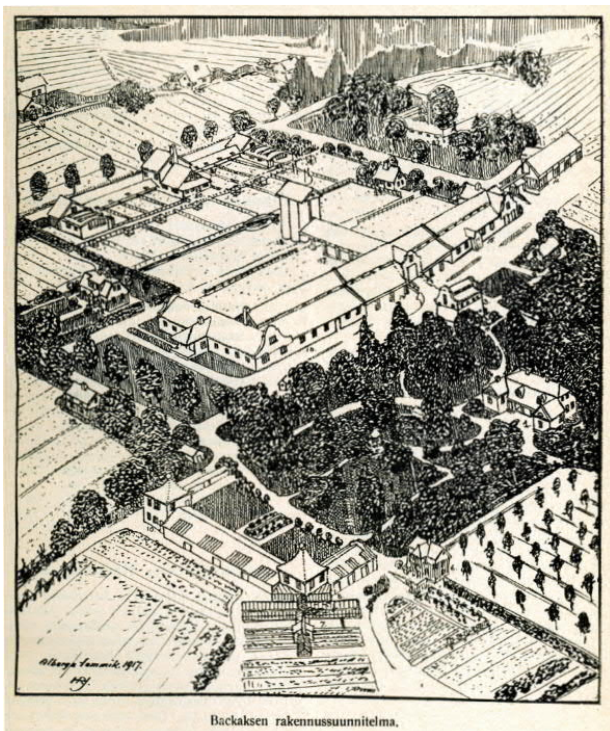
nen, huonokuntoinen, puurakenteinen osa, johon tulevaisuudessa sijoittuvat toiminnot voivat tukea sikalan uutta käyttöä. "Narikan" ja pajaan väliin osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti uudisrakennuksen paikka, sillä näillä kohdilla on joskus ollut rakennuksia.

Kivisikalan pohjoispuolelle sijoitetaan uudisrakennus (tapahtumakeskus) suunnilleen siihen paikkaan, johon on Backaksen tilan kulta-aikoina, toista sataa vuotta sitten, suunniteltu suuria rakennuksia. Uudisrakennus rajaa entistä talouspihaa - uutta tapahtuma-aukiota - pohjoispuolelta, mutta kuitenkin niin, että Ylästöntieltä edelleen avautuu näkymiä kartanon rakennuksille. Myös kartanokukkulan länsi- ja lounaispuolelle sijoittuvat kumpuilevakattoiset uudisrakennukset sijoittuvat likimain paikkoihin, jotka jo em. vanhassa suunnitelmassa on todettu potentiaalisiksi rakennusten paikoiksi. Itse kartanorakennuksen kannalta oleellista on, että sitä ympäröi kartanopuisto.

Pihapiirien yhteyteen sijoitettu täydennysrakentaminen asemoituu olemassa olevan ympäristön suuntien mukaan. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu tärkeimpien näkymien säilyminen alueelta ja alueelle, kuten vanhojen talousrakennusten kaupunkikuvallisesti merkittäviin päätyihin. Rakennusten korkeudet on sovitettu ympäröivien rakennusten korkeuksiin. Uudisrakennusten julkisivujen kaariaiheet viittaavat Backaksen vanhojen maatalousrakennusten näyttäviin päätyihin ja julkisivuihin, joissa sisäänkäyntien paikkaa sekä keskinäistä hierarkiaa on korostettu eri kokoisilla kaarimuodoilla. Uudisrakennuksiin mahdollistetaan tapahtuma-, sisäpuisto- sekä julkista palvelutalaa. Alueelle on ideoitu mm. ravintola- ja panimotiloja sekä taidemuseota.

Alueen kehittäminen aktiiviseen käyttöön siistiä aluetta mm. karsimalla pusikoituneisuutta ja istuttamalla tarkoituksenmukaisempaa kasvillisuutta. Näin myös vanhat rakennukset, mm. kartanon päärakennus, tulevat paremmin esille kaupunkikuvassa ja maisemassa.

Palvelurakennusten katoissa on toiminnan edellyttämiä suhteellisen pitkiä jännevälejä, jotka tulee huomioida kantavissa rakenteissa ja materiaaleissa. Tapahtumakeskuksen ja teema-sisäpuisto 1:en rakenteina voidaan käyttää esimerkiksi kaarevia kolminivel-liimapuita, joiden päälle rakennetaan kaltevat kattomuodot. Teema-sisäpuisto 2:n loivasti kaareva katto on mahdollista toteuttaa puisen kennorakenteen ja maan sisään sijoittuvien vetotankojen avulla.



Kuva Backaksen rakennussuunnitelmasta Elanto-lehdestä 2/1917. Arkkitehti A. R. Helinin havainnekuvassa kartanon pihapiirissä on enemmän rakentamista mm. Ylästöntien varressa ja kartanoa vastapäätä kuin nykytilanteessa. Pihapiirejä on rajattu rakentamisella. Aksiaalisuutta ja kartanon koordinaatistoa on korostettu.

Asuinkortteli

Asuinkorttelin sijainti maisemassa tukeutuu Sandbackan asuinaluekokonaisuuteen.

OAS:ssa esitelty ratkaisu (vaihtoehto 0)

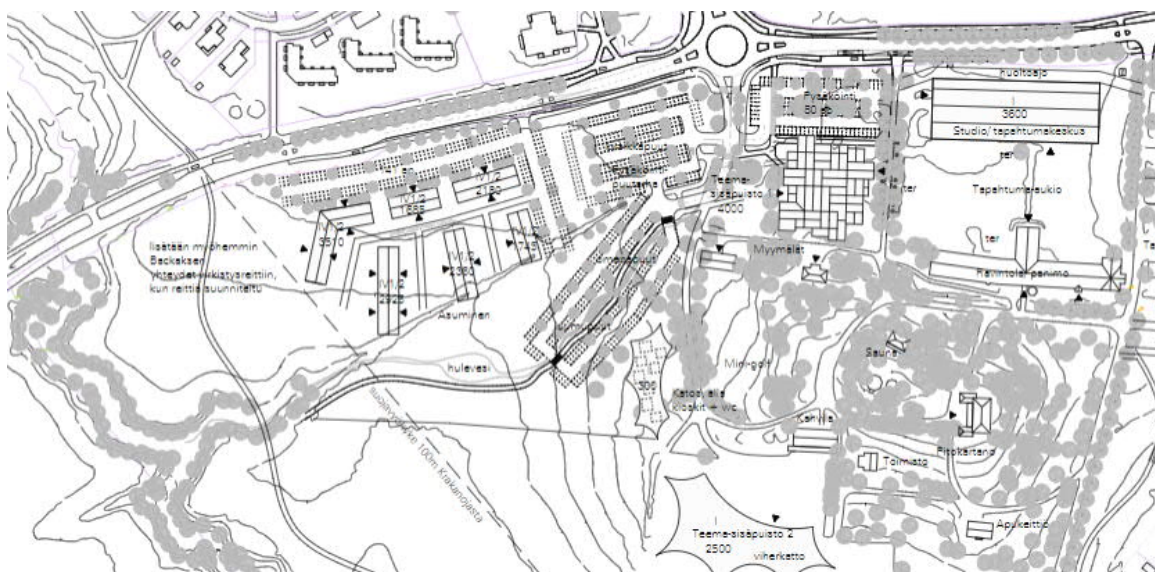


OAS:in alustavassa maankäyttöluonnoksessa asuinrakennukset sijoittuivat nauhamaisesti Ylästöntien ja hedelmätarhamaisen pysäköintialueen väliin. Rakentamisen määrä oli 15 000 k-m² ja kaikki asuintalot olivat IV½-kerroksisia. Asuntojen autopaikat olivat samalla alueella elämyskeskuksen pysäköinnin kanssa.

Todettiin, että rakentamisen määrä on suuri ja melulta suojattuja pihvoja ei synny ilman rakenteellisia aitoja tai muita rakenteita, jotka olisivat maisemanäkymien esteenä. Yhteisen pysäköintialueen toimivuutta elämyskeskuksen kanssa epäiltiin.

Seuraavassa vaiheessa tutkittiin asuinkorttelille vaihtoehtoja.

Vaihtoehto 1



Sormimainen korttelirakenne avasi pihoja kohti peltomaisemaa. Kaikkien rakennusten kerrosluku oli edelleen IV½, mutta rakennusoikeutta oli vähemmän, hieman alle 13 000 k-m². Asuinkorttelilla oli oma pysäköintialueensa Ylästöntien varressa, korttelin kahdella laidalla. Ratkaisu edellyttää Backaksenojan siirtoa.

Todettiin, että asuinrakennusten on parempi sijaita hieman etäämpänä Ylästöntiestä niin, että Sandbackan asunnoista näkyy paremmin pelloille myös korttelin ohi. Kun pysäköinti ei ole yhdessä elämyskeskuksen pysäköinnin kanssa, ei ole vaaraa, että elämyskeskuksen vieraat pysäköisivät asukaspaikoille.

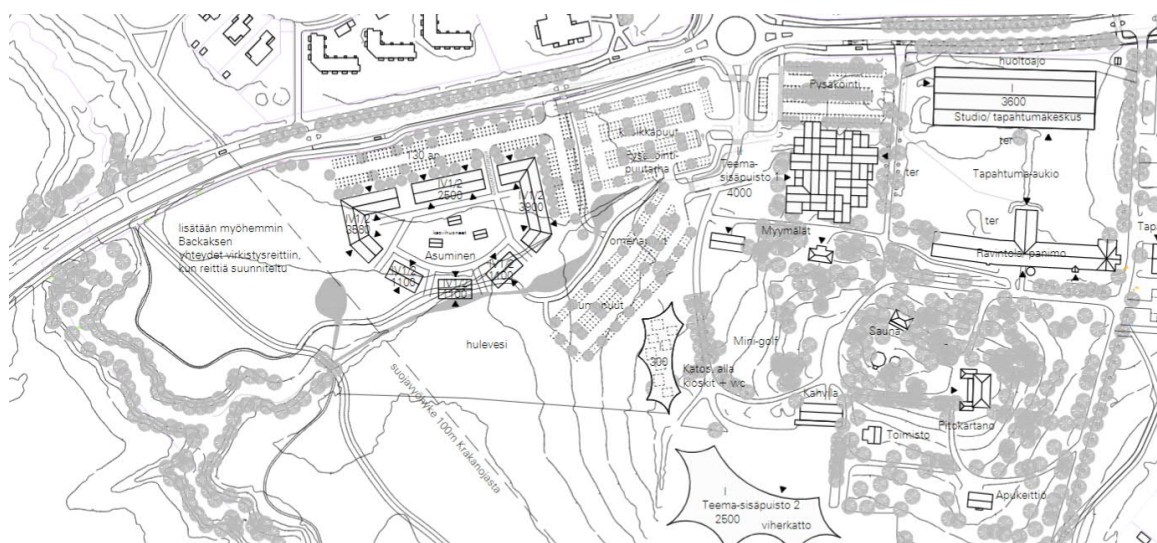
Vaihtoehto 2



Kampamaisessa korttelirakenteessa asuinrakennusten korkeus olisi edelleen IV½, mutta rakentamisen määrä olisi hieman yli 14 000 k-m². Pysäköinti olisi pääasiassa Ylästöntien varressa, mutta myös rakennusten välissä. Ratkaisu edellyttäisi Backaksenojan siirtoa.

Todettiin, että piha-alueet on parempi pitää erillään pysäköintialueista. Rakentamisen määrää pidettiin edelleen suurena. Lisäksi toivottiin, että korttelirakenne olisi paremmin historialliseen ympäristöön sopiva ja umpikorttelimaisempi "miespiha".

Vaihtoehto 3



Rakennukset muodostaisivat lähes umpikorttelin. Korttelista muodostuisi selkeä, oma kokonaisuutensa, jossa olisi erityyppisiä asuintaloja ja asuntoja. Rakentamisen määrä olisi vähän yli 13 000 k-m². Rakennukset olisivat IV½-kerroksisia. Ratkaisu edellyttäisi Backaksenojan siirtoa.

Umpikorttelimaista ratkaisua pidettiin parhaiten tähän paikkaan sopivana. Todettiin, että maisemaan sopii paremmin malli, joka muodostaa selkeän kokonaisuuden avoimen maiseman laidalle ja jossa pellolle päin on matalampia asuinrakennuksia. Näin saadaan toivottuja pientaloja, jotka ovat tässä vaihtoehdossa townhouse-tyyppisiä rivitaloja, sekä korttelipihalle pienipiirteisyyttä. Hyvää oli myös, että eri alueiden pysäköinti oli selkeästi omilla alueillaan.

Vaihtoehtoa 3 päätettiin tutkia lisää.

Asuinkorttelin massoitteluvaihtoehtoja /Avanto Arkkitehdit Oy:



Sormimalli



Kampamalli



Umpikortteli



Avoin kortteli

Kaavaratkaisun perustelut

Jatkokehittelyyn valitussa vaihtoehdossa asuinrakennukset sijoittuvat niin, että Sandbackasta Ylästöntielle johtavien kävelykatujen päistä ja Sandbackan asunnoista ohi uudisrakennusten näkyy avointa maisemaa. Näkymien vuoksi uudisrakennukset sijoittuvat hieman etäämmälle Ylästöntiestä eivätkä aivan tien reunaan.

Korttelin keskelle muodostuu yhteispiha, jossa on esimerkiksi kasvihuone, sauna ja pyörävarastoja ja jonka laidoille maantasokerrokseen sijoittuu muita yhteistiloja. Pientalojen määrää kasvatettiin kolmesta neljään ja kerrostalorakentamisen määrää vastaavasti vähennettiin. Pientaloihin kuljetaan yhteispihan puolelta, asuntokohtaisten etupihojen kautta ja ulkovarastojen ohi. Korttelista muodostuu oma naapurustonsa, jolle kerrostalot suovat suojaa liikenteen melulta ja pihan pienet rakennukset yhdessä pientalojen kanssa luovat samanhenkisyttä kartanon historiallisten rakennusten mittakaavaan. Mittakaavaa pienentämällä alkuperäisten viitesuunnitelmien kerrosal määrä pienentyi noin kolmanneksella.

Palvelurakennukset

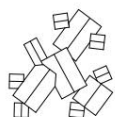
Rakennusten numerointi viittaa asemakaavakartan kohdenumerointiin.

nro 12: Teemasisäpuisto 1 / Muumitalo

Uudisrakennukseen olisi sijoittumassa muumiaiheinen sisäpuisto, jonka toiminnot eivät levittäydy ulos kartanoympäristöön. Rakennuksen tulee olla riittävän korkea, jotta Muumitalo mahtuu sen sisälle. Rakennukseen sijoittuisi myös kahvila-ravintola, jolla olisi ulkoterassi rakennuksen eteläpuolella.

Uudisrakennuksen massoittelun innoittajana ovat olleet Tove Janssoninkin rakastamat saaristokylät, joiden taloryhmät on sommiteltu vapaasti rykelminä maastoon. Ensimmäiset vaihtoehdot koostuivat pienemmistä, harjakattoisista massoista, joilla saataisiin inhimillistä, lapsillekin sopivaa mittakaavaa ja joka toistaisi pienempien Backaksen rakennusten kokoa.

Alustavia sommitteluvaihtoehtoja /Avanto Arkkitehdit Oy:



I RYPÄS 1



II RYPÄS 2



III RYHMÄ



IV PINO

Esimerkkinä "II Rypäs 2"-kokonaisuuden havainnekuva:



Esimerkkinä "III Ryhmä"-kokonaisuuden havainnekuva:



Todettiin, että harjakattoinen rakennus on sopiva valinta. Pienipiirteisyyttä pidettiin hyvänä. Rakennuksen massoittelun ei kuitenkaan sovi olla liian levoton tässä rauhallisessa ympäristössä.

Kaavaratkaisun perustelut

Rakennus sijoittuu paikkaan, jossa on aiemminkin ollut rakennuksia, viimeisimpänä vuonna 2011 palanut sysivaja/puuliiteri. Sisäpuistorakennus sijoittuu lisäksi niin, että sen ja tapahtumakeskuksen välistä Ylästöntielle näkyy kivisikalan vanhimman osan pääty ja katto kattolyhtyineen. Rakennuksen seinälinjat seuraavat sikalan länsiosan koordinaatistoa sekä tapahtumakeskuksen koordinaatistoa. Yhdessä tapahtumakeskuksen, navetan ja sikalan kanssa sisäpuistorakennus rajaa tapahtuma-aukiota miespiha-karjapiha-periaatteella kuten vanhoilla maatiloilla.

Jotta uudisrakennus ei hahmottuisi maisemassa liian suurena massana, tulee sitä jakaa osiin. Viite-suunnitelmassa päädyttiin kolmiharjaiseen malliin, jonka korkeimman harjan alle mahtuu Muumitalo. Pohjamuodoltaan lähes neliön muotoista massaa on rikottu kattomuodolla. Katon kolme epäsymmetristä harjaa muodostuvat päätyjen keskeisiksi elementeiksi ja luovat rakennukselle vahvan identiteetin. Leikkisä kattomuoto ilmentää rakennuksen toimintaa. Julkisivumateriaalien tulee olla kulttuurihistoriallisten rakennusten naapuriksi sopivia. Jyrkät katot ovat osa julkisivua kuten Backaksen vanhoissa rakennuksissa.



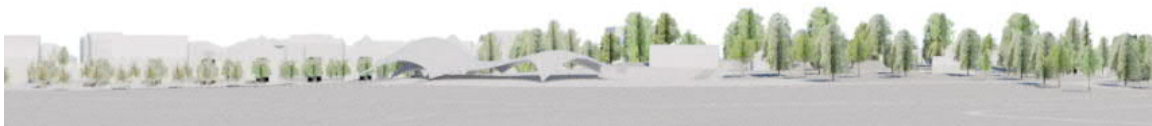
Ilmakuva näkymä länteen päin. Etualalla tapahtumakeskus ja sen takana kolmiharjainen teemasisäpuisto 1.

nro 13: Palvelurakennus

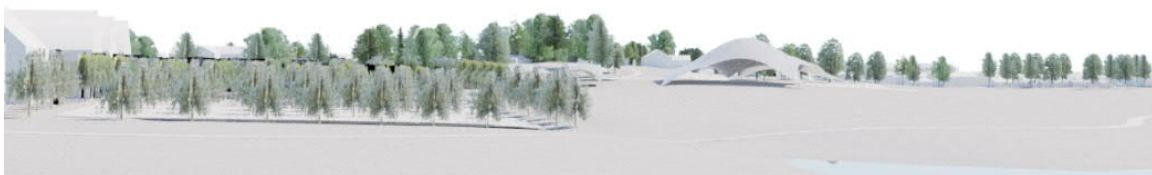
Yleisöä palveleva rakennelma kioskeineen, wc-tiloineen ja matkatavarasäilytyksineen sijoittuu kukkulan länsilaidalle paikkaan, jossa on aiemminkin ollut pieniä rakennuksia. Viite-suunnitelmassa esitettiin yhtenäisen katon alle sijoittuvia pieniä erillisiä rakennuksia ja rakennelmia. Yleisöpalveluiden rakennuksen katto toistaa Lappi-talon muotoa pienemmässä mittakaavassa ja on myös kumpuilevasti kasvikkattoinen. Sen katon ylin korkeuspiste määritellään suhteessa kartanomäkeen.

nro 14: Teemasisäpuisto 2

Uudisrakennuksen massoittelun innoittajana ovat olleet Lapin maisemat, loivapiirteiset tunturit, joiden laelle voi vaikka kiivetä. Rakennukseen sijoittuu suomalainen luonto -teemainen sisäpuisto, kahvila- ja ravintolatilat. Sisäpuisto tarvitsee korkeaa tilaa.



Näkymä etelästä /Avanto Arkkitehdit Oy



Näkymä Ylästöntieltä /Avanto Arkkitehdit Oy

Todettiin, että kumpuilevakattoinen rakennus sopii hyvin kartanomäen juurelle, sillä se "väistyy" kaukomaisemassa ja antaa huomioarvon kartanorakennuksille. Rakennuksen lakipiste ei saa nousta liian korkealle.

Kaavaratkaisun perustelut

Toinen sisäpuistorakennus sijoittuu kartanomäen lounaispuolelle paikkaan, jossa on sijainnut kasvihuonerakennuksia ja joka nykyisin on asfalttikenttää.

Koska kartanoalue on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä, jota katsellaan myös etelästä mm. Haltialan tilan suunnalta, uudisrakennuksesta tulisi kumpuilevan muotoisena ja kasvikkatoisena osa vihreää maisemaa. On tutkittu vaihtoehtoja, joissa rakennuksen harjakorkeus ei nouse juurrutuskellarin katonharjaa korkeammalle. Laskemalla alinta lattiakorkoa hieman nykyisen maanpinnan alapuolelle saadaan rakennusta matalammaksi. Sisätilan teemat eivät levittäydy ulkotiloihin.

Puurunkoisten rakennusten rajautuminen peltomaiseman suuntaan on pehmeä ja viherkatot liittävät rakennukset maisemallisesti ympäristöön. Sisäpuisto 2:n pääsisäänkäynti sijoittuu rakennuksen pohjoispuolelle muodostuvan reitin varrelle ja rakennuksen terassilta avautuu etelään laajat näkymät pellolle.

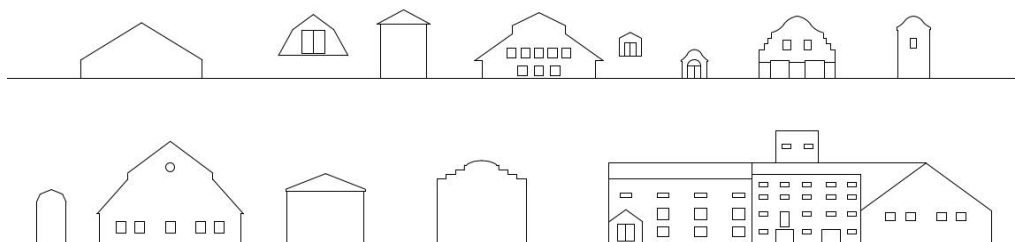
nro 15: Tapahtumakeskus

Tapahtumakeskuksessa on tarkoitus järjestää esim. seminaareja, messuja, konsertteja, gaalailallisia, TV-tuotantoja ja yritystapahtumia. Tilan tulee sen tähden olla riittävän korkea ja joustavasti jaettavissa ja yhdistettävissä pienemmiksi tai isommiksi tiloiksi, joissa voi olla samanaikaisesti jopa eri tilaisuuksia. Tilassa tulisi toimimaan myös ravintola, jolle on mahdollista tehdä ulkotarjoilutilaa rakennuksen aurinkoiselle eteläpuolelle.

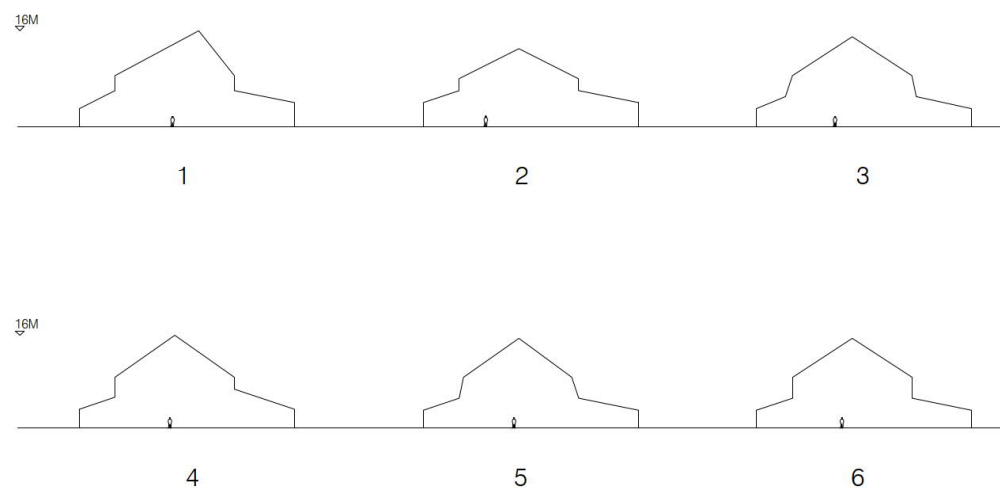
Uudisrakennuksen massoittelun innoittajina ovat olleet Backaksen vanha navetta ja sikala. Rakennuksessa on korkeaharjainen keskitila (ns. keskilaiva) ja matalammat lappeet sivuilla (ns. sivulaiivat). Keskitilaan sijoittuvat hallimaiset esiintymis- ja yleisötilat, Ylästöntien puolelle matalammat tausta- ja huoltotilat ja eteläpuolelle lämpiötilat.

Rakennuksen päädyt ovat maisemassa ja katunäkymässä keskeiset, minkä vuoksi niitä tutkittiin erityisen tarkkaan.

Nykyisten rakennusten päätyaiheita:



Tapahtumakeskuksen päädyn muotokokeiluja /Avanto Arkkitehdit Oy:



Todettiin, että perinteinen, symmetrinen harjamuoto sopii parhaiten Ylästöntien katukuvaan ja kartanoympäristöön. Rakennuksen muoto toistaa kartanon talousrakennusten, etenkin navetan, muotoa kuitenkin kopioimatta sitä.



Saapumisnäköymä idästä /Avanto Arkkitehdit Oy

Kaavaratkaisun perustelut

Tapahtumakeskus on sijoitettu itä-länsi-suuntaisesti Ylästöntien varteen ja se suojaa tapahtumapihaa tien melulta. Rakennus on pituudeltaan lyhyempi kuin kivisikala eikä siten peitä näkymiä Ylästöntien ja promenadin risteyksestä kohti sikalaa. Myös näkymä Ylästöntieltä sikalan vanhimpaan osaan tulee säilyttää.

Jotta uudisrakennus ei hahmottuisi maisemassa liian suurena massana, sitä tulee jakaa erikorkuisiin osiin. Matalien osien räystäskorkeudet ovat navetan ja sikalan kanssa samankaltaiset, jotta jalankulkijan kokemus rakennuksista on pienimittakaavainen. Lopputuloksena yhdessä navetan koristeellisen pohjoispäädyn kanssa tapahtumakeskuksen pääty muodostaa komean sisääntulonäkymän kartanoalueelle.

Huolto on idän ja pohjoisen puolelta, jonne on sujuva ajoyhteys Ylästöntieltä. Koko rakennuksen pituinen terassi aktivoi pihaa ja tukee siellä järjestettäviä tapahtumia.

Myymälärakennus

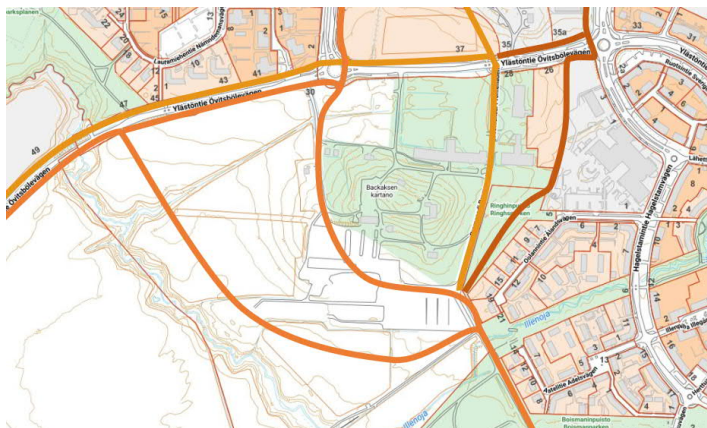
Myymälärakennukselle ollaan laatimassa rakennussuunnitelmia voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Asemakaavamuutoksessa KL-korttelialue on mukana alueen koon muuttumisen takia.

Liikenne

Baana

Baana kulkee etelästä Tammiston suunnasta ja jatkuu Backaksen kohdalla sekä kohti lentoasemaa että Ylästöä. Näistä jälkimmäinen suunta on tässä kohdin oletettu käytetyimmäksi. Baanalle tutkittiin eri linjausvaihtoehtoja.

1. Aluksi tutkittiin baanavaihtoehtoa, jossa reitti linjattaisiin Krakanojan itäpuolitse. Siitä todettiin aiheutuvan vaaratilanteita elämyskeskuksen yleisön ja vauhdikkaiden pyöräilijöiden välillä.
2. Toinen baanavaihtoehto kulkisi yleiskaavaehdotuksen mukaisesti kartanokukkulan länsipuolelta kohti liikenneympyrää. Se todettiin elämyskeskuksen yhteydessä vielä vaarallisemmaksi vaihtoehdoksi.
3. Kolmas keskusteltu vaihtoehto kulkisi pitkin kartanon alueella olevaa Promenadia sikalan ja puimalan välistä Ylästöntielle. Tällöin pyöräilijät olisivat aivan elämyskeskuksen toimintojen ja liikenteen keskellä. Myös käytössä oleva pulkkamäki laskee kohti Promenadia. Ajatus hylättiin heti.
4. Neljäs vaihtoehto linjattiin Promenadilta myymälärakennuksen ja POINTin välistä Ylästöntielle. Tämä linjaus tekee Ylästöä kohti pyöräileville mutkan, mutta on vaarattomin elämyskeskuksen käyttäjille, mm. lapsille. Tätä kehitettiin edelleen.

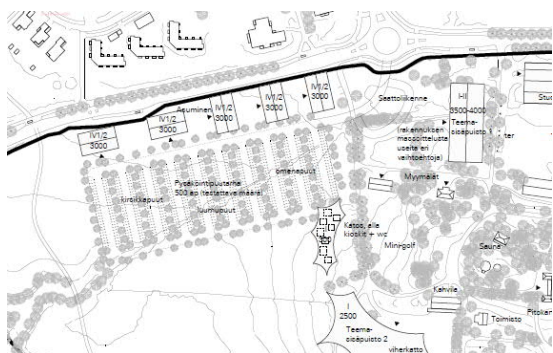


Baanan linjausvaihtoehtoja.

Todettiin, että baanan rakenteet eivät mahdu Promenadin puukujan väliin, minkä vuoksi baana esitetään puukujan länsipuolelle. Varjoisa puukuja jää jalankulkijoiden käyttöön. Pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden risteyskohtaa tutkittiin tarkaan.

Pysäköinti

Elämyskeskuksen autopaikkatarpeen on arvioitu olevan 354 ap. Ensimmäisessä vaihtoehdossa pysäköintialue oli laaja, suorakaiteen muotoinen pysäköintipuutarha, joka asettui laskuojan päälle.



Pysäköintipuutarha-ajatus, alustava muoto.

Valokuva: Pysäköintialue, Latokartano, Helsinki. /M. Häsänen

Todettiin, että puutarhamainen ratkaisu heldelmäpuineen olisi tähän paikkaan sopiva pysäköintialueen malli, mutta valiomuotoisena se vaikutti vieraalta. Pysäköintialuetta kehitettiin maisemaan soveltuvammaksi siten, että se on kolmiosainen ja noudattelee paremmin kukkulan muotoa. Pysäköintikampojen välissä on hulevesiä imeyttävä vihervyöhyke.

Asuinkorttelin autopaikkatarpeen on arvioitu olevan 105 ap. Autopaikkoja sovitettiin aluksi myös kerrostalojen väliin, mutta todettiin, että ne häiritsevät rauhallisen pihan toimintoja ja rakennusten välistä "valuu" liikenteen melua pihalle. Näin ne sijoitettiin ainoastaan Ylästöntien ja asuinrakennusten väliin. Kumpikin pysäköintialueen vaihtoehto edellyttää istutuksia Ylästöntien varteen, mutta niin, että näkymät Ylästöntieltä kohti peltomaisemaa säilyvät.

Bussit

Elämyskeskuksen tilausbussien saatto- ja pysäköintipaikat sijoittuvat Ylästöntien varteen eivätkä elämyskeskuksen tai kartanon alueelle, sillä bussit eivät mahdu liikkumaan kartanoalueella ilman huomattavia muutoksia ajoreitteihin. Lisäksi ne olisivat liian vieras elementti historiallisten kartanorakennusten joukossa. Kadun varrella bussit ovat siellä, missä autojen kuuluukin olla: kadulla. Tarvittaessa elämyskeskuksen toimija voi sopia bussien tilapäisestä pysäköinnistä muullakin kyseisen alueen maanomistajan kanssa.

Huolto

Elämyskeskuksen ja kartanoalueen huoltoliikenne pyritään hoitamaan niin, ettei siitä aiheudu häiriötä ja vaaratilanteita yleisön kanssa. Myymälän ja kartanon päärakennuksen huoltoliikennereitit eivät muutu nykytilanteeseen nähden.

Ylästöntien varressa olevan uudisrakennuksen (nro 15, tapahtumakeskus) huolto, mm. mahdollisten lavasteiden kuljetus, sijoittuu rakennuksen pohjoissivulle ja itäpäätyyn. Liikenne kulkee liikenneympyrän ja pysäköintialueen kautta Promenadin pohjoisosaan ja navetan ja muuntajan välistä Ylästöntielle. Teemasisäpuisto 1:n /Muumitalon (uudisrakennus nro 12) tilojen huolto tapahtuu mahdollisimman läheltä ajoreittejä. Teemasisäpuisto 2:n /Lappi-talon ja palvelurakennuksen (uudisrakennukset nro 14 ja 13) huoltoreitti kulkee nykyistä kartanon ajoreittiä pitkin kukkulan länsipuolitse. Samaa reittiä pitkin johdetaan tarvittava liikenne myös kartanon muille rakennuksille. Uusia ajoreittejä kartanonmäelle ei järjestetä.



Huoltoauton ajouratarkastelut sekä baanin reitti /WSP

Viheralueet

Krakanoja ja Backaksenojan siirto

Backaksenojan yläjuoksulla ei ole luontoarvoja tai merkittävää kasvillisuutta. Backaksenojan muotoilulla voidaan parantaa Krakanojan veden laatua. ELY on todennut, että "siirrettäväksi suunniteltu Krakanojan sivu-uoma ei ole kalaston kannalta merkittävä. Parhaat taimenen lisääntymis- ja elinalueet Krakanojassa ovat Ylästöntien pohjoispuolella. Uoman siirto ei siis edellytä vesilupaa. Kiintoaine- ja samennushaittojen ehkäisemiseksi siirto tulee kuitenkin tehdä vähän veden aikaan ja taimenen nousu- ja kutuajan (syys–marraskuu) ulkopuolella."

Avoin peltoalue

Koska suunnittelualue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta aluetta, säilytetään se pääosin avoimena, mikä edistää myös peltolinnuston hyvinvointia. Koska alueella on todettu sarvipöllön pesintää, tulee avoimessa maisemassa säilyttää myös puuryhmiä. Kartanonmäeltä avautuvat näkymät läheisille kartanoille, Haltialaan, Petakseen ja Grotensiin, säilytetään avoimina.



Näkymä Petakseen.

Backaksen kartanon suojelukaava (KV 18.5.2020)

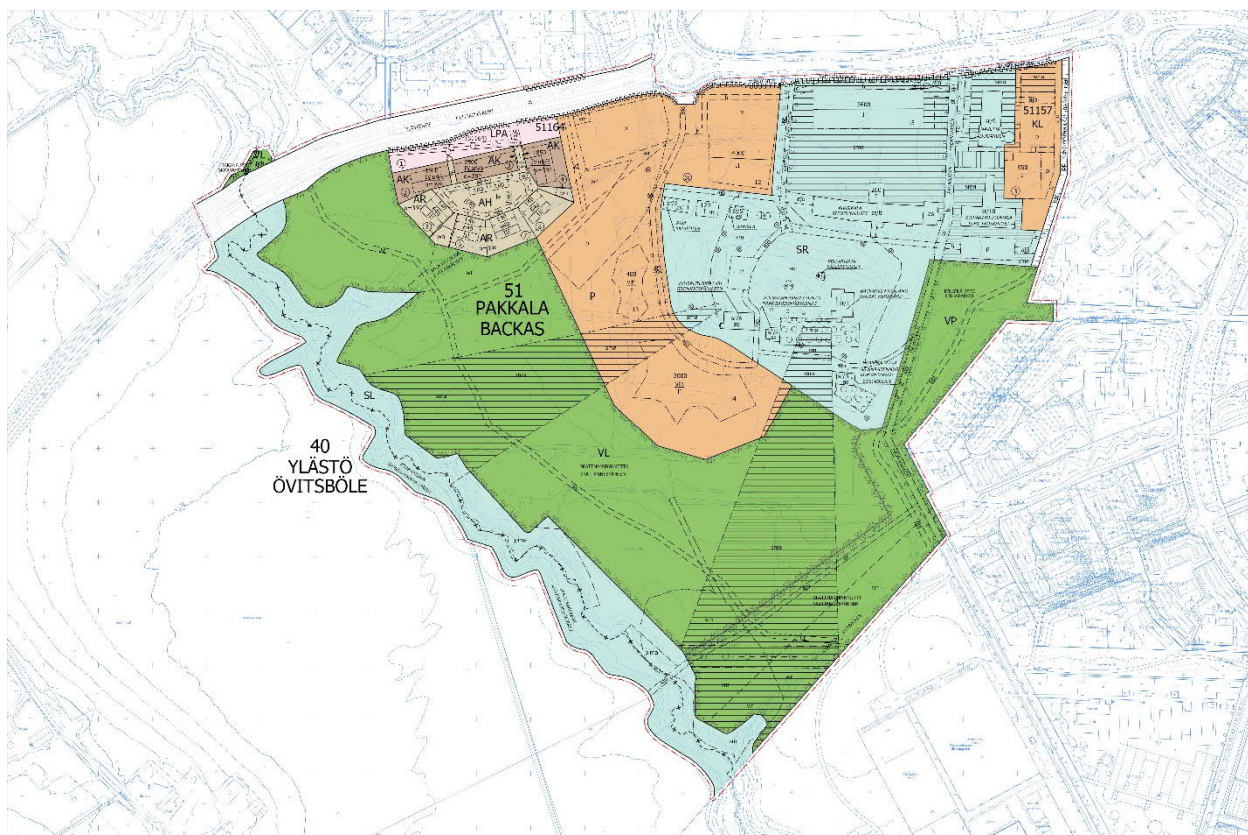
Backaksen kartanon mäkeä puistointeen ja rakennuksineen koskevaan asemakaavaan sisältyi myös lähikaupan sijoittaminen alueelle ja alueen tulevia toimintoja tukevien uudisrakennusten sijoittaminen. Vanhoja rakennuksia, puukujia ja muuta suojeltavaa puustoa koskevat suojelumääräykset säilyvät ennallaan. Sikalan lähelle sijoittuvan uudisrakennuksen korvaa Ylästöntien suuntainen uudisrakennus nro 15 (tapahtumakeskus).

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset perustelut rakennussuojelualueelle:

- Uudenmaan ympäristökeskuksen (nyk. ELY) päätöksen mukaiset rakennukset suojellaan lukuun ottamatta sysivajaa/liiteriä, joka on palanut, ja jo purettua lantaa. Lisäksi suojellaan kellari ja vanhempi vesisäiliö. Kivisikalan puurakenteista osaa ei suojella.
- Kartanomäen puistosta suojellaan muutama edustava puuyksilö ja puurivejä.
- Näkemäakselit kartanonmäeltä maisemaan etelään ja länteen ovat osa suojelutavoitteiden toteutumista.
- Historialliset tiet, Karttatie ja Promenadi, osoitetaan suojelumerkinnöin.
- SR-alue rajataan siten, että kartanomäen etelälaidalla kulkenut vanha tie, joka näkyy pienenä kohoumana maastossa edelleen, jää suojelualueen osaksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE



Asemakaavalla muodostetaan uusi asuinkortteli sekä siihen liittyvä autopaikkojen korttelialue LPA Ylästöntien varteen, Sandbackan eteläpuolelle. Asuinkortteli käsittää asuinkerrostalojen korttelialueen AK kolme tonttia, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen AR neljä tonttia sekä asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen AH tontin.

Kartanokukkulan länsipuolelle osoitetaan palvelurakennusten korttelialuetta P. Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja kokoontumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, saunatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa. Toimistotilojen määrää rajoitetaan 15 %:iin alueen kokonaiskerrosalasta. Kartanon lähiympäristöön osoitetaan uudisrakennuksia paikkoihin, joissa on ennenkin ollut rakennuksia tai joihin on vanhojen kartanosuunnitelmien mukaan suunniteltu rakennuksia (ks. kuva s. 41).

Krakanojan varteen muodostetaan luonnonsuojelualue SL ja lähivirkistysaluetta VL sekä Illenojan varteen puistoa VP, joka jatkuu Promenadille ja liittyy puistoihin.

Asemakaavamuutoksella suojellaan Backaksen kartanon alue osoittamalla se edelleen rakennus-suojelualueeksi SR. Vanhat rakennukset ja kartanomäen ympäristö suojellaan. Alueelle saa sijoittaa samoja toimintoja kuin P-alueelle ja niiden lisäksi myös varastoja, autonsäilytystiloja sekä tarkemmin määriteltynä asumista. Suojeltavien rakennusten yksityiskohtaiset suojelumääräykset, kartanopuiston ominaispiirteitä ja huomattavimpia puuyksilöitä koskevat määräykset säilytetään ennallaan. Suojelu kattaa edelleen myös näkymiä kartanolle ja kartanolta maisemaan sekä avoimena säilytettävät alueet. Määräykseen tulee joiain tarkennuksia.

Asemakaavan muutoksella liikerakennusten korttelialuetta KL hieman pienennetään, koska alueen itälaidalle osoitetaan jalankulun ja pyöräilyn katualuetta baanaa varten. KL-alueen kaavamerkin­nät pysyvät voimassa olevan kaavan mukaisina. Muutamiin määräyksiin tulee hieman tarkennuk­sia.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vanhoihin rakennuksiin liittyvä uudisrakentaminen sijoitetaan siten, että sillä voidaan tukea vanhojen rakennusten uudiskäyttöä. Kivisikalaan liittyvän lautarakenteisen osan voi korvata uudisosalla. Pajarakennuksen ja vanhan asuinrakennuksen väliin esitetään paikka pienelle uudisrakennukselle, joka voisi olla asuintalo. Uutta on, että Ylästöntien varteen sikalaa vastapäätä sijoittuu uudisrakennus, johon voi sijoittaa hallimaisen rakennuksen mm. seminaareja, konsertteja tai yritystapahtumia varten. Tavoitteena on, että tällainen tapahtu­makeskus houkuttelisi toimijoita myös vanhojen rakennusten käyttöön ottoon.

Ajoliikenne kartanoalueelle ja P-alueen uudisrakennuksille osoitetaan KL-alueen liittymän ja Pro­menadin jatkeen kautta sekä liikenneympyrästä P-alueen halki. Asemakaavan muutoksella poiste­taan Pitokartanontien katualuevaraus. Ringinpuistoon osoitetaan ohjeellinen varaus baanalle.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostetaan kortteliin 51157 liikerakennusten kort­telialueelle tontti nro 3, kortteliin 51164 palvelurakennusten korttelialueelle tontti nro 10 ja asuin­kerrostalojen korttelialueelle tontit nro 2-4, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle tontit nro 5-8, asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen tontti nro 9 ja autopaikkojen korttelialueelle tontti nro 1.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on 31,8 ha. Siitä liikerakennusten korttelialuetta KL on 0,63 ha, palvelu­rakennusten korttelialuetta P 4,54 ha, asuin­kerrostalojen korttelialuetta AK 0,40 ha, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR 0,46 ha, asumista palvelevaa yhteiskäyt­ töistä korttelialuetta AH 0,37 ha ja suojelualueita SL 3,49 ha ja SR 6,90 ha. Loput on katualuetta. KL-alueen tehokkuus e_k on 0,15, P-alueen e_k on 0,16 ja A-alueen (AK+AR+AH) e_k on 0,75. Asuin­ kortteliin tulee asuntoja lähes 250:lle asukkaalle.

Uudisrakennuksille osoitetaan rakennusoikeutta seuraavasti, yhteensä 21 140 k-m^2 ja talousraken­ nuksia yhteensä 400 k-m^2 :

- kauppa 950 k-m^2 yhteen kerrokseen voimassa olevan kaavan mukaisesti,
- kivisikalan ”pohjoissakara” 260 k-m^2 yhteen kerrokseen voimassa olevan kaavan mukaisesti,
- kivisikalan pohjoispuolella oleva rakennus 3 600 k-m^2 yhteen kerrokseen,
- uusi rakennus entisen pajan vieressä 120 k-m^2 , yhteen kerrokseen voimassa olevan kaavan mukaisesti
- uusi rakennus liikenneympyrän vieressä 4 000 k-m^2 , kahteen kerrokseen
- uusi rakennus kukkulan länsipuolella 400 k-m^2 yhteen kerrokseen,
- uusi rakennus kukkulan lounaispuolella 3 000 k-m^2 kahteen kerrokseen,
- asuinrakentamista kerrostaloihin 6 250 k-m^2 ja rivitaloihin 2 640 k-m^2 , yhteensä 8 810 k-m^2 , minkä lisäksi talousrakennuksia yhteensä 400 k-m^2 .

Tällä asemakaavalla lisääntyvän uudisrakentamisen osuus on kaikkiaan 19 810 k-m^2 (+ 400 k-m^2).

Polkupyöräpaikkojen mitoitus noudattaa Vantaan polkupyörien mitoitusta: asunnoille 2 pp/ asunto. Muiden tilojen polkupyörävaade määritellään rakennusluvan yhteydessä, kun tarkemmin tiedetään tulevan toiminnan laatu.

SR-alueella asuintalojen lähelle saa sijoittaa enintään kaksi autoa kutakin asuinrakennusta kohden. Muiden toimintojen kuin asumisen osalta autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhtey­ dessä, myös palvelurakennusten korttelialueella. Asuin­kerrostalojen korttelialueella tulee olla 1 ap /100 k-m^2 , kuitenkin vähintään 2 ap /3 asuntoa, ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinraken­ nusten korttelialueella 1,5 ap/ asunto. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %,

kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka / 1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap / 5 000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.

Viitesuunnitelmassa autopaikkoja on asuinkorttelille (LPA-alue) esitetty 105 kpl, elämyspuistolle (P-alueen pysäköintialueet) 354 kpl ja kaupalle (KL-alue) 63 kpl.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Maapoliittisiin linjauksiin liittyvät tavoitteet mm. asuntotuotannon ja yritystoiminnan monipuolisuudesta täyttyvät. Rakentaminen tukee olemassa olevaa infrastruktuuria.

Asemakaavaratkaisu toteuttaa Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 tavoitteita mm. viherrakenteen, kerroksellisen kaupunkikuvan, rakennusperinnön vaalimisen, baanojen sekä luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun osalta.

Asemakaavaratkaisu sisältää ja toteuttaa resurssiviisauden tiekartan mukaisia tavoitteita.

Hakijan tavoitteet alueen arvokkaan historian ja muiden erityispiirteiden huomioimisesta, sallituista käyttötarkoituksista, asuinkorttelista ja päivittäistavarakaupan sijoittumisesta toteutuvat. Asuinkortteliin tavoitellusta rakentamisen määrästä toteutuu noin 3/5, elämyspuiston rakentamisen määrästä on mahdollista toteuttaa tavoitteen vähimmäismäärä. Päivittäistavarakauppa toteutuu voimassa olevan kaavan mukaisena.

Asetetut suojelutavoitteet sekä maisemalliset ja liikenteelliset tavoitteet toteutuvat.



Näkymä asuinkorttelille. /Avanto Arkkitehdit Oy

5.3 ALUEVARAUKSET

Kaikessa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon, että alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Kaikki alueet liittyvät Backaksen kartanoalueen visuaaliseen ja monet lisäksi kartanoalueen toiminnalliseenkin kokonaisuuteen. Tämä tekee paikasta erityisen vaativan kohteen, minkä vuoksi uudisrakentamiselle ja ympäristön rakentamiselle on annettu kohtalaisen tarkkojakin määräyksiä. Myös alueella säilytettävä ja istutettava

kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa ja pääasiassa puutarhakasvillisuutta. Kaava-alueella käytettävien materiaalien, mainosrakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia. Asemakaava-alueella elää myös erityistä elämistään, jonka elinolojen säilyminen turvataan asemakaavalla.

Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukasta ja merkittävää ja paikkaansa soveltuvaa. Uudisrakennusten sijainteihin ovat vaikuttaneet mm. näkymät komeita, vanhoja rakennuksia ja avointa maisemaa kohti. Vantaan nettisivulla https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/aviapoliiksen_kaavat/aviapoliiksen_kaavat_arkisto/101/0/151184 on asemakaavallisen ratkaisun mukaisia viitekuvia uudisrakennuksista /Avanto Arkkitehdit Oy.

Krakanojan lähistössä rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkortteli muodostaa Sandbackan asuinalueelle uuden reunan peltomaisemassa ja yhdessä Sandbackan kanssa porttimaisen paikan Ylästöntiellä kulkeville peltomaiseman ja kaupunkimaiseman välillä. Kortteli on kuitenkin selkeästi omanlaisensa eikä se pyri olemaan sen enempää kartanonkoskimainen kuin sandbackalainenkaan. Kortteli koostuu kolmen asuinkerrostalon ja neljän rivitalon kokonaisuudesta. Korttelin korkein osa sijoittuu Ylästöntien varteen, korttelin pohjoislaidalle ja matalimmat etelälaidalle. Korttelin lähes linnamaista korttelimuotoa korostetaan katto-lyhdyillä, jotka ovat saaneet innoituksensa kivisikalasta. Katon alle muodostuukin tavanomaisesta poikkeavaa, mielenkiintoista asuintilaa.

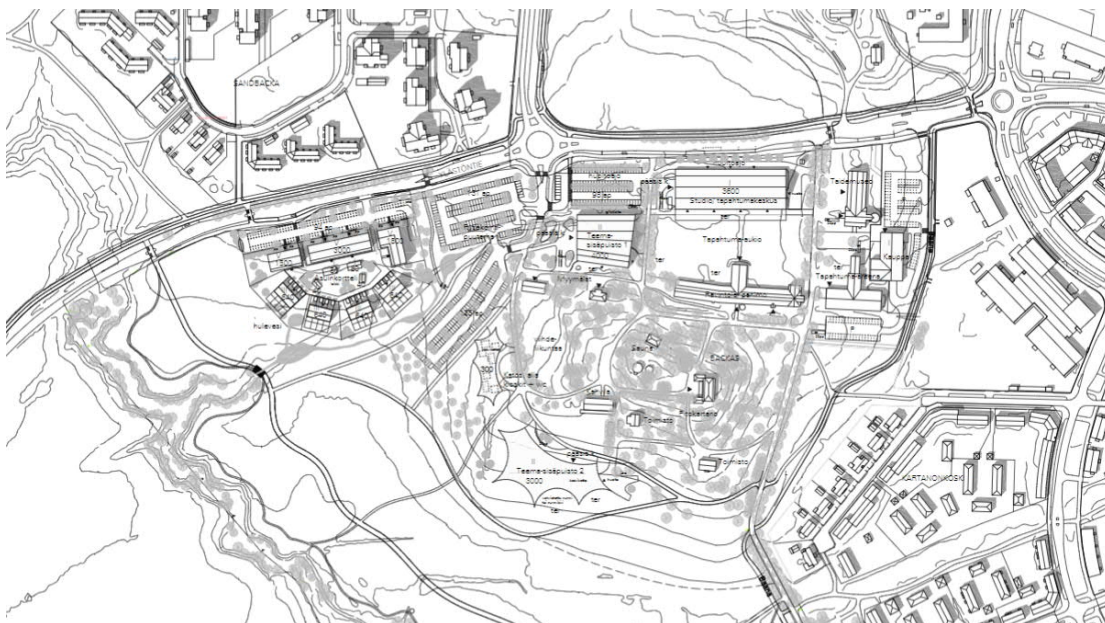
Rakennusten muodot ja materiaalit viittaavat perinteisiin rakennusmateriaaleihin ja -tapoihin, mutta mm. värien käyttö ja mm. parvekkeiden asettelu antavat mahdollisuuksia myös modernimpaan ratkaisuun. Korttelin kaikkien rakennusten ja muiden järjestelyjen tulee muodostaa ehjä arkkitehtoninen kokonaisuus.

Asuinkorttelin ja palvelurakennusten korttelialueen pysäköintialueiden toteuttaminen edellyttää Backaksen ojan siirtoa. Ennen ojan siirtämistä tulee selvittää siirron vaikutusalueella maaperän stabiiliteetti ja ottaa se huomioon.

Palvelu- ja tapahtumarakennukset asettuvat kartanokukkulan ympärille niin, että niiden ja asuinkorttelin väliin jää rakentamatonta, vapaata tilaa, mikä edelleen korostaa kukkulan asemaa maisemassa. Rakennusten sijainnin ja koon valinnassa on tärkeää ottaa huomioon näkymät ja näkemäkselit kohti vanhoja kartanon rakennuksia ja kohti avointa maisemaa. Rakennukset sopeutetaan paikoilleen myös mm. ulkomateriaaleillaan. Puu ja tiili – ja katossa pelti – ovat perinteisiä vaihtoehtoja, mutta ruosteenpunaisen corten-teräksen tai laajan kasvikatkon käytöllä rakennus saadaan kuvastamaan nykyaikaa.

Asuinkorttelin polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvalinevarastoon. Muualla polkupyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. Alueen pysäköinti on maantasossa, sillä pysäköintitalo olisi tässä ympäristössä vieras.

Asuinrakentamisella on tarkoitus osittain rahoittaa paitsi kartanoalueen vanhojen rakennusten korjaamista myös elämyskeskuksen toteuttamista. Tämän vuoksi asuntorakentamisen ajoitus sidotaan aikataulullisesti palvelurakentamiseen ja määrätään, että korttelin 51164 asuinrakentamista ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin korttelista 51164 palvelurakennusten korttelialueelta tai rakennussuojelualueelta on huvi- ja/tai tapahtumapalveluiden uudisrakennuksia aloitettu rakentamaan vähintään 3 000 k-m² laajuudelta siten, että vähintään niiden perustukset on tehty.



Viitesuunnitelma /Avanto Arkkitehdit Oy



Asuinkortteli. Kerrostalojen julkisivukaavio etelään. /Avanto Arkkitehdit Oy

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

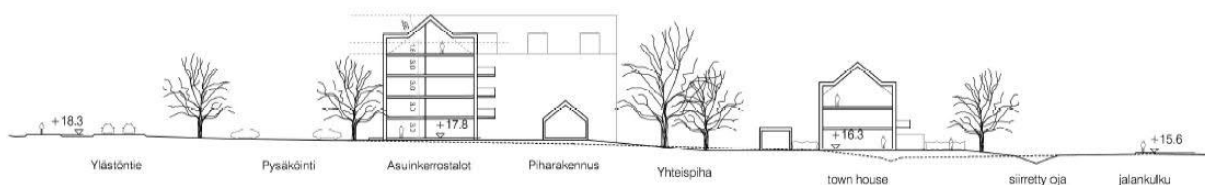
Asuinkerrostalojen korttelialueilla rakennukset asettuvat lähimmäs Ylästöntietä suojaten korttelipihaa (AH) liikenteen melulta. Näihin kolmeen kerrostaloon on viitesuunnitelmissa esitetty yhteensä 81 asuntoa. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 6 250 k-m². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asukkaita palvelevia yhteistiloja sekä irtaimistovarastoja, joita saa sijoittaa kaikkiin kerroksiin asunnon yhteyteen.

Kerrostaloissa on neljä kerrosta ja niiden yläpuolella kattolyhdyin varustettu ullakkokerros, josta 4/5 lasketaan rakennusoikeuteen. Harjakatto nousee 39 asteen kulmassa. Viitesuunnitelmassa itäisimpään rakennukseen on esitetty ylimmäksi kaksikerroksisia asuntoja, millä saadaan vaihtelua

asuntotarjontaan. Asuinrakennukset ovat väriykseltään punaisia ja harmaita. Kattomateriaali on tiiltä tai peltiä, julkisivut puuta tai tiiltä. Parvekkeet eivät korostu julkisivussa, vaan ne ovat keveitä tai sisäänvedettyjä. Parvekkeet ja asutopihat suuntautuvat pääasiassa avoimen maiseman suuntaan, etelään ja länteen. Myös Ylästöntien puolelle voi sijoittaa parvekkeita, mutta ehdolla, että ne ovat joko ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä, lasitettuja parvekkeita.

Maantasokerrokseen asunnot kannattaa sijoittaa viitesuunnitelman mukaisesti niin, että niistä avautuu näkymiä maisemaan rivitalojen ja yhteispihan rakennusten välistä.

Asuinkerrostalojen korttelialueen ja asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen yhteisen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,1. Korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue sijoittuu korttelin yhteispihalle AH-korttelialueelle. Yhtenäisen naapuruston luomiseksi määrätään, että tonttien välisiä rajoja ei saa aidata, mutta asumisen yksityisyyden turvaamiseksi maantasokerroksen asutopihat saa rajata leikattavin pensasaidoin. Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla, joka ei estä näkymiä. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta ja myös AH-korttelialueella.



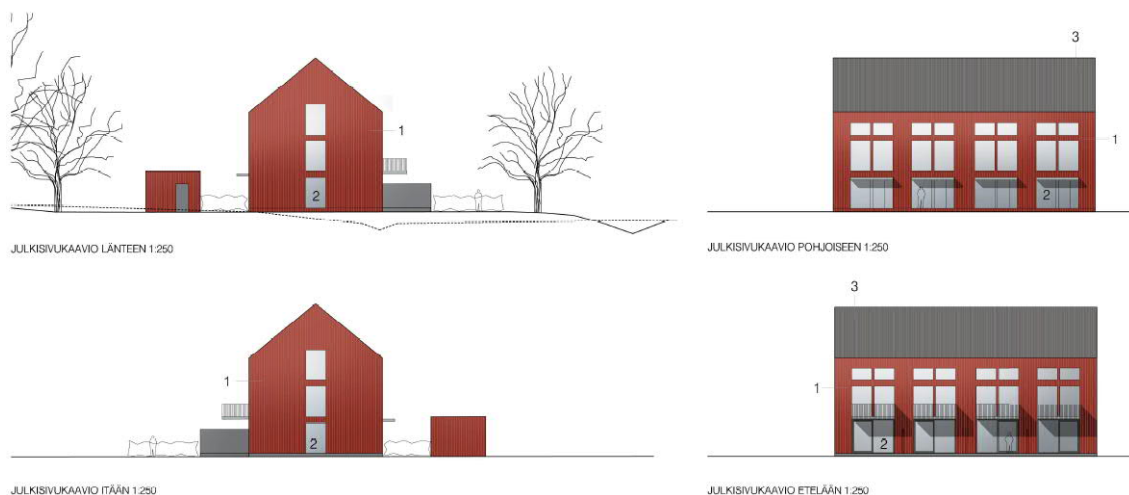
Leikkaus asuinkorttelista Ylästöntieltä Backaksenajalle /Avanto Arkkitehdit Oy

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Rivitalot ja muut kytketyt asuinrakennukset sijoittuvat korttelissa kaareksi avoimen maiseman puolelle. Näihin neljään rakennukseen on viitesuunnitelmissa esitetty yhteensä 16 asuntoa. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 2 560 k-m². Lisäksi on varattu 40 m² etupihoille varastotilaa rakennusta kohden. Ulkovarastot rajaavat asutopihoja korttelin yhteispihasta.

Rakennukset ovat kolmikerroksisia. Harjakatto nousee 39 asteen kulmassa. Asuinrakennuksen ylin kerros tulee käsitellä julkisivussa ullakkomaisesti, mitä kattolyhdyt korostavat. Ullakkomaisuutta korostetaan myös rakentamalla parvekkeet ylimmän kerroksen pitkällä julkisivuilla ranskalaisina parvekkeina tai julkisivupinnasta sisäänvedettyinä. Parvekkeet ja asutopihat suuntautuvat avoimen maiseman suuntaan. Parvekkeet eivät korostu julkisivussa, vaan ne ovat keveitä tai sisäänvedettyjä. Asuinrakennukset ovat väriykseltään punaisia ja harmaita. Kattomateriaali on tiiltä tai peltiä, julkisivut puuta tai tiiltä.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,1. Korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue sijoittuu korttelin yhteispihalle AH-korttelialueelle. Yhtenäisen naapuruston luomiseksi määrätään, että tonttien välisiä rajoja ei saa aidata, mutta asumisen yksityisyyden turvaamiseksi asutokohtaisten terassien välissä saa olla enintään 4 m pitkä puurakenteinen aita. Muutoin asutopihat saa rajata leikattavin pensasaidoin. Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla, joka ei estä näkymiä. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta ja myös AH-korttelialueella.



Rivitalojen julkisivukaaviot, vaihtoehto / Avanto Arkkitehdit Oy

AH Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue käsittää koko korttelin yhteispihan piharakennuksineen ja leikki- ja oleskelualueineen, hulevesien hallintajärjestelmät ja kulun asuinrakennuksiin sekä pysäköintialueelle. Asuintontteja palvelevaa, lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten saa sijoittaa 2 ap asuintalojen sisäänkäyntien läheisyyteen.

Piharakennukset sijoittuvat siten, että kerrostalon maantasokerroksen asunnoista on mahdollista nähdä maisemaan. Ne tuovat pienempää mittakaavaa ja lisäävät yhteisöllisyyttä korttelin asukkaiden välillä. Polkupyörävarastoja saa pihalle sijoittaa enintään 160 m²:n verran. Pihalle voi rakentaa myös mm. kasvihuoneen, pihasaunan ja/tai kerhotilan, yhteensä 240 k-m². Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja niissä tulee suosia kasvikattoja.

Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla, joka ei estä näkymiä. Korttelialueella tulee käyttää erilaisia pinnoitteita ja istutuksia. AK- ja AH-korttelialueiden yhteisen vihertehokkuuden tavoitellun tulee olla vähintään 1,1. AH-alueelle saa sijoittaa korttelin rakennuksia palvelevia energiakaivoja ja hulevesien hallintajärjestelmiä.

P Palvelurakennusten korttelialue

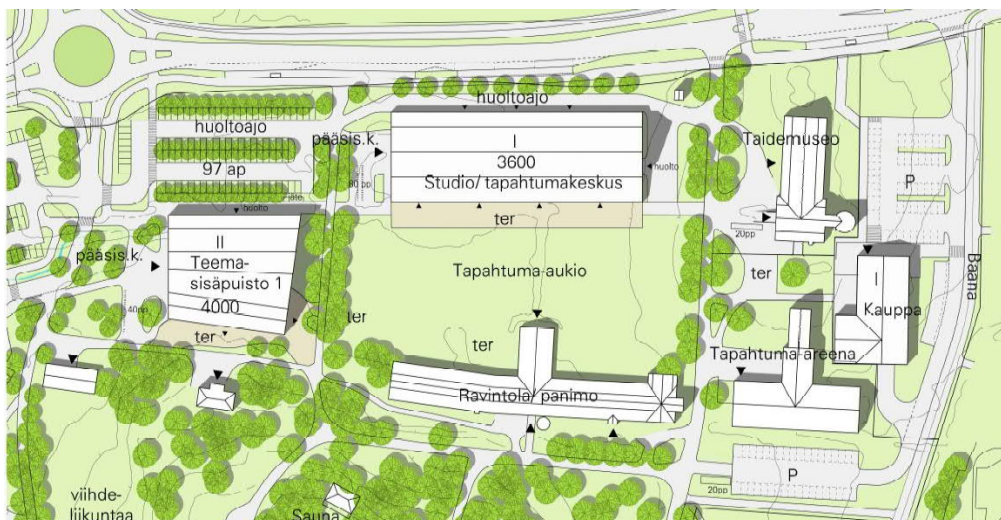
Kartanon lähialueen uusi käyttö voi olla monenlaista kulttuurihistorialliseen ympäristöön soveltuvaa toimintaa. Palvelurakennusten korttelialueelle saakin sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja kokoon-tumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, saunatiloja, muuntamon sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa. Rakennusoikeutta on kaikkiaan 7 400 k-m². Jottei alue kehity pelkästään toimistokeskittymäksi, saa toimistotilojen määrä olla korkeintaan 15 % alueen kokonaiskerrosalasta, mikä tarkoittaa 1 110 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä. Uudisrakennusten korkeudet suhteutetaan ympäristöön; kukkulaan ja vanhoihin rakennuksiin. Muuntamo sijoitetaan Ylästöntien tuntumaan, alueen länsiosaan ja sopeutetaan osaksi rakennettavaa ympäristöä.

Lähinnä Ylästöntietä sijoittuvaan rakennukseen (nro 12) on viitesuunnitelman mukaan tulossa Muumi-sisäpuisto (4 000 k-m²). Rakennus sijoittuu siten, että sen pohjoissivun suuntaisesti avautuu näkemäakseli ja mahdollisesti jalankulkukäytävä kohti navetan ajosiltaa ja eteläisivun suuntaisesti kohti kivisikalan päätyä. Rakennuksen tulee olla kolmiharjainen, jonka keskimmainen harja on korkein. Kattokulmien tulee vaihdella välillä ~ 25° - 60°, mikä antaa rakennuksen muodolle leikkisyyttä. Etelä- ja pohjoisjulkisivuilla julkisivun ja katon leikkauspisteen korkeus saa olla enintään 7 m maanpinnasta. Julkisivujen tulee olla joko paikalla muurattua tiiltä, puuta tai corten-terästä. Kattomateriaalin tulee olla tiiltä, konesaumattua peltiä tai corten-terästä. Corten-kattoa tulee käyttää vain corten-julkisivun kanssa. Konesaumattua peltikattoa tulee käyttää vain puujulkisivun kanssa.

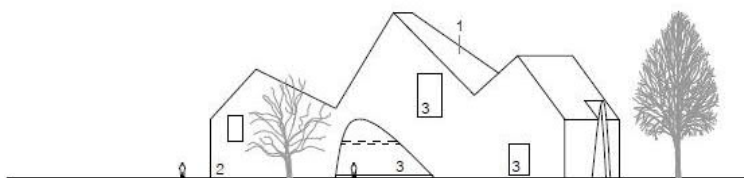
Kukkulan lounais- ja länsilaidoilla olevat rakennukset integroidaan osaksi kumpuilevaa maisemaa. Rakennuksissa on muodoltaan kumpuilevat kasvikatot, jotka paikoin ulottuvat maahan asti. Rakennukset tehdään pääosin puurakenteisina. Eteläisimpään rakennukseen (nro 14) on viitesuunnitelmassa esitetty Lappi-aiheinen sisäpuisto (3 000 k-m²). Sen vesikaton ylin korkeusasema saa olla enintään juurituskellarin harjan tasolla. Pohjoisempaan rakennuksen (nro 13) on viitesuunnitelmassa esitetty yhden laajan kasvikaton alle useita pienempiä tiloja kioskeille, wc-tiloille, lokeri-koille, lippumyymälöille (400 k-m²). Vesikaton ylin korkeusasema saa olla enintään kartanomäen lakikorkeuden tasolla.

Pysäköintialueet maisemoidaan ja sovitetaan maisemaan kauniisti. Kartanokukkulan eteläpuolella olevan, puutarhakauppaa palvelle, asfaltoidun pysäköintialueen maisemointi tulee toteuttaa ensimmäisen rakennushankkeen yhteydessä, jotta ympäristö olisi käyttäjilleen viihtyisämpi. Uusi pysäköintialue kukkulan luoteispuolella on sovitettava maastoon maaston muotoja seuraillen ja ilman pengerryksiä. Pysäköintialue istutetaan puutarhamaiseksi kukkivin puin siten, että yhtä puuta kohden on enintään 4,7 autopaikkaa. Karttatien länsipuolella olevalle pysäköintialueelle tulee istuttaa kukkivia pienpuita siten, että yhtä puuta kohden on enintään 3,1 autopaikkaa. Puita istuttaessa tulee huolehtia siitä, että Ylästöntieltä edelleen avautuu näkymiä kohti avointa maisemaa. Koska hanke sijaitsee hyvien pyöräilyreittien, mm. baanarivarrella, oletetaan, että monet vierailijat tulevat pyörällä. Polkupyöräpaikkoja sijoitetaan rakennusten lähelle useisiin paikkoihin.

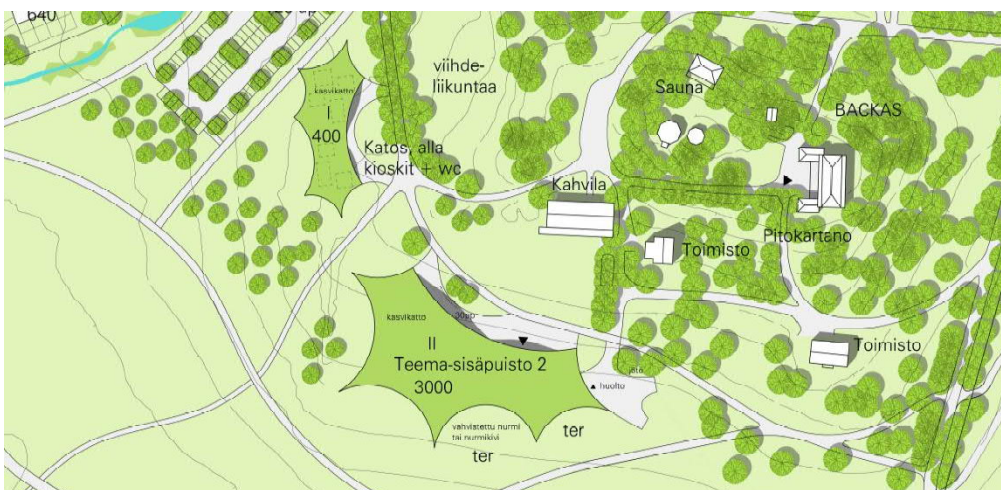
Piha-alueet jäävät enimmäkseen avoimiksi, suoraan lähivirkistysalueeseen liittyviksi alueiksi. Alueita voidaan käyttää esimerkiksi leijanalennätykseen, rekiäjeluun tai muuhun toimintaan. Piha-alueita halkoo kaksi näkymäkiilaa kohti naapurikartanoita, Haltialaa, Grotensia ja Petasta. Näkymäkiilojen eteen ei saa sijoittaa näkymiä häiritseviä esteitä. Korttelialueen vihertehokkuuden tavoittelun tulee olla vähintään 1,0.



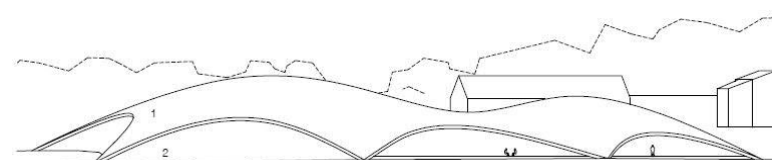
Teema-sisäpuisto 1 (muumit), tapahtumakeskus ja tapahtuma-aukio. /Avanto Arkkitehdit Oy



Teema-sisäpuisto 1 (muumit), julkisivukaavio länteen. /Avanto Arkkitehdit Oy



Teema-sisäpuisto 2 ja katosrakennus. /Avanto Arkkitehdit Oy



Teema-sisäpuisto 2, julkisivukaavio etelään. /Avanto Arkkitehdit Oy

KL Liikerakennusten korttelialue

Liikerakennusten korttelialue pienenee tällä kaavamuutoksella jalankulun ja pyöräilyn katualueen, baanan, verran.

Uudisrakennus liittyy kartanon talousrakennusten lähiympäristöön, minkä takia rakennuksen julkisivujen tulee olla joko punatiiltä tai punamullattua puuta. Kattomateriaalin tulee olla punatiiltä. Kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto kuten muissakin kartanoalueen rakennuksissa.

Ylästöntien varteen osoitetaan avoimena säilytettävää aluetta (sma), mikä tukee alueen rakennusten näkyvyyttä ja korostaa kartanoalueen merkitävyyttä. Pysäköintialueet rajataan matalin pensastutuksin. Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,9.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Autopaikkojen korttelialue palvelee koko asuinkorttelia. Sijoittamalla pysäköintialue tien ja asuinkorttelin väliin saadaan Ylästöntieltä ja Sandbackasta paremmin näkymiä avoimeen maisemaan. Alueen istutukset, mm. 20 puuta, liittävät asuinkorttelin katumiljöön osaksi. Kasvillisuus on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa eikä estä näkymiä Ylästöntien suunnasta peltoalueille. Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,9.

5.3.2 Muut alueet

SR Rakennussuojelualue

Rakennussuojelualueen asemakaavamääräykset säilyvät suojeltavien rakennusten, raunion, puukujien, muinaismuistoalueen ja säilytettävien puuyksilöiden osalta samoina kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Joitain määräyksiä tarkennetaan.

Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja kokoontumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, asuntoja, saunoja, varastoja, autonsäilytystiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa. (Kursiivilla on esitetty asemakaavamuutoksella muutettu osuus.)

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti asumista saa sijoittaa niihin rakennuksiin, jotka ovat olleet aiemminkin asuinkäytössä sekä entiseen pajarakennukseen ja juurrutuskellariin. Entiseen kivisikalaan (sr/8) saa sijoittaa asuntoja vain rakennuksen itäpäätyyn tiloihin, jotka ovat olleet aiemmin asuinkäytössä. Pajan (sr/7) ja vanhan asuinrakennuksen (sr/5) väliin saa rakentaa uusia asuntoja. Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä.

Uudisrakentamista SR-alueelle voi tulla kaikkiaan 3 980 k-m². Asemakaavamuutoksella toimistotilojen määrää rajoitetaan siten, että uudisrakennuksiin sijoittuvien toimistotilojen määrä saa yhteensä olla korkeintaan 15 % alueen uudisrakennusten kokonaiskerrosalasta, mikä on 597 k-m².

Asemakaavamuutoksella määrätään, että ennen vanhoissa rakennuksissa tehtäviä muutostöitä tulee selvittää lepakoiden esiintyvyys. Mikäli rakennuksissa todetaan lepakoiden levähdys- tai liisäntymispaikkoja, on oltava yhteydessä alueelliseen luonnonsuojeluviranomaiseen jatkosuunnitteluhjeiden saamiseksi.

Alueen suojeltavat rakennukset on kuvattu selostuksen kohdassa 3.1.3 Rakennettu ympäristö / Rakennettu kulttuuriympäristö / Rakennukset, s. 13 - 18. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti jokaiselle suojeltavalle rakennukselle on kirjattu yksityiskohtaiset suojelumääräykset. Suojel-

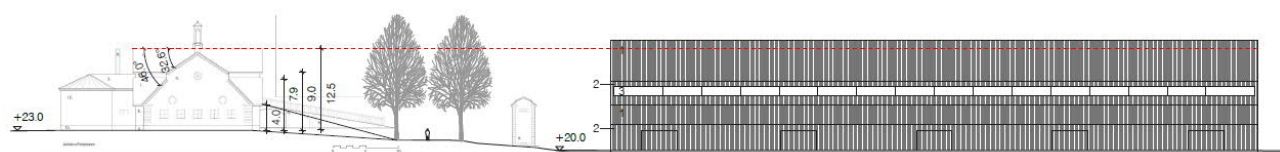
tavat rakennukset ovat historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai aluekonaisuuden kannalta merkittäviä ja siten suojelun arvoisia. Rakennusten korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Uudisrakennusten tulee ulkomuodoltaan ja materiaaleiltaan sopeutua historialliseen ympäristöön. Uudisrakentamisesta määrätään, että rakennusten julkisivut ja kattomateriaali voivat olla puun ja tiilen ohella myös corten-terästä. Rakennuksissa tulee olla harjakatto. (Kursiivilla on esitetty asemakaavamuutoksella muutettu osuus.)

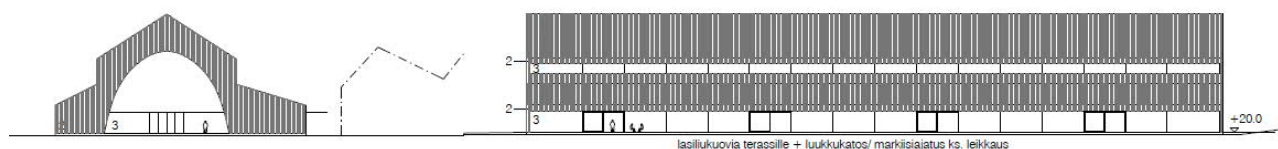
Ylästöntien varteen osoitetulle rakennusosalalle on rakennuksen nro 15 on viitesuunnitelman mukaan tulossa tapahtumakeskus (3 600 k-m²). Rakennuksen muoto vertautuu pääasiassa navetan muotokieleen, minkä vuoksi rakennuksen keskiosassa tulee olla symmetrinen harjakatto, jonka kaltevuus on 32° - 39° ja jonka sivuilla on molemmin puolin matalammat, ulos päin kaatavat lapekatot kaltevuudeltaan 11° - 27°. Korkeimman harjan korkeus maanpinnasta saa olla enintään 18 m, mikä on lähellä navetan korkeinta harjaa. Pitkän julkisivun korkeus maasta seinän ja katon leikkauskohtaan tulee olla enintään 5 m. Rakennuksen päädyn tulee olla mittasuhteiltaan tasapainoinen ja pääsisäänkäynnin suunnassa kutsuva. Pääsisäänkäyntiä korostetaan lasiseinällä.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kartanoalue säilyy kaikille avoimena. Alueen asunnoille ei saa tehdä aidattuja yksityispihoja, mutta sen sijaan asunnoille voi istuttaa pienen puutarhan. Myös kartanoalueella sijaitsevat hedelmätarhat säilytetään.

Koska huoltoajo tapahtuu yleensä suurikokoisilla autoilla, on sille esitetty kaavakartalla reitit.



Tapahtumakeskuksen julkisivukaavio pohjoiseen /Avanto Arkkitehdit Oy



Tapahtumakeskuksen julkisivukaaviot länteen ja etelään, vaihtoehto /Avanto Arkkitehdit Oy

VL Lähivirkistysalue

Koko asemakaava-alueesta 512000 on lähivirkistysaluetta tai puistoa enemmän kuin muita maankäyttömuotoja. Niiden osuus on kaikkiaan 13,08 ha koko alueen 31,81 hehtaarista, mikä tarkoittaa 41,1 prosenttia.

Lähivirkistysalue sijoittuu luonnonsuojelualueen viereen ja pieneltä osin Ylästöntien pohjoispuolelle. Lähivirkistysalueen nimi on Skattmansbynniitty.

Lähivirkistysalueelle on tarkoitus sijoittaa elämyspuiston ulkotoimintoja sekä yleisesti käytettäviä ulkoilureittejä. Jos alue ei näin ollen siirry kaupungin hallintaan, määrätään, että maanomistajan tai -haltijan tulee toteuttaa lähivirkistysalue kaupungin hyväksymän puistosuunnitelman mukaisena. Maanomistaja siis laatii suunnitelman ja hyväksyy sen kaupungilla.

Alueen halki Krakanojan suuntaisesti rakennetaan 4,5 m leveä, kivituhkapintainen ulkoilureitti, joka ei houkuta suuriin pyöräilynopeuksiin. Ulkoilureitti tarvitsee myös pari siltaa laskuojien yli. Ojaa myötäilevät maaperän stabiliteettirajat $F=1.5$ ja $F=1.8$. Jos ulkoilureitti, silta tai polku rakennetaan 50 – 80 metriä lähemmäs Krakanojaa, alueelle, missä stabiliteetti on pienempi kuin $F=1.5$, tulee tehdä stabiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Yleistavoite on, että alue säilyy avoimena, mutta alueella säilytetään tai istutetaan puuryhmiä tukemaan linnuston elinolosuhteita. Etenkin kartanomäeltä avautuvan näkemäkiilan alue (sma) tulee säilyttää esteettömästi avoimena. Mikäli lähivirkistysalueella on tarpeen kaataa puita, ei puidenkaatoja saa tehdä lintujen pesimäaikaan 1.4. - 31.7.. Kasvillisuuden tulee olla luonnonmukaisia niittyjä sekä maisemapeltoja ja muita viljelyalueita. Alueella tulee välttää nurmikoiden perustamista. Alueelle ei saa pystyttää aitoja. Väliaikaiset rakenteet yleisötapahtumien aikana kulkemisen ohjaamiseksi ovat kuitenkin sallittuja.

Alueen eteläosassa on muinaisjäännösalueita (sm); vanha tiepohja ja kyläpaikka, jotka on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla. Jos muinaismuistoalueen päälle osoitetaan rakentamista, tulee arkeologisilla koetutkimuksilla selvittää, onko alueella säilynyt muinaisesta ihmistoiminnasta kertovia maakerroksia.

VP Puisto

Puistoalue käsittää Ringhinpuiston ja alueen Illenojan ympäriltä. Illenoja on asemakaavan alueella mahdollista muotoilla mutkitteluksi ja loivapenkereiseksi kuten Kartanonkosken puolellakin. Uuden puistoalueen nimi on Skattmansbynniitty kuten sen jatkeena olevan lähivirkistysalueenkin.

Alueen halki sijoittuu näkymäakseli kohti Haltialan kartanoa, mikä on otettu kaavakartalla huomioon merkinnällä sma. Koko alue säilytetään pääosin avoimena. Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Alueen halki kuljetaan Krakanojan länsipuolella olevalle pellolle, mikä sallitaan edelleen. Krakanojaa seuraileva ulkoilureitti toteutetaan 4,5 m leveänä ja kivituhkapintaisena. Muut kulkureitit tehdään kivituhka- tai sorapintaisina. Promenadin puukujanne varataan jalankulkijoille, kun pyöräilijöille tehdään oma baana puukujan länsipuolelle. Siitä pohjoiseen baana kulkee omalla reitillään puiston keskellä jalankulun ja pyöräilyn katualueelle asti. Baanan tulee olla kovapintainen ja tasainen. Se tarvitsee uuden sillan Illenojan yli.

Myös tämän alueen eteläosassa on muinaisjäännösalueita (sm); vanha tiepohja ja kyläpaikka, jotka on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla.

SL Luonnonsuojelualue

Krakanojan purokäytävä osoitetaan luonnonsuojelualueeksi virtavesiselvityksen mukaisesti ja pelton rajaa seurailleen. Se rauhoitetaan luonnonsuojelulain 24 §:n perusteella. Purolla ja purokäytävällä on monia luontoarvoja. Puro on vaelluskaloille soveltuva vesistö, joka on myös sauron käyttämää elinaluetta. Puronvarren puuston ja pensaikon linnusto on monipuolinen ja alue toimii ekologisena yhteytenä monille lajeille ja kulkuyhteytenä myös liito-oravalle sen elinympäristöjen välillä. Alueen luontoarvoja ei saa heikentää. Luonnonsuojelualue on nimeltään Krakanojan luonnonsuojelualue.

Alueen halki sallitaan viljelytoiminnan edellyttämä kulku Krakanojan länsipuolella olevalle pellolle. Reittiä tai siltaa parannettaessa saatetaan maaperän takia joutua tekemään pohjanvahvistusmenpiteitä, mikä edellyttää stabiliteettitarkasteluja. Krakanoja on vesilain tarkoittama puro, joten mahdollisten silta- ja rumpurakentamisen yhteydessä on tarkistettava vesilain luvantarve. Samoin on syytä tarkistaa luvantarve myös jos Illeñojaan tehdään rumpuja tai uoman muotoiluja, sekin lasketaan mukaan Krakanojan vesistöalueeseen.

Alueella on myös osa-alueita, joiden maaperä on saastunut jätetäyttöä ja haitta-aineipitoisuuksia sisältävän maa-aineksen takia. Alueet on merkitty kaavakartalle pima-merkinnällä. Ojan lähialueilla välttämättömien rakenteiden ja istutusten edellyttämä maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön.

Myös tämän alueen eteläosaan ulottuu muinaisjäännösalueita (sm); vanha tiepohja ja kyläpaikka, jotka on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla.

Katualueet

Asemakaavalla osoitetaan Ylästöntietä Pakkalan puistotien liikenneympyrästä länteen päin katualueeksi ja merkinnällä st suojeltavaksi tieksi. Ylästöntie on tällä kohdin osa historiallisesti merkittävää Suurta Rantatietä, Kuninkaantietä.

Liikerakennusten korttelialueen itäpuolelle osoitetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn katualue, jolla ppl-merkintä kertoo baanan reitistä. Reitti jatkuu baanatasoisena reittinä Ringinpuistossa ja Promenadin vierellä etelää kohti. Katualue on nimeltään Backaksenpolku.

Asemakaavan muutoksella Pitokartanontien katualuevaraus ja Karttatien liittymä poistuvat. Tilausbusseja varten Ylästöntien varteen rakennetaan saattopaikat ja katualuetta sen vuoksi levennetään.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Tämä asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu erityisesti elämyspuistohanketta varten. Jos alueelle olisikin tulossa sellainen hanke, jota ei voisi toteuttaa näillä asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä, on harkittava asemakaavan muuttamista. Uuden asuinalueen toteuttaminen on sidoksissa elämyspuiston toteutukseen.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan päätarkoitus on mahdollistaa Vantaalle uusi matkailukohde alueelle, jolla on paljon maisemallisia, kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja. Alueelle mahdollistetaan myös uutta asuimista hienolle, mutta samalla haastavalle paikalle. Kartanon ja KL-korttelin alueet pysyvät enimmäkseen entisellään.

Uusi matkailun vetonaula on kaupungin tunnettavuuden ja elinkeinoelämän kannalta hyvä asia ja voi lisätä alueen yritysten elinvoimaisuutta. Uudet toiminnot virkistävät sekä paikallista kulttuuripalvelujen tarjontaa että Vantaan matkailua. Ainutlaatuinen, historiallisesti merkittävä ympäristö ja Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyys tukevat näiden toimintojen sijoittumista alueelle.

Uuden asumisen määrä on kohtuullisen suuri, lähes 9 000 k-m². Asuinkortteli on sijoitettu maisemallisesti harvinaisen hienolle paikalle, mutta kuitenkin lähelle palveluita ja hyviä liikenneyhteyksiä. Ympäristön arvojen vuoksi korttelin kaavamääräykset ovat tiukkoja ja rakentamisen on syytäkin olla laadukasta. Backaksenajan siirto kuuluu hankkeelle.

Elämyspuisto vaatii melko mittavia muutoksia Ylästöntiehen ja samassa yhteydessä tien varteen toteutetaan pyöräilyn laatukäytävä. Kaava-alueelle toteutetaan myös muita kevyen liikenteen reittejä, jotka parantavat yhteyksiä laajemmalla alueella. Ylästöntien ja siihen liittyvä hulevesiviemärin rakentaminen maksavat noin kaksi miljoonaa euroa.

Hankkeen takia vesihuoltoverkkoon ei tarvitse tehdä muutoksia, ja uudet rakennukset on liitettävissä nykyiseen verkostoon.

Haastava maaperä rajoittaa rakentamista jonkin verran ja tekee siitä myös kalliimpaa. Krakanojan lähellä maaperän heikko stabiileetti vaikuttaa myös ulkoilureittien sijaintiin.

Elämyskeskus sijoittuu kohtalaisen lähelle tulevan ratikan pysäkkiä. Tosin vastaavanlaisiin matkailukohteisiin tullaan usein paljon omalla autolla tai tilausajobussilla. Asumisen kannalta paikka on hyvä, varsinkin kaupallisten palvelujen näkökulmasta. Myös julkiset palvelut löytyvät läheltä ja joukkoliikenteen tarjontakin on kohtuullinen.

Maanomistaja osallistuu maankäyttösopimuksella kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin ja muihin velvoitteisiin.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Asemakaava ja asemakaavan muutos 512000 muuttaa alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Asuinkortteli muodostaa pyöreän ”kärjen” olemassa olevalle asuinalueelle ja samalla pehmeän reunan avoimeen kulttuurimaisemaan. Kartanokukkulan länsi- ja eteläpuolelle sijoittuvat kasvikoitoiset uudisrakennukset sulautuvat maisemaan etelän suunnalta katsottaessa. Kukkulan pohjoispuolen maisemassa muutos on huomattavin. Siellä uudisrakennukset rajaavat vanhojen kartanon talousrakennusten kanssa ”miespihaksi” muuttuneen ”karjapihan” lähes suorakulmaisesti.

Kun elämyskeskuksen rakennukset ja kauppa ovat toteutuneet sekä vanhat rakennukset korjattu ja otettu uuteen käyttöön, vireytyy alueen kaupunkikuva merkittävästi. Backaksesta tulee monipuolinen kulttuuri- ja vierailukohde niin lähialueen asukkaille kuin kaukomatkailijoillekin.



Kaupunkirakenne: nykytila ja asemakaavan mukainen tilanne.

Asuminen

Asuinkortteliin tulee lähes sata asuntoa ja n. 250 asukasta (35-40 k-m²/hlö). Etenkin AR-kortteli-alueelle saattaa tulla suurempia perheasuntoja. Ullakkomainen ylimmän kerroksen käsittely houkuttanee kerrostaloihin persoonallisempaa asumista haluavia.

Rakennussuojelualueelle voi tulla uusia asukkaita sen mukaan, miten vanhoja, asumiseen sopivia rakennuksia korjataan ja otetaan asuinkäyttöön. Samoihin rakennuksiin voi sijoittua myös muuta kuin asumista. Rakennussuojelualueella saattaa enimmillään asua pari kymmentä ihmisiä.

Palvelut ja työpaikat

Vantaalle luodaan sekä kansainvälisesti että kaupungin elinvoiman kannalta merkittävä matkakohde, jossa yhdistyvät suomalainen luonto, kulttuurihistoria ja kansainvälisesti kiinnostavat brändit. Hanke toteuttaa Aviapoliksen visiota elävästä ja kansainvälisestä lentokenttäkaupungista.

Ainutlaatuiseen ympäristöön voi sijoittua hyvin ainutlaatuista toimintaa, joka houkuttelee asiakkaita kaukaa ja tarjoaa useita työpaikkoja. Elämyskeskus on merkittävä elinvoimahanke Vantaan kaupungille sekä laajemminkin koko pääkaupunkiseudulle. Lisäksi alueelle voi syntyä pienempää toimintaa; esimerkiksi putiikkeja, pikku pajoja ja liikuntapalveluita.

Alueella varaudutaan elämys- ja tapahtumakeskuksen palveluihin. Niihin kuuluu tapahtumakeskuksen lisäksi myös kaksi sisäpuistoa ja huoltorakennus kioskeineen, lippumyymälöineen ja wc-tiloineen. Sisäpuistoihin voidaan rakentaa myös myymälä-, kahvila- ja ravintolatiloja.

Koska alueelle voi sijoittua myös monenlaista muutakin toimintaa, lisääntyy Pakkalan työpaikkamäärä ja palvelutarjonta. Hyvät yhteydet Aviapolis-aseman ja lentokentän suuntaan saattavat muodostua oleellisiksi palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Pakkalan virkistystarjonta kasvaa. Nykyisiä peltoalueita rakennetaan puistomaisemmiksi ulkoilu-reitteineen ja oleskelupaikkoineen. Koko kartanonmäki säilyy edelleen avoimena, yleisesti käytettävänä alueena. Myös palvelualueen ulkotilat ovat kaikkien vapaassa virkistyskäytössä. Koska alueen aitaaminen kielletään, on palvelurakennusten korttelialueen, rakennussuojelualueen ja lähi-virkistysalueen väliset rajat maisemassa olemattomia.

Baana tuo oman lisänsä liikuntapalveluihin ja alueen saavutettavuuteen.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palveleva runkolinja sijaitsee Ylästöntien pohjoispuolella. Kaava-aluetta palvelemaan rakennetaan kolme Ylästöntien ylittävää liitosharaa. Liitosharat rakennetaan asuinkorttelille, elämyskeskukselle sekä kaupan (KL) korttelille. Kaavamuutoksesta johtuen Ylästöntielle rakennetaan 800 metriä DN600 -hulevesiviemäriä. Ylästöntien rakentamisen yhteydessä HSY:llä on tarve saneerata myös olemassa oleva paineviemäri.

Kaavamuutoksesta johtuvat vesijohdon ja jätevesiviemärin suunnittelu- sekä rakentamiskustannukset ovat arviolta 52 000 €. Uuden hulevesiviemärin suunnittelu- ja rakentamiskustannus on arviolta 406 000 €.

Liikenne

Asemakaavaa varten on tehty kaava-aluetta selkeästi laajemmalla alueella liikenneselvitys ja liikenteen yleissuunnitelma. Liikenneselvityksessä liikenne-ennusteet ja toimivuustarkastelut on laadittu Helmet 3.1 -liikennemallilla Vantaan raitiotien yleissuunnittelun tarkennetun ennusteen pohjalta. Alueen kävijämäärät on arvioitu asiantuntija-arvioina useiden kotimaisten referenssikohtien pohjalta. Ennuste on laadittu vuoden 2030 iltahuipputunnille, jonka lisäksi tarkasteluja on tehty illan poistuvalla tapahtumaliikenteelle sekä lauantain huipputunnille. Laadittujen tarkastelujen mukaan elämyskeskuksen synnyttämä liikenne ei aiheuta katuverkon ruuhkautumista tai merkittävää jonoutumista alueen katuverkolla. Ainoat ruuhkautuvat kohdat tarkastellulla alueella ovat Lentoasemantiellä, ja merkittävin niistä on Väinö Tannerin tien/Tasetien liittymä. Tässä kohdassa kauppakeskus Jumbon liikenne on merkittävä tekijä ruuhkautumiseen.

Autoliikenne

Ylästöntielle tulee kolme uutta tonttiliittymää päivittäistavarakaupan, elämyskeskuksen ja asuin-korttelin pysäköintialueille ajon mahdollistamiseksi. Päivittäistavarakaupan liittymä alueen itä-osassa lähellä Hagelstamintien liikenneympyrää vaatii muutoksia Ylästöntien katualueelle, mikä tarkoittaa Ylästöntielle uutta ryhmittymiskaistaa idästä kaupalle kääntyessä ja toiselle puolelle liittymää uutta keskisaareketta. Samalla kadun molemmin puolin olevien linja-autopysäkkien paikkoja on muutettu uusi liittymä huomioiden.

Elämyskeskuksen pysäköintialueen liittymä yhdistyy Pakkalan puistotien ja Ylästöntien risteyksen liikenneympyrään. Linja-autojen tilausajoliikenteen pysäköinti järjestetään Ylästöntien varressa syvennyksessä. Lyhytaikaisia ja pitempiaikaisia pysäköintipaikkoja osoitetaan Ylästöntien varteen neljälle tilausajoliikenteen linja-autolle. Samalla nykyinen Karttatien tonttiliittymä suljetaan.

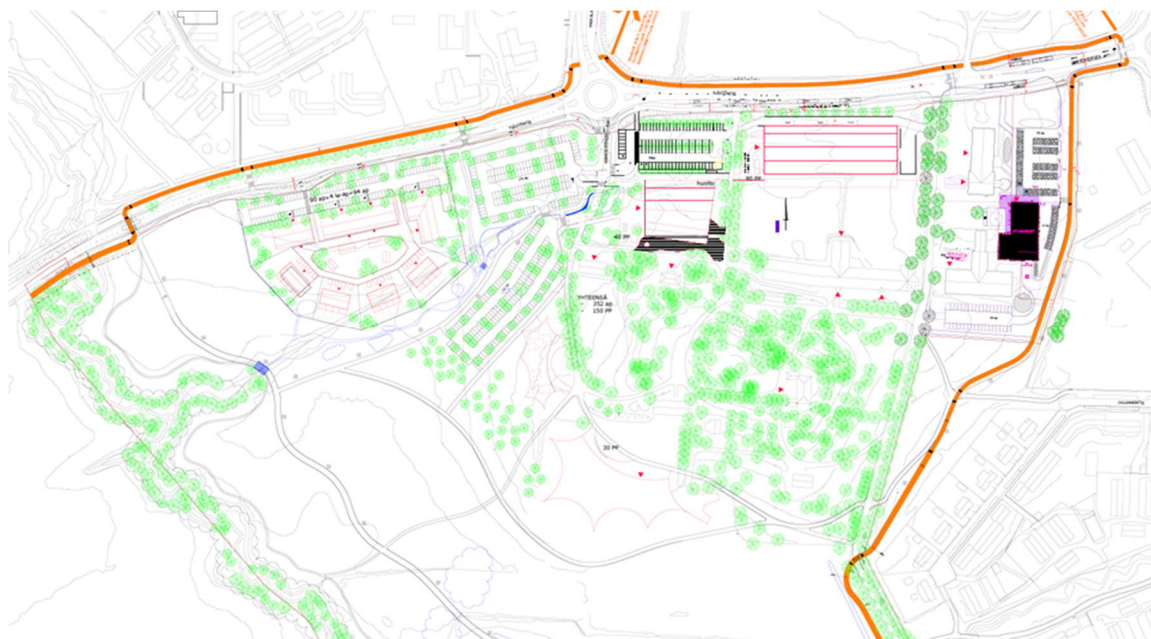
Joukkoliikenne

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Suorat linja-autoyhteydet kulkevat mm. Helsingin keskustaan, Tikkurilaan, Myyrmäkeen ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle. Kartanonkosken ja Pakkalan alueella on useita kaupunkipyöräasemia, jonka lisäksi suunnitteilla olevan Vantaan ratikan lähin pysäkki sijoittuu reilun puolen kilometrin päähän kartanoalueesta.

Jalankulku ja pyöräily

Jalankulkua ja pyöräilyä kehitetään toteuttamalla Ylästöntien eteläpuolelle yhtenäinen yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä Hagelstamintien ja Krakanojan suuntaisesti suunnitellun ulkoilureitin välille. Myös tonteilta on hyvät yhteydet Ylästöntielle. Lisäksi Ylästöntielle on suunniteltu uusia keskisaarekkeellisia suojateitä, joilla varmistetaan turvalliset jalankulun ja pyöräilyn ylityskohdat.

Kaava-alueella kulkee kaksi tulevaisuudessa toteutettavaa pyöräilyn baanayhteyttä, jotka osin yhdistyvät alueella. Etelä-pohjoissuunnassa kulkee Helsingistä lentoasemalle ja länsi-itäsuunnassa Myyrmäestä Tikkurilaan menevät baanayhteydet. Baanayhteydet sijoittuvat Ylästöntielle, päivittäistavarakaupan tontin itäpuolelle, puistoalueelle Ringinpuistoon ja Promenadin viereen erilliselle osuudelle. Samalla Ylästöntielle Krakanojan ulkoilureitistä länteen on varattu tilavaraus tulevaisuudessa toteutuvalla baanayhteydelle Myyrmäen suuntaan.



Backaksen elämyskeskuksen liikenteen yleissuunnitelma, WSP Finland Oy. Baanan reitti on esitetty oranssilla.

Huoltoliikenne

Huoltoliikenteen osalta merkittävimmät huoltoa vaativat kohteet ovat päivittäistavarakauppa sekä elämyskeskus. Päivittäistavarakaupalle on suunniteltu lastauspaikka rakennuksen eteläpuolelle ja elämyskeskuksen huolto on suunniteltu toteutuvan yksisuuntaisena Pakkalan puistotieltä Promenadin kautta poistuen. Asuinkorttelissa riittävät ajourat on tarkastettu pelastuslaitoksen nostolava-autolle.

Sosiaalinen ympäristö

Kartano- ja virkistysalueet ovat avoimia kaikille. Elämyskeskuksen sisäpuistot palvelevat pääasiassa lapsiperheitä. Sisäpuistotoiminta painottune loma-aikoihin ja viikonloppuihin. Tapahtumakeskuksen palvelutarjonta kattanee laajemman yleisön. Yhdessä ne houkuttelevat kartanoalueen vanhoihinkin rakennuksiin sijoittumaan myös muita palveluita. Niiden tarjonnasta riippuu, kuinka hyvin ja monipuolisesti alue tarjoaa toimintamahdollisuuksia erilaisille ihmisille ja vastaako se toivotuun ”fiskarsmaiseen” toimintaan.

Asuinalueelle rakennettaneen toivottuja isompia perheasuntoja, joissa on kaikenikäisiä asukkaita. Hanke on VAT:n mukainen.

5.4.2 Vaikutukset luonnon ympäristöön

Luonto ja luonnonympäristö

Tällä asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella turvataan monien eläinluokkien elinoloja.

Krakanojan eläimistöä suojellaan osoittamalla puroalue luonnonsuojelualueeksi, jonka luontoarvoja ei saa heikentää ja jonka luontoarvoja tulee vaalia. Koska taimen nousee kutemaan Krakanojaan, asemakaavassa määrätään, että Krakanojan läheisyydessä olevilla alueilla rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista

ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Tämä on otettava huomioon myös Backaksenojaa siirrettäessä. Backaksenojan siirto ja muotoilu asettuvat maastoon hyvin eikä suuria maastoleikkauksia tule.

Alueelle määrätään istuttamaan vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa kasvillisuutta, mm. puutarhakasveja. Niityt, laajat kasvikatot ja kartanomäen suuret, vanhat puut ja muu monipuolinen kasvillisuuden käyttö houkuttaa monenlaisia hyönteisiä ja pieneläimiä. Maiseman avoimuudella turvataan peltolinnuston viihtyminen ja yksittäispuilla lintujen, mm. sarvipöllön, pesäpuiden säilyminen. Asemakaava ja asemakaavan muutos ottaa huomioon myös vanhoissa rakennuksissa mahdollisesti asuvien lepakoiden olot ja määrää, että ennen rakennuksissa tehtäviä muutostöitä tulee selvittää lepakoiden esiintyvyys. (Voimassa oleva asemakaava ei huomioi mahdollisia lepakoita.)

Entisen kasvihuoneiden alueen asfaltoitua pysäköintikenttää osin käytetään rakennusmaaksi, osin palautetaan kasvulliseksi maaksi, mikä lisää veden imeytymistä maaperään ja edistää veden kiertokulkua luonnossa.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

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

Huleveden käsittely suunnitellaan korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulva-mitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Krakanojaan johtuvat vedet tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työn aikainen hulevesien hallinta on suunniteltava huolellisesti. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesisuunnitelman tulee sisältää suunnitelma työnaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Vihertehokkuus

Asemakaavamuutoksen eri korttelialueilla vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuutta, joka vaihtelee 0,9:n ja 1,1:n välillä alueen käyttötarkoituksen mukaan. Maiseman takia vihertehokkuusvaatimukset tässä kohteessa ovat korkeammat kuin yleisesti on edellytetty. Vihertehokkuuden –

viherpintojen ja puiden – avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaareilmiöitä.

Vihertehokkuustuloskortit ovat selostuksen liitteenä.

Taulukko asemakaava-alueen vihertehokkuusvaatimuksista:

Alueen käyttötarkoitus	Vantaan tavoitetaso viherkertoimelle	Backaksen asemakaavan viherkerroin
asuinalue AK, AR, AH	0,9	1,1
LPA	0,6	0,9
palvelut, toimistot P	0,8	1,0
kauppa ja liikerak. KL	0,7	0,9

Hiilineutraalisuus

Viitesuunnitelman pohjalta tehdyn hiilineutraalisuusselvityksen perusteella asemakaavan hiilijalanjäljen vaikutukset BAU-tilanteeseen (business as usual) verrattuna voivat olla seuraavat:

- Rakennusten rakentamisen hiilijalanjälkeä voidaan puurakentamisella vähentää 21 % .
- Energian hiilijalanjälkeä voidaan vähentää 68 % ottamalla energia-arvoksi A ja käyttämällä maalämpöä.
- Liikenteen hiilijalanjälki voi olla 19 % vähemmän, kun sähköautojen osuus ajosuoritteista on 10 % ja ratikka liikennöi.
- Infra- ja esirakentamisessa voidaan saavuttaa 15,2 % vähennys, kun hyödynnetään purettavan pysäköintialueen ja kasvihuoneiden pohjien rakennekerrokset alueella, hyödynnetään tontilla kaivettava savi esim. pihojen muotoiluun, korvataan stabiloinnin kalkki-sementtiseoksen sementti teollisuuden sivuvirroilla sekä hyödynnetään mahdollisesti lähialueella purettavan rakennuksen betonimursketta korvaamaan pysäköintialueiden murskekerrokset (kuljetus 5 km).
- Mikäli alueen viheralueita kasvatetaan ja puita istutetaan lisää, pystytään pitkälti korvaamaan rakentamisen aiheuttama kasvillisuuden ja maaperän hiilinielun menetys.

Asemakaavatyötä varten laadittu hiilineutraalisuusselvitys (Backaksen hiilineutraalisuusselvitys – Kaavamääräysehdotukset, A-Insinöörit, 26.4.2021) on kaupungin nettisivuilla https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/aviapoliksen_kaavat/aviapoliksen_kaavat_ar_kisto/101/0/151184 .

Yhteenveto

Asemakaava suojelee olemassa olevaa ympäristöä ja sallii täydennysrakentamista, joka tukee alueen säilymistä ja kaupungin elinvoimaisuutta. Backas on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

5.5 NIMISTÖ

Promenadi: 1999, nykyinen nimi. Tammiston rajalta alkava ulkoilutie jatkuu SR-alueella saman nimisenä. Alun perin kulkenut Backaksen kartanolta Tammiston kartanolle.

Karttatie:	Ehrnroothien aikaan (1886 – 1916) kartanorakennuksen länsipuolelta kulkenutta ja pihaa sivunnutta tietä kutsuttiin Karttatieksi, koska se oli kartalla ja sitä käytettiin. Kulkijat tapasivat eksyä kartanon pihaan, vaikka Ehrnrooth oli teettänyt uuden tien sivummalle. Kartanonmäellä on ollut keskiajalla Skatsmansbyn kylä, joten tie saattaa olla ikivanhaa kylätietä.
Illenoja:	2015, nykyinen nimi, Illenpuiston (1994) mukaan. Skattmansbyn rälssin 1500-luvulla omistaneen Ille-suvun mukaan.
Krakanoja:	1988, nykyinen nimi, vanhasta paikannimestä 1760 Skrakaåkrar. 1760 Kiällbäck, mutta 'Kylmäoja' oli useita.
Krakanojan luonnonsuojelualue:	2013, nykyinen luonnonsuojelualueen nimi.
Ylästöntie:	1966, nykyinen nimi, 1742 Åbo vägen jne.
Krakanpuisto:	1991, nykyinen nimi, 1760 Skrakaåkrar jne.
Backaksenoja:	2015, nykyinen nimi.
Backaksenpolku:	uusi pyöräilykatu.
Ringinpuisto:	puiston uusi nimi (ent. Ringhinpuisto). Backaksen omisti 1617-33 Per Jöns-son Ringh. Backas muodostui 1600-luvulla kahdesta kantatalosta, joista toisessa oli isäntinä 1602 Per Ring ja 1619 Christer Ring.
Skattmansbynniitty:	uusi virkistysalue, kylän nimestä Skattmansby (1480 Skyttmansby, 1505 Skattmanzby, 1957 Veromiehenkylä).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa ryhdytään toteuttamaan kaavan tultua lainvoimaiseksi. Vanhojen rakennusten kunnostus on aloitettu.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Johanna Rajala Merja Häsänen Elina Ekroos Jonna Juusola Agon Shala Vuokko Rova Anna-Liisa Vanhala	aluearkkitehti asemakaava-arkkitehti maisema-arkkitehti asemakaavasuunnittelija kaavoitusinsinööri kaavatekninen koordinaattori kaavoitusteknikko
Kadut ja puistot:	Paula Luomala Jarmo Pajunen Juuso Kauppinen Petra Tammisto Taina Suonio	suunnitteluinsinööri/vesihuolto liikenteen alueinsinööri liikenneinsinööri maisema-arkkitehti projektivastaava/ kasvikatot

Kiinteistöt ja tilat:	Armi Vähä-Piikkiö Tomi Henriksson Elina Ranta	tonttipäällikkö/ sopimukset kiinteistökehityspäällikkö asumisen erityisasiantuntija
Kaupunginmuseo:	Anne Silanto Andreas Koivisto	rakennustutkija arkeologi
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen Ari Pietilä Marja Vuorinen	ympäristösuunnittelija ympäristösuunnittelija/ melu ympäristösuunnittelija
Mittaus- ja geopalvelut:	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta	Ilkka Rekonen Matti Kärki Ilkka Laitinen	lupapäällikkö kaupunkikuva-arkkitehti lupa-arkkitehti
Avanto Arkkitehdit Oy:	Anu Puustinen Ville Hara Noora Lehtinen Veronika Farvozdinova Akane Imai	
WSP Oy:	Harri Haantio	
Studio Terra Oy:	Sarianna Silfverberg	
A-Insinöörit:	Liisa Jäätvuori Hannela Ahvenniemi Anne Haavisto Tuomo Kotialho Katarina Varteva Salla Vuorinen	
Helimäki Akustikot /Sitowise Oy:	Santtu Huusko Miikka Valtonen	
HOK-Elanto:	Jyrki Karjalainen Martti Seppänen	
Livson Group Oy:	Tim Livson Mikko Riistama	

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 17. päivänä elokuuta 2021.

Merja Häsänen
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.05.2021
Kaavan nimi	512000 Backaksen elämyskeskus		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	26.05.2020	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	31,8108	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	22,8825
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,9283

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	31,8108	100,0	21540	0,07	22,8819	19510
A yhteensä	1,2358	3,9	9210	0,75	1,2358	9210
P yhteensä	4,5393	14,3	7400	0,16	4,5393	7400
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6332	2,0	950	0,15	-0,1225	0
T yhteensä						
V yhteensä	13,0840	41,1	0		12,1041	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,9274	6,1	0		1,7092	0
E yhteensä						
S yhteensä	10,3911	32,7	3980	0,04	3,4160	2900
M yhteensä						
W yhteensä						

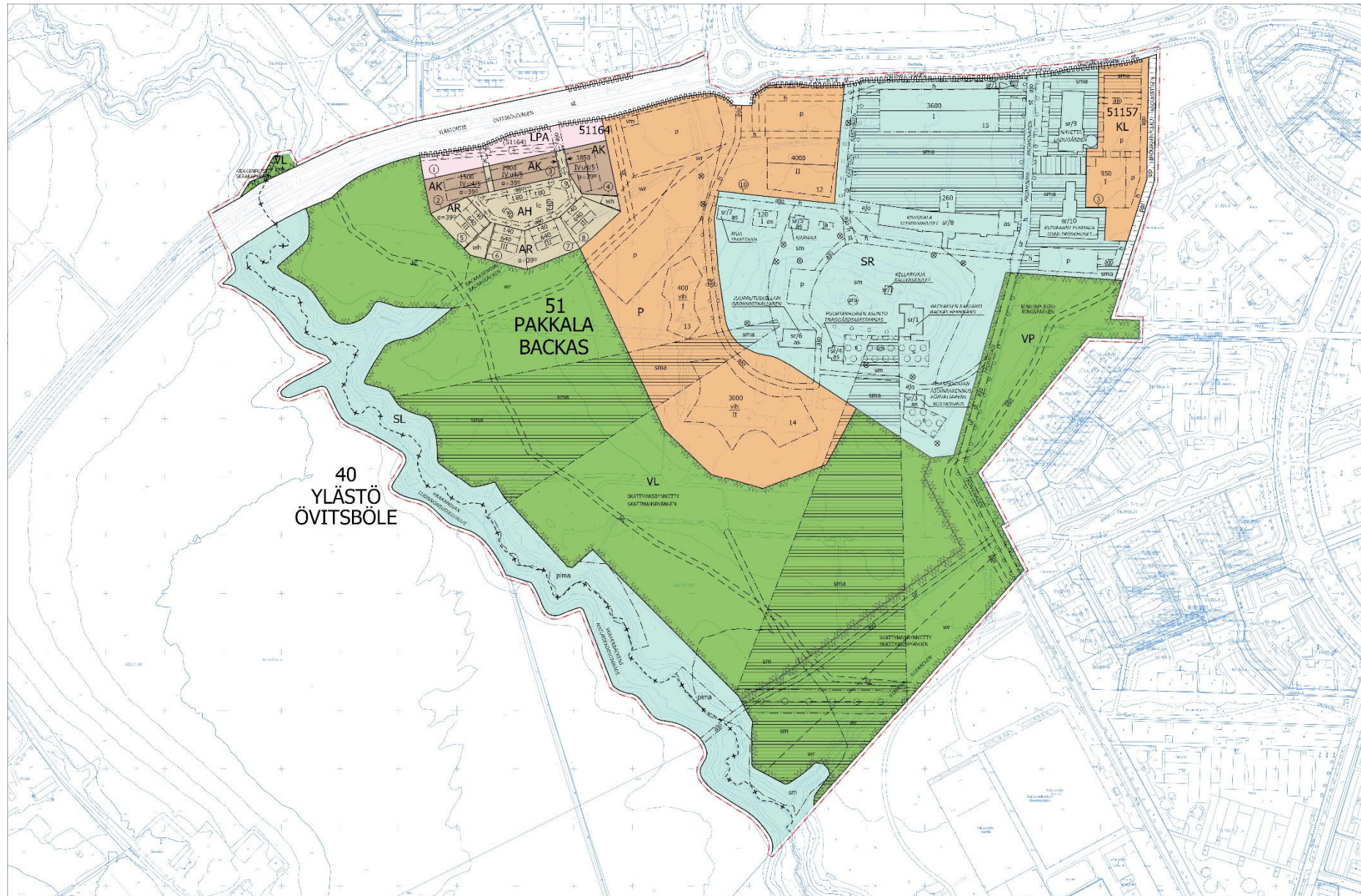
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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	31,8108	100,0	21540	0,07	22,8819	19510
A yhteensä	1,2358	3,9	9210	0,75	1,2358	9210
AK	0,4054	32,8	6250	1,54	0,4054	6250
AR	0,4627	37,4	2720	0,59	0,4627	2720
AH	0,3677	29,8	240	0,07	0,3677	240
P yhteensä	4,5393	14,3	7400	0,16	4,5393	7400
P	4,5393	100,0	7400	0,16	4,5393	7400
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6332	2,0	950	0,15	-0,1225	0
KL	0,6332	100,0	950	0,15	-0,1225	0
T yhteensä						
V yhteensä	13,0840	41,1	0		12,1041	0
VP	3,5403	27,1	0		2,5604	0
VL	9,5437	72,9	0		9,5437	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,9274	6,1	0		1,7092	0
Kadut	1,4757	76,6	0		1,2575	0
Kev.liik.kadut	0,1279	6,6	0		0,1279	0
LPA	0,3238	16,8	0		0,3238	0
E yhteensä						
S yhteensä	10,3911	32,7	3980	0,04	3,4160	2900
SL	3,4893	33,6	0		3,4893	0
SR	6,9018	66,4	3980	0,06	-0,0733	2900
M yhteensä						
W yhteensä						

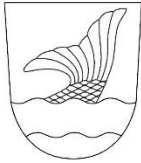




ASEMAKAAVA-JA ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS

1:2000

0 50 100 200 m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 512000	Päiväys Datum 17.8.2021
Vantaan kaupunki BACKAKSEN ELÄMYSKESKUS Asemakaava Kaupunginosa 51, Pakkala Kortteli 51164, katu-, virkistys- ja suojelualueet. Kaupunginosa 40, Ylästö Suojelualue. Asemakaavan muutos Kaupunginosa 51, Pakkala Kortteli 51157, katu-, virkistys- ja suojelualueet. Tonttijako Kortteli 51164. Tonttijaon muutos Kortteli 51157. 1:2000	 Vanda stad BACKAS UPPLEVELSECENTRUM Detaljplan Stadsdel 51, Backas Kvarteret 51164, gatu-, rekreations- och skyddsområden. Stadsdel 40, Övitsböle Skyddsområde. Detaljplaneändring Stadsdel 51, Backas Kvarteret 51157, gatu-, rekreations- och skyddsområden. Tomtindelning Kvarteret 51164. Ändring av tomtindelning Kvarteret 51157. 1:2000
 ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Asuinkerrostalojen korttelialue. Yleistä Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Asuinkerrostalojen korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, muotojen ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia. Korttelin 51164 asuinrakentamista ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin korttelista 51164 palvelurakennusten korttelialueelta tai rakennussuojelualueelta on huvi- ja/tai tapahtumapaalveluiden uudisrakennuksia aloitettu rakentamaan vähintään 3 000 k-m laajuudelta siten, että vähintään niiden perustukset on tehty. Korttelin kaikkien rakennusten ja muiden järjestelyjen tulee muodostaa ehjä arkkitehtoninen kokonaisuus. Rakennusoikeus. Ullakolle saa rakentaa asuintiloja. Maantasokerrokseen saa sijoittaa asukkaiden työtiloja. Yhteistiloja ja ulkoiluvälinevarastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Irtaimistovarastot saa sijoittaa asunnon yhteyteen rakennusoikeuden lisäksi. Asuinrakennuksen porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Varsinaisen porrashuoneen lisäksi palotilanteessa poistumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för flervåningshus. Allmänt Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009). Kvartersområdet för flervåningshus ingår i herrgårdensområdets visuella helhet vid Backas gård. Material, former och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön. Bostadsbyggandet i kvarteret 51164 får inte inledas innan byggandet av nybyggnader för nöjes- och/eller evenemangstjänster har inletts i kvartersområdet för servicebyggnader i kvarteret 51164 eller i byggnadsskyddsområdet i en storlek av minst 3 000 m²-vy, så att åtminstone byggnadernas grunder har anlagts. Alla byggnader och övriga arrangemang i kvarteret ska bilda en harmonisk arkitektonisk helhet. Byggrätt. Bostadsutrymmen får byggas på vinden. I markplansvåningen får arbetsutrymmen för de boende placeras. Gemensamma utrymmen och förråd för friluftsutrustning får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende. Förråd för lös egendom får placeras i anslutning till bostäderna utöver byggrätten. En del som överskrider 15 m²-vy i bostadshusets trapphus får byggas på varje våning utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Förutom den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som fungera som utgång i händelse av brand byggas det egentliga trapphuset.

Tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita.

Tonttien 2 – 4 väestönsuojatilat ja tekniset tilat saa rakentaa yhteiseksi AK-korttelialueella.

Asukkaita palvelevat yhteistilat ja polkupyörävarastot saa rakentaa yhteiseksi koko korttelissa ja niitä saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Maaperä

Rakennettaessa alueelle, missä maaperän stabiilitetti on pienempi kuin $F=1.8$, tulee tehdä stabiilitettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Ennen Backaksenojan siirtämistä tulee selvittää siirron vaikutusalueella maaperän stabiilitetti ja ottaa se huomioon.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisen rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Melu

Melutaso 55 dB ei saa päivällä ylittyä oleskelu-parvekkeilla.

Rakennusvaihekohtaisesti tulee huolehtia siitä, että rakennusmääräyskokoelman vaatimukset rakennusten äänilympäristöstä täyttyvät.

Hiilineutraalisuus

Rakennushankkeelle tulee rakennuslupavaiheessa laatia ilmastaselvitys, jossa esitetään hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Selvityksessä on osoitettava, miten hankkeessa pyritään pienentämään hiilijalanjälkeä ja kasvattamaan hiilikädenjälkeä liittyen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin sekä infra- ja esirakentamiseen.

Autokannan sähköistymisen vaatimukset tulee huomioida rakennushankkeen suunnitelmassa mm. lataustarpeen ja sen arvioitun kehittymisen osalta. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää ratkaisun perustelut.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan katata paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia ja poikkeuksellisia.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

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

Rakennusten perustukset ja kuivatusrakenteet saavat ulottua AH-korttelialueelle.

Jättilat tulee sijoittaa rakennukseen ja/tai LPA-alueelle joko sääsuojattuun tilaan tai maanalaisina säiliöinä ympäristöön-sä sopeuttaen.

Katto ja julkisivut

Kattomuodon tulee olla harjakatto.

Kattomateriaalin ja -värin tulee olla punatiilen väristä tiiltä tai tummanharmaata, konesaumattua peltiä.

Rakennuksen pitkille sivuille tulee rakentaa kattolyhtyjä, joiden ulkomitoista leveys on enintään 3 m, korkeus enintään 3 m ja etäisyys toisiinsa ei saa alittaa 3 m. Kattolyhtyissä ei saa olla näkyvää harjakattoa, vaan kattokallistuksen tulee olla eteen tai sivulle.

Julkisivujen tulee olla pystylaudoitettua puuta tai puutaaksimuurattua tiiltä maantasokerrosta lukuun ottamatta.

Rakennuksen julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisauvoja.

Asuikerrostalojen julkisivujen värisävyä tulee vaihdella lamelleittain, mutta sävyjen tulee olla keskenään yhteensopivia. Väri variaatioiden tulee olla maanläheisistä harmaan sävyistä punatiilen sävyihin.

Tekniska utrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrums byggas.

Skyddsrum och tekniska utrymmen för tomterna 2–4 får byggas så att de är gemensamma i kvartersområde AK.

Gemensamma utrymmen och cykelförråd som betjänar de boende får byggas så att de är gemensamma i hela kvarteret och de får placeras i kvartersområde AH.

Markens beskaffenhet

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1.8$ ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuellt markförstärkningsåtgärder.

Innan Backasbäcken flyttas ska markens stabilitet undersökas och beaktas i det område som påverkas av flytten.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Buller

Bullernivån 55 dB får inte överskridas dagtid på balkongerna.

Vid varje byggfas ska man se till att byggbestämmelsesamlingens krav om byggnadernas ljudmiljö uppfylls.

Klimatneutralitet

För byggprojektet ska en klimattredning utarbetas i bygglovsfasen, där koldioxidavtrycket och kolhandtrycket presenteras. I utredningen ska man visa hur man i projektet strävar efter att minska koldioxidavtrycket och förstora kolhandtrycket i anslutning till energilösningar, byggmaterial samt infrastrukturbyggande och grundberedning.

Kraven i samband med elektrifieringen av bilparken ska beaktas i byggprojektets planer bl.a. med tanke på laddningsbehovet och dess uppskattade utveckling. I bygglovsfasen ska lösningens grunder presenteras.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi.

Byggnader

Byggnaderna ska hålla hög kvalitet och vara exceptionella till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

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

Byggnadernas grunder och dräneringskonstruktioner får skjuta ut i kvartersområde AH.

Soprum ska placeras i en byggnad och/eller i LPA-området antingen i ett väderskyddat utrymme eller som underjordiska cisterner så att de är anpassade till sin omgivning.

Tak och fasader

Takformen ska vara sadeltak.

Takmaterial och -färg ska bestå av rödtegel/färgat tegel eller mörkgrå maskinfärgad plåt.

På byggnadens långsidor ska takkupor byggas, vars yttermått är en bredd på högst 3 m, höjd högst 3 m och avståndet mellan dem får inte underskrida 3 m. Takkuporna får inte ha ett synligt sadeltak, utan taket ska luta framåt eller åt sidan.

Fasaderna ska bestå av stående brädfodring eller renmurat tegel med undantag av markplansväningen.

I byggnadens fasader är synliga elementfogar inte tillåtna.

Färgnyansen i flervåningshusens fasader ska variera lamellvis, men nyanterna ska vara i harmoni med varandra. Färgerna ska variera mellan jordnära grå nyanser till rödtegelnyanser.

Julkisivut saavat poiketa maantasokerroksessa julkisivukäsittelyltään tai -materiaaliltaan muista kerroksista, olla muita kerroksia tummempia ja olla tiiltä, luonnonkiveä tai pystyritettua betonia. Maantasokerroksen julkisivu voi olla käsitelty yhtenäisesti kaikissa taloissa.

Ikkuna-aukkojen ja ikkunaovien tulee olla pystysuuntaisia. Maantasokerroksen yleisten tilojen ikkunat voivat olla isoja. Ikkunat ja ikkunaovet tulee toteuttaa pystysuorissa riveissä. Parvekkeiden sijoittelussa tulee olla vaihtelua siten, että kaikki parvekkeet eivät ole pystysuunnassa kohdakkain.

Piharakenteiden tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

Parvekkeet ja ulokkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, viherhuone tai terassi.

Rakennusrungosta ulkonevat parvekkeet tulee tehdä pinna-kaiteellisina ja keveän vaikutelman antavina.

Maahan ulottuvia, rakennuksen rungon ulkopuolella olevia parvekkeen kannattajia ei sallita.

Ylästöntien puoleisiin julkisivuihin saa sijoittaa vain ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä lasitettuja parvekkeita.

Pihat

Korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää piha- ja valaistussuunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa puutarhakasvillisuutta. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

AK- ja AH-korttelialueiden yhteisen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,1.

Korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue tulee sijoittaa AH-korttelialueelle.

Korttelin piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Asuntopihat saa rajata leikkattavin pensasaidoin.

Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla.

Hulevedet

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta ja myös AH-korttelialueella.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakan-ojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hule-vesien hallintaohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Polkupyöräpaikat

Asunnot vähintään 2 pp /asunto

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Autopaikat

Asunnot 1 ap /100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa.

Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömiin paikoin pysäköintialueelle.

Pä markplansvåningen får fasaderna avvika från de övriga våningarna till fasadbehandlingen eller -materialet, vara mörkare eller bestå av tegel, natursten eller lodrätt spårad betong. Markplansvåningens fasad kan vara likadant behandlad i alla hus.

Fönsteröppningar och fönsterdörrar ska vara placerade i höjded. Fönstren i de allmänna utrymmena på markplansvåningen kan vara stora. Fönster och fönsterdörrar ska placeras i vertikala rader. Placeringen av balkonger ska variera så att inte alla balkonger står mittemot varandra i lodrätt riktning.

Gårdens konstruktioner ska passa ihop med bostadshusens arkitektur.

Balkonger och utskjutande partier

Varje bostad ska ha en balkong, ett grönrums eller en terrass.

Balkonger som skjuter ut från byggnadsstommen ska förses med spjälräcken och ge ett lätt intryck.

Balkongstöttor som når ända ner till marken och ligger utanför byggnadsstommen är inte tillåtna.

Endast franska balkonger eller indragna inglasade balkonger får placeras på fasaderna mot Övitsbölevägen.

Gårdar

I anslutning till kvarterets första bygglov ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att det är trädgårdsväxtlighet som passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Den gemensamma gröneffektiviteten i kvartersområdena AK och AH ska ha ett målsättningsstal på minst 1,1.

Kvarterets gemensamma lek- och vistelseområde ska placeras i kvartersområde AH.

Kvarterets gårdsområden ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Bostadsgårdarna får avgränsas med häckar som kan klippas.

Kvarterets utkant får endast avgränsas med en lågvuxen häck mot närrekreationsområdet.

Dagvatten

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden. Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen samt också i kvartersområde AH.

Byggandet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvatten har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvatten.

Cykelpplatser

Bostäder minst 2 cp/ bostad

Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i ett förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå.

Cykelpplatser får placeras i kvartersområdet AH.

Bilplatser

Bostäder 1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp/3 bostäder.

Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när parkeringen koncentreras till omarkerade platser på parkeringsområdet.

AR

Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka /1 500 k-m², sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap /5 000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.

Asuntojen autopaikat ja vieraspaikat tulee sijoittaa LPA-alueelle.

Asuintontteja palvelevaa, lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten saa sijoittaa 2 ap asuintalojen sisäänkäyntien läheisyyteen.

Varastot, viherhuoneet ja yhteistilat eivät mitoiteta auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Yleistä

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, muotojen ja valaistuksen tulee olla ympäristönsä sopivia.

Korttelin 51164 asuinrakentamista ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin korttelista 51164 palvelurakennusten korttelialueelta tai rakennussuojelualueelta on huvi- ja/tai tapahtumapalveluiden uudisrakennuksia aloitettu rakentamaan vähintään 3 000 k-m² laajuudelta siten, että vähintään niiden perustukset on tehty.

Korttelin kaikkien rakennusten ja muiden järjestelyjen tulee muodostaa ehjä arkkitehtoninen kokonaisuus.

Rakennusoikeus.

Irtaimistovarastot saa sijoittaa asunnon yhteyteen rakennusoikeuden lisäksi.

Tekniset tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita.

Asukkaita palvelevat yhteistilat ja polkupyörävarastot saa rakentaa yhteisiksi koko korttelissa ja niitä saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Maaperä

Rakennettaessa alueelle, missä maaperän stabiileetti on pienempi kuin F=1.8, tulee tehdä stabiileettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Ennen Backaksenajan siirtämistä tulee selvittää siirron vaikutusalueella maaperän stabiileetti ja ottaa se huomioon.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Melu

Rakennusvaihekohtaisesti tulee huolehtia siitä, että rakennusmääräyskokoelman vaatimukset rakennusten ääniympäristöstä täyttyvät.

Hiilineutraalisuus

Rakennushankkeelle tulee rakennuslupavaiheessa laatia ilmastaselvitys, jossa esitetään hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Selvityksessä on osoitettava, miten hankkeessa pyritään pienentämään hiilijalanjälkeä ja kasvattamaan hiilikädenjälkeä liittyen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin sekä infra- ja esirakentamiseen.

Autokannan sähköistymisen vaatimukset tulee huomioida rakennushankkeen suunnitelmissa mm. lataustarpeen ja sen arvioitujen kehityksen osalta. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää ratkaisun perustelut.

Rakennusten energikulutus tulee osittain tai kokonaan katata paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvultaan korkealuokkaisia ja poikkeuksellisia.

Utöver normen ska 1 bp / 1 500 m²-vy anvisas för gästparkering samt 1 bp / 5 000 m²-vy i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.

Bostädernas bilplatser och gästplatser ska placeras i LPA-området.

För kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering som betjänar bostadstomterna får 2 bp placeras i närheten av bostadshusens entréer.

Förråd, grönrums och gemensamma utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Allmänt

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009). Kvartersområdet för radhus och andra kopplade bostadshus ingår i herrgårdens visuella helhet vid Backas gård. Material, former och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

Bostadsbyggandet i kvarteret 51164 får inte inledas innan byggandet av nybyggnader för nöjes- och/eller evenemangstjänster har inletts i kvartersområdet för servicebyggnader i kvarteret 51164 eller i byggnadsskyddsområdet i en storlek av minst 3 000 m²-vy, så att åtminstone byggnadernas grunder har anlagts.

Alla byggnader och övriga arrangemang i kvarteret ska bilda en harmonisk arkitektonisk helhet.

Byggrätt.

Förråd för lös egendom får placeras i anslutning till bostäderna utöver byggrätten.

Tekniska utrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrums byggas.

Gemensamma utrymmen och cykelförråd som betjänar de boende får byggas så att de är gemensamma i hela kvarteret och de får placeras i kvartersområde AH.

Markens beskaffenhet

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än F=1.8 ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Innan Backasbäcken flyttas ska markens stabilitet undersökas och beaktas i det område som påverkas av flytten.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Buller

Vid varje byggfas ska man se till att byggbestämmelsesamlingens krav om byggnadernas ljudmiljö uppfylls.

Klimatneutralitet

För byggprojektet ska en klimatutredning utarbetas i bygglovsfasen, där koldioxidavtrycket och kolhandtrycket presenteras. I utredningen ska man visa hur man i projektet strävar efter att minska koldioxidavtrycket och förstora kolhandavtrycket i anslutning till energilösningar, byggmaterial samt infrastrukturbyggande och grundberedning.

Kraven i samband med elektrifieringen av bilparken ska beaktas i byggprojektets planer bl.a. med tanke på laddningsbehovet och dess uppskattade utveckling. I bygglovsfasen ska lösningens grunder presenteras.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi.

Byggnader

Byggnaderna ska hålla hög kvalitet och vara exceptionella till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

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

Rakennusten perustukset ja kuivatusrakenteet saavat ulottua AH-korttelialueelle.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen ja/tai LPA-alueelle joko sääsuojattuun tilaan tai maanalaisina säiliöinä ympäristöön-sä sopeuttaen.

Katto ja julkisivut

Kattomuodon tulee olla harjakatto.

Kattomateriaalin ja -värin tulee olla punatiilen väristä tiiltä tai tummanharmaata, konesaumattua peltiä.

Rakennuksen pitkille sivuille tulee rakentaa kattolyhtyjä, joiden ulkomoitoista leveys on enintään 2,6 m, korkeus enintään 1,7 m julkisivun ja katon leikkauslinjan yläpuolella ja etäisyys toisiinsa ei saa alittaa 2,5 m. Kattolyhtyissä ei saa olla näkyvää harjakattoa, vaan kattokallistuksen tulee olla eteen tai sivulle.

Julkisivujen tulee olla pystyaukkoitettua puuta tai puhtaaksi muurattua tiiltä. Julkisivujen materiaalin ja värisävyn tulee olla kaikissa asuinrakennuksissa sama.

Rakennuksen julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Asuinrakennuksen ylin kerros tulee käsitellä julkisivussa ullakkomaisesti.

Ikkuna-aukkojen ja ikkunaovien tulee olla pystysuuntaisia. Ikkunat ja ikkunaovet tulee toteuttaa pystysuorissa riveissä.

Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

Piharakennuksissa tulee suosia kasvikatkoja.

Parvekkeet ja ulokkeet

Jokaisella asunnolla tulee asuntopihan lisäksi olla parveke, viherhuone tai terassi.

Viherhuoneita saa sijoittaa vain maantasokerroksiin.

Rakennusrungosta ulkonevat parvekkeet tulee tehdä pinna-kaiteellisina ja keveän vaikutelman antavina.

Parvekkeiden rakentaminen ylimmän kerroksen pitkällä julkisivuilla on sallittu vain ranskalaisina parvekkeina tai julkisivupinnasta sisäänvedettyinä.

Maahan ulottuvia, rakennuksen rungon ulkopuolella olevia parvekkeen kannattajia ei sallita.

Pihat

Korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää piha- ja valaistussuunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa puutarhakasvillisuutta. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

AR-korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,1.

Korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue tulee sijoittaa AH-korttelialueelle.

Rakentamattomat tontin osat tulee istuttaa.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Asuntokohtaisten terrassien välissä saa olla enintään 4 m pitkä puurakenteinen aita. Muutoin asuntopihat saa rajata leikattavin pensasaidoin.

Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla.

Hulevedet

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla.

Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta ja myös AH-korttelialueella.

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

Byggnadernas grunder och dräneringskonstruktioner får skjuta ut i kvartersområde AH.

Soprum ska placeras i en byggnad och/eller i LPA-området antingen i ett väderskyddat utrymme eller som underjordiska cisterner så att de är anpassade till sin omgivning.

Tak och fasader

Takformen ska vara sadeltak.

Takmaterial och -färg ska bestå av rödtegelvärgat tegel eller mörkgrå maskinfalsad plåt.

På byggnadens långsidor ska takkupor byggas, av vars yttermått en bredd på högst 2,6 m, en höjd på högst 1,7 m ligger ovanför fasadens och takets skärningslinje och avståndet mellan dem får inte underskrida 2,5 m. Takkuporna får inte ha ett synligt sadeltak, utan taket ska luta framåt eller åt sidan.

Fasaderna ska bestå av stående brädfodring eller renmurat tegel. Fasaderna ska ha samma material och färgnyans i alla bostadshus.

I byggnadens fasader är synliga elementfogar inte tillåtna.

Bostadshusets översta våning ska behandlas i fasaden på ett vindsläkande sätt.

Fönsteröppningar och fönsterdörrar ska vara placerade i höjded. Fönster och fönsterdörrar ska placeras i vertikala rader.

Gårdsbyggnader och -konstruktioner ska passa ihop med bostadshusens arkitektur.

I gårdsbyggnaderna ska gröntak prioriteras.

Balkonger och utskjutande partier

Varje bostad ska utöver en bostadsgård ha en balkong, ett grönrums eller en terrass.

Grönrums får endast placeras på markplansvåningar.

Balkonger som skjuter ut från byggnadsstommen ska förses med spjälräcken och ge ett lätt intryck.

Byggnade av balkonger på översta våningens fasader tillåts endast som franska balkonger eller så att de är indragna från fasadytan.

Balkongstötar som når ända ner till marken och ligger utanför byggnadsstommen är inte tillåtna.

Gårdar

I anslutning till kvarterets första bygglov ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.

Den växtlighet som ska planteras i området ska väljas så att det är trädgårdsväxtlighet som passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Gröneffektiviteten i kvartersområde AR ska ha ett målsättningsstal på minst 1,1.

Kvarterets gemensamma lek- och vistelseområde ska placeras i kvartersområde AH.

Obyggda tomtdelar ska förses med planteringar.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Mellan de bostadsvisa terrasserna får det finnas ett högst 4 m långt staket av trä. Annars får bostadsgårdarna avgränsas med häckar som kan klippas.

Kvarterets utkant får endast avgränsas med en lågvuxen häck mot närrekreationsområdet.

Dagvatten

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen samt också i kvartersområde AH.

AH

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakan-ojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Polkupyöräpaikat

Asunnot vähintään 2 pp /asunto

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Autopaikat

Asuinpientalot 1,5 ap /asunto

Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle.

Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka /1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap /5 000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen.

Asuntojen autopaikat ja vieraspaikat tulee sijoittaa pääosin LPA-alueelle.

Varastot, viherhuoneet ja yhteistilat eivät mitoiteta auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Yleistä

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, muotojen ja valaistuksen tulee olla ympäristönsä sopivia.

Korttelin kaikkien rakennusten ja muiden järjestelyjen tulee muodostaa ehjä arkkitehtoninen kokonaisuus.

Korttelialueelle tulee sijoittaa koko korttelin asukkaita palvelevia yhteistiloja sekä korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Korttelialueelle saa sijoittaa korttelin rakennuksia palvelevia energiakaivoja.

Korttelialueelle saa sijoittaa polkupyörävarastoja enintään 160 k-m².

Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

Piha- ja varastorakennuksissa tulee suosia kasvikattoja.

AK- ja AR-korttelialueiden rakennusten perustukset ja kuivatusrakenteet saavat ulottua AH-korttelialueelle.

Varastot ja yhteistilat eivät mitoiteta auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Maaperä

Rakennettaessa alueelle, missä maaperän stabiiliteetti on pienempi kuin F=1.8, tulee tehdä stabiiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Piha

Korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää pihaja valaistussuunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa puutarhakasvillisuutta. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Korttelin ulkoreunan saa rajata lähivirkistysaluetta vasten vain matalakasvuisella pensasaidalla.

Byggnädet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlats och det sprids fasta partiklar. Under byggnädet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbetas en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsbyggnadsvatten har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsbyggnadsvatten.

Cykelplatser

Bostäder minst 2 cp/ bostad

Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i ett förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå.

Cykelplatser får placeras i kvartersområdet AH.

Bilplatser

Småhus 1,5 bp/ bostad

Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när parkeringen koncentreras till omarkerade platser på parkeringsområdet.

Utöver normen ska 1 gästplats /1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas i närheten av entréerna för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.

Bostädernas bilplatser och gästplatser ska huvudsakligen placeras i LPA-området.

Förråd, gröntum och gemensamma utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Allmänt

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009). Kvartersområdet ingår i herrgårdensområdets visuella helhet vid Backas gård. Material, former och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

Alla byggnader och övriga arrangemang i kvarteret ska bilda en harmonisk arkitektonisk helhet.

I kvartersområdet ska det placeras gemensamma utrymmen som betjänar boende i hela kvarteret samt en lek- och vistelseplats som är gemensam för kvarteret.

I kvartersområdet får energibrunnar som betjänar kvarterets byggnader placeras.

I kvartersområdet får högst 160 m²-vy cykelförråd placeras.

Gårdsbyggnader och -konstruktioner ska passa ihop med bostadshusens arkitektur.

I gårds- och förrådsbyggnaderna ska gröntak prioriteras.

Byggnadernas grunder och dräneringskonstruktioner i kvartersområdena AK och AR får skjutas ut i kvartersområde AH.

Förråd och gemensamma utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Markens beskaffenhet

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än F=1.8 ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Gården

I anslutning till kvarterets första bygglov ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att det är trädgårdsväxtlighet som passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Kvarterets utkant får endast avgränsas med en lågvuxen häck mot närrekreatiomsområdet.



Korttelialueen piha tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

AK- ja AH-korttelialueiden yhteisen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,1.

Asuintontteja palvelevaa, lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten saa sijoittaa 2 ap asuintalojen sisäänkäyntien läheisyyteen.

Hulevedet

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla.

AK- ja AR-korttelialueiden hulevesien viivytys voidaan järjestää AH-korttelialueella.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakan-ajan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Palvelurakennusten korttelialue.

Yleistä

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Palvelurakennusten korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, rakenteiden, mainoslaitteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia.

Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja kokoontumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, saunatiloja, muuntamon sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa.

Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä.

Muuntamo tulee sopeuttaa osaksi rakennettavaa ympäristöä myös värityksensä ja julkisivumateriaalinsa osalta.

Muuntamo tulee sopeuttaa osaksi rakennettavaa ympäristöä myös värityksensä ja julkisivumateriaalinsa osalta.

Rakennusoikeus.

Toimistotilojen määrä saa yhteensä olla korkeintaan 15 % alueen kokonaiskerrosalasta.

Tekniset tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Maaperä

Ennen Backaksenajan siirtämistä tulee selvittää siirron vaikutusalueella maaperän stabiileetti ja ottaa se huomioon.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Melu

Rakennusvaihekohtaisesti tulee huolehtia siitä, että rakennusmääräyskokoelman vaatimukset rakennusten ääniympäristöstä täyttyvät.

Hiilineutraalisuus

Rakennushankkeelle tulee rakennuslupavaiheessa laatia ilmastaselvitys, jossa esitetään hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Selvityksessä on osoitettava, miten hankkeessa pyritään pienentämään hiilijalanjälkeä ja kasvattamaan hiilikädenjälkeä liittyen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin sekä infra- ja esirakentamiseen.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla.

Kvarterets gård ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar.

Den gemensamma gröneffektiviteten i kvartersområdena AK och AH ska ha ett målsättningsstal på minst 1,1.

För kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering som betjänar bostadstomterna får 2 bp placeras i närheten av bostadshusens entréer.

Dagvatten

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Fördröjningen av dagvatten från kvartersområdena AK och AR kan ordnas i kvartersområde AH.

Byggandet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvattnet har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvattnet.

Kvartersområde för servicebyggnader.

Allmänt

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Kvartersområdet för servicebyggnader ingår i herrgårdsområdets funktionella och visuella helhet vid Backas gård. Material, konstruktioner, reklamanordningar och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

I området är det tillåtet att placera restaurang-, nöjes- och underhållningstjänster, närtjänster, affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, kultur-, utställnings-, undervisnings- och samlingslokaler, arbetslokaler som inte stör miljön, bastuutrymmen, en transformatorstation samt idrotts- och fritidsverksamhet.

Specialaffärer eller stora detaljhandelsenheter som kräver mycket utrymme får inte placeras i området.

Transformatorstationen ska anpassas så att den bildar en del av den miljö som byggs också för färgsättningens och fasadmaterialets del.

Transformatorstationen ska anpassas så att den bildar en del av den miljö som byggs också för färgsättningens och fasadmaterialets del.

Byggrätt.

Det sammanlagda antalet kontorslokaler får utgöra högst 15 % av områdets totala väningsyta.

Tekniska utrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Markens beskaffenhet

Innan Backasbäcken flyttas ska markens stabilitet undersökas och beaktas i det område som påverkas av flytten.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Buller

Vid varje byggfas ska man se till att byggbestämmelsesamlingens krav om byggnadernas ljudmiljö uppfylls.

Klimatneutralitet

För byggprojektet ska en klimatutredning utarbetas i bygglovsfasen, där koldioxidavtrycket och kolhandtrycket presenteras. I utredningen ska man visa hur man i projektet strävar efter att minska koldioxidavtrycket och förstora kolhandtrycket i anslutning till energilösningar, byggmaterial samt infrastrukturbyggande och grundberedning.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvultaan korkealuokkaisia ja poikkeuksellisia.

Rakennuksen julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisauvoja.

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

Lastaus- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen. Ulkoverastointia ei sallita.

Jättilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai sääsuojustusti aitauksiin.

Piharakenteiden tulee sopia päärakennusten arkkitehtuuriin.

Rakennusta nro 12 koskevia määräyksiä:

Rakennuksessa tulee olla kolmihaarainen harjakatto. Kattokulmien tulee vaihdella välillä ~ 25° - 60°.

Rakennuksen korkeimman harjan tulee olla harjoista keskimäinen. Etelä- ja pohjoisjulkisivuilla julkisivun ja katon leikkauspisteen korkeus saa olla enintään 7 m maanpinnasta.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla joko paikalla muurattua tiiltä, puuta tai corten-terästä. Kattomateriaalin tulee olla tiiltä, konesaumattua peltiä tai corten-terästä. Corten-kattoa tulee käyttää vain julkisivun kanssa. Konesaumattua peltikattoa tulee käyttää vain puujulkisivun kanssa.

Rakennuksia nro 13 ja 14 koskevia määräyksiä:

Rakennuksissa tulee olla muodoltaan kumpuilevat kasvikatot, jotka paikoin ulottuvat maahan asti.

Rakennuksen nro 13 vesikaton ylin korkeusasema saa olla enintään kartanomäen lakikorkeuden tasolla. Rakennus saa saavuttaa tämän korkeustason vain kerran.

Rakennuksen nro 14 vesikaton ylin korkeusasema saa olla enintään rakennuksen nro sr/6, juurrutuskellarin, harjan tasolla. Rakennus saa saavuttaa tämän korkeustason vain kerran.

Rakennukset tulee tehdä pääosin puurakenteisena.

Pihat

Ulkoalueet tulee säilyttää kaikille avoimina.

Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää piha- ja valaistussuunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Vanhan, asfaltoidun alueen maisemointi tulee toteuttaa ensimmäisen rakennushankkeen yhteydessä.

Backaksenojan suuntainen ulkoilureitti tulee toteuttaa kaupunkiohjeiden mukaan. Ulkoilureitin tulee olla aina yleisesti käytettävissä.

Pysäköintialue on sovittava maastoon maaston muotoja seuraillen ja ilman maisemaa muuttavia, suuria tasauksia ja pengerryksiä.

Pysäköintialue korttelin länsiosassa tulee istuttaa puutarhamaiseksi kukkivin puin siten, että yhtä puuta kohden on enintään 4,7 autopaikkaa.

Karttatien länsipuolella olevalle pysäköintialueelle tulee istuttaa kukkivia pienpuita siten, että yhtä puuta kohden on enintään 3,1 autopaikkaa.

Puut tulee istuttaa siten, että näkymiä Ylästötieltä kohti avointa maisemaa säilyy.

Pysäköintialueille istutettavien puiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa infra-RYL:n mukaisilla kasvuvalustoilla.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0.

Korttelialuetta ja tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Väliaikaiset rakenteet tapahtumien aikana kulkemisen ohjaamiseksi ovat sallittuja.

Byggnader

Byggnaderna ska hålla hög kvalitet och vara exceptionella till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

I byggnadens fasader är synliga elementfogar inte tillåtna.

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

Utrymmen för lastning och underhåll ska placeras i en byggnad. Utomhuslagring tillåts inte.

Soprum ska placeras i byggnader eller väderskyddade inhägnader.

Gårdens konstruktioner ska passa ihop med huvudbyggnadernas arkitektur.

Bestämmelser som gäller byggnad nr 12:

Byggnaden ska ha sadeltak med tre åsar. Takvinklarna ska variera mellan ~ 25° - 60°.

Den mellersta åsen ska vara byggnadens högsta ås. På södra och norra fasaderna får fasadens och takets skärningspunkt ligga högst 7 m från markytan.

Byggnadernas fasader ska bestå av antingen platsbyggt tegel, trä eller cortenstål. Takmaterialet ska bestå av tegel, maskinfalsad plåt eller cortenstål. Cortentak ska användas endast med cortenfasader. Maskinfalsad plåttak ska användas endast med trädfasader.

Bestämmelser som gäller byggnaderna nr 13 och 14:

Byggnaderna ska ha gröntak som till sin form är kuperade och som på sina ställen når ända ner till marken.

Den högsta höjden hos yttertaget i byggnad nr 13 får högst ligga i nivå med gårdsbackens högsta höjd. Byggnaden får nå denna höjd endast en gång.

Den högsta höjden hos yttertaget i byggnad nr 14 får högst ligga i nivå med åsen på byggnad nr sr/6, gröningskällaren. Byggnaden får nå denna höjd endast en gång.

Byggnaderna ska huvudsakligen byggas av trä.

Gårdar

Utomhusområdena ska bevaras så att de är öppna för allmänheten.

I anslutning till det första bygglovets ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att den passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Det gamla asfalterade området ska anpassas till landskapet i samband med det första byggprojektet.

Friluftsleden som följer Backasbäckens ska anläggas i enlighet med stadens anvisningar. Friluftsleden ska alltid vara allmänt tillgänglig.

Parkeringsområdet ska anpassas till terrängen så att det följer terrängens former och utan stora utjämnningar eller terrasseringsarbeten förändrar landskapet.

Parkeringsområdet i kvarterets västra del ska planteras trädgårdslikt med blommande träd så att det finns högst 4,7 bilplatser för varje träd.

På parkeringsområdet väster om Kartvägen ska blommande små träd planteras så att det finns högst 3,1 bilplatser för varje träd.

Träden ska planteras så att utsikten över det öppna landskapet från Övitsbölevägen bevaras.

Levnadsmöjligheterna hos de träd som planteras på parkeringsområdena ska tryggas med växtunderlag enligt InfraRYL.

Målsättningsstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 1,0.

Gränserna mellan kvartersområdet och tomlarna får inte inhägnas.

Temporära konstruktioner för att styra trafiken under evenemang är tillåtna.

KL

Hulevedet

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakan-ojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältyviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttäväksi kaupungilla. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta.

Polkupyörä- ja autopaikat

Polkupyörä- ja autopaikkatarve määritellään rakennuslupan yhteydessä.

Palvelurakennusten korttelialueelle saa sijoittaa myös rakennus- ja suojelualueen autopaikkoja.

Liikerakennusten korttelialue.**Yleistä**

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Liikerakennusten korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, mainosrakenneiden ja valaistuksen tulee olla ympäristönsä sopivia.

Alueelle saa rakentaa rakennus- ja suojelualueella palvelevia tiloja.

Tekniset- ja huoltotilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennus- ja suojelualueen lisäksi.

Ulkovarastointia ei sallita.

Rakennukset

Liiketilojen tulee avautua länteen.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla joko punatiiltä tai punamullattua puuta.

Kattomateriaalin tulee olla punatiiltä.

Kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto avoräystäin.

Lastaus-, jäte- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Pihat

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Pysäköintialue tulee rajata ja jakaa osiin matalin pensas-istutuksin.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,9.

Polkupyörä- ja autopaikat

Polkupyörä- ja autopaikkatarve määritellään rakennuslupan yhteydessä.

Puisto.

Alue valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Alueella käytettävien materiaalien, rakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristönsä sopivia.

Puisto liittyy Backaksen kartanoalueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen.

Alue säilytetään pääosin avoimena maisemana.

Pyöräilyn laatuikäytävän, baanin, tulee olla kovapintainen ja tasainen.

Muut kulkureitit tulee tehdä pääosin kivituhka- tai sorapintaisina.

VP

Dagvatten

Byggnad ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggnad får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggnaderna ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggnadsvatten har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggnader RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggnadsvatten.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden. Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen.

Cykel- och bilplatser

Behovet av cykel- och bilplatser fastställs i samband med bygglovet.

I kvartersområdet för servicebyggnader får också byggnadsskydds-områdets bilplatser placeras.

Kvartersområde för affärsbyggnader.**Allmänt**

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009). Kvartersområdet för affärsbyggnader ingår i herrgårdens funktionella och visuella helhet vid Backas gård. Material, reklamkonstruktioner och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

I området får det byggas utrymmen som betjänar byggnadsskyddsområdet.

Tekniska utrymmen och serviceutrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.

Utomhuslagring tillåts inte.

Byggnader

Affärslokaler ska öppna sig västerut.

Byggnadens fasader ska bestå av antingen rödtegel eller rödmålat trä.

Takmaterialet ska bestå av rödtegel.

Takformen ska vara sadel- eller valmtak med öppen takfot.

Utrymmen för lastning, avfall och underhåll ska placeras i byggnaden.

Gårdar

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att den passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Parkeringsområdet ska avgränsas och delas in i delar med låga buskplanteringar.

Målsättningsstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,9.

Cykel- och bilplatser

Behovet av cykel- och bilplatser fastställs i samband med bygglovet.

Park.

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Den växtlighet som ska planteras i området ska väljas så att den passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Material, konstruktioner och belysning som används i området ska passa in i miljön.

Parken ingår i herrgårdens funktionella och visuella helhet vid Backas gård.

Området bevaras huvudsakligen som ett öppet landskap.

Kvalitetskorridoren för cykeltrafik, banan, ska ha en hård yta och den ska vara jämn.

Övriga färdvägar ska anläggas så att de huvudsakligen är belagda med stenmjöl eller grus.



Ennen siltojen, ulkoilureittien ja pyöräilyn laatuikäytävän rakentamista tulee selvittää maaperän stabiilitteetti ja ottaa se huomioon.

Rakennettaessa alueelle, missä maaperän stabiilitteetti on pienempi kuin $F=1.8$, tulee tehdä stabiilitteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Lähivirkistysalue.

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Lähivirkistysalue liittyy Backaksen kartanoalueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen. Alueella käytettävien rakenteiden, materiaalien ja valaistuksen tulee olla ympäristönsä sopivia.

Maanomistajan tai -haltijan tulee toteuttaa lähivirkistysalue kaupungin hyväksymän puistosuunnitelman mukaisena.

Krakanojan ja Backaksenojan suuntaiset ulkoilureitit tulee toteuttaa ja pitää kunnossa kaupungin ohjeiden mukaan. Krakanojan suuntainen ulkoilureitti tulee toteuttaa 4,5 m leveänä ja kivituhkapintaisena. Ulkoilureittien tulee olla aina yleisesti käytettävissä.

Muut kulkureitit tulee tehdä pääosin kivituhka- tai sorapintaisina.

Alue säilytetään pääosin avoimena maisemana.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Backaksen kartanon ympäristö on arvokasta peltolinnusto-alueita. Alueella tulee säilyttää tai istuttaa puuryhmiä tukemaan linnuston elinolosuhteita. Mikäli alueella on tarpeen kaataa puita, ei puidenkaatoja saa tehdä lintujen pesimäaikaan 1.4. - 31.7.

Avoimena säilytettävät alueet tulee pääosin toteuttaa kasvillisuudeltaan luonnonmukaisina niittyinä sekä maisemapeltoina ja muina viljelyalueina. Alueella tulee välttää nurmikoiden perustamista.

Alueelle ei saa pystyttää aitoja. Väliaikaiset rakenteet tapahtumien aikana kulkemisen ohjaamiseksi ovat sallittuja.

Ennen Backaksenojan siirtämistä tulee selvittää siirron vaikutusalueella maaperän stabiilitteetti ja ottaa se huomioon.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Rakennettaessa alueelle, missä maaperän stabiilitteetti on pienempi kuin $F=1.8$, tulee tehdä stabiilitteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Jos ulkoilureitti tai polku rakennetaan alueelle, missä maaperän stabiilitteetti on pienempi kuin $F=1.5$, tulee tehdä stabiilitteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Innan broar, friluftsleder och en kvalitetskorridor för cykeltrafik byggs ska markens stabilitet undersökas och beaktas.

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1.8$ ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Bygandet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatserna ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvatten har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvatten.

Område för närrecreation.

Området är en bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Närrecreationsområdet ingår i herrgårdens funktionella och visuella helhet vid Backas gård. Konstruktioner, material och belysning som används i området ska passa in i miljön.

Markägaren eller -innehavaren ska anlägga ett närrecreationsområde enligt en parkplan som godkänts av staden.

Friluftslederna som följer Skrakabäcken och Backasbäcken ska anläggas och underhållas enligt stadens anvisningar. Friluftsleden som följer Skrakabäcken ska anläggas med en bredd av 4,5 m och med en beläggning av stenmjöl. Friluftslederna ska alltid vara allmänt tillgängliga.

Övriga färdvägar ska anläggas så att de huvudsakligen är belagda med stenmjöl eller grus.

Området bevaras huvudsakligen som ett öppet landskap.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att den passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Omgivningen runt Backas gård är ett värdefullt fåltågellområde. Trädgrupper ska bevaras eller planteras i området för att stödja fågelbeståndets levnadsförhållanden. Om träd behöver fällas i området får avverkning inte göras under fåglarnas häckningstid 1.4–31.7.

Områden som ska bevaras öppna ska huvudsakligen förverkligas med en växtlighet bestående av ängar i naturtillstånd samt landskapsåkrar och andra odlingsområden. I området ska man undvika att anlägga gräsmattor.

Staket får inte uppföras i området. Temporära konstruktioner för att styra trafiken under evenemang är tillåtna.

Innan Backasbäcken flyttas ska markens stabilitet undersökas och beaktas i det område som påverkas av flytten.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1.8$ ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Om en friluftsled eller stig byggs i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1.5$ ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Bygandet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatserna ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvatten har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvatten.

LPA**Autopaikkojen korttelialue**

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Autopaikkojen korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen visuaaliseen kokonaisuuteen.

Korttelialueella käytettävien materiaalien, rakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristönsä sopivia.

Alueella ei saa tehdä maisemaa muuttavia, suuria tasauksia ja pengerryksiä.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa eikä se estä näkymiä Ylästöntien suunnasta peltoalueille.

Alueelle tulee istuttaa vähintään 20 puuta, joista osa sijoittuu autopaikkojen väliin siten, että puiden välissä on enintään 10 autoa.

Istutettavien puiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,9.

Alueelle saa sijoittaa AK- ja AR-korttelialueiden jätetiloja joko sääsuojattuun tilaan tai maanalaistena säiliöinä ympäristönsä sopeuttaen.

Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää pääasiassa vain ajoreiteilla.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työmaiden hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupunkilla. Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaoista riippumatta.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

SL**Luonnonsuojelualue.**

Alue rauhoitetaan luonnonsuojelulain 24 §:n perusteella.

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Jos ulkoilureitti, polku tai silta rakennetaan alueelle, missä maaperän stabiilitetti on pienempi kuin $F=1.5$, tulee tehdä stabiilitettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

SR**Rakennussuojelualue.****Yleistä**

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Kartanoalueen kaikki rakennukset ja historiallinen puisto muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden, jossa rakennussuojelu ja ympäristön suojelu nivoutuvat toisiinsa. Alueen käyttöön pitää sopeutua historialliseen kartanomiljööseen.

Kvartersområde för bilplatser

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Kvartersområdet för bilplatser ingår i herrgårdens visuell helhet vid Backas gård.

Material, konstruktioner och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

I området är det inte tillåtet att göra stora utjämningar eller terrasseringsarbeten som förändrar landskapet.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att det är trädgårdsväxtlighet som passar in i den gamla kulturmiljön och att den inte blockerar utsikten över åkerområdena från Övitsbölevägen.

I området ska minst 20 träd planteras, varav en del placeras mellan bilplatserna så att det är högst 10 bilar mellan träden.

Levnadsmöjligheterna hos de träd som planteras ska tryggas med tillräckliga växtunderlag enligt InfraRYL.

Målsättningsstalet för tomtens gröneffektivitet ska vara 0,9.

I området får soprum för kvartersområdena AK och AR placeras antingen i ett väderskyddat utrymme eller som underjordiska cisterner så att de är anpassade till sin omgivning.

Beläggning som inte släpper igenom vatten får huvudsakligen endast användas på körvägar.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden. Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen.

Byggnaderna ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggnaderna får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggarbetsplatserna ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvattnet har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvatten.

Naturskyddsområde.

Området skyddas med stöd av 24 § i naturvårdslagen.

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Om en friluftsled, stig eller bro byggs i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1.5$ ska man utföra stabilitetsundersökningar och eventuella markförstärkningsåtgärder.

Byggnaderna ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggnaderna får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggarbetsplatserna ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvattnet har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT 89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvatten.

Byggnadsskyddsområde.**Allmänt**

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Alla byggnader i herrgårdens område och den historiska parken bildar en funktionell helhet, där byggnadsskyddet och miljöskyddet knyts samman. Områdets användning ska anpassa sig efter den historiska herrgårdsmiljön.

Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja kokoontumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, saunatiloja, asuntoja, varastoja, autonsäilytystiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa.

Asumista saa sijoittaa asemakaavakartalla as-merkinnällä osoitettuihin rakennuksiin.

Merkinnällä sr/8 osoitettuun rakennukseen saa sijoittaa asuntoja vain rakennuksen itäpäätyyn tiloihin, jotka ovat olleet aiemmin asuinkäytössä.

Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai sääsuojatusti aitauksiin.

Alueella käytettävien materiaalien, mainosrakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöön sopivia.

Suojeltavien rakennusten korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Uusittaessa suojeltavien rakennusten täydentäviä rakennusosia, kuten ikkunoita tai ovia, tulee ne sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen. Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Ennen vanhoissa rakennuksissa tehtäviä muutostöitä tulee selvittää lepakoiden esiintyvyys. Mikäli rakennuksissa todetaan lepakoiden levähdys- tai lisääntymispaikkoja, on oltava yhteydessä alueelliseen luonnonsuojeluviranomaiseen jatkosuunnitteluohjeiden saamiseksi.

Suojeltavaa rakennusta 1 (BACKAKSEN KARTANO) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuuteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla. Rakennuksen vanhat tulisijat tulee säilyttää.

Suojeltavaa rakennusta 2 (KELLARIVAJA) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennuksen osa. Rakennuksen kivikellaria ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Suojeltavaa rakennusta 3 (TILANHOITAJAN ASUIN-RAKENNUS) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuuteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla. Rakennuksen vanhat tulisijat tulee säilyttää.

Suojeltavaa rakennusta 4 (PUUTARHURIEN ASUNTO) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen kivisokkeli, hirsirunko ja rakennuksen ulkomuoto tulee säilyttää tai tehdä alkuperäisen kaltaiseksi.

Suojeltavaa rakennusta 5 (NARIKKA) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen kivisokkeli säilytetään, hirsirunko ja rakennuksen ulkomuoto tulee säilyttää tai tehdä alkuperäisen kaltaiseksi.

I området är det tillåtet att placera restaurang-, nöjes- och underhållningstjänster, närjänster, affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, kultur-, utställnings-, undervisnings- och samlingslokaler, arbetslokaler som inte stör miljön, bastuutrymmen, bostäder, förråd, bilförvaringsutrymmen samt idrotts- och fritidsverksamhet.

Boende får förläggas till byggnader som anvisats med beteckningen as på detaljplanekartan.

I byggnaden som anvisats med beteckningen sr/8 får bostäder endast placeras i lokaler i byggnadens östra gavel, vilka tidigare använts för boende.

Specialaffärer eller stora detaljhandelsenheter som kräver mycket utrymme får inte placeras i området.

Soprum ska placeras i byggnader eller väderskyddade inhägnader.

Material, reklamkonstruktioner och belysning som används i området ska passa in i miljön.

För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i de skyddade byggnaderna ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

När de skyddade byggnadernas kompletterande byggnadsdelar förnyas, som fönster eller dörrar, ska de anpassas till byggnadens ursprungliga utseende. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i en byggnad ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Innan det görs ändringsarbeten i gamla byggnader ska förekomsten av fladdermöss utredas. Ifall det i byggnaderna konstateras rast- och förökningsplatser för fladdermöss ska den regionala naturskyddsmyndigheten kontaktas för anvisningar om fortsatt planering.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 1 (BACKAS HERRGÅRD):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. Främmande material ska ersättas med material som liknar de ursprungliga materialen. Byggnadens gamla eldstäder ska bevaras.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 2 (KÄLLARSKJULET):

En historiskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnadsdel. Byggnadens stenkällare får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten utföras som riskerar bevarandet av de värden som nämns ovan.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 3 (FÖRVALTARENS BOSTADSHUS):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. Främmande material ska ersättas med material som liknar de ursprungliga materialen. Byggnadens gamla eldstäder ska bevaras.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 4 (TRÄDGÅRDSMÅSTARNAS BOSTAD):

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens stensockel, timmerstomme och byggnadens utseende ska bevaras eller återställas till ursprunget.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 5 (NARIKKA):

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens stensockel bevaras, timmerstommen och byggnadens utseende ska bevaras eller återställas till ursprunget.

Suojeltavaa rakennusta 6 (JUURRUTUSKELLARI)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto, kivisokkeli, vellikello ja lastauslaituri suojellaan. Julkisivujen värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuutteen mukaisesti.

Suojeltavaa rakennusta 7 (PAJA)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto ja ominaispiirteet suojellaan.

Rakennuksen ulkoseinien saastuneisuus tulee tutkia ennen korjaus- ja muutostöiden aloitusta.

Suojeltavaa rakennusta 8 (KIVISIKALA)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto, vesikatto, seinät ja aukot suojellaan.

Rakennuksen lautaverhoillun, ulkonevan rakennusosan osalta sokkelin kivet tulee säilyttää. Puurakenteisen osan voi korvata uudisosalla.

Suojeltavaa rakennusta 9 (NAVETTA)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto, vesikatto, vellikello sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuutteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Suojeltavaa rakennusta 10 (KUIVAAMO-PUIMALA)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuutteen mukaisesti.

Suojeltavaa rakennusta 11 (MUUNTAJARAKENNUS)
koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto, vesikatto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuutteen mukaisesti.

Uudisrakennukset

Uudisrakennusten tulee tyylliltään sopeutua historialliseen ympäristöönsä. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä museoviranomaisen lausunto sekä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelman sopeutumisen ympäristöönsä ja maastoon.

Uudisrakennuksiin sijoittuvien toimistotilojen määrä saa yhteensä olla korkeintaan 15 % alueen uudisrakennusten kokonaiskerrosalasta.

Tekniset- ja huoltotilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Pohjavesiolosuhteet pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja etenkin mahdollisten maanalaisten rakenteiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla punatiiliä, corten-terästä tai punamullattua tai peittomaalattua puuta.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 6 (GRONINGSKÄLLAREN):

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende, stensockel, vällingklocka och lastkaj skyddas. Fasadernas färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 7 (SMEDJAN):

En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende och kännetecknande drag skyddas.

Före reparations- och ändringsåtgärder ska föreningensgraden i byggnadens ytterväggar undersökas.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 8 (STENSVINHUSET):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende, yttertak, väggar och öppningar skyddas.

I fråga om byggnadens brädbeklädda, utskjutande byggnadsdel ska sockelstenarna bevaras. Trädelen kan ersättas med en ny del.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 9 (LADUGÅRDEN):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende, yttertak, vällingklockan samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. Främmande material ska ersättas med material som liknar de ursprungliga materialen.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 10 (TORK-TRÖSKHUSET):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 11 (TRANSFORMATORBYGGNADEN):

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende, yttertak samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär.

Nybyggnader

Nybyggnader ska vara anpassade till den historiska miljön. Till bygglovsansökan ska museimyndighetens utlåtande bifogas samt en utredning som visar hur byggnaden/konstruktionen passar in i omgivningen och terrängen.

Det sammanlagda antalet kontorslokaler som placeras i nybyggnader får utgöra högst 15 % av den totala våningsytan för områdets nybyggnader.

Tekniska utrymmen och serviceutrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.

Grundvattenförhållandena ska beaktas i planeringen och i synnerhet vid planering och byggande av eventuella underjordiska konstruktioner.

Byggnadernas fasader ska bestå av rödtegel, cortenstål eller rödmyllat eller täckmålat trä.

Kattomateriaalin tulee olla tiiltä, corten-terästä tai maalattua, konesaumattua peltiä. Corten-kattoon tulee käyttää vain corten-julkisivun kanssa. Konesaumattua peltikattoon tulee käyttää vain puujulkisivun kanssa.

Kattomuodon tulee olla harjakatto.

Rakennusta nro 15 koskevia määräyksiä:

Rakennuksen keskiosassa tulee olla symmetrinen harjakatto, jonka kaltevuus on 32° - 39° ja jonka sivuilla on molemmiin puoliin matalammat, ulos päin kaatavat lapekatot kaltevuudeltaan 11° - 27°.

Korkeimman harjan korkeus maanpinnasta saa olla enintään 18 m. Pitkän julkisivun korkeus maasta seinän ja katon leikauskohtaan tulee olla enintään 5 m.

Rakennuksen päädyn tulee olla mittasuhteiltaan tasapainoinen ja pääsisäänkäynnin suunnassa kutsuva.

Pääsisäänkäyntiä tulee korostaa lasiseinällä.

Rakennushankkeelle tulee rakennuslupavaiheessa laatia ilmastaselvitys, jossa esitetään hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Selvityksessä on osoitettava, miten hankkeessa pyritään pienentämään hiilijalanjälkeä ja kasvattamaan hiilikädenjälkeä liittyen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin sekä infra- ja esirakentamiseen.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan katata paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla.

Pihat

Kartanoalue tulee säilyttää kaikille avoimena.

Alueen asunnoille ei saa tehdä aidattuja yksityispihoja.

Hulevedet on käsiteltävä imeyttämällä ja/tai viivytämällä viherpaineissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Ulkovarastointia ei sallita.

Alueelle istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on vanhaan kulttuuriympäristöön sopivaa puutarhakasvillisuutta. Lajeina tulee käyttää monipuolisesti perinnekasveja.

Ainoastaan kaavakartalla osoitetuilla huoltoajoreiteilla saa käyttää asfalttia. Promenadin asfaltoidun alueen leveys saa olla enintään 5 metriä.

Pysäköintipaikat ja muut ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.

Pysäköinti

Asuinrakennusten pihapiiriin saa sijoittaa autopaikkoja enintään 2 autoa kutakin asuinrakennusta kohden. Muut autopaikat sijoitetaan kartanoalueen pysäköintipaikoille tai autonsäilytysiloihin.

Polkupyörä- ja autopaikat

Polkupyörä- ja autopaikkatarve määritellään rakennusluvun yhteydessä.

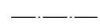
Autopaikkoja saa sijoittaa myös palvelurakennusten kortteli-alueelle.



Kaupunginosa- ja alueen raja.



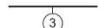
Korttelin, korttelinosa- ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Takmaterialet ska bestå av rödtegel, cortenstål eller målad maskinfalsad plåt. Cortentak ska användas endast med corten-fasader. Maskinfalsat plåttak ska användas endast med trädfasader.

Takformen ska vara sadeltak.

Bestämmelser som gäller byggnad nr 15:

Byggnadens mittparti ska ha ett symmetriskt sadeltak som har lutningen 32° - 39° och som på båda sidorna har lägre utåstluttande pulpettak med taklutningen 11° - 27°.

Den högsta åsens höjd från markytan får vara högst 18 m. Den långa fasadens höjd från marken till väggens och takets skärningspunkt ska vara högst 5 m.

Byggnadens gavel ska till sina dimensioner vara balanserad och inbjudande i huvudentréns riktning.

Huvudentrén ska framhävas med en glasvägg.

För byggprojektet ska en klimatutredning utarbetas i bygglovsfasen, där koldioxidavtrycket och kolhandtrycket presenteras. I utredningen ska man visa hur man i projektet strävar efter att minska koldioxidavtrycket och förstora kolhandavtrycket i anslutning till energilösningar, byggmaterial samt infrastrukturbyggande och grundberedning.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi.

Gårdar

Herrgårdssområdet ska bevaras så att det är öppet för allmänheten.

Områdets bostäder får inte förses med inhägnade privata gårdar.

Dagvattnen ska hanteras genom infiltrering och/eller genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Utomhuslagring tillåts inte.

Den växtlighet som planteras i området ska väljas så att det är trädgårdsväxtlighet som passar in i den gamla kulturmiljön. Arterna ska bestå av traditionella växter som används på ett varierande sätt.

Asfalt får användas endast på de servicekörningsvägar som anvisats på plankartan. Promenadens alfallerade område får vara högst 5 meter brett.

Parkeringsplatser och övriga körbanor ska anläggas så att de är belagda med stenmjöl eller grus. Stenläggningar ska användas efter övervägande och de ska passa in i omgivningen.

Parkering

På bostadshusens gårdssområde får bilplatser placeras till ett antal av högst 2 bilar per bostadshus. Övriga bilplatser förläggs till herrgårdssområdets parkeringsplatser eller bilförvaringsutrymmen.

Cykel- och bilplatser

Behovet av cykel- och bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

Bilplatser får också placeras i kvartersområdet för servicebyggnader.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

51	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
PAKK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
51164	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
YLÄSTÖNTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
PROMENADI	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
3000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
u 4/5	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
$\alpha=39^\circ$	Kattokaltevuus.	Taklutning.
	Alleiviiva osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.	Byggnadsyta där bostadshus får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa	För lek och utevistelse reserverad del av område
	Ohjeellinen pyöräilyn laatukäytävä.	Riktgivande kvalitetskorridor för cykling.
	Ohjeellinen ulkoilureitti. Reitin tarkempi linjaus tulee tutkia toteutus suunnittelussa.	Riktgivande friluftsled. Ledens mer exakta sträckning ska undersökas vid planeringen av genomförandet.
	Hulevesialue.	Dagvattenområde.
	Ohjeellinen hulevesireitti.	Riktgivande dagvattenled.
	Säilytettävä/istutettava puurivi Huonokuntoiset puut tulee tarvittaessa uusia.	Trädrad som skall bevaras/planteras Träd i dåligt skick ska vid behov förnyas.
	Viherkatto.	Gröntak.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Backaksen kartanon hedelmätarhat tulee säilyttää. Näkymät kartanonmäeltä hedelmätarhan läpi ja yli kohti kulttuurimaisemaa tulee säilyttää.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras. Frukträdgårdarna vid Backas gård ska bevaras. Utsikten från herrgårdsbacken tvärs över frukträdgården och bort mot kulturlandskapet ska bevaras.
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Puita uudistettaessa ne tulee korvata mielellään saman lajin yksilöillä. Puun juuristoalueella, 5 metriä puun tyvestä mitattuna, ei saa tehdä kaivuu- tai muita vastaavia töitä.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas. Då träd förnyas ska de helst ersättas med exemplar av samma trädslag. I området för trädets rotsystem, mätt 5 meter från trädets bas, får inga gräv- eller motsvarande arbeten utföras.

	Luonnonmukaisena kehitettävä alueen osa.	Del av område som ska utvecklas naturenligt.
	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa. Avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Maisemassa olevat yksittäispuut voidaan säilyttää. Kulkuväyliä, pintamateriaaleja, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että ympäristökokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Näkyvät kartanonmäeltä hedelmätarhan läpi ja yli kohti kulttuurimaisemaa tulee säilyttää. Rakenteet tulee tehdä riittävän matalina siten, että näkyvät kartanonmäeltä ja Ylästöntieltä kohti kulttuurimaisemaa säilyvät.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen. Det öppna landskapets särdrag ska bevaras. Enskilda träd i landskapet kan bevaras. Förbindelseleder, ytmaterial, konstruktioner och planteringar ska skötas och vid behov förnyas så att miljöhelhetens kulturhistoriska värde bevaras. Utsikten från herrgårdsbacken trävs över fruktträdgårdar och bort mot kulturlandskapet ska bevaras. Växtligheten ska huvudsakligen vara låg. Konstruktioner ska byggas så att de är tillräckligt låga på ett sådant sätt att utsikten från gårdsbacken och Övitsbölevägen över kulturlandskapet bevaras.
	Alueen osa, jonka maaperä on saastunut. Jätetäyttöä ja haitta-ainepitoisuuksia sisältävän maa-aineksen takia alueella sallitaan vain välttämättömien rakenteiden ja istutusten edellyttämä maarakentaminen. Maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön.	Del av område vars mark är förorenad. På grund av avfallsupplag och marksubstanser som innehåller halter av skadliga ämnen är det i området endast tillåtet med sådan markbyggnad som förutsätts av nödvändiga konstruktioner och planteringar. I samband med markbyggnaden ska man se till att skadliga ämnen inte kan spridas till omgivningen.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa	För områdets interna servicetrafik reserverad del av område
	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa	För områdets interna gångtrafik reserverad del av område
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa	För allmän gångtrafik reserverad del av område
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
(51164)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
/11	Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus.	Bokstavs- eller sifferkod för ett område eller objekt.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue. Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Jos ulkoilureitti tai muuta rakentamista osoitetaan muinaismuistoalueen päälle, tulee ensin tehdä arkeologiset koetutkimukset, joilla selvitetään, onko alueella säilynyt muinaisesta ihmistoiminnasta kertovia maakerroksia.	Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget. I området finns ett fast fornminne som är skyddat genom fornminneslagen (295/1963). Med stöd av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra eller på annat sätt göra åverkan på området. Angående åtgärder och planer som gäller området måste museimyndigheten konsulteras. Om en friluftsled eller annat byggande anvisas på ett fornminnesområde ska arkeologiska provgrävningar först utföras för att utreda om marklager som vittnar om forntida mänsklig aktivitet bevarats i området.

sr	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.
sra	Suojeltava raunio. Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä vesisäiliön raunio, jota ei saa purkaa tai muuttaa siten, että sen historiallista arvoa turmellaan. Korjaus- ja muutostöimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Ruin som skall skyddas. En historiskt och med tanke på området som helhet betydelsefull ruin efter en vattenreservoar som inte får rivas eller ändras så att dess historiska värde förstörs. För reparations- och åndringsarbeten ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
st	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Tien luonne ja linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Väg som skall skyddas. Områdesdel där det finns ett vägningsnitt av historisk betydelse. Vägens karaktär och sträckning ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska den lokala museimyndighetens utlåtande inhämtas.
	MUUTA	ÖVRIGT
	Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta pohjaveden tasoa.	Bygandet ska utföras så att det inte leder till förändringar i grundvattennivån.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus	Stadsstruktur och miljö Detaljplanering	
Mittaus- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Mätning och geoteknik Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __/__/20__	Plankoordinaatistojärjestelmä ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__	

Vihertehokkuuslaskelma

/ Asuinkerrostalojen korttelialue AK ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH

Tuloskortti

Päivämäärä 7.5.2021

Osoite

Kaavan numero

Backaksen tila, asuinkortteli AH+AK

512000 Backas elämyskeskus

Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Viher- tehokkuus	1,3
Tavoitetaso	1,1

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä	7
Istutettava kasvillisuus	2	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuus	2	8
Pinnotteet	1	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	6	36

Hulevesimäärä m ³	
24,3	
Valuma kerroin C	
0,6	
Viivytystilavuustarve m ³	
24,3	
Jää viivytettämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	66,5
Läpäisemättömän pinnan osuus	
21 %	



kaavavaihe



Vihertehokkuuslaskelma
/ Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR

Tuloskortti

Päivämäärä 7.5.2021

Osoite
Kaavan numero

Backaksen tila, Asuinkortteli AR
210503 Backas elämyspuisto

Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

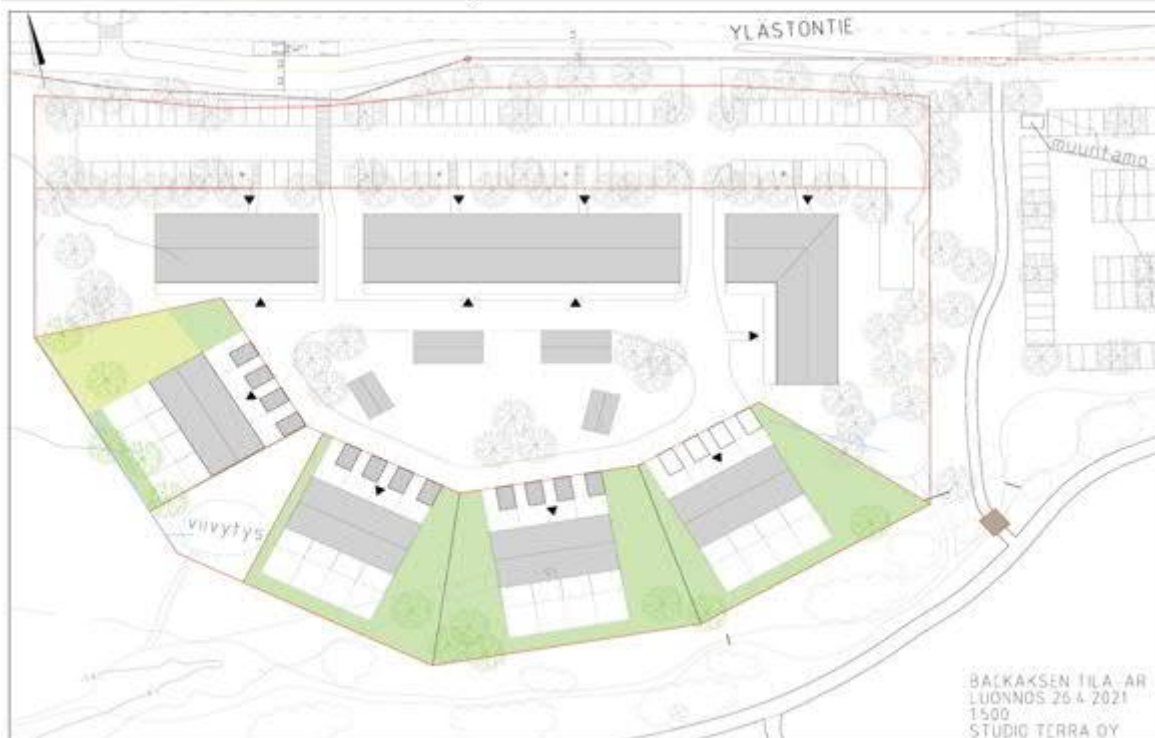
Vihertehokkuus	1,2
Tavoitetaso	1,1

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaismäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	2	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuus	1	8
Pinnotteet	1	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	5	36

Hulevesimäärä m ³	
13,4	
Valuma kerroin C	
0,5	
Viivytystilavuustarve m ³	
13,4	
Jää viivytettämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	13,5
Läpäisemättömän pinnan osuus	
12 %	



Kaavavaihe



Vihertehokkuuslaskelma
/ Autopaikkojen korttelialue LPA

Tuloskortti

Päivämäärä 3.5.2021

Osoite
Kaavan numero

Backaksen tila, asuinkortteli LPA
210503

Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,7
Tavoitetaso	0,9

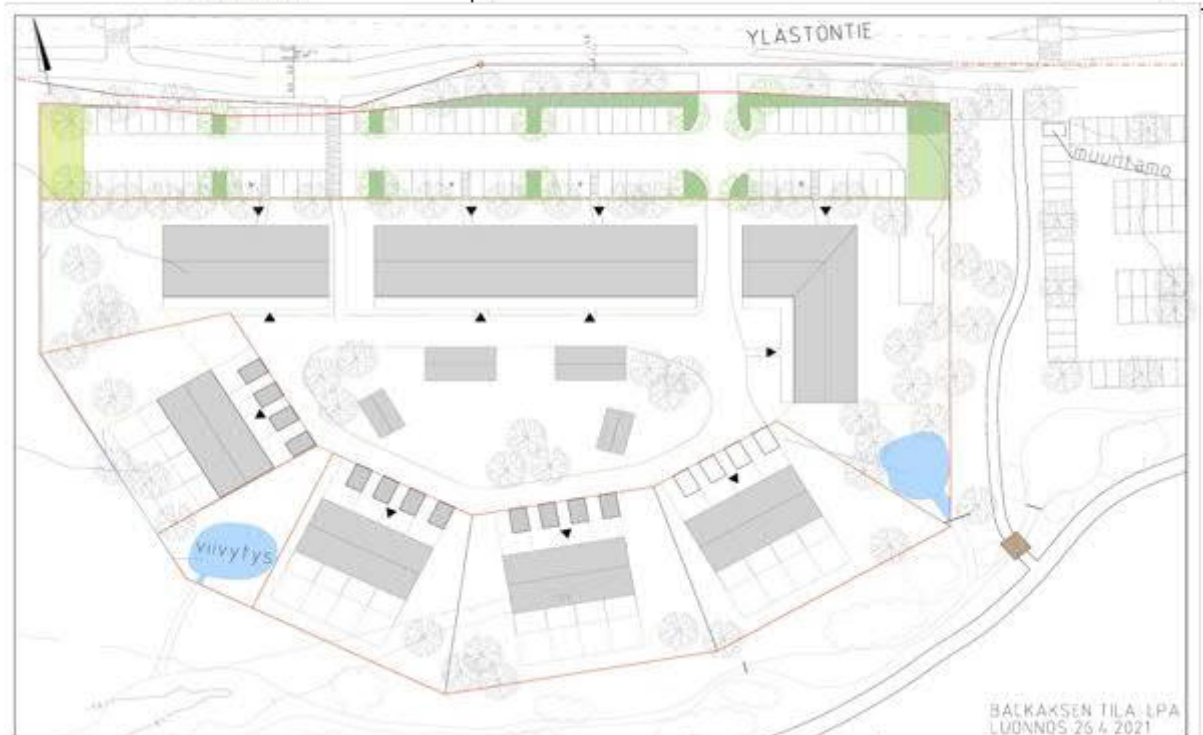
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaismäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	3	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuus	1	8
Pinnotteet	1	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	6	36

Hulevesimäärä m ³	
16,7	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m ³	
16,7	
Jää viivytettävä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	17,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
79 %	



Kaavavaihe



Vihertehokkuuslaskelma
/ Palvelurakennusten korttelialue P

Tuloskortti

Päivämäärä 3.5.2021

Osoite

Backaksen tila, P- Elämyskortteli, Ylästöntie 28, Pakkala

Kaavan numero

-

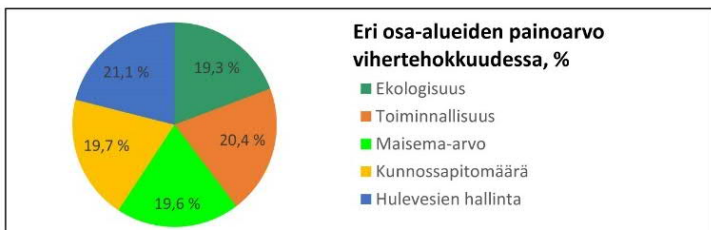
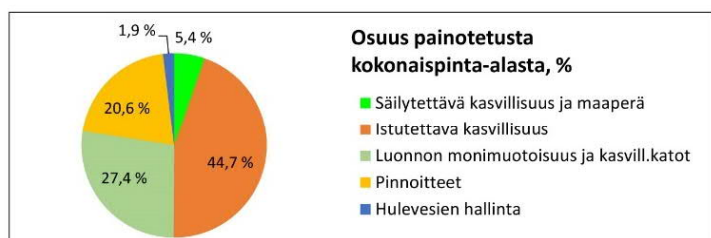
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,6
Tavoitetaso	1,0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	3	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	11	36

Hulevesimäärä m ³	
76,5	
Valuma kerroin C	
0,4	
Viivytystilavuustarve m ³	
76,5	
Jää viivyttämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	150,8
Läpäisemättömän pinnan osuus	
8 %	



Pihasuunnitelma



Vihertehokkuuslaskelma
/ Rakennussuojelualue SR

Tuloskortti

Päivämäärä 4.5.2021

Osoite

Backaksen tila, SR-Alue, Ylästöntie 28, Pakkala

Kaavan numero

-

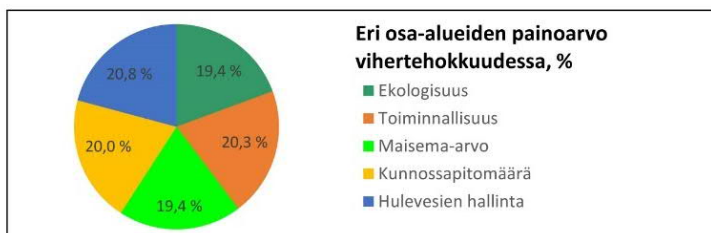
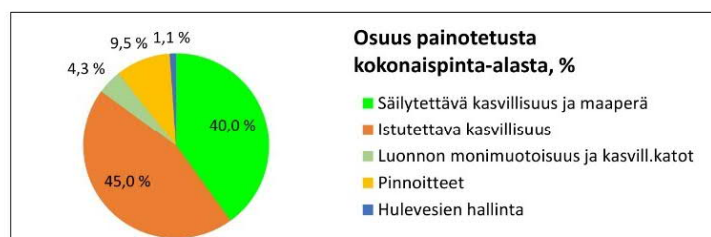
Vihertehokkuuslaskelma

Viher- tehokkuus	1,7
Tavoitetaso	1,0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	2	7
Istutettava kasvillisuus	3	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	1	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	9	36

Hulevesimäärä m ³	
140,5	
Valuma kerroin C	
0,4	
Viivytystilavuustarve m ³	
140,5	
Jää viivytämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	151,5
Läpäisemättömän pinnan osuus	
7 %	



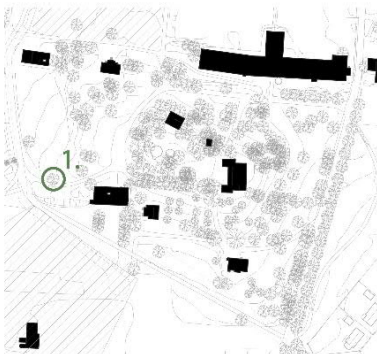
Pihasuunnitelma



Puuinventointi / Loci Maisema-arkkitehdit

KAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 1 (VAAHTERA)



PUU 2 (VAAHTERA)



PUU 3 (VAAHTERA)

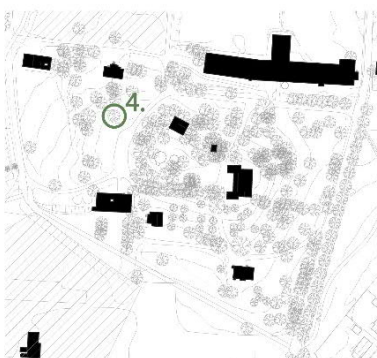


Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy

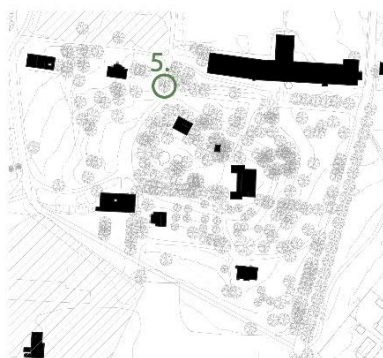
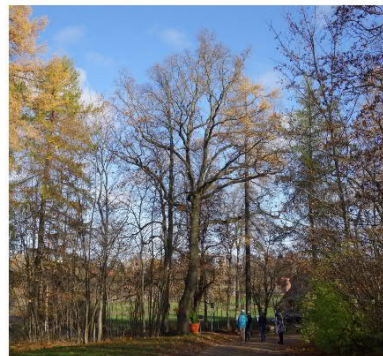
1

KAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

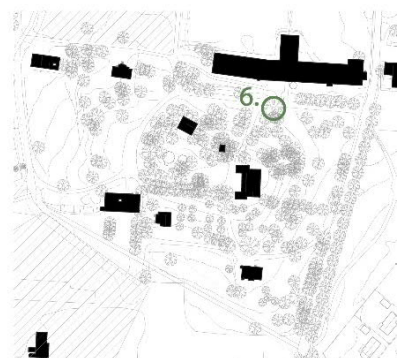
PUU 4 (VAAHTERA)



PUU 5 (TAMMI)



PUU 6 (VAAHTERA)

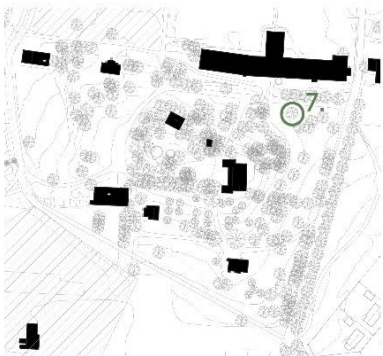


Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy

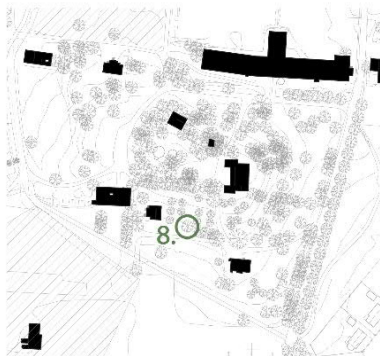
2

KAAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 7 (VAAHTERA)



PUU 8 (VAAHTERA)



PUU 9 (TAMMI)



Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy

3

KAAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 10 (TAMMI)



4

Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy



Vantaan kaupunki
copyright

Paula Luomala
tulosten laatija

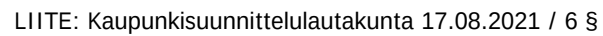
18.5.2021
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma
512000 Backaksen elämyskeskus

ETRS-GK25
Koord.järj.

N2000
Korkeusjärj.

1:2000
Mittakaava





7 §

**Maankäyttösopimus / Helsingin Osuuskauppa Elanto / Asemakaava ja asemakaavan
muutos nro 512000 / AK**

VD/7045/10.00.01.05/2021

AK/HW/AVP/MV

Esittelijä veti asian pois käsittelystä.



8 § Asemakaavan muutos 002435 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Silkkitehtaantie /TLA

VD/9003/10.02.04.00/2019

TLA/MYL/NIS/VIK

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan, Kielotien varteen, vanhan silkkitehtaan naapuriin. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalorakentamiseen soveltuvaksi (AK). Kielotien puoleiseen katutasoon edellytetään liiketilaa. Rakennusten korkeus on Kielotien puolella 8–12 kerrosta, Silkkitehtaantien puolella maltillisemmin 4–6 kerrosta. Rakennusoikeutta asuinkerrostalojen alueelle tulee yhteensä 13 260 kerrosneliömetriä, josta liiketilojen osuus on 710 kerrosneliömetriä (korttelitehokkuus $e = 2,94$). Kaavamuutos tehtiin aluksi koko korttelin alueelle, mutta eteläisempään osaan päädyttiin lopulta käytännössä vain päivittämään pysäköintinormia. Asuntoja tulee 202 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 57 huoneistoneliömetriä. Yksiöitä on 48 kpl (24 %), kaksioita 90 kpl (45 %), kolmioita 53 kpl (26 %) ja neliöitä 11 kpl (5 %). Autopaikkoja tulee 103 kpl. Kaava-alueen pinta-ala on 1,3 ha ja kokonaistehokkuus $e=1,24$.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 61097 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 61097 ja 61098 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 61097, kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, vanhan silkkitehtaan naapurissa, osoitteissa Kielotie 1–3 ja Kielotie 5. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen, idässä ja etelässä Silkkipolkuun ja Silkkitehtaantiehen. Kaavoitettavissa kortteleissa on nykyisin liike- ja toimistotiloja, mm. Kelan toimipiste. Alue on reilun 500 metrin päässä Tikkurilan asemalta.

Hakijat

Alueen maanomistajat Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 ja Kiinteistö Oy Silkinkulma.

Maanomistus

Alue on katualueita lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Lundén Architecture Company kaavamuutoksen hakijoiden konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C. Tikkurilantie on osoitettu historialliseksi tieksi, jolla kulkee ohjeellinen raideliikenteen linjaus. Jokivarsi on lähivirkistysaluetta VL, jolle on osoitettu ulkoilureitti.

Uusi **yleiskaava 2020** on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.



Asemakaavamuutos

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan, Kielotien varteen, vanhan silkkitehtaan naapuriin. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet muutetaan asuinkerrostalorakentamiseen soveltuviksi (AK). Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa Vantaan ratikan varrella.

Asuinkerrostalot rakennetaan Kielotien ja Silkkitehtaantien väliin jäävää kapeahkoa korttelia reunustaen. Lopputuloksena on lähes umpikorttelimainen kokonaisuus perinteisen kaupunkirakenteen tyyliin. Rakennusten väliin jää kuitenkin aukkoja, jotka mahdollistavat kävely-yhteyden pitkän korttelin läpi.

Kielotien varteen sijoittuu rakennusrivi, joka on jaettu pienempiin osiin rakennusaloittain. Rakennusosien korkeus (8–12 kerrosta) ja julkisivumuurausten väri vaihtelevat, mikä tuo vaihtelua katuvarren näkymiin. Korkein osa sijoittuu harkitusti siten, että se muodostaa Kielotielle pohjoisen suunnasta tarkasteltuna katupääteen. Kielotien katutasoon edellytetään liiketilaa, jonka kerroskorkeus on vähintään 5 metriä ja jonka katujulkisivu tulee olla näyteikkunajulkisivua. Kivijalkaan on mahdollista sijoittaa myös päivittäistavarakauppa, jonka sijainti on osoitettu kaavakartalla myymälämerkinnällä.

Silkipolun ja Tikkurilantien kulmaan syntyy kaupunkitila, joka rajautuu idässä Silkkitehtaaseen. Aukio tuo tehdasrakennuksen esille, tehtaan tunnistettava pääty näkyy kauas länteen Tikkurilantien varteen. Silkkitehtaan arvokas kulttuuriympäristö on otettu huomioon rakennusten massoittelussa ja julkisivujen materiaaleissa. Silkkitehtaantien puolella rakennusten korkeus pysyy maltillisena 4–6 -kerroksisena. Ne noudattavat kadun toisella puolella olevien asunto-osakeyhtiön Silkinlaakson ja Silkinlaakson korkeusmaailmaa. Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista. Julkisivut tulee tehdä poltetusta tiilestä paikalla muuraten.

Kaikki autopaikat, huoltoajoneuvojen paikkoja lukuun ottamatta sijoittuvat suunnitelmassa asuinkerrostalojen väliin rakennettavan pihakannen alle, jonne ajetaan Silkkitehtaantien puolelta.

Kielotien keskustabulevardiajatuksista viedään kaavalla johdonmukaisesti eteenpäin. Alkuvaiheessa kadun ajokaistoja vähennetään ja tilalle tehdään liiketilojen vaatimaa kadunvarsipysäköintiä. Siinä vaiheessa, kun katu peruskorjataan ja maanalaisia johtoja siirretään, voidaan myös kaavan osoittama katupuuri istuttaa paikalleen.

Rakennusoikeutta tulee yhteensä asuinkerrostalokortteliin 13 260 kerrosneliömetriä, joista asumisen osuus on 12 550 ja kivijalkaliikkeiden osuus 710 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku, e on korttelialueella 2,94.

Korttelin eteläpään vanha käyttötarkoituksimerkintä AL päivitetään nykymääräysten mukaisesti KL:ksi. Molemmat tarkoittavat liikerakennusten korttelialuetta. Samalla pysäköintinormi saatetaan nykynormien mukaiseksi. Eteläpään rakennusoikeus (3 321 kerrosneliömetriä) ei muutu.

Tehokkuusluku, e on koko kaavan alueella 1,24 ja kaava-alueen kokonaispinta-ala 1,3 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty pvm 10.1.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 25 kpl ja niistä kävi ilmi, kuinka arvokkaana alueen asukkaat pitävät vanhaa silkkitehdasta. Uudisrakentamisen haluttiin tapahtuvan tehdasrakennukseen sopeutuen käyttämällä julkisivuissa paikallamuurattua punatiiltä. Luonnosten esittämää ratkaisua pidettiin yleisesti liian tehokkaana ja korkeana.



Ratkaisussa suhde viereiseen Silkkitehtaaseen on määrittänyt julkisivumateriaalin valintaa ja rakennuskorkeuksia Silkkitehtaantien puolella.

Hanketta on esitelty lyhyesti yleisötilaisuudessa 26.5.2021, joka järjestettiin koronapandemian takia TeamsLive-tilaisuutena. Lisäksi hankkeen soveltuvuutta kaupunkikuvaan on tarkasteltu 3D-mallista tuotetussa videossa, joka on katsottavissa Vantaan asemakaavoituksen nettisivuilla.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa (12 550 k-m², n. 200 asuntoa) ja liiketilaa (7 10 k-m²).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy 2 maankäyttösopimusta.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 ja Kiinteistö Oy Silkkikulma ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002435 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Silkkitehtaantie
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 ja Kiinteistö Oy Silkkikulma maksavat muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

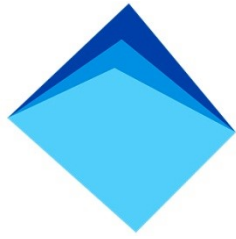
- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 050 591 3878,
arkkitehti Seppo Niva, p. 050 302 9298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

002435 SILKKITEHTAANTIE

TIKKURILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 17.8.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002435. Kaavoitus on tullut vireille 10.1.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 61097 kaupunginosassa 61 Tikkurila sekä katualuetta. (Kumoutuvan asemakaavan korttelit 61097 ja 61098 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

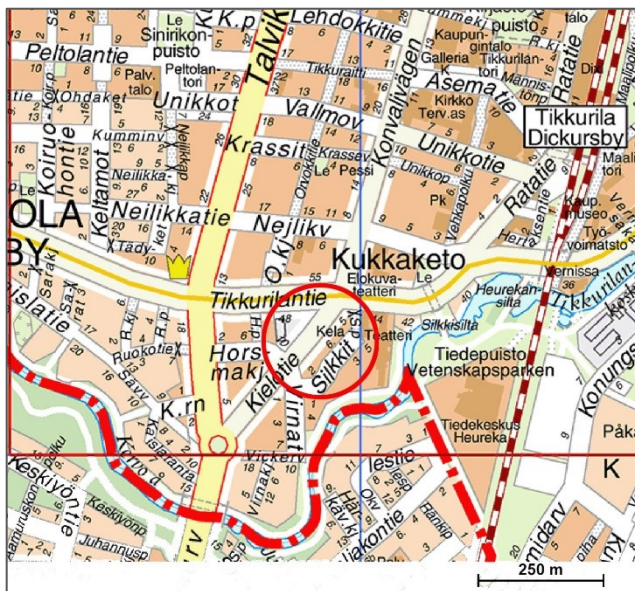
Osa korttelia 61097.

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan, Kielotien varteen, vanhan silkkitehtaan naapuriin. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalorakentamiseen soveltuvaksi (AK). Kielotien puoleiseen katutasoon edellytetään liiketilaa. Rakennusten korkeus on Kielotien puolella 8–12 kerrosta, Silkkitehtaantien puolella maltillisemmin 4–6 kerrosta. Rakennusoikeutta asuinkerrostalojen alueelle tulee yhteensä 13 260 kerrosneliömetriä, josta liiketilojen osuus on 710 kerrosneliömetriä (korttelitehokkuus $e = 2,94$). Kaavamuutos tehtiin aluksi koko korttelin alueelle, mutta eteläisempään osaan päädyttiin lopulta vain päivittämään pysäköintinormia. Asuntoja tulee 202 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 57 huoneistoneliömetriä. Yksiöitä on 48 kpl (24 %), kaksioita 90 kpl (45 %), kolmioita 53 kpl (26 %) ja neliöitä 11 kpl (5 %). Autopaikkoja tulee 103 kpl. Kaava-alueen pinta-ala on 1,3 ha ja kokonaistehokkuus $e=1,24$.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;

etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 3029298.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, vanhan silkkitehtaan naapurissa, osoitteissa Kielotie 1-3 ja Kielotie 5. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen, idässä Silkkipolkuun ja Silkkitehtaantiehen ja etelässä Silkkitehtaantiehen. Kaavoitettavassa kortteleissa on nykyisin liike- ja toimistotiloja, mm. Kelan toimipiste. Alue on reilun 500 metrin päässä Tikkurilan asemalta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 12.11.2019.
- Kaavoitus tuli vireille 10.1.2020 ja sai numeron 002435.
- Mielipiteet pyydettiin 14.2.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 25 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 2.3.2020, kun kaava-alueeseen lisättiin Kielo-
tien katualue.
- Suunnittelu koski aluksi koko korttelia, mutta maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen
tuloksena muutos kohdistuu nyt käytännössä vain pohjoisempaan osaan, kortteliin 61097 ja
LP- ja LPA-alueille. Eteläosassa päivitetään käytännössä vain pysäköintinormi.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
3.3. Asemakaavan tavoitteet	20
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	21
4. Asemakaavan kuvaus.....	23
4.1 Kaavan rakenne	23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
4.3 Aluevaraukset.....	24
4.4 Kaavan vaikutukset.....	25
4.5 Ympäristön häiriötekijät	29
5. Asemakaavan toteutus	30
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	30
7. Asemakaavan seurantalomake	31
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	33
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	38

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liikennemeluselvitys.

1. TIIVISTELMÄ

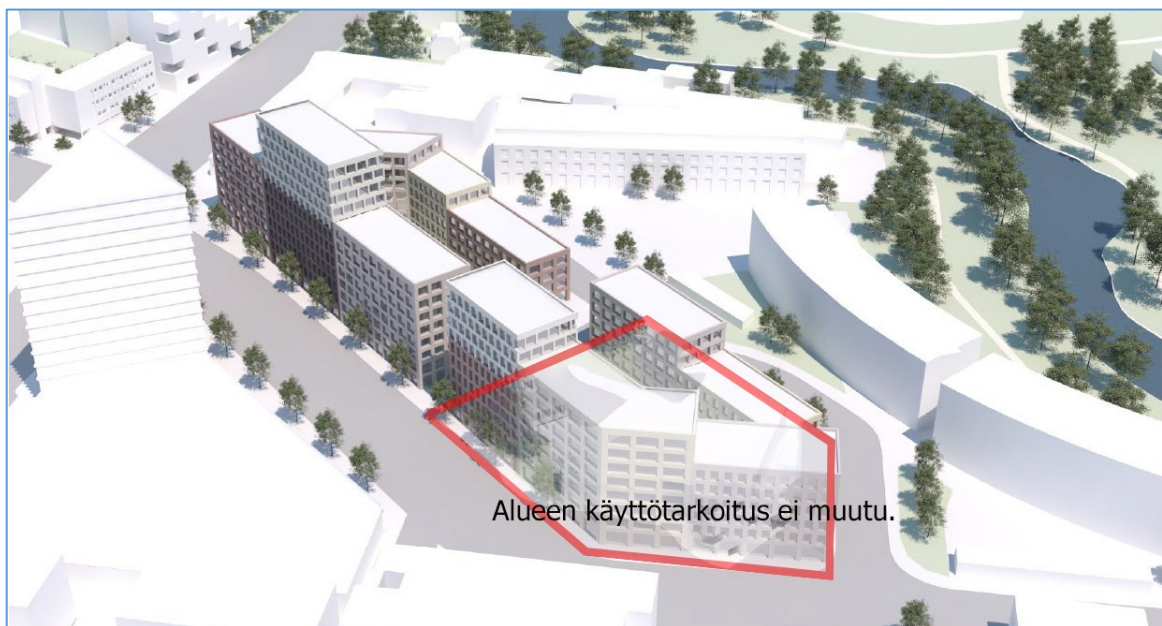
Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan, Kielotien varteen, vanhan silkkitehtaan naapuriiin. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet muutetaan asuinkerrostalorakentamiseen soveltuviksi (AK). Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa Vantaan ratikan varrella.

Asuinkerrostalot ovat Kielotien puolella 8–12 kerrosta korkeita, Silkkitehtaantien puolella pysytään maltillisessa 4–6 -kerroksisessa rakentamisessa. Viereisen Silkkitehtaan arvokas kulttuuriympäristö on otettu huomioon rakennusten massoittelussa ja julkisivujen materiaaleissa. Kaikki autopaikat sijoittuvat suunnitelmassa asuinkerrostalojen väliin rakennettavan pihakannen alle, jonne ajetaan Silkkitehtaantien puolelta. Kielotien puoleiseen katutasoon edellytetään liiketilaa.

Rakennusoikeutta tulee yhteensä asuinkerrostalokortteliin 13 260 kerrosneliömetriä, joista asumisen osuus on 12 550 ja kivitajkaliikkeiden osuus 710 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku e on korttelialueella 2,94.

Korttelin eteläpään vanha käyttötarkoituksmerkintä AL päivitetään nykyääräisten mukaisesti KL:ksi. Molemmat tarkoittavat liikerakennusten korttelialuetta. Samalla pysäköintinormi saatetaan nykynormien mukaiseksi.

Tehokkuusluku, e on koko kaavan alueella 1,24 ja kaava-alueen kokonaispinta-ala 1,3 ha.



Havainnekuva lounaasta. Korkeampi rakentaminen sijoittuu Kielotien varteen. Alue on suunniteltu kokonaisuutena, mutta korttelin eteläosan käyttötarkoitus tai rakennusoikeus ei muutu.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurilan sijainti Helsingin pohjoispuolella pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoaa monipuoliset ja nopeat yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen ja ulkomaille.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan Kielotien varteen.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykytilanteessa pääosin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Kaavamuutosalue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Keravanjoki yhtyy Helsingin ja Vantaan rajalla Vantaanjoen pääuomaan, joka laskee Suomenlahteen Helsingin Vanhankaupunginlahdella. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. vuollejokisimpukka.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Alueen luonnollinen maaperä on savea, joskin aiempien rakennustöiden yhteydessä sitä on muokattu. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

Viereiselle tontille, osoitteeseen Silkkitehtaantie 3 on tehty pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto. Siinä todetaan, että maaperä koostuu 1,0...1,6 m paksuisesta täyttömaakerroksesta. Täyttömaakerroksen alapuolella maaperässä on 7...10 m paksuinen pehmeä savikerros. Savikerroksen yläosaan on paikoin kehittynyt n. 0,6 m paksuinen kuivakuorikerros. Alimmaisena maaperässä tavataan tiiviydeltään vaihteleva kitkamaakerros. Tontille asennetuissa pohjavesiputkissa vuonna 2006 tehdyissä mittauksissa vedenpinta oli pohjavesiputkessa PVP1 tasolla +11.37 eli 4,2 metriä maanpinnan alapuolella ja pohjavesiputkessa PVP 2 tasolla +11.42 eli 4,4 metriä maanpinnan alapuolella.

Tutkimusalueen maaperä on routivaa. Pehmeä savikerros on kuormitettaessa kokoonpuristuvaa.¹

¹ Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto, Tikkurilan Silkkiparkki, Keski-Suomen Betonirakenne Oy, 11.12.2017

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Sosiaalinen ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 7 000 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: terveyskeskus, kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin ja Dixiin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Keskustan alueella on myös runsaasti ravintoloita.



Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan ydinkeskustan eteläpuolelle, Kielotien varrelle. Se on ensimmäisiä järeämmin rakennettuja kortteleita etelästä saavuttaessa. Kehä III on noin 600 metrin päässä kaava-alueelta etelään ja sisäänajo Kehältä Tikkurilaan tapahtuu Kielotien ja viereisen Talvikkitien kautta. Kaupallinen pääakseli, Tikkuraitti–Asematie sekä Tikkurilan matkakeskus ovat noin 500 metrin päässä.

Kaava-alue on Keravanjoen tuntumassa, johon liittyy vahvasti Tikkurilan teollinen taival. Naapuritontilla on entinen silkkitehdas ja Veinin mylly, vernisatehdas on taas kauempana yläjuoksulla. Nyt vanhat teollisuuslaitokset ovat kulttuurikäytössä ja alueen vetonaulana on Tiedekeskus

Heureka joen vastarannalla. Jokirannan kehittäminen tikkurilalaisten keitaana on käynnissä, puretun Villa Ävikin paikalle on rakennettu leikkipuisto.

Kaupunkikuva

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

Kaava-alue ympäröivine kortteleineen on rakentunut eri vuosikymmeninä tyylien ja korkeuksien sekoituksena. Varhaisinta rakennuskantaa edustaa punatiilinen silkkitehdas heti kaava-alueen itäpuolella. Sen vanhimmat osat ovat 1930-luvulta. Rakennus rajoittuu Tikkurilantiehen, joka on osa vanhaa Kuninkaantietä, mutta jota on korotettu niin, että se ulottuu jo lähes tehdasrakennuksen ikkunapeltien tasalle. Silkkitehtaan kaakkoiskulmaan on juuri valmistunut punatiilinen asuinrakennus, joka on sovitettu historialliseen ympäristöönsä.

Silkkitehtaantien ja joen väliin sijoittuu kaksi kaarevaa viisikerroksista asuinkerrostaloa, joiden julkisivut kadun suuntaan ovat paikalla muurattua tiiltä. Rakennukset on huolella suunniteltu ja rakennettu; mm. tiilimuuraus on tehty samalla limityksellä kuin viereisessä silkkitehtaassa.

Kaava-alueen rakennukset ovat korkeimmillaan kolmekerroksisia tiililaattaelementtirakenteisia liike- ja toimistorakennuksia, joissa on mm. Kuntosali ja Kela. Rakennukset ovat valmistuneet 1980-luvulla, kuten Tikkurilantien pohjoispuolella oleva nelikerroksinen Grandinkulma.

Kielotietä etelään päin mennessä naapurina on Marioffin toimistotalo. Alumiiniprofiilipintainen rakennus on pääosin kaksikerroksinen, mutta kulmassa kohoaa viisikerroksinen pyöreä torni, jonka koomisuutta lisää katolla oleva, lähes yhtä korkea valopyloni.

Kielotien länsipuoli on uudempaa rakennetta. Vuonna 2005 valmistui 16-kerroksinen asuinrakennus, Kielotorni. Sen naapuriin kohosi hiljattain ns. Valon kortteli yhtä korkeine asuintorneineen. Kielotien puoli on julkisivuiltaan kuparioksidin vihreä, muutoin lamellitalot ovat muurattua punatiiltä. Alta oli purettu 1990-luvun alussa valmistunut Anttilan tavaratalo.

Vastapäätä kaava-aluetta on Nesteen huoltoasema ja sen takana matalia toimitilarakennuksia, joiden paikalle on jo kaavailuja tehokkaammasta asuinkerrostalorakentamisesta.

Kielotien ja Tikkurilantien kulmassa viistottain on muutaman vuoden ikäinen asuinkerrostalokortteli, jonka rohkea julkisivuväri on silmiinpistävin piirre. Rakennukset ovat kahdeksan-yhdeksänkerroksisia ja katutasossa on kivijalkaliikkeitä ja ravintoloita.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Helsingin maalaiskuntaan perustettiin 1930-luvun laman jälkeen kaksi suurteollisuuteen luettavaa teollisuuslaitosta, joista toinen oli Suomen Silkkiteollisuus, myöhemmin Tikkurilan Silkki Oy. Saksa-laissyntyisen rakennusinsinöörin Kurt Wreden perustama tehdas oli yksi ensimmäisistä **silkkitehtaista** Suomessa. Tehdas laajeni toiseen maailmansotaan asti, mitä ennen tehtaassa oli lähes 300 työntekijää. Sodan jälkeen alkoi uusi nousu. Ennen vuoden 1956 yleislakkoa tehtaassa oli 738 työntekijää. Lakon jälkeen tehdas myytiin Suomen Puuvillateollisuudelle ja edelleen Finlaysonille. Silkkikutomo- ja värjäymötoiminta lopetettiin 1980-luvun alussa.

Silkkitehdas on vakiintunut osaksi Keravanjoen rantavyöhykkeen kaupunkimaisemaa ensin teollisuuslaitoksena, sittemmin erilaisten kulttuuritoimijoiden ja -toimintojen sekä pienyritysten keskitymänä. Rakennusryhmä muodostaa kaupunkikuvallisesti näkyvän kokonaisuuden. Sisäpihojen mittasuhteet, rakenteet ja materiaalit ovat autenttista teollisuusarkkitehtuuria. Monimuotoinen

kokonaisuus on historiallisesti todistusvoimainen ja elämyksellinen, ja se kertoo merkittävällä tavalla Tikkurilan rakentumisen ja Helsingin maalaiskunnan teollistumisen vaiheista.

Kokonaisuuden vanhimmat osat ovat alueen pohjoisosassa sijaitsevat II-kerroksiset rakennukset, joissa sijaitsivat mm. värjäämö ja kutomo. Nämä rakennukset toteutettiin vuosina 1934 –1935. Tehdaskokonaisuutta laajennettiin 1930-luvun loppupuolella useaan otteeseen. Tehtaan ensimmäinen kasvuvaihe katkesi toisen maailmansodan alkamiseen.

Sodan ja sitä seuranneen pulakauden jälkeen tehtaan rakentuminen jatkui 1940 – 1950-lukujen taitteessa. Uusi kolmikerroksinen kutomorakennus valmistui tontin lounaisosaan vuonna 1951, ja sitä korotettiin pian kerroksella ja laajennettiin pohjoiseen. Laajennus valmistui vuonna 1954. Tämän jälkeen alueelle rakennettiin vielä mm. raakakangasvarasto, leikkaamo ja tarkastamo. Silkkitehdas täydentyi nykyiseen laajuuteensa 1950-luvun lopun ja 1960-luvun alkupuolen aikana. Viimeisin lisä kokonaisuuteen oli vuonna 1964 valmistunut uusi värjäämö, jossa sijaitsee tällä hetkellä Silkkisali.

Silkkitehtaan itäpuolella sijaitseva **Söderlingin mylly** kuuluu Tikkurilaan 1930-luvulla toteutettuihin pienempiin teollisuuslaitoksiin. Mylly rakennettiin samaan aikaan silkkitehtaan ensimmäisten vaiheiden kanssa. Puinen myllyrakennus oli käyttövalmiina vuoden 1935 alussa, ja rakennusta laajennettiin vuonna 1944. Myllyn tuotannon voimakkain kausi oli 1950-luvun alussa, jolloin vehnäjauhon tuottamiseen erikoistunut mylly palveli koko lähitienoota. Vantaan kaupunki osti myllyrakennuksen vuonna 1988. Se kunnostettiin ja vuokrattiin kahvilaksi. Söderlingin mylly, kahvila ”Veinin mylly” on tärkeä osa Tikkurilantien varren kaupunkikuvaa ja Keravanjoen rantamaisemaa.



Näkymä Silkkitehtaalle. Kaavoitettava kortteli on oikeassa reunassa.

Villa Söderbo on vuonna 1939 valmistunut, alun perin myllyn toimintaan liittynyt asuinrakennus. Myllyn omistaja Ernst Söderling rakensi sen omaksi talokseen, ja yksi huoneista toimi myllyn konttorina. Rakennusta täydennettiin 1940–1950-lukujen kuluessa ja siinä tehtiin joitakin muutostöitä. Mm. ullakkokerros otettiin kokonaan asuinkäyttöön. Mansardikattoinen puurakennus on hyvä esimerkki viime vuosisadan puoliväliä edeltäneen aikakauden rakennuskannasta, jota Tikkurilassa on vain vähän jäljellä. Sillä on vakiintunut asema osana joenvarren kaupunkikuvaa myllyrakennuksen

ja Silkkitehtaan välissä. Rakennus on Vantaan kaupungin omistuksessa ja suunnitelmat sen käytöstä ovat kesken.

Silkkitehdas, Villa Söderbo ja Söderlingin mylly on suojeltu asemakaavalla vuonna 2008. Tehtaan eteläisin osa lähellä jokea jouduttiin purkamaan ja sen paikalle rakennettiin tammikuussa 2020 valmistunut asuinkerrostalo. Alueen länsiosassa on viisikerroksinen 1954 valmistunut osa, johon on kunnostettu tilat kaupungin ja tuomioistuinviraston toimitiloille. Tehtaan vanhimmasta, 1930-luvulla valmistuneesta osasta jouduttaneen vielä purkamaan lähinnä myllyä sijaitseva osuus, sillä sen perustukset ovat pettäneet ja muuraus haljennut. Myös rannassa sijaitseva pumppaamo puretaan.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena ja ulkoilureitit myötäilevät jokirantoja. Parhaat oleskelupaikat ovat Heurekan puolella jokea Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuutosalueen katuverkko on rakennettu. Kortteli rajautuu Tikkurilan pääkatuihin Kielotiehen ja Tikkurilantiehen, sekä pienempään Silkkitehtaantien tonttikatuun.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Tikkurilan matkakeskukseen on puoli kilometriä ja lähimmät bussipysäkit sijoittuvat kaava-alueen tuntumaan Kielotien ja Tikkurilantien varteen.

Vantaan ratikka kulkee valtuustossa 16.12.2019 hyväksytyn yleissuunnitelman mukaista reittiä lännestä Tikkurilantietä ja Kielotietä pitkin Lummekujan tunnelin kautta matkakeskukseen ja radan ali kohti Hakunilaa. Lähimmät pysäkit tulevat Tikkurilantielle Horsmapolun kohdalle reilun 100 metrin päähän kaava-alueesta. Ratikalle haetaan vielä erikseen investointipäätöstä kaupunginvaltuustolta noin vuonna 2023. Raitiotien rakennustyöt voitaisiin aloittaa vuonna 2024, jolloin se voisi olla käytössä aikaisintaan vuonna 2028.

Jalankulku ja pyöräily

Kevyen liikenteen reitit, yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet kulkevat Silkkitehtaantien, Kielotien ja Tikkurilantien molemmin puolin. Silkipolku alueen itäpuolella on varattu kokonaan jalankulun ja pyöräilyn käyttöön.

Tikkurilantielle on kaavailtu pyöräilyn baanaa eli korkeatasoista pitkämatkaisen pyöräilyn reittiä.

Vesihuolto

Kaava-alue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Kielotiellä (VJ 400 M 2007), Silkkitehtaantiellä (VJ 165 M) ja Virnatiellä (VJ 160 M 2004).

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Käyttövesi tulee Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen painetasot vaihtelevat välillä +67 m... +81 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kielotiellä (JV 500 M 2007 / JV 500 A 1980) ja Virnatiellä (JV 160 M 2007).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Kielotien runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Kielotiellä (HV 600 M 2007?), Silkkitehtaantiella (HV 315 M 2004/2009) ja Virnatiellä (HV 315 M 2004). Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat nykytilanteessa hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kaava-alueen läpi LP-alueella ja ne joudutaan siirtämään.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännite- ja pienjännitemaakaapeleita on alueen Silkkipolun ja Silkkitehtaantien katualueilla. Silkkitehtaantien puolelle tarvitaan tilavaraus kiinteistömuuttamolle.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu



Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot Kielotien julkisivuilla.

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB.

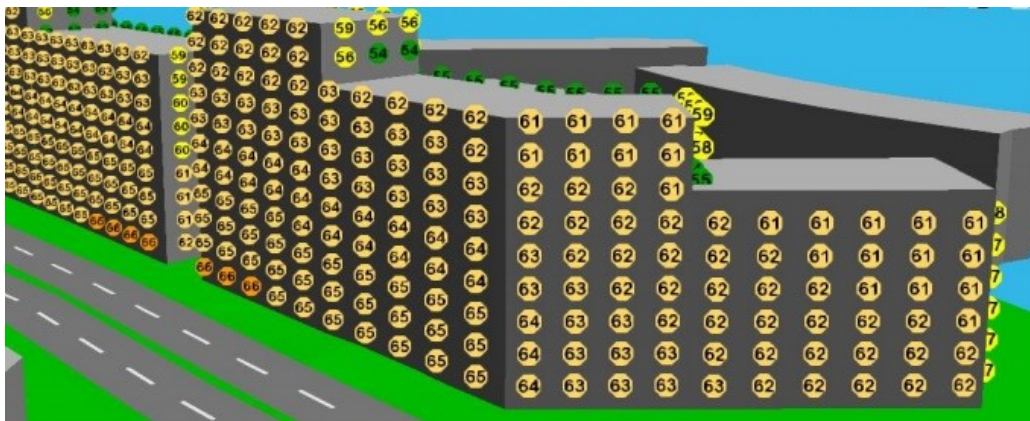
Vantaan kaupungin rakentamissuunnitelman mukaan äänitasoero ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuinrakennuksessa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakentamissuunnitelmassa ei ole annettu erillistä äänitasoero vaatimusta.

Sitowise on tehnyt Vantaan Kielotien korttelin asemakaavan muutoksen meluselvityksen, joka on päivätty 16.6.2020. Melulaskentatulosten perusteella Kielotien puoleisille julkisivuille kohdistuu ennustetilanteessa enimmillään 66 dB päivämelutaso (keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$).

Raideliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot L_{AFmax} ovat korttelin pohjoiskulmassa sijaitsevilla julkisivuilla 74 dB. Sen perusteella melualueiden vähimmäisäänitasoero vaatimus on riittävä L_{AFmax} 45 dB tavoitearvon toteutumiseksi, joten liikennemelun aiheuttama keskiäänitaso L_{Aeq} on mitoittava indikaattori suositeltavissa äänitasoero vaatimuksissa.

Kielotien korttelin viitesuunnitelmissa esitetyt uudet rakennusmassat torjuvat tehokkaasti melua ja rakennusten suojaisille puolille muodostuu alle 55 dB päivämelun alueita ja yöajan alle 45 dB alueita, jonne voidaan sijoittaa oleskelualueita.

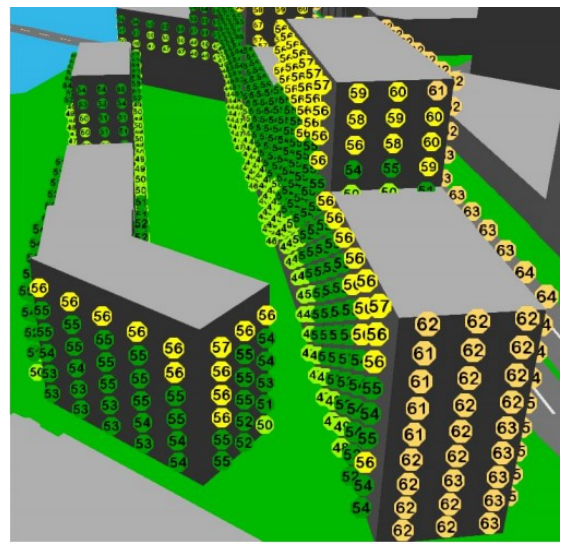
Tieliikenteen melu on suurinta Kielotietä reunustavan rakennusrivin julkisivuilla. Rakennusrivin päädyissä liikennemelun äänitaso on 60 – 65 dB, mikä tarkoittaisi, että äänitasoero ΔL_A on sieläkin oltava 35 dB. Muualla riittää vähäisempi 30 dB, mikä ei vaadi mitään erityistä ulkoseinä- ja ikkunarakenteita.



Kielotien rakennusrivi etelästä katsottuna.



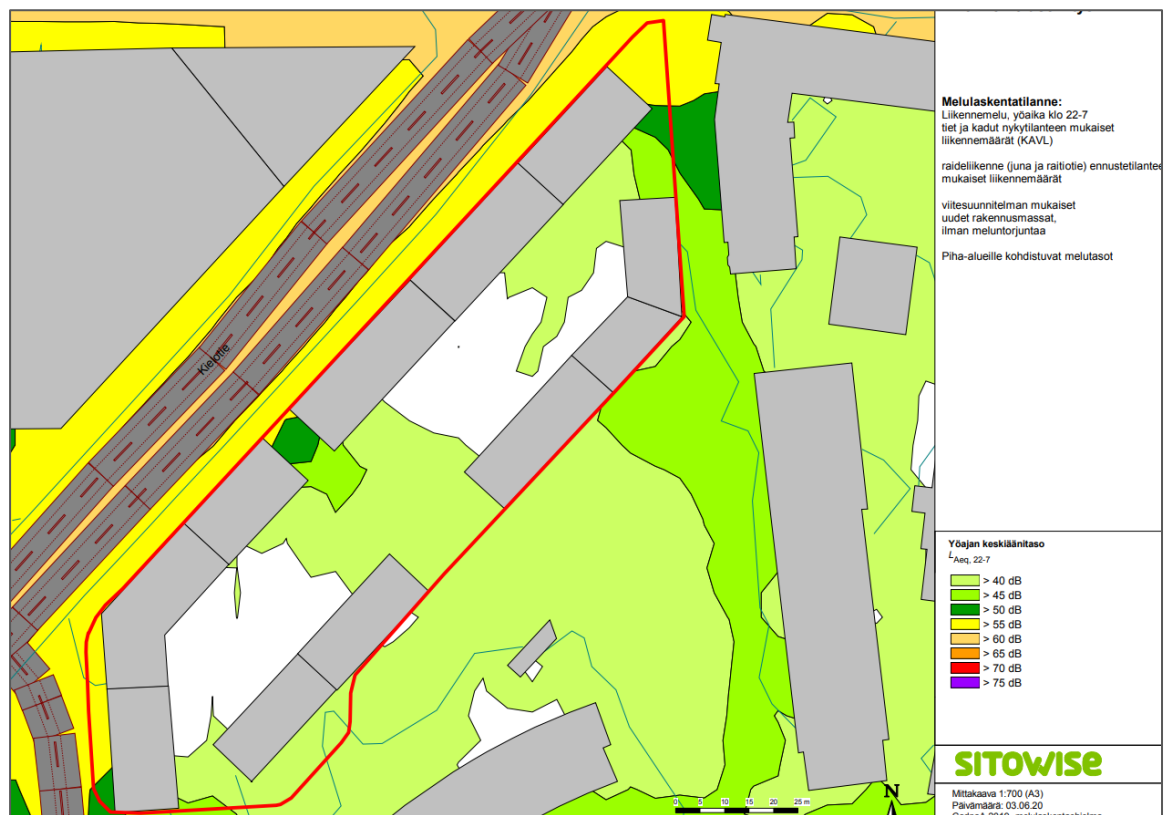
Julkisivuihin kohdistuvat melutasot. Etelän puoleiset julkisivut.



Julkisivuihin kohdistuvat melutasot pohjoisen puolella.



Melulaskentatilanne: päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} .

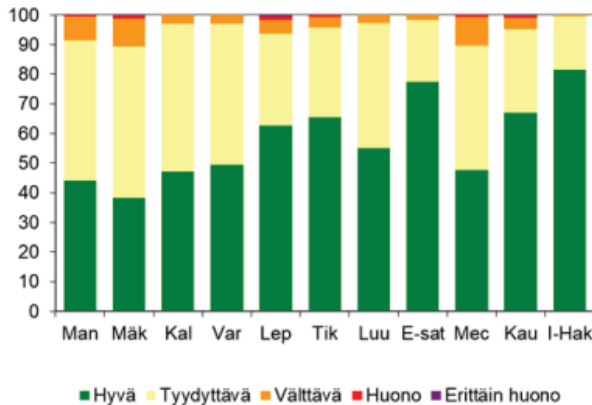


Melulaskentatilanne: yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} .

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteyksen tuntumassa. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähi-alueen vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) ja mustan hiilen pitoisuuksia.

Typen oksideilla (NO_x) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia (NO_2). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2 -pitoisuus ei ylittänyt vuonna 2018 vuosiraja-arvoa $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, tuntiraja-arvoa $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eikä vuorokausiohjearvoa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Typpimonoksidin pitoisuudet laskivat voimakkaasti jo 1990-luvulla erityisesti autojen katalysaattoreiden myötä.



Pääkaupunkiseudun ilmanlaatu v. 2018 indeksillä arvioituna. Tikkurilan (Tik) ilmanlaatu on ollut n. 65 % ajasta hyvä.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2018 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä $11 - 24 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion taustasemalla. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ei ylittynyt, mutta raja-arvotason ylittäviä pölyisiä päiviä oli Tikkurilassa v. 2018 kymmenen. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui keväen katupölykauteen.

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman **pienhiukkaset ($\text{PM}_{2,5}$)** ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpoltton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2018 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä $5,7 - 8,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vuosipitoisuudet olivat selvästi alle EU:n raja-arvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sekä myös WHO:n ohjearvon $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. WHO:n vuorokausiohjearvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kaksi vuonna 2018.

Ilman **mustalla hiilellä (BC)** tarkoitetaan voimakkaasti valoa sitovia hiukkasia, joissa on runsaasti epäorgaanista hiiltä. Musta hiili on peräisin epätäydellisestä palamisesta. Päästölähteitä pääkaupunkiseudulla ovat dieselajoneuvot, puunpoltto, laivaliikenne ja kaukokulkeuma. Musta hiili on pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) kokoluokkaa. HSY on mitannut mustan hiilen pitoisuuksia vuodesta 2009 alkaen. Vuosipitoisuudet ovat keskimäärin $0,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Kallio) ja korkeimmillaan $2,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (mitattu Töölöntullissa vuonna 2010). Etelä-Suomen puhtailla tausta-alueilla vuosikeskiarvo on noin $0,2 - 0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Mustalle hiilelle ei ole ohje- tai raja-arvoa.

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistöt 92-61-97-1 ja 92-421-6-358 ovat Kiinteistö Oy Silkkikulman omistuksessa. Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 omistaa kiinteistöt 92-61-97-2 ja 92-421-6-356. Katualueet ovat Vantaan kaupungin omistamia.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntakaava



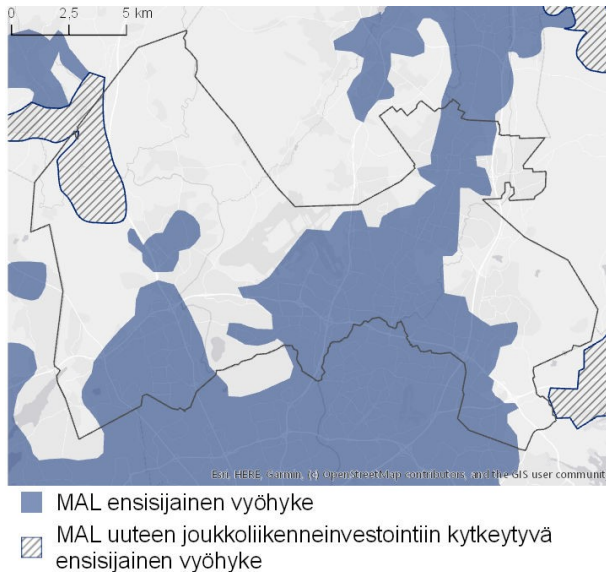
- Keskustatoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke
Huvudstadsregionens kärnzon
- == Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajorata tie
Väg med två körbanor av betydelse på riksnivå
- +++ Päärata
Huvudbana
- ▲ Joukkoliikenteen vaihtopaikka
Omstigningsplats för kollektivtrafik
- ▼ Liityntäpysäköintialue
Område för anslutningsparkering
- Kaupan alue
Område för handel
- ↔ Viheryhteystarve
Behov av grönförbindelse
- ≡ Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden

Vantaan alueella on voimassa useita maakuntakaavoja: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue. Oheisessa kartassa on ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuus on valmistunut ja sen on tarkoitus korvata kaikki muut voimassa olevat maa-kuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maa-kuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla, mutta Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon.

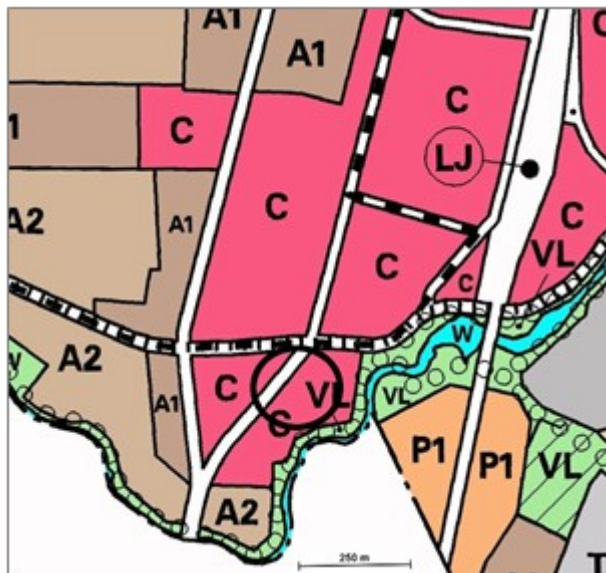
MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.



Suunnitelman päämittarien tavoitetoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenvät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

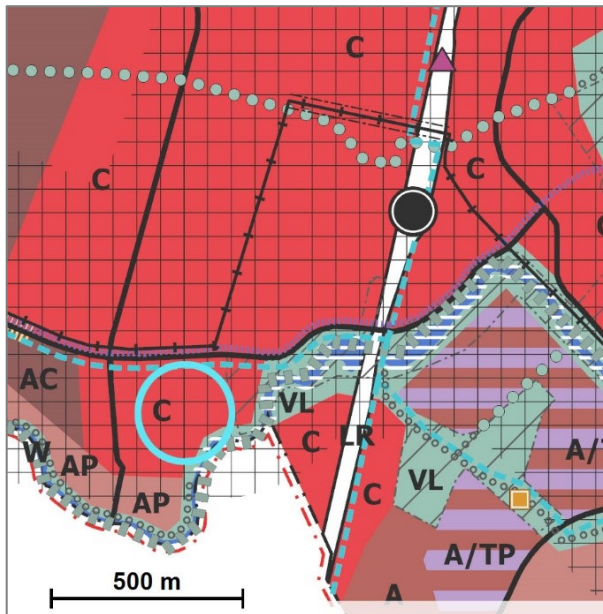
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. Tikkurilantie on osoitettu historialliseksi tieksi, jolla kulkee ohjeellinen raideliikenteen linjaus. Jokivarsi on lähivirkistysaluetta VL, jolle on osoitettu ulkoilureitti.

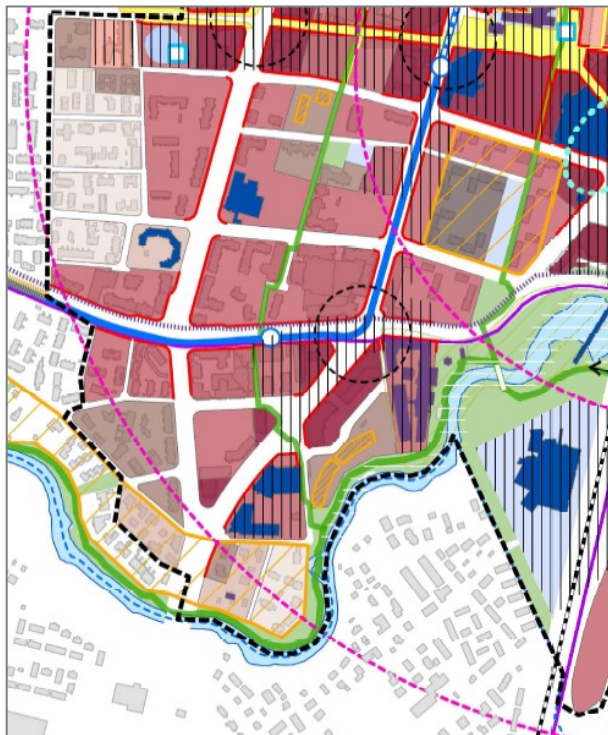
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Vantaan uusi yleiskaava 2020



Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävä kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Tikkurilantie on osoitettu tärkeäksi liikenneyhteydeksi, raitiotiereitiksi ja pyöräilyn baanaksi. Se on lisäksi osa Suurta rantatietä ja katukuvan kehitysaluetta, jolle rakennettaessa tulee tehdä laadukasta kaupunkitilaa. Jokiranta on lähivirkistysaluetta, VL, jolle on merkitty ulkoilu-reitti.

Tikkurilan kaavarunko 2020



Tikkurilan kaavarunko 2020 on hyväksytty 4.5.2021 kaupunkisuunnittelulautakunnassa nähtäville 2021. Hanke on uuden kaavarungon mukainen.

- | | |
|---|--|
| --- KAAVARUNKOALUEEN RAJAUS | |
| PÄÄOSIN 2,0-3,5 | SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE |
| 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 | |
| ASEMAKAAVOITUKSEN ARVOTTAMA KOHDE / ALUE | |
| ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ | |
| RKY-KOHDE SUURI RANTATIE | |

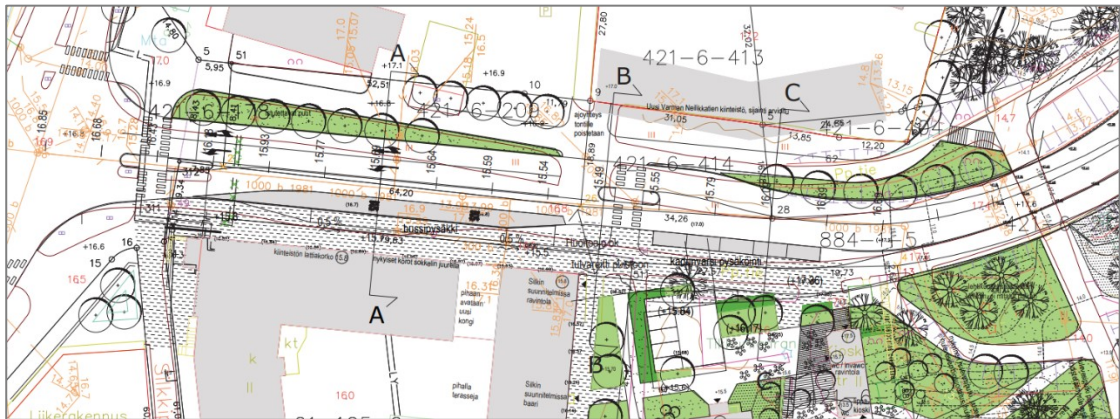
Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019, että Vantaan ratikan suunnittelua jatketaan yleissuunnitelman pohjalta, edellyttäen että valtio sitoutuu 30 prosentilla ratikan suunnittelu- ja toteutuskustannuksiin. Ratikalle haetaan vielä erikseen investointipäätöstä kaupunginvaltuustolta noin vuonna 2023. Raitiotien rakennustyöt voitaisiin aloittaa vuonna 2024, jolloin se voisi olla käytössä aikaisintaan vuonna 2028.

Ratikka kulkee Tikkurilantien ja Kielotien kautta. Lähimmät pysäkit sijoittuvat Horsmapolun kohdalle.

Tikkurilan jokirannan suunnittelukilpailu

Tikkurilan jokirantaan järjestettiin 2015 maisema-arkkitehtuurikilpailu vuonna 2015. Sen voitti Loci-maisema-arkkitehdit Oy:n ehdotus Keidas. Siinä kaupunkiluonnosta kehitetään vastapari Tikkurilan urbaanille keskustalle. Ehdotuksen kantavana ideana on Tikkurilan keskustan kaa-varungon mukaisesti luonnon monimuotoisuuden ja kestävän ympäristörakentamisen kohtaaminen.

Ehdotuksen merkittävin muutos Silkkitehtaan alueella on uuden sillan rakentaminen Silkistä Heurekaan. Suunnitelmaan sisältyy myös ajatus Tikkurilantien koron laskemisesta. Historiallisen tien korko on aiempien kadunrakennustöiden ansiosta noussut tasolle, jossa se ylittää lähes Silkkitehtaan ikkunapenkkin tasalle. Siitä aiheutuu myös ongelmia tehdasrakennusten perustuksille, joita maamassojen tuottama paine työntää kohti jokea.



Luonnos Tikkurilantien katukoron laskemisesta ja yleissuunnitelma Tikkurilan jokirannasta, Loci-maisema-arkkitehdit, 2017.



3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Kaavoitus tuli vireille 10.1.2020. Mielipiteet pyydettiin 14.2.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 25 kappaletta.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kaavasta saatiin 25 kirjallista mielipidettä. Mielipiteissä tuli ilmi, kuinka arvokkaana alueen asukkaat pitivät vanhaa silkkitehdasta. Uudisrakentamisen haluttiin tapahtuvan tehdsrakennukseen sopeutuen käyttämällä julkisivuissa paikallamuurattua punatiiltä. Luonnosten esittämää ratkaisua pidettiin yleisesti liian tehokkaana ja korkeana. Silkkitehtaan nykyistä korkeutta (2-5 kerrosta) ei monen mielestä saisi ylittää. Osassa mielipiteitä ehdotettiin korkeamman rakentamisen paikaksi alueen pohjoisosaa, jolloin etäisyys naapurikorttelin asuinkerrostaloista kasvaisi. Uudisrakennuksen ja Silkin väliin haluttiin jätettäväksi pientä aukiota, jolloin Silkin pääty näkyisi jatkossakin länteen Tikkurilantielle. Osassa mielipiteitä pidettiin alueen lisääntyvää asukasmäärää ja uusia palveluja, etenkin ruokakauppaa toivottavana. Myös kulkujen järjestäminen korttelin läpi sai kannatusta.

Kaupunginmuseo ilmaisi mielipiteessään, että vaikutusten arvioinnissa tulisi tutkia korttelin suhdetta vanhaan silkkitehtaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. HSY:n vesi-huolto oli puolestaan huolissaan havainnekuissa Kielotielle osoitetuista puista, jotka sijoittuvat johtoverkoston päälle.

Saadut mielipiteet on otettu huomioon, silloin kuin se on ollut mahdollista. Suhde viereiseen Silkkitehtaaseen on määrittänyt rakennuskorkeuksia Silkkitehtaantien puolella. Myös Kielotien puolella on korkeimpia rakennusmassoja siirretty pohjoisemmaksi kuulemisessa saadun palautteen mukaisesti. Myös Silkkitehtaan näkyvyyttä parannetaan, kun lähinnä tehdasta olevaa rakennusta vedetään kauemmas, jolloin uuden korttelin ja tehtaan väliin syntyy pieni aukio. Katutason liiketiloista pidetään kiinni. Muurattua ja poltettua punatiiltä vaaditaan kaavamääräyksissä.

Hanketta on esitelty lyhyesti yleisötilaisuudessa 26.5.2021, joka järjestettiin koronapandemian takia TeamsLive-tilaisuutena. Lisäksi hankkeen soveltuvuutta kaupunkikuvaan on

tarkasteltu 3D-mallista tuotetussa videossa, joka on katsottavissa Vantaan asemakaavoituksen nettisivuilla.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Asemakaavassa alueelle määrätään vihertehokkuustaso vihertehokkuusmenetelmää käyttäen, samalla huomioidaan hulevesien hallinta.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

Resurssiviisaus, vihreä ympäristö ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä. Asemakaavassa alueelle määrätään maankäytön mukainen vihertehokkuustaso.

Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaava-alueelle viihtyisää kaupunkiympäristöä ja lisää terveysvaikutuksia.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavan perusratkaisu on pysynyt suhteellisen samana koko suunnitteluprosessin ajan. Kortteli on kapea ja pitkänomainen. Asuinkerrostalot rajautuvat katualueisiin ja muodostavat umpi-korttelin. Korkeammat rakennusmassat sijoittuvat Kielotien puolelle, mikä on kaupunkikuvallisesti ja ilmansuuntien suhteen perusteltua. Pysäköinti sijoittuu kansipihan alle.

Kielotien puoleista massoittelemia muutettiin alkuvaiheen suunnitelmista siten, että kerrosluku laskee etelää ja Silkkitehtaantien risteystä kohti.



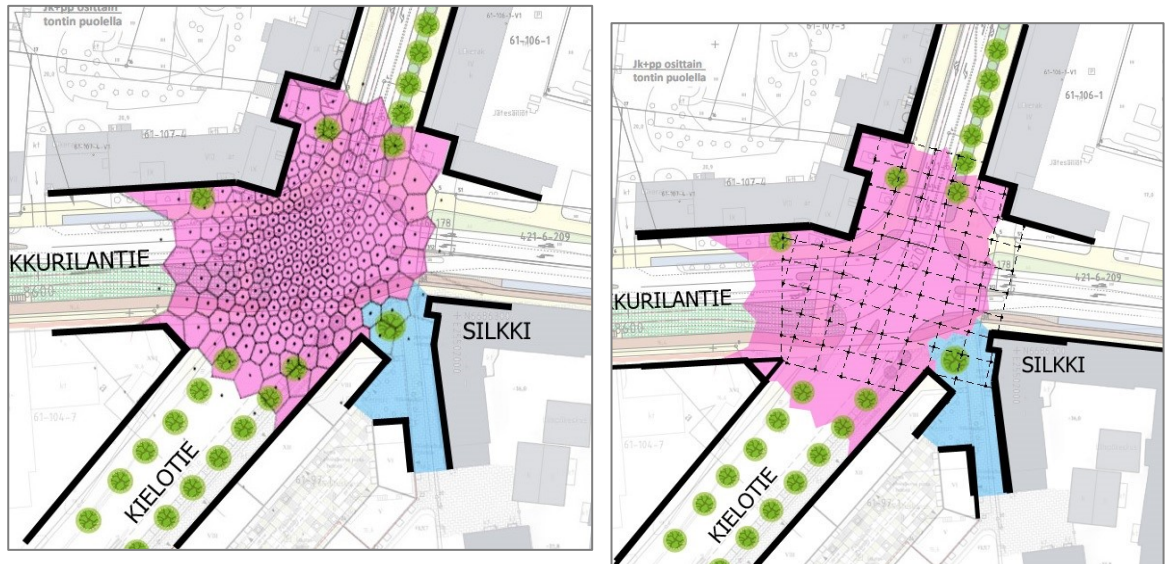
Näkymä kortteliin kaakosta. Lundén Architecture Company 7.5.2019.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteissä tuli ilmi, ettei uudisrakennusten tulisi nousta korkeammalle kuin Silkkitehtaan rakennukset nyt ovat. Tehtaan vanhimmat ja Tikkurilantielle näkyvimvät osat ovat kaksikerroksisia, nekin sijoittuvat katuun nähden alemmas. Tehdas on Tikkurilalle merkittävä identiteetin luoja, joka näkyy jokivarsimaisemaan ja Tikkurilantielle. Se on selkeästi tiedostettava "paikka", kunnostettuna ja arvoisessaan käytössä siitä voi kehittyä Tikkurilan kulttuurikeidas. Se koostuu useista suhteellisen matalista rakennuksista, jotka näkyvät kokonaisuutena parhaiten radan ja Heureka suunnasta. Kielotien suuntaan ne näkyvät parhaiten pohjoisesta lähestyttäessä Tikkurilantien risteystä. Etelämpänä Silkki jää nykyisten rakennusten taakse. Silkkitehdas on useiden rakennusten ja niiden väliin jäävien tilojen muodostama kokonaisuus, joka säilyy yhtenäisenä, vaikka sen naapurikortteliin rakennetaan selvästi korkeampaa.

Silkkitehtaantien varren neljä-kuusi-kerroksiset rakennukset noudattavat viereisten viisikerroksisten rakennusten mittakaavaa. Kielotien varressa mittakaava on kuitenkin jo selvästi toinen. Katutila on leveä ja kadun vastakkaisella puolella on 16-kerroksisia rakennuksia. Matalimmillaankin rakennukset ovat seitsemästä yhdeksään kerroksisia. Myös Tikkurilantien pohjoispuolelle, vastapäätä Silkkitehdasta on rakenteilla kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo.

Kielotien ja Tikkurilantien risteys on merkittävä solmukohta Tikkurilan kaupunkirakenteessa. Kaavoitettavan korttelin rakennukset näkyvät katupäättienä kauas viivasuoraa Kielotietä pitkin. Vilkaasti liikennöidyssä risteyksessä kulkee tulevaisuudessa pikaraitiotie ja pyöräilyn laatuikäytävä, joten kadunpinnan tasossa ei ole paljoakaan tehtävissä yhtenäisen aukiotilan saavuttamiseksi. Myös ympäröivien kortteleiden antamat mahdollisuudet jäävät vähiin, koska aukio on kolmelta kulmaltaan jo rakennettu ja katulinjojen leveydet suhteessa aukion kokoon estävät selkeän kaupunkitilan muodostumisen.



Tikkurilantien ja Kielotien risteys: valoverkko tarjoaa mahdollisuuden "koota" muutoin hajanaisen kaupunkitilan.

Ratkaisuksi esitetään tilan päälle sijoittuvaa "valoverkkoa", joka riittävän tiiviillä jaolla rajaa tilaa myös päiväsaikaan.

Kaava-alue jaettiin kahtia keväällä 2021 eteläisemmän korttelin maanomistajan toiveesta. Korttelissa on pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, jolloin alueen rakentaminen ei olisi ollut mahdollista kaavan valmistuttua. Alue on kuitenkin kaavamuuoksessa mukana, jotta sen autopaikkavaatimukset saatiin päivitettyä nykyisille normeille, jolloin ne mahtuvat myös omalle tontilleen.



Asemapiirros koko korttelin suunnitelmasta, Lundén Architecture Company, 27.5.2020.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

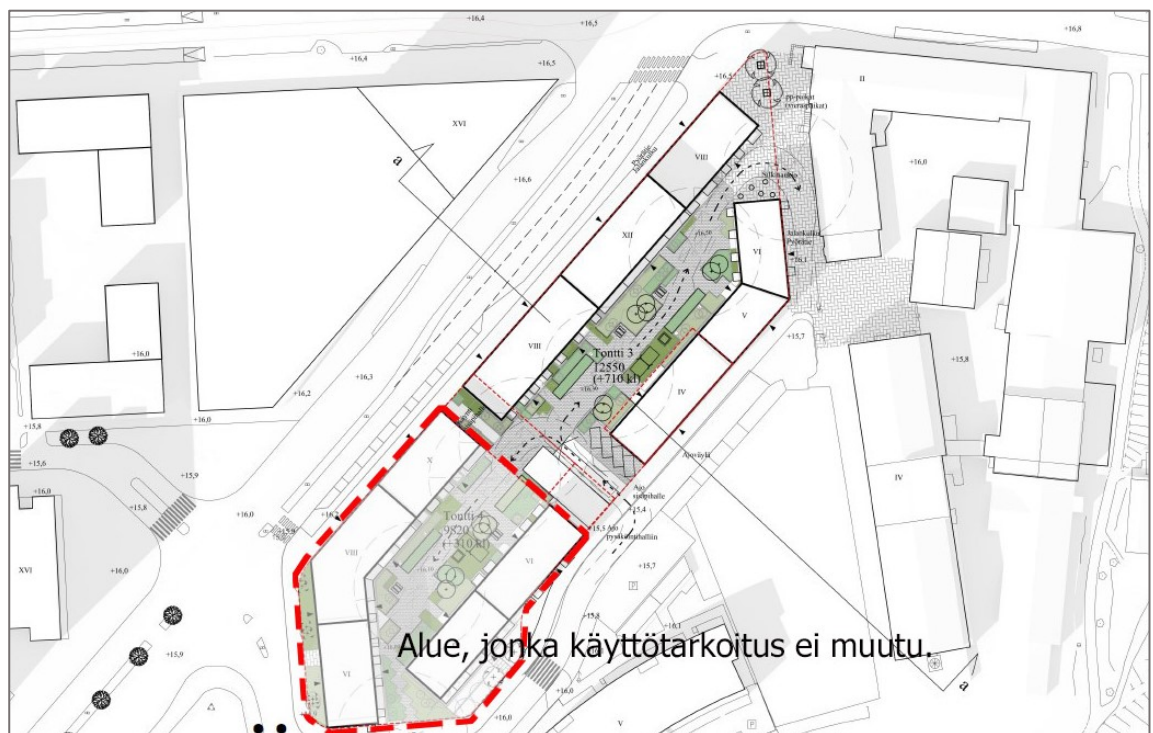
Asemakaavamuutoksessa liike- ja toimistotalojen korttelialueet sekä pysäköinnille varatut alueet yhdistetään yhdeksi asuinkerrostalojen kortteliksi, AK. Pysäköinti sijoittuu kokonaan piha-kannen alle ja sinne ajetaan Silkkitehtaantien puolelta. Etelä osa säilyy liikerakennusten korttelialueena (AL-> KL) tehokkuusluvulla $e=1,0$.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,45 hehtaarin alue. Rakennusoikeutta tulee yhteensä 13 260 $k\text{-m}^2$, josta kivijalkaliikkeiden osuus on 710 $k\text{-m}^2$. Tehokkuusluku $e=2,94$. Asuntoja tulee yhteensä 202 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 57 huoneistoneliometriä. Yksioita on 48 kpl (24 %), kaksioita 90 kpl (45 %), kolmioita 53 kpl (26 %) ja neliöitä 11 kpl (5 %). Autopaikkoja tulee 103 kpl.

- autopaikkoja: 1 ap/130 asuntok- m^2 , 1 ap/ 120 liiketilak- m^2 . Lisäksi vieraspysäköintiä varten varataan 1 ap/1500 $k\text{-m}^2$ ja huoltopysäköinnille 1 ap/5000 $k\text{-m}^2$.
- Pyöräpaikkoja 1 pp/30 asuntok- m^2 ja 1 pp/30 liiketilak- m^2 .

Liikerakennusten korttelialue, KL on 0,33 hehtaarin alue, jonka kaava muuttuu käytännössä vain pysäköintinormien osalta. Autopaikkoja vaaditaan 1 ap/ 120 liiketilak- m^2 ja 1 ap/100 toimistok- m^2 .



Asemapiirros, Lundén Architecture Company.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavassa on huomioitu uudisrakentamisen suhde ympäristöönsä. Korkeampi, suurimittakaavainen rakenne sijoittuu Kielotien varteen. Matalampi, pienimittakaavaisempi puolestaan asettuu Silkkitehtaantien ja vanhan tehdasalueen naapuriin. Lisäksi rakentamista, muuratut

tiilijulkisivut liittyvät alueen kunniakkaaseen arkkitehtuuriin. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon.

Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Asuinkerrostalot rakennetaan Kielotien ja Silkkitehtaantien väliin jäävää kapeahkoa korttelia reunustaen. Lopputuloksena on lähes umpikorttelimainen kokonaisuus perinteisen kaupunkirakenteen tyyliin. Rakennusten väliin jää kuitenkin aukkoja, jotka mahdollistavat kävely-yhteyden lähes 200 m pitkän korttelin läpi. Pihan vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 0,9:n vihertehokkuusvaatimuksella.

Kielotien varteen sijoittuu rakennusrivi, joka on jaettu pienempiin osiin rakennusaloittain. Rakennusosien korkeus ja julkisivumuurausten väri vaihtelevat, mikä tuo vaihtelua katuvarren näkymiin. Rakennusten korkeus elää kahdeksasta kerroksesta korkeimmillaan kahteentoista. Korkein osa sijoittuu harkitusti siten, että se muodostaa Kielotielle pohjoisen suunnasta tarkasteltuna katupäättteen.

Kielotien katutasoon edellytetään liiketilaa, jonka kerroskorkeus on vähintään 5 metriä ja jonka katujulkisivu tulee olla näyteikkunajulkisivua. Korkea liiketila muodostaa rakennuksille visuaalisen ”kohottavan” jalustan, kivijalkakerroksen, johon tukeutua. Kivijalkaan on mahdollista sijoittaa myös päivittäistavarakauppa, jonka sijainti on osoitettu kaavakartalla myymälämerkinnällä. Kaavassa yli yhdeksänkerroksiset rakennukset määrätään jaettavaksi myös vaaka-suuntaisesti, siten että ne antavat vaikutelman kahdesta päällekkäin olevasta rakennuksesta.

Silkkipolun ja Tikkurilantien kulmaan syntyy kaupunkitila, joka rajautuu idässä Silkkitehtaaseen. Aukio tuo tehdasrakennuksen esille, tehtaan tunnistettava pääty näkyy kauas länteen Tikkurilantien varteen. Aukiota tulee käyttää kuten julkista kaupunkitilaa ja se tulee toteuttaa yhtenäisenä ja luonnonkivipintaisena. Viereisiin rakennuksiin tulee varata ravintolalle sopivat tilat ja ulkotarjoilualue voi puolestaan ulottua aukiolle.

Silkkitehtaantien puolella rakennusten korkeus pysyy maltillisena 4–6 -kerroksisena. Ne noudattavat kadun toisella puolella olevien asunto-osakeyhtiön Silkinkaaren ja Silkin kulman korkeusmaailmaa.

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista. Julkisivut tulee tehdä poltetusta tiilestä paikalla muuraten. Myös puuta saa käyttää. Näkyvää betonisokkelia ei sallita, eikä sandwich-rakennetta saa käyttää muualla kuin parvekkeiden taustaseinissä tai muissa piiloon jäävissä julkisivupinnoissa. Parvekkeiden pieliä ei saa kadun puolella ulottaa maantasoon. Myös julkisivujen valaistuksessa ja mainoslaitteiden sijoituksessa tulee ottaa huomioon kaupunkikuva.

Kielotien keskustabulevardiajatusta viedään kaavalla johdonmukaisesti eteenpäin. Kadun varteen tulee istuttaa puurivi ja kadunvarsipysäköinti sallitaan. Alkuvaiheessa kadun ajokaistoja vähennetään ja tilalle tehdään liiketilojen vaatimaa kadunvarsipysäköintiä. Puurivi saa kuitenkin vielä odottaa, sillä katu on peruskorjattu muutama vuosi sitten ja puut sijoittuisivat mm. nykyisten viemäri- ja vesijohtojen päälle. Siinä vaiheessa, kun katu peruskorjataan ja johtoja voidaan siirtää, voidaan myös puurivi istuttaa paikalleen.

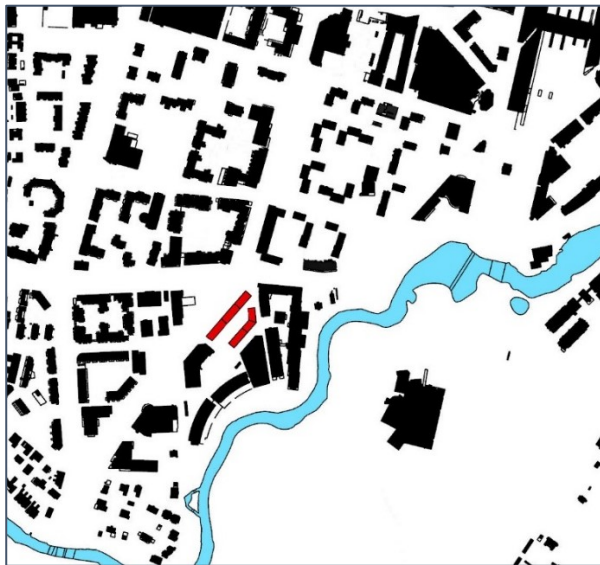
KL, liikerakennusten korttelialue

Korttelialueen pysäköintinormi saatetaan vastaamaan nykyistä liiketilanormia Tikkurilan alueella eli 1 ap/ 120 liiketilak-m² ja 1 ap/100 toimistok-m². Samalla vanha AL (=liikerakennusten korttelialue) merkintä saatetaan vastaamaan nykyisiä käytössä olevia merkintöjä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakenteeseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena ja taloudellisena.



Rakeisuuskartta, jossa uudet rakennukset esitetty punaisella.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan mukainen rakentaminen jämäköittää Tikkurilan kaupunkikuvaa ja luo keskustan eteläiseen osaan korkean ja näyttävän sisääntulon. Nykytilassaan leveä ja paikoin hahmoton Kieltie jäsenyyty selkeäksi katutilaksi, ja siitä muodostuu keskustabulevardi kadun varren liiketiloineen. Korttelin toinen, Silkkitehtaantien puoli edustaa huomattavasti pienempää mittakaavaa. Maltilliset kerrosluvut peilaavat kadun toisella puolella olevien asuintalojen korkeutta.

Silkin edustalle syntyy intiimi aukio, jonka käyttöön kahvilan tai ravintolan terassina kaava rohkaisee. Rakennusten julkisivumateriaalina on poltettu ja paikalla muurattu tiili, joka tuntuu Silkin arvokkaan teollisuusympäristön rinnalla ainoalta vaihtoehdolta. Pysäköinti sijoitetaan huolto- tai kadunvarsipysäköintiä lukuun ottamatta kokonaan maan alle.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Uusi kortteli on kohtuullisen kokoinen, asuntoja on tulossa yhteensä 202 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 57 huoneistoneliometriä. Yksiöitä on 48 kpl (24 %), kaksioita 90 kpl (45 %), kolmioita 53 kpl (26 %) ja neliöitä 11 kpl (5 %). Asunnoista vähintään 50 % vapaarahoitteisia ja vähintään 20 % Ara-rahoitteisia, osa mahdollisesti opiskelija-asuntoja. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.



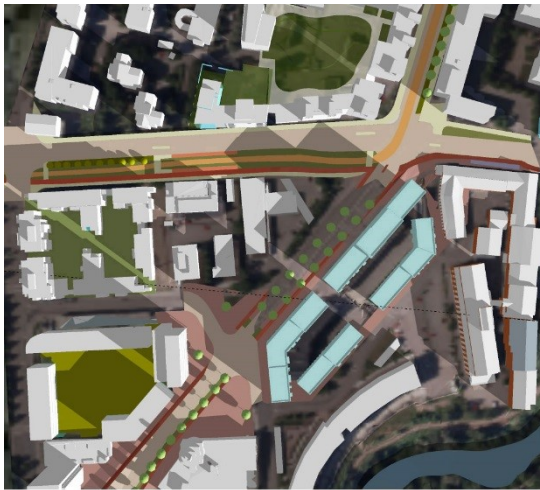
Näkymä Silkkitehtaantieltä, Tikkurilan Silkki suoraan edessä. Lundén Architecture Company.

Palvelut ja työpaikat

Alue on nykyisellään työpaikkakäytössä, joten kaava vähentää työpaikkojen määrää paikallisesti. Myöskään kuntosalin tapaiset, laajaa yhtenäistä tilaa vaativat palvelut eivät pelkän kivi-jalkaliiketilän puitteissa ole mahdollisia. Toisaalta alueen kasvava asukasmäärä lisää palvelujen kysyntää laajemmalla alueella ja luo sikäli uusia palveluja ja työpaikkoja koko Tikkurilan keskusta-alueella. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikennetyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.



Näkymä Tikkurilantien suunnasta Silkkipolulle. Vanha silkkitehdas vasemmalla. Lundén Architecture Company.



21.3. klo 9:00



21.6. klo 9:00



21.3. klo 12:00



21.6. klo 13:00



21.3. klo 16:00



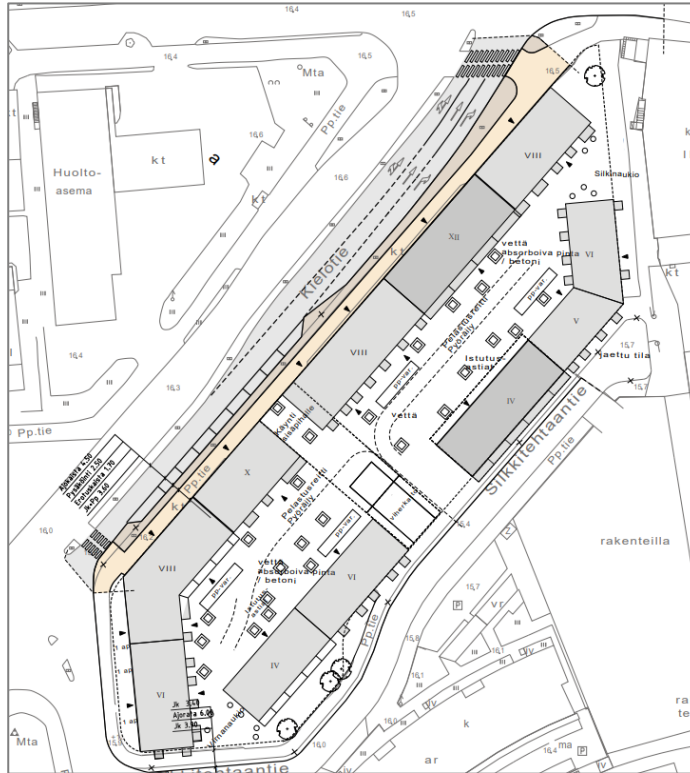
21.6. klo 18:00

Varjotarkastelu alkuperäisen, koko korttelia käsittäneen suunnitelman mukaisena.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilan matkakeskuksesta ja Vantaan Ratikan suunniteltu pysäkki sijoittuu naapurikortteliin. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä, toisaalta liikenteestä poistuu nykyisen toimistotilansynnyttämä liikenne. Yhteydet Kielotien ja Talvikkitien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat.

Kaava-aluetta sivuavan Tikkurilantien reunaan on tulossa itä-länsisuuntainen baanatasoinen pyöräily-yhteys.



Suunnitelma Kielotien kadunvarsipysäköinnistä alkuvaiheessa. Suunnitelma tehty myös korttelin eteläosalle. Sitowise.

Kielotien ajokaistoja vähennetään kaava-alueen kohdalla, jolloin kadun reunaan voidaan sijoittaa kivijalkaliikkeen vaatimaa pysäköintiä. Alkuvaiheessa koko kadun rakenteita ei vielä uusita, joten maanalaiset johdot pysyvät vielä nykyisillä paikoillaan, eikä kadunvarsipuuta istuteta kadun itäreunaan, johtojen päälle. Kun Kielotie tulevaisuudessa peruskorjataan, suunnitellaan katu siten, että johdot voidaan siirtää ja istuttaa kadunvarsipuut.



Jalankulun reitit johtavat korttelin läpi. Lundén Architecture Company, 2019.

Vesihuolto

Uudet rakennuksen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuololle lisäkustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoitavana melulähteenä on tieliikennemelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA, silloin kun rakennuksiin tehdään julkisivukorjauksia. Ääneneristävyyksvaatimukset tulee kuitenkin toteuttaa niin, ettei niistä ole haittaa rakennusten suojeluarvoille.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo nykytilassaan kokonaan rakennettu, joten hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Tonttien vehreys varmistetaan vihertehokkuusmääräyksillä.

Vesistöt ja vesitalous

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien muodostumista kaava-alueella tullaan vähentämään tonteille tulevalla viherrakentamisella.

Rakennetulta tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin tontilta poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin taseus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Tulvamiitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tontilta tulee suunnitella hallittu tulvareitti yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Korttelien hulevedet tulee hallita kaavavaiheessa laaditun hulevesisuunnitelman mukaisesti. Rakennuslupan yhteydessä tulee laatia päivitetty hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesien määrä lasketaan rakennuslupavaiheessakin Vantaan IWater vihertehokkuuslaskurilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

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

Asemakaavamuutoksen korttelialueilla vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuden - viherpintojen ja puiden avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösäarekeilmiötä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on otettu huomioon sekä rakennusten sijoittelussa, että asuinhuoneiden ulkokuorelle asetetuilla ääneneristävyyksvaatimuksilla. Asuntoja ei myöskään saa avata pelkäänsuuntaan, jossa tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Liikenteen pienhiukasten haittoja torjutaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdoilla, jossa tuloilma otetaan mahdollisimman kaukaa suhteessa päästölähteisiin ja laitteisto varustetaan riittävän

tehokkailla suodattimilla. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti (31.12.2020)
	Seppo Niva	arkkitehti
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kaupunkiympäristö:	Janne Juntunen	projektipäällikkö
Kadut ja puistot:	Paula Luomala	vesihuolto, suunnitteluins.
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Mikko Vanhanen	projekti-insinööri
Rakennusvalvonta:	Leena Jaskanen	lupa-arkkitehti
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Kiinteistöt ja tilat:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Wilma Toljander	asumisen erityisasiantuntija
Museopalvelut:	Anne Silanto	rakennustutkija
Lundén Architecture Co:	Petri Herrala	arkkitehti
	Sirkku Huisko	maisema-arkkitehti
Kiint.Oy Kielotie 1–3:	Anne Tiainen	Julius Tallberg Kiint. Oyj
	Jouni Nylund	Julius Tallberg Kiint. Oyj
Kiint.Oy Silkinkulma:	Vesa Kaivola	
	Jari Pölönen	

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö /Asemakaavoitus

Vantaalla, 17. päivänä elokuuta 2021

Marjaana Yläjääski
aluearkkitehti

Seppo Niva
arkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	17.06.2021
Kaavan nimi	002435 Tikkurila 61, Silkkitehtaantie		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002435		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3396	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3396

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

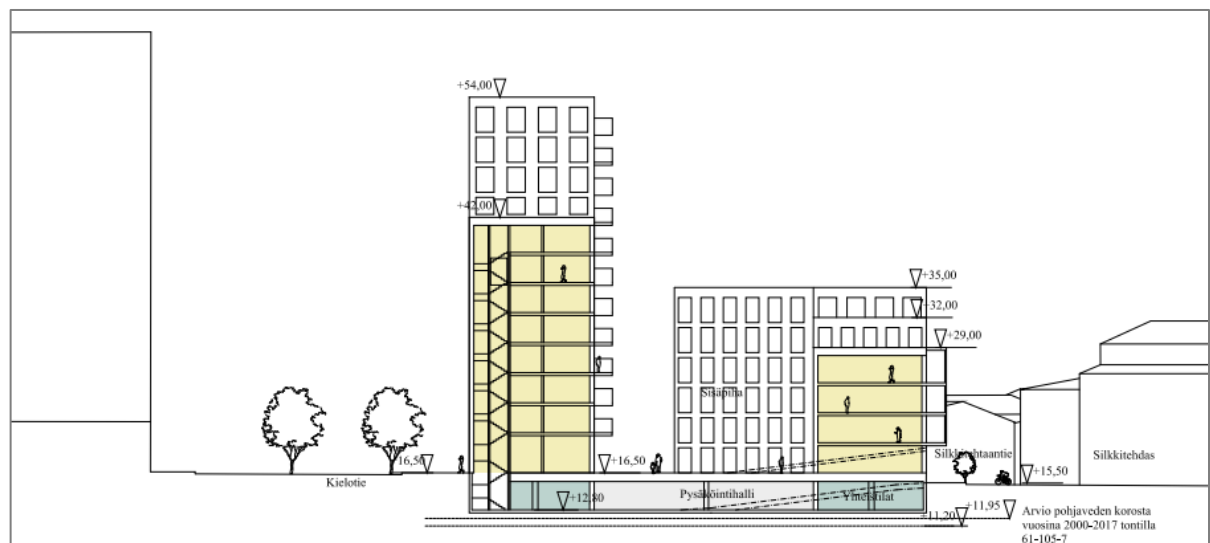
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3395	100,0	16581	1,24	0,3551	13260
A yhteensä	0,4517	33,7	13260	2,94	0,4517	13260
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3321	24,8	3321	1,00	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5557	41,5	0		-0,0966	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

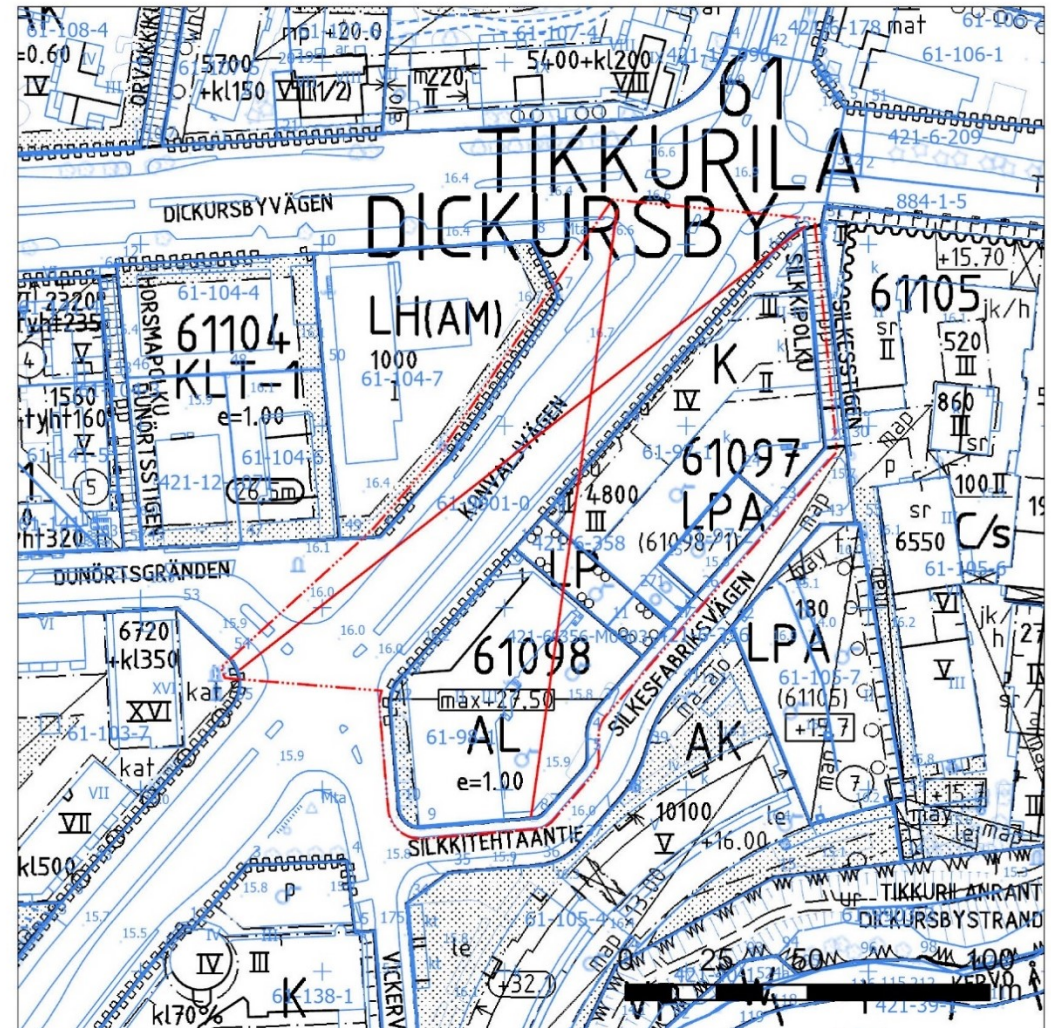
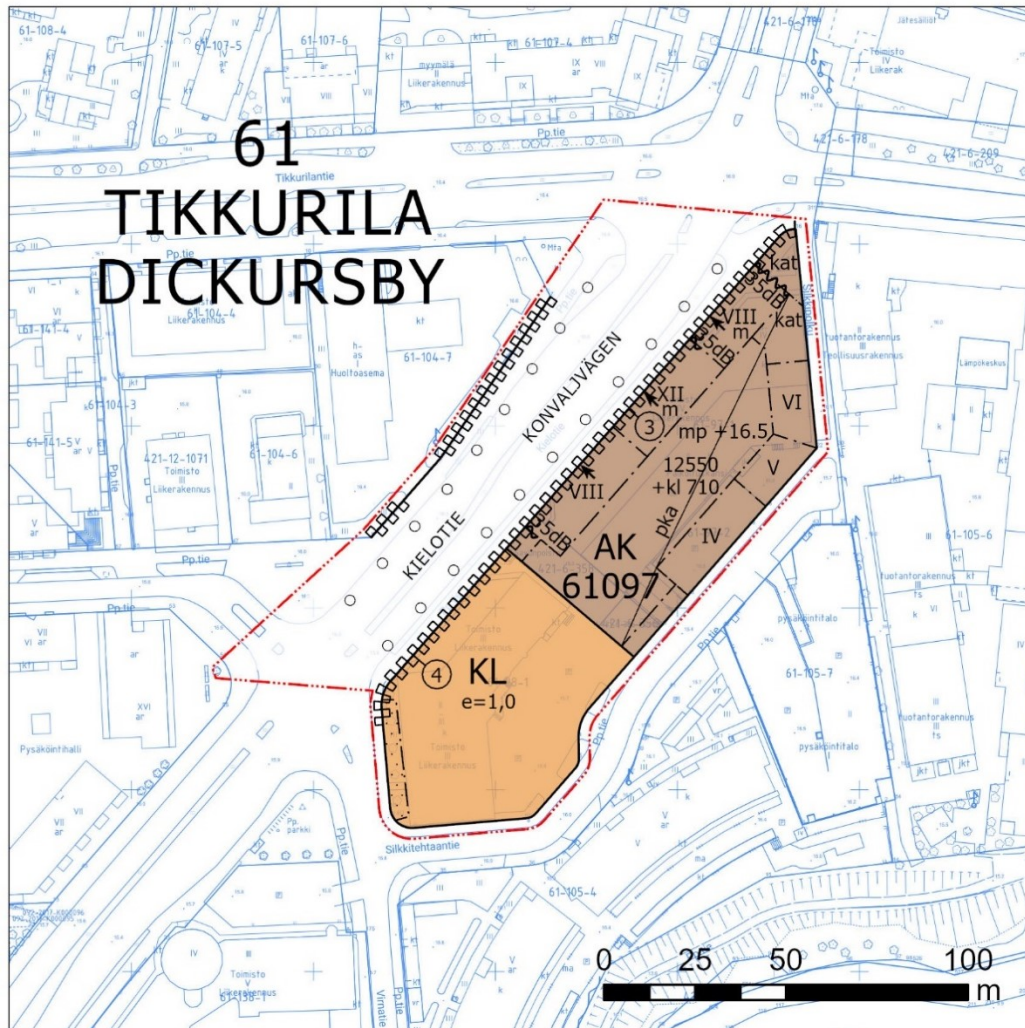
Alamerkinnt

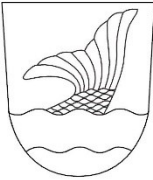
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3395	100,0	16581	1,24	0,3551	13260
A yhteensä	0,4517	33,7	13260	2,94	0,4517	13260
AK	0,4517	100,0	13260	2,94	0,4517	13260
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3321	24,8	3321	1,00	0,0000	0
KL	0,3321	100,0	3321	1,00	0,3321	3321
AL2(_3)	0,0000		0		-0,3321	-3321
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5557	41,5	0		-0,0966	0
Kadut	0,5557	100,0	0		0,0000	0
LP	0,0000		0		-0,0538	0
LPA	0,0000		0		-0,0428	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Leikkaus, jossa Kielotie vasemmalla ja Silkkitehdas oikealla. Lundén Architecture Company.

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002435	Päiväys Datum 17.8.2021
Vantaan kaupunki SILKKITEHTAANTIE Kaupunginosa 61, TIKKURILA Asemakaavan muutos Kortteli 61097 sekä katualuetta. Tonttijako Osa korttelia 61097. Tonttijaon muutos Osa korttelia 61097.	 Vanda stad SILKESFABRIKSVÄGEN Stadsdel 61, DICKURSBY Ändring av detaljplanen Kvarteret 61097 samt gatuområde. Tomtindelning Del av kvarteret 61097. Ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 61097.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Liikerakennusten korttelialue.**

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeusasema on +27.50.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat: 1 ap/120 k-m²; toimistotilat: 1 ap/100 k-m²

**Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

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

Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/ asunto.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Kerrosluvut lasketaan kadun tasosta.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Silkkitehtaantien varteen tulee varata tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi ja sen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Största tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnads fasadyta och yttertak är +27.50.

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler: 1 bp/120 m²-vy; kontorslokaler: 1 bp/100 m²-

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser eller skyddsrum anvisas.

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

Trapphusen dimensionerar inga bilplatser eller skyddsrum.

Lager för fritidsredskap skall reserveras minst 1,5 m²/ bostad.

Utöver byggrätten får byggas grönrut som ersätter balkongerna.

Våningstalen räknas från gatunivån.

Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hind.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

Vid Silkesfabriksvägen ska reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan och den ska ha en koppling till husens arkitektur och stadsbilden.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Rakennukset:

Korttelin rakennukset tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikallamuurattua, poltettua tiiltä tai puuta.

Rakennukset tulee jakaa pienempiin osiin rakennusaloittain. Vierekkäisten osien tulee selvästi erottua toisistaan. Erottuminen tulee tehdä varioimalla julkisivuväriä ja rakennusosan korkeutta.

Yli IX-kerroksiset rakennukset tulee jakaa vaakasuuntaisesti siten, että ne antavat vaikutelman kahdesta päällekkäin olevasta rakennuksesta.

Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatusoa vastaavasti.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai vastaavissa sekundäärisissä julkisivupinnoissa.

Näkyvää betonisokkelia ei sallita.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Parvekkeiden pieliä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerrokseen.

Katujulkisivujen, arkadien ja kivijalkakerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaisesti.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi

Kivijalkakerros:

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee Kielotien ja Silkkipolun puolella vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Liiketiloihin 30 %:a voi väliaikaisesti käyttää asukkaiden yhteistiloina.

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on 5 metriä.

Liiketilat tilat tulee suunnitella siten, että niitä voidaan tarvittaessa yhdistää ja jakaa.

Kivijalkakerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella siten, että kadun puoleiset julkisivut antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Kat-alueeseen rajautuville rakennusaloille tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuva tila, joka on yhdistettävissä ulkotilaan suurin ovin ja ikkunoin.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Meluntorjunta

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden, ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Kielotien suuntaan ja erikseen merkityissä julkisivun osissa. Muualla ääneneristävyys ΔL tulee olla vähintään 30 dB.

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

Piha-alueiden oleskelu tulee sijoittaa siten, ettei 55 dB:n päiväajan keskiäänitason ohjearvo ylitä.

Byggnader:

Kvarterets byggnader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.

Byggnadens fasader ska huvudsakligen bestå av bränt tegel som murats på platsen eller trä.

Byggnaderna ska delas in i mindre delar enligt byggnadsytorna. Intilliggande delar ska tydligt skilja sig från varandra. Urskiljandet ska ske genom variationer i fasadmateriell och -färger och byggnadsdelarnas höjder.

Byggnader med över IX-våningar ska avdelas horisontellt så att de ger ett intryck av två byggnader som ligger ovanpå varandra.

De synliga ytorna på balkonger, genomfartsöppningar och utsprång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar eller på motsvarande sekundära fasadytor.

Synlig betongsockel tillåts inte.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

På gatuområdet skall den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Balkongernas sidor får inte sträcka sig till markplansvåningen på gatans sida.

Gatufasadernas, arkadernas och stenfotsvåningens belysning ska ordnas enligt en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

Stenfotsvåningen:

Minst 80 % av de lokaler som gränsar mot Konvaljvägen och Silkesstigen ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

30 % av lokalerna får temporärt användas som lokaler som betjänar invånarna.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är 5 m.

Affärslokalerna ska planeras så att de kan slås ihop och delas upp efter behov.

Stenfotsvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att fasaderna mot gatan ger ett öppet och funktionellt intryck.

I byggnadsytorna som gränsar mot kat-områden ska en lokal som lämpar sig för restaurangbruk planeras. Lokalen ska kunna anslutas till uterummet med stora dörrar och fönster.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB mot Konvaljvägen och i separat markerade fasadpartier. I övrigt ska ljudisoleringen ΔL vara minst 30 dB.

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

Gårdområdenas vistelseplatser bör placeras så att riktvärdet för den genomsnittliga dagtid 55 dB inte överskrider.

Pihat:

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Silkkitehtaantien varren rakennuksiin tulee tehdä riittävä määrä viherkattoa, ellei vihertehokkuusluku muuten saavuteta.

Tontteja ei saa aidata.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Rakennusten sisäänkäyntien edustan ja niihin liittyvien istutusten rajausten tulee olla luonnonkiveä. Kulkua- ja huoltoajoreiteissa voidaan käyttää betoni- tai hulevesikiveystä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteilla.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/ 130 k-m², väh. 1 ap/3 as.

Liiketilat: 1 ap/ 120 k-m²

Vieras pysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 pp/ 30 k-m²

Liiketilat: 1 pp/ 30 k-m²

Osa-alueen raja.**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.****Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan.

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

Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän

Gärden:

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.

Byggnaderna längs Silkesfabriksvägen ska förses med tillräckligt med gröna tak om gröneffektivitetstalet annars inte uppnås.

Tomterna får inte inhägnas.

Gärden ska vara högklassig och varierande. Området framför byggnadernas ingångar och avgränsningarna av planteringar i anslutning till dessa ska utgöras av natursten. På vägarna för genomfarts- och servicetrafik kan betongbeläggning eller stenläggning som släpper igenom dagvatten användas. Asfalt får användas endast på körvägar.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/130 m²-vy, minst 1 bp/3 bostäder

Affärslokaler 1 bp/120 m²-vy

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna.

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder 1 cp/30 m²-vy

Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy

Gräns för delområde.**Riktgivande gräns för område eller del av område.**

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens / byggnadsplatsens yta.

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

Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Byggnadsyta där butik får placeras

_____ 3 _____

_____ x x _____

61

TIKK

61097

KIELOTIE

12550

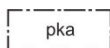
e=1,0

iv

mp +16.5

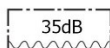
_____ ↓ _____

_____ m _____



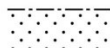
Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 35 dB.



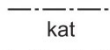
Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Säilytettävä/istutettava puurivi

Trädrad som skall bevaras/planteras



Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.

Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.

Aluetta tulee käyttää kuten julkista kaupunkitilaa.

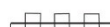
Området ska användas som ett offentligt stadsrum.

Pintamateriaalina on käytettävä pääosin luonnonkiveä.

Som ytmaterial ska i huvudsak användas natursten.

Alueelle saa sijoittaa ravintoloihin tai kahviloihin tms. liittyviä ulkotarjoilutiloja.

På området får placeras uteserveringar i anslutning till restauranger, kaféer eller motsvarande.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden



Katu.

Gata.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

TONTTIIAKO

TOMTINDELNING

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

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanerin

Marjaana Yläjääski
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

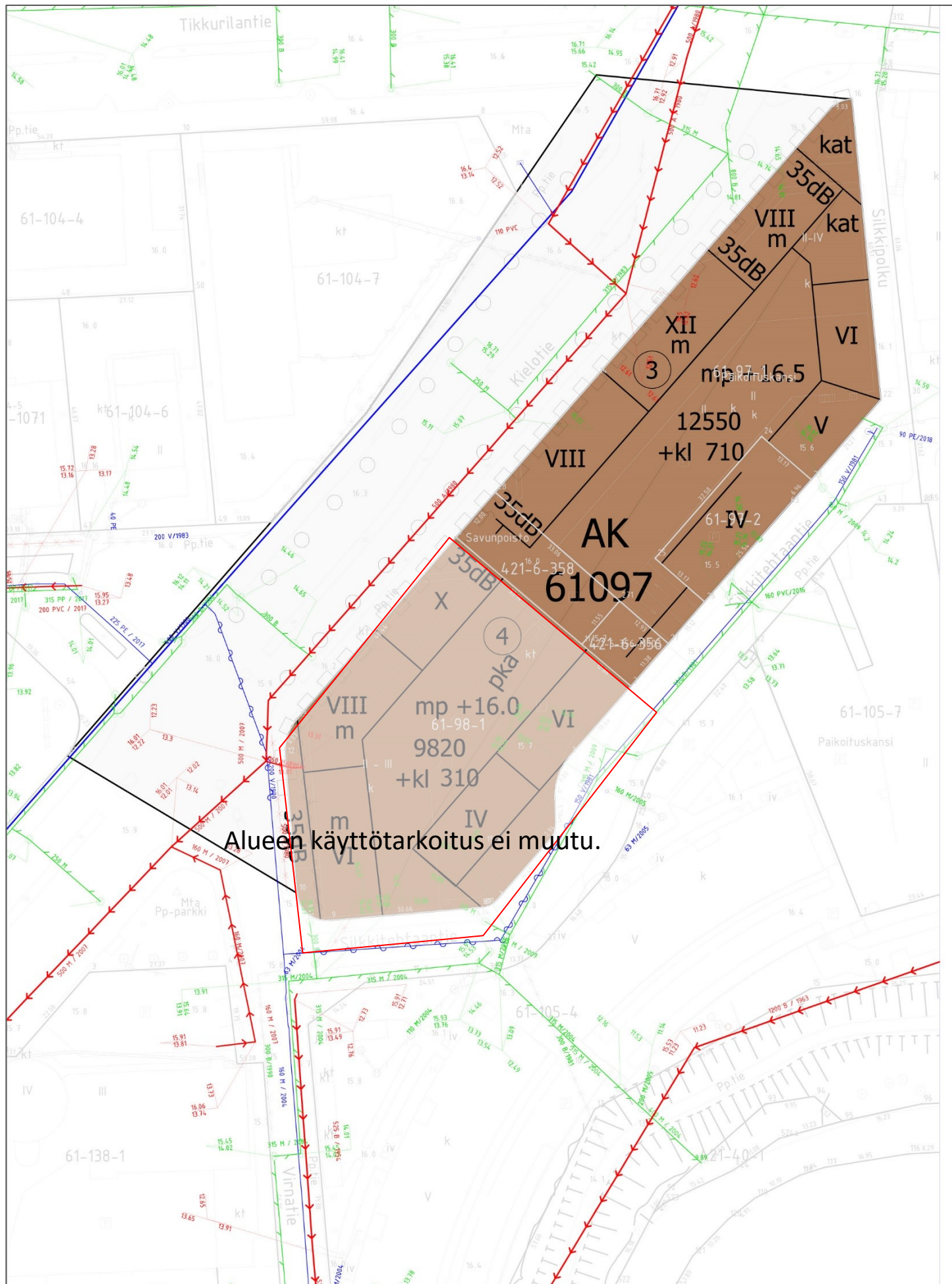
Vantaalla / Vanda ____ . ____ . 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ . ____ . 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ . ____ . 20__



Alueen käyttötarkoitus ei muutu.

Vantaan kaupunki
copyright

Paula Luomala
tulosten laatija

26.8.2020
päiväys

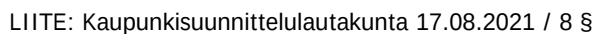
Vesihuollon esisuunnitelma
002435 Silkkitehtaantie

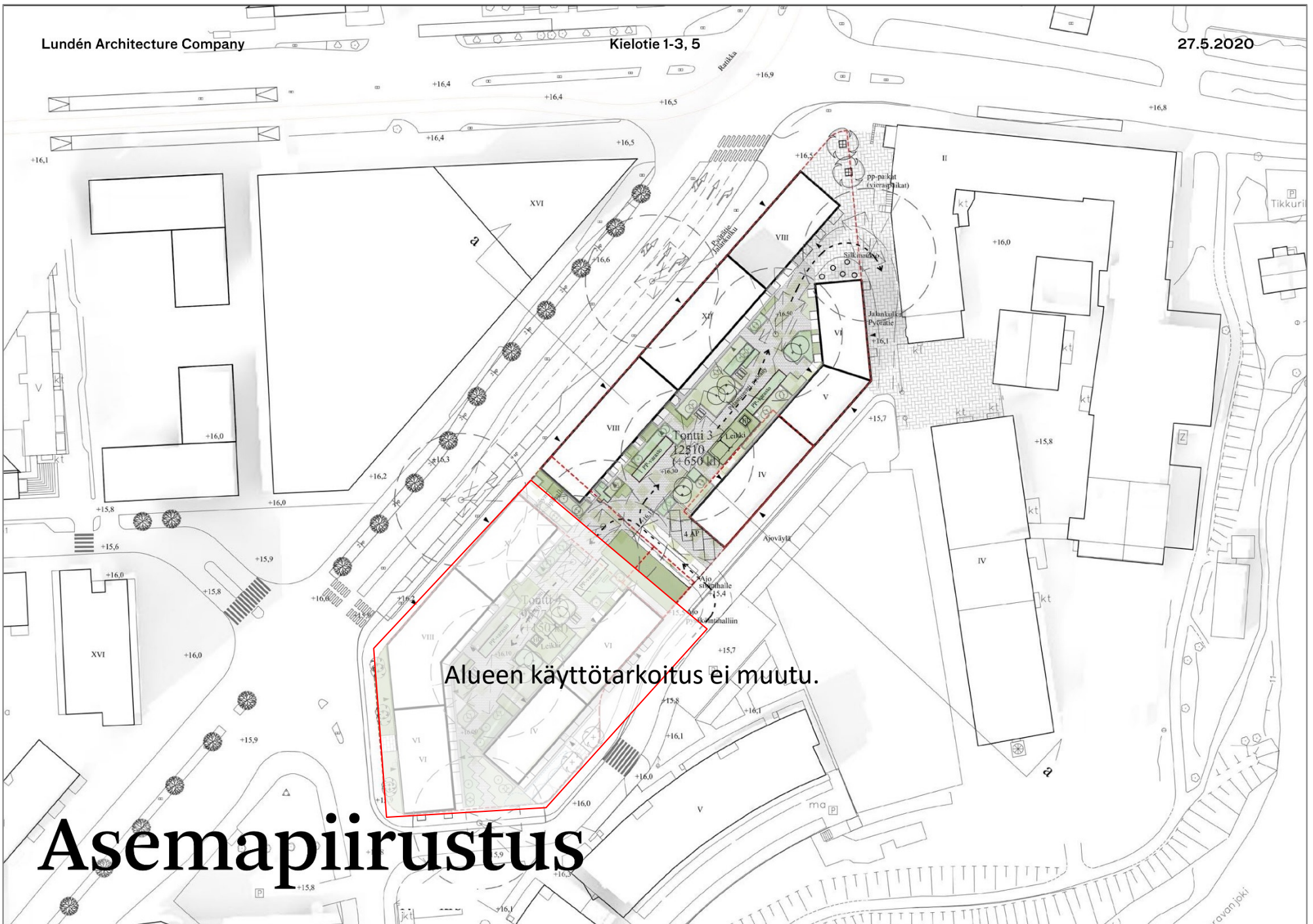


ETRS-GK25
Koord.järj.

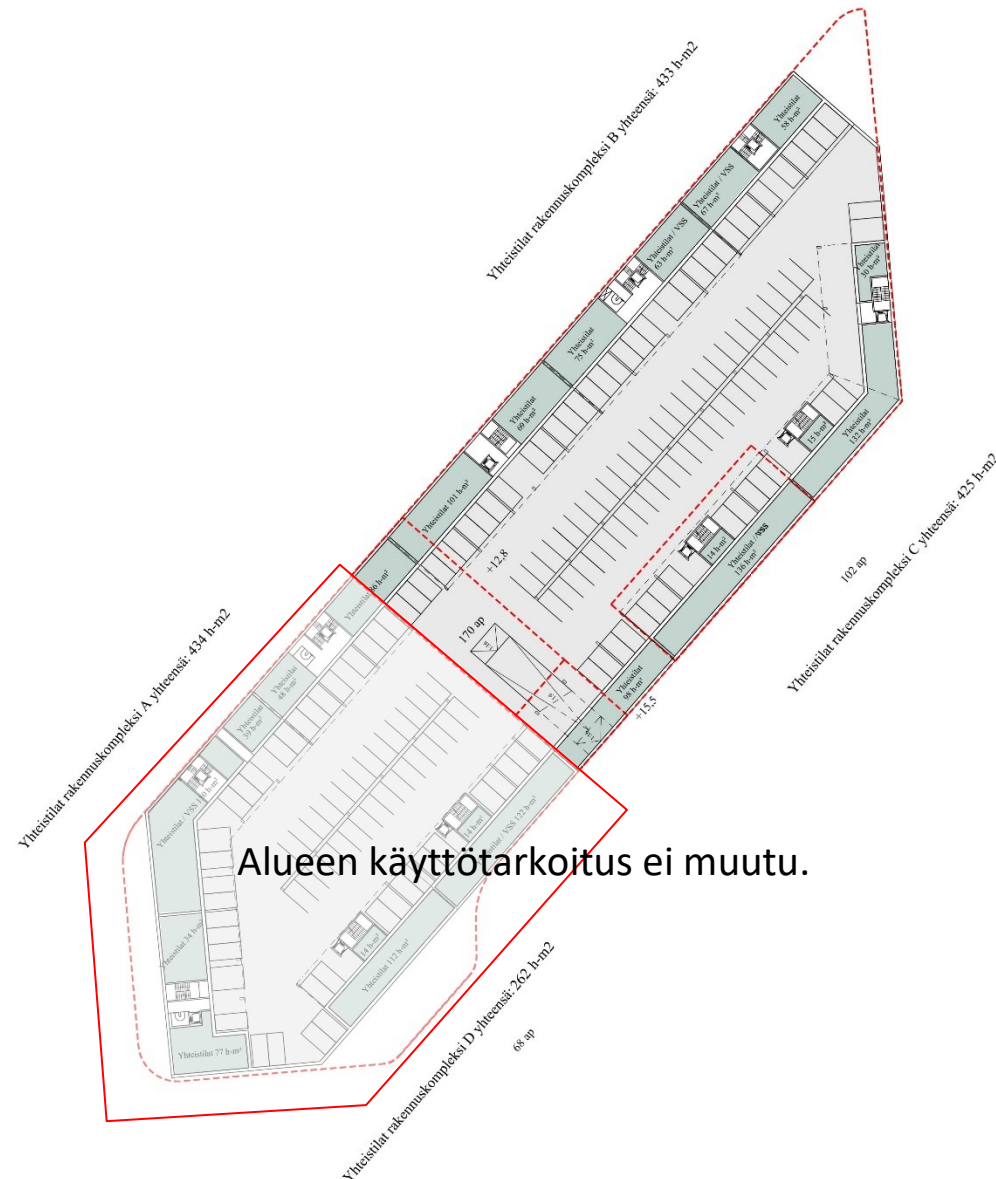
N2000
Korkeusjärj.

1:1000
Mittakaava





Lundén Architecture Company



Pysäköintihalli

Kerrosala 13 260 k-m2

Toteutuu pysäköintilaitoksessa: 103 ap

Autopaikkojen vähimmäistarve 1 ap / 3 as:
 Autopaikkatarve tällä kaavalla on 68 ap.

Autopaikkatarve normilla 1 ap / 130 kem:
 96 ap

Kun nimeämättömät paikat, voi vähentää
 15%: $0,85 * 96 \text{ ap} = 82 \text{ ap}$.

Vieraspaikkatarve 1/1500 kem = 9 ap

Kotihoidon paikat 1/5000 kem = 3 ap,

Liiketiilojen paikat (710 kem2): $1 / 120 \text{ kem2} = 6 \text{ ap}$

Yhteensä autopaikkatarve
 $82 + 9 + 3 + 6 = 100 \text{ ap}$

Kellari -1 +12,8 m



Cubic Houses, Adept/ DK



Thurøhus, Effekt / DK



Herttuankulma, LAC/ FI



Herttuankulma, LAC/ FI



Herttuankulma, Lundén Architecture Company/ FI

Julkisivut

Referenssit



Kielotie, Lundén Architecture Company



Vihertehokkuus (saavutettu taso)	Elementti- tyyppi	Elementti- tunnus	Elementin määritelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (Viherker- roin)	Painotettu pinta-ala, m ²	Valuma- kerroin C
0,92	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuinen > 9m tai latvus 40 m ² / halkaisija 7,5m)	kpl		3,5	0,0	
Tavoitetaso		2	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuinen 6-7 m tai latvus 20 m ² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl		3,5	0,0	
0,9		3	Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (à 3 m ² / kpl)	kpl		2,3	0,0	0,15
Alueen pinta-ala, m ²		4	Säilytettävä luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m ²		3,2	0,0	0,1
7837		5	Säilytettävä kallio ja sen kasvillisuus	m ²		3,0	0,0	0,3
Painotettu pinta-ala yht., m ²		6	Säilytettävä avokallio	m ²		2,8	0,0	0,7
7177		7	Säilytettävä purouma	m ²		3,0	0,0	0,1
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala m ²	Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	8	Isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuinen > 9m tai latvus 40 m ² / halkaisija 7,5m). (Kasvualusta 80 cm)	kpl	2	3,0	240,0	
4906		9	Pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuinen 6-7 m tai latvus 20 m ² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu. (Kasvualusta 60 cm)	kpl	6	3,0	360,0	
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala, m ²		10	Kansipihalle istutettava pieni puu (täysikasvuinen 15 m ² , halkaisija 4,4 m). (Kasvualusta 1m)	kpl	13	3,0	585,0	
2931		11	Isot pensaat, marjapensaat (à 1,5 m ²). (Kasvualusta 40 cm)	kpl	50	1,7	255,0	0,15
Valittujen maanpinnan elementtien pinta- ala, m ²		12	Muut pensaat. (Kasvualusta 40 cm)	m ²	679	1,5	1018,5	0,15
(ilman puita, lahopuita ja viherkattoja)		13	Perennat. (Kasvualusta 20-40 cm)	m ²	348	1,5	522,0	0,2
3603		14	Monivuotiset köynnökset (maapinta-ala 1 m ² /kpl). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	8	4,0	32,0	0,15
Käytetty alueen pinta-ala, m ²		15	Nurmikko. (Kasvualusta 20 cm)	m ²	0	1,1	0,0	0,25
7838	Luonnon monimuotoisuus ja viherkatot	16	Niitty, keto tai kunta. (Kasvualusta 15 - 30 cm)	m ²	142	1,8	255,6	0,2
1 m² käytetty liikaa!		17	Runsasti kukkivat puut ja hedelmäpuut (täysikasvuinen 6-7 m tai latvus 20 m ² / halkaisija 5m). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	4	3,0	240,0	
Hulevesien viivytystarve m³		18	Viiljelylaatikot tai kasvimaat. (Kasvualusta 20-40 cm)	m ²		2,2	0,0	0,2
33,3		19	Lahopuut ja kannot, toimivat myös hyönteishotellina (1 m ² /kpl, esim. 2m x 0,5m)	kpl	2	2,0	4,0	
Sateen intensiteetti l/s/ha, kesto 10min		20	Kattopuutarha (Kasvualusta 20 – 100 cm)	m ²		2,5	0,0	0,1
150		21	Heinäviherkatto (Kasvualusta 20-30 cm)	m ²		2,0	0,0	0,2
Alueen keskimääräinen valumakerroin C		22	Niitty/ketokatto (Kasvualusta 15 – 30 cm)	m ²	286	1,7	486,2	0,2
0,67		23	Maksaruohokatto (Kasvualusta 6-8 cm)	m ²	648	1,3	842,4	0,45
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	Pinnoitteet	24	Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikki, kivituhka, puuterassit)	m ²	1489	1,0	1489,0	0,45
13,3		25	Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, avoin asvaltti)	m ²	191	1,3	248,3	0,35
Sallittu tontilta poistuva virtaama, l/s		26	Vettä läpäisemätön pinta (ei rakennuksien katot)	m ²	671	0,1	67,1	1
23,511		27	Kosteikko, lampi, tulvaniitty tai soistuma luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m ²		2,6	0,0	0,1
Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala vähintään oltava, m ²		28	Sadepuutarha / biosuodatuspaine (ei pysyvää vesipintaa, monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta)	m ²		2,5	0,0	0,1
106,6		29	Kasvillisuuspintainen imeytyspaine	m ²		2,0	0,0	0,1
		30	Kasvillisuuspintainen viivytyspaine	m ²		2,0	0,0	0,1
		31	Kiviainespintainen imeytyspaine (esim. kivipesä)	m ²		1,3	0,0	0,1
	Hulevesien hallinta-rakenteet	32	Kiviainespintainen viivytyspaine	m ²		1,3	0,0	0,1
		33	Katualueilla: Hulevesien kerääminen läpäisemättömillä pinnoilla läpäisevälle kasvillisuudelle maassa (ko.läpäisemättömän pinnan pinta-ala merkitään laskuriin)	m ²		0,7	0,0	
		34	Rakennettava / putkuksesta palautettava purouma	m ²		3,0	0,0	0,1
		35	Imeytyskaivanto (maalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)	m ³			0,0	-
		36	Viivytyskaivanto tai -säiliö (maalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)	m ³	20		0,0	-
				m ²	156	0,5	531,6	
		Bonus	Rivien 14, 16, 17 ja 19 toteutuessa lisäpisteet kerroksellisesta kasvillisuudesta ja luonnon monimuotoisuudesta	m ²				

Vihertehokkuuslaskelma on tehty alkuperäisen kaava-alueen perusteella ja kaavan jakamisesta huolimatta se kuvaa lopputilannetta.



9 §

Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Silkinkulma / Asemakaavan muutos nro 002435 Silkkitehtaantie / AK

VD/6224/10.00.01.05/2021

AK/JJ

Kiinteistö Oy Silkinkulma on hakijana asemakaavan muutoksessa nro 002435 Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 5 ja Silkkitehtaantie 6. Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu niin, että alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 13.260 k-m². Kiinteistö Oy Silkinkulma maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 2.298.127,52 euroa.

Kiinteistö Oy Silkinkulma (jäljempänä "Hakija") ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, omistamilleen kiinteistöille kortteleissa 61097 ja 61098.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa nykyisten huonokuntoisten liike- ja toimistorakennusten purkaminen ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja Kielotien ja Silkkitehtaantien varteen sekä liiketilaa Kielotien ja Silkipolun puolelle asuinkerrostalojen katutasoon. Asuinkerrostalorakennusten korkeudet vaihtelevat välillä 4-12 kerrosta.

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002435 "Silkkitehtaantie" yhteistyössä Kiinteistö Oy Silkinkulman ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa kanssa. Asemakaavatyön yhteydessä on suunniteltu kokonaisratkaisua nykyisten kortteleiden 61097 ja 61098 muodostamalle kokonaisuudelle. Maanomistajien eriaikaisten rakentamismahdollisuuksien vuoksi korttelikokonaisuus on asemakaavamuutoshankkeena päädytty jakamaan kahteen osaan siten, että nyt hyväksyttävänä oleva maankäyttösopimus koskee vain nykyistä korttelia 61097 ja Hakijan sillä omistamia kiinteistöjä.

Selvennyksenä todetaan, että Kiinteistö Oy Silkinkulma omistaa nykyisessä korttelissa 61097 kiinteistöt 92-61-97-1, 92-421-6-358 ja 92-421-6-356-M3, joiden pinta-ala on yhteensä 4089 m². Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa omistaa nykyisessä korttelissa 61097 kiinteistön 92-61-97-2, jonka pinta-ala on 428 m². Alueella voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 000417 "Tikkurila" korttelin 61097 kiinteistöt on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Voimassa olevissa asemakaavassa korttelin 61097 kiinteistöjen pinta-ala on 4.517 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4.800 k-m².

Asemakaavan muutosehdotuksessa 002435 korttelin 61097 tontti nro 3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille nro 3 on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 12.550 k-m² ja lisäksi kl-rakennusoikeutta 710 k-m², koko tontille nro 3 rakennusoikeutta osoitettu yhteensä siis 13.260 k-m².

Maankäyttösopimus tehdään koskien asemakaavan muutosehdotuksen tonttia nro 3 sen omistajien kanssa. Tontin nro 3 rakennusoikeus jakautuu tontin omistajien kesken niiden omistamien maapinta-alojen suhteessa, eli Kiinteistö Oy Silkinkulma omistaa 4089/4517 osaa ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa omistaa 428/4517 osaa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus



Asemakaavan muutokseen nro 002435 liittyen Vantaan kaupunki ja Hakija sopimusalueen omistajana ovat neuvotelleet ja sopineet maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12a luvun mukaisesti alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A.1 Kartta maankäyttösopimusalueesta.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

Kielotien kadunvarsipysäköinti

Korttelin 61097 kivijalkaliiketilojen kaupallisen toiminnan kannalta on tärkeää, että korttelin länsipuolella Kielotien varrella on myös liiketiloja palvelevia julkisia kadunvarren pysäköintipaikkoja. Kaupunki toteuttaa kadunvarren pysäköintipaikat ensimmäisessä vaiheessa väliaikaisena ratkaisuna liitteessä A.2 Viitesuunnitelma Kielotien kadunvarren pysäköintipaikoista esitetyn periaatteen mukaisesti. Lopulliset pysäköintipaikat toteutetaan Kielotien perusparannustyön yhteydessä, jonka aikataulusta ei ole varmuutta, vaan se toteutetaan Kaupungin kunnallistekniikan rakentamishjelmissä tarkentuvan budjetin ja aikataulun mukaisesti.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 2.298.127,52 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kolmessa erässä asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Korvauksen suorittamisen vakuudeksi Hakija luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20 % on toteutettava pitkän korkotuen ARA-tuotantona. Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntojen huoneiksi luetaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos. Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 eur/h-m² sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja kolmioiden sekä suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien huoneistoneliöiden osalta.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Silkinkulman kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002435 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Silkinkulma
- Liite A.1 Kartta maankäyttösopimusalueesta
- Liite A.2 Viitesuunnitelma Kielotien kadunvarren pysäköinnistä

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[xx.x.2021] päivätty Asemakaavan muutos nro 002435, Silkkitehtaantie (jäljempänä ”Asemakaava”).

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

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistö Oy Silkkikulma ja **Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa** ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, omistamilleen kiinteistöille korttelissa 61097. Alueella on voimassa asemakaava. Asemakaavan muutoksessa nro 000417 ”Tikkurila” (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.6.1985 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 3.9.1985) korttelin 61097 kiinteistöt on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

Voimassa olevissa asemakaavoissa kiinteistöjen pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat kaupungin rekistereiden mukaan alla olevan taulukon mukaiset.

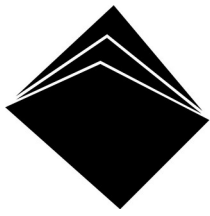
Omistaja	Kiinteistö	Käyttö-tarkoitus	pinta-ala (m ²)	rakennusoikeus (k-m ²)	käytetty rakennusoikeus (k-m ²)
Kiinteistö Oy Silkkikulma					
	92-61-97-1			4800	4950
	92-421-6-358			0	0
	92-421-6-356-M3			0	0
Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa					
	92-61-97-2			0	0

Kiinteistöillä sijaitsee nykyään liike- ja toimistorakennuksia sekä pysäköintikansi että maanpäällistä pysäköintiä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002435 ”Silkkitehtaantie” korttelin 61097 tontti nro 3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteliin tontille nro 3 on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 12.550 k-m² ja lisäksi kl-rakennusoikeutta 710 k-m², yhteensä koko tontille 3 rakennusoikeutta siis 13.260 k-m².

Tontin nro 3 rakennusoikeus jakautuu tontin omistajien kesken niiden omistamien maapinta-alojen suhteessa, eli Kiinteistö Oy Silkkikulma omistaa 4089/4517 osaa ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa omistaa 428/4517 osaa.

Asemakaavan muutoksen mukaisessa korttelissa 61097 on tarkoituksena purkaa nykyiset huonokuntoiset liike- ja toimistorakennukset ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja sekä liiketilaa



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

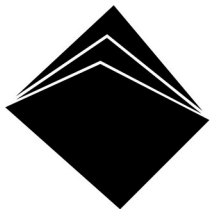
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

[päivämäärä]

VD/6224/10.00.01.05/2021

Kielotien ja Silkkipolun puolelle asuinkerrostalojen katutasoon. Asuinkerrostalorakennusten korkeudet vaihtelevat välillä 4-12 kerrosta.

Asemakaavamuutokseen liittyen Kiinteistö Oy Silkinkulma Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen 92-61-97-1, 92-421-6-358 ja määräalan 92-421-6-356-M3 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Silkinkulman osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Kiinteistö Oy Silkinkulma (Y-tunnus: 0458867-3)
c/o Isännöintitoimisto Maikoski Oy
Vernissakatu 4
01300 VANTAA
(jäljempänä "**Hakija**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu kiinteistöistä 92-61-97-1, 92-421-6-358 ja määräalasta 92-421-6-356-M3 (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A.1).
- 2.2 Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

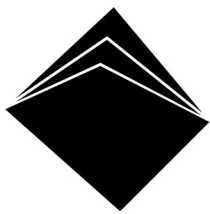
3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

- 3.2 Kielotien kadunvarsipysäköinti

Korttelin 61097 kivijalkaliiketilöiden kaupallisen toiminnan kannalta on tärkeää, että korttelin länsipuolella Kielotien varrella on myös liiketiloja palvelevia julkisia kadunvarren pysäköintipaikkoja. Kaupunki toteuttaa kadunvarren pysäköintipaikat ensimmäisessä vaiheessa väliaikaisena ratkaisuna liitteessä A.2 Viitesuunnitelma Kielotien kadunvarren pysäköintipaikoista esitetyn periaatteiden mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että ratkaisun väliaikaisuus johtuu siitä, että Kielotielle on suunnitteilla laajempi perusparannustyö, jonka yhteydessä toteutetaan lopulliseen muotoonsa korttelin 61097 länsipuolelle sijoittuva Kielotie ja sen julkiset kadunvarren pysäköintipaikat. Tämän Kielotien perusparannustyön aikataulusta ei ole varmuutta, vaan se toteutetaan Kaupungin kunnallistekniikan rakentamishjelmissä tarkentuvan budjetin ja aikataulun mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen nro 002435 tultua voimaan ja Hakijan esitettyä Kaupungille



kirjallisen rakentamispyynnön, Kaupunki rakentaa edellä mainitut väliaikaiset kadunvarren pysäköintipaikat liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa.

- 3.3 Hakijan on korttelin suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Tontin rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakija neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ym. rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.

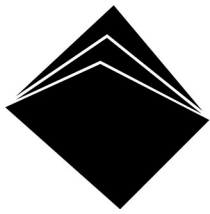
- 3.4 Hakija myöntää kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa tontille kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerialueet sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakija myöntää kaupungille luvan myös kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön tontille ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa tontille suunnitellulle rakentamiselle.

- 3.5 Johtosiirrot

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

Selvennyksenä todetaan, että sopimuksen solmimisen hetkellä tiedossa ovat seuraavat mahdolliset johto-, kaapeli- tai viemärisiirrot, jotka joudutaan toteuttamaan tulevien rakennushankkeiden vuoksi:

- Kaavamuutos-/Sopimusalueella kiinteistöillä 92-421-6-358, 92-61-97-1, 92-61-97-2 ja määrälalla 92-421-6-356-M3 sijaitsee Kielotieltä Silkkitehtaantielle kulkeva kaukolämpöjohto, joka joudutaan siirtämään tulevan talonrakennuksen vuoksi.



Kiinteistö Oy Silkinkulma ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa sopivat kaukolämpöjohdon siirtämisestä on Vantaan Energia Oy:n kanssa, huomioiden mm. suunnittelu, rakentaminen ja käyttöönotto.

3.6 Muuntamo asemakaavamuutosalueelle

Vantaan Energia Sähköverkot Oy tulee sijoittamaan muuntamon asemakaavan muutoksen nro 002435 alueelle, Silkkitehtaantien varteen. Muuntamo tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Kiinteistö Oy Silkinkulma ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa sopivat muuntamon ja sen vaatimien kaapeleiden sijoittamisesta, huomioiden mm. suunnittelu, rakentaminen, käyttöönotto, ylläpito ja peruskorjaukset, kustannuksineen erikseen Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **2.298.127,52 euroa**.

4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kolmessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **766.042,50 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavan voimaantullessa
- 2. erä määrältään **766.042,51 euroa** erääntyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantumisen jälkeen
- 3. erä määrältään **766.042,51 euroa** erääntyy 24 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantumisen jälkeen.

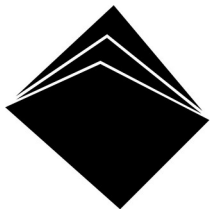
4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

4.4 Maksamattomille maksuerille maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.

4.5 Kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää asemakaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden

Asemakaavan muutosehdotuksessa kortteliin 61097 on tontille 3 AK-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 12.550 k-m² ja liiketilojen rakennusoikeutta 710 k-m². Tontti on mahdollista jakaa ennen asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 61097 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinkerrostalojen



rakennusoikeuden osalta 610 €/k-m², toimistotilojen rakennusoikeuden 350 €/k-m² ja liike- ja palvelutilan rakennusoikeuden osalta 200 €/k-m². Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinrakentamisen, toimistotilarakentamisen ja liike- ja palvelutilarakentamisen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.

Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille kustannusten korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitusten mukaisesti em. yksikköhintojen perusteella.

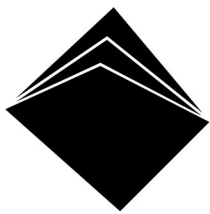
- 4.6 Selvennyksenä todetaan, että yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta laskettaessa on erillisen selvityksen perusteella arvonnousua vähentävänä tekijänä huomioitu maanpuhdistuskuluja 25.620 €. Osapuolilla ei ole pilaantuneiden maiden puhdistuskulujen aiheuttamien kustannusten suhteen muita vaatimuksia.

5. Vakuudet

- 5.1 Hakija luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **2.298.127,52 euroa** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu tai tämä sopimus sopimusehtojen mukaisesti raukeaa. Vakuuden tulee olla voimassa korvauksen kaikkien maksuerien suorittamiseen saakka kulloinkin vähintään maksamattoman osuuden suuruisena. Hakija sitoutuu uudistamaan vakuuden tarvittaessa.
- 5.2 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20 % on toteutettava pitkän korkotuen ARA-tuotantona.
- 6.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 6.3 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntojen huoneiksi luetaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.



- 6.4 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 eur/h-m² sallittujen yksiöiden määrän(kpl) ylittävien ja kolmioiden sekä suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien huoneistoneliöiden osalta.

Mikäli yksiöiden määrä ylittyy edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan toteutettujen yksiöiden huoneistoneliöiden keskipinta-alalla laskettuna.

Mikäli kolmioiden tai huoneistomäärältään suurempien asuntojen määrä alittuu edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan toteutettujen kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen huoneistoneliöiden keskipinta-alalla laskettuna.

- 6.5 Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite

Sopimusalueen rakennusoikeus on yhteensä 12.004 k-m². Hakija sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta Asemakaavamuutoksen voimaantulosta lukien

- 5 vuoden kuluessa vähintään 20 %
- 7 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 10 vuoden kuluessa vähintään 70 %

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöön otettavaksi em. ajassa.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Hakija on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä. Tätä sopimussakkoa laskettaessa huomioidaan vähentävänä summuna aiemmin maksetut ao. sopimussakot, eli ao. viivästyssakkoja ei makseta moninkertaisina.

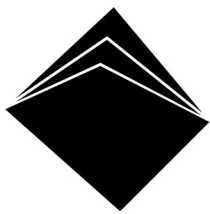
Hakija sitoutuu aloittamaan Sopimusalueen rakentamisen 1,5 vuoden kuluessa Asemakaavamuutoksen voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan sopimusalueella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mikäli rakentamisen aloittaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Hakija on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 50.000 €.

7. Vesihuolto - ja sähköverkkoon liittyminen

- 7.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

8. Sopimuksen muuttaminen



8.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

8.2 Kaikista muutoksista tähän Sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen. Suulliset muutokset ovat mitättömiä.

8.3 Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jotakin tämän Sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan Sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa Sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän Sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

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

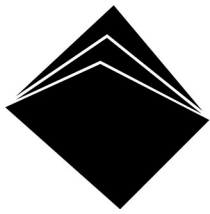
9.2 Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta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

10. Sopimuksen voimaantulo

10.1 Tämä Sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaisena voimaan.

10.2 Tämä Sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2023 mennessä.

10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä Sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja Asemakaava on tullut lainvoimaisena voimaan, osapuolilla on oikeus vaatia tämän Sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.



- 10.4 Osapuolet eivät esitä tämän Sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY SILKINKULMA

[Nimi]
lakimies, valtuutuksella

[Nimi]

LIITTEET

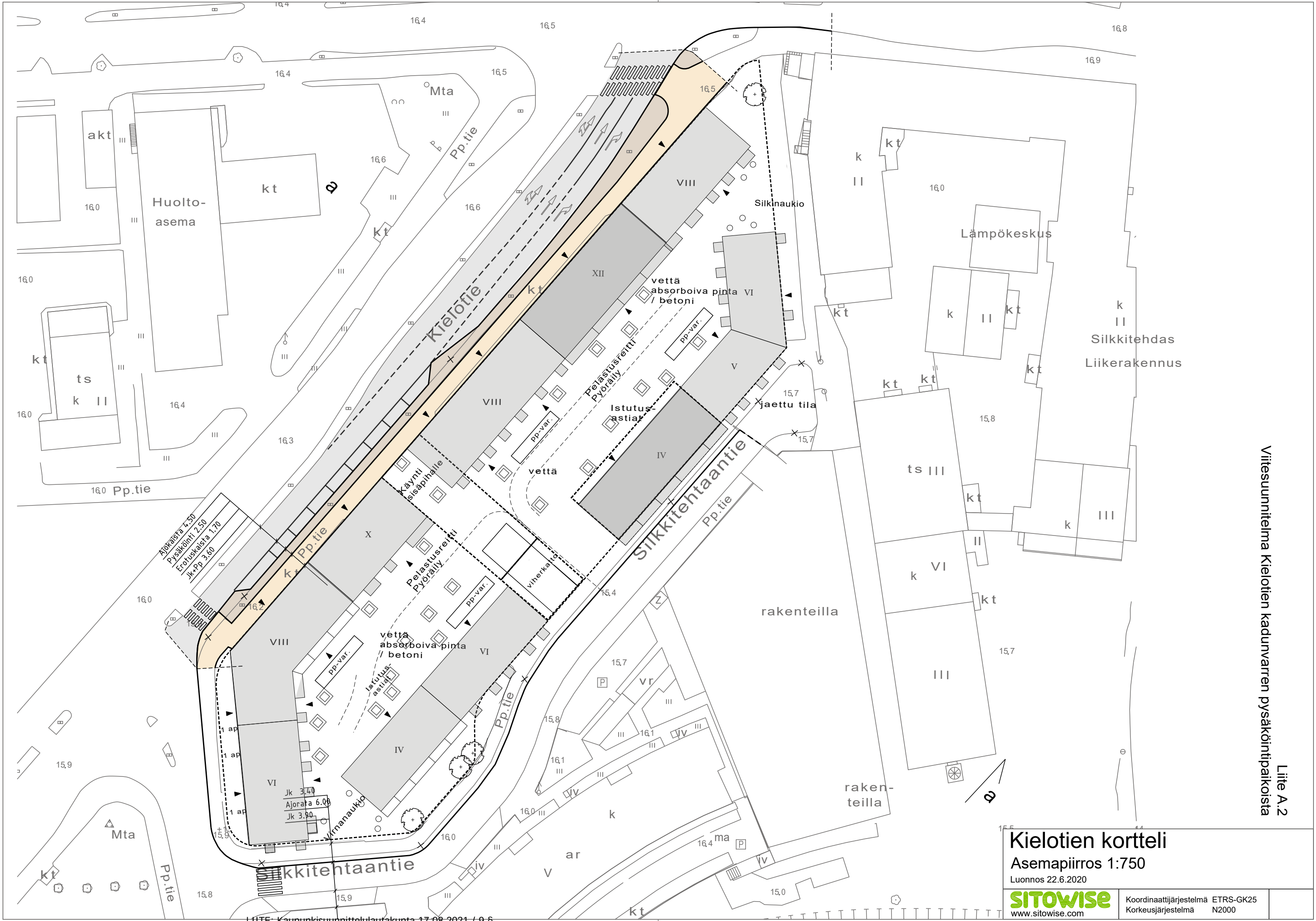
- Liite A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta
Liite A.2 Viitesuunnitelma Kielotien kadunvarren pysäköinnistä



92-61-97-1
92-421-6-358
92-421-6-356-M3

AK
1097

$$KL_{e=1,0}$$



Vitessuunnitelma Kielotien kadunvarren pysäköintipaikoista
Liite A.2

Kielotien kortteli

Asemapiirros 1:750

Luonnos 22.6.2020

SITOWISE
www.sitowise.com

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä N2000

Liite: Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2021 / 9 §



10 §

Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa / Asemakaavan muutos nro 002435 Silkkitehtaan tie / AK

VD/6225/10.00.01.05/2021

AK/JJ

Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa on hakijana asemakaavan muutoksessa nro 002435 Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 5 ja Silkkitehtaan tie 6. Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu niin, että alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 13.260 k-m². Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 301.887,48 euroa.

Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa (jäljempänä "Hakija") ja Kiinteistö Oy Silkkikulma ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, omistamilleen kiinteistöille kortteleissa 61097 ja 61098.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa nykyisten huonokuntoisten liike- ja toimistorakennusten purkaminen ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja Kielotien ja Silkkitehtaan tien varteen sekä liiketilaa Kielotien ja Silkkipolun puolelle asuinkerrostalojen katutasoon. Asuinkerrostalorakennusten korkeudet vaihtelevat välillä 4-12 kerrosta.

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002435 "Silkkitehtaan tie" yhteistyössä Kiinteistö Oy Silkkikulman ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa kanssa. Asemakaavatyön yhteydessä on suunniteltu kokonaisratkaisua nykyisten kortteleiden 61097 ja 61098 muodostamalle kokonaisuudelle. Maanomistajien eriaikaisten rakentamismahdollisuuksien vuoksi korttelikokonaisuus on asemakaavamuutoshankkeena päädytty jakamaan kahteen osaan siten, että nyt hyväksyttävänä oleva maankäyttösopimus koskee vain nykyistä korttelia 61097 ja Hakijan sillä omistamia kiinteistöjä.

Selvennyksenä todetaan, että Kiinteistö Oy Silkkikulma omistaa nykyisessä korttelissa 61097 kiinteistöt 92-61-97-1, 92-421-6-358 ja 92-421-6-356-M3, joiden pinta-ala on yhteensä 4089 m². Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa omistaa nykyisessä korttelissa 61097 kiinteistön 92-61-97-2, jonka pinta-ala on 428 m². Alueella voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 000417 "Tikkurila" korttelin 61097 kiinteistöt on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Voimassa olevissa asemakaavassa korttelin 61097 kiinteistöjen pinta-ala on 4.517 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4.800 k-m².

Asemakaavan muutosehdotuksessa 002435 korttelin 61097 tontti nro 3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille nro 3 on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 12.550 k-m² ja lisäksi kl-rakennusoikeutta 710 k-m², koko tontille nro 3 rakennusoikeutta osoitettu yhteensä siis 13.260 k-m².

Maankäyttösopimus tehdään koskien asemakaavan muutosehdotuksen tonttia nro 3 sen omistajien kanssa. Tontin nro 3 rakennusoikeus jakautuu tontin omistajien kesken niiden omistamien maapinta-alojen suhteessa, eli Kiinteistö Oy Silkkikulma omistaa 4089/4517 osaa ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa omistaa 428/4517 osaa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus



Asemakaavan muutokseen nro 002435 liittyen Vantaan kaupunki ja Hakija sopimusalueen omistajana ovat neuvotelleet ja sopineet maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12a luvun mukaisesti alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A.1 Kartta maankäyttösopimusalueesta.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

Kielotien kadunvarsipysäköinti

Korttelin 61097 kivijalkaliiketilojen kaupallisen toiminnan kannalta on tärkeää, että korttelin länsipuolella Kielotien varrella on myös liiketiloja palvelevia julkisia kadunvarren pysäköintipaikkoja. Kaupunki toteuttaa kadunvarren pysäköintipaikat ensimmäisessä vaiheessa väliaikaisena ratkaisuna liitteessä A.2 Viitesuunnitelma Kielotien kadunvarren pysäköintipaikoista esitetyn periaatteen mukaisesti. Lopulliset pysäköintipaikat toteutetaan Kielotien perusparannustyön yhteydessä, jonka aikataulusta ei ole varmuutta, vaan se toteutetaan Kaupungin kunnallistekniikan rakentamishjelmissä tarkentuvan budjetin ja aikataulun mukaisesti.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 301.887,48 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi yhdessä erässä asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Korvauksen suorittamisen vakuudeksi Hakija luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20 % on toteutettava pitkän korkotuen ARA-tuotantona. Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntojen huoneiksi luetaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos. Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 eur/h-m² sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja kolmioiden sekä suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien huoneistoneliöiden osalta.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002435 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

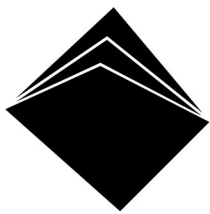
- Maankäyttösopimus A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa
- Liite A.1 Kartta maankäyttösopimusalueesta
- Liite A.2 Viitesuunnitelma Kielotien kadunvarren pysäköinnistä

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[xx.x.2021] päivätty Asemakaavan muutos nro 002435, Silkkitehtaantie (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksenteköelín] lainvoimaiseen päätöksen [päättösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistö Oy Silkkinkulma ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, omistamilleen kiinteistöille korttelissa 61097. Alueella on voimassa asemakaava. Asemakaavan muutoksessa nro 000417 "Tikkurila" (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.6.1985 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 3.9.1985) korttelin 61097 kiinteistöt on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

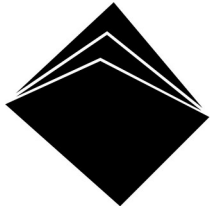
Voimassa olevissa asemakaavoissa kiinteistöjen pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat kaupungin rekistereiden mukaan alla olevan taulukon mukaiset.

Omistaja	Kiinteistö	Käyttö-tarkoitus	pinta-ala (m2)	rakennusoikeus (k-m2)	käytetty rakennusoikeus (k-m2)
Kiinteistö Oy Silkkinkulma					
	92-61-97-1			4800	4950
	92-421-6-358			0	0
	92-421-6-356-M3			0	0
Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa					
	92-61-97-2			0	0

Kiinteistöillä sijaitsee nykyään liike- ja toimistorakennuksia sekä pysäköintikansi että maanpäällistä pysäköintiä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002435 "Silkkitehtaantie" korttelin 61097 tontti nro 3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteliin tontille nro 3 on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 12.550 k-m² ja lisäksi kl-rakennusoikeutta 710 k-m², yhteensä koko tontille 3 rakennusoikeutta siis 13.260 k-m².

Tontin nro 3 rakennusoikeus jakautuu tontin omistajien kesken niiden omistamien maapinta-alojen suhteessa, eli Kiinteistö Oy Silkkinkulma omistaa 4089/4517 osaa ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa omistaa 428/4517 osaa.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

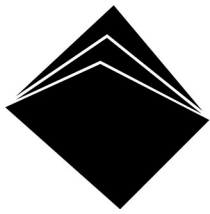
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

[päivämäärä]

VD/6225/10.00.01.05/2021

Asemakaavan muutoksen mukaisessa korttelissa 61097 on tarkoituksena purkaa nykyiset huonokuntoiset liike- ja toimistorakennukset ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja sekä liiketilaa Kielotien ja Silkkipolun puolelle asuinkerrostalojen katutasoon. Asuinkerrostalorakennusten korkeudet vaihtelevat välillä 4-12 kerrosta.

Asemakaavamuutokseen liittyen Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistön 92-61-97-2 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa (Y-tunnus: 2441222-9)
c/o Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy
Suomalaistentie 7
02270 ESPOO
(jäljempänä ”**Hakija**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

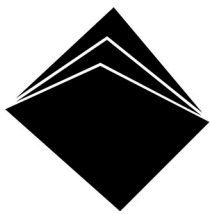
- 2.1 Sopimusalue koostuu kiinteistöstä 92-61-97-2 (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A.1).
- 2.2 Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.
- 3.2 Kielotien kadunvarsipysäköinti

Korttelin 61097 kivijalkaliiketilöiden kaupallisen toiminnan kannalta on tärkeää, että korttelin länsipuolella Kielotien varrella on myös liiketiloja palvelevia julkisia kadunvarren pysäköintipaikkoja. Kaupunki toteuttaa kadunvarren pysäköintipaikat ensimmäisessä vaiheessa väliaikaisena ratkaisuna liitteessä A.2 Viitesuunnitelma Kielotien kadunvarren pysäköintipaikoista esitetyn periaatteiden mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että ratkaisun väliaikaisuus johtuu siitä, että Kielotielle on suunnitteilla laajempi perusparannustyö, jonka yhteydessä toteutetaan lopulliseen muotoonsa korttelin 61097 länsipuolelle sijoittuva Kielotie ja sen julkiset kadunvarren pysäköintipaikat. Tämän Kielotien perusparannustyön aikataulusta ei ole varmuutta, vaan se toteutetaan Kaupungin kunnallistekniikan rakentamissuunnitelmissa tarkentuvan budjetin ja aikataulun mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen nro 002435 tultua voimaan ja Hakijan esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispöytäkirjan, Kaupunki rakentaa edellä mainitut väliaikaiset



kadunvarren pysäköintipaikat liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa.

- 3.3 Hakijan on korttelin suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Tontin rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakija neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ym. rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.

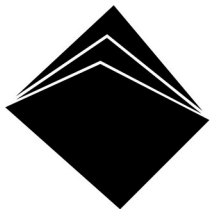
- 3.4 Hakija myöntää kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa tontille kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakija myöntää kaupungille luvan myös kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön tontille ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa tontille suunnitellulle rakentamiselle.

- 3.5 Johtosiirrot

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

Selvennyksenä todetaan, että sopimuksen solmimisen hetkellä tiedossa ovat seuraavat mahdolliset johto-, kaapeli- tai viemärisiirrot, jotka joudutaan toteuttamaan tulevien rakennushankkeiden vuoksi:

- Kaavamuutos-/Sopimusalueella kiinteistöillä 92-421-6-358, 92-61-97-1, 92-61-97-2 ja määräaalalla 92-421-6-356-M3 sijaitsee Kielotieltä Silkkitehtaantielle kulkeva kaukolämpöjohto, joka joudutaan siirtämään tulevan talonrakennuksen vuoksi. Kiinteistö Oy Silkkikulma ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa sopivat



kaukolämpöjohdon siirtämisestä on Vantaan Energia Oy:n kanssa, huomioiden mm. suunnittelu, rakentaminen ja käyttöönotto.

3.6 Muuntamo asemakaavamuutosalueelle

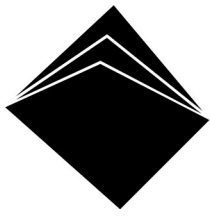
Vantaan Energia Sähköverkot Oy tulee sijoittamaan muuntamon asemakaavan muutoksen nro 002435 alueelle, Silkkitehtaantien varteen. Muuntamo tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Kiinteistö Oy Silkkikulma ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa sopivat muuntamon ja sen vaatimien kaapeleiden sijoittamisesta, huomioiden mm. suunnittelu, rakentaminen, käyttöönotto, ylläpito ja peruskorjaukset, kustannuksineen erikseen Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **301.887,48 euroa**.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan yhdessä erässä siten, että
- 1. erä määrältään **301.887.48 euroa** eräännyy välittömästi Asemakaavan voimaantullessa
- 4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).
- 4.4 Maksamattomille maksuerille maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.
- 4.5 Kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää asemakaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden

Asemakaavan muutosehdotuksessa kortteliin 61097 on tontille 3 AK-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 12.550 k-m² ja liiketilojen rakennusoikeutta 710 k-m². Tontti on mahdollista jakaa ennen asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 61097 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinkerrostalojen rakennusoikeuden osalta 610 €/k-m², toimistotilojen rakennusoikeuden 350 €/k-m² ja liike- ja palvelutilan rakennusoikeuden osalta 200 €/k-m². Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinrakentamisen, toimistotilarakentamisen ja liike- ja palvelutilarakentamisen rakennuslupan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille



asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.

Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille kustannusten korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitusten mukaisesti em. yksikköhintojen perusteella.

- 4.6 Selvennyksenä todetaan, että yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta laskettaessa on erillisen selvityksen perusteella arvonnousua vähentävänä tekijänä huomioitu maanpuhdistuskuluja 102.480 €. Osapuolilla ei ole pilaantuneiden maiden puhdistuskulujen aiheuttamien kustannusten suhteen muita vaatimuksia.

5. Vakuudet

- 5.1 Hakija luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **301.887,48 euroa** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu tai tämä sopimus sopimusehtojen mukaisesti raukeaa. Vakuuden tulee olla voimassa korvauksen kaikkien maksuerien suorittamiseen saakka kulloinkin vähintään maksamattoman osuuden suuruisena. Hakija sitoutuu uudistamaan vakuuden tarvittaessa.
- 5.2 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20 % on toteutettava pitkän korkotuen ARA-tuotantona.
- 6.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 6.3 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntojen huoneiksi luetaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.
- 6.4 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 eur/h-m² sallittujen yksiöiden määrän(kpl) ylittävien ja kolmioiden sekä suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien huoneistotyyppien osalta.

Mikäli yksiöiden määrä ylittyy edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan toteutettujen yksiöiden huoneistoneliöiden keskipinta-alalla laskettuna.

Mikäli kolmioiden tai huoneistomäärältään suurempien asuntojen määrä alittuu edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan toteutettujen kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen huoneistoneliöiden keskipinta-alalla laskettuna.

6.5 Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite

Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

7. Vesihuolto - ja sähköverkkoon liittyminen

- 7.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

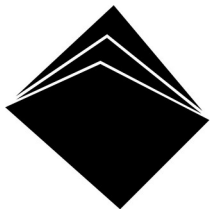
8. Sopimuksen muuttaminen

- 8.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.
- 8.2 Kaikista muutoksista tähän Sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen. Suulliset muutokset ovat mitättömiä.
- 8.3 Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jotakin tämän Sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan Sopimuksen muiden ehtojen pätevyYTEEN. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa Sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän Sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

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



Kaupungille.

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

10. Sopimuksen voimaantulo

- 10.1 Tämä Sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaisena voimaan.
- 10.2 Tämä Sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2023 mennessä.
- 10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä Sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja Asemakaava on tullut lainvoimaisena voimaan, osapuolilla on oikeus vaatia tämän Sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 10.4 Osapuolet eivät esitä tämän Sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

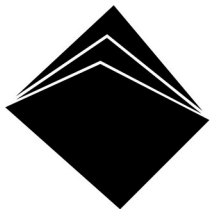
Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAA KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY KIELOTIE 1-3 VANTAA

[Nimi]

[Nimi]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

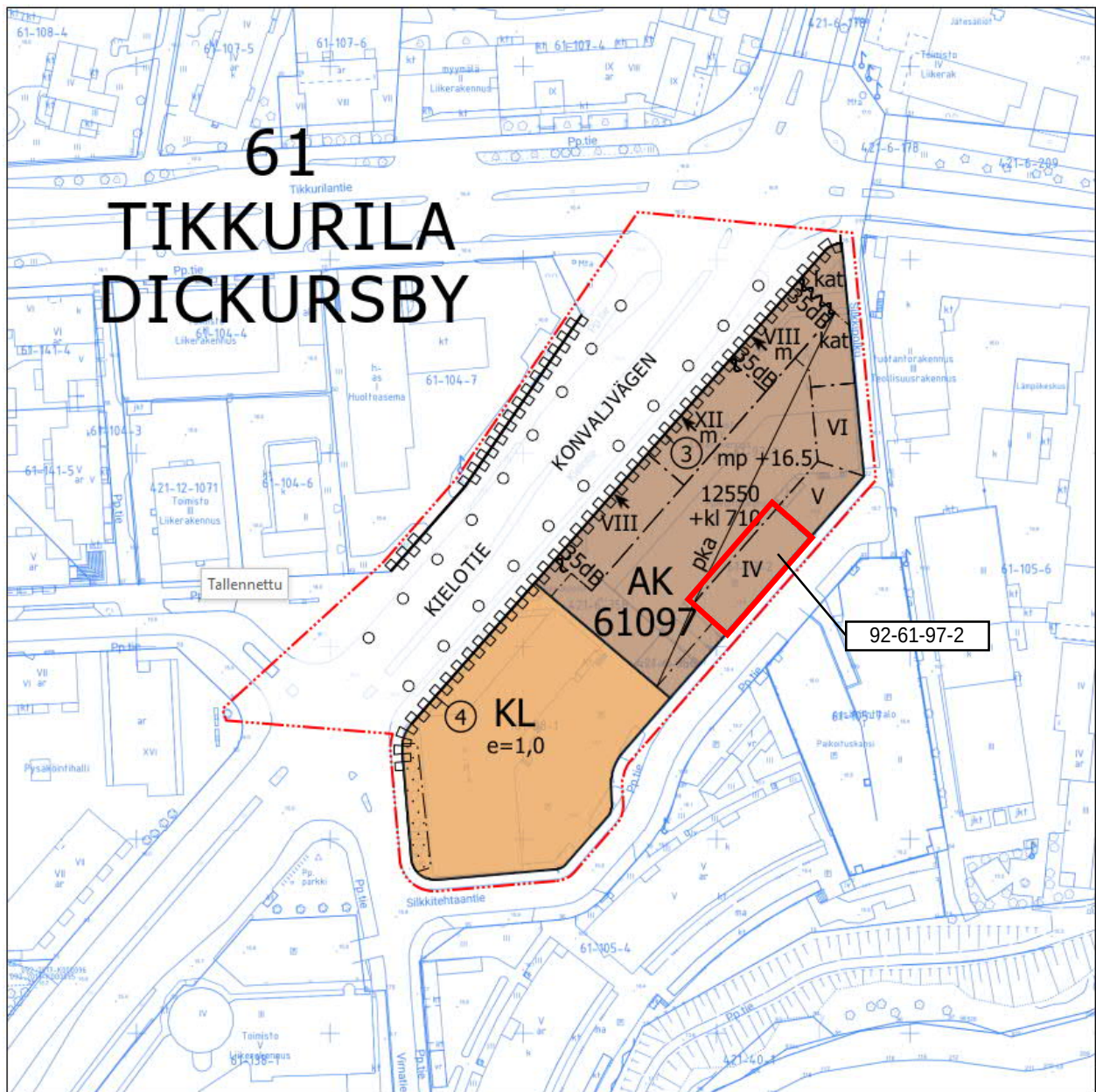
[päivämäärä]

VD/6225/10.00.01.05/2021

lakimies, valtuutuksella

LIITTEET

- | | |
|-----------|---|
| Liite A.1 | Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta |
| Liite A.2 | Viitesuunnitelma Kielotien kadunvarren pysäköinnistä |





11 § Asemakaavamuutos 002396 sekä tonttijaon muutos, 52 Veromies / Markkatie 12-20 / TLA

VD/1906/10.02.04.00/2018

TLA/JOR/PVE/VIK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden hotellin, toimistotilan, asuinkerrostalojen sekä pysäköintilaitoksen rakentaminen. Alueelle on suunniteltu uutta työpaikkarakentamista 16 000 k-m² ja asumista 14 700 k-m². Työpaikkarakentamisen rakennusoikeus kasvaa aiempaan nähden 4600 k-m². Kortteli sijaitsee näkyvällä paikalla Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmassa ja on kävelymatkan päässä Aviapoliksen rautatieasemalta. Alue on osa uudistuvaa Huberilaa, josta rakentuu elävää ja viihtyisä kaupunkiympäristöä.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 52131 sekä katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 52131 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 52131, kaupunginosassa 52 Veromies.

Alue sijaitsee osoitteessa Markkatie 12–20.

Hakija

Koy Robert Huberin tie 16 / NREP Oy ja Vantaan kaupunki

Maanomistus

Koy Robert Huberin tie 16 / NREP Oy omistaa korttelin 52131 tontin 11. Muu suunnittelualue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut NREP Oy:n konsultteina Avarrus Arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Soini & Horto sekä WSP Finland Oy.

Kaavaan liitetyt hakemukset

VD/9256/10.02.04.00/2019 Asemakaavan muutos 002437, 52 Veromies

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka- aluetta (TP). Yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi.

Asemakaavamuutos

Asemakaavalla mahdollistetaan Markkatien tonteille 12, 14 ja 16 järjestetyn tonttikilpailun (KH 7.10.2019 § 33) mukainen hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat kuudesta kuuteentoista. Alueen maamerkiksi muodostuu Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmaan kohoava hotellitorni. Korttelin rakennusmassat sijoittuvat liikenneväylien varteen ja muodostavat melulta suojattuja sisäpihoja, joiden suunnittelussa on panostettu viihtyisään ja turvalliseen jalankulkuun ja oleskeluun.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on yhteensä 24 700 k-m². K-korttelialueen pinta-ala on 11 455 m² ja tehokkuusluku on e=2.16. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK)



pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 14 700 k-m² ja liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus on 1 000 k-m². AK-korttelialueen pinta-ala 6 572 on m² ja tehokkuusluku on e=2.39. Rakennusoikeus suunnittelualueella kasvaa yhteensä 20 300 k-m² aiemmin voimassa olevaan kaavaan nähden. Kaavamuuotos mahdollistaa noin 370 uutta asukasta (laskennallinen mitoitus 40 k-m² / asukas).

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista, laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Muurimaiset rakennusmassat tulee jakaa pienempiin, toisistaan selvästi erottuviin osiin. Erottuminen tehdään varioimalla mm. julkisivun materiaalia tai väriä, rakennuksen korkeutta tai kattomuotoa sekä ikkunajaotusta. Kattopintojen elävöittämiseksi tasakatoille edellytetään viherkattojen, kattopihojen- ja terassien tai aurinkopaneelien rakentamista. Resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti asemakaavassa on esitetty vaatimuksia uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta, varautumisesta sähköautoihin sekä asukkaiden yhteisöllisten tilojen rakentamisesta.

Koko kaava-alueetta koskeva autopaikkavaatimus on pysäköintiselvityksen perusteella vähintään 310 autopaikkaa. Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen ja niiden tulee olla yhteiskäytössä ja nimeämättömiä. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös yleistä pysäköintiä, mikä tarvittaessa mahdollistaa kaupungin pysäköintiyhtiön toiminnan. Tämän lisäksi tonteille sijoitetaan tarvittavat huollon, saattoliikenteen, kotipalvelujen sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.2.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä pyydettiin 3.3.2020 mennessä ja niitä saatiin 5 kpl (Vantaan kaupungin museo, Fingrid Oyj, Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), YIT Suomi Oy). Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (14 700 k-m², n. 370 asuntoa) sekä työpaikkatontteja (2 kpl).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus sekä esisopimus maanvuokrasta.

Muutostkustannukset maksaa hakija Koy Robert Huberin tie 16 / NREP Oy ja kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 21 750 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002396 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Markkatie 12–20,



- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Koy Robert Huberin tie 16 / NREP Oy maksaa muutostokustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 21 750 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

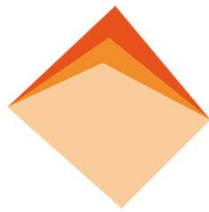
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975

asemakaava-arkkitehti Päivi Veijola, p. 043 826 6958

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Aviapolis

002396 MARKKATIE 12–20

VEROMIES



kuva: Arkkitehdit Soini & Horto

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 17.8.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002396. Kaavoitus on tullut vireille 3.2.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 52131 sekä katualuetta kaupunginosassa 52, Veromies. (Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 52131, sekä katualuetta kaupunginosassa 52, Veromies).

Tonttijaon muutos:

Osa korttelia 52131 kaupunginosassa 52, Veromies.

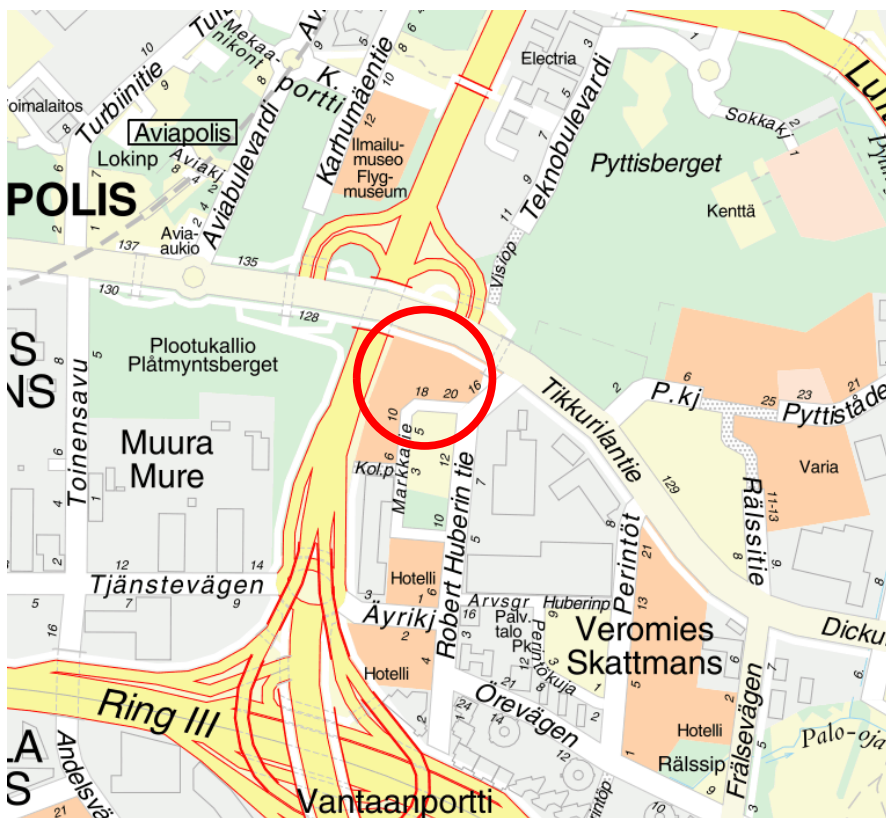
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden hotellin, toimiston, asuinkerrostalojen sekä pysäköintilaitoksen rakentaminen. Kortteli sijaitsee näkyvällä paikalla Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmassa ja on kävelymatkan päässä Aviapoliksen rautatieasemalta. Alue on osa uudistuvaa Huberilaa, josta rakentuu elävää ja viihtyisä kaupunkiympäristöä.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Päivi Veijola, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vanta.fi, puh. 043 8266 958.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutos koskee Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 52131 tontteja 7, 8, 9, 10, ja 11 sekä Markkatien pohjoisosaa. Alue rajautuu lännessä Lentoasemantiehen, pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Robert Huberin tiehen ja etelässä rakentamattomiin toimitilatontteihin. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,3 ha. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa noin 500 m ja lentoasemalle noin 2 km.



Asemakaavan muutosalueen sijainti on merkitty opaskartalle punaisella ympyrällä.

KAAPROSESSIN VAIHEET

- Tonttia 52131-11 koskeva kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.2.2018. Kaavamuutos sai vuoden 2019 työohjelmassa numeron 002396 nimellä Robert Huberin tie 16.
- Markkatien tonteista 12, 14 ja 16 järjestettiin julkinen haku keväällä 2019. Kilpailun tuloksena kaupunginhallitus päätti 7.10.2019 antaa NREP Oy:lle suunnitteluvarauksen alueelle. Asemakaavamuutos laaditaan kilpailuehdotuksen Mark of Huber pohjalta.
- NREP Oy:n ja Koy Robert Huberin tie 16 jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 22.11.2019.
- Kaavamuutoksen 002396 rajausta laajennettiin käsittämään korttelin 52131 tontit 7, 8, 9, 10 ja 11. Vuoden 2020 työohjelmassa kaavamuutos 002396 sai uuden nimen Markkatie 12–20.
- Kaavoitus tuli vireille 3.2.2020.
- Mielenpitoet ja kommentit pyydettiin 3.3.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne	14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	20
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	20
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	20
3.3. Asemakaavan tavoitteet	22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	23
4. Asemakaavan kuvaus.....	30
4.1 Kaavan rakenne	30
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
4.3 Aluevaraukset.....	31
4.4 Kaavan vaikutukset.....	34
4.5 Ympäristön häiriötekijät	40
4.6 Nimistö.....	40
5. Asemakaavan toteutus	40
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	41
7. Asemakaavan seurantalomake	42
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	44
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	53

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta ja kaavamääräykset 17.8.2021
- Viitesuunnitelma 28.5.2021 (Avarrus Arkkitehdit Oy)
- Meluselvitys 7.4.2021 (WSP Finland Oy)
- Pysäköintilaskelma 15.3.2021 (WSP Finland Oy)
- Hulevesisuunnitelma 7.4.2021 (Infrakonsultointi H. Lindgren)
- Johtosiirrot 7.4.2021 (Infrakonsultointi H. Lindgren)
- Vihertehokkuuslaskelmat 1.4.2021 (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy)
- Yhteenveto oas-vaiheen mielipiteistä 3.11.2020

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Aviapoliksen kaavarunko, kaupunginvaltuusto 18.4.2016.
- Aviapolis, Veromiehen verkot, 052700, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2018.
- Aviapoliksen liikenneverkkoselvitys ja alustava yleissuunnitelma, 7.1.2020
- Poikkeamispäätös 52-0095-17-POP, 16.2.2018.
- Julkinen haku Markkatien 12,14 ja 16 tonteille, 11.3.-14.5.2019.
- Mark of Huber, hanketiimi: NREP Oy, Colliers International, Avarrus Arkkitehdit Oy ja WSP Oy, 14.5.2019.
- Suunnitteluvaraus korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9, kaupunginhallitus 7.10.2019.

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla mahdollistetaan Markkatien tonteille 12, 14 ja 16 järjestetyn tonttikilpailun (KH 7.10.2019 § 33) mukainen hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat kuudesta kuuteentoista. Alueen maamerkiksi muodostuu Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmaan kohoava hotellitorni. Korttelin rakennusmassat sijoittuvat liikenneväylien varteen ja muodostavat melulta suojattuja sisäpihoja, joiden suunnittelussa on panostettu viihtyisään ja turvalliseen jalankulkuun ja oleskeluun.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on yhteensä 24 700 k-m² ja korttelitehokkuus on e=2.16. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 14 700 k-m² ja liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus on 1 000 k-m². AK-korttelialueen tehokkuus on e=2.39. Rakennusoikeus suunnittelualueella kasvaa yhteensä 20 300 k-m² aiemmin voimassa olevaan kaavaan nähden. Kaavamuutos mahdollistaa noin 370 uutta asukasta (laskennallinen mitoitus 40 k-m² / asukas).

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista, laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Muurimaiset rakennusmassat tulee jakaa pienempiin, toisistaan selvästi erottuviin osiin. Erottuminen tehdään varioimalla mm. julkisivun materiaalia tai väriä, rakennuksen korkeutta tai kattomuotoa sekä ikkunajaotusta. Kattopintojen elävöittämiseksi tasakatoille edellytetään viherkattojen, kattopihojen- ja terassien tai aurinkopaneelien rakentamista. Resurssi- ja viisauden periaatteiden mukaisesti asemakaavassa on esitetty vaatimuksia uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta, varautumisesta sähköautoihin sekä asukkaiden yhteisöllisten tilojen rakentamisesta.

Koko kaava-alueetta koskeva autopaikkavaatimus on pysäköintiselvityksen perusteella vähintään 310 autopaikkaa. Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen ja niiden tulee olla yhteiskäytössä ja nimeämättömiä. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös yleistä pysäköintiä, mikä tarvittaessa mahdollistaa kaupungin pysäköintiyhtiön toiminnan. K- ja AK-tonteille saa sijoittaa vain tarvittavat huollon, saattoliikenteen, kotipalvelujen sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat.



Näkymä Lentoasemantielle. kuva: Arkkitehdit Soini & Horto ja Avarrus Arkkitehdit Oy

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla Lentoasemantien ja Tikkurilantien varressa. Alueen länsiosa on luonnontilaista metsikköä ja nurmialuetta. Tontille 52131-11 on valmistunut kesällä 2019 toimistorakennus. Tikkurilantien varteen sijoittuva rakennus on neljäkerroksinen ja sen kerrosala on 9 221 k-m². Pihalla on 209 autopaikkaa. Toimistorakennus on rakennettu poikkeamispäätöksellä, sillä se poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta mm. rakennusoikeuden, kerrosluvun ja pysäköintiratkaisun osalta. Markkatien rakentaminen on kesken.



Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2019



Tontilla 11 sijaitseva toimistorakennus ja pysäköintialue.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu Veromiehen pohjoisosassa sijaitsevan laajan selänteen reunavyöhykkeelle. Selänteen pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen alueella virtaavat, Vantaan- ja Keravanjokeen laskevat ojat, Pytinoja ja Palo-oja. Alueen maisemakuvaa hallitsevat mittakaavaltaan suuret väylät ja rakennukset. Suunnittelualueen pohjoisosa on entistä Tikkurilantien pohjaa, jonka rakentamattomat osat ovat nykyisin nurmialuetta. Suunnittelualueen länsireunassa on jäljellä pieni kaistale rakentamatonta selännemetsää. Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Vesistöt ja vesitalous

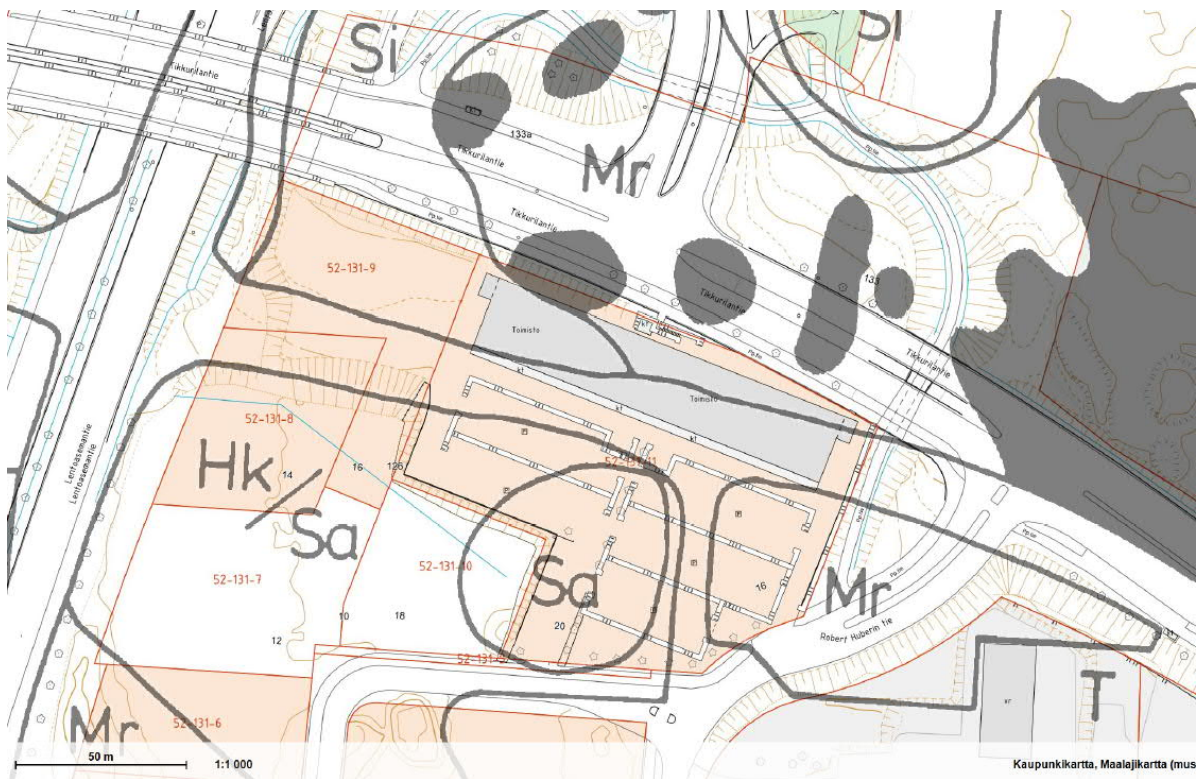
Kaavamuutosalue on nykytilanteessa osittain rakentamatonta pensaista ja puustoista aluetta eli vettä läpäisevää pintaa. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu läpäisemätöntä pintaa nykyisen toimistorakennuksen sekä pysäköintialueen osalta.

Nykytilanteessa kaava-alueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään ja osa vesistä ohjautuu tontin sisällä olevien ojien kautta Markkatien hulevesiviemäriin.

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

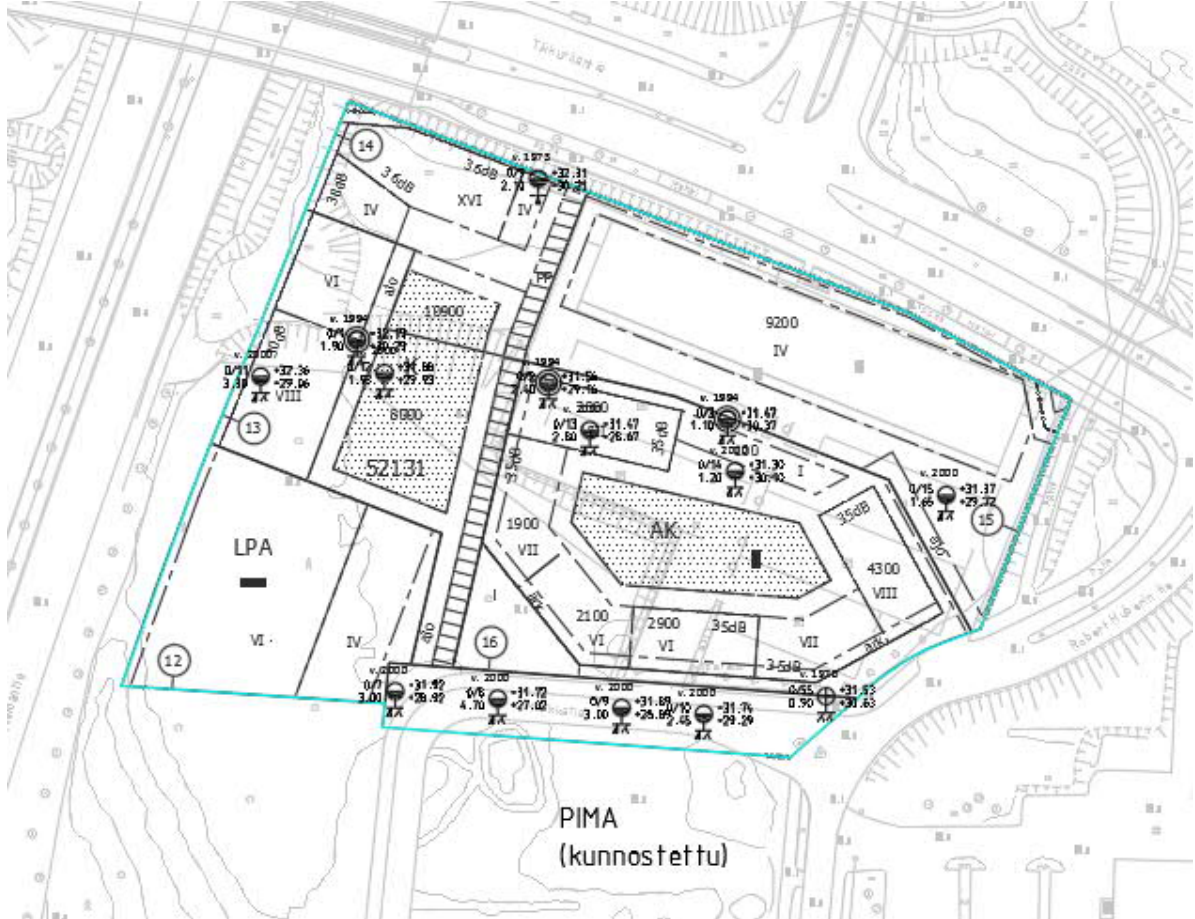
Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä



Maalajikartta (ei mittakaavassa)

Maalajikartan mukaan alueen pintamaa (0–1 m) on hiekkaa, savea, silttiä, täyttöä ja moreenia. Pohjatutkimusten mukaan pintamaan (täyttöä n. 0,2–0,8 m) alla on noin 0,2–2,5 m paksu kerros savea ja/tai silttiä. Saven ja siltin alla on n. 0,3–3,1 m kerros hiekkaa ja tämän alla kalliopinta päällystämä pohjamoreeni. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon noin 1,2–4,7 m syvyydellä maanpinnasta. Kaava-alueella tehdyt pohjatutkimuspisteet näkyvät kuvassa 2.



Kaava-alueella tehdyt pohjatutkimuspisteet

Pohjaveden pinnan tasoa ei ole mitattu lähialueella. Kaava-alue ei sijaitse merkityllä pohjavesialueella.

Markkatien eteläpuoliselta tontilta on löytynyt pilaantuneita maa-aineksia (teollinen toiminta / öljysäiliön vuoto). Pilaantuneet maat on kunnostettu, mutta maa-ainekset ovat jääneet kiinteistölle.

Alustavan arvion mukaan rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Savi- ja silttialueilla tulee tehdä massanvaihto pehmeään maakerroksen alapintaan. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Alueen topografia laskee pohjoisesta Tikkurilantieltä etelään Markkatietä kohti. Maaston korkeus-asetat vaihtelevat +31,6 ja +37 metrin välillä. Jyrkimmät luiskat sijaitsevat Tikkurilantien varressa sekä korttelin keskellä metsän ja avomaan reunalla.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Aviapoliksen suuralueen väestö kasvaa nopeasti. Vuonna 1997 väkiluku oli reilut 4 200 henkeä ja vuonna 2019 jo lähes 19 400 henkeä. Veromiehessä asukkaita oli vuonna 2019 vain 630 henkeä. Vantaan väestöennusteen 2019 mukaan Aviapoliksen väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2023 mennessä vajaaseen 27 700 henkeen. Suurin väestönkasvu kohdistuu runsaan uudisrakentamisen myötä Veromiehen kaupunginosaan, missä väestön määrä kasvaa 6 300 henkilöllä. Vireillä olevat kaavahankkeet tulevat muuttamaan ennustetta arvioitua suuremmaksi.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Pyhtäänkorvenkujalla ja Perintötien varressa.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen suuralue on Vantaan suurin työpaikkakeskittymä, jossa oli vuonna 2017 lähes 40 000 työpaikkaa. Kaupunginosista työpaikkoja oli selvästi eniten Veromiehessä, 14 800. Vieressä olevat Pakkala ja Lentokenttä ovat myös merkittäviä työpaikka-alueita, molemmissa on yli 7 000 työpaikkaa. Veromiehen kasvu on kuitenkin ollut omaa luokkaansa, sillä vuodesta 2008 vuoteen 2017 työpaikat lisääntyivät 6 900:lla. Tähän myötävaikutti noin 4 800 työpaikan siirtyminen Lentokentän kaupunginosasta Veromiehen kaupunginosaan vuonna 2014. Aviapoliksen työpaikoista lähes kolmasosa oli kuljetuksen ja varastoinnin toimialalla. Muita merkittäviä toimialoja olivat tukku- ja vähittäiskauppa, teollisuus ja hallinto- ja tukipalvelutoiminta.

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

Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja Veromiehen toimistokokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Alueella on myös hotelleja ja erityiskauppoja. Kehä III:n eteläpuolella sijaitsevat Jumbon liikekeskus ja Flamingon kylpylä-hotelli ja viihdekeskus. Etelämpänä Pakkalassa on yrityspuisto, jossa sijaitsee mm. ympäristöosamiskeskus Leija. Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste sijaitsee Veromiehessä teollisuus- ja varastoalueen keskellä. Lentoaseman läheisyydessä on Finavian ammatillinen erikoisoppilaitos Avia Collegessa, jossa annetaan koulutusta eri ilmailuammatteihin, sekä helikopterikoulutuskeskus. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Lähimmät koulut ovat Veromäen koulu sekä Vantaan kansainvälinen koulu Pakkalassa. Veromiehen ensimmäisen koulun (Atomi) on arvioitu valmistuvan vuonna 2023 Äyritielle. Perintökujalla toimii yksityinen päiväkot.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla, noin kilometrin päässä Helsinki-Vantaan lentokentältä. Alueelta on sujuvat ajoyhteydet sekä pääkaupunkiseudulle että valtakunnallisesti merkittävään tieverkkoon. Kehärata yhdistää suunnittelualueen pääkaupunkiseudun raideverkkoon. Tikkurilantien pohjoispuolella on Aviapoliksen asema, jonka ympäristöön on rakentunut uutta toimisto- ja hotellirakentamista. Alueelle suunnitellaan myös asuinrakentamista ja monipuolisia palveluja. Lentoasemantien varrella on Technopoliksen toimistokokonaisuus. Muuten Tikkurilantien pohjoispuoli on suunnittelualueen läheisyydessä rakentamatonta metsää, jossa sijaitsee alueen korkein mäki Pyttisberget. Suunnittelualueen länsipuolella on Muuran kehittyvä alue, joka on nykytilanteessa vielä metsää ja vanhaa teollisuusaluetta.

Kaavamuutosalue on osa Huberilan uudistuvaa aluetta, josta rakentuu Aviapoliksen keskeinen kulttuurin, liikunnan ja päivittäisen asioinnin keskus. Huberilaan rakennetaan asuntoja noin 6 000 asukkaalle ja työpaikkoja jopa lähes 5 000 työntekijälle. Asunnot sijoittuvat pääasiassa Tikkurilantien pohjoispuolelle ja toimistotilat Lentoasemantien varteen, mutta alueen keskeisillä osilla toiminnot sekoittuvat vahvasti. Huberilan alueen kehittämisestä on laadittu viitesuunnitelma, jonka pohjalta tullaan laatimaan asemakaavaluonnos. Kaavaluonnoksen valmistelu aloitetaan vuonna 2021.

Kaupunkikuva

Veromiehen kaupunkikuvaa hallitsevat suuret liikenneväylät, metsäiset alueet niiden varressa, mittakaavaltaan suuret, mutta väljästi rakennetut tontit sekä laajat pysäköintialueet. Työpaikka- ja varastorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Yhdyskuntarakenteen muutos kohti tiivistä kaupunkirakentamista alkaa kuitenkin jo näkyä alueella, kuten Perintötien varrelle rakentuissa asuinkerrostaloissa.

Kortteli 52131 sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin näkyvällä paikalla Lentoasemantien ja Tikkurilantien kulmassa. Eritasoliittymä rampeineen hallitsee kaupunkikuvaa ja sen lähiympäristö on pääosin metsää. Korttelin 52131 etelän puoleisella tontilla on Kaukokiidon käyttöön 1980-luvun alussa valmistunut teollisuus- ja varastorakennus. Sen viereen sijoittuu kaarevan kamman muotoinen hotellirakennus 1990-luvun alusta.

Robert Huberin tien itäpuolella sijaitsevat Huberin hallit, jotka ovat alueen historiallinen ja kaupunkikuvallinen sydän. Vesijohtoliike Oy Huber Ab rakennutti 1960-luvun puolivälissä kolme kaarikattoista varasto- ja konepajahallia, jotka ovat ilmeeltään epätavallisen arkkitehtonisia tehdasrakennuksia. Rakennukset on luokiteltu suojeltaviksi luokkaan A1.



Huberin kaarihallit ovat alueen maamerkki. Kuva Perintötien varresta.

Suunnittelualueella tontilla 11 oleva toimistorakennus rajaa Tikkurilantietä. Linjakas, musta-valkoinen rakennus edustaa Veromieheen viime vuosina rakennettua uudenlaista toimisto- ja hotelliarkkitehtuuria. Tontin suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota viherrakentamiseen ja hulevesien hallintaa. Toimistorakennuksen katto on osittain viherkattoa ja pihalla autopaikat on päällystetty nurmikivellä. Muu osa korttelista 52131 on luonnontilaista metsää.



Näkymä kaava-alueelle Lentoasemantieltä.

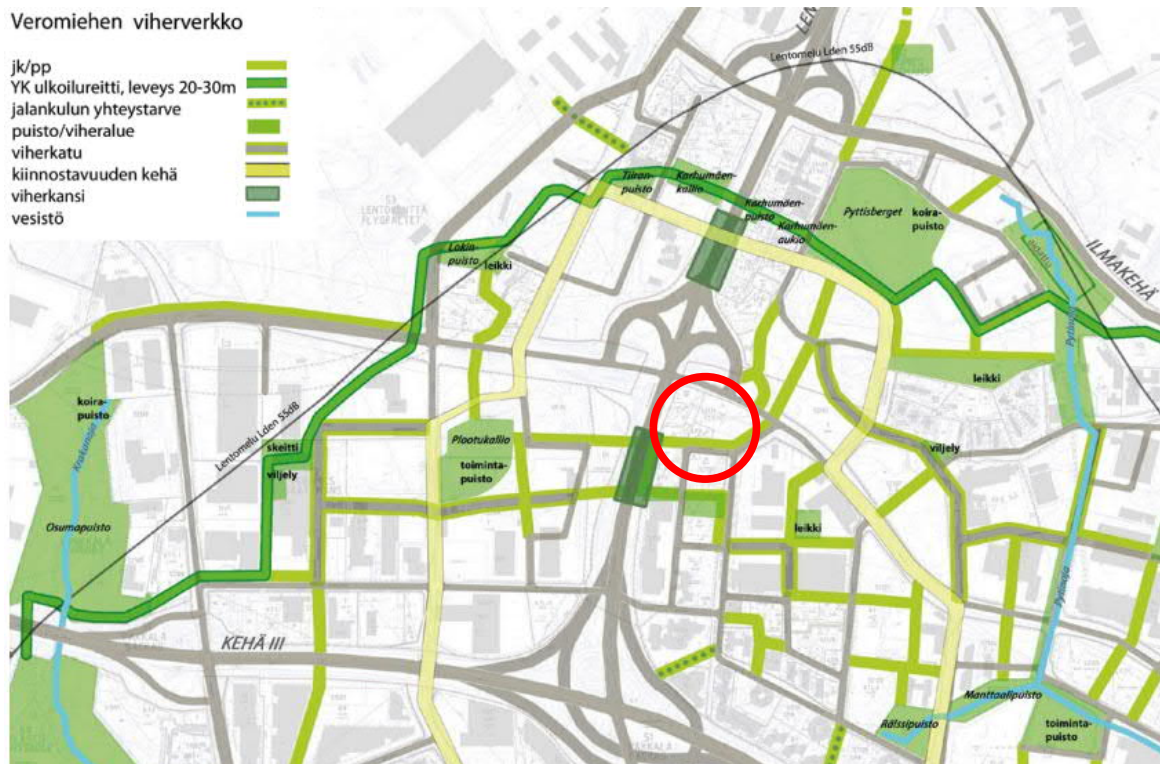


Näkymä kaava-alueelle Tikkurilantieltä.

Virkistys

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei nykytilanteessa ole virkistyskäyttöä ja lento- ja tiemelu vähentävät niiden arvoa ulkoilualueena. Lähimmät luonnonmukaiset metsäalueet, jotka soveltuvat ulkoiluun, ovat Plootukallio Lentoasemantien länsipuolella ja Pyttisberget Tikkurilantien pohjoispuolella.

Kaupunkirakenteen muutos yksipuolisesta työpaikka-alueesta monipuoliseksi asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueeksi edellyttää virkistysalueiden ja -yhteyksien kehittämistä koko Veromiehen alueella. Veromiehen verkot -selvityksessä suunnittelualueen eteläpuolelle esitetään viherkantha, mikä parantaisi viheryhteyttä Lentoasemantien yli.



Ote Veromiehen viherverkosta. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

Liikenne

Kaava-alueetta rajaavat Maantie 135 (Lentoasemantie), Tikkurilantie-niminen pääkatu, Robert Huberin tie -niminen kokoojakatu sekä Markkatie-niminen tonttikatu. Lentoasemantie yhdistää lentoaseman valtakunnan päätieverkkoon ja Tikkurilantie yhdistää itä-, keski- ja länsi-Vantaan. Kaava-alueeseen rajautuu Lentoasemantien ja Tikkurilantien eritasoliittymä, jota kautta alue yhdistyy sekä Vantaan että koko valtakunnan pääväyläverkkoon. Tikkurilantiellä ja Lentoasemantiellä on joukkoliikennettä, sekä Vantaan sisäisiä linjoja että Lentoasemalle päättyvinä seudullisia linjoja. Kehäradan Aviapoliksen aseman sisäänkäynti on alle puolen kilometrin päässä alueesta. Samassa paikassa sijaitsee myös Aviapoliksen aseman bussiterminaali. Lentoasemalle on matkaa vain n. 1,5 km. Tikkurilantiellä on jalankulku- ja pyörätie, jota kehitetään osana itä-länsisuuntaista pyöräilyn baana-yhteyttä. Alueen sijainti on liikenteellisesti jopa poikkeuksellisen keskeinen. Lentoasemantien vuorokausiliikennemäärä arkena on vähän yli 20 000 ajon/vrk ja Tikkurilantien n. 9 000 ajon/vrk.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Markkatiellä kaava-alueen eteläpuolella, sijaitsee kaava-alueen lähin yleinen vesijohto (VJ 110 V 2015), johon kaavoitettava tontti voidaan liittää.

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

Jätevesiviemärointi

Kaavamuutosalue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Markkatiellä, kaava-alueen eteläpuolella, sijaitsee kaava-alueen lähin yleinen jätevesiviemäri (JV 250 M 2015), johon kaavoitettava tontti voidaan liittää.

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

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalue on rakennetun hulevesiviemäroinnin piirissä. Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Markkatiellä (HV 400 B 1987) sekä Robert Huberin tiellä (HV 315 M 2015). Lisäksi Tikkurilantiellä kulkee HV 800 B 2015.

Lisäksi kaavoitettavalla tontilla kulkee nykytilanteessa olemassa olevan toimistorakennuksen yksityiset tonttijohdot, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Robert Huberin tiellä ja Markkatien alkupäässä.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia kaapeleita on Lentoasemantie, Tikkurilantie, Robert Huberin tien ja Markkatien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 (L_{den} 50–55 dB), mikä ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle. Rakennusjärjestyksen mukaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua ΔL vastaan on oltava tällöin vähintään 32 dB ja toimistotilojen vähintään 28 dB.

Liikennemelu

Vantaan karttapalvelun Tiemelu päivällä 2016 -kartassa kortteliin 52131 kohdistuva liikennemelu on pääosin 55–60 dB. Suurimmillaan liikennemelu on 65–70 dB Lentoasemantien ja Tikkurilantien rajalla. Asemakaavatyön yhteydessä suunnittelualueelle on laadittu tarkempi meluselvitys WSP Finland Oy:n toimesta.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa korttelin 52131 tontit 7, 8, 9, 10 sekä suunnittelualueeseen kuuluvan osan Markkatiestä. Kaupunki on varannut tontit 7, 8 ja 9 NREP Oy:lle asemakaavamuutoksen laatimisen ajaksi, ja ne on tarkoitus myydä asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Korttelin 52131 tontti 11 on Koy Robert Huberin tie 16 / NREP Oy:n omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
52-131-7	Vantaan kaupunki	0,32
52-131-8	Vantaan kaupunki	0,25
52-131-9	Vantaan kaupunki	0,31
52-131-10	Vantaan kaupunki	0,22
52-131-11	kaavamuutoksen hakija	1,06
Yhteensä		2,16

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

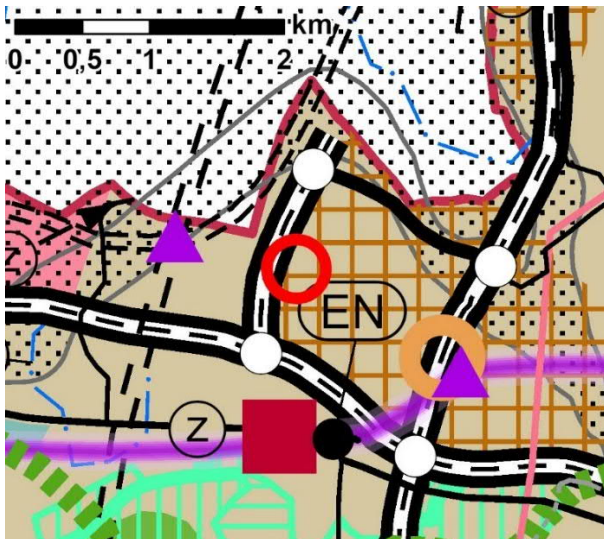
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

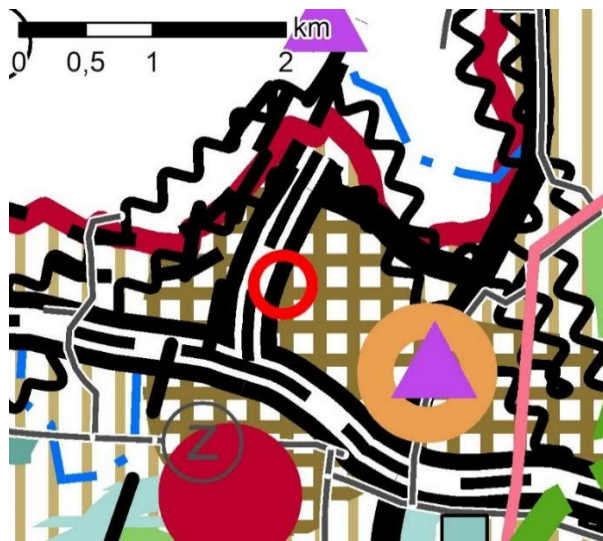
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi. Tiivistettävää aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävellyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena.

Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

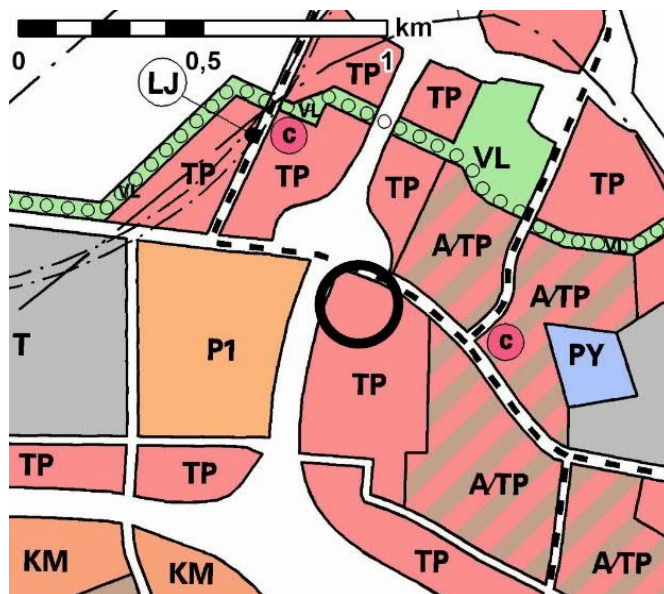
Maakuntakaava 2050



Uudenmaan alueelle on laadittu Uusimaa-kaava 2050, jonka voimaantulosta maakuntahallitus päätti 7.12.2020. Kaavakokouksissa on kuitenkin asetettu täytäntöönpanokieltoon valitusten vuoksi, joten se ei vielä ole voimassa. Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Kehittämisperiaatemerkeinällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Suunnittelualueen vieressä kulkeva Lentoasemantie on merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi kaksiajorataiseksi tieksi.

Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

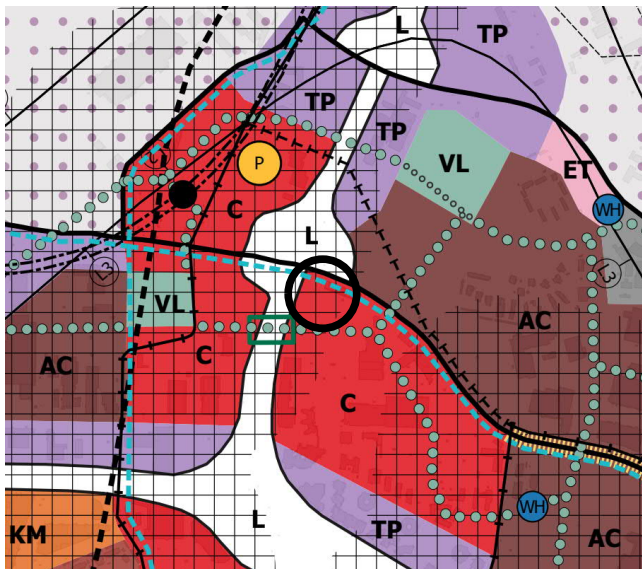
Yleiskaava



Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Alue on lentomeluviiketyöhykkeellä m3 (L_{den} 50–55 dB), mikä ei rajoita toimintojen sijoittelua, mutta vaikuttaa rakenteiden ääneneristystarpeeseen. Tikkurilantiellä on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

Ote yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla ympyrällä.

Yleiskaava 2020



Vantaalle on laadittu yleiskaava 2020, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021. Päätöksestä on valitettu, joten uusi yleiskaava ei vielä ole lainvoimainen. Kaavassa alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi. Alue on lentomelu-vyöhykkeellä 3 (L_{den} 50–55 dB). Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Tikurilantiellä kulkee pyöräilyn baana.

Ote yleiskaavasta 2020. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla ympyrällä.

Aviapoliksen kaavarunko



Kaavarunko on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.4.2016 alueen asemakaavoituksen pohjaksi. Kaavarungon mukaan suunnittelualue on sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta.

Ote kaavarungosta. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla ympyrällä.

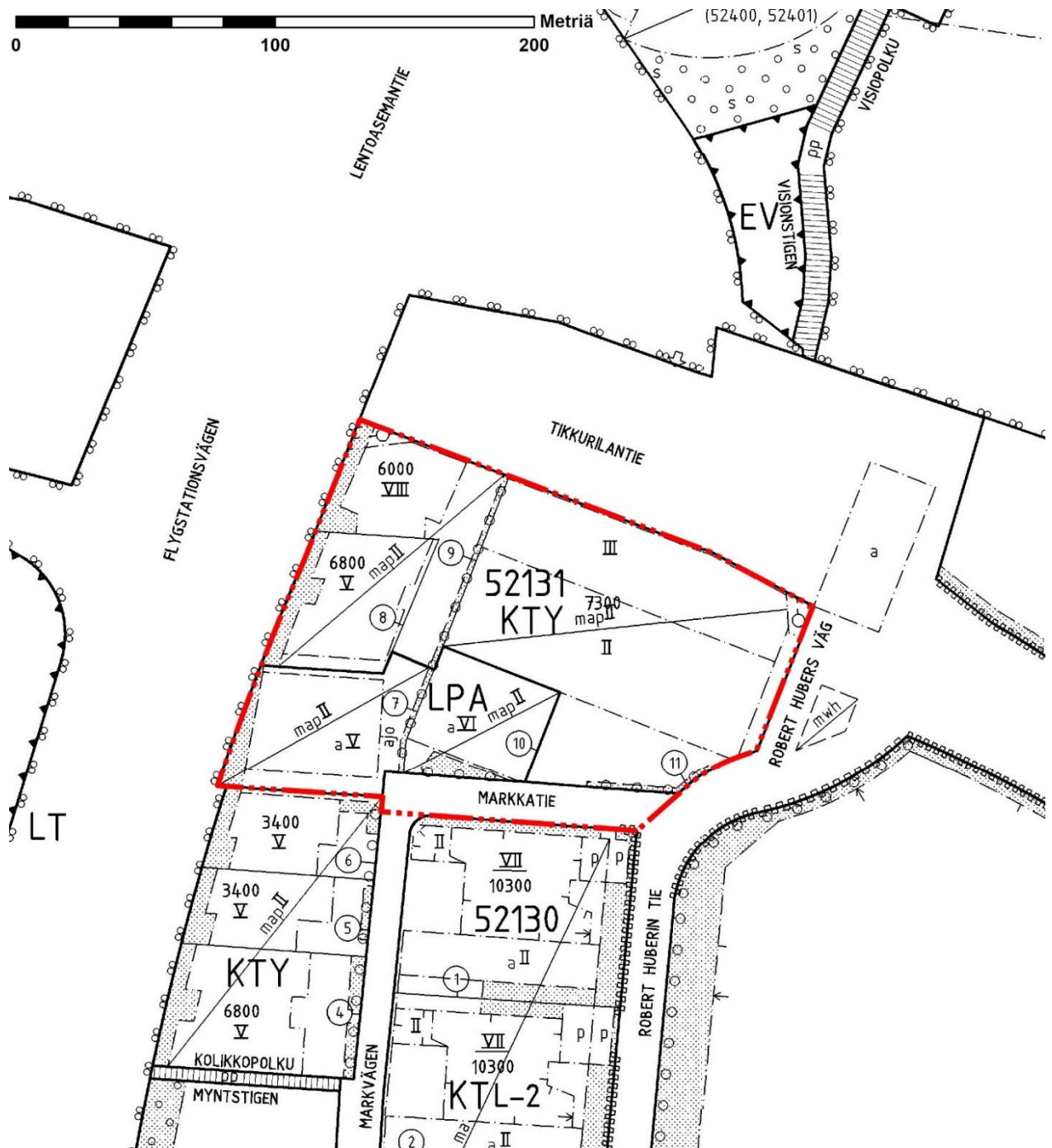
Aviapoliksen teematyö – Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet

Aviapoliksen teematyö käynnistyi 27.2.2020 ja tekeillä olevan selvityksen aineistoa on hyödynnetty myös tämän asemakaavamuutoksen laadinnassa. Aviapoliksen teemat -työllä mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen suunnittelu, johon yksittäiset kaavamuutokset ja muut suunnitelmat liittyvät. Työ keskittyy Veromieheen ja osin Pakkalan pohjoisosiin. Teemoilla luodaan suunta-aivoja suunnittelulle ja parannetaan alueen imagoa. Työssä osallistetaan yhteistyökumppaneita, asukkaita, maanomistajia, yrittäjiä ja muita asiantuntijatahoja. Teematyö sisältää kolme osaa:

Kaupunkivihreän malli, Käveltävä kaupunki ja Kiehtova kaupunki.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2013 hyväksytty asemakaava 001835. Asemakaavassa korttelin 52131 tontit 8, 9 ja 11 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja tontit 7 ja 10 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Rakennusoikeutta toimitiloille on yhteensä 20 100 k-m². Asemakaava mahdollistaa toimitilarakennusten rakentamisen Lentoasemantien varteen (kerrosluku V) sekä Tikkurilantien varteen (kerrosluku III). Väylien kulmauksessa toimitilarakennuksen kerrosluku on VIII. Pysäköinti on osoitettu rakennusten kellarikerrokseen sekä korttelin keskiosaan kahteen erilliseen pysäköintilaitokseen.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualan sijainti merkitty punaisella katkoviivalla.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Huberilan viitesuunnitelma

Vantaan kaupunki ja yksityiset maanomistajat ovat teettäneet yhdessä Huberilan alueen kehittämistä viitesuunnitelman asemakaavoituksen pohjaksi. Kaavaluonnoksen valmistelu aloitetaan vuonna 2021.

Uusi Kaupunki Kollektiivi Oy:n laatima suunnitelma Uusi Huberila valmistui 11.1.2019. Työssä haettiin ratkaisuja Huberilan alueen julkisten ja yksityisten palvelujen sekä asumisen sijoittumiseen, viherverkostoon, liikennesuunnitteluun ja historiallisten arvojen korostamiseen. Asemakaavan pohjaksi laadittu viitesuunnitelma on luonteeltaan ohjeellinen.

Huberilan uudesta alueesta rakentuu Aviapoliksen keskeinen kulttuurin, liikunnan ja päivittäisen asioinnin keskus. Alueen ydin ovat rakennushistoriallisesti arvokkaat kaarihallit, joiden ympärille käveltävä korttelikaupunki rakentuu. Huberilaan suunnitellaan asuntoja 6 200 asukkaalle ja työpaikkoja jopa 5 100 työntekijälle. Alue rakentuu pääasiallisesti umpikorttelirakenteena tehokkuudella $e_k=1,5-2,5$. Vähintään 1/3 korttelialueesta on oltava kasvullista maata. Alueen läpi kulkee pienistä puistikoista ja viherkaduista koostuva viheryhteys, joka jatkuu Lentokentäntien yli vihersiltaa pitkin. Alueelle sijoittuu myös suurempi korttelipuisto. Pysäköinti sijoitetaan pääasiassa pysäköintitaloihin.

Huberila rajautuu lännessä lentokentälle johtavaan Lentoasemantiehen, jonka varressa toimistorakennusten seinämä muodostaa näyttävän julkisivun. Tikkurilantien kulmassa näkymä huipentuu muita korkeampaan toimisto- tai hotellirakennukseen. Asuinrakennukset noudattavat Huberilan pienimittakaavaista ja miellyttävää tiivistä kaupunkiympäristöä vehreine sisäpihoineen. Aluetta itä-länsi-suunnassa halkova Tikkurilantie muuttuu alueen rakentuessa kaupunkimaiseksi kaduksi, jolla kulkee Tikkurilan ja lentokentän yhdistävä raitiotie sekä nopea pyöräily-yhteys.

Viitesuunnitelmassa kaavamuutosalueelle esitetään rakennettavaksi uutta toimitilaa n. 27 400 m^2 ja asumista n. 16 200 m^2 . Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen ja pihakannen alle. Korttelin halki rakennetaan uusi kevyen liikenteen yhteys.



Viitesuunnitelman asemapiirros. Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla.

Kilpailutyö Mark of Huber

Tonttihaun voittajaksi valittiin ehdotus Mark of Huber, jonka hanketiimiin kuuluivat NREP Oy, Colliers International, Avarrus Arkkitehdit Oy ja WSP Oy. Suunnitelmassa esitettiin kilpailualueelle hotellia (10 200 k-m²), toimistorakennusta (7 900 k-m²) sekä pysäköintilaitosta. Lisäksi suunnitelmassa esitettiin NREP:n omistamalle naapuritontille asuinrakentamista (17 000 k-m²). Kilpailualue ja viereinen tontti muodostivat suunnitelmassa yhtenäisen ja toimivan kokonaisuuden. Asemakaavamuutos laaditaan voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta ja suunnitelma tarkentuu kaavaprosessin aikana.

Kilpailualueen kortteli toimii Aviapoliksen maamerkinä sekä porttina Huberilan kävelykeskustaan. Korttelin julkisivu Lentoasemantielle ja Tikkurilantielle näyttää materiaaleillaan alueen historiallisen luonteen tuotannon ja teollisuuden erityisalueena. Rakennusten julkisivuissa on käytetty tiiltä, lasia ja metallia. Rakennusten sisältä kajastavat lämpimät puupinnat, jotka muodostavat rakennusten sydämen. Korttelin rakennusmassa on jaettu visuaalisesti erikokoisiin osiin, jotka muodostavat rytmikkään korttelijulkisivun. Pysäköintilaitoksen kaaret heijastavat Huberin hallien muotoja. Matalan korttelin ylle esitetään alueen maamerkiksi 16-kerroksista hotellitornia.

Kilpailualueelle sijoittuu kaksi aukiota; toimiston ja hotellin korttelipuisto sekä Markkatien kulmassa oleva aukio. Lisäksi suunnitelmassa on esitetty asuin korttelin puistomainen, yhtenäinen sisäpiha. Toimiston ja hotellin korttelipuisto on kaikille avoin, vihreä ja tunnelmallinen. Puiston maaston muoto laskee etelään päin, mikä antaa luonnollisen mahdollisuuden huleveden viivytysaltille. Altaiden poikki kulkee laiturimaisia kävelyreittejä, ja muu puistoala on istutettu tiiviisti. Puistoon sijoittuu monipuolisia aktiviteetti- ja oleskelupaikkoja. Puiston eteläpäästä pääsee kiipeämään kuntoiluportaita parkkilaitoksen päällä sijaitsevalle ulkokuntosalille, joka palvelee kaikkia korttelin käyttäjiä.

Hankkeen hiilineutraaliuden neljä teemaa ovat energia, jakamistalous, muuntojoustavuus sekä vesi ja vihreä. Rakennusten lämmöntuotanto ja jäähdytys toteutetaan syvälämpökaivolla (Qheat), joka mahdollistaa myös lämpöenergian varastoinnin. Tavoitteena on, että maalämpö kattaa 70 % huipputehosta ja sähkökattila loput 30 % huipputehosta. Koko kohteen sähköenergian tarpeesta noin 15-25 % tuotetaan aurinkopaneeleilla rakennusten katoilla. Loput sähköstä ostetaan vihersähköinä. Muita hiilineutraaliutta edistäviä ratkaisuja ovat mm. viherkatot, hulevesien viivytysaltaat sekä sähköautojen ja -polkupyörien latauspaikat.



Kuva kilpailutyöstä. Kuva: Avarrus Arkkitehdit Oy.

Poikkeamispäätös

Vantaan kaupunki on myöntänyt 16.2.2018 tontille 52131-11 (Robert Huberin tie 16) poikkeamisluvan toimistotalon rakentamiseksi. Suunniteltu rakennus poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta 001835 rakennusoikeuden, kerrosluvun, ravintolan sijoittelun ja pysäköintiratkaisun osalta. Asemakaavan rakennusoikeus on 7 300 k-m² ja suunnitellun rakennuksen kerrosala n. 8 700 k-m², joten rakennusoikeuden ylitys on n. 19 %. Tikkurilantien varteen sijoittuva rakennusmassa on nelikerroksinen, mikä poikkeaa asemakaavan kerrosluvusta III. Ravintola sijaitsee rakennuksen ylimässä kerroksessa, eikä kaavan mukaisesti maantasokerroksessa ulko-oleskelutilaa elävöittävästi. Autopaikat on sijoitettu tontille maanalaisen pysäköintilaitoksen sijaan piha-alueelle. Pysäköinti maantasoon on Aviapoliksen kaavarungon vastainen ja asiaa tarkastellaan uudelleen korttelin jatkokehittämisen yhteydessä. Poikkeamispäätöksessä hankkeelta edellytetään myös vihertehokkuuslaskentaa, jonka tulee olla vähintään 0,6. Poikkeamispäätöksellä tontille rakennettu toimistorakennus on valmistunut kesällä 2019.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Tontille 52131-11 on myönnetty 16.2.2018 poikkeamisluvan toimistotalon rakentamiseksi. Rakennus on valmistunut kesällä 2019. Poikkeamisluvan ehtona on, että hakija laittaa asemakaavamuutoshakemuksen vireille. Tonttia 52131-11 koskeva kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.2.2018. Kaavamuutos sai vuoden 2019 työohjelmassa numeron 002396 nimellä Robert Huberin tie 16.

Vantaan kaupunki järjesti keväällä 2019 Markkatie 12, 14, ja 16 tonteista kilpailun. Voittajaksi valittiin ehdotus Mark of Huber, jonka hanketiimiin kuuluvat NREP Oy, Colliers International, Avarrus Arkkitehdit Oy ja WSP Oy. Kilpailuehdotuksen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta.

Kaupunginhallitus päätti 7.10.2019 antaa NREP Oy:lle suunnitteluvarauksen alueelle. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.10.2020 asti. Varausta jatketaan 31.10.2021 asti, mikäli 31.10.2020 mennessä NREP Oy ja kaupunki toteavat yksimielisesti, että NREP Oy on edistänyt hankkeen suunnittelua siihen pisteeseen, että tonttien asemakaavamuutosta voidaan edistää täysmääräisesti, ja NREP Oy on edistänyt käyttäjäneuvotteluita hotellioperaattorin sekä toimiston pääkäyttäjien kanssa.

NREP Oy:n ja Koy Robert Huberin tie 16 jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 22.11.2019. Koska korttelia 52131 on tarkoituksenmukaista kehittää kokonaisuutena, kaavamuutoksen 002396 aluetta laajennettiin käsittämään korttelin 52131 tontit 7, 8, 9, 10 ja 11. Vuoden 2020 työohjelmassa kaavamuutos 002396 sai uuden nimen Markkatie 12–20. Kaavoitus tuli vireille 3.2.2020.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, Vantaan Energia
- Muut viranomaistahot ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, Pelastuslaitos
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteet ja kommentit pyydettiin 3.3.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhteensä 5 viranomaiskommenttia ja mielipidettä. Vantaan kaupungin museon ja Fingrid Oy:n kommentteissa ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kommentissa edellytettiin, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Mahdollisten siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaava-alueelle tarvitaan uusia muuntamopaikkoja mahdollisesti 2 kpl. Arviota muuntamoista, niiden sijainneista ja kaapelointitarpeiden määrästä tarkennetaan alueen suunnittelutyön edetessä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) todettiin, että kaavamuutosalueen pohjoisosassa sijaitsee betoninen 800 mm hulevesiviemäri (rakennettu v. 2015) noin 8 metrin syvyydessä penkereen alla. Uudisrakentamisessa on huomioitava erityisesti hulevesiviemäriin kunnossapitoon liittyvät seikat. Viemäri on voitava kaivaa esille ja se tulee suojata rakentamisen aikana rakentamishankkeen toimesta. Myös Markkatien pohjoisosassa sijaitsee rakennettua vesihuoltoa; PE-muovinen 110 mm vesijohto, PVC-muovinen 250 mm jätevesiviemäri ja betoninen 300 mm hulevesiviemäri (rakennettu v. 2015). Lisäksi alueella sijaitsee huleveden purkuputkia, joiden omistussuhteista ei ole täyttä varmuutta sekä poikkeusluvalla vuonna 2019 rakennetun toimistorakennuksen tonttijohdot. Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Esisuunnitelman laadinnassa on huomioitava HSY:n laatima lentokentän alueellinen esisuunnitelma.

YIT Suomi Oy:n mielipiteessä pyydettiin huomioimaan, että voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 52131 tonteilla 4–6 on oikeus sijoittaa autopaikkoja korttelin LPA-alueelle, joka sijaitsee kaavamuutosalueella. Asemakaavassa 001835 koko korttelialue 52131 suunniteltiin kokonaisuutena, jossa korttelin pysäköinti sijoitetaan pääosin 500 autopaikan pysäköintialueeseen. Mikäli oikeus pysäköintipaikkojen sijoittamiseen LPA-alueelle poistetaan tai oikeutta muutoin muutetaan, muuttaa se tontit 4–6 toteuttamiskelvottomaksi tai ainakin rajaa niiden toteuttamista. Tällöin tonttien rakennusoikeutta on mahdotonta tai vaikeaa toteuttaa kokonaisuudessaan, koska asemakaavan vaatimaa autopaikkamäärää ei välttämättä voida toteuttaa tonteilla itsenäisesti.

Asemakaavoituksen vastine

Voimassa olevassa asemakaavassa 001835 on YIT:n omistamia tontteja 4–6 koskeva määräys Autopaikat saa sijoittaa LPA-alueelle, mikä säilyy nykyisellään. Asemakaava ei tarkemmin määrittele LPA-alueen sijaintia, joten se voi sijaita korttelissa 52131 tai sen ulkopuolella. Asemakaavan 001835 mukainen pysäköintiratkaisu ei perustu ainoastaan keskitettyjen pysäköintilaitosten rakentamiseen LPA-alueelle (korttelin 52131 tontit 7 ja 10), vaan kaava mahdollistaa myös autopaikkojen sijoittamisen tontille piha-alueelle ja maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan 001835 hyväksymisen yhteydessä YIT:llä on ollut kaupungin kanssa vuosina 2013–2018 esisopimus, jolla kaupunki myy omistamansa LPA-alueen (tontti 7) YIT:lle tonttien 4–6

autopaikkojen rakentamista varten. YIT ei kuitenkaan ole halunnut ostaa LPA-tonttia eikä kaupungilla näin ollen ole velvoitteita YIT:tä kohtaan.

Laadittavalla kaavamuutoksella alueelle muodostetaan uusi LPA-alue, jolle saa sijoittaa korttelin 52131 autopaikkoja. Pysäköintilaitoksen on suunniteltu palvelevan ensisijaisesti kaavamuutosalueen tontteja, mutta kaavan kerrosluku mahdollistaa suuremman autopaikkamäärän rakentamisen, kuin asemakaavan mukainen vähimmäismitoitus edellyttää. Pysäköintilaitoksen toteuttaa yksityinen pysäköintiyhtiö, jonka kanssa mahdollisesta pysäköinnin järjestämisestä tulee neuvotella ja sopia.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (KV 11.12.2017):

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

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (KV 11.5.2015):

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

3.3.2 Muut tavoitteet

Tonttihaun tavoitteet

Aviapolis on seudun voimakkaimmin kasvava kansainvälinen työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut. Eheytyvän yhdyskuntarakenteen periaatteiden mukaisesti Aviapolista tulee kehittää siten, että palvelurakenne on mahdollisimman monipuolinen, palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa ja alue elää ympäri vuorokauden.

Vantaan kaupunki järjesti keväällä 2019 Markkatie 12, 14, ja 16 tonteista kilpailun, jolla haettiin toteuttajaa rakentamaan tonteille mahdollisimman hyvin Aviapoliksen tavoitteita vastaavia palveluja. Hankkeilta edellytettiin myös innovatiivisia ratkaisuja hiilineutraaliuden osalta. Kaupunki varaa tontit valituille toimijoille asemakaavasuunnittelun ajaksi, jolloin toimijoilla on mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin. Tontit ensisijaisesti myydään toimijoille asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

Kaupungin tavoitteet

- Luoda alueelle käveltävää korttelikaupunkia, jossa voi viihtyä ja viipyä. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja kaupunkimaista. Katutilasta muodostetaan vaihtelevaa ja elämyksellistä.
- Tehostaa maankäyttöä Aviapoliksen kaavarungon (KV 18.4.2016) ja Huberilan viitesuunnitelman mukaisesti. Alueelle tutkitaan uuden toimisto- ja liiketilan rakentamista noin 18 000 k-m² sekä asuntoja noin 300 asukkaalle.
- Edistää hiilineutraalia ja energiatehokasta uudisrakentamista Vantaan kaupungin Resurssivii-sauden tiekartan (KV 18.6.2018) mukaisesti. Kaavamääräykset tukevat uusiutuvaa energian-tuotantoa. Korttelin riittävä viherpinta-ala varmistetaan vihertehokkuuslaskennalla.
- Keskittää pysäköinti suurkorttelikohtaisiin laitoksiin ja mahdollistaa autopaikkojen vuorottais-käyttö. Pysäköintilaitosten tulee olla arkkitehtuuriltaan merkittäviä ja toiminnoiltaan moni-käyttöisiä, liikkumista kokonaisvaltaisesti palvelevia keskuksia.

Maanomistajien tavoitteet

- Mahdollistaa kilpailualueelle hotellirakennuksen (arviolta 8 000–10 000 k-m²), toimisto- tai hotellirakennuksen (arviolta 8 000 k-m²) ja pysäköintilaitoksen rakentaminen sekä asuinraken-nuksen rakentaminen (arviolta 16 000-19 000 k-m²) jo olemassa olevan toimistorakennuksen viereen. Hankkeen laajuus (k-m²) tarkentuu kaavasuunnittelun edetessä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Markkatien tonteista 12, 14 ja 16 käydyssä kilpailussa kaava-alueelle saatiin kuusi ehdotusta, joissa esitettiin eri vaihtoehtoja alueen maankäyttöön ja rakentamisen tehokkuuteen. Kilpailueh-dotuksia vertailtiin niiden kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumisen, toiminnallisuuden ja to-teuttamiskelpoisuuden, hiilineutraalisuuden sekä myyntihinnan perusteella. Voittajaksi valittiin ehdotus Mark of Huber mm. seuraavin perustein: Korttelista muodostuu vaihteleva ja kaupunki-mainen kokonaisuus, joka huipentuu maamerkkimäiseen hotellitorniin. Korttelissa on monipuoli-set palvelut sekä viihtyisiä ja vehreä sisäpiha.

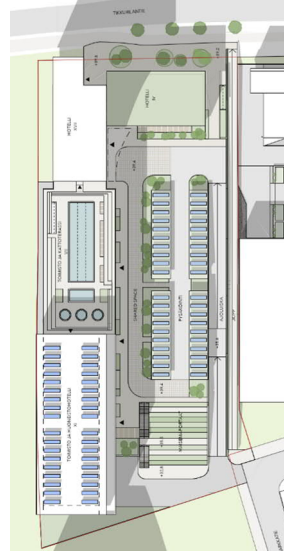
Mark of Huber

- Vaihteleva, eloisa, kontrastinen ja kaupunkimainen korttelikokonaisuus, joka huipentuu maamerkimäiseen hotellitorniin.
- Jokaiselle rakennukselle syntyy oma identiteetti.
- Vihreä sisäpiha
- Monipuoliset ja hyvin saavutettavat palvelut. Hyvin tutkitut liikeneratkaisut.
- Selostettu hyvin, miten ja mihin aikoihin työntekijät, vierailijat ja alueen asukkaat voivat käyttää palveluita.
- Innovatiivinen maalämpö ja -vii-lennysratkaisu sekä noin 20%:n oma sähköntuotantolupaus. Ylittää normin huomattavasti.
- Hiilineutraalisuuden neljä teemaa (energia, jakamistalous, muuntojoustavuus, vesi ja vihreä) kuvattu yksityiskohtaisesti ja uskottavasti.
- Maalämpö ja -kylmä, aurinkoenergia, muuntojoustavuus, jakamistalous, viherkatot
- Kerrosala: yhteensä 18 100 k-m² (hotelli 10 200 k-m², toimisto 7 900 k-m²)



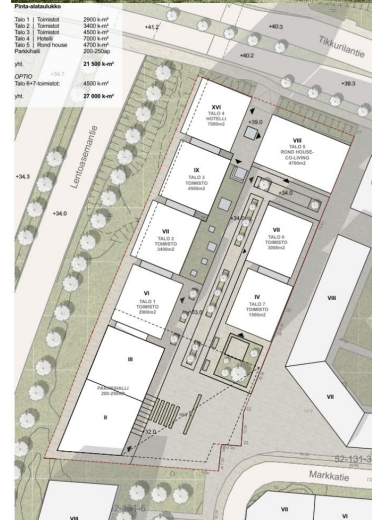
Elwood

- Lennokas, näyttävä maamerkki ja idearikas kortteli, joka jatkaa onnistuneesti viereisen toimistorakennuksen suurpiirteistä mitta-kaavaa.
- Hybridirakennuksella selkeä tunnistettava identiteetti.
- Ei varsinaista pihaa, autopaikoitusta sisäpihalla. Sisäpiha kuitenkin porrastettu hienosti viherrakentein maisemaportain. Kattotasoja hyödynnetty.
- Monipuoliset ja hyvin saavutettavat palvelu. Hyvin tutkitut liikeneratkaisut.
- Hiilineutraalisuus on kokonaisuutena uskottava. Lupausten perusteeksi tehdyt energiasimulaatiot on toteutettu uskottavien ja osaavien suomalaisten toimistojen toimesta.
- Lupausten perusteeksi tehdyt hiilijalanjälkitarkastelut on toteutettu uskottavasti.
- Puurakentaminen (16 000 k-m²), aurinkoenergia, hiilineutraaliuden konsepti, älykäs energiajärjestelmä, viherkatot ym.
- Kerrosala: yhteensä 26 000 k-m² (toimisto 12 900 k-m², hotelli 9 400 k-m², huoneistohotelli 2 800 k-m², sauna & wellness 900 k-m²)



Square 9

- Omaleimainen, vaihteleva ja hallittu rakennusmassojen kokonaisuus
- Rakennusryhmän nouseva muoto muodostaa selkeän fyysisen maamerkin.
- Korttelille muodostuu tunnistettava identiteetti. Mittakaava otettu hyvin huomioon rakennuksen massoittelussa.
- Esitetty kattopuutarhoja ja pihalle istutuksia.
- Perustasoiset hotellipalvelut, hyvin saavutettavissa
- Vain lupaus hiilineutraalisuuden ratkaisujen tutkimisesta. Talotekniikan energiatehokkaat ratkaisut kuvattu korkeintaan tyydyttävästi.
- Eritelty rakentamisen hiilineutraalisuusratkaisut ja esitetty siitä yksityiskohtainen laskelma. Luvataan hyödyntää puuta rakentamisessa.
- Puurakentaminen (osittain), aurinkoenergia, älykäs talotekniikka, viherkatot ym.
- Kerrosala: yhteensä 27 000 k-m² (toimisto 10 800 k-m² + optio 4 500 k-m², hotelli 7 000 k-m², co-working + majoitus 4 700 k-m²)



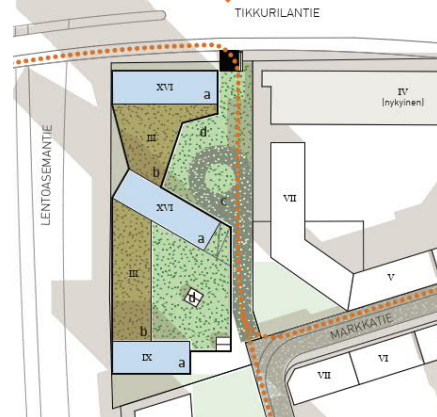
FOR(e) GREEN AVIAPOLIS

- Viileän tyylikäs, kaupunkimainen, mutta melko tavanomainen kortteli.
- Kiinnitetty kuitenkin huomiota rakennusten vaihtelevaan arkkitehtuuriin.
- Sisäpihalle muodostuu melko vähän varsinaista piha- tai aukioti-
laa.
- Melko hyvät palvelut, hyvin saavutettavissa
- Maalämmön hyödyntäminen ja jäteveden lämmön talteenotto ylittävät normin. Talotekniikan energiatehokkaat ratkaisut kuvattu hyvin.
- Eritelty rakentamisen hiilineutraalisuusratkaisut ja esitetty siitä suuntaa antava laskelma. Luvataan hyödyntää puuta rakentamisessa.
- Vihreä vuokrasopimus. Yleiset ympäristölupaukset ylittävät normit.
- Puurakentaminen (osittain), aurinkoenergia, älykäs talotekniikka, viherkatot ym.
- Kerrosala: yhteensä 16 300 k-m² (toimisto 8 000 k-m², hotelli 6 000 k-m², liiketilat 1 400 k-m², palvelut 900 k-m²)



Valo

- Suuren mittakaavan kortteli, joka ei luo kaupunkimaista tilaa.
- Tornit kuitenkin muodostavat tunnistettavan maamerkin suurmaisemaan.
- Esitetty piha ja pysäköintikerroksen päällä aukiotila.
- Melko hyvät palvelut, hyvin saavutettavissa
- Kuvaa hyvin ylläpitovaiheen energiatehokkuutta. Ns. älyratkaisu. Lupaa maalämmön ja -viilennyksen sekä jätevesi lto:n.
- Kuvaukset hiilineutraaliudesta ympäristöä.
- Kerrosala: yhteensä 27 440 k-m² (työhuone/hotelli 5 770 k-m² + 2. vaihe 5 700 k-m², palvelutilat 3 430 k-m² + 2. vaihe 3 700 k-m², asuminen 2 340 k-m² + 2. vaihe 6 500 k-m²)



Lehto

- Pelkistetty, eleetön ja suurpiirteinen kortteli
- Ei varsinaista pihaa, lähinnä pysäköintialuetta
- Perustasoiset hotellipalvelut
- Kuvaus hiilineutraalisuudesta on puutteellinen.
- Lupaus rakennusaikaisten päästöjen kompensoinnista, mutta tontilla tapahtuvat toimet kuvattu puutteellisesti vailla konkretiaa.
- Aurinkoenergia, maalämpö, rakennusaikaisten materiaalien ja päästöjen kompensointi, viherkatto ym.
- Kerrosala: yhteensä 14 345 k-m² (hotelli 9 400 k-m², toimisto 5 000 k-m²)



3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä hakijan viitesuunnitelma on täsmentynyt kilpailutyön pohjalta, mutta merkittäviä muutoksia ei ole tehty. Asemakaavamuutos on laadittu viitesuunnitelman pohjalta.

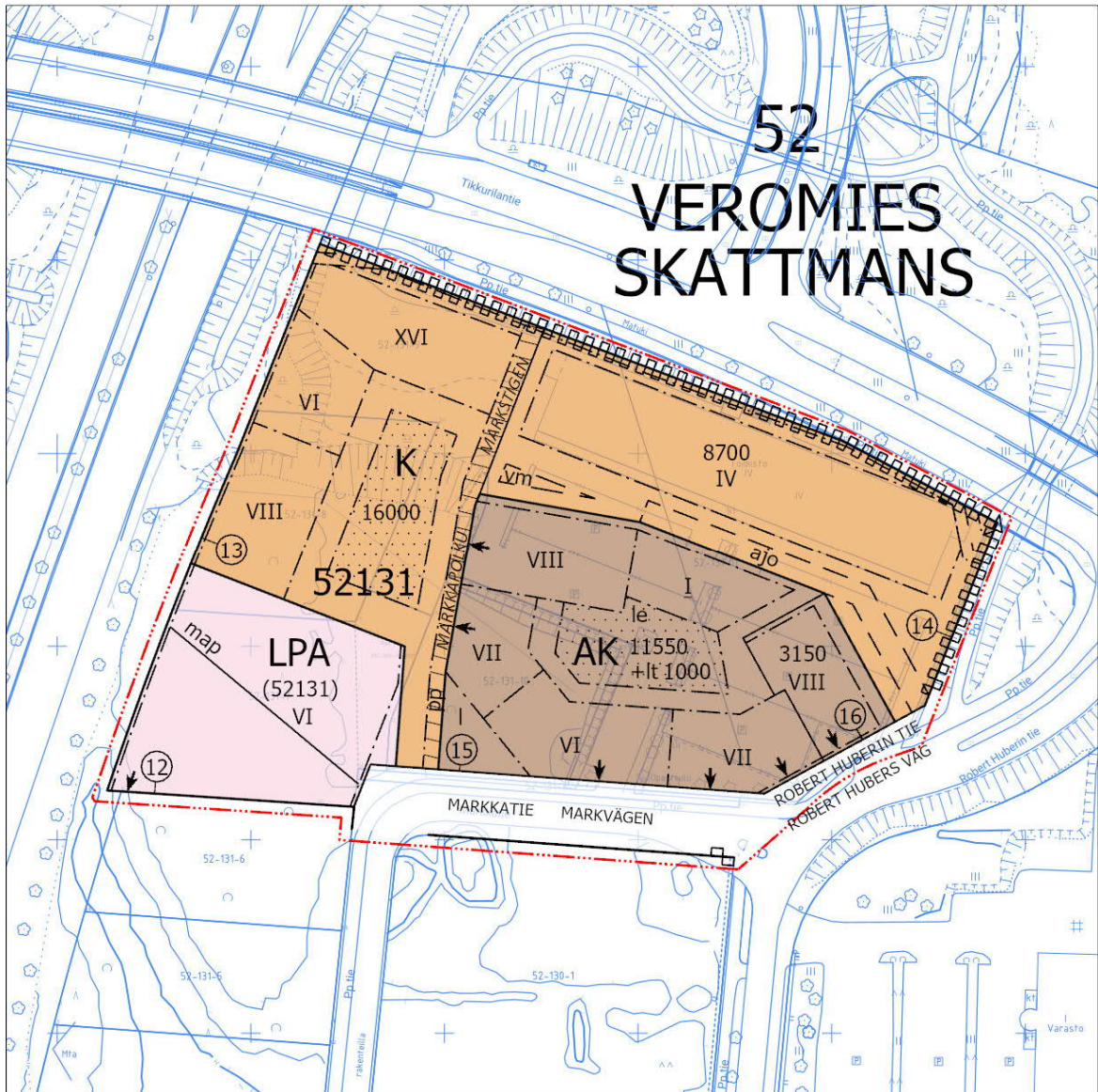


Asemapiirros voittajaehdotuksesta Mark of Huber.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla mahdollistetaan Markkatien tonteille 12, 14 ja 16 järjestetyn tonttikilpailun mukainen hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kuuteentoista. Alueen maamerkiksi muodostuu Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmaan kohoava hotellitorni. Korttelin rakennusmassat sijoittuvat liikenneväylien varteen ja muodostavat melulta suojattuja sisäpihoja, joiden suunnittelussa on painostettu viihtyisään ja turvalliseen jalankulkuun ja oleskeluun. Pysäköinti on keskitetty laitokseen.



Ote kaavakartasta

4.1.1 Mitoitus

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) pinta-ala on 11 455 m². Rakennusoikeus on yhteensä 24 700 k-m² ja korttelitehokkuus on e=2.16.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pinta-ala on 6 572 m². Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 14 700 k-m² ja liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeus on 1 000 k-m². Korttelitehokkuus on e=2.39.

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) pinta-ala on 3 338 m².

Rakennusoikeus suunnittelualueella on yhteensä 40 400 k-m². Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 20 300 k-m² aiemmin voimassa olevaan kaavaan nähden.

Rakennusoikeus mahdollistaa noin noin 370 uutta asukasta alueelle (laskennallinen mitoitus 40 k-m² / asukas). Viitesuunnitelmassa kortteliin on suunniteltu 287 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 44 m². Kortteliin rakennetaan pääasiassa pieniä asuntoja (yksiöitä ja kaksioita), mutta myös perheasuntoja (kolmioita ja neliöitä) on suunniteltu.

Kaava-alueen pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen, jonne tulee rakentaa vähintään 310 autopaikkaa. Paikkojen tulee olla yhteiskäytössä ja nimeämättömiä. Tonteille sijoitetaan vain huollon, saattoliikenteen ja liikuntaesteisten tarvitsemat autopaikat. Autopaikkojen mitoitus perustuu kaavan liitteeksi laadittuun pysäköintiselvitykseen.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään:

hotelli	1 pp / 150 k-m ²
liiketilat	1 pp / 40 k-m ²
toimisto-, työ- ja palvelutila	1 pp / 50 k-m ²
asuminen	2 pp / asunto

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Vihertehokkuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuuotosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Asemakaava mahdollistaa puurakentamisen. Uusiutuvan energian käyttöä edellytetään. Korttelin sisälle syntyy turvallisia jalankulun ja oleskelun alueita. Korttelin halki kulkevalla yleiselle jalankululle osoitetulla reitillä huolehditaan siitä, että yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille ovat mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutoksella nykyiset toimitilarakennusten (KTY) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueet muutetaan liike- ja toimistorakennusten (K), asuinkerrostalojen (AK) sekä autopaikkojen (LPA) korttelialueeksi. Markkatien ja Robert Huberin tien katualueita levennetään hieman.

4.3.1 Korttelialueet

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Asemakaavalla kortteliin 52131 muodostetaan liike- ja toimistorakennusten tontit 13 ja 14.

Rakennusalat sijoittuvat korttelin ulkokehälle ja muodostavat melulta suojaavan vyöhykkeen. Tikurilantien ja Lentoasemantien kulma on kaupunkikuvallinen kiinneke. Korttelialueelle saa sijoittaa hotellin.

Tontin 13 pinta-ala on 6 063 m², rakennusoikeus on 16 000 k-m² ja kerrosluku VI–XVI. Rakennukseen tulee rakentaa vähintään 13 kerrosta ja ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa yleisölle avointa tilaa.

Tontin 14 pinta-ala on 5 397 m², rakennusoikeus on 8 700 k-m² ja kerrosluku VI. Tontilla sijaitsee vuonna 2019 rakennettu toimistorakennus.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa uusiutuvalla energialla.

Lentokentän läheisyyden takia mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m mpy.

Arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista, laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Rakennukset tulee jakaa toisistaan selvästi erottuviin osiin rakennusaloittain. Erottuminen tulee tehdä varioimalla julkisivun sävyä ja yksityiskohtia, rakennuksen korkeutta ja ikkunajaotusta. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla tiili, metalli tai puu. Valkoinen väri julkisivussa sallitaan ainoastaan tontilla 13 kerroksissa V–XVI. Torniosan julkisivujen tulee olla lasia ja metallia ja ilmeeltään kevyt.

Tikkurilantien puoleiselle julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros.

Korttelialueen kattopinta-alasta vähintään 30 % tulee rakentaa kasvillisuuskattoina, terasseina tai kattopihoina tai sijoittaa katolle aurinkopaneeleja.

Pihat

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuslaskelmassa tulee huomioida LPA-korttelialueen kattopinta-alan (m²) ja vihertehokkuuselementtien jakaminen korttelin muille alueille autopaikkojen suhteessa (%).

Melusuojaus

Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Hotellin majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 34 dB. Julkisivuilla Lentoasemantien ja Tikkurilantien suuntaan sekä niillä julkisivuilla, joille kohdistuva päiväjän keskiäänitaso on yli 65 dB, ulkokuoren ääneneristävyys määritellään erillisen meluselvityksen perusteella rakennuslupavaiheessa.

Pysäköinti

Autopaikat sijoitetaan korttelin 52131 LPA-alueelle.

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Asemakaavalla kortteliin 52131 muodostetaan asuinkerrostalojen tontit 15 ja 16. Tontti 15 on suunniteltu siten, että se voidaan rakennuslupavaiheessa jakaa useammaksi erilliseksi tontiksi.

Tontin 15 pinta-ala on 5 725 m², asuinrakennusoikeus on 11 550 k-m² ja kerrosluku VI–VIII. Tontin pohjoisreunaan tulee rakentaa yksikerroksinen rakennus, joka rajaa oleskelupihan sen vieressä sijaitsevasta toimistotontista.

Asuinrakennusten kivijalkaan tulee rakentaa liiketilaa, jota voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina, vähintään 250 k-m² ja enintään 1 000 k-m².

Tontin 16 pinta-ala on 847 m², asuinrakennusoikeus on 3 150 k-m² ja kerrosluku VIII.

Korttelialueelle tulee rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi vähintään 250 k-m² asukkaiden yhteistiloja. Yhteistilat toteutetaan pääosin keskitetysti siten, että niistä muodostuu viihtyisiä,

laadukkaita ja toiminnoiltaan monipuolisia koko korttelialuetta palvelevia tiloja. Kortteliin saa rakentaa myös erillisen korttelitalon.

Rakennusalat muodostavat umpikorttelimaisen rakenteen, jonka sisäpuolelle muodostuu laaja yhtenäinen ja melulta suojattu sisäpiha. Pihan tulee olla asukkaiden yhteiskäytössä.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa uusiutuvalla energialla.

Arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuuriin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Rakennukset tulee jakaa toisistaan selvästi erottuviin osiin rakennusaloittain. Erottuminen tulee tehdä varioimalla julkisivumateriaalia tai -väriä, rakennuksen korkeutta tai kattomuotoa sekä ikkunajaotusta.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeiden, kadun ja Markkapolun puoleisten julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävästä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman. Muilla julkisivuilla elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin. Korttelialueen ulkokehällä rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla tiili, metalli, betoni tai puu.

Korttelissa tulee olla vähintään kolme asuinrakennusta, jossa on harjakatto. Tasakatot tulee rakentaa pääosin viherkattoina, terasseina tai asukkaiden oleskelupihoina tai sijoittaa katolle aurinkopaneeleja.

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, ranskalainen parveke, viherhuone, terassi tai asuntopiha. Kadun ja Markkapolun puolella vähintään 2/3 julkisivusta tulee rakentaa arkadina tai arkadimaisena parvekejulkisivuna, jonka leveys on vähintään 2 metriä. Kaupunkikuvallisesti tärkeissä kohdissa parvekkeiden etupinnan ja pilareiden tulee muodostaa yhtenäinen tiilijulkisivu.

Katualueen ja Markkapolun puoleisille julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros, jonka julkisivut ovat pääosin lasia ja umpiosat luonnonkiveä, tiiltä, metallia tai puuta. Kadun ja aukion varressa kivijalkakerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 m tai kivijalan julkisivun tulee antaa kaksikerroksinen vaikutelma.

Pihat

Korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9. Vihertehokkuuslaskelmassa tulee huomioida LPA-korttelialueen kattopinta-alan (m²) ja vihertehokkuuselementtien jakaminen korttelin muille alueille autopaikkojen suhteessa (%). Korttelialueen lounaiskulmaan osoitettu laatoitettava tai kivettävä alueen osa tulee suunnitella laadukkaasti viihtyisäksi julkiseksi ulkotilaksi. Aukiolla tulee olla istutuksia ja oleskelupaikka.

Melusuojaus

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Julkisivuilla Lentoasemantien ja Tikkurilantien suuntaan sekä niillä julkisivuilla, joille kohdistuva päivääjän keskiäänitaso on yli 65 dB, ulkokuoren ääneneristävyys määritellään erillisen meluselvityksen perusteella rakennuslupavaiheessa rakentamisen järjestys huomioiden korttelissa 52131. Pihojen melusuojaus määritellään erillisen meluselvityksen perusteella rakennuslupavaiheessa rakentamisen järjestys huomioiden korttelissa 52131. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa.

Pysäköinti

Autopaikat sijoitetaan korttelin 52131 LPA-alueelle.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa vähintään 310 autopaikkaa. Paikkojen tulee olla yhteiskäytössä ja nimeämättömiä.

Alueelle saa sijoittaa myös yleistä pysäköintiä.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa uusiutuvalla energialla.

Pysäköintilaitokseen tulee järjestää tiloja polkupyörien pysäköintiä, huoltoa ja säilytystä varten. Rakennukseen tulee sijoittaa myös muita, liikkumista ja jakamistaloutta palvelevia liike- ja palvelutiloja.

Arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Pysäköintilaitoksen tulee liittyä arkkitehtuuriltaan ja julkisivujen laatutasoltaan korttelin muihin rakennuksiin. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla metalli, tiili, puu tai kierrätysmateriaali. Markkatien ja piha-alueiden puoleisille julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros, jonka julkisivut ovat pääosin lasia ja umpiosat läpinäkymättömiä.

Pihat

Korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,8. Vihertehokkuuslaskelmassa LPA-korttelialueen kattopinta-ala (m²) ja vihertehokkuuselementit tulee jakaa korttelin muille alueille autopaikkojen suhteessa (%). Pysäköintilaitoksen katolle tulee rakentaa koko korttelin yhteinen oleskelu- tai toimintapiha, jonka pinta-ala on vähintään 350 m².

4.3.2 Muut alueet

Katu-alueet

Markkatien katualuetta levennetään noin 1,4 metriä korttelin 52131 puolelle. Markkatien leveydeksi muodostuu 17 metriä. Robert Huberin tietä laajennetaan 3,5–6 metriä korttelin 52131 puolelle.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu rakentuvalle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennedyteyksiä varten. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Aviopoliksen kaavarungon mukaan Veromiehen alueelle tulisi n. 20 000 uutta asukasta, mitä tekeillä olevat ja jo vahvistuneet asemakaavan muutokset tukevat. Näyttää jopa siltä, että kaavarunkoalueella tavoiteasukasmäärä ylitetään.

Asuminen

Kaava-alueelle osoitetaan kerrostaloasumista yhteensä 14 700 k-m². Tämä tarkoittaa noin 370 uutta asukasta alueelle (laskennallinen mitoitus 40 k-m² / asukas). Suunnitelman mukaan alueelle rakennetaan sekä omistus että vuokra-asumista, josta osa on ARA-tuotantoa. Hanke noudattaa

valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

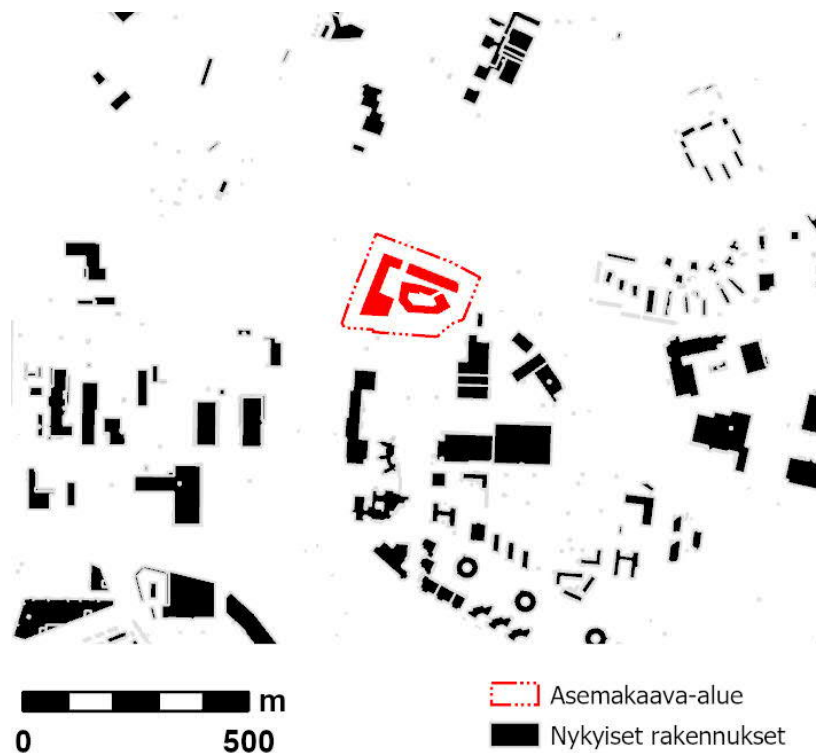
Palvelut ja työpaikat

Alueelle vuonna 2019 rakennettu toimistorakennus ja sen työpaikat säilyvät. Uusia työpaikkoja ja palveluja kortteliin tulee liike- ja toimistorakennusten tontille 13 (hotelli, toimistotilaa vähintään 1000 k-m²) sekä asuinkorttelin kivijalkaan sijoittuviin liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloihin. Myös pysäköintilaitoksen yhteyteen sallitaan liikkumista ja jakamistaloutta palvelevia liike- ja palvelutiloja. Tavoitteena on monipuolinen, asukkaita, työntekijöitä, hotellin asiakkaita ja muita vierailijoita palveleva kokonaisuus, joka tuo alueelle eloa. Korttelin palveluja täydentävät myös puistomaiset piha-alueet.

Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Veromiehen palveluiden monipuolistumiseen. Asukasmäärän kasvu lisää myös päiväkotij- ja koulupaikkojen tarvetta. Tällä hetkellä Huberilassa toimii yksityinen päiväkotij ja Annefredin alueelle valmistuu peruskoulu (Atomi) vuonna 2023. Huberin hallien ympäristöstä kehitetään alueen uutta keskusta ja alueelle suunnitellaan myös uutta päiväkotia. Myös Veromiehen kouluverkko täydentyy ja alueella varaudutaan yhteensä viiden koulun rakentamiseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos on Aviapoliksen kaavarungon ja Huberilan viitesuunnitelman tavoitteiden mukainen. Ratkaisu edistää Huberilan alueen uudistumista ja luo tiivistä ja kaupunkimaista ympäristöä.



Rakeisuuskartta

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa. Huberilan viitesuunnitelman ja tonttikilpailun tavoitteiden mukaisesti uudisrakentaminen on kaupunkimaista, kontrastista ja mittakaavaltaan vaihtelevaa. Katutiloista muodostuu viihtyisää ja turvallista kävely-ympäristöä, jota kivijalan liiketilat elävöittävät. Jokaiselle rakennukselle syntyy oma identiteetti. Korttelin huipentumana on

maamerkkimäinen hotellitorni, joka erottuu muusta rakentamisesta. Tontit ohjataan vehreiksi mm. vihertehokkuudesta määräämällä.



Näkymä Markkatieltä. Kuva: Avarrus Arkkitechdit Oy.



Näkymä asuinkorttelin sisäpihalta. Kuva: Avarrus Arkkitechdit Oy.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos toteuttaa Aviapoliksen kaavarungon mukaista visiota alueen maankäytön muutoksesta logistiikka- ja teollisuusalueesta monipuoliseksi ja toiminnoiltaan sekoittuneeksi asuin- ja työpaikka-alueeksi. Manakäyttö tehostuu, mikä on kaavatalouden kannalta edullista. Uutta kunnallistekniikkaa ei tarvitse rakentaa merkittävässä määrin. Alueesta tulee viihtyisämpi ja avoimempi.

Kunnallistekniikan osalta suurin rakentamistoimenpide on uusi kevyen liikenteen yhteys Markkatien ja Tikkurilantien välille. Tämä yhteys on hieman ongelmallinen, koska korkeusero on suuri.

Tästä syystä väylän kaltevuudeksi muodostuu 8 %. Viiden prosentin kaltevuus olisi esteetön, mutta luiska veisi tilaa ja rikkoi alueen kahtia. Se olisi myös kalliimpi toteuttaa. Nyt Tikkurilantien ta-
saukseen ei puututa, mutta risteyksen mitoituksessa huomioidaan Tikkurilantien pyörätien muut-
tuminen pyöräbaanaksi. Uusi kevyen liikenteen yhteys parantaa Markkatien varren saavutetta-
vuutta eli kevyen liikenteen palvelutaso nousee.

Vuonna 2015 rakennettu 800 mm hulevesiviemäri on jostain syystä rakennettu tontin kulman läpi,
mikä hankaloittaa tontin tehokasta käyttöä. Johdolle tulee varata tilaa ja sitä täytyy varoa hotellia
rakennettaessa, mikä aiheuttaa lisäkustannuksia. Johdon siirto taas tulisi suhteettoman kalliiksi,
koska johto on isokokoinen ja uusi. Johtoja ei tulisi sijoittaa tontille, vaikka tontti olisi kaupungin
omistuksessa.

Kaavamuutosalueen tontit sijaitsevat painanteessa ja maaperä on siten melko pehmeää, savea ja
hiekkaa. Korkeus- ja maaperäolosuhteet tekevät sekä rakennusten perustamisesta että hulevesien
hallinnasta hieman kalliimpaa.

Vantaan kaupunki omistaa tontin, joten kaupunki saa kaavamuutoksen myötä maanmyyntituloja
sekä maankäyttösopimustuloja.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää läheisten virkistysalueiden, kuten Plootukallion ja Pyttisbergetin
käyttöä. Suunnittelualueelle ei kaavoiteta uusia virkistysalueita, mutta kortteliin 52131 rakenne-
taan kaksi maanvaraista piha-aluetta sekä pysäköintilaitoksen katolle kaikille avoin kattopiha.
Hanke tukee hyvin Veromiehen viherverkon kehittämisperiaatteita, joiden mukaan tiivistyvässä,
kerrostaloasutukseen perustuvassa kaupungissa sekä julkiset että yksityiset ulkotilat, eli puistot,
aukiot ja pihat toimivat elinympäristön jatkeena ja kaikki vihreä on arvokasta. Tonttien riittävä vi-
herpinta-ala on varmistettu vihertehokkuuslaskelmalla.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee erittäin keskeisesti sekä Vantaan että valtakunnallisten yhteyksien solmupis-
teessä lähellä lentoasemaa. Autoliikenteellä on välitön yhteys sekä Vantaan pääkatuverkkoon että
valtakunnallisten autoliikenneväylien verkkoon. Bussiliikenteen linjasto on monipuolinen ja lähellä
on Kehäradan Aviapoliksen asema. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat hyvät ja paranevat edel-
leen. Nämä erittäin monipuoliset liikenneratkaisut mahdollistavat osaltaan alueen monipuolisen
maankäytön. Vastavuoroisesti monipuolinen maankäyttö tukee monipuolisia liikkumISRatkaisuja ja
varsinkin joukkoliikenteen kehittämistä. Kaava-alueen toteuttaminen ei vaadi suuria liikenneinves-
tointeja, vaan pieniä muutoksia jo rakennettuun katuverkkoon. Liikenneratkaisuja on ollut mitoiti-
tamassa maanomistajan liikennekonsultti.

Vesihuolto

Uudet asuinrakennukset sekä toimitilat voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Ajo-
rasitteen yhteyteen on varattu rasite tonttijohdoille. Tontin 15 vesihuoltoa varten Robert Huberin-
tielle laajennetaan yleistä vesihuoltoverkostoa n. 50 metrin matkalle. Vesihuollon arvioidut suun-
nittelu- sekä rakentamiskustannukset ovat n. 41 700 €.

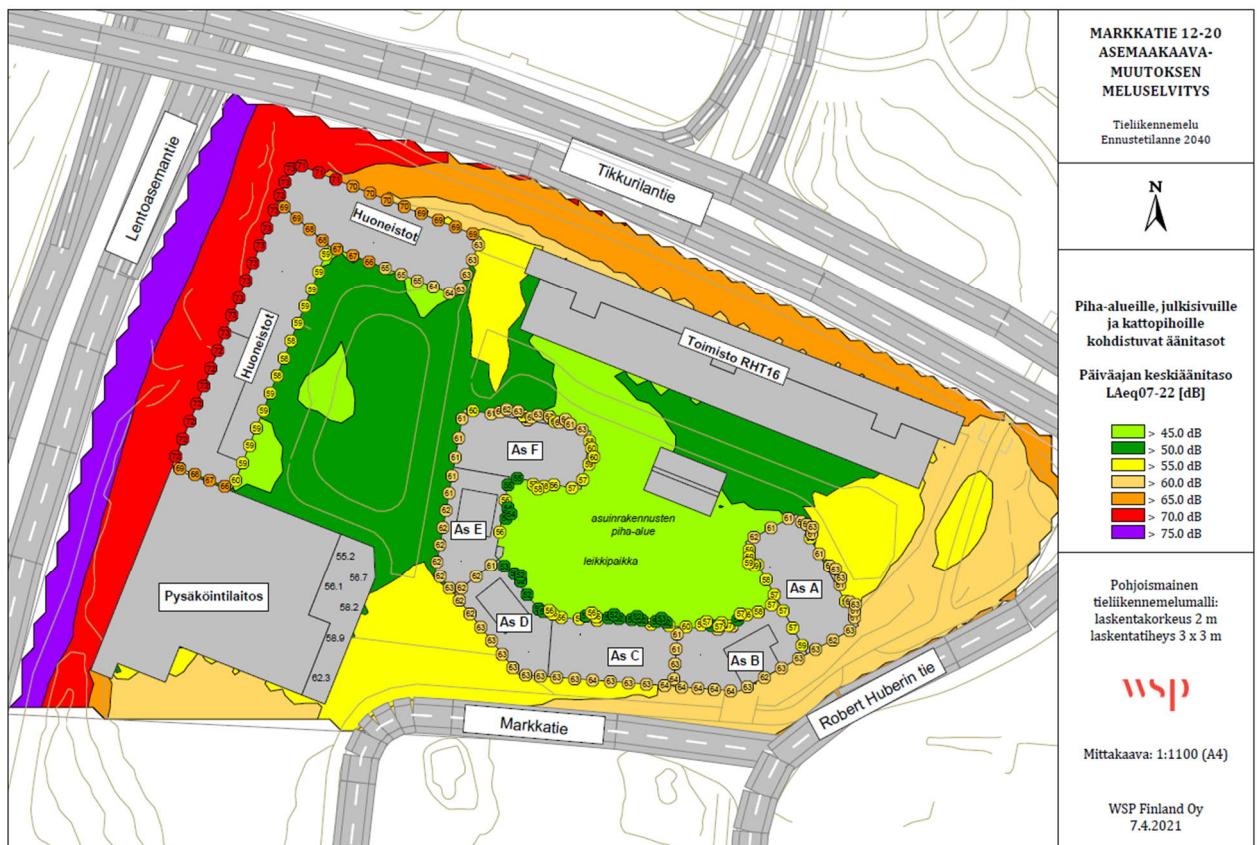
Ympäristöhäiriöt

WSP Finland Oy on laatinut kaavan liitteeksi meluselvityksen (7.4.2021), jossa esitetyt ääneneristä-
vyysvaatimukset ja -ratkaisut on otettu asemakaavan muutoksessa huomioon määräyksinä. Melu-
selvityksessä on tarkasteltu tieliikenteen aiheuttamia päivä- ja yöaikaisia keskiäänitasoja (LAeq 7-
22 ja LAeq 22-7) suunnitellun rakennuksen piha-alueilla sekä julkisivuilla. Laskennat on tehty

vuoden 2040 ennusteliikennemäärillä. Laskelmissa on huomioitu myös kaava-alueen sijainti lento-meluvyöhykkeellä m3.

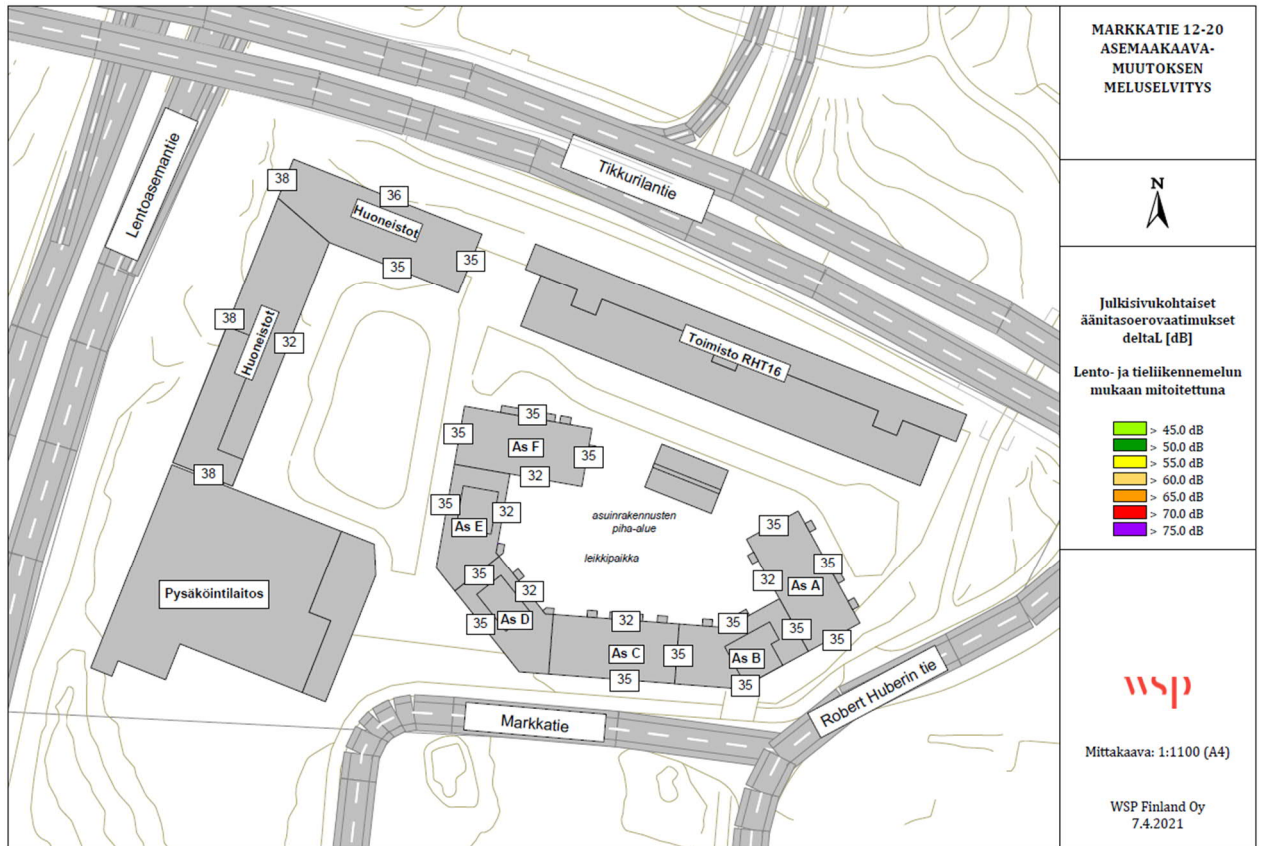
Selvityksen perusteella asuinrakennusten piha- ja oleskelualueiden melutasot täyttävät ohjearvojen vaatimukset, kun kaikki suunnitelma-alueen rakennukset on toteutettu. Päiväaikana rakennusten oleskelualueelle kohdistuu korkeimmillaan 48 dB melutasoja ja yöaikana korkeimmillaan 42 dB melutasoja. Kattopihojen osalta melutasot eivät täytä ohjearvoja, minkä vuoksi asuinrakennusten mahdolliset kattopihat ja terassit tulee suojata esim. lasituksella. Myös pysäköintilaitoksen kattopihalla melutasot ovat korkeat, ja vaikka tässä kohteessa ei sovelleta melun ohjearvoja, suositellaan kattopihan suojaamista eteläsivulla seinäkkeellä viihtyisyyden vuoksi.

Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot vaihtelevat rakennusten sijainnista riippuen. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida julkisivujen riittävä ääneneristävyys, jotta asuin- ja majoitus-huoneissa sekä toimistohuoneissa ohjearvojen vaatimukset täyttyvät. Korkeimmat melutasot kohdistuvat Tikkurilantien ja Lentoasemantien puoleisiin huoneistorakennuksen julkisivuihin. Asuinrakennusten osalta korkeimmat melutasot kohdistuvat talojen uloimpiin julkisivuihin ja pienimmät sisäpihan julkisivuihin. Päiväaikana uloimpiin julkisivuihin kohdistuu rakennuksesta riippuen korkeimmillaan 63...64 dB melutasoja ja yöaikana 56...57 dB melutasoja, kun kaikki suunnitelma-alueen rakennukset on toteutettu. Sisäpihan julkisivuihin kohdistuu rakennuksesta riippuen päiväaikana 53...61 dB melutasoja ja yöaikana 46...55 dB melutasoja. Parvekkeisiin kohdistuu parvekkeen sijainnista ja tyypistä riippuen korkeimmillaan 47...64 dB melutasoja päiväaikana.



Päiväajan keskiäänitasot kartalla

Korkeimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot huomioiden julkisivujen äänitasoerovaatimukseksi ΔL saadaan asuinrakennuksille 35 dB ja huoneistorakennuksille 38 dB.



Julkisivukohtaiset äänitasoerovaatimukset kartalla

Meluselvityksessä on tutkittu myös alueen rakentumista vaiheittain siten, että asuin kerrostalot rakennettaisiin kortteliin ensimmäiseksi. Jos asuinrakennukset (talot D, E, F) rakennetaan ennen muita rakennuksia, sisäpihan oleskelualueelle muodostuu alueita, joilla melutason päivä- tai yöajan ohjearvot eivät ylitä. Asuinrakennusten rakentaminen ensimmäisenä kasvattaa myös asuinrakennusten (talot D, E ja F) ulommaisille julkisivuille ja ulkoneville parvekkeille kohdistuvia melutasoja merkittävästi.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakentamiselle varatulle korttelialueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi kaavassa korttelialueille on määrätty vaatimukset vihertehokkuudesta.

Vesistöt ja vesitalous

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

Kaavamuutoksen myötä kaavamuutosalueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat. Kaava-alueen hulevesien muodostumista korttelialueilla pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä

poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle saateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Rakennusluvan yhteydessä tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava korttelin osa tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Markkatien tonttikilpailussa edellytettiin, että hanke on energiatehokkaampi, hiilineutraalimpi ja/tai muulla tavoin ympäristöystävällisempi kuin samantyyppiset hankkeet keskimäärin. Hakijan viitesuunnitelmassa hiilineutraalisuuden keinot ovat: energia (vihreän sähkön osto, syvämaalämpöpöjärjestelmä ja aurinkosähkö), jakamistalous (yhteiskäyttöautopaikat, yhteisvastuulliset piha-alueet, laadukkaat yhteistilat ja yhteinen liikkumisen palvelukeskus), vesi ja vihreä (maanvaraiset, vehreät piha-alueet, hulevesien viivytysaltaat ja viherkatot) sekä muuntojoustavuus (runkoratkaisut, käyttötarkoituksen muutoksen huomioiminen pysäköintilaitoksen suunnittelussa).

Kaavamääräykset mahdollistavat puurakentamisen ja edellyttävät tuottamaan osan rakennusten tarvitsemasta energiasta uusiutuvalla energialla.

Asemakaavamuutoksella AK-korttelialueella vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuutta 0,9 ja K-korttelialueelta vihertehokkuutta 0,8. Vihertehokkuuden - viherpintojen ja puiden - avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Vihertehokkuuslaskelma ja pihasuunnitelma tulee liittää rakennuslupahakemukseen.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tie- ja lentoliikenteen aiheuttama melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu verotuksen aihepiiriin. Kaavamuutoksella kortteliin 52131 muodostuu yleinen kevyen liikenteen yhteys Markkatieltä Tikkurilantielle. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä päätti 21.4.2020 kokouksessaan antaa uudelle yhteydelle nimen Markkapolku, Markstigen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Asemakaavan toteuttamisen ajankohta riippuu yksityisestä maanomistajasta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

NREP:	Joonas Lemström Ville Vartiainen Henrik Huotari Anu Hulkkonen	
Avarrus Arkkitehdit Oy:	Niilo Ikonen Aura Pajamo	
Arkkitehdit Soini & Horto:	Arno Stenbäck Eero Mustonen	
Nomaji maisema-arkkitehdit Oy:	Anni Järvalto Ina Westerlund	
WSP Finland Oy:	Jouni Ikäheimo Esa Karvonen Sirpa Lappalainen Pyy Survo	
Paloässät Oy:	Otto Pohjola	
Vantaan kaupunki: Asemakaavoitus:	Johanna Rajala Päivi Veijola Vuokko Rova Anna-Liisa Vanhala Mikko Järvi	alue-arkkitehti asemakaava-arkkitehti kaavatekninen koordinaattori kaavoitusteknikko kaavoitusinsinööri
Kestävä kaupunki -tiimi: Kadut ja puistot:	Elina Ekroos Jarmo Pajunen Juuso Kauppinen Paula Luomala	maisema-arkkitehti liikenteen alueinsinööri liikenneinsinööri suunnitteluinsinööri
Geotekniikka:	Jukka Hietamies Janne Karppinen	projekti-insinööri geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen Matti Kärki Hanna Tiira	lupapäällikkö kaupunkikuva-arkkitehti lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Tontit ja maanhankinta:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Kaupunkiympäristö:	Arja Lukin	projektijohtaja

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 17. päivänä elokuuta 2021.

Päivi Veijola
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	12.03.2021
Kaavan nimi	002396 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.12.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002396
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3345	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3162	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3345

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,3345	100,0	40400	1,73	0,0000	20300
A yhteensä	0,6572	28,2	15700	2,39	0,6572	15700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1455	49,1	24700	2,16	-0,4848	4600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5318	22,8	0		-0,1724	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

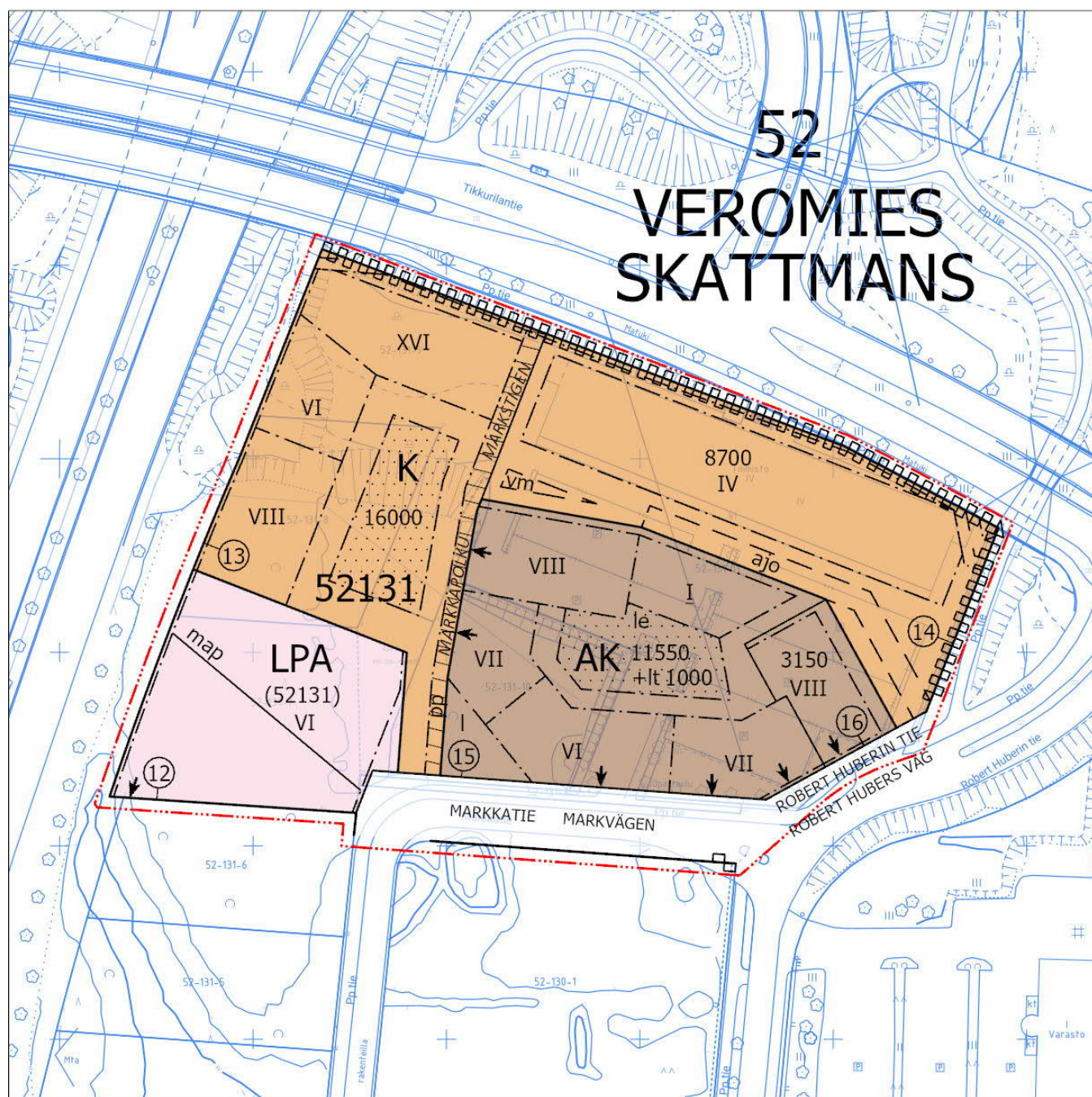
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3162	13,5	0	-3,5334	0

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

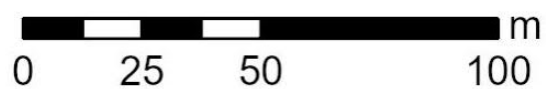
Alamerkinnot

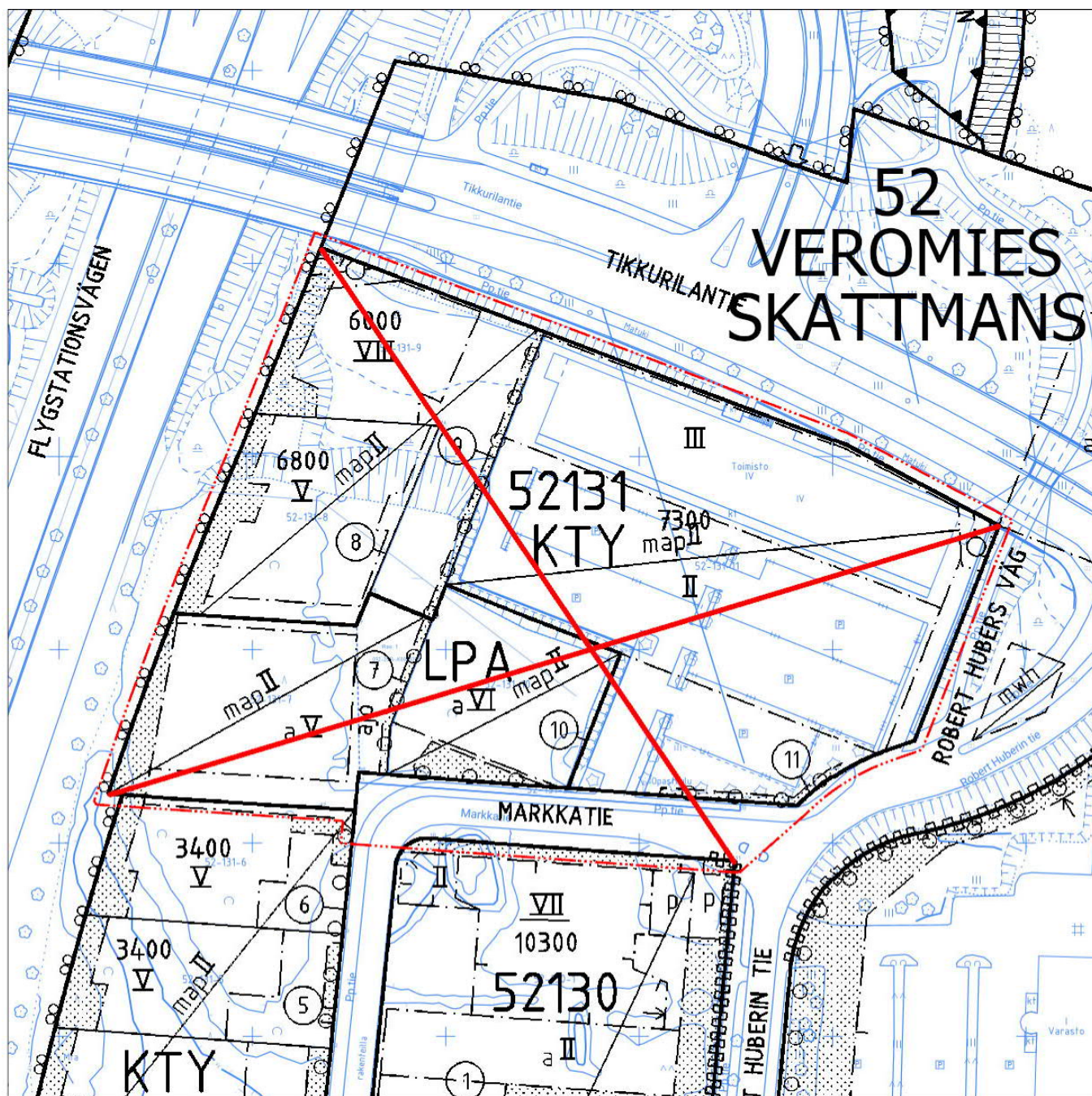
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,3345	100,0	40400	1,73	0,0000	20300
A yhteensä	0,6572	28,2	15700	2,39	0,6572	15700
AK	0,6572	100,0	15700	2,39	0,6572	15700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1455	49,1	24700	2,16	-0,4848	4600
K	1,1455	100,0	24700	2,16	1,1455	24700
KTY	0,0000		0		-1,6303	-20100
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5318	22,8	0		-0,1724	0
Kadut	0,1981	37,3	0		0,0323	0
LPA	0,3337	62,7	0		-0,2047	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3162	13,5	0	-3,5334	0
map	0,3162	100,0	0	-3,5334	0

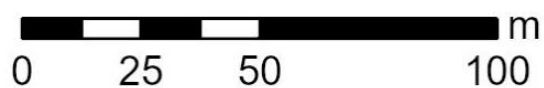


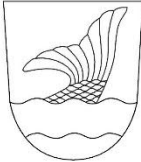
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS





POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002396	Päiväys Datum 17.8.2021
Vantaan kaupunki Markkatie 12-20 Kaupunginosa 52, Veromies  Asemakaavamuutos Osa korttelia 52131 sekä katualuetta. Tonttijako Osa korttelia 52131. 1:2000	Vanda stad Markvägen 12-20 Stadsdel 52, Skattmans Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 52131 samt gatuområde. Tomtindelning Del av kvarteret 52131. 1:2000
 ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoitellun, materiaalien ja kattomuodon osalta. Kadun ja Markkapolun puoleiset korttelialueen sivut tulee rakentaa umpikorttelina, jossa rakennukset ovat koko matkalla kiinni toisissaan. Alueelle saa sijoittaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja rakennusten maantasokerroksiin. Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa uusiutuvalla energialla. Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen opastus- ja valaistussuunnitelma. Korttelialueen jätehuolto tulee järjestää keskitetysti. Jätetilat saa sijoittaa LPA-korttelialueelle. Alueelle saa rakentaa koko korttelialuetta palvelevan korttelitalon. Tontin rajalle sijoittuva palomuri voidaan korvata taroituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla. Rakennusoikeus Tontilla 15 asuinrakennusten kivijalkaan tulee rakentaa liiketilaa, jota voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina, vähintään 250 k-m² ja enintään 1000 k-m². Vierekkäisten liiketilojen tulee olla yhdistettävissä ja jaettavissa. Korttelialueelle tulee rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi vähintään 250 k-m² asukkaiden yhteistiloja. Ne eivät mitoiteta auto- eikä polkupyöräpaikkoja. Yhteistiloiksi ei lasketa varastoja. Asukkaiden yhteistilat tulee sijoittaa pääosin rakennusten maantasokerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för flervåningshus. För kvarteret ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, material och takform. Kvartersområdets sidor mot gatan och Markstigen ska byggas som ett slutet kvarter, där byggnaderna på hela sträckan är fast i varandra. I området är det tillåtet att också placera affärs-, kontors-, arbets- och serviceutrymmen i byggnadernas markplansvåningar. En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras som förnybar energi. För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp. Kvartersområdets avfallshantering ska ordnas centraliserat. Soprum får placeras i LPA-kvartersområdet. Ett kvartershus som betjänar hela kvartersområdet får byggas i området. Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats. Byggrätt På tomt 15 ska det i bostadshusens stenfot byggas minst 250 m²-vy och högst 1000 m²-vy affärsutrymme som temporärt också kan användas som gemensamt utrymme för de boende. Det ska kunna gå att koppla ihop och dela upp affärsutrymmen som ligger bredvid varandra. I kvartersområdet ska utöver den egentliga byggrätten också byggas minst 250 m²-vy byggas som gemensamma utrymmen för de boende. De räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser. Förråd räknas inte som gemensamma utrymmen. De boendes gemensamma utrymmen ska huvudsakligen placeras i byggnadernas markplansvåning och byggas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck.

Yhteistilat toteutetaan pääosin keskitetysti siten, että niistä muodostuu viihtyisiä, laadukkaita ja toiminnoiltaan monipuolisia koko korttelialuetta palvelevia tiloja.

Varastotilat saa rakentaa varsinaisen rakennus-oikeuden lisäksi.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi palotilanteessa poistumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennukset tulee jakaa toisistaan selvästi erottuviin osiin porrashuoneittain. Erottuminen tulee tehdä variomalla julkisivumateriaalia tai -väriä, rakennuksen korkeutta tai kattomuotoa sekä ikkunajaotusta.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeiden, kadun ja Markkapolun puoleisten julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävästä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman. Muilla julkisivuilla elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Korttelialueen ulkokehällä rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla tiili, metalli, betoni tai puu.

Rakennusten julkisivujen pääväri ei saa olla valkoinen.

Sisäpihan puoleisten julkisivujen värisävyjen tulee olla vaaleita.

Korttelissa tulee olla vähintään kolme asuinrakennusta, jossa on harjakatto. Tasakatot tulee rakentaa pääosin kasvillisuuskattoina, terasseina tai asukkaiden oleskelupihoina tai sijoittaa katolle aurinkopaneeleja.

Korttelitalon julkisivujen tulee olla tiiltä tai puuta ja katon kasvillisuuskatto.

Rakennuksen katolle saa rakentaa ilmastointikonehuoneen kerrosluvun estämättä osaksi julkisivua. Tekniset tilat on sovitettava luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Porrashuoneisiin tulee olla sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Asukkaiden yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-oleskelutila tai muu paikka vilvoitteluun. Saunatilat saa sijoittaa rakennuksen katolle kerrosluvun estämättä.

Sisäpihan puolella maantasokerroksen asunnoissa tulee olla oma piha tai terassi.

Parvekkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, ranskalainen parveke, viherhuone, terassi tai asuntopiha.

Kiinteästi lasitettavia parvekkeita, terasseja ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.

Kadun ja Markkapolun puolella vähintään 2/3 julkisivusta tulee rakentaa arkadina tai arkadimaisena parvekejulkisivuuna, jonka leveys on vähintään 2 metriä. Kadun ja aukion varella parvekkeiden etupinnan ja pilareiden tulee muodostaa yhtenäinen julkisivu. Arkadissa tulee olla kiinteä valaistus.

Parvekkeiden kantavat rakenteet tulee rakentaa maantasokerroksessa pilareina.

Byggnad av de gemensamma utrymmena sker huvudsakligen koncentrerat så att de bildar trivsamma, högklassiga och till sina funktioner mångsidiga utrymmen som betjänar hela kvartersområdet.

Förrådsutrymmen får byggas utöver den egentliga byggrätten.

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas i varje våning utöver den våningsyta som anges i detaljplanen under förutsättning att detta ökar trapphusens trivsel och dagsljusintag.

Förutom den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som fungerar som utgång i händelse av brand byggas utöver det egentliga trapphuset.

Arkitektur

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Byggnaderna ska avskiljas från varandra så att de bildar tydligt separerade delar enligt trapphusen. Avskiljandet ska ske genom variationer i fasadmaterial eller -färg, byggnadens höjd eller takform samt fönsterindelning.

Byggnadens fasader som är viktiga med avseende på stadsbilden mot gatan och Markstigen ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att vara fasader som är byggda på plats. Elementfogar i övriga fasader ska döljas med arkitektoniska medel.

I kvartersområdets ytterkrets ska byggnadernas fasadmaterial bestå av tegel, metall, betong eller trä.

Byggnadernas fasader får inte ha vitt som huvudfärg.

Fasaderna mot innergården ska vara ljusa till sina nyanser.

Kvarteret ska ha minst tre bostadshus med sadeltak. Platta tak ska huvudsakligen byggas som vegetationstak, terrasser eller som vistelsegårdar för de boende eller så att solpaneler placeras på taket.

Kvartershusets fasader ska bestå av tegel eller trä och taket ska bestå av ett vegetationstak.

På byggnadens tak får ett ventilationsmaskinrum byggas som en del av fasaden, utan att våningstalet utgör ett hinder. Tekniska utrymmen ska anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Trapphusen ska ha en ingång både från gatans och gårdens sida. Trapphusens entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur.

De boendes gemensamma bastuutrymmen ska anknyta till ett eget utrymme för utevistelse eller en annan plats för svalka. Bastuutrymmena får placeras på byggnadens tak utan att våningstalet utgör ett hinder.

Markplansvåningens bostäder mot innergården ska ha en egen gård eller terrass.

Balkonger

Varje bostad ska ha en balkong, fransk balkong, ett grönrums, en terrass eller en bostadsgård.

De balkonger, terrasser och grönrums som förses med fast inglasning räknas inte in i byggrätten.

Mot gatan och Markstigen ska minst 2/3 av fasaden byggas som en arkad eller en arkadliknande balkongfasad med en bredd på minst 2 meter. Balkongernas framsida och pelare ska bilda en sammanhängande fasad vid gatan och den öppna platsen. Arkaden ska ha fast belysning.

Balkongernas bärande konstruktioner ska byggas som pelare i markplansvåningen.

Kivijalka

Katualueen ja Markkapulun puoleisille julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros.

Kivijalkakerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, rakennusosilla ja valaistuksella.

Kivijalkakerroksen julkisivumateriaalin tulee olla luonnonkivi, tiili, metalli tai puu.

Kadun ja aukion varressa kivijalkakerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 m tai kivijalan julkisivun tulee antaa kaksikerroksinen vaikutelma.

Kivijalkakerroksen tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa.

Melusuojaus

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Julkisivuilla Lentoasemantien ja Tikkurilantien suuntaan sekä niillä julkisivuilla, joille kohdistuva päiväajan keskiaänitaso on yli 65 dB, ulkokuoren ääneneneristävyyden määrittämään erillisen meluselvityksen perusteella rakennuslupavaiheessa rakentamisen järjestys- huomioiden korttelissa 52131.

Pihojen melusuojaus määrittämään erillisen meluselvityksen perusteella rakennuslupavaiheessa rakentamisen järjestys- huomioiden korttelissa 52131.

Kaikki parvekkeet tulee lasittaa.

Pihat

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Vihertehokkuuslaskelmassa tulee huomioida LPA-korttelialueen kattopinta-alan (m^2) ja vihertehokkuuselementtien jakaminen korttelin muille alueille autopaikkojen suhteessa (%).

Pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus ja yhteisöllisyys.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.

Tontteja ei saa aidata ja pihojen tulee olla yhteiskäytössä.

Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Asuinrakennuksen katolle saa rakentaa koko korttelialueen yhteisen oleskelupihan tai terassin.

Korttelialueen lounaiskulmaan osoitettu laatoitettava tai kivetäva alueen osa tulee suunnitella laadukkaasti viihtyisäksi julkiseksi ulkotilaksi. Aukiolla tulee olla istutuksia ja oleskelupaikka.

Hulevedet tulee pääosin viivyttaa pihalla maanpäällisissä rakenteissa, kuten sadeputarhoissa ja istutetuissa hulevesipainanteissa. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Tonttien hulevedet voidaan viivyttaa yhteisesti korttelialueella.

Stenfoten

Fasaderna mot gatuområdet och Markstigen ska bilda en öppen, funktionell och visuell stenfotsvåning.

Stensfotsvåningen ska framhåvas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, byggnadsdelar och belysning.

Stensfotsvåningens fasadmateriäl ska bestå av natursten, tegel, metall eller trä.

Stensfotsvåningens våningshöjd vid gatan och den öppna platsen ska vara minst 4,5 m eller så ska stensfots fasad ger ett intryck av att bestå av två våningar.

Stensfotsvåningens utrymmen ska ha en direkt förbindelse från utsidan.

Bullerskydd

Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i bostadshusens ytterhölje ska vara minst 32 dB. För fasaderna i Flygstationsvägens och Dickursbyvägens riktning samt för fasader där medelljudnivån dagtid är över 65 dB fastställs ytterhöljets ljudisolering utifrån en separat bullerutredning i bygglovsskedet med beaktande av byggandets ordning i kvarteret 52131.

Gårdarnas bullerskydd fastställs i bygglovsskedet utifrån en separat bullerutredning med beaktande av byggandets ordning i kvarteret 52131.

Alla balkonger ska inglasas.

Gårdar

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

I gröneffektivitetskalkylen ska man beakta att LPA-kvartersområdets takyta (m^2) och gröneffektivitetslementen fördelas mellan kvarterets övriga områden i förhållande till antalet bilplatser (%).

Vid planeringen av gården ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet och gemenskap.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Tomterna får inte inhägnas och gårdarna ska användas gemensamt.

Gångstråk och vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

På bostadshusets tak får en för hela kvartersområdet gemensam vistelsegård eller terrass byggas.

Den i kvartersområdets sydvästra hörn anvisade områdesdel som ska beläggas med plattor eller stenläggas ska planeras högklassigt så att det blir ett trivsamt offentligt uterum. Den öppna platsen ska ha planteringar och en vistelseplats.

Dagvattnet ska i huvudsak fördröjas på gården i konstruktioner ovanpå jordytan, som i regnträdgårdar och dagvatten-sänkor som förses med planteringar. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet.

K

Autopaikat

Autopaikat sijoitetaan korttelin 52131 LPA-alueelle.

Korttelialueelle tulee osoittaa lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap / 5000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.

Polkupyöräpaikat

Pääosan polkupyöräpaikoista tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään:

asuminen 2 pp / asunto
liiketilat 1 pp / 40 k-m²
toimisto-, työ- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m²

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueesta tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelemalla, materiaalien ja kattomuodon osalta.

Rakennukset tulee rakentaa kiinni toisiinsa Lentoasemantien ja Tikkurilantien varressa rakennusalojen rajojen puitteissa.

Alueelle saa sijoittaa hotellin.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Tontilla 13 rakennukseen tulee rakentaa vähintään 13 kerrosta. Rakennuksen yläosaan kerrokseen tulee sijoittaa yleisölle avointa tilaa.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa uusiutuvalla energialla.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen opastus- ja valaistussuunnitelma.

Alueelle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamo tulee suunnitella osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös värityksen osalta.

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

Rakennusoikeus

Tontilla 13 tulee rakentaa toimistotilaa vähintään 1000 k-m².

Tikkurilantien kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa vähintään 100 k-m² liiketilaa. Liiketilaa tulee olla jaettavissa useampaan liiketilaan, joihin on suora kulkuyhteys kadulta.

Arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista, laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennukset tulee jakaa toisistaan selvästi erottuviin osiin rakennusaloittain. Erottuminen tulee tehdä variomalla julkisivun sävyä, rakennuksen korkeutta ja ikkunajaotusta.

Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulma tulee toteuttaa kaupunkikuullisena kiinnekohtana.

Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla tiili, metalli tai puu.

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävästä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman.

Tontilla 13 kerrosten V-XVI julkisivujen tulee olla lasia ja metallia ja ilmeeltään kevyt. Tornin ylintä kerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Rakennusten julkisivujen pääväri ei saa olla valkoinen, paitsi tontilla 13 kerroksissa V-XVI.

Bilplatser

Bilplatserna förläggs till LPA-området i kvarter 52131.

I kvartersområdet ska 1 bp / 5000 m²-vy anvisas i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.

Cykelplatser

Huvuddelen av cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:

boende 2 cp / bostad
affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy
kontors-, arbets- och servicelokaler 1 cp / 50 m²-vy

Kvartersområde för affärs- och

För kvartersområdet ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, material och takform.

Byggnaderna ska byggas fast i varandra utmed Flygstationsvägen och Dickursbyvägen inom byggnadsytornas gränser.

Ett hotell får placeras i området.

Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området.

På tomt 13 ska byggnaden förses med minst 13 våningar. I byggnadens översta våning ska utrymmen som är öppna för allmänheten placeras.

En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras som förnybar energi.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

I området får en transformatorstation placeras. Transformatorstationen ska planeras som en del av den miljö som byggs, också för färgsättningens del.

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

Byggrätt

På tomt 13 ska minst 1000 m²-vy kontorslokaler byggas.

I stenfotsvåningen på Dickursbyvägen ska det placeras minst 100 m²-vy affärsutrymme. Affärsutrymmet ska kunna gå att dela upp i fler affärsutrymmen med direkt entré från gatan.

Arkitektur

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban, högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Byggnaderna ska avskiljas från varandra så att de bildar tydligt separerade delar enligt byggnadsytorna. Avskiljandet ska ske genom variationer i fasadens färg, byggnadens höjd och fönsterindelning.

Hörnet av Dickursbyvägen och Flygstationsvägen ska förverkligas så att det skapas en stadsbildsmässig fixpunkt på platsen.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl ska bestå av tegel, metall eller trä.

Fasaderna ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att vara fasader som är byggda på plats.

På tomt 13 ska tornpartiets fasader i våningarna V–XVI bestå av glas och metall och vara lätta till sin framtoning. Tornets översta våning ska framhävas med arkitektoniska medel.

Byggnadernas fasader får inte ha vitt som huvudfärg, förutom på tomt 13 i våningarna V–XVI.

Korttelialueen kattopinta-alasta vähintään 30 % tulee rakentaa kasvillisuuskattoina, terasseina tai katto-pihoina tai sijoittaa katolle aurinkopaneeleja.

Rakennuksen katolle saa rakentaa ilmastointikone-huoneen kerrosluvun estämättä osaksi julkisivua. Tekniset tilat on sovittava luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Kivijalka

Tikkurilantien puoleiselle julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros.

Kivijalkakerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, rakennusosilla ja valaistuksella.

Kivijalkakerroksen tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys Tikkurilantielta. Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä julkinen ulkotila.

Melusuojaus

Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Julkisivuilla Lentoasemantien ja Tikkurilantien suuntaan sekä niillä julkisivuilla, joille kohdistuva päiväjän keskiaänitaso on yli 65 dB, ulkokuoren ääneneristävyys määritellään erillisen meluselvityksen perusteella rakennuslupavaiheessa.

Hotellin majoitusuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 34 dB. Julkisivuilla Lentoasemantien ja Tikkurilantien suuntaan sekä niillä julkisivuilla, joille kohdistuva päiväjän keskiaänitaso on yli 65 dB, ulkokuoren ääneneristävyys määritellään erillisen meluselvityksen perusteella rakennuslupavaiheessa.

Pihat

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Vihertehokkuuslaskelmassa tulee huomioida LPA-korttelialueen kattopinta-alan (m^2) ja vihertehokkuuselementtien jakaminen korttelin muille alueille autopaikkojen suhteessa (%).

Pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus ja yhteisöllisyys.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.

Tontteja ei saa aidata ja pihojen tulee olla yhteiskäytössä.

Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Hulevedet tulee pääosin viivyttaa pihalla maanpäällisissä rakenteissa, kuten sadeputarhoissa ja istuteissa hulevesipainanteissa. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Tonttien hulevedet voidaan viivyttaa yhteisesti korttelialueella. Korttelialueelle saa sijoittaa LPA-korttelialueen hulevesijärjestelmän.

Minst 30 % av kvartersområdet takyta ska anläggas som vegetationstak, terrasser eller taggårdar eller så att solpaneler placeras på taket.

På byggnadens tak får ett ventilationsmaskinrum byggas som en del av fasaden, utan att våningstalet utgör ett hinder. Tekniska utrymmen ska anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur.

Stenfoten

Fasaderna mot Dickursbyvägen ska förses med en öppen, funktionell och visuell stenfotsvåning.

Stensfotsvåningen ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, byggnadsdelar och belysning.

Stensfotsvåningens utrymmen ska ha en direkt förbindelse från Dickursbyvägen. I anslutning till entréerna ska ett offentligt uterum planeras som håller hög kvalitet och är trivsamt.

Bullerskydd

Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i kontors- och affärslokaler ska vara minst 30 dB. För fasaderna i Flygstationsvägens och Dickursbyvägens riktning samt för fasader där medelljudnivån dagtid är över 65 dB fastställs ytterhöljets ljudisolering utifrån en separat bullerutredning i bygglovsskedet.

Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i ytterhöljet i hotellets inkvarteringsrum ska vara minst 34 dB. För fasaderna i Flygstationsvägens och Dickursbyvägens riktning samt för fasader där medelljudnivån dagtid är över 65 dB fastställs ytterhöljets ljudisolering utifrån en separat bullerutredning i bygglovsskedet.

Gårdar

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

I gröneffektivitetskalkylen ska man beakta att LPA-kvartersområdets takyta (m^2) och gröneffektivitetsmomenten fördelas mellan kvarterets övriga områden i förhållande till antalet bilplatser (%).

Vid planeringen av gården ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet och gemenskap.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planeras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Tomterna får inte inhägnas och gårdarna ska användas gemensamt.

Gångstråk och vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Dagvattnet ska i huvudsak fördrojas på gården i konstruktioner ovanpå jorden, som i regnträdgårdar och dagvatten-sänkor som förses med planeringar. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Tomternas dagvatten kan fördrojas gemensamt i kvartersområdet. I kvartersområdet får LPA-kvartersområdets dagvattensystem placeras.

LPA

Autopaikat

Autopaikat sijoitetaan korttelin 52131 LPA-alueelle.

Huollon, saattoliikenteen sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan tonteille mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä.

Polkupyöräpaikat

Polkupyöräpaikat saa sijoittaa korttelin 52131 LPA-alueelle.

Pääosan polkupyöräpaikoista tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään:

hotelli	1 pp / 150 k-m ²
liiketilat	1 pp / 40 k-m ²
toimistotilat	1 pp / 50 k-m ²

Autopaikkojen korttelialue.

Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa vähintään 310 autopaikkaa. Paikkojen tulee olla yhteiskäytössä ja nimeämättömiä.

Alueelle saa sijoittaa myös yleistä pysäköintiä.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa uusiutuvalla energialla.

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen opastus- ja valaistussuunnitelma.

Alueelle saa sijoittaa korttelin 52131 jäte- ja teknisiä tiloja.

Pysäköintilaitokseen tulee järjestää tiloja polkupyörien pysäköintiä, huoltoa ja säilytystä varten. Rakennukseen tulee sijoittaa myös muita, liikkumista ja jakamistaloutta palvelevia liike- ja palvelutiloja.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Pysäköintilaitoksen tulee liittyä arkkitehtuuriltaan ja julkisivujen laatuolosuhteiden korttelin muihin rakennuksiin.

Rakennuksen julkisivun tulee jatkaa ylimmän tason yläpuolelle peittäen muut rakenteet ja tekniset asennukset. Julkisivupinnan yläreunan muotoilu tulee olla näytävä.

Pysäköintilaitoksen julkisivumateriaalin tulee olla metalli, tiili, puu, aurinkopaneeli tai kierrätysmateriaali.

Pysäköintilaitoksen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja opasteilla.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa pääosin.

Kivijalka

Markkatielle ja piha-alueiden puoleisille julkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros.

Kivijalkakerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, rakennusosilla ja valaistuksella. Umpiosien tulee olla läpinäkyvättömiä.

Pihat

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Bilplatser

Bilplatserna förläggs till LPA-området i kvarter 52131.

Parkeringsplatserna för service, avlämnings- och hämtningstrafik och rörelsehindrade placeras på tomterna så nära entréerna som möjligt.

Cykelplatser

Cykelplatserna får placeras i LPA-området i kvarter 52131.

Huvuddelen av cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:

hotell	1 cp / 150 m ² -vy
affärslokaler	1 cp / 40 m ² -vy
kontorslokaler	1 cp / 50 m ² -vy

Kvartersområde för bilplatser.

I parkeringsanläggningen ska minst 310 bilplatser byggas. Platserna ska användas gemensamt och vara ommarkerade.

I området får också allmän parkering placeras.

En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras som förnybar energi.

För kvartersområdet ska en enhetlig skyltnings- och belysningsplan göras upp.

Soprum och tekniska utrymmen för kvarteret 52131 får placeras i området.

I parkeringsanläggningen ska utrymmen ordnas för parkering, underhåll och förvaring av cyklar. I byggnaden ska man också placera andra affärs- och servicelokaler som betjänar mobilitet eller delningsekonomi.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Arkitektur

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Parkeringsanläggningen ska till sin arkitektur och fasadernas kvalitetsnivå anknyta till kvarterets övriga byggnader.

Byggnadens fasadyta ska sträcka sig högre än den övre nivån så att den täcker övriga konstruktioner och tekniska installationer. Fasadytans övre kant ska vara praktiskt utformad.

Parkeringsanläggningens fasadmaterial ska bestå av metall, tegel, trä, solpanel eller återvunnet material.

Parkeringsanläggningens trivsel, säkerhet och användbarhet ska främjas genom belysning och skyltar.

Parkeringsanläggningens översta våning ska huvudsakligen övertäckas.

Stenfot

Fasaderna vid Markvägen och gårdens färdvägar ska bilda en öppen, funktionell och visuell stenfotsvåning.

Stensfotsvåningen ska framhåvas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, byggnadsdelar och belysning. De slutna partierna ska vara ogenomskinliga.

Gårdar

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Vihertehokkuuslaskelmassa LPA-korttelialueen kattopinta-ala (m²) ja vihertehokkuuselementit tulee jakaa korttelin muille alueille autopaikkojen suhteessa (%).

Pysäköintilaitoksen katolle tulee rakentaa koko korttelin yhteinen oleskelu- tai toimintapiha, jonka pinta-ala on vähintään 350 m². Kattopihalle johtavia portaita tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Kattopihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus ja yhteisöllisyys.

Pihat

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Vihertehokkuuslaskelmassa LPA-korttelialueen kattopinta-ala (m²) ja vihertehokkuuselementit tulee jakaa korttelin muille alueille autopaikkojen suhteessa (%).

Pysäköintilaitoksen katolle tulee rakentaa koko korttelin yhteinen oleskelu- tai toimintapiha, jonka pinta-ala on vähintään 350 m². Kattopihalle johtavia portaita tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Kattopihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus ja yhteisöllisyys.

Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäväksi.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Hulevedet tulee pääosin viivyttaa pihalla maanpäällisissä rakenteissa, kuten sadeputarhoissa ja istutetuissa hulevesipainanteissa. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Tonttien hulevedet voidaan viivyttaa yhteisesti korttelialueella. Korttelialueen hulevesijärjestelmän saa sijoittaa K-korttelialueelle.

I grøneffektivitetskalkylen ska LPA-kvartersområdets takyta (m²) och grøneffektivitetselementen fördelas mellan kvarterets övriga områden i förhållande till antalet bilplatser (%).

På parkeringsanläggningens tak ska en för hela kvarteret gemensam vistelse- eller aktivitetsgård byggas, vars yta är minst 350 m². Trapporna som leder till taggården ska framhåvas med arkitektoniska medel.

I taggårdens planering ska de behov som användare i olika åldrar har, mångsidig växtlighet och gemenskap beaktas.

Gårdar

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

I grøneffektivitetskalkylen ska LPA-kvartersområdets takyta (m²) och grøneffektivitetselementen fördelas mellan kvarterets övriga områden i förhållande till antalet bilplatser (%).

På parkeringsanläggningens tak ska en för hela kvarteret gemensam vistelse- eller aktivitetsgård byggas, vars yta är minst 350 m². Trapporna som leder till taggården ska framhåvas med arkitektoniska medel.

I taggårdens planering ska de behov som användare i olika åldrar har, mångsidig växtlighet och gemenskap beaktas.

Gångstråk och vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

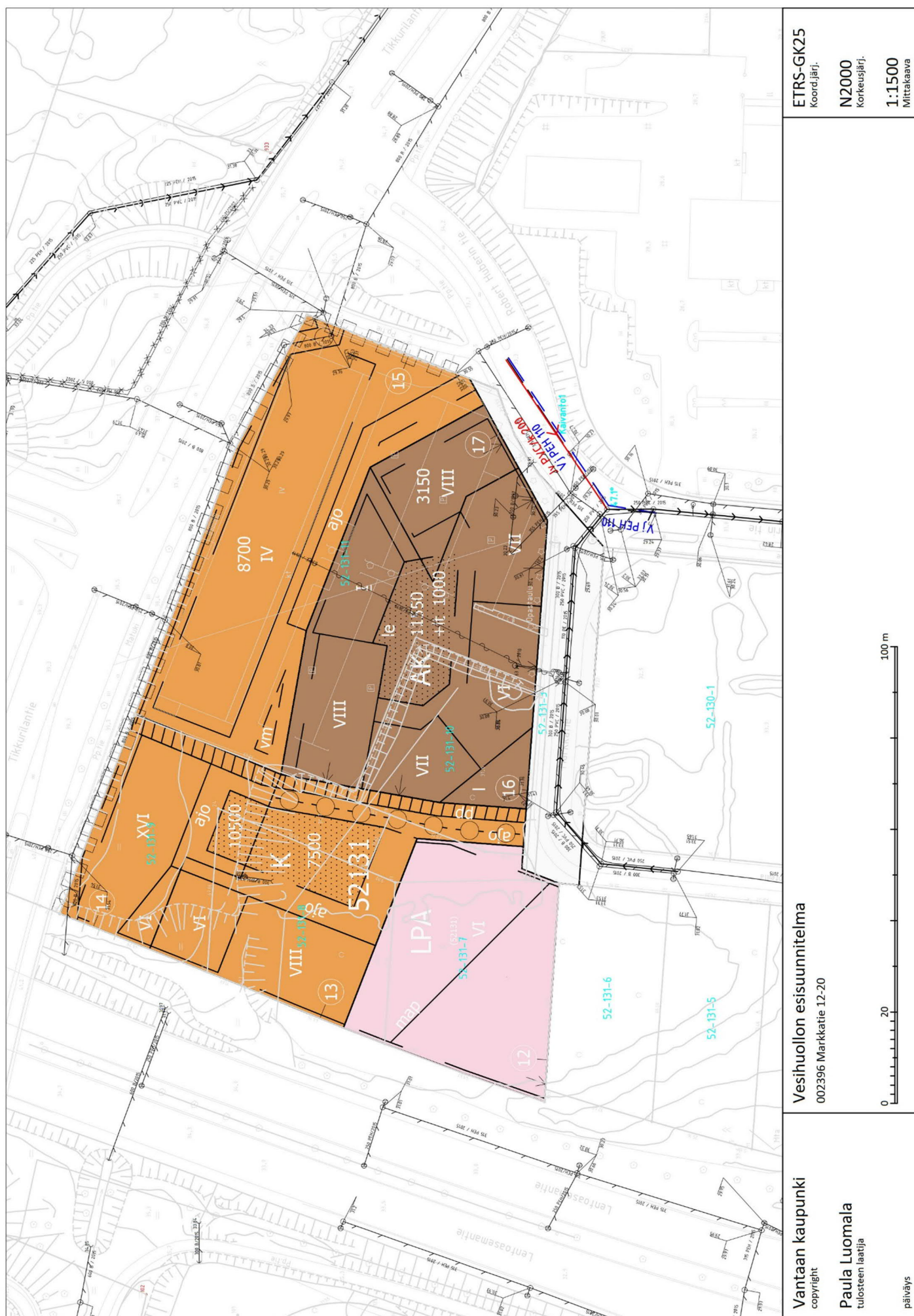
Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Dagvattnet ska i huvudsak fördröjas på gården i konstruktioner ovanpå jordytan, som i regnträdgårdar och dagvatten-sänkor som förses med planteringar. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Kvartersområdets dagvatten-system får placeras i K-kvartersområdet.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
52	Kaupunginosan numero.
VERO	Kaupunginosan nimi.
52131	Korttelin numero.
MARKKATIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
MARKKAPOLKU	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.
8200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liike- ja toimistohuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Gräns för delområde.
Riktgivande gräns för område eller del av område.
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
Stadsdelsnummer.
Stadsdelens namn.
Kvartersnummer.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Talserie, där den första siffran anger antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och den andra siffran antalet kvadratmeter våningsyta för kontors- och affärslokaler.

VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Katu.	Gata.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(52131)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering
Mittaus- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Mätning och geoteknik Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.		Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Vantaalla / Vanda ___/___/20___		
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___/20___		Godkänd av stadsfullmäktige ___/___/20___





12 §

Maankäyttösopimus / Koy Robert Huberin tie 16 / Asemakaavan muutos 002396 / AK

VD/7138/10.00.01.05/2021

AK/HW/TH/AVP/MV

Asemakaavan muutoksella 002396 mahdollistetaan Markkatien tonteille 12, 13 ja 14 hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on yhteensä 16 000 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 14 700 k-m² ja liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus on 1 000 k-m². Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen. Korttelin 52131 tontteja 12 ja 13 koskee erillinen esisopimus tonttien vuokrauksesta ja myynnistä.

Koy Robert Huberin tie 16 ja kaupunki sopivat Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella la maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta ja esisopimuksilla määräalan kaupoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille, ARA-tuotantoon suunnitellun asuinkerrostalojen korttelin osan myynti kaupungille sekä asuinkerrostalojen korttelin osan myynti Yhtiölle.

Asemakaavan muutos nro 002396 Markkatie koskee Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 52131 sekä Markkatien pohjoisosaa. Asemakaavamuutosalueen maanomistajia ovat Vantaan kaupunki ja Koy Robert Huberin tie. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Markkatien kaavamuutoksen tonteille 12 ja 13 järjestetyn tonttikilpailun (KH 7.10.2019 §33) mukainen hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on yhteensä 16 000 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 14 700 k-m² ja liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus on 1 000 k-m². Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen ja niiden tulee olla yhteiskäytössä ja nimeämättömiä.

Korttelin 52131 tontteja 7, 8 ja 9 koskee asemakaavan muutokseen nro 002396 liittyvä erillinen esisopimus tonttien vuokrauksesta ja myynnistä.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella kaupunki ja Koy Robert Huberin tie sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta aluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta ja esisopimuksilla määräalan kaupoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille, ARA-tuotantoon suunnitellun asuinkerrostalojen korttelin osan myynti kaupungille sekä asuinkerrostalojen korttelin osan myynti yhtiölle. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002424 liittyen kaupunki ja **Koy Robert Huberin tie 16** sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää muutoksia Markkatielle ja Robert Huberin tielle sekä Markkakujan liittymän Tikkurilantien kevyen liikenteen väylälle.



Markkatielle rakennetaan kevyen liikenteen väylä ja kadunvarsipysäköinti puuistutuksineen. Markkatien ja Markkakujan risteykseen tehdään korotettu liittymä. Robert Huberin tielle rakennetaan kevyen liikenteen väylä ja huoltotasku sekä uutta vesihuoltoa. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut Markkatien ja Robert Huberin tien rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon.

Koy Robert Huberin tie 16 vastaa Markkapolun rakentamisesta ja kunnossapidosta kustannuksellaan. Yhtiö rakentaa Markkapolun Markkatieltä Tikkurilantien kevyen liikenteen väylälle niin, ettei Kaupungin vastuulle tule miltään osin Markkapolun rakentamista.

Koy Robert Huberin tie 16 maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **2 449 620 euroa**, josta **1 028 705 euroa** kuitataan B osan määräalan kauppahinnalla. Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta **1 420 915 euroa** erääntyy maksettavaksi kolmessa erässä.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 4 400 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Lisäksi Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 3 000 k-m² on tarkoitus toteuttaa valtion tukemana vuokra-asunto-tuotantona. Vantaan kaupunki vastaa em. mahdollisen ARA-tuotannon toteutuksesta. Mikäli yhtiö ei täytä vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän vähimmäisvaatimusta se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **200 euroa/k-m²**.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Huoneistotyyppijakaumavelvoite ei koske sopimusalueelle mahdollisesti opiskelija-asumisen konseptilla tontille 15 rakennettavaa noin 3100 k-m² suuruista kaupungin erityiskohteeksi hyväksymää asuinrakennusta ja sen asuntoja. Kyseisessä asuinrakennuksessa asuntojen korkeintaan 60 % saa olla yksiöitä ja vähintään 20 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja.

Mikäli yhtiö ei noudata asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **50 000 euroa/asunto** sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

Rakentamisen energiatehokkuusvaatimukset

Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueen rakentamisessa tulee tavoitella käytön aikaista hiilineutraaliutta koko hankkeen osalta. Osana tätä pyrkimystä, sopimusalueelle toteutettavissa rakennuksissa on tavoitteena käyttää geotermistä lämmitys- ja jäähdytysratkaisua, ja rakennusten katoille tulee sijoittaa aurinkopaneeleita, joiden kokonaisteho on yhteensä vähintään [80] kWp ja vuosienenergia on yhteensä vähintään [68] MWh.

Mikäli yhtiö ei täytä asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen **50 €/k-m²**.

Mikäli yhtiö ei rakenna edellä mainitulla tavalla geotermistä lämmitys- ja jäähdytysratkaisua, tai velvoitettua määrää aurinkopaneeleita sopimusalueen rakennusten katoille, se on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa **500 000 euroa** kustakin sopimusrikkomuksesta erikseen.



B. Esisopimus määräalan kaupasta

Koy Robert Huberin tie 16 myy kaupungille noin 847 m²:n suuruisen määräalan Veromiehessä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-131-11. Määräala on kaavam muutoksen 002396 mukainen asuinkerrostalojen korttelin (AK) tontti 16, jonka rakennusoikeus on 3 150 k-m². Kauppahinta on **1 028 705 euroa**. Kauppahinta kuitataan osana osapuolten välisessä maankäyttösopimuksessa sovittua kunnallistekniikan kustannusten korvausta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Koy Robert Huberin tie 16 luovuttaa kaupungille noin 265 m²:n suuruisen määräalan Veromiehessä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-131-11. Määräala on osoitettu asemakaavassa katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

D. Esisopimus määräalan kaupasta

Koy Robert Huberin tie 16 ostaa kaupungilta noin 1 627 m² suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-131-10. Määräala kuuluu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK, ja siihen kohdistuva rakennusoikeus on noin 3 896 k-m². Kauppahinta on **1 630 465 €**. Lopullisen kaupan tekemisen ehtona on, että K-korttelin 52131 kaavan mukaisen tontin 13 rakennusten ensimmäisen maanpäällisen kerroksen runkotyöt ovat edenneet vähintään 50 %:n valmiusasteeseen. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite D1).

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2021 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Koy Robert Huberin tie 16:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja D. Esisopimus määräalan kaupasta, kun kaavaehdotus nro 002396 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: kaupan kohteena oleva määräala
- liite C1: luovutettava määräala
- liite D1: kaupan kohteena oleva määräala

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle



Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
- D. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päävämmäärä]

[VD-numero]

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002396 (jäljempänä "Asemakaavamuutos")

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [numero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määrääalan kaupasta
- C. Esisopimus määrääalan luovutuksesta
- D. Esisopimus määrääalan kaupasta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002396 Markkatie koskee Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 52131 tontteja 7, 8, 9, 10, ja 11 sekä Markkatien pohjoisosaa. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,3 ha. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa noin 500 m ja lentoasemalle noin 2 km.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Markkatien tonteille 12, 14 ja 16 järjestetyn tonttikilpailun (KH 7.10.2019 § 33) mukainen hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on yhteensä 16 000 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 14 700 k-m² ja liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus on 1 000 k-m². Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen ja niiden tulee olla yhteiskäytössä ja pääosin nimeämättömiä.

Kiinteistöjohtajan ilmoituksella Vantaan kaupunki on jatkanut kaupunginhallituksen 7.10.2019 § 33 päätöksen mukaisesti NREP Oy:lle 7.10.2019 myönnettyä suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 toimitilarakennusten tonteille 8 ja 9 ja sekä autopaikkojen tontille 7 toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Varaus on voimassa 31.10.2021 asti. Korttelin 52131 tontteja 7, 8 ja 9 koskee asemakaavan muutokseen nro 002396 liittyvä erillinen esisopimus tonttien vuokrauksesta ja myynnistä.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella kaupunki ja Koy Robert Huberin tie 16 (y-tunnus 2864715-6; ”Yhtiö”) sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusalueelta (kuten määritelty alla) palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta ja esisopimuksilla määräalan kaupoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille, ARA-tuotantoon suunnitellun asuinkerrostalojen korttelin osan myynti kaupungille sekä asuinkerrostalojen korttelin osan myynti Yhtiölle.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Koy Robert Huberin tie 16 (y-tunnus: 2864715-6)
PL 66
00131 Helsinki
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu asemakaavan muutos nro 002396 alueen asuinkerrostalojen kortteli-alueesta, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontista 14 sekä osasta Robert Huberintien katualuetta (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajina sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusalueelta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää muutoksia Markkatielle ja Robert Huberin tielle sekä Markkakujan liittymän Tikkurilantien kevyen liikenteen väylälle.
- 3.2 Markkatielle rakennetaan kevyen liikenteen väylä ja kadunvarsipysäköinti puuistutuksineen.



Markkatien ja Markkakujan risteykseen tehdään korotettu liittymä. Robert Huberin tielle rakennetaan kevyen liikenteen väylä ja huoltotasku sekä uutta vesihuoltoa.

- 3.3 Kaupunki toteuttaa edellä mainitut Markkatien ja Robert Huberin tien rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon sekä kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kanssa tarvittavilta osin uuden vesihuollon rakentamisesta Robert Huberin tiellä.
- 3.4 Yhtiö vastaa Markkapolun rakentamisesta ja kunnossapidosta kustannuksellaan. Yhtiö rakentaa Markkapolun Markkatieltä Tikkurilantien kevyen liikenteen väylälle niin, ettei Kaupungin vastuulle tule miltään osin Markkapolun rakentamista. Markkapolun luiskan tukimuuria ei saa sijoittaa katualueen puolelle.
- 3.5 Asemakaavamuutosalueen rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:
- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon kohdassa 3 kaupungin vastuulle osoitettujen rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki rakentaa kohdassa 3 mainitut rakenteet 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.
 - Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **[2 449 620 euroa, josta 1 028 705 euroa]** kuitataan B osan määräalan kauppahinnalla.
- 4.2 Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 1 420 915 euroa erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kolmessa erässä siten, että
- 1. erä määrältään **[473 639 euroa]** erääntyy välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantullessa, ja
 - 2. erä määrältään **[473 638 euroa]** erääntyy yhden vuoden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen, ja
 - 3. erä määrältään **[473 638 euroa]** erääntyy kahden vuoden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen.
- 4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma



- 5.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 4 400 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Lisäksi Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 3 000 k-m² on tarkoitus toteuttaa valtion tukemana [pitkän korkotuen] vuokra-asuntotuotantona Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen ("ARA") ohjeiden mukaisesti. Vantaan kaupunki vastaa tässä kohdassa tarkoitettusta mahdollisen ARA-tuotannon toteutuksesta.
- 5.2 Mikäli Yhtiö ei täytä kohdan 5.1 mukaista vapaarahoitteisten omistusasuntojen kerrosal määrän vähimmäisvaatimusta se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa **200 euroa/k-m²**.
- 5.3 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Kunkin asuntotyyppin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntohankkeeksi tulkitaan Sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) rakennuskokonaisuus, joka muodostuu useamman asunto-osakeyhtiön ja/tai kiinteistöosakeyhtiön omistamasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.
- 5.4 Kohdassa 5.3 asetettu velvoite ei koske Sopimusalueelle mahdollisesti opiskelija-asumisen konseptilla tontille 15 rakennettavaa noin 3100 k-m² suuruista kaupungin erityiskohteeksi hyväksymää asuinrakennusta ja sen asuntoja. Kyseisessä asuinrakennuksessa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 60 % saa olla yksiöitä ja vähintään 20 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Kunkin asuntotyyppin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä kohta ei rajoita kyseisen, tontille 15 toteutettavan rakennuksen lopullista rahoitus- tai hallintamuotoa, ja siten kyseisen, tontille 15 rakennetun asuinrakennuksen asuntoja voidaan esimerkiksi vuokrata vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina myös muille kuin opiskelijoille ja myös tällöin sovelletaan tässä kohdassa 5.3 mainittuja rajoituksia huoneistojakauman osalta.
- 5.5 Kohdassa 5.3 asetettu velvoite ei koske tontille 16 rakennettavaa asuinrakennusta ja sen asuntoja, mikäli Kaupunki toteuttaa rakennuksen ARA-tuotantoon.
- 5.6 Mikäli Yhtiö ei noudata kohdan 5.3 tai 5.4 asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa jomankumman asuntohankkeen määritelmän a) tai b) perusteella, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **50 000 euroa/asunto** sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

6. Vakuudet



- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
- D. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päivämäärä]

[VD-numero]

- 6.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi [2 449 620 euron] suuruisen vakuuden tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun sopimus raukeaa tai kun korvausta on suoritettu erissä siten, että vakuuden määrän tulee vastata kulloinkin maksamatonta korvausta. Vakuus voi olla omavelkainen pankkitakaus, Kaupungilla hyväksyttävän muun takauslaitoksen tai luottolaitoksen takaus tai muu Kaupungin hyväksymä vakuus. Yhtiöllä on oikeus korvata luovutettu vakuus toisella vakuudella edellyttäen, että korvaava vakuus täyttää tässä kohdassa 6.1 esitetyt vaatimukset.

7. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

- 7.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Tämän kohdan mukainen velvollisuus ei koske Kaupungille luovutettavaa määrääalaa, joka on kaavamuutoksen 002396 mukainen AK-korttelin tontti 16.

8. Rakentamisen energiatehokkuusvaatimukset

- 8.1 Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.
- 8.2 Sopimusalueen rakentamisessa tulee tavoitella käytön aikaista hiilineutraaliutta koko hankkeen osalta. Osana tätä pyrkimystä, Sopimusalueelle toteutettavissa rakennuksissa on tavoitteena käyttää geotermistä lämmitys- ja jäähdytysratkaisua ja Sopimusalueen rakennusten katoille tulee sijoittaa aurinkopaneeleita, joiden kokonaisteho on yhteensä vähintään [80] kWp ja vuosienenergia on yhteensä vähintään [68] MWh.
- 8.3 Mikäli Yhtiö ei täytä kohdassa 8.1 asetettua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen 50 €/k-m².
- 8.4 Mikäli Yhtiö ei rakenna kohdassa 8.2 tarkoitetulla tavalla geotermistä lämmitys- ja jäähdytysratkaisua, tai samassa kohdassa veloitettua määrää aurinkopaneeleita Sopimusalueen rakennusten katoille, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 500 000 euroa kustakin sopimusrikkomuksesta erikseen. Mikäli geotermisen lämmitys- ja jäähdytysratkaisun toteuttaminen estyy sen vuoksi, ettei ratkaisun toteuttamiselle myönnetä tarvittavia viranomaislupia, joiden saamiseen Ostaja on pyrkinyt kaikin kohtuudella siltä edellytettävien keinoin vaikuttamaan, tai Kaupungin tuottamuksesta, Ostaja ei ole velvollinen suorittamaan tässä tarkoitettua sopimussakkoa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle



- 9.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutus-
hetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 9.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopi-
musvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi.
Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen
velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.
- 9.3 Kaupunki tiedostaa ja hyväksyy, että Yhtiö suunnittelee jakautumista, jossa Yhtiön varat ja
velat siirtyvät yhdelle tai useammalle vastaanottavalle yhtiölle ja että osana tuota jakautu-
mista myös tämä sopimus siirtyy vastaanottaville yhtiöille jakautumissuunnitelmassa esitet-
tävällä tavalla. Ennen jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintiä syntyneisiin velkoihin so-
velletaan osakeyhtiölain (624/2006) 17 luvun 16 §:n 6 momentin mukaista yhteisvastuuta.

10. Sopimuksen voimaantulo

- 10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla
osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut
voimaan.
- 10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt
Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä.
- 10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavamu-
toksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu va-
litus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus
vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lain-
voimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa. Tämä sopimus rau-
keaa myös, jos tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvien, osapuolten välillä tehtyjen Sopi-
musaluetta koskevien esisopimusten voimassaolo raukeaa ilman, että niiden perusteella on
tehty kiinteistön kauppaa tai luovutusta.
- 10.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlai-
sia korvausvaatimuksia.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

B.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002396 31.12.2023 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu xx.xx.2020 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002396. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

B.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättösentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Myyjä

Koy Robert Huberin tie 16 (y-tunnus: 2864715-6)
PL 66
00131 Helsinki
(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja

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

Kaupan kohde

Noin 847 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehessä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-131-11 (jäljempänä "Määräala"). Määräala on kaavamuutoksen 002396 mukainen AK-korttelin tontti 16.

Määräala kuuluu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Määräalaan kohdistuva rakennusoikeus on 3 150 k-m².



Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on [1 028 705] euroa. Kauppahinta kuitataan osana osapuolten välisessä maankäyttösopimuksessa sovittua kunnallistekniikan kustannusten korvausta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden perusteena on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika, kuuluvat Myyjälle.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Myyjä luovuttaa Määräalan kiinnityksistä ja muista rasituksista ja erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite B2). Selvytyden vuoksi todetaan, että johtokartan tiedot ovat osin vanhentuneet.
- 5.2 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.
- 5.3 Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan jatkosuunnittelun edetessä mahdollisista täydennyksistä rasitteisiin ja yhteisjärjestelyihin omistamiensa asemakaavan kaava-alueen tonttien välille toteutuksen edellyttämässä aikataulussa ja tällaiset rasitteet ja yhteisjärjestelyt perustetaan lähtökohtaisesti korvauksetta.

6. Määräalan rakentamisen aikataulu

- 6.1 Kaupungilla on oikeus aloittaa Määräalalle toteutettavan kohteen rakentaminen aikaisintaan yhden (1) vuoden kuluttua siitä, kun osapuolten välillä on allekirjoitettu tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluva, sopimuksen kohdan D.II mukainen lopullinen kauppakirja koskien noin 1 627 m² suuruista määräalaa kiinteistöstä 92-52-131-1. Aikarajauksen



perusteena on alueen tonttien rakennustöiden tarkoituksenmukainen järjestäminen. Kaupungilla on joka tapauksessa oikeus aloittaa Määräalalle toteutettavan kohteen rakentaminen viimeistään kuuden (6) vuoden kuluttua siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 7.2 Kaupunki vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

- 8.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 8.2 Kaupunki on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

9. Irtaimisto

- 9.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

10. Maaperä ja jätteet

- 10.1 Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä.
- 10.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa tavanomaisista maanrakennuskustannuksista ja Myyjä vastaa pilaantuneiden maanainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Myyjällä on edellä mainittu kustannusvastuu kuitenkin vain siltä osin kuin Kaupunki osoittaa pilaantumisen tai roskaantumisen aiheutuneen Myyjän omistus- ja hallinta-aikana, ja kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen tai roskaantumisen aiheuttajalla.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
- D. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päävämmäärä]

[VD-numero]

Selvyiden vuoksi todetaan, että Kaupunki on omistanut Määräalan ennen sen siirtymistä Myyjän omistukseen- ja hallintaan. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002396 30.12.2023 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu xx.xx.2020 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002396. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

C. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

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

Luovuttaja

Koy Robert Huberin tie 16 (y-tunnus: 2864715-6)
PL 66
00131 Helsinki
(jäljempänä "Luovuttaja")

Luovutuksensaaja

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

Luovutuksen kohde

Noin 265 m²:n suuruinen Vantaan kaupungin Veromiehessä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-131-11 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on osoitettu asemakaavassa katualueeksi.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Luovutuskirjan ehdot



Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

- 1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot ja maksut

- 3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä ja muista rasituksista ja erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan (liite C2). Selvyyden vuoksi todetaan, että johtokartan tiedot ovat osin vanhentuneet.
- 5.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.
- 5.3 Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan jatkosuunnittelun edetessä mahdollisista täydennyksistä rasitteisiin ja yhteisjärjestelyihin omistamiensa asemakaavan kaava-alueen tonttien välille toteutuksen edellyttämässä aikataulussa ja tällaiset rasitteet ja yhteisjärjestelyt perustetaan lähtökohtaisesti korvauksetta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 6.2 Kaupunki vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

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



- 7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.
- 9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa tavanomaisista maanrakennuskustannuksista ja Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Luovuttajalla on edellä mainittu kustannusvastuu kuitenkin vain siltä osin kuin Kaupunki osoittaa pilaantumisen tai roskaantumisen aiheutuneen Luovuttajan omistuksen ja hallinta-aikana, ja kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen tai roskaantumisen aiheuttajalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki on omistanut Määräalan ennen sen siirtymistä Luovuttajan omistukseen- ja hallintaan. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä luovutuskirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



D. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

D.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan D.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Lopullisen kaupan tekemisen ehtona on, että K-korttelin 52131 kaavan mukaisen tontin 13 rakennusten ensimmäisen maanpäällisen kerroksen runkotyöt ovat edenneet vähintään 50 %:n valmiusasteeseen, minkä edellytyksen täyttymisestä Ostajan tulee kirjallisesti ilmoittaa Kaupungille. Lisäksi Ostajan tulee ilmoittaa perusteet, joilla valmiusaste on määritetty

Vantaan kaupunki antaa Ostajalle erilliset valtakirjat, joiden perusteella Ostaja voi hakea Määräalaa koskevan lohkomisen vireille saattamista, tarvittavien rasiteoikeuksien perustamista ja/tai rakennuslupia Määräalalle (kuten määritely alla) jo ennen tämän esisopimuksen mukaisen kauppakirjan allekirjoitusta.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002396 31.12.2023 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu xx.xx.2020 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002396. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

D.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Myyjä

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

Ostaja

Koy Robert Huberin tie 16 (y-tunnus: 2864715-6)
PL 66
00131 Helsinki (jäljempänä "Ostaja")



Kaupan kohde

Noin 1 627 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-131-10 (jäljempänä "Määräala").

Määräala kuuluu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Määräalaan kohdistuva rakennusoikeus on noin 3 896 k-m² ([24,8] %).

Määräalan kauppahinta muodostuu seuraavasti: 2 859 k-m² (AK) * 540 €/k-m² + 248 k-m² (It) * 350 €/k-m² = [1 630 465] €.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite D1).

Kauppakirjan ehdot

Tähän kauppaan ja myytävälle Määräalalle tehtävään rakentamiseen sovelletaan tämän kauppakirjan ehtojen lisäksi osapuolten välillä [xx.xx.2020] allekirjoitetun maankäyttöso-
muksen ehtoja asuntotuotantorakentamisen energiatehokkuusvaatimuksista, rahoitus- ja
hallintamuotovaatimuksista sekä asuntojen huoneistotyyppijakaumasta, niitä koskevina
sopimussakkoehdoineen.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on [1 630 465 euroa]. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista ja erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite D2). Selvyden vuoksi todetaan, että johtokartan tiedot ovat osin vanhentuneet.



- 5.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Rakentamisvelvollisuus

- 6.1 Sen lisäksi mitä osapuolten välillä [xx.xx.2020] allekirjoitetussa maankäyttösopimuksessa on sovittu rakentamisesta, sovitaan seuraavaa.
- 6.2 Ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakennuksen rakentamisen kaupan kohteena olevalla Määräalalla sijaitsevalle rakennusalueelle [yhden] vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien ja toteuttamaan tontille 15 rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 1 500 k-m² viimeistään kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2 600 k-m² viimeistään neljän (4) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.
- 6.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavasta syystä pidentää sanottua määräaika. Jos Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kauppahinnan määrän viisinkertaisena.
- 6.4 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.
- 6.5 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamisohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja korttelisuunnitelmaa.
- 6.6 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Määräala rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (käyttöönottotarkastus).

7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 Ostaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 7.2 Ostaja vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

- 8.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitus-todistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Määräalan luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.



- 8.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

9. Irtaimisto

- 9.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

10. Maaperä ja jätteet

- 10.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä.
- 10.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Ostaja vastaa tavanomaisista maanrakennuskustannuksista ja Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

11. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 11.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräalalle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle.
- 11.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräalalle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 11.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 11.4 Ostajalle korvataan sijoittamisesta aiheutuva haitta ja vahinko.
- 11.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.
- 11.6 Mikäli Määräalasta muodostettavan kiinteistön asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai



- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
- D. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päävämäärä]

[VD-numero]

käyttö edellyttää käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, osapuolet sopivat siirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista myöhemmin erikseen huomioiden, ettei siirroista saa aiheutua merkittävää vaikutusta rakentamisen aikatauluun. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden omistaja. Mikäli Kaupungille ei osoiteta mainitussa tilanteessa määrärahoja, Kaupunki ja Ostaja neuvottelevat siirtomenettelystä, jossa Ostaja tilaa johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien siirron niiden omistajalta tai sopii siirrosta niiden omistajien kanssa. Tällöin Kaupunki hyvittää siirron jälkeen Ostajalle siirtomenettelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset.

12. Muut ehdot

- 12.1 Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 12.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 13.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
- D. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päävämäärä]

[VD-numero]

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN JA ESISOPIMUSTEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maankäyttösopimusta ja esisopimusta määräalan kaupoista ja määräalan luovutuksesta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

KOY ROBERT HUBERINTIE 16

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, [valtakirjalla]

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

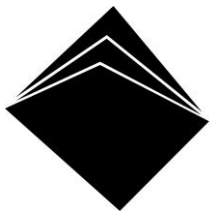
Liitteet

Liite A1	Sopimusalueen kartta
Liite B1	Määräalan kartta
Liite B2	Johtokartta
Liite C1	Määräalan kartta
Liite C2	Johtokartta
Liite D1	Määräalan kartta
Liite D2	Johtokartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [nimi] [valtakirjalla] Vantaan kaupungin puolesta ostajana, luovutuksen vastaanottajana ja myyjänä, sekä [allekirjoittajan nimi] [valtakirjalla] Koy Robert Huberintie 16:n puolesta myyjänä, luovuttajana ja ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen esisopimuksineen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2021



Vantaa

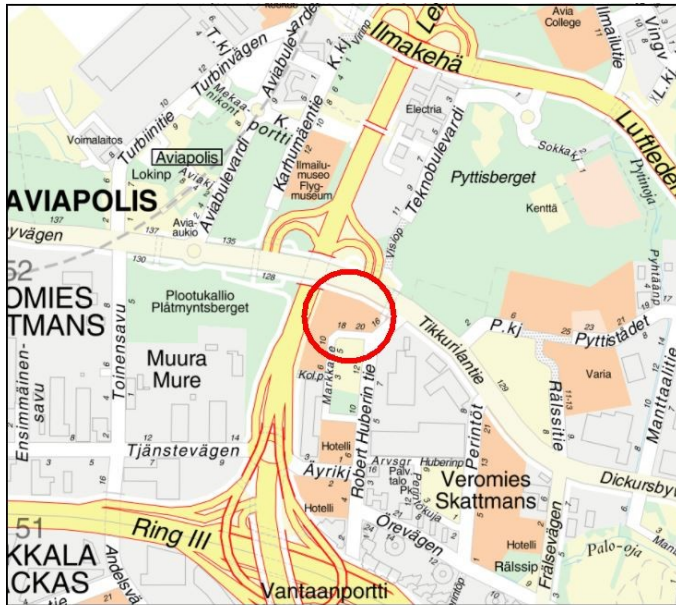
MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
- D. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päävämmäärä]

[VD-numero]

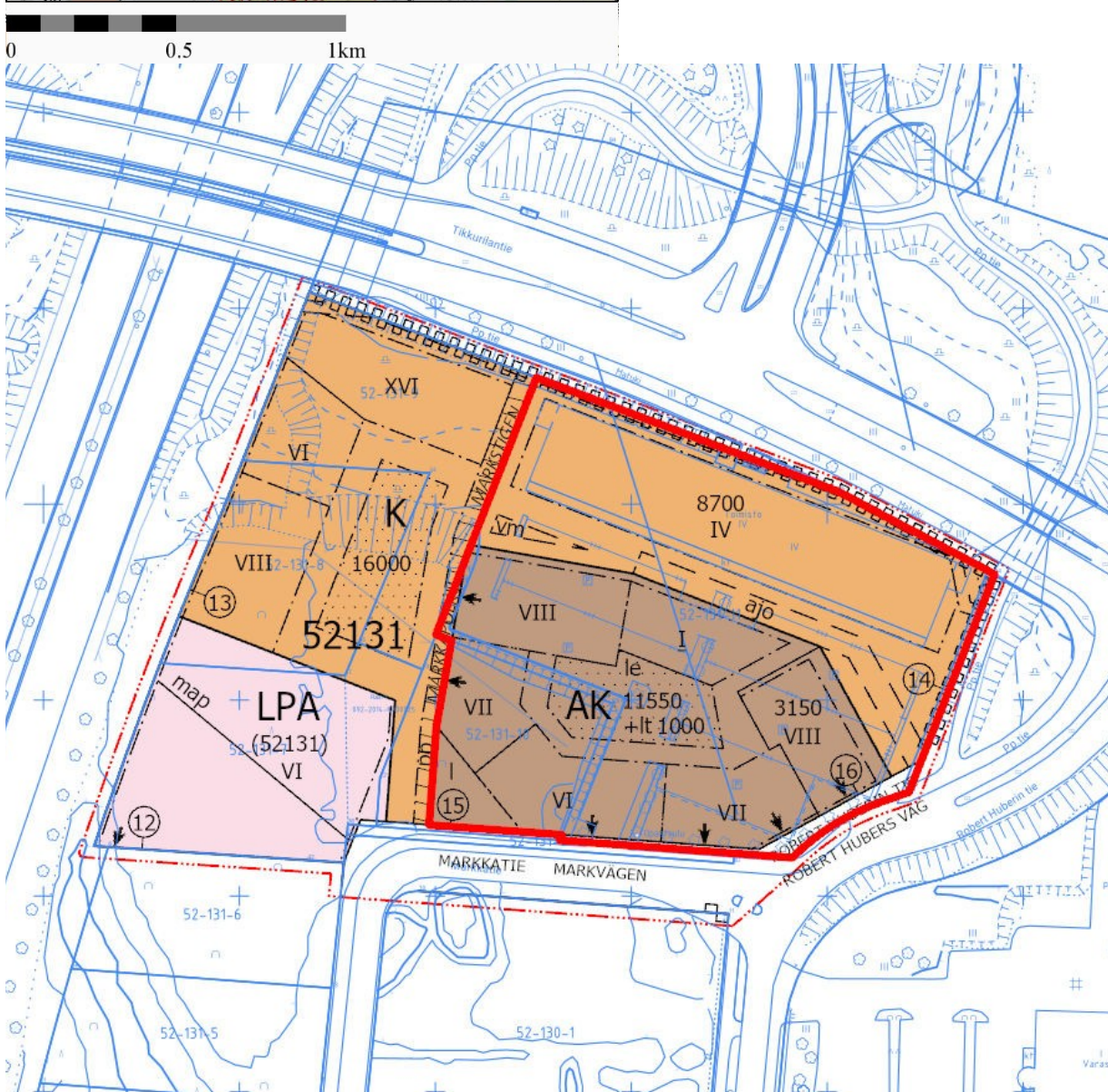
KOHTeen SIJAINTI



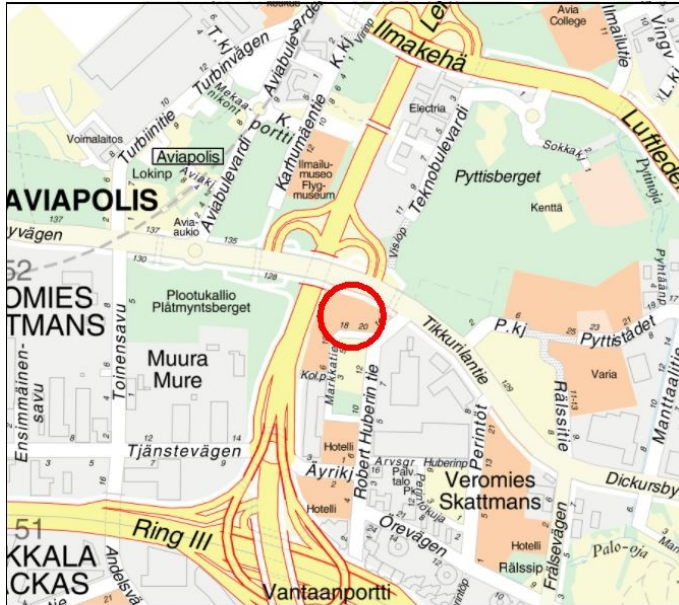
Asemakaavan muutos nro 002396

SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)
Koy Robert Huberin tie 16

Kaupunginosa: VEROMIES (52)



KOHTEEN SIJAINTI

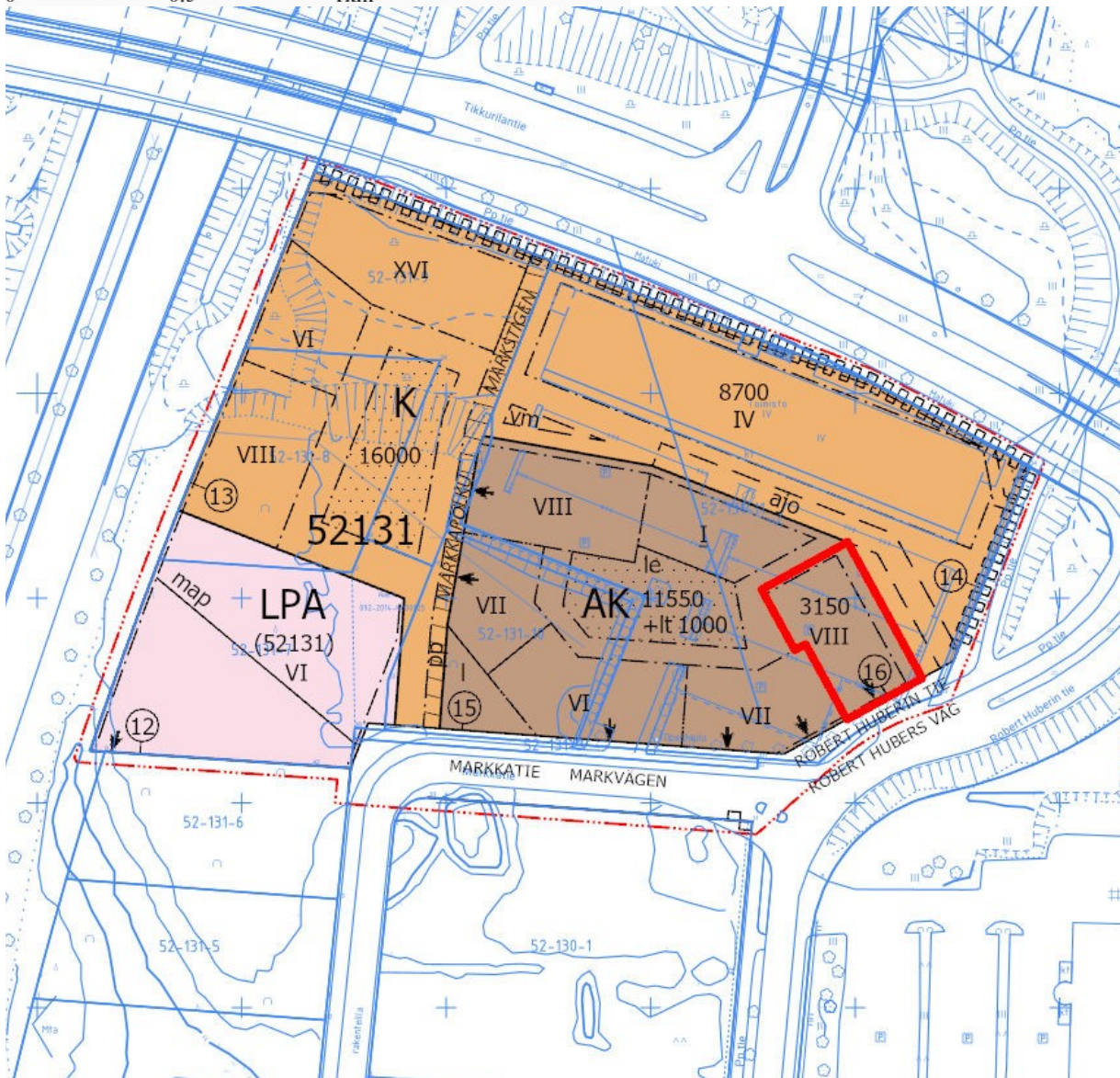


Asemakaavan muutos nro 002396

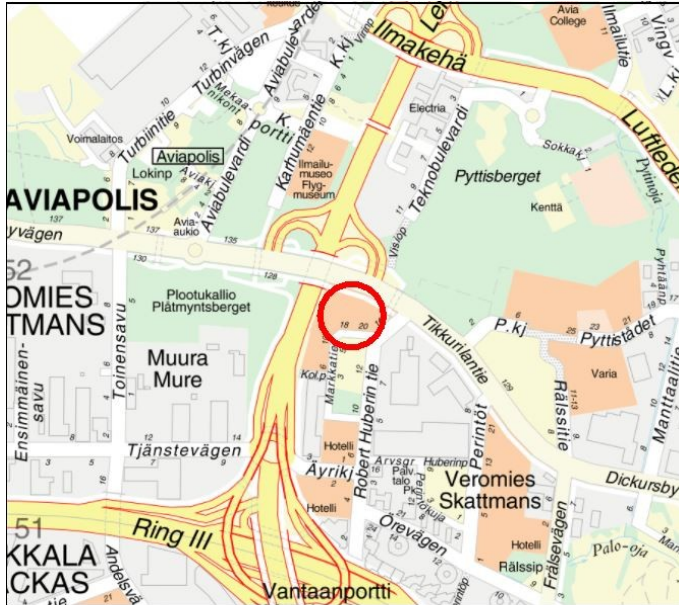
**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
OSTOSTA (korttelialuetta) /
Koy Robert Huberin tie 16**

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

**n. 847 m²:n suuruinen
määräala kiinteistöstä: 92-52-131-11**



KOHTEEN SIJAINTI

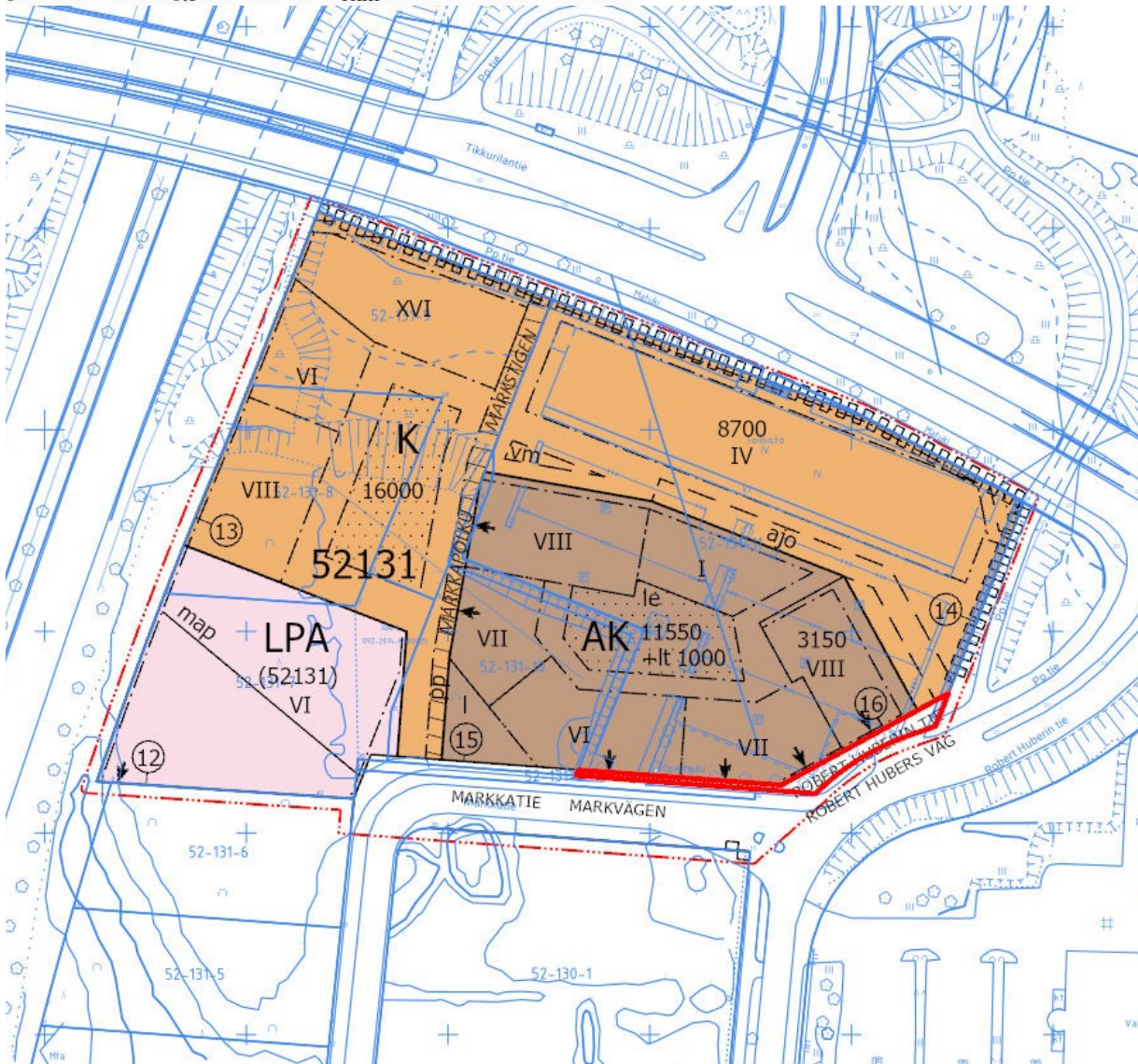


Asemakaavan muutos nro 002396

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA /
(katualuetta) /
Koy Robert Huberin tie 16**

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

**n. 265 m²:n suuruinen
määräala kiinteistöstä: 92-52-131-11**



KOHTEEN SIJAINTI



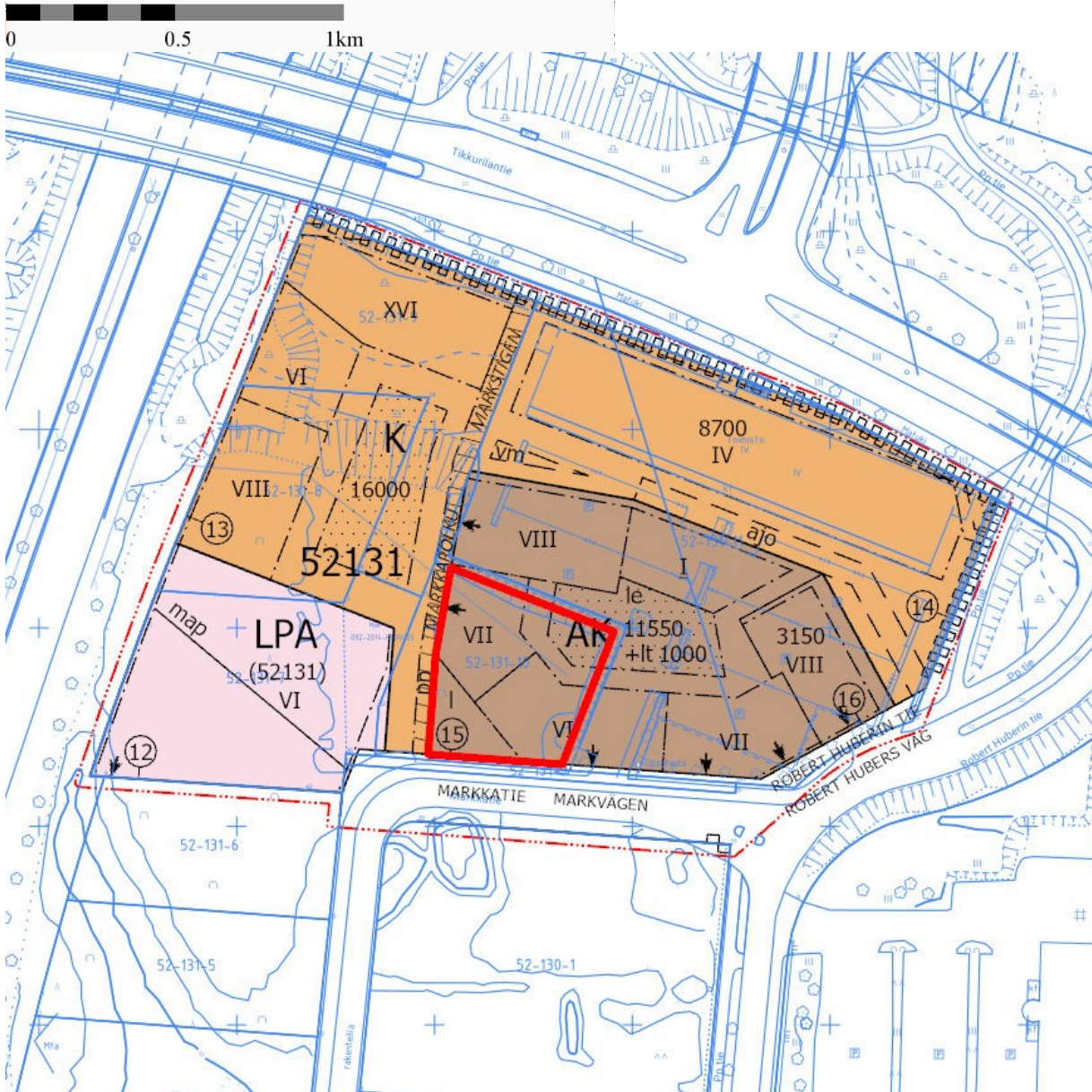
Asemakaavan muutos nro 002396

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
MYNNISTÄ /
Koy Robert Huberin tie 16

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kortteli: 52131

**n. 1627 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-52-131-10**





13 §

Esisopimus maanvuokrasta / NSF IV Finland Advisory Oy / Asemakaavan muutos 002396/ AK

VD/7137/10.00.01.05/2021

AK/TH/AVP

Tonteista osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16 on järjestetty julkinen haku 11.3.-14.5.2019. Tonttihaun tuloksena Kaupunginhallitus on antanut (KH 7.10.2019 § 33) suunnitteluvarauksen alueelle NREP Oy:lle toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten.

Asemakaavan muutoksella 002396 mahdollistetaan Markkatien tonteille 12 ja 13 järjestetyn tonttikilpailun mukainen hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on yhteensä 16 000 k-m², jolloin tontin hinta on noin 7 440 000 € (465 €/k-m²). Nyt esitetään tehtäväksi NSF IV Finland Advisory Oy:n kanssa esisopimus maanvuokrasta viiden vuoden ajaksi. Yrityksellä on oikeus ja velvollisuus lunastaa kiinteistöt omistukseensa vuokra-aikana.

Korttelin 52131 tontteja 14, 15 ja 16 koskee asemakaavamuutokseen nro 002396 liittyvä erillinen maankäytösopimus.

Asemakaavan muutos nro 002396 Markkatie koskee Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 52131 sekä Markkatien pohjoisosaa. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Markkatien kaavamuutoksen tonteille 12 ja 13 järjestetyn tonttikilpailun (KH 7.10.2019 § 33) mukainen hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on yhteensä 16 000 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 14 700 k-m² ja liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus on 1 000 k-m². Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen ja niiden tulee olla yhteiskäytössä ja pääosin nimeämättömiä.

Asemakaavan muutoksen nro 002396 valmistelun aikana kiinteistöt ja tilat palvelualueen ja NREP Oy:n edustajat ovat käyneet lukuisia neuvotteluja, joiden tuloksena esitetään tehtäväksi korttelin 52131 tulevia tontteja 12 ja 13 koskeva esisopimus maanvuokrasta NSF IV Finland Advisory Oy:n kanssa liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti.

Esisopimus maanvuokrasta sisältää maanvuokrasopimuksen ja kiinteistön kaupan esisopimuksen.

Esisopimus maanvuokrasta sekä maanvuokrasopimus ja kiinteistön kaupan esisopimus esitetään tehtäväksi NSF IV Finland Advisory Oy perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun.

Maanvuokrasopimuksen ja kiinteistön kaupan esisopimuksen kohteet:

1. Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö 92-52-131-13, jonka pinta-ala on 6 017 m². Kiinteistö on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on noin 16 000 k-m². Kiinteistö on merkitty karttaliitteeseen (liite 1).
2. Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö 92-52-131-12, jonka pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 3 337 m². Kiinteistö on asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 2).



Tulevat tontit 92-52-131-13 (K) ja 92-52-131-12 (LPA) muodostuvat useista sopimuksessa yksilöidyistä määräaloista.

Osapuolet sitoutuvat esisopimuksessa maanvuokrasta tekemään maanvuokrasopimuksen ja kiinteistön kaupan esisopimuksen kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro 002396 on tullut voimaan. Mikäli kiinteistöille ei kuitenkaan ole myönnetty rakennushankkeiden toteuttamisen mahdollistavia lainvoimaisia rakennuslupia edellä mainittuna aikana, osapuolet tekevät maanvuokrasopimuksen viimeistään yhden vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos tulee lainvoimaiseksi.

Maanvuokrasopimus

Vuokra-aika on viisi vuotta allekirjoituspäivästä lukien.

Vuosivuokra on ensimmäisen kahden vuoden ajan **372 000 euroa** ja tämän jälkeen **744 000 euroa**.

Rakentamisveloitteen mukaisesti vuokralainen tulee rakentaa kohteen 1 kiinteistölle toimisto- ja hotellirakennus, jonka kerrosala on vähintään 2/3 kiinteistöille osoitetusta rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus lunastaa kiinteistöt vuokra-aikana. Mikäli lopullista kauppaa ei tehdä vuokra-aikana, vuokralaisen lunastusoikeus ja -velvollisuus kiinteistöihin raukeaa ja vuokralaisen maanvuokraoikeus päättyy. Tällöin osapuolet neuvottelevat jatkosta erikseen.

Kiinteistön kauppakirja

Kauppahinta on **7 440 000 euroa**. Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (16 000 k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 465 €/k-m².

Koko kaava-alueen autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen ja niiden tulee olla yhteiskäytössä ja pääosin nimeämättömiä. Kauppakirjaan on otettu eri ratkaisuvaihtoehtoja LPA- tontin osalta kaupungin omistukseen tulevan ARA-rakentamiseen suunnitellun tontin pysäköinnin järjestämiseksi. Mikäli pysäköintipaikkojen järjestely kuitenkin osoittautuu ARA-tuotantoa sääntelevän lainsäädännön puitteissa esteeksi ARA-tontin pysäköinnin järjestämiselle, on kaupungilla oikeus toteuttaa AK-korttelin tontti 16 vapaarahoitteisena asuntotuotantona vapaana ARA-velvoitteista.

Rakentamisen energiatehokkuusvaatimuksista kauppakirjaan on mm. kirjattu, että kaupan kohteen 1 kiinteistölle toteutettavien hotelli- ja toimistorakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Kiinteistöjen hotelli- ja toimistorakennusten rakentamisessa tulee tavoitella käytön aikaista hiilineutraaliutta koko hankkeen osalta.

Toteutettavissa hotelli- ja toimistorakennuksissa on tavoitteena käyttää geotermistä lämmitys- ja jäähdytysratkaisua, ja kiinteistöille toteutettavien hotelli- ja toimistorakennusten katoille tulee sijoittaa aurinkopaneeleita, joiden kokonaisteho on yhteensä vähintään [135] kWp ja vuosienenergia on yhteensä vähintään [112] MWh.

Toimivalta maankäytösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 35 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä ja vuokralle antamisesta



silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2021 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa NSF IV Finland Advisory Oy/ perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun/ kanssa liitteenä olevan esisopimuksen maanvuokrasta, kun kaavaehdotus nro 002396 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta. Esisopimus maanvuokrasta sisältää maanvuokrasopimuksen ja kiinteistön kaupan esisopimuksen.
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan esisopimuksenmaanvuokrasta ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimus maanvuokrasta
- liite 1: esisopimuksen kohteena oleva kiinteistö (tuleva K- tontti)
- liite 2: esisopimuksen kohteena oleva kiinteistö (tuleva LPA- tontti)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



ESISOPIMUS MAANVUOKRASTA

Tämä esisopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätös-numero].

Vuokranantaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ” Kaupunki ”)
Vuokralainen	NSF IV Finland Advisory Oy (Y-tunnus: 3011374-3) perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun PL 66 00131 Helsinki (jäljempänä ” Vuokralainen ”)

I LOPULLISEN MAANVUOKRAUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen maanvuokrasopimuksen ja kiinteistön kaupan esisopimuksen kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Mikäli Kiinteistöille (kuten määritelty jäljempänä kohdassa II) ei kuitenkaan ole myönnetty asemakaavamuutoksessa osoitettujen rakennushankkeiden toteuttamisen mahdollistavia lainvoimaisia rakennuslupia edellä mainitun ehdon täyttymyshetkellä, osapuolet tekevät kohdan II mukaisen maanvuokrasopimuksen viivytystä sen jälkeen, kun rakennusluvat ovat tulleet lainvoimaisiksi, joka tapauksessa viimeistään yhden (1) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos tuli lainvoimaiseksi.

Mikäli maanvuokrasopimuksen ja kiinteistön kaupan esisopimuksen kohteena olevia tulevia tontteja ei ole ennen varsinaisen maanvuokrasopimuksen ja kiinteistön kaupan esisopimuksen allekirjoittamista rekisteröity omiksi kiinteistöiksi, ovat maanvuokran kohteena niiden sijaan seuraavasti määräalat, joista kyseiset kiinteistöt on tarkoitus muodostaa:

- tulevan tontin 92-52-131-13 (K) muodostavat:
 - o n. 203 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-7
 - o n. 2 260 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-8
 - o n. 3 132 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-9
 - o n. 423 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-10
- tulevan tontin 92-52-131-12 (LPA) muodostavat:
 - o n. 6 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-3
 - o n. 3024 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-7
 - o n. 264 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-8
 - o n. 36 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-10
 - o n. 7 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-52-9901-0



Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman ja tultua voimaan Vantaan kaupunki on velvollinen viivytyksettä saattamaan vireille Kiinteistöjä (kuten määritelty jäljempänä kohdassa II) koskevat lohkomet ja tarvittavien rasiteoikeuksien perustamisen sekä niiden rekisteröimisen kiinteistörekisteriin. Lisäksi Vantaan kaupunki antaa Vuokralaiselle erillisen valtakirjan, jonka perusteella Vuokralainen voi hakea Kiinteistöille rakennuslupia jo ennen tämän esisopimuksen mukaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoitusta.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002396 31.12.2023 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu xx.xx.2020 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002396. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.



II MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖN KAUPAN ESISOPIMUS

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

Vuokranantaja/myyjä Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Vuokralainen/ostaja NSF IV Finland Advisory Oy (Y-tunnus: 3011374-3)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun
PL 66
00131 Helsinki
(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokrauksen kohde 1 Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-52-131-13. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 6 017 m².

Kiinteistö on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Kiinteistön asemakaavan mukainen rakennusoikeus on noin 16 000 k-m².

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokrauksen kohde 2 Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-52-131-12. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 3 337 m².

Kiinteistö on asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 2).

Vuokrauksen kohteina 1 ja 2 olevat kiinteistöt jäljempänä yksin "Kiinteistö" ja yhdessä "Kiinteistöt" tai "Vuokra-alue".

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokraamisella ja vuokraoikeudella viitataan tässä ja jäljempänä soveltuvilta osin sekä Vuokrauksen kohdetta 1 koskevaan vuokraoikeuteen, että Vuokrauksen kohdetta 2 koskevaan, vuokraoikeuteen rinnastettavaan vastikkeettomaan käyttöoikeuteen.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Edellä tarkoitettu Vuokrauksen kohteen 1 Kiinteistö vuokrataan toimisto- ja hotellihankkeen rakentamista varten ja Vuokrauksen kohteen 2 Kiinteistö pysäköintilaitoksen rakentamista varten.



Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistöt voidaan vuokrata tässä esitetyin ehdoin myös erillisillä vuokrasopimuksilla, jos lopulliset vuokraukset tehdään useamman kuin yhden yhtiön lukuun. Mikäli Kiinteistöt vuokrataan erillisillä sopimuksilla, tulee kumpaakin Kiinteistöä koskeva sopimus allekirjoittaa samassa yhteydessä. Kiinteistöjä ei voida vuokrata erillisillä sopimuksilla keskenään eri aikoina.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on viisi (5) vuotta allekirjoituspäivästä lukien eli x.x.202x-x.x.202x.

2. Vuokra

- 2.1 Vuosivuokra on ensimmäisen kahden vuoden ajan eli x.x.20xx saakka [372 000] euroa ja tämän jälkeen [744 000] 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. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.3 Mikäli Kiinteistöt vuokrataan erillisillä sopimuksilla, Vuokrauksen kohteen 1 vuokra määräytyy tämän sopimuksen kohtien 2.1 ja 2.2 mukaisesti. Vuokrauksen kohteeseen 2 luovutetaan vuokraoikeuteen rinnastettava käyttöoikeus, josta ei peritä erillistä vastiketta.

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 huonautusmaksu.

4. Rakentamisvelvoite

- 4.1 Vuokralainen rakentaa Vuokrauksen kohteen 1 kiinteistölle rakennusluvan ja poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti toimisto- ja hotellirakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2/3 Vuokrauksen kohteen 1 kiinteistöille osoitetusta rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.



- 4.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (käyttöönottotarkastus).

5. Kunnallistekniikka

- 5.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 5.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 5.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 5.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 5.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

6. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 6.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 6.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 6.3 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.

7. Vakuus

- 7.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin [744 000] euron suuruisen vakuuden vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 9.5 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa va-



kuudeksi. Vakuus voi olla omavelkainen pankkitakaus, Kaupungilla hyväksyttävän muun takauslaitoksen tai luottolaitoksen takaus tai muu Kaupungin hyväksymä vakuus. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

- 7.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 9.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu, tai kun Vuokralainen on lunastanut Kiinteistön kohdan 8 mukaisesti.

8. Vuokra-alueen lunastaminen (kiinteistökaupan esisopimus)

- 8.1 Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus lunastaa Kiinteistöt vuokra-aikana. Kiinteistöjen kauppa on tehtävä kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Vuokralainen on toimittanut Kaupungille Kiinteistöjen lunastamista koskevan kirjallisen pyynnön.
- 8.2 Mikäli Kiinteistöjen kauppaa ei Vuokralaisesta johtuvasta syystä ole toteutettu kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta, [Vuokrauksen kohteen 1] maanvuokra nousee kohdassa 2.1 todetun mukaisesti **744 000** euroon vuodessa.
- 8.3 Mikäli lopullista kauppaa ei tehdä vuokra-aikana, Vuokralaisen lunastusoikeus ja -velvollisuus Kiinteistöihin raukeaa ja Vuokralaisen maanvuokraoikeus Kiinteistöihin päättyy. Tällöin osapuolet neuvottelevat jatkosta erikseen.
- 8.4 Kauppakirjaluonnos, josta käyvät ilmi ehdot, joilla lopullinen kauppa tehdään, on tämän sopimuksen liitteenä (liite 3).

9. Vuokrasuhteen päättyminen

- 9.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Kiinteistöjen lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti.
- 9.2 Mikäli Kiinteistöjen kauppa ei toteudu, vuokrasuhde päättyy vuokrakauden päättyessä tämän sopimuksen mukaisesti ottaen kuitenkin huomioon mitä sopimuksen kohdassa 9 on sovittu.
- 9.3 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.
- 9.4 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 saat-taa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.



9.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan [Vuokrauksen kohteen 1] 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 9.3 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

9.6 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

10. Sopimussakko

10.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään [Vuokrauksen kohteen 1] vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kymmenkertaisena.

10.2 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.

11. Vuokrasopimuksen muut ehdot

11.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

11.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

11.3 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.

11.4 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.

11.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.

11.6 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.



- 11.7 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 määräämässä ajassa.
- 11.8 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Vuokralainen vastaa tavanomaisista maanrakennuskustannuksista ja Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 11.9 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.
- 11.10 Mikäli Vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, osapuolet sopivat siirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista myöhemmin erikseen huomioiden, ettei siirroista saa aiheutua merkittävää vaikutusta rakentamisen aikatauluun. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden omistaja. Mikäli Kaupungille ei osoiteta mainitussa tilanteessa määrärahoja, Kaupunki ja Vuokralainen neuvottelevat siirtomenettelystä, jossa Vuokralainen tilaa johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien siirron niiden omistajalta tai sopii siirrosta niiden omistajien kanssa. Tällöin Kaupunki hyvittää siirron jälkeen Vuokralaiselle siirtomenettelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset.

12. Purkava ehto

- 12.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 6.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, kohdan 6.2 vastaisesti siirtää vuokraoikeuden kolmannelle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 11.5 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Selvytyksen vuoksi todetaan, että kohta 11.5 ei koske Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä tavanomaisesti tapahtuvaa, rakennustyön suorittamiseen liittyvää väliaikaista maa-ainesten läjittämistä tai vastaanottamista Vuokra-alueella.



13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 13.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.



[lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä esisopimusta maanvuokrasta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

NSF IV FINLAND ADVISORY OY

[nimi]
lakimies

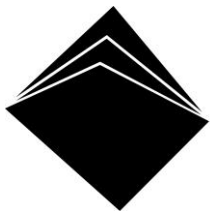
[nimi]
[valtakirjalla]

Liitteet

Liite 1 Vuokra-alue 1

Liite 2 Vuokra-alue 2

Liite 3 Kauppakirjaluonnos



III KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolen välillä [päiväys] allekirjoitettuun esisopimukseen kiinteistön kaupasta.

Myyjä

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

Ostaja

NSF IV Finland Advisory Oy (y-tunnus: 3011374-3)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun
PL 66
00131 Helsinki
(jäljempänä ”**Ostaja**”)

Kaupan kohde 1

Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-52-131-13. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 6 017 m².

Kiinteistö on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Kiinteistön asemakaavan mukainen rakennusoikeus on noin 16 000 k-m².

Kiinteistö luovutetaan toimisto- ja hotellihankkeen rakentamista varten. Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

[Mikäli kiinteistö ei ole vielä lopullisen kaupan tekohetkellä muodostunut, myydään sen sijaan seuraavat määräalat:

- n. 203 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-7
- n. 2 260 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-8
- n. 3 132 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-9
- n. 423 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-131-10]

Kaupan kohde 2

Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-52-131-7. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 3 337 m².

Kiinteistö on asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Kiinteistö luovutetaan pysäköintilaitoksen rakentamista varten. Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 2).

[Mikäli kiinteistö ei ole vielä lopullisen kaupan tekohetkellä muodostunut, myydään sen sijaan seuraavat määräalat:



- n. 6 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-3
- n. 3024 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-7
- n. 264 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-8
- n. 36 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-131-10
- n. 7 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-52-9901-0]

Kauppan kohteina 1 ja 2 olevat kiinteistöt jäljempänä yksin "**Kiinteistö**" ja yhdessä "**Kiinteistöt**".

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistöt voidaan luovuttaa tässä esitetyin ehdoin myös erillisillä luovutuskirjoilla, jos lopulliset luovutukset tehdään useamman kuin yhden yhtiön lukuun. Mikäli Kiinteistöt luovutetaan erillisillä luovutuskirjoilla, tulee kumpaakin Kiinteistöä koskeva sopimus allekirjoittaa samassa yhteydessä. Kiinteistöjä ei voida luovuttaa erillisillä luovutuskirjoilla keskenään eri aikoina.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **[7 440 000] euroa**. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- 1.2 Mikäli Kiinteistöt luovutetaan erillisillä luovutuskirjoilla edellä kuvatun mukaisesti, Kaupan kohteen 1 kauppahinta määräytyy tämän sopimuksen kohtien 1.1 ja 2 mukaisesti. Kaupan kohteen 2 luovutus on vastikkeeton.

2. Lisäkauppahinta

- 2.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (465 €/k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 465 €/k-m². Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita siltä osin kuin muutos lisää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrää.
- 2.2 Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta kunkin rakennusluvan myöntämisestä.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

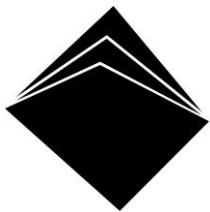
- 3.1 Kiinteistöjen omistusoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.



- 3.2 Kiinteistöjen hallintaoikeus on Ostajalla x.x.20xx päivätyn maanvuokrasopimuksen perusteella.
- 3.3 Tämän kauppakirjan allekirjoituksella Ostajan x.x.20xx päivätyn maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokraoikeus Kiinteistöihin päättyy.

4. ARA-tontin pysäköinnin järjestely

- 4.1 Selvytyden vuoksi todetaan, että x.x.20xx allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti Kaupungin on tarkoituksena ostaa Koy Robert Huberin tie 16:lta kaavamuutoksen 002396 mukainen ARA-tuotantoon suunniteltu AK-korttelin tontti 16 (jäljempänä "**ARA-tontti**"). Liittyen kaavamuutosalueen pysäköintiratkaisuun eli pysäköintipaikkojen keskittämiseen nyt kysymyksessä olevan [Kaupan kohteen 2 kiinteistölle] toteutettavaan pysäköintilaitokseen, sopivat osapuolet seuraavaa suunnitellun ARA-tontin pysäköinnin järjestelystä.
- 4.2 Osapuolet toteavat pyrkivänsä ensisijaisesti ratkaisuun, jossa ARA-tuotannon toteuttamisesta vastaava yhtiö (jäljempänä "**ARA-yhtiö**") ei tule Kiinteistön määräosaiseksi omistajaksi eikä Kiinteistölle rakennettavan pysäköintilaitoksen omistamaan perustettavan pysäköintiyhtiön ("jäljempänä **Pysäköintiyhtiö**") osakkaaksi. Ensisijaisesti osapuolet sopivat, että Ostaja mahdollistaa ARA-yhtiön vuokraavan pysäköintioikeuksia Kiinteistölle toteutettavasta pysäköintilaitoksesta enintään hintaan 120 euroa/pysäköintioikeus/kk + alv. Enimmäisvuokra sidotaan täysmääräisesti elinkustannusindeksiin (1950=100) muutokseen niin, että perusindeksi on viimeisin maanvuokraa koskevan esisopimuksen allekirjoituspäivänä julkaistu pisteluku. Tässä tarkoituksessa Pysäköintiyhtiö sitoutuu kolmen kuukauden kuluessa ARA-yhtiön esittämästä kirjallisesta pyynnöstä vuokraamaan ARA-yhtiölle sen pyytämän määrän pysäköintioikeuksia ARA-yhtiön käyttöön. ARA-yhtiöllä on kulloinkin oikeus saada käyttöönsä enintään yhtä suuri määrä pysäköintioikeuksia kuin asemakaavan ARA-tontilta edellyttämä määrä pysäköintipaikkoja kerrottuna pysäköintiyhtiön kulloinkin soveltamalla ylibuukauskertoimella.
- 4.3 Toissijaisesti, mikäli ARA-lainan saanti ARA-yhtiön toteuttamaa asuntohanketta varten edellyttää, että ARA-yhtiö tulee Kiinteistön määräosaiseksi omistajaksi ja Pysäköintiyhtiön osakkaaksi, sopivat osapuolet seuraavaa.
- Kaupunki tai määräämänsä lunastaa vastikkeetta Kiinteistöstä määräosan, joka määräytyy asemakaavan ARA-tontilta edellyttämän pysäköintipaikkojen määrän ja Pysäköintiyhtiön hallitsemien kaikkien pysäköintipaikkojen määrän välisen suhteen mukaisesti. Määräosan lunastanut taho ei voi periä vuokraa lunastamastaan määräosasta tai luovuttaa määräosaa eteenpäin.
 - Kaupunki tai määräämänsä ostaa Pysäköintiyhtiön osakekannasta osuuden, joka määräytyy asemakaavan ARA-tontilta edellyttämän pysäköintipaikkojen määrän ja Pysäköintiyhtiön hallitsemien kaikkien pysäköintipaikkojen määrän välisen suhteen mukaisesti. Osakkeiden ostohinta määräytyy Pysäköintiyhtiön todellisten toteutuskustannusten perusteella, mutta on kuitenkin enintään 25 000 euroa pysäköintipaikka kohden. Edellytyksenä osakkeiden luovuttamiselle, on että osakkeiden luovutuksensaaja liittyy Pysäköintiyhtiön osakassopimukseen, jossa sovitaan mm. seuraavaa:



- Pysäköintiyhtiön hallitsemat pysäköintipaikat eivät ole merkittyjä paikkoja, vaan Pysäköintiyhtiö vuokraa pysäköintioikeuksia. Pysäköintioikeuksien osalta sovelletaan ylibuukkausta ja Pysäköintiyhtiö määrittää kulloinkin voimassa olevan sovellettavan ylibuukkauskertoimen. Selvyyden vuoksi todetaan, että ylibuukkauskertoimella tarkoitetaan seuraavaa: jos esimerkiksi ylibuukkauserroin on 1,2 voi Pysäköintiyhtiö vuokrata enintään 1,2 kertaisen määrän pysäköintioikeuksia suhteessa Pysäköintiyhtiön yhteenlaskettuun pysäköintipaikkamäärään.
 - Kullakin Pysäköintiyhtiön osakkaalla on oikeus pyytää Pysäköintiyhtiötä tekemään tietty määrä pitkäaikaisia pysäköintioikeussopimuksia osoittamansa tahon kanssa. Tämä määrä lasketaan osakkaan omistusosuuden suhteessa pysäköintioikeuksien kokonaismäärään. Pysäköintisopimukset tehdään Pysäköintiyhtiön nimiin ja vuokra määräytyy kulloinkin Pysäköintiyhtiössä sovellettavan vuokran perusteella.
 - Osakkaat sitoutuvat pääomittamaan yhtiötä omistusosuuksiensa suhteessa tarvittaessa (esimerkiksi pysäköintilaitoksen peruskorjauksia varten taikka Pysäköintiyhtiön ollessa tappiollinen). Pysäköintiyhtiön ollessa voitollinen jaetaan Pysäköintiyhtiön tuotot osakkaille omistusosuuksien suhteessa.
- iii. Kaupungin tulee tehdä päätös Kiinteistön määräosan lunastuksesta ja pysäköintiyhtiön osakkeiden ostosta viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun viranomainen on hyväksynyt pysäköintilaitoksen käyttöönotettavaksi, mistä Ostajan tulee ilmoittaa viipymättä kirjallisesti Kaupungille.
- iv. Mikäli edellä viitattu pysäköintipaikkojen ylibuukkaus osoittautuu ARA-tuotantoa sääntelevän lainsäädännön puitteissa esteeksi ARA-tontin pysäköinnin järjestämiselle edellä kohdassa 4.3 kuvatulla tavalla, on Kaupungilla oikeus toteuttaa AK-korttelin tontti 16 vapaarahoitteisena asuntotuotantona vapaana ARA-velvoitteista.

5. Verot ja maksut

- 5.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 5.2 Kiinteistöihin kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Kiinteistöjen hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

6. Rakentamisvelvoite

- 6.1 Ostaja rakentaa Kaupan kohteen 1 kiinteistölle rakennusluvan ja poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti toimisto- ja hotellirakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2/3 Kaupan kohteen 1 kiinteistölle osoitetusta rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa osapuolten välisen Kiinteistöjä koskevan maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta eli viimeistään x.x.xxxx mennessä.



- 6.2 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavasta syystä pidentää sanottua määräaika. Jos Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyt määräajan kuluessa, on Ostaja velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 9 mukaan.
- 6.3 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Kiinteistön rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönottotarkastus).

7. Rakentamisen energiatehokkuusvaatimukset

- 7.1 Kaupan kohteen 1 kiinteistölle toteutettavien hotelli- ja toimistorakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Kiinteistöjen hotelli- ja toimistorakennusten rakentamisessa tulee tavoitella käytön aikaista hiilineutraaliutta koko hankkeen osalta.
- 7.2 Kaupan kohteen 1 kiinteistölle toteutettavissa hotelli- ja toimistorakennuksissa on tavoitteena käyttää geotermistä lämmitys- ja jäähdytysratkaisua.
- 7.3 Kaupan kohteen 1 kiinteistöille toteutettavien hotelli- ja toimistorakennusten katoille tulee sijoittaa aurinkopaneeleita, joiden kokonaisteho on yhteensä vähintään [135] kWp ja vuosienenergia on yhteensä vähintään [112] MWh.

8. Vallintarajoitus

- 8.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa Kiinteistöä rakentamattomana edelleen ilman Kaupungin suostumusta.

9. Sopimussakko

- 9.1 Mikäli rakentaminen viivästyy kohdassa 6.1 mainitusta, huomioiden kohdassa 6.2 mainittu mahdollisuus määräajan pidentämiseen, on Ostaja velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa [Kaupan kohteen 1] kauppahinnan määrän viisinkertaisena. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Ostaja on Kiinteistöä koskevan, x.x.20xx allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nojalla suorittanut Kaupungille sopimussakkoa, jonka perusteena on Kiinteistöä koskevan rakentamisvelvoitteen rikkominen, vähennetään tämän kauppakirjan nojalla rakentamisvelvoitteen rikkomisesta suoritettavasta sopimussakosta Kaupungille jo maksettu sopimussakon määrä.
- 9.2 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtaa 8, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille kohdan 8 rikkomisesta sopimussakkona [Kaupan kohteen 1] kauppahinnan määrän viisinkertaisena.
- 9.3 Mikäli Ostaja ei rakenna hotelli- ja toimistorakennuksiin kohdassa 7.2 tarkoitetulla tavalla geotermistä lämmitys- ja jäähdytysratkaisua, tai sijoita kohdassa 7.3 tarkoitettua määrää aurinkopaneeleita rakennusten katoille, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa **500 000** euroa kustakin sopimusrikkomuksesta erikseen. Mikäli geotermisen lämmitys- ja jäähdytysratkaisun toteuttaminen estyy sen vuoksi, ettei ratkaisun toteuttamiselle myönnetä tarvittavia viranomaislupia, joiden saamiseen Ostaja on pyrkinyt kaikin kohtuudella siltä



edellyttävin keinoin vaikuttamaan, tai Kaupungin tuottamuksesta, Ostaja ei ole velvollinen suorittamaan tässä tarkoitettua sopimussakkoa.

9.4 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

9.5 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

10. Kiinnitykset ja rasitukset

10.1 Kaupunki luovuttaa Kiinteistöt rasitustodistusten mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista ja erityisistä oikeuksista vapaana.

11. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

11.1 Kiinteistöillä sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 3). Selvyyden vuoksi todetaan, että johtokartan tiedot ovat osin vanhentuneet.

11.2 Kiinteistöihin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteista.

12. Kohteeseen tutustuminen

12.1 Ostaja tuntee Kiinteistöt ja niillä sijaitsevat rakennukset hallittuaan Kiinteistöjä vuokraoikeuden nojalla. Ostaja on tarkastanut Kiinteistöt, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöistä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

12.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

13. Asiakirjoihin tutustuminen

13.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat muun muassa lainhuutodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat, -merkinnät ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Kiinteistöjen luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan sekä Kiinteistöjen myyntiin liittyvään kilpailuohjelmaan.

13.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

14. Irtaimisto

14.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.



15. Maaperä ja jätteet

- 15.1 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöillä ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Kiinteistöillä ole jätettä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja on hallinnut Kiinteistöjä x.x.20xx lukien maanvuokrasopimuksen nojalla ja Ostajan käynnistämän rakennushankkeen yhteydessä Kiinteistöillä mahdollisesti havaittu pilaantuminen on puhdistettu ja jäte poistettu edellä mainitussa sopimuksessa sovitun mukaisesti.
- 15.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Ostaja vastaa tavanomaisista maanrakennuskustannuksista ja Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon, ellei pilaantumisen tai roskaantumisen todeta aiheutuneen Ostajan hallitessa Kiinteistöjä vuokraoikeuden nojalla, jolloin ostaja vastaa puhdistamisen kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

16. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 16.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kiinteistöjä palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kiinteistöille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kiinteistöjen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle.
- 16.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Kiinteistöille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistöille, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 16.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kiinteistöt sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 16.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva haitta ja vahinko.
- 16.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.
- 16.6 Mikäli Kiinteistön asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, osapuolet sopivat siirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista myöhemmin erikseen huomioiden, ettei siirroista saa aiheutua merkittävää vaikutusta rakentamisen aikatauluun. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden omistaja. Mikäli Kaupungille ei



osoiteta mainitussa tilanteessa määrärahoja, Kaupunki ja Ostaja neuvottelevat siirtomenettelystä, jossa Ostaja tilaa johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien siirron niiden omistajalta tai sopii siirrosta niiden omistajien kanssa. Tällöin Kaupunki hyvittää siirron jälkeen Ostajalle siirtomenettelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja on hallinnut Kiinteistöjä x.x.20xx lukien maanvuokrasopimuksen nojalla, ja Ostajan käynnistämän rakennushankkeen edellyttämästä, kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä on sovittu tätä kohtaa vastaavasti maanvuokrasopimuksessa.

17. Muut ehdot

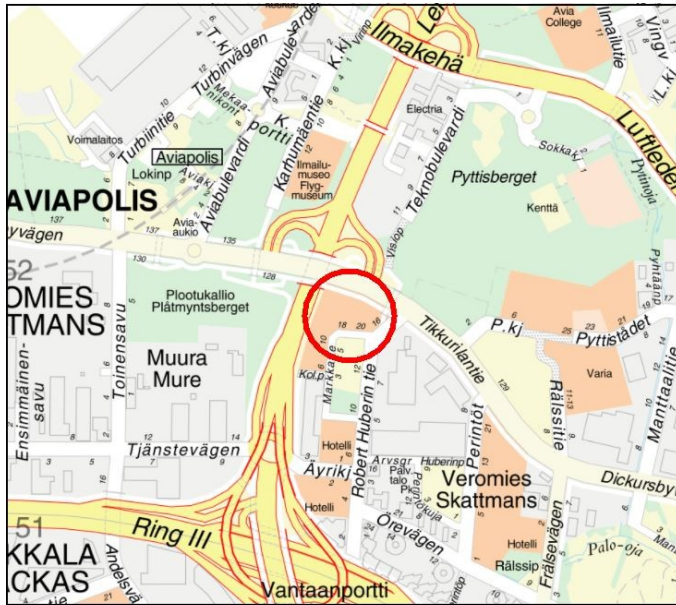
- 17.1 Ostaja vastaa Kiinteistöjen lohkomiskustannuksista Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.
- 17.2 Kiinteistöjä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöillä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 17.3 Ostaja sitoutuu liittämään Kiinteistöt tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista.
- 17.4 Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Kiinteistöjä tai sen osaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 18.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen kaupan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

KOHTEEN SIJAINTI



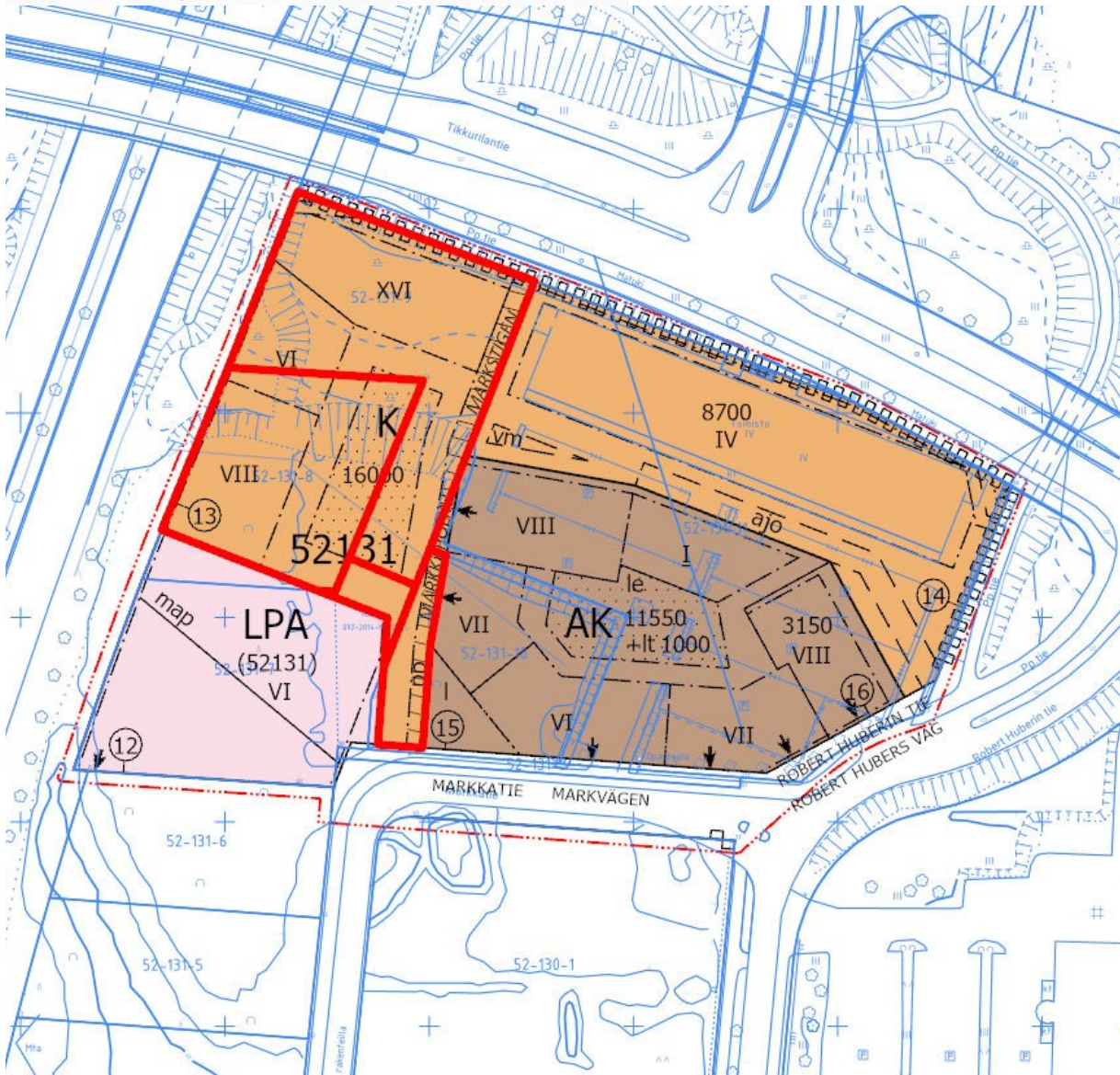
0 0.5 1km

Asemakaavan muutos nro 002396

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
MYNNISTÄ /
NSF IV Finland Advisory Oy
perustettavan yhtiön /
perustettavien yhtiöiden lukuun

Kaupunginosa: VEROMIES (52)
Kortteli: 52131

n. 203 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-52-131-7
n. 2260 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-52-131-8
n. 3132 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-52-131-9
n. 423 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-52-131-10



KOHTEEN SIJAINTI



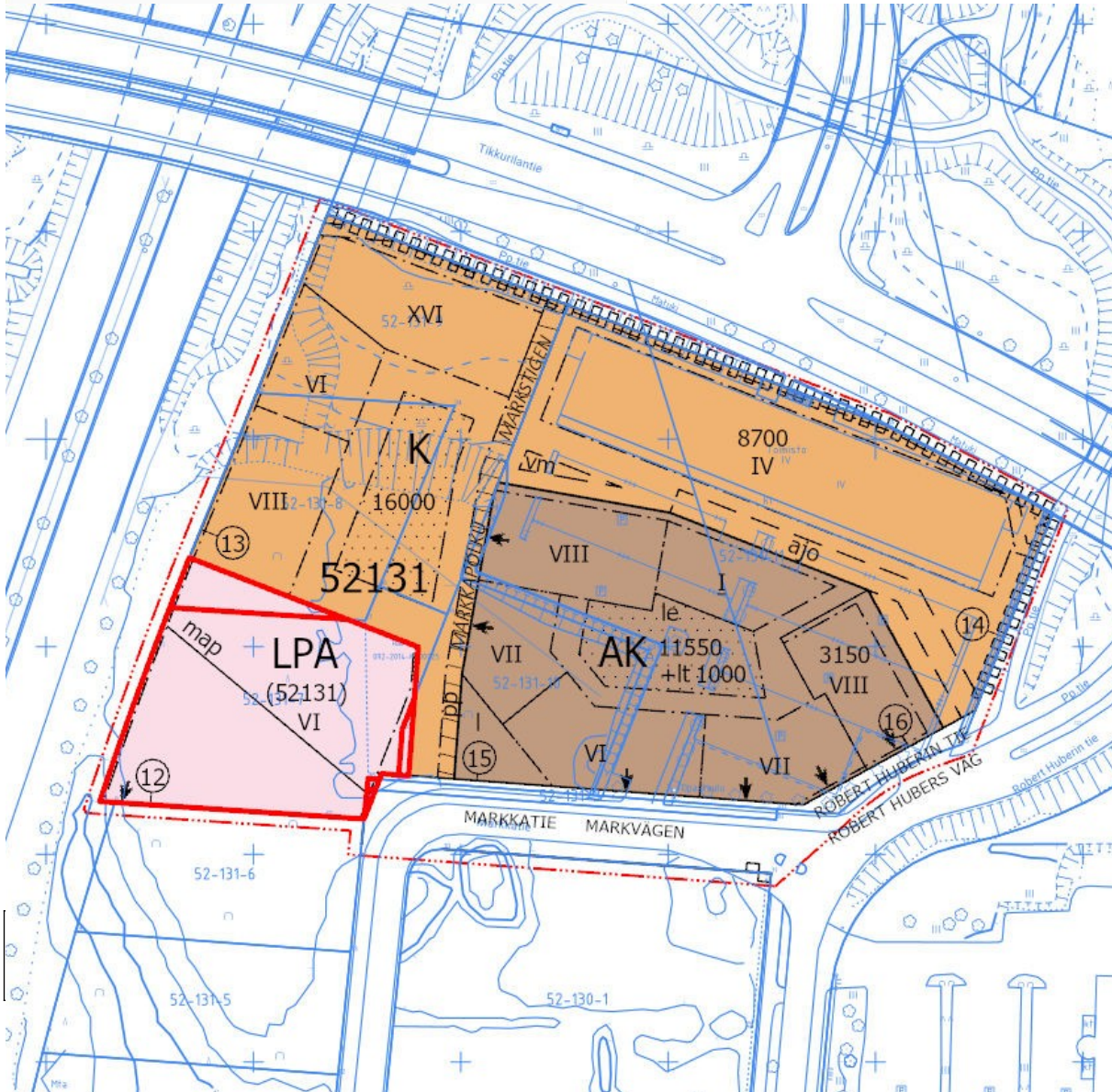
0 0.5 1km

Asemakaavan muutos nro 002396

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
MYNNISTÄ /
NSF IV Finland Advisory Oy perustettavan
yhtiön /
perustettavien yhtiöiden lukuun

Kaupunginosa: VEROMIES (52)
Kortteli: 52131

- n. 6 m²:n suuruinen määräala**
kiinteistöstä: 92-52-131-3
- n. 3024 m²:n suuruinen määräala**
kiinteistöstä: 92-52-131-7
- n. 264 m²:n suuruinen määräala**
kiinteistöstä: 92-52-131-8
- n. 36 m²:n suuruinen määräala**
kiinteistöstä: 92-52-131-10
- n. 7 m²:n suuruinen määräala**





14 § Asemakaavamuutos 002424 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 84 Hakunila/ Hiirakkokuja /TLA

VD/5828/10.02.04.00/2019

TLA/VKA/MJA/AHE/VIK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Hakunilaan suunnitellun ratikan varteen uusi kerrostalorakentaminen monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa ja kaupunkikuvaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan 17 600 kem², ja 100 kem² liiketilaa, osittain rakentamattomaksi jääneille pysäköintitonteille sekä vähäisin osin asuinkorttelialueeksi muuttuville katu- ja viheralueille. Hiirakkokujan jatke muutetaan LPA-alueeksi. Autopaikat sijoitetaan LPA-alueille maantasoon sekä rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kaavamuutosalueen LPA-korttelialueet huomioiden tehokkuusluvaksi muodostuu $e=1.71$. Kaavamuutos valmistuessaan tarjoaa noin 330 uutta asuntoa, noin 500 asukkaalle. Alueella jo olevissa kuudessa talossa kerrosalaa on 19 850 kem² ja 257 asuntoa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 94004 ja osaa korttelista 94005 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 94 Hakunila (kumoutuvan asemakaavan korttelin 94004 tontit 1-6, korttelin 94006 tontti 1 sekä katu- ja virkistysalueet).

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osia kortteleista 94004 ja 94005 kaupunginosassa 94 Hakunila.

Alue sijaitsee Hakunilan keskustassa, Hakunilantien itäpuolella noin 300 m Kyytitien ja Hakunilantien risteyksestä etelään. Kaavamuutosaluetta rajaa lännessä Hakunilantie, idässä Hevoshaan puisto, pohjoisessa Raudikkopolku ja etelässä Hiirakkokuja ja Hevoshaanpolku.

Kaavan hakijat

Kiinteistöjen omistajat Asunto Oy Hiirakkokuja 6, Kiinteistö Oy Hiirakkokuja 4, Kiinteistö Oy M2-kodit, SATOkoti 24 Oy ja Vatrotalot 5 Oy, hakemus päivätty 3.7.2019.

Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Hiirakkokujan ja Raudikkopolun katualue ja Hevoshaan puistoalue ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Korttelin 94004 tontin 2 ja omistaa SATOkoti 24 Oy, tontin 3 Kiinteistö Oy M2-Kodit ja tontin 4 Asunto Oy Hiirakkokuja 6. Korttelin 94004 tontit 1 ja 5 (LPA(AP)) ovat maanomistajien yhteisomistuksessa. Korttelin 94004 tontin 6 sekä korttelin 94006 tontin 1 omistaa Vatrotalot 5 Oy.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Hakijoiden edustajat sekä arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy ja Nomaji maisema-arkkitehdit Oy.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1). Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä mutta valituksen alaisessa yleiskaavassa 2020 alue on Kaupunkikeskustan asuinalue (AC).

Asemakaavan muutos



Asemakaavalla muutetaan olemassa olevat kerrostalojen pysäköintitontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet ja vähäisesti myös viheralueen osa asuinkerrostalokorttelialueiksi (AK). Olemassa olevien neljän rakennetun kerrostalotontin rakennusoikeudet pysyvät ennallaan.

Asemakaavamuutosalueen tarvittavien pysäköintipaikkojen määrä kevennetään vastaamaan voimassa olevaa normia alueella. (Voimassa olevan asemakaavan mukainen pysäköintinormi on 1 ap/ 70 k-m² ja asemakaavamuutosehdotuksen mukaan 1 ap / 110 k-m²). Asemakaavamuutoksessa osoitetaan Hakunilantien varteen rakennettavaksi liiketilaa vähintään 100 m² ja liiketilaksi muutettavissa olevaa asukas- ja yhteistilaa vähintään 200 m².

Asemakaavassa korostetaan Hakunilantienvarren kaupunkimaisuutta ja Hakunilantien varren maantasokerroksen avoimuutta ja toiminnallisuutta. Julkisivuille annetaan laatumääräyksiä koskien mm. sokkeleita, pohjakerroksia sekä pintoja.

Hiirakkokujan päätteeseen, olemassa olevan LPA-tontin paikalle osoitetaan LPA-kortteli enintään viisikerroksista pysäköintilaitosta varten. Sekä kortteliin 94004 että kortteliin 94005 osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) maantasopysäköintiä varten.

Hiirakkokujan katualue pysyy leveydeltään ennallaan. Uusittavat ajotiet kuitenkin kapenevat, kun katualue järjestetään uudelleen mm. katupuita istuttamalla.

Hiirakkokujan päätteeseen avataan uusi yhteys Hevoshaan puistoon.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 11.11.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 12.11.2019

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 17.11.2019 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (17 600 k-m², n. 330 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimuksia kolmen osapuolen kanssa: Y-Säätiö, Sato Oy ja as.oy Hiirakkokuja 6.

Hakijoilta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutostkustannukset maksavat hakijat ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2980 €), yhteensä 22 980 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002424 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94. Hakunila / Hiirakkokuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat maksavat muutuskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2980 €), yhteensä 22 980 €,
- d) tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021

Seuraavat selvitykset löytyvät kaavan nettisivuilta:

[https://www.vantaa.fi/Asuminen ja ympäristö / kaavoitus ja maankäyttö / Asemakaavoitus / Hakunilan kaavat / Hakunilan keskustassa Hiirakkokujalle asuinkerrostaloja ja uutta liike- ja palvelutilaa \(nro 002424\)](https://www.vantaa.fi/Asuminen_ja_ymparisto_kaavoitus_ja_maankaytto/Asemakaavoitus/Hakunilan_kaavat/Hakunilan_keskustassa_Hiirakkokujalle_asuinkerrostaloja_ja_uutta_liike-ja_palvelutilaa_(nro_002424))

- Hiirakkokujan melu- ja värinäselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2.1.2020
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 30.4.2020
- Pihasuunnitelma, Nomaji Oy, 2.7.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339,
asemakaava-arkkitehti Anna Hellén, p. 050 302 9028
asemakaava-arkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

002424 HIIRAKKOKUJA

HAKUNILA



Näkymä Hakunilantieltä, Arkkitehdin näkemys, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 29.6.2021

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 17.8.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002424. Kaavoitus on tullut vireille 11.11.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 94004 ja osa kortteliä 94005 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 94 Hakunila (kumoutuvan asemakaavan korttelin 94004 tontit 1-6, korttelin 94006 tontti 1 sekä katu- ja virkistysalueet).

Tonttijaon muutos:

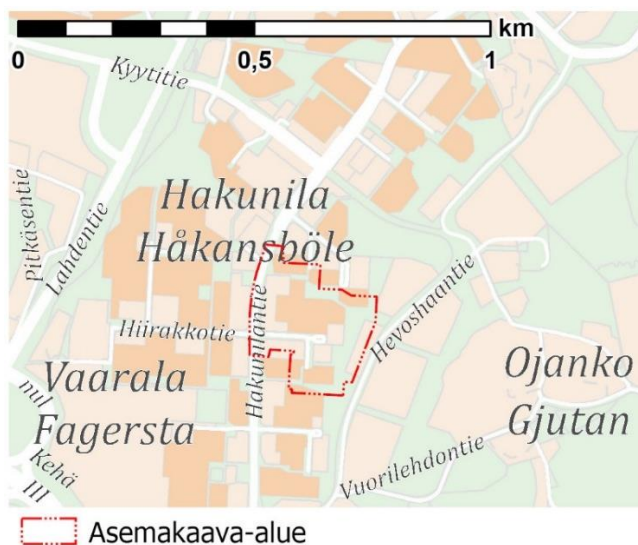
Osat kortteleita 94004 ja 94005 kaupunginosassa 94 Hakunila.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Hakunilaan suunnitellun ratikan varteen uusi kerrostalorakentaminen monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan osittain rakentamattomaksi jääneille pysäköintitonteille sekä vähäisin osin asuinkorttelialueeksi muuttuville katu- ja viheralueille. Hiirakkokujan jatke muutetaan LPA-alueeksi. Viheryhteys Hiirakkokujan päästä säilytetään. Autopaikat sijoitetaan LPA-alueille maantasoon sekä rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Mari Jaakonaho, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki,
mari.jaakonaho@vantaa.fi, puh 050 302 9411.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Hakunilan keskustassa, Hakunilantien itäpuolella noin 300 m Kyytitien ja Hakunilantien risteyksestä etelään. Kaavamuutosaluetta rajaa lännessä Hakunilantie, idässä Hevoshaan puisto, pohjoisessa Raudikkopolku ja etelässä Hiirakkokuja sekä Hevoshaanpolku.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajat, Asunto Oy Hiirakkokuja 6, SATO sekä sen hallinnoimat Kiinteistö Oy M2-kodit, SATOkoti 24 Oy ja ja Y-säätiö ja sen hallinnoima Vatrootalot 5 Oy ovat hakenet asemakaavan muutosta 3.7.2019 päivätyllä hakemuksella.
- Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002424.

Kaavoitus tuli vireille 11.11.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 12.11.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 17.11.2019.

Mielipiteet pyydettiin 12.12.2019 mennessä (MRL 62 §). Mielipiteitä saatiin 12.12.2019 mennessä 5 kpl. 1 mielipide toimitettiin 20.12.2019

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	20
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	20
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	21
3.3 Asemakaavan tavoitteet	22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	23
4. Asemakaavan kuvaus.....	27
4.1 Kaavan rakenne	27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
4.3 Aluevaraukset.....	29
4.4 Kaavan vaikutukset.....	30
4.5 Ympäristön häiriötekijät	41
4.6 Asemakaavan toteutus	41
5. Kaavatyöhön osallistuneet.....	41
6. Asemakaavan seurantalomake	43
7. Asemakaavakartta ja -määräykset	45
8. Muu suunnitelma-aineisto.....	51

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake, 11.8.2020 (selostuksen kohta 6)
- Asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 11.8.2020 (selostuksen kohta 7)
- Vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki, 2.6.2020 (selostuksen kohta 8)
- Asemakaavan vihertehokkuuslaskelmat, 29.6.2021 (selostuksen kohta 8)
- Asemakaavan viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2, 29.6.2021 (selostuksen kohta 8).
- Hiirakkokujan melu- ja värinäselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2.1.2020 (kaavan verkkosivuilla)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 30.4.2020 (kaavan verkkosivuilla)
- Pihasuunnitelma, Nomaji, 2.7.2021 (kaavan verkkosivuilla)

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutosta ovat hakeneet kiinteistöjen omistajat Asunto Oy Hiirakkokuja 6, SATO sekä sen hallinnoimat Kiinteistö Oy M2-kodit ja SATOkoti 24 Oy sekä Y-säätiö ja sen hallinnoima Vatro-talot 5 Oy 3.7.2019 päivätyllä hakemuksella.

Hakijoiden tavoitteena on rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katu- ja viheralueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uuteen rakennettavaan pysäköintitaloon ja osittain pihoihin. Hankkeen tavoitteena on eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta lisärakentamalla sekä kehittää kaupunkikuvaa erityisesti Hakunilantien suuntaan.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asemakaavavarantoa siten, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen.

Asemakaavamuutoksessa esitetään alueelle uusia asuinkerrostaloja kerrosalaltaan yhteensä 17 600 k-m². Lisäksi liiketilaa vaaditaan yhteensä 100 k-m². Hakunilantien varren talot esitetään kerroskorkeudelle 5-9. Hiirakkokujan päädyn korttelin 94005 rakennukset on esitetty kerroskorkeudelle 9. Hiirakkokujan pääty muutetaan katualueesta pysäköintialueeksi (LPA). Hevoshaan puistoa laajennetaan siten, että Hiirakkokujalta lähtevä ulkoilureitti sijaitsee VL-alueella.

Uusien rakennusten rakentamisen mahdollistaa alkuperäisestä keventynyt pysäköintinormi ja Hiirakkokujan katualueiden laajennusten muuttaminen tonttimaaksi. Maantasopysäköintipaikoiksi tulee jäämään 93 autopaikkaa ja loput sijoitetaan alueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kaavamuutosalueella sijaitsevien olemassa olevien rakennusten rakennuspaikkojen rakennusoikeutta ei muuteta nykyisestä.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 31 314 m².



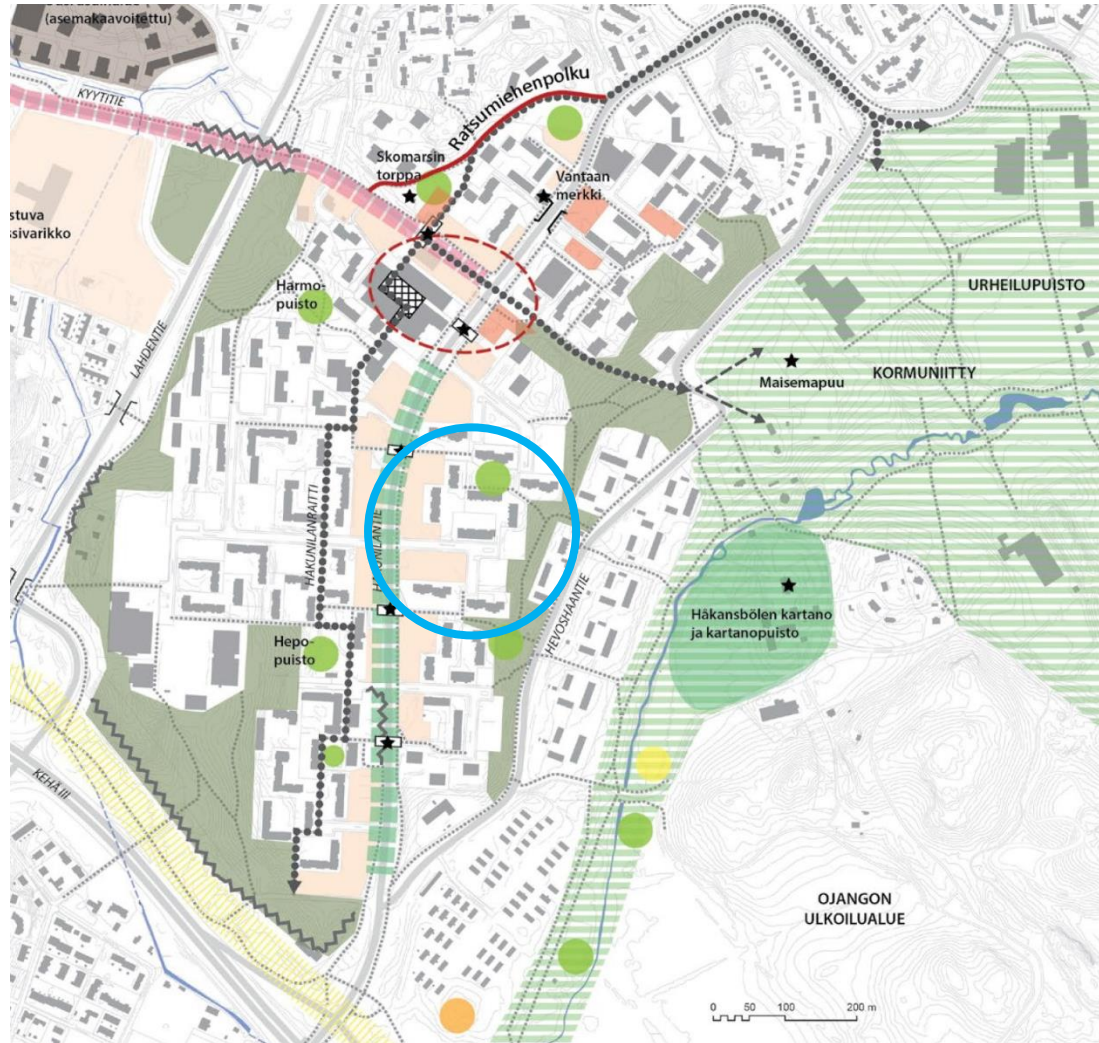
Arkkitehdin näkemys asemakaavamuutoksen mukaisesta rakentamisesta, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 29.6.2021

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hakunilan suuralueella sijaitseva Hakunilan kaupunginosa on Itä-Vantaan alueellinen kaupallisten ja julkisten palveluiden keskus. Hakunilan keskustan kehittäminen ja asumisen monipuolinen lisääminen on tärkeää alueen vetovoimaisuudelle ja palveluiden säilymiselle. Palveluiden säilymistä ja kehittymistä pyritään tukemaan erityisesti asuinrakennusten täydennysrakentamisella.



Keskeiset kaupunkikuvalliset ja maisemalliset elementit - tilanne 2016

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Kaupunkikuvaa leimaava pysäköinti- tai muu avoin kenttä | | Voimalinjakäytävä |
| | Asemakaavoitettu, toteutumaton tontti | | Näkymäsektori |
| | Asemakaavoitettu uusi asuinalue | | Maamerkki |
| | Nykyinen torialue | | Hakunilan keskustaa rajaava rinnemetsäalue |
| | Kaupunkikuvallisesti heikko / kehittämistä vaativa risteysalue | | Tärkeä virkistys- / ulkoilualue (Kormuniitty & Urheilupuisto) |
| | Tärkeä katuyhteys, kaupunkikuvallinen ilme heikko | | Häkansbölen kartanoalue |
| | Tärkeä katuyhteys, yhtenäinen puistokatuomainen ilme | | Puistoleikkipaikka / puistokenttä |
| | Kävelyn / pyöräilyn pääyhteys | | Palstaviljelmät |
| | Kävely- / pyöräyhteys | | Koirapuisto |
| | Yliikku | | Vesiuoma |
| | Aliikku | | Vesiuoma, putkitettu |
| | Kaupunkikuvallisesti merkittävä, rajaava korkeusero | | Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tieyhteys |

Yllä ote Hakunilan keskustan kaavarunkotyön (2017) yhteydessä laaditusta analyysikartasta. Kaavamuutosalueen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

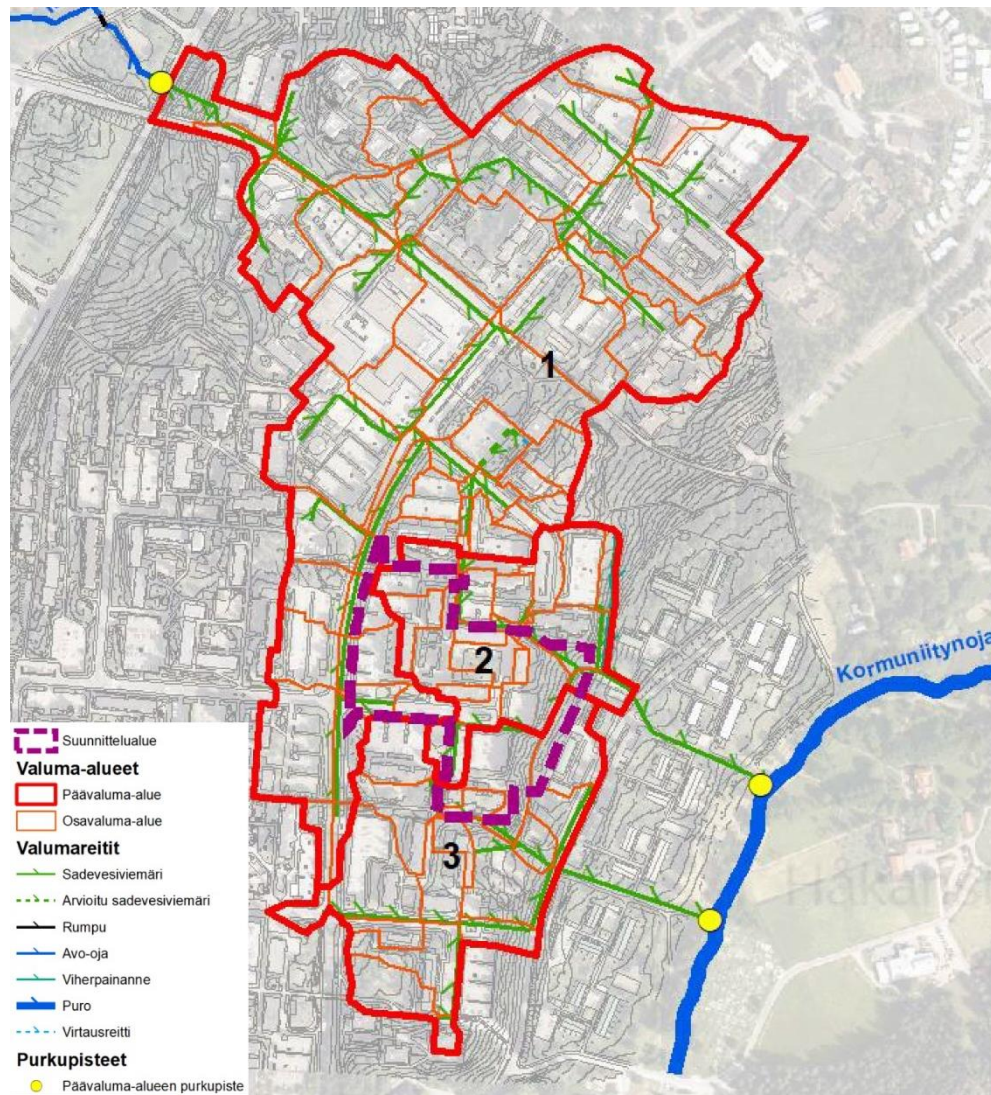
2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijaitsee Hakunilan selänteellä. Hakunilantien katumaisemassa nykyiset asuinkerrostalojen ryhmät eivät kesällä juuri näy, koska Hakunilantietä reunustavat puut ovat kasvaneet täysikokoisiksi. Hiirakkokujan puolelta talot sen sijaan näkyvät selkeästi. Alueella on säilynyt suureksi kasvanutta puustoa, lähinnä jalavia, sekä avokallioita, jotka ovat tunnusomaisia Hakunilassa. Alueen itäreuna laskeutuu jyrkästi Kormuniitynojan laaksoon metsäisenä rinteenä. Laakson reunalla kulkevan Hevoshaantien molemmiin puolin on sijoittunut matalaa asutusta. Itäisimmän suunnittelualueen asuinrakennuksen yläosa näkyy kaukomaisemassa Kormuniitynojan laaksosta katsottuna. FCG:n hulevesiselviyksen mukaan noin kaksi kolmasosaa kaavamuutosalueesta on asfaltoitua pakoitus- tai katualuetta, yksi kolmasosa on viheraluetta (FCG, 2020).

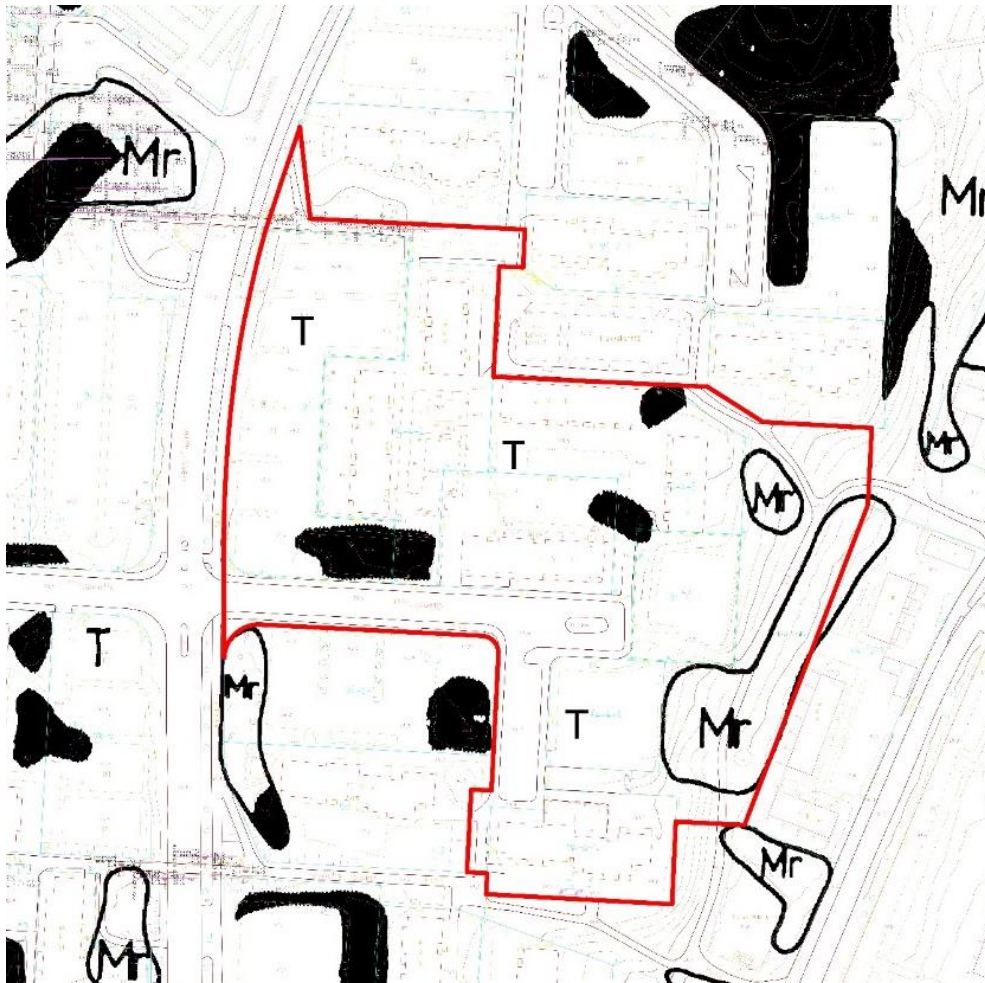
Vesistöt ja vesitalous

Kallioinen suunnittelualue on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla tai on nurmea tai avokalliota. Alue ei ole pohjavesialuetta. Alla olevassa kuvassa kaavamuutosalueen liittymien valuma-alueisiin.



Kuva: Nykyiset valuma-alueet ja reitit, FCG Suunnittelu ja tekniikka, 2020

Maaperä



Pintamaalajikartan (ylläolevassa kuvassa) mukaan tarkasteltavana oleva kaava-alue sijoittuu suurimmaksi osaksi täyttö- ja toiminta-alueelle (T). Kaava-alueella on myös pienehköjä luonnollisessa tilassa olevia kallioalueita (tumma rasteri) ja moreenialueita (Mr). Kaava-alueen itäreunassa on LP-alueita, jotka on rakennettu rinteeseen tehtyjen terassimaisten täyttöjen varaan. Paikoitellen täyttöpaksuus on yli 5 m. Täytön laadusta tai rinteiden stabiiliteetista ei ole tutkimuksia tai selvitystä.

Alueella ei ole tehty pohjatutkimuksia, eikä pohjaveden pinnan tasosta ole tietoa.

Rakennettavuus maaperän suhteen sekä geotekniset rakentamisrajoitteet

Rakennukset voitaneen perustaa maanvaraisesti täyttömaakerroksen alapuolisen kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Rinnemaastoon rakentaminen voi edellyttää luiskan pohjanvahvistuksia ja paalutuksen käyttöä. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniset rakenteet voidaan perustaa kallion- tai maanvaraisesti. Suunnittelussa on otettava huomioon kaava-alueen itäosan rinteiden stabiiliteetti sekä täyttömaan laadun ja puhtauden selvitys. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Suunnittelualue on rakennetuilta osiltaan topografialtaan melko tasainen, mutta laskee voimakkaasti olemassa olevilta pysäköintikansilta itään. Suhteessa Hakunilantiehen suunnittelualue on pohjoisosastaan noin 2 metriä katualuetta korkeammalla. Virkistysalue on itään voimakkaasti laskevaa rinnettä. Maanpinta on kaavamuutosalueella alimmalla kohdalla VP-alueen eteläosassa noin +35.8. Hakunilantien ja Raudikkopolun risteysalueella noin +45.8.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Hakunilan suuralueella asui vuonna 2019 noin 30 000 henkilöä ja Hakunilan kaupunginosassa noin 11 500 henkilöä. Hakunilan keskusta-alueella (vuonna 2017 laaditun kaavarungon alueella) asui helmikuussa 2017 yhteensä noin 7 000 henkilöä. Hakunilan luonnoksiksi jääneissä kaavarungoissa 1970-luvulta arvioitiin keskeisen asuntoalueen asukasmäärän vuonna 2000 olevan noin 15 000 henkilöä. Hakunilan keskustan katu-, jalankulku- ja pyöräilyverkosto rakennettiin tämän ennusteen mukaisesti. Nykyisessä liikenneverkossa kaavarungon mukainen asukasmäärän lisäys on siten jo ennakoitu.

Vuonna 2019 alussa vieraskielisen väestön osuus oli Hakunilan kaupunginosassa 36,4%. Hakunilan suuralueella vieraskielisiä oli enemmän vain Länsimäessä (41,4%). Koko Vantaalla vieraskielisiä oli vuoden 2019 alussa 18,9 % väestöstä. Eläkeikäisiä oli Hakunilan kaupunginosassa vuonna 1971 ainoastaan 2%. Hakunilan väestön keski-ikä on vuosien myötä kasvanut. Vuonna 2019 eläkeikäisten määrä Hakunilan kaupunginosassa oli 16 %. Asuntojen keskikoko on Hakunilan kaupunginosassa pienentynyt samassa ajassa 3,6:sta 2,0 henkilöön.

Asuminen

Hakunilan kaupunginosassa asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa alueen asutokannasta sijaitsee yli 80%. Omakotitaloissa sijaitsee Kaupunginosassa noin 5% asunnoista, rivitaloissa noin 10%.

Kaavamuutosalueella sijaitsee kuusi asuinkerrostaloa, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukaan 19 850 k-m². Asuntoja kaavamuutosalueella on yhteensä 257 kpl, joissa asukkaita noin 550. Rakennusten suurin sallittu kerroskorkeus on viisi (korttelissa 94004) ja yhdeksän (korttelissa 94006).

Palvelut ja työpaikat

Vuonna 2017 työpaikkoja oli kaupunginosassa yhteensä 1 493. Työpaikkojen määrä Hakunilan kaupunginosassa on tilastoaikana 2008 – 2017 vähentynyt 162:lla työpaikalla. Kaavamuutosalueella on muutamia työpaikkoja, jotka sijoittuvat Aisakellon päiväkotiin osoitteessa Hiirakkokuja 5 sekä osoitteessa Hiirakkokuja 6 toimivaan baariin.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee aivan Hakunilan ydinkeskustan eteläpuolella. Kyytitien ja Hakunilantien risteyksestä on kaavamuutosalueelle matkaa noin 250 m. Alue rajautuu pääkatuun, leveään Hakunilantiehen. Hiirakkokuja on lyhyt, kääntöpaikkaan päättyvä katu. Pysäköintitonttien väliin kääntävällä etelä-pohjoissuuntaisella Hiirakkokujan jatkeella on maksuttomia pysäköintipaikkoja.

Kaupunkikuva

Suunnittelualueella, korttelissa 94004 Hiirakkokujan pohjoispuolella sijaitsee nykyisin viisi viisikerroksista, 1970-luvulla valmistunutta asuinkerrostaloa ja korttelissa 94006 Hiirakkokujan eteläpuolella yksi yhdeksänkerroksinen, 1970-luvulla valmistunut asuinkerrostalo. Hakunilantie rajautuu laajaan pysäköintialueeseen. Hiirakkokujan päätteessä on huonokuntoinen kaksikerroksinen pysäköintilaitos.



Kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa. Kuvan alalaidassa Håkansbölen kartanopuistoa.



Ylläolevassa kuvassa Hakunilantien kaupunkitilaluonnetta. Vihreä katutila rajautuu laajoihin avonaisiin pysäköintialueisiin. Hakunilantien ylittää nykyisellään useita kävelysiltoja.

Alla olevassa ilmakuvassa kaavamuutosalue on rajattu valkoisella.



Kaukomaisema

Hakunilanmäellä erottuvat puustoa korkeammat rakennukset autolla ajaessa Kehä III idästä länteen. Rakennukset näkyvät myös idästä Sotungin laaksosta tarkasteltaessa. Håkansbölen kartano sijaitsee Sotunginlaakson eteläosassa Kormuniitynojan laaksoalueella valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Kartanon alueelta tarkasteltuna rakennusten rivi muodostaa horisonttiin oman vyöhykkeensä puiden latvustojen taakse. Yksi rakennus rivistä sijaitsee kaavamuutosalueella.



Etualalla Håkansbölen kartanon päärakennus, kaukomaisemassa Hakunilan kerrostaloalue. Korkeimmat rakennukset ovat 9-kerroksisia.

Kuvalähde: Google Earth

Virkistys

Hakunila on tunnettu hyvistä ulkoiluun liittyvistä virkistysmahdollisuuksista. Kormuniitynojan jatkuvasti virtaava kirkas vesi antaa virkistysalueille merkittävää lisäarvoa. Suunnittelualueen pohjoispuolella, Raudikkopolun päätteestä on kävelyreitti itään ulkoilualueille ja Håkansbölen kartanon puistoon. Myös Hiirakkokujan päästä on yhteys virkistysalueeseen.

Liikenne

Hakunilantie ja Kyytitie ovat koko kaupunginosan pääkatuja. Hakunilan ostoskeskus on liikenteen solmukohdassa ja arkipäivisin ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhtenä päätepiirteenä.

Hakunilan väljästi mitoitettut kadut eivät ruuhkaudu päivän huipputuntienkaan aikana. Hakunilan keskustalle on tyypillistä jalankulkusillat, joita on yhteensä viisi Kyytitien ja Hakunilantien ylitse. Keskusta-alueen suunnittelussa 1970-luvulta lähtien on ollut ajatus palveluiden sijoittumisesta pohjois-eteläsuuntaisen jalankulkukadun varrelle. Alkuperäisissä suunnitelmissa esitetty laadukas jalankulun ja pyöräilyn huomiointi helpottaa ja sujuvoittaa edelleen merkittävästi liikkumista asuntoalueen sisällä.

Hakunilantietä pitkin kulkee useita bussilinjoja mm. Mellunmäkeen, Helsingin rautatien torille, Vaaralaan, Kuninkaanmäkeen, Tikkurilaan ja edelleen Aviapolikseen, Myyrmäkeen ja Sotunkiin. Vantaan ratikan (Mellunmäki – Aviapolis) suunnittelu on käynnissä. Toteutuessaan sen reitti kulkee pitkin Hakunilantietä. Ratikan suunnitelmista on kerrottu lisää selostuksen kohdassa 2.2 SUUNNITTELUTILANNE.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Raudikkopolulla (200 SG 1971) ja Hiirakkokujalla (100 V 1971).

Asemakaavan muutosalueen pohjois- ja eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Lisäksi alueen keskelle Hiirakkokujan päähän on rakennettu idän kautta vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan pohjoispuolen d200 sekä keskisen ja eteläisen d100 jakeluvesijohdoilla, jotka liittyvät d225 runkojohtoon Kormuniitynojan varrella.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +85.30 ja ylin on noin +95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000-järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Raudikkopolulla (200 PVC 2019) ja Hiirakkokujalla (300 B 1971).

Alueen pohjois- ja eteläpuolelle sekä keskelle on rakennettu jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan d300 keräilyviemäreillä alueen itäpuolelle rakennettuun d400 jätevesien runkoviemäriin.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemäriin ja kalliotunnelissa etelään Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Raudikkopolulla (200 PVC 2019) ja Hiirakkokujalla (300 B 1971).

Hulevedet johdetaan alueen pohjoispuolisen d300, keskisen d300 ja eteläpuolisen d300 hulevesiviemäreiden kautta kaavamuutosalueen itäpuolella virtaavaan Kormuniitynojaan. Puro yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapellviken'in lahdessa.

Kaukolämpö

Vantaan Energia Oy:n kaukolämmön suuri siirtolinja sijaitsee Hakunilantien alla hyvin lähellä suunnittelualueen rajaa. Linjan siirto on kallista ja sen huomiointi on tärkeä viereen sijoittuvan uudisrakennuksen suunnittelussa. Uudet rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpölinjaan.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluva 20kV keskijännitekaapeli sijaitsee suunnittelualueen länsisivuilla ja koilliskulmassa.

Ympäristöhäiriöt

Hakunilantien ajoneuvoliikenteen takia on syytä tehdä liikennemeluselvitys. Myös Vantaan ratikan tievara on syytä huomioida liikennemeluselvityksessä.

2.1.4 Maanomistus

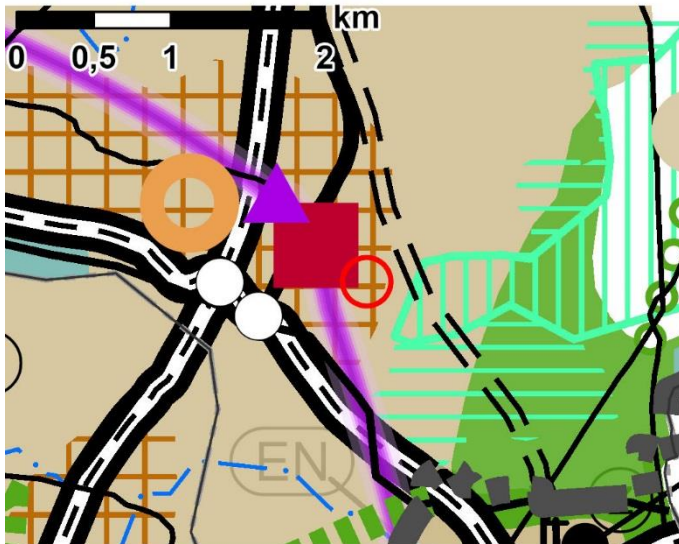
Voimassa olevan asemakaavan mukainen Hiirakkokujan ja Raudikkopolun katualue ja Hevoshaan puistoalue ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Korttelin 94004 tontin 2 ja omistaa SATOkoti 24 Oy, tontin 3 Kiinteistö Oy M2-Kodit ja tontin 4 Asunto Oy Hiirakkokuja 6. Korttelin 94004 tontit 1 ja 5 (LPA(AP)) ovat maanomistajien yhteisomistuksessa. Korttelin 94004 tontin 6 sekä korttelin 94006 tontin 1 omistaa Vatroalot 5 Oy.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
Katu- ja virkistysalueet	Vantaan kaupunki	1,0
korttelialueet	kaavamuutoksen hakija	2,1
Yhteensä		3,1

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



 Kaavamuutosalueen sijainti

Ympäristöministeriön
30.10.2014 vahvistamassa Uu-
denmaan 2. vaihemaakuntaka-
vassa suunnittelualue on taaja-
matoimintojen ja keskustatoi-
mintojen aluetta ja se sijoittuu
kehäkaupungin kehittämis-
vyöhykkeelle.

Uusimaa-kaava 2050



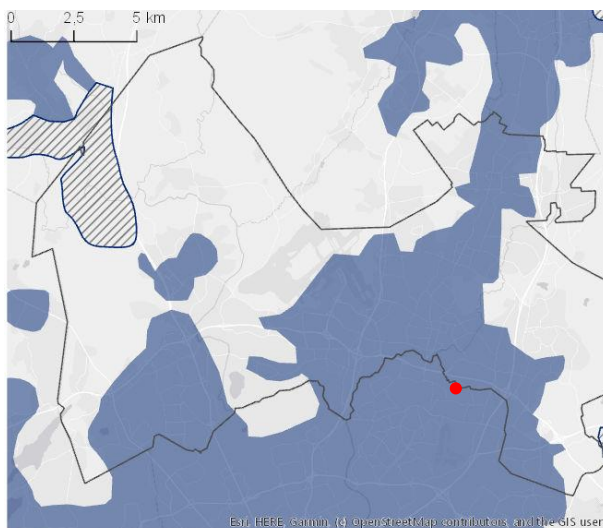
 Kaavamuutosalueen sijainti

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa-kaavassa 2050 asemakaavamuutos-alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle.

Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Lainvoiman kaava saa vasta valitusprosessin päätyttyä.

Tullessaan voimaan Uusimaa-kaavan kokonaisuus korvaa nyt Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoiman ratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.

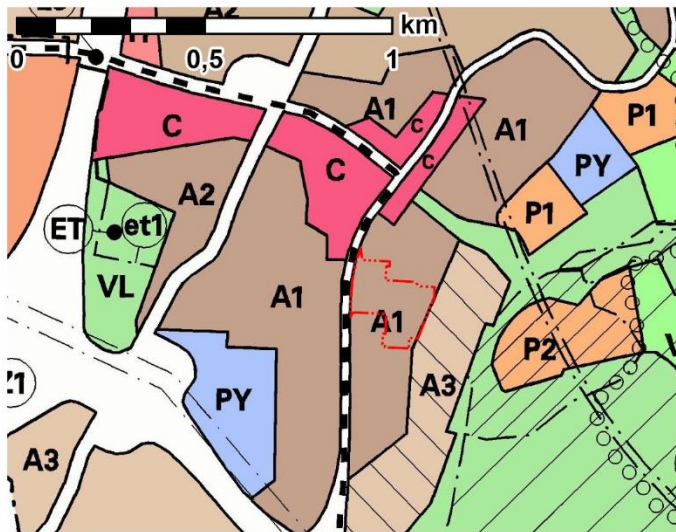
MAL 2019 -suunnitelma



-  MAL ensisijainen vyöhyke
-  MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

MAL 2019 -suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikumisen vyöhykkeille. Kaavamuutosalue on merkitty kuvaan punaisella. MAL 2019 -suunnitelman tavoitteista on kerrottu lisää selostuksen kohdassa 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.

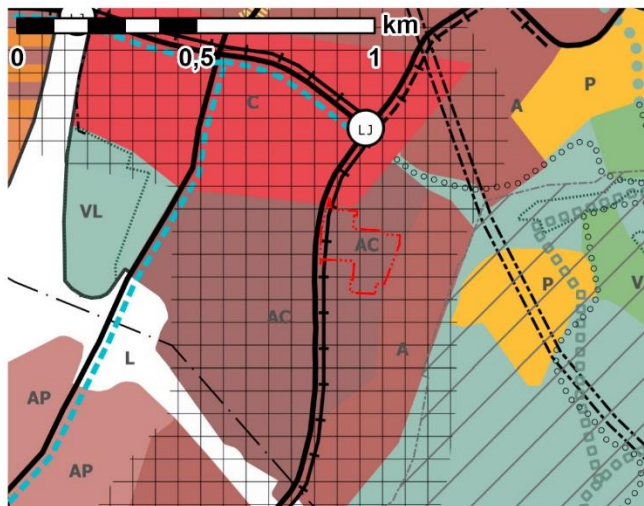
Yleiskaava



Asemakaava-alue

Yleiskaava (kv 2007)

Alueelle on merkitty tehokasta asunto-
aluetta (A1). Aluetta sivuaa Hakunilan-
tien raitiotielinjaus. Kaavamuutosalue
punaisella rajattuna.



Asemakaava-alue

Yleiskaava 2020

Vantaan yleiskaavaehdotuksessa kaavamuutosalue sijoittuu asuntovaltaiselle keskusta-
alueelle (AC) ja kestävän kasvun vyöhykkeelle
(ruuturasteri) ja sitä sivuuttaa raitiotie. Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaava 2020:n kokouksessaan 25.01.2021. Kaava on tullut voimaan.... Astuessaan voimaan yleiskaava 2020 korvaa kaikki aiemmin voimassa olleet yleiskaavat - yleiskaava 2007, Marja-Vantaan osayleiskaava, Vantaan yleiskaava 1992 Hakkilassa ja Jokiniemessä - lukuun ottamatta Länsisalmen aluetta, jolle jää toistaiseksi voimaan yleiskaava 2007.

AC

Asuntovaltainen keskusta-alue

Alue varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen. Alueelle saa sijoittaa myös asuinkortteleihin soveltuvia palveluita, työpaikkoja ja muita toimintoja. Kaupunkiympäristöstä tulee muodostua toimiva ja viihtyisä kokonaisuus viereisen keskustan kanssa. Alueella tulee varata riittävästi tilaa puistoille ja julkisille ulkotiiloille. Alueen uuden asunorakentamisen tulee olla tehokasta ja sitä voidaan toteuttaa kaikilla talotyypeillä. Kulkuyhteyksien tulee olla läpikuljettavia kevyelle liikenteelle ja muodostaa yhtenäinen verkosto keskusta-alueen reittien kanssa.

Rakentamisen tulee olla vihertehokasta. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti. Keskitetyt, nimeämättömät ja vuorottaiskäyttöiset pysäköintiratkaisut ovat suositeltuja. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

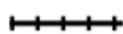
muutos 000009 Hakunila 1 (kunnanva



Kestävän kasvun vyöhyke

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

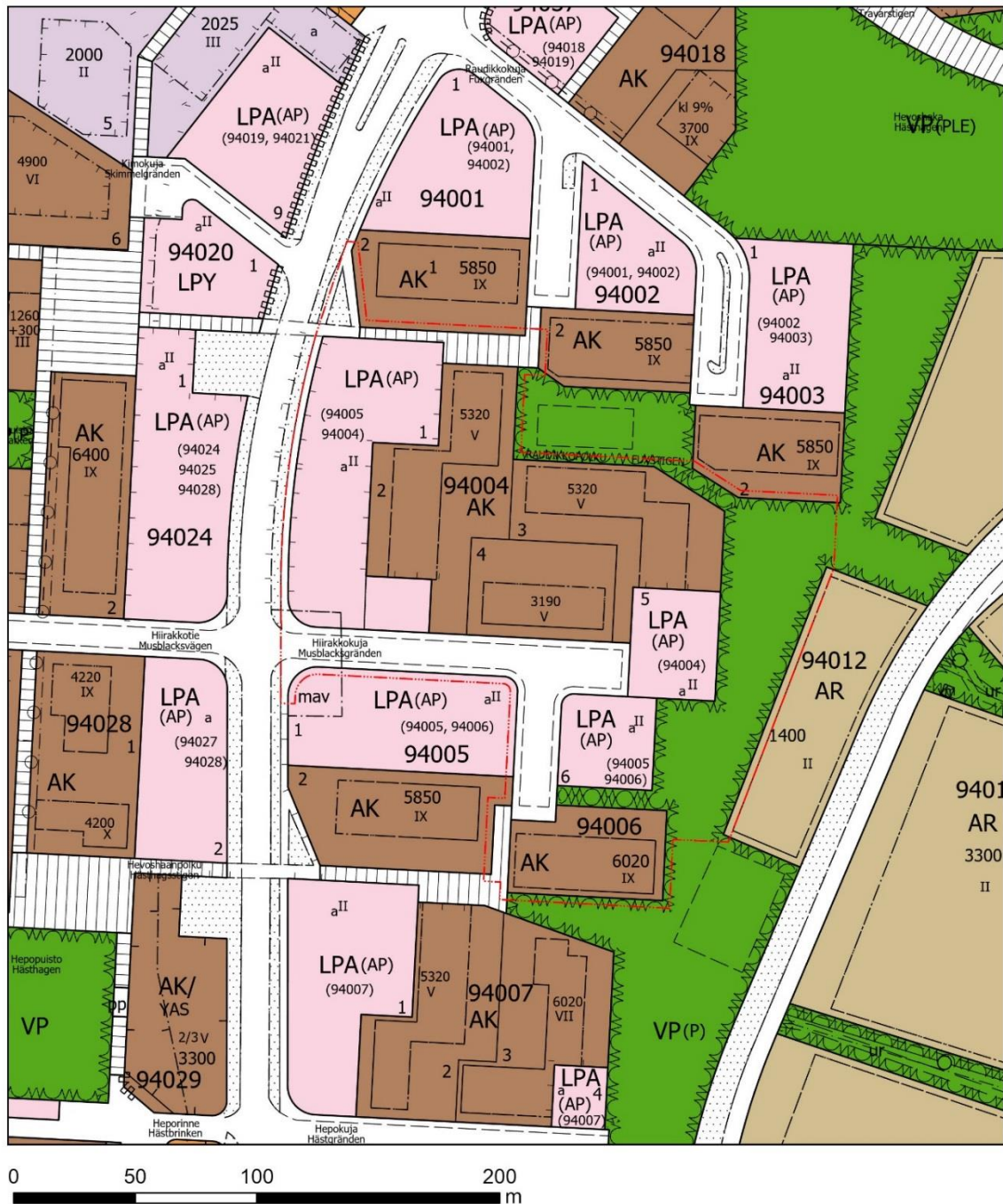
Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Alueiden kehittämisessä aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden ja kaupan keskittymänä. Kaupan rakentuminen alueelle tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentamiseen. Raitiotien reitillä kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla. Pysäkkien paikat määritellään raitiotien suunnittelun yhteydessä.



Raitiotie

Raitiotien reitti, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus.

alueelle sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) autopaikoille tarkoitettua korttelialueita (LPA(AP)), viheralueita sekä katualueita. Merkinnällä 'mav' osoitetaan kaavassa rakennusala maanalaista väestönsuojaa varten. Asuinkerrostalot saavat voimassa olevan asemakaavan mukaan olla viisi- ja yhdeksänkerroksisia, rakennusoikeutta kaavamuutosalueella on yhteensä 19 850 k-m². Asemakaavamuutosalueen raja (3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella) on alla olevassa kuvassa esitetty punaisella rajauksella.



Hakunilan keskus kaavarunko (2017)

Yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi laaditussa Hakunilan kaavarungossa suunnittelualueelle esitetään täydennysrakentamista. Asemakaavamuutos on kaavarungon mukainen.

Kaava-alueen sijainti on kuvassa rajattu sinisellä.

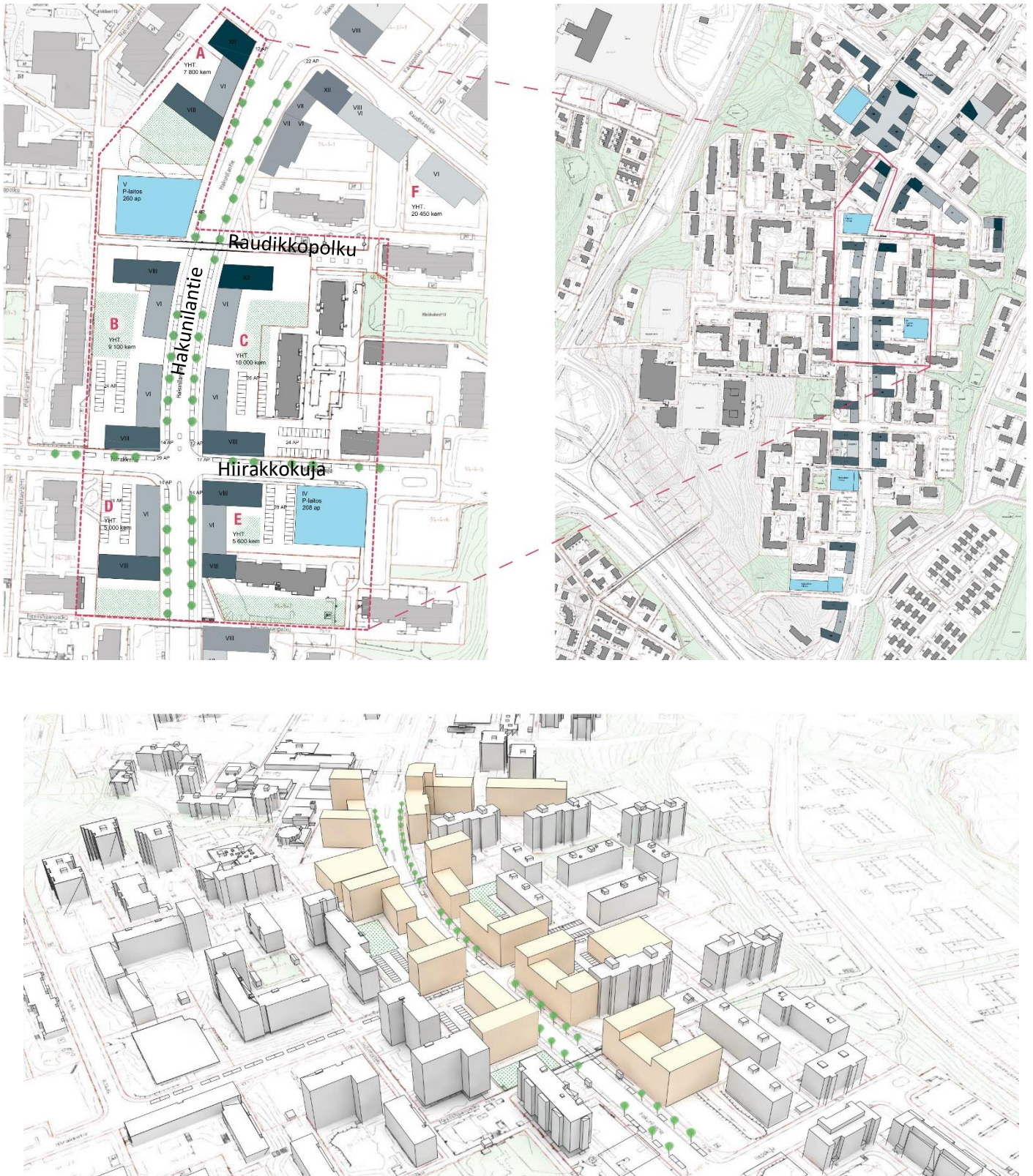


Hakunilan kehityssuunnitelma (Sato, Yit 20.4.2017)

Yit ja Sato tekivät kaupungin tilaustyönä vuonna 2017 kaavarunkoon pohjautuvan suunnitelman Hakunilan keskustan kehityksestä. Suunnitelmassa luonnosteltiin muun muassa Hakunilantien varren täydennysrakentamista kaupunkibulevardiksi.

Suunnitelman keskeisiä ajatuksia olivat viihtyisä jalankulkuympäristö, katutilan rajaaminen rakentamisella, elävä maantasokerros, joka sisältäisi liike- ja yhteistiloja sekä mahdollisesti myös julkisia palveluita. Suunnitelma hahmotteli Hakunilaan tehokasta rakentamista ja paljon uusia asukkaita.

Suunnitelmassa Hakunilantie rajataan 6-kerroksisilla lamellikerrostaloilla. Poikittaiset korkeammat lamellit (kerroskorkeudet välillä VI-XII) tuovat rytmiä ja tehokkuutta katunäkymään.



Kuvat yllä: YIT, Sato, ajatuksia Hakunilan kehittämisestä 20.4.2017

Vantaan ratikka

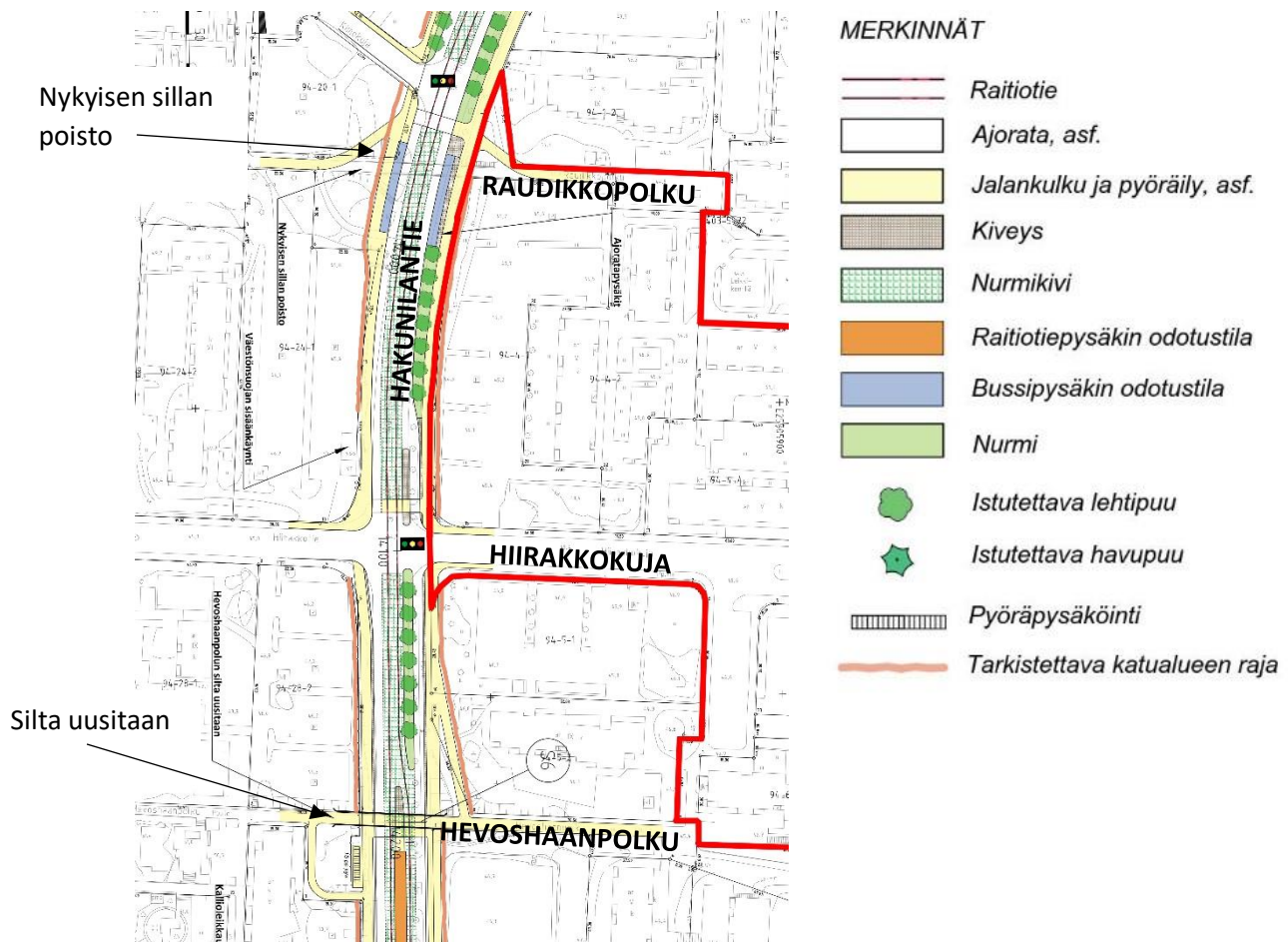
Vantaan kaupunginvaltuusto teki 16.12.2019 päätöksen ratikan jatkosuunnittelusta. Ratikan linjauksesta ja tilavarauksista on vuoden 2019 aikana laadittu yleissuunnitelma. Ratikan asemakaavoitus ja kadunsuunnittelu käynnistyy syksyllä 2020. Suunnittelu toteutetaan vuosina 2020 - 2022. Alla olevassa kuvassa näkyy kaavamuutosalue punaisella sekä suunniteltu Vantaan ratikan linja Mellunmäestä Tikkurilaan. Kaavamuutosalueen lähimmät ratikan pysäkit ovat Hepokuja sekä Hakunila.



Vantaan ratikan yleissuunnitelma (30.4.2019)

Kaavamuutoksen ratkaisut ratikan osalta perustuvat 30.4.2019 päivättyyn Vantaan ratikan yleissuunnitelmaan. Kaavamuutosalueen kohdalla yleissuunnitelma on tarkentunut vuonna 2020 siten, että Hakunilantien varteen, kaavamuutoksen puolelle on suunniteltu pyöräilyn laatukäytävä, jota varten yleissuunnitelmassa esitettyä tilavarausta on syytä leventää 0,5 m. Yleissuunnitelmassa Hakunilantien molemmiin puolin on jalankulku- ja pyörätiet, joiden vuoksi katualuetta levennetään nykyisestä. Nykyinen Raudikkopolun silta kaavamuutosalueen kohdalla poistetaan ja korvataan

keskisaarekkeellisella suojatiellä. Hevoshaanpolun silta uusitaan ja se jää käyttöön. Kaavamuutos-alueen kuvassa näkyvä osa on alla olevassa kuvassa rajattu punaisella.



3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA

VIREILLETULO

Kiinteistö Oy M2-kotien ja Y-säätiön allekirjoittama kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.7.2019.

Kaavoitus tuli vireille 11.11.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 17.11.2019, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 12.11.2019.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 mielipidettä.

Mielipiteet:

Caruna Oy: Ei kommentoitavaa. Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vantaan kaupunginmuseo: Kaavaselostukseen tulee liittää selvitys uudisrakentamisen vaikutuksesta arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Fingrid: Ei kommentoitavaa.

Vantaan energia ja Vantaan energia sähköverkot: Maakaapeleiden ja lämpöputkien sijainti huomioitava. Suunnittelualueelle tarvitaan varaus uudelle muuntamolle. Muuntamo tulee sijoittaa kiinteistön alueelle keskeiselle paikalle sähkönjakelun kannalta.

Kiinteistö Oy Hevoshaanpolku 1: Suunnitelma hyvä. Ehdotukset: ajorasite lpa-alueen läpi kortteliin 90045, tonteille 1 ja 2. Uusilla kaavamerkinnoilla kaavamuutosalueella tulisi osoittaa pysäköintin järjestäminen korttelikohtaisesti, mutta uuteen pysäköintilaitokseen osoitettaisiin pysäköintiä korttelien 94004 ja 94006 lisäksi myös n. 50 ap korttelille 94005 (yksi lisäkerros). Jalankulkuyhteys Hevoshaanpolulta kaduksi jäävälle Hiirakkokujan osalle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuoltoverkosto, johon alueen kiinteistöt ovat kytkettävissä. Kaavamuutos ei edellytä johtosiirtojen tekemistä.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien, 1.4.2018 tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

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

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

MAL 2019:n tavoitteet:

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

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

Vantaalle luodaan kerroksellinen, tiivis ja läheinen kaupunkikuva. Hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön kannustetaan.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018):

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

3.3.2 Muut tavoitteet

Hakijoiden tavoitteena on rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katu- ja viheralueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uuteen rakennettavaan pysäköintitaloon ja osittain pihoihin. Hankkeen tavoitteena on eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta lisärakentamalla sekä kehittää kaupunkikuvaa erityisesti Hakunilantien suuntaan.

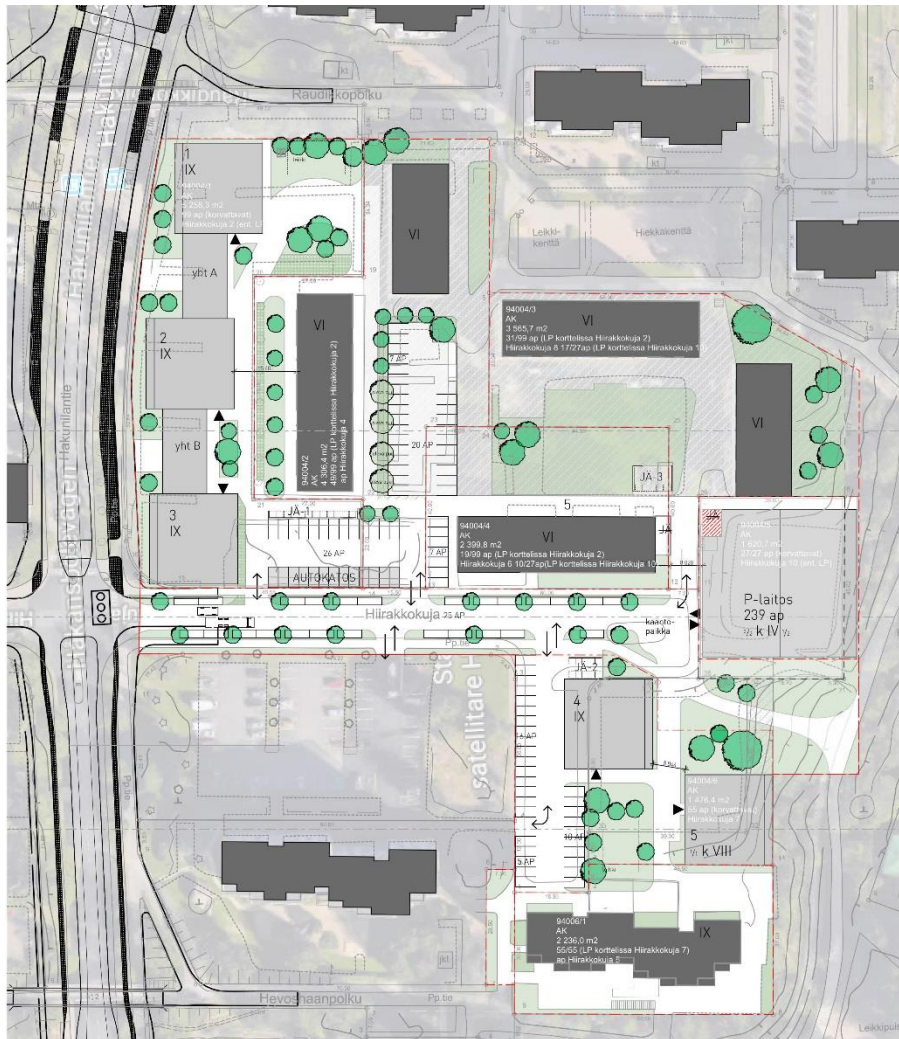
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavamuutos perustuu asemakaavamuutoksen hakijan esittämään viitesuunnitelmaan, jossa on esitetty tulevat rakennukset, piha-alueet ja pysäköintipaikkalaskelmat. Suunnitelmaa on työn aikana kehitetty yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa siten, että se on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti hyväksyttävissä. Viitesuunnitelmaa käytetään varsinaisen rakennussuunnitelman perustana. Viitesuunnitelma ei esitä suoraan yksityiskohtineen tulevia rakennuksia. Varsinainen rakennussuunnitelma voi poiketa viitesuunnitelmasta asemakaavan määräysten asettamissa rajoissa.

Viitesuunnitelmaa kehitettiin kahden vaihtoehdon, A ja B pohjalta. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan Hakunilantien varren, pysäköintikentälle sijoittuvien rakennusten osalta. Vaihtoehdossa A Hakunilantien varsi muodostuu kolmesta pistetalosta. Vaihtoehdossa B Hakunilantien varressa on kolme lamellitaloa ja yksi pistetalo.

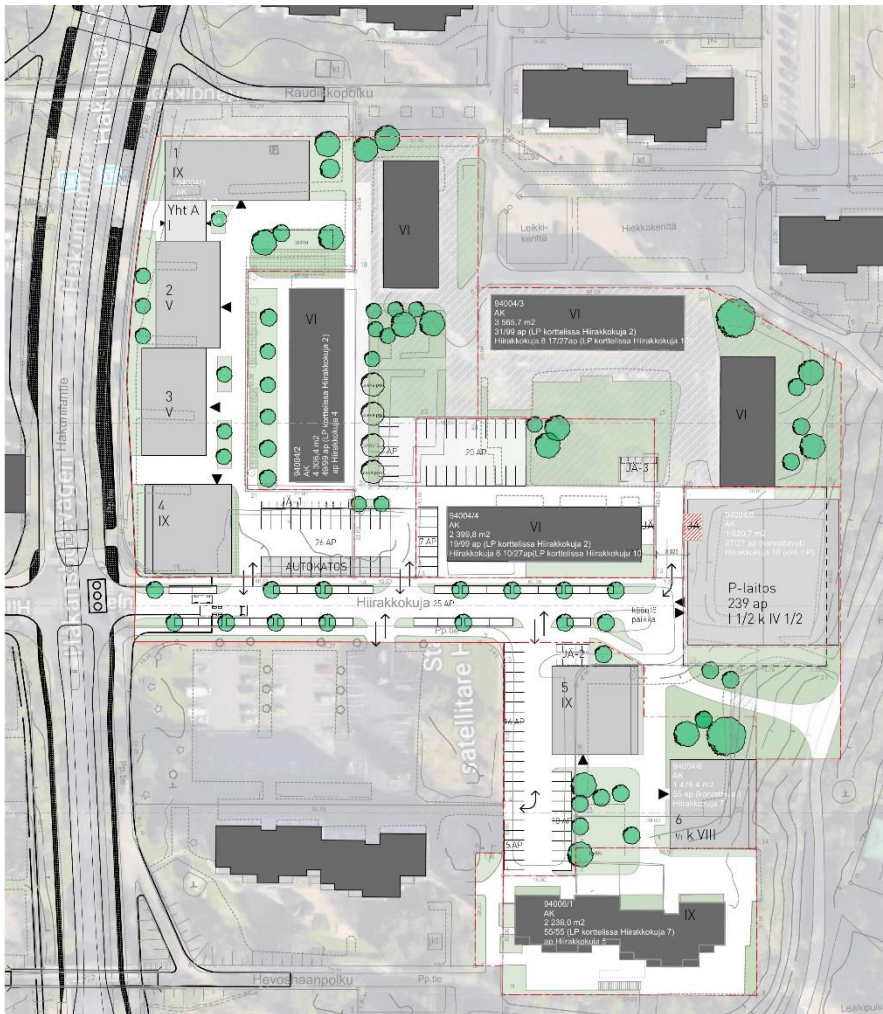
Vaihtoehto A

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2, 19.9.2019.



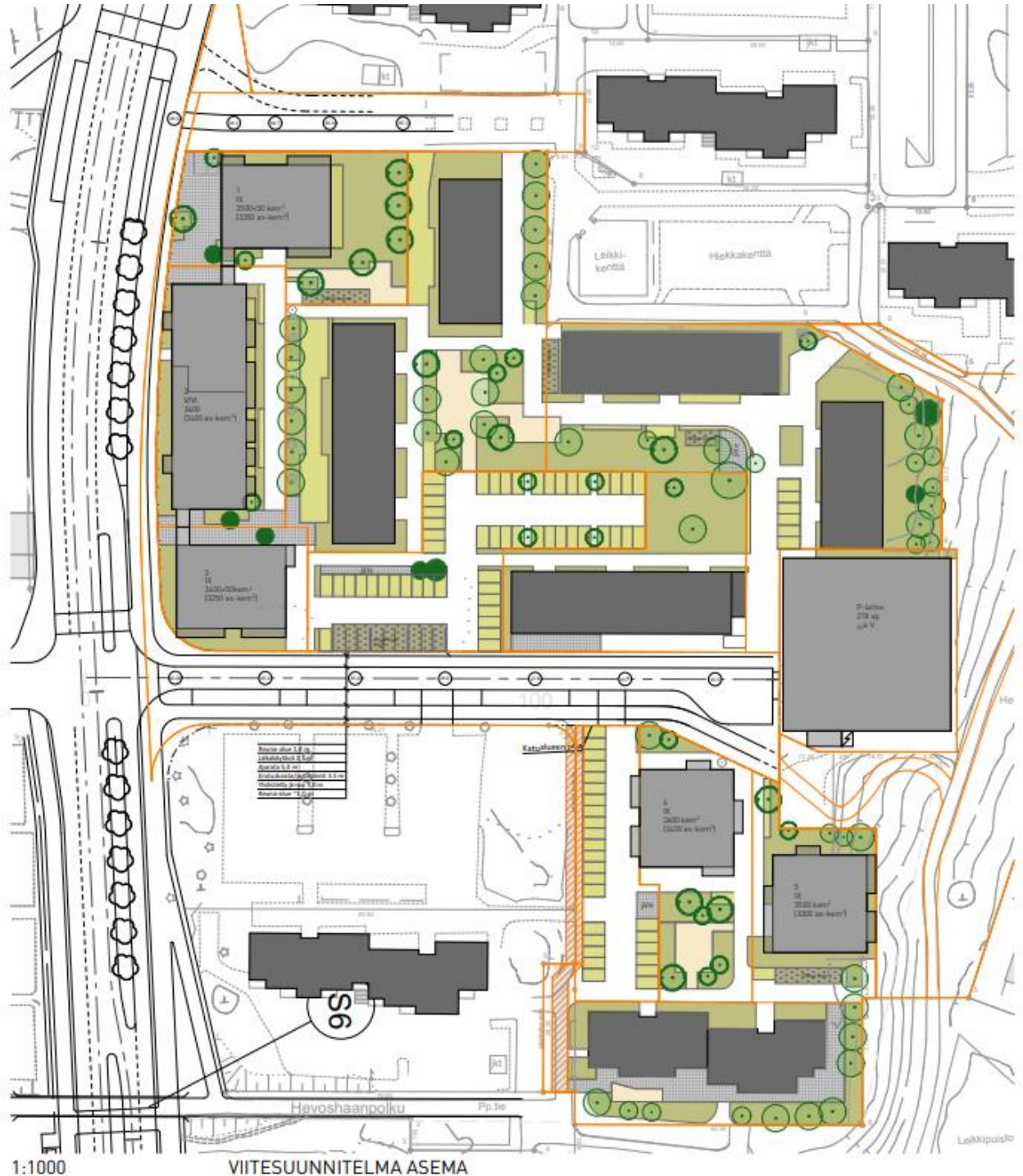
Vaihtoehto B

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2, 19.9.2019.



3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Hakunilantien varren lamelliratkaisu, vaihtoehto B valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi. Lamelliratkaisun todettiin tuovan pistetaloratkaisua enemmän väljyyttä pihaan. Lamelliratkaisun todettiin myös muodostavan pistetalovaihtoehtoon verrattuna yhtenäisempää Hakunilantien katutilaa. Rakennusvalvonta ja kaupunkikuva olivat mukana valinnassa ja vaihtoehtojen kehittämisessä koko asemakaavaprosessin ajan.



Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2, 29.6.2021

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan olemassa olevat kerrostalojen pysäköintitontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet ja vähäisesti myös viheralueen osa asuinkerrostalokorttelialueiksi (AK). Olemassa olevien neljän rakennetun kerrostalotontin rakennusoikeudet pysyvät ennallaan.

Asemakaavamuutosalueen tarvittavien pysäköintipaikkojen määrä kevennetään vastaamaan voimassa olevaa normia alueella. (Voimassa olevan asemakaavan mukainen pysäköintinormi on 1 ap/70 k-m² ja asemakaavamuutosehdotuksen mukaan 1 ap / 110 k-m²). Asemakaavamuutoksessa osoitetaan Hakunilantien varteen rakennettavaksi liiketilaa vähintään 100 m² ja liiketilaksi muutettavissa olevaa asukas- ja yhteistilaa vähintään 200 m².

Asemakaavassa korostetaan Hakunilantienvarren kaupunkimaisuutta ja Hakunilantien varren maantasokerroksen avoimuutta ja toiminnallisuutta. Julkisivuille annetaan laatumääräyksiä koskien mm. sokkeleita, pohjakerroksia sekä pintoja.

Hiirakkokujan päätteeseen, olemassa olevan LPA-tontin paikalle osoitetaan LPA-kortteli enintään viisikerroksista pysäköintilaitosta varten. Sekä kortteliin 94004 että kortteliin 94005 osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) maantasopysäköintiä varten.

Hiirakkokujan katualue pysyy leveydeltään ennallaan. Uusittavat ajotiet kuitenkin kapenevat, kun katualue järjestetään uudelleen mm. katupuita istuttamalla.

Hiirakkokujan päätteeseen avataan yhteys virkistysalueelle.

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 31 314 m². Rakennusoikeus alueella on kaavamuutosehdotuksessa yhteensä 37450 k-m², josta uutta asumisen kerrosalaa on 17600 k-m² ja uutta vaadittua liiketilaa 100 k-m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 19 850 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK kaavamuutosalueella on yhteensä 17 343 m². Rakennusoikeus alueella on yhteensä 37450 k-m², josta uudisrakentamista 17 700 k-m². Tehokkuusluvaksi AK-korttelialueille muodostuu siten $e = 2.16$. Kaavamuutosalueen LPA-korttelialueet huomioiden tehokkuusluvaksi muodostuu $e = 1.71$.

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 900 - 1 000 henkilöä (1 asukas/40k-m²), josta uusiin rakennettaviin kerrostaloihin (17 600 asumisen k-m²) sijoittuisi noin puolet, 400-500 asukasta.

Pysäköintivaatimus asemakaava-alueella on 1ap/110 k-m², joka perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen asuntoalueiden pysäköinnin mitoituksesta, 11.6.2018, §18.

Kaavassa osoitetut autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: vähintään 1 autopaikka/110k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta asuntoa kohden. Lisäksi huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1ap/5000k-m². Lisärakennusoikeus ei mitoita autopaikkoja.

Liiketilat: 1ap/ 100 k-m²

Kaavassa osoitetut polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 2 pyöräpaikkaa/ asunto

Liiketilat: 1 polkupyöräpaikka/40 k-m²

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennukset

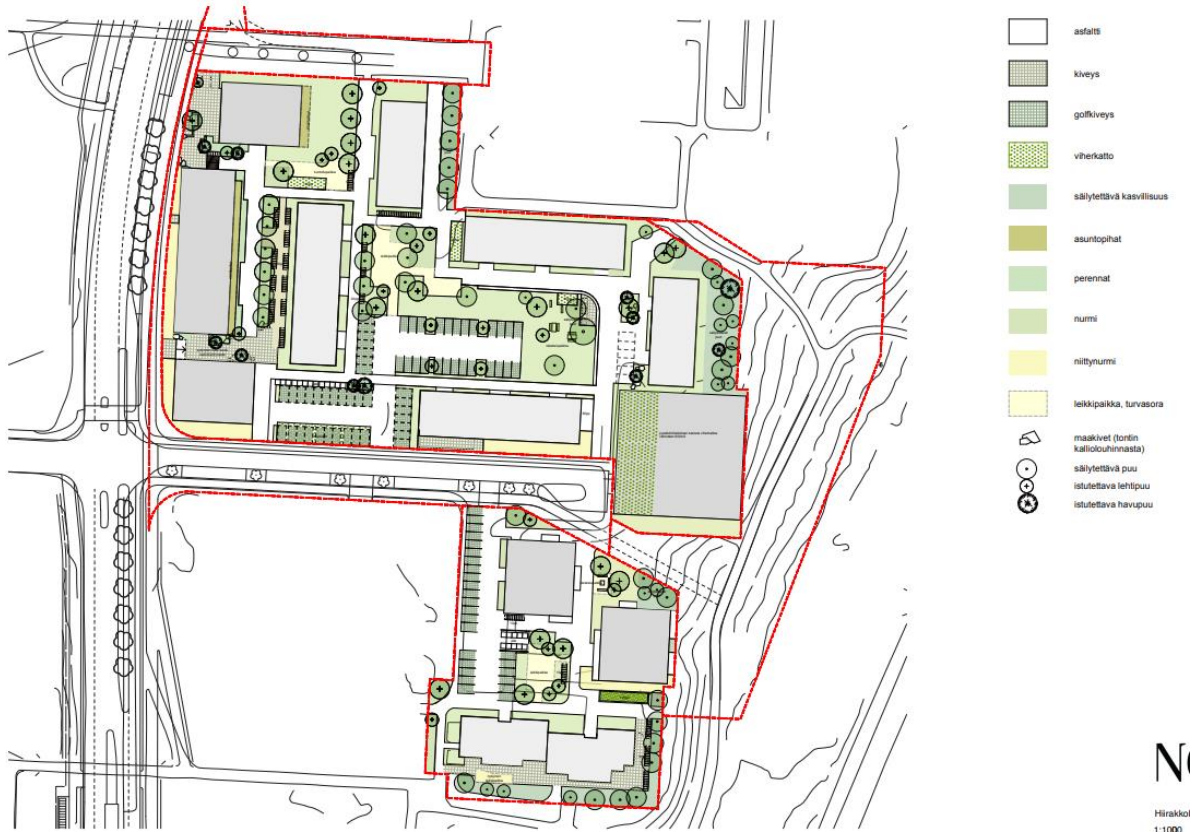
Hakunilan keskustan kaavarungossa oleva täydennysrakentamistavoite toteutuu asemakaavamuutoksen korttelissa. Asemakaavan mukaiset uudet asuinrakennukset tuovat lisää asumista aivan Hakunilan ydinkeskustan tuntumaan. Uusissa asuinrakennuksissa yksittäiset osat muodostavat pääosin toisissaan kiinni olevia rakennusmassoja. Umpikorttelityyppinen rakentaminen tuottaa lähiöön nykyistä kantakaupunkimaisempaa ympäristöä. Hakunilantien ja Raudikkopolun risteykseen muodostuu toriaukio, jolle maantasokerroksen vaadittu toiminnallinen tila pääosin määrätään avautuvaksi. Hiirakkokujan päätteeseen sijoittuu LPA-korttelialueelle Hiirakkokujan tasosta laskettuna korkeintaan viisikerroksinen pysäköintilaitos, jonka laadusta määrätään LPA-korttelialuetta koskevissa asemakaavamääräyksissä.

Umpikorttelirakenne vähentää merkittävästi olemassa olevien asuinrakennusten länteen avautuvien asuntojen liikennemelu- ja pienhiukkashaittaa. Uusi korttelin keskelle jäävä piha-alue on suojassa liikennemelulta. Asukaspysäköinti korttelin sisällä aiheuttaa jonkin verran melua ja tuottaa pienhiukkasia, mutta määrä on pienempi kuin ennen täydennysrakentamista.

Pihat

Keskusta-alueiden tiivistyminen, läpäisevien pintojen ja ison puuston väliaikainen vähentyminen lisää suuressa mittakaavassa hulevesitulvien mahdollisuutta sekä vähentää alueen viihtyisyyttä, ellei samalla huolehdita korvaavista toimenpiteistä. Pihoista on esitetty laatumääräyksiä. Kaavassa mm määrätään puiden säilyttämisestä, hulevesien hallinnasta sekä vihertehokkuudesta, jonka tavoiteluku kaavassa on 0,9.

Pihasuunnitelma



Pihasuunnitelma, Nomaji 2.7.2021

Katualue

Hiirakkokujan katualue ja Raudikkopolku kuuluvat asemakaava-alueeseen. Hiirakkokujalle määrätään puurivi ja Hiirakkokujan päätteestä osoitetaan yhteys viheralueelle. Hiirakkokujan tilavaraus mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin. Pyörätie-kävelytie on mahdollista rakentaa ajoradan toiselle sivulle, toiselle jalkakäytävä.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu kaksi asuinkerrostaloille varattua korttelialuetta, maantaspysäköinnille varattua korttelialuetta, pysäköintilaitokselle varattu LPA-korttelialue, Hiirakkokujan katualue, osa Hakunilantien katualuetta, Raudikkopolun jalankulku- ja pyöräilytie muutosalueen pohjoisosassa sekä virkistysalue muutosalueen itäosassa.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Asemakaavamuutoksella Hakunilantien varteen muodostuva rakennusryhmä muodostaa Hakunilantien varteen kaupunkimaista katutilaa sekä sisäpihan puolella umpikorttelirakennetta. Hakunilantien varren uudet rakennukset ovat Hiirakkokuja ja Raudikkopolun risteyksissä korkeudeltaan 9 kerrosta ja näiden väliin jäävin osin 5 ja 6 kerrosta. Hiirakkokujan päätteen eteläpuolelle sijoittuvat uudet rakennukset ovat myös korkeudeltaan 9 kerrosta.

Uudisrakennusten pysäköintipaikat osoitetaan pihalle LPA-alueelle ja Hiirakkokujan päätteeseen osoitettavaan enintään 5 kerroksiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavassa esitetään vaatimuksia korttelin 94004 Hakunilantiehen rajautuvien tonttien kivijalkakerroksen laatuun, ulkoasuun ja toiminnallisuuteen ja kannustaa sen muunneltavuuteen.

Kivijalkakerrokseen on sijoitettava yhteensä vähintään 100 k-m2 liike- ja myymälätilaa, jonka lisäksi on toteutettava vähintään 200 k-m2 asukas- ja yhteistilaa, joka on muutettavissa liike- ja myymälätilaksi. Asemakaava sallii myös määräysten mukaisten irtaimistovarastojen muuttamisen liike- ja myymälätilaksi. Asuntojen irtaimistovarastot sallitaan myös kerroksiin. Kivijalkakerroksen on oltava avoin ja toiminnallinen, joka on huomioitava myös sen sisätilojen ja rakenteiden suunnittelussa.

Asemakaavassa esitetään laatuvaatimuksia pihaille sekä Hakunilantien ja Raudikkopolun aukiolle.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu kaavamuutosalueen kolmelle autopaikkojen korttelialueelle, LPA. Hiirakkokujan päätteen LPA-alueelle mahdollistetaan viisikerroksinen pysäköintitalo. Pysäköintilaitoksen laadusta, ulkoasusta ja viihtyisyydestä sekä sen sijainnin huomioimisesta Hiirakkokujan päätteessä ja ulkoilureitin varrella esitetään määräyksiä.

Korttelialueelle osoitetaan paikka muuntamolle.

Liikennealueet

Hiirakkokujan katualue sisältyy asemakaavamuutokseen. Kaavassa esitetään katupuita uudelleen rakennettavalle kadulle.

Hakunilantien katualuetta on laajennettu nykyisestä. Ehdotuksessa on varauduttu Vantaan ratikan tilavaraukseen sekä pyöräilyn laatuikäytävän tilavaraukseen.

Virkistysalueet

Alueen itäpuolella sijaitsevalle virkistysalueelle osoitetaan kulku Hiirakkokujan päätteestä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Vaikutusten arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) sekä muun lähtökohta-aineiston tavoitteiden toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennedyteyhteyksien varteen ja tukee niiden kehittymistä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Kaavaratkaisu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT), voimassa olevan maakuntakaavan, Uusimaa-kaavan 2050, voimassa olevan yleiskaavan sekä yleiskaavaluonnoksen 2020 mukainen. Asemakaavamuutos noudattaa Hakunilan kaavarungon (2017) periaatteita ja siinä on huomioitu Vantaan ratikan rakentamisen vaatimat tilavaraukset. Asemakaavamuutos noudattaa Resurs-siviisauden tiekartan periaatteita, Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa, Vantaan arkkitehtuuriohjelmaa 2015, maapoliittisia linjauksia koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta, Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa sekä MAL 2019:n tavoitteita. Asemakaavamuutostyö on tehty tiiviissä yhteistyössä hakijan kanssa: asemakaavamuutos on hakijan tavoitteiden mukainen.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuinkorttelin täydennysrakentaminen muuttaa voimakkaasti rakennettua ympäristöä Hakunilan ostoskeskuksen tuntumassa, tulevan ratikkareitin varrella. Hakunilantien aikaisemmin väljä pysäköintialueiden määrittelemä tunnelma vaihtuu kaupunkimaisemmaksi katukuvaksi liiketiloineen ja kadunvarren kivijalkakerroksineen. Olemassa olevien asuinrakennusten pihat muuttuvat suojaisemmiksi Hakunilantien suuntaan.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Hakunilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee uudisrakennuksiin yhteensä noin 330 noin 400 - 500 uudelle asukkaalle. Uusien asuntojen kokoa säätelemällä voidaan ennakoida perheasuntojen määrää ja arvioida ikäjakamaa alueella.

Yhdyskuntarakenne

Kortteli sijaitsee Hakunilassa keskeisellä ja helposti täydennysrakennettavalla alueella. Hiirakkokujan katujatke asukkaiden pysäköintitonttien välissä on tarjonnut ilmaisen pysäköintimahdollisuuden. Uudisrakentamisesta pääosa sijoittuu Hakunilantien varteen LPA-alueelle ja muodostaa Hakunilantien varteen kaupunkimaista katutilaa palveluineen.

Saman tyyppinen täydennysrakentaminen on mahdollista myös muualla Hakunilan keskustassa Hakunilantien ja Kyytitien reuna-alueilla.



Viitesuunnitelman mukaisen rakentaminen on esitetty kuvassa punaisella, vuonna 2020 vahvistuneiden asemakaavamuutosten 002412 Heporinne ja 002340 Raudikkokuja viitesuunnitelmien mukainen rakentaminen on kuvassa esitetty harmaalla.

Vaalealla sinisellä kaavioon merkityt reuna-alueet ovat maantasoisina pysäköintialueina, joiden täydennysrakentamismahdollisuuden edellytykset voidaan selvittää.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa merkittävästi Hakunilan ostoskeskuksen lähiympäristön kaupunkikuvaan. Avoin maisema muuttuu suljetummaksi kantakaupunkityyppiseksi. Ulkotila korttelien sisällä muuttuu yksityisemmäksi asukkaiden omaksi alueeksi.

Korttelin luoteiskulmaan sijoittuu toiminnallinen yhtenäiseksi kaupunkitilaksi (kat) määrätty pieni aukio. Maantasokerroksen toiminnalliset tilat sekä 50 k-m² liiketilaa on määrätty aukion yhteyteen ja sille avautuvaksi. Maantasokerrokseen määrätään 100 k-m² liiketilan lisäksi 200 k-m² liiketilaksi muutettavissa olevaa asukas- ja yhteistilaa, joka aukeaa pääosin Hakunilantien ja Raudikkopolun aukiolle. Toiminnallisella tilalla ja kaavan määräyksellä avoimuudesta, tilojen yhdisteltävyydestä ja porrashuoneisiin pääsystä myös kadun puolelta tavoitellaan elävää, kaupunkimaista katutilaa.

Hakunilantien katukuva

Asemakaavamuutoksella tiivistetään Hakunilantien vartta kaupunkimaiseksi. Väljän, laajojen pysäköintialueiden värittämä katukuva tiivistyy kaavahankkeen toteutuessa eläväksi kaupunkikaduksi. Muutos on kaavarungon (2017) mukainen ja sen periaate pohjautuu YITin ja Saton laatimaan aineistoon Hakunilan täydennysrakentamisesta. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on vahvistunut Raudikkokujan asemakaavamuutos (002340) ja hieman etelämmässä Hakunilantien varressa Hepporinteen asemakaavamuutos (002412). Alla olevissa kuvissa esitetään Hakunilantien luonnetta näiden kahden sekä tämän asemakaavamuutoksen (002424) toteutumisen jälkeen. Hakunilantien vartta kehitetään edelleen näissä kolmessa asemakaavamuutoksessa käytettyjen periaatteiden



mukaisesti.



Kaukomaisema

Asemakaavamuutoksen mukaiset Hiirakkokujan päähän sijoittuvat 9-kerroksiset kaksi asuinkerrostaloa tulevat erottumaan kaukomaisemassa uusina elementteinä. Uusi pysäköintilaitos jää matalammalle. Kaukomaiseman muutos ei ole suuri verrattuna 1970-luvulla rakennetun asuinalueen aiheuttamaan muutokseen. Kartanon alueella silmäkorkeudella havainnoidessa muutos on vaikeasti ja paikoitellen mahdotonta havaita. Uudet kaukomaisemassa näkyvät kerrostalot ovat hyväksyttävissä.



Ilmakuva laaksosta, Arkkitehtitoimisto Kanttia2, 29.6.2021

Asuminen

Kaava-alueelle tulee arviolta noin 330 uutta kerrostaloasuntoa. Uusien asuntojen asuntotyyppi- ja kauma viitesuunnitelmissa (Kanttia2, 11.6.2020) on kaupungin tavoitteiden mukainen. Yksioita on esitetty 26% asunnoista, kaksioita 50%, kolmioita 22,7 % ja neliöitä 1,3 %.

Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun huonoa asuntotilannetta sekä monipuolistavat asuntorakennetta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien varrella.



Näkymä Hiirakkokujan ja Hakunilantien risteyksestä, Arkkitehdin näkemys, Arkkitehtitoimisto Kanttia2, 29.6.2021

Palvelut ja työpaikat

Alueelle tulee joitain uusia työpaikkoja liiketilojen myötä. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Hakunilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena. Asukasmäärän kasvu lisää päiväkotij- ja koulupaikkojen tarvetta.

Taloudelliset vaikutukset

Yhden korttelin täydennysrakentamisen mahdollistavalla asemakaavamuutoksella ei ole suuria välittömiä taloudellisia vaikutuksia Hakunilan kaupunginosalle. Saman tyyppinen rakentaminen on periaatteessa mahdollista monilla Hakunilan asukaspyrköintitonteilla. Korttelin täydennysrakentaminen lisää lähistön taloyhtiöissä kiinnostusta ja todennäköisesti alueella on yhtiöitä, jotka tulevaisuudessa päätyvät lisärakentamiseen.

Kaavamuutosalueella nykyisten kortteleiden rakennusoikeus asemakaavassa on lähes 20 000 k-m², joka likimain tuplaantuu tehokkaan tiivistämisen myötä. Tämä on kaavatalouden kannalta erittäin hyvä, koska alue sijaitsee kehitettävällä asuinalueella tulevan ratikan varrella. Vantaan ratikan linjaus kulkee viereistä Hakunilantietä pitkin ja sitä ennen liikennettä hoidetaan nykyisillä tiheän

vuorovälin bussilinjalla sekä vuodesta 2021 alkaen runkolinjabussilla. Hakunilasta pääsee sekä Tikkurilaan, Mellunmäkeen että Rautatien torille/Kalasatamaan ilman vaihtoja. Uusi rakentaminen mahdollistaa alueen kehittämistä ja palvelutason säilymistä. Hakunilan kaupalliset palvelut sijaitsevat ostoskeskuksessa vain noin 300 metrin päässä, jossa on myös kunnallisia palveluja, kuten terveyskeskus. Koulu ja päiväkotia on 500 metrin säteellä.

Uusi rakentaminen ei vaadi uutta kunnallistekniikan rakentamista, eikä toisaalta johtosiirtoja. Hankkeen yhteydessä toteutetaan maanvaihtoja puolin ja toisin eli yleisiä alueita muuttuu korttelialueiksi ja korttelialuetta katu- ja puistoalueiksi. Näin maankäyttö saadaan tarkoituksenmukaisemmaksi ja esimerkiksi kunnallistekniikkaa ei ole korttelialueen rasitteena.

Kallio on alueella hyvin pinnassa, joten rakentamista varten on mahdollista, että kalliota joudutaan louhimaan. Syntyvää louhetta olisi massatalouden kannalta parasta saada murskattua ja käytettyä paikan päällä. Myös muilta osin maa-aineksen hyötykäyttöä on syytä tutkia.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella. Lisäksi kaupunki saa jonkin verran korttelialuetta maanvaihdossa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista osa korttelin omistusasuntoihin. Yhteinen korttelipiha on avoin ilman aitoja. Ulko-oleskeluun varataan kulmarakennusta lukuun ottamatta omat erilliset alueet. Hakunilan ostoskeskus on noin minuutin kävelymatkan päässä. Tavoitteena on sosiaalisesti monipuolinen korttelikokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähistön virkistysalueiden käyttöä.

Liikenne

Ratkaisu lisää osaltaan alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Hiirakkokujalla ja välittömässä läheisyydessä Hakunilantiellä. Liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. Yhteydet Tikkurilan keskustaan, Lahdenväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat.

Vesihuolto

Asemakaavan muutosalueen keskellä nykyinen Hiirakkokuja d100 vesijohto uusitaan d110M ja jatketaan Hakunilantien suuntaan 175m. Kaava-alueen pohjoisosaan Raudikkopolulle rakennetaan 75 m uutta d110M vesijohto, joka liitetään nykyiseen vesijohtoon. Uudet vesijohdot sijoitetaan pääosin katualueelle. Uuden pysäköintitaloa kohdalla nykyistä vesijohtoa siirretään eteläpuolelle puistoraitin alle.

Asemakaavan muutosalueen keskelle rakennetaan Hiirakkokujan uusi jätevesiviemäri d300M vesijohdon rinnalle ja liitetään Hiirakkokujan päässä nykyiseen viemäriin. Kaava-alueen pohjoisosaan rakennetaan uusi d200M jätevesiviemäri, joka liitetään nykyiseen jätevesiviemäriin Raudikkopolun päässä. Uudet viemäriinjat sijoitetaan katualueelle. Nykyistä viemäriä siirretään vesijohdon kanssa pysäköintitalon kohdalla puistoraitin alle.

Asemakaavan muutosalueen keskelle Hiirakkokujan katualueelle rakennetaan hulevesiviemäri d300 ja jatketaan Hiirakkokujan päähän. Pysäköintitalon kohdalla hulevesiviemäriä siirretään ja liitetään nykyiseen hulevesiviemäriin. Lisäksi Raudikkopolulle rakennetaan uusi d300B hulevesiviemäri.

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

Ympäristöhäiriöt

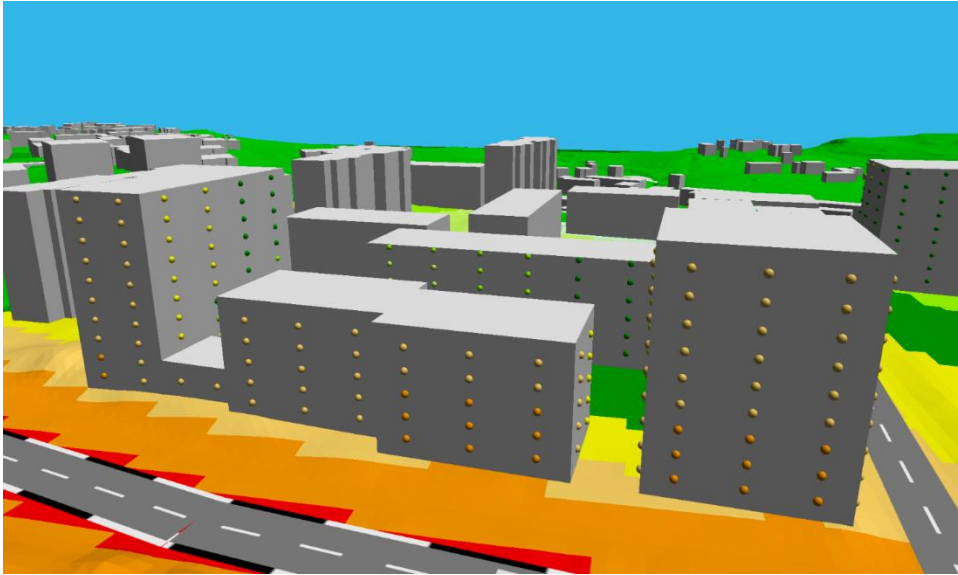
Kaavatyön yhteydessä tehtiin Hiirakkokujan melu-, runkomelu- ja tärinäselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2.1.2020. Selvitys on kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteenä. Lentomelu ei aiheuta Hakunilassa ongelmia.

Liikennemelu

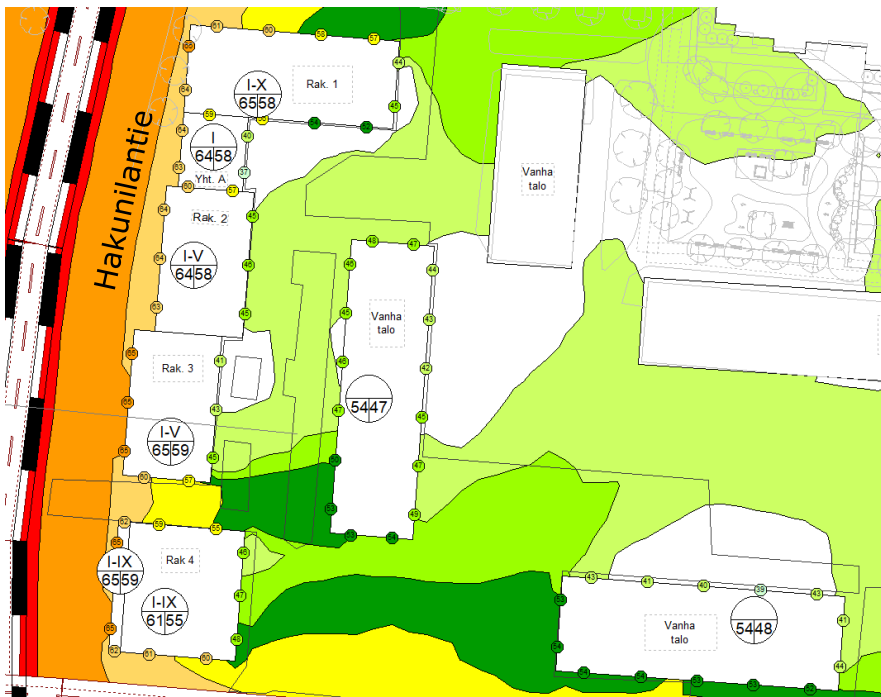
Jotta asemakaava-alueella varmistutaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjeavot täyttävästä asuinympäristöstä, kaavamääräyksissä otetaan huomioon meluntorjunta. Tehdyssä meluselvityksessä huomioitiin ajoneuvoliikenteen ja Hakunilantietä kulkevaksi suunnitellun pikaraitiotien aiheuttama melu.

Uudisrakentaminen vähentää korttelin keskelle jäävän piha-alueen sekä Hiirakkokuja 4 rakennusten länsipuolen melutasoa nykyisestä. Sekä päivä- että yöajan keskiäänitasovaatimukset alittuvat vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä korttelin ulko-oleskelualueilla.

Julkisivun äänitaso ei tehdyn selvityksen mukaan ylitä 65 dB (päiväajan keskiäänitaso) missään kohdalla julkisivuja. Suurin julkisivuun kohdistuva melutaso on paikoin Hakunilantien puoleisten julkisivujen alimpia kerroksia 65 dB. Alla olevassa kuvassa oranssit pisteet. Näillä julkisivuilla, sekä lisäksi kyseisten rakennusten Hiirakkokujan ja Raudikkokujan puoleisilla julkisivuilla asemakaavassa on asetettu julkisivun ääneneristysvaatimukseksi 30 dBA.



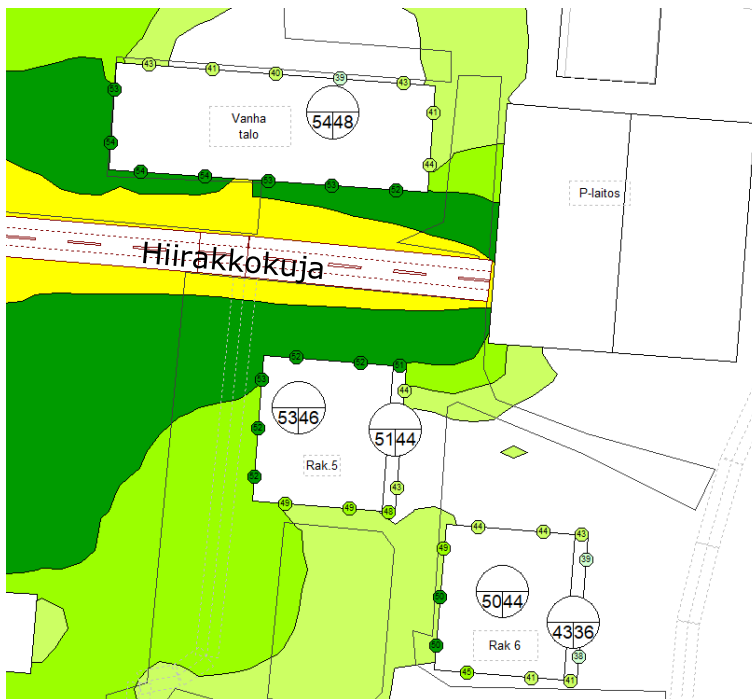
Seuraavissa kuvissa on esitetty julkisivumelun tasot rakennusten eri osissa päivä- ja yöaikaan. Ympyrässä on roomalaisin luvuin ohjearvon ylittävät kerrokset ja alla vasemmalla suurin päiväajan sekä oikealla yöajan keskiäänitaso.



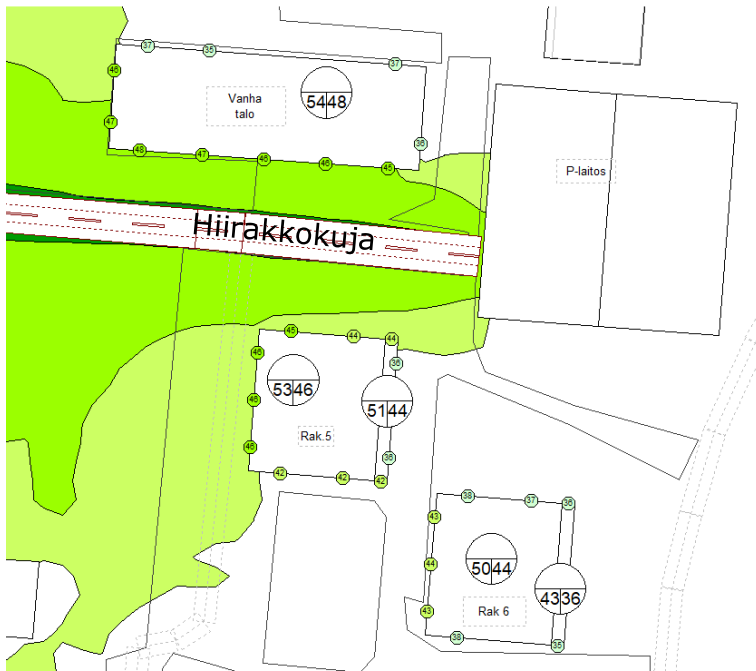
Kuva yllä: Julkisivumelu päivällä, Hakunilantien varsi sekä olemassa olevat rakennukset. Hakunilantien varren kahden eteläisimmän rakennuksen avonainen väli on kaavaratkaisussa estetty. (FCG, 2020)



Kuva yllä: Julkisivumelu yöllä, Hakunilantien varsi sekä olemassa olevat rakennukset. Hakunilantien varren kahden eteläisimmän rakennuksen avonainen väli on kaavaratkaisussa estetty. (FCG, 2020)



Kuva yllä: Julkisivumelu päivällä, rakennukset Hiirakkokujan päätteessä (FCG, 2020)



Kuva yllä: Julkisivumelu yöllä, rakennukset Hiirakkokujan päätteessä (FCG, 2020)

Asemakaavassa esitetään ääneneristysvaatimukset ohjearvon ylittävälle julkisivuille. Lisäksi AK-korttelialueella on määräykset: "Asunnot eivät saa avautua vain niille osille julkisivua, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna." ja "Parvekkeet on lasitettava."

Runkomelu

Tehdyn selvityksen mukaan tieliikenteen mahdollisesti aiheuttaman runkomelun osalta lähin rakennus täyttää 5 m turvaetäisyyden, mutta raitiotieliikenteen osalta arviointi täytyi tehdä laskennallisesti.

Arviointia hankaloitti, ettei raitiotien paikkaa Hakunilantiellä ole tiedossa. Jos kiskot ovat nykyisen ajoradan itäreunassa, on etäisyys lähimpään uuteen rakennukseen noin 15 m. Olettaen rakennuksessa olevan pohjakerros, on runkomelutaso ensimmäisessä asuinkerroksessa 43 dB, mitkä ylittävät suositusten ja siten rakennuksen perustus tai kiskot tulee kummassakin vaihtoehdossa eristää runkomelun kulkeutumista vastaan. Nykyisistä rakennuksista lähinnä on Hiirakkokuja 4, jonka etäisyys on noin 49 metriä ja runkomelun taso on 34 dB.

Koska myös nykyisen rakennuksen runkomelutaso on lähellä suositusta, tulisi mieluiten raitiotiekiskot eristää, jotta runkomelutaso vähenee alle suositustason.

Tärinä

Alueen maaperästä ei ole tarkkaa geologista tietoa. Todennäköisesti se on kalliota ja hiekkamoreenia. Kallio edistää runkoäänen etenemistä eniten, FCG:n tekemissä runkomelu- ja tärinälaskelmissa oletettiin maaperän olevan kalliota. Runkomelun kannalta ajoneuvoliikenteen etäisyys lähimpiin rakennuksiin täyttää 5 m turvaetäisyyden. Raitiotieliikenteen osalta on arvioitu raitiotievaunujen tyyppi sekä ratakiskojen paikka katualueella. Koska uusien rakennusten lisäksi lähimmän nykyisen

asuinkerrostalon runkomelutaso on lähellä suositusrajaa, suositellaan tulevien raitiotiekiskojen rakentamista eristettyinä. Eristäminen vaikuttaa kaikkiin olemassa oleviin rakennuksiin runkomelun johtumisalueella.

Tärinä välittyy pehmeissä maalajeissa huomattavasti laajemmalle kuin kovissa. Raitiotieliikenne ja raskas ajoneuvoliikenne ovat kiskojen vaihteiden kohtia lukuun ottamatta keskenään verrannollisia tärinän osalta. Tärinäselvityksen mukaan suunnittelualue täyttää tärinäluokka A vaatimukset eikä tärinäriskiä selvityksissä käytetyillä lähtötiedoilla ole.

Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää. Ajoneuvomäärä Hakunilantiellä arkivuorokaudessa vuonna 2016 oli 10 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut ovat asemakaavan mukaan vähintään noin 11 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ratikan yleissuunnitelman mukaan lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut ovat noin 9 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Hakunilantien ajoradan reunaan on 7 metriä ja suositusetäisyys 20 metriä.

Alla olevassa kuvassa HSY:n sekä Terveiden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan:

Ajoneuvoo arki-vrk	Asuinrakennukset / metriä	
	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä kaavan yhteydessä laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma. Pihalle tehdään maastonmuotoiluun kasvullista ja imeytävää viheraluetta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttaa alueella. Myös viherkattoja vaaditaan rakennettaviksi. FCG on laatinut korttelin hulevesisuunnitelman asemakaavamuutosta varten.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita kevyen liikenteen yhteyksiä ja joukkoliikennepalveluja.

Vantaan resurssiviisauden tiekartan mukaisesti kaavamuutos toteuttaa kestävästi täydentyvää ja sekoittuvaa kaupunkirakennetta. Julkisen liikenteen yhteydet ovat kaavamuutosalueelta hyvät. Kaavamuutoksessa varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja resurssitehokkaat, luonnonmukaiset ratkaisut ovat käytössä, mm viherrakenteessa ja hulevesien käsittelyssä. Luonnon monimuotoisuutta kartutetaan kaavamääräyksiin. Viheralueet ovat kaavamuutosalueelta helposti saavutettavissa.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuusmenetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin.

Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,9 asemakaavamuutosalueella on saavutettavissa. Kaavassa määrätään piharakennusten ja autokatosten viherkatoista, säilytettävästä puustosta, kestävistä ja laadukkaista materiaaleista, kasvillisuuden monilajisuudesta ja hulevesien hallinnasta. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteinä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kirsi Ojala

Ilkka Oikarinen

Sauli Kosonen

Mauno Aho

Pitkänen Risto

Pekka Kampman

Jouni Suominen

Sato Oy

YIT Suomi

Kanttia 2 Oy

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

JS-audit / As Oy Hiirakkokuja 6

Y-Säätiö

As Oy Hiirakkokuja 6

Nomaji maisema-arkkitehdit Oy

Vantaan kaupunki:

Vesa Karisalo	aluearkkitehti
Mari Jaakonaho	asemakaava-arkkitehti
Anna Hellen	asemakaava-arkkitehti
Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
Marjut Viljanen	liikenneinsinööri
Anna-Leena Karhunen	geotekniikkainsinööri
Heidi Burjam	viheraluesuunnittelija
Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 17. päivänä elokuuta 2021.

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Mari Jaakonaho
asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	04.01.2021
Kaavan nimi	002424 Hiirakkokuja 94 Hakunila		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.11.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002424
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,1314	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,1314

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

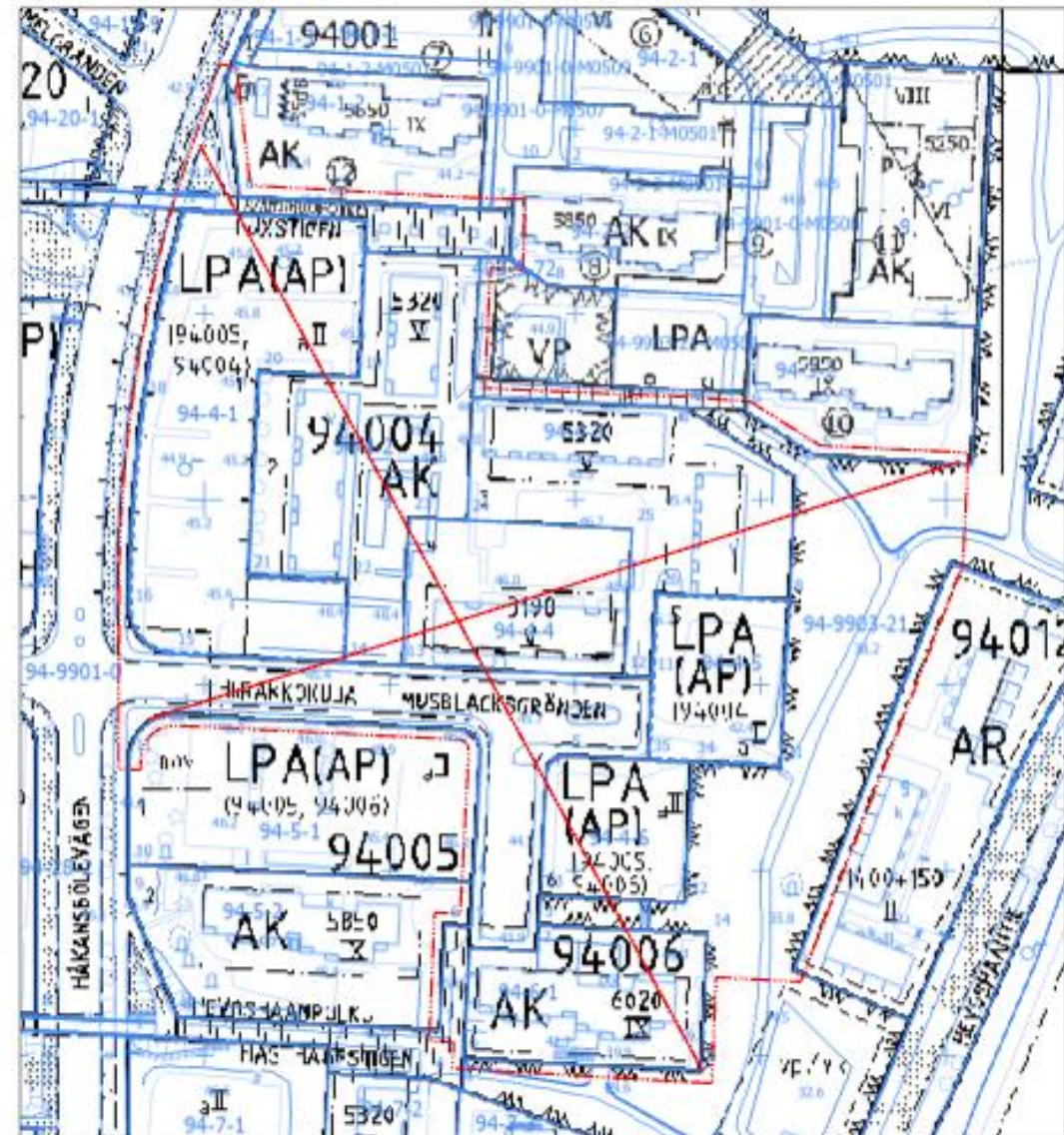
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,1314	100,0	37550	1,20	0,0000	17700
A yhteensä	1,7144	54,7	37550	2,19	0,4636	17700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5132	16,4			-0,0547	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9038	28,9			-0,4089	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	3,1314	100,0	37550	1,20	0,0000	17700
A yhteensä	1,7144	54,7	37550	2,19	0,4636	17700
AK	1,7144	100,0	37550	2,19	0,4636	17700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5132	16,4			-0,0547	
VP	0,5132	100,0			-0,0547	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9038	28,9			-0,4089	
Kadut	0,3139	34,7			-0,0739	
Kev.liik.kadut	0,1132	12,5			0,0265	
Ap	0,4767	52,7			-0,3615	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Vantaan kaupunki
HIIRAKKOKUJA



Kaupunginosa 94, Hakunila

Asemakaavan muutos

Kortteli 94004 ja osa kortteliä 94005 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osat kortteleita 94004 ja 94005.

1:2000

Vanda stad
MUSBLACKSGRÄNDEN

Stadsdel 94, Håkansböle

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 94004 och del av kvarteret 94005 samt gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Delar av kvarteren 94004 och 94005.

1:2000

AK

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Korttelin 94004 tontit 7, 8 ja 9 tulee rajata koko katualueisiin rajoittavalla rakennusalaan rakennuksin ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein.

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan laadukkaina ja kaupunkimaisina.

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja.

Rakennuksen julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta vaan julkisivut on jaettava osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys- tai värivalitsein.

Mahdolliset elementtisaumat on häilytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin 94004 tonttien 7, 8 ja 9 Hakunilantien ja pihan yhdistävien rakennusten kulkuaukkojen tulee olla vähintään noin 5 metrin korkuisia tai antaa vaikutelma 5 m korkeudesta ja niitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Aukkojen päällä olevien julkisivujen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin.

Korttelin 94004 tonttien 7, 8 ja 9 rakennuksissa porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Korttelissa 94004, tonteilla 7, 8 ja 9 rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen ei saa rakentaa ulkonevia parvekkeita kadun puolella, vähäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja määriä lukuunottamatta.

Autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua pihalueilla.

IV-konehuoneet ja tekniset laitteet on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten ja katualueen välinen alue Hakunilantien, Hiirakkokujan ja Raudikkopolun puolella tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets område för flervåningshus.

Stadsbild och arkitektur

Kvarteret 94004 tomterna 7, 8 och 9 ska avgränsas till hela den längd som gränsar till gatuområden med byggnader samt konstruktioner på en stadsbildsmässigt hög nivå.

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga och urbana.

Högklassiga och hållbara material ska användas i byggnadernas fasader.

Byggnadens fasader får inte bestå av en obruten yta utan fasaderna ska delas in i delar med hjälp av t.ex. skiftande material, djup eller färger.

Eventuella elementfogar skall döljas med hjälp av arkitektoniska medel.

På tomt 7, 8 och 9 i kvarteret 94004 passager i byggnaden mellan gården och Håkansbölevägen ska vara minst cirka 5 meter höga och de ska framhåvas med arkitektoniska medel. Fasaderna ovanpå passagerna ska anknyta till byggnadernas arkitektur.

På tomt 7, 8 och 9 i kvarteret 94004 till byggnaderna ska det finnas ingång till trapphusen både från gården och gatan.

Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel.

I kvarteret 94004, på tomt 7, 8 ja 9 får utskjutande balkonger inte byggas mot gatan på de två nedersta våningarna med undantag för små mängder som är motiverade av stadsbilden.

Täckta bilparkeringar, murar och övriga konstruktioner på gårdsplanen ska ha en koppling till bostadshusens arkitektur och stadsbilden. Gårdens konstruktioner får inte minska trivselen och trygghetskänslan i gårdsområdena.

Ventilationsmaskinrummen och tekniska anordningar i husen ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Utrymmen mellan byggnaderna och gatuområdet på Håkansbölevägens, Fuxgrändens och Musblacksgårdens sidor ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gatuutrymmet.

Kivijalkakerros korttelin 94004 tontteilla 7, 8 ja 9:

Korttelissa 94004, tontilla 7, 8 ja 9 katualueiden puolella tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen yhden tai kahden kerroksen korkuinen kivijalkakerros.

Kivijalkakerrokseen on korttelissa 94004 sijoitettava kadun puolelle toiminnallista tilaa vähintään yhteensä 200 k-m², josta vähintään 100 k-m² on oltava liike- ja myymälätilaa ja loput liike- ja myymälätilaksi muutettavissa olevaa asukas- tai yhteistilaa. Asukas- ja yhteistilan, joka on muutettavissa liike- ja myymälätilaksi saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Liike- ja myymälätilan sekä toiminnallisten asukas- ja yhteistilojen on avauduttava pääosin Hakunilantien ja Raudikkopolun risteykseen muodostuvalle aukiolle.

Kivijalkakerroksen liike-, myymälä-, asukas- ja yhteistilojen tulee olla selkeitä ja niitä on voitava yhdistää ja jakaa. Kerroskorkeuden näissä tiloissa tulee olla pääosin vähintään 4 metriä, mutta siten, ettei tarpeetonta taseroa kaduntasoon muodostu.

Korttelissa 94004, tontteilla 7, 8 ja 9 kivijalkakerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella siten, että kadun puoleiset julkisivut antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kivijalkakerroksen julkisivujen on oltava pääosin lasia ja umpiosien luonnonkiveä tai muuta korkeatasoista materiaalia. Näkyvää betonisokkeliä ei sallita.

Rakennusoikeus ja rakennusala

Korttelin 94004 tontteilla 7, 8 ja 9 sekä korttelin 94005 tontteilla 3 ja 4 asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin, ulakkokerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, väestönsuojaj- ja teknisiä tiloja. Kaavassa osoitettujen asukas- ja yhteistilojen rakennusoikeus ja sallittu muu asumista palveleva rakennusoikeus ei mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Asukas- ja yhteistilat saa rakentaa yhteisjärjestelyin.

Korttelin 94004 tontteilla 7, 8 ja 9 sekä korttelin 94005 tontteilla 3 ja 4 säännösten mukaiset irtaimistovarastot katutasossa voidaan osittain tai kokonaan muuntaa liiketiloiksi rakennusoikeuden estämättä.

Asuntoihin kuuluvat irtaimistovarastot saa rakentaa asuntojen yhteyteen.

Korttelin 94004 tontteilla 3, 10 ja 12 sekä korttelin 94005 tontilla 5 saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä rakentaa lisäksi tiloja palvelutarkoituksiin kerrosalaltaan enintään 10% asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Lisäksi saa asuntokerrostalojen ulkolle sisustaa talon asukkaiden käyttöön tarkoitettuja sauna-, vaatehuolto-ym. tiloja.

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

Piharakennuksia saa rakentaa rakennuslainsäädännön alasta ja tonttirajoista huolimatta. Piharakennuksilla on oltava viherkatto.

Parvekkeet, katokset ja muut ulko- ja sisätilat saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot: vähintään 1 autopaikka/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta asuntoa kohden.
Lisäksi lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².
Liiketilat: 1 ap/ 100 k-m².
Lisärakennusoikeus ei mitoiteta autopaikkoja.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot: 2 pyöräpaikkaa / asunto
Liiketilat: 1 polkupyöräpaikka /40 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään puolet pitää olla sääsuoja- ja helposti käytettävissä tilassa. Ulos sijoitettavien oviräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Stenfotsvåningen i kvarteret 94004 på tomt 7, 8 och 9:

I kvarteret 94004, på tomt 7, 8 och 9 mot gatuområdena ska det skapas en öppen och funktionell sammanhängande en eller två våningar hög stenfotsvåning som går runt hela kvarteret.

I stenfotsvåningen i kvarteret 94004 ska sammanlagt minst 200 m²-vy aktivitetsskolor placeras mot gatan, varav minst 100 m²-vy ska vara affärs- och butiksskolor och resten invånar- eller gemensamma lokaler som kan ändras till affärs- och butiksskolor. Affärs-, butiks-, invånar- och gemensamma lokalerna ska öppna upp huvudsakligen mot den öppna plats som bildas vid Håkansbölevägens och Fuxgrändens korsning.

Stenfotsvåningens affärs-, butiks-, invånar-, och gemensamma lokaler ska vara tydligt utformade och de ska kunna slås ihop och delas upp. Våningshöjden i dessa lokaler ska huvudsakligen vara minst 4 meter, men på ett sådant sätt att det inte uppstår en onödig nivåskillnad mot gatunivån.

I kvarteret 94004, på tomt 7, 8 och 9 ska stenfotsvåningens utrymmen organiseras och konstruktionerna planeras så att fasaderna mot gatan ger ett öppet och funktionellt intryck. Stenfotsvåningens fasader ska huvudsakligen bestå av glas och de slutna partierna av natursten eller något annat material som håller hög kvalitet. Synliga betongsocklar tillåts inte.

Byggrätt och byggnadsyta:

På tomterna 7, 8 och 9 i kvarter 94004 samt på tomterna 3 och 4 i kvarter 94005 får i alla våningar, i vindsvåningen samt i ekonomibyggnaderna byggas boende betjänande förråd-, servis-, aktivitets-, invånar-, tvätt- och tekniska lokaler samt skyddsrum utöver den byggrätt som anges i planen. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tillägsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil-, cykelplatser eller skyddsrum.

Invånar- och gemensamma lokaler får byggas med gemensam arrangemang.

På tomt 7, 8 och 9 i kvarteret 94004 samt på tomt 3 och 4 i kvarteret 94005 kan förråd för lös egendom enligt bestämmelserna på gatuplanet delvis eller helt ändras till affärsutrymmen utan att byggrätten hindrar det.

Till bostäderna hörande förråd för lös egendom får byggas i anslutning till bostäderna.

I kvarterens 94004 tomterna 3, 10 och 12 kvarterens 94005 tomt 5 får man, utan hinder av vad i stadsplanen anvisats angående byggnadsrätt och antal våningar, dessutom bugga utrymmen för serviceändamål högst 10% av i stadsplanen anvisats anvisad byggnadsrätt. Ytterligare får i bostadshöghusens vindsvåning inredas bastu-, klädvårds m. fl. utrymmen för husets invånare.

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

Gårdskonstruktioner får byggas trots den yta som betecknats som byggnadsyta. Gårdsbyggnader ska ha gröntak.

Balkonger, skyddstak eller andra utskjutande delar får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder: minst 1 bilplats/110 m²-vy, dock minst 1 bilplats per två bostäder.
Dessutom ska 1 bp/5000 m²-vy reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.
Affärslokaler: 1 bp/ 100 m²-vy.
Tillägsbyggnadsrätt räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Minimiantalet cykelplatser:
Bostäder: 2 cykelplatser / bostad
Affärslokaler: 1 bp/ 40 m²-vy

Av cykelplatserna ska minst hälften vara i väderskyddade och lättillgängliga utrymmen. I fråga om cykelplatser som placeras utomhus ska ramen kunna låsas fast.

Pihat

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Tonteilla tulee säilyttää olemassa olevia puita mahdollisimman paljon.

Piharakennuksilla on oltava viherkatto.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen ja se tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein. Osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Asfalttia saa käyttää vain ajoneuvoilla.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja.

Korttelialueen leikki- ja oleskelualueet voidaan järjestää yhteisjärjestelyin. Kortteliin on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Asuntokohtaiset pihat tulee aidata noin 80 cm korkuisin muurein ja istutuksin.

Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesien hallinta tulee hoitaa tonttikohtaisella tai korttelikohtaisella järjestelmällä. Hulevesien korttelikohtaisesta hallinnasta on laadittava yhteisjärjestelysopimus. Rakennuslupa on liitettävä tontin hulevesisuunnitelma tai korttelin hulevesisuunnitelma ja yhteisjärjestelysopimus.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivun osille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiarvitasona laskettuna.

Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä ja suodatettava mahdollisimman tehokkaasti.

Aurinkopaneelien ja muiden energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja suositellaan tehtäväksi.

Parvekkeet on lasitettava.

Asuinhuoneissa on oltava ikkuna.

Autopaikkojen korttelialue

Kerros-luku lasketaan Hiirakkokujan tasosta.

Korttelin 94004 tontin 11 Hiirakkokujan rajautuvat autopaikat tulee rajata autokatoksiin ja niihin liittyvin rakentein. Autokatoksilla on oltava viherkatto.

Pysäköintialueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

Korttelin 94004 tontin 13 pysäköintitalon tulee arkkitehtuuriltaan liittyä korttelin 94005 tonttien 3 ja 4 ja/tai korttelin 94004 tonttien 7, 8 ja 9 asuinrakennuksiin.

Suunnittelussa on huomioitava pysäköintilaitoksen sijainti Hiirakkokujan päätteessä ja ulkoilureitin varrella.

Pysäköintilaitoksen seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja pihoihin.

Pysäköintilaitoksen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesien hallinta tulee hoitaa tonttikohtaisella tai korttelikohtaisella järjestelmällä. Hulevesien korttelikohtaisesta hallinnasta on laadittava yhteisjärjestelysopimus. Rakennuslupa on liitettävä tontin hulevesisuunnitelma tai korttelin hulevesisuunnitelma ja yhteisjärjestelysopimus.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Gärden

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovets genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

På tomtarna ska befintliga träd bevaras så mycket som möjligt.

Gårdsbyggnader ska ha gröntak.

Gården ska vara högklassig och varierande och den bör anläggas med användande av högklassiga material. En del av ytbeläggningen bör vara natursten. Asfalt får inte användas.

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.

Kvarterets områdes lek- och vistelseområden kan organiseras genom samreglering. För kvarteret ska en enhetlig plan över gården göras upp.

Bostädernas gårdsplaner ska inhägnas med ca 80 cm höga murar och planteringar.

En tomt får inte inhägnas mot en annan tomt.

I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattenavloppet. Hanteringen av dagvatten ska ordnas genom ett tomtvist eller kvartersvist system. För kvartersvis hantering av dagvatten ska ett samregleringsavtal göras upp. Till bygglovets ska en dagvattenplan för tomten eller en dagvattenplan för kvarteret bifogas och ett samregleringsavtal.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Bostäderna får inte öppna upp endast mot de delar av fasaden, där bullermått överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Bullerskyddet i gårdsområden avsedda för utevistelse ska vid behov ombesörjas genom byggnadsordningen eller tillfälliga lösningar. Planerna för en eventuell tillfällig lösning och en bullerutredning ska presenteras i bygglovsskedet.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt och filtreras så effektivt som möjligt.

Det rekommenderas att solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar installeras.

Balkonger ska inglasas.

Bostadsrum måste ha ett fönster.

Kvarterets område för bilplatser

Väringstälens räknas från Musbackgrändens gaturivån.

I kvarteret 94004 på tomt 11 parkeringsområdet skall avgränsas med biltak samt konstruktioner som hör till deras arkitektur på Musbackgrändens sida. Biltak ska ha gröntak.

Parkeringsområdet ska struktureras med olika ytbeläggningar och planteringar.

Parkeringsanläggningen på tomt 13 i kvarteret 94004 ska till sin arkitektur motsvara fasaderna av husen på tomtarna 3 och 4 i kvarter 94005 och/eller husen på tomtarna 7, 8 och 9 i kvarter 94004.

I planeringen ska parkeringsanläggningens läge i slutet av Musbackgrändens och vid friluftsliden tas till beaktande.

Parkeringsanläggningens vägg ska förhindra störningar från parkeringen för bostadshus och gårdar.

Parkeringsanläggningens trivsel, säkerhet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysning och användning av färger.

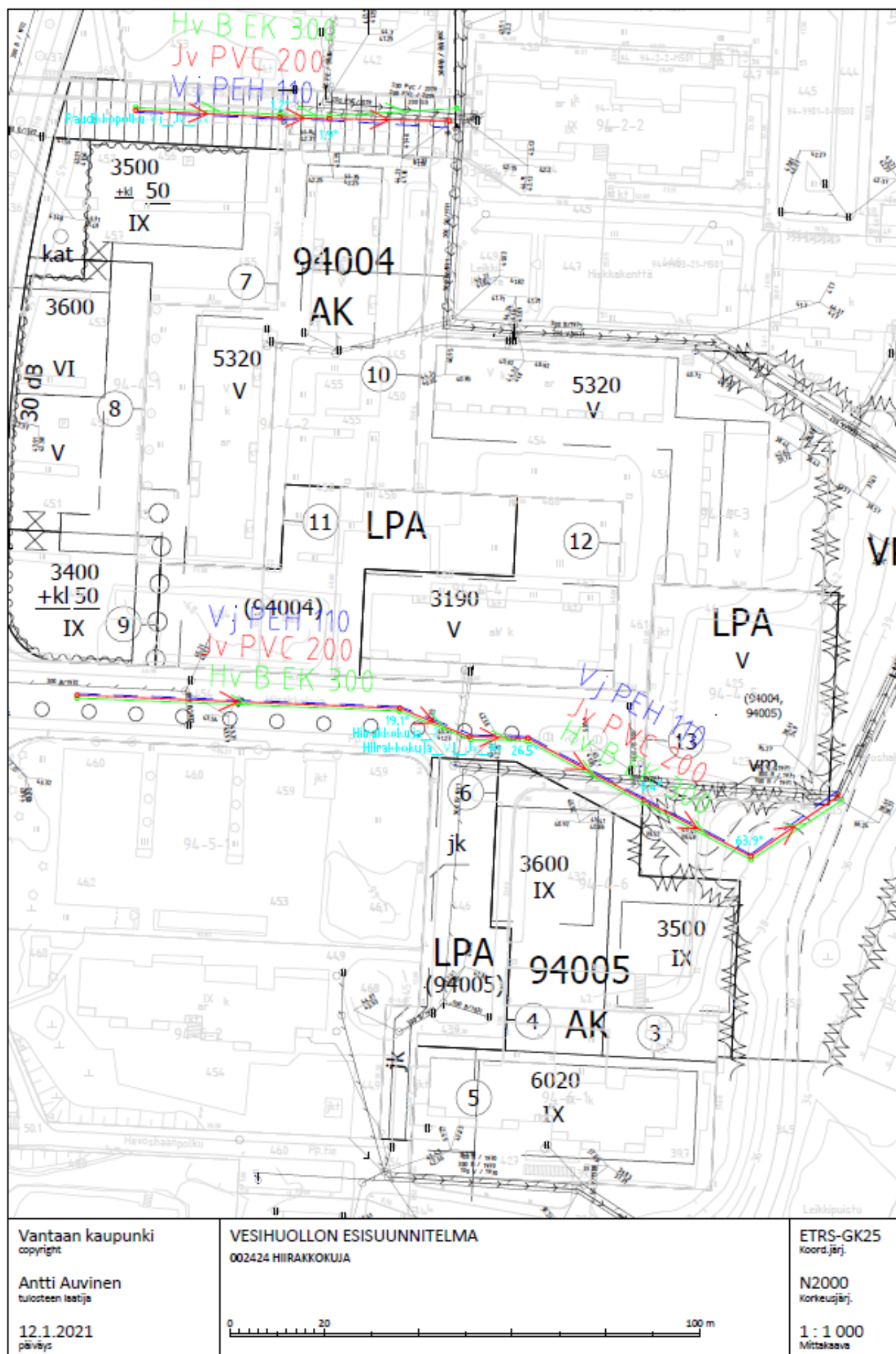
I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattenavloppet. Hanteringen av dagvatten ska ordnas genom ett tomtvist eller kvartersvist system. För kvartersvis hantering av dagvatten ska ett samregleringsavtal göras upp. Till bygglovets ska en dagvattenplan för tomten eller en dagvattenplan för kvarteret bifogas och ett samregleringsavtal.

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

LPA

	Puisto.	Park.
3500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
94	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HAKU	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
94004	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
HIIRAKKO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
3500 + k150	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Alleylivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Jalankululle varattu katu/tie	Gata/väg reserverad för gångtrafik
	Katu.	Gata.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad. Markeringen är bindande men platsen riktgivande.
	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue. Alue on toteutettava laadukkaasti ja laadukkain materiaalein.	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum. Område ska anläggas högklassiskt och av högklassiga material.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa	För områdets interna gångtrafik reserverad del av område
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Istutettava puu.	Träd som ska planteras.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisolerings ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 30 dB.
(94004, 94005)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
TONTTIJAKO		TOMTINDELNING
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.		För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat framgår.

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanerin	
_____ Vesa Karisalo Aluearkkitehti / Områdesarkitekt			
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 Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____20____		Godkänd av stadsfullmäktige ____/____20____	
17.8.2021 KALA		MJA . AHE	



Osoite
Kaavan numero

Hiirakkokuja, Hakunila
000009 Hakunila, 941000 Hakunila 1

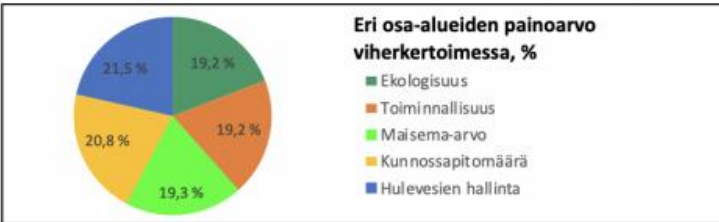
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,1
Tavoitetaso	0,9

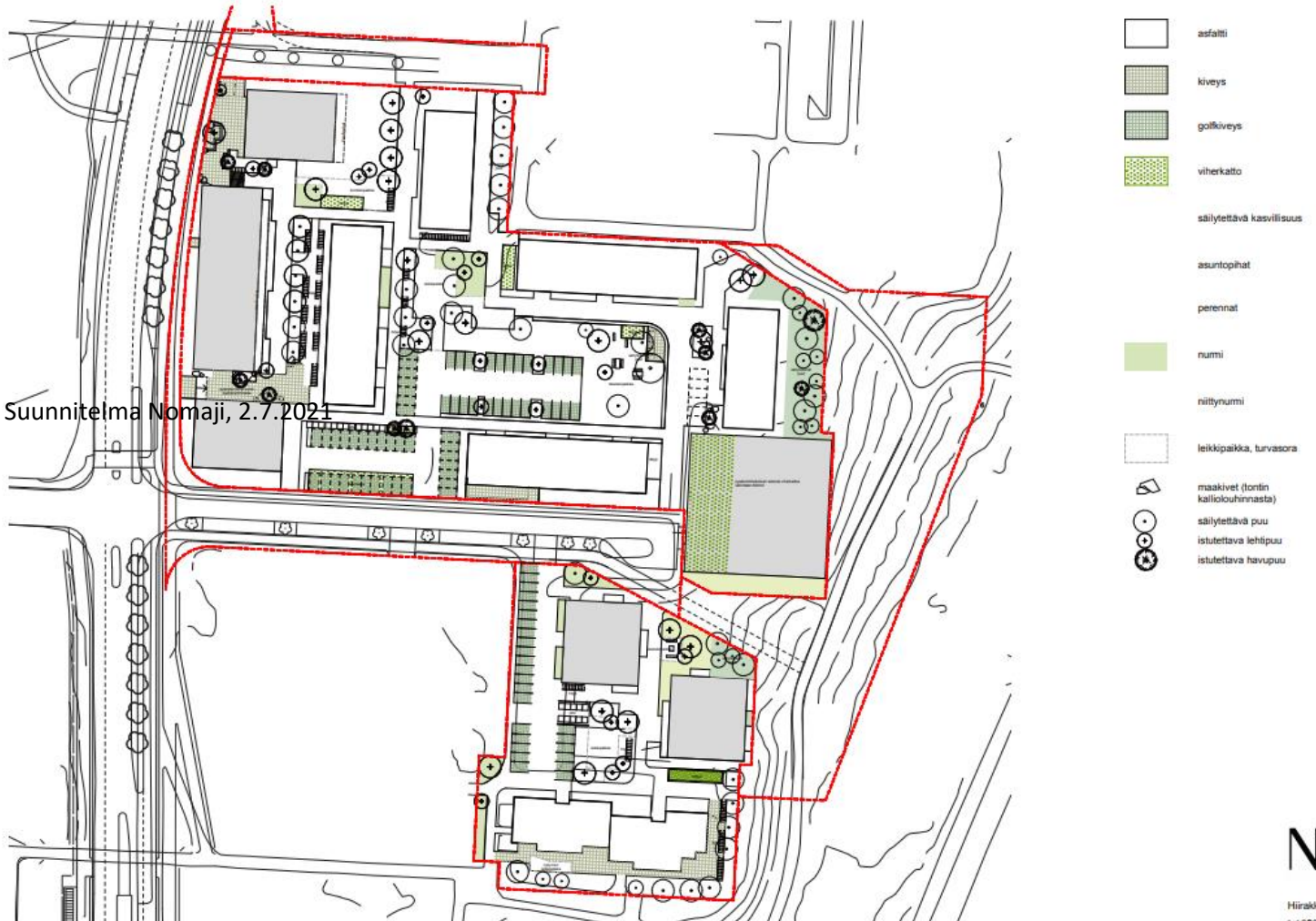
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	4	7
Istutettava kasvillisuus	6	8
Luonnon monimuotoisuus ja viherkatot	2	8
Pinnotteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	16	36

Hulevesimäärä m ³	
102,4	
Valuma kerroin C	0,7
Viiydytystilavuustarve m ³	102,4
Jää viiyyttämättä m ³	13,6
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viiyytystilavuus m ³	88,8
Läpäisemättömän pinnan osuus	26 %



Kaavavaiheen pihasuunnitelma



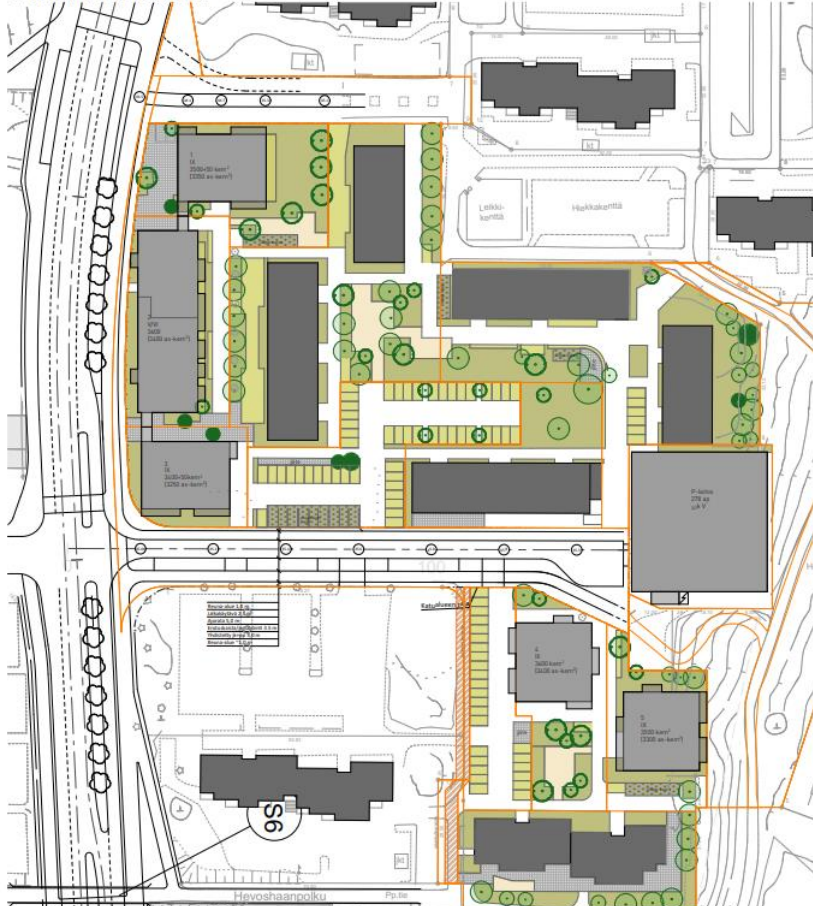
Vihkerroin

Vihertehokkuus (saavutettu taso)	
1.06	
Tavoitetaso	
0,9	
Alueen pinta-ala, m ²	
21983	
Painotettu pinta-ala yht., m ²	
23213	
Rakennusten ja lisäsemitöiden pinnan ala m ²	
7955	
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja lisäsemitöiden pinnan ala, m ²	
14028	
Valittujen maapinnan elementtien pinta- ala, m ²	
(limate puita, lahojuita ja vierokattoja)	
15388	
Käytetty alueen pinta-ala, m ²	
21983	
Maa-ala kokonaan käytetty	
Hulevesien viivkystarve m³	
102,4	
Sateen intensiteetti l/s/ha, kesto 10min	
150	
Alueen keskimääräinen valumakerroin C	
0,72	
Esitettyn hulevesirakituksen viivkystavuus m ³	
yhteensä: 88,8	
maapöydällinen: 88,8	
maansäiliön: 0,0	
133 viivytämättä m ³	
13,6	
Salittu tontilta poistuva virtaama, l/s	
65,949	

Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala vähintään oltava, m ²	256,1
--	-------

Yllä olevaan taulukkoon ei täytetä mitään.

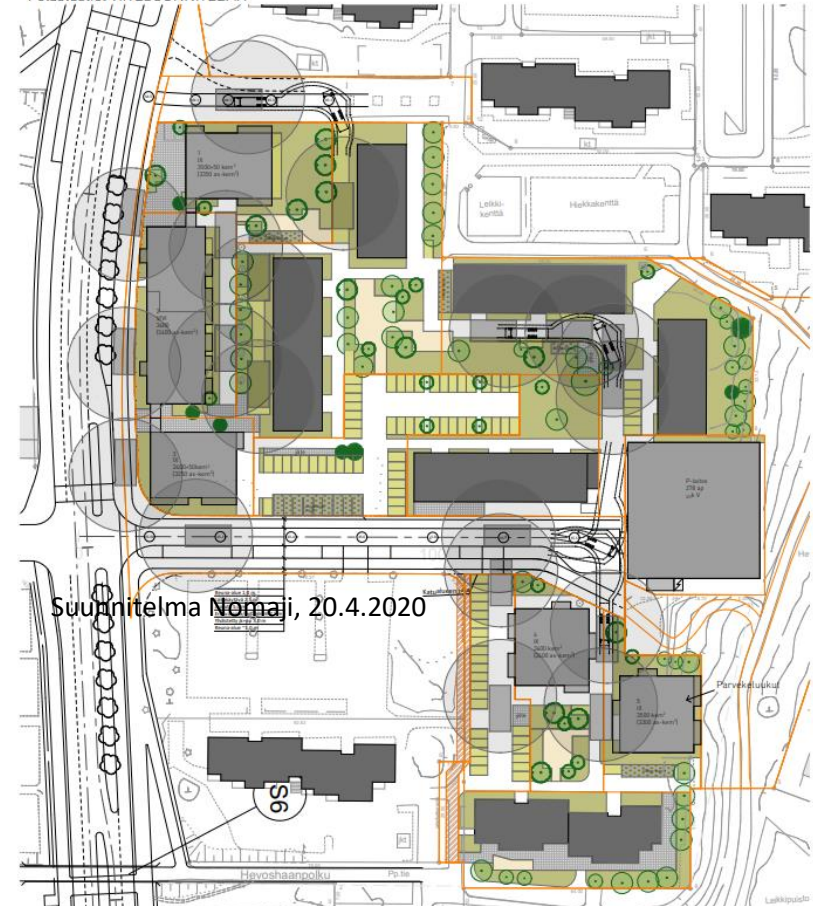
Elementti-tyyppi	Elementti-tunnus	Elementin määrittelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (Vierherra-oin)	Painotettu pinta-ala, m²	Valuma-kerroin C
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	Säilytettävä hyökkäyksestä suojautumisen lähtö- tai hälytysalue (Säilytettävä > 5m tai laajuus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	34	3,5	4760,0	
	2	Säilytettävä hyökkäyksestä suojautumisen lähtö- tai hälytysalue (Säilytettävä > 5m tai laajuus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	17	3,5	1190,0	
	3	Säilytettävä hyökkäyksestä suojautumisen lähtö- tai hälytysalue (Säilytettävä > 5m tai laajuus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	1	2,3	6,9	0,15
	4	Säilytettävä hyökkäyksestä suojautumisen lähtö- tai hälytysalue (Säilytettävä > 5m tai laajuus 40 m² / halkaisija 7,5m)	m²	836	3,2	2675,2	0,1
	5	Säilytettävä kalliota ja sen kasvillisuus	m²		3,0	0,0	0,3
	6	Säilytettävä avaruus	m²		2,8	0,0	0,7
	7	Säilytettävä pöytä	m²		3,0	0,0	0,1
Isutettava / kyhättävä kasvillisuus	8	Isutettava lähtö- tai hälytysalue (Säilytettävä > 5m tai laajuus 40 m² / halkaisija 7,5m). (Käyttöalusta 80 cm)	kpl	9	3,0	1080,0	
	9	Isutettava lähtö- tai hälytysalue (Säilytettävä > 5m tai laajuus 40 m² / halkaisija 7,5m). (Käyttöalusta 60 cm)	kpl	27	3,0	1620,0	
	10	Käyttöalusta isutettava pieni puu (Säilytettävä > 15 m², halkaisija 4,4 m). (Käyttöalusta 1m)	kpl		3,0	0,0	
	11	Isutettava pensaat, marjapensaat (1-1,5 m²). (Käyttöalusta 40 cm)	kpl	9	1,7	45,9	0,15
	12	Muut pensaat. (Käyttöalusta 40 cm)	m²	102	1,5	153,0	0,15
	13	Pöytä. (Käyttöalusta 20-40 cm)	m²	46	1,5	69,0	0,2
	14	Monipuoliset leikkurikatot (maapinta-ala 1 m²/kpl). (Käyttöalusta 60 cm)	kpl		4,0	0,0	0,15
	15	Nurmikko. (Käyttöalusta 20 cm)	m²	3948	1,1	4342,8	0,25
	16	Nurmikko, kivi tai kivi. (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²	1003	1,8	1805,4	0,2
	17	Nurmikko, kukkivat puut ja hedelmäpuut (Säilytettävä > 6-7 m tai laajuus 20 m² / halkaisija 5m). (Käyttöalusta 60 cm)	kpl		3,0	0,0	
Luonnon monimuotoisuus ja vierokatot	18	Viljely/maailma tai kasvimaailma. (Käyttöalusta 20-40 cm)	m²		2,2	0,0	0,2
	19	Lähtö- tai hälytys, turvotus myös hyökkäyksestä suojautumisen lähtö- tai hälytysalue (1 m²/kpl, esim. 2m x 0,5m)	kpl		2,0	0,0	
	20	Käyttöalusta (Käyttöalusta 20 - 100 cm)	m²		2,5	0,0	0,1
	21	Käyttöalusta (Käyttöalusta 20-30 cm)	m²		2,0	0,0	0,2
	22	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²		1,7	0,0	0,2
	23	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²	276	1,3	358,8	0,45
	24	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²	1228	1,0	1228,0	0,45
	25	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²	805	1,3	1046,5	0,35
	26	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²	5822	0,1	582,2	1
	27	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²		2,6	0,0	0,1
Hulevesien hallinta-rakenteet	28	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²		2,5	0,0	0,1
	29	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²		2,0	0,0	0,1
	30	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²	222	2,0	444,0	0,1
	31	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²		1,3	0,0	0,1
	32	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²		1,3	0,0	0,1
	33	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²		0,7	0,0	0,1
	34	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²		3,0	0,0	0,1
	35	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²		0,0	0,0	-
	36	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²		0,0	0,0	-
	37	Käyttöalusta (Käyttöalusta 15 - 30 cm)	m²	0	0,0	0,0	-

609 Hiirakkokuja
ASEMA VIITESUUNNITELMA

1:1000

KANTTIA

VIITESUUNNITELMA ASEMA

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2
Nahkatehtaankatu 2
FI-00130 OULU
www.kanttia2.fi
+358 (0)8 372 273
email: info@kanttia2.fi609 Hiirakkokuja
Pelastustiet VIITESUUNNITELMA

1:1000

KANTTIA

VIITESUUNNITELMA Pelastustiet

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2
Nahkatehtaankatu 2
FI-00130 OULU
www.kanttia2.fi
+358 (0)8 372 273
email: info@kanttia2.fi

Suunnitelma Normaj, 20.4.2020

Hakunila Hiirakkokuja Kaavamuutoksen VIITESUUNNITELMA 29.6.2021
A3 1:1000, 1:3000

HANKEKOOT:

	Netto	AS-Kem ²	Liik-kem ²	BRUTTO	Kem
HANKE 1	3100m ²	3350m ²	50m ²	4400m ²	3550m ²
HANKE 2a+b	3100m ²	3400m ²		4410m ²	3700m ²
HANKE 3	2940m ²	3250m ²	50m ²	4300m ²	3450m ²
HANKE 4	3070m ²	3400m ²		4370m ²	3400m ²
HANKE 5	2940m ²	3000m ²		4240m ²	3500m ²
YHTEISTÄ YHT	15170m ²	16700m ²	100m ²	21740m ²	17400m ²
P-TALQ				9300m ²	

Uutta asuinkerrosalaa 16 700 kem²

Autopaikkatarve

Uudet autopaikat (1/110)

Korvattavat

Yhteensä

Suunnitelman mukaan

Pysäköintialue

Maantaso

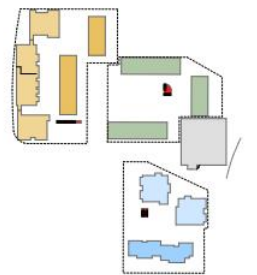
Pyräpäikkatarve 2pp/asunto 331pp ulko/ 331 suoj

Suunnitelmassa

330pp katoksessa

JÄTEHUOLTO

	asunnot	molok-säiliöt
JÄTEPISTE 1	267 kpl	18 kpl
JÄTEPISTE 2	205 kpl	14 kpl
JÄTEPISTE 3	105 kpl	7 kpl



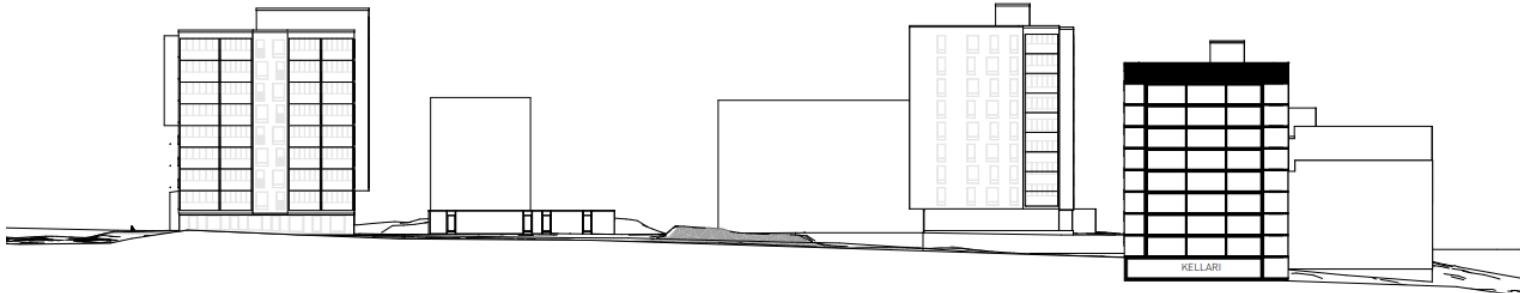
asfaltti

Design and Quality of Finland

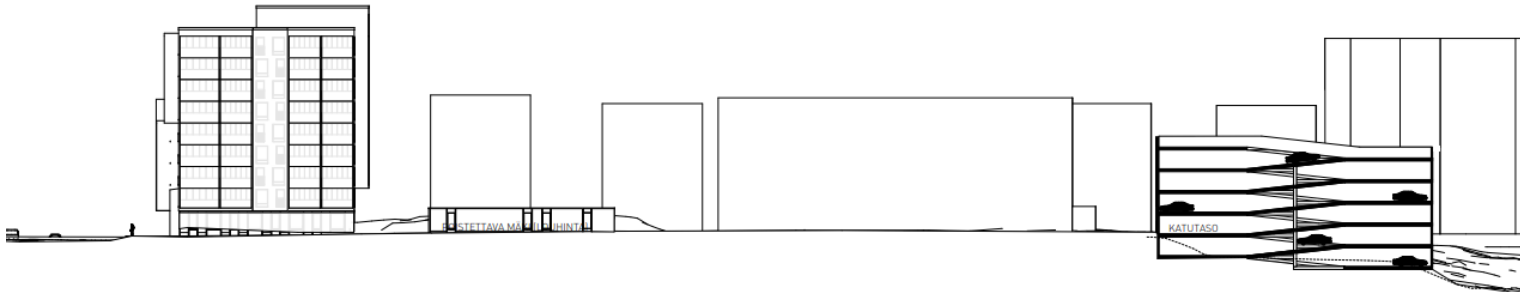
Hakunila Hiirakkokuja Kaavamuutoksen VIITESUUNNITELMA 29.6.2021
A3 1:1000, 1:173,76

609 Hiirakkokuja
Leikkaukset VIITESUUNNITELMA

Hakunila Hiirakkokuja Kaavamuutoksen VIITESUUNNITELMA 29.6.2021
A3 1:500



:500 Leikkaus pistetalon kohdalta



:500 Leikkaus pysäköintitalon kohdalta

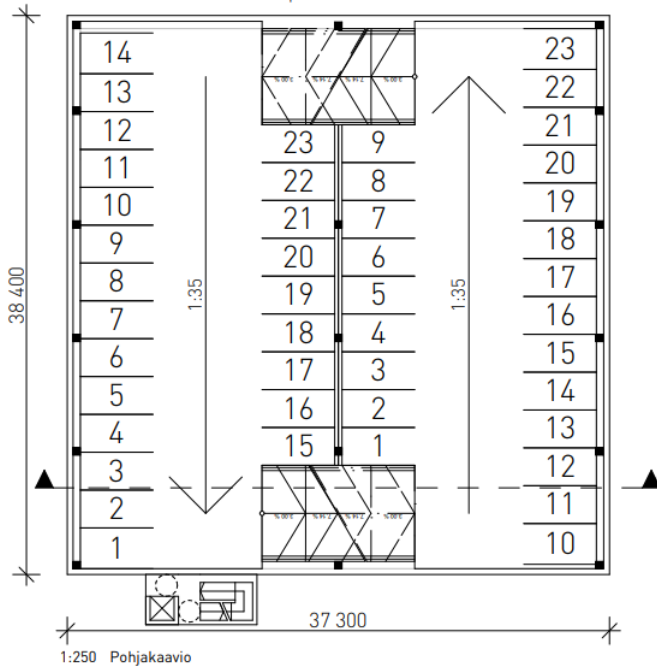
KANTTIA

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2
Nahkatehtaankatu 2
FI-90150 OULU
www.kanttia2.fi
+358 (0)9 372 273
email: info@kanttia2.fi

Design and Quality of Finland

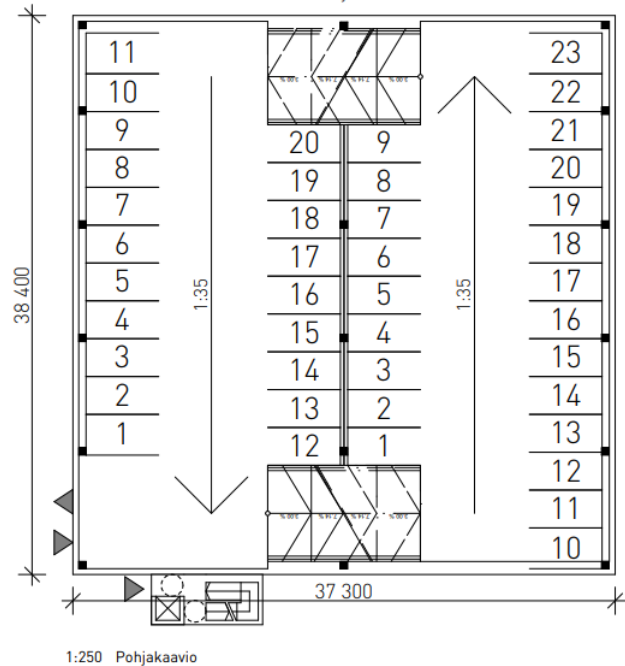
609 Hiirakkokuja
Pysäköintitalo

peruskerros



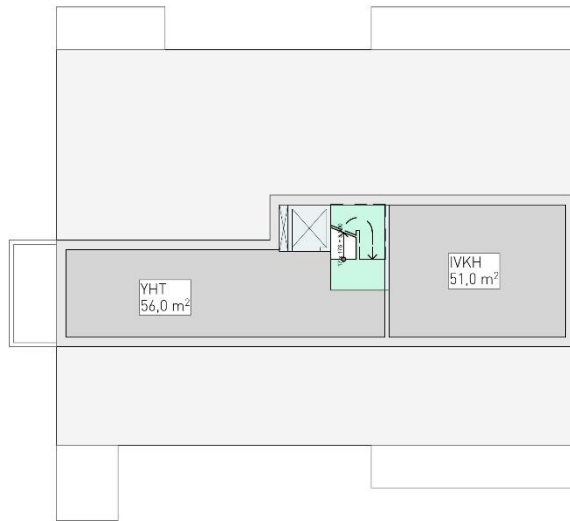
Hakunila Hiirakkokuja Kaavamuutoksen VIITESUUNNITELMA 29.6.2021
A3 1:250

sisäänkäyntikerros



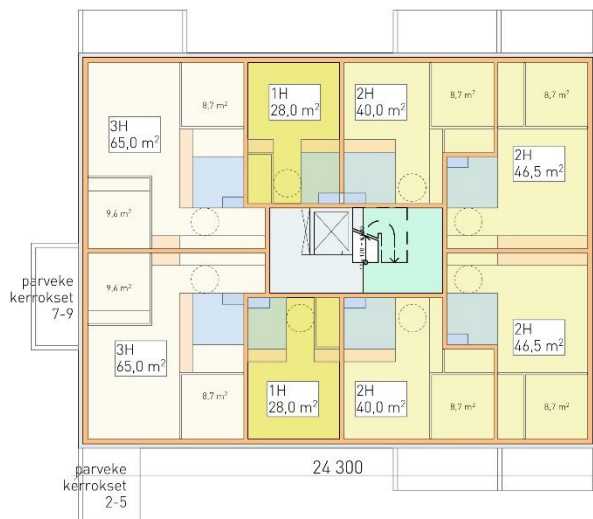
609 Hiirakkokuja
Hanke 1 kerrostasokaaviot

Ehdotusluonnos 29.5.2020
A3 1:200



Hanke 1
ullakko

bruttoala
151,5 m²
porras-kem
10,0 m²



Hanke 1
peruskerros
kerros 2-9

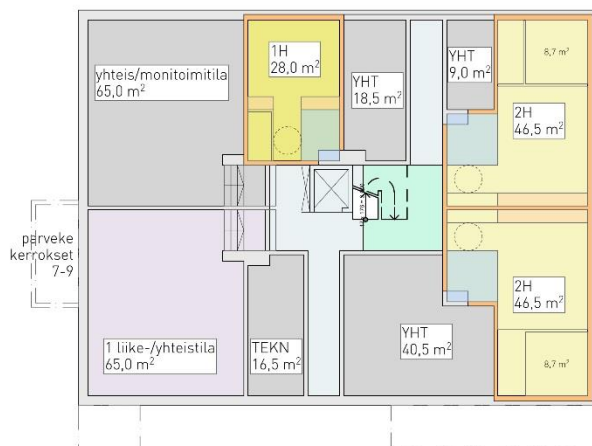
bruttoala
449,5 m²
as-kem
396,0 m²
porras-kem
15,0 m²

609 Hiirakkoku
Leikkaukset V

2020
:500



1:500 Leikkaus



Hanke 1
kerros 1

bruttoala
449,5 m²
as-kem
137,0 m²
porras-kem
15,0 m²

1:500 Leikkaus

KANTTIA

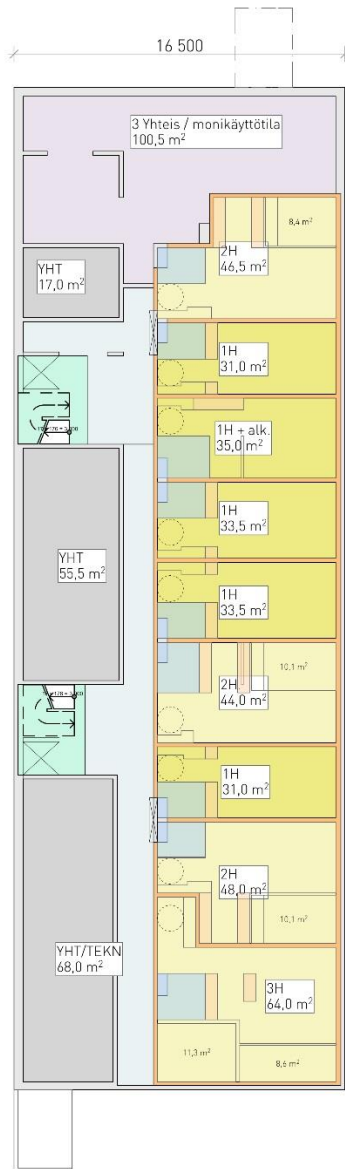
KANTTIA

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2
Nahkatehtaankatu 2
FI-90130 OULU

www.kanttia2.fi
+358 (08) 372 273
email: info@kanttia2.fi

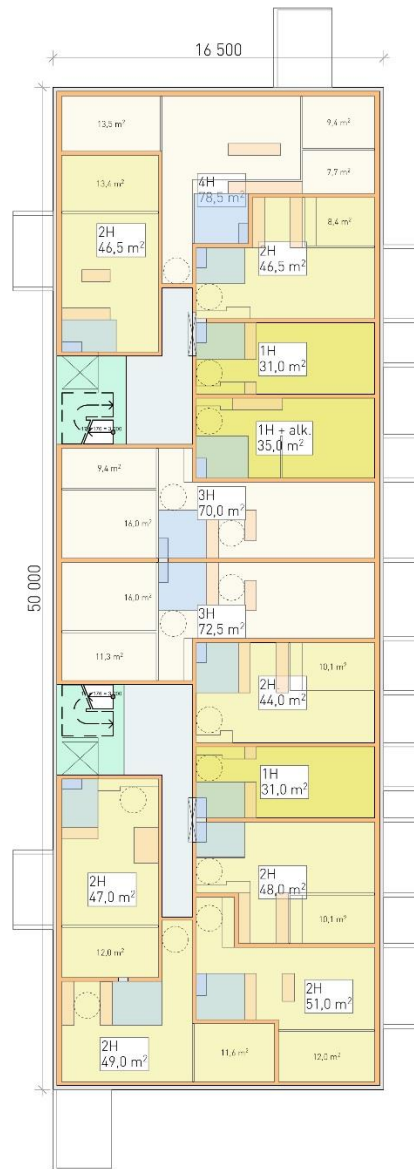
Design and Quality of Finland

and

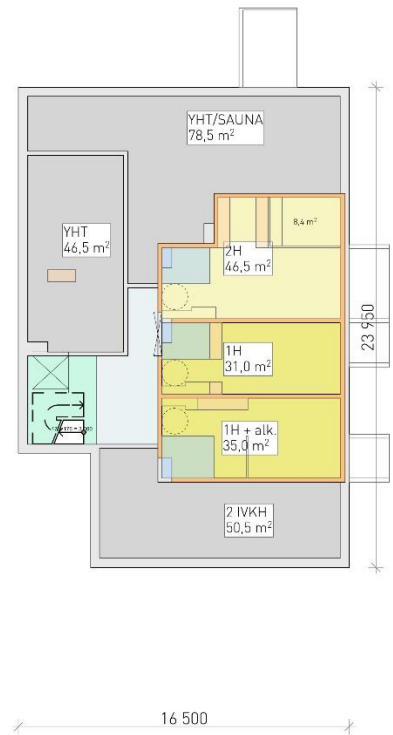


Hanke 2
kerros 1

bruttoala
825,0 m²
as-kem
403,0 m²
porras-kem A
15,0 m²
porras-kem B
15,0 m²

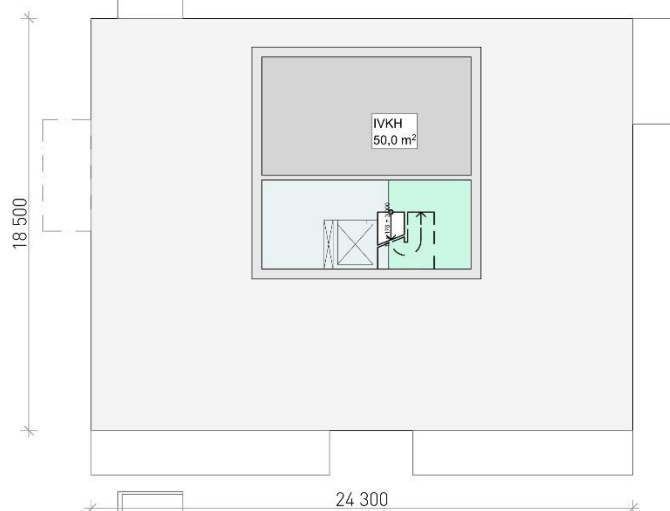


Hanke 2
peruskerros
kerros 2-5
bruttoala
825,0 m²
as-kem
715,0 m²
porras-kem A
15,0 m²
porras-kem B
15,0 m²



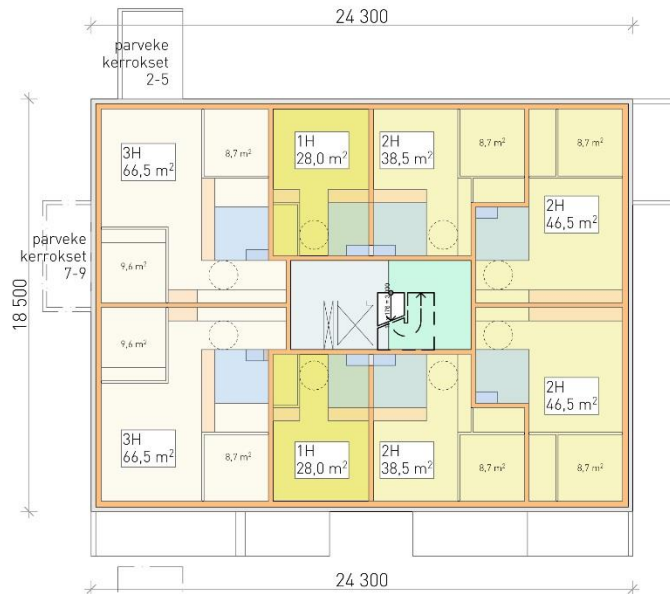
Hanke 2
kerros 6

bruttoala
374,5 m²
as-kem
125,0 m²
porras-kem A
15,0 m²

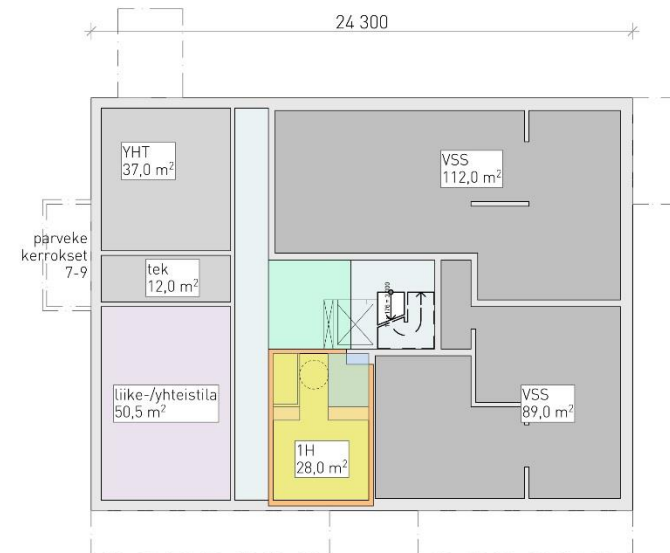


Hanke 3
peruskerros
kerros 2-9
bruttoala
107,0 m²

porras-kem
15,0 m²

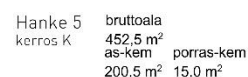
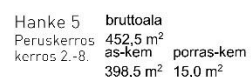
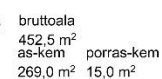
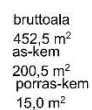


Hanke 3
peruskerros
kerros 2-9
bruttoala
449,5 m²
as-kem
396,0 m²
porras-kem
15,0 m²



Hanke 3
kerros 1

bruttoala
449,5 m²
as-kem
32,5 m²
porras-kem
15,0 m²





15 §

Maankäyttösopimus / SATOkoti 24 Oy, SATOkoti Oy ja Vatrotalet 5 Oy / Asemakaavan muutos 002424 /AK

VD/7081/10.00.01.05/2021

AK/HW/TH/AVP/MV

Asemakaavan muutoksella nro 002424 mahdollistetaan Hakunilaan suunnitellun ratikan varteen uusi kerrostalorakentaminen (asuinkerrostaloja 17 600 kem2, ja 100 kem2 liiketilaa) monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa ja kaupunkikuvaa. Alueella jo olevissa kuudessa talossa kerrosalaa on 19 850 kem2 ja 257 asuntoa. Asemakaavamuutokseen nro 002424 liittyy kolme erillistä maankäyttösopimusta kaupungin ja kaavamuutosalueen maanomistajien välillä.

SATOkoti 24 Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 163 213 euroa. Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan puisto- ja katualueiden luovutus kaupungille. Esisopimuksella määräalojen kaupasta kaupunki myy 859 195 euron kauppahinnalla määräaloja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Asemakaavamuutosta nro 002424 ovat hakeneet kaavamuutosalueen kiinteistöjen omistajat Asunto Oy Hiirakkokuja 6, Kiinteistö Oy Hiirakkokuja 4 /SATOkoti Oy, SATOkoti 24 Oy, Kiinteistö Oy M2-kodit, ja Vatrotalet 5 Oy.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Hakunilaan suunnitellun ratikan varteen uusi kerrostalorakentaminen monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa ja kaupunkikuvaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan 17 600 kem2, ja 100 kem2 liiketilaa, osittain rakentamattomaksi jääneille pysäköintitonteille sekä vähäisin osin asuinkorttelialueeksi muuttuville katu- ja viheralueille. Autopaikat sijoitetaan LPA-alueille maantasoon sekä rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kaavamuutos valmistuessaan tarjoaa noin 330 uutta asuntoa, noin 500 asukkaalle. Alueella jo olevissa kuudessa talossa kerrosalaa on 19 850 kem2 ja 257 asuntoa.

Asemakaavamuutokseen liittyy kolme erillistä maankäyttösopimusta kaupungin ja kaavamuutosalueen maanomistajien välillä. Sopimusalueen maanomistajat ovat sopineet keskenään, että rakennusoikeus jyvitetään kaavahankkeelle luovutettujen pinta-alojen suhteessa. Maa ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asumisen täydennysrakentamiskohteen arvonnoususta on hyvitetty rakeenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1)

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002424 liittyen kaupunki ja **SATOkoti 24 Oy** sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Asemakaavamuutos aiheuttaa vesihuollon rakentamista Hiirakkokujalle ja Raudikkopolulle sekä nykyisen vesihuollon johtosiirtoja ja puistokäytävien rakentamista Hevoshaanpuistossa. Asemakaavamuutos aiheuttaa myös muutoksia Hakunilantien kevyen liikenteen väylälle ja



Raudikkopolulle niiltä osin, joilta uudet asuinkerrostalot rajautuvat kyseessä oleviin katualueisiin. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon sekä kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta Hiirakkokujan ja Raudikkopolun katualueiden sekä Hevoshaanpuiston käytävien rakentamista vastaavassa aikataulussa.

SATOkoti 24 Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **163 213 euroa**. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksessa on huomioitu rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 40 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20% on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Sopimusalueen maanomistajat voivat yhdessä päättää, mille tonteille kyseinen asuntotuotanto sopimusalueella osoitetaan.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m². Vastuu tämän kohdan sopimussakosta on yhteisvastuullista sopimusalueen muiden maanomistajien kanssa.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto

B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli puisto-, aukio- ja katualueiden luovutus kaupungille.

SATOkoti Oy ja Vatrotalet 5 Oy luovuttavat kaupungille noin 258 m²:n suuruisen määräalan Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-94-4-6 ja 77/127 määräosan Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta n. 785 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 92-94-4-1. Määräalat on osoitettu asemakaavamuutoksessa puisto- ja katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräalat on merkitty karttaliitteisiin B1 ja B2.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002424, on tullut voimaan.

C. Esisopimus määräalojen kaupasta

SATOkoti 24 Oy osoittama taho tai tahot ostaa kaupungilta noin 1 312 m²:n suuruisen määräalan Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-94-9901-0 ja noin 615 m²:n suuruisen määräalan Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-94-9903-21. Määräalat on osoitettu asemakaavassa nro 002424 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Määräalat on merkitty karttaliitteeseen C1 ja C2.



Määräalojen kauppahinta on **859 195 euroa**.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002424, on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa SATOkoti 24 Oy:n, Vatrotalot 5 Oy:n ja SATOkoti Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C1 Esisopimus määräalojen kaupasta, kun kaavaehdotus nro 002424 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja lopullisen kauppakirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

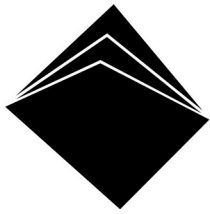
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: luovutettava määräala
- liite B2: luovutettava määräosa
- liite C1: kaupan kohteena oleva määräala
- liite C2: kaupan kohteena oleva määräala

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty Asemakaavan muutos nro 002424 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

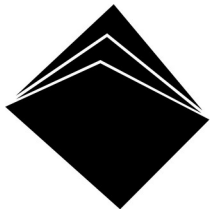
Asemakaavamuutosta ovat hakeneet asemakaavamuutosalueen kiinteistöjen omistajat Asunto Oy Hiirakkokuja 6, Kiinteistö Oy Hiirakkokuja 4/SATOkoti Oy, Kiinteistö Oy M2-kodit, SATOkoti 24 Oy ja Vatrotalot 5 Oy.

Hakijoiden tavoitteena on rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katu- ja viheralueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uuteen rakennettavaan pysäköintitaloon ja osittain pihoihin. Hankkeen tavoitteena on eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta lisärakentamalla sekä kehittää kaupunkikuvaa erityisesti Hakunilantien suuntaan.

Asemakaavamuutoksessa esitetään alueelle uusia asuinkerrostaloja kerrosalaltaan 17 600 k-m². Lisäksi liiketilaa vaaditaan yhteensä 100 k-m². Uusien rakennusten rakentamisen mahdollistaa alkuperäisestä keventynyt pysäköintinormi ja Hiirakkokujan kaupungin omistamien katualueiden muuttaminen tonttimaaksi. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 31 315 m².

Asemakaavalla muutetaan olemassa olevat kerrostalojen pysäköintitontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet ja vähäisesti myös viheralueen osa asuinkerrostalokorttelialueiksi (AK). Olemassa olevien neljän rakennetun kerrostalotontin rakennusoikeudet pysyvät ennallaan ja niiden asemakaavamääräykset tarkistetaan. Hiirakkokujan päätteeseen, olemassa olevan LPA-tontin paikalle osoitetaan LPA-kortteli enintään viisikerroksista pysäköintilaitosta varten. Kortteleihin 94004 ja 94005 osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) maantasopysäköintiä varten.

Asemakaavamuutokseen liittyy kolme erillistä maankäyttösopimusta kaupungin ja kaavamuutosalueen maanomistajien välillä. Sopimusalueen maanomistajat ovat sopineet keskenään, että rakennusoikeus myönnetään kaavahankkeelle luovutettujen pinta-alojen suhteessa.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

SATOkoti 24 Oy (Y-tunnus: 2771818-6)

Panuntie 4

00610 Helsinki

(jäljempänä "Yhtiö")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Asemakaavamuutoksen alueesta (jäljempänä "Sopimusalue"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2 Sopimusalueen maanomistajat ovat sopineet keskenään, että rakennusoikeus jyvitetään kaavahankkeelle luovutettujen pinta-alojen suhteessa.
- 2.3 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen yhtenä omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Asemakaavamuutos aiheuttaa vesihuollon rakentamista Hiirakkokujalle ja Raudikkopolulle sekä nykyisen vesihuollon johtosiirtoja ja puistokäytävien rakentamista Hevoshaanpuistossa. Asemakaavamuutos aiheuttaa myös muutoksia Hakunilantien kevyen liikenteen väylälle ja Raudikkopolulle niiltä osin, joilta uudet asuinkerrostalot rajautuvat kyseessä oleviin katualueisiin. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon sekä kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta Hiirakkokujan ja Raudikkopolun katualueiden sekä Hevoshaanpuiston käytävien rakentamista vastaavassa aikataulussa.
- 3.2 Asemakaavamuutosalueen rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:
- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö pyytää kirjallisesti rakennuspäälliköltä kohdassa 3.1 mainittujen katu- ja puistoalueiden rakentamista. Kaupunki rakentaa



edellä mainitut alueet 24 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.

- Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

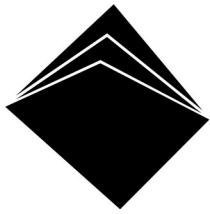
- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **163 213 euroa**. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksessa on huomioitu rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan Kaupungille yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
- 4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Vakuudet

- 5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **163 213 euron** suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 40 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20% on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Sopimusalueen maanomistajat voivat yhdessä päättää, mille tonteille kyseinen asuntotuotanto Sopimusalueella osoitetaan.
- 6.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m². Vastuu tämän kohdan sopimussakosta on yhteisvastuullista Sopimusalueen muiden maanomistajien kanssa.
- 6.3 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.
- 6.4 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on



velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.'

7. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

- 7.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

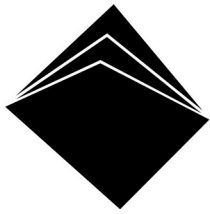
- 8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 9.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 9.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10. Sopimuksen voimaantulo

- 10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä.
- 10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.



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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B. II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

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

Luovuttajat **Vatrotalot 5 Oy** (Y-tunnus: 2627969-5)
c/o SATO Asunnot Oy
Panuntie 4
00610 Helsinki

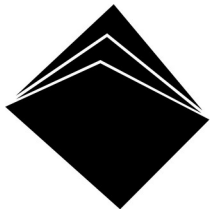
ja

SATOkoti Oy (Y-tunnus: 0115969-7)
Panuntie 4
00610 Helsinki

(jäljempänä yhdessä "Luovuttaja")

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

Luovutuksen kohde Noin 258 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hakunilan



kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-94-4-6.

ja

77/127 määräosa Vantaan kaupungin Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta n. 785 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 92-94-4-1.

(jäljempänä yhdessä "Määräala").

Määräala on asemakaavassa nro 002424 katua ja puistoa.

Määräala on merkitty oheisiin karttaliitteisiin (liite B1 ja B2).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot ja maksut

3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on omistusoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasiukset

4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Rasiustodistuksen mukaan Määräalaan ei kohdistu kiinnityksiä tai muita rasituksia.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan, johon Kaupunki on tutustunut.

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



6. Kohteeseen tutustuminen

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

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi-tustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

[Lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

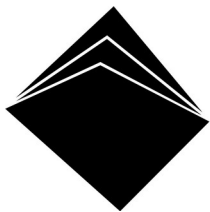
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C. II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä, tai



- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C. II KAUPPAKIRJA

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

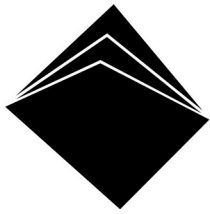
Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Ostaja	SATOkoti 24 Oy:n (Y-tunnus: 2771818-6) osoittama taho tai tahot Panuntie 4 00610 Helsinki (jäljempänä "Ostaja")
Kaupan kohde	Noin 1 312 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-94-9901-0 ja Noin 615 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-94-9903-21. (jäljempänä yhdessä " Määräala "). Määräala on osoitettu asemakaavassa nro 002424 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Määräala on merkitty oheisiin karttaliitteiseen (<u>liitteet C1 ja C2</u>).

Kaupan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **859 195 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.



2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on omistusoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Ostaja.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

- 4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mukaan Määräalaan ei kohdistu kiinnityksiä tai muita rasituksia.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

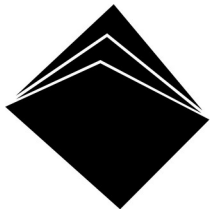
- 5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.
- 5.2 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Ostaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 6.2 Ostaja vastaa rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, luovutusta koskevaan päätökseen, alueelle mahdollisesti laadittuihin rakentamistapaohjeeseen ja lähiympäristösuunnitelmaan.
- 7.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.



8. Irtaimisto

- 8.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maanainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

10. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 10.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kaupan kohdetta palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kaupan kohteelle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kaupan kohteen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kaupan kohteelle.
- 10.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Kaupan kohteelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kaupan kohteelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 10.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kaupan kohteen sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvistä käytämisestä.
- 10.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 10.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

11. Muut ehdot

- 11.1 Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

LUONNOS 14.06.2021

VD/xxxx/10.00.01.05/2020

- 11.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittyviin, tekemään tarvittavat liittämäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[Lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalojen luovutuksesta ja esisopimuksen määräalojen kaupasta, on tehty [viisi] yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, X. päivänä Xkuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

SATOKOTI 24 OY

[nimi]

lakimies, valtuutuksella

[nimi]

VATROTALOT 5 OY

SATOKOTI OY

[nimi]

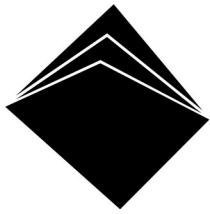
[nimi]

Liitteet

- | | |
|----------|-----------------------|
| Liite A1 | Sopimusalue |
| Liite B1 | Luovutettava määräala |
| Liite B2 | Luovutettava määräala |
| Liite C1 | Myytävä määräala |
| Liite C2 | Myytävä määräala |

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [nimi] SATOkoti 24 Oy:n puolesta sekä [nimi] Vatrootalot 5 Oy:n puolesta ja [nimi] SATOkoti Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

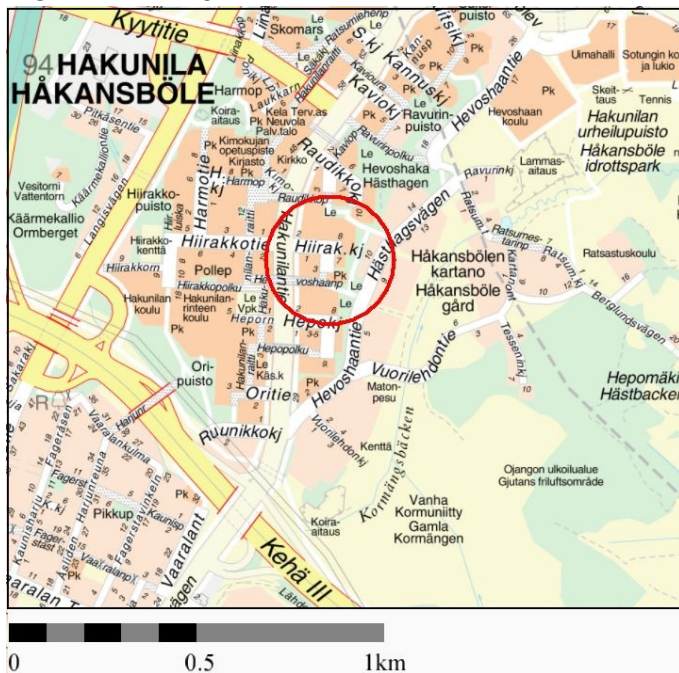
LUONNOS 14.06.2021

VD/**xxxx**/10.00.01.05/2020

tämän maankäyttösopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, X. päivänä Xkuuta 2021

KOHTEEN SIJAINTI



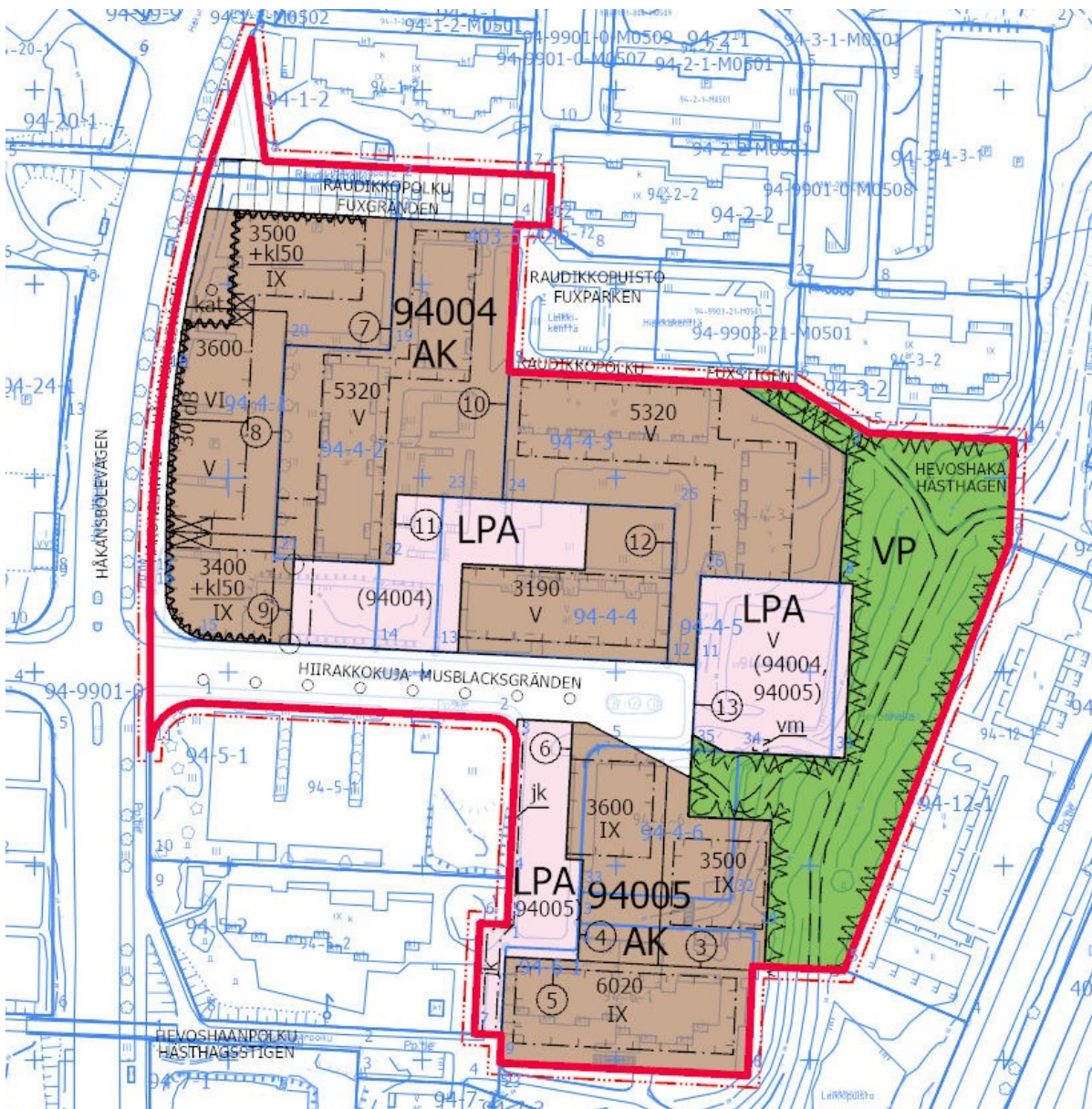
Asemakaavan muutos nro 002424

SOPIMUSALUE

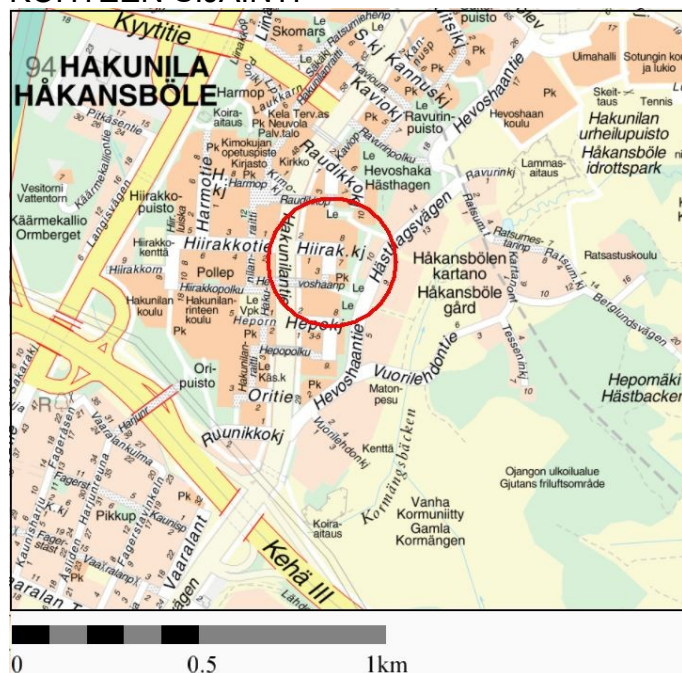
(punaisella rajattu alue)

SATOkoti 24 Oy, SATOkoti Oy ja
Vatrotalot 5 Oy

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)



KOHTEEN SIJAINTI

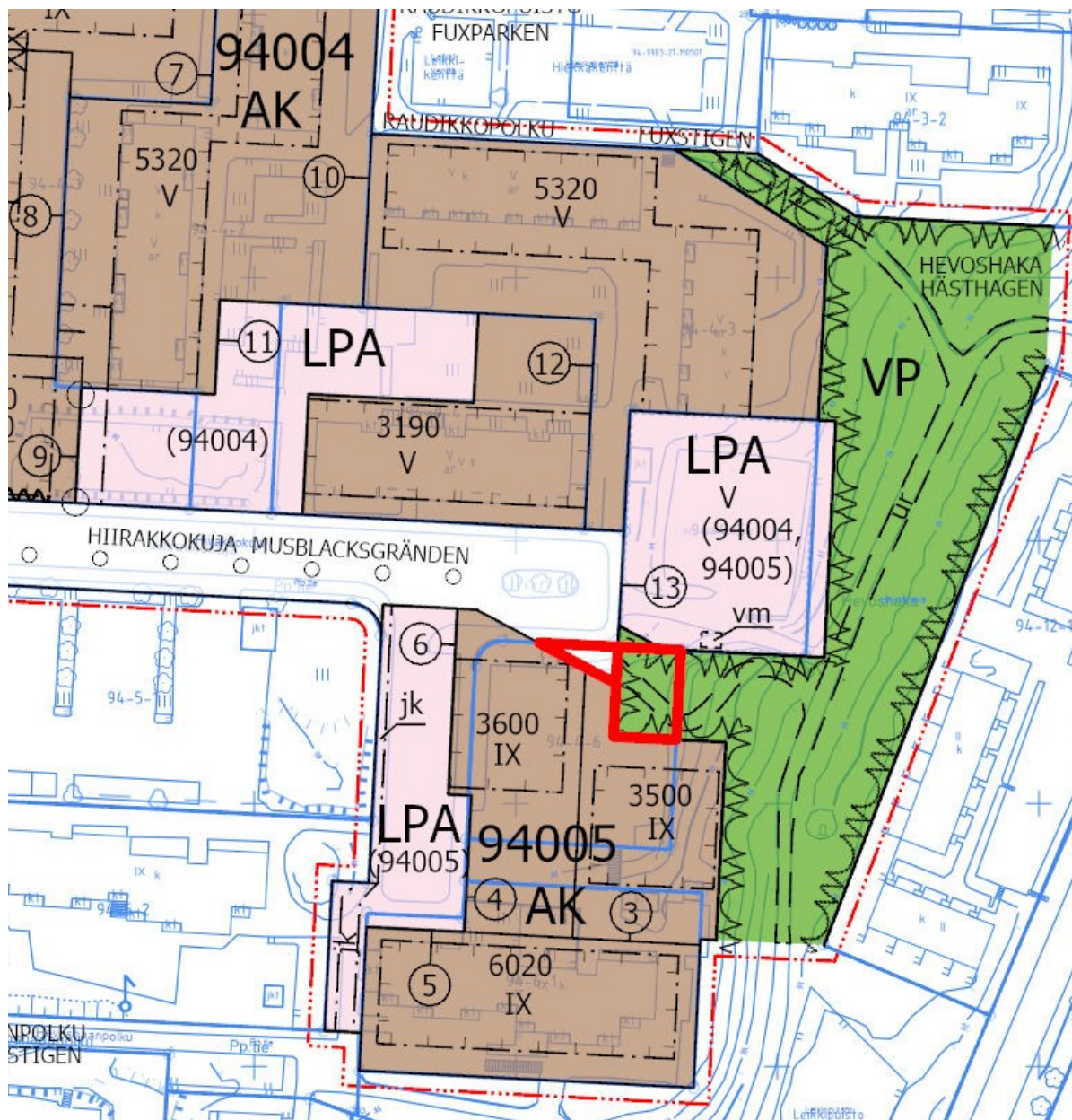


Asemakaavan muutos nro 002424

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA**
(puistoa ja katu) /
SATOkoti Oy ja Vatrootalot 5 Oy

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

n. 258 m²:n suuruinen
määräala kiinteistöstä: 92-94-4-6



KOHTEEN SIJAINTI

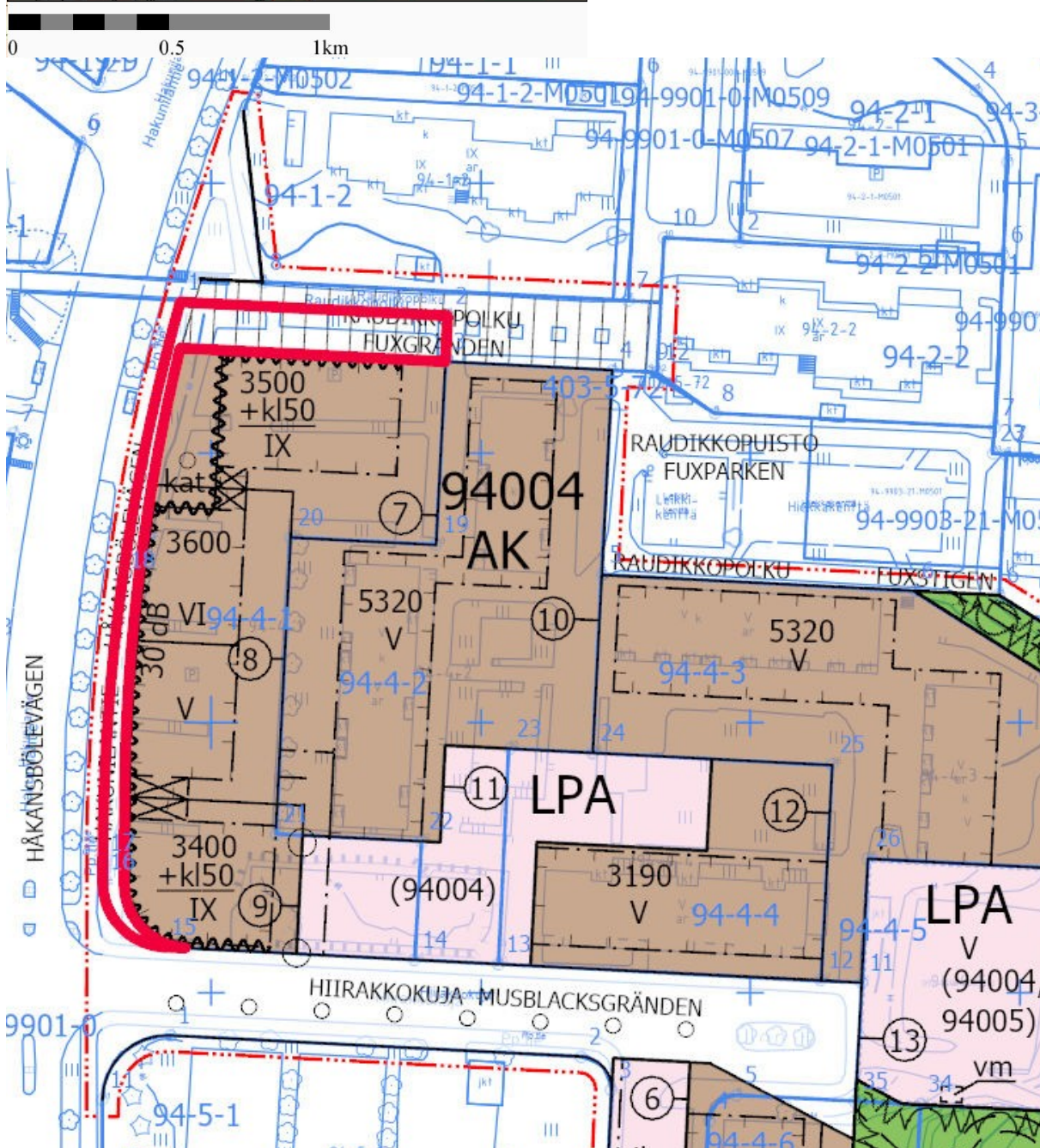


Asemakaavan muutos nro 002424

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA (katua) /
SATOkoti Oy ja Vatrotalet 5 Oy

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

77/127 määräosa
n. 785 m²:n suuruisesta
määräalasta kiinteistöstä: 92-94-4-1



KOHTEEN SIJAINTI

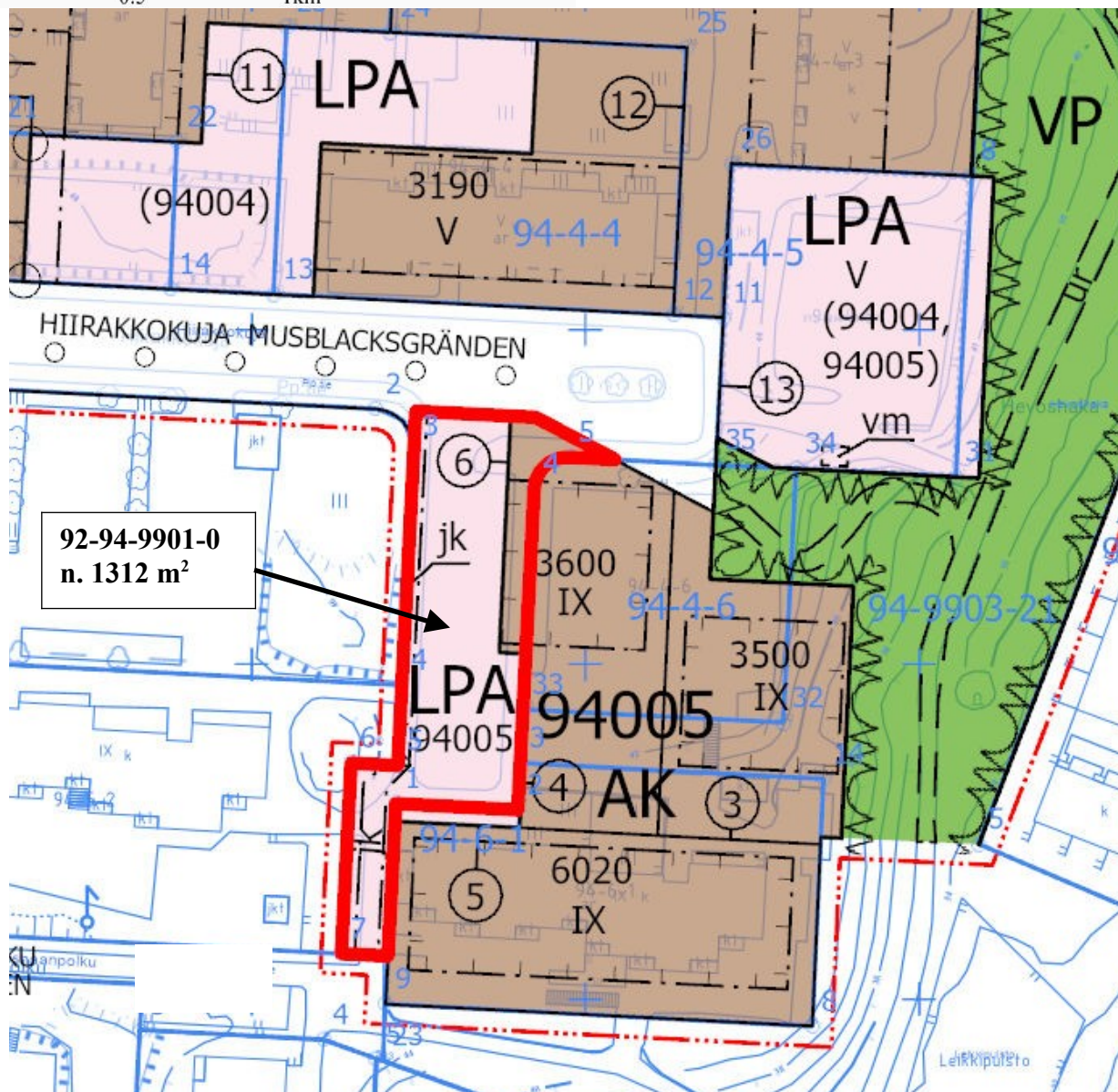


Asemakaavan muutos nro 002424

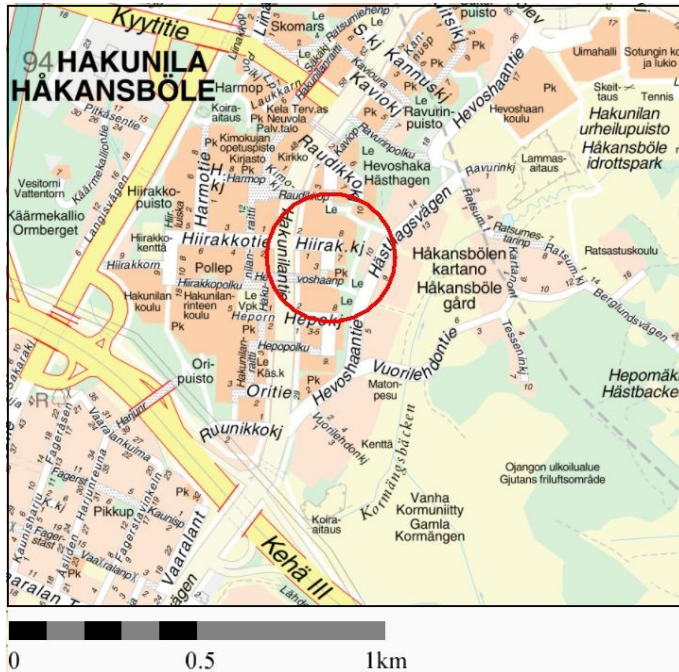
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
 MYNNISTÄ (AK- ja LPA-alueita)
 / SATOkoti 24 Oy

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

n. 1312 m²:n suuruinen määräala
 yleisestä alueesta: 92-94-9901-0



KOHTEEN SIJAINTI

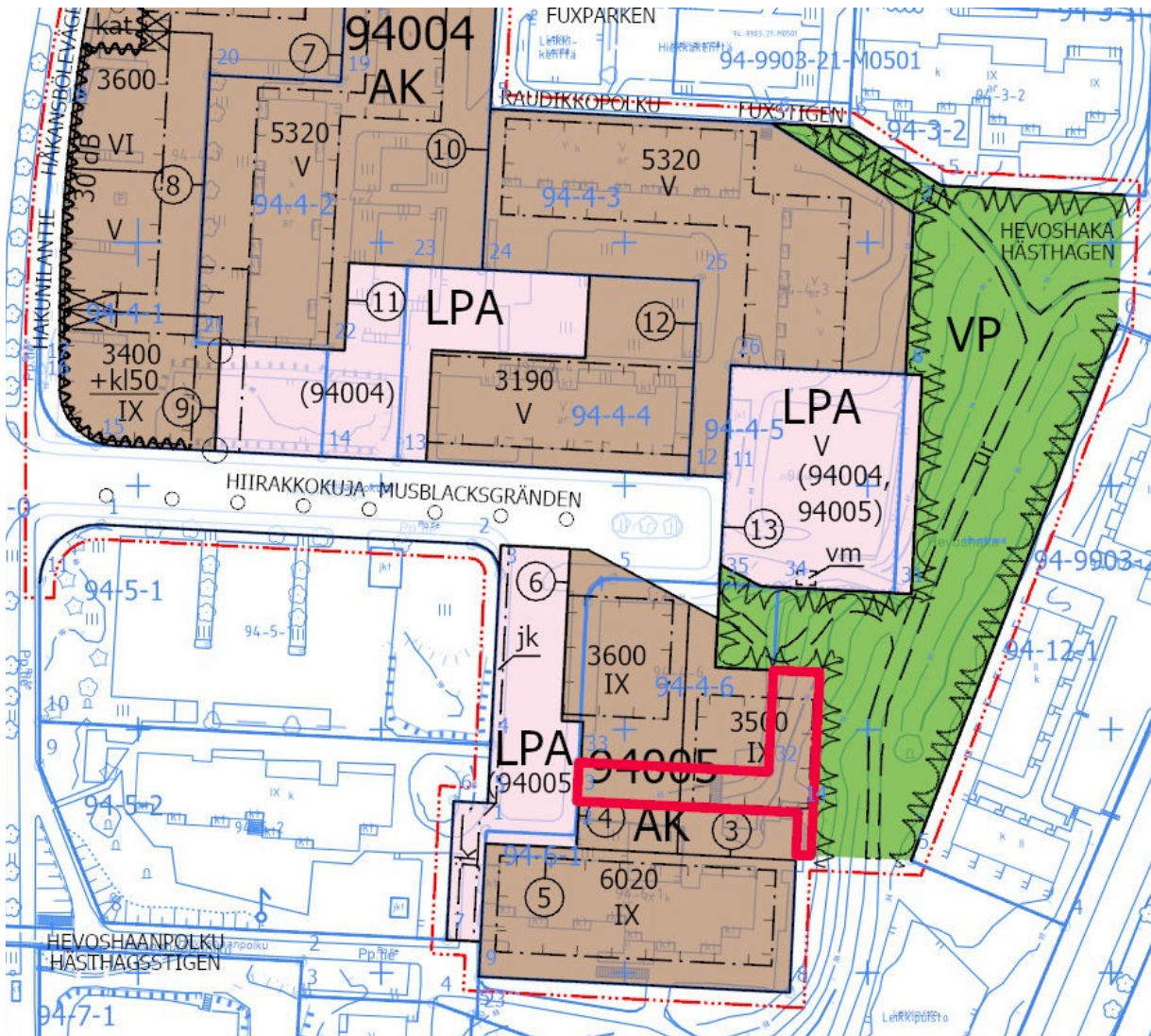


Asemakaavan muutos nro 002424

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
MYNNISTÄ (AK- ja LPA-alueita)
/ SATOkoti 24 Oy

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

n. 615 m²:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta: 92-94-9903-21





16 §

Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy M2 -Kodit/ Asemakaavan muutos 002424 / AK

VD/7082/10.00.01.05/2021

AK/HW/TH/AVP/MV

Asemakaavan muutoksella nro 002424 mahdollistetaan Hakunilaan suunnitellun ratikan varteen uusi kerrostalorakentaminen (asuinkerrostaloja 17 600 kem², ja 100 kem² liiketilaa) monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa ja kaupunkikuvaa. Alueella jo olevissa kuudessa talossa kerrosalaa on 19 850 kem² ja 257 asuntoa. Asemakaavamuutokseen nro 002424 liittyy kolme erillistä maankäyttösopimusta kaupungin ja kaavamuutosalueen maanomistajien välillä.

Kiinteistö Oy M2-Kodit maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 64 664 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan puisto- ja katualueiden luovutus kaupungille. Esisopimuksella määräalan kaupasta kaupunki myy 5 898 euron kauppahinnalla 52/82 määräosan määräalasta autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Asemakaavamuutosta nro 002424 ovat hakeneet kaavamuutosalueen kiinteistöjen omistajat Asunto Oy Hiirakkokuja 6, Kiinteistö Oy Hiirakkokuja 4 /SATOkoti Oy, SATOkoti 24 Oy Kiinteistö Oy M2-kodit, ja Vatrotalot 5 Oy.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Hakunilaan suunnitellun ratikan varteen uusi kerrostalorakentaminen monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa ja kaupunkikuvaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan 17 600 kem², ja 100 kem² liiketilaa, osittain rakentamattomaksi jääneille pysäköintitonteille sekä vähäisin osin asuinkorttelialueeksi muuttuville katu- ja viheralueille. Autopaikat sijoitetaan LPA-alueille maantasoon sekä rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kaavamuutos valmistuessaan tarjoaa noin 330 uutta asuntoa, noin 500 asukkaalle. Alueella jo olevissa kuudessa talossa kerrosalaa on 19 850 kem² ja 257 asuntoa.

Asemakaavamuutokseen liittyy kolme erillistä maankäyttösopimusta kaupungin ja kaavamuutosalueen maanomistajien välillä. Sopimusalueen maanomistajat ovat sopineet keskenään, että rakennusoikeus jyvitetään kaavahankkeelle luovutettujen pinta-alojen suhteessa. Maa ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asumisen täydennysrakentamiskohteen arvonnoususta on hyvitetty rakeenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta.

Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1)

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002424 liittyen kaupunki ja **Kiinteistö Oy M2-Kodit** sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Asemakaavamuutos aiheuttaa vesihuollon rakentamista Hiirakkokujalle ja Raudikkopolulle sekä nykyisen vesihuollon johtosiirtoja ja puistokäytävien rakentamista Hevoshaanpuistossa. Asemakaavamuutos aiheuttaa myös muutoksia Hakunilantien kevyen liikenteen väylälle ja Raudikkopolulle niiltä osin, joilta uudet asuinkerrostalot rajautuvat kyseessä oleviin katualueisiin.



Kaupunki toteuttaa edellä mainitut rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon sekä kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta Hiirakkokujan ja Raudikkopolun katualueiden sekä Hevoshaanpuiston käytävien rakentamista vastaavassa aikataulussa.

Kiinteistö Oy M2-Kodit maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **64 664 euroa**. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksessa on huomioitu rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 40 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Sopimusalueen maanomistajat voivat yhdessä päättää, mille tonteille kyseinen asuntotuotanto sopimusalueella osoitetaan.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m². Vastuu tämän kohdan sopimussakosta on yhteisvastuullista sopimusalueen muiden maanomistajien kanssa.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto

B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli puisto- ja katualueiden luovutus kaupungille.

Y-Säätiön omistama Kiinteistö Oy M2-Kodit luovuttaa kaupungille noin 52/82 määräosan Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta n. 17 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 92-94-4-5 ja 31/127 määräosa Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta n. 785 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 92-94-4-1.

Määräalat on osoitettu asemakaavamuutoksessa puisto- ja katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala ja määräosa on merkitty karttaliitteisiin B1 ja B2.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002424, on tullut voimaan.

C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Kiinteistö Oy M2-Kodit ostaa kaupungilta 52/82 määräosan Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta n. noin 155 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 92-94-9903-21.

Määräala on osoitettu asemakaavassa nro 002424 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Määräala on merkitty karttaliitteeseen C1.



Määräalan kauppahinta on **5 898 euroa**.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002424, on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2021 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy M2- Kodit kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C1 Esisopimus määräalan kaupasta, kun kaavaehdotus nro 002424 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen lopullisen luovutuskirjan ja lopullisen kauppakirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

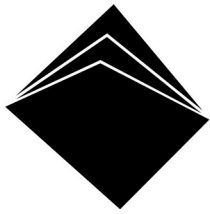
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: luovutettava määräala
- liite B2: luovutettava määräosa
- liite C1: kaupan kohteena oleva määräala

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty Asemakaavan muutos nro 002424 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan kaupasta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

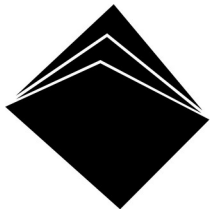
Asemakaavamuutosta ovat hakeneet kiinteistöjen omistajat Asunto Oy Hiirakkokuja 6, Kiinteistö Oy Hiirakkokuja 4/ SATOkoti Oy, Kiinteistö Oy M2-kodit, SATOkoti 24 Oy ja Vatroalot 5 Oy.

Hakijoiden tavoitteena on rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katu- ja viheralueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uuteen rakennettavaan pysäköintitaloon ja osittain pihoihin. Hankkeen tavoitteena on eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta lisärakentamalla sekä kehittää kaupunkikuvaa erityisesti Hakunilantien suuntaan.

Asemakaavamuutoksessa esitetään alueelle uusia asuinkerrostaloja kerrosalaltaan 17 600 k-m². Lisäksi liiketilaa vaaditaan yhteensä 100 k-m². Uusien rakennusten rakentamisen mahdollistaa alkuperäisestä keventynyt pysäköintinormi ja Hiirakkokujan kaupungin omistamien katualueiden muuttaminen tonttimaaksi. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 31 315 m².

Asemakaavalla muutetaan olemassa olevat kerrostalojen pysäköintitontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet ja vähäisesti myös viheralueen osa asuinkerrostalokorttelialueiksi (AK). Olemassa olevien neljän rakennetun kerrostalotontin rakennusoikeudet pysyvät ennallaan ja niiden asemakaavamääräykset tarkistetaan. Hiirakkokujan päätteeseen, olemassa olevan LPA-tontin paikalle osoitetaan LPA-kortteli enintään viisikerroksista pysäköintilaitosta varten. Kortteleihin 94004 ja 94005 osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) maantasopysäköintiä varten.

Asemakaavamuutokseen liittyy kolme erillistä maankäyttösopimusta kaupungin ja kaavamuutosalueen maanomistajien välillä. Sopimusalueen maanomistajat ovat sopineet keskenään, että rakennusoikeus mylltetään kaavahankkeelle luovutettujen pinta-alojen suhteessa.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

Kiinteistö Oy M2-Kodit (Y-tunnus: 1839043-0)

c/o Y-Säätiö

PL 322

00531 Helsinki

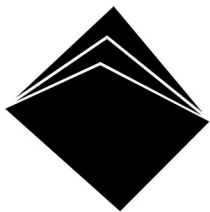
(jäljempänä "Yhtiö")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Asemakaavamuutoksen alueesta (jäljempänä "Sopimusalue"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2 Sopimusalueen maanomistajat ovat sopineet keskenään, että rakennusoikeus jyvitetään kaavahankkeelle luovutettujen pinta-alojen suhteessa.
- 2.3 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen yhtenä omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Asemakaavamuutos aiheuttaa vesihuollon rakentamista Hiirakkokujalle ja Raudikkopolulle sekä nykyisen vesihuollon johtosiirtoja ja puistokäytävien rakentamista Hevoshaanpuistossa. Asemakaavamuutos aiheuttaa myös muutoksia Hakunilantien kevyen liikenteen väylälle ja Raudikkopolulle niiltä osin, joilta uudet asuinkerrostalot rajautuvat kyseessä oleviin katualueisiin. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon sekä kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta Hiirakkokujan ja Raudikkopolun katualueiden sekä Hevoshaanpuiston käytävien rakentamista vastaavassa aikataulussa.
- 3.2 Sopimusalueen rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:
- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö pyytää kirjallisesti rakennuspäälliköltä



kohdassa 3.1 mainittujen katu- ja puistoalueiden rakentamista. Kaupunki rakentaa edellä mainitut alueet 24 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.

- Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

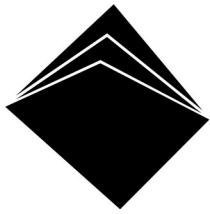
- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **64 664 euroa**.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan Kaupungille yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
- 4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Vakuudet

- 5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **64 664 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 40 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20% on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Sopimusalueen maanomistajat voivat yhdessä päättää, mille tonteille kyseinen asuntotuotanto Sopimusalueella osoitetaan.
- 6.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m². Vastuu tämän kohdan sopimussakosta on yhteisvastuullista Sopimusalueen muiden maanomistajien kanssa.
- 6.3 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.
- 6.4 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto



sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

7. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

- 7.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

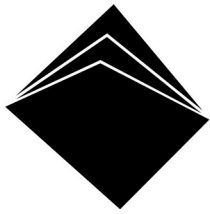
- 8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 9.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 9.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10. Sopimuksen voimaantulo

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



B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B. II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

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

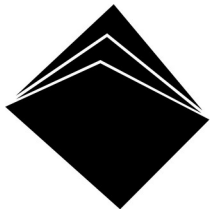
Luovuttajat **Kiinteistö Oy M2-Kodit** (Y-tunnus: 1839043-0)
c/o Y- Säätiö
PL 322
00531 Helsinki
(jäljempänä "Luovuttaja")

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

Luovutuksen kohde 52/82 määräosa Vantaan kaupungin Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta n. 17 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 92-94-4-5.

ja

31/127 määräosa Vantaan kaupungin Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta n. 785 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 92-94-4-1.



(jäljempänä yhdessä "Määräala").

Määräala on asemakaavassa nro 002424 katua ja puistoa.

Määräala on merkitty oheisiin karttaliitteisiin (liitteet B1 ja B2).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

- 1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot ja maksut

- 3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on omistusoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mukaan Määräalaan ei kohdistu kiinnityksiä tai muita rasituksia.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan, johon Kaupunki on tutustunut.
- 5.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

7. Asiakirjoihin tutustuminen



- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi-
tustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat
kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka
saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.
Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen
tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä
Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa
pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta
aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä
kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä
sovitaan erikseen.

[Lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

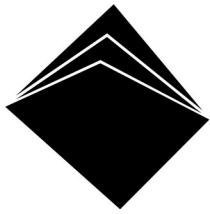
Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C. II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä,
kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan
muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia
korvausvaatimuksia.

C. II KAUPPAKIRJA



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

LUONNOS 23.6.2021
VD/xxxx/10.00.01.05/2020

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

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

Ostaja **Kiinteistö Oy M2-Kodit** (Y-tunnus: 1839043-0)
c/o Y- Säätiö
PL 322
00531 Helsinki
(jäljempänä "Ostaja")

Kaupan kohde 52/82 määräosa Vantaan kaupungin Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta n. 155 m²:n suuruudesta määräalasta kiinteistöstä 92-94-9903-21.

(jäljempänä yhdessä "**Määräala**").

Määräala on osoitettu asemakaavassa nro 002424 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kaupan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

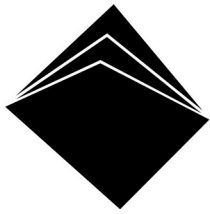
1.1 Kauppahinta on **5 898 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Verot ja maksut

3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.



- 3.2 Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on omistusoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Ostaja.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

- 4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mukaan Määräalaan ei kohdistu kiinnityksiä tai muita rasituksia.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.
- 5.2 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Ostaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 6.2 Ostaja vastaa rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

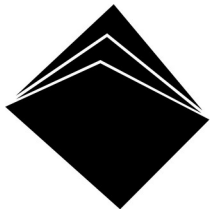
- 7.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, luovutusta koskevaan päätökseen, alueelle mahdollisesti laadittuihin rakentamistapaohjeeseen ja lähiympäristösuunnitelmaan.
- 7.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

8. Irtaimisto

- 8.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi



aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

10. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 10.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kaupan kohdetta palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kaupan kohteelle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kaupan kohteen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kaupan kohteelle.
- 10.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Kaupan kohteelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kaupan kohteelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 10.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kaupan kohteen sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvistä käytämisestä.
- 10.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 10.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

11. Muut ehdot

- 11.1 Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 11.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittyviin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

LUONNOS 23.6.2021
VD/xxxx/10.00.01.05/2020

[Lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä maankäyttösopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy M2-Kodeille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, X. päivänä Xkuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY M2-KODIT

[nimi]
lakimies, valtuutuksella

[nimi]

Liitteet

Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Luovutettava määräala
Liite B2	Luovutettava määräala
Liite C1	Myytävä määräala

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [nimi] Kiinteistö Oy M2-Kotien puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Vantaalla, X. päivänä Xkuuta 2021

KOHTEEN SIJAINTI



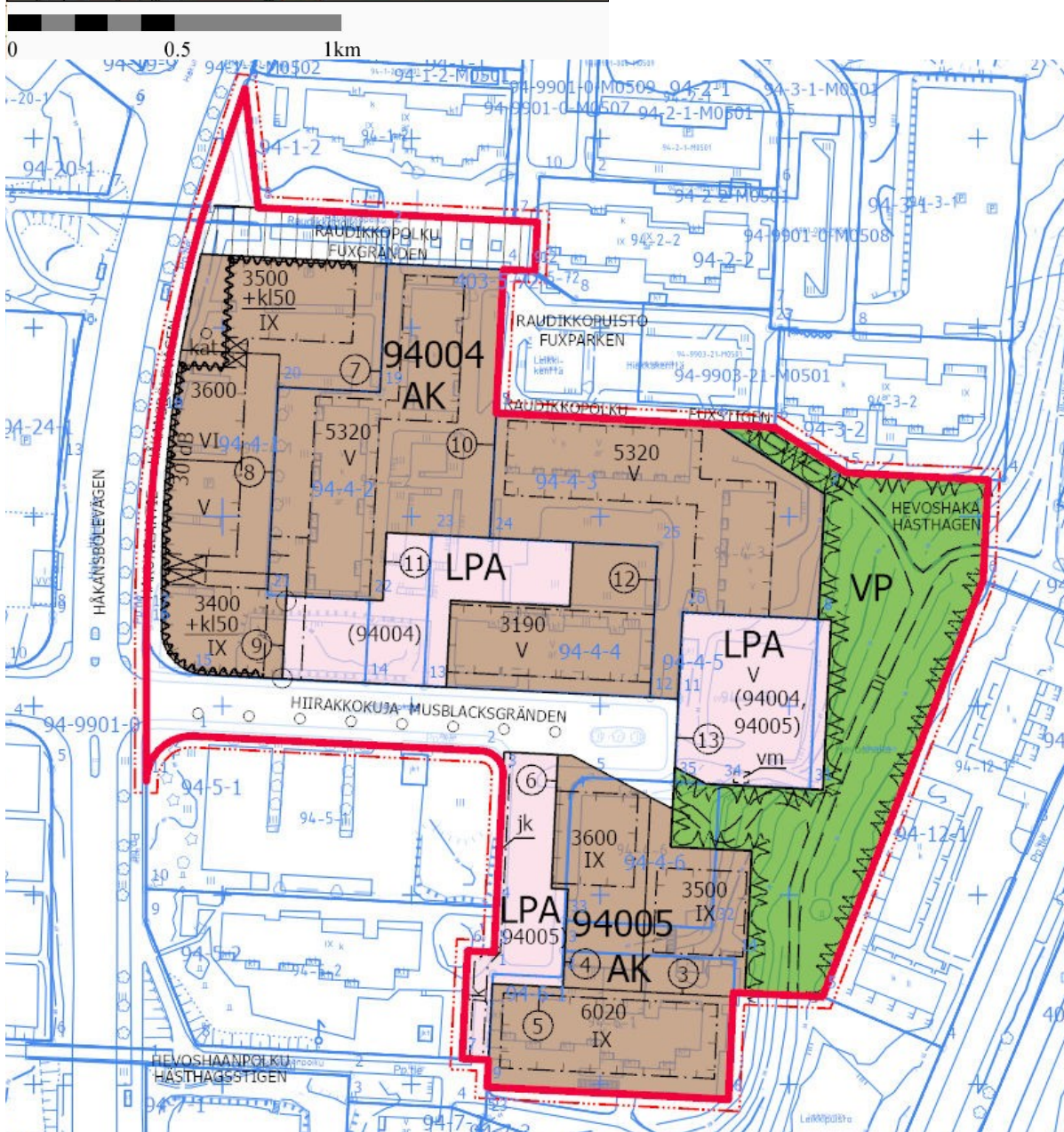
Asemakaavan muutos nro 002424

SOPIMUSALUE

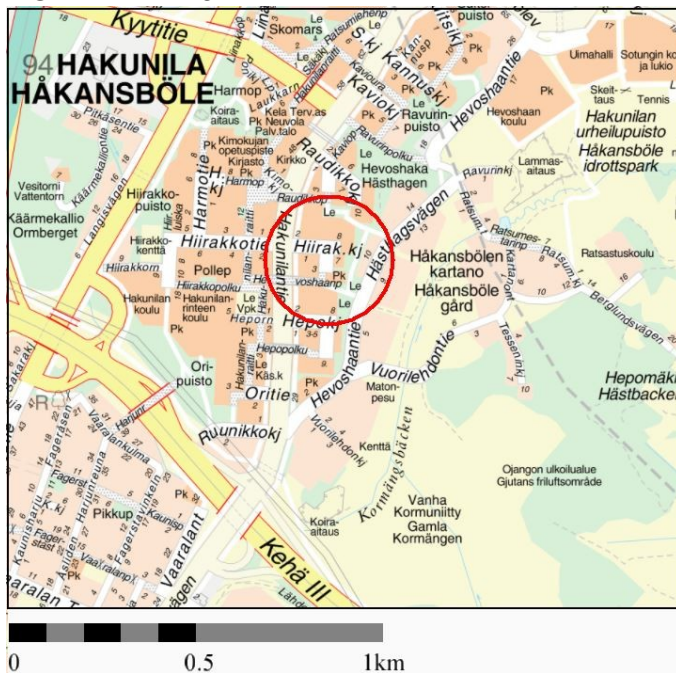
(punaisella rajattu alue)

Kiinteistö Oy M2 -Kodit

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)



KOHTEEN SIJAINTI

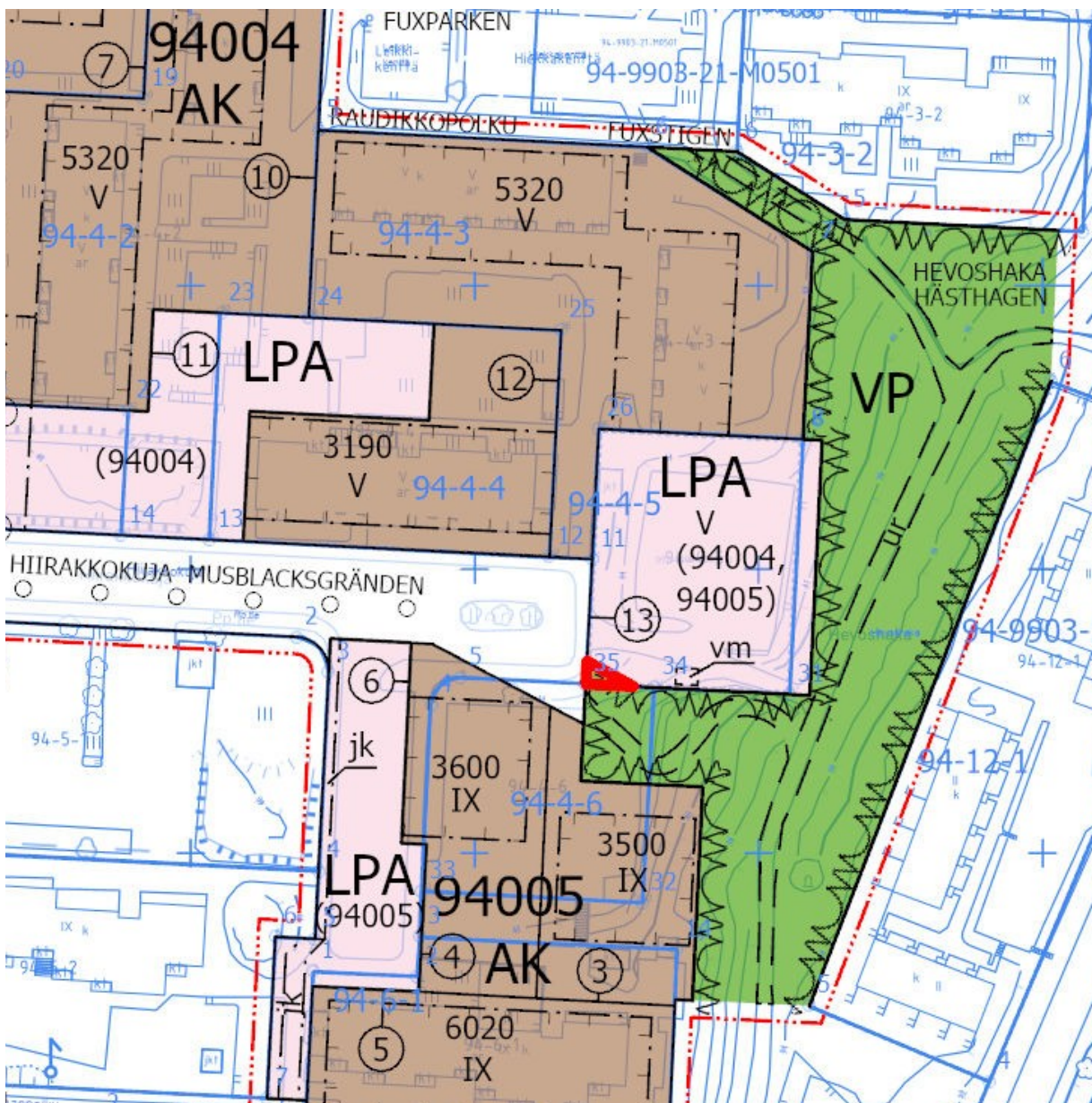


Asemakaavan muutos nro 002424

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA / (puistoa) /
Kiinteistö Oy M2-Kodit

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

52/82 määräosa
n. 17 m²:n suuruisesta
määräalasta kiinteistöstä: 92-94-4-5



KOHTEEN SIJAINTI

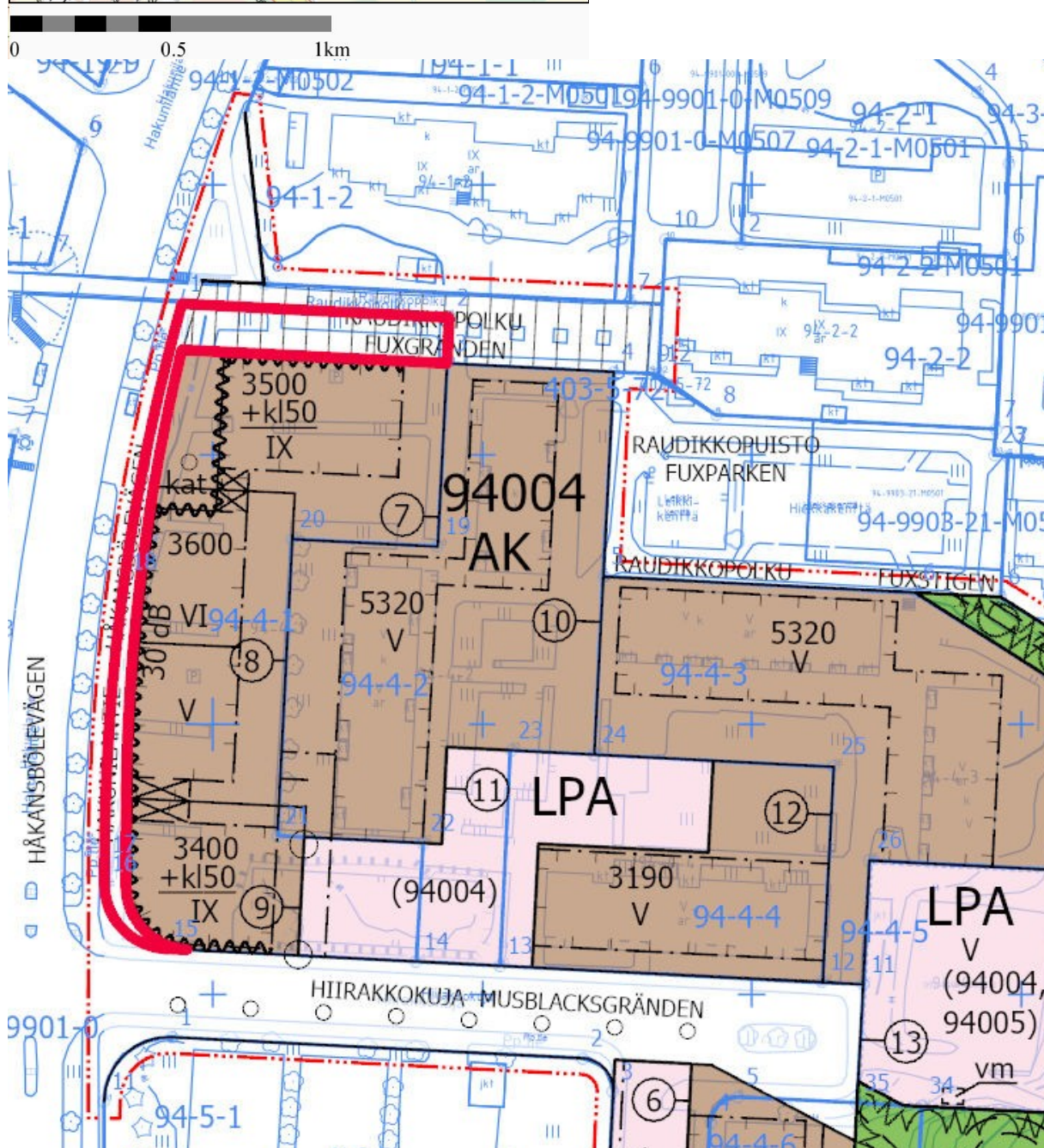


Asemakaavan muutos nro 002424

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA (katua) /
Kiinteistö Oy M2-Kodit

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

31/127 määräosa
n. 785 m²:n suuruisesta
määräalasta kiinteistöstä: 92-94-4-1



KOHTEEN SIJAINTI



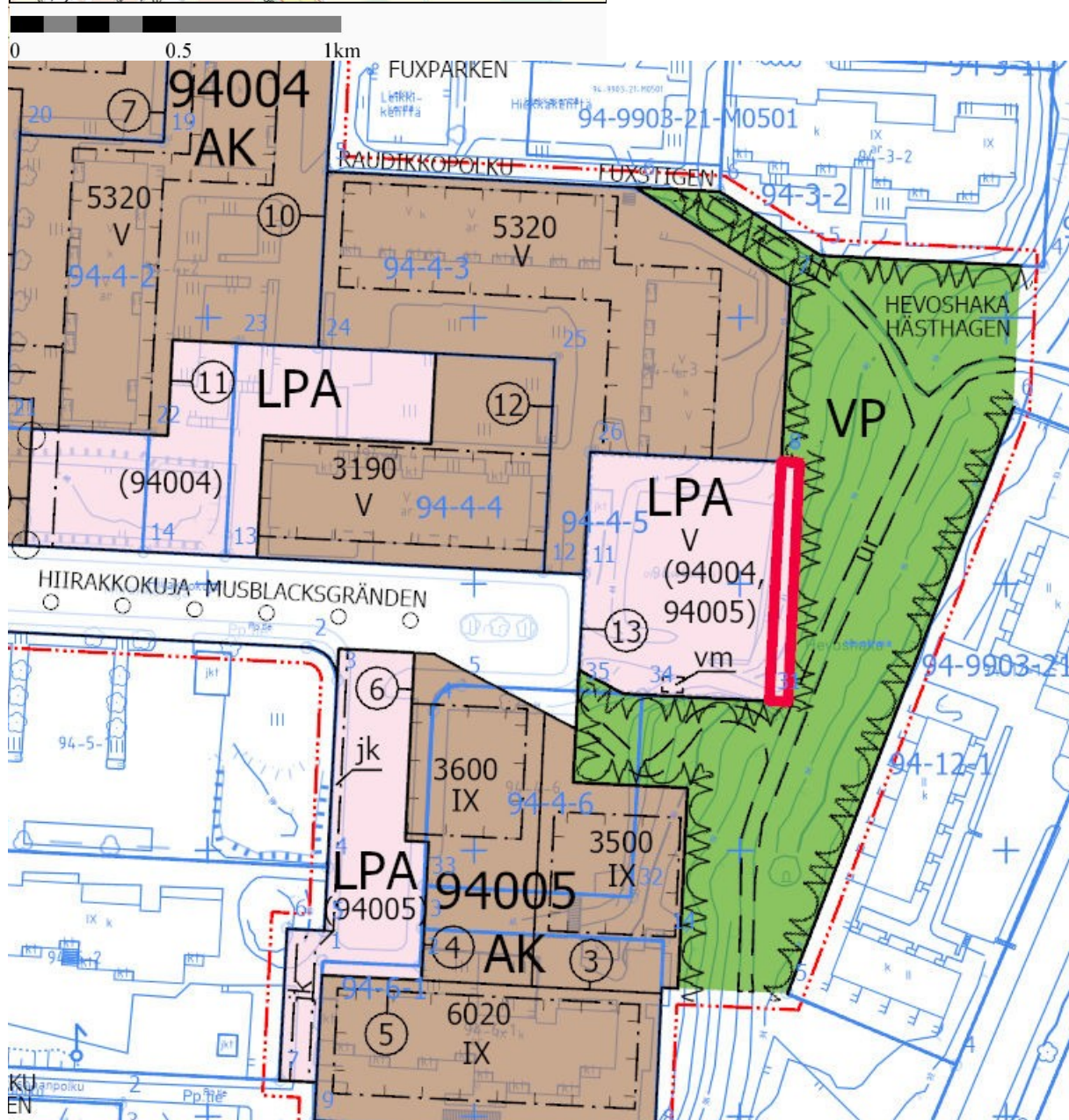
Asemakaavan muutos nro 002424

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
MYNNISTÄ (LPA-alueetta)
/ Kiinteistö Oy M2 -Kodit

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Määräosa 52/82

n. 155 m²:n suuruisesta määräalasta
yleisestä alueesta: 92-94-9903-21





17 §

Maankäyttösopimus / Asunto Oy Hiirakkokuja 6/ Asemakaavan muutos 002424/ AK

VD/7083/10.00.01.05/2021

AK/HW/TH/AVP/MV

Asemakaavan muutoksella nro 002424 mahdollistetaan Hakunilaan suunnitellun ratikan varteen uusi kerrostalorakentaminen (asuinkerrostaloja 17 600 kem2, ja 100 kem2 liiketilaa) monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa ja kaupunkikuvaa. Alueella jo olevissa kuudessa talossa kerrosalaa on 19 850 kem2 ja 257 asuntoa. Asemakaavamuutokseen nro 002424 liittyy kolme erillistä maankäyttösopimusta kaupungin ja kaavamuutosalueen maanomistajien välillä.

Asunto Oy Hiirakkokuja 6 ja kaupunki sopivat Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella la maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta. Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan puisto- ja katualueiden luovutus kaupungille. Esisopimuksella määräalan kaupasta kaupunki myy 3 402 euron kauppahinnalla 30/82 määräosan määräalasta autopaikkojen korttelialueen osaksi.

Asemakaavamuutosta nro 002424 ovat hakeneet kaavamuutosalueen kiinteistöjen omistajat Asunto Oy Hiirakkokuja 6, Kiinteistö Oy Hiirakkokuja 4 /SATOkoti Oy, SATOkoti 24 Oy, Kiinteistö Oy M2-kodit, ja Vatrotalot 5 Oy.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Hakunilaan suunnitellun ratikan varteen uusi kerrostalorakentaminen monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa ja kaupunkikuvaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan 17 600 kem2, ja 100 kem2 liiketilaa, osittain rakentamattomaksi jääneille pysäköintitonteille sekä vähäisin osin asuinkorttelialueeksi muuttuville katu- ja viheralueille. Autopaikat sijoitetaan LPA-alueille maantasoon sekä rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kaavamuutos valmistuessaan tarjoaa noin 330 uutta asuntoa, noin 500 asukkaalle. Alueella jo olevissa kuudessa talossa kerrosalaa on 19 850 kem2 ja 257 asuntoa.

Asemakaavamuutokseen liittyy kolme erillistä maankäyttösopimusta kaupungin ja kaavamuutosalueen maanomistajien välillä. Sopimusalueen maanomistajat ovat sopineet keskenään, että rakennusoikeus jyvitetään kaavahankkeelle luovutettujen pinta-alojen suhteessa. Maa ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asumisen täydennysrakentamiskohteen arvonnoususta on hyvitetty rakeenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta.

Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002424 liittyen kaupunki ja **Asunto Oy Hiirakkokuja 6** sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Asemakaavamuutos aiheuttaa vesihuollon rakentamista Hiirakkokujalle ja Raudikkopolulle sekä nykyisen vesihuollon johtosiirtoja ja puistokäytävien rakentamista Hevoshaanpuistossa. Asemakaavamuutos aiheuttaa myös muutoksia Hakunilantien kevyen liikenteen väylälle ja Raudikkopolulle niiltä osin, joilta uudet asuinkerrostalot rajautuvat kyseessä oleviin katualueisiin. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon sekä kaupunki



huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta Hiirakkokujan ja Raudikkopolun katualueiden sekä Hevoshaanpuiston käytävien rakentamista vastaavassa aikataulussa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 40 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20% on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Sopimusalueen maanomistajat voivat yhdessä päättää, mille tonteille kyseinen asuntotuotanto sopimusalueella osoitetaan.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m². Vastuu tämän kohdan sopimussakosta on yhteisvastuullista sopimusalueen muiden maanomistajien kanssa.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto

B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli puisto- ja katualueiden luovutus kaupungille.

Asunto Oy Hiirakkokuja 6 luovuttaa kaupungille noin 30/82 määräosan Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta n. 17 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 92-94-4-5 ja 19/127 määräosan Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta n. 785 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 92-94-4-1.

Määräalat on osoitettu asemakaavamuutoksessa puisto- ja katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräalat on merkitty karttaliitteisiin B1 ja B2.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002424, on tullut voimaan.

C. Esisopimus määräalan kaupasta

Asunto Oy Hiirakkokuja 6 ostaa kaupungilta 30/82 määräosan Vantaan kaupungin Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta n. 155 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 92-94-9903-21. Määräala on osoitettu asemakaavassa nro 002424 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Määräala on merkitty karttaliitteeseen C1.

Määräosan kauppahinta on **3 402 euroa**.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002424, on tullut voimaan.



Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2021 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Hiirakkokuja 6:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C1 Esisopimus määräalan kaupasta, kun kaavaehdotus nro 002424 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: luovutettava määräala
- liite B2: luovutettava määräosa
- liite C1: kaupan kohteena oleva määräala

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty Asemakaavan muutos nro 002424 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan kaupasta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

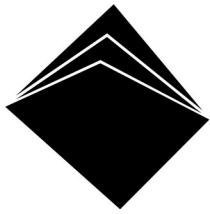
Asemakaavamuutosta ovat hakeneet kiinteistöjen omistajat Asunto Oy Hiirakkokuja 6, Kiinteistö Oy Hiirakkokuja 4/SATOkoti Oy, Kiinteistö Oy M2-kodit, SATOkoti 24 Oy ja Vatroalot 5 Oy.

Hakijoiden tavoitteena on rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katu- ja viheralueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uuteen rakennettavaan pysäköintitaloon ja osittain pihoihin. Hankkeen tavoitteena on eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta lisärakentamalla sekä kehittää kaupunkikuvaa erityisesti Hakunilantien suuntaan.

Asemakaavamuutoksessa esitetään alueelle uusia asuinkerrostaloja kerrosalaltaan 17 600 k-m². Lisäksi liiketilaa vaaditaan yhteensä 100 k-m². Uusien rakennusten rakentamisen mahdollistaa alkuperäisestä keventynyt pysäköintinormi ja Hiirakkokujan kaupungin omistamien katualueiden muuttaminen tonttimaaksi. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 31 315 m².

Asemakaavalla muutetaan olemassa olevat kerrostalojen pysäköintitontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet ja vähäisesti myös viheralueen osa asuinkerrostalokorttelialueiksi (AK). Olemassa olevien neljän rakennetun kerrostalotontin rakennusoikeudet pysyvät ennallaan ja niiden asemakaavamääräykset tarkistetaan. Hiirakkokujan päätteeseen, olemassa olevan LPA-tontin paikalle osoitetaan LPA-kortteli enintään viisikerroksista pysäköintilaitosta varten. Kortteleihin 94004 ja 94005 osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) maantasopysäköintiä varten.

Asemakaavamuutokseen liittyy kolme erillistä maankäyttösopimusta kaupungin ja kaavamuutosalueen maanomistajien välillä. Sopimusalueen maanomistajat ovat sopineet keskenään, että rakennusoikeus myönnetään kaavahankkeelle luovutettujen pinta-alojen suhteessa.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

Asunto Oy Hiirakkokuja 6 (Y-tunnus: 0482145-5)

c/o JS-Audit

Oritie 2

01200 Vantaa

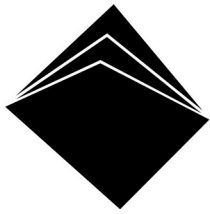
(jäljempänä "Yhtiö")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Asemakaavamuutoksen alueesta (jäljempänä "Sopimusalue"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2 Sopimusalueen maanomistajat ovat sopineet keskenään, että rakennusoikeus jyvitetään kaavahankkeelle luovutettujen pinta-alojen suhteessa.
- 2.3 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen yhtenä omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Asemakaavamuutos aiheuttaa vesihuollon rakentamista Hiirakkokujalle ja Raudikkopolulle sekä nykyisen vesihuollon johtosiirtoja ja puistokäytävien rakentamista Hevoshaanpuistossa. Asemakaavamuutos aiheuttaa myös muutoksia Hakunilantien kevyen liikenteen väylälle ja Raudikkopolulle niiltä osin, joilta uudet asuinkerrostalot rajautuvat kyseessä oleviin katualueisiin. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon sekä kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta Hiirakkokujan ja Raudikkopolun katualueiden sekä Hevoshaanpuiston käytävien rakentamista vastaavassa aikataulussa.
- 3.2 Sopimusalueen rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:
- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö pyytää kirjallisesti rakennuspäälliköltä



kohdassa 3.1 mainittujen katu- ja puistoalueiden rakentamista. Kaupunki rakentaa edellä mainitut alueet 24 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.

- Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

4. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 4.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 40 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20% on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Sopimusalueen maanomistajat voivat yhdessä päättää, mille tonteille kyseinen asuntotuotanto Sopimusalueella osoitetaan.
- 4.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m². Vastuu tämän kohdan sopimussakosta on yhteisvastuullista Sopimusalueen muiden maanomistajien kanssa.
- 4.3 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.
- 4.4 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

5. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

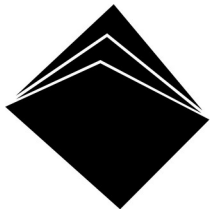
- 5.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

7. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 7.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin



vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

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

8. Sopimuksen voimaantulo

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B. II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

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

Luovuttajat Asunto Oy Hiirakkokuja 6 (Y-tunnus: 0482145-5)
c/o JS-Audit
Oritie 2
01200 Vantaa
(jäljempänä "Luovuttaja")

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

Luovutuksen kohde 30/82 määräosa Vantaan kaupungin Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta n. 17 m²:n suuruudesta määräalasta kiinteistöstä 92-94-4-5.

ja

19/127 määräosa Vantaan kaupungin Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta n. 785 m²:n suuruudesta määräalasta kiinteistöstä 92-94-4-1.

(jäljempänä yhdessä "Määräala").

Määräala on asemakaavassa nro 002424 katua ja puistoa.

Määräala on merkitty oheisiin karttaliitteisiin (liite B1 ja B2).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

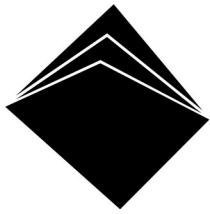
1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot ja maksut



- 3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on omistusoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mukaan Määräalaan ei kohdistu kiinnityksiä tai muita rasituksia.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan, johon Kaupunki on tutustunut.
- 5.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

7. Asiakirjoihin tutustuminen

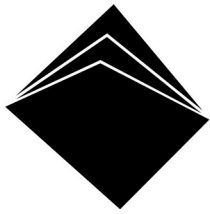
- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriotte, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä



kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

[Lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C. II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

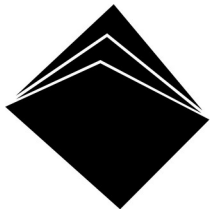
- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C. II KAUPPAKIRJA

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

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Ostaja	Asunto Oy Hiirakkokuja 6 (Y-tunnus: 0482145-5) c/o JS-Audit Oritie 2 01200 Vantaa (jäljempänä "Ostaja")
Kaupan kohde	30/82 määräosa Vantaan kaupungin Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta n. 155 m ² :n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 92-94-9903-21. (jäljempänä yhdessä "Määräala").



Määräala on osoitettu asemakaavassa nro 002424 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kaupan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **3 402 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on omistusoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Ostaja.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

- 4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mukaan Määräalaan ei kohdistu kiinnityksiä tai muita rasituksia.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.
- 5.2 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Ostaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.



- 6.2 Ostaja vastaa rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, luovutusta koskevaan päätökseen, alueelle mahdollisesti laadittuihin rakentamistapaohjeeseen ja lähiympäristösuunnitelmaan.
- 7.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

8. Irtaimisto

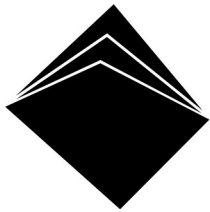
- 8.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

10. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 10.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kaupan kohdetta palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kaupan kohteelle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kaupan kohteen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kaupan kohteelle.
- 10.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Kaupan kohteelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kaupan kohteelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 10.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kaupan kohteen



Vantaa

- MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

LUONNOS 23.6.2021
VD/xxxx/10.00.01.05/2020

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.

- 10.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 10.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

11. Muut ehdot

- 11.1 Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 11.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[Lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä maankäyttösopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Asunto Oy Hiirakkokuja 6:lle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, X. päivänä Xkuuta 2020

VANTAAN KAUPUNKI

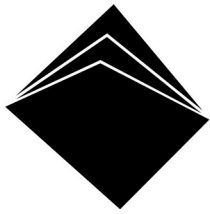
ASUNTO OY HIIRAKKOKUJA 6

[nimi]

lakimies, valtuutuksella

[nimi]

Liitteet



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

LUONNOS 23.6.2021

VD/xxxx/10.00.01.05/2020

Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Luovutettava määräala
Liite B2	Luovutettava määräala
Liite C1	Myytävä määräala

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [nimi] Asunto Oy Hiirakkokuja 6:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Vantaalla, X. päivänä Xkuuta 2020

KOHTEEN SIJAINTI



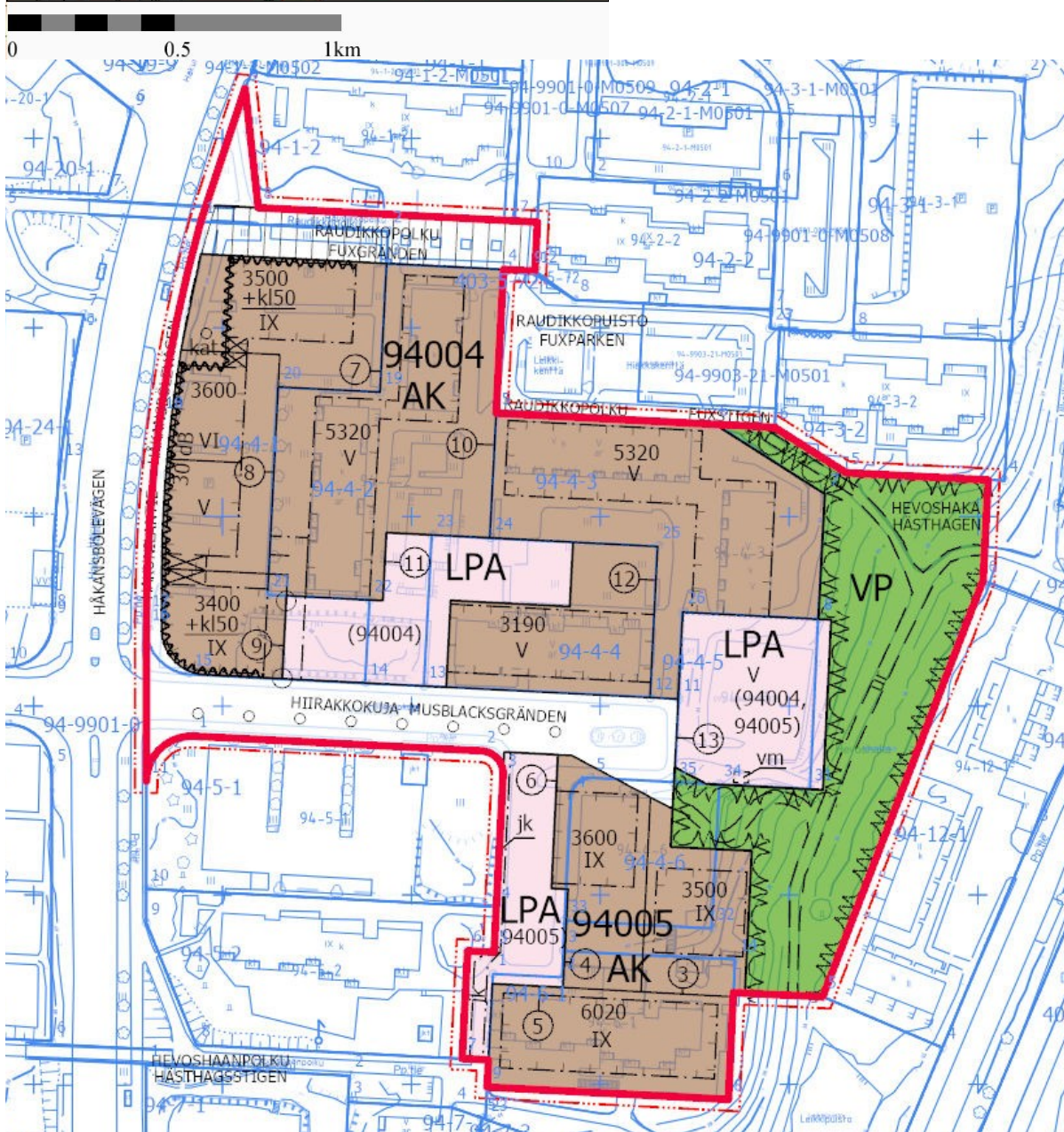
Asemakaavan muutos nro 002424

SOPIMUSALUE

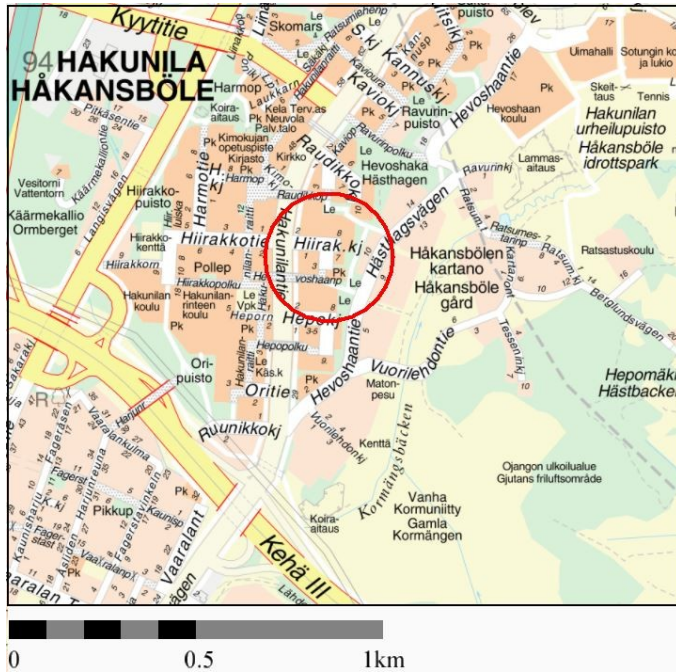
(punaisella rajattu alue)

/ Asunto Oy Hiirakkokuja 6

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)



KOHTEEN SIJAINTI

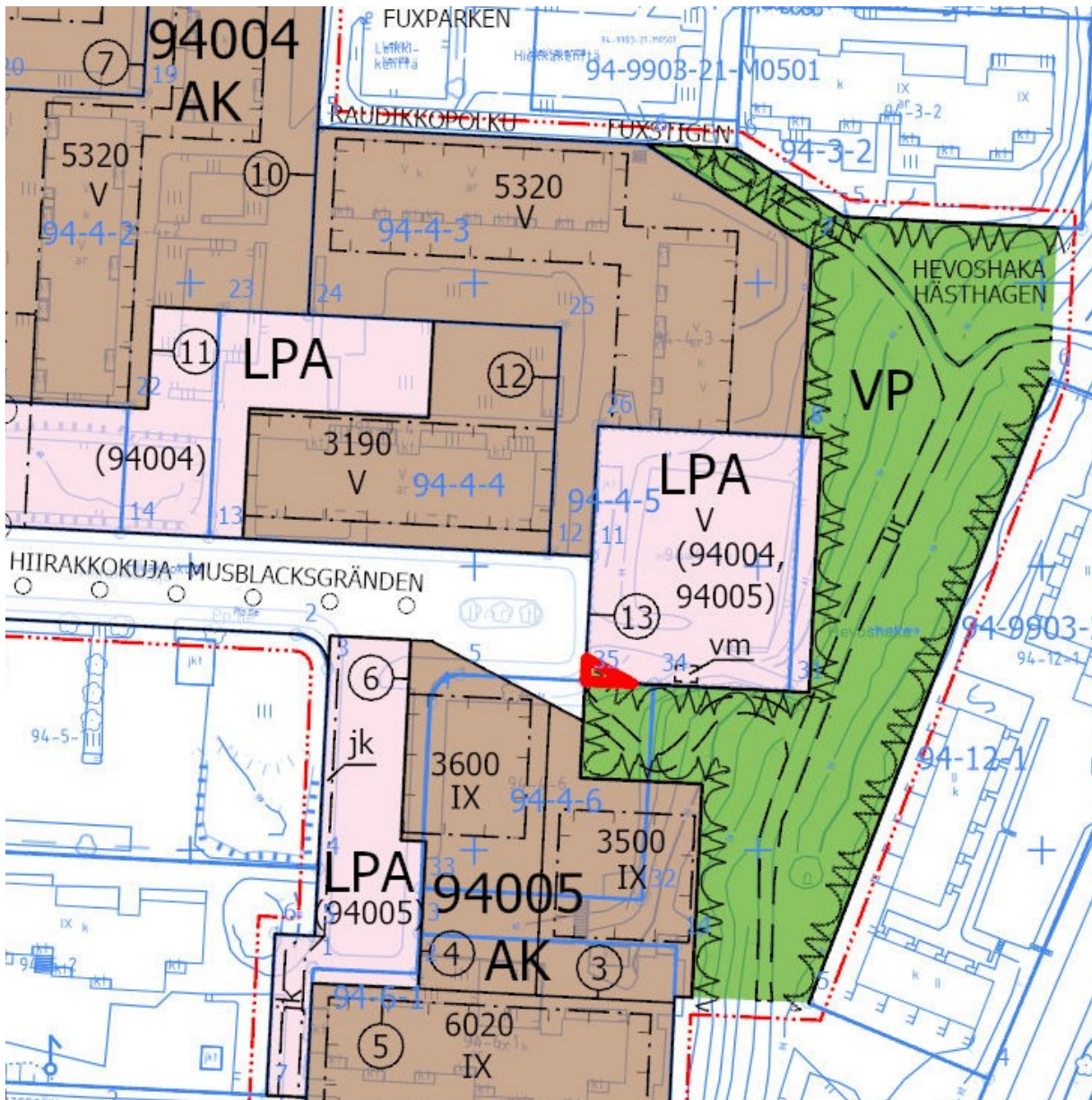


Asemakaavan muutos nro 002424

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA / (puistoa) /
Asunto Oy Hiirakkokuja 6

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

30/82 määräosa
n. 17 m²:n suuruisesta
määräalasta kiinteistöstä: 92-94-4-5



KOHTEEN SIJAINTI

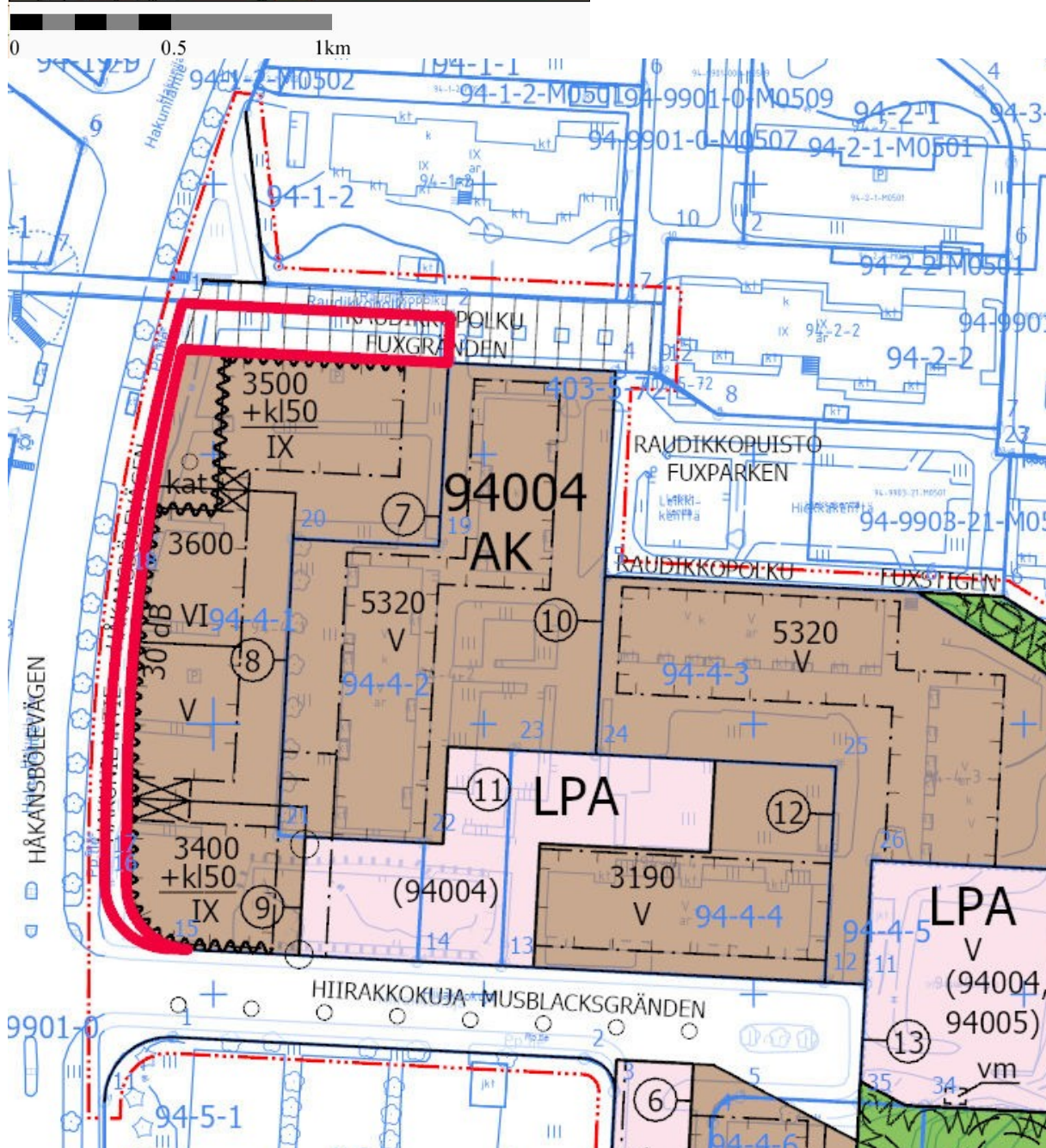


Asemakaavan muutos nro 002424

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA (katua) /
Asunto Oy Hiirakkokuja 6**

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

**19/127 määräosa
n. 785 m²:n suuruisesta
määräalasta kiinteistöstä: 92-94-4-1**



KOHTEEN SIJAINTI



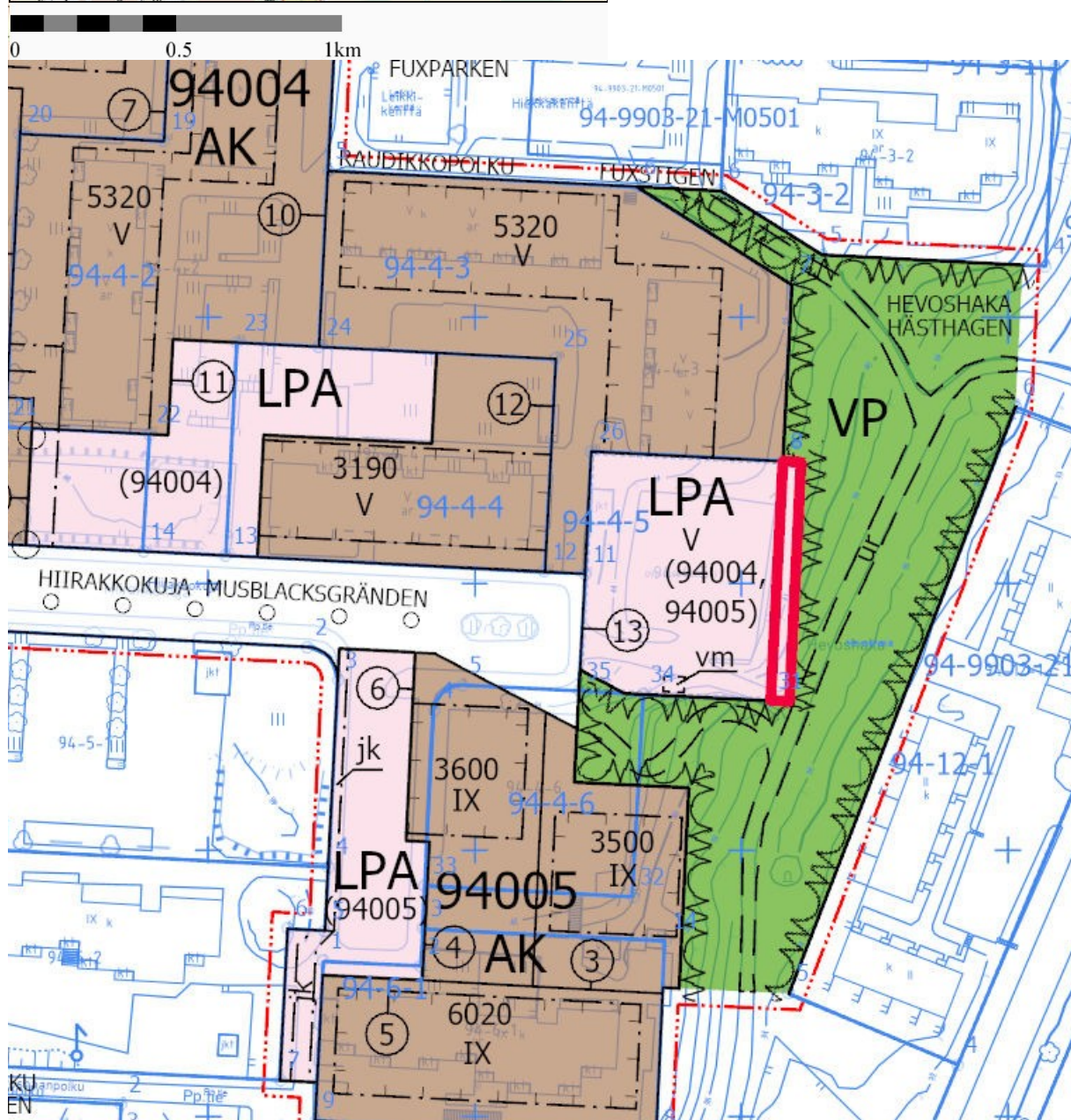
Asemakaavan muutos nro 002424

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
MYNNISTÄ (LPA-alue) /
As Oy Hiirakkokuja

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Määräosa 30/82

n. 155 m²:n suuruisesta määräalasta
yleisestä alueesta: 92-94-9903-21





18 § Asemakaavamuutos 002290 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 82 Mikkola / Mikkolan laajennusalue / TLA

VD/9442/10.02.04.00/2015

TLA/VKA/LLÖ/VIK

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahdeksan uuden kerrostalon sijoittamisen Pihkalantien varrella, Kaakkoisväylän eteläpuolella sijaitsevaan kortteliin 82009. Alueelle on mahdollista sijoittaa 20 450 kerrosneliömetrin (kem²) verran uutta asuinrakentamista. Rakentaminen painottuu Pihkalantien varrelle, rajaten katutilaa. Rakennusten korkeudeksi sallitaan 5–8 kerrosta ja korkeimmat kaksi rakennusta sijoittuvat Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteyksen nurkalle sekä Saturnuksenrinteen varrelle. Kaakkoisväylänpuiston laidalla rakentaminen muodostuu pistetaloista, jotka rajoittavat näkymiä mahdollisimman vähän. Asuinkorttelin sisäistä viihtyisyyttä lisää laaja oleskelupihojen kokonaisuus, johon liittyy tonttien yhteinen hulevesipiha

Asemakaavamuutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 82009 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 82 Mikkola.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 82009 kaupunginosassa 82 Mikkola.

Alue sijaitsee Mikkolan kaupunginosassa, Kaakkoisväylän ja Pihkalantien risteyksessä. Korson aluekeskukseen on noin 2,5 km matka. Aluetta rajaa pohjoisessa Kaakkoisväylä, idässä Pihkalantie, etelässä Matarin omakotitalokorttelit 80107 ja 80109 ja lännessä Saturnuksenrinne. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,8 ha.

Hakija

Vantaan kaupunki, Sato-asunnot Oy (002440)

Maanomistus

Vantaan kaupunki, Sato-asunnot Oy

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy Sato-Asunnot Oy:n konsulttina.

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Sato-Asunnot Oy:n kaavamutoshakemus 002440 käsitellään tämän työn yhteydessä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa (ei lainvoimainen) alue on asuinaluetta (A) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos mahdollistaa kahdeksan uuden kerrostalon sijoittamisen Pihkalantien varrella, Kaakkoisväylän eteläpuolella sijaitsevaan kortteliin 82009. Alueelle on mahdollista sijoittaa 20 450 kerrosneliömetrin (kem²) verran uutta asuinrakentamista. Rakentaminen painottuu Pihkalantien



varrelle, rajaten katutilaa. Rakennusten korkeudeksi sallitaan 5–8 kerrosta ja korkeimmat kaksi rakennusta sijoittuvat Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteuksen nurkalle sekä Saturnuksenrinteen varrelle. Kaakkoisväylänpuiston laidalla rakentaminen muodostuu pistetaloista, jotka rajoittavat näkymiä mahdollisimman vähän. Asuinkorttelin sisäistä viihtyisyyttä lisää laaja oleskelupihojen kokonaisuus, johon liittyy tonttien yhteinen hulevesipiha.

Asemakaavamuutoksen myötä kortteli 82009 laajenee voimassa olevan yleiskaavan (2007) mukaiselle kerrostaloalueelle, joka on nykyisessä asemakaavassa osoitettu lähivirkistys- ja katualueiksi. Kaupungin omistaman, rakentamatta jääneen tontin 2 rajoja muutetaan, tehokkuutta nostetaan ja se liitetään osaksi uutta rakentamisen kokonaisuutta. Pihkalantien katualueiden rajat muutetaan vastaamaan vuonna 2015 tehtyä ja kaavatyön yhteydessä päivitettyä Pihkalantien yleissuunnitelmaa. Kaava mahdollistaa myös alikulun sijoittamisen päivitetystä Pihkalantien yleissuunnitelmassa osoitetulle paikalle.

Kaavamuutoksen yhteydessä on pyritty säilyttämään Kaakkoisväylänpuiston alue mahdollisimman leveänä. Kaavamuutosalueen läpi, Pihkalantien suuntaisesti kulkeva ulkoilureitti korvataan Pihkalantiehen liittyvällä pyöräily- ja kävelyreitillä. Korttelialue on mäkinen ja laskee kaakkoon Pihkalantietä kohti. Noin puolet asukaspykäköinnistä sijoitetaan maantasoon ja puolet rinnekohtiin osoitetuille pysäköintikansille. Alueelle tulee arviolta 350 asuntoa ja 700 asukasta (1 asukas/35 kem²).

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 8.4.2020

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 11 kappaletta. Niistä 6 oli viranomaisilta, 1 yhdistykseltä ja 4 yksityishenkilöiltä.

Kaavatilaisuutta ei ole pidetty. Kaavamuutosta esittelevä videoesitys on ollut katsottavissa kaupungin sivuilla. Sitä on katsottu nähtävilläoloaikana 915 kertaa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (20 450 k-m², n. 350 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostuotokset maksaa hakija Sato Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), koskien kaavamuutoksen 002290 mukana käsiteltävää hakemusta 002440, yhteensä 21 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002290 sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus, 82 Mikkola / Mikkolan laajennusalue,
- oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Oy maksaa muutostkustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), koskien kaavamuutoksen 002290 mukana käsiteltävää hakemusta 002440, yhteensä 21 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.4.2021 § 22

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002290 sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus, 82 Mikkola / Mikkolan laajennusalue,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Sato Oy maksaa muutostkustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), koskien kaavamuutoksen 002290 mukana käsiteltävää hakemusta 002440, yhteensä 21 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 5.5.-3.6.2021. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 24.6.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 11 ja saatiin 4 kappaletta. Lausunnot saatiin Rekola-Asolan omakotiyhdistys ry:ltä, Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:ilta, Uudenmaan ELY-keskukselta ja Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY). Rekola-Asolan omakotiyhdistys ry:n lausunnosta ei aiheutunut tarkistustarvetta. Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunto edellytti muuntamon rakennusalan lisäämistä kaavakarttaan. HSY:n lausunto edellytti pumppaamon tilanvarauksen kasvattamista ja sen paikan vaihtamista. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto edellytti tarkennuksia kaavamuutoksen meluntorjuntaan sekä kaavaselostuksen vaikutusten arviointeihin liittyen.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiin on tehty ELY-keskuksen lausunnon perusteella muutama meluun liittyvä tarkistus: Parvekkeiden lasitusta koskeva määräys muutettiin muotoon ”Tonttien 6, 7 ja 8 asuntojen parvekkeet tulee lasittaa”, jolloin määräys koskee myös ”suojan puolen” julkisivuja. Lisättiin tontin 6 kahdeksankerroksisen rakennuksen ylintä kerrosta koskeva määräys ”Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen.” Tontin 6 pohjoisemman, ohjeellisen le-alueen merkintää rajattiin pienemmäksi. Melusteiden toteuttamista koskevaa määräystä tarkennettiin muotoon: ”Leikki- ja oleskelualueiden toteutuksen yhteydessä tulee rakentaa niiden meluntorjunnan kannalta olennaiset autokatokset, muurit ja muut pihan rakenteet meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen.”



Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunnon perusteella lisättiin kaavakarttaan muuntamon vm-rakennusala. HSY:n lausunnon perusteella laajennettiin pumppaamon rakennusala (ohjeellinen ”et”) ja siirrettiin sen paikkaa n. 25 m lounaaseen. Sijainnin muuttaminen vähentää myös mahdollisia hajuhaittoja asukkaille.

Pieninä muutoksina kaavakarttaan on väljennetty tonttien 6, 7 ja 8 pistetalojen rakennusaloja 0,5-1 m verran, jotta kaava on joustavampi toteuttaa. Pumppaamon paikan muuttamisen vuoksi korttelialueen rajaan tehtiin pieniä muutoksia, siirrettiin tonttien 6 ja 7 välistä rajaa n. 1,5 m verran sekä lyhennettiin tonttien 6 ja 7 Pihkalantien suuntaisia lamelleja kutakin 1 m verran. Lisäksi lisättiin kahden lamellin päähän nuolet, joilla varmistetaan, että talojen väliin jäävä alue on meluntorjunnan kannalta tarpeeksi kapea. Hulevesipihan ojaan liittyvän ohjeellisen merkinnän (wp) paikkaa tarkennettiin ja määräystä täydennettiin lisämääräyksellä ”merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen”. Näin varmistetaan hulevesiaiheen toteutuminen.

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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostuksen kappaleita 3.4 (Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot) sekä vaikutusten arviointia melun ja ilmastomuutokseen varautumisen osalta (kappaleet 4.4.1 ja 4.4.3) on päivitetty Uudenmaan ELY-keskukselta saadun lausunnon mukaisesti. Lisäksi lisättiin tieto muuntamosta (vm).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 17.8.2021 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002290 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 82 Mikkola / Mikkolan laajennusalue

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021
- Lausunnot ja vastineet 17.8.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339,
asemakaava-arkkitehti Linnea Löytönen, p. 040 487 1184
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





Vantaa

002290 MIKKOLAN LAAJENNUS- ALUE

MIKKOLA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 17.8.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002290. Kaavoitus on tullut vireille 8.4.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

kortteli 82009 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet kaupunginosassa 82 Mikkola.

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

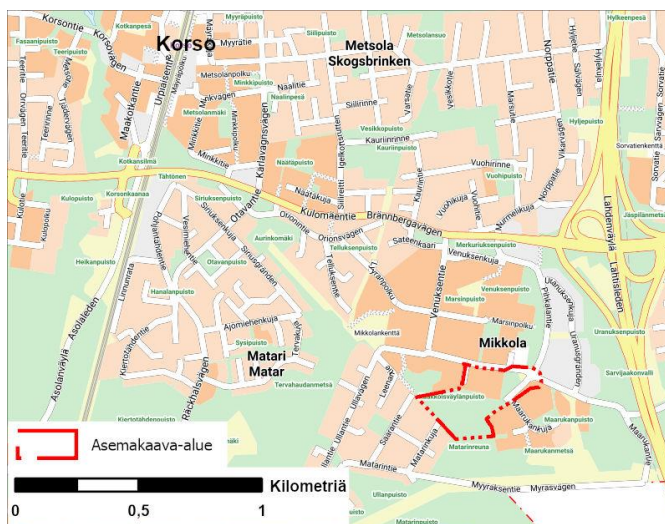
kortteli 82009 kaupunginosassa 82 Mikkola.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan 20 450 kerrosneliömetrin (kem²) laajuinen uusi asuinrakentaminen. 4 120 kem² olemassa olevat rakennukset mukaan lukien kaava mahdollistaa yhteensä 24 570 kem² rakentamisen. Uudisrakentaminen on 5-8 -kerroksista. Kaavatyö on kaupunkisuunnittelun vuoden 2021 työohjelmassa. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Linnea Löytönen, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki,
linnea.loytonen@vantaa.fi, puh. 040 487 1184.

18.1.-25.5.2021 välillä: Jukka-Veli Heikka, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuuotosalue sijaitsee Mikkolan kaupunginosassa, Kaakkoisväylän ja Pihkalantien risteyksessä. Korson aluekeskukseen on noin 2,5 km matka. Aluetta rajaa pohjoisessa Kaakkoisväylä, idässä Pihkalantie, etelässä Matarin omakotitalokorttelit 80107 ja 80109 ja lännessä Saturnuksenrinne. Suunnittelualan pinta-ala on noin 7,8 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavamuuotoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.11.2015. Kaavamuuoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002290.
- Kaavan yhteydessä toteutetaan myös Sato-Asunnot Oy:n korttelin 82009 tontille 3 hakema kaavamuuotos 002440, johon liittyvä kaavamuuotoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.1.2020.
- Kaavoitus tuli vireille 8.4.2020.
- Mielipiteet pyydettiin 22.5.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta.
- Hanketta kuvaava videositys oli katsottavissa YouTubessa 8.4.2020 alkaen. Nähtävilläolon päättyessä 22.5. videota oli katsottu 915 uniikkia kertaa, yhteensä 63,3 tuntia. Hankkeesta ei järjestetty asukastilaisuutta.
- Kaupunginhallitus 26.4.2021 päätti asettaa asemakaavan julkisesti nähtäville. Kaavasta voi jättää muistutuksen 30 päivän kuluessa. Lausunnot pyydettiin jättämään 3.6.2021 mennessä.

- Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	18
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	19
4. Asemakaavan kuvaus.....	26
4.1 Kaavan rakenne	26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
4.3 Aluevaraukset.....	27
4.4 Kaavan vaikutukset.....	29
4.5 Ympäristön häiriötekijät	36
4.6 Nimistö	36
5. Asemakaavan toteutus	37
6. Kaavatyöhön osallistuneet	37
7. Asemakaavan seurantalomake	38
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	40
9. Muu suunnitelma-aineisto	47

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 002290 Mikkolan laajennuksen meluselvitys. 11.1.2021, Sitowise.
- Mikkolan asemakaava-alueen luontoselvitys. 2.7.2020, Ramboll.
- Pihkalantien yleissuunnitelma. 28.9.2015, Ramboll.
- Vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 13.1.2021
- Saturnuksenrinne 2, pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma. 4.1.2021, VSU Maisema-arkkitehdit Oy.
- Saturnuksenrinne 2, viitesuunnitelma. 1.2.2021, Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

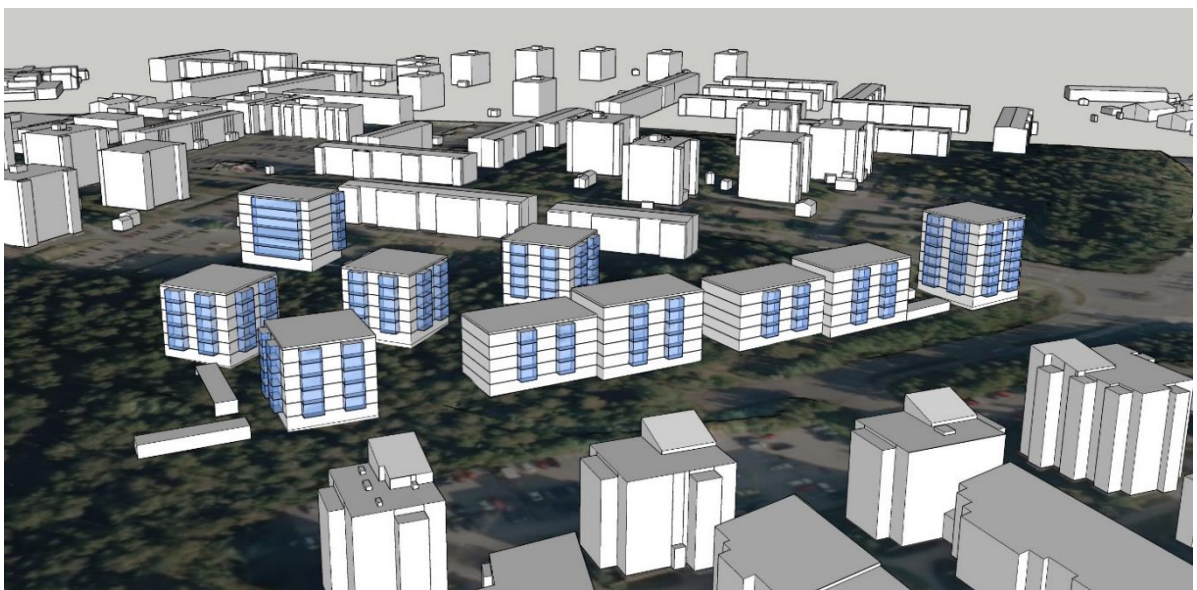
- Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojele-suunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020. 59 s.
- Pihkalantien yleissuunnitelma. 28.9.2015, Ramboll.
- Työpaikat Vantaalla 2007-2016, Vantaan kaupunki 2018. https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/tyopaikat_ja_tyossakaynti
- Vantaan väestö 2017/2018, Vantaan kaupunki 2019. https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/vaesto_ja_ennuste

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos mahdollistaa kahdeksan uuden kerrostalon sijoittamisen Pihkalantien varrella, Kaakkoisväylän eteläpuolella sijaitsevaan kortteliin 82009. Alueelle on mahdollista sijoittaa 20 450 kerrosneliömetrin (kem²) verran uutta asuinrakentamista. Rakentaminen painottuu Pihkalantien varrelle, rajaten katutilaa. Rakennusten korkeudeksi sallitaan 5-8 kerrosta ja korkeimmat kaksi rakennusta sijoittuvat Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteyksen nurkalle sekä Saturnuksenrinteen varrelle. Kaakkoisväylänpuiston laidalla rakentaminen muodostuu pistetaloista, jotka rajoittavat näkymiä mahdollisimman vähän. Asuinkorttelin sisäistä viihtyisyyttä lisää laaja oleskelupihojen kokonaisuus, johon liittyy tonttien yhteinen hulevesipiha.

Asemakaavamuutoksen myötä kortteli 82009 laajenee voimassa olevan yleiskaavan (2007) mukaiselle kerrostaloalueelle, joka on nykyisessä asemakaavassa osoitettu lähivirkistys- ja katualueiksi. Kaupungin omistaman, rakentamatta jääneen tontin 2 rajoja muutetaan, tehokkuutta nostetaan ja se liitetään osaksi uutta rakentamisen kokonaisuutta. Pihkalantien katualueiden rajat muutetaan vastaamaan vuonna 2015 tehtyä ja kaavatyön yhteydessä päivitettyä Pihkalantien yleissuunnitelmaa. Kaava mahdollistaa myös alikulun sijoittamisen päivitetystä Pihkalantien yleissuunnitelmassa osoitetulle paikalle.

Kaavamuutoksen yhteydessä on pyritty säilyttämään Kaakkoisväylänpuiston alue mahdollisimman leveänä. Kaavamuutosalueen läpi, Pihkalantien suuntaisesti kulkeva ulkoilureitti korvataan Pihkalantiehen liittyvällä pyöräily- ja kävelyreitillä. Korttelialue on mäkinen ja laskee kaakkoon, Pihkalantietä kohti. Noin puolet asukaspyöräilyä sijoitetaan maantasoon ja puolet rinnekohtiin osoitetuille pysäköintikansille.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Mikkola on Korson kaakkoispuolella, Lahdenväylän läheisyydessä sijaitseva kerrostalovaltainen asuinalue, jonka rakennuskannasta valtaosa on peräisin 1970-luvulta. Se on tyypillinen metsälähiö, jossa rakennusten väleissä on runsaasti puustoa ja vapaata maastoa. Kolmikerroksiset pitkät lamellitalot muodostavat hieman rajatumpia pihapiirejä kuin noin kuusikerroksiset noppamaiset pistetalot, jotka on sijoitettu maisemaan vapaasti. Laajat pysäköintikentät ovat osa katukuvaa. Arkkitehtuuri on 70-luvulle tyypillisesti vähäeleistä ja yksinkertaista. Pääkatu Venuksentien varressa sijaitsee Ilmo Valjakan suunnittelema punatiili- ja teräsrakenteinen ostoskeskus.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Maisemallisesti Mikkola sijoittuu Jokivarren ja Rekolan murrosjokilaaksojen väliin jäävälle ns. Metsolan selänneryhmän alueelle. Loivapiirteisten mäkien laet ovat paljastunutta kalliota, rinteet moreenia ja painanteiden pohjat savea. Vaihteluväyhytyksellä esiintyy hiekkaa ja silttiä. Lähiö on rakentunut kolmen metsäisen kukkulan rinteille ja selänteiden välissä oleviin alaviin painanteisiin.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueen Kaakkoisväylänpuisto liittyy Keravanjoen ympäristön laajempaan viheraluekokonaisuuteen ja alueelta on myös yhteys Matarin viheralueille. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä (Ojala 2018) Keravanjoen varrelle on merkitty kulkemaan tärkeä, koko kaupungin läpi kulkeva pohjois-etelä suuntainen ekologinen yhteys, jonka ympäristössä on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä arvoja. Yleiskaava 2020:n ehdotuksessa kaava-alueen läpi on merkitty kulkemaan ohjeellinen ulkoiluyhteys, joka kytkee Kaakkoisväylänpuiston Keravanjoen varren viheraluekokonaisuuteen.



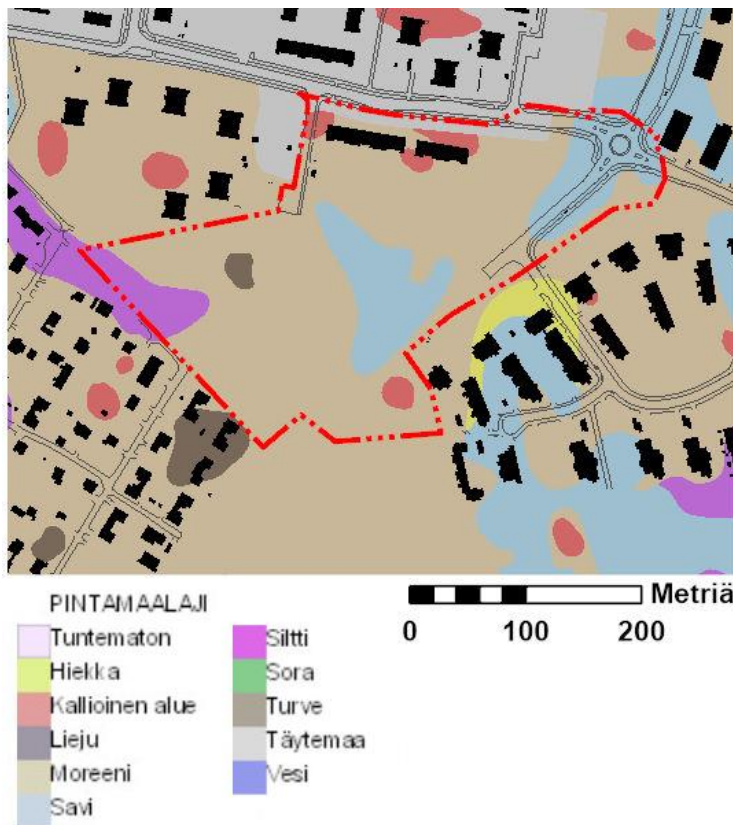
Metsäkoneen jälkiä, kertynyttä vettä ja komeita kiviä maastokäynnillä syyskuussa 2020.

Suunnittelualueen metsä on luontotyypeiltään melko nuorta ja yksipuolista. Alueen pohjoisosan metsässä tehty hakkuuta. Eteläosan metsäisellä mäellä tuoreita hakkuujälkiä ei ole ja metsäluonto vaikuttaa tavanomaiselta ja virkistyskäyttöön hyvin soveltuvalta. Rakennettavaksi suunnitellulta alueelta ei ole syytä olettaa löytyvän luonnonsuojelulain 29 § perusteella säilytettäviä luontotyypppejä, vesilain 11 § mukaan suojeltuja luontotyypppejä, metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai muita lain perusteella suojeltavia kasvi- tai eliölajeja, kuten liito orava tai laho-kaviosammal. Suunnittelualueen pohjoisosassa, Pihkalantien, asuinkorttelin ja ulkoilureittien rajaamalla alueella sijaitsee oja, jonka läheisyydessä havaittiin syksyn 2019 maastokäynnin yhteydessä metsäkoneen syviä renkaanjälkiä, johon oli kertynyt runsaasti vettä. Tilanne oli vastaava myös alkusyksyn 2020 käynnin yhteydessä. Luontoarvoja koskevia tietoja täydennettiin kaavatyön aikana, ks. kappale 4.4.2.

Vesistöt ja vesitalous

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on vetistä metsää ja alueen halki kulkee oja. Alue ei ole pohja-vesialuetta.

Maaperä



Alue on pintamaalajikartan mukaan kalliota, moreenia, täytemaa-alueita sekä AK-korttelin eteläosalla, ojapainanteen alueella savea.

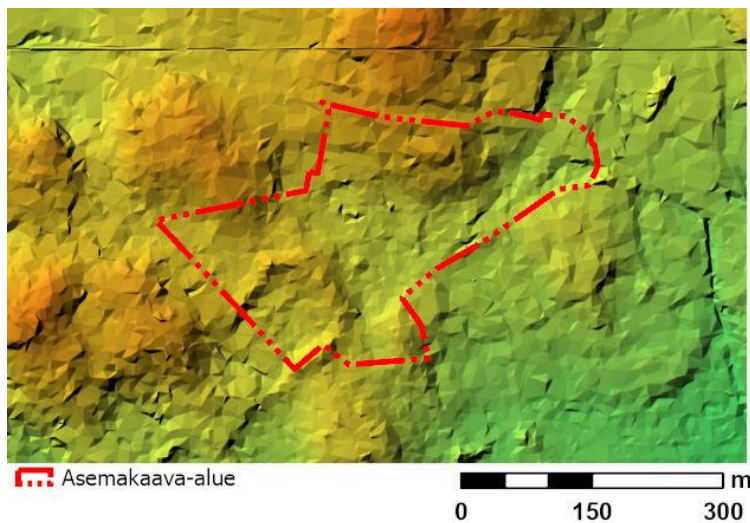
Kaava-alueella ei sijaitse kaupungin tekemiä pohjatutkimuspisteitä.

Pihkalantien alueelle tehtyjen pohjatutkimusten mukaan on pintakerroksen alapuolella maaperässä pääosin hiekka- tai moreenikerrostumia sekä paikallisesti savea. Maanäytteitä ei pohjakerrostmista ole otettu.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Kitkamaa-alueilla (moreeni, kallio) rakennukset voidaan pääsääntöisesti perustaa pinta- ja täyttökerroksen alapuolisen kantavan pohjamaan varaan tai tasaiseksi louhitun kallion varaan. Kunnallistekniset rakenteet sekä liikennöitävät alueet voidaan perustaa maan varaan tai tasauskerroksen välityksellä louhitun kallion varaan. Savipohjalla rakennukset ja painumaherkät rakenteet perustetaan paaluilla tai massanvaihdoilla saven alapuolisen kantavan pohjamaan varaan. Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

Topografia



Maanpinta vaihtelee kaava-alueella noin tasovälillä +39 ... +46. Maanpinta viettää etelään ja itään. Kaava-alueen pohjois- ja eteläpäissä on mäet.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Mikkolassa asui vuoden 2020 alussa 3 076 henkeä. Alueen väkiluku on laskenut runsaalla 200 henkilöllä vuoteen 2010 verrattuna. Lasku johtuu todennäköisesti 70-luvun alueille tyypillisestä kehityksestä, jossa alkuperäinen väestö ikääntyy ja ruokakunnat näin ollen pienenevät. Alueella on hieman enemmän ikääntyneitä (yli 65 vuotta) kuin Vantaalla keskimäärin (Mikkola 17,8 %, koko Vantaa 15,3 %). Koko Korson suuralueen asukasluku oli 30 039 henkeä ja se on säilynyt arviolta samana viimeisten 5 vuoden ajan.¹

Asuminen

Kaava-alueella on kaksi Sato-Asunnot Oy:n omistamaa vuokrataloa, joissa on yhteensä 55 asuntoa.

Palvelut ja työpaikat

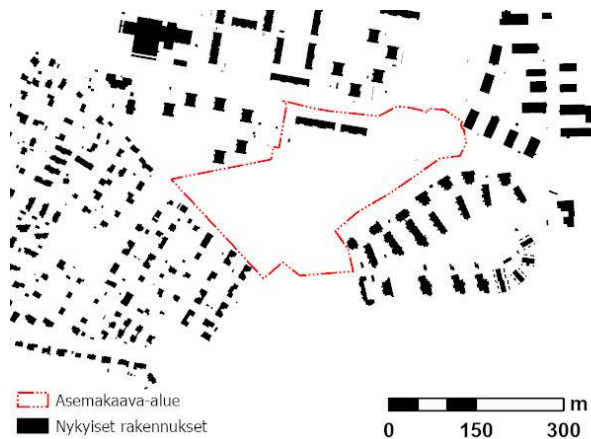
Mikkola on asuntovaltainen alue, jonka lähipalveluihin kuuluu kolme päiväkotia, koulu, nuorisotila, asukastila, lähikauppa sekä yritysalue ja isoja liikenneasemia. Lahdenväylän liittymässä on myös isompi supermarket Metsolan puolella. Mikkolassa oli vuoden 2019 alussa 538 työpaikkaa, mikä oli joitakin kymmeniä enemmän kuin vuonna 2010. Valtaosa alueen työllisistä käy töissä alueen ulkopuolella.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue ympäristöineen on väljästi rakentunutta. Rakennukset sijaitsevat keskenään samassa koordinaatistossa, ovat arkkitehtuuriltaan yksinkertaisia ja väritykseltään vaaleita, kirkkain tehostevärein. Maarukankujan ympäristön uudemmalla alueella rakennusten sijoittelu on hieman vapaampaa ja tehosteina on käytetty tehosteina tiiliihteitä. Katutilat ovat leveitä. Etenkin Pihkalantien varren pysäköintialueet Maarukankujan liittymän läheisyydessä erottuvat voimakkaasti kaupunkikuvassa. Suunnittelualueen koillisnurkalla sijaitseva työpaikka-alue yksikerroksisine, harjakattoisine rakennuksineen luon piristävän poikkeuksen alueen kaupunkikuvaan.

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

Yhdyskuntarakenne



Suunnittelualue sijaitsee Mikkolan keskustan itäpuolella, Kaakkoisväylänpuiston laidalla. Alueen länsi- ja pohjoispuolilla sijaitsee 70-luvun rakennuskantaa, erityisesti 6-kerroksisia pistetaloja. Alueen koillisnurkalla on pinta-alaltaan suurista, mutta matalista rakennuksista koostuva työpaikka-alue. Suunnittelualueen itäpuolella, Pihkalantien varrella, sijaitsee 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä rakennettu Maarukankujan ympäristön kerrostalokokonaisuus. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee pienirakeisempi Matarin omakotialue.

Virkistys

Kaava-alueesta noin puolet on Kaakkoisväylän lähivirkistysaluetta ja alueelta pääsee ulkoilureittejä pitkin monen suuntaan, mm. Keravanjoen varren laajoille virkistysmaastoille viljelypaloineen. Kaava-alueen laidalla, Pihkalantien suuntaisesti, kulkee ulkoilureitti.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee lähellä Lahdenväylän liittymää, minkä ansiosta alue on erinomaisesti saavutettavissa henkilöautolla. Alueelta kulkee myös suora linja-autoyhteys Lahdenväylää pitkin Helsingin keskustaan arkaamuisin n. 20 min vuorovälein. Linja-autot Korson keskustaan kulkevat arkaamuisin alle 10 min vuorovälein. Pihkalantietä on suunniteltu kehitettävän paikallista liikennettä palvelevana väylänä ja tulevaisuudessa tietä pitkin on tarkoitus kulkea bussiyhteys etelään, Matarin vierestä Rekolan suuntaan. Alueella on myös runsaasti verrattain leveitä kävely- ja pyöräilyreittejä. Koulu, päiväkodit ja Mikkolan keskustassa sijaitseva lähikauppa ovat erinomaisesti saavutettavissa jalan.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palvelevat vesihuoltoverkosto on osin rakennettu. Vesijohdot (VJ300) ja jätevesiviemärit (JV250) sijaitsee Kaakkoisväylällä.

Nykyiset vesijohto (VJ200) ja jätevesiviemäri (JV250) on johdettu alueelle tontin 92-82-5-4 (Kaakkoisväylä 4) ja 92-82-5-5 (Saturnuksenrinne 1) kautta. Lisäksi alueella on tontin sisäisiä vesihuoltojohtoja.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94,05 ja NW = +87,20. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86.00 ja ylin noin +101.00.

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet johdetaan Venuksentien jätevesiviemäristä Mikkola-Matari-Rekola siirtoviemäriin, josta jätevedet kulkeutuvat edelleen Korso-Koivukylä siirtoviemäriin. Kaikki alueen jätevedet johdetaan Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäritunneliin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla ja puhdistettu jätevesi pumpataan Suomenlahteen.

Hulevesien hallinta

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Kaakkoisväylällä d300 ja Pihkalantien risteysalueella d400. Niiden lisäksi Maarukankujalla on d400 hulevesiviemäri.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesirakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ hulevettä jokaista 100 m² vettä läpäisemättöntä pintaa kohden.

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesiohjelmaa (2009) ja Vantaan hulevesien toimintamallia (2014). Hulevedet tulee viivyttaa määrällisesti ja käsitellä laadullisesti ennen johtamista vastaanottavaan pienvesistöön ja edelleen Keravanjokeen. Vastaanottavien vesistöjen vedenlaatu ei saa heikentyä.

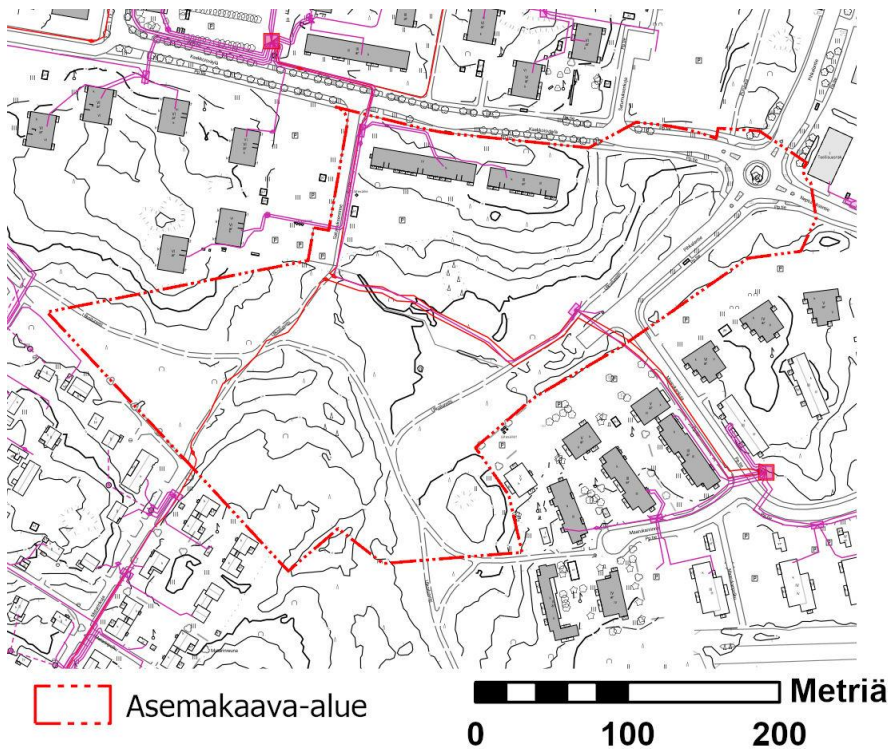
Huleveden muodostumista vähennetään mm. istutusalueiden, pysäköintiruutujen puoliläpäisevien nurmikiveyksien, kivituhkakäytävien sekä leikkialueiden läpäisevien pinnoitteiden avulla.

Hulevesiä viivytetään piha-alueilla painanteissa ja sadepuutarhoissa sekä olevan ojan yhteyteen toteutettavilla hulevesien viivytysaltailla tai -painanteilla, joiden virtaamaa voidaan viivyttaa esim. pohjapadoin tai kynnyksin. Olevaa ojaa voidaan muokata mutkittelevammaksi. Rakennuslupaa varten korttelialueelle laaditaan tonttikohtainen tai useamman tontin yhteinen pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueen laiduille. Johdot kulkevat Kaakkoisväylä 4:n tontin Saturnuksenrinne-kadun kautta kaava-alueelle, Saturnuksenrinne 2:n tontille (92-82-9-3) sekä Pihkalantien kaualueella.

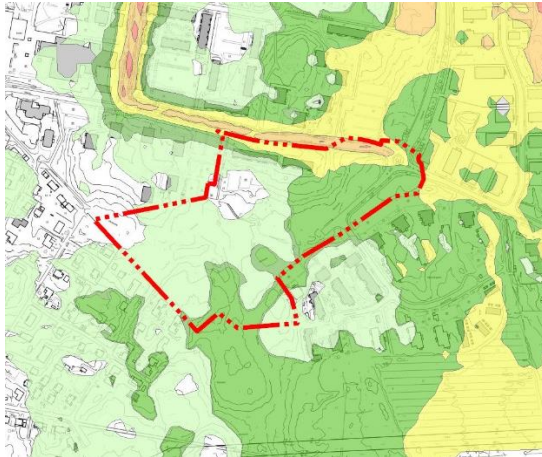
Sähköverkko



Vantaan Energialle kuuluvat keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella oikein kuvan mukaisesti. Saturnusväylällä kaapelit kulkevat tien suuntaisesti, haarautuen Kaakkoisväylänpuistossa. Eteläinen haara jatkaa puiston läpi Matarin pientalo-alueelle ja kaakkoinen haara, ojan viertä Maarukanmetsän suuntaan.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole saastunutta maaperää, eikä se ole lentomelu- tai ratamelualueella. Tieliikenteen melua kantautuu nykytilanteessa Lahdenväylältä (vasemmanpuoleinen kuva) ja tulevaisuudessa myös Pihkalantieltä (oikeanpuoleinen kuva). Kaavatyön yhteydessä tehtiin meluselvitys.



Kaava-alueen tiemelu päivällä (2016).
Keltainen=55-60 dB.



Pihkalantien yleissuunnitelman (2015) päivämelutasot kaava-alueen kohdalla. Keltainen=55-60 dB.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset katu- ja virkistysalueet sekä tontin 92-82-9-2 omistaa Vantaan kaupunki. Tontin nro 92-82-9-3 omistaa Sato-Asunnot Oy. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,8 ha.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-82-9-2	Vantaan kaupunki	0,7
92-82-9-3	Sato-Asunnot Oy	1,0
92-401-1-319	Vantaan kaupunki (osa kiinteistöstä)	0,1
92-401-9-15	Vantaan kaupunki (osa kiinteistöstä)	5,4
92-82-9901-0	Vantaan kaupunki (osa kiinteistöstä)	0,6
Yhteensä		7,8

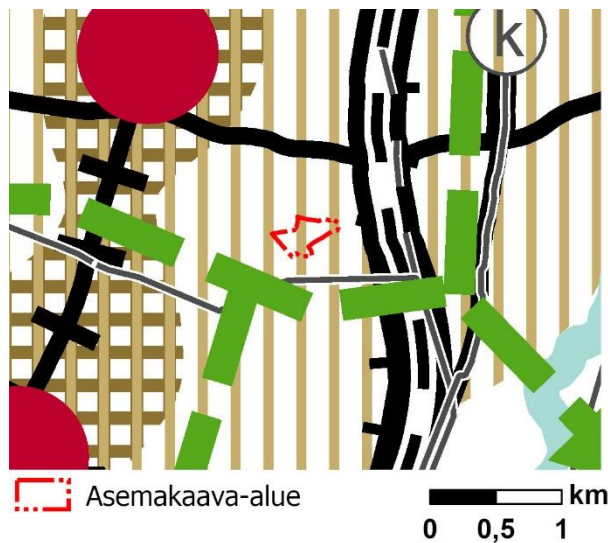
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntakaava

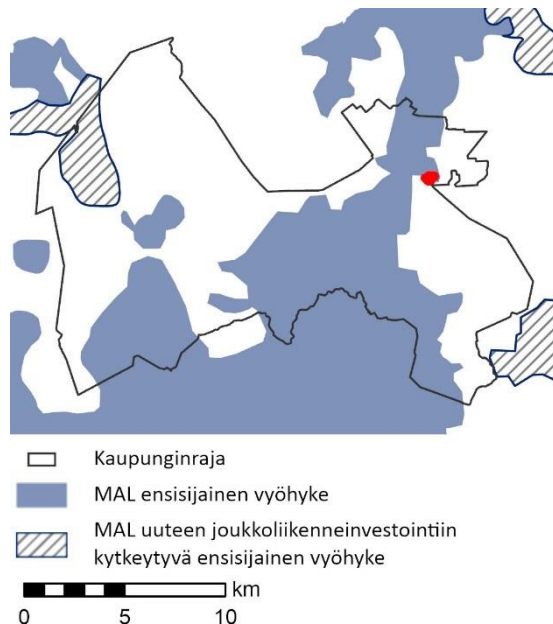


2016–2020 laadittu Uusimaa 2050 kaavakokonaisuus koostuu Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen. Kaavan kokonaisuus on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020, mutta päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on määrännyt kaavan toimeenpanolkieltoon oikeusprosessin ajaksi. Uusimaa-kaavan kokonaisuus korvaa aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.

Uusimaa 2050 kaavan Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taa-jamatoimintojen kehittämisalueeksi (ruskeat pystyviivat). Korso ja Asola on merkitty keskuksiksi (punainen ympyrä). Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

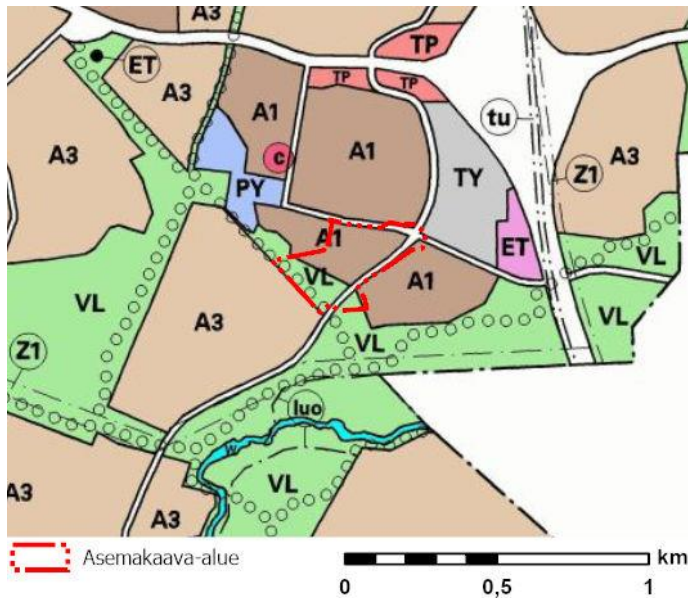
MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi.



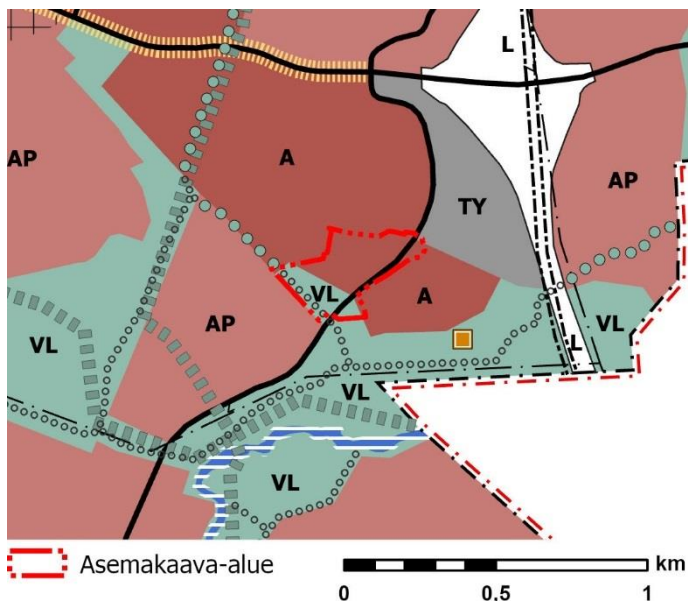
Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määriteltty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

Kaava-alue (punainen piste) sijaitsee MAL-suunnitelman mukaisella ensisijaisen kasvun vyöhykkeellä.

Yleiskaava (kv 2007)

Suunnittelualueen pohjoisosa on tehokasta asuntoaluetta (A1). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Suunnittelualueen eteläosa on varattu yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun (VL). Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. VL-alueen läpi kulkemaan on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti.

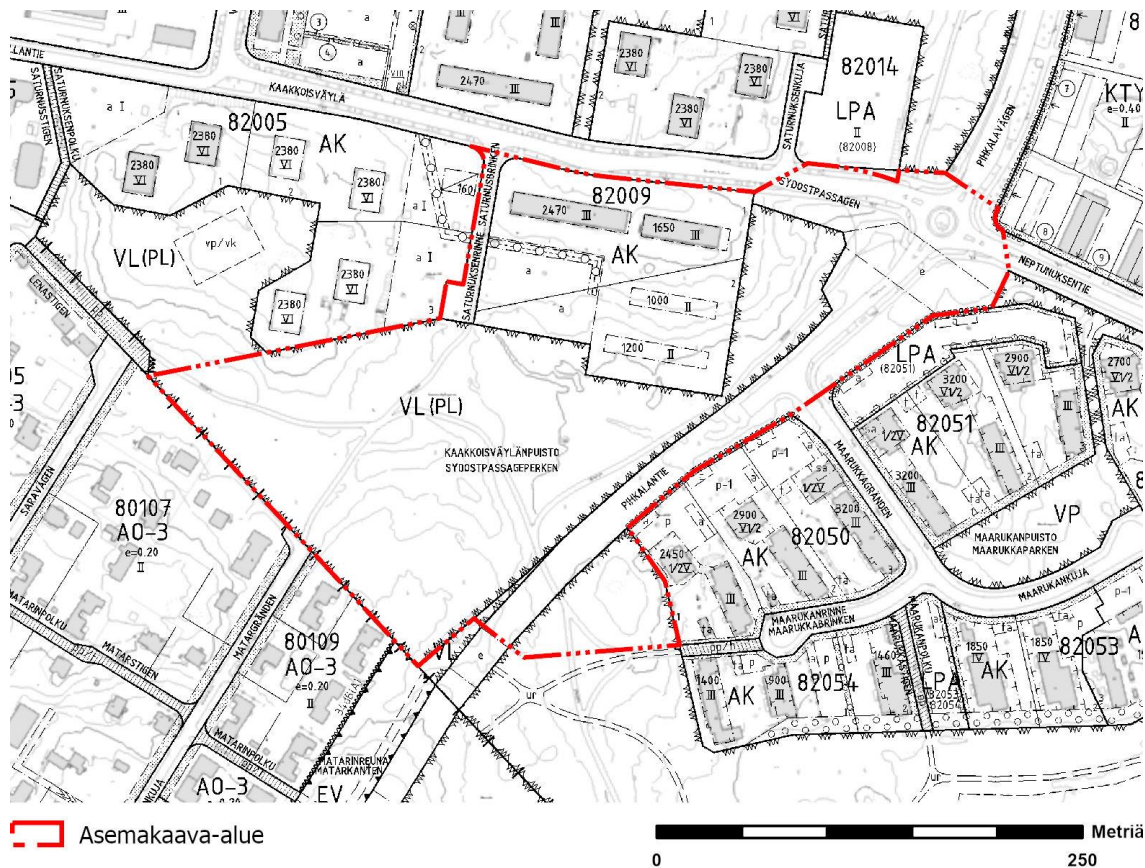
Pihkalantien on osoitettu jatkuvan kaava-alueelta lounaaseen.

Yleiskaava 2020

Vantaalla on käynnissä uuden yleiskaavan 2020 laatiminen. Se on hyväksytty kaupunginhallituksessa 16.11.2020, minkä jälkeen kaupunginhallituksen päätöksellä 30.11.2020 muutettiin hyväksyttävän yleiskaavan aluerajausta ns. Länsisalmen osalta. Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Yleiskaavasta on valittu, eikä se ole vielä tullut voimaan.

Hyväksyttävässä yleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosa on asuinalue (A). Määräyksessä todetaan mm. seuraavaa: "Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti." Kaava-alueen eteläosa on lähivirkistysaluetta (VL). Palloviiva tarkoittaa virkistysalueyhteyttä, joka tulee toteuttaa vähintään 30 m leveänä, jos mahdollista. Pihkalantie on kaavaluonnoksessa tärkeä paikallista liikennettä palveleva väylä, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella ovat voimassa asemakaava 820100 (kunnanvaltuusto 26.1.1970, SM 11.6.1970) sekä asemakaavan muutokset 000054 (kaupunginvaltuusto 26.4.1976) ja 000888 (kaupunginvaltuusto 3.11.1992, Ympäristöministeriö 29.1.1993).

Asemakaavassa osoitettu Sato-Asunnot Oy:n tontille (kortteli 82009 tontti 3) kaksi III-kerroksista kerrostaloa, jotka ovat molemmat toteutuneet. Aiempien rakennussäännösten vuoksi rakennukset ovat toteutuneet osittain 4-kerroksisina, siten että alimmassa kerroksessa on aputiloja ja yhteistiloja. Vantaan kaupungin tontille 2 on kaavoitettu kaksi II-kerroksista kerrostaloa, jotka eivät ole toteutuneet, todennäköisesti heikon kannattavuuden vuoksi. Pihkalantie on kaavoitettu jatku-
maan alueen läpi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vuonna 2015 on tehty yleissuunnitelma Pihkalantien jatkamiseksi kaava-alueen läpi etelään, Reko-
lan suuntaan. Yleissuunnitelman mukaan kaava-alueen eteläosaan tulisi alikulku ja muut kadun
ylityskohdat olisivat maantasoisia risteyskohtia. Kaava-alueelle on myös osoitettu kaksi bussipysäkkiä.
Pihkalantien linjaus on otettu huomioon voimassa olevassa asemakaavassa, eikä asemakaavamuut-
tos muuta tilannetta.



Pihkalantien yleissuunnitelman asemapiirros kaava-alueen kohdalla (Ramboll, 2015).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuu-toshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.11.2015. Kaavamuu-tos sai vuoden 2020 työohjelmassa numeron 002290 ja kaavoitus tuli vireille 8.4.2020. Kaavan yhteydessä toteutetaan myös Sato-Asunnot Oy:n korttelin 82009 tontille 3 hakema kaavamuu-tos 002440, johon liittyvä kaavamuu-toshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.1.2020. Kaavatyö on mukana myös vuoden 2021 työohjelmassa.

Asemakaavan OAS on päivitetty kahdesti: 1.12.2020 ja 18.1.2021. Molemmat päivitykset ovat olleet pienentäneet kaava-aluetta, eikä niihin ole liittynyt uusia osallisia. Näin ollen uusi kuuleminen ei ole ollut tarpeellista.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuu-toksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Koronaviruksen leviämisen estämiseksi asemakaavaan liittyen ei järjestetty yleisötilaisuuksia. Kaavan lähtökohdista tehty esittelyvideo oli katsottavissa YouTubessa 8.4.2020 alkaen. Nähtävilläolon päättyessä 22.5. videota oli katsottu 915 uniikkia kertaa, yhteensä 63,3 tuntia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan mielipiteitä saatiin 11 kappaletta. Niistä 6 oli viranomaisilta, 1 yhdistykseltä ja 4 yksityishenkilöiltä. Kirjalliset mielipiteet, kursivilla asian huomiointi kaavatyössä:

Caruna Oy: Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä sijaitsee pääosin vuonna 1978 rakennettua vesihuoltoa. Alue on lähtökohtaisesti liitettävissä Kaakkoisväylän rakennettuun vesihuoltoon. Mahdollinen vesihuollon lisärakentamistarve ja laajuus riippuvat kaavatyön yhteydessä tehtävästä tonttijaosta. Asemakaavamuutos saattaa rakennusten sijoittelusta riippuen edellyttää joko johtosiirtojen tai johtokujavarausten tekemistä.

➔ *Huomioitu vesihuollon esisuunnitelmassa*

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä: Ei lausuttavaa

Fingrid Oyj: Ei kommentoitavaa. Fingridin 110 kV voimajohto sijoittuu yli 250 metrin etäisyydelle asemakaava-alueesta.

Vantaan kaupunginmuseo: Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänneksiä. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti (liitteenä kartat kaapeleiden sijainnista). Suunnittelualueen uudet rakennusmassat voidaan liittää nykyisten muuntamoiden jakeluverkkojen osaksi.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti (liitteenä kartta putkien sijainnista).

➔ *Pihkalantien varren tontille 7 jäävä muuntamo osoitettu sitovalla et-merkinnällä. Tontin 7 toisen, 2 100 kem² kokoisen rakennusalan nurkka osuu hieman alueen läpi kulkevien pien- ja keskijännitekaapeleiden päälle. Kaapeleiden siirtämiselle on tilaa hulevesireitin ja rakennuksen välissä.*

➔ *Suunnitelma ei edellytä kaukolämpöputkien siirtämistä.*

Rekola-Asolan Omakotiyhdistys ry: On tärkeää ottaa huomioon Kaakkoisväylänpuiston säilyminen riittävän laajana ja laadukkaana lähivirkistysalueena ulkoilureitteineen. Alue on tärkeä sekä Mikkolan alueen että sen viereisen Matarin omakotitalokortteleiden asukkaille. Esitetty uusi rakennusoikeus 19 000 kem² on liikaa. Uudet korttelit supistaisivat lähivirkistysalueen kapeaksi kaistaleeksi Matarin omakotitonttien ja uudisrakennusten väliin. Omakotiyhdistys esittää uudisrakennusten kerrosneliömetrimäärän rajoittamista enintään 10 000 kem²:iin. Rakennukset tulee sijoittaa Kaakkoisväylän ja Pihkalantien läheisyyteen siten, että lähiviheraluetta tuhoutuu mahdollisimman vähän. Korkeimmat rakennukset tulisi sijoittaa kadun varteen ja puiston puolella kerroslukua tulisi madaltaa. Ulkoilureitit on pidettävä käyttökunnossa myös talojen rakentamisen aikana.

➔ *Nykyiset ulkoilureitit voidaan säilyttää, lukuun ottamatta Pihkalantien suuntaista, tien länsipuolista reittiä, joka korvataan kevyen liikenteen väylällä.*

➔ *Kerrostalo kortteli on pyritty pitämään mahdollisimman tiiviinä, ja puiston leveys uusien tonttien kohdalla säilyy vähintään 130 m suuruisena. Asuinkorttelin ja säilyvän luode-kaakkois-suuntaisen ulkoilureitin välissä säilytettävä puistoalue on kapeimmillaankin 12 m levyinen. Matarin omakotialueen viereinen metsäinen mäki säilyy virkistysalueena.*

- ➔ *Tarkemmassa suunnittelussa havaittiin, että kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa hieman alkuperäistä tavoitetta enemmän, yhteensä 20 450 kem² uutta rakentamista ja silti säilyttää viheralueita. Alueella on sijoitettava riittävä määrä rakentamista, jotta rakennukset muodostavat niin kaupunkikuvan kuin toteutettavuudenkin näkökulmasta toimivan kokonaisuuden. Rakentamista on pyritty painottamaan Kaakkoisväylän ja Pihkalantien laidoille. Kaakkoisväylänpuiston laidan rakennukset ovat pistemäisiä, jolloin ne eivät näyttäydy muurimaisina puiston suuntaan.*

Yksityishenkilöt

Yksityishenkilö: OAS:n esittelyvideolla olleen havainnollistuksen perusteella vaikuttaa, että kerrostalokortteli tulee koko puiston halkovaan ulkoilureittiin (hiekkatie/pururata) asti. Tämä muuttaa metsän keskellä kulkevan ulkoilureitin metsän laitaan. Toivoisi, että kerrostalorakentaminen painottuisi Kaakkoisväylän puolelle.

Korkea kerrostalo tulee näkymään Matarinreunan pientalojen pihoilta selvästi ja näkyvyys kerrostaloista - ikkunoista ja parvekkeilta - tulee olemaan pientalojen pihoille. Niistä näkyy myös aitojen yli!

Toivoo sosioekonomisen kehityksen vuoksi, että uuden kerrostalojen asunnot tulevat olemaan voimakkaasti painotettuja asunto-osakkeiksi eli omistusasunnoiksi, ei vuokra-asunnoiksi. Vähintään ASO-asunnoiksi.

Keitä Pihkalantien on tarkoitus palvella? Koulumatkalaisia on vähän, palvelisi lähinnä Rekolasta Lahden moottoritille ajavia. Tahtoo tietää perusteet, miksi tie on tarpeen rakentaa.

- ➔ *Ulkoilureitin vieressä on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon puistoa ja etäisyys Matarinreunan kerrostalolle on huomattava, ks. edellinen vastine. Omakotialueen vieressä, Kaakkoisväylänpuistossa on myös näkymiä rajaava mäki. Kuvatunlaisia häiritseviä näkyviä pihoille ei voida olettaa muodostuvan, kun väliin jää lisäksi puustoa. Asemakaavalla ei määritellä asuntojen hallintamuotoa, mutta kaavalla on pyritty mahdollistamaan kohtuuhintainen, asunto-osakeyhtiömuotoinen rakentaminen.*
- ➔ *Pihkalantien linjaus on osoitettu jo Yleiskaava 2007:ssä sekä voimassa olevissa asemakaavoissa. Se on myös Yleiskaava 2020 pääkatuverkoston osa ja palvelee toteutuessaan pohjois – etelä suuntaisena pääkatuna .*

Yksityishenkilö: Eikö tulevaisuudetta ajatellen pitäisi rakentaa tehokkaammin ja vielä lähemmäksi juna-asemia? Kaavan myötä alueella tulee tehokkaammaksi ainoastaan autoliikenne lähialueille. Toivoo, ettei Pihkalantietä jatkettaisi Rekolaan. Kirjoittaa tien pilaavan Keravanjoen, Matarin ja Päiväkummun viihtyisyyden. Korson keskustan alueen kaavan vireille saaminen ennen tämän kaavan toimeenpanoa olisi paljon tarkoituksenmukaisempaa.

- ➔ *Kaavoituksella pyritään sijoittamaan asumista tasapainoisesti monenlaisille alueille. Valtaosa uudesta rakentamisesta sijoittuu esitetysti lähelle asemia (mm. Tikkurila, Kivistö, Leinelä, Koivukylä). Asemakaavoitusta tehdään monella alueella samanaikaisesti, eikä tämä asemakaava vaikuta Korson keskustan suunnittelun etenemiseen. Asukasmäärän lisääminen Mikkolassa edistää alueen julkisten liikenneyhteyksien ja lähipalveluiden säilymistä ja kehittymistä. Pihkalantien osalta ks. edellinen vastine.*

Yksityishenkilö: Rakentaminen leikkaa suuren osan ulkoilualueesta ja puiden väheneminen lisää tieliikenteen melun kantautumista alueelle. Ihmettelee, miksi pitää rakentaa ”sumppuun” Toivoo, että rakentaminen sijoitettaisiin muualle ja että olemassa oleva viheralue säästetään. Asunnot olisi pitänyt sijoittaa Maarukan viereen rakennettujen teollisuushallien paikalle.

- ➔ *Asumiselle osoitettu osa kaava-alueesta on vetistä, eikä vaikuta palvelevan virkistyskäyttöä erityisen hyvin. Rakentaminen on sijoitettu mahdollisimman tiiviisti, jossa polkujen ympäristöön jäisi puustoa. Korttelin rajan ja alueen länsi-itäsuuntaisen polun väliin on jätetty*

kapeimmillaankin 12 m leveä puistoalue ja Kaakkoisväylänpuisto säilytetään uuden rakentamisen alueen kohdalla yli 130 m levyisenä.

Yksityishenkilö: Saturnuksenrinne 1:n kiinteistön vieressä, Kaakkoisväylän puiston kohdalla on hyvin vetinen paikka, jossa vesi lainehtii alkusyksystä kevääseen asti. Vetistä on myös aivan Matarin omakotialueen reunan vieressä. Rakentaminen vaatisi näihin kohtiin riittävät ja kunnolliset pohjatyöt, jos riittääkään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittelyvideossa videossa näytetyt ehdotukset rakennusten sijoittelulle ovat muuten hyvät: Pihkalantien/Kaakkoisväylän kulmaan ja Pihkalantien varteen sekä Sato Oy:n tontille (tai sen alapuolelle) Saturnuksenrinne-tien varteen. Yksi talo joka tulisi Saturnuksenrinne-tien loppupäässä olevalle metsäalueelle on syytä tarkoin tutkia, koska siinä viessä on se vetinen suoperäinen lampimainen vesialue.

Kun Pihkalan tietä jatketaan kaavaehdotukseenne mukaan hiukan tässä vaiheessa, niin mihinkä tulee bussilinja 735:n päätepysäkki?

- ➔ Esittelyvideon rakentamisaikat olivat havainnollistavia. Asemakaavan viitesuunnitelmaa tehdessä todettiin, että Saturnuksenrinne-tien päässä olevaan vetiseen paikkaan ei ole tarkoituksenmukaista sijoittaa rakennusta – osittain vetisyyden takia, osittain paikan ahtauden takia. Rakentaminen jää kauas, yli 130 metrin päähän Matarin omakotialueesta.
- ➔ Kaavaratkaisu on suunnittelun edetessä tarkentunut siten, ettei asemakaavan toteuttaminen edellytä Pihkalantien jatkamista. Todennäköisesti kääntöpaikka päätepysäkkeineen säilytetään toistaiseksi ennallaan. Asemakaavan viitesuunnitelman osana esitetyn, päivitetyn Pihkalantien liikennesuunnitelman (ks. kappale 3.4.1) perusteella bussipysäkki sijaitisi Maarukankujan ja Kaakkoisväylän välillä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Kaupunginhallitus 26.4.2021 päätti asettaa asemakaavan nähtävälle (MRA 27 §) ja oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 5.5.-3.6.2021. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta. Lausuntoja pyydettiin 11 ja saatiin 4 kpl. Lausuntojen perusteella täydennettiin selostukseen asemakaavaratkaisun vaihtoehdot -kohtaa (kappale 3.4) sekä vaikutusten arviointia melun ja ilmastomuutokseen varautumisen osalta (kappaleet 4.4.1 ja 4.4.3), tarkennettiin meluun liittyviä kaavamääräyksiä sekä lisättiin kaavakarttaan muuntamon vm-rakennusala.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavamääräyksiin tehtiin nähtävilläolon jälkeen seuraavia muutoksia:

- 1) Lisättiin eteläisemmälle LPA-tontille (nro 9) muuntamon aluevaraus (vm).
- 2) Parvekkeiden lasitusta koskeva määräys muutettiin muotoon ”Tonttien 6, 7 ja 8 asuntojen parvekkeet tulee lasittaa”, jolloin määräys koskee myös ”suojan puolen” julkisivuja.
- 3) Kaavakarttaan lisättiin määräys ”Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen.”
- 4) Tontin 6 pohjoisemman, ohjeellisen le-alueen merkintää rajattiin pienemmäksi.
- 5) Meluesteiden toteuttamista koskevaa määräystä tarkennettiin muotoon: ”Leikki- ja oleskelualueiden toteutuksen yhteydessä tulee rakentaa niiden meluntorjunnan kannalta olennaiset autokatokset, muurit ja muut pihan rakenteet meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen.”

6) Tonttien 6, 7 ja 8 pistetalojen rakennusaloja väljennettiin 0,5-1 m:llä, jotta asemakaavan toteutuksessa olisi hieman enemmän joustoa.

7) Tonttien 6 ja 7 lamellitalojen päihin laitettiin nuolet, jotta talojen väliin jäävä alue olisi meluntorjunnan kannalta tarpeeksi kapea.

8) Puron tai pienvesialueen (wp) ohjeellista määräystä täydennettiin lisämääräyksellä ”merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen”, jotta varmistetaan hulevesiaiheen toteutuminen.

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

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

MAL-tavoitteet:

- Helsingin seudun kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille.
- Seudulle rakennetaan vuosittain n. 16 500 uutta asuntoa ja asuntokannan sekä elinympäristön laadusta huolehditaan.

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

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

3.3.2 Muut tavoitteet

Kaupungin omistamalle alueelle sijoitetaan kohtuuhintaista asumista ja pyritään mahdollistamaan myös asunto-osakeyhtiömuotoinen rakentaminen. Sato-Asunnot Oy:n omistamalle tontille pyritään sijoittamaan yksi uusi, n. 3 000 kem² kokoinen kerrostalo. Kaakkoisväylänpuiston ulkoilureitit säilytetään mahdollisimman hyvinä. Resurssiviisaus ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä. Asemakaavassa alueelle määrätään vihertehokkuustaso vihertehokkuusmenetelmää käyttäen.

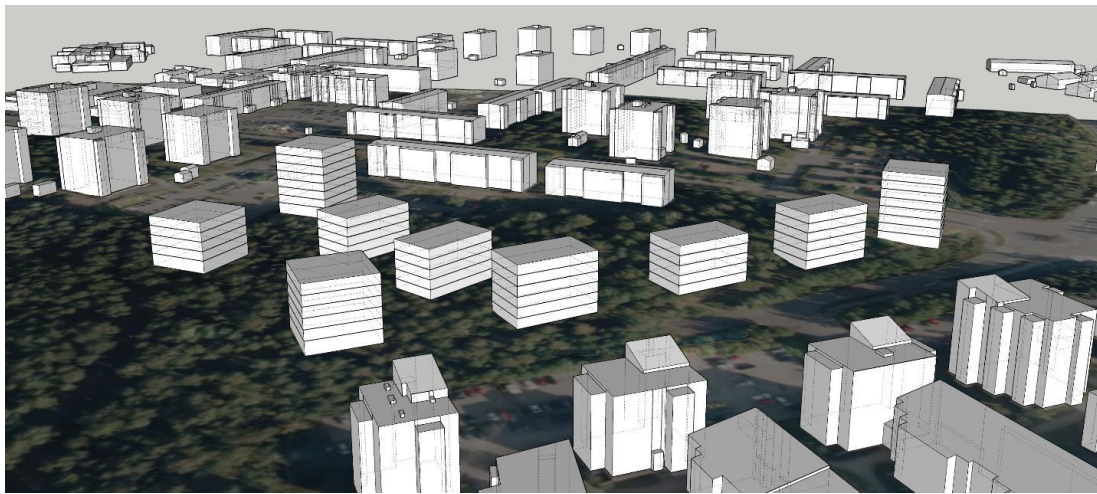
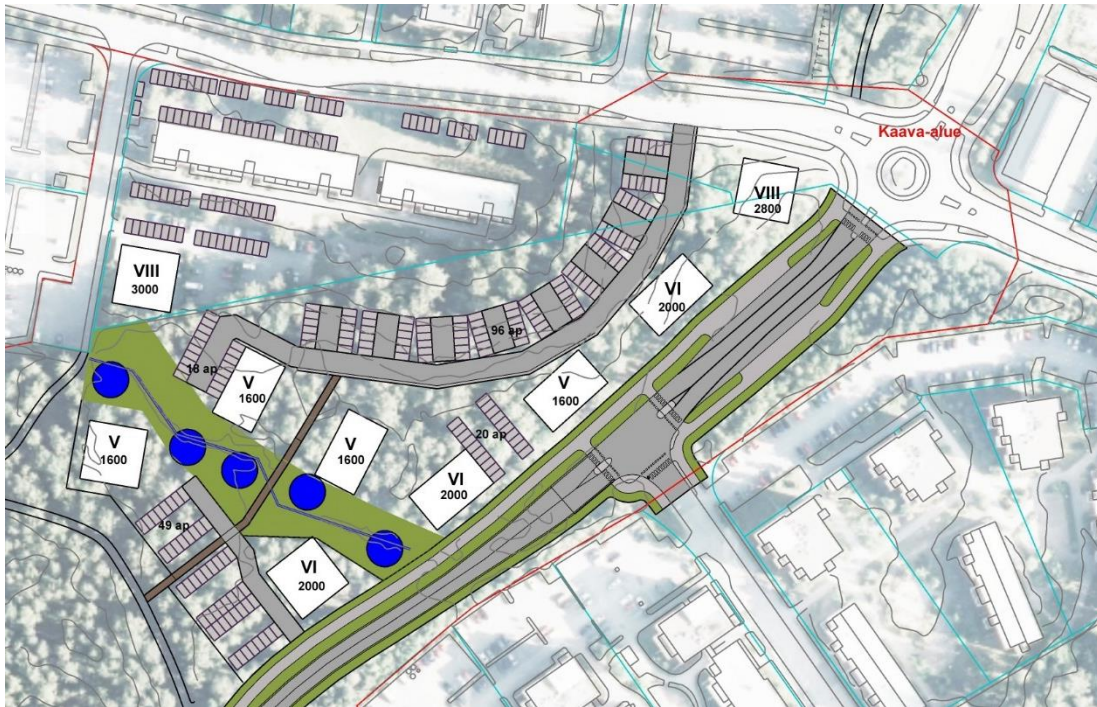
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Vantaan kaupungin maa-alue

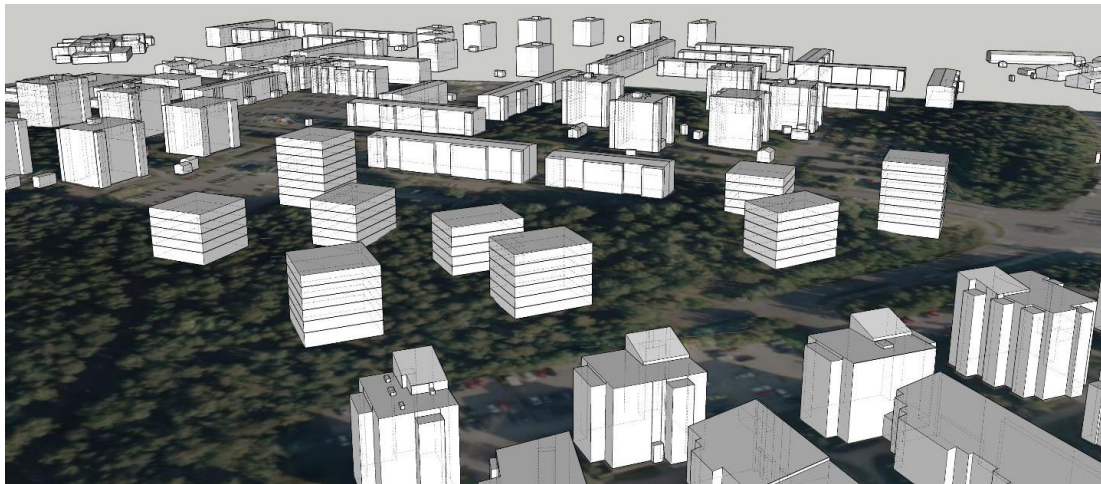
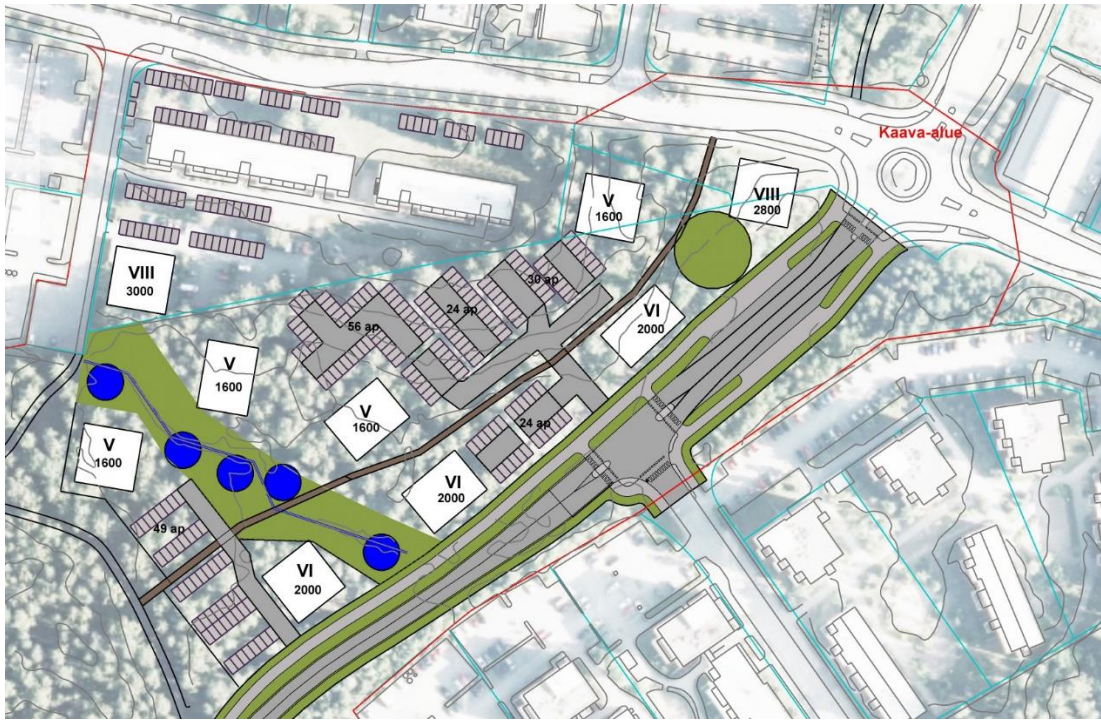
Kaavatyön yhteydessä tutkittiin erilaisia ratkaisuja rakennusten sijoittamiseksi kaupungin omistamalle osalle kaava-aluetta. Kolmea ratkaisua (A, B ja C) tutkittiin tarkemmin ajoyhteyksien, rakennusmassojen ja pysäköinnin sijoittamisen osalta. Vaihtoehtoista keskusteltiin ja niitä kehitettiin eteenpäin asemakaavatyöhön osallistuneiden kaupungin työntekijöiden kanssa.

Kaikissa vaihtoehtoissa on sijoitettu Kaakkoisväylän ja Pihkalantien risteykseen korkeampi pistetalo, jonka tarkoituksena on toimia paikallisena maamerkkinä. Pysäköinti on sijoitettu kokonaisuudessaan maantasoon. Suunnittelualueen matalimmassa kohdassa sijaitseva oja ympäristöineen on valjastettu asuintalojen yhteiseksi hulevesipuistoksi, jonka avulla hallitaan alueen hulevesiä paikallisesti ja lisätään korttelin viihtyisyyttä. Hulevesipuiston eteläpuolelle on sijoitettu kaksi pistetaloa pysäköintineen. Sato-Asunnot Oy:n tontille kaava-alueen länsilaidalle on sijoitettu kaavan tavoitteiden mukainen, 8-kerroksinen kokoinen pistetalo. Vaihtoehtoissa onkin tarkasteltu lähinnä hulevesipuiston pohjoispuolen rakentamista.

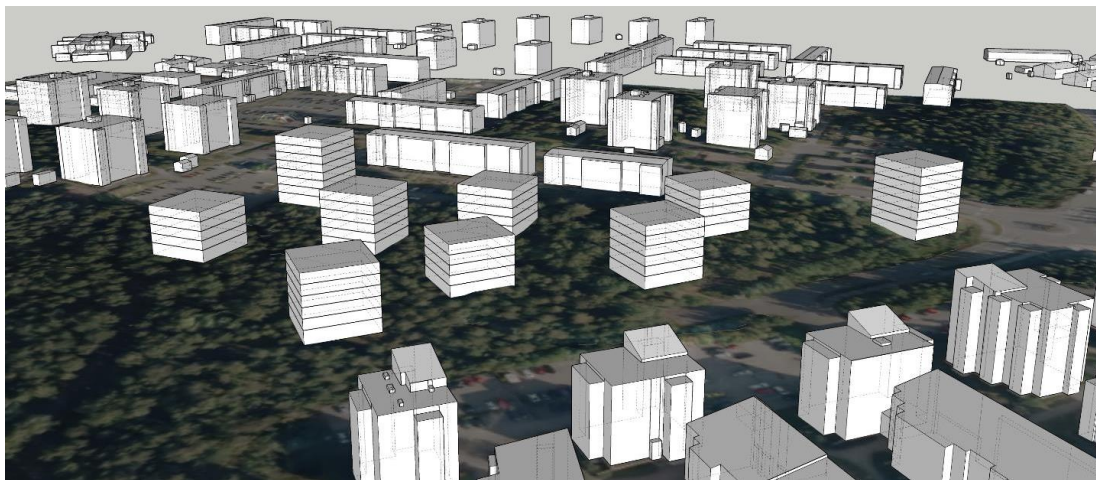
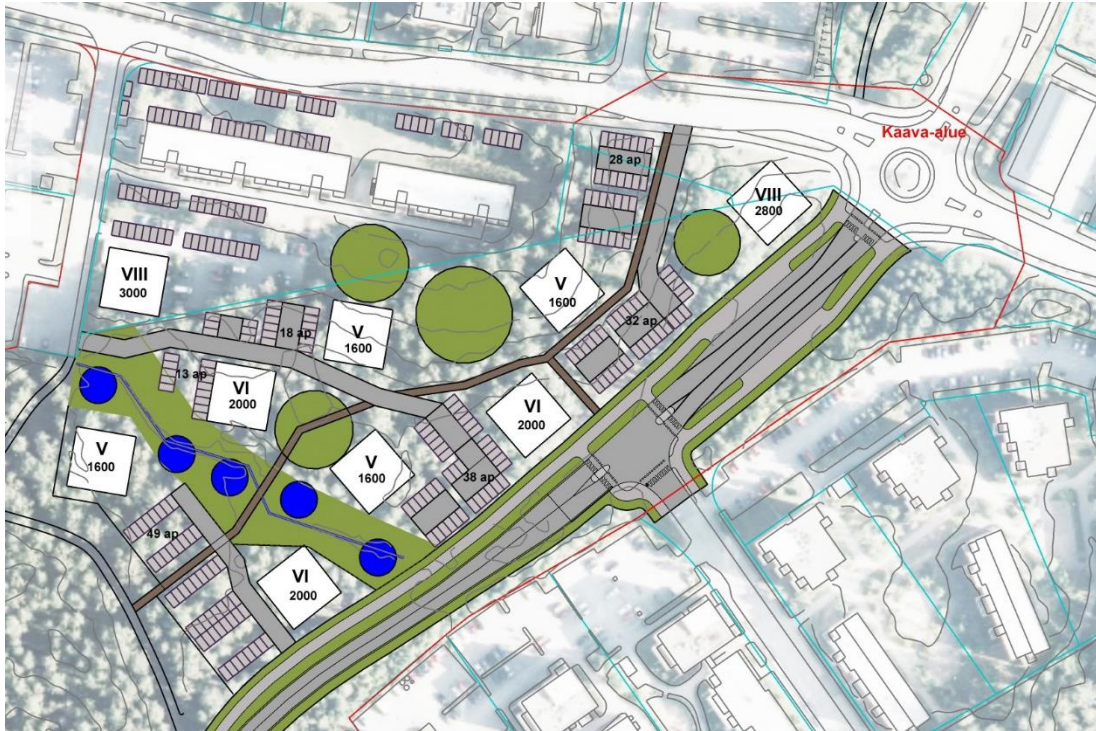
Suunnitelmavaihtoehdot esitetään karkeana asemapiirroksena sekä kaakosta, Pihkalantien suunnalta esitettynä 3D-kuvana, jossa näkyvät rakennusmassat suhteessa maastoon ja oleviin rakennuksiin.

Vaihtoehto A: Lamellitalot, ajo Kaakkoisväylältä.

Ratkaisussa A pohjoisosan ajoyhteydet on otettu ajoyhteys Kaakkoisväylältä ja rakentaminen koostuu pääosin lamellitaloista. Pysäköinti on sijoitettu alueen sisäisen ajoreitin varrelle ja rakentaminen alemmas rinteeseen, hulevesipuiston laidalle ja Pihkalantien varrelle. Näin pysäköinti sijaitsee erillään asumisesta, mutta kuitenkin saavutettavasti. Lisäksi on luotu Pihkalantien varrelle jäsentynyttä katutilaa. Näkymät Pihkalantien varren asunnoista jäävät kuitenkin paikoitellen melko vaatimattomiksi ja oleskelupihojen järjestäminen on osittain haastavaa. Alueen sisäinen ajoyhteys rajoittaa myös tonttijakoa huomattavasti.

Vaihtoehto B: Pistetalot, keskitetty pysäköintiratkaisu

Vaihtoehdossa B ajoyhteys on otettu Maarukankujan risteyskohdalta ja kaikki siihen liittyvä pysäköinti sijoitettu mahdollisimman lähelle liittymää. Näin kaikkien rakennusten viereen saadaan luotua selkeästi autoilulta rauhoitettuja piha-alueita ja näkymät asunnoista ovat vaihtoehtoa A miellyttävämpiä. Lisäksi kokonaisuus jakaantuu selkeisiin osiin, jotka helpottavat asemakaavan toteutuksen vaiheistusta. Pääosin neliömäisistä tai suorakaiteen muotoisista pistetaloista koostuva rakentaminen on ilmavaa etenkin hulevesipuiston läheisyydessä. Suunnitelman heikkoutena on kuitenkin suuri pysäköintialue, joka on mahdollisesti turvaton ja lisäksi jäsentymätön Pihkalantien ympäristössä. Lisäksi tonttiliittymä heikentää Pihkalantien liikenteen sujuvuutta merkittävästi, eikä liittymää ole toivottavaa sijoittaa vaihtoehdossa esitettyyn kohtaan. Rakennusten väljä sijoittelu voi myös aiheuttaa meluntorjunnan haasteita etenkin pohjoisella yhteispihalla (vihreä ympyrä).

Vaihtoehto C: Pistetalot, ajo usealta suunnalta.

Vaihtoehdossa C ajo pohjoisille tonteille on järjestetty kahden liittymän kautta: toinen Kaakkoisväylältä ja toinen Saturnuksenrinteen päästä. Näin on mahdollistettu korttelin keskellä olevalle mälle jäävä rauhallisempi piha-alue, joka voidaan yhdistää viereiseen Sato-Asunnot Oy:n pihaan. Rakentaminen koostuu yksinomaan neliömäisistä pistetaloista, joiden välistä aukeaa runsaasti näkymiä. Kaikkien rakennusten viereen on mahdollista järjestää rauhallinen oleskelupiha ja verrattain monet asunnoista voidaan avata pihojen suuntaan. Haasteena suunnitelmassa ovat kahdesta liittymästä huolimatta pitkät alueen sisäiset ajoyhteydet. Lisäksi Pihkalantien varteen on sijoitettu paljon pysäköintipaikkoja, mikä heikentää alueen kaupunkikuvaa ja aiheuttaa haasteita myös meluntorjunnalle.

Sato-Asunnot Oy:n tontti

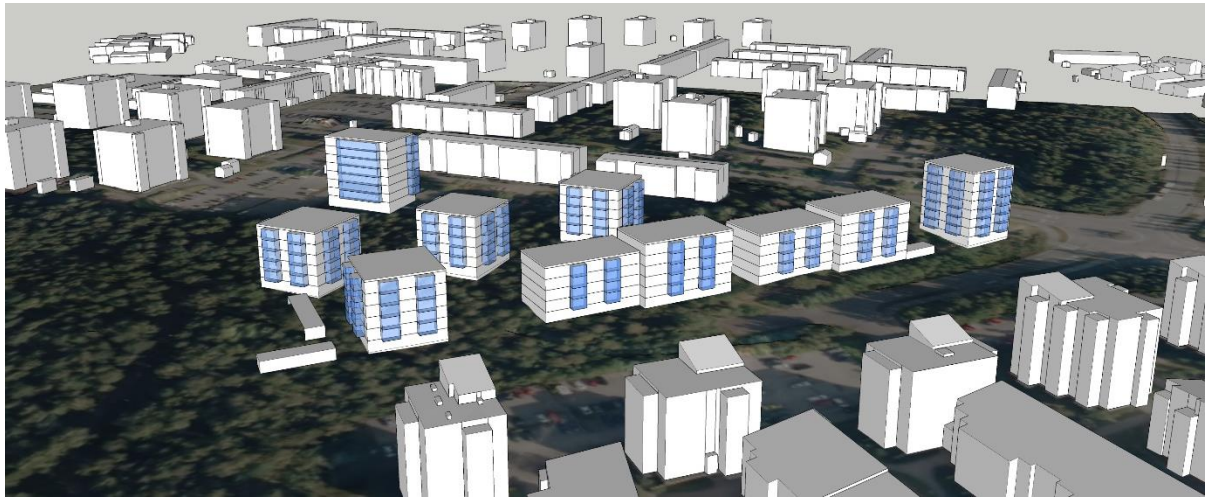
Kaupungin maa-aluetta koskevien vaihtoehtojen lisäksi tehtiin vaihtoehtoja Sato-Asunnot Oy:n tontin rakentamiselle. Tontille tutkittiin kolmea erilaista uuden, n. 3 000 kem² kokoisen rakennuksen sijoittamistapaa: 6-kerroksinen lamellitalo Saturnuksenrinteen suuntaisesti, 6-kerroksinen lamellitalo nykyisten rakennusten suuntaisesti ja 8-kerroksinen pistetalo Saturnuksenrinteen päähän.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavavaihtoehtojen vertailun seurauksena päätettiin tehdä vielä yksi suunnitelmaversio, jossa pyrittiin yhdistämään vaihtoehtojen A-C parhaat puolet: Vaihtoehdon A mukainen lamellitalojen avulla syntyvä rauhallinen, melulta suojattu piha-alue ja tiivis kaupunkikuva Pihkalantien puolella. Vaihtoehdon B rauhalliset piha-alueet, alueen sisäisen ajon minimointi ja mahdollisuus selkeään vaiheistukseen. Vaihtoehdon C mukainen kahden liittymän ratkaisu, jolla voidaan vähentää alueen sisäistä ajoa, sekä Sato-Asunnot Oy:n tonttiin ilmavasti liittyvät pistetalot. Jotta hanke koko olisi riittävä kohtuuhintaisen toteutuksen varmistamiseksi, päätettiin kasvattaa yksittäisten rakennusten rakennusoikeutta ja toisaalta vähentää rakennusten lukumäärää. Väljiä pysäköinti-alueita päädyttiin tiivistämään mahdollistamalla pysäköintikansien sijoittaminen rinnekohtiin, liittymien läheisyyteen. Koska kansipysäköinti on maantasopysäköintiä kalliimpaa toteuttaa, kansille sijoitettiin hieman alle puolet pysäköintipaikoista.



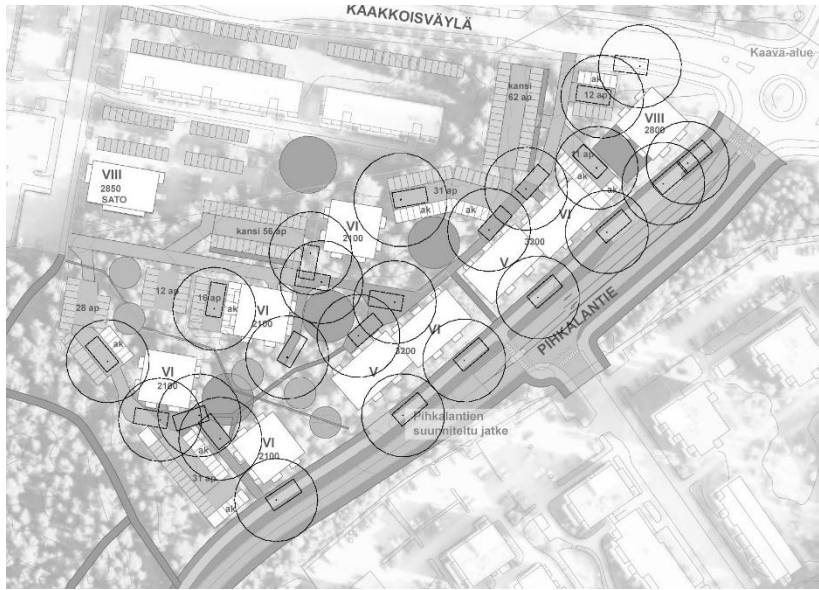
Asemapiirros valitusta ratkaisusta, sis. päivitetyn Pihkalantien yleissuunnitelman.



Havainnekuva valitusta ratkaisusta, esitetty Pihkalantien suunnalta.

Lopullisessa viitesuunnitelmassa sijoitettiin valtaosa rakentamisesta Pihkalantien varrelle, jolloin alueelle muodostuu selkeä katujulkisivu. Korttelin sisälle sijoitettiin pistetaloja, jolloin rakennusten väliin muodostuu jatkuva piha-aluekokonaisuus. Näin ollen kaava-alueelle oli tarpeen sijoittamaan yhteensä kahdeksan uutta rakennusta, joista seitsemän on kaupungin alueella. Tätä pienempi rakennusten kokonaismäärä ei olisi mahdollistanut kaupunkikuvallisesti eheän ja toteutuskelpoisen korttelikokonaisuuden luomista. Koska rakennusten kerrosaloja nostettiin riittävän hankekoon mahdollistamiseksi, uudisrakennusten rakennusoikeudeksi muodostui yhteensä 20 450 kem², eli 1 450 kem² enemmän kuin suunniteltiin kaavan vireille tulon yhteydessä. Suuremmalla rakennusoikeudella parannetaan edellytyksiä toteuttaa viitesuunnitelmassa esitetyt pysäköintikannet (2 kpl).

Viitesuunnitelman tarkentamisen yhteydessä tutkittiin myös pelastustiet ja suuntaa-antavat korkeusasemat, teetettiin meluselvitys sekä tarkennettiin hulevesipuiston mitoitus. Näiden lisätoimenpiteiden perusteella tarkennettiin rakennusten sijoittelua etenkin suunnittelualueen eteläosassa. Lisäksi todettiin, että ajo eteläisimmälle tontille on mahdollista myös Saturnuksenrinteen kautta, jolloin kaavan toteuttaminen ei edellytä Pihkalantien jatkamista. Pihkalantien varren lamellitaloja pidennettiin meluntorjunnan ja kaupunkikuvan selkiyttämisen vuoksi. Korttelialuetta Kaakkoisväylänpuiston rajalla pienennettiin, jotta kevyen liikenteen reitin ja rakentamisen välillä säilyisi mahdollisimman leveä puistoalue. Lisäksi täydennettiin viitesuunnitelmaa merkitsemällä autokastosten paikkoja.

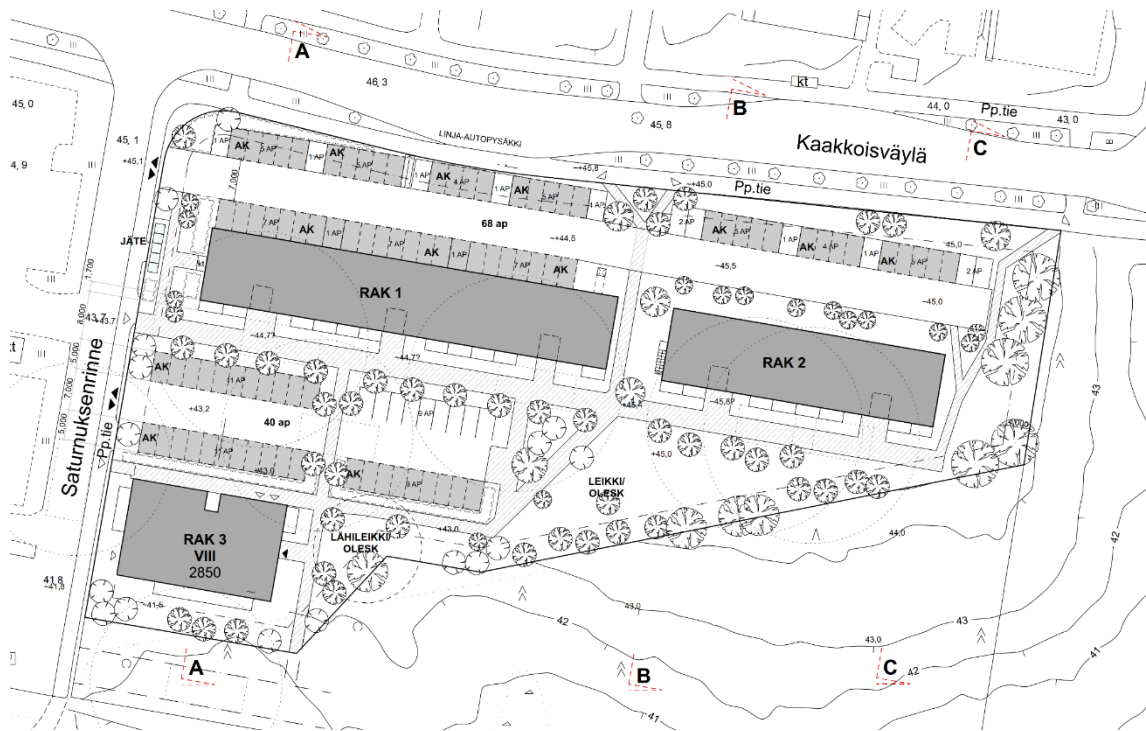


Pelastuspaikat viitesuunnitelman mukaisella kaavan toteutuksella (nostosäde $r=16\text{ m}$).

Viitesuunnitelman tarkentamisen yhteydessä muokattiin myös Sato-Asunnot Oy:n ja kaupungin välistä tontin rajaa, mikä paransi molempien tahojen tonttien toteutettavuutta.

Sato-Asunnot Oy:n tontit

Sato-Asunnot Oy:n alueella todettiin, että 8-kerroksinen pistetalo on tutkituista vaihtoehtoista toimivin sekä kaupunkikuvallisesti että piha-alueen toiminnallisuuden kannalta. Valittu rakennusmassa on esitetty myös kaupungin viitesuunnitelmassa. Uudisrakennukselle osoitettiin oma tonttinsa. Valtaosa uuden rakennuksen tarvitsemista pysäköintipaikoista on osoitettu uudisrakennuksen pohjoispuolen piha-alueelle. Nykyisten rakennusten pysäköintipaikat on vuorostaan siirretty Kaakkoisväylän rajalle sijoitettuihin autokatoksiin. Olevien asuntojen säilyttämiseksi valtaosa Kaakkoisväylän varren pysäköintipaikoista tulee painaa katutasen alapuolelle, mikä vähentää autopaikkojen näkymistä kadulle.



Viitesuunnitelma Sato-Asunnot Oy:n tonteille, ote asemapiirroksista. Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla sijoitetaan uutta rakentamista nykyisille asuinkerrostalo-, lähivirkistys- ja katualueille. Katujen linjaukset säilyvät pääpiirteissään ennallaan, mutta katualueiden rajoja tarkennetaan Pihkalantien alueella ja Kaakkoisväylän itäpäässä, Pihkalantien risteyksen nurkalla. Pihkalantien eteläpuolelle osoitetaan suojaviheralue, EV. Osa asumista palvelevasta pysäköinnistä on sijoitettu kahdelle autopaikkojen korttelialueelle, LPA. Valtaosa Kaakkoisväylänpuistosta säilyy lähivirkistysalueena, VL.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK: 2,42 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 24 570 k-m², josta olemassa olevien rakennusten osuus on 4 120 kem² ja uusien rakennusten osuus 20 450 kem². Tehokkuusluku $e=1,02$. Rakentaminen on 4-8 -kerroksista.

- Autopaikkoja: 1 ap/90 asuntokerrosm², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto
- Pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone
- Asuntojen keskikoko on harvoin yli 90 kem², minkä vuoksi korttelin rajoittavaksi normiksi muodostuu 1 ap/asunto.
- Toteutusvaiheen ongelmien välttämiseksi asemakaavassa esitetyt autopaikka-alueet on mitoitettu 1 ap/70 asuntokerrosm²-mukaan. Näin ollen kaava mahdollistaa keskiarvoltaan 70 kem² kokoisten asuntojen rakentamisen, mikä tarkoittaa keskimäärin n. 56 m² kokoisia huoneistoja.

- Myös tämä asuntojen keskikoko on verrattain suuri ja mahdollistaa Vantaan kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevien maapoliittisten linjausten (Kv 18.6.2018) mukaisen asuntojakauman, eli enintään 30 % on yksiöitä ja vähintään 30 % kolmioita.
- Alueelle tulee arviolta 350 asuntoa ja 700 asukasta (1 asukas/35 kem²).

Lähivirkistysalue VL: 3,03 hehtaarin alue. Kaakkoisväylänpuiston ulkoilureitit on pääpiirteissään osoitettu nykyisille paikoille ja niiden etäisyys uusiin asuinkortteleihin on vähintään 12 m kaikkialla paitsi Saturnuksenrinteen päässä.

Suojaviheralue EV: 0,14 hehtaarin alue.

Autopaikkojen korttelialueet LPA: kaksi aluetta, yhteensä 0,56 hehtaaria. Kummallekin alueelle on osoitettu 2-kerroksinen maanalainen pysäköintitila (pysäköintikansi). Pysäköintikansien pinta-alat ovat yhteensä 0,17 ha.

Katualueet (Pihkalantie, Kaakkoisväylä, Saturnuksenrinne, Neptunusentie): yhteensä 1,65 hehtaarin alueet. Pihkalantien mitoituksessa on otettu huomioon Pihkalantien yleissuunnitelma, jota on päivitetty kaavatien yhteydessä. Katualueelle on merkitty kooltaan 8x11 m kokoinen ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle voidaan sijoittaa asuinkorttelin vesihuoltoa palveleva pumppaamo.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten ja ympäristön arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivun ulkoasua koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemi-palveluita ja luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Korttelin sisäisin reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet bussipysäkeille ovat mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kaavan keskeisimmän sisällön muodostaa suuri kerrostalokortteli, joka koostuu 5-8 -kerroksisista lamellitaloista ja pistetalosta. Kortteli jakautuu kahteen kokonaisuuteen: Saturnuksenrinteen varrelle, mäen päälle sijoittuva oleva kerrostalotontti jaetaan kahtia ja sen eteläosaan sijoitetaan uusi, 8-kerroksinen pistetalo. Tontin nykyiset, 4-kerroksiset lamellitalot säilytetään. Alemmas, mäen rinteeseen sijoitetaan kokonaan uusi, seitsemästä rakennuksesta muodostuva kerrostalokokonaisuus, jonka sydämen muodostaa oleskelupihojen sarja hulevesipihoineen. Pihkalantietä rajaamaan on sijoitettu 5-6 kerroksisia lamellitaloja. Kaakkoisväylän ja Pihkalantien risteyksen nurkalle on sijoitettu maamerkkimäinen, 8-kerroksinen pistetalo. Muu alueen rakentaminen koostuu pistetalosta, joiden välistä avautuvat ilmat näkymät. Rakennusten suuntaukset ovat olevien koordinaattistojen mukaisia: Pihkalantien laidan rakennukset noudattelevat kadun linjausta ja korttelin sisällä olevat rakennukset ovat Saturnuksen rinteeseen ympäristön olevien rakennusten suuntaisia.

Rakennusten värikytöt on määrätty samankaltaisiksi kuin ympäristössään: Julkisivujen tulee olla värisävyiltään vaaleita. Pihkalantietä rajaavissa julkisivuissa tehosteina tulee käyttää tiilen värisävyä, mikä kytkee rakentamisen kadun kaakkoispuolen rakennuskantaan. Muissa julkisivuissa tehosteina tulee käyttää kirkkaita värejä, mikä kytkee uuden rakentamisen ympäröivään 70-luvun

rakennuskantaan. Tontin 6 maamerkkimäisen, 8-kerroksisen pistetalon julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaina ja omaleimaisina. Kaupunkikuvan laadukkuuden vuoksi mahdolliset julkisivuelementtien elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla, minkä lisäksi piharakennukset ja katokset on tehtävä viherkattoisina.

Pysäköinnin näkyvyyttä alueella on pyritty vähentämään jakamalla se useaan pienempään kokonaisuuteen sekä määräämällä autokatoksia. Kaakkoisväylän ja Pihkalantien viereisten autokatos-ten ja meluseinien kadunpuoleiset julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti miellyttävinä ja ne on suositeltavaa varustaa taideaiheilla, viherseinillä tai muilla arkkitehtonisilla yksityiskohdilla.

Eteläisen korttelialueen vehreällä piha-alueella viivytetään hulevesiä kasvillisuuspintaisissa viivytysaltaissa tai -painanteissa, joiden paikat on osoitettu ohjeellisina. Myös pohjoisosan piha-alueilla viivytetään hulevesiä esim. viihtyisyyttä ja esteettisyyttä tukevilla sadepuutarhoissa. Korttelin sisäinen reitti yhdistää oleskelu- ja leikkialueet, joissa voi olla erilaisia teemoja ja välineitä sekä esim. kukkivia pikkupuita ja hedelmäpuita. Kaupunkiviljelyllekin riittää piha-alueilla tilaa. Piha-alueen yhtenäisyyttä edellytetään kaavamääräyksellä, eikä niiden välisiä rajoja ei saa aidata. Koska olevaa puustoa (kuusi kestää huonosti kaivuita ja täyttöjä) on hankala alueella säilyttää, tulee piha-alueille istuttaa kompensationsa myös isoja puita, kuten mäntyjä, koivuja ja jaloja lehtipuita sekä kuusia. Alueen isoja luonnonkiviä tulee hyödyntää piha-alueilla tai hulevesiaiheiden rakentamisessa. Luonnonmonimuotoisuutta voidaan tukea pihan tasoeroissa kukkivin kivimuurein/luiskin sekä reuna-alueiden kunn- ja niittyistutuksin. Paikoituskannet suositellaan maisemoitaviksi köynnösistutuksin ja rakentein.

Korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa asuinkerrostalojen pysäköinnistä sijoittuu kahdelle autopaikkojen korttelialueelle, LPA. LPA-alueiden kautta on myös ajoyhteydet taakse jääville tonteille. Eteläisimmälle tontille 9 on vaihtoehtoisesti mahdollista järjestää ajoyhteys Pihkalantien kautta. Kummallekin autopaikkojen korttelialueesta on sallittua rakentaa 2-kerroksinen maanalainen pysäköintitila (käytännössä pysäköintikansi). Pysäköintikannet on sijoitettu rinteisiin, jolloin ne on edullista toteuttaa, eivätkä ne erotu kohtuuttomasti ympäristöstään. Myös LPA-alueilta edellytetään vihertehokkuutta 0,9. Hulevesien hallitsemista ohjataan ohjeellisilla hulevesipainanteilla. Tontille 9 on sijoitettu vm-merkintä muuntamoraakennusta varten.

VL, lähivirkistysalue

Valtaosa Kaakkoisväylänpuistosta säilytetään virkistysalueena. Alueelle on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit, jotka mukailevat nykyistä reitistöä. Kaavassa on myös esitetty ulkoilureittien liittyminen Pihkalantien alikululle.

EV, suojaviheralue

Osa nykyisestä Kaakkoisväylän katualueesta on osoitettu suojaviheralueeksi (EV), joka kytkeytyy Maarukanpuiston alueeseen.

Liikennealueet

Kaakkoisväylä, Saturnuksenrinne ja Pihkalantie säilyvät katualueina. Kaakkoisväylän ja Pihkalantien risteyksen sekä Pihkalantien katualueita tarkennetaan vastaamaan viitesuunnittelun myötä tarkentunutta tilantarvetta. Ajoyhteydet tonteille otetaan Saturnuksenrinteen ja Kaakkoisväylän kautta. Eteläisimmälle tontille on mahdollista järjestää ajoyhteys myös Pihkalantien kautta, mutta

koska ajoyhteys voidaan ottaa myös Saturnuksenrinteen kautta, tämä ei ole välttämätöntä tontin toteuttamisen kannalta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

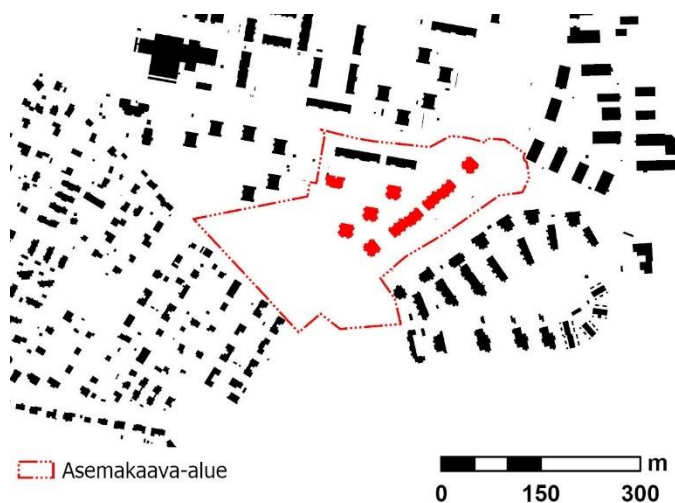
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennedyhteysien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Mikkolan kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 350 kappaletta, arviolta 700 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Suunnittelualue sijoittuu rakentamatta jääneelle korttelialueelle, kaualueelle ja puistoalueelle olevien kerrostalokortteleiden ja katujen välimaastoon. Uudisrakentaminen muodostaa Pihkalantien varteen kaupunkimaista tilaa, rajaa korttelipihaa ja sulkee sen yhtenäiseksi, liikennemelulta ja liikenteenpienhiukkasilta suojatuksi alueeksi. Ratkaisu luo alueen mittakaavaan sopivaa, verrattain tiivistä mutta myös vehreää ympäristöä.

Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle ja rakentaminen edistää hyvien joukkoliikenteen yhteyksien säilymistä ja kehittymistä alueella. Kaava toteuttaa VAT:n tavoitetta luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää alueen hajanaista kaupunkikuvaa. Erityisesti Pihkalantien varren rakentaminen luo katutilalle selkeän rajan. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Maamerkimäinen, 8-kerroksinen rakennus Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteyksessä lisäävät alueen tunnistettavuutta. Viheralueiden laidoilla pääasiallisena talotyyppinä on käytetty pistetaloja, joiden väleistä on pitkät näkymät. Näin rakentaminen häiritsee alueelle tyyppillistä vehreää ja ilmapäästä yleisilmettä mahdollisimman vähän.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 8 uutta kerrostaloa, joihin mahtuu yhteensä noin 350 asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia

alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja tarjoamalla asumismahdollisuuksia hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Alue sijaitsee nykyisen yhdyskuntarakenteen laidalla, eikä sinne siksi ole perusteltua sijoittaa uusia työpaikka- tai palvelurakennuksia. Alue tukeutuu n. 300 metrin etäisyydellä sijaitsevan Mikkolan paikalliskeskuksen palveluihin sekä n. 2,5 km päässä sijaitsevan Korson keskustan palveluihin. Asukkaiden lisäys edistää sekä Mikkolan että Korson palveluiden säilymistä ja monipuolistumista. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta jonkin verran. Korson työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, minkä lisäksi alueelta on erinomaiset yhteydet Helsingin keskusta-alueeseen. Hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavassa osoitetun rakentamisen toteuttaminen ei edellytä uusien ajoyhteyksien järjestämistä Pihkalantien kautta, minkä vuoksi kaavan toteuttaminen ei edellytä Pihkalantien jatkon rakentamista. Tämä vähentää kaavan aiheuttamia kustannuksia kaupungille. Koska nykyinen Pihkalantien suuntainen ulkoilureitti jää uusien korttelialueiden alle, Pihkalantien luoteispuolen kevyen liikenteen väylä on todennäköisesti tarpeen toteuttaa asfalttipintaisena ainakin katualueella sijaitsevalle, ohjeellisella et-merkinnällä osoitetulle pumppaamolle asti ja ulkoilureittimäisenä tästä eteenpäin.

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannuksien osalta voidaan arvioida, että uusien vesi- ja viemärilinjoiden rakentamisen kustannuksia muodostuu Pihkalantien vesihuoltolinjojen rakentamisesta, sillä uudet asuintalot tarvitsema kunnallistekniikka tulee liitty-mään pääosin Pihkalantien vesijohto- ja viemärilinjoihin puolelle.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 17 600 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa merkittävästi maanmyyntituloja. Maantasopaikat ovat maankäytöllisesti tehottomia, mutta välttämättömiä kaavan toteutumisen kannalta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavan toteuttamisen myötä alueelle tulee uusia asukkaita. Kaava mahdollistaa kohtuuhintaisen, asunto-osakeyhtiömuotoisen rakentamisen, minkä ansiosta alueelle on mahdollista houkutella omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Läheisten pientaloalueiden iäkkäimmille asukkailla tarjoutuu mahdollisuus nykyaikaiseen, esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Kaakkoisväylänpuiston, Mikkolankentän, Keravanjoen varren ja Matarin uimarannan käyttöä. Rakennukset sijoittuvat virkistysarvoiltaan vähäiselle osalle Kaakkoisväylänpuistoa ja korttelialueen alle jäävä Pihkalantien suuntainen ulkoilureitti korvataan uudella kävely- ja pyöräilyreitillä. Rakentaminen on myös pyritty sijoittamaan mahdollisimman tiiviisti, jolloin viheralueita voidaan säästää. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Pihkalantien varrella, aivan nykyisten ja suunniteltujen bussipysäkkien tuntumassa. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä alueella. Yhteydet

Korson keskustaan sekä Pihkalantien ja Kulomäentien kautta Lahdenväylälle ja ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Pihkalantie on osoitettu sekä voimassa olevissa asemakaavoissa että yleiskaavassa (2007), eikä asemakaava muuta suunnittelutilannetta merkittävästi. Pihkalantien yleissuunnitelma (Ramboll, 2015) on kaavatyön yhteydessä päivitetty Maarukankujan ja Kaakkoisväylän välisen osuuden kohdalta tarkentamalla bussipysäkki- ja suojatiejärjestelyjä. Kaavamuutoksen yhteydessä kadun paikka säilytetään ennallaan, mutta katualueen rajoja tarkennetaan. Kaavamuutos mahdollistaa myös yleissuunnitelman mukaisen alikulun sijoittamisen kaava-alueen eteläosaan.

Kaavan toteuttaminen edellyttää tällä hetkellä Sato-Asunnot Oy:n tontilla sijaitsevan bussipysäkin katoksen siirtämistä katualueelle. Tämä on mahdollista ja tarkoitusta varten tehdään erillinen suunnitelma.

Vesihuolto

Asemakaava-alueen vesihuoltoa palveleva verkosto on rakennettu pohjoisosassa, jossa verkosto ei edellytä nykyisen verkoston täydentämistä. Asemakaava-alueen länsi- ja eteläosaan on rakennettava Pihkalantien d110M vesijohtolinja ja d200M jätevesiviemäri sekä jätevedenpumppaamo.

Hulevesiviemärointi ja hulevesien hallinta tonteilla

Pihkalantielle rakennetaan hulevesiviemäri d400M, joka toimii kadunkuivatuksessa sekä johtaa alueen hulevedet Neptuksentien hulevesiviemärin kautta Maarukanojaan.

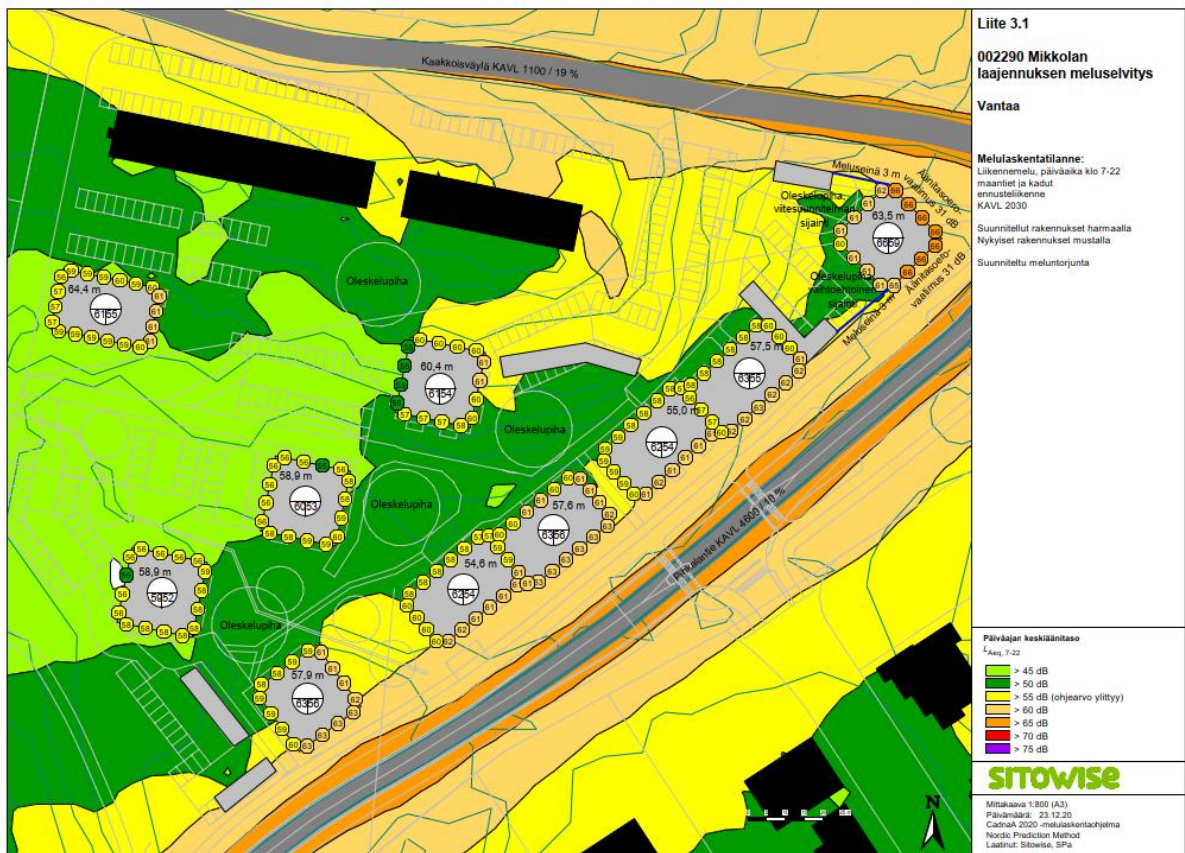
Hulevesiä viivytetään piha-alueilla painanteissa ja sadeputarhoissa sekä olevan ojan yhteyteen toteutettavilla hulevesien viivytysaltailla tai -painanteilla, joiden virtaamaa voidaan viivyttää esim. pohjapadoin tai kynnyksin.

Tontilta lähtevät virtaamat on rajoitettava siten, että se vastaa alueelta luontaisesti poistuvaa hulevesivirtaamaa. Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti.

Hulevesien hallinnan avulla varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja toteutetaan näin ollen valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu



Ote asemakaavaa varten tehdystä meluselvityksestä: päivämelutasot (Sitowise 2020)

Alue on Lahdenväylän melualueella ja Pihkalantien rakentaminen tulee lisäämään tieliikennemelua alueella. Asemakaavaa varten tehdyssä meluselvityksessä mallinnettiin melutilannetta kaavan toteutumisen ja Pihkalantien rakentamisen jälkeen. Suurimmat meluhaitat kohdistuvat Pihkalantien varren rakennusten julkisivuihin, erityisesti Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteyksen vieressä sijaitsevan rakennuksen osalta. Meluun liittyvät haitat onnistuttiin valtaosassa korttelia ratkaisemaan rakennusten ja katosten sijoittelulla. Tontin 6 koillisnurkassa sijaitsevan rakennuksen lähioleskelualueutta siirrettiin rakennuksen lounaispuolelle, missä on paremmat edellytykset suojata se melulta. Kyseinen leikki- ja oleskelualue jää verrattain pieneksi, mutta rakennuksen asukkailla on mahdollisuus käyttää tontin 6 toista, isompaa ja suojaisempaa le-alueutta.

Kaavamääräyksissä melu on otettu huomioon mm. kaikkien asuinhuoneiden ulkokuoren ääneristysvaatimuksina 31 dBA tai 30 dBA, parvekkeiden lasittamista ja rakentamista koskevin määräyksinä sekä leikki- ja oleskelualueiden sijoittamista koskevin määräyksinä. Näiden määräysten avulla sisätilojen melutaso alittaa valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (93/1992) mukaisen päiväohjearvon 35 dB.

Kaavaratkaisussa on osoitettu jokaiselle tontille ohjeellinen leikki- ja oleskelualueen sijainti, jolla alittuu ulkoalueita koskeva melun päiväohjearvo 55 dB (LAeq), kun meluselvityksessä esitetyt ja asemakaavassa toteutettaviksi määrätty autokatokset (alleviivattu a) toteutetaan. Tontin 6 koillisnurkassa sijaitsevan 8-kerroksisen rakennuksen viereinen le-alue on leikkialueiden riittävyden kannalta ylimääräinen ja se on lisätty kaavaan, koska tontin varsinainen le-alue ei ole aivan rakennuksen vieressä. Mikäli kyseinen le-alue toteutetaan, kaava edellyttää sen melulta suojaamiseksi

välttämättömien meluseinien toteuttamista. 8-kerroksisen rakennuksen asukkailla on kuitenkin pääsy myös tontin 6 sisäpihalla sijoitetulle, suuremmalle le-alueelle.

Myös parvekkeisiin sovelletaan vnp:n (93/1992) mukaista melun ohjearvoa 55 dB, mikä alittuu lasituksen avulla kaikilla parvekkeilla, lukuun ottamatta Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteyksen vieressä sijaitsevan 8-kerroksisen rakennuksen kahta julkisivua rakennuksen ylimmässä kerroksesta. Näille julkisivun osille kielletään sijoittamasta parvekkeita, mutta sallitaan sen sijaan viherhuoneet. Lisäksi määrätään kyseisten noin 0-5 asunnon aukeamisesta hiljaiselle puolelle tai julkisivuun kohdistuvan melun hallitsemista teknisin keinoin.

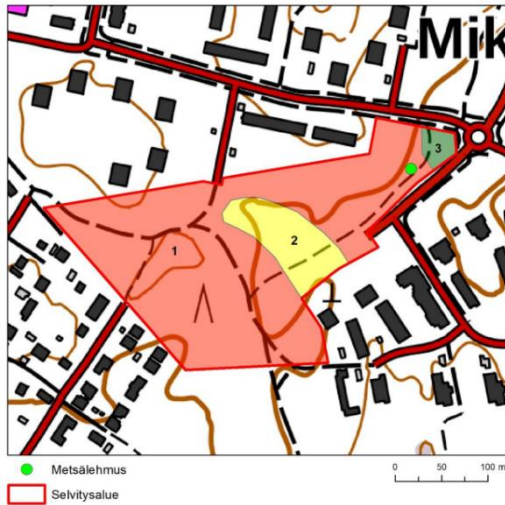
Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa (3.6.2021) huomautettiin, että pohjoisesta, Lahdentieltä tulevaa, rakennusten julkisivuihin kohdistuvaa melua olisi ollut mahdollista vähentää kappaleen 3.4 ("Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot") vaihtoehdon B henkisellä ratkaisulla, jossa rakentamista olisi painotettu Kaakkoisväylän varteen, mm. kaavassa LPA-alueeksi osoitetun alueen kohdalle. Ratkaisu olisi kuitenkin lisännyt katujen vieressä sijaitsevien, meluisille alueille aukeavien asuntojen määrää, minkä lisäksi Kaakkoisväylän varressa on voimakas, yli 4 m korkeusero, minkä vuoksi melua tehokkaasti torjuvaa, kadun suuntaista rakentamista olisi haastavaa toteuttaa. LPA-alueen siirtäminen muualle olisi myös väistämättä heikentänyt alueen sisäisten, rauhallisten oleskelupihojen laatua. Kaavassa osoitettu oleskelupihojen sarja mahdollistaa runsaan viherrakentamisen ja turvalliset piha-alueet, jotka ovat asukkaiden terveyttä lisääviä laatutekijöitä. Noin puolet tonttien 6, 7 ja 8 asunnoista on mahdollista avata kyseisten pihojen suuntaan. Meluntorjunta lähes koko kaava-alueella on mahdollista järjestää yksinkertaisten keinojen, eli katosten sijoittelun ja parvekkeiden lasituksen avulla, joten näitä laatutekijöitä voidaan pitää jäljelle jäävää melua merkittävämpinä.

Kaavaratkaisulla varmistetaan ohjearvojen mukaiset melutasot niin sisätiloissa, ulko-oleskelualueilla kuin parvekkeillakin. Asemakaavassa on meluntorjunnasta annettu selvitykseen perustuvat, riittävät määräykset. Melun vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

Pienhiukkaset

Vantaan kaupungin liikenne-ennusteen mukaan Pihkalantien liikennemäärä vuonna 2030 tulee olemaan Joukontien pohjoispuolella noin 4 600 ajoneuvoa vuorokaudessa ja eteläpuolella noin 5 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaakkoisväylällä liikennemäärä on tätä pienempi. Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemissä ilmanlaatuvohyhykkeissä ei esitetä ajoväylän ja asuinrakennusten välistä minimietäisyyttä, kun liikennemäärä on alle 5 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Suositeltu etäisyys tällä ajoneuvomäärällä on 10 metriä. Pihkalantietä lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 12 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta, joten suositusetäisyys toteutuu.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

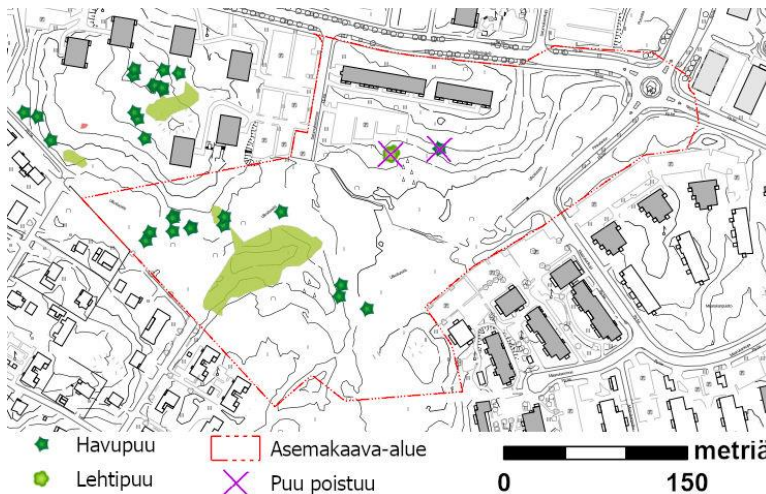


Kaavatyön aikana on päivitetty alueen luonnonarvoja koskevia tietoja. Alueelle teetettiin luontoselvitys (Ramboll 2020), jonka mukaan selvitysalue on luontotyyteiltään melko yksipuolinen. Suurin osa selvitysalueesta on tuoretta mustikkatyyppin kangasta (viereisessä kuvassa kohde 1), jolla kasvaa järeää, harvennettua koivikkoa. Kuusta, mäntyä ja haapaa on vaihtelevasti sekapuuna. Lahopuuta ei juuri ole. Keskellä aluetta on rehevähkö, saniaisvaltainen ojanvarsi (2) ja alueen koillisnurkassa pieni heinikkoinen joutomaa-alue (3). Alue on virkistyskäytössä ja siellä risteilee hiekoitettuja kevyen liikenteen väyliä ja pienempiä polkuja.

Kuva: Luontoselvityksen (Ramboll 2020) kohteet.

Luontoselvityksen mukaan alueelta ei havaittu metsälain 10 §, vesilain 2 luvun 11 §, luonnonsuojelulain 29 § tai METSO-kriteerien mukaisia, uhanalaisia tai muuten arvokkaita luontotyyppejä. Alueen luontotyytit eivät myöskään ole erityisen edustavia. Huomionarvoinen on neljän varttuneen rungon muodostama metsälehmuryhmä alueen itäosassa (vihreä piste kuvassa yllä). Metsälehmuryhmä on luokiteltu elinvoimaiseksi (LC), mutta se on melko vaateliias kasvupaikkansa suhteen. Selvityksen johtopäätöksissä suositellaan säästämään metsälehmukset. Järeää puustoa suositellaan jätettäväksi alueelle mahdollisimman paljon suunnittelun yhteydessä. Säästettävillä alueilla myös lahoppuuston määrää suositellaan vähitellen kasvattamaan lajiston monimuotoisuuden ylläpitämiseksi. Selvitysalueella sijaitseva jättipalsamikasvusto suositellaan hävittämään kitkemällä.

Pihkalantien ja korttelialueen rakentamisen yhteydessä ei ole mahdollista säilyttää luontoselvityksessä mainittua metsälehmusten ryhmää. Sen sijaan voidaan säilyttää luontoselvitysalueen 1 eteläosassa sijaitseva mäkinen alue, jolla sijaitsee hieman iäkkäämpää mustikkatyyppin metsää, jossa on hyvä metsänpohja ja jossa ei ole tuoreita hakkuun jälkiä. Aluetta ei eritelty luontokartoituksessa, mutta tätä metsäaluetta on mahdollista kehittää luontoarvoiltaan monimuotoisemmaksi mm. lahoppuuta lisäämällä.



Kaavatyön yhteydessä kartoitettiin alueen arvokas puusto (lehtipuut ja havupuut, eli käytännössä männyt). Kaavaratkaisulla säilytetään kaikki kartoitetut kaava-alueen arvopuut lukuun ottamatta korttelin sisälle jääviä kahta vierekkäistä haapaa ja yhtä mäntyä (ks. viereinen kuva) sekä luontoselvityksessä mainittua metsälehmusten ryhmää.

Viereinen kuva: kaavatyön yhteydessä kartoitettu puusto

Rakentaminen sijoittuu alueen osalle, jolla on tehty paljon hakkuita sekä rehevöityneen puron ympäristöön, joilla ei ole merkittäviä luontoarvoja. Näin ollen kaavan toteuttaminen ei merkittävästi

heikennä alueen luontoarvoja. Alueen läpi virtaavan oja on merkitty pienvesialueeksi ja sen ympäristöön on merkitty ohjeellisia hulevesialueita (hulevesialtaita). Kaavan toteuttamisen yhteydessä on mahdollista kehittää ojan ja sen ympäristön luontoarvoja, eli hyödyntää potentiaalia, jota alueella on valmiiksi. Rakentaminen tulee myös johtamaan alueella olevan jättipalsamin kasvuston hävittämiseen.

Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Luontoarvojen ja ekosysteemi-palveluiden turvaamiseksi kaavassa määrätään korttelialueiden vihertehokkuus 0,9. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen muutoksella tai lisärakentamisella ei lisätä pintavaluntaa, jolla olisi vaikutusta Maa-rukanojan valuma-alueen virtaamiin ja vedenlaatuun.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettavat korttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuvat ja tukevat alueen joukkoliikennepalveluja, mikä tukee resurssiviisauden tavoitteita.

Maankäytön muutoksen vaikutus alueen hiilinieluihin ja -varastoihin on pyritty minimoimaan sijoittamalla rakentaminen verrattain tiiviisti, osoittamalla se sille kaava-alueen osalle, jolla on nuorta puustoa. Vihertehokkuudella 0,9 ja määräyksellä suuriksi kasvavien puulajien istuttamisesta varmistetaan, että rakennettavien kortteleiden sisälle istutetaan puita, jotka kompensoivat poistuvaa puustoa.

Asemakaavoituksessa on varauduttu äärimmäisiin sääilmiöihin, kuten kuivuuteen, kuumuuteen ja runsaisiin vesisateisiin. Edellä mainituilla suurilla puita ja vihertehokkuutta koskevilla määräyksillä varmistetaan, että tonteilla on kesäaikaan tarjolla runsaasti varjoa. Kasvillisuus tasaa myös lämpötilojen vaihtoluita ja vähentää kosteuden haihtumista, mikä osaltaan vähentää ääriämpötilojen vaikutuksia. Runsaiden vesisateiden haittoihin on varauduttu osoittamalla alueen matalimmalle kohdalle hulevesipiha, joille valtaosa alueen vesistä valuu, osoittamalla muita hulevesipainanteiden paikkoja ja määräämällä pysäköintipaikkojen pinnoittamisesta vettä läpäisevällä materiaalilla.

Vihertehokkuus



Asemakaavan kaupungin puoleisten tonttien pihaluonnos, jossa toteutuu vihertehokkuus 0,9 (Eeva Eitsi/Vantaan kaupunki)

Asemakaavamuutoksen AK- ja LPA-korttelialueilla vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuden - viherpintojen, puiden, läpäisevien pintojen ja kasvillisuuspintaisten viivytyspainanteiden - avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin. Vihertehokkuusmenetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavaluonnoksen pohjalta tehtyjen laskelman ja luonnosmaisen pihasuunnitelman (kuva yläpuolella) perusteella vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,9 on saavutettavissa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa asemakaavamuutoksen toteuttaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja alueelle tarvittava kunnallistekniikka on valmis.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Sato-Asunnot Oy:	Antti Laine
Arkkitehtitsto Mika Päivärinne Oy:	Jonas Löfroos
VSU Maisema-arkkitehdit Oy:	Minna Raassina Elina Lindholm
Ramboll Oy:	Satu Laitinen Jussi Mäkinen
Sitowise Oy:	Siru Parviainen Jarno Kokkonen

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Vesa Karisalo Linnea Löytönen Jukka-Veli Heikka	aluearkkitehti asemakaava-arkkitehti asemakaava-arkkitehti (18.1.-25.5.2021 välillä) asemakaava-arkkitehti kaavoitusteknikko kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavayksikkö:	Noora Koskivaara Merja Hokkanen Sari Simonen Jonna Kurittu Eeva Eitsi	yleiskaavasuunnittelija maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen Susanna Koponen Heikki Väänänen Marjut Viljanen Petra Tammisto Katarina Rikkonen	vesihuollon yleissuunnittelu liikennesuunnittelupäällikkö liikenteen alueinsinööri liikenneinsinööri maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	viheraluesuunnittelija
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen	kaupunkikuva-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	ympäristösuunnittelija asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkiympäristö/Asemakaavoitus

Vantaalla, 17. päivänä elokuuta 2021

Jukka-Veli Heikka
asemakaava-arkkitehti

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	03.08.2021
Kaavan nimi	002290 Mikkola 82 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	13.04.2021	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	08.04.2020	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002290	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,7930	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1719	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,7930

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	7,7930	100,0	24570	0,32	0,0000	18250
A yhteensä	2,4099	30,9	24570	1,02	0,7591	18250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0278	38,9	0		-1,3708	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,2104	28,4	0		0,4668	0
E yhteensä	0,1449	1,9	0		0,1449	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

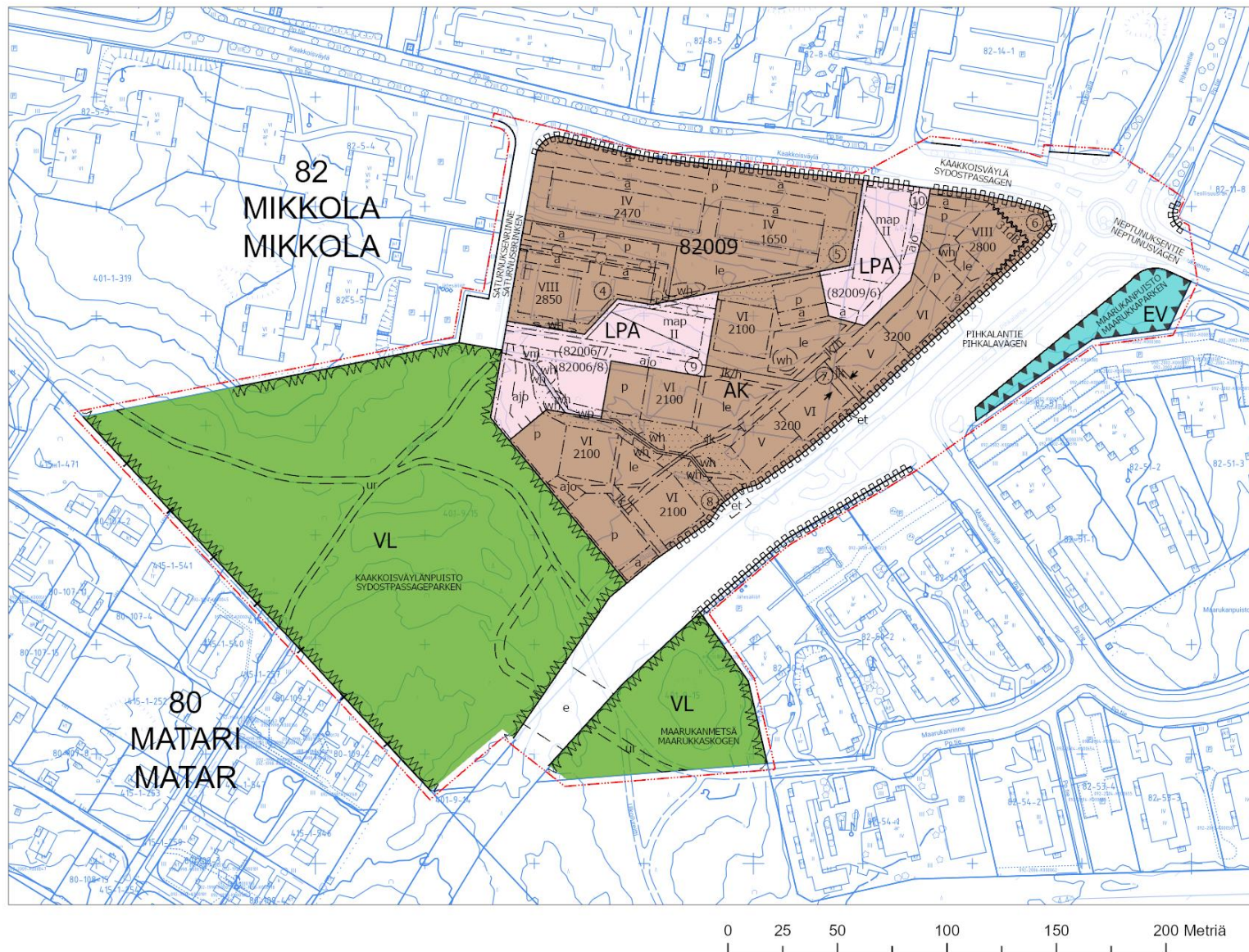
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1719	2,2	0	0,1719	0

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

Alamerkinnt

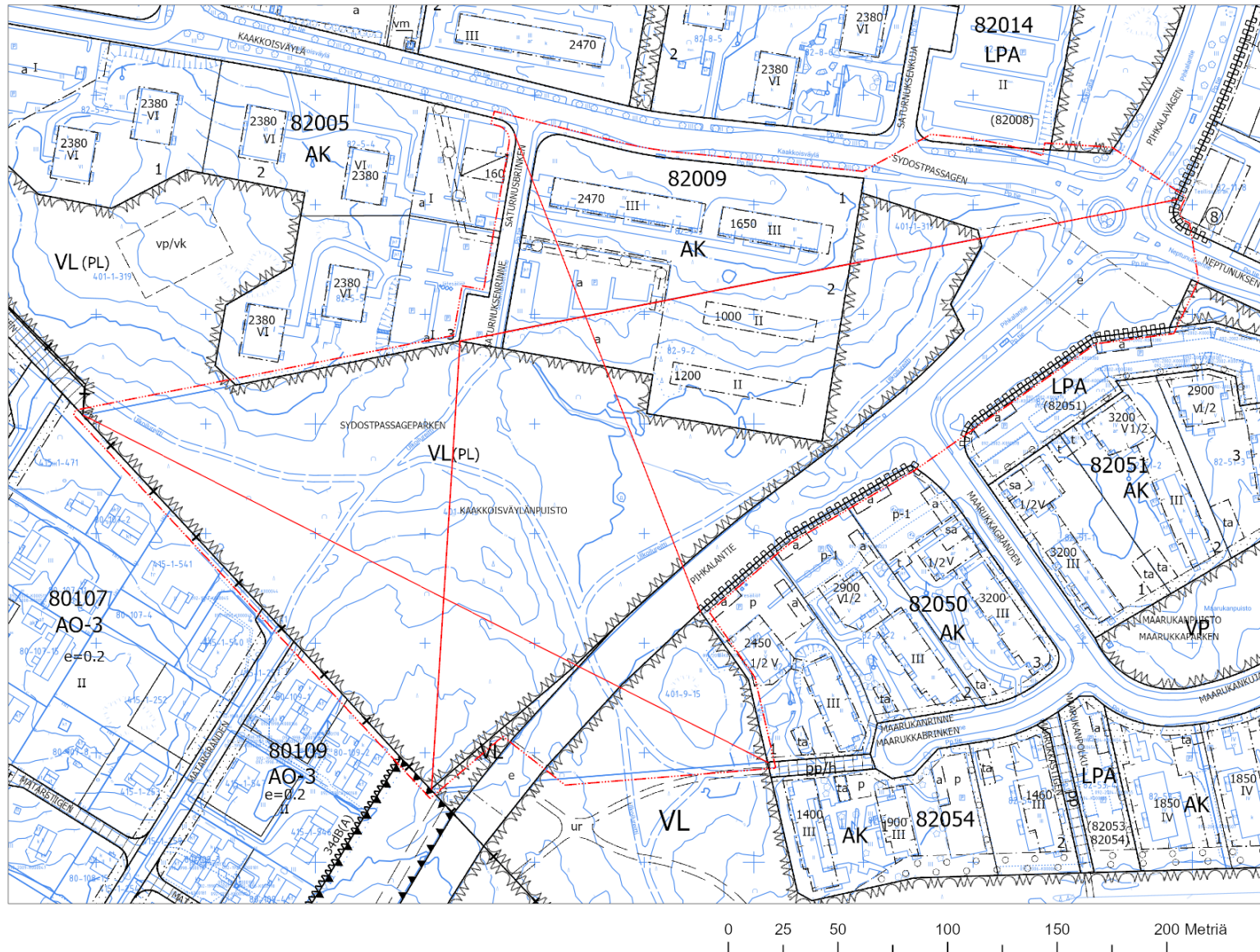
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,7930	100,0	24570	0,32	0,0000	18250
A yhteensä	2,4099	30,9	24570	1,02	0,7591	18250
AK	2,4099	100,0	24570	1,02	0,7591	18250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0278	38,9	0		-1,3708	0
VL	3,0278	100,0	0		-1,3708	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,2104	28,4	0		0,4668	0
Kadut	1,6527	74,8	0		-0,0909	0
LPA	0,5577	25,2	0		0,5577	0
E yhteensä	0,1449	1,9	0		0,1449	0
EV	0,1449	100,0	0		0,1449	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1719	2,2	0	0,1719	0
map	0,1719	100,0	0	0,1719	0



Asemakaavakartta 1:2000

1



Kumoutuvat asemakaavat (punaiset ristit), 1:2000

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002290

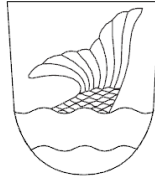
Päiväys
Datum

17.8.2021

Vantaan kaupunki

MIKKOLAN LAAJENNUSALUE

Kaupunginosa 82, Mikkola



Vanda stad

MIKKOLA UTVIDGNINGSOMRÅDE

Stadsdel 82, Mikkola

Asemakaavan muutos

Kortteli 82009 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 82009.

1:2000

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 82009 samt gatu-, rekreations- och specialområden.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarteret 82009.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeus ja rakennusala

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

Parvekkeet ja terassit saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja rakennusalan rajan yli.

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä piharakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna-, pyykinpesu-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja.

Piharakennukset ja katokset saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan ulkopuolelle.

Kerrosluvun estämättä saa ylimmän kerroksen yläpuolelle rakentaa asukkaiden yhteisiä saunatiloja sekä rakennusta palvelevia teknisiä tiloja.

Tonttien 4 ja 5 asukkaiden yhteiseen käyttöön tulee osoittaa vähintään 20 m² kokoinen kerhotila.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallitut tilat eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggrätt och byggnadsyta

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

Balkonger och terrasser får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen och över byggnadsytans gränser.

I bostadshusens samtliga våningar och i gårdsbyggnaderna får man utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen bygga förråd, service-, hobby-, klubb-, bastu-, tvättutrymmen, skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänar boendet och som är belägna utanför bostaden.

Gårdsbyggnader och takkonstruktioner får byggas utöver byggrätten och utanför byggnadsytan.

Ovanför den högsta våningen får gemensamma bastuutrymmen för invånarna samt tekniska utrymmen som betjänar byggnaden byggas utan att våningstalet utgör ett hinder.

Ett minst 20 m² stort klubbutrymme ska reserveras för tomternas 4 och 5 invånares gemensamma bruk.

De utrymmen som får byggas utöver våningsytan räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

Julkisivut ja kaupunkikuva

Julkisivujen tulee olla värisävyiltään vaaleita. Pihkalantietä rajaavissa julkisivuissa tehosteina tulee käyttää tiiltä tai tiilen värisävyjä. Muissa julkisivuissa tehosteina tulee käyttää kirkkaita värejä.

Tontin 6 kahdeksankerroksinen rakennus on kaupunkikuvallisesti erottuva. Sen julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaina ja omaleimaisina.

Käytettäessä julkisivuelementtejä elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Piharakennusten, autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee sopia kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-alueilla.

Piharakennukset ja katokset on tehtävä viherkattoisina.

Tontin 5 autokatokset on sallittua jakaa pienempiin osiin. Kuhunkin katosten väliin saa sijoittaa enintään 2 autopaikkaa.

Kaakkoisväylän ja Pihkalantien viereisten autokatosten ja meluseinien kadunpuoleiset julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti miellyttävinä. Kyseiset julkisivut on suositeltavaa varustaa taideaiheilla, viherseinillä tai muilla arkkitehtonisilla yksityiskohdilla.

Asuinrakennusten viereiset autokatokset eivät saa estää näkymiä asunnoista.

Ulkoalueet

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.

Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohdainen tai useamman tontin yhteinen hulevesisuunnitelma. Tonttien hulevedet voidaan viivyttaa yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.

Pihkalantien ja tonttien rajalle tulee toteuttaa hulevesipainanteet.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennuslupan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

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

Tonttien 6, 7 ja 8 vierekkäiset piha-alueet tulee toteuttaa jatkuvana kokonaisuutena, eikä niiden välisiä rajoja saa aidata.

Leikki- ja oleskelualueet saa toteuttaa tonttijaosta riippumatta.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein tai istutuksin.

Tonttien 7 ja 8 suuret, yli 1 m³ kokoiset kivet tulee säilyttää kokonaisina ja hyödyntää piha-alueiden tai hulevesiäihden maisemoinnissa.

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä tai muulla vettä läpäisevällä materiaalilla.

Fasader och stadsbild

Fasaderna ska vara ljusa till sin nyans. På fasader som avgränsar Pihkalavägen ska tegelsten eller tegelstenens nyanser användas till att skapa effekt. På andra fasader ska effekt skapas med granna färger.

Tomtens 6 åtta våningar höga byggnad står ut från stadsbilden. Dess fasader ska förverkligas på ett stadsbildsmässigt högklassigt och distinkt sätt.

Vid användning av fasadelement skall elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av fasadens ytstruktur.

Gårdsbyggnader, täckta bilparkeringar, murar och övriga konstruktioner på gårdsplanen ska passa till stadsbilden. Gårdens konstruktioner får inte minska trivselen och trygghetskänslan i gårdsområdena.

Gårdsbyggnader och takkonstruktioner ska förses med gröntak.

Det är tillåtet att fördela tomtens 5 bilskydd i mindre delar. I varje utrymme mellan bilskydden får högst 2 bilplatser placeras.

Gatufasaderna av bilskydd och bullerskydd som ligger bredvid Sydostpassagen och Pihkalavägen ska förverkligas på ett stadsbildsmässigt angenämt sätt. Det rekommenderas att förse dessa fasader med konstmotiv, grönvägg eller andra arkitektoniska detaljer.

Bilskydd bredvid bostadshus får inte hindra vyerna från lägenheterna.

Utomhusområden

I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas.

För bygglovet ska en dagvattenplan för varje tomt eller gemensamt för flera tomter utarbetas. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.

Fördröjningssvackor för dagvatten ska förverkligas vid gränsen mellan Pihkalavägen och tomterna.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstalet 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Vid planeringen av gården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det med beaktande av årstidernas växling planteras löv- och barrträd som blir stora, buskar, perenner och gräs samt fleråriga blommande och pollinerande arter, blommande träd inkluderade. De delar av gården som inte används för nödvändiga färdvägar, lek- eller vistelseområden eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Bredvidliggande gårdsområden på tomterna 6, 7 och 8 ska förverkligas som en kontinuerlig helhet och gränserna mellan dem får inte inhägnas.

Lek- och vistelseområden får placeras oberoende av tomtindelningen.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med hjälp av konstruktioner eller planteringar.

Tomternas 7 och 8 stora stenar med volym över 1 m³ ska förvaras som hela och utnyttjas i landskapsbyggande på gårdsområdena eller för dagvattenmotiv.

Bilplatserna utan tak, med undantag från inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering eller annat vattengenomsläppligt material.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/ 90 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/ asunto
1 pyöräpaikka / 30 k-m²

Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15%, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle tai pysäköintilaitokseen.

Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Meluntorjunta

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen.

Parvekkeita ei saa sijoittaa julkisivun osille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Julkisivun osille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna saa rakentaa puoliilämpimiä viherhuoneita. Viherhuoneet saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Tonttien 6, 7 ja 8 asuntojen parvekkeet tulee lasittaa.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että melutaso 55 dB ei ylitä.

Leikki- ja oleskelualueiden toteutuksen yhteydessä tulee rakentaa niiden meluntorjunnan kannalta olennaiset autokatokset, muurit ja muut pihan rakenteet meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen.

Autopaikkojen korttelialue

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Alueelle saa rakentaa autokatoksia ja jätekatoksia.

Katosten, pysäköintikansien ja pysäköintilaitosten tulee sopia kaupunkikuvaan.

Maanalaisiin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle. Maanalaisen pysäköintihallin saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Maanalaisten pysäköintitilojen viereen tulee toteuttaa hulevesipainanteet.

Lähivirkistysalue.**Suojaviheralue.****Kaupunginosan raja.****Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.****Osa-alueen raja.****Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Bostäder 1 bp/ 90 m²-vy, dock minst 1 bp/bostad
1 cykelplats / 30 m²-vy

Antalet bilplatser kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till ommarkerade platser i ett parkeringsområde eller i en parkeringsanläggning.

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens yttre skikt skall vara minst 30 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.

Bostäderna ska planeras antingen så att de inte öppnar upp endast mot en fasad där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid, eller så ska det säkerställas i planeringen att bullernivån vid fasaden minskas genom tekniska åtgärder.

Balkonger får inte placeras på de delar av fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

I fasaddelar där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid får halvvarma grönrums byggas. Grönrums får byggas utöver väningsytan.

På tomterna 6, 7 och 8 ska balkonger inglasas.

Lekplatser och vistelseområden ska placeras så att bullernivån inte överskrider 55 dB.

I samband med lek- och förvistelseområdens förverkligande ska det byggas för deras bullerbekämpning väsentliga bilskydd, murar och andra gårdskonstruktioner i bullerutredningen anvisad tillräcklig höjd med avseende på bullerbekämpning.

Kvartersområde för bilplatser

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstalet 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

På området får byggas bilskydd och sopskjul.

Takkonstruktioner, parkeringsdäck och parkeringsanläggningar ska passa till stadsbilden.

Det behöver inte byggas någon brandmur på tomtgränsen i underjordiska parkeringsutrymmen. Utöver den angivna byggrätten får en underjordisk parkeringshall byggas.

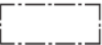
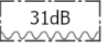
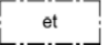
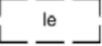
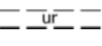
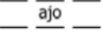
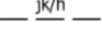
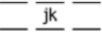
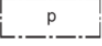
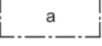
Fördröjningssvackor för dagvatten ska förverkligas bredvid de underjordiska parkeringsutrymmena.

Område för närrecreation.**Skyddsgrönområde.****Stadsdelsgräns.****Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.****Gräns för delområde.****Riktgivande gräns för område eller del av område.**

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

LPA



	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
82	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MIKK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
82009	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PIHKALANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
a	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
(82009/6)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 31 dB.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utvistelse.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Ohjeellinen puro tai pienvesialue. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.	Riktgivande bäck eller småvattenområde. Markeringen är bindande men platsen riktgivande.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Katu.	Gata.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.	Riktgivande, för områdets interna gångtrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten. Markeringen är bindande men platsen riktgivande.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.	Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik. Markeringen är bindande men platsen riktgivande.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
	Maanalainen pysäköintitila	Underjordiskt parkeringsutrymme



Ohjeellinen eritasoristeys.

Riktgivande planskild korsning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering	
Mittaus- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Mätning och geoteknik Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda _____.20____ Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _____.20____		Godkänd av stadsfullmäktige _____.20____	



Vantaan kaupunki
copyright

Antti Auvinen
tulosteen laatija

13.1.2021
päiväys

VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA

002290 Mikkolan laajennusalue

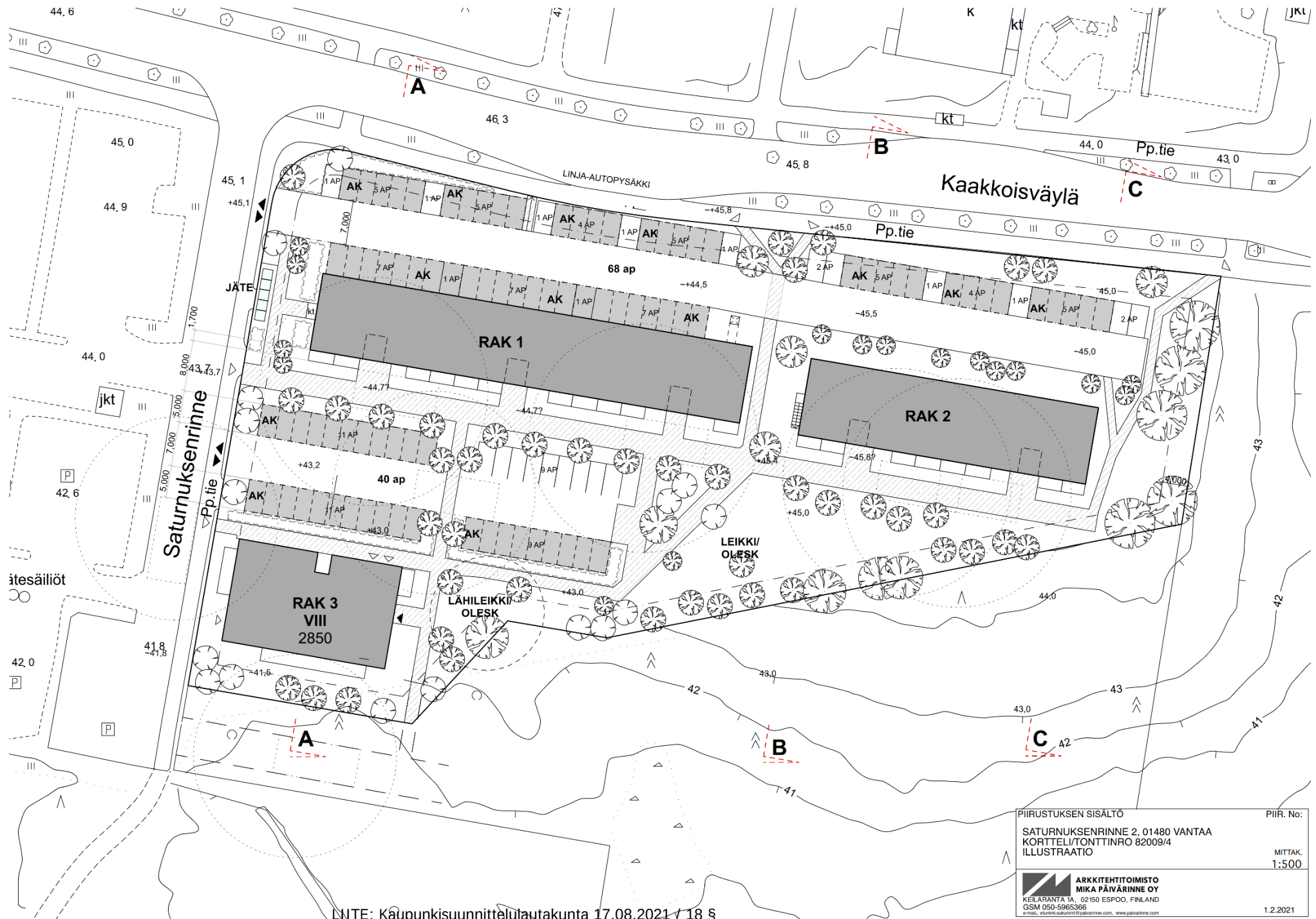


LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2021 / 18 §

ETRS-GK25
Koord.järj.

N2000
Korkeusjärj.

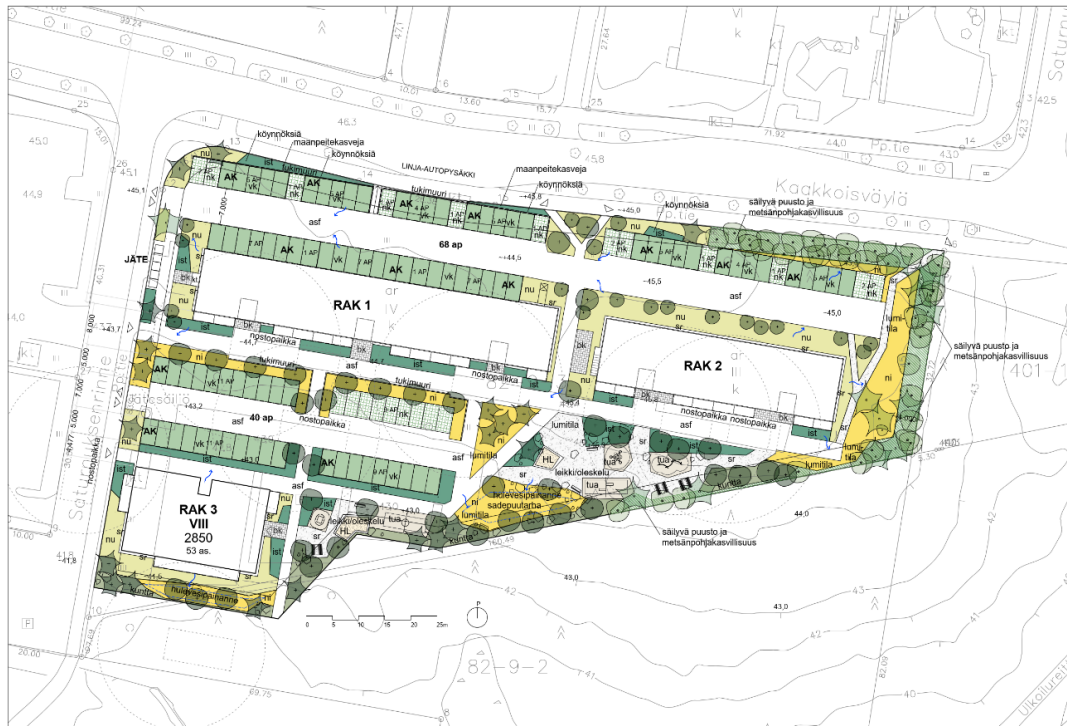
1 : 2 000
Mittakaava







Alustava normaalikerrospohja



MERKINNÄT

Kasvillisuus

- sailyvä havupuu
- sailyvä lehtipuu
- istutettava havupuu
- istutettava lehtipuu

- niitty
- nurmi
- vihertalo
- maanpeitekasvit, pensaat ja köynnökset
- kunta
- sailyvä metsänpohjakasvillisuus

Pinnolliset

- asfaltti
- nurmikiveys, betonikivi
- betonikivi
- sora- ja kivituhka
- turva-alue, turvahake
- hiekkalaatikko
- viivytys- / imeytyspaine
- hulevesien valumasuunta
- suunniteltu ikimääräinen korkeusasema
- luonnonkivet

Rakenteet

- autokatos

VSU

VSU MAISEMA-ARKKITEHDIT OY

 LAUSKATU 24 G 72 90100 OLLU
 TAHTITORNINKATU 22 E 97 00110 HELSINKI

 Suunnitelma 2.01-600 VANTA
 YRISKUUKAUKA
 PIIJA JA HALLVEDE 1:500

 4.1.2020
 MR. EL

Päivämäärä 4.1.2021

Osoite

Saturnuksenrinne 2, Mikkola

Kaavan numero

000054 Mikkola HUOM! Vanha, vireillä kaavamuu

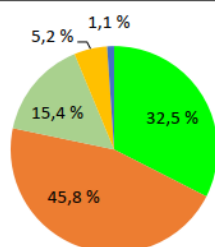
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Viher- tehokkuus	2,4
Tavoitetaso	0,9

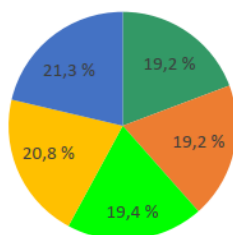
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	3	7
Istutettava kasvillisuus	6	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	2	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	15	36

Hulevesimäärä m³	
28,2	
Valuma kerroin C	
0,5	
Viivytystilavuustarve m³	
28,2	
Jää viivyttämättä m³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³
0,0	28,3
Läpäisemättömän pinnan osuus	
5 %	



**Osuus painotetusta
kokonaispinta-alasta, %**

- Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä
- Istutettava kasvillisuus
- Luonnon monimuotoisuus ja kasvill.katot
- Pinnoitteet
- Hulevesien hallinta



**Eri osa-alueiden painoarvo
vihertehokkuudessa, %**

- Ekologisuus
- Toiminnallisuus
- Maisema-arvo
- Kunnossapitomäärä
- Hulevesien hallinta

Pihasuunnitelma, kaavavaihe



METODICĂ

Karyellinus

6. **saty**

in *ralty*

 No input

☐ when
☐

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **10** **11** **12** **13** **14** **15** **16** **17** **18** **19** **20** **21** **22** **23** **24** **25** **26** **27** **28** **29** **30** **31** **32** **33** **34** **35** **36** **37** **38** **39** **40** **41** **42** **43** **44** **45** **46** **47** **48** **49** **50** **51** **52** **53** **54** **55** **56** **57** **58** **59** **60** **61** **62** **63** **64** **65** **66** **67** **68** **69** **70** **71** **72** **73** **74** **75** **76** **77** **78** **79** **80** **81** **82** **83** **84** **85** **86** **87** **88** **89** **90** **91** **92** **93** **94** **95** **96** **97** **98** **99** **100** **101** **102** **103** **104** **105** **106** **107** **108** **109** **110** **111** **112** **113** **114** **115** **116** **117** **118** **119** **120** **121** **122** **123** **124** **125** **126** **127** **128** **129** **130** **131** **132** **133** **134** **135** **136** **137** **138** **139** **140** **141** **142** **143** **144** **145** **146** **147** **148** **149** **150** **151** **152** **153** **154** **155** **156** **157** **158** **159** **160** **161** **162** **163** **164** **165** **166** **167** **168** **169** **170** **171** **172** **173** **174** **175** **176** **177** **178** **179** **180** **181** **182** **183** **184** **185** **186** **187** **188** **189** **190** **191** **192** **193** **194** **195** **196** **197** **198** **199** **200** **201** **202** **203** **204** **205** **206** **207** **208** **209** **210** **211** **212** **213** **214** **215** **216** **217** **218** **219** **220** **221** **222** **223** **224** **225** **226** **227** **228** **229** **230** **231** **232** **233** **234** **235** **236** **237** **238** **239** **240** **241** **242** **243** **244** **245** **246** **247** **248** **249** **250** **251** **252** **253** **254** **255** **256** **257** **258** **259** **260** **261** **262** **263** **264** **265** **266** **267** **268** **269** **270** **271** **272** **273** **274** **275** **276** **277** **278** **279** **280** **281** **282** **283** **284** **285** **286** **287** **288** **289** **290** **291** **292** **293** **294** **295** **296** **297** **298** **299** **300** **301** **302** **303** **304** **305** **306** **307** **308** **309** **310** **311** **312** **313** **314** **315** **316** **317** **318** **319** **320** **321** **322** **323** **324** **325** **326** **327** **328** **329** **330** **331** **332** **333** **334** **335** **336** **337** **338** **339** **340** **341** **342** **343** **344** **345** **346** **347** **348** **349** **350** **351** **352** **353** **354** **355** **356** **357** **358** **359** **360** **361** **362** **363** **364** **365** **366** **367** **368** **369** **370** **371** **372** **373** **374** **375** **376** **377** **378** **379** **380** **381** **382** **383** **384** **385** **386** **387** **388** **389** **390** **391** **392** **393** **394** **395** **396** **397** **398** **399** **400** **401** **402** **403** **404** **405** **406** **407** **408** **409** **410** **411** **412** **413** **414** **415** **416** **417** **418** **419** **420** **421** **422** **423** **424** **425** **426** **427** **428** **429** **430** **431** **432** **433** **434** **435** **436** **437** **438** **439** **440** **441** **442** **443** **444** **445** **446** **447** **448** **449** **450** **451** **452** **453** **454** **455** **456** **457** **458** **459** **460** **461** **462** **463** **464** **465** **466** **467**

☐ salty

—

11/11/2016

☒ **Full**

 [Twitter](#)

10

 vitality

2. **Problema**

4108 50207

200

Rubens
1612-1680

AGE

VSU

YOU HAVE A SHORT CUT

LAJIKATU 24 G 72, 9000 OULU
TEL: 010-2311000 FAX: 010-2311001

Supernovae 20140104

Page 1 of 20

100/15

Kaupunkisuunnittelu / VKA, LLÖ

Kaupunginhallitus 26.4.2021 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002290 / Mikkolan laajennus**. Lausuntoja pyydettiin 11 ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 REKOLA – ASOLAN OMAKOTIYHDISTYS RY	Kaakkoisväylänpuiston virkistysalueen merkitys Mikkolassa on suuri ulkoilureittien, viheryhteyksien kannalta ja se toimii samalla suojavyöhykkeenä Matarin omakotiasukkaille. Uusi asuntorakentaminen pirstoo entisestään viheraluetta. Jos rakennusmassat ja kerrosneliömäärät säilyvät esitetyllä tasolla, tulee alueen virkistykselliset hyödyt ja suojavaikutus säilyttää. Rakennusten piha-alueet sekä hulevesiuomat ja -altaat tulisi toteuttaa vehreinä ja viihtyisinä. Ulkoilureitit on tarpeen pitää käyttökunnossa myös talojen rakentamisen aikana.	-
NRO 2 VANTAAN ENERGIA OY, VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavan suunnittelualueelle tarvitaan OAS vaiheessa annetuista mielipiteistä poiketen uusi vm-aluevaraus puistomuuntamolle.	Asemakaavakarttaan, LPA-alueen nro 9 sisälle, lisättiin aluevaraus puistomuuntamolle.

NRO 3 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Kaavatyössä kannattaa huomiota mm. miten asemakaavaratkaisuilla voidaan minimoida maankäytön muutosten hiilinielu- ja varastovaikutuksia kaava-alueella, kun metsää muuttuu rakennetuiksi alueiksi. Kaavaehdotuksen selostus ja merkinnät sisältävät ilmastomuutokseen vaikutuksiin sopeutumista tukevia hulevesien hallintaa liittyviä määräyksiä, mutta varsinaisia sopeutumisen ja varautumisen kysymyksiä ja näkökulmia ei ole kuitenkaan käsitelty tai mainittu kaavaselostuksessa. Melun kannalta ongelmallinen ratkaisu on autopaikkojen korttelialue (LPA) jolle ajetaan Kaakkoisväylältä. Ratkaisusta johtuen rakennusten pihojen ja rakennusten julkisivujen melutasot muodostuvat ohjearvoja suuremmiksi, myös ns. suojanpuolella, mikä olisi vältettävissä suunnitteluratkaisua muuttamalla. Ratkaisu on kyseenalainen erityisesti tontin 6 osalta, ohjearvot ylittyvät rakennuksen kaikilla julkisivuilla. "Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden AL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu." Yleismääräystä melusta voidaan pitää sisätilojen suojaamisen osalta riittävänä.	Kaavaselostuksen tekstiä täydennettiin Kaavaselostuksen tekstiä täydennettiin - Kaavaselostuksen tekstiä täydennettiin. Meluntorjunta on mahdollista järjestää kaavaratkaisun puitteissa. - Parvekkeiden lasitusta koskeva määräys muutettiin muotoon "Tonttien 6, 7 ja 8 asuntojen parvekkeet tulee lasittaa", jolloin määräys koskee myös "suojan puolen" julkisivuja. -
--	--	---

	Asuinhuoneistojen tulee aueta myös rakennuksen hiljaiselle puolelle 65 dB:stä (LAeq 7-22) lähtien (Vnp 993/1992) [lausunnossa ilmeisesti vahingossa kirjoitettu 55 dB, tämä korjattu tiivistelmään]. Kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteydessä on ohjearvosta voinut poiketa riittävien meluselvitysten ja vaikutusarviointien perusteella. Kaavan mukaisessa toteutuksessa 65 dB taso ylitetään (osin) Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteyksessä olevan talon osalta (tontti 6). Rakennuksen sijainti katujen ja parkkipaikkojen keskellä on asukkaiden viihtyisyyden ja terveyden kannalta heikko. Piha-alueiden osalta kaavassa annetaan seuraava määräys <i>"Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että melutaso 55 dB ei ylity."</i> ELY-keskus katsoo, että määräys on sinällään riittävä. Tontilla 6 leikkialue on kuitenkin merkitty melualueelle. Kaavassa tulee olla merkintä tarvittavista meluusteista, niiden sijainnista ja korkeudesta, joilla leikkialue olisi saatu suojattua. Parasta olisi harkita rakennuksen ja leikkipihan sijainti meluntorjunnan kannalta uudelleen. Kaavassa tulee esittää selkeästi kaikki melun leviämisen	- Kaavaselostuksen tekstiä täydennettiin. - Kaavakarttaan lisättiin määräys "Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen." - (ks. muut kohdat) - Tontin 6 pohjoisemman, ohjeellisen le-alueen merkintää rajattiin pienemmäksi. - Melusteiden toteuttamista koskevaa määräystä tarkennettiin muotoon: <i>"Leikki- ja oleskelualueiden toteutuksen yhteydessä tulee rakentaa niiden meluntorjunnan kannalta olennaiset autokatokset, muurit ja muut pihan rakenteet meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen."</i> -
--	---	---

	estämiseksi tarvittavat rakenteet sekä meluntorjunnan kannalta riittävä likimääräinen korkeus ja varmistaa näin meluntorjunnan toteutuminen. Kaavaa varten ei ole tehty meluun liittyvää vaikutusarviota, jolla tehtyt kaavaratkaisut olisi perusteltu. Meluselvityksen lisäksi vaihtoehtoista tulee tehdä vaikutusarvio, jossa mm. tarkastellaan eri toteuttamisvaihtoehtojen melulle altistumista, ohjearvojen mukaisen oleskeluun tarkoitetun piha-alueen kokoa sekä sitä kuinka monen asunnon kohdalla julkisivulla ylittyy Vnp 993/1992 ohjearvojen mukainen taso ja kuinka moni niistä ei aukea/aukeaa myös ohjearvojen mukaisen julkisivun suuntaan. Toteutettavaksi esitettävä kaavaratkaisu tulee perustella edellä mainitulla vaikutusarvioinnilla sekä muilla kaavaratkaisuun vaikuttaneille tekijöillä (sijainti, palvelut, yhteydet, rakennusala jne.). Lähivirkistysalueiksi (VL) merkittyjen Kaakkoisväylänpuiston ja Maarukanmetsän suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että alueilla, joilla ylittyy melun ohjearvot ei sijoiteta oleskeluun tarkoitettuja toimintoja.	Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennettiin -
NRO 4 HSY, HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT - KUNTAYHTYMÄ	Kaavakarttaan pumppaamon sijoittamista varten lisätty eteläinen "et"-merkintä sijaitsee Pihkalantien katualueella. Mikäli kaavoitusprosessin aikaiset lisätarkastelut kiistatta osoittavat uuden pumppaamon	Alueelle riittää lasikuitupumppaamo. Pumppaamon tilavaraus (ohjeellinen et-alue) kasvatettiin 11x8 m kokoiseksi.

	välttämättömyyden, sille on varattava kaavaan 15 m x 15 m kokoinen alue.	Pumppaamon paikkaa siirrettiin n. 25 m lounaaseen.
--	--	--

NRO 1

Rekola – Asolan Omakotiyhdistys ry, 31.5.2021

Lausunto:

Rekola-Asolan omakotiyhdistys ry pitää valitettavana, että rakennusten kerrosalaa on kasvatettu entisestään, vaikka lähivirkistysalueen laadun ja monimuotoisuuden säilyttäminen olisivat edellyttäneet rakennusalan pienentämistä, kuten omakotiyhdistys esitti lausunnossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Hyvälaatuiset lähivirkistysalueet ovat asukkaiden yleisen psykofyysisen terveyden ja viihtyvyyden kannalta yksi merkittävimmistä asuin ympäristön ominaispiirteistä. Alue on Mikkolan tärkeintä virkistysaluetta, koska sen kautta on yhteys Keravanjokivarren ja Matarinkosken virkistysalueille sekä Matarin metsän ulkoilureiteille. Kaakkoisväylänpuiston lähivirkistysalue on tärkeä ulkoilualue ja suojavaähyke myös sen viereisille Matarin omakotitalokortteleiden asukkaille. On huomattava, että Pihkalantien rakentaminen tulee osaltaan entisestään pirstomaan virkistysaluetta.

Jos rakennusmassat ja kerrosneliömäärät säilyvät nyt esitetyllä tasolla, on erittäin tärkeää varmistaa jäljelle jäävän noin neljän hehtaarin kokoisen virkistysalueen puuston ja muun kasvillisuuden säilyttäminen (ja mahdollisesti täydentäminen) monipuolisena ja kerroksellisena, jotta alueen virkistykelliset hyödyt ja suojavaikutus voidaan säilyttää. Rakennusten piha-alueet sekä hulevesiuomat ja -altaat tulisi toteuttaa vehreinä ja viihtyisinä. Ulkoilureitit on tarpeen pitää käyttökunnossa myös talojen rakentamisen aikana.

Vastine:**Rakentamisen määrä**

Alueella on sijoitettava riittävä määrä rakentamista, jotta rakennukset muodostavat niin kaupunkikuvan kuin taloudellisen toteutettavuudenkin näkökulmasta toimivan kokonaisuuden. Jotta hankekohti olisi riittävä kohtuuhintaisen toteutuksen varmistamiseksi, päätettiin kasvattaa yksittäisten rakennusten rakennusoikeutta ja toisaalta vähentää rakennusten lukumäärää. Uudisrakennusten rakennusoikeudeksi muodostui yhteensä 20 450 kem², eli 1 450 kem² enemmän kuin suunniteltiin kaavan vireille tulon yhteydessä. Rakennusten määrä ei kuitenkaan kasvanut. Suuremmalla rakennusoikeudella parannetaan myös taloudellisia edellytyksiä toteuttaa asemakaavan viitesuunnitelmassa esitetyt kaksi pysäköintikantaa.

Lähivirkistysalueiden säilyminen

Kaavamuutoksen yhteydessä on pyritty säilyttämään Kaakkoisväylänpuiston alue mahdollisimman leveänä. Kerrostalokortteli on pidetty mahdollisimman tiiviinä, minkä

ansioista puiston leveys säilyy vähintään 130 m suuruisena myös uusien kerrostalotonttien kohdalla. Puistoyhteyden leveyttä voidaan pitää riittävänä virkistysyhteyksien säilymisen kannalta. Matarin omakotialueen viereinen metsäinen mäki, jolla on iäkkäämpää puustoa, säilyy virkistysalueena. Omakotitonttien ja Kaakkoisväylänpuistossa sijaitsevan kulkuväylän välinen metsävyöhyke säilyy nykyisen levyisenä, joten suojavyöhykkeen leveys suhteessa reitistöön pysyy samanlaisena. Uuden asuinkorttelin ja säilyvän luode-kaakkoissuuntaisen ulkoilureitin välissä säilytettävä puistoalue on kapeimmillaan 12 m levyinen.

Kaavatyön yhteydessä kartoitettiin alueen arvokas puusto. Kaavaratkaisulla säilytetään kaikki kartoitetut kaava-alueen arvopuut lukuun ottamatta korttelin sisälle jääviä kahta vierekkäistä haapaa, yhtä mäntyä ja luontoselvityksessä mainittua metsälehmusten ryhmää. Rakentaminen sijoittuu alueen osalle, jolla on paljon nuorta kasvillisuutta sekä rehevöityneen puron ympäristöön, joilla ei ole merkittäviä luontoarvoja. Näin ollen kaavan toteuttaminen ei merkittävästi heikennä alueen luontoarvoja. Alueen läpi virtaavan oja on merkitty pienvesialueeksi ja sen ympäristöön on merkitty ohjeellisia hulevesialueita (hulevesialtaita). Kaavan toteuttamisen yhteydessä on mahdollista kehittää ojan ja sen ympäristön luontoarvoja, eli hyödyntää potentiaalia, jota alueella on valmiiksi. Rakentaminen tulee myös johtamaan alueella olevan jättipalsamin kasvuston hävittämiseen.

Viherrakentaminen

Pihojen viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa monella tavalla. Alueen vehreydestä on määrätty erityisesti osoittamalla pysäköinnille sallitut alueet ja määräämällä korttelialueille vihertehokkuus 0,9. Kaavatyön yhteydessä tehty pihaluonnos (kaavaselostus s. 33) osoittaa, että kaavan vaatiman vihertehokkuuden toteutuminen edellyttää varsin vehreitä piha-alueita.

Ulkoilureittien käyttö rakennusaikana

Kaavamuutosalueen läpi, Pihkalantien suuntaisesti kulkeva ulkoilureitti korvataan Pihkalantiehen liittyvällä pyöräily- ja kävelyreitillä. Uusi reitti tulee ensi vaiheessa todennäköisesti toteuttamaan asfalttipintaisena kaavassa osoitetulle pumppaamolle (et) asti ja sen jälkeinen, Kaakkoisväylänpuiston reitteihin kytkeytyvä osuus ulkoilureitinomaisena. Kun Pihkalantie tulevaisuudessa rakennetaan, asfaltoitua osuutta jatketaan Rekolaan päin. Muut alueen reitit säilyvät pääpiirteissään ennallaan, joten ulkoilureiteilla on erinomaiset edellytykset säilyä käyttökunnossa myös talojen rakentamisen aikana.

Tarkistukset:

-

NRO 2

Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia sähköverkot Oy, 2.6.2021

Lausunto:**Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavan suunnittelualueelle tarvitaan OAS vaiheessa annetuista mielipiteistä poiketen uusi vm-aluevaraus puistomuuntamolle. Muuntamon paikka tulisi sijaita nykyisen keskijänniteverkon lähetyvillä LPA paikoitusalueen lähetyvillä asemakaavan suunnittelualueen keski-eteläosassa. Muuntamon paikkaa on hahmoteltu liitteen 3 kuvaan ehdotuksena.

Rakentamisen vaiheistuksen kannalta uusi muuntamo tulisi olla käyttöönotettuna kun varsinainen kohderakentaminen alueella alkaa.

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

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

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

Vastine:

Ehdotetun laisen muuntamon rakennusala lisättiin kaavaan. Muuntamon tarkasta sijoittamisesta neuvoteltiin Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n edustajan kanssa.

Tarkistukset:

Asemakaavakarttaan lisättiin aluevaraus puistomuuntamolle. Aluevaraus sijaitsee lähellä LPA-aluetta.

NRO 3

Uudenmaan ELY-keskus, 3.6.2021

Lausunto:**Ilmastovaikutukset**

Uudenmaan ELY-keskuksessa on aloitettu 1.9.2020 kolmivuotinen hanke, jolla kehitetään ilmastovaikutusten arviointia ja huomioon ottamista kaavoituksessa sekä YVA- ja SOVA-menettelyssä. Hanke liittyy hallitusohjelman tavoitteeseen, että Suomi on hiilineutraali vuonna 2035.

Kaavaratkaisu tiivistää olemassa oleva yhdyskuntarakennetta. Maankäytön ratkaisut näkyvät kasvihuonekaasupäästöinä suurimmalta osin liikennemäärien ja kulkumuotojakaumien kautta. Asemakaavataso ja toteutussuunnittelun pienilläkin yksityiskohdilla voi olla laajoja myönteisiä tai kielteisiä vaikutuksia esim. kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen potentiaalin hyödyntämiseen kaava-alueella.

Talon- ja infrarakentamisen kasvihuonekaasupäästöt ovat suuret. Rakennusmateriaaleihin sitoutuneiden päästöjen merkitys kasvaa rakennusten energiatehokkuus parantuessa ja kiinteistötason uusituvan energian tuotannon lisääntyessä. Yhä suurempi osa rakennusten elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu rakentamiseen käytettävien tuotteiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista ja rakennusjätteiden käsittelystä. Myös katujen, yhdyskuntateknisten verkostojen, viheralueiden ja muun infran rakentamisen päästöt syntyvät suurelta osin materiaaleista ja kuljetuksista.

Suunnittelualueen metsäalueiden ottaminen rakentamiskäyttöön pienentää Vantaan alueen hiilinielua. Myös viherrakenteen kasvillisuus ja maaperä sitoo myös hiilidioksidia ja toimii näin hiilinieluna ja -varastona. Kaava-alueelle luonnonmukaisiksi jäävät alueet edistävät yhdessä alueelle rakennettavien viherrakenteiden kanssa ilmastonmuutokseen sopeutumista ja varautumista suunnittelualueella. Tämän vuoksi kaavatyössä kannattaa huomiota mm. miten asemakaavaratkaisuilla voidaan minimoida maankäytön muutosten hiilinielu- ja varastovaikutuksia kaava-alueella, kun metsää muuttuu rakennetuiksi alueiksi.

Hillinnän lisäksi alueen suunnittelussa on huomioitava ilmastonmuutokseen pitkällä aikavälillä tuomiin muutoksiin sopeutuminen rakennettavalla alueella sekä äkillisempiin sään ääri-ilmiöihin varautuminen. Kaavaehdotuksen selostus ja merkinnät sisältävät ilmastonmuutokseen vaikutuksiin sopeutumista tukevia hulevesien hallintaa liittyviä määräyksiä, mutta varsinaisia sopeutumisen ja varautumisen kysymyksiä ja näkökulmia ei ole kuitenkaan käsitelty tai mainittu kaavaselostuksessa.

Meluntorjunta

Kohde sijoittuu Pihkalantien ja Kaakkoisväylän väliselle alueelle. Nykyinen liikenne aiheuttaa osalle kaava-aluetta ohjearvot ylittävää melua. Pihkalantien rakentuminen suunnitelman mukaisesti johtaa alueen melutilanteen heikkenemiseen liikennemäärien noustessa erityisesti Pihkalantiella. Katujen lisäksi alueen melutasoon vaikuttaa Lahdenväylältä kantautuva melu, joka voi olla kerrostalojen ylimmissä kerroksissa merkittävää.

Kaavaratkaisussa osa asuinrakennuksista on sijoitettu välittömästi Pihkalantien viereen ennusteliikenteestä johtuvalle melualueelle. Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa v. 2030 rakennusten julkisivuilla ylittyvät selvästi valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot. Pahimmillaan keskiäänitaso julkisivulla on yli 65 dB. Ohjearvot ylittyvät ainakin osassa ylimpiä kerroksia myös Pihkalantien suuntaisten rakennusten pihapuolella. Tämä kertoo siitä, että melua ja sen leviämistä ei ole huomioitu kaavassa riittävästi.

Melun kannalta ongelmallinen ratkaisu on autopaikkojen korttelialue (LPA) jolle ajetaan Kaakkoisväylältä. Ratkaisusta johtuen rakennusten pihojen ja rakennusten julkisivujen melutasot muodostuvat ohjearvoja suuremmiksi, myös ns. suojanpuolella, mikä olisi vältettävissä suunnitteluratkaisua muuttamalla. Ratkaisu on kyseenalainen erityisesti tontin 6 osalta, ohjearvot ylittyvät rakennuksen kaikilla julkisivuilla.

Asemakaavaehdotuksessa on annettu melusta seuraavat määräykset: *"Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden AL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu."* Yleismääräystä melusta voidaan pitää sisätilojen suojaamisen osalta riittävänä. Julkisivuja koskevaa määräystä on lisäksi tarkennettu määräyksellä *"Pihkalantielle avautuvat tai 31dB-merkinnällä osoitetuilla julkisivuilla sijaitsevat asuntojen parvekkeet on lasitettava."*

Uudenmaan ELY-keskus muistuttaa, että asuinhuoneistojen tulee aueta myös rakennuksen hiljaiselle puolelle 55 dB:stä (LAeq 7-22) lähtien (Vnp 993/1992). Kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteydessä on ohjearvosta voinut poiketa riittävien meluselvitysten ja vaikutusarviointien perusteella.

Kaavan mukaisessa toteutuksessa 65 dB taso ylitetään (osin) Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteyksessä olevan talon osalta (tontti 6). Rakennuksen sijainti katujen ja parkkipaikkojen keskellä on asukkaiden viihtyisyyden ja terveyden kannalta heikko.

Parvekkeita koskien kaavassa on Pihkalantielle avautuvien parvekkeiden lasituksen lisäksi seuraava määräys. *"Parvekkeita ei saa sijoittaa julkisivun osille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Julkisivun osille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna saa rakentaa puolilämpimiä viherhuoneita. Viherhuoneet saa rakentaa kerrosalan lisäksi"*

Piha-alueiden osalta kaavassa annetaan seuraava määräys *"Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että melutaso 55 dB ei ylity."* ELY-keskus katsoo, että määräys on sinällään riittävä. Tontilla 6 leikkialue on kuitenkin merkitty melualueelle. Kaavassa tulee olla merkintä tarvittavista meluesteistä, niiden sijainnista ja korkeudesta, joilla leikkialue olisi saatu suojattua. Parasta olisi harkita rakennuksen ja leikkipihan sijainti meluntorjunnan kannalta uudelleen.

Lisäksi melusta on annettu seuraava määräys *"Meluesteinä toimivat autokatokset, muurit ja muut pihan rakenteet on rakennettava meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen."* ELY-keskus toteaa, että kaavassa tulee esittää selkeästi kaikki melun leviämisen estämiseksi tarvittavat rakenteet sekä meluntorjunnan kannalta riittävä likimääräinen korkeus ja varmistaa näin meluntorjunnan toteutuminen.

Kaavaa varten ei ole tehty meluun liittyvää vaikutusarviota, jolla tehty kaavaratkaisut olisi perusteltu. Kaavaa varten tehtävässä meluselvityksessä tulee arvioida riittävästi vaihtoehtoisia toteuttamisratkaisuja talotyyppien ja massoitteluiden, meluesteiden, ääneneristävyyden jne. suhteen. Meluselvityksen lisäksi vaihtoehtoja tulee tehdä

vaikutusarvio, jossa mm. tarkastellaan eri toteuttamisvaihtoehtojen melulle altistumista, ohjearvojen mukaisen oleskeluun tarkoitetun piha-alueen kokoa sekä sitä kuinka monen asunnon kohdalla julkisivulla ylittyy Vnp 993/1992 ohjearvojen mukainen taso ja kuinka moni niistä ei aukea/aukeaa myös ohjearvojen mukaisen julkisivun suuntaan. Melulle altistumisen arvioinnissa voidaan käyttää ympäristömeludirektiivin mukaista tarkastelutapaa. Toteutettavaksi esitettävä kaavaratkaisu tulee perustella edellä mainitulla vaikutusarvioinnilla sekä muilla kaavaratkaisuun vaikuttaneille tekijöillä (sijainti, palvelut, yhteydet, rakennusala jne.).

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen melutilanteeseen ja minimoida melulle altistuminen ja huomioida asukkaiden viihtyisyys mm. suunnittelemalla Pihkalantien suuntaan avautuvat rakennukset niin, että asunnot avautuvat myös rakennuksen hiljaiselle puolelle julkisivulle, jossa Vnp 993/1992 mukaiset ohjearvot alittuvat. Tämä vaatii myös em. LPA korttelialueen uudelleen suunnittelua.

Lisäksi lähivirkistysalueiksi (VL) merkittyjen Kaakkoisväylänpuiston ja Maarukanmetsän suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että alueilla, joilla ylittyy melun ohjearvot ei sijoiteta oleskeluun tarkoitettuja toimintoja.

Ilmanlaatu

Ilmalaatua kaava-alueella on selvitetty suurpiirteisesti liikennemäärien ja HSY:n ilmanlaatuvohyöhykkeiden perusteella. Liikennemäärät alueella ovat ja tulevat olemaan kohtuullisen matalia Pihkalantien suunnitelman toteuttamisen jälkeenkin. Tehdyn selvityksen perusteella korvausilman ottamisesta tai suodattamisesta ei ole ollut tarpeen antaa määräyksiä.

Vastine:

Ilmastovaikutukset

Metsäisen alueen rakentaminen vähentää väistämättä alueen hiilinielu- ja varastovaikutuksia. Vaikutus on pyritty minimoimaan sijoittamalla rakentaminen verrattain tiiviisti, osoittamalla se sille kaava-alueen osalle, jolla on nuorta puustoa, sekä määräämällä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuusmääräyksellä varmistetaan, että rakennettavien kortteleiden sisälle istutetaan puita, jotka osittain kompensoivat poistuvaa puustoa.

Asemakaavoituksessa on otettu huomioon ilmastomuutokseen sopeutumisen ja varautumisen näkökulmia siinä määrin kuin se on mahdollista ilman tarkempaan rakennussuunnitteluun puuttumista. Kaavassa on mm. varauduttu äärimmäisiin sääilmiöihin, kuten kuivuuteen, kuumuuteen ja runsaisiin vesisateisiin. Edellä mainituilla suurilla puita ja vihertehokkuutta koskevilla määräyksillä varmistetaan, että tonteilla on kesäaikaan tarjolla runsaasti varjoa. Kasvillisuus tasaa myös lämpötilojen vaihteluita ja vähentää kosteuden haihtumista, mikä osaltaan vähentää ääriämpötilojen vaikutuksia. Runsaisten vesisateiden haittoihin on varauduttu osoittamalla alueen matalimmalle kohdalle hulevesipiha, joille valtaosa alueen vesistä valuu, osoittamalla muita hulevesipainanteiden paikkoja ja määräämällä pysäköintipaikkojen pinnoittamisesta vettä läpäisevällä materiaalilla.

Meluntorjunta

Lausunnossa pidetään pohjoisen, Kaakkoisväylään rajautuvan LPA-alueen sijaintia meluntorjunnan kannalta ongelmallisena. Syynä LPA-alueen sijaintiin on kaavaratkaisu, jossa pysäköinti on jaettu osiin kahdelle puolelle korttelia. Kaavatyössä on tutkittu myös muita toteuttamiskäytäntöjä, joista vain osa oli tarkoituksenmukaista esittää kaavaselvityksessä. Valittu kaavaratkaisu mahdollistaa rauhallisen, yhtenäisen ja vehreän pihakokonaisuuden sekä hulevesiaineen sijoittamisen korttelin keskelle. Liikenteellisistä syistä liittymät tonteille oli tarpeen kieltää lähes koko Pihkalantieltä, joten kaavassa osoitettu paikka pohjoiselle LPA-tontille oli valitun kaavaratkaisun puitteissa selkeästi paras sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti. Rinteesen sijoittuvalla pysäköintikannella saatiin ratkaistua merkittävä osa alueen pysäköinnistä, mikä oli tiukan pysäköintinormin vuoksi yksi kaavan suurimmista haasteista. Valitussa kaavaratkaisussa kaikilta rakennuksilta on mahdollista toteuttaa helppo ja turvallinen yhteys pihaille, minkä lisäksi lähes puolet kaava-alueen julkisivuista osoittaa pihalle, eli noin puolet asunnoista on mahdollista avata näiden pihojen suuntaan. Näillä laatuvaikutuksilla on erittäin merkittäviä terveydellisiä vaikutuksia alueen asukkaille.

Pihan puolen oleskeluparvekkeiden melu on mahdollista torjua lasittamalla parvekkeet. Lasitusta koskeva määräys oli kuitenkin epähuomiossa liian löysä. Määräys muutettiin muotoon *"Tonttien 6, 7 ja 8 asuntojen parvekkeet tulee lasittaa"*, jolloin määräys koskee myös "suojan puolen" julkisivuja.

Lausunnossa huomautetaan, että *"asuinhuoneistojen tulee aueta myös rakennuksen hiljaiselle puolelle 55 dB:stä (LAeq 7-22) lähtien (Vnp 993/1992)." Tämä lienee kirjoitusvirhe, koska Vnp 993/1992 mukainen melun ohjearvo on 65 dB, ei 55 dB. Kyseinen ohjearvo ylittyy meluselvityksen perusteella yhdellä desibelillä tontin 6 kahdeksankerroksisen rakennuksen ylimmän kerroksen pohjoisen ja idän suuntaisilla julkisivuilla, eli arviolta 0-5:ssä asunnossa. Kaavaan lisättiin kyseisten asuntojen avautumista koskeva määräys: "Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen." Kaavan toteutumisen kannalta oleellinen rakentamisen kohtuuhintaisuus edellyttää, että yhtä porrashuonetta kohti saadaan toteutettua riittävästi asuntoja. Tästä syystä ei ole tarkoituksenmukaista rajoittaa toteutusta pakottamalla rakentamaan kaikki meluisan puolen asunnot myös hiljaiselle puolelle aukeavina. Kaavamääräyksellä varmistetaan riittävän meluntorjunnan toteutuminen ja meluntorjunta ylimmässä kerroksessa on todennäköisesti mahdollista ratkaista rakennussuunnittelun keinoin myös muuten kuin rajoittamalla asuntojen aukeamissuuntaa, esimerkiksi vetämällä rakennusmassaa sisään. Lisäksi on huomionarvoista, että kaava-alueelle tulee yhteensä noin 350 asuntoa, joista määräys koskee arviolta viittä asuntoa. Näistä asunnoista arviolta 0-3 kpl aukeaisi ainoastaan meluisalle puolelle, joten asiaa voidaan pitää melko vähäisenä, ottaen huomioon asemakaavan kokonaisuuden.*

Lausunnossa on otettu kantaa piha-alueiden melutilanteeseen. Kaavaratkaisussa on osoitettu jokaiselle tontille ohjeellinen leikki- ja oleskelualueen sijainti, jolla ulkoalueita koskeva 55 dB meluraja alittuu, kun meluselvityksessä esitetyt ja asemakaavassa toteutettaviksi määrätyt autokatokset (alleviivattu a) toteutetaan. Myös tontin 6 pääasiallinen le-alue sijaitsee sisäpihalla, suojassa rakennusten välissä. Tontin koillisnurkassa sijaitsevan 8-kerroksisen rakennuksen viereinen le-alue on leikkialueiden riittävyyden kannalta ylimääräinen ja se on lisätty, koska tontin varsinainen le-alue ei ole aivan rakennuksen vieressä. Kyseisen ohjeellisen le-alueen rajausta pienennettiin hieman, jolloin se sijoittuu selkeästi meluselvityksen mukaan 55 dB rajan alittavalle alueelle. Koska melusteitä tarvitaan vain le-alueiden suojaamiseen, melusteitä koskeva määräys tarkennettiin liittymään erityisesti näiden alueiden toteutukseen: *"Leikki- ja oleskelualueiden toteutuksen yhteydessä tulee rakentaa niiden meluntorjunnan kannalta olennaiset autokatokset, muurit ja muut pihan rakenteet meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen"*. Ennallaan säilyy määräys *"Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että melutaso 55 dB ei ylity"*. Nämä tekstimuotoiset määräykset riittävät yhdessä varmistamaan, että 55 dB melutaso alittuu myös kyseisellä alueella, eikä meluaitojen rakentamisesta tai autokatojen korkeudesta ole tarpeen määrätä tämän tarkemmin.

Asemakaavaan liittyen on tehty meluselvitys, jonka perusteella voidaan todeta, että vnp 993/1992 mukaiset ohjearvot saadaan alittumaan asemakaavan mukaisten rakennusten pihalla, parvekkeilla ja sisätiloissa. Asemakaavaan on lisätty tarpeelliset melumääräykset, joita tarkennettiin tämän lausunnon perusteella. Meluselvityksen ja määräysten avulla varmistettiin, että asemakaava toteuttaa MRL 65 § vaatimuksen *"terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä"* ympäristöstä. Näin ollen selvitys on riittävä. Pihkalantien varteen sijoitettujen rakennusmassojen avulla on mahdollistettu rauhalliset oleskelupihat, joilla meluarvot alittuvat. Asuntojen määrää ja aukeamissuuntaa ei ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä, minkä vuoksi asuntomäärien vertailua ei ole mahdollista tehdä asemakaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä. Melun torjuminen lisäämällä Kaakkoisväylän laitaan sijoitettavaa rakentamista tarkoittaisi rakentamisen vähenemistä jossain muualla, käytännössä korttelin sisäosissa. Tämä johtaisi siihen, että entistä suurempi määrä julkisivuja olisi melualueella. Kaavaselostusta täydennettiin näiden tekijöiden osalta.

Lähivirkistysalueet säilytetään metsäisenä, eikä alueille ole suunnitteilla muutoksia.

Tarkistukset:

- Parvekkeiden lasitusta koskeva määräys muutettiin muotoon *"Tonttien 6, 7 ja 8 asuntojen parvekkeet tulee lasittaa"*, jolloin määräys koskee myös *"suojan puolen"* julkisivuja.
- Kaavakarttaan lisättiin määräys *"Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen."*
- Tontin 6 pohjoisemman, ohjeellisen le-alueen merkintää rajattiin pienemmäksi.

- Melusteiden toteuttamista koskevaa määräystä tarkennettiin muotoon: ”Leikki- ja oleskelualueiden toteutuksen yhteydessä tulee rakentaa niiden meluntorjunnan kannalta olennaiset autokatokset, muurit ja muut pihan rakenteet meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen.”
- Täydennettiin selostuksen kappaleita 4.4.1 ja 4.4.3 melua koskevan vaikutusten arvioinnin ja ilmastonmuutoksen varautumisen osalta.

NRO 4

Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 14.6.2021

Lausunto:

Kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä sijaitseva vesihuolto on vuodelta 1978 ja 1983, putkimateriaalien ollessa valurautaa, muovia ja betonia. Suunnittelualueen pohjoisosa on liitettävissä Kaakkoisväylän rakennettuun vesihuoltoon. Alueen eteläosan liittämiseksi rakennettuun verkostoon on kaavaselostuksen ja sen liitteenä olevan esisuunnitelman mukaan rakennettava Pihkalantielle uutta yleistä vesihuoltoa, muun muassa uusi jätevesipumppaamo. Kaavakarttaan pumppaamon sijoittamista varten lisätty eteläinen ”et”-merkintä sijaitsee Pihkalantien katualueella. Mikäli kaavoitusprosessin aikaiset lisätarkastelut kiistatta osoittavat uuden pumppaamon välttämättömyyden, sille on varattava kaavaan 15 m x 15 m kokoinen alue.

Kaavakarttaan ei ole tarpeen merkitä nykyisen vanhasta kaavasta peräisin olevan johtokujan lisäksi muita johtokujia. Kaavamuutos ei edellytä johtojen siirtämistä.

Vastine:

Pumppaamo on tarpeellinen, sillä kaava-alueen maasto nousee Kaakkoisväylää kohti. 15x15 m pumppaamon tilavaraus ei mahdu alueelle ilman kaavaratkaisun merkittävää muuttamista, mistä voi seurata uusia haasteita esim. melun osalta. Pumppaamo palvelee vain neljää eteläisintä rakennusmassaa, 9500 kem², n. 275 asukasta. Lausunnon saamisen jälkeen käytiin HSY:n kanssa keskustelua pumppaamon kokoon liittyen ja todettiin, että alueelle riittää pienen asukasmäärän vuoksi pienempi lasikuitupumppaamo, joka tarvitsee n. 11x8 m tilavaruksen. Et-alueita kasvatettiin tähän kokoon.

Pumppaamon sijoittamista koskevan keskustelun yhteydessä ilmeni, että pumppaamo olisi ajoittaisten hajuhaittojen vuoksi aiheellista sijoittaa suunniteltua kauemmas asuinrakennuksista. Pumppaamon paikka siirrettiin talojen väliin.

Tarkistukset:

- Pumppaamon tilavaraus (ohjeellinen et-alue) kasvatettiin 11x8 m kokoiseksi.
- Pumppaamon paikkaa siirrettiin n. 25 m lounaaseen.



19 § Asemakaavan muutos 002371, 52 Veromies / Mondo / TLA

VD/9722/10.02.04.00/2017

TLA/JRA/ASH/VIK

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

Asemakaavamuutos koskee korttelia 52412, kaupunginosassa 52 Veromies.

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

Nykytilanne

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

Hakija

NCC Property Development Oy

Maanomistus

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

Valmistelu

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

Yleiskaava

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

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

Asemakaavamuutos

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



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

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.3.2020.

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

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

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

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



Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.3.2021 § 28

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 23.3-22.4.2021. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 8.3.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin Vantaan Energia Oy:ltä, Uudenmaan ELY:ltä ja Väylävirastolta. Lausuntoja saatiin Vantaan Energia Oy:ltä ja Uudenmaan ELY:ltä yhteensä kaksi kappaletta. Uudenmaan ELY-keskus kehotti ottamaan huomioon tarkemmin ilmanlaatuvaikutukset kaava-alueella sekä myös huomioimaan melumääräyksiä. Vantaan Energia Oy totesi, että muuntamoiden paikat ja määrä tarkentuvat jatkosuunnittelussa tontinjaon yhteydessä.

Tehdyt tarkistukset

Saatujen lausuntojen perusteella on lisätty seuraavanlainen kaavamääräys koskien ilmanlaatua: "Rakennuslupavaiheessa tulee esittää perustelut, miten pienhiukkaset sekä muut ilmanlaatutekijät on huomioitu suunnitelmissa. Rakennusten korvausilman ottoapaikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle mahdollisimman korkealle."

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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Kaavamuutoksen selostukseen on tarkennettu kuvaus ilmanlaadun tutkimisesta kohdassa 4.4.1.



Asemakaavamuutoksen selostuksen tekstiä on tarkistettu ja vaihdettu uusimmat havainnekuvat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002371, 52 Veromies / Mondo

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että kaavan piha-alueiden olemassa oleva puusto säilytetään elinvoimaisena.”

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021
- Lausunnot ja vastineet 17.8.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



Vantaa

002371 MONDO

AVIAPOLIS



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 17.8.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002371. Kaavoitus on tullut vireille 4.3.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 52412 kaupunginosassa 52, Veromies.

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

Kaavaan liittyy kunnallistekninen sopimus.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



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

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

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

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
3.3. Asemakaavan tavoitteet	20
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	23
4. Asemakaavan kuvaus.....	32
4.1 Kaavan rakenne	32
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	33
4.3 Aluevaraukset.....	33
4.4 Kaavan vaikutukset.....	37
4.5 Ympäristön häiriötekijät	44
5. Asemakaavan toteutus	44
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	46
7. Asemakaavan seurantalomake	47
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	49
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	55

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

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

- Baanaverkko Vantaalla, WSP Finland Oy, 17.1.2019.
- Aviapoliksen liikenneverkkosuunnitelma, Sitowise Oy 2020.
- Aviapolis Core -viitesuunnitelma, C. F. Möller Architects, kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019.
- Mondo Aviapolis, asemakaavan muutoksen meluselvitys, Sitowise Oy 22.9.2020.
- Mondo Aviapolis, asemakaavan muutos Hulevesisuunnittelu, Sitowise Oy 10.11.2020.
- NCC Mondo Korttelin energiaratkaisut ja hiilijalanjälki, Optiplan Oy 26.5.2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Mondo nro 002371, 4.3.2020.
- Poikkeamispäätös LP-092-2019-02814, 21.8.2019.
- VANTAAN AVIAPOLIKSEN ALUEEN ILMANLAATUSELVITYS, SWECO 6.5.2021.

1. TIIVISTELMÄ

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

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



Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2020.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

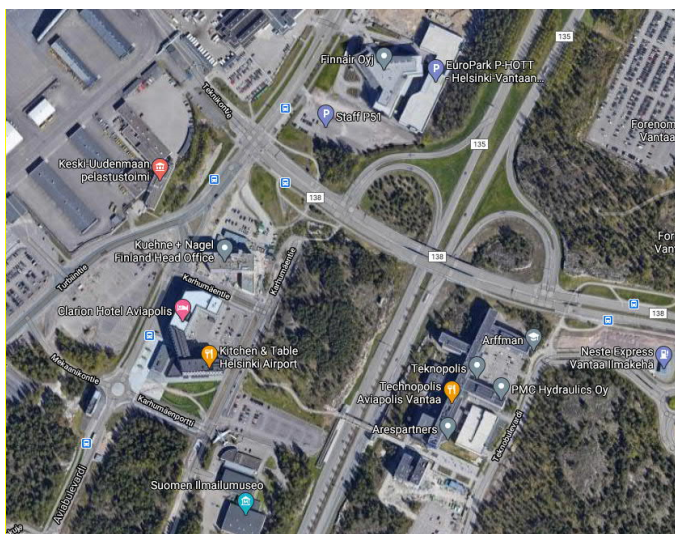
2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

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

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



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

Vesistöt ja vesitalous

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

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

Maaperä

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



Rakennettavuus maaperän suhteen

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

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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

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

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

Palvelut ja työpaikat

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

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

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

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

Yhdyskuntarakenne & kaupunkikuva

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

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

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

Virkistys

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

Liikenne

Autoliikenne

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

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

Kävely ja pyöräily

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

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

Joukkoliikenne

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

keen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia. Alueella on myös hyvät bus-siyhteydet, jotka kulkevat Aviabulevardin kautta. Kehäradan eteläisen sisäänkäynnin yhteydessä on myös bussiterminaali, jota kehitetään suunnitteilla olevan Vantaan ratikan myötä eri liikenne-muodot yhdistäväksi mobility hubiksi.

Vesihuolto

Kaava-alueen lähiympäristöllä on rakennettua vesihuoltoverkosta.

Vedenjakelu

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

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

Jätevesiviemärinti

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

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

Hulevesijärjestelmä

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

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

Kaukolämpö

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

Sähköverkko

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

Ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu/pienhiukkaset

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

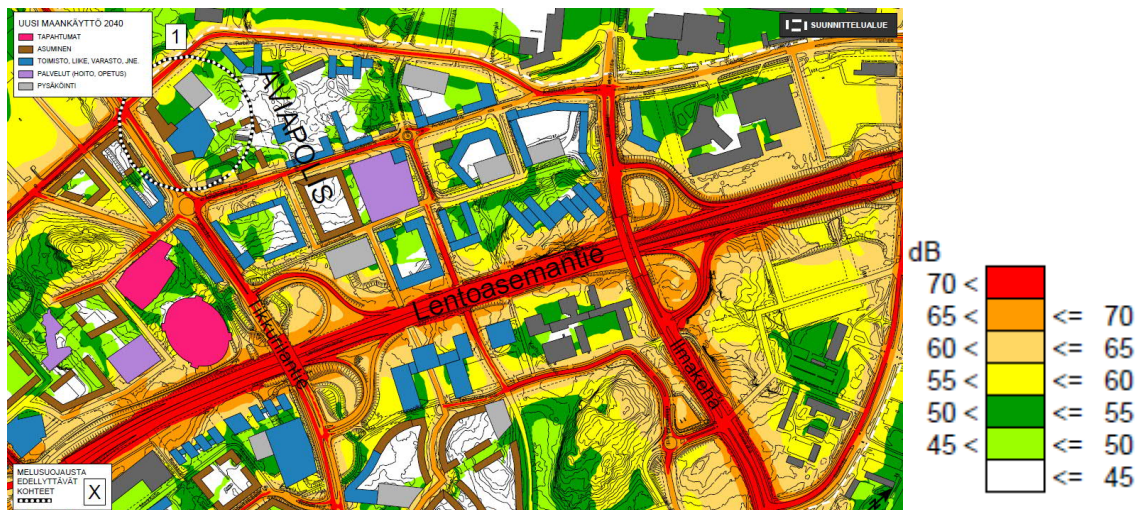
vän etäälle. Vuodelle 2030 liikennemäärät Aviapoliksen alueen liikenneverkkoselvityksen (KAVL) mukaan ovat Lentoasemantien rampin eteläpuolella 41200 ajon./vrk, Lentoasemantien rampin pohjoispuolella 35200 ajon./vrk, Ilmakehällä välillä Tietotie ja ramppi 5900 ajon./vrk, Ilmakehällä ramppien välillä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

Liikenne- ja lentomelu

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

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

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



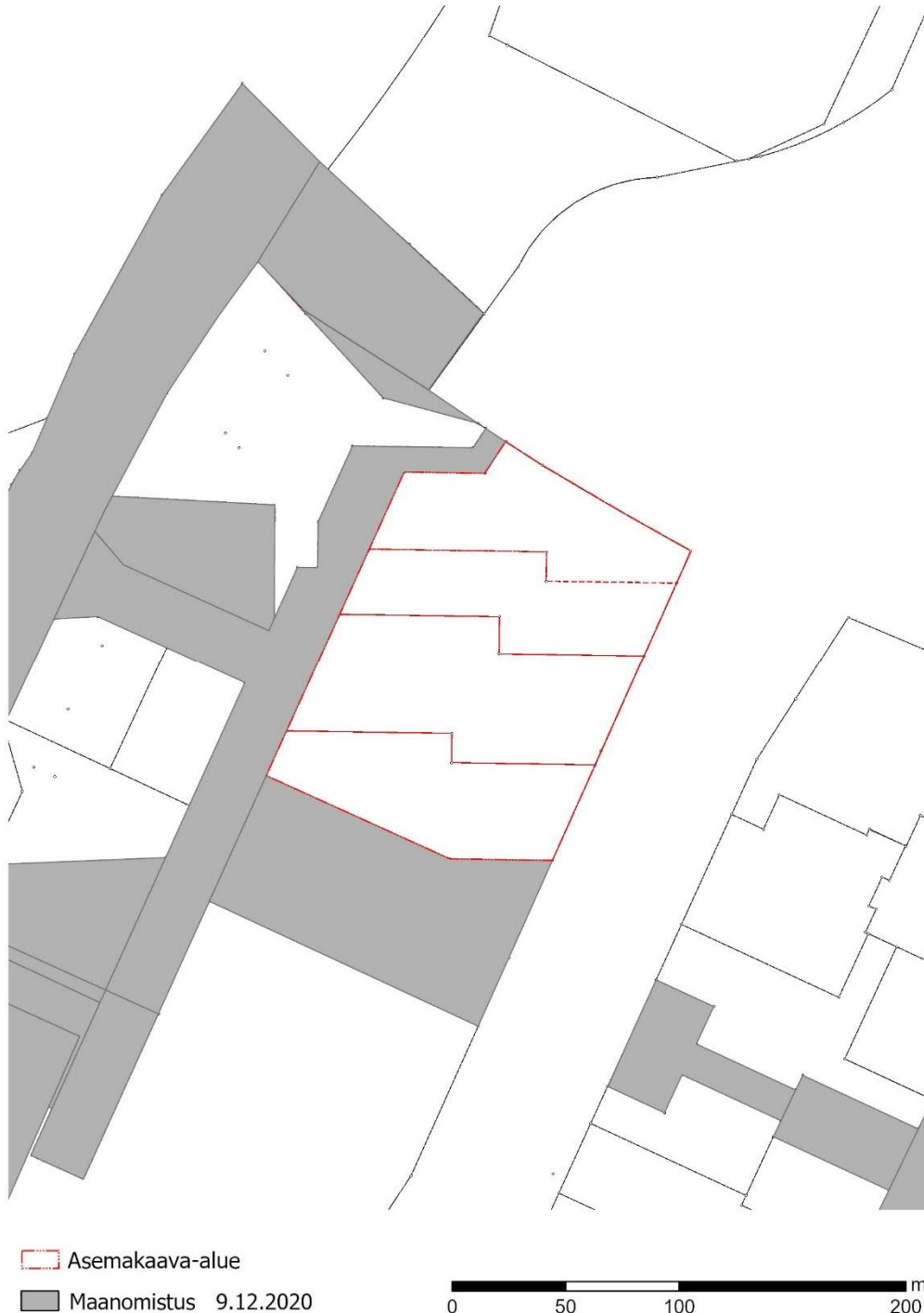
Tieliikenteen päivänajan meluennuste 2040. Aviapoliksen kaavarungon meluselvitys, Ramboll 2016.

Seveso-laitokset

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

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

2.1.4 Maanomistus



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

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotantoon ja sen vaatimien logististen ratkaisuihin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

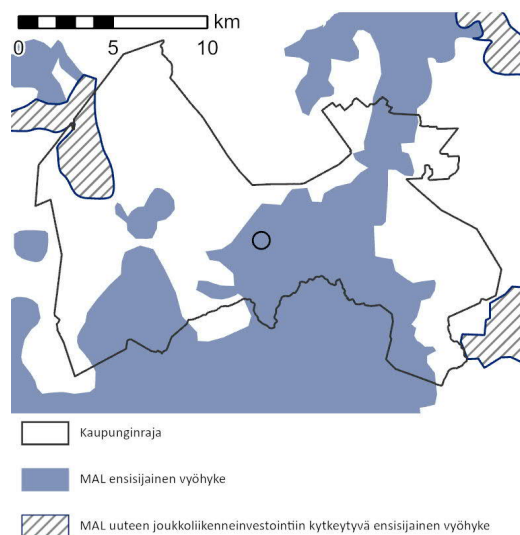
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan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

Maakuntakaava



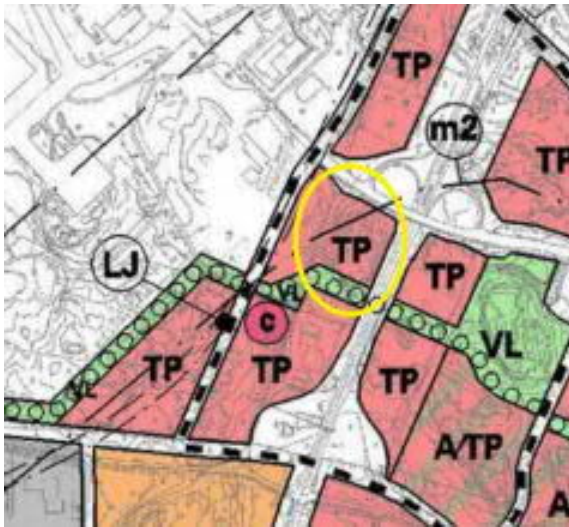
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on osin taajatoimien sekä liikennealuetta. Maakuntakaavaa täydentää Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Alue on osa lentomelualueita 1 (Lden 55-60dB). Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavaan 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

MAL 2019 -suunnitelma



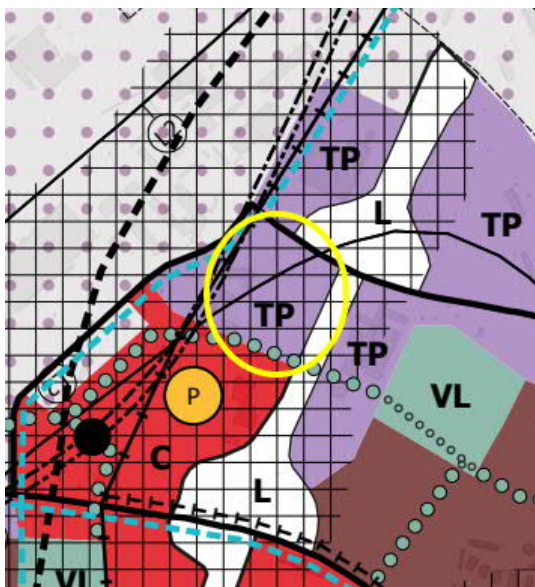
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti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

Yleiskaava



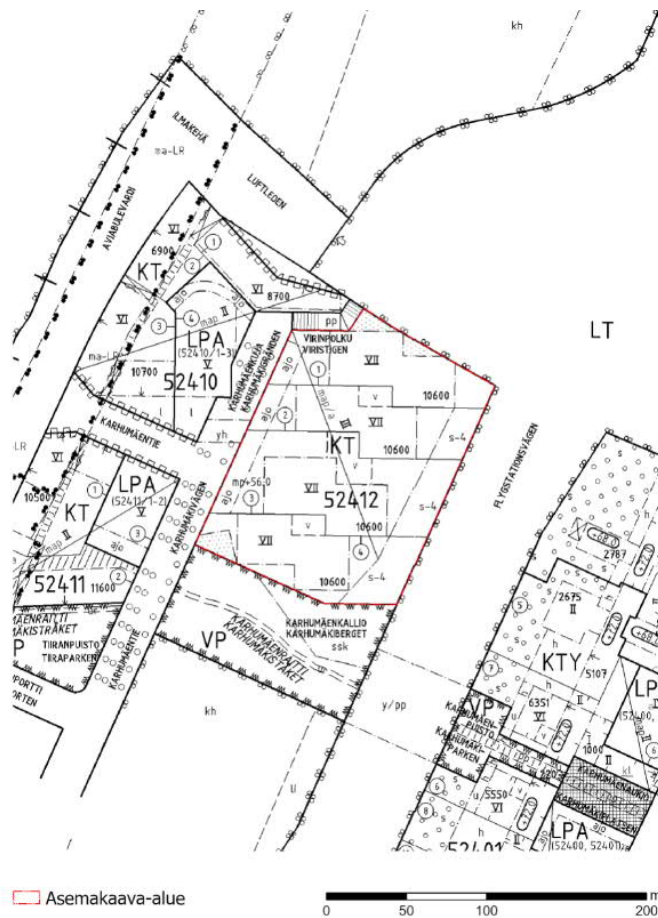
Yleiskaavan mukaan alue on työpaikka-alue (TP) suuremmaksi osaksi ja aluetta sivuaa myös lähivirkistysalue sekä ulkoilureitti. Alue kuuluu osittain lentomeluviyöhykkeeseen m2 (L_{den} 55-60 dB) ja osittain lentomeluviyöhykkeeseen m3 (L_{den} 50-55 dB). Alueen lähistölle on merkitty keskustatoimintojen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

Yleiskaavaehdotus 2020



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

Asemakaava



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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

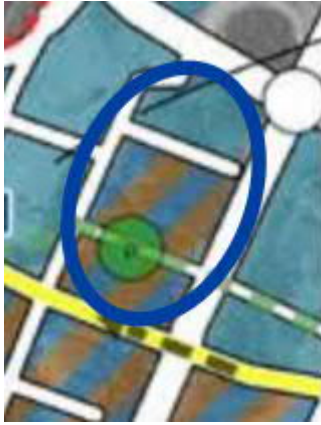
Poikkeamispäätös

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

Muut päätökset ja suunnitelmat

Aviapoliksen kaavarunko 2016 (kv)

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

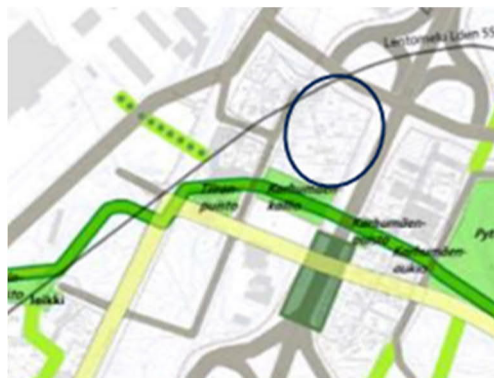


Veromiehen verkot

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



Pyöräverkko



Viherverkko

Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelma 2018

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



Veromiehen ulkovalaistuksen kaupunkikuvalliset periaatteet



Veromiehen julkisivuvalaistuskokonaisuuksien päälinjaukset

Baanaverkko Vantaalla 17.1.2019

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

Aviapolis Core -viitesuunnitelma, kaupunkisuunnittelulautakunta 2019

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



3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

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

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

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

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

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

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

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

Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut kommentoitavaa asemakaavamuutokseen.

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

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

Nähtävilläolo, lausunnot ja muistutukset

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 23.3.2020- 22.4.2020. Lausuntoja pyydettiin Vantaan Energia Oy:ltä, Uudenmaan ELY:ltä ja Väylävirastolta. Lausuntoja saatiin Vantaan Energia Oy:ltä ja Uudenmaan ELY:ltä yhteensä kaksi kappaletta. Muistutuksia ei nähtävilläolon aikana jätetty.

- Uudenmaan ELY-keskus kehotti ottamaan huomioon tarkemmin ilmanlaatuvaikutukset kaava-alueella sekä myös huomioimaan melumääräyksiä.
- Vantaan Energia Oy totesi, että muuntamoiden paikat ja määrä tarkentuvat jatkosuunnittelussa tontinjan yhteydessä.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Saatujen lausuntojen perusteella on lisätty kaavamääräys koskien ilmanlaatua sekä selostukseen tarkennettu kuvaus ilmanlaadun tutkimisesta kohdassa 4.4.1. Kaavamääräys koskien ilmanlaatua on seuraavanlainen "Rakennuslupavaiheessa tulee esittää perustelut, miten pienhiukkaset sekä muut ilmanlaatutekijät on huomioitu suunnitelmissa. Rakennusten korvausilman otto paikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle mahdollisimman korkealle." Melumääräyksien osalta ei tehty muutoksia, sillä nykyiset sanalliset kaavamääräykset kattavat melumääräyksien osalta tavoitteet.

Muuntamoiden määrä ja paikat huomioidaan jatkosuunnittelussa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

MAL-tavoitteet

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

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

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

- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisälle ja menestyksellään yritystoiminnalle.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Huomioidaan energian tuotantoa ja kulutusta, jossa tulee esiin maankäytön ja rakentamisen suunnittelun ja toteutuksessa huomioitavana tekijänä resurssi- sekä energiatehokkuus

- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Yhdyskuntarakenne sekä liikkuminen, jossa kiinnitetään huomiota hiilineutraalisuuteen liikumisessa, luonnonmukaisiin ratkaisuihin sekä luonnon monimuotoisuuteen ja saavutettavuuteen.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.
- Kulutus ja materiaalit, jossa kiertotalous nousee vahvana tekijänä esille hankkeissa.
- Vastuullinen Vantaalainen, jossa sekä yksityiset tahot kuten yritykset ja yksittäiset ihmiset että julkinen sektori eli kaupunki kantavat ympäristövastuuta.

Aviapoliksen kaavarungon tavoitteet

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

3.3.2 Muut tavoitteet

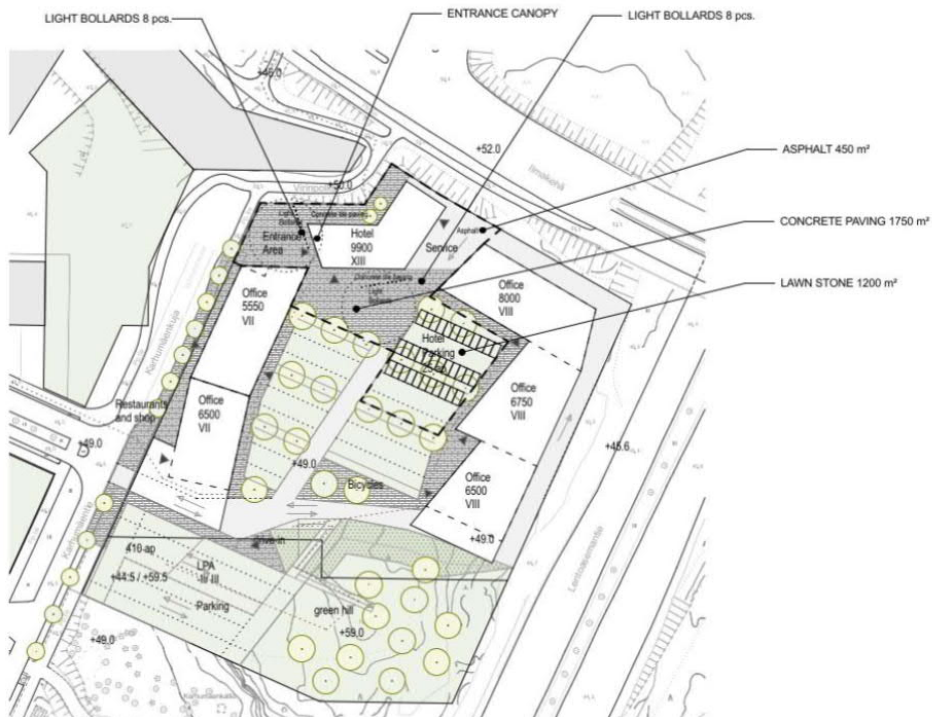
NCC property development Oy:n tavoitteet

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

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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Alkuperäinen suunnitelma



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



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

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

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kehitetty suunnitelma

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

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

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



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

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

"CRACKED"

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

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

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



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



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

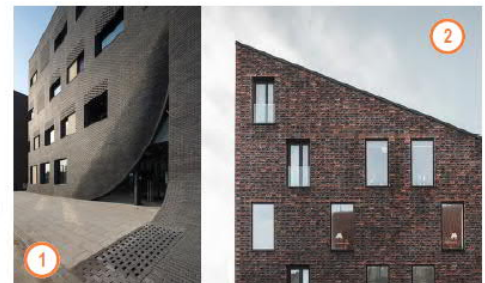
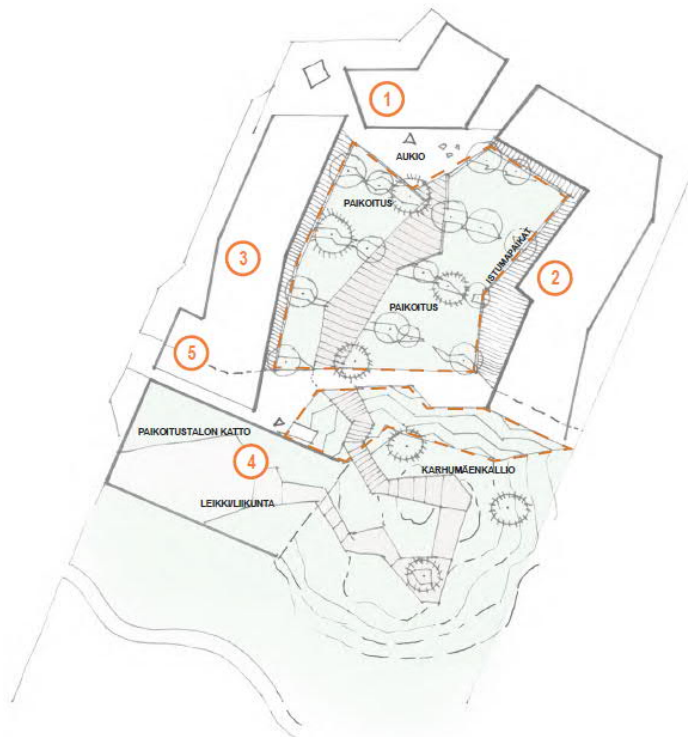


The zigzagging path, resting places and lighting invites people to use Karhumäenkalio.



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

Kehitetty sisäpihakonsepti. Arkkitehdit Soini & Horto 5/2020.



Hotellin maantasokerroksessa julkisivukäsittely muuttuu yksityiskohtaisemmaksi

Toimistorakennuksen julkisivun aukotusta korostetaan selväpiirteisellä ikkunadetailoilla



Julkisivujaottelussa hyödynnetään harkitusti erilaisia tiiliäadontoja korostaen tietyt osat julkisivusta



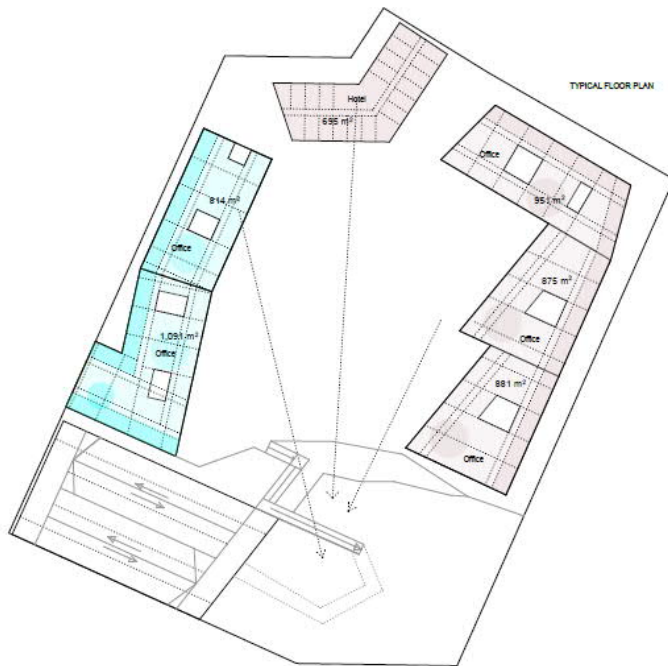
P-laitoksen julkisivukäsittelyyn tuodaan mukaan viherkasvillisuutta ja se sulautuu yhteen viereisen kallion kanssa

Korttelin sisäänkäyntiä korostetaan selväpiirteisellä detaileilla

Julkisivujen konsepti. Arkkitehdit Soini & Horto 5/2020.

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

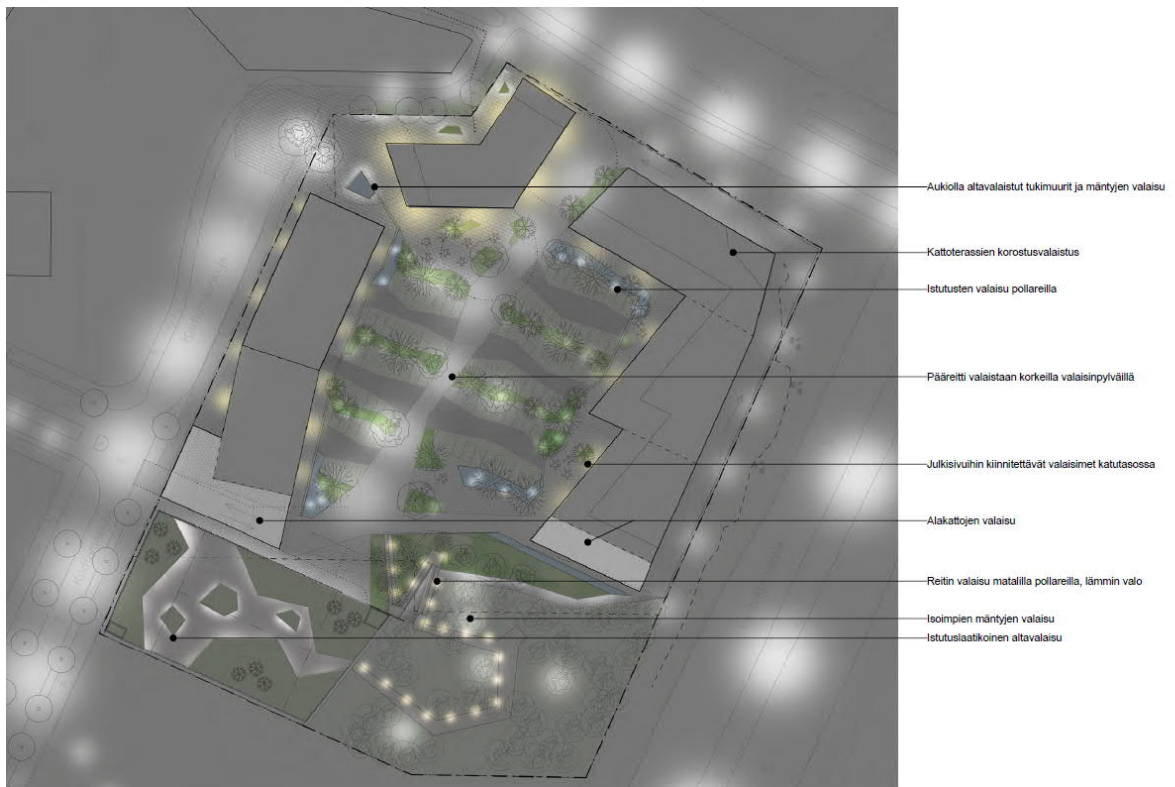
Rakennusten sijainti ja kulkuyhteydet on määritelty niin, että korttelin käyttäjille on mahdollista kulkea korttelin virkistysalueelle. Alhaalla olevassa kuvassa näkyy rakennusten sijainti ja kulku yhteiseen virkistysalueeseen kalliolle.



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

Valaistuskaavio

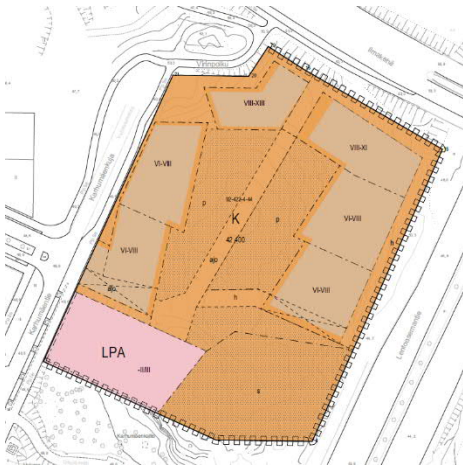
Suunnittelussa toteutettiin valaistuskaavio, joka ohjaa korttelin valaistusperiaatetta. Tässä valaistus on toteutettu noudattaen Veromiehen valaistussuunnitelman periaatteita. Valaistus on jaoteltu ottaen huomioon valon luonne sekä valaistuksen paikat. Valaistuskaaviolla tuodaan valo osaksi korttelin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



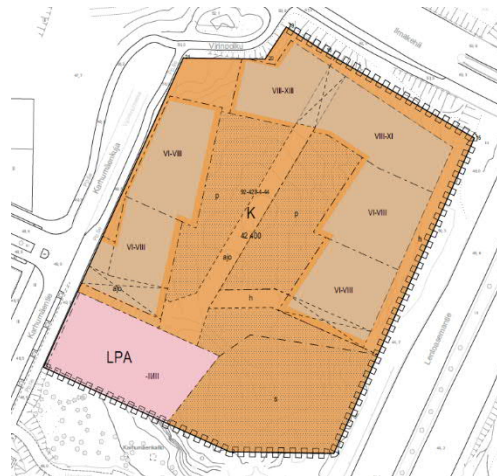
Korttelin valaistuskaavio. Arkkitehdit Soini & Horto Oy. 8/2020.

Vaihtoehtoiset ratkaisut

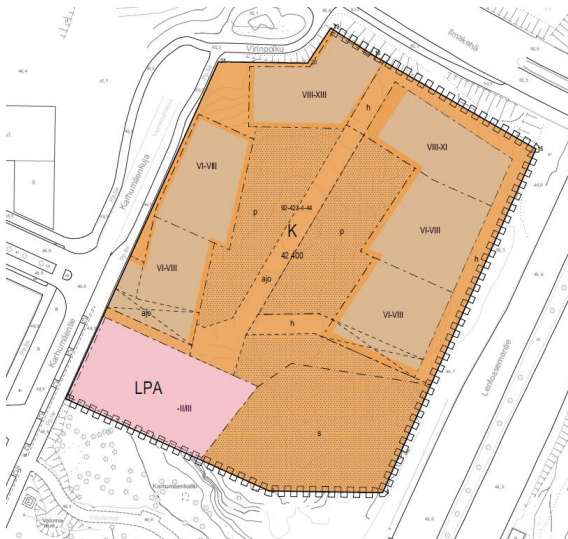
Maanomistajan toiveista lähdettiin jatkosuunnittelussa muokkaamaan suunnitelmaluonnosta niin, että se ottaisi huomioon kolme erilaista ratkaisua korttelin toimintoihin pohjautuen. Nämä esitetyt suunnitelmat eroavat toisistaan ainoastaan rakennusalojen sijainnin ja pinta-alan sekä tontin kulkuväylien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



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



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



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

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

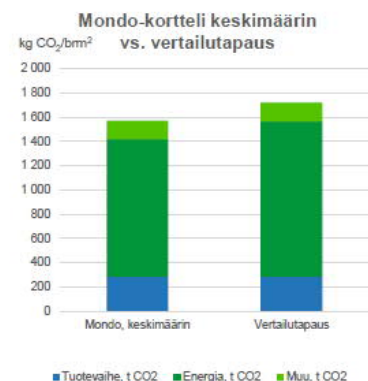
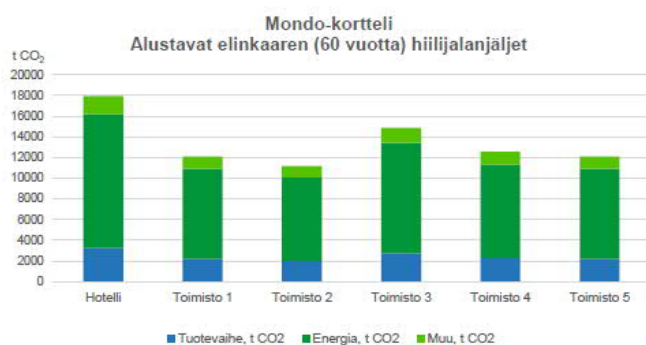
Hiilineutraaliusselvitys

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

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

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

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



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

Korttelin alustavat energiantarpeet

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

Korttelin alustavat tehontarpeet

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

Korttelin alustavat energiantarpeet. 5/2020. Optiplan Oy.

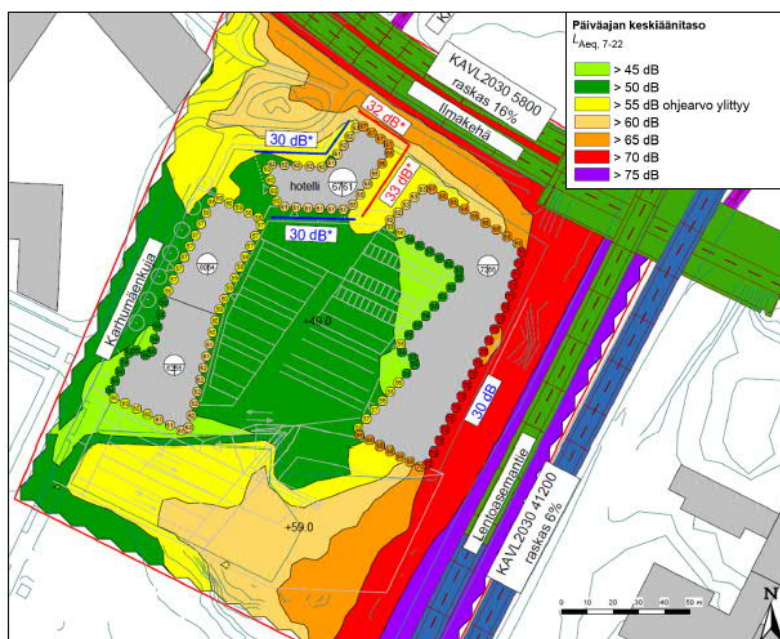


Korttelin geoenvironmental potential assessment. 5/2020. Optiplan Oy.

Meluselvitys

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

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



Mondon melutasot. Sitowise 9/2020.

Hulevesiselvitys

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

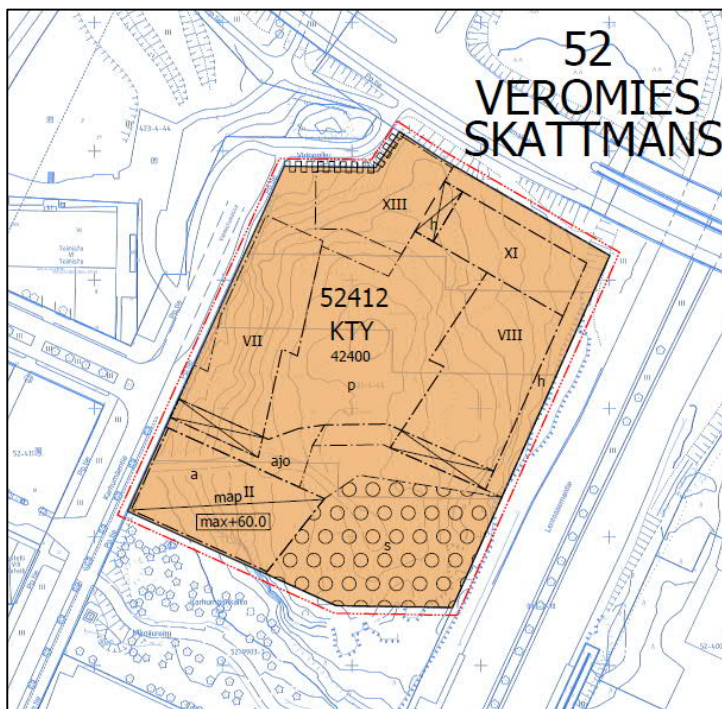
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

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

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

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



4.1.1 Mitoitus

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

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

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

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

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

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

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

4.3 ALUEVARAUKSET

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



Asemapiirros. Arkkitehdit Soini & Horto Oy 9/2020.



Näkymä Lentoasemantien suunnasta. Arkkitechdit Soini & Horto Oy 2020.

4.3.1 Korttelialueet

KTY, Toimistotilarakennusten korttelialue

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

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

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

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

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



Näkymä Karhumäentieltä. Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2020.



Näkymä sisäpihalta. Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2020.



Näkymä asemakaava-alueen luoteispäässä sijaitsevasta aukiosta. Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2020.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

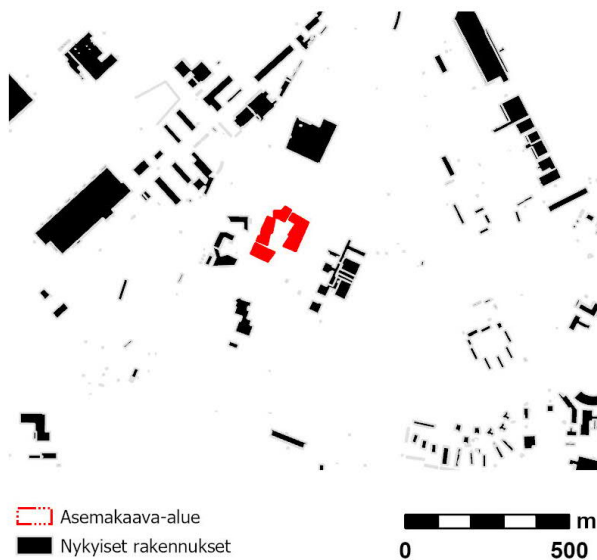
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien ja edelleen paranevien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

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

Yhdyskuntarakenne



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

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

Kaupunkikuva

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



Näkymä Karhumäentieltä. Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2020.



Näkymä korttelin sisäänkäynnistä. Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2020.



Näkymä korttelin metsäisestä sisäpihasta. Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2020.



Näkymä korttelin sisäpihan pohjoispuolesta. Arkkitehdit Soini & Horto Oy 2020.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle tulee kaavan mahdollistavien toimisto-, koulutus-, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto- sekä majoitus- ja liiketilojen myötä. Työpaikkojen määrään ei juuri tule muutosta voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan myös pitää VAT:n mukaisena. Aviapoliksessa asukaslukumäärän kasvu kuitenkin edesauttaa koko Aviapoliksen palveluiden säilymistä ja monipuolistumista.

Taloudelliset vaikutukset

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

Sosiaalinen ympäristö

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

Virkistys

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

Liikenne

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

Vesihuolto

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

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

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

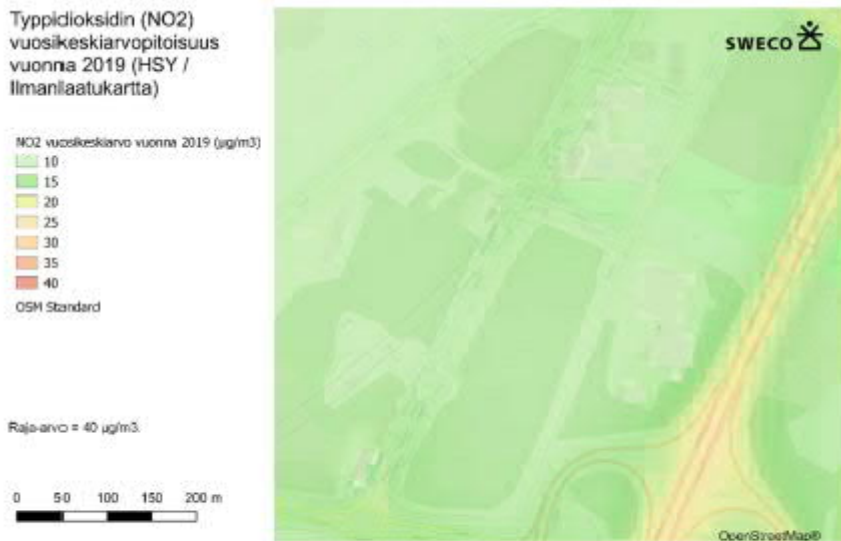
Sitowise Oy on laatinut asemakaavamuutoksen ratkaisun tueksi meluselvityksen (22.9.2020), jossa esitetyt ääneneristävyysvaatimukset on otettu huomioon asemakaavan määräyksiä laatiessa yhdessä kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

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

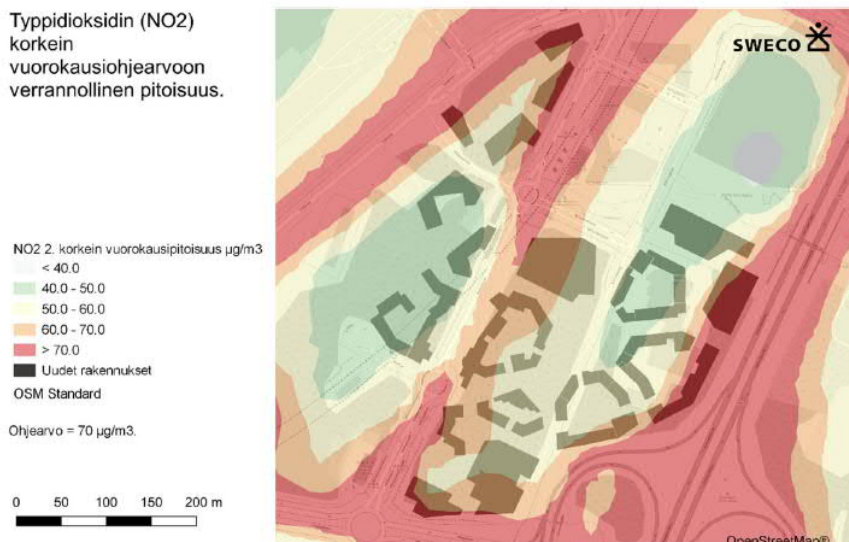
Rakennusten ulkokuorten ääneneristävyysvaatimus ΔL vaihtelee 28 dB – 40 dB välillä riippuen rakennusten käyttötarkoituksista sekä sijainnista korttelialueella. Toimisto- ja liiketilojen ulkovaippa ääneneristävyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB. Majoitustilan luoteiseen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

Ilmanlaatu

Tieliikenteen, lähinnä Lentoasemantien, Ilmakehän ja Karhumäentien aiheuttamat pienhiukkaset tai typpidioksidi eivät aiheuta ongelmia asemakaavamuutosalueen toiminnoille. Aviapoliksen asemien alueelle on toteutettu ilmanlaatuselvitys (6.5.2021). Toteutuneessa selvityksessä esitetään esimerkiksi nykytilanteen ilmanlaatuarviota sekä ilmanlaatuarvio vuodelle 2030. Nykytilan typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuus (2019) on luokkaa $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ koko alueelta. Tulevan liikenteen mallinnuksessa tulee ilmi, että suurin osa asemakaava-alueesta sijoittuu typpidioksiditasolle $40.0\text{--}50.0 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Asemakaava-alueen pohjois-, länsi- ja itäreunaa sivuaa typpidioksiditaso $50.0\text{--}60.0 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Koillisreunaa myös sivuaa hiukan typpidioksiditaso yli $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ilmanlaatuselvityksessä todetaan leviämislaskelmien perusteella ilmanlaadun olevan hyvä.



Kuva 2. Aviapoliksen alueen typidioksidin vuosikeskiarvopitoisuusarvio vuonna 2019 (Data: <https://www.hsy.fi/ilmanlaatuvuosikartta>)



Kuva 8. Tieliikenteen aiheuttamat korkeimmat vuorokausi-ohjearvoon (70 µg/m³) verrannolliset typidioksidipitoisuudet (NO₂). Kuvaan on merkitty alueelle suunniteltujen uusien rakennuksien sijainnit.

Ilmanlaatuselvitys, Aviapolis. Ylempi kuva kuvaa nykytilannetta ja alempi aikävälillä 2030. Sweco 2021.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi kaavassa määrätään korttelialueen viher-tehokkuus, jonka toivotaan tuottavan monipuolista ympäristöä.

Vesitalous

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

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

Rakennusluvan yhteydessä tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

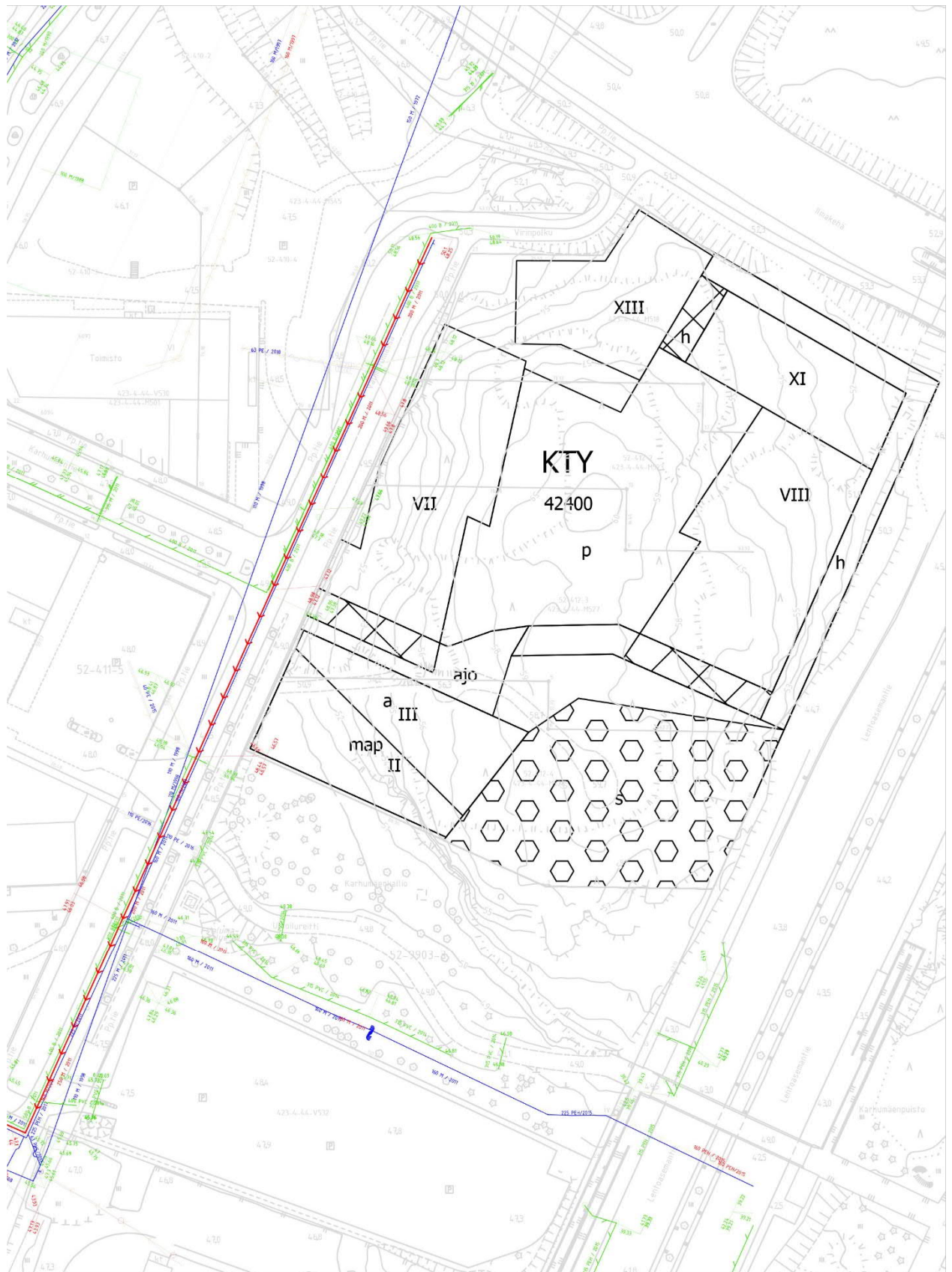
Asemakaavamuutostyön ohella Optiplan Oy on laatinut asemakaavamuutosalueelle hiilineutraaliusselvityksen, jossa on käsitelty mahdollisia ilmastonmuutokseen vaikuttavia tekijöitä kuten päästöjä sekä niihin liittyen ratkaisuja. Näitä tuloksia on otettu huomioon ja niistä on yhteistyössä NCC Property Development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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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



Vantaan kaupunki
copyright

Paula Luomala
tulosteen laatija

17.11.2020
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma
002371 Mondo

0 20 100 m

ETRS-GK25
Koord.järj.

N2000
Korkeusjärj.

1:1500
Mittakaava

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

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

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 17. päivänä elokuuta 2021

Agon Shala
Kaavoitusinsinööri

Johanna Rajala
Aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	10.12.2020
Kaavan nimi	002371 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.03.2020
Hyväksymispöytä		Kunnan kaavatunnus	092002371
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1425	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4360	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,1425

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1425	100,0	42400	1,98	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1425	100,0	42400	1,98	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

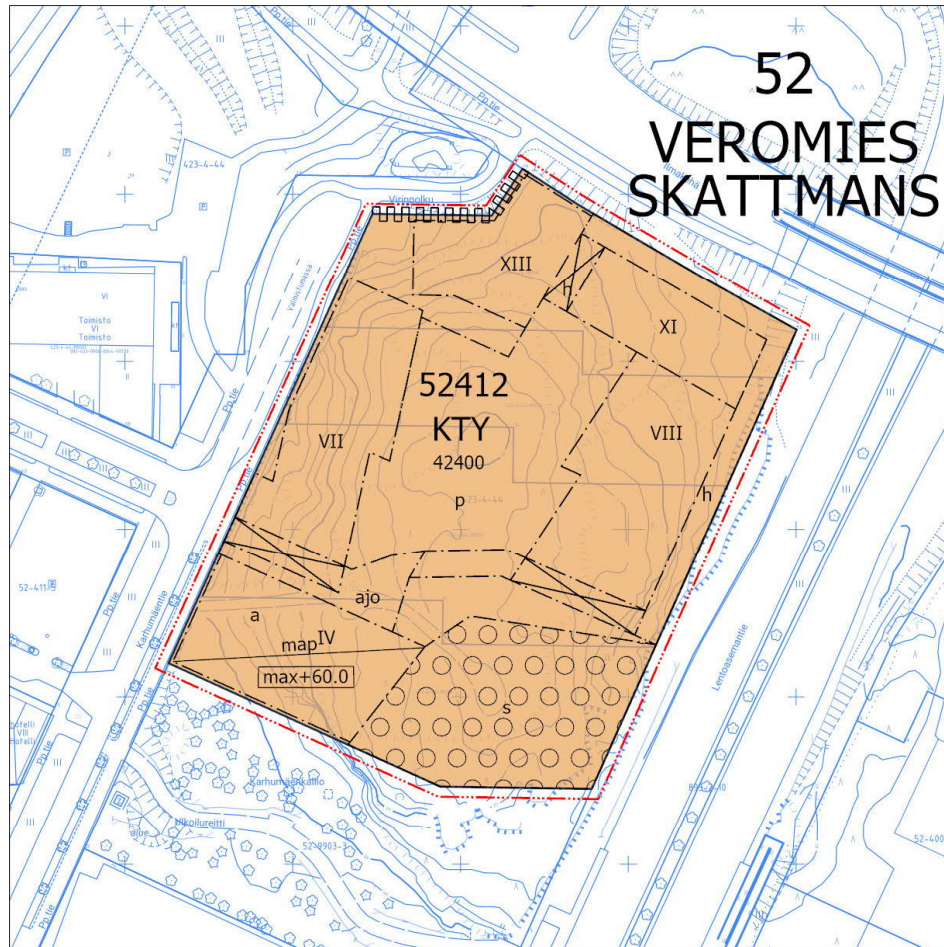
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1425	100,0	42400	1,98	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1425	100,0	42400	1,98	0,0000	0
KT	0,0000		0		-2,1425	-42400
KTY	2,1425	100,0	42400	1,98	2,1425	42400
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

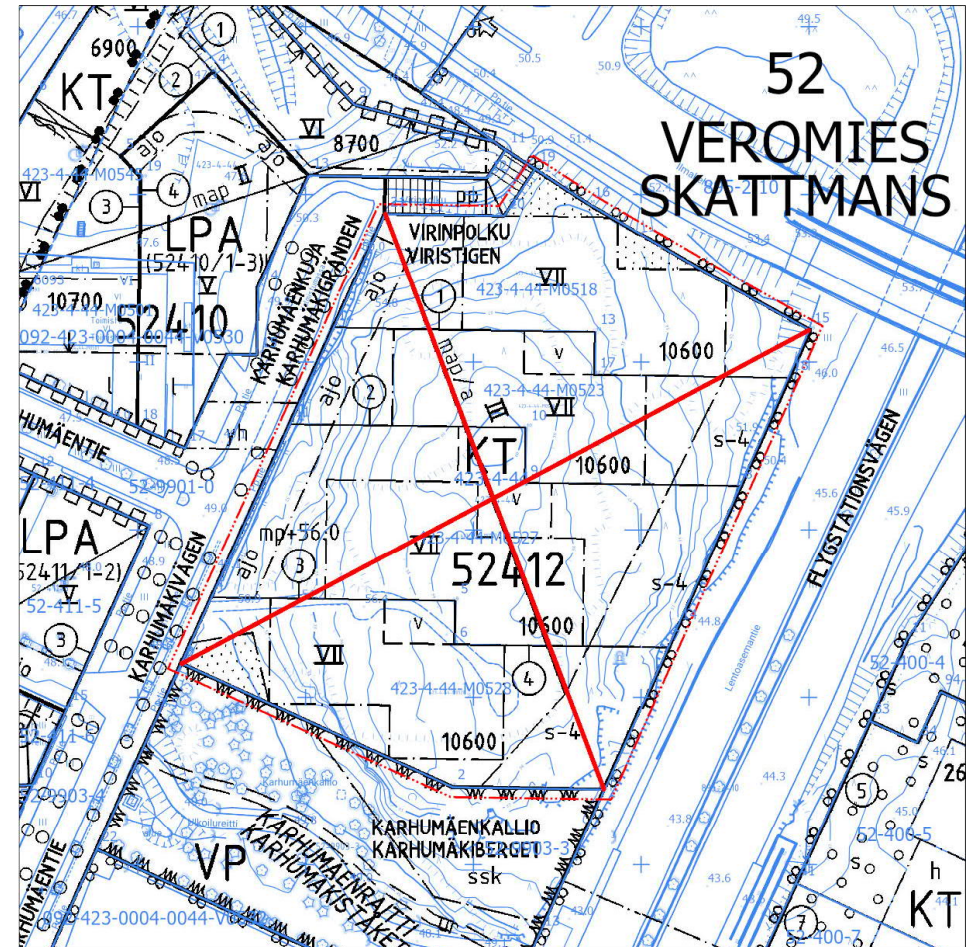
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4360	20,4	0	-1,2681	0
map	0,4360	100,0	0	-1,2681	0

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET

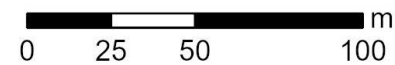


ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

1:2000



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002371

Päiväys
Datum

17.8.2021

Vantaan kaupunki

MONDO

Kaupunginosa 52, Veromies



Vanda stad

MONDO

Stadsdel 52, Skattmans

Asemakaavan muutos

Kortteli 52412.

1:2000

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 52412.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:****3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.****Toimitilarakennusten korttelialue.****Yleistä**

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

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

Korttelista tulee esittää valaistussuunnitelma rakennuslupavaiheen yhteydessä.

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

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

Rakennuksen katolle saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneen kerrosluvun estämättä osaksi julkisivua.

Tekniset tilat ja pysäköinnin tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

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

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää perustelut, miten pienhiukkaset sekä muut ilmanlaatutekijät on huomioitu suunnitelmassa. Rakennusten korvausilman otto-paikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle mahdollisimman korkealle.

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

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

Karhumäentien puolella sijaitsevien liiketilojen tulee avautua Karhumäentielle.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen ja/tai pysäköintitaloon.

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

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

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**Linje 3 m utanför planområdets gräns.****Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.****Allmänt**

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

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

En belysningsplan för kvarteret ska presenteras i anslutning till bygglovsskedet.

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

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

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

Tekniska utrymmen och utrymmen för parkering får byggas utöver byggrätten.

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

I bygglovsskedet ska motiveringar läggas fram om hur småpartiklar och andra luftkvalitetsfaktorer har beaktats i planerna. Intagen för byggnadernas ersättningsluft ska placeras så högt upp som möjligt på innergårdens sida.

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

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

Affärslokalerna på Karhumäkvägens sida ska öppnas upp mot Karhumäkvägen.

Soprum ska placeras i byggnaden och/eller i parkeringshuset.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Julkisivut

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

Rakennusten maantasokerrosten tulee antaa avonai-nen ja toiminnallinen vaikutelma.

Rakennusten kattokerroksen tulee muodostaa mielen-kiintoinen siluetti kaupunkimaisemassa.

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

Katolle sijoitettavien laitteiden tulee olla pinnaltaan erittäin vähän heijastavia.

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

Piha ja hulevedet

Pääsisäänkäynneiltä tulee olla suora ja turvallinen yhteys kevyeen liikenteen reiteille Karhumäentien suun-taan. Rakennuksista tulee järjestää sujuvat, turvalliset ja miellyttävät jalankulkuyhteydet kalliialueelle ja pysä-köintipaikoille.

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

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

Louhittu kallioseinä tulee maisemoida korostaen kalliota ja sen luontevaa kasvillisuutta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fasader

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

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

Byggnadernas takvåning ska bilda en intresseväckande silhuett i stadslandskapet.

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

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

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

Gårdar och dagvatten

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

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

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

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

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

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

Pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

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

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

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

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

Sisäpihan maantasaisen pysäköintialueen pinnan tulee osittain olla vettä läpäisevää materiaalia.

Ympäristörakentamisessa tulee käyttää myös alueelta louhittuja kalliolohkareita tai suuria kiviä.

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

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:

Toimistot 1 pp / 80 k-m²

Liiketilat 1 pp / 50 k-m²

Muiden tilojen polkupyöräpaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

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

Autopaikkoja tulee varata vähintään:

Toimistot 1 ap / 100 k-m²

Liiketilat 1 ap / 180 k-m²

Majoitustilat 1 ap / 380 k-m²

Sisäpihalle saa sijoittaa enintään 97 pysäköintipaikkaa.

Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alle.

Pysäköintitalo tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle Karhumäentietä.

Melusuojaus

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

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

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

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

Hiilineutraalisuus

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkering

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Kontor 1 cp / 80 m²-vy.

Affärslokaler 1 cp / 50 m²-vy.

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

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

Bilplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Kontor 1 bp / 100 m²-vy

Affärslokaler 1 bp / 180 m²-vy

Inkvarteringslokaler 1 bp / 380 m²-vy

På innergården får högst 97 parkeringsplatser placeras.

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

Bilplatser får också placeras under byggnaderna.

Parkeringshuset ska placeras så nära Karhumäkitvägen som möjligt.

Bullerskydd

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

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

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

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

Klimatneutralitet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

52

Kaupunginosan numero.

VERO

Kaupunginosan nimi.

52412

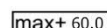
Korttelin numero.

42400

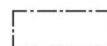
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII

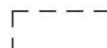
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



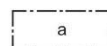
Pysäköintilaitoksen ylimmän tason ylin sallittu korkeusasema.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala



Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.



Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Högsta tillåtna höjd för parkeringsanläggningens översta plan.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

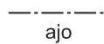
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

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

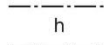
Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.



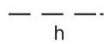
Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.



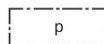
Ajoyhteys.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

TONTTIJAKO

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

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

Körförbindelse.

För områdets interna servicetrafik reserverad del av område

Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.

Parkeringsplats.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätning och geoteknik
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige {Hyväksymispäivä}

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Tuloskortti

Päivämäärä 17.12.2020

Osoite

Karhumäentie, Veromies

Kaavan numero

2371 Mondo

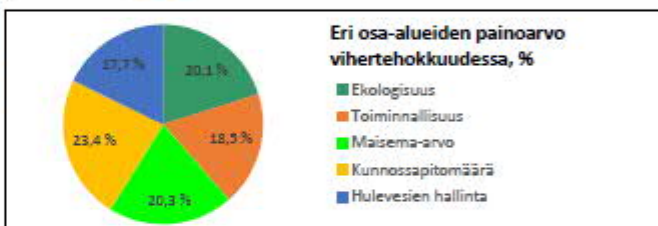
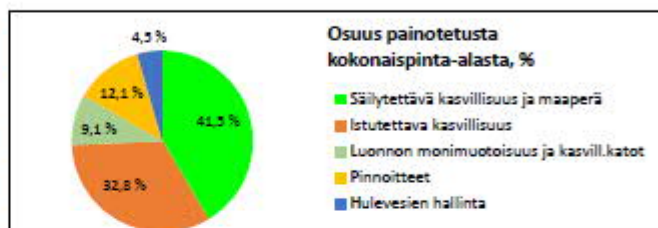
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Vihertehokkuus	1,0
Tavoitetaso	0,8

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

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



Kaavavaiheen pihasuunnitelma



Kaupunkisuunnittelu / Asemakaavoitus

Kaupunginhallitus 8.3.2021 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002371**. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
Vantaan Energia	Kaukolämpöverkko: "Ei huomautettavaa." Sähköverkko: "Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. -- Asemakaavan muutosalueelle tarvitaan tilavaraukset uusille muuntamoille. Todennäköisesti koko alueelle tarvitaan 3 -4 kpl uusia muuntamopaikkoja. Tässä vaiheessa muuntamoiden paikkoja ei voi tarkkaan lukita, vaan ne täytyy määritellä tarkemmin kun tonttijako vahvistuu rakennuslupavaiheessa." Muuta: Mikäli kaukolämpöputkia/maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen	-

	mukaisesti.	
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)	Erityistä huomioitavaa (melu): ”Kaavamääräystä hotellin luoteiskulman luoteeseen avautuvien julkisivujen ääneneristävyysmääräystä tulee tarkentaa niin, että määräyksellä varmistetaan hotellihuoneiden viihtyisyys ja laatu sekä asumisterveysohjeen mukaisten toimenpideraja-arvojen täyttyminen, huomioiden erityisesti lentoliikenteestä ja lentokoneiden koekäytöstä syntyvä pienitaajuinen melu. Julkisivujen ääneneristävyysmääräykset tulee merkitä myös kaavakarttaan kullekin suojattavalle julkisivulle/toiminnalle.” Erityistä huomioitavaa (ilmanlaatu): ”Ilmanlaadusta ei ole tehty tarkempaa selvitystä, vaikka alueella on runsaasti kohtuullisen vilkkaita väyliä. Lisäksi lentoaseman ja lentokoneiden päästöjä ei ole huomioitu/tarkasteltu millään tasolla. Vaikka kyseessä ei ole asumista, niin ilmanlaatua olisi tullut selvittää tulevien liikennemäärien toteutumista laajemmin. -- Rakennusten korvausilman ottoapaikkoihin sekä mahdolliseen suodattamiseen tai	Selostusta on tarkennettu ja selvityksen sekä kommenttien pohjalta lisätty ilmanlaadusta kaavamääräys. Kaavamääräys: ” Rakennuslupavaiheessa tulee esittää perustelut, miten pienhiukkaset sekä muut ilmanlaatutekijät on huomioitu suunnitelmissa. Rakennusten korvausilman ottoapaikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle mahdollisimman korkealle.” Ruotsinnos: ”I bygglovsskedet ska motiveringar läggas fram om hur småpartiklar och andra luftkvalitetsfaktorer har beaktats i planerna. Intagen för byggnadernas ersättningsluft ska placeras så högt upp som möjligt på innergårdens sida.”

	suodattamatta jättämiseen tulisi esittää perustelut.	
--	--	--

NRO 1
002371**Lausunto:****52 - Veromies - 002371**

tiistai 20. huhtikuuta 2021 14:31

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo	
Saapunut:	26.4.2021
Dn:o	VD/9722/10.02.04.00/2017



VE:	26.4.2021	VES:	20.4.2021	KAUPUNGILLE:	26.4.2021
-----	-----------	------	-----------	--------------	-----------

Vantaan kaupunki
Kirjaamo (Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 VANTAA

Asia: Lausunto

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO [002371](#)

Kaupunginosa 52, Veromies

Kohdealue Mondo

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavan muutosalueelle tarvitaan tilavaraukset uusille muuntamoille. Todennäköisesti koko alueelle tarvitaan 3 - 4 kpl uusia muuntamopaikkoja. Tässä vaiheessa muuntamoiden paikkoja ei voi tarkkaan lukita, vaan ne täytyy määritellä tarkemmin kun tonttijako vahvistuu rakennuslupavaiheessa.

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

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

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

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

Kunnioitavasti

VANTAAN ENERGIA OY



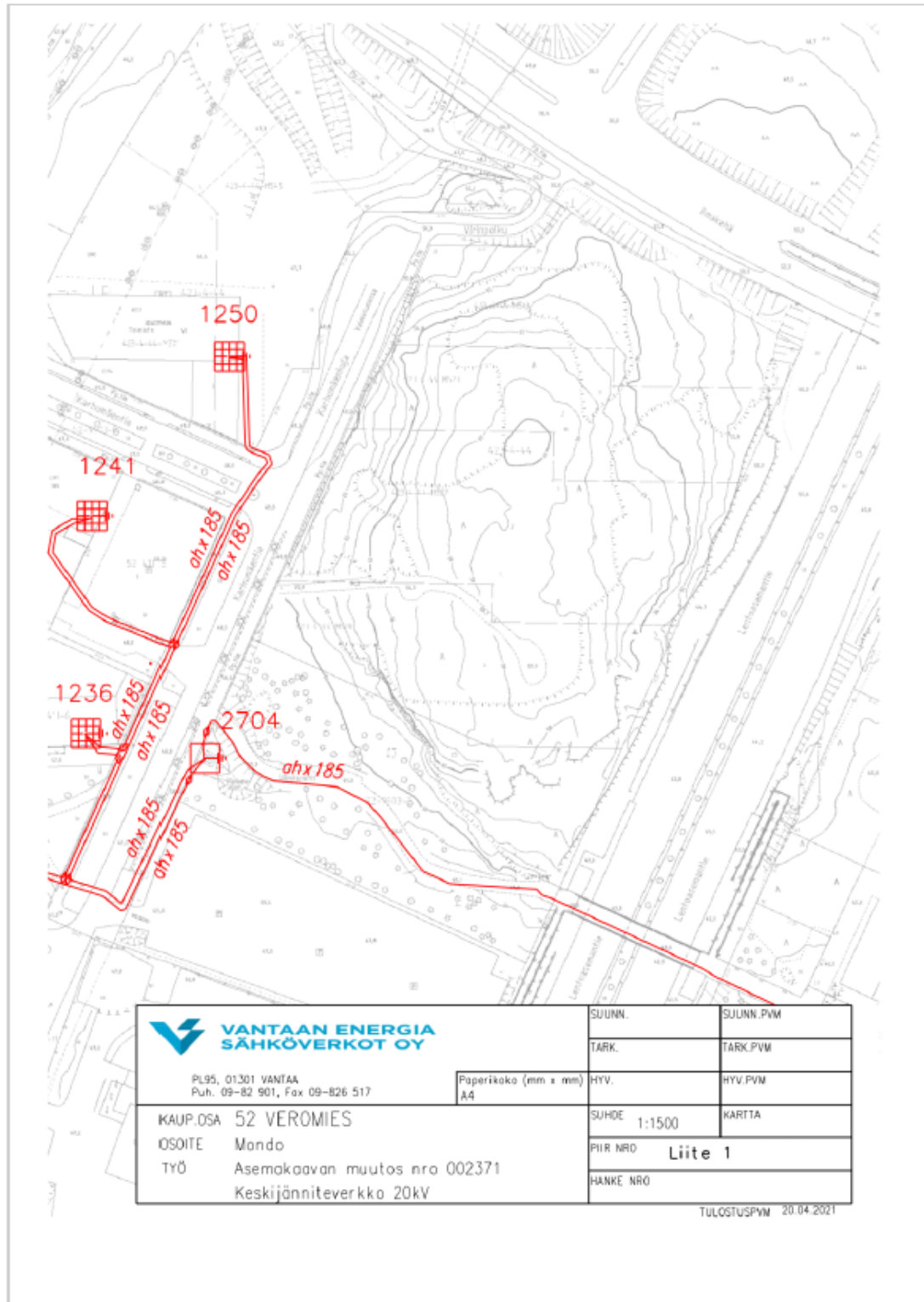
Tomi Virtanen

VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

Antti Hartikainen

LIITTEET

1. Keskijänniteverkon kartta 1:1500
2. Pienjänniteverkon kartta 1:1500



**Vastine:**

Muuntamoiden tarkempi paikka ja sijainti määritetään rakennuslupavaiheessa. Muuntamot tulee pyrkiä sijoittamaan rakennusten yhteyteen tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös värityksensä osalta.

Tarkistukset:

Ei aiheuta tarkistuksia.



17.8.2021 (kalapvm.)

NRO 2
002371

Lausunto:

Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 22.4.2021
Dn:o VD/9722/10.02.04.00/2017

Lausunto UUELY/2750/2020
22.04.2021 Julkinen

Vantaan kaupunki / Kirjaamo

(Kaupunkisuunnittelu)

Asematie 7

01300 Vantaa

kirjaamo@vantaa.fi

Viite Lausuntopyyntö

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, Mondo, 002371

Kaavaselostuksen mukaan Aviapolis pohjoisaseman lähiympäristöön nousee toimitilarakennusten korttelialue urbaanina ja kestävästi suunniteltuna työpaikka-alueena.

Asemakaavamääräys on KTY, Toimitilarakennusten korttelialue.

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

Melu

Alueelle on tehty meluselvitys (Sitowise 2020), jota voidaan kaavan tarkoitus huomioiden pitää riittävän laajana.

Koska lentoasema toimii ympäristölupansa mukaisesti ja kaavassa mahdollisesti melulle herkkää toimintaa tuodaan meluhaitta-alueelle, tulee kaavassa antaa riittävät määräykset, joilla voidaan varmistaa suunniteltujen toimintojen toimivuus ja laatu sekä toisaalta lentoaseman toiminta.

Erityistä huomiota on syytä kiinnittää hotellihuoneiden viihtyisyyteen ja laatuun ja varmistaa asumisterveysohjeen mukaisten toimenpideraja-arvojen alittuminen, kuten meluselvityksessä todetaan. Kaavamääräystä hotellin luoteiskulman luoteeseen avautuvien julkisivujen ääneneristävyysemääräystä tulee tarkentaa niin, että määräyksellä varmistetaan hotellihuoneiden viihtyisyys ja laatu sekä asumisterveysohjeen mukaisten toimenpideraja-arvojen täyttyminen, huomioiden erityisesti lentoliikenteestä ja lentokoneiden koekäytöstä syntyvä pienitaajuinen melu.

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Puhelin 0295 021 000

PL 36

<http://www.ely-keskus.fi/uusimaa>

00521 HELSINKI



Julkisivujen ääneneristävyysmääräykset tulee merkitä myös kaavakarttaan kullekin suojattavalle julkisivulle/toiminnalle.

Ilmanlaatu

Ilmanlaadusta ei ole tehty tarkempaa selvitystä, vaikka alueella on runsaasti kohtuullisen vilkkaita väyliä. Lisäksi lentoaseman ja lentokoneiden päästöjä ei ole huomioitu/tarkasteltu millään tasolla. Vaikka kyseessä ei ole asumista, niin ilmanlaatua olisi tullut selvittää tulevien liikennemäärien toteutumista laajemmin. Asemakaavaselostuksessa todetaan että, "Tieliikenteen, lähinnä Lentoasemantien, Ilmakehän ja Karhumäentien aiheuttamat pienhiukkaset tai typpidioksidi eivät aiheuta ongelmia asemakaavamuutosalueen toiminnoille." Rakennusten korvausilman ottoapaikkoihin sekä mahdolliseen suodattamiseen tai suodattamatta jättämiseen tulisi esittää perustelut.

Muutoin ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Reetta Suni ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI Väistö, Autere, Liikonen, Kopposela, Jaakonaho



Tämä asiakirja UUELY/2750/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/2750/2020 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 22.04.2021 11:04

Esittelijä Suni Reetta 22.04.2021 10:49

Vastine:

Melumääräykset on esitetty meluselvityksen mukaisesti huomioiden kortteliin mahdollisesti sijoittuvan toimintojen kuten hotellin sijaintivaihtoehdot. Sanalliset kaavamääräykset kattavat kaikki mahdolliset toteutustavat meluhäiriöiden huomioonottamisen suhteen.

Ilmanlaadusta on toteutettu selvitys, joka kattaa koko Aviapolis Coren alueen mukaan lukien Mondon kaava-alueen. Tämän toteutuneen selvityksen osalta selostusta on tarkennettu ja selvityksen sekä kommenttien pohjalta lisätty ilmanlaadusta kaavamääräys.

Kaavamääräys:

”Rakennuslupavaiheessa tulee esittää perustelut, miten pienhiukkaset sekä muut ilmanlaatutekijät on huomioitu suunnitelmissa. Rakennusten korvausilman ottoaukot tulee sijoittaa sisäpihan puolelle mahdollisimman korkealle.”

Ruotsinnos:

”I bygglovsskedet ska motiveringar läggas fram om hur småpartiklar och andra luftkvalitetsfaktorer har beaktats i planerna. Intagen för byggnadernas ersättningsluft ska placeras så högt upp som möjligt på innergårdens sida.”

Tarkistukset:

Lausunnon perusteella on lisätty uusi kaavamääräys koskien ilmanvaihtoa sekä tarkennettu tältä osin kaavaselostusta.



20 §

Selvitys vanhojen ostoskeskusten suojelun tilanteesta ja toimintatavoista / TLA

VD/6066/10.02.08.00/2021

TLA/ILa/NKo

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä rakennusperintölaki velvoittavat huolehtimaan kulttuuriperinnöstä. Vantaan omista linjauksista kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten suojeluun ohjaavat mm. Vantaan arkkitehtuuriohjelma ja Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset. Ostoskeskukset on usein suunniteltu osana asuinalueen kokonaisuutta, mikä lisää niiden merkittävyyttä aikakautensa edustajina. Ostoskeskuksen merkitys osana kaupunkikuvan kerroksellisuutta ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennustyyppinä on kaupungissa ymmärretty. Vantaalla on useita vanhoja ostoskeskuksia, joiden kulttuurihistorialliset arvot on kartoitettu ja tunnistettu. Kunkin ostoskeskuksen suojelukysymys ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti osana asemakaavoitusprosessia vuorovaikutuksessa ostoskeskuksen omistajan tai omistajien kanssa.

Ostoskeskukset on inventoitu ja arvotettu

Asemakaavoitus ja Vantaan kaupunginmuseum ovat 2000-luvun alun jälkeen yhdessä tehneet tai asiantuntijoilla teettäneet useita rakennushistoriallisia selvityksiä ja inventointeja vantaalaisista ostoskeskuksista kulttuurihistoriallisen arvon selvittämiseksi. Selvitykset muodostavat kattavan kokonaisuuden, ja niiden perusteella ostoskeskusten arvottaminen on voitu tehdä kaupungin omana asiantuntijatyönä kaupunginmuseon toimesta.

Vuonna 2002 laadittiin laaja inventointityö Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979, työssä oli mukana myös ostoskeskuksia. Vuonna 2008 valmistui ostoskeskuksiin keskittynyt pohjateos ja yleisinventointi ”Laatua laitakaupungilla” Vantaan ostoskeskukset 1961–1986.

Vuonna 2015 tehtiin selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961–1986 maankäytön mahdollisuuksista. Selvityksessä rakennukset arvotettiin paitsi rakennusperintöarvojen myös ristiintaulukoiden teknis-taloudellisten arvojen kautta. Selvitys hyväksyttiin kaavoituksen tausta-aineistoksi kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 18.5.2015 § 11.

Vuonna 2020 Kaupunginmuseon laatima päivitys on vuoden 2015 inventoinnin pohjalta tehty ja siinä on arvotettu jako erittäin merkittäviin (R1), merkittäviin (R2) ja vaatimattomiin (V) ostoskeskuksiin. Työ on vantaalaisten ostoskeskusten osalta rakennusperinnön merkittävyyden kannalta riittävä, ajantasainen ja selkeä. Tähän arvotustietoon nojaututaan, kun vantaalaisen ostoskeskuksen suunnittelu- tai suojelutilanteesta keskustellaan. Päivitys on hyväksytty kaupungin johtoryhmässä ja kaikki tiedot löytyvät myös kaupunginmuseon Kirsti-tietokannasta.

Arvokkaimmista ostareista on kaavahankkeiden yhteydessä teetetty asiantuntijoilla tarkentavia rakennushistoriallisia selvityksiä ja myös kiinteistön omistajat ovat tehneet tarkasteluista esimerkiksi korjattavuudesta tai erilaisesta käyttötarkoituksesta. Kaupunginmuseum on myös tehnyt paljon työtä kiinteistön omistajien, asiakkaiden ja osallisten tietoisuuden lisäämiseksi ostoskeskusten arvoista osana paikallista muistia, asuinalueiden omaleimaisuutta ja vantaalaista rakennushistoriaa.



Kaupunginmuseon 2020 päivittämä merkittävien ostoskeskusten luokitus

Rakennusperintöarvoiltaan erittäin merkittävät kohteet R1	Mahdollinen huomio
Myyrinpuhos	Asemakaavamuutos kesken
Hiekkaharju	
Kaivoksela	Kaavarunkotyö
Mikkola	
Kuohukuja	Poistuu luettelosta kun puretaan

Rakennusperintöarvoiltaan merkittävät kohteet R2	
Rajatorppa	
Rautkallionkatu 3	Kaavarunkotyö
Kuulakuja	
Koivutori	Kaavarunkotyö
Merikotkantie 1	
Vantaanpuisto	
Korsontie 7	

Suojelukysymys ratkaistaan asemakaavan yhteydessä

Kunkin ostoskeskuksen suojelukysymys ratkaistaan osana asemakaavaprosessia, jonka tehtävänä on sovittaa yhteen kaikki toisinaan toistensa kanssa ristiriidassa olevat arvot ja osallisten näkemykset. Selvitysten pohjalta tehty arvotus ja siten myös suojelun edellytykset ovat on tiedossa myös kiinteistöjen omistajilla ennen kaavoitushankkeeseen ryhtymistä.

Kaavaprosessissa rakennusten suojelutarve käsitellään kaavan aloituskokouksessa ja viimeistään osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä. Tieto suojeluarvoista on asemakaavoituksen ja kaupunginmuseon yhteistyön ansiosta käytössä jo lähtökohtia selvitettyä ennen asemakaavan muutoshakemuksen jättämistä. Erilaisia säilyttäviä ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan ja tuodaan esille asemakaavaehdotuksen suunnitteluvaiheen aikana. Toisinaan rakennuksen korjaamiseksi tarvittavat tekniset muutokset ovat osoittautuneet niin mittaviksi, että olennaiset rakennustaiteelliset arvot heikkenisivät merkittävästi. Esimerkiksi 60–70-lukujen rakennusten matala sisäkorkeus rajoittaa tilojen käyttömahdollisuuksia.

Erittäin merkittävien ostoskeskusten kohdalla tulee kaavaprosessin yhteydessä esittää suojeluun tähtäävä vaihtoehto. Vaihtoehtojen ja perusteluiden riittävä dokumentointi kaavaselostuksessa on tärkeää. Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaava asetetaan nähtäville. Lausuntojen ja muistutusten perusteella asemakaavaehdotusta voidaan muuttaa. Suojeluasioissa lausunnon antaa paikallisesti merkittävissä kohteissa kaupunginmuseo ja sitä merkittävimmissä ELY ja museovirasto. Lopullisesti asemakaavan vahvistaa kaupunginvaltuusto, jonka päätöksestä on mahdollista valittaa. Ostoskeskusten suojelua vaativia valituksia on tehty joitakin, mutta ne eivät ole menestyneet.



Omistajan tahdolla on painoarvoa rakennussuojelukysymyksissä. Ostoskeskukset ovat Vantaalla merkittävin osin yksityisessä omistuksessa. Tyypillisesti niissä on useita osakkeenomistajia, joilla on keskenään erilaiset näkemykset, tarpeet ja taloudellinen mielenkiinto koskien sitoutumista kiinteistön tulevaisuuteen. Rakennuksen suojelun ja säilymisen kannalta on oleellista, että sille on korjaamisen jälkeen käyttöä ja käyttäjiä eli maksukykyisiä vuokralaisia. Kaupunki ei lähtökohtaisesti osallistu suojelusta aiheutuviin taloudellisiin velvoitteisiin tai sitoumuksiin. Kerroksellisen ja arvokkaan kulttuuriympäristön asiantuntemuksen lisäksi kysymys on myös maa- ja kiinteistöpoliittinen. Ostoskeskusten suojelu edellyttää käytännössä osapuolten yhteistä tahtotilaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi selvitys vanhojen ostoskeskusten suojelun tilanteesta.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Lisätiedot:

Asemakaavapäällikkö Ilkka Laine, p. 050 540 2254

Asemakaava-arkkitehti Noora Koskivaara, p.050 302 9293

etunimi.sukunimi@vantaa.fi



21 §

Oikaisuvaatimus rakennuslupamaksun palautusta koskevasta päätöksestä / TLA

VD/1655/02.03.00.02/2019

TLA/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 10.6.2019 § 8 hylännyt oikaisuvaatimuksen rakennuslupamaksun palautusta koskevassa asiassa. Helsingin hallinto-oikeus on 11.6.2021 antamallaan päätöksellä 12/0115/1 kumonnut kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen ja palauttanut sen uudelleen käsiteltäväksi. Oikaisuvaatimusta esitetään hyväksyttäväksi.

Aiempi käsittely

P.K. on hakenut rakennuslupamaksun palauttamista. Lupamaksun palauttaminen liittyy P.K.:lle vuonna 2007 myönnettyyn lupaan, joka koski kahden asuinrakennuksen rakentamista ja pinta-alaltaan 90 m² kokoisen asuinrakennuksen purkamista. Toinen hankkeeseen sisältyvä asuinrakennus on jäänyt rakentamatta, mutta paikalta, jonne se olisi kiinteistöllä sijoittunut, on purettu asuinrakennus.

P.K. katsoo hakemuksessaan, että rakennuslupamaksu tulee palauttaa, koska rakentamista ei ole aloitettu ja lupa on rauennut. Rakennusvalvontajohtaja on päätöksellään 19.2.2019 § 4 hylännyt hakemuksen perustellen päätöstä sillä, että rakennustyöt on aloitettu purkamalla vanha rakennus ja purkaminen on sisältynyt rakentamatta jääneen rakennuksen rakennuslupamaksuun eikä purkaminen ei siten ole ollut erillinen toimenpide.

P.K. on tehnyt oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontajohtajan päätöksestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 10.6.2019 § 8 hylännyt oikaisuvaatimuksen. P.K. on valittanut tästä päätöksestä hallinto-oikeudelle, joka on esityslistan liitteenä olevalla 11.6.2021 antamallaan päätöksellä 21/0115/1 kumonnut kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen ja palauttanut sen uudelleen käsiteltäväksi.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennusvalvontataksan mukaan 25 §:n d) kohdassa todetaan, että jos rakennuslupa koskee useita rakennuksia ja lupa on toteutettu jonkin rakennuksen osalta, niin palautettavan maksun suuruus määrätään siitä maksun osasta, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua.

Rakennusvalvontamaksun palauttamista koskeva päätös ja oikaisuvaatimukseen aiemmin annettu hylkäävä päätös perustuvat sille tulkinnaalle, että rakennuksen purkaminen ei ole ollut erillinen toimenpide, vaan se on sisältynyt rakennustöihin. Tästä syystä rakennuslupamaksun palauttaminen ei ollut mahdollista raukeamisen vuoksi rakennusvalvontataksan 25 §:n d) kohdan perusteella.

Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin päätöksessään päätenyt vastakkaiselle kannalle ja se katsoo, että on riidatonta, että asiassa ei ole ryhdytty MRL:n 149 c § 2 momentin mukaisiin rakennustöiden aloittamista tarkoitaviin toimenpiteisiin. Näin ollen oikaisuvaatimus tulee hyväksyä ja P.K.:lle tulee palauttaa rakennuslupamaksu rauenneelta osin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä oikaisuvaatimus.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- hakemus rakennuslupamaksun palauttamiseksi
- oikaisuvaatimus
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös 21/0115/1

Täytäntöönpano: Rakennusvalvonta

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

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

PALAUTUSPYYNTÖ RAKENNUSLUPAMAKSUSTA TOTEUTUMATTOMAN RAKENNUKSEN OSALTA

Rakennuslupa 81-270-07-A

2. jatkolupa 81-0420-15-AJ umpeutunut 24.5.2018

Palautuksen hakija: [REDACTED]

Hakijan sotu [REDACTED]

Hakijan osoite: [REDACTED]

Palautettava määrä;

Perusmaksu 360,00

Asuinrakennus $173 \times 3,70 = 640,10$

Haettava palautus yhteensä 1.000,10 euroa

Tilinumero, jolle palautus maksetaan: [REDACTED]

Jos hakemus jostain syystä hylätään, Vantaan rakennusvalvonta lähettäkään hakijalle muutoksehakukelpoisen päätöksen hakijan osoitteeseen ilman turhia viivytyksiä.

Paikka, päiväys ja hakijan allekirjoitus

Vantaa 14.2.2018

[REDACTED]

Liitteet: Alkuperäisen laskun kopio
Hakemuksen perustelut

Liite palautuspyyntöön

Palautuspyynnön perustelut:

Rakennuslupa oli jo alunperin vaiheistettu:

1. RAK3 + sauna + terassi
2. Vanhan rakennuksen purku
3. RAK4 + pihatyöt

Kohdat 1 ja 2 ovat toteutuneet.

RAK4 on jäänyt toteuttamatta.

Aloituskokouksessa Vantaan rakennusvalvonnan Matti Teppo merkitsi asiakirjaan, että RAK4:n osalta pidetään uusi aloituskokous. RAK4:stä ei ollut myöskään tehty rakennesuunnitelmia, eikä arkkitehdin työpöytäkirjoja. LVI-suunnitelmat oli rakennukseen tehty ja leimattu.

Viimeisenä luvan vaiheistuksessa ollut RAK4:ää ei oltu siis edes aloitettu.

Toisen jatkoluvan käsitellyt Matti Lehtinen merkitsi lupaan, ettei jatkolupaa enää myönnetä (mitä hieman kyllä ihmettelin). Tällöin ei olisi ollut enää edes mahdollista toteuttaa RAK4:ää vanhalla luvalla, mikäli sen olisi halunnut rakentaa.

Vantaan rakennusvalvonnan sivuilta löytyvästä rakennusvalvontataksasta en löydä sellaista kohtaa, minkä perusteella minun hakemukseni olisi hylättävä.

Ohessa ote lakitekstistä;

25 § Maksun palauttaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava.

- - - - -

Rakennusluvan raukeaminen

c) Jos rakennuksen rakentamista varten myönnetyn rakennusluvan

voimassaolo raukeaa, luvanhaltijalle palautetaan hakemuksesta osa suoritetusta lupamaksusta riippuen viranomaisen siihen mennessä suorittamista tarkastustoimenpiteistä, kuitenkin enintään 40 %.

d) Jos rakennuslupa koskee useita rakennuksia ja lupa on toteutettu jonkin rakennuksen osalta, niin palautettavan maksun suuruus määrätään siitä maksun osasta, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua.

- - - - -

Rakennusluvan raukeaminen osiossa kohta d) vastaa minun tapaustani. Tästä lakitekstistä en hakemallakaan löytänyt kohtaa, missä mainitaan palautuksen edellytykseksi, että lupa on voimassa. Päinvastoin, kirjoitetaan rauenneesta luvasta.

Minä olen tehnyt hakemukseni sen pohjalta, miten asia on lakitekstissä sanottu, joten pidän erittäin vahvasti perusteltuna, että tuo maksu minulle palautetaan toteutumattoman rakennuksen osalta.

Vantaalla 14.2.2018

A black rectangular redaction box covering the signature area, with a horizontal line extending to the right.

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNALLE

OIKAISUVAATIMUS

Koskee viranhaltijapäätöstä;

§ 4/2019 19.01.2019 VD/1655/02.03.00.02/2019

Rakennuslupamaksun palautuspyyntö / [REDACTED]

Rakennusvalvontajohtajan päätös perusteluineen nähtävissä viranhaltijapäätöksen kopiassa.

Lausun päätöksen johdosta seuraavaa:

Rakennuksen 4 rakennustöitä ei ole aloitettu purkamalla vanha rakennus. Vanhan rakennuksen purku on sisällytetty koko rakennuslupa- ja ilmoitusmenettelyllä, eikä sen purkamisen voi katsoa olevan kytköksissä rak. 4:ään.

Lisäksi vanha rakennus olisi pitänyt purkaa joka tapauksessa, jo pelkästään palomääräysten vuoksi.

Lisäksi pätevät kaikki perustelut, mitä on kirjoitettu palautuspyynnön liitteessä.

Katson, että rakennusvalvontajohtajan tulkinta on virheellinen, ja että hakemani rakennusvalvontataksan palautus suoritetaan minulle täysimääräisenä.

Mainittakoon vielä, että alunperin lähetin hakemukseni rakennusvalvonnan kirjaamoon sähköpostitse 14.1. (Muuten sama hakemus, mutta puuttui sotu ja osoite).

En saanut vastausta (pari aikaisempaa asiakyselyäni vuoden sisään oli jäänyt myös vastausta vaille), ja 22.1. lähetin reklamaation, aiheena VANTAAN RAKENNUSVALVONTAVIRASTOLLE KOSKIEN VASTAAMATTA JÄTTÄMISTÄ RAKENTAMISTA KOSKEVIIN KYSELYIHIN YMS.

22.1. Pekka Virkamäki vastasi sekä aikaisempiin kyselyihin, että palautuspyyntöön.

Vastaus palautuspyyntöön oli:

"Rauetettavasta luvasta voi hakemuksesta saada 50 % takaisin taksan mukaan. Taksan kohta koskee vain voimassa olevia lupia. Lupanne ei ole enää voimassa joten mahdollisuutta maksun palautukseen ei ole."

Lähetin välittömästi vastineeni, jossa totesin olevani asiasta eri mieltä ja laitoin liitteeksi poiminnat lakitekstistä Vantaan rakennusvalvontataksasta.

En saanut vastausta.

Soitin eduskunnan oikeusasiamiehen neuvovalle lakimiehelle, joka kehotti pyytämään rakennusvalvonnasta muutoksenhakukelpoisen päätöksen.

Pyysin sitä sähköpostitse, mutta hiljaista oli.

Viimein tivaamiseen sain vastauksen kirjaamon sihteeriltä, joka kehotti toimittamaan hakemuksen rakennusvalvontaan, jolloin rakennusvalvontajohtaja tekee asiassa päätöksen.

Lopulta lähetin kirjallisen palautuspyynnön liitteineen ja sain viimeinkin viranhaltijapäätöksen, jota nyt vaadin oikaistavaksi.

Ihmetyttää, miten sama viranomainen antaa samassa asiassa kaksi erilaista lausuntoa hylkäyksen perusteeksi.

Molemmat ovat mielestäni perusteettomia.

Vantaa 25.2.2019

Liitteet: Palautuspyyntö liitteineen
Viranhaltijapäätös
(Koskien vanhan rakennuksen purkua);
Rakennuslupapäätösote (2 sivua)
Rakennuslupa, selitesarake



21/0115/1

11.6.2021

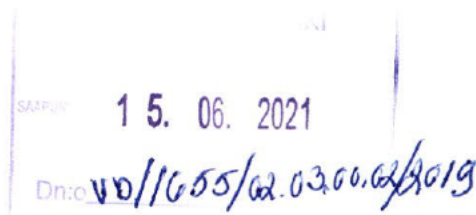
Diaarinumero
04365/19/2205

Asia

Rakennusvalvontamaksua koskeva valitus

Valittaja

[REDACTED]



Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 8

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastusrakennusmestari oli päätöksellään 8.5.2007 § 484 myöntänyt [REDACTED] rakennusluvan (lupatunnus 81-270-07-A) kahden asuinrakennuksen (rakennukset 3 ja 4) rakentamiseen kiinteistölle 92-81-335-8 ja vanhan asuinrakennuksen purkamiseen kiinteistöltä. [REDACTED] oli määrätty 1 798,50 euron suuruinen rakennusvalvontamaksu (lasku 9.5.2007 nro 22026225).

[REDACTED] on 14.2.2019 hakenut rakennusvalvontamaksun palauttamista toteutumattoman rakennuksen 4 osalta 1 000,10 euron määräisenä.

Vantaan kaupungin rakennusvalvontajohtaja on päätöksellään 19.2.2019 § 4 hylännyt hakemuksen. Päätöksen perusteluiden mukaan rakennuksen 4 rakennustyöt on aloitettu purkamalla vanha rakennus sen tieltä. Luvan myöntämishetkellä voimassa olleen taksan mukaan purkaminen on sisältynyt rakennuksen 4 rakennusvalvontamaksuun, eikä näin ollen voida katsoa, että kyseessä on erillinen toimenpide.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt [REDACTED] pikaisuvaatimuksen. Päätöksen perusteluiden mukaan rakennusvalvontataksan 25 §:n d kohdassa todetaan, että jos rakennuslupa koskee useita rakennuksia ja lupa on toteutettu jonkin rakennuksen osalta, palautettavan maksun suuruus määrätään siitä maksun osasta, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua.

Rakennuksen purkaminen ei ole ollut erillinen toimenpide, vaan se on sisältynyt rakennustöihin. Koska rakennustyöt on aloitettu, ei rakennusvalvontamaksun palauttaminen ole mahdollista raukeamisen vuoksi rakennusvalvontataksan 25 §:n d kohdan perusteella. Lisäksi on huomattava, että maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 2 momentin mukaan erillistä lupaa rakennuksen purkamiselle kyseessä olevan kaltaisessa tilanteessa ei tarvita, jos on olemassa voimassa oleva rakennuslupa. Rakennuksen purkamisasia käsitellään siten rakennusluvan yhteydessä.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Päätös on kumottava ja rakennuslupamaksu palautettava hakemuksen mukaisesti Vantaan rakennusvalvontataksan 25 §:n d kohdan perusteella.

Rakentamista ei ole missään vaiheessa aloitettu rakentamatta jääneen rakennuksen 4 osalta. Purkamista ei ole sisällytetty rakennusvalvontamaksuun. Lupaoitteessa mainittu purkaminen on eri asia kuin lupaan sisällytetty purkaminen. Rakennusvalvontamaksussa ei myöskään mainita sanallakaan purkamista. Eri kuntien rakennusvalvontataksissa rakennuslupaan sisältyvä purkulupa tai purkamisilmoitus maksaa muutamia kymmeniä euroja. Vantaan rakennustaksassa siitä ei ole vuonna 2007 veloitettu, eli sitä ei ole sisällytetty rakennuslupaan.

Rakennustarkastaja on merkinnyt aloituskokouspöytäkirjaan, että ennen rakennuksen 4 aloittamista on pidettävä oma aloituskokous. Sellaista ei koskaan edes suunniteltu pidettäväksi. Rakentamista ei ole voitu aloittaa ilman mainitun rakennuksen aloituskokousta. Rakennekuvatkin olisi tullut toimittaa ennen aloittamista, mutta rakennesuunnitelmia ei ole edes tehty. Väite, että rakennustyöt olisi aloitettu purkamalla vanha rakennus, on täysin perusteeton.

Purkaminen on erillinen toimenpide, vaikka kytkeytyykin nimenomaan ensimmäiseen vaiheeseen. Vanha rakennus oli pakko purkaa sen huonokuntoisuuden ja homevaurioiden vuoksi, mutta tarkastusinsinööri mainitsi jo sijaintikatselmuksessa syksyllä 2008, että vanha rakennus pitää purkaa ennen tekeillä olleeseen rakennukseen muuttoa. Palomääräykset eivät olisi mahdollistaneet vanhan rakennuksen jättämistä sijoilleen ensimmäisen vaiheen valmistuttua. Leimatuissa lupakuvissa on selkeästi merkittynä vaiheistus, vanhan talon purkaminen toisena toimenpiteenä. Kolmannen vaiheen, rakennuksen 4, rakentamista ei aloitettu. Vanhan rakennuksen purkamisen selittäminen kolmannen vaiheen aloittamiseksi on virheellistä.

Hankkeen ensimmäinen ja toinen vaihe on saatettu päätökseen, mutta koska kolmatta vaihetta ei ole aloitettu, lupamaksu tulee palauttaa.

Päätöksen liitteistä on puuttunut muutama [REDACTED] bikaisuvaatimuksensa yhteydessä toimittama asiakirja, muun ohella päätösotteita ja rakennusvalvontamaksu, mikä herättää epäilyn siitä, onko ne jätetty toimittamatta eteenpäin.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut lausunnon.

[REDACTED] on hakenut lupaa rakennuksen rakentamiselle, ja rakentaminen on edellyttänyt vanhan rakennuksen purkamista. Purkamisen edellytykset on tutkittu rakennuslupaa myönnettäessä, joten erillistä lupaa ei luonnollisestikaan ole tarvittu. Ilman rakennuslupaa purkamislupa olisi tarvittu. Vantaan rakennusvalvontataksassa todetaan, että mikäli rakennuslupa koskee useita rakennuksia ja lupa on osittain rauennut, määrätään palautettavan maksun suuruus siitä valvontamaksun osasta, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettavaa

maksua. Koska [REDACTED] on ryhtynyt toimenpiteisiin rakennusluvan mukaisen toimenpiteiden suorittamiseksi, luvan ei voida katsoa rauenneen. Sillä seikalla, että [REDACTED] ei ole saattanut töitä loppuun, ei ole merkitystä asiassa.

[REDACTED] on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoaa Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen ja palauttaa asian sille uudelleen käsiteltäväksi.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 1 momentin mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään. Pykälän 2 momentin mukaan lupa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa, tämän lain mukainen katusuunnitelma, maantielain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n 1 momentin mukaan jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Saman pykälän 2 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava.

Maankäyttö- ja rakennuslain 149 c §:n 2 momentin mukaan rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

Vantaan kaupungin rakennusvalvontamaksu

Nyt kysymyksessä olevan rakennusvalvontamaksun määrittämiseen on sovellettu Vantaan kaupungin ympäristölautakunnan 12.12.2006 (§ 248) tekemää rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä

muista viranomaistehtävistä suoritettavia maksuja koskevaa päätöstä (taksapäätös). Päätös on ollut voimassa 1.1.2007–1.3.2015.

Taksapäätöksen 2 §:n 2.1 kohdan mukaan uuden rakennuksen rakentamisesta perittävä maksu on 360,00 euroa rakennusta kohti sekä lisäksi rakennuksen/laajennuksen kokonaisalan mukaan 3,70 euroa neliometriä kohden.

Taksapäätöksen 7 §:ssä on määrätty rakennuksen purkamiseen liittyvästä valvonnasta perittävästä maksusta.

Taksapäätöksen 16 §:n 1 kohdan mukaan jos rakennuksessa suoritetaan samanaikaisesti useita mainitun taksan eri kohtien mukaisia toimenpiteitä, veloitetaan rakennuskohtainen maksu rakennuksittain vain kertaalleen pääasiallisen toimenpiteen mukaisesti.

Taksapäätöksen 18 §:n 1 kohdan mukaan jos uuden rakennuksen rakentamista varten myönnetty rakennuslupa on rauennut, palautetaan luvan haltijalle pyynnöstä osa hänen suorittamastaan maksusta seuraavasti:

- a) jos työ on aloittamatta 40 %
- b) jos työ on aloitettu ja paikalla on suoritettu viranomaistarkastuksia tai katselmuksia, vähennetään palautettavaa maksua lisäksi jokaista rakennusvalvonnan suorittamasta tarkastusta tai katselmusta kohti vielä 90,00 euroa.

(---)

Mikäli rakennuslupa koskee useita rakennuksia ja lupa on osittain rauennut, määrätään palautettavan maksun suuruus siitä valvontamaksun osasta, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua.

Taksapäätöksen 19 §:n 3 kohdan mukaan rakennusvalvontamaksu määräytyy sen rakennusvalvontataksan mukaan, joka on voimassa lupapäätöksen tekemispäivänä.

Maksun palauttamisen osalta noudatetaan kuitenkin sitä taksaa, joka oli voimassa silloin, kun maksu, jonka palautusta pyydetään, määrättiin.

Valituksenalaista päätöstä tehtäessä voimassa on ollut Vantaan kaupungin ympäristölautakunnan 25.2.2015 (§ 6) hyväksymä rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavia maksuja koskeva taksapäätös. Mainitun taksapäätöksen 25 §:n kohdan c mukaan jos rakennuksen rakentamista varten myönnetyn rakennusluvan voimassaolo raukeaa, luvanhaltijalle palautetaan hakemuksesta osa suoritetusta lupamaksusta riippuen viranomaisen siihen mennessä suorittamista tarkastustoimenpiteistä, kuitenkin enintään 40 %. Kohdan d mukaan jos rakennuslupa koskee useita rakennuksia ja lupa on toteutettu jonkin rakennuksen osalta, palautettavan maksun suuruus määrätään siitä maksun osasta, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua.

Asiassa saatu selvitys ja hallinto-oikeuden johtopäätökset

On 8.5.2007 myönnetty rakennuslupa kahden kokonaisaltaan yhteensä 255 m²:n suuruisen asuinrakennuksen (rakennukset 3 ja 4) rakentamiseen kiinteistölle 92-81-335-8. Lupapäätöksen mukaan rakennuspaikalta puretaan 90 m²:n suuruinen vanha asuinrakennus, ja mainittua rakennusta koskien on tehty purkamisilmoitus. Rakennushanke on ollut tarkoitus toteuttaa vaiheittain siten, että rakennuksen 3 rakentamisen jälkeen puretaan vanha asuinrakennus ja sen jälkeen rakennetaan rakennus 4.

On laskulla 9.5.2007 määrätty 1 798,50 euron suuruinen rakennusvalvontamaksu. Maksu koostuu kahdesta rakennusluvan perusmaksusta (2 x 360 euroa = 720 euroa), asuinrakennusten kokonaisalan perustella määrätystä maksusta (255 x 3,70 euroa = 943,50 euroa) sekä rakennusluvassa edellytettyjen työnjohtajien hyväksynnästä (3 x 45 euroa = 135 euroa).

Lupapäätöksen 8.5.2007 mukainen rakennustyö on tullut aloittaa 24.5.2010 mennessä ja saattaa loppuun 24.5.2012 mennessä. Päätöksen mukaan lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä. Rakennusluvan voimassaoloaikaa on tarkastusrakennusmestarin päätöksellä 5.6.2012 § 475 jatkettu 24.5.2015 asti ja päätöksellä 4.6.2015 § 431 uudelleen 24.5.2018 asti. Viimeksi mainitun päätöksen mukaan rakennuspaikalla 29.5.2015 suoritettussa katselmuksessa on todettu, että isomman asuinrakennuksen (rakennus 4) rakennustöitä ei ole aloitettu ja rakennuttaja on kertonut, ettei hänellä ole aikomusta rakentaa mainittua rakennusta. Vanha asuinrakennus on tuolloin ollut vielä purkamatta.

Asiassa on riidatonta, että rakennuksen 4 osalta ei ole ryhdytty maankäyttö- ja rakennuslain 149 c §:n 2 momentissa tarkoitettuihin rakennustyön aloittamista tarkoittaviin toimenpiteisiin. Vanhan asuinrakennuksen purkaminen kiinteistöltä on sinänsä ollut edellytyksenä sille, että rakennuslupa on voitu myöntää haetun mukaisena. Rakentamisesta erillisenä hankkeena rakennuksen purkamisen olisi maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaisesti myös edellyttänyt asemakaava-alueella purkamislupaa. Hallinto-oikeus katsoo, ettei vanhan asuinrakennuksen purkamisessa kiinteistöltä ole kuitenkaan ollut kyse rakennuksen 4 rakennustyön aloittamisesta.

Nyt kyseessä oleva rakennusvalvontamaksu on määrätty vuonna 2007 Vantaan kaupungin ympäristölautakunnan taksapäätöksen 12.12.2006 § 248 mukaisesti. Kaupunkisuunnittelulautakunta on palautushakemusta käsitellessään soveltanut ympäristölautakunnan päätöksellään 25.2.2015 § 6 hyväksymää rakennusvalvontataksaa.

Koska rakennustyötä ei rakennuksen 4 osalta ole aloitettu määräajassa, rakennuslupa on kyseisen rakennuksen osalta rauennut. Kun rakennustoimenpiteen on katsottava jääneen rakennuksen 4 osalta kokonaan suorittamatta, on mainittujen taksapäätösten perusteella ollut oikeus saada pyynnöstä lupahakemuksen käsittelystä rakennuksen 4 osalta peritty maksu osin palautettua. Viranomaisen ei ole esittämällään perusteella voinut hylätä maksun palauttamista koskevaa hakemusta.

Valituksenalainen päätös on edellä esitetyn perusteella kumottava ja asia palautettava lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL kunnallisvalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Riikka Valli-Jaakola, Liisa Selvenius-Hurme (t) ja Jonna Konstari.



Esittelijäjäsen

Jonna Konstari

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Valittajalle todisteellisena tiedoksiantona
Maksutta
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

Jäljennöksen oikeaksi todistaa:



Merja Lintunen
lainkäyttösihteeri

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
 - 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
 - 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.
- Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika ja tiedoksisaantipäivä

Valitus on tehtävä kirjallisesti **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Jos päätöksestä valitetaan kunnan jäsenelle taikka kuntayhtymän jäsenkunnalle tai sen jäsenelle kuuluvan valitusoikeuden nojalla, valitusaika lasketaan siitä päivästä, jolloin ilmoitus päätöksestä on julkaistu kunnan, kuntayhtymän tai asianomaisten kuntien yleisessä tietoverkossa.

Jos päätös on annettu asianosaiselle erikseen tiedoksi, valitusaika luetaan kuitenkin tiedoksisaannista.

-Kirjeitse tavallisena tiedoksiantona lähetetty päätös katsotaan tiedoksi saaduksi seitsemäntenä päivänä päätöksen lähettämisestä, jollei vastaanottaja näytä tiedoksisaannin tapahtuneen tätä myöhemmin. Päätös on lähetetty päätöksen antopäivänä, joka ilmenee päätöksen ensimmäiseltä sivulta.

-Tavallisessa sähköisessä tiedoksiannossa (sähköpostiviesti) päätös katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

-Kirjeitse todisteellisenä tiedoksiantona lähetetty päätös katsotaan tiedoksi saaduksi tiedoksianto- tai saantitodistuksen osoittamana päivänä.

-Todisteellisessa sähköisessä tiedoksiannossa (asiointipalvelu) päätös katsotaan annetun tiedoksi, kun päätös on noudettu asiointipalvelusta.

Käytettäessä sijaistiedoksiantoa, päätös katsotaan tiedoksi saaduksi kolmantena päivänä tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

Valituksen toimittaminen

Valitus liitteineen on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä myös sähköistä asiointipalvelua käytettäessä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot
- postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää
- päätös, johon haetaan muutosta
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi katsotaan, että valitusluvan myöntämiseen on edellä tarkoitettu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
 - selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
 - asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja, jollei oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 32 §:n 2 momentista muuta johdu.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite:	Käyntiosoite:	Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi, Faksi: 029 56 40382
PL 180	Paasivuorenkatu 3	Asiointipalvelu: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
00131 HELSINKI	Helsinki	

Förvaltningsdomstolens beslut får överklagas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen**, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Grunder för beviljande av besvärstillstånd

Enligt 111 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden ska besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är viktigt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstillstånd kan också beviljas i fråga om endast en del av förvaltningsdomstolens överklagade beslut.

Besvärstid och delgivningsdag

Besvär ska anföras skriftligen **inom 30 dagar från dagen för delfäendet av förvaltningsdomstolens beslut**, denna dag inte medräknad.

Om besvär anföras med stöd av den besvärsmann som tillkommer kommunmedlem, samkommuns medlemskommuner eller deras kommunmedlemmar räknas besvärstiden från den dag, då tillkännagivandet om beslutet publicerats i kommunens, samkommunens eller behöriga kommuners allmänna datanät.

Om beslutet har delgetts en part separat, räknas besvärstiden dock från delfäendet.

- Ett beslut som sänts per brev som vanlig delgivning anses ha delgivits den sjunde dagen efter det att beslutet sändes, om inte mottagaren visar att delfäendet skett vid en senare tidpunkt. Beslutet har sänts samma dag som det givits, vilket datum framgår av beslutets första sida.

- Vid vanlig elektronisk delgivning (e-postmeddelande) anses beslutet ha blivit delgivet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

- Ett beslut som sänts per brev som bevislig delgivning anses ha delgivits den dag som anges på delgivnings- eller mottagningsbeviset.

- Vid bevislig elektronisk delgivning (e-tjänsten) anses beslutet ha delgivits när beslutet har hämtats från e-tjänsten.

Vid mellanhandsdelgivning anses beslutet ha blivit delgivet den tredje dagen efter den dag som anges på delgivningsbeviset.

Beslutet anses ha kommit till en myndighets kännedom på ankomstdagen.

Inlämnande av besvär

Besvären inklusive bilagor ska inom besvärstiden lämnas **till högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna ska även vid användning av e-tjänsten vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärens innehåll

I besvären, som ska innehålla en ansökan om besvärstillstånd, ska anges

- ändringssökandens namn och kontaktuppgifter
- den postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänförs sig till rättegången kan sändas.
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd begärs samt de skäl på vilka grunden för meddelande av besvärstillstånd anses föreligga
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- grunderna för yrkandena.

Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud ska dennes kontaktuppgifter anges i besvären.

Högsta förvaltningsdomstolen ska utan dröjsmål underrättas om ändringar i kontaktuppgifterna.

Bilagor till besvären

Till besvären ska fogas

- förvaltningsdomstolens beslut med besväransvisning
- utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Ett ombud ska foga en fullmakt till besvären om det inte av 32 § 2 mom. i lagen om rättegång i förvaltningsärenden framgår annat.

Högsta förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter

Postadress:

PB 180

00131 HELSINGFORS

Besöksadress:

Paasivuorigatan 3

Helsingfors

E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi, Fax: 029 56 40382

E-tjänst: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

TIEDOTE OIKEUDENKÄYNTIMAKSUSTA

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä perittävä oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian ja valituslupa-asian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään **510 euron** suuruinen oikeudenkäyntimaksu.

Oikeudenkäyntimaksua ei korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritä tuomioistuinmaksulain 5 §:ssä tarkoitettuja maksuttomia suoritteista tai mikäli maksun perimättä jättämiseen on lain 4 §:ssä tarkoitettu peruste.

Oikeudenkäyntimaksua ei myöskään peritä, jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Maksu peritään kuitenkin riippumatta lopputuloksesta veroasiassa annettua ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta eikä muualla laissa viranomaisen toimenpiteistä suoritettavista maksuista vapautetuilta.

Tuomioistuinmaksulaki (1455/2015), Oikeusministeriön asetus tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta (1383/2018)

MEDDELANDE OM RÄTTEGÅNGSAVGIFT

Rättegångsavgift som uppbärs för högsta förvaltningsdomstolens beslut

För behandling av ett ärende som gäller ändringssökande och ett besvärstillståndsmål vid högsta förvaltningsdomstolen uppbärs en rättegångsavgift på **510 euro**.

Rättegångsavgift uppbärs inte vid högsta förvaltningsdomstolen för avgiftsfria prestationer som avses i 5 § i lagen om domstolsavgifter eller om det föreligger en i 4 § i nämnda lag avsedd grund för att inte uppbära rättegångsavgift.

Rättegångsavgift tas inte heller ut om högsta förvaltningsdomstolen ändrar ett överklagat beslut till förmån för ändringssökanden. Avgift tas dock ut oberoende av utgången i ärendet vid ändringssökande som gäller ett förhandsavgörande som meddelats i ett skatteärende.

Rättegångsavgift tas inte ut hos dem som med stöd av rättshjälpslagen är befriade från behandlingsavgifter eller hos dem som enligt bestämmelser någon annanstans i lag är befriade från avgifter som ska betalas för myndigheternas åtgärder.

Lag om domstolsavgifter (1455/2015), Justitieministeriets förordning om justering av de avgifter som nämns i 2 § i lagen om domstolsavgifter (1383/2018)



22 §

Keimolanmäen kerrostalotontin 22011/2 varaaminen Sakela Rakennus Oy:lle / AK

VD/7301/10.00.02.02/2020

AK/MH/JL

Esitetään Keimolanmäen asuinkerrostalotontin 22011/2 varaamista Sakela Rakennus Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 28.2.2023 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 17 päätti laittaa asuinkerrostalotontit 22011/2, 4 ja 5 ns. jatkuvaan hakuun siten, että tontit on mahdollista myydä tai vuokrata.

Korttelin 22011 tontti 2 luovutetaan ensimmäisenä, koska rakennus toimii korttelin meluesteenä tiemelua vastaan. Tontin yksikköhinta on 380 €/k-m² myytäessä. Vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta. Myyntihinta perustuu ulkopuolisen arvioitsijan arvioon aluekohtaisesta käyvästä hinnasta.

Tontit ovat edelleen tarkoituksenmukaista osoittaa vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, jossa tontin omistaa asunto-osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö vuokraa tontin kaupungilta.

Tontti 22011/2 laitettiin 23.2.2021 jatkuvaan hakuun. Tontille saatiin Sakela Rakennus Oy:ltä tonttivaraus ja yhtiö maksoi kesäkuussa 50 000 euron suuruisen varausmaksun. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli tontti vuokrataan, niin varausmaksua ei hyvitetä vuokran määrässä ja varausmaksun lisäksi tontista maksetaan edellä mainittua vuosivuokraa. Varausmaksua ei palauteta, mikäli rakentaja peruu tonttivarauksen tai ei saa suunniteltua kohdetta aikataulussa ja kaupunki ei suostu myöntämään varaukselle lisäaikaa.

Kiinteistöhallinta ja asuminen esittää, että tontti 22011/2 varataan Sakela Rakennus Oy:lle.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla 2 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 5 000 k-m².

Autopaikat

Asuintonttien autopaikat sijoittuvat omalle tontille. Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennuksen energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla A-energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Asuntojen kokonaislukumäärästä

- a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
- b) vähintään 40 % tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä,



vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Keimolan korttelin 22011 tontti 2 Sakela Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 28.2.2023 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 22011/2 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

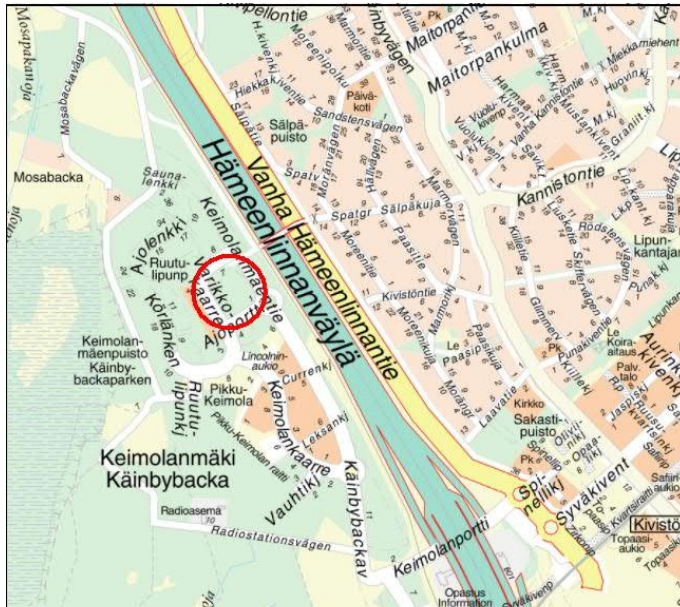
Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN VARAAMINEN /
Sakela Rakennus Oy

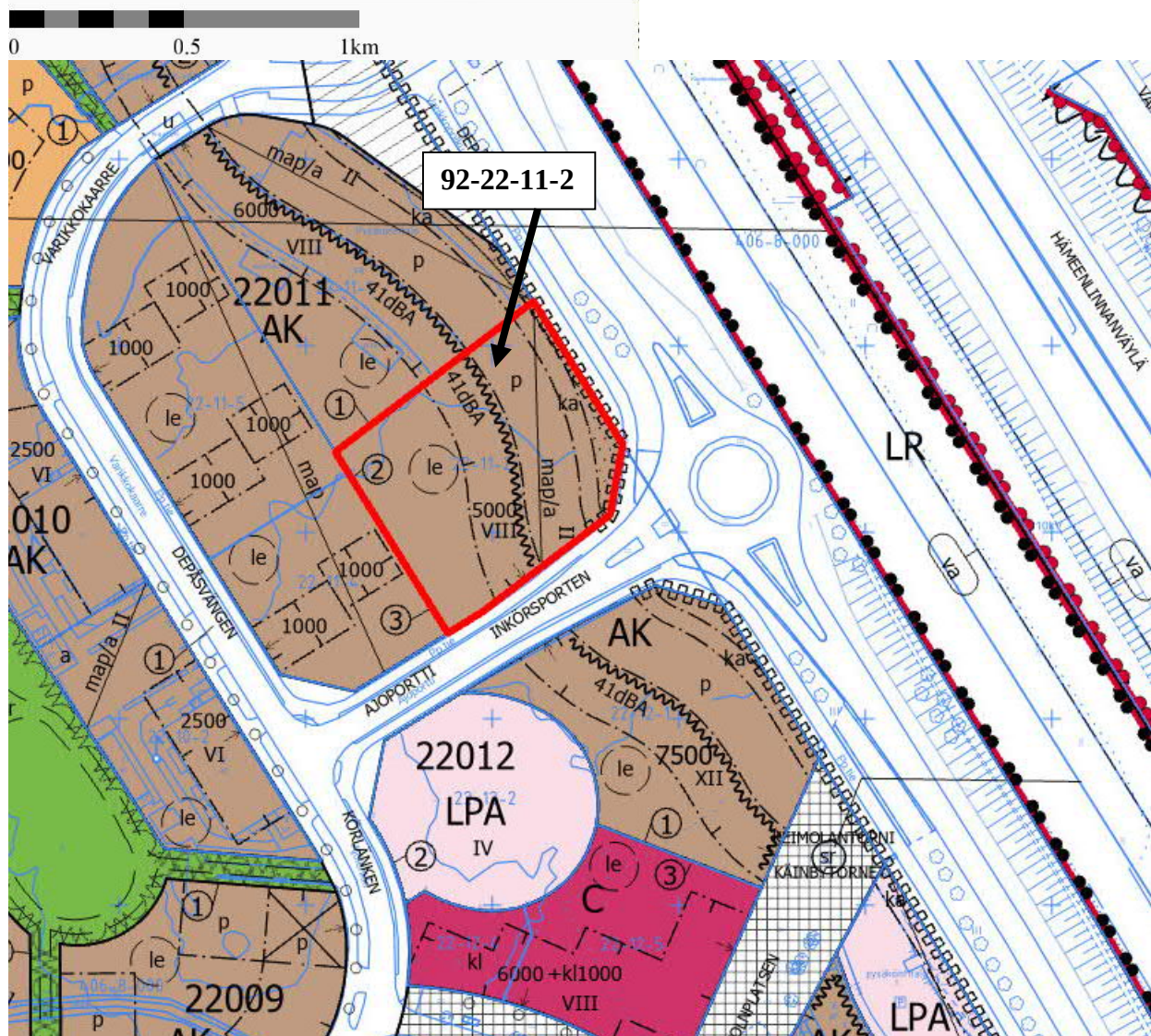
Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: 22011

Tontti: 2

Pinta-ala 3786 m²

Rakennusoikeus 5000 k-m²





23 §

Martinlaakson asuintontin 17590/4 varaaminen Taloykköset Oy:lle / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017

AK/MH/JL

Esitetään Martinlaakson asuinkerrostalotontin 17590/4 varaamista Taloykköset Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 28.2.2023 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 14 päätti laittaa asuinrakennustontin 17590/4 ns. jatkuvaan hakuun siten, että tontit on mahdollista myydä tai vuokrata.

Tontin myyntihinta on 711 €/k-m² ja vuosivuokra on 4,5 % myyntihinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta.

Tontille saatiin Taloykköset Oy:ltä tonttivaraus ja yhtiö maksoi 14.6.2021 10.000 euron varausmaksun. Varausmaksua ei hyvitetä vuokran määrässä ja varausmaksun lisäksi tontista maksetaan edellä mainittua vuosivuokraa. Varausmaksua ei palauteta, mikäli rakentaja peruu tonttivarauksen tai ei saa suunniteltua kohdetta aikataulussa ja kaupunki ei suostu myöntämään varaukselle lisäaikaa.

Kiinteistöhallinta ja asuminen esittää, että tontti 17590/4 varataan Taloykköset Oy:lle.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä A (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 600 k-m².

Autopaikat

Asuintonttien autopaikat sijoittuvat omalle tontille. Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennuksen energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla A-energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Tontin myyntihinta / vuokra

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa / lisävuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä,



vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Martinlaakson korttelin 17590 tontti 4 Taloykköset Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 28.2.2023 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 17590/4 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

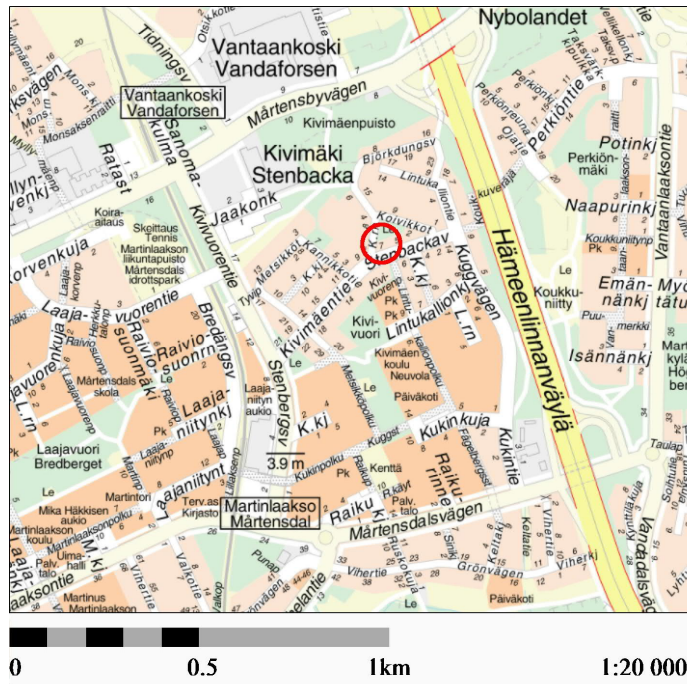
Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN VARAAMINEN /
Taloykköset Oy

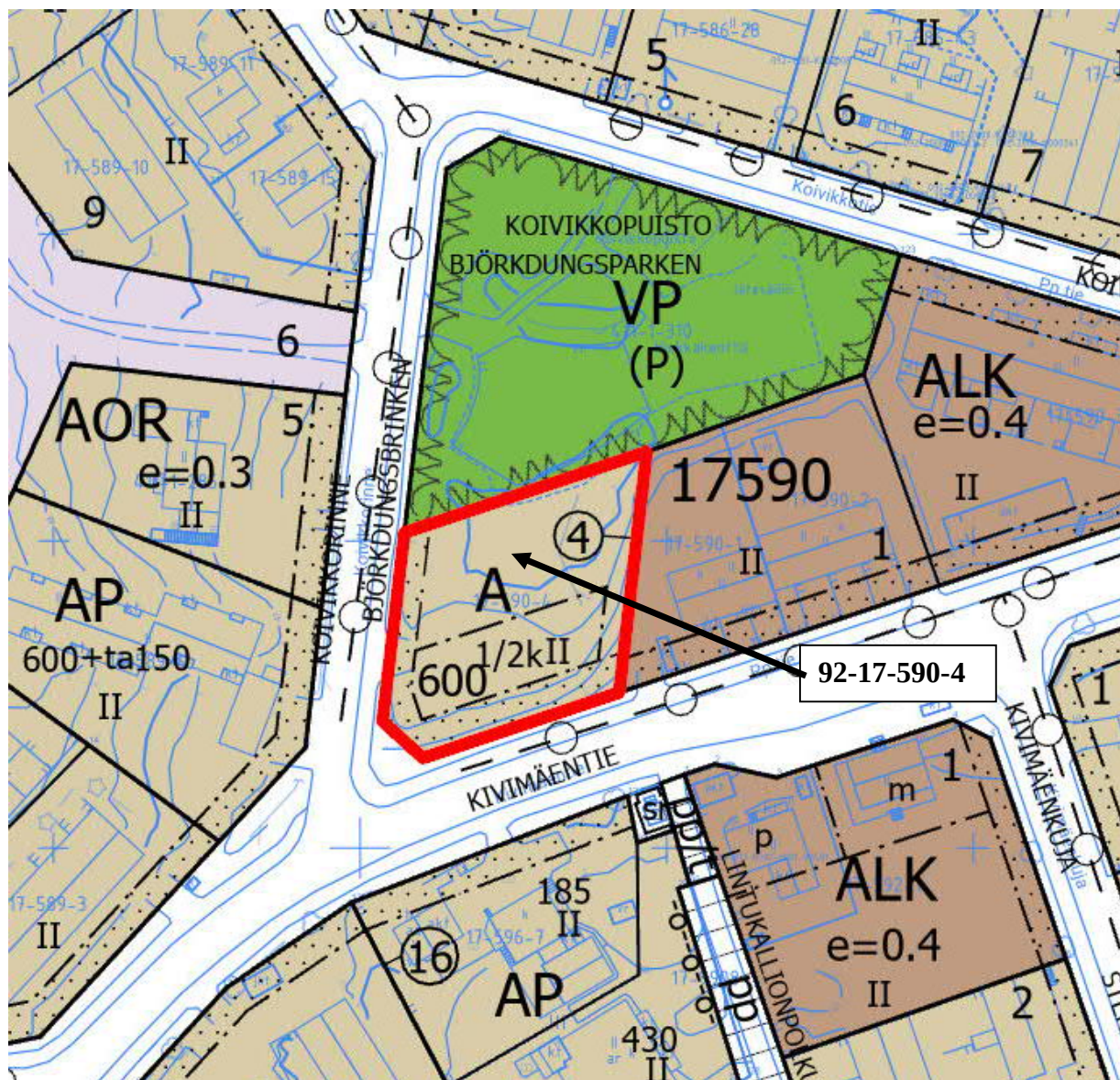
Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

Kortteli: 17590

Tontti: 4

Pinta-ala 1460 m²

Rakennusoikeus 600 k-m²





24 §

Maa-alueen (92-420-22-0) vuokrauspäätöksen uusiminen Hakunilan linja-autovarikon ja sitä tukevien toimintojen pitämistä varten Hakunilassa/Kiinteistö Oy Kehäsuora / AK

VD/3057/10.00.02.02/2021

AK/AV-P/TMA

Esitetään uusittavaksi kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.4.2021 § 19 kohdalla tekemä päätös vuokrata Kiinteistö Oy Kehäsuoralle takautuvasti 1.1.2021 alkaen enintään 31.12.2022 asti Hakunilasta noin 3,1 ha:n suuruinen maa-alue 36 476 euron vuosivuokralla Hakunilan linja-autovarikkoa ja sitä tukevien toimintojen pitämistä varten Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-420-22-0.

Päätös esitetään uusittavaksi, koska päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.6.2021 mennessä, minkä vuoksi päätös on rauennut.

Yleistä:

Vantaan kaupunki on ostanut Kiinteistö Oy Itäkehältä 4.7.2007 allekirjoitetulla kauppakirjalla tilasta 92-420-22-0 kaikkiaan 3,1 hehtaaria 700 000 euron kauppahinnalla. Kiinteistö Oy Itäkehä on sulautunut Kiinteistö Oy Kehäsuoraan 1.1.2015 rekisteröidyssä järjestelyssä. Kiinteistö Oy Kehäsuora on Vantaan kaupungin 100 prosenttisesti omistama yhtiö. Kaupan kohteena olleella maa-alueella on Hakunilan linja-autovarikko.

Vantaan kaupunki on 27.4.2015 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut Kiinteistö Oy Kehäsuoralle 1.1.2015 alkaen kuudeksi (6) vuodeksi 31.12.2020 asti Sotungin (420) kylässä sijaitsevasta tilasta, kiinteistötunnus 92-420-22-0 noin 3,1 ha:n suuruisen maa-alueen Hakunilan linja-autovarikon ja sitä tukevien toimintojen pitämistä varten.

Kaupunki teki vuonna 2016 maankäytöllisiä linjauksia, joiden mukaan Hakunilan linja-autovarikon toiminta lakkautetaan elokuun 2019 loppuun mennessä. Suunnitelmien mukaan purettavan Hakunilan varikon toimintoja varten rakennutetaan korvaava varikko Ojangan kaupunginosan (92) kortteliin 92203. Korvaavan varikon toteuttamisen mahdollistavasta Ojangan asemakaavaa ja asemakaavamuutosta koskevasta hyväksymispäätöksestä valitettiin hallintotuomioistuimeen, jonka vuoksi uuden korvaavan varikon toteuttaminen on viivästynyt.

Hakunilan varikon maanvuokrauksen päättämiseen liittyi, että ennen Ojangan hankkeen käynnistämistä tulee kaupungin ja yhtiön sopia keskenään rakennuksen purkamista ja mahdollisesti pilaantuneen puhdistamista koskevasta kustannusvastuusta. Vastuista on sovittu kiinteistöjohtajan 25.2.2020 § 28 tekemään viranhaltijapäätökseen perustuvalla 20.3.2020 allekirjoitetulla erillisellä sopimuksella ”Sopimus Hakunilan varikon purkamisen ja maanpuhdistamisen kustannusvastuusta”.

Ojangan linja-autovarikon rakennustyöt ovat käynnissä ja varikko on suunnitelmien mukaan käyttöön otettavissa elokuussa 2021, jonka jälkeen Hakunilan linja-autovarikon toiminta voidaan lakkauttaa.

Vuokrasopimus on päättynyt 31.12.2020. Kiinteistö Oy Kehäsuora ja Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat palvelualue ovat neuvotelleet maanvuokrasopimuksen jatkamisesta.

Solmittavan sopimuksen pääehdoiksi on neuvoteltu seuraavaa:

Vuokrauksen kohde on karttaliitteen osoittama n. 3,1 ha:n suuruinen maa-alue Sotungin kylässä sijaitsevasta tilasta, kiinteistötunnus 92-420-22-0.



Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokra-aika on enintään kaksi (2) vuotta, 1.1.2021 alkaen.

Elinkustannusindeksiin (1951:10=100) sidottu vuosivuokra on 1.1.2021 lähtien 36 476 euroa.

Vuokrasopimuksen liitteenä on kiinteistöjohtajan 25.2.2020 § 28 tekemään viranhaltijapäätökseen perustuva 20.3.2020 allekirjoitettu erillinen sopimus ”Sopimus Hakunilan varikon purkamisen ja maanpuhdistamisen kustannusvastuusta”.

Vuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä ja se laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 7 nojalla 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 17.8.2021 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään että,

- a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana Kiinteistö Oy Kehäsuoralle edellä esitetyn mukaisesti Sotungin kylästä liitekartassa esitetyn noin 3,1 ha:n suuruisen maa-alueen kiinteistöistä 92-420-22-0. Alue vuokrataan Hakunilan linja-autovarikon ja sitä tukevien toimintojen pitämistä varten enintään kahdeksi vuodeksi takautuvasti 1.1.2021 alkaen enintään 31.12.2022 asti. Indeksiin sidottu vuosivuokra on 36 476 euroa. Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.
- b) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.10.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet: Kohdekartta vuokrattavasta maa-alueesta
Maanvuokrasopimusluonnos
Sopimus Hakunilan varikon purkamisen ja maanpuhdistamisen kustannusvastuusta

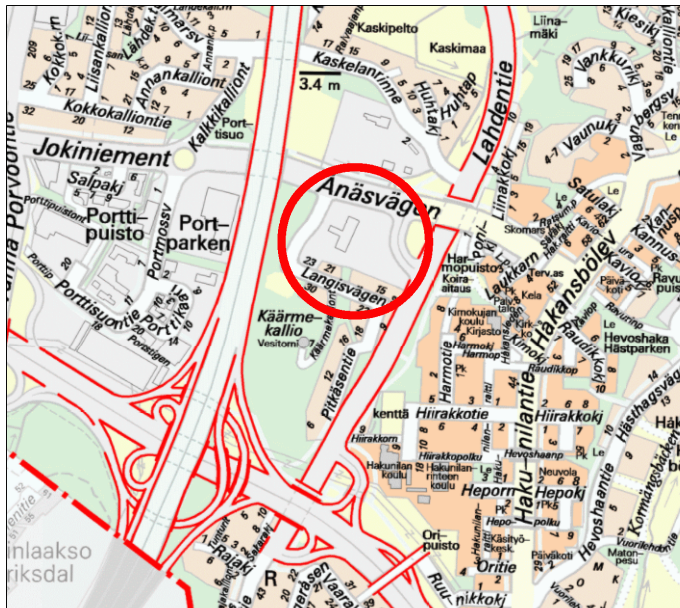
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, Talous- ja hallintopalvelut / lakimies

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



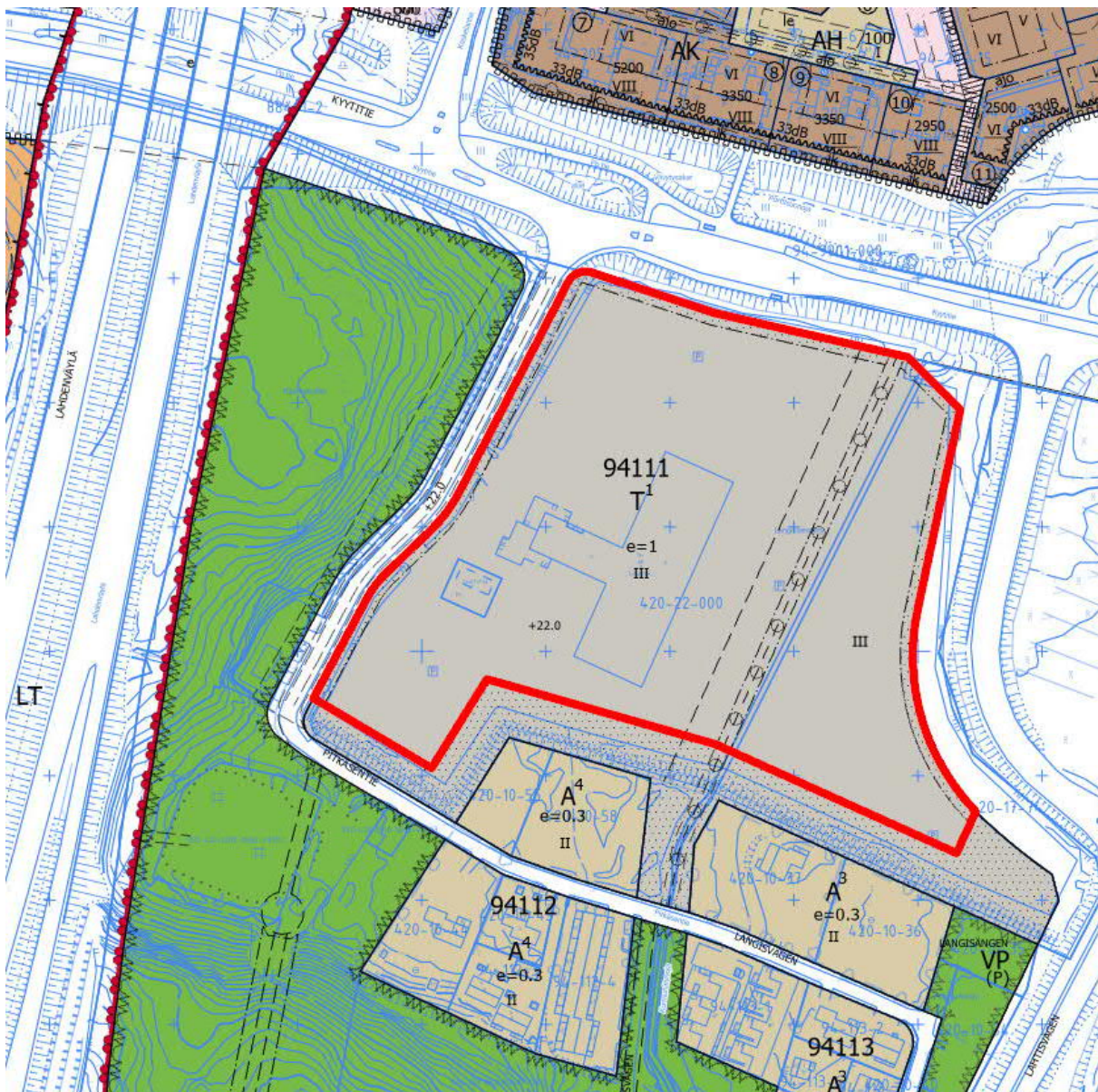
0 0.5 1km 1:20 000

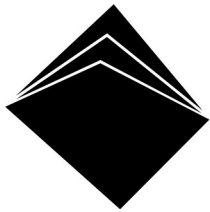
Maa-alueen vuokraaminen /
Kiinteistö Oy Kehäsuora

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kylä: SOTUNKI (420)

n. 3,1 ha suuruinen
maa-alue tilasta: 92-420-22-0





MAANVUOKRASOPIMUS

LUONNOS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 13.4.2021 § **xx**.

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

Vuokralainen Kiinteistö Oy Kehäsuora (Y-tunnus: 0490129-5)
Yhteyshenkilö:
Jukka Antila
toimitusjohtaja
VTK Kiinteistöt Oy
Elannontie 3, 01510 Vantaa
+358503311223
(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokrauksen kohde Vantaan kaupungin Sotungin (420) kylästä noin 3,1 ha:n suuruinen maa-alue tilasta 92-420-22-0 (jäljempänä "Vuokra-alue").

Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

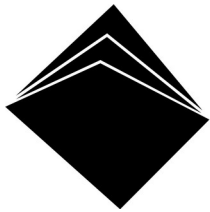
Alue vuokrataan linja-autovarikon ja sitä tukevien toimintojen pitämistä varten.

1. Vuokra-aika

- 1.1 00000000Vuokra-aika alkaa takautuvasti 1.1.2021 ja päättyy 31.12.2021.
- 1.2 Vuokrakausi voi tarvittaessa jatkua yhden kalenterivuoden 31.12.2022 asti. Tarpeesta vuokrakauden jatkamiselle tulee ilmoittaa kaupungille viimeistään 30.9.2021.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on **36 476 euroa** vuodessa.
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden marraskuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden marraskuun 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.

4. Rakentaminen

- 4.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 4.2 Osapuolet toteavat, että alueelle on rakennettu rakennusrekisterin mukaan 4741 k-m²:n suuruinen varikkorakennus. Rakennuksen omistaa Vuokralainen.

5. Kunnallistekniikka

- 5.1 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

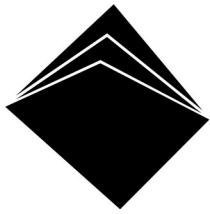
6. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 6.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 6.2 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty.

7. Vuokrasuhteen päättymisen

- 7.1 Kaupunki ja Vuokralainen ovat sopineet Hakunilan varikon purkamisen ja maanpuhdistamisen kustannusvastuusta kiinteistöjohtajan 25.2.2020 § 28 tekemään viranhaltijapäätökseen perustuvalla 20.3.2020 allekirjoitetulla erillisellä sopimuksella. Sopimus Hakunilan varikon purkamisen ja maanpuhdistamisen kustannusvastuusta on tämän maanvuokrasopimuksen liitteenä.
- 7.2 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

8. Sopimussakko



8.1 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.

8.2 Kaupunki voi hyvin perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

9. Vuokrasopimuksen muut ehdot

9.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

9.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

9.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

9.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin 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.

9.5 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

9.6 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.

9.7 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.

9.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin



noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

- 9.9 Kaupungilla tai sen määräämällä on oikeus suorittaa Vuokra-alueella maaperätutkimuksia maaperän mahdollisen pilaantumisen selvittämiseksi. Kaupunki ilmoittaa tutkimuksista Vuokramiehelle etukäteen.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, ____ . päivänä _____ kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY KEHÄSUORA

[allekirjoittajan nimi]
lakimies

Jukka Antila
toimitusjohtaja

Liitteet

- Liite 1 Kohdekartta Vuokra-alueesta
Liite 2 Sopimus Hakunilan varikon purkamisen ja maanpuhdistamisen kustannusvastuusta

SOPIMUS HAKUNILAN VARIKON PURKAMISEN JA MAANPUHDISTAMISEN KUSTANNUSVASTUUSTA

1. OSAPUOLET

Vantaan kaupunki (jäljempänä "Kaupunki")

Kaupunkiympäristön toimiala

Asematie 7, 01300 Vantaa

Yhteyshenkilö: kiinteistöjohtaja Antti Kari

Kiinteistö Oy Kehäsuora (jäljempänä "Yhtiö")

Y-tunnus: 0490129-5

Elannontie 3, 01510 Vantaa

Yhteyshenkilö: Jukka Antila

Kaupunki ja Yhtiö jäljempänä yhdessä "Osapuolet"

2. TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunki on ostanut Kiinteistö Oy Itäkehältä 4.7.2007 allekirjoitetulla kauppakirjalla tilasta 92-420-22-0 kaikkiaan 3,1 hehtaaria 700 000 euron kauppahinnalla. Kiinteistö Oy Itäkehä on sulautunut Yhtiöön 1.1.2015 rekisteröidyssä järjestelyssä. Kaupan kohteena olleella maa-alueella on Hakunilan linja-autovarikko.

Kaupunki on tehnyt vuonna 2016 maankäytöllisiä linjauksia, joiden mukaisesti Hakunilan linja-autovarikon toiminta lakkautetaan elokuun 2019 loppuun mennessä. Yhtiö omistaa Hakunilan linja-autovarikon ja Osapuolten välillä on 27.4.2015 allekirjoitettu maanvuokrasopimus Hakunilan varikon maa-alueesta (em. kaupan kohteena ollut maa-alue tilasta 92-420-22-0). Vuokra-aika on alkanut 1.1.2015 ja kestää sopimuksen mukaisesti kuusi vuotta. Sopimus on lisäksi mahdollista irtisanoa puolin ja toisin kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Maanvuokrasopimuksen mukaan Kaupunki ja Yhtiö sopivat varikon rakennuksen purkamisesta ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamisesta erikseen ennen vuokrasopimuksen päättymistä.

Suunnitelmien mukaan purettavan Hakunilan varikon toimintoja varten rakennutetaan korvaava varikko Ojangon kaupunginosan (92) kortteliin 92203. Tontin omistaa Kaupunki. Linja-autovarikon mahdollistava kaava (asemakaava ja asemakaavamuutos 920300 sekä tonttijako 92 Ojanko / Ojangon erityisalueet) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.11.2017 (§ 13). Asemakaavassa osa Ojangon lähivirkistysalueesta on muutettu noin 200 linja-autolle mitoitetuksi Itä-Vantaan linja-autovarikoksi.

Kaupungin toimialojen ja Yhtiön välillä on neuvoteltu Ojangon varikon rakennuttamisesta Yhtiön taseeseen siten, että Yhtiö vuokraa tontin Kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ja omistajana vuokraa toteutettavat varikkotilat Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) osoittamien kilpailutuksen perusteella valittujen liikenteenharjoittajien käyttöön.

Yleisjaosto on 15.1.2018 (§ 12) päättänyt antaa Yhtiölle ennakkosuostumuksen enintään 200 linja-autolle mitoitettun varikon rakennuttamiseksi Ojankoon ehdolla, että Yhtiö ja Kaupunki pääsevät sopimukseen siitä, että Kaupunki korvaa Yhtiölle mahdolliset syntyneet kulut tilanteessa, jossa kaupunginvaltuuston päätös 13.11.2017 (§ 13) hallintotuomioistuimessa kumottaisiin tai varikon toteutus muutoin estyisi. Lisäksi päätöksessä on todettu rakennuspro-

jektin käynnistämisen edellytykseksi Hakunilan varikon purkamista ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevasta kustannusvastuusta sopiminen Kaupungin ja Yhtiön kesken. Ensin mainittu Yhtiön ja Kaupungin välinen sopimus on allekirjoitettu 11.6.2018.

Tällä sopimuksella on tarkoitus sopia Hakunilan linja-autovarikon purkamisesta ja Yhtiölle varikkotoimintaan vuokratun maa-alueen puhdistamisen kustannusvastusta.

3. SOPIMUKSEN KOHTEET

3.1. VARIKON PURKAMINEN

Yhtiö vastaa omistamiensa varikkorakennuksen ja rakenteiden purkamisen kustannuksista. Varikkorakennuksen koko on rakennusrekisterin mukaan 4 741 m². Rakennukset puretaan perustuksineen ja muine rakenteineen sekä purkaminen dokumentoidaan Kaupungille yhdessä ennen purku-urakan kilpailuttamista sovittavalla tavalla.

Yhtiö kilpailuttaa purku-urakan arviolta vuonna 2021 ja töiden arvioitu aloittaminen on samana vuonna.

3.2. MAA-ALUEEN PUHDISTAMISEN KUSTANNUSVASTUU

Osapuolet toteavat, että Hakunilan varikon maa-alue (vuokrasopimuksen kohteena oleva 3,1 ha tilasta 92-420-22-0) on ollut linja-autovarikon sekä sitä tukevien toimintojen käytössä jo useita kymmeniä vuosia ja tänä aikana alueella on ollut monia toimijoita. Toiminnan luonteen (mm. polttoainejakelu) sekä pitkän toiminta-ajan, joka ulottuu Yhtiön perustamista edeltävälle ajalle, perusteella voidaan pitää todennäköisenä, että maa-alue on ainakin osittain pilaantunutta ja puhdistamista tarvitaan ennen alueen ottamista muuhun käyttötarkoitukseen. Lisäksi ei voida todeta milloin mahdollinen pilaantuminen on tapahtunut.

Kaupunki on suunnitellut varikon maa-alueen kaavoittamista mm. asuinrakentamisen käyttöön. Kaupunki tulee maa-alueen omistajana hyötymään maa-alueen kaavoitukseen liittyvästä arvonnoususta.

Kaupunki vastaa maan puhdistamisesta. Golder Associates Oy on tehnyt kohteesta Vantaan Hakunilan linja-autovarikon maaperän pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen arvioinnin (26.04.2018 Raportti numero: 1896380/A0 liitteenä).

Edellä kerrotuilla perusteilla Kaupunki on sitoutunut vastaamaan Hakunilan varikon maa-alueen puhdistamiseen liittyvistä kustannuksista.

4. VOIMASSAOLO

Sopimus on voimassa siihen asti, kunnes sopimuksen kohteena olevat työt on yhdessä toteutetuksi.

5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Sopimusta voidaan muuttaa molempien Osapuolten yhteisellä päätöksellä kuitenkin siten, että kaupunginhallituksen yleisjaoston Ojangan varikon rakennushanketta koskevan ennakkosuostumuksen edellytykset toteutetaan.

6. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on allekirjoitettu kaksi samasanaista kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla 20.3.2020

Vantaalla 20.3.2020

VANTAAN KAUPUNKI



Antti Kari
kiinteistöjohtaja

KIINTEISTÖ OY KEHÄSUORA



Jukka Antila
toimitusjohtaja



25 §

Hakunilan erityispalvelutontin 94207/4 tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen Palvelukoti Vantaan Kerttuli Oy:lle ja Sievi Hyvinvointitilat Oy:lle / AK

VD/9959/10.00.02.02/2020

AK/WT

Esitetään Hakunilan erityispalvelutontin 94207/4 tontinluovutuskilpailun voittajaksi Palvelukoti Vantaan Kerttuli Oy:n ja Sievi Hyvinvointitilat Oy:n muodostama kilpailuryhmä. Tontti varataan Palvelukoti Vantaan Kerttuli Oy:lle ja Sievi Hyvinvointitilat Oy:lle 31.8.2022 saakka.

Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala järjesti Keravan kaupungin kanssa 12.10.–18.11.2020 yhteisen kilpailutuksen vammaisten asumispalveluista. **Vantaan kaupungin vanhus- ja vammaispalvelujen johtaja 3.12.2020 (§ 51/2020)** päätti vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksen perusteella valittavat sopimustoimittajat. Kilpailutuksen osakohteessa 9. ”Tehostettu palveluasuminen kehitysvammaisille asiakkaille” parhaiten menestyneille yrityksille tarjotaan mahdollisuus etusijajärjestyksen mukaisesti osallistua neuvottelumenettelyyn kahdesta erityispalvelutontista. Jotta palveluntuottaja on oikeutettu neuvottelumenettelyyn osallistumiseen, tulee palveluntuottajan täyttää vammaisten asumispalveluiden kilpailutuksen vähimmäisvaatimukset ja tulla hyväksytyksi puitejärjestelyyn.

Neuvottelumenettely

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue esittää neuvottelumenettelyyn kaksi erityispalvelutonttia Itä-Vantaalta, jossa on sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan toteama tarve kehitysvammaisten tehostetun palveluasumisen yksiköille. Luovutettaville tonteille tulee rakentaa yksiköt tehostettua tai vaativaa tehostettua palveluasumista tarvitsevia asiakkaita varten. Asumisyksiköiden tulee asuttaa vähintään kaksikymmentä vammaisten asumispalvelujen asiakasta. Rakennettavien yksiköiden tulee olla pitkän korkotuen hankkeita, tai vaihtoehtoisesti ne voidaan toteuttaa myös vapaarahoitteisina hankkeina.

Tonteista järjestetään erilliset neuvottelumenettelyt vuosien 2021–2022 aikana. Vuoden 2021 alussa järjestettävään neuvottelumenettelyyn kutsutaan mukaan viisi vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksessa parhaiten menestynyttä palveluntuottajaa. Etusijajärjestys määräytyy kilpailutuksessa syntyneen puitejärjestyksen mukaisesti. Vuoden 2022 alussa järjestettävään neuvottelumenettelyyn kutsutaan mukaan viisi vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksessa parhaiten menestynyttä palveluntuottajaa. Etusijajärjestys määräytyy kilpailutuksessa syntyneen puitejärjestyksen sekä vuoden 2021 aikana todetun laadun yhteistuloksena. Vuoden 2021 vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksen dynaamisessa menettelyssä osakokonaisuuteen valittuja uusia palveluntarjoajia ei huomioida etusijajärjestystä muodostettaessa.

Neuvottelumenettelyjen järjestelyistä vastaa kiinteistöt ja tilat -palvelualue. Tontinsaajiksi esitetään parhaimman kokonaisratkaisun (mm. palvelujen hinta ja laatu, alustavat suunnitelmapiirroukset ja toimijan referenssit vastaavista kohteista) tehneet toimijat. Kilpailuehdotusten arvioinnista vastaa Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön ja sosiaali- ja terveydenhuollon toimialojen asiantuntijoista koottu arviointiryhmä.

Kilpailutontit

Vuoden 2021 alussa järjestetään neuvottelumenettely Hakunilassa sijaitsevasta tulevasta tontista 94207/4. Tontti on asemakaavassa merkitty erityisasumisen korttelialueeksi (AE). Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1500 k-m². Tontilla on vireillä lohkomistoimitus ja tulevan tontin pinta-ala tulee olemaan noin 4470 m².



Vuonna 2022 järjestettävän neuvottelumenettelyn kilpailutontin vaihtoehtoista käydään vielä keskustelua sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan kanssa ja tontille haetaan erikseen lupa kilpailutukseen lähempänä neuvottelumenettelyn ajankohtaa.

Tonttien luovutus

Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien erityispalvelutonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontit tullaan luovuttamaan vuokraamalla.

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 12.1.2021 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen neuvottelumenettely Hakunilan tontista 94207/4.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 § 13 päätti järjestää neuvottelumenettelyn palveluasumisen yksikön toteuttamisesta Hakunilan tontille 94207/4. Tonttikilpailu järjestettiin 15.3.-7.5.2021 ja siihen olivat oikeutettuja osallistumaan syksyllä 2020 Vantaan ja Keravan kaupunkien yhteisessä vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksen osakohteessa ”9. Tehostettu palveluasuminen kehitysvammaisille asiakkaille” etusijajärjestyksen mukaisesti viisi parhaiten menestynyttä palveluntuottajaa. Kilpailuun osallistuivat edellä mainittujen ehtojen mukaan oikeutetut palveluntuottajat: Helsingin Diakonissalaitos, Mehiläinen Hoivapalvelut Oy, Palvelukoti Vantaan Kerttuli Oy, Narikka Erja Birgit Oy ja Validia Oy. Palveluntuottajat saivat muodostaa kilpailuryhmän valitsemiensa kumppaneiden (kiinteistösijoittaja, urakoitsija, yms.) kanssa.

Kilpailuohjelman mukaan kilpailutontille 94207/4 tulee rakentaa asumisyksikkö tehostettua tai vaativaa tehostettua palveluasumista tarvitsevia vammaispalvelujen asiakkaita varten. Asumisyksikön tulee asuttaa vähintään kaksikymmentä asiakasta. Kilpailija sai esittää hankkeen toteutettavaksi joko valtion tukemana pitkän korkotuen hankkeena tai vapaarahoitteisena hankkeena. Kilpailuehdotuksessaan kilpailijan tuli esittää muun muassa palvelukonseptin kuvaus, luonnokset asemapiirroksista ja rakennusten pohjapiirroksista, hankkeen hallinta- ja rahoitusmuoto, referenssit vastaavista erityisasumisen hankkeista, palveluhinnat sekä hankkeen alustava toteutusaikataulu. Lisäksi jokaisen kilpailijan kanssa järjestettiin erillinen neuvottelu, jossa kilpailija sai esitellä kilpailuehdotuksensa kilpailun arviointiryhmälle, joka koostui kaupunkiympäristön ja sosiaali- ja terveydenhuollon toimialojen asiantuntijoista.

Kilpailun arviointiryhmä valitsi parhaimmaksi kokonaisratkaisuksi Palvelukoti Vantaan Kerttuli Oy:n ja Sievi Hyvinvointitilat Oy:n muodostaman kilpailuryhmän kilpailuehdotuksen. Kilpailuehdotuksen mukaan Hakunilan uuteen kehitysvammaisten palveluasumisen yksikköön tulee yhteensä 22 asiakaspaikkaa ja lisäksi on mahdollisuus viidelle tilapäishoidon asiakaspaikalle. Yksikkö tulee tarjoamaan kaupungin tarpeiden mukaan vammaispalvelujen asiakkaille tehostettua palveluasumista, vaativaa



tehostettua palveluasumista ja erityisen vaativaa tehostettua palveluasumista. Kilpailuryhmän esittämä palvelukonsepti, asiakaspaikkamäärät sekä palvelukodin suunnitteluratkaisut vastaavat kaupungin vammaispalvelujen asiakkaiden tarpeita kokonaisuudessaan parhaiten. Arviointiryhmän arvion mukaan hanke on toteuttamiskelpoinen ja toimijoilla on riittävästi referenssejä vastaavanlaisista erityisasumisen hankkeista. Lisäksi toimijoilla on riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit toteuttaa hanke sovituin ehdoin.

Hankkeen koko on noin 1500 k-m² ja hankkeen autopaikat sijoittuvat kilpailutontille. Hankkeen suunnittelee ja toteuttaa omaperustaisena hankkeena Sievi Hyvinvointitilat Oy ja investointi rahoitetaan vapaarahoitteisesti. Kilpailuohjelman mukaisesti kaupunki luovuttaa erityispalvelutontit sääntelemättömälle tuotannolle käyväällä hinnalla. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Tontin vuokra-aika on 40 vuotta. Tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Ulkopuolisen arvioitsijan suorittaman kiinteistöarvion mukaan tontin 94207/4 käypä arvo on 425 euroa/k-m². Näin ollen vapaarahoitteiselle hankkeelle tontin vuosivuokra on 28 688 euroa.

Kilpailuohjelman mukaan tontinsaaja voi olla myös palveluntuottajan kumppanina toimiva kiinteistösijoittaja, jolloin kiinteistösijoittaja sitoutuu rakentamaan tontille kilpailuehdotuksen mukaisen asumisyksikön ja vuokramaan sen kilpailun voittaneelle palveluntuottajalle. Kaupunki vuokraa kilpailutontin Sievi Hyvinvointitilat Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Tontinluovutuksen ehtona on, että Sievi Hyvinvointitilat Oy sitoutuu vuokraamaan kohteen Vantaan Palvelukoti Kerttuli Oy:lle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Tavoitteena on aloittaa kohteen rakentaminen keväällä 2022 ja arvioitu rakentamisaika on noin 13 kuukautta.

Tontinsaaja on velvollinen toteuttamaan kohteensa kilpailuohjelman vaatimusten ja voimassa olevien tontinluovutusehtojen sekä kilpailuehdotuksensa mukaisesti noudattaen hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

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 17.8.2021 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita Hakunilan tontin 94207/4 tontinluovutuskilpailun voittajaksi Palvelukoti Vantaan Kerttuli Oy:n ja Sievi Hyvinvointitilat Oy:n muodostama kilpailuryhmä.
- b) varata Hakunilan tontti 94207/4 Palvelukoti Vantaan Kerttuli Oy:lle ja Sievi Hyvinvointitilat Oy:lle kehitysvammaisten tehostetun palveluasumisen yksikön toteuttamiseksi. Tonttivaraus on voimassa 31.8.2022 saakka.
- c) tontin 94207/4 yksikköhinnan (425 euroa/k-m²) olevan voimassa 31.8.2022 saakka.
- d) oikeuttaa Kiinteistöt ja tilat -palvelualue käynnistämään neuvottelut arvioinnissa seuraaville sijoille tulneiden kilpailijoiden kanssa, mikäli kilpailun voittaja päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- kartta tontista 94207/4 varaus

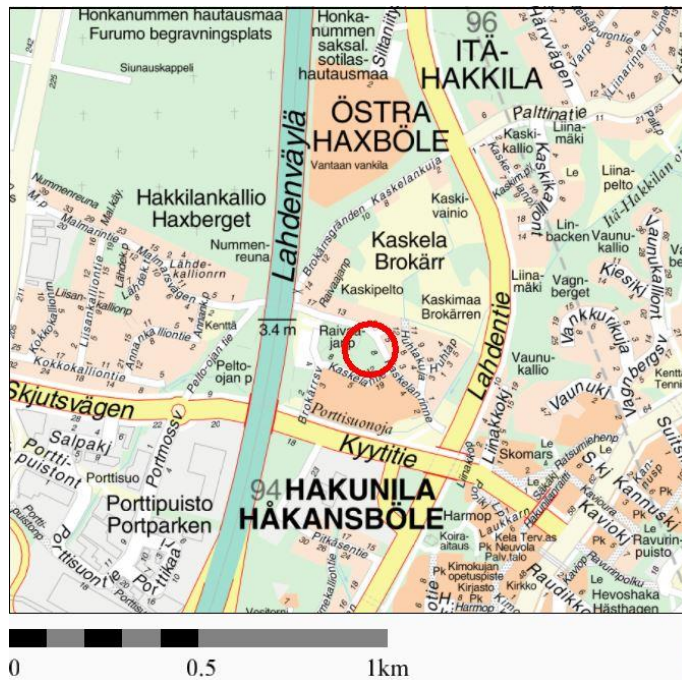
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asumisen erityisasiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



Tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen
ja tontin varaus / Palvelukoti Vantaan
Kerttuli Oy ja Sievi Hyvinvointitilat Oy

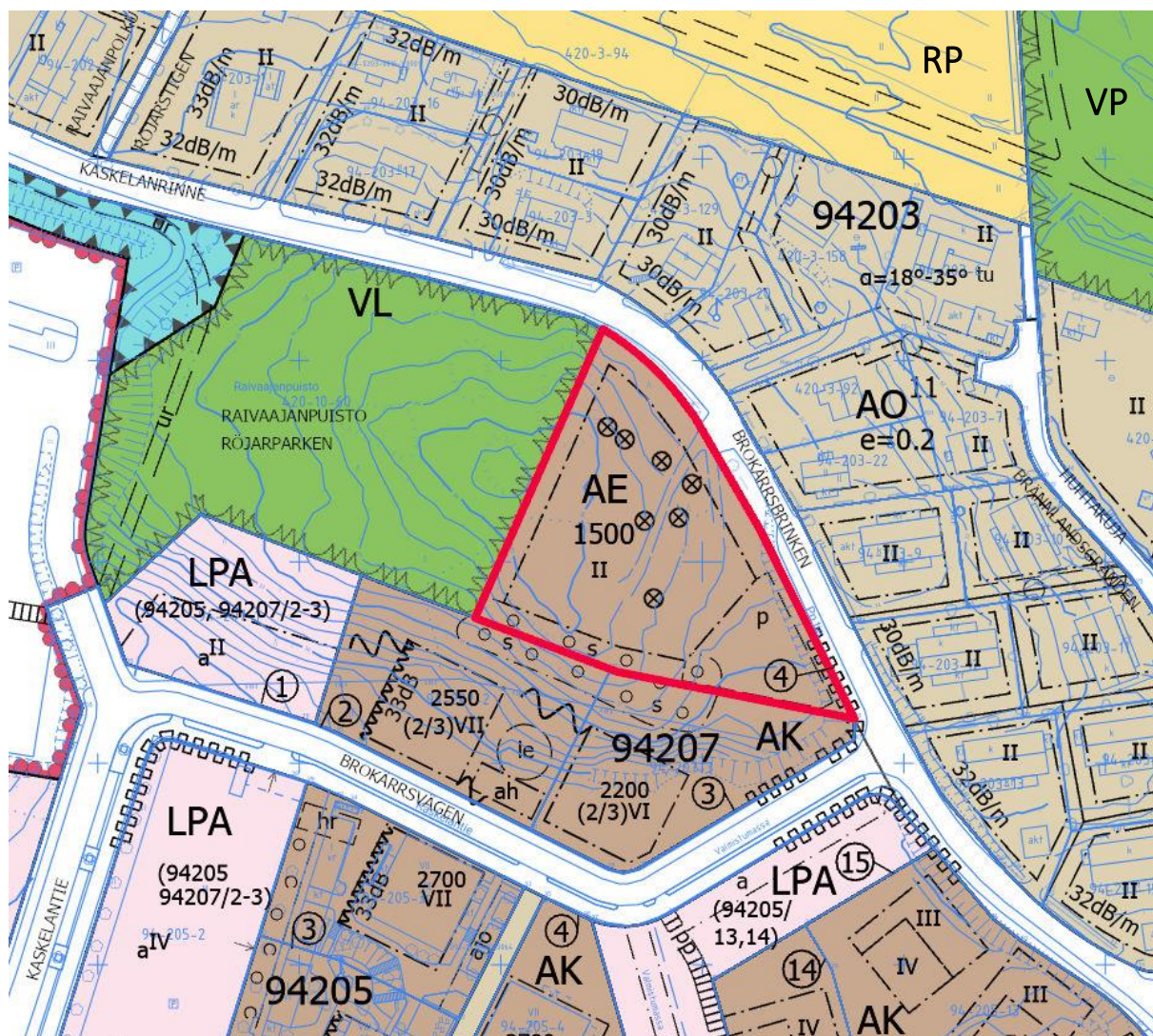
Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kortteli: 94207

Tontti: 4

Pinta-ala 4474 m²

Rakennusoikeus 1500 k-m²





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.