

SISÄLLYSLUETTELO

Stadsfullmäktige pöytäkirja 19.09.2016

Protokollets försättsblad	1
Föredragningslistans försättsblad	3
1 § Sammanträdets laglighet och beslutförhet	4
2 § Justering av protokollet	5
3 § Beviljande av avsked åt Eero Salo från uppdraget som ledamot i Kivistö områdeskommitté och förrättande av kompletteringsval	6
4 § Beviljande av avsked åt Päivi Laakso från uppdragen som ordförande och ledamot i Myrbacka områdeskommitté samt förrättande av kompletteringsval	8
5 § Svar på invånarinitiativet om att ta tillbaka beslutet att lägga ned Tuomelan koulu	10
- : Kuntalaisaloite / Tuomelan koulun lakkautus on peruttava	14
- : Timo Auvisen ja usean muun (28) valtuutetun esitys valtuuston kutsumiseksi koolle Tuomelan koulua koskevan kuntalaisaloitteen käsittelyä varten	16
6 § Svar på Pirkko Lettos och flera andra (37) ledamöters motion om ett äldrecenter på platsen för Dickursby gamla torg	19
7 § Svar på Sirpa Kauppinens och flera andra (25) ledamöters motion om en sänkning av priserna för servicebyggnader	23
8 § Svar på Tarja Eklunds och Kati Tyystjärvis samt 19 andra ledamöters motion om att bygga vatten- och avloppssystem i glesbygden genom att utreda alla möjligheter till finansiering	25
9 § Byte av markområden i Håkansböle och Sottungsby / Kauko Huotaris dödsbo	27
- : Kohdekartta vaihdettavista maa-alueista	30
10 § Murto, översiktsplan 021500 / 23 Kivistö och 24 Lappböle	31
11 § Detaljplaneändring 002234 och ändring av tomtindelning, 62 Änäs/Metla	35
- : Asemakaavamuutosselostus 13.6.2016 / Asemakaavamuutos 002234 sekä tonttijaon muutos 62. Jokiniemi / Metla	38
- : Muistutus ja vastine 13.6.2016 / Asemakaavamuutos 002234, 62. Jokiniemi, Metla	89
- : Lausunnot ja vastineet 13.6.2016 / Asemakaavamuutos 002234, 62. Jokiniemi, Metla	91
- : Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaavan muutos nro 002234, kaupunginosa 62, Jokiniemi, 31.8.2016	97
12 § Detaljplaneändring 002277 och tomtindelning samt ändring av tomtindelning, 68 Björkhagen/Vanda Energi	106
- : KH 5.9.2016/Asemakaavaselostus / Asemakaavan muutos 002277, 68. Koivuhaka, Vantaan Energia	109
- : Lausunnot ja vastineet/Asemakaavan muutos 002277, 68. Koivuhaka, Vantaan Energia	140
- : Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdoista / Vantaan Energia Oy / Asemakaavan muutos nro 002277, 29.8.2016	141
- : Maankäyttösopimus /A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen kaupasta / Kiinteistö Oy Peltolantie 27 / Asemakaavan muutos nro 002277, 29.8.2016	151
13 § Jari Jääskeläinen och 17 andra ledamöters motion om en näridrottsplats/pumptrackcykelbana i anslutning till Vierumäen koulu och Päiväkummun koulu	161
- : Jari Jääskeläisen ja 17 muun valtuutetun aloite lähiliikuntapaikasta / pumptrack-pyöräilyrata Vierumäen ja Päiväkummun koulun yhteyteen	163
- : JustRide, pyöräilyn koulurata, Vierumäki, Vantaa	165

SISÄLLYSLUETTELO

Stadsfullmäktige pöytäkirja 19.09.2016

14 § Jari Jääskeläinens och 14 andra ledamöters motion om att utföra Varias egna bostadsproduktion vid utbildningsenheten för byggverksamhet som praktikarbete	175
- : Jari Jääskeläisen ja 14 muun valtuutetun aloite varialaisten omasta asuntotuotannosta harjoittelutyönä	177
15 § Sammanträdet avslutat	180
Anvisningar för sökande av ändring 1. Besvärsanvisning	181
Anvisningar för sökande av ändring 2. Upphandlingsrättelse och rättelseyrkande i upphandlingsärende	183
Anvisningar för sökande av ändring 3. Upphandlingsrättelse och besvär till marknadsdomstolen	184
Anvisningar för sökande av ändring 4. Besvärsförbud	187



Stadsfullmäktiges sammanträde

Tid 19.9.2016 kl. 18.00–21.20
Plats Stadshuset, Dickursby

Deltagare

Ledamöter	Närvarande	Ledamöter	Närvarande
Lindtman Antti, puheenjohtaja	x	Laakso Sari	x
Heinimäki Heikki, I varapuheenjohtaja	x	Lehmuskallio Paula	x
Kostilainen Anniina, II varapuheenjohtaja	-	Leppänen Janne	18.00–20.05
Faysal Abdi	x	Letto Pirkko	x
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo	x	Malmi Juha	x
Ansalehto-Salmi Irja	x	Multala Sari	-
Aura Anssi	x	Mäkinen Tapani	x
Auvinen Timo	x	Mölsä Jukka	18.00–19.00
Bruun Susanna	x	Nieminen Johannes	x
Eerola Antero	x	Niemi-Saari Mari	-
Eklund Tarja	x	Niikko Mika	18.20–21.20
Hako Jukka	x	Norrena Vaula	x
Herranen Jouni	x	Norres Lasse	x
Hirvaskoski Johannes	-	Orlando Carita	x
Huhta Jaana	18.00–20.25	Orpana Anitta	x
Hurri Maija	x	Porthén Jari	x
Härmälä Göran	x	Puha Seija	x
Juurikkala Timo	x	Päivinen Tiina- Maaria	-
Jääskeläinen Jouko	x	Rannikko Ulla	x
Jääskeläinen Pietari	x	Rokkanen Sakari	x
Kaira Lauri	x	Rosbäck Heidi	x
Karén Timo	x	Sainio Jari	x
Karlsson Patrik	x	Sajaniemi Ulla	x
Kassila Eva-Christina	x	Saramo Jussi	x
Kaukola Ulla	x	Sillanpää Minttu	18.00–20.05
Kauppinen Sirpa	x	Simonen Juha	x
Kiljunen Kimmo	x	Sodhi Ranbir	x
Koivuniemi Petri	x	Tenhunen Juha	-
Kortesalmi Marilla	x	Tyystjärvi Kati	-
Kyyrö Marja	x	Vahtera Pauli	x
Kähärä Sirkka-Liisa	x	Wallenius Arja	x
Kärki Niilo	x	Weckman Markku	x
Laakso Päivi	x	Virta Raija	x
		Åstrand Riikka	x
Ersättare			
Alén Sini	18.00–19.40	Mäntynen Taisto	x
Edelmann Jan	x	Ryhänen Riitta	x
Jääskeläinen Jari	x	Salminvuola Mia	x
Kokko Hannu	20.25–21.20		



Stadsstyrelsens ledamöter och ersättare	Närvarande
Hämäläinen Anu	18.00–21.00
Kokko Hannu	18.00–20.25
Kotila Pirkko	18.00–20.30
Niemelä Arja	x
Suensalmi Jouko	x
Ungdomsfullmäktiges representant	Närvarande
Laitala Jere	x
Övriga deltagare	Närvarande
Nenonen Kari, stadsdirektör	x
Lipponen Martti, biträdande stadsdirektör	x
Lehto-Häggroth Elina, biträdande stadsdirektör	x
Westlin Henry, tf. biträdande stadsdirektör	x
Salminen Jukka T, biträdande stadsdirektör	x
Niinistö Jaakko, biträdande stadsdirektör	x
Marjamaa Patrik, ekonomidirektör	x
Rainio Päivi, informationsdirektör	x
Myllymäki Juha, stadsjurist	x
Kimpimäki Päivi, förvaltningssekreterare	x
Björkstén Jenni, protokollförare	x

Sammanträdets laglighet och beslutsföret

Konstaterades

Underskrifter

Ordförande Antti Lindtman

Protokollförare Jenni Björkstén

Justering av protokollet

Tid och plats 26.9.2016, Stadshuset, Stationsvägen 7, 01300 Vanda

Jouko Jääskeläinen

Pietari Jääskeläinen

Paragraferna 3 och 4 justerades och godkändes omedelbart vid sammanträdet

Protokollet hålls framlagt

Tid och plats 28.9.2016 kl. 8.15–16.00, Registraturen,
Stationsvägen 7, 01300 Vanda (Dickursby)



Stadsfullmäktiges sammanträde

19.9.2016 kl. 18.00

Stadshuset, Dickursby



1 §

Sammanträdets laglighet och beslutförhet

Kungörelsen om stadsfullmäktiges sammanträde har publicerats på stadens anslagstavla, på Vandainfos serviceställen och på stadens webbsidor 9.9.2016 och varje fullmäktigeledamot har tillsänts en personlig sammanträdeskallelse per e-post.

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 1

Förslag:

Stadsfullmäktige konstaterar

- a) vilka ledamöter som är närvarande och
- b) att sammanträdet är lagligt och beslutfört.

Behandling:

Ordföranden konstaterade att ledamöterna Anniina Kostilainen, Sari Multala, Juha Tenhunen, Mari Niemi-Saari, Kati Tyystjärvi och Johannes Hirvaskoski begärt befrielse från att närvara vid detta sammanträde på grund av arbets-, reseförhinder eller av personliga skäl. Ordföranden konstaterade att förhindren var lagliga.

I stället för de förhindrade ledamöterna var i samma ordning Sini Alén, Mia Salminvuo, Jan Edelmänn, Taisto Mäntynen, Jari Jääskeläinen och Riitta Ryhänen ersättare vid detta sammanträde.

Ordföranden konstaterade att 65 ledamöter var närvarande.

Beslut:

Ordföranden konstaterade att sammanträdet var lagligt sammankallat och beslutfört.

Ordföranden konstaterade följande ändringar i stadsfullmäktiges sammansättning under sammanträdet:

- under behandlingen av § 5 kl. 18.20 intog ledamoten Mika Niikko sin plats, varefter 66 ledamöter var närvarande.
- under behandlingen av § 5 kl. 19.00 avlägsnade sig ledamoten Jukka Mölsä från sammanträdet av personliga skäl, varefter 65 ledamöter var närvarande.
- under behandlingen av § 5 kl. 19.40 avlägsnade sig ersättaren Sini Alén från sammanträdet av personliga skäl, varefter 64 ledamöter var närvarande.
- under behandlingen av § 5 kl. 20.05 avlägsnade sig ledamöterna Janne Leppänen och Minttu Sillanpää från sammanträdet av personliga skäl, varefter 62 ledamöter var närvarande.
- under behandlingen av § 5 kl. 20.25 avlägsnade sig ledamoten Jaana Huhta av personliga skäl och ersättaren Hannu Kokko anlände i hennes ställe, varefter 62 ledamöter var närvarande.



2 §

Justering av protokollet

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 2

Förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) välja två protokolljusterare till att förrätta justeringen av protokollet i stadshuset måndagen den 26.9.2016 kl. 17.00 och
- b) lägga fram det sålunda justerade protokollet i registraturen (Stationsvägen 7) onsdagen den 28.9.2016 kl. 8.15–16.00.

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att

- a) välja Jouko Jääskeläinen och Pietari Jääskeläinen till att förrätta justeringen av protokollet i stadshuset måndagen den 26 september 2016 kl. 17.00, och att
- b) lägga fram det sålunda justerade protokollet i registraturen (Stationsvägen 7) onsdagen den 28 september 2016 kl. 8.15–16.00.



3 § Beviljande av avsked åt Eero Salo från uppdraget som ledamot i Kivistö områdeskommitté och förrättande av kompletteringsval

VD/11140/00.00.01.00/2014
KN/JB/KW

Eero Salo har med ett brev som anlänt 15.8.2016 begärt avsked från uppdraget som ledamot i Kivistö områdeskommitté på grund av att han flyttar från området.

Stadsfullmäktige valde 26.1.2015 § 14 följande personer till Kivistö områdeskommitté för mandattiden 2015–2016:

Ledamöter

Timo Juurikkala, ordförande
Stefan Åstrand, vice ordförande
Kaj Bäckström
Anu Hämäläinen
Marja Leppänen
Eero Salo
Riikka Homan
Ilkka Meriläinen
Karoliina Juurinen (fge 20.4.2015 § 5)
Suvi Runstén
Jussi Vähäkangas
Marja Parkkima
Petteri Eränkö
Jouko Heino

Personliga ersättare

Jari Forsbom
Kristian Rehnström
Eero Romppanen
Norna Riski
Helena Ånäs
Jouni Nurmela
Susanna Kaiju
Jarkko Leino
Jenni Chen (fge 20.4.2015 § 5)
Mervi Peltola
Pekka Riikonen
Ritva Alatarvas
Timo Parkkima
Marja-Liisa Viljamaa

Områdeskommitténs ledamöter och ersättare ska vara bosatta i området i fråga så att en del av dem är fullmäktigeledamöter eller ersättare som bor i området.

Enligt jämställdhetslagen ska kvinnor och män vara representerade i kommunala organ till minst 40 % vardera.

Eftersom tidpunkten för kommunalvalet har ändrats fortsätter **fullmäktiges** mandattid fram till slutet av maj 2017. Stadsstyrelsens, nämndernas, direktionernas och kommittéernas ledamöter fortsätter i sina uppgifter fram till det att nya ledamöter har tillsatts. En fullmäktigeledamot eller annan kommunal förtroendevald kan efter önskemål avgå från sin post i slutet av 2016. Om avgången ska en skriftlig anmälan lämnas till fullmäktige eller till det organ som utsett den förtroendevalda före utgången av november 2016.

Stadsstyrelsen 29.8.2016 § 6

Stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

- a) Eero Salo beviljas avsked från uppdraget som ledamot i Kivistö områdeskommitté, och att
- b) det förrättas kompletteringsval av ledamot till Kivistö områdeskommitté för återstoden av mandattiden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 3

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) bevilja Eero Salo avsked från uppdraget som ledamot i Kivistö områdeskommitté, och att
- b) förrätta kompletteringsval av ledamot till Kivistö områdeskommitté för återstoden av mandattiden.

Protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs del genast under sammanträdet.



Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att

- a) bevilja Eero Salo avsked från uppdraget som ledamot i Kivistö områdeskommitté, och att
- b) välja Jouni Nurmela till Kivistö områdeskommitté och Jani Huhtamella till hans personliga ersättare för återstoden av mandattiden.

Protokollet justerades och godkändes för denna paragrafs del genast under sammanträdet.

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning



4 § Beviljande av avsked åt Päivi Laakso från uppdragen som ordförande och ledamot i Myrbacka områdeskommitté samt förrättande av kompletteringsval

VD/11143/00.00.01.00/2014
KN/JB/KW

Päivi Laakso har med ett brev daterat 16.8.2016 begärt avsked från uppdragen som ordförande och ledamot i Myrbacka områdeskommitté av personliga skäl.

Stadsfullmäktige utsåg 26.1.2015 § 18 följande personer till Myrbacka områdeskommitté för mandattiden 2015–2016:

Ledamöter

Päivi Laakso, ordförande
Anneli Karhunen, vice ordförande
Hilkka Kemppinen
Jouko Pihlaja
Saarinen Timo
Tuula Lehtonen
Pekka Kaukonen
Kiki Räsänen
Unto Vesterinen
Rauno Heikkilä
Pirjo Tuohimaa
Leena Lauren
Petrus Pesonen
Helena Lehtinen

Personliga ersättare

Sirpa Aly
Soile Tahvanainen
Aila Heikkilä
Toni Blomster
Jyrki Huovinen
Jari Kyyrö
Timo Sovanen
Tuija Tähtikunnas
Markus Karhuvaara
Petteri Niskanen
Sari Laakso
Liisa Miettinen
Tapani Purho
Loviisa Itäkannas

Ledamöterna och ersättarna ska vara bosatta i området i fråga så att en del av dem är fullmäktigeledamöter eller ersättare som bor i området.

Enligt jämställdhetslagen ska kvinnor och män vara representerade i kommunala organ till minst 40 % vardera.

Eftersom tidpunkten för kommunalvalet har ändrats fortsätter **fullmäktiges** mandattid fram till slutet av maj 2017. Stadsstyrelsens, nämndernas, direktionernas och kommittéernas ledamöter fortsätter i sina uppgifter fram till det att nya ledamöter har tillsatts. En fullmäktigeledamot eller annan kommunal förtroendevald kan efter önskemål avgå från sin post i slutet av 2016. Om avgången ska en skriftlig anmälan lämnas till fullmäktige eller till det organ som utsett den förtroendevalda före utgången av november 2016.

Stadsstyrelsen 29.8.2016 § 7

Stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

- a) Päivi Laakso beviljas avsked från uppdragen som ordförande och ledamot i Myrbacka områdeskommitté,
- b) det förrättas kompletteringsval av ledamot i Myrbacka områdeskommitté för återstoden av mandattiden, och att
- c) det utses en ordförande till Myrbacka områdeskommitté för återstoden av mandattiden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 4

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) bevilja Päivi Laakso avsked från uppdragen som ordförande och ledamot i Myrbacka områdeskommitté,



- b) förrätta kompletteringsval av ledamot i Myrbacka områdeskommitté för återstoden av mandattiden, och att
- c) utse en ordförande till Myrbacka områdeskommitté för återstoden av mandattiden.

Protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs del genast under sammanträdet.

Behandling:

Det antecknades att ledamoten Päivi Laakso avlägsnade sig som jävig från sammanträdet under den tid som ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att

- a) bevilja Päivi Laakso avsked från uppdragen som ordförande och ledamot i Myrbacka områdeskommitté,
- b) välja Jaana Heiskanen av till ledamot i Myrbacka områdeskommitté för återstoden av mandattiden, och att
- c) utse Jaana Heiskanen till ordförande i Myrbacka områdeskommitté för återstoden av mandattiden.

Protokollet justerades och godkändes för denna paragrafs del genast under sammanträdet.

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning



5 § Svar på invånarinitiativet om att ta tillbaka beslutet att lägga ned Tuomelan koulu

VD/2317/00.01.02.02/2016

EL-H/IK/PN/ET/OK/JM/NJ/KW

Enligt 28 § i kommunallagen har kommuninvånarna rätt att komma med initiativ till kommunen i frågor som gäller kommunens verksamhet. Den som tagit initiativet ska informeras om de åtgärder som vidtagits med anledning av det. Fullmäktige ska minst en gång om året underrättas om de initiativ som tagits i frågor som hör till fullmäktiges befogenheter och om de åtgärder som vidtagits med anledning av dem. Om antalet initiativtagare i en fråga som hör till fullmäktiges befogenheter motsvarar minst två procent av kommunens röstberättigade invånare, ska frågan tas upp till behandling i fullmäktige inom sex månader från det att den väckts.

Kommunallagen säkerställer rätten för kommuninvånare att få sina initiativ behandlade i kommunen. Initiativet behandlas enligt initiativets innehåll, dvs. i den ordning som det krävs att ärendet behandlas. Initiativtagaren kan rikta ett initiativ till fullmäktige eller stadsstyrelsen, men kommunen ska å tjänstens vägnar besluta om vilket organ som fattar beslut i ärendet. Det behöriga organet fastställs enligt de instruktioner som godkänts av fullmäktige.

Enligt 28 § 2 mom. i den gällande kommunallagen kan en fastställd del av invånarna få ett ärende som de lämnat in ett initiativ om behandlat av fullmäktige inom sex månader. En förutsättning är att ärendet hör till fullmäktiges befogenheter och att initiativtagarna motsvarar minst två procent av kommunens röstberättigade invånare.

Enligt 5 § 27 mom. i instruktionen för undervisningsnämnden i Vanda stad som godkänts av stadsfullmäktige, ska nämnden, om nämnden inte beslutat annorlunda eller om inget annat bestämts, besluta också om andra ärenden som hör till uppgiftsområdet, ifall det inte bestämts att uppgiften ska avgöras av något annat verksamhetsorgan eller någon annan tjänsteinnehavare. Undervisningsnämnden i Vanda stad har fattat alla sina beslut om skolornätet utgående från denna bestämmelse i instruktionen.

Ville Hurmalainen och Jukka Nevala har 7.3.2016 överlämnat ett initiativ till Vanda stad om att ta tillbaka beslutet att lägga ned Tuomelan koulu. I initiativet kräver man att beslutet att lägga ner Tuomelan koulu tas tillbaka, bl.a. för att de grunder som undervisningsnämndens beslut av 15.10.2013 § 16 att lägga ned Tuomelan koulu baserar sig på är föråldrade, bristfälliga och lagstridiga. Dessutom har 29 ledamöter undertecknat ett förslag om att sammankalla fullmäktige som lämnades in 29.8.2016 för att behandla medborgarinitiativet i fullmäktige som ett separat ärende.

Enligt den instruktion som fastställts av stadsfullmäktige är det undervisningsnämnden som besvarar medborgarinitiativet.

Besvär över undervisningsnämndens beslut 15.10.2013 § 16 om att lägga ned Tuomelan koulu ska behandlas av högsta förvaltningsdomstolen.

Vanda stadsstyrelse beslutade 18.4.2016 och 20.6.2016 om byggandet av Hämeenkyläns koulus nya byggnad och om lösningen med tillfälliga lokaler. Enligt besluten används Tuomelan koulus byggnad som tillfällig lokal för Hämeenkyläns koulu och för upprätthållandet av fastigheten tillåts endast sådana nödvändiga kostnader som krävs för att lokalen ska kunna vara i tillfälligt bruk. Enligt nuvarande beräkningar kommer Hämeenkyläns koulus nya byggnad att bli färdig antingen 2019 eller 2020.

Enligt nuvarande beräkningar kommer både Kivimäns koulu och Askiston koulu att byggas om under den första hälften av 2020-talet. Den exakta tidtabellen för ombyggnaderna samt de tillfälliga lokallösningarna klarnar under de närmaste åren.

I sydvästra Vanda byggs under de närmaste åren skolorna Rajatorpan koulu och Hämeenkyläns koulu genom att utnyttja ett nytt lokalitetsprogram som stöder lärandet. När skolorna är klara är det viktigt att utgående från de erfarenheter man fått av användningen utvärdera hur det nya lokalitetsprogrammet fungerar och vid behov göra justeringar i det.

Undervisningsnämnden 12.9.2016 § 11

Förslag framlagt av direktören för den grundläggande utbildningen:



Nämnden beslutar att

- a) ge följande svar på invånarinitiativet om att ta tillbaka beslutet om en nedläggning av Tuomelan koulu:

Enligt nuvarande planer förekommer ett behov av tillfälliga lokaler i västra Vanda fram till 2021. Tuomelan koulus fastighet används som tillfällig lokal för Hämeenkyön koulu tills dess att Hämeenkyön koulus nya byggnad blir klar och efter detta enligt behovet av tillfälliga lokaler fram till 2021.

Enligt den befolkningsprognos som färdigställdes sommaren 2016 ökar antalet barn i grundskoleåldern i Vanda mer än vad som beräknats i tidigare prognoser. Under de närmaste åren byggs, utöver Hämeenkyön koulus nya byggnad, också Rajatorpan koulus nya byggnad och ombyggnaden av Askiston koulu har planerats ske i början av 2020-talet. Det är orsak att utreda lösningarna för hela skolnätet i sydvästra Vanda, efter att Hämeenkyön koulu och Rajatorpan koulu färdigställts och utgående från den befolkningsprognos som blir klar sommaren 2021. Bildningsväsendet kommer hösten 2021 att göra en utredning över skolnätet i sydvästra Vanda och utgående från denna bereds beslutsförslag om skolnätet i sydvästra Vanda i slutet av 2021. Behovet av att använda Tuomelan koulus byggnad utvärderas hösten 2021 i samband med att beslutet om sydvästra Vandas skolnät fattas.

- b) föreslå för stadsstyrelsen att det svar som nämnden ger på invånarinitiativet ges till fullmäktige för kännedom.

Behandling:

Föredragande kompletterade sitt förslag, så att protokollet justeras genast vid sammanträdet för denna paragrafs del.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Protokollet justeras och godkänns genast vid sammanträdet för denna paragrafs del.

Vidare antecknades för kännedom att följande protokollsuttalande lämnades i ärendet:

”Användningen av Tuomelas fastighet som tillfällig lokal organiseras, så att de elever i årskurs 1–4 som bor i Tavastby bostadsområde får gå i skola i den skolbyggnad som är närmast dem, dvs. Tuomelan koulu.”

Vaula Norrena och Eve Rämö

Stadsstyrelsen 19.9.2016 § 19

Förslag framfört av biträdande stadsdirektören för bildningsväsendets verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att anteckna undervisningsnämndens svar 12.9.2016 11 § på invånarinitiativet om att ta tillbaka beslutet att lägga ned Tuomelan koulu:

Enligt nuvarande planer förekommer ett behov av tillfälliga lokaler i västra Vanda fram till 2021. Tuomelan koulus fastighet används som tillfällig lokal för Hämeenkyön koulu tills dess att Hämeenkyön koulus nya byggnad blir klar och efter detta enligt behovet av tillfälliga lokaler fram till 2021.

Enligt den befolkningsprognos som färdigställdes sommaren 2016 ökar antalet barn i grundskoleåldern i Vanda mer än vad som beräknats i tidigare prognoser. Under de närmaste åren byggs, utöver Hämeenkyön koulus nya byggnad, också Rajatorpan koulus nya byggnad och ombyggnaden av Askiston koulu har planerats ske i början av 2020-talet. Det är orsak att utreda lösningarna för hela skolnätet i sydvästra Vanda, efter att Hämeenkyön koulu och Rajatorpan koulu färdigställts och utgående från den befolkningsprognos som blir klar sommaren 2021. Bildningsväsendet kommer hösten 2021 att göra en utredning över skolnätet i sydvästra Vanda och utgående från denna bereds beslutsförslag om skolnätet i sydvästra Vanda i slutet av 2021. Behovet av att använda Tuomelan koulus byggnad utvärderas hösten 2021 i samband med att beslutet om sydvästra Vandas skolnät fattas.

Protokollet justeras och godkänns genast vid sammanträdet för denna paragrafs del.

Behandling:

Det antecknades att biträdande stadsdirektören för bildningsväsendet ändrade sitt beslutsförslag genom att lägga till punkt

- b) beslutar föreslå att stadsfullmäktige antecknar för kännedom undervisningsnämndens svar på invånarinitiativet som svar på det förslag av 29 ledamöter som gjordes 29.8.2016 om behandling av invånarinitiativet gällande Tuomelan koulu.



Beslut:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

- a) anteckna undervisningsnämndens svar 12.9.2016 11 § på invånarinitiativet om att ta tillbaka beslutet att lägga ned Tuomelan koulu:

Enligt nuvarande planer förekommer ett behov av tillfälliga lokaler i västra Vanda fram till 2021. Tuomelan koulus fastighet används som tillfällig lokal för Hämeenkylä koulu tills dess att Hämeenkylä koulus nya byggnad blir klar och efter detta enligt behovet av tillfälliga lokaler fram till 2021.

Enligt den befolkningsprognos som färdigställdes sommaren 2016 ökar antalet barn i grundskoleåldern i Vanda mer än vad som beräknats i tidigare prognoser. Under de närmaste åren byggs, utöver Hämeenkylä koulus nya byggnad, också Rajatorpan koulus nya byggnad och ombyggnaden av Askiston koulu har planerats ske i början av 2020-talet. Det är orsak att utreda lösningarna för hela skolnätet i sydvästra Vanda, efter att Hämeenkylä koulu och Rajatorpan koulu färdigställts och utgående från den befolkningsprognos som blir klar sommaren 2021.

Bildningsväsendet kommer hösten 2021 att göra en utredning över skolnätet i sydvästra Vanda och utgående från denna bereds beslutsförslag om skolnätet i sydvästra Vanda i slutet av 2021. Behovet av att använda Tuomelan koulus byggnad utvärderas hösten 2021 i samband med att beslutet om sydvästra Vandas skolnät fattas.

- b) anteckna för kännedom undervisningsnämndens svar på invånarinitiativet som svar på det förslag av 29 ledamöter som gjordes 29.8.2016 om behandling av invånarinitiativet gällande Tuomelan koulu.

Protokollet justerades och godkändes genast vid sammanträdet för denna paragrafs del.

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 5

Stadsstyrelsens förslag:

- a) anteckna för kännedom undervisningsnämndens svar 12.9.2016 11 § på invånarinitiativet om att ta tillbaka beslutet att lägga ned Tuomelan koulu:

Enligt nuvarande planer förekommer ett behov av tillfälliga lokaler i västra Vanda fram till 2021. Tuomelan koulus fastighet används som tillfällig lokal för Hämeenkylä koulu tills dess att Hämeenkylä koulus nya byggnad blir klar och efter detta enligt behovet av tillfälliga lokaler fram till 2021.

Enligt den befolkningsprognos som färdigställdes sommaren 2016 ökar antalet barn i grundskoleåldern i Vanda mer än vad som beräknats i tidigare prognoser. Under de närmaste åren byggs, utöver Hämeenkylä koulus nya byggnad, också Rajatorpan koulus nya byggnad och ombyggnaden av Askiston koulu har planerats ske i början av 2020-talet. Det är orsak att utreda lösningarna för hela skolnätet i sydvästra Vanda, efter att Hämeenkylä koulu och Rajatorpan koulu färdigställts och utgående från den befolkningsprognos som blir klar sommaren 2021.

Bildningsväsendet kommer hösten 2021 att göra en utredning över skolnätet i sydvästra Vanda och utgående från denna bereds beslutsförslag om skolnätet i sydvästra Vanda i slutet av 2021. Behovet av att använda Tuomelan koulus byggnad utvärderas hösten 2021 i samband med att beslutet om sydvästra Vandas skolnät fattas, och att

- b) anteckna för kännedom undervisningsnämndens svar på invånarinitiativet som svar på det förslag av 29 ledamöter som gjordes 29.8.2016 om behandling av invånarinitiativet gällande Tuomelan koulu.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Vidare antecknades att **ledamoten Vaula Norrena** lämnade in följande protokollsuttalande, som den sannfinländska fullmäktigegruppen och ledamoten Sirpa Kauppinen instämde i:

”Användningen av Tuomelas fastighet som tillfällig lokal organiseras, så att de elever i årskurs 1–4 som bor i Tavastby bostadsområde får gå i skola i den skolbyggnad som är närmast dem.”

Bilagor:



- Invånarinitiativ om att ta tillbaka beslutet om en nedläggning av Tuomelan koulu
- Timo Auvinens och flera andra (28) ledamöters förslag om att sammankalla fullmäktige för att behandla invånarinitiativet om Tuomelan koulu

Anvisningar för sökande av ändring: 4.1 Besvärsförbud

Närmare information:

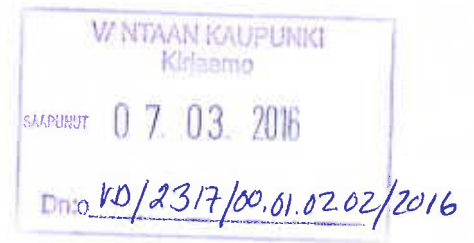
Ilkka Kalo, direktör för den grundläggande utbildningen, 040 707 1115, [foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vantaa.fi)

Eila Tanninen, ekonomi- och förvaltningsdirektör, 040 589 2731, [foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vantaa.fi)

Juha Myllymäki, stadsjurist, 043 38266957, [foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vantaa.fi)

Pirkko Nurmi, förvaltningschef, 050 312 1592, [foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vantaa.fi)

Olli Korhonen, jurist, 050 314 6295, [foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vantaa.fi)



Saate kunnalle

Tämä aloite luovutetaan 7.3. kello 17:45 Vantaan kaupungintalolla. Aloitteen luovuttajina Ville Hurmalainen ja Jukka Nevala.

Kuntalaisaloite

Tuomelan koulun lakkautus on peruttava Vantaa

Aloite luotu Kuntalaisaloite.fi-palveluun 21.1.2016

Aloitteen julkaisupäivämäärä 21.1.2016

Vantaan kaupunki teki syksyllä 2013 päätöksen lakkauttaa Vantaan Hämeenkylässä sijaitseva Tuomelan koulu asteittain vuoden 2016 elokuuhun mennessä .

Tuomelan koulu on rakennushistoriallisesti arvokas noin 200 oppilaan alakoulu.
Tuomelan koulu on sisäilmaltaan terve.

Jos Vantaan kaupunki pysyy alkuperäisessä päätöksessään tietää se sitä, että Tuomelan koulun oppilaat ohjataan suurelta osin sisäilmaltaan moniongelmaiseen koulurakennukseen. Tämä päätös aiheuttaa ketjureaktion jonka johdosta myös muiden lähialueiden lapsia ohjataan tulevaisuudessa tietoisesti sisäilmaongelmaisiin kouluihin.

Me tämän aloitteen allekirjoittaneet vaadimme, että Vantaan kaupunginvaltuusto peruu Tuomelan koulun lakkautuksen ja täten kunnioittaa lasten oikeuksia jotka on Perusopetuslaki 29 § (Lapsella on oikeus turvalliseen ja terveelliseen opiskeluympäristöön, opetukseen, parhaaseen mahdolliseen terveydentilaan ja kehitykseen eikä lasta saa syrjiä), sekä Terveydensuojelulaki 26 § (Terveyshaitta) ja Terveydensuojelulaki 54 § (Terveyden vaarantamisrikkomus)

Lasten oikeudet eivät toteudu kun sisäilmaltaan terveeseen koulun lakkauttamisen seurauksena oppilassiirtoja toteutetaan niin, että kahden sisäilmaltaan moniongelmaisen Hämeenkyllän ja Rajatorpan koulujen oppilasmäärä kasvaa.

Lasten siirtäminen perustuu Vantaan kaupungin syksyllä 2013 tekemään päätökseen sulkea sisäilmaltaan terve Tuomelan koulu ja siirtää oppilaat muihin lähialueen kouluihin. Lukuisista asukkaiden pyynnöistä huolimatta Vantaan kaupungin sivistystoimi aikoo toteuttaa suunnitellut oppilassiirrot, vaikka vastaanottavien koulurakennusten tilanne on terveydellisesti vähintään arveluttava jopa kriittinen.

Huomioitavaa on myös se, että alueen sisävoimistelutilat vähenevät merkittävästi, vaikka voimistelusalien käyttöaste on nyt varsin kova.

Näistä syistä haluamme, että Vantaan valtuusto peruu Tuomelan lakkautuksen. Vuonna 2013 tehdyt perusteet ovat vanhentuneita, puutteellisia ja lainvastaisia

Lisätiedot

ALOITE SULJETAAN TÄNÄÄN 28.2.2016 KELLO 20:30 JA LÄHETETÄÄN KUNTAAN. ALOITTEEN LUOVUTUSTILAISUUS 7.3.2016 Vantaan kaupungintalolla kello 17:45 SÄÄSTETÄÄN TERVE KOULU, SÄÄSTETÄÄN SELVÄÄ RAHAA! Puhumattakaan lapsista ja opettajista.

<http://www.protuomela.fi> Nimiä kerätään myös paperisille listoille, pankkitunnusten puute ei siis ole este. Seuraavat yritykset ja organisaatiot tukevat aloitetta ja heiltä löytyy nimilista

allekirjoitettavaksi. Parturi-kampaamo Hius-Onni - Lammaslammentie 9, Pähkinärinteen ostoskeskus Pähkinärinteen apteekki - Lammaslammentie 9, Pähkinärinteen ostoskeskus Ravintola Koto - Vapaalantie 2 Hämeenkyllän seurakunnan kirkkoherranvirasto - Auratie 3 Hessumobiili Hämeenkyllä - Maissikuja 5 Kukkakauppa Sinun Kimppu - Lammaslammentie 9, Pähkinärinteen ostoskeskus Parturi-kampaamo Hair Fame - Lammaspolku 14 Parturi-kampaamo Riitukka, Uudentuvantie 10, Askisto Eemelin kirppis - Viisaritie 2 Kiitokset kaikille jo osallistuneille, pyydättehän myös tuttavanne ja ystävänne mukaan. Tavoite on (8.2.2016) jo täyttynyt, mutta suuren suosion takia jatkamme vielä nimien keräämistä, jotta kaikki halukkaat pääsevät ilmaisemaan tahtonsa. Mitä useampi kannattaja, sitä vakuuttavampi on aloite. Kiitoksia!

Vastuuhenkilö

Lauri Ville Hurmalainen, Vantaa / Vanda
ville.hurmalainen@kela.fi
040 187 6594
Saarniharjunkuja 2 A 1
01630 Vantaa

Osallistujia yhteensä 1275

Osallistujaluettelo liitteenä

Aloitteeseen on lisätty kartta ja video

Kartta on katseltavissa aloitteen sivulla Kuntalaisaloite.fi-palvelussa.

Video on katseltavissa aloitteen sivulla Kuntalaisaloite.fi-palvelussa.

Lisää kunnan vastaus aloitteeseen:

[https://www.kuntalaisaloite.fi/fi/municipality-
login?management=r7uFW1yNpKzcov0Q7k6HD47taF7mgAmkHTgnMJB](https://www.kuntalaisaloite.fi/fi/municipality-login?management=r7uFW1yNpKzcov0Q7k6HD47taF7mgAmkHTgnMJB)

Tämä viesti on lähetetty Kuntalaisaloite.fi-palvelun kautta. Aloitteen otsikko ja sisältö on tarkastettu. Lisätietoja, vastuuhenkilöiden tietoja ja saatetta ei ole tarkastettu.

Katso tämä aloite Kuntalaisaloite.fi-palvelussa
<https://www.kuntalaisaloite.fi/fi/aloite/2398>

Epäiletkö että viesti tuli väärään osoitteeseen? Ole hyvä ja poista tämä viesti.

Valtuuston kutsuminen koolle Tuomelan koulua koskevan kuntalaisaloitteen käsittelyä varten

Kuntalain 54 § 2 momentin mukaan **"Valtuusto on kutsuttava koolle myös kunnanhallituksen tai vähintään neljäsosan valtuutetuista sitä pyytäessä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällainen asia on valmisteltava kiireellisesti."**

Me allekirjoittaneet esitämme, että Tuomelan koulun lakkauttamista koskeva yli 4000 allekirjoittajan tekemä kuntalaisaloite käsitellään erillisenä asiana valtuustossa.

Kaupunginvaltuustolla on kuntalaissa säädetty päätösvalta. Tätä päätösvaltaa valtuusto on delegoinut muille elimille ja viranhaltijoille johtosäännöllä, esimerkiksi opetusasioissa opetuslautakunnalle. Koska johtosääntö on valtuuston päätösvallassa, kaupungin valtuusto on toimivaltainen aloitteessa esitetyssä asiassa.

1.1.2016 voimaan tulleen uuden kuntalain (410/2015) keskeisenä tavoitteena on kuntalaisten vaikuttamismahdollisuuksien vahvistaminen. Kuntalaissa on siksi muun muassa täydennetty säännöksiä kuntalaisten osallistumis- ja vaikuttamisoikeuksien edistämisestä. Vantaan tulee puheena olevassa asiassa osoittaa, että se kunnioittaa kaupunkilaisten laissa säädettyjä osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia.

Lainsäätäjä on jättänyt suoran demokratian laajuudesta ja muodoista päättämisen valtuustolle. Lähtökohtana kuitenkin on, että jos toimivaltaa asiassa ei nimenomaisesti laissa ole osoitettu kaupunginhallitukselle tai muulle kunnan toimielimelle ja asian poliittinen tai muu merkitys niin edellyttää, asia voidaan käsitellä valtuustossa omana asianaan.

Koska kuntalaisaloite on osoitettu kaupunginvaltuustolle ja koska aloitteen allekirjoittaneiden kaupunkilaisten joukko on huomattavan suuri, valtuuston tulee käsitellä tämä poliittista harkintaa edellyttävä asia erillisenä asiana.

Vantaa 29.8.2016


Timo Auvinen
kaupunginvaltuutettu ps./sit.


Sanna Kuoppinen


TUIRE TUADER

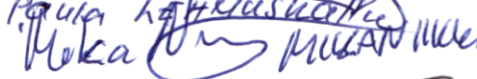
JOUNI HERRANEN


JOHANNES NIEMINEN

Niilo Kärki

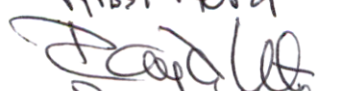

MARIA KYRÖ

MARIA KYRÖ


Jouni Herranen

Miska Mäkelä

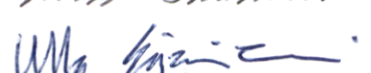

Juhana Malmi


L. NORRES

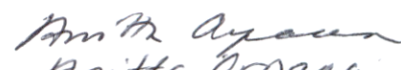

Anssi Rana

Pasi Vilho


Juhana Simonen

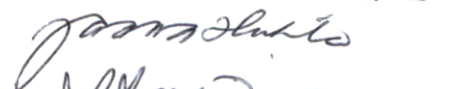

MIA SALMINVUORI


MARIA KYRÖ

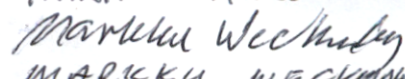

Timo Korhonen
Timo Korhonen


Anitta Orpana


Vaula Norrene


PATRIK KARLSSON


PATRIK KARLSSON


MARCKU WECKMAN


SAKU LAAKSO


ARJA WALLENIUS


Petri Koivumäki


SAMARI RÖNKÄ

Valtuuston kutsuminen koolle Tuomelan koulua koskevan kuntalaisaloitteen käsittelyä varten

Kuntalain 54 § 2 momentin mukaan *"Valtuusto on kutsuttava koolle myös kunnanhallituksen tai vähintään neljäsosan valtuutetuista sitä pyytäessä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällainen asia on valmisteltava kiireellisesti."*

Me allekirjoittaneet esitämme, että Tuomelan koulun lakkauttamista koskeva yli 4000 allekirjoittajan tekemä kuntalaisaloite käsitellään erillisenä asiana valtuustossa.

Kaupunginvaltuustolla on kuntalaissa säädetty päätösvalta. Tätä päätösvaltaa valtuusto on delegoinut muille elimille ja viranhaltijoille johtosäännöllä, esimerkiksi opetusasioissa opetuslautakunnalle. Koska johtosääntö on valtuuston päätösvallassa, kaupungin valtuusto on toimivaltainen aloitteessa esitetyssä asiassa.

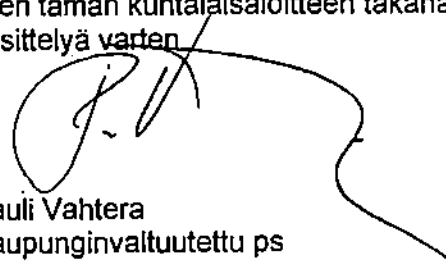
1.1.2016 voimaan tulleen uuden kuntalain (410/2015) keskeisenä tavoitteena on kuntalaisten vaikuttamismahdollisuuksien vahvistaminen. Kuntalaissa on siksi muun muassa täydennetty säännöksiä kuntalaisten osallistumis- ja vaikuttamisoikeuksien edistämisestä. Vantaan tulee puheena olevassa asiassa osoittaa, että se kunnioittaa kaupunkilaisten laissa säädettyjä osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia.

Lainsäätäjä on jättänyt suoran demokratian laajuudesta ja muodoista päättämisen valtuustolle. Lähtökohtana kuitenkin on, että jos toimivaltaa asiassa ei nimenomaisesti laissa ole osoitettu kaupunginhallitukselle tai muulle kunnan toimielimelle ja asian poliittinen tai muu merkitys niin edellyttää, asia voidaan käsitellä valtuustossa omana asianaan.

Koska kuntalaisaloite on osoitettu kaupunginvaltuustolle ja koska aloitteen allekirjoittaneiden kaupunkilaisten joukko on huomattavan suuri, valtuuston tulee käsitellä tämä poliittista harkintaa edellyttävä asia erillisenä asiana.

Timo Auvinen
kaupunginvaltuutettu ps./sit.

Olen tämän kuntalaisaloitteen takana ja yhdyn vaatimukseen valtuuston kutsumiseksi koolle Asian käsittelyä varten.



Pauli Vahtera
Kaupunginvaltuutettu ps

28/8/2016



6 § Svar på Pirkko Lettos och flera andra (37) ledamöters motion om ett äldrecenter på platsen för Dickursby gamla torg

KN/JTS/HP/TA/AT/NJ/KW

Pirkko Letto och 37 andra ledamöter har lämnat in följande motion i enlighet med fullmäktiges arbetsordning:

”ETT ÄLDRECENTER TILL PLATSEN FÖR DICKURSBY GAMLA TORG

Befolkningens åldersstruktur i Vanda förändras snabbt under de kommande åren. Antalet personer som fyllt 75 år ökar med i snitt 600 personer om året fram till år 2020. Demens är den största orsaken till behovet av långvarig vård hos äldre människor. Enligt en prognos finns det ca 800 fler personer som lider av demens i Vanda år 2020 jämfört med år 2014.

En livsmiljö som stöder välbefinnandet hos äldre består av många beståndsdelar, varav de olika alternativen för boende ligger i centrum. Enligt Valfärdsprogrammet för Vandas äldre befolkning för åren 2016–2017 är det egna hemmet den viktigaste platsen när det gäller livskvalitet, där målet är att bo kvar så länge som möjligt.

Äldrecentren är boende- och välfärdscentrum som stöder möjligheterna hos områdets äldre befolkning att bo hemma, och samtidigt erbjuder centren olika slags boendemöjligheter, som ägarbostäder, hyresbostäder samt omsorgsboende, inklusive dygnetruntvård. Äldrecentren bör ha en central placering. Platsen ska vara lätt att ta sig till och å andra sidan ska de tjänster som de äldre boende är i behov av vara nära till hands. Lättillgängliga tjänster stöder de boendes möjligheter att klara sig själv. Äldrecentret är en plats där äldre kan träffas, inta måltider och utöva fritidsaktiviteter tillsammans; allt ovanstående förebygger också ensamhet på ett effektivt sätt.

Det bästa läget för Dickursby äldrecenter är gamla torget i Dickursby, Peltolatorget. I dess närhet finns såväl kommersiella tjänster, social- och hälsovårdstjänster som kulturtjänster. Den intilliggande hinderfria Purpurbräcksparken skapar förutsättningar för utomhusvistelse i närmiljön. Dessutom ger Folkhälsans servicehus för äldre synergifördelar.

Härmed föreslår vi som undertecknat motionen att Vanda stad genom planläggning möjliggör och på alla tänkbara sätt bidrar till att det BYGGS ETT ÄLDRECENTER PÅ PLATSEN FÖR DICKURSBY GAMLA TORG.”

Stadsfullmäktige 23.5.2016 § 15

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att ta upp ärendet till behandling och sända det till stadsstyrelsen för beredning.

Verksamhetsområdet för social- och hälsovård konstaterar i sitt svar följande:

Planeringen av välfärdstjänster för den äldre befolkningen ingår som en del i stadens välfärdsarbete. Byggandet av välfärden planeras i Vanda som en del av stadens strategi. Den äldre befolkningens välbefinnande, stödjandet av hälsa, funktionsförmåga och förmågan att klara sig självständigt förutsätter ett omfattande samarbete mellan olika aktörer. Lagen om stödjande av den äldre befolkningens funktionsförmåga och om social- och hälsovårdstjänster för äldre (äldreservicelagen) förpliktar de olika verksamhetsområdena i kommunen att samarbeta i detta avseende. (Lag 980/2012, 4 §).

De som åldras utgör ingen homogen grupp. Största delen av människorna är synnerligen friska och har god kondition. Endast var fjärde Vandabo som fyllt 75 år använder regelbundna tjänster. Äldre människor måste, oberoende av ålder och funktionsförmåga, ha möjlighet att leva ett gott och individuellt liv i sina egna gemenskaper. I det stora hela handlar det om att främja ett gott liv och trygga en fungerande vardag. En livsmiljö som stöder de äldres välmående består av många olika saker. Dessa är kommunernas olika alternativ för boende (hem, servicehus, omsorg osv.), servicestrukturer och faktorer i den fysiska, sociala och kulturella miljön. En viktig boplatz med tanke på den äldre befolkningens livskvalitet är det egna hemmet, som stöder



självbestämmanderätten, delaktighet och meningsfull sysselsättning. För att ändra servicestrukturen så att den stöder boende i hemmet krävs det att samtidiga åtgärder vidtas för att reformera boendet och boendemiljöerna samt servicen. I Vanda bor över 92 % av de äldre över 75 år hemma.

När det blir svårare att bo hemma erbjuds kommuninvånarna, utgående från kriterier, antingen boende i servicehus eller service inom omsorgsboendet. Boende i servicehus är avsett för personer som inte klarar sig hemma ens med omfattande hemvård. För att få bostad i ett servicehus har vid sidan av bostadsväsendets kriterier fastställts egna vårdmässiga kriterier för social- och hälsovården. I framtiden kommer servicestrukturen för boendet för äldre att ändras. Servicebostäderna byggs, så att man till dessa kan leverera tjänster på omsorgs- eller till och med sjukhusnivå. Dessutom tar man till t.ex. teknologiska lösningar, som gör det möjligt att bo i servicebostaden trots att man lider av en minnessjukdom.

Kommunala servicehus 2016:

- Hästbrinkens servicehus, 29 bostäder
- Björkby servicehus, 60 bostäder
- Björktorgets seniorhus, 33 bostäder
- Tjädervägens servicehus, 16 bostäder
- Hasselbackens servicehus, 62 bostäder
- Skallgrändens servicehus, 27 bostäder
- Servicehuset Getpors, 45 bostäder
- Lokstogens servicehus, 36 bostäder

Vanda har dessutom flera privata servicehus, seniorhus, där staden producerar de social- och hälsovårdstjänster (hemvård, husläkare osv.) som omfattas av organiseringsansvaret.

De som behöver övervakning och vård dygnet runt bor i allmänhet i s.k. effektiverat serviceboende "omsorg". I servicen inom omsorgsboendet är vården, omsorgen och den övriga verksamheten aktiv och baserar sig på rehabiliterande vårdarbete och klienternas egna livsvärderingar. Målsättningen för all verksamhet är att invånarna kan känna att deras liv är tryggt och att man bryr sig om dem och ger dem tid. Boendet är individuellt (eget rum), men även gemensamt. Servicen ordnas både som egen service och köpta tjänster. Den egna servicens andel är 25 % av servicehelheten medan de köpta tjänsternas är 75 %. Vid utvecklingen av enheterna inom långvården samt ombyggnads- och nybyggnadsprojekt beaktas de anvisningar som getts i de kvalitetsrekommendationer som gäller service för äldre.

Enheterna för omsorgsboende har sammanlagt 295 boendeplatser (31.12.2015):

- Malmängens centrum för arbets- och boendeservice, 48 boendeplatser
- Korsö äldrecenter, 46 boendeplatser. Nedre våningen fungerar fram till år 2017 som tillfällig lokal för Katrinesjukhuset.
- Myrans, 92 boendeplatser
- Simonsböle äldrecenter, 46 boendeplatser och 23 platser för kortvarigt omsorgsboende
- Bedömnings- och rehabiliteringsverksamhet i Kivistö, 7 boendeplatser
- I anslutning till den öppna äldre servicens servicehus har två servicehus sammanlagt 16 platser för gruppboende.

Efter 2017 har följande äldrecenter planerats:

- Myrbacka äldrecenter (2018–2019)
- Dickursby äldrecenter (2021)
- Håkansböle äldrecenter (2024)
- Kivistö äldrecenter (2026)



Staden ordnar service för kommuninvånarna både som egen verksamhet och köpta tjänster. De köpta tjänsterna utgör en betydande andel i serviceproduktionen. Viktigt är att stärka olika partnerskap, bilda nätverk och säkra övervakningen och kvaliteten på köpta tjänster.

För att trygga tillgången på boende och tjänster för äldre byggs under åren 2018–2026, i enlighet med bostadsprogrammet, fem äldrecenter i Vanda, av vilka ett planeras i området Dickursby. Av äldrecentren bildas boende- och välfärdscenter som stöder boende i hemmet och i vilka det finns olika boendeformer och tjänster. Målsättningen är att äldre inte under sina sista levnadsår ska behöva flytta från den ena boende- eller vårdplatsen till den andra. Behovsutredningsskedet för Dickursby äldrecenter är avsett att sätta igång 2020.

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö konstaterar i sitt svar följande:

I den gällande detaljplanen är Peltola torg ett torgområde. I den södra kanten av torget finns ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader, i vilket det får byggas en byggnad i tre våningar. Denna byggnad har inte realiserats. Nedanför tomten finns en parkeringshall i anslutning till fastigheten öster om torget. Hallen ägs inte av staden. Efter att Dickursby torg officiellt flyttats intill stadshuset har den framtida användningen av Peltola torg diskuterats. Torget har bland annat föreslagits bli en plats för ett servicecenter för äldre, å andra sidan har det föreslagits att det bevaras som ett öppet stadsrum.

Placeringen av ett äldrecenter på torget är möjlig genom en detaljplaneändring. Parkeringen under torget är en utmaning, för den måste antingen hittas en alternativ placering eller så måste parkeringshallen byggas på nytt på grund av de byggnader som placeras ovanpå. Sannolikt nås det bästa slutresultatet genom om det görs upp en detaljplaneändring både för området för Peltola torg och det kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader som ligger öster om torget. Då kunde parkeringen för hela kvarteret lösas genom enhetliga arrangemang och eventuellt en bättre lösning för placeringen av byggnaderna åstadkommas. Ägaren till affärs- och kontorsfastigheten har tillsvidare inte haft något akut behov att förnya fastighetens byggnader.

För servicecentret för äldre har man också övervägt en alternativ plats i Ånäs i närheten av Dickursby station.

Stadsstyrelsen 29.8.2016 § 11

Stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge ledamoten Pirkko Letto och flera andra (37) ledamöter som undertecknat motionen stadsstyrelsens svar i enlighet med förslaget, och
- b) föreslå att stadsfullmäktige antecknar stadsstyrelsens svar för kännedom.

Behandling:

Det antecknades att stadsdirektören ändrade föredragningstexten, så att den sista meningen i social- och hälsovårdens svar ströks, eftersom arbetet med social- och hälsovårdsreformen fortfarande pågår.: Den nationella vårdreformen syftar till att redan år 2019 överföra ansvaret för att ordna social- och hälsovård på de landskap som bildas, vilket innebär att planeringen av Dickursby äldrecenter då överförs till landskapet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 6

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar anteckna stadsstyrelsens svar för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Anvisning för sökande av ändring: 4.1 Besvärsförbud

Närmare information:

Timo Aronkytö, tf. direktör för äldre- och handikappservicen, tfn 09 8392 1072, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi



Asta Tirkkonen, områdesarkitekt, tfn 09 8392 6185, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)



7 §

Svar på Sirpa Kauppinens och flera andra (25) ledamöters motion om en sänkning av priserna för servicebyggnader

HPE/PW/JVU/NJ/KW

Sirpa Kauppinen och 25 andra ledamöter har lämnat in följande motion i enlighet med fullmäktiges arbetsordning:

"Fullmäktigemotion om att sänka priserna för servicebyggnader

Servicebyggnaden vid Herrgårdsforsens idrottsplan kostar 2 miljoner euro. Även om baracken ska klara av tusentals användare, handlar det inte om kärnvapentechnologi, utan om tämligen vanligt byggande.

Vi föreslår en utökad konkurrensutsättning så att också byggbolag från norra Finland, mindre byggbolag, tillverkare av nyckelfärdiga hus m.fl. aktivt erbjuds att lämna in anbud, för att hitta nya aktörer via konkurrensutsättning och för att kunna pressa ner priserna.

Motsvarande servicebyggnader uppförs nästan varje år, så det skulle vara angeläget med ökad konkurrensutsättning och sänkta priser inte bara i detta fall, utan det skulle kunna avspeglas vidare på fler upphandlingar."

Stadsfullmäktige 23.5.2016 § 13

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att ta upp ärendet till behandling och sända det till stadsstyrelsen för beredning.

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö konstaterar i sitt svar följande:

Det målpris som ställts upp för servicebyggnaden i det skede då projektplanen för servicebyggnaden vid Herrgårdsforsen godkändes uppgår till 1 220 000 euro (moms. 0 %). I samband med byggandet av servicebyggnaden har man för avsikt att dessutom bygga separata halvvarma (traktorhall, bränsle-/redskapsförråd) och kalla lagerlokaler. Kostnaderna för dessa beräknas uppgå till 440 000 euro (moms. 0 %).

Enligt målpriskalkylen uppgår själva kvadratmeterprisen för servicebyggnaden till 3540 euro/brm² och 5300 euro/nyttom².

Såsom det även konstaterats i motionen måste servicebyggnaden tåla hårt slitage och aktiv användning. Andelen våtutrymmen i relation till den totala arealen är högre än i en "normal byggnad".

Herrgårdsforsen som miljö ställer särskilda krav vad gäller stadsbilden, vilket även har prishöjande verkan, om man använder jämförelsepriser från tillverkare av nyckelfärdiga hus eller motsvarande som jämförelseobjekt. Dessa kan givetvis tillgodoses genom god planering, även utan pristillägg, men man har försökt bereda sig på saken i kostnadskalkylerna.

En mindre totalareal är avsedd att utrustas med sådana system som inverkar på säkerheten, livscykeln och kostnaderna, t.ex. inbrottslarm, kameraövervakning, solpaneler, byggnadsautomationssystem, och den vägen på möjligheterna till distansanvändning-energiförbrukningsuppföljning. System av ovan nämnda slag ingår inte heller ofta i de jämförelsekostnadsuppgifter som erhålls från "utomstående aktörer", utan de uppfattas som kostnadsposter i beställarens upphandlingar.



Ingen enda av de punkter som presenterats, förklarar i sig de kostnader som uppfattats som höga, men den gemensamma inverkan av alla dessa faktorer framträder tydligare i mindre byggnadsprojekt. Likaledes kan konstateras att målpriset naturligtvis inkluderar kostnader som uppkommer för den s.k. beställaren (byggherreverksamhet, anslutningsavgifter, reserveringar för risker och ändringsarbeten). Då den sammantagna verkan av alla ovan nämnda faktorer beaktas, uppgår deras andel till omkring 30 % av kostnaderna. Oftast saknas också dessa projektkostnader/-reserveringar för beställaren i jämförelseprisuppgifterna hos "utomstående aktörer".

Fastighetscentralen strävar i och för sig efter att i samtliga projekt agera, så att det åstadkoms en högklassig slutprodukt till rimliga investerings- och livscykelkostnader.

I dag publicerar fastighetscentralen upphandlingsannonser i det elektroniska projektsystemet enligt stadens förutsättningar och entreprenadtävlingar genomförs i mån av möjlighet och huvudsakligen genom öppet förfarande. Då kan alla anbudsgivare som uppfyller de villkor som ställts upp för respektive projekt lämna sina anbud. Målsättningen är att också vara aktiv i anbudstävlingsskedet och "marknadsföra" konkurrensutsatta entreprenader till potentiella anbudsgivare.

Stadsstyrelsen 29.8.2016 § 16

Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge Sirpa Kauppinen och de 25 andra ledamöterna som undertecknat motionen stadsstyrelsens svar i enlighet med fastighetscentralens förslag, och
- b) föreslå för stadsfullmäktige att stadsstyrelsens svar antecknas för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 7

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar anteckna stadsstyrelsens svar för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Anvisning för sökande av ändring: 4.1 Besvärsförbud

Närmare information:

Pekka Wallenius, direktör för fastighetscentralen, tfn 09 839 22376, Juha Vuorenmaa, byggherrechef, tfn 09 839 24901; [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)



8 § **Svar på Tarja Eklunds och Kati Tyystjärvis samt 19 andra ledamöters motion om att bygga vatten- och avloppssystem i glesbygden genom att utreda alla möjligheter till finansiering**

HP/HW/JJ/MOra/AA/NJ/KW

Stadsfullmäktigeledamöterna Tarja Eklund och Kati Tyystjärvi och 19 andra ledamöter lämnade in följande motion i enlighet med fullmäktiges arbetsordning:

"Fullmäktigemotion

om att bygga vatten- och avloppssystem i glesbygden genom att utreda alla möjligheter till finansiering.

Vanda stads miljöcentral konstaterar i sitt utlåtande med anledning av utvidgningen av vattentjänsternas verksamhetsområde att huvudsakligen består utvidgningsområdena åren 2016–2018 nästan uteslutande av nya objekt och omfattar nästan inga gamla bostadsområden med problem relaterade till vattenkvalitet och miljö. HRM bör i fortsättningen reservera pengar också för utvidgning av ledningsnät som behöver utvecklas i gamla områden.

I Vanda finns ca 5000 hushåll i glesbygden som inte omfattas av det kommunala vattenlednings- och avloppssystemet. Övergångsperioden för förordningen om behandlingen av avloppsvatten i glesbygden förlängs fram till 15.3.2018. Övergångsperioden omfattar bostäder byggda före 2004 som har behov av ändring. Förordningen kommer sist och slutligen att träda i kraft och det är skäl att också i Vanda förbereda sig på detta. Det handlar om invånarnas grundläggande rättighet till rent vatten och om att förebygga miljöproblem.

- Vi som har undertecknat motionen förutsätter att Vanda stad så fort som möjligt utreder möjligheterna att ansöka om understöd av miljöministeriet eller av någon annan instans (EU eller annan nationell finansiering) för byggande av vatten- och avloppssystem i glesbygden. Gamla områden där det förekommer problem med vattenkvaliteten och miljön ska prioriteras."

Stadsfullmäktige 23.5.2016 § 16

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att ta upp ärendet till behandling och sända det till stadsstyrelsen för beredning.

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö konstaterar i sitt svar följande:

Finansieringsmöjligheterna för att bygga vatten- och avloppssystem i glesbygden har utretts från Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM), miljöministeriet (MM) samt jord- och skogsbruksministeriet (JSM).

Den tidigare lagen om vattentjänster (LVT 119/2001) tillät understödande av vattentjänster med stats- eller EU-stöd. Kostnaderna förorsakade av användningen och upprätthållandet av vatten- och avloppssystemen kunde täckas. Stödet riktades till nyinvesteringar. Under åren 2007–2011 uppgick jord- och skogsbruksministeriets understödsanslag för vattentjänståtgärder till sammanlagt omkring 40 miljoner euro. Via miljöministeriet har under motsvarande tid beviljats 25 miljoner euro i understöd till vattentjänster. Understöden inom Nylands område har uppgått till sammanlagt 0,5–1 miljoner euro/år.

Beslut om beviljande av stöd enligt lagen om stödande av vatten- och avloppsåtgärder (686/2004) fattas av respektive närings-, trafik- och miljöcentral inom ramen för de anslag som beviljats jord- och skogsbruksministeriet samt miljöministeriet för detta ändamål. Statligt stöd har närmast beviljats för vattentjänstverk eller andra bolag och samfund som byggts upp för vattentjänster, eller samkommuner och kommuner. När det gäller fastigheters vattentjänstlösningar utgörs den främsta stödformen av det hushållsavdrag som fås för arbetskostnadernas del.

Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster (HRM) ansökte år 2013 om statligt vattentjänstunderstöd för år 2014 av NTM-centralen för anläggningen av vattentjänster i Syväoja enligt Vandas utvecklingsplan för vattentjänster. Syväoja beviljades inget understöd, eftersom de övriga projekt som understöddes år 2014 uppskattades ha större effekt än detta projekt i Vanda och understödets effekt på förverkligandet av projektet.



Understödet riktades och riktas fortfarande i enlighet med riktlinjerna i det landsomfattande program för avloppssystem som publicerats av (JSM). I programmet finns inga projekt inom Vandas område.

Nya vattentjänstunderstöd kan sökas fram till slutet av 2016. De finansieringsunderstöd som staten beviljar för vattentjänster i glesbygden upphör år 2017. Orsaken är den nya lagen om vattentjänster (LVT 681/2014), som förutsätter transparens och kostnadsmotsvarighet i verksamheten i vattentjänstverk, vattenandelslag och vattenbolag. Statens vattentjänstunderstöd passar inte in på ovan nämnda målsättningar.

En finansieringskälla för områden i glesbygden är EU:s program för utveckling av landsbygden i Fastlandsfinland 2016–2020, inom ramen för vilket det går att an hålla om understöd för att utarbeta översikts- och anläggningsplaner för vattenandelslagens vattentjänstnätverk. Understödet andel är 80–90% av planeringskostnaderna. Att grunda vattenandelslag kräver egen aktivitet från invånarna, liksom egen finansiering.

I samarbete med medlemsstäderna inledde samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) i juni 2016 en uppdatering av de regionala och kommunspecifika utvecklingsplanerna för vattentjänster. Utvecklingsplanerna utarbetas för åren 2017–2026. Under arbetets gång utvärderas områden med behov för större invånargrupper eller där hälso- eller miljöskyddsmässiga orsaker kräver att vattentjänster ordnas. I lagen om vattentjänster (6 §) konstateras ändå att ägaren eller innehavaren av en fastighet svarar för vattenförsörjning och avloppshantering på sin fastighet. I glesbygden kan anskaffningen av fastighetsspecifika vattenhanteringsanläggningar vara nödvändig, till exempel för att avlägsna radon. Fastighetsspecifika system för hanteringen av avloppsvatten är också alternativ värda att beakta.

Vid planeringen av en utvidgning av vattentjänstnätverken ska även 18 § i lagen om vattentjänster, där det konstateras att avgifterna för vattentjänster och avloppshantering av dagvatten ska vara sådana att det på lång sikt är möjligt att täcka vattentjänstverkets ny- och reparationsinvesteringar och kostnader beaktas. Detta leder i glesbygden till betydande höjningar i anslutnings- och grundavgifterna. Enligt lagen om vattentjänster är dessa avgifter av olika storlek i olika områden om detta behövs för att kostnaderna ska riktas rätt eller för att principen om förorenarens ansvar ska kunna genomföras eller av något annat motsvarande skäl. HRM har dock hittills behållit samma taxa inom sitt verksamhetsområde.

Stadsstyrelsen 29.8.2016 § 17

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge Tarja Eklund, Kati Tyystjärvi och de 19 andra ledamöter som undertecknat motionen stadsstyrelsens svar i enlighet med förslaget från verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö, och
- b) föreslå att stadsfullmäktige antecknar stadsstyrelsens svar för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 8

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar anteckna stadsstyrelsens svar för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Anvisning för sökande av ändring: 4.1 Besvärsförbud

Närmare information:

Henry Westlin, stadsingenjör, tfn 09 839 22427; Marika Orava, planeringschef för vattentjänsterna, tfn 09 839 28446; fornamn.efternamn[at]vantaa.fi



9 § Byte av markområden i Håkansböle och Sottungsby / Kauko Huotaris dödsbo

VD/7186/10.00.01.00/2016
HP/LM-H/AV-P/TMA/HY-L/KW

Vanda stads grönområdesenhet har utarbetat en plan för en friluftsled som förenar Håkansböle idrottspark och Sibbo storskogs nationalpark. Friluftsleden går delvis genom privatägda markområden. För att kunna anlägga friluftsleden måste staden få de privatägda markområdena i sin ägo. Företagsservicen och delägarna i Kauko Huotaris dödsbo har förhandlat om ett byte av markområden, där dödsboet till staden överlåter de markområden som behövs för friluftsleden medan staden i sin tur till dödsboet överlåter det markområde som gränsar till dödsboets ekonomicentrum. Områdena motsvarar varandra till storlek och värde.

Vanda stads grönområdesenhet har gjort upp en plan för en friluftsled mellan Håkansböle idrottspark och Sibbo storskogs nationalpark som grundades 2011. Grundandet av nationalparken har skapat ett stort behov av att dra friluftsleder bl.a. från Håkansböle idrottspark till nationalparken.

Utgångspunkten har varit den riktgivande friluftsledsförbindelse som markerats i generalplanen och målsättningen har varit att i samarbete med invånarna, markägarna och övriga aktörer i området hitta en välfungerande och säker led som gör det möjligt att anlägga en gång- och cykeltrafikförbindelse från Håkansböle mot Sibbo storskogs nationalpark.

Under hösten 2015 har invånarna och markägarna i Sottungsby samt områdets övriga aktörer under ledning av Vanda stad samlats för att studera olika alternativ för friluftsledens dragning. Staden har efter att ha hört olika parter bestämt sig för en dragning av leden norr om Sottungsbyvägen. Bosättningen i området och den övriga markanvändningen ligger också huvudsakligen norr om Sottungsbyvägen. Den dragning av leden som valts är den bästa med avseende på trafiksäkerheten, eftersom den hela sträckan följer en och samma sida av Sottungsbyvägen och dessutom bäst betjänar merparten av områdets invånare.

Sottungsby kulturlandskap har bedömts som en värdefull kulturmiljö av riksomfattande betydelse. I generalplanen har det anvisats som ett värdefullt område med avseende på landskapet och bybilden. Vanda stad har i planen för friluftsleden beaktat ovan nämnda aspekter och önskar också framdeles bevara områdets värdefulla särdrag med avseende på landskapet och bybilden. Den dragning av leden som valts gör att Kormängsbäcken, som är ett särskilt värdefullt område med avseende på biodiversiteten, kan lämnas orörd. I alla de övriga alternativen kunde anläggningen av leden tänkas påverka stabiliteten hos strandbankarna utmed Kormängsbäcken och öka antalet tomma område i vegetationen utmed bäcken.

Den dragning av friluftsleden som valts går till största delen på mark som ägs av staden, men en del av leden placeras på privatägda markområden. Anläggningen av friluftsleden utgår från att staden äger de markområden, där friluftsleden dras.

Staden erbjöd sig med ett köpanbud daterat 10.5.2016 att av Kauko Huotaris dödsbo köpa omkring 8 meter breda outbrutna områden på cirka 2 794 m² från de två fastigheter som ägs av dödsboet vilka gränsar till norra sidan av Sottungsbyvägen.

Kauko Huotaris dödsbo föreslog 1.7.2016 vid de förhandlingar som fördes mellan dödsboet och staden ett markbyte för Vanda stad, där dödsboet till staden överlåter de markområden som behövs för friluftsleden och staden till dödsboet överlåter ett markområde med motsvarande och värde från den fastighet som gränsar till dödsboets ekonomicentrum och ägs av staden.

Bytesavtalets innehåll:

Kauko Huotaris dödsbo överlåter till staden de outbrutna områden som behövs för en friluftsled mellan Håkansböle idrottscentrum och Sibbo storskogs nationalpark från fastigheten med namnet Toivola, fastighetsbeteckning 92-420-12-25 (ca 514 m²) och fastigheten med namnet Pihlajamäki, fastighetsbeteckning 92-420-12-25 (ca 2 280 m²). De outbrutna områdena har en sammanlagd areal på cirka 2 794 m².

Staden överlåter till Kauko Huotaris dödsbo, ett outbrutet område på cirka 2 794 m², från den fastighet med namnet T3 som ägs av staden, fastighetsbeteckning 92-403-5-66, som angränsar till fastigheten med namnet Pihlajamäki som fungerar som dödsboets ekonomicentrum, fastighetsbeteckning 92-420-12-25.



Bytesobjekten har markerats på den karta som ingår som bilaga. Områdena är inte detaljplanerade och bytet måste därför behandlas av stadsfullmäktige.

Motiveringar till utbyte av markområden med avseende på det område som tillfaller staden:

Vanda stads grönområdesenhet planerar bl.a. en friluftsled på ett område som hör till de fastigheter norr om Sottungsbyvägen som ägs av Kauko Huotaris dödsbo och i generalplanen anvisats för jordbruk (MT). Friluftsleden möjliggör en säker gång- och cykeltrafikförbindelse mellan Håkansböle idrottspark och Sibbo storskogs nationalpark.

Motiveringar till byte av markområden när det gäller det område som överläts till Kauko Huotaris dödsbo:

Området har i generalplanen anvisats som närrekreationsområde (VL). Området gränsar till en fastighet som ägs av dödsboet och till det economicentrum som ligger på fastigheten. Economicentrumets gårdsplan och det område som överläts bildar en naturlig och ändamålsenligt helhet.

Prissättningen:

Markområdena prissätts enligt det användningsändamål som angetts i generalplanen eftersom områdena inte har någon detaljplan. Prissättningen baserar sig på genomförda och jämförbara köp inom Vanda stads markområde och på den statistik över köpesummor 2015 som upprätthålls av lantmäteriverket.

De markområden som överläts till Vanda stad har i den generalplan som godkänts av Vanda stadsfullmäktige 17.12.2007 i sin helhet anvisats som lantbruksområde (MT), dvs. mark som inte är avsedd för byggande. De outbrutna områdenas sammanlagda gängse värde uppgår till 4 191 euro.

De markområden som överläts till Kauko Huotaris dödsbo anvisas i den generalplan som godkänts av Vanda stadsfullmäktige 7.12.2007 i sin helhet som närrekreationsområde (VL), dvs. mark som inte är avsedd för byggande. Det outbrutna områdets gängse pris uppgår till 4 191 euro.

Mellanskillnad:

Utgående från ovan nämnda motiveringar betalar ingendera parten någon mellanskillnad för markbytet.

Ägande- och besittningsrätten till de fastigheter som är objekt för bytet övergår i det ögonblick då bytesavtalet undertecknas.

Stadsplaneringsnämnden 22.8.2016 § 17

Företagsservicedirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att

- a) staden genomför ett byte av markområden med Kauko Huotaris dödsbo enligt ovan nämnda förslag, där dödsboet till staden överlåter outbrutna områden med en storlek på sammanlagt omkring 2 794 m² och till ett värde av 4 191 euro, av fastigheterna Toivola (ca 514 m², fastighetsbeteckning 92-420-5-7) och Pihlajamäki (ca 2 280 m², fastighetsbeteckning 92-420-12-25) medan staden till dödsboet överlåter ett outbrutet område på cirka 2 794 m² med ett värde 4 191 euro från fastigheten T3 (fastighetsbeteckning 92-403-5-66). Ingendera betalar någon mellanskillnad för markbytet,
- b) företagsservicen har rätt att utföra justeringar av teknisk karaktär i det slutliga bytesbrevet, och
- c) om byteshandlingen i enlighet med besluten inte har undertecknats före 31.12.2016 förfaller de beslut som gäller detta byte.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 29.8.2016 § 44

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att föreslå för stadsfullmäktige att

- a) staden genomför ett byte av markområden med Kauko Huotaris dödsbo enligt ovan nämnda förslag, där dödsboet till staden överlåter outbrutna områden med en storlek på sammanlagt omkring 2 794



m² och till ett värde av 4 191 euro, av fastigheterna Toivola (ca 514 m², fastighetsbeteckning 92-420-5-7) och Pihlajamäki (ca 2 280 m², fastighetsbeteckning 92-420-12-25) medan staden till dödsboet överlåter ett outbrutet område på cirka 2 794 m² med ett värde 4 191 euro från fastigheten T3 (fastighetsbeteckning 92-403-5-66). Ingendera betalar någon mellanskillnad för markbytet,

- b) företagsservicen har rätt att utföra justeringar av teknisk karaktär i det slutliga bytesbrevet och
- c) om byteshandlingen i enlighet med besluten inte har undertecknats före 31.12.2016 förfaller de beslut som gäller detta byte.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 9

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsstyrelsen föreslår att

- a) staden genomför ett byte av markområden med Kauko Huotaris dödsbo enligt ovan nämnda förslag, där dödsboet till staden överlåter outbrutna områden med en storlek på sammanlagt omkring 2 794 m² och till ett värde av 4 191 euro, av fastigheterna Toivola (ca 514 m², fastighetsbeteckning 92-420-5-7) och Pihlajamäki (ca 2 280 m², fastighetsbeteckning 92-420-12-25) medan staden till dödsboet överlåter ett outbrutet område på cirka 2 794 m² med ett värde 4 191 euro från fastigheten T3 (fastighetsbeteckning 92-403-5-66). Ingendera betalar någon mellanskillnad för markbytet,
- b) företagsservicen har rätt att utföra justeringar av teknisk karaktär i det slutliga bytesbrevet och
- c) om en byteshandling i enlighet med besluten inte har undertecknats före 31.12.2016 förfaller de beslut som gäller detta byte.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilaga:

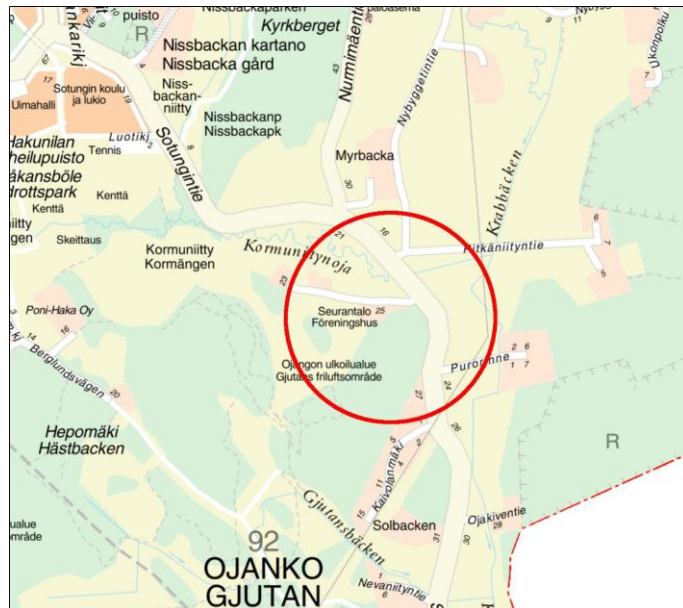
- Karta över de markområden som byts

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Taina Andersson, markanvändningsingenjör, tfn 09 8392 2077, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



MAA-ALUEIDEN VAIHTO/ Kauko Huotarin kuolinpesä

Kylä: SOTUNKI (420)

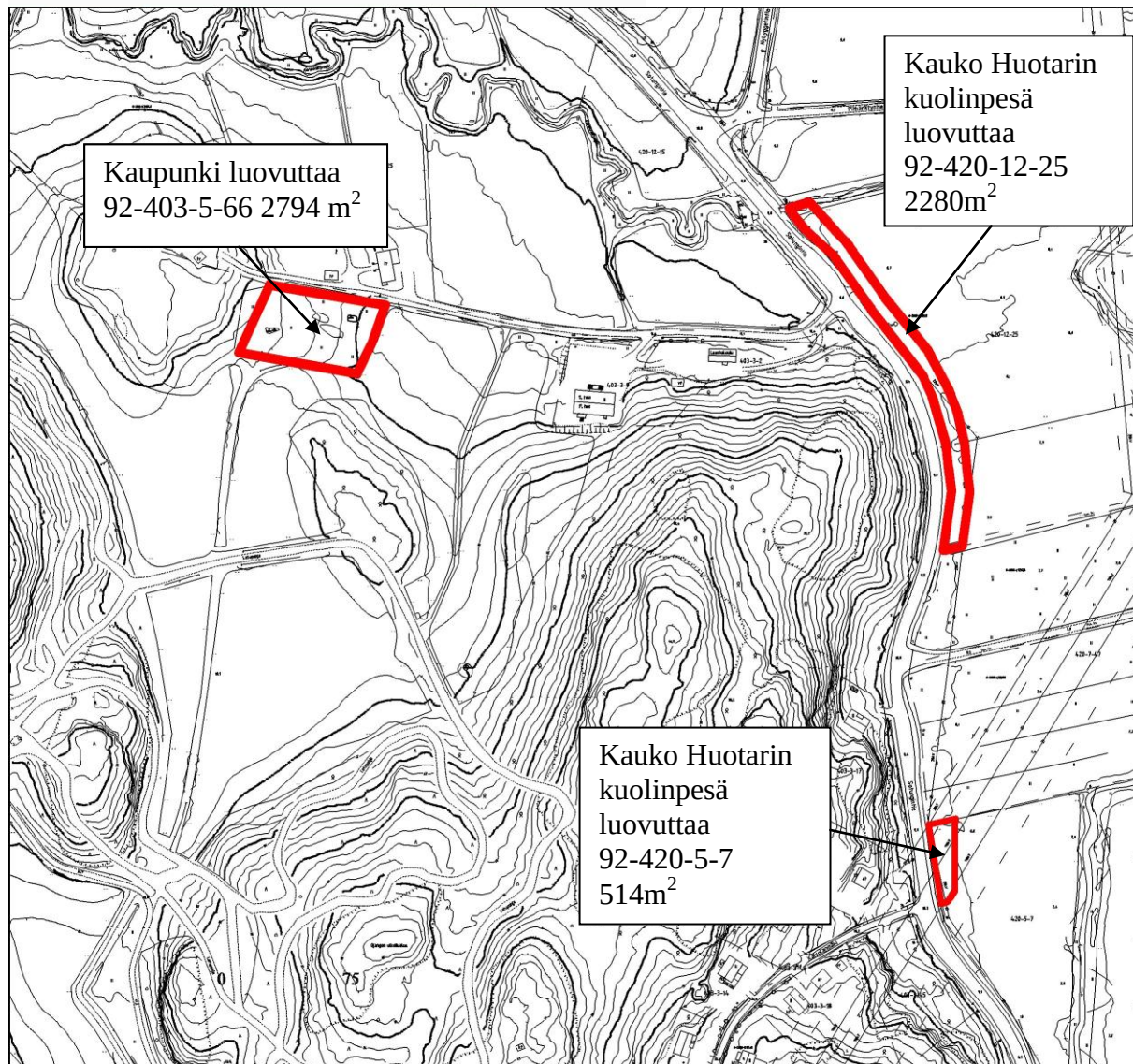
n. 514 m² kokoinen määräala tilasta:
92-420-5-7

n. 2280 m² kokoinen määräala tilasta:
92-420-12-25

Kylä: HAKUNILA (403)

n. 2794m² kokoinen määräala tilasta:
92-403-5-66

0 0.5 1km 1:20 000



0 100 200m

1:4000



10 § Murto, översiktsplan 021500 / 23 Kivistö och 24 Lappböle

HP/TLA/LVA/R-MP/SRU/JB/NJ/KW

Översiktsplanen utarbetas för att ändra området så att det ansluts till Kivistö centrum. Området omfattar olika typer av boende, rekreations- och gatuområden. Översiktsplanen har gjorts som utgångsmaterial för detaljplaneringen till följd av områdets storlek och att avgränsningarna i generalplanen justeras.

Översiktsplanen gäller hur markanvändningen ordnas i området mellan Kivistö centrum och Kannistos småhusområde, i stadsdelarna 23, Kivistö och 24, Lappböle.

Området ligger i Kivistö och Lappböle, nordost om Kivistö centrum. Området gränsar i öster till Ripubylvägen, i norr till Murtobackagrändens egnahemshustomter samt i väster och söder till Generalsparken och områdena i detaljplaneutkastet för centrumkärnan i Kivistö. Blåkvartsgatan i Kivistö nya centrum fortsätter genom planläggningsområdet till Ripubylvägen. För rekreatiomsområdet anvisas en förbindelse under Ripubylvägen, vilken fortsätter mot Vanda å.

Sökande

De privata markägarna C. Vehkonen och Sandells dödsbo har ansökt om detaljplan för området och denna översiktsplan utarbetas som underlag för detaljplanen.

Markägare

Området är huvudsakligen privatägt. Fastigheterna och de outbrutna områdena 406-2-17-M608, 406-2-170 och 413-7-2 ägs av Vanda stad.

Deltagare i beredningen av översiktsplanen

Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtitoimisto Anttila&Rusanen Oy medverkat som konsult för markägaren C. Vehkonen och Arkkitehtitoimisto Harris&Kjisik som konsult för Sandells dödsbo. Konsult vid landskapsplaneringen var Studio Terra Oy.

Generalplanen

Översiktsplanens område är i den delgeneralplan för Marja-Vanda med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 19.6.2006 ett område för tät och låg bostadsbebyggelse (A2) och ett område för närrecreation (VL). Bostädernas placering begränsas inte av flygbuller.

Översiktsplanen

Översiktsplanen utarbetas till att utgöra ett underlag för detaljplaneringen och ändringen av området till bostadsområde. I delgeneralplanen för Marja-Vanda (fge 19.6.2006) har avgränsningarna av byggandet och rekreatiomsområdet framförallt ändrats för att trygga förutsättningarna för att förverkliga Lappböles hållplats: inom en radie på en kilometer från hållplatsen måste det finnas sammanlagt omkring 7 000 invånare för att hållplatsen ska öppnas för trafik.

I arbetet med översiktsplanen har landskapsstrukturen i området, placeringen och dimensioneringen av kommunalteknik, bostadskvarter och rekreatiomsområden, principerna för parkeringslösningar och placeringen av lokaler i stenfoten undersökts. Vidare har byggandets förhållande till flygekorrarnas revir i området lösts. När det gäller flygekorrarnas revir har det utarbetats två alternativa planer.

Planläggningsområdet omfattar omkring 57 700 m²-vy bostadsbyggande i det första alternativet och omkring 68 300 m²-vy i det andra alternativet, vilket innebär cirka 950–1 100 bostäder och omkring 1 250–1 500 invånare.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 13.3.2015 och uppdaterades 20.10.2015 till följd av en ändring av stadsdelsgränsen och arbetets nummer.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Programmet för deltagande och bedömning samt planläggningsmaterialet presenterades i Kannistos ungdoms- och invånarutrymmen KanNu 21.4.2015 och 19.11.2015. Sju åsikter lämnades in och de har beaktats i planläggningen.



Planläggningsområdet har ursprungligen varit mera omfattande då det utsträckt sig till den östra sidan av Ripubylvägen. Arbetet har indelats i två delar.

Avtal

Till översiktsplanen ansluter sig inga avtal, dessa görs upp i samband med detaljplanläggningen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer i huvudsak stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).

Översiktsplanearbetet gäller huvudsakligen privat mark och delvis mark som ägs av Vada stad.

Detaljplanläggningen av detta producerar ny bostadsvåningsyta på omkring 57 700 m²-vy i det första alternativet och omkring 68 300 m²-vy i det andra alternativet (cirka 950–1 100 bostäder).

Processen

Efter framläggningen förs planen till stadsfullmäktige för godkännande som utgångsmaterial för detaljplanläggningen

Stadsplaneringsnämnden 15.2.2016 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) Murto, översiktsplanen 021500, 23 Kivistö och 24 Lappböle som daterats 15.2.2016, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §, och
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 7.3.2016 § 66

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram Murto, översiktsplanen 021500, 23 Kivistö och 24 Lappböle som daterats 15.2.2016, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §, och
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Översiktsplanen för Murto var för utlåtande och hölls offentligt framlagt för åsikter under tiden 23.3–21.4.2016. Det begärdes tio utlåtanden och sex lämnades in inom den utsatta tiden medan ett var försenat (Finavia Oy). Dessutom inlämnades en åsikt. Eftersom det gäller en inofficiell markanvändningsform ges det svar på samtliga utlåtanden och åsikter.

Utlåtanden

De viktigaste utlåtandena inkom från HRT, HRM, NTM-centralen och Finavia.

Utlåtandena är huvudsakligen positiva och översiktsplanens lösning för markanvändningen som är effektivare än delgeneralplanens anses vara motiverad.

Enligt HRT stöder planen förverkligandet av målen för HTS och MBT. Byggandet av hållplatsen i Lappböle har programmerats ske 2026–2040. En effektivare markanvändning, dvs. alternativ två, stöder bättre en effektiv kollektivtrafik. Staden konstaterar i sitt svar att det effektivare markanvändningsalternativet på grund av flygekorrarna, inte som sådant kan tas som underlag för detaljplaneringen.

I HRM:s utlåtande poängteras bekämpningen av klimatförändringens verkningar, till exempel genom produktion av förnybar energi och utnyttjande av stadens dagvattenprogram. Enligt staden har detta hela tiden inbegripits i detaljplanearbetet i Kivistö, i enlighet med visionen.



NTM-centralen i Nyland tar i sitt utlåtande särskilt ställning till två teman: flygbullret och flygekorrrarna. För flygbullrets del går man igenom de principer för konstruktionsmässigt flygbuller som redan använts i detaljplanerna för Kivistö. Allmänt konstateras att placeringen av ett effektivare boende i området Murto bör understödjas på grund av närheten till Kivistö järnvägsstation och hållplatsen i Lappböle.

Om flygbullret konstateras, att man vid den fortsatta planeringen måste använda den nyaste flygbullerprognosen som sträcker sig fram till år 2025, i enlighet med det beslut som gäller miljötillståndet för Helsingfors-Vanda flygplats och fattats av Högsta förvaltningsdomstolen, även om området även då är ett område för Lden 50–55 dB liksom nu (de gällande landskapsplanerna och delgeneralplanerna).

När det gäller flygekorrrarna ska den slutgiltiga markanvändningsplanen basera sig på den utredning om flygekorrrarnas levnadsförhållanden som är under arbete. I alternativ ett förbereder man sig bättre för flygekorrrar (= levnadsområdet som park). I fortsättningen ska den ändring i flygekorrrarnas förbindelserutt från bostadsmässhetsområdets håll, den förkörnings- och viloplats som finns i området Murto och förbindelserna österut, vilka konstaterats i tidigare utredningar beaktas.

I svaret konstaterar staden att bullernivån för planläggningsområdet inte heller i den situation som gäller de nyaste flygbullerprognoserna (Finavia, 2025) ökar från det nuvarande. Sålunda har situationen enligt de nya prognoserna redan beaktats. Redogörelsen har kompletterats till denna del.

Utredningen om flygekorrrarna blir klar i början av hösten 2016, varvid den bifogas till att utgöra en del av detaljplaneringen. Till denna översiktsplan bifogas konsultarbetets kartutkast över läget i början av augusti som bilaga, för att visa i vilken riktning NTM-centralen och Vanda stad har styrt konsultarbetet när det gäller områdena Kivistö och Murto.

Finavias utlåtande inkom försenat, men dess viktigaste innehåll gäller också flygbullerprognoserna för år 2025 enligt miljötillståndet för Helsingfors-Vanda flygplats: Finavia föreslår att de ovan nämnda nya svepkurvorna i fortsättningen beaktas i planeringen.

Staden konstaterar i sitt svar att de nyaste svepkurvorna för flygbuller på området för översiktsplanen följer de nuvarande och sålunda redan har beaktats. I sinom tid fastställs i detaljplanen de bindande normerna för bullerbekämpning, på samma sätt som de normer som redan använts på andra håll i Kivistö.

Justeringar

Utgående från de inlämnade utlåtandena har en översiktsplan utarbetats för markanvändningen, där frågan om flygekorrrarnas revir lämnats olöst i markanvändningsmässigt hänseende: markanvändningen för bo- och rastplatsområdet, liksom avgränsningarna av detta löses på detaljplanenivå. I redogörelsen har gjorts de korrigeringar som motsvarar justeringarna samt lagts till två bilagor. Av dessa innehåller den ena en karta över Kivistö från utkastet till utredning över flygekorrrarna i Västra Vanda medan den andra återger ökningen i antalet användare av Ringbanan enligt det uppskattade invånarantalet inom Lappböle hållplats influensområde och antalet besökare vid Kivistö idrottscentrum.

Stadsplaneringsnämnden 22.8.2016 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena och åsikterna ges svar enligt bilagan och att de nämnda justeringarna utförs, och att
- b) Murto, översiktsplanen 021500 / 23 Kivistö och 24 Lappböle som daterats 22.8.2016, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 29.8.2016 § 45

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utlåtandena och åsikterna ges svar enligt bilagan och att de nämnda justeringarna utförs, och att



- b) den 22.8.2016 daterade Murto, översiktsplanen 021500 / 23 Kivistö och 24 Lappböle som daterats 22.8.2016, förs till stadsfullmäktige för godkännande som utgångsmaterial för detaljplaneringen.

Behandling:

Det antecknades att biträdande stadsdirektör Martti Lipponen avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv under den tid som ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 10

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna den 22.8.2016 daterade Murto, översiktsplanen 021500 / 23 Kivistö och 24 Lappböle som utgångsmaterial för detaljplaneringen.

Behandling:

Det antecknades att biträdande stadsdirektör Martti Lipponen avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv under den tid som ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för översiktsplanen 22.8.2016
- Murto, översiktsplan/ utlåtanden och svar
- Murto, översiktsplan/ åsikt och svar

Anvisningar för sökande av ändring: 4.1 Besvärsförbud

Närmare information:

Lea Varpanen, planläggningschef, tfn 09 8392 2247, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi



11 § Detaljplaneändring 002234 och ändring av tomtindelning, 62 Ånäs/Metla

VD/536/10.02.04.01/2014
HP/TLA/ATI/MKO/SRU/JB/KW

Ett område som använts av **Skogforskninginstitutet** ändras till område för bostadsbruk. De kulturhistoriskt värdefulla byggnader som haft anknytning till institutets verksamhet skyddas och ändras så att de är till för bostadsbruk. Vidare möjliggörs kompletteringsbyggande av området med fyra nya flervåningshus. En del av området ändras till offentligt parkområde.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 62042 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 62, Ånäs. Ändringen gäller kvarteret 62042 samt gatuområde i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller kvarteret 62042.

Området ligger i stadsdelen Ånäs öster om stambanan, på cirka en kilometers promenadavstånd från Dickursby station.

Den som ansöker om detaljplanen

Ansökan om detaljplaneändring har gjorts av Senatfastigheter.

Markägare

Området är i privat ägo.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har områdets markägare och en representant från PK substanssi samt arkitekhtoitomisto Hedman & Matomäki Oy medverkat som konsulter för markägaren vid beredningen av planförslaget.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett område för offentlig service och förvaltning (PY).

Detaljplaneändringen

Området är en del av en bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009). Området är en del av den områdeshelhet som tidigare utgjorde Finlands lantbruksekonomiska försöksanstalt i Ånäs och på den ligger de äldsta byggnaderna med anknytning till försöksanstaltens verksamhet. Den nuvarande markägaren för området har ingen användning för områdets byggnader. En del av byggnaderna står för närvarande tomma. Området och byggnaderna i området ändras så att de är till för bostadsbruk, så att det kan sökas nya ägare till området. Syftet med planändringen är att precisera skyddet av de viktigaste byggnaderna i området och möjliggöra ett måttligt kompletteringsbyggande som lämpar sig för miljön. Målsättningen är, förutom att skydda byggnaderna, också att skydda de viktiga vyerna och gårdsområdena i området. Den totala arealen för planändringsområdet uppgår till 36 400 m² och den totala byggrätten till 11 726 m²-vy. Området har exploateringsstalet $e=0,30$. Området uppskattas komma att ha omkring 240 invånare. Den nya byggrätten för området uppgår till 7 300 m²-vy.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 11.8.2014.

I Vanda stads invånartidning har meddelats att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Om programmet för deltagande och bedömning framfördes fyra skriftliga åsikter. Utöver detta framfördes muntliga åsikter per telefon.

Myndighetssamråd

Ett myndighetssamråd i enlighet med MBL 66 § hölls 25.2.2015.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknades 31.8.2016.



Ändringskostnaderna betalas av sökanden Senatfastigheter och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (18 000 □) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (3 240 □), sammanlagt 21 240 □, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 15.2.2016 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002234 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs/Metla, som daterats 15.2.2016, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Senatfastigheter betalar ändringskostnaderna (18 000 □), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (3 240 □), sammanlagt 21 240 □.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 7.3.2016 § 64

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002234 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs/Metla, som daterats 15.2.2016, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Senatfastigheter betalar ändringskostnaderna (18 000 □), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (3 240 □), sammanlagt 21 240 □.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 23.3–21.4.2016 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades en anmärkning. Anmärkningen lämnades in av Senatfastigheter som ansöker om detaljplaneändring. I anmärkningen begärdes att placeringen av köranslutningen för tomterna 2, 3 och 4 omplaceras. Förslaget till ändring av köranslutningen för tomterna 2, 3 och 4 godkändes och placeringen av köranslutningen ändrades på plankartan i enlighet med Senatfastigheters önskemål.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 7.3.2016 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes fem utlåtanden och fyra lämnades in. Utlåtanden begärdes av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Säkerhets- och kemikalieverket, Tikkurila Oyj, Museiverket och Vanda stadsmuseum. Från Tikkurila Oyj inkom inget utlåtande. Utgående från utlåtanden från Säkerhets- och kemikalieverket, Vanda stadsmuseum och NTM-centralen gjordes smärre justeringar i detaljplaneändringens planbestämmelser.

Utförda justeringar

De utförda justeringarna har presenterats för detaljplaneändringsområdets markägare. Områdets markägare har godkänt de utförda justeringarna. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planbeskrivningen

Redogörelsen för detaljplaneändringen har justerats till följd av de justeringar som gjorts i plankartan och planbestämmelserna.

Myndighetssamråd

Ett myndighetssamråd i enlighet med MBL 66 § hölls 25.2.2015. Vidare har planändringen presenterats vid Närings-, trafik- och miljöcentralens i Nyland månadsmöte 2.3.2016.

Stadsplaneringsnämnden 13.6.2016 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att



- a) anmärkningen och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002234 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs/Metla, som daterats 13.6.2016 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 5.9.2016 § 12

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningen och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002234 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs/Metla, som daterats 13.6.2016 till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 11

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002234 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs/Metla, som daterats 13.6.2016.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Vidare antecknades att följande för **fullmäktigegrupperna gemensamma** protokollsuttalande lämnades i ärendet:

"Fullmäktigegrupperna konstaterar som sin gemensamma ståndpunkt att det i framtida detaljplanearbeten bör övervägas att ändra det namnskick i området Ånäs som anknyter till president Relander."

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 13.6.2016
- Anmärkning och svar 13.6.2016
- Utlåtanden och svar 13.6.2016
- Markanvändningsavtal / Avtal om byggande av kommunalteknik och föravtal om överlåtelse av outbrutet område / Detaljplaneändring nr 002234, stadsdel 62, Ånäs, 31.8.2016

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Asta Tirkkonen, områdesarkitekt, tfn 8392 3458
Minna Koskinen, detaljplanerare, tfn 8392 3440
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kaupunkisuunnittelu

002234

Metla, Jokiniemi 62



Kaavamuutosalue alkusyksyllä 2015

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.6.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002234 ja tonttijaon muutosta. Kaavoitus on tullut vireille 11.8.2014.

SISÄLLYS

1 Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 Tiivistelmä	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	5
3 Lähtökohdat	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	15
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet	24
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
5 Asemakaavan muutoksen kuvaus	30
5.1 Kaavan rakenne	30
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3 Aluevaraukset	31
5.4 Kaavan vaikutukset	33
5.5 Ympäristön häiriötekijät	40
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	40
5.7 Nimistö	40
6 Asemakaavan toteutus	40
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	40
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	40
7 Asemakaavatyöhön osallistuneet	40

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

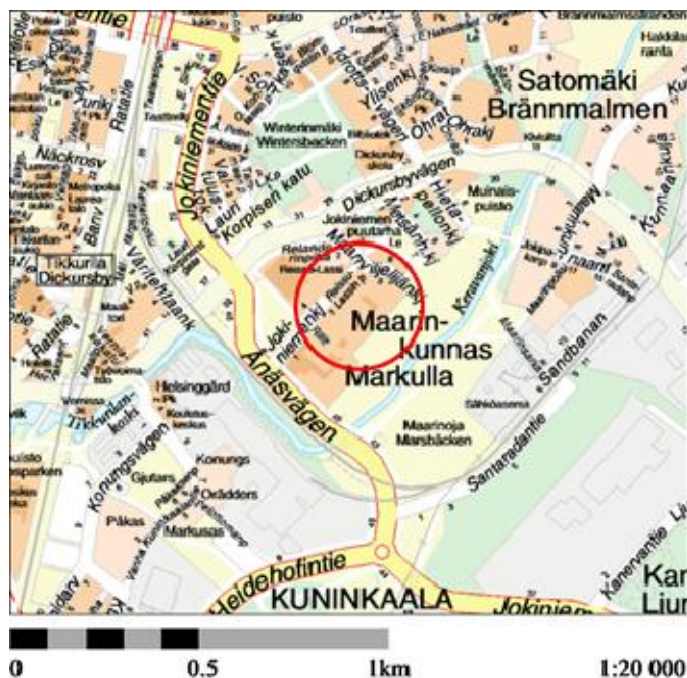
Asemakaavan muutos: kaupunginosa 62, Jokiniemi
koskee korttelia 62042 sekä katu-
ja virkistysalueita
(Kumoutuva asemakaava koskee korttelia 62042 sekä katualueita)
Tonttijaon muutos koskee korttelia 62042

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:
Minna Koskinen, p. 8392 3440, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Ilmoitus vireille tulosta annettiin 11.8.2014. Kaavamuutostyön alkamisesta kerrottiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jokiniemen kaupunginosassa, Keravanjoen peltoalueiden luoteisreunalla. Alue on ollut Metsäntutkimuslaitoksen (entinen Maatalouden tutkimuskeskus/Jokiniemen koelaitos) käytössä ja sillä sijaitsee laitoksen toimintaan liittyneitä rakennuksia. Kaavamuutosalue rajautuu koillisessa Maanviljelijänkujaan, kaakossa Keravanjoen peltoalueisiin, lounaassa Rillitiehen ja luoteessa Jokiniemenkujaan ja Reissu-Lassin polkuun.



Kaava-alueen sijainti kartalla

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta

- Kaavamääräykset
- Kantapuukortti kantapuusta E9548

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Koepuimalan riskiarvio liitteineen (Vahanen Oy 3.6.2015)
- Koepuimalan kustannusarvio (Kawerak Oy 30.5.2015)
- Viranomaisneuvottelun muistio (Vantaan kaupunkisuunnittelu 25.2.2015)
- Vantaan Jokiniemen valtioalueen puiston puut ja pensaat (Metsäntutkimuslaitos 29.9.2014)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Vantaan kaupunkisuunnittelu 11.8.2014)
- Vantaan Jokiniemi – Rakennushistoriaselvitys 2014 (Arkkitehtitoimisto Okulus 15.8.2014)
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, muistio (Ympäristöministeriö 23.12.2009)
- Kulttuurimaisemaselvitys (Vantaan kaupunkisuunnittelu 22.3.2005)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Senaatti kiinteistöt. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.1.2014. Kaavamuutoshakemuksessa esitettiin, että tutkimustoimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialue (Y-3) muutetaan ensisijaisesti asumiskäyttöön.
- Metlan asemakaavamuutostyö käynnistyi 11.8.2014 työnumerolla 002234. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpitoet pyydettiin 15.9.2014 mennessä (MRL 62 ja 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 4 kirjallista mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.
- Metlan asemakaavamuutoksesta pidettiin MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 25.2.2015. Lisäksi kaavamuutosehdotusta on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kuukausikokouksessa 2.3.2016.
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä Senaatti kiinteistöjen edustajien ja PK substanssin edustajan kanssa. Pohjana on ollut arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy:n laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 15.2.2016 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 65 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.

- Kaupunginhallitus päätti 7.3.2016 asettaa asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 23.3.-21.4.2016. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl. Kaavamuutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Muistutuksen jätti alueen maanomistaja Senaatti kiinteistöt.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos nro 002234, Metla

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Y-3) asuinkäyttöön. Kaavamuutoksella tarkennetaan olemassa olevien rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten suojelua ja mahdollistetaan maltillinen ja ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen alueella. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on suojella alueen rakennusten lisäksi alueen tärkeät näkymät ja pihatilat. Myös rakennustaiteellisesti arvokkaat sisätilat tullaan osittain suojelemaan. Osa kaavamuutosalueesta muutetaan julkiseksi puistoalueeksi. Puistolle annetaan nimi kaavamuutoksessa.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3,6 ha (36395 m²). Kaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 11 700 k-m². Suunniteltu korttelitehokkuus on e=0,30.

Nykyinen maanomistaja etsii alueelle uudet omistajat kaavamuutoksen vahvistumisen jälkeen.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemen kaupunginosassa pääradan itäpuolella, noin kilometrin kävelymatkan päässä Tikkurilan asemalta. Alue on osa entisen *Ånes 'in Suomen maanviljelys-taloudellisen koelaitoksen* aluekokonaisuutta ja sillä sijaitsee vanhimpia koelaitoksen toimintaan liittyneitä rakennuksia.

1900-luvun alkupuolella toimintansa aloittanut *Ånes 'in Suomen maanviljelys-taloudellinen koelaitos* toimi alueella vuoteen 1923 saakka. Vuodesta 1924 tutkimustoiminta jatkui alueella uudelleen organisoituna, nimellä Jokiniemen Maatalouden koelaitos. Vuonna 1957 laitoksen nimi muuttui Maatalouden tutkimuskeskukseksi (MTTK). Maatalouden tutkimuskeskuksen toiminnan siirryttyä Jokiisiin (v. 1981), alueen ja tilojen pääkäyttäjäksi tuli Metsäntutkimuslaitos eli METLA.

Keskusrikospoliisi sijaitsee kaavamuutosalueen luoteispuolella.



ilmakuva kaavamuutosalueesta vuodelta 2013

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

Jokiniemen kaupunginosa sijaitsee Tikkurilan itäpuolella, pääradan varrella. Etelässä ja idässä kaupunginosa sivuaa Keravanjokea, pohjoisessa Rekolanojaa. Hiekkaharjun matala harjuselänne ulottuu Jokiniemen puolelle päättyen Winterinmäeksi kutsuttuun moreenimäkeen. Winterinmäkeä lukuun ottamatta Jokiniemi on alavaa, maisemallisesti arvokasta Keravanjokilaaksoa.

Koelaitoksen ympäristö säilyi pitkään avoimena peltomaisemana, jonka maisemakuvaa hallitsi koelaitoksen metsäinen harju ja sillä sijaitsevat laitosrakennukset. Maisemakuva muuttui merkittävästi 90-luvulla, kun alueen ensimmäiset asemakaavat vahvistuivat. Tämän jälkeen alue on täydentynyt suurilla rakennusyksiköillä, jotka sijoittuvat toisistaan ja muusta kaupunkirakenteesta irralleen. Maisemakuvaa ovat muokanneet myös Jokiniementien rakentaminen, Tikkurila Oyj:n toiminnan laajeneminen ja Sähköaseman rakentaminen Keravanjoen kaakkoispuolelle.



Ilmakuva Jokiniemestä vuodelta 1986: Koelaitoksen alue on maalaismaiseman ympäröimä metsäinen kunnas ja sen asema maisemakuvassa on keskeinen.



Ilmakuva Jokiniemestä vuodelta 1998: Koelaitoksen ympärille on rakentunut muusta kaupunkirakenteesta irrallisia, suuria osakokonaisuuksia. Myös Jokiniementien rakentaminen on muuttanut maisemakuvaa ja heikentänyt Keravanjoen asemaa maisemakuvassa. Koelaitoksen alue on jäämässä uudemman rakentamisen taakse piiloon.

Jokiniemen maisemakuvan suurista muutoksista huolimatta näkymä Keravanjoen varrelta kaavamuutosalueelle on säilynyt avoimena peltomaisemana, samoin kuin näköyhteys kaavamuutosalueelta lehmuskujaa pitkin koilliseen, koelaitoksen historiaan liittyvälle professorien talolle.

Pihapiiri ja kasvillisuus

Kaavamuutosalueen rakennuksia ympäröivän puu- ja pensaslajisto on kartoitettu ja inventoitu kaavamuutostyön alkuvaiheessa. Inventointi on tehty Metsäntutkimuslaitoksen toimesta erillisenä asiakasrahoitteisena tilaustyönä Se-naatti-Kiinteistöille, ja se liittyy alueella tehtyyn rakennushistoriaselvitykseen, jonka on tehnyt Arkkitehtitoimisto Okulus Oy.

Jokiniemen valtionalueen vanhoja rakennuksia ympäröivä puisto on muotoutunut pitkälti nykyiseen asuunsa jo Maanviljelys-taloudellisen koelaitoksen ja sen seuraajan MTTK:n aikana.

Nykyisen pihapuiston alue oli koelaitoksen perustamisen aikaan metsäinen kun-nas, jonka lounaisreunalle rakennettiin ensimmäiset laboratoriorakennukset. Näiden jugendrakennusten itä- ja kaakkoispuolella oli jo tuolloin koelaitoksen koekenttien muodostama peltoaukea, jonka takana virtasi Keravanjoki. 1920-30-luvuilla pihapiiri oli varsin metsäinen. Sitten pihapiiri on avartunut ja muuttunut hoidetuksi puistoksi.

Suurin muutos pihapiirissä on tapahtunut funkistyyllisen laitosrakennuksen valmistuttua vuonna 1938. Tuolloin pihapiirin näkymää on avarrettu kaatamalla puita, jotta vastavalmistunut funkisirakennus tulisi paremmin esiin. Nykyisen muotonsa rakennusten ympäröimä puistoalue lienee saavuttanut 1940-luvulla.

Kaavamuutosalueelta löytyi kartoituksessa yhteensä 31 puu- ja pensaslajia tai muuta taksonia. Näistä viisi oli havupuita, 13 lehtipuita ja 13 pensaita. Yksittäisinä kohteina kartoitettiin 132 puuta ja 17 pensasryhmää.

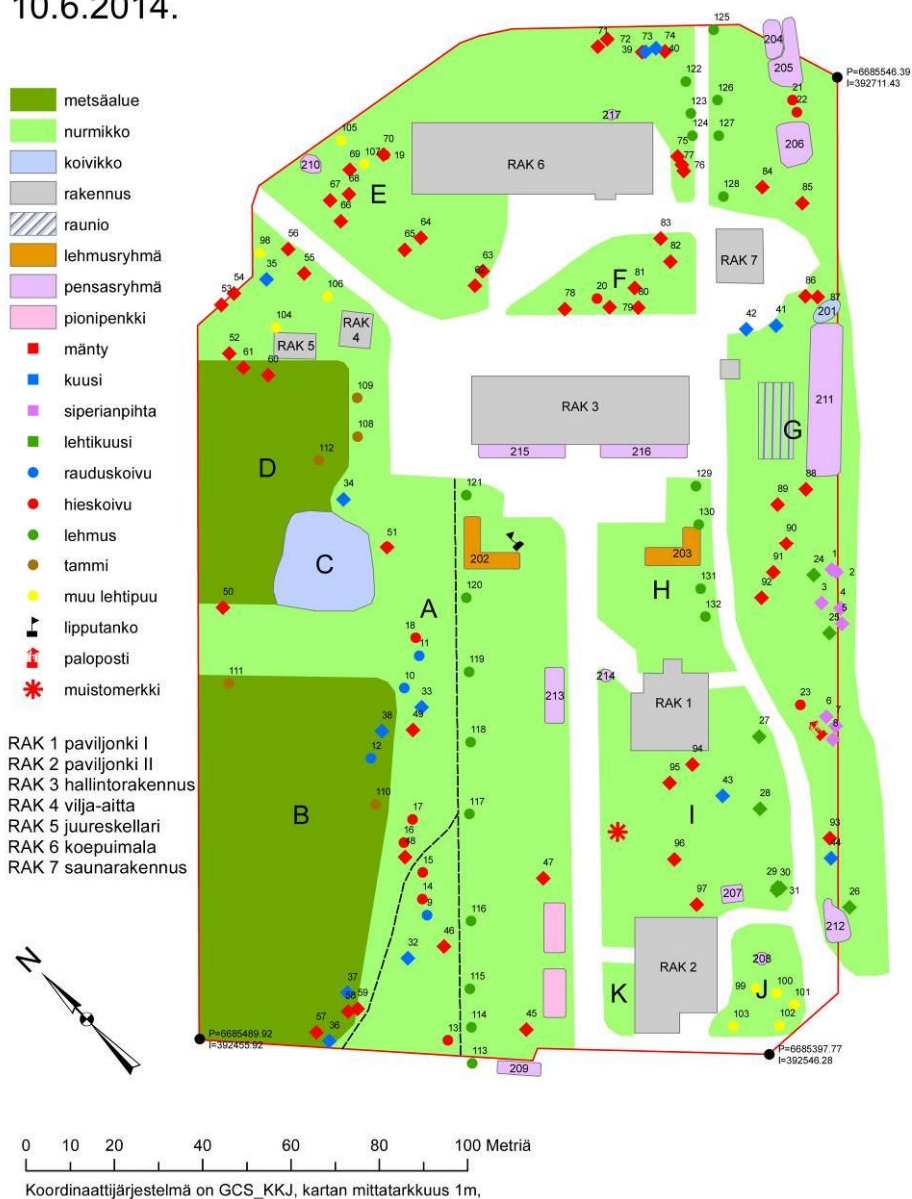


Näkymä kaavamuutosalueen etelänurkasta kohti paviljonkirakennuksia: paviljonki II:n edustalla näkyy hapankirsikkaryhmä ja liikennemerkkin kaakkoispuolella matalahko, tummanvihreä keilakuusi.

Maisemallisesti merkittävimpiä elementtejä vanhojen laitosrakennusten viher- ympäristössä ovat ennen kaikkea yksittäiset vanhat männyt ja mäntyryhmät, kookkaat ja rehevät lehmukset sekä muutamat laajalatuksiset kuuset. Muita kauniita ja huomionarvoisia kohteita ovat paviljonki II:n eteläpuolella kasvava hapankirsikkaryhmä, suuret lehtikuuset, muutamat yksittäiset pihlajat, tammets, tuomi ja keilakuusi. Puiston länsilaidalla luoteislaidan metsikössä huomionarvoisimpia puita ovat kookkaat vanhat männyt, jotka pihapiirin mäntyjen tapaan ovat peräisin vanhan laitosympäristön perustamisen ajoilta.

Vantaan Jokiniemen valtioalue. Vanhan pihapiirin puut ja pensaat 10.6.2014.

LIITE 1.



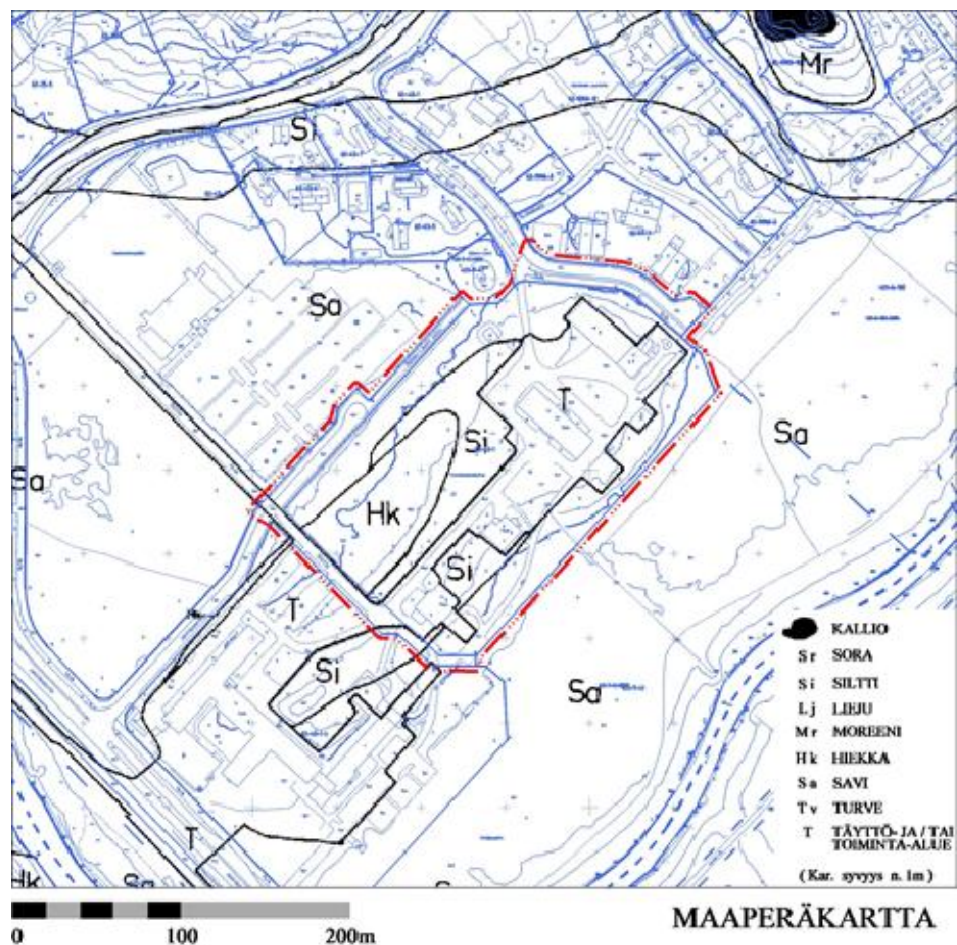
Vantaan Jokiniemen valtioalueen puiston puut ja pensaat selvityksen liitekartta 1 (Metsäntutkimuslaitos 29.9.2014)

Topografia

Maaston korot vaihtelevat kaavamuutosalueella +19,0 ja + 22,0 välillä. Maasto on korkeimmillaan alueen keskivaiheilla ja laskee luoteeseen keskusrikospoliisin suuntaan ja kaakkoon kohti Keravanjoen peltoalueita. Alueen koillispuolelle sijoittuva Maanviljelijänkuja on kaavamuutosalueen maastoa 1-2 metriä alempana.

Maaperä

Kaavamuutosalue on maaperäkartan mukaan pääosin hiekka-, siltti ja täyttömaata. Kaavamuutosaluetta ympäröivät peltoalueet ja keskusrikospoliisin alue ovat maaperältään savea. Olemassa olevien rakennusten läheisyydessä maaperä on täyttömaata ja alueen luoteisosan metsikköalue on maaperältään hiekkaa ja silttiä.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Jokiniemen laajamittaisempi rakentaminen alkoi 1950- ja 1960-luvuilla. Tällöin rakennettiin muun muassa Urheilutien varteen kerrostaloja, jotka lukeutuvat Vantaan vanhimpiin. Vuosikymmenten vaihteessa Jokiniemen itä laidalle kohosi Satomäen kerrostaloalue. Satomäen pohjoispuolelle rakennettiin 1970- ja 1980-luvuilla opiskelija-asuntoja. 1990-luvulla Jokiniemen väkiluku kasvoi voimakkaimmin, kun Winterinmäen länsipuolelle valmistui alueen ensimmäisten asemakaavojen mukaisesti rakennetut asuinkerrostalokorttelit. 1990-luvun asunto-

tuotanto painottui vuokra- tai asumisoikeusasuntoihin. 2000-luvulla Jokiniemi täydentyi tiiviillä ja matalalla Navethalia pientaloalueella, joka on rakennettu opiskelija-asuntojen ja Satomäen kerrostalojen läheisyyteen Valkoisenlähteen-tien eteläpuolelle. Parhaillaan Jokiniemeen valmistuu uusia asuinkerrostalokortteleita Tikkurilan asemakeskuksen läheisyyteen, Keskusrikospoliisin luoteispuolelle.

Jokiniemessä oli vuoden 2015 alussa 5 028 asukasta. Väkiluvun odotetaan kasvavan seitsemällä sadalla asukkaalla seuraavan 10 vuoden aikana. Alueen ikärakenne painottuu alle 6-vuotiaisiin lapsiin ja työssäkäyviin aikuisiin. Lapsiperheiden osuus kaupunginosan kaikista perheistä on noin 40 %.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Aiemmin avoimen peltomaiseman ympäröimällä koelaitoksen metsäisellä harjulla oli aikoinaan keskeinen sijainti Jokiniemen kaupunkikuvassa. Sittenmin alue on jäänyt alueen muun kehityksen taakse piiloon. Kaavamuutosalueen luoteispuolelle sijoittuu 1990-luvulla rakennettu massiivinen viisikerroksinen keskusrikospoliisin toimitalo. Sen laaja maanpäällinen pysäköintialue hallitsee kaava-alueelta luoteeseen avautuvia näkymiä. Keskusrikospoliisin viereisen Relanderin pihan alueeseen on tehty 2000-luvun lopussa kaavamuutos, jossa koelaitoksen toimintaan liittyneet rakennukset on suojeltu ja niiden ympärillä on mahdollistettu ympäristöön sopeutuva pienimuotoinen täydennysrakentaminen. Metlan kaavamuutosalueen pohjoispuolella on kolmikerroksisia asuinkerrostaloja. Pistemäiset talot on rakennettu 90-luvun alussa. Lounaispuolella on 60-luvulla rakennettu, Osmo Siparin suunnittelema, ympäröivään maastoon matalana haa-rautuva laitosrakennus, keskuslaboratorio. Keskuslaboratoriota on 90-luvulla laajennettu kolmella, 60-luvun horisontaalista massaa korkeammalla lisäosalla.

Kokonaisuutena Jokiniemen kaupunginosa muodostaa ajallisesti kerroksellisen, mutta rakenteeltaan pirstaleisen, suurista osakokonaisuuksista muodostuvan kaupunkirakenteen. Kaupunginosaan länsireunalla kulkeva päärata ja kesällä 2015 avattu kehärata tarjoavat kaupunginosalle hyvät julkisen liikenteen yhteydet pääkaupunkiseudulle. Kaavamuutosalue sijoittuu noin kilometrin kävelymatkan päähän Tikkurilan asemakeskuksesta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

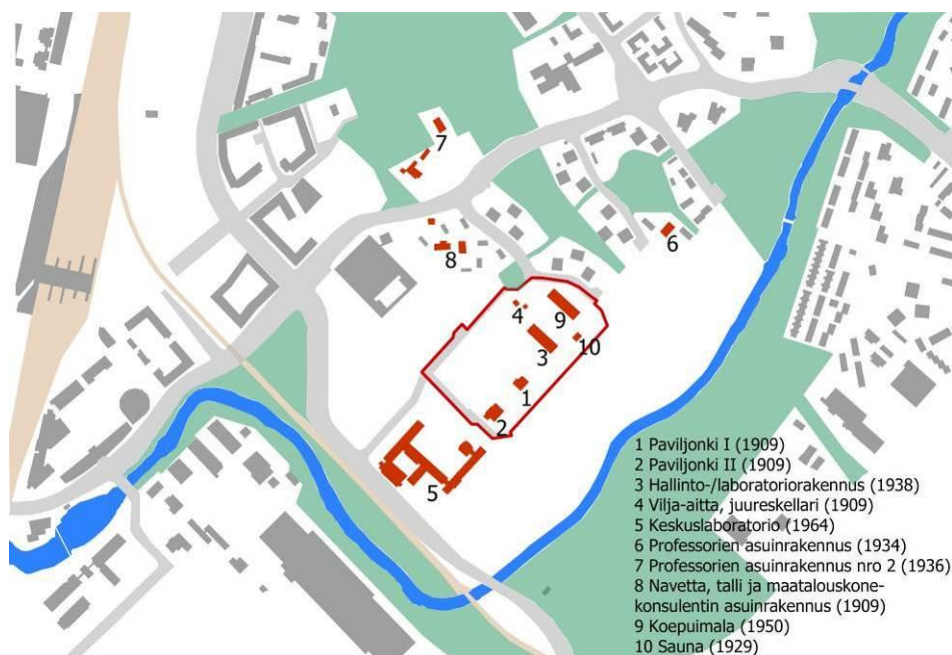
Keravanjokilaakson reunoilta, vanhan merenlahden rannalta, on löydetty runsaasti merkkejä esihistoriallisesta asutuksesta. Lämpimillä ja kuivilla hiekkarinteillä on asuttu jo kampakeraamisella kaudella 3000-2600 eKr. Jokiniemessä esiintymät keskittyvät selännealueen kaakkoisreunalle, mistä löytyvät Sandåkerin, Stenkullan ja maatalouden tutkimuskeskuksen alueen kivikautiset asuinpaikat.

Keskiajalla Jokiniemi peltoalueineen kuului Tikkurilan kylään. Suuri Rantatie eli Kuninkaantie kulki Turusta Viipuriin kylän halki. Jokiniemessä tien historiallinen linjaus on osittain säilynyt (nykyinen Tikkurilantie).

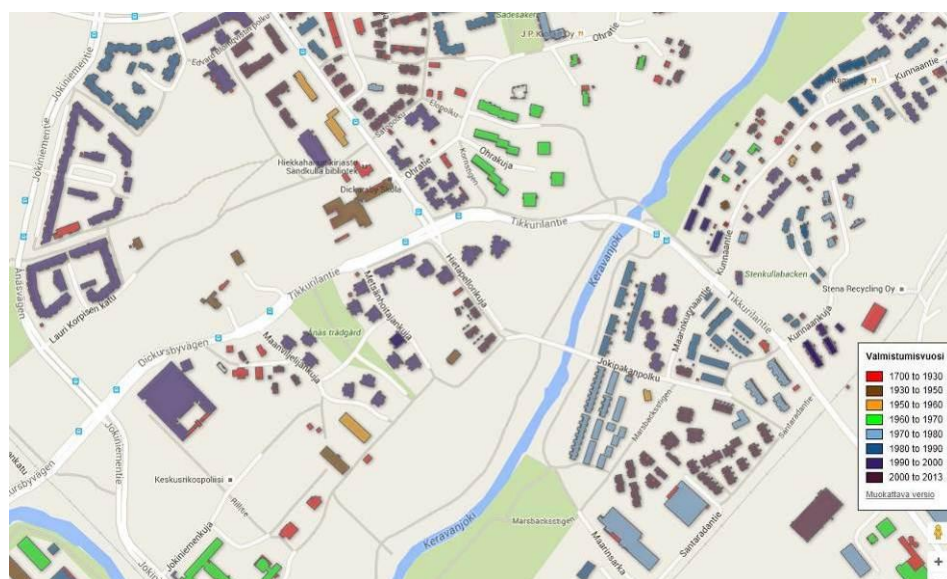
Tikkurilan väritehtaat ja Jokiniemen koelaitos ovat kaksi merkittävintä laitosta Jokiniemen historiassa. Koelaitos on edustava näyte valtiovallan perustamasta maatalouden edistämiseksi rakennetusta tutkimus- ja koelaitoksesta. Usealta vuosikymmeneltä periytyvä rakennettu ympäristö on kulttuuri- ja rakennushisto-

riallisesti arvokas kokonaisuus. Koelaitoksen alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).¹

Kaavamuutosalueella sijaitsee seitsemän rakennusta: paviljonki I, paviljonki II, hallintorakennus, aitta, juureskellari, koepuimala ja sauna. Näistä seitsemästä rakennuksesta paviljonki I, paviljonki II, aitta ja juureskellari on suojeltu vuonna 1989 voimaan tulleella asetuksella valtion omistamista rakennuksista (480/85).² Hallintorakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.



Kaaviokuva Jokiniemen kaupunkirakenteesta: koelaitoksen toimintaan liittyneet rakennukset on merkitty karttaan punaoranssilla, muut rakennukset tummanharmaalla, rata-alueet vaalean ruskealla, virkistys- ja puistoalueet vihreällä ja katualueet vaalean harmaalla.



Jokiniemen kaupunginosan rakennukset ikäluokittain

Jokiniemen koelaitoksen vanhimmat rakennukset on suunnitellut maanviljelyshallituksen arkkitehti H. Rh. Helin vuonna 1906 tutkimustoimintaa varten. Paviljonkirakennukset I ja II ovat 1909 valmistuneita kolmikerroksisia, rapattuja jugendrakennuksia. Paviljonki I:n pohjoispäädyssä on komea, pylväiden kannattaman katoksen suojaama sisäänkäynti, josta on voitu ajaa hevosella sisään koe- ja näyte-eriä. Paviljonki II on puolestaan rakennettu maanviljelyskemiallisen ja fysikaalisen sekä entomologisen osaston käyttöön. Siihen on liitetty kaakkoispuolella kasvihuone, joka on purettu. Pitkänurkkainen hirsistä rakennettu vilja-aitta on vuodelta 1908 ja vuotta myöhemmin valmistui henkilökunnan kellarin hirsirakenteinen maanpäällinen osa.

Maatalouden tutkimuskeskuksen hallintorakennuksen vuodelta 1938 on suunnitellut arkkitehti Jalmari Peltonen. Se sijaitsee vanhimpien paviljonkirakennusten koillispuolella. Hallintorakennuksen koillispuolelle sijoittuva talousrakennus, niin sanottu koepuimala, on vuodelta 1950. Myös koepuimala on arkkitehti Jalmari Peltosen suunnittelema. Osmo Siparin suunnittelema Maatalouden tutkimuskeskuksen toimintaan liittynyt laitosrakennus vuodelta 1964 sijaitsee kaavamuuotosalueen lounaispuolella eikä sisälly nyt tehtävään kaavamuutokseen.³

¹ www.rky.fi viitattu 10.4.2015

² Entinen Ånes'in Suomen maanviljelys-taloudellinen koelaitos, Rakennushistoriaselvitys 2014, Arkkitehtitoimisto Okulus, sivu 3

³ www.rky.fi viitattu 10.4.2015

Palvelut

Jokiniemessä on hyvät julkiset palvelut. Alueella on keskittymä eriasteisia koko Tikkurilaa ja laajemmin Vantaata ja pääkaupunkiseutua palvelevia kouluja. Myös päivähoitopalveluja on runsaasti. Hiekkaharjun urheilupuistossa on mahdollisuudet urheilukentän lisäksi golfiin, tennikseen, sulkapalloon tai squashiin. Kaupallisissa ja muissa palveluissa jokiniemeläiset tukeutuvat Tikkurilan keskustan varaan. Lähin päivittäistavarakauppa löytyy uudesta asemakeskus Dixistä, noin kilometrin kävelymatkan päästä.

Työpaikat

Vuonna 2012 Jokiniemessä oli yhteensä noin 2600 työpaikkaa. Valtaosa paikoista on julkisen hallinnon toimialalla. Jokiniemessä on paljon kunnan ja valtion toimipaikkoja. Radan varren laajalla toimisto- ja asuinalueella ovat muun muassa Metsähallitus, Keskusrikospoliisi ja Rikosseuraamusalan koulutuskeskus.

Virkistys

Kaavamuutosalueen pohjoispuolelle sijoittuvalla Winterinmäellä on Jokiniemen ja koko Tikkurilan keskustan merkittävin metsä. Lisäksi kaavamuutosalueen kaakkoispuolella kulkeva Keravanjoki ja sen lähialueet on varattu lähivirkistysalue käyttöön.

Liikenne

Kävely ja pyöräily

Alueelta on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet. Jokiniemenkujalla ja Maanviljelijänkujalla on asfaltoidut, toispuoleiset ja yhdistetyt kävely- ja pyöräilykaistat. Tikkurilantiellä yhdistetty kävely- ja pyöräilykaista on kadun molemmin puolin.

Tikkurilantiellä kulkee valtakunnallinen pyörämatkailureitti 50. Keravanjoen eteläpuolella kulkee hiekkapintainen paikallisreitti.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelta on noin kilometrin matka Tikkurilan asemalle, joten hyvät raideyhteydet ovat kohdullisen kävelymatkan päässä. Lähimmät bussipysäkit löytyvät Tikkurilantieltä, Urheilutieltä ja Jokiniemenkadulta noin 250 metrin ja noin 500 metrin päästä kaavamuutosalueesta.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkosta.

Vedenjakelu

Alueella on yleinen vesihuoltoverkosto, vj 225 M ja jv 200 M (rak. -95) (HSY 11.9.2014). Maanviljelijänkujalla sekä alueen kaakkoisreunalla pellon laidassa on vuonna 1995 rakennetut vesijohdot DN225 ja DN315. Jokiniementiellä kaava-alueen lounaispuolella on vuonna 1990 rakennettu DN315 vesijohto.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäläkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m.

Jätevesiviemäröinti

Maanviljelijänkujalla sekä alueen kaakkoisreunalla pellon laidassa on vuonna 1995 rakennetut jätevesiviemärit DN200 ja DN250. Jokiniementiellä kaava-alueen lounaispuolella on vuonna 1990 rakennettu DN400 jätevesiviemäri. Alueen jätevedet johdetaan Keravanjoen varren runkoviemäriin Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun hulevesiverkoston piirissä. Osa alueella muodostuvista hulevesistä johdetaan Maanviljelijänkujan hulevesiviemäriin Keravanjokeen. Lisäksi Jokiniemenkujalle on rakennettu hulevesiviemäri, joka johtaa vedet Jokiniemenkadun ali Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Liikenne- ja lentomelu

Tiemeluennuste 2030 -kartassa kaavamuutosalue jää kokonaisuudessaan vyöhykkeelle 0-49 dB. Kaavamuutosalue ei sijaitse lentomelualueella.

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq saa enintään olla asuinhuoneissa klo 7-22 (päiväohjearvo) 35 dB ja klo 22-7 (yöohjearvo) 30 dB.

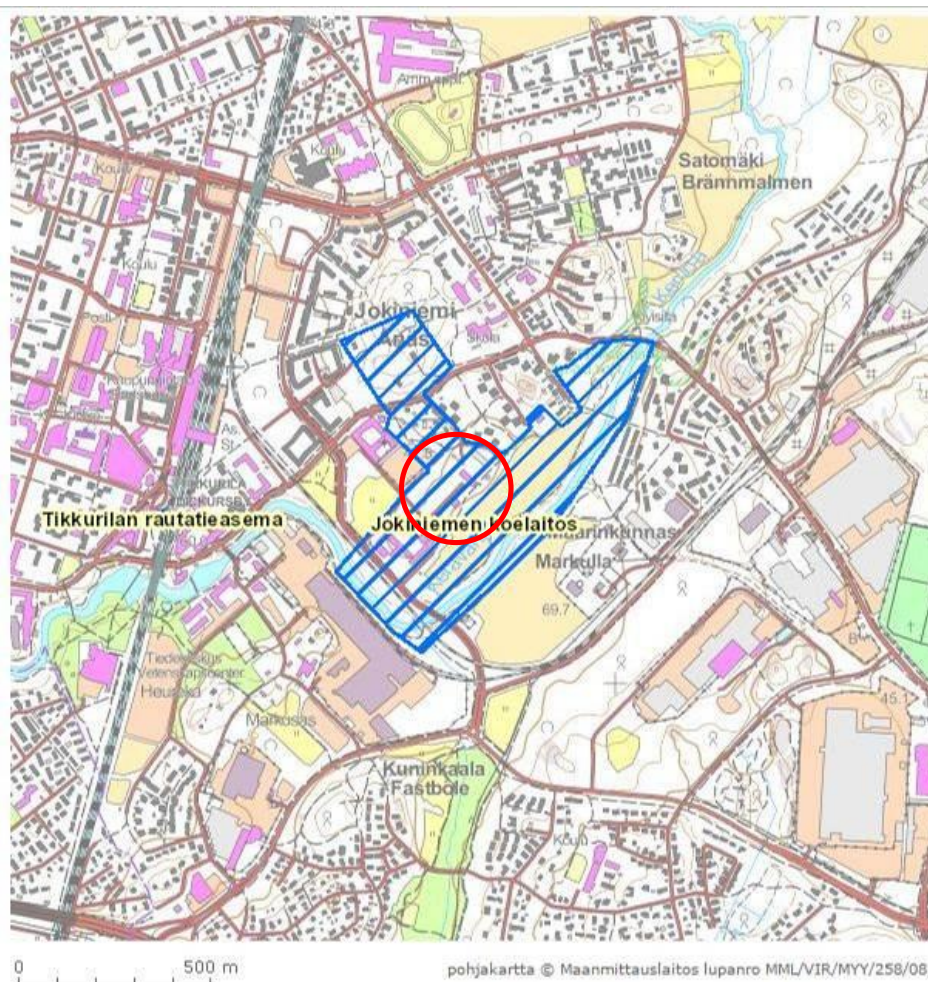
3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistaja on Senaatti kiinteistöt.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtakunnalliseen inventointiin valitut kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö *Jokinimen koelaitos* näkyy kokonaisuudessaan kartalla sinisellä viivoitettuna. Kaavamuutosalue on merkitty karttaan punaisella ympyrällä. (Karttakuva-lähde www.rky.fi 17.12.2015)

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on mm.:

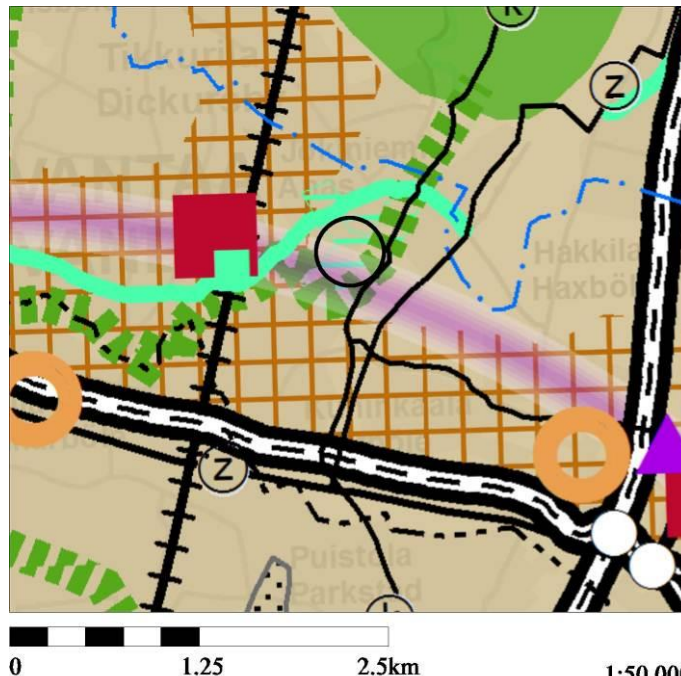
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen kuntien kaavoituksessa,

- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista edistetään kaavamuutoksessa siten, että täydennysrakennetaan raideliikenteeseen tukeutuvaa, olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta huomioiden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kulttuurihistorialliset, rakennushistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot. Kaavamuutoksen täydennysrakentamisen sovittamista olemassa olevaan rakenteeseen on tuettu laatimalla laaja rakennushistoriaselvitys alueen olemassa olevista rakennuksista ja alueen maisemallisista arvoista, sekä yksityiskohtainen inventointi alueen puista ja pensaista. Kaavamuutoksen tavoitteista ja lähtökohdista järjestettiin lisäksi kaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 25.2.2015.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 30.10.2014)

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 8.11.2006. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Alue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue (RKY 2009). Tikkurilantie (osittain entinen Kuninkaantie) on merkitty maakuntakaavaan kulttuuriympäristön kannalta tärkeäksi tieksi. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

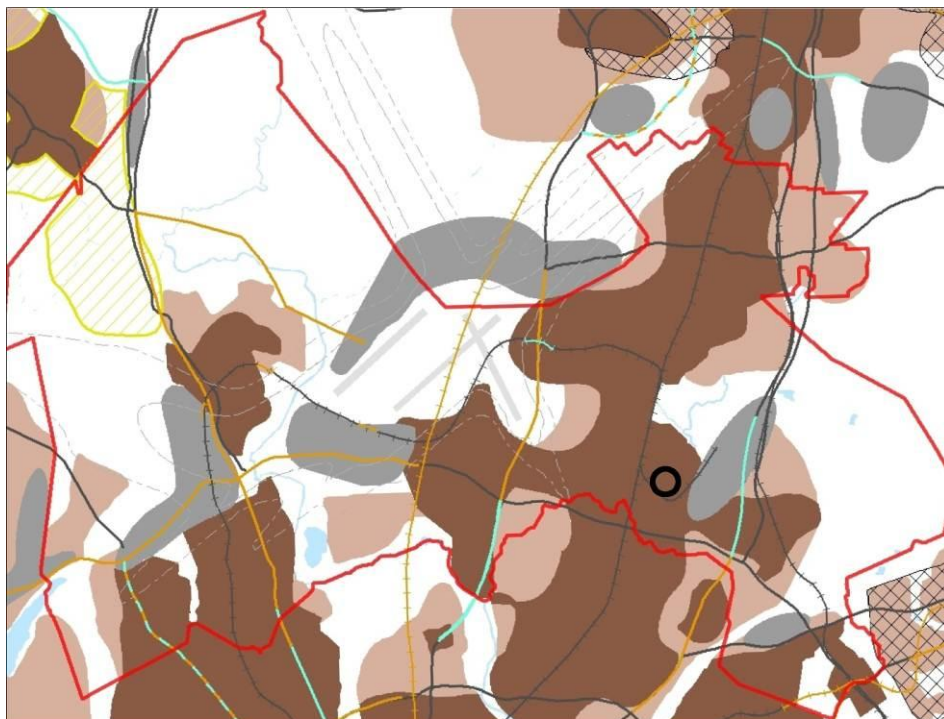


Ote kaavayhdistelmästä

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (KV 11.5.2015)

Alue on merkitty Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaan ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma toimii tausta-

aineistona seudun liikennejärjestelmälle sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Ote MASU 2050 kartasta

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

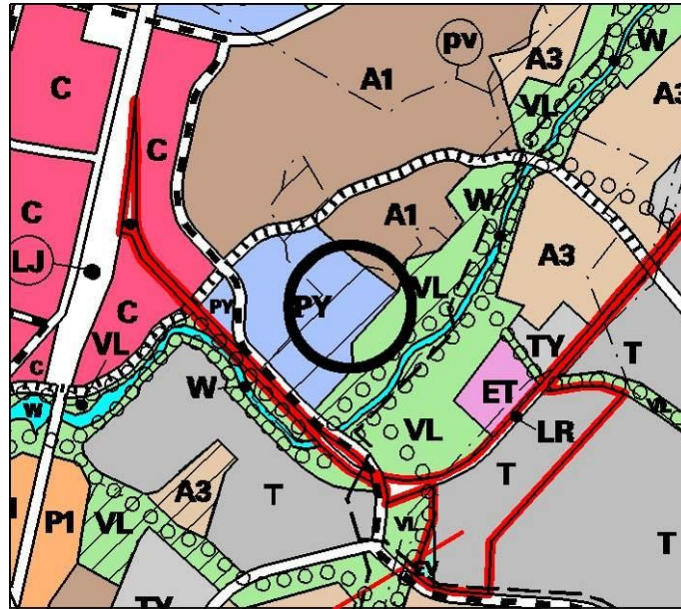
Alue on merkitty yleiskaavaan julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Alue varataan julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle saa sijoittaa palveluasuntoja.

Alue on maisemallisesti arvokas alue: arvokas maaseudun kulttuurimaisema, jonka maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakennukset pihapiireineen tai puistoineen sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä.

Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurillisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöön.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ei saa purkaa ilman lupaa (maankäyttö- ja rakennuslain 127.1 §) eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöönnä kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Kaavamuuotos ei ole lähtökohdiltaan voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Asiasta keskusteltiin kaavamuuotoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa. Neuvottelussa todettiin, että tässä tapauksessa yleiskaavaan on mahdollista tehdä perusteltu poikkeus, koska on tärkeää, että merkittävät rakennukset säilyvät käytössä. Tehokas asuinalue (merkintä A1) ulottuu voimassa olevassa yleiskaavassa aivan kaavamuuotosalueen koillissivun reunalle.



Asemakaava (Kh 10.8.1975 ja SM 8.7.1981)

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 620700 (Jokiniemi 3), on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 14.11.1990. Suunnittelualue on siinä osoitettu tutkimustoimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-3).

Vuonna 1909 rakennetut paviljonkirakennukset ja kaksi vanhaksi rakennuskulttuurikohteeksi luokiteltua talousrakennusta on merkitty nykyiseen asemakaavaan valtioneuvoston päätöksellä (7.9.1989) kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain nojalla suojelluksi rakennukseksi (sk). Moderniksi rakennuskulttuurikohteeksi luokiteltu vuonna 1938 rakennettu nelikerroksinen tutkimuslaitosrakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Metsäntutkimuslaitoksen mahdollisiin lisärakentamistarpeisiin on varauduttu mahdollistamalla nelikerroksisen hallintorakennuksen lisäosa, joka muodostaa päärakennuksen kanssa sisäpihan. Lisäosan on ajateltu olevan enintään kaksikerroksista. Uudisrakentamiselle on mitoitettu kerrosalaa 9000 k-m². Nelikerroksisen hallintorakennuksen lounaispuolelle, paviljonkirakennusten läheisyyteen, ei ole osoitettu lisäkerrosalaa, jotta se säilyisi menneiden vuosien asuisena. Alueen luoteissivun puusto on merkitty säilytettäväksi.

Muut suunnitelmat

Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:

- Edistetään toimivan ja kestävästä kaupunkirakenteesta toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.
- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin vetovoimaisuus asuinpaikkana paranee.

- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen nykyisellä maanomistajalla ei ole tiedossa käyttöä alueen rakennuksille. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten suojelu onnistunee parhaiten, kun rakennukset säilyvät käytössä. Alueen muuttaminen asuinkäyttöön mahdollistaa uusien omistajien etsimisen alueelle ja sitä kautta edesauttaa historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävien rakennusten suojelun, säilyttämisen ja kunnostamisen alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Senaatti kiinteistöt. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.1.2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto (rautatie- ja liikennealueet), Museovirasto jne.
- Rajoittuvat naapurikunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Helen, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne jotka katsovat olevan osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002234 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 11.8.2014. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 15.9.2014 mennessä jätettiin 1 suullinen ja 4 kirjallista mielipidettä. Suullisessa mielipiteessä oli huolissaan alueen ajoneuvoliikennejärjestelyiden riittävydestä ja historiallisesti arvokkaan alueen arvон heikkenemisestä. Uudisrakentamisen toivottiin sijoittuvan keskitetysti kaavamuutosalueelle. Alueen toivottiin säilyvän vehmaana ja puutarhamaisena. Kirjalliset mielipiteet antoivat Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Museovirasto, Vantaan kaupungin museo ja Tikkurilan aluetoimikunta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut muistutti mielipiteessään, että alueella on yleinen vesihuoltoverkosto, mutta koska rakennetun verkoston vapaata kapasiteettia ei tunneta, on tulevaisuudessa suunnitteluvaiheissa hyvissä ajoin varmistuttava verkoston riittävydestä.

Museovirasto toteaa mielipiteessään arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, että alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolilla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Vantaan kaupunginmuseo ja Museovirasto laativat rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta yhteisen mielipiteen, jossa lausutaan, että kaavamuutosalueella sijaitsevien rakennusten arvottaminen on kesken. Alueella sijaitsee yhteensä seitsemän rakennusta, joista viisi on rakennettu ennen vuotta 1930 ja ne kuuluvat meneillä olevan Vantaan kaupungin vanhojen rakennusten inventoinnin piiriin (Vaari-inventointi). Rakennusten arvottaminen kyseisessä inventoinnissa on vielä kesken. Alueen kaksi uudempaa rakennusta ovat Vantaan kaupungin moderneja rakennuskulttuurikohteita (Vantaan moderni rakennuskulttuuri –inventointi 2002). Jalmari Peltosen vuonna 1938 suunnittelema laitusrakennus on saanut kyseisessä inventoinnissa korkeimman luokitustunnuksen A1 ja 1950 rakennettu talusrakennus (koepuimala) on luokiteltu tunnukseksi B, joka tarkoittaa, että sen arvottaminen on kesken. Kokonaisuutena koelaitoksen alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) kokoelmaan. Alueen rakennuksista osa on suojeltu asemakaavalla ja osa on suojeltu asetuksella (480/85) valtion omistamista rakennuksista. Kokonaan suojelun ulkopuolelle jäävät koepuimala ja vuonna 1929 rakennettu saunarakennus.

Asemakaavan muutokseen tulee laatia alueella sijaitsevien ja suojeltavien rakennusten suojeluperusteita vastaavat yksilöidyt merkinnät ja määräykset kunkin suojeltavan rakennuksen kohdalle. Jokiniemen koelaitoksen alueella sijaitsevan arvokkaan rakennuskannan lisäksi kaavatyössä tulee huomioida alueen maisema-arvot. Uudisrakennusten suunnittelun lähtökohdaksi tulee ottaa monin tavoin arvokas kulttuuriympäristö. Asemakaavamuutoksen vaikutuksia tulee arvioida suhteessa niin arvokkaaseen kulttuurimaisemaan kuin olemassa olevaan rakennuskantaan.

Tikkurilan aluetoimikunta esittää mielipiteessään, että kaavamuutoksessa huomioitaisiin alueen erityispiirteet, arvokas miljö, rakennukset sekä puistomaisema ja, että uusien asuinkerrostalojen osalta suositeltiin puukerrostaloja.

Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä maanomistajan, Senaatti kiinteistön edustajien ja heidän konsulttinsa (arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki) sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloitusvaiheessa, 25.2.2015 järjestettiin viranomaisneuvottelu kaavamuutoksen lähtökohdista ja tavoitteista. Toisen viranomaisneuvottelun tarpeellisuus arvioidaan, kun kaavamuutoksesta on laadittu kaavaehdotus.

Mahdollisesti myös tuleva lausuntokierros voi riittää jatkon viranomaisyhteistyölle.

Henrik Wager (Ely-keskus) ja Satu Mikkonen-Hirvonen (Museovirasto – arkeologinen kulttuuriperintö) toimittivat kommenttinsa kaavam muutoksen lähtökohdista sähköisesti. Sähköisesti toimitetut kommentit käytiin läpi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa. Neuvottelussa todettiin, että kaavam uutosprosessin aikana tulee laatia kattavat havainne- ja viistokuvamateriaalit, jotta täydennysrakentaminen pystytään sovittamaan alueelle alueen arvot huomioiden. Pienten rakennusten sijoittamista alueelle pohdittiin. Nykyisen kaavan säilytettäväksi merkitystä viheralueesta, sen tarpeellisuudesta ja roolista uudessa asemakaavassa keskusteltiin. Todettiin, että yleiskaavaan on tässä tapauksessa mahdollista tehdä perusteltu poikkeus, sillä rakennussuojelun kannalta on tärkeää löytää alueelle ja alueen rakennuksille uusi käyttäjä. Koepuimalan mahdollinen suoje lu, joko osittainen tai koko rakennuksen kattava, tulee tutkia ja eri suoje luvaihtoehdot ja niiden vaikutukset tulee esittää kaavas elostuksessa.

Henrik Wagerin esitti sähköisesti toimitetut kommentit kaavam uotoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun:

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Jokiniemen koelaitos. Usean vuosikymmenen aikana rakentunut entinen koelaitos on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (www.rky.fi). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan kyseisillä alueilla kulttuuri- ja luonnon ympäristöjen arvot on turvattava ja maankäytön tulee soveltua niiden historialliseen kehitykseen.

Suunnittelualueella sijaitsee rakennuksia, jotka on suoje ltu valtion omistamien rakennusten suoje lusta annetun asetuksen (480/85) nojalla valtioneuvoston päätöksellä 7.9.1989. Alueen rakennuksista vuodelta 1909 olevat jugendaiheiset laitosrakennukset kuuluvat asetuksella suoje ltujen rakennusten luokkaan S1, jonka mukaan rakennus on suoje ltu kokonaisuudessaan. Koelaitoksen toimintaan liittyneet vilja-aitta, kellari, kalustovaja, talli, navetta sekä tallimiehen asuinrakennus kuuluvat luokkaan S2, jolloin rakennusten erityisenä merkityksenä on pidetty niiden kuulumista ulkoasultaan pihan rakennusryhmään.

Rakennusten siirtyessä valtion omistuksesta yksityiseen omistukseen, tulee elykeskuksen ottaa harkittavakseen rakennusperinnön suoje lemisesta annetun lain (rakennusperintölain) mukaisten suoje lumääräysten antamista rakennuksille. Mikäli rakennukset suoje llaan riittävässä määrin asemakaavoituksen keinoin, ei edellytyksiä rakennusperintölain mukaiselle suoje lulle ole. Mikäli riittävään suoje luun ei päästä kaavoituksen keinoin esimerkiksi sisätilojen osalta, voidaan ne suoje lla rakennusperintölailla. Asetussuoje lu on voimassa siihen saakka, kunnes ely-keskus on tehnyt myönteisen tai kielteisen rakennusperintölain mukaisen suoje lupäätöksen ja se on saanut lainvoiman.

Alueella sijaitsee lisäksi mm. arkkitehti Jalmari Peltosen suunnittelema laitosrakennus vuodelta 1938 sekä arkkitehti Osmo Siparin suunnittelema laitosrakennus vuodelta 1964. Talousrakennus on rakennettu 1950. Alueen ja rakennusten historia ja säilyneisyys tulee selvittää riittävästi siten, että niiden rakennus- ja kulttuurihistorialliset sekä maisemalliset arvot voidaan määritellä ja antaa suoje lutavoitteiden turvaamiseksi riittävät suoje lumääräykset. Uudisrakentamisen

osalta tulee arvioida mm. havainnekuvien rakentamisen vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Satu Mikkonen-Hirvonen esitti sähköisesti toimitetut kommentit kaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun:

Museovirasto on lausunut alueen arkeologisesta kulttuuriperinnöstä 16.9.2014 (MV/355/05.02.00/2014). Tiedot perustuvat vuonna 2000 tehtyyn arkeologisen kulttuuriperinnön inventointiin. Lausunnon lisäksi kaavamuutoksen lähtökohdista todetaan seuraavaa: maisemallisesti arvokkaan Metlan alueen lähiympäristöstä tunnetaan useita kivikaudelle ajoittuvia asuinpaikkoja. Jokiniemen kulttuurimaiseman varhaisinta kerrostumaa on tutkittu vuosien varrella erilaisiin rakennushankkeisiin liittyen. Myös ns. yleisökaivauksia on tehty Jokiniemessä ja kesän 2014 mielenkiintoisia kaivaustuloksia on esitelty laajasti tiedustusvälineissä.

Kaavamuutosalueelle on suunniteltu kerrostalorakentamista ja parkkipaikkoja. Erityisesti niillä alueilla, joissa aiempi rakentaminen ei ole sekoittanut maakerrostumista, on hyvä huomioida em. lähiympäristön monipuolinen muinaisjäännsäntä. Jos rakentamisen tai maankäytön yhteydessä havaitaan muinaisjäännsäntänsä liittyvää, tulee asiasta olla yhteydessä Museovirastoon.

Nähtävillä olo

Kaupunginhallitus päätti 7.3.2016 asettaa asemakaavamuutosehdotuksen nähtävillä ja oikeutti kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 23.3.–21.4.2016. Lausuntoja pyydettiin viisi kappaletta: Tikkurila Oyj:ltä, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, Museovirastolta ja Vantaan kaupunginmuseolta. Tikkurila Oyj:ltä ei saatu lausuntoa. Saatujen lausuntojen perusteella asemakaavamuutosehdotuksen kaavamääräyksiä tarkistettiin.

Srs-kaavamääräys: "Rakennussuojelulain tai aikaisemman kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain (572/1964) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus." muokattiin muotoon: "Rakennussuojelulain tai aikaisemman kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain (572/1964) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukainen suojelu lakkaa, kun rakennuksista on tehty myönteinen tai kielteinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lain voiman."

Kaavamääräys: "Alueilla, joilla aiempi rakentaminen ei ole sekoittanut maakerrostumia, tulee huomioida lähiympäristön monipuolinen muinaisjäännsäntä. Mikäli rakentamisen ja maanmuokkaamisen yhteydessä havaitaan muinaisjäännsäntänsä viittaavaa, tulee asiasta olla yhteydessä Museovirastoon" poistettiin kaupunginmuseon pyynnöstä kaavamääräyksistä.

Lisäksi Tukesin lausunnon perusteella, kaavamääräyksiin lisättiin kaavamääräys: "Lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Laitoksen onnettomuusriskit tulee huomioida asuntojen ilmastointisuunnittelussa."

Asemakaavamuutosehdotuksesta jätettiin nähtävillä olo aikana yksi muistutus. Muistutuksen jätti alueen maanomistaja Senaatti kiinteistöt. Muistutuksessa esitettiin, että tonttien 2,3 ja 4 ajoliittymä siirrettäisiin tonttien 2 ja 3 välistä tonttien 3 ja 4 välille. Tonttien 2 ja 3 välillä ajoliittymä asemoitui suoraan Keskusrikospoliisin sisääntuloporttia vastapäätä, joka saattaa aiheuttaa ylimääräisen kohtaamisriskin hälytysajoneuvojen ja asemakaavamuutosalueella asioivien välillä. Ajoliittymän siirtoehdotus hyväksyttiin ja muokattiin kaavakarttaan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on suojella rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset ja mahdollistaa maltillinen ja ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen alueella. Rakennussuojelun lisäksi tavoitteena on suojella alueen tärkeät näkymät, pihatilat ja osittain myös rakennustaiteellisesti arvokkaat sisätilat. Osan alueesta halutaan olevan jatkossa myös muiden kuin alueen tulevien asukkaiden käytössä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin arkkitehtitoimiston Hedman & Matomäki tekemiä luonnoskuvia.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisun sisältöön vaikuttaneet alueen nykyiset arvot

Alueella sijaitsevien arvokkaiden rakennusten lisäksi alueen erityisarvoiksi on kaavamuutostyön aikana todettu pitkään muuttumattomana säilynyt näkymä Keravanjoelta kaavamuutosalueelle, näkymä koelaitoksen toimintaan liittyneeltä professorien talolta lehmuskujaa pitkin kaavamuutosalueelle, nelikerroksisen hallintorakennuksen keskeinen ja hallitseva asema alueella, alueen yhtenäisyys, ilmavuus ja yleinen vehreys ja yksittäiset, kookkaat ja komeat puuyksilöt.



Viistoilmakuva kaavamuutosalueelle ratkaisusta, jossa koepuimalan kiviosa on suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)

Kaavaratkaisuun sisältyvän täydennysrakentamisen idea

Alueen täydennysrakentaminen on pyritty sijoittamaan alueelle siten, että edellä mainitut arvot säilyvät alueella. Sopivimmiksi uudisrakentamisen paikoiksi katsottiin alueen luoteispuolen metsikkö ja Maanviljelijänkujan vierus.

Luoteispuolen uudisrakennukset jäljittelevät tyyliltään ja massoitteeltaan paviljonkirakennuksia: ne ovat muodoltaan pistemäisiä ja niiden ympärille on jätetty tilaa istutuksille. Luoteispuolen uudisrakennukset on sijoitettu lähelle Jokiniemenkujaa, jotta alueen keskiosaan sijoittuva kookkaiden lehmuspuiden rivistö säilyy alueella. Luoteispuolen uudisrakentamisen aluetta kutsuttiin kaavamuutostyön aikana *Moderni Jugend* -alueeksi.



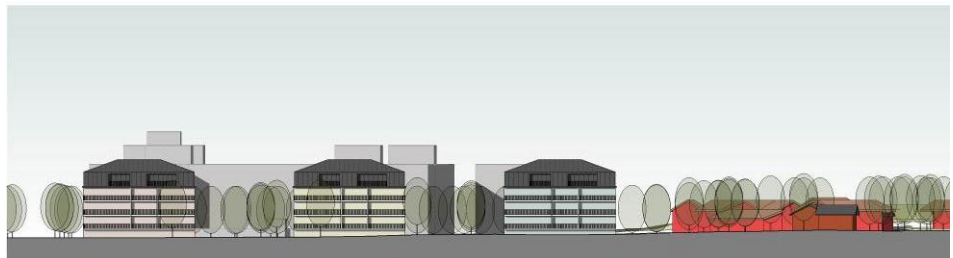
Kaavamuutosalueen keskiosan lehmuspuiden rivistö: Moderni Jugend –alueen uudisrakennukset sijoittuvat kaavaratkaisussa lehmusrivistön taakse, Jokiniemenkujan läheisyyteen.

Uudisrakentaminen on mahdollistettu myös kaavamuutosalueen koillissivulla, Maanviljelijänkujan varrella. Koillissivun uudisrakentaminen sijoittuu kaavamuutoksen ratkaisussa joko koepuimalan kivosan jatkeeksi tai kokonaisuudessaan koepuimalan paikalle. Koillisosan uudisrakentaminen jäljittelee tyyliltään ja suuntaukseltaan nelikerroksista hallintorakennusta. Uudisrakennus on sijoitettu siten, että näkymä koelaitoksen toimintaan kuuluneelta professorien talolta lehmuskujaa pitkin säilyy kaavamuutosalueelle ja että näkymän päätteenä säilyy hallinto- ja paviljonkirakennukset. Keravanjoelta kaavamuutosalueelle avautuvaan näkymään tulee uutena osana uudisrakennuksen lyhyen sivun pääty, joko koepuimalan kivosan takana tai koepuimalan kivosan tilalla. Koillisosan uudisrakentamisen aluetta kutsuttiin kaavamuutostyön aikana *Moderni Funkkis* -alueeksi.



Näkymä kaavamuutosalueelta lehmuskujaa pitkin koelaitoksen toimintaan liittyneelle professorien talolle, kuvassa vasemmalla näkyy koepuimalan kivipääty.

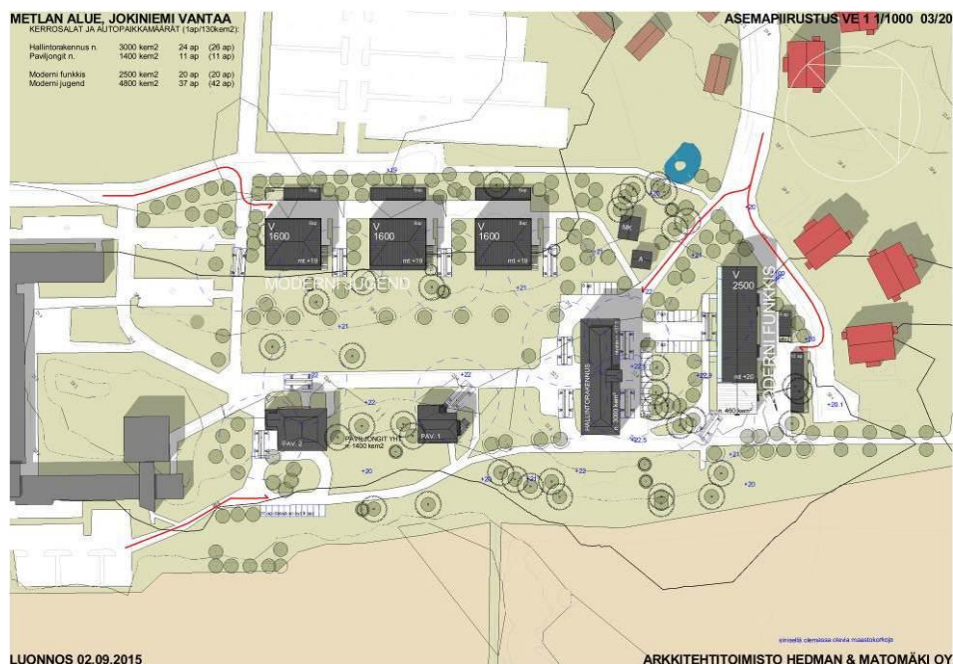
Osa alueen autopaikoista on sijoitettu uudisrakennuksiin rakennettaviin autotalleihin siksi, että alue säilyy lisärakentamisesta huolimatta mahdollisimman vehreänä ja ilmavana.



Aluejulkisivut Jokiniemenkujalta (yllä) ja alueen keskiosasta (alla) kohti Moderni jugend –aluetta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)

Mielipiteiden huomioiminen kaavaratkaisussa

Mielipiteitä on huomioitu kaavamuutoksessa siten, että alueelle on järjestetty ajoliittymät sekä Jokiniemenkujalle että Maanviljelijäнкujalle. Alueen koillispuolelle sijoittavassa uudisrakennuksessa on haluttu mahdollistaa puun käyttö rakennuksen julkisivumateriaalina, mutta puun käyttöön ei ole pakotettu. Kaavamuutos ei ohjaa uudisrakennusten rakennetekniikkaa. Uudisrakentaminen on sijoitettu kahdeksi eri osakokonaisuudeksi siksi, että uudisrakentamisen korkeus säilyy maltillisena ja siksi että alue säilyisi yhtenäisenä. Osa alueesta on muutettu yleiseksi puistoalueeksi, jotta osa alueesta olisi jatkossa myös muidenkin kuin alueen asukkaiden käytössä.

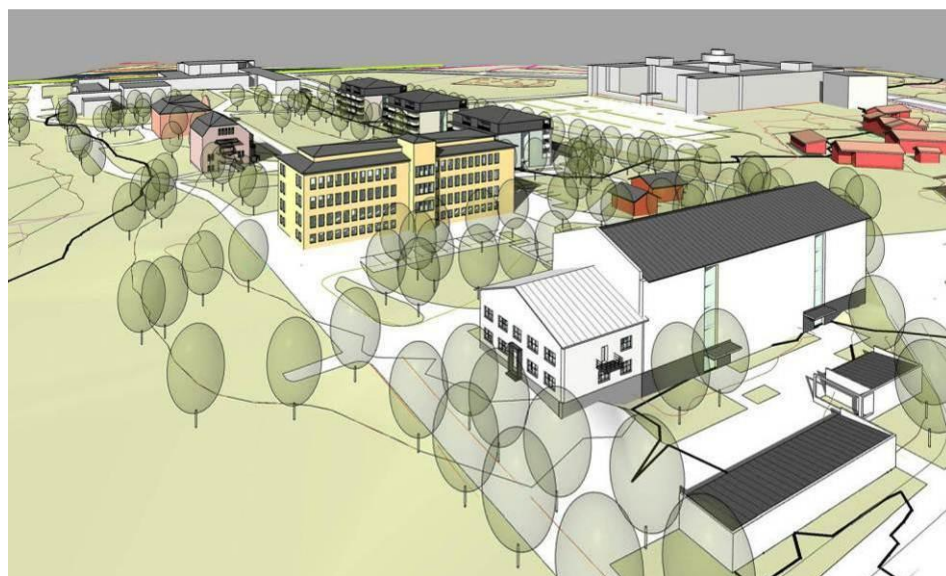


Asemapiirros ratkaisusta, jossa koepuimalan kiviosa on suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkitehti-toimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)

Kaavaratkaisuvaihtoehdot

Edellä selostettujen kaavamuutoksen sisältöä ohjaavien lähtökohtien puitteissa kaavaratkaisuina on pohdittu kahta vaihtoehtoa. Toisessa kaavaratkaisussa koepuimalan kiviosan suojellaan ja toisessa ratkaisussa koepuimalan kiviosan suojelusta on luovuttu, mutta kiviosan käyttöönotto ja muuttaminen asunnoiksi on mahdollistettu kaavan rakennusoikeuden lisänä. Alueella sijaitsevaa, voimas-sa olevassa asemakaavassa suojelun ulkopuolelle jäävää saunarakennusta, ei ole päädytty suojelemaan kummassakaan kaavaratkaisuvaihtoehdossa.

Alla on esitetty tarkemmin suojelun ulkopuolelle jäävien rakennusten lähtötieto-ja ja perusteita valitulle kaavamuutos- ja suojeluratkaisulle.



Viistoilmakuva kaavamuutosalueelle ratkaisusta, jossa koepuimalan kiviosa on suojeltu osana kaa-vamuutosta. (Arkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)

Koepuimalan lähtötiedot

Vuonna 1950 valmistunut koepuimala korvasi vuonna 1909 rakennetun koeriihen ja sijoittui sen paikalle. METLA:n arkistoista löytyneistä kalustepiirustuksista ja tuuletusparvekkeen suunnitelmasta käy ilmi, että rakennuksen suunnitteli arkkitehti Jalmari Peltonen. Muita rakennuksen alkuperäisiä pääpiirustuksia ei ole rakennushistoriaselvityksen laatimisen aikaan löytynyt. Rakennuksen nykytilapiirustukset vuodelta 1988 ovat arkkitehtien Erat ja Osara Oy:n laatimat, ja niitä on sittemmin käytetty mm. Vuoden 2007 muutostöissä, kun rakennuksen keskialueen varasto muuttui autosuojaksi. Vuoden 1988 muutostöissä koepuimalan kiviosan autotallitilat muutettiin varastotiloiksi ja samalla autotallien ovet korvattiin ikkunoilla. Koepuimalan pitkäomainen rakennusmassa sisältää kaksi erityyppistä osaa. Rakennuksen kaakkoispääty on kivirakenteinen ja loppuosa rakennuksesta on kylmää, puista hallirakennetta. Puuosa on julkisivultaan peiterimalaudoitettu ja kiviosa rapattu. Kivirakenteisen osan seinämateriaali ei ole tiedossa, mutta kellarissa on nähtävissä punatiilimuurausta, mikä viittaisi koko rungon rakennustapaan. Kivirakenteinen osa sisältää kaksi varsinaista kerrosta ja kellarikerroksen. Vuonna 1988 laadituista muutospirustuksista käy ilmi, että kiviosan toinen kerros oli osittain asuinkäytössä, sisältäen asumiseen liittyvät pesu- ja keittiötilat ja osittain varasto- tai tutkimuskäytössä. Ensimmäisen kerroksen autotallitilat on muutettu vuoden 1988 kuvissa varastotiloiksi. Varastotilojen lisäksi ensimmäiseen kerrokseen on merkitty verstastila. Koepuimalan arkkitehtuurin yksityiskohdista löytyy yhtenevyyttä vuonna 1938 rakennetun hallintorakennuksen kanssa. Toisaalta rakennuksen materiaalivalinnat ovat jälleenrakennuskauden niukkuuden sanelemat. (Rakennushistoriaselvitys 2014) Koepuimala on esitetty purettavaksi alueella voimassa olevassa asemakaavassa.

Koepuimalan riskiarvioraportti ja kustannusarvio muutostöistä

Alueen maanomistaja teetti kaavamutostyön aikana koepuimalan kunnosta riskiarvioraportin. Raportissa arvioitiin rakennuksen rakenteiden kuntoa ja kunnostusmahdollisuuksia. Riskiarvioraportin laati Vahanen Oy 3.6.2015. Lisäksi laadittiin kustannusarvio koepuimalan kiviosan tilojen muuttamisesta asuintiloiksi (30.5.2015). Kustannusselvityksen laati Kawerak Oy.

Saunarakennuksen lähtötiedot

Koelaitoksen henkilökunnan yhteiskäyttöön rakennettiin vuonna 1929 sauna, joka sijoitettiin silloisen koepuimalan läheisyyteen. Rakennus on ulkomuodoltaan yksinkertainen, satulakattoinen, ja sen alakerta kivirakennetta ja ullakko-kerros puurakennetta. Rakennuksen suunnittelijaa ei tunneta, mutta suunnitelmien perusteella kyseessä lienee ollut helsinkiläinen rakennusmestari. Rakennus on peruskorjattu 1970-luvulla ja muokattu sisätiloiltaan nykyiseen asuunsa. Ulkoasu ei ole vuoden 1929 jälkeen juurikaan muuttunut, lukuun ottamatta alun perin päreellä katetun vesikaton kattamista sementtitiilillä oletettavasti 1950-luvulla. Saunatilat ovat tietävästi olleet vuodesta 1990 lähtien vailla käyttöä, kun paviljonki I:n kellariin valmistuivat uudet saunatilat. Rakennus on nykyisin kylmillään oleva romuvarasto ja rappeutunut vailla ylläpitoa. (Rakennushistoriaselvitys 2014) Saunarakennus on esitetty purettavaksi alueella voimassa olevassa asemakaavassa.

Kaavaratkaisun valinnan perustelut

Koepuimalan kiviosan suojelusta keskusteltiin pitkään kaavamuutostyön aikana. Kylmän, puisen hallirakenteen suojelusta luovuttiin uudisrakentamistarpeiden takia ja siksi, että tila olisi sellaisenaan hankala muuttaa asuintiloiksi heikentämättä puuosan nykyisiä arvoja. Kiviosan suojelun katsottiin turvaavan historiallisen muistuman säilymisen kaavamuutosalueen koillispuolella. Rakennuksesta todettiin löytyvän samoja yksityiskohtia kuin hallintorakennuksen arkkitehtuurista. Säilyessään koepuimalan kiviosa edesauttaisi Keravanjoelta avautuvan maiseman säilyvän lähempänä menneiden vuosien ulkoasua.

Riskiarvioraportin ja kustannusarvion perusteella todettiin, että koepuimalan kiviosan kunnostaminen asuin –tai yhteistiloiksi on mahdollista, mutta kunnostettavien tilojen laajuuteen nähden huomattavan kallista. Koska alueen tuleva maanomistaja ja tuleva rakennuttaja eivät olleet kaavan laatimisen aikana tiedossa, päädyttiin kaavamuutoksessa ratkaisuun, jossa koepuimalan kiviosan käyttöönotto mahdollistetaan, mutta suojeluun ei pakoteta. Kaavamuutosalueesta tehdyssä rakennushistoriaselvityksessä koepuimalaa ei ole arvioitu kokonaisuuden kannalta merkittäväksi rakennukseksi.

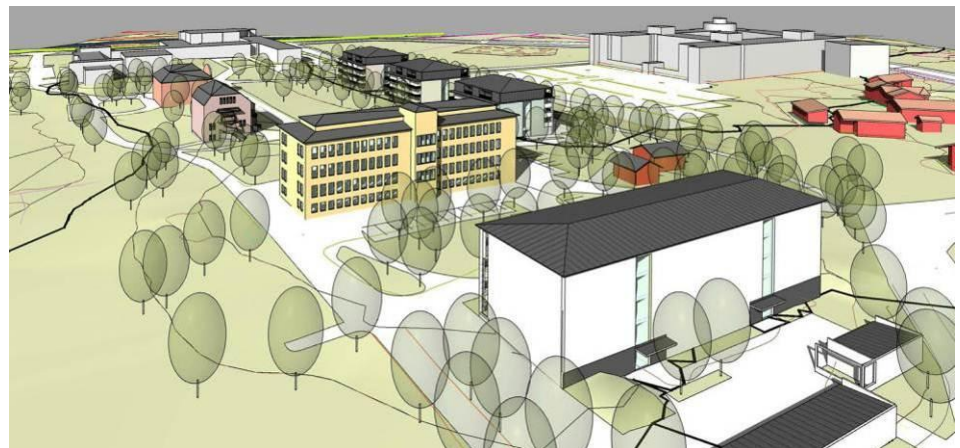
Saunarakennusta ei päädytty suojelemaan kaavamuutoksessa sen huonon kunnan ja pienen kokonsa vuoksi. Henkilökunnan käytössä ollut sauna ei toiminnallisesti ole oleellinen osa koepuimalan historiaa.



Asemapiirros ratkaisusta, jossa koepuimalan kiviosaa ei ole suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)



Viistoilmakuva kaavamuutosalueelle ratkaisusta, jossa koeuimalan kiviosaa ei ole suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)



Viistoilmakuva kaavamuutosalueelle ratkaisusta, jossa koeuimalan kiviosaa ei ole suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue koostuu asuinrakennusten korttelialueesta (A), asuin- ja palvelus-alojen korttelialueesta (AK), asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialueesta (AH) ja puistoalueesta (VP). Alueen uudisrakentaminen sijoittuu kaavamuutosalueen koillis- ja luoteislaidoille. Uudisrakentaminen saa olla enintään viisikerroksista. Asukaspysäköinti sijoittuu maantasoon jo olemassa oleville pysäköintipaikoille, uudisrakennusten läheisyyteen rakennettaviin autokatoksiin ja uudisrakennuksiin rakennettaviin autotalleihin. Alueelle järjestetään ajoliittymät sekä Jokiniemenkujalta että Maanviljelijänkujalta. Osa alueesta säilyy julkisessa käytössä Assistentinpuistona. Assistentinpuiston läpi kulkeva kevyen liikenteen kulkureitti ohjautuu kaavamuutosalueen lounaiskulmassa Keravanjoen peltoalueiden pohjoisreunaan.

5.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeudet korttelialueittain ja kokonaisuutena:

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 36395 m² ja kokonaisrakennusoikeus 11 726 k-m². Alueen korttelitehokkuus on $e=0,30$. Alueelle tulee asukkaita arviolta noin 240 kappaletta.

A/s: korttelialueen pinta-ala on n. 4700 m², rakennusoikeus on n. 1500 k-m² ja asukkaita tulee arviolta n. 30 kpl

AK/s: korttelialueen pinta-ala on n. 4200 m², rakennusoikeus on n. 3000 k-m² ja asukkaita tulee arviolta n. 60 kpl.

AK: Tonttien 2,3 ja 4 yhteenlaskettu pinta-ala on n. 5700 m², yhteenlaskettu rakennusoikeus 4800 k-m² ja asukkaita tulee alueelle arviolta n. 100 kpl. Tontin 6 pinta-ala on n. 5000 m², rakennusoikeus 2500 k-m² ja asukkaita tulee arviolta n. 50 kpl.

AH/s: korttelialueen pinta-ala on n. 7500 m². Alueella sijaitsevat kellari ja aittarakennus säilyvät alueella. Alueelle ei osoiteta uutta rakennusoikeutta. Alue on koko kaavamuutosalueen asukkaiden yhteiskäytössä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät A ja AK -korttelialueilla:

asuminen: 1 autopaikka / 130 k-m²

toimisto- ja työtilat: 1 autopaikka / 50 k-m²

palvelu- ja myymälätilat: 1 autopaikka / 35 k-m²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä on varmistettu rakentamisen korkea laatutaso ja uudisrakennusten sopeutuminen nykyiseen ympäristöönsä. Pääosaa alueesta koskee määräys säilyttää alue entisellään. Uudisrakennusten arkkitehtuurin sopivuutta olemassa oleviin rakennuksiin on tarkennettu kaavamääräyksissä muun muassa materiaalein, kattomuodoin ja parvekerajoituksin.

5.3 Aluevaraukset

Kaava-alue sisältyy kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Jokiniemen koelaitos).

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A/s)

Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas alue, jolla rakennukset ympäristöineen säilytetään osana koelaitoksen aluekokonaisuutta.

Olemassa olevien rakennusten kunnostusta ja muuttamista asuinkäyttöön säädellään kaavamääräyksin. Rakennuslupavaiheessa alueelle tulee laatia olemassa olevien rakennusten alkuperäisiin värisävyihin perustuva julkisivuvärisuunnitelma ja pihasuunnitelma, jossa esitetään miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin.

Molemmat suunnitelmat tulee hyväksyttää museoviranomaisella. Alueen autopaikat sijoittuvat pääosin olemassa olevalle pysäköintialueella, joka rajataan alueen eteläpuolisesta peltomaisemasta pensasistutuksin. Alueen piha-alueita ei tule asfaltoida ja kiveyksiä tulee käyttää harkiten. Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää alueella.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK/s)

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas alue, jolla rakennus ympäristöineen säilytetään osana koelaitoksen aluekokonaisuutta.

Olemassa olevan rakennuksen kunnostusta ja muuttamista asuinkäyttöön säädellään kaavamääräyksin. Rakennukseen saa sijoittaa erityisasumista. Rakennuslupavaiheessa alueelle tulee laatia olemassa olevien rakennusten alkuperäisiin värisävyihin perustuva julkisivuvärisuunnitelma ja pihasuunnitelma, jossa esitetään miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin. Molemmat suunnitelmat tulee hyväksyttää museoviranomaisella. Alueen autopaikat sijoittuvat pääosin olemassa oleville pysäköintialueille, jotka voi rajata yleisistä alueista pensasistutuksin. Alueen piha-alueita ei saa asfaltoida ja kiveyksiä tulee käyttää harkiten. Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää alueella.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH/s)

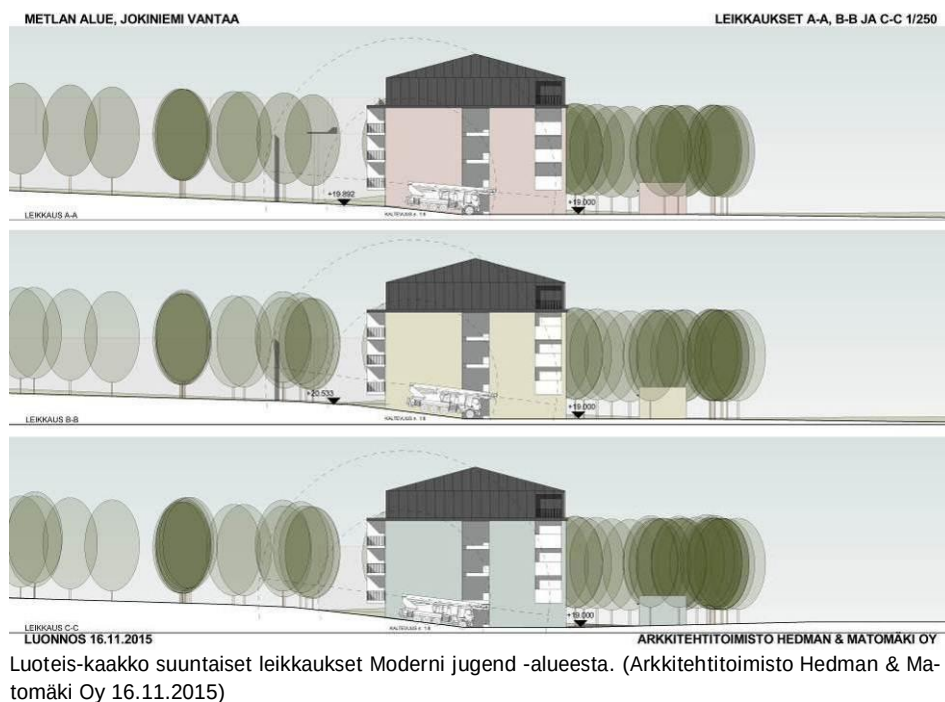
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Maisemallisesti huomattavan arvokas alue, jolla sijaitsevat rakennukset ympäristöineen säilytetään osana koelaitoksen aluekokonaisuutta. Alueen pihamiljöön vehreä luonne tulee säilyttää. Kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että puuston kaupunkikuvallinen ja maisemallinen arvo säilyy. Alueen leikki- ja oleskelupaikkaa rakentaessa tulee käyttää alueen kulttuurihistoriaan sopivia materiaaleja, istuksia ja pihakalusteita. Piharakenteissa tulee käyttää luonnonkiveä. Betonikiveä ei saa käyttää. Alueella sijaitsevat rakennukset suojellaan kokonaisuudessaan. Alueelle tulee laatia yhtenäinen, maisema-arkkitehdin laatima pihasuunnitelma, jossa esitetään, miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin. Pihasuunnitelma tulee hyväksyttää museoviranomaisella.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Alueen uudisrakennusten tulee olla korkealaatuisia. Rakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja. Rakennukset saavat olla yleisilmeeltään nykyaikaisia, mutta niiden tulee sopeutua historialliseen ympäristöön. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä, maastoon ja maisemaan.

Alueen autopaikat sijoitetaan pääosin Jokiniemenkujan ja Maanviljelijänkujan läheisyyteen rakennettaviin autokatoksiin ja uudisrakennuksiin rakennettaviin autotalleihin.

Tonteille 2, 3 ja 4 sijoittuvien rakennusten ulkoasua on kaavamääräyksin säädelty sellaiseksi, että se sopeutuu tyyliinsä ja materiaaleiltaan paviljonkirakennusten arkkitehtuuriin. Tonteille 2, 3 ja 4 sijoittuviin rakennuksiin ei saa rakentaa yksityispihoja tai –terasseja, jotta rakennusten ympäristö säilyy vehreänä ja avoimena.



Tontille 6 sijoittuvan rakennuksen ulkoasua on kaavamääräyksiin säädelty sellaiseksi, että se muodostaa tyylillään ja materiaalivalinnoillaan parin hallintorakennukselle. Tontille 6 sijoittuvan rakennuksen ensimmäisen asuinkerroksen yksityispihat tai –terassit tulee sovittaa luontevaksi osaksi pihatason. Tontille 6 sijoittuvan rakennuksen rakennusoikeuden lisäksi saa koepuimalan kivipäädyn kunnostaa asuin- ja/tai yhteistiloiksi.

Puisto (VP)

Alueen maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Puisto nimetään kaavamuutoksen yhteydessä Assistentinpuistikoksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilaan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa kuvattun tilanteen välillä. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Jokiniemessä niin kuin Tikkurilassakin asuu Vantaan muihin raideliikenteeseen tukeutuviin kaupunginosiin verrattuna suhteellisen vähän väestöä. Toimistorakennusten kerrosalan suhteellinen osuus kaupunginosan muusta kerrosalasta on puolestaan vantaalaisittain suuri. Jokiniemen naapurikaupunginosassa Tikkurilassa toimistorakennusten kerrosalan suhteellinen osuus kaupunginosan kokonaisrakennusoikeudesta on suurin koko Vantaalla. Alueella voimassa oleva asemakaava lisää toteutuessaan kaupunginosan työpaikkapainotteisuutta. Kaava-

muutos lisäisi Jokiniemen väestön määrää noin 240 uuden asukkaan verran, mikä tarkoittaa lähes viiden prosentin kasvua kaupunginosan nykyiseen väestömäärään.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu alle kilometrin säteelle Tikkurilan uudesta juna-asemasta. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Alue on nykyisellään osa Jokiniemen laajamittakaavaista työpaikkarakentamista ja melko irrallinen Jokiniemen asukkaiden arkielämästä. Alue on sijaintiinsa nähden melko tehottomasti rakennettu.



Kaaviokuva Jokiniemen nykytilan yhdyskuntarakenteesta: koelaitoksen toimintaan liittyneet rakennukset on merkitty punaoranssilla ja kaavamuutosalue rajaus punaisella.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen kaksikerroksisella, vuonna 1938 rakennettuun hallintorakennukseen liittyvällä lisäosalla. Käyttämättä jäänyttä rakennusoikeutta on alueella 9000 k-m². Toteutuessaan lisärakennusoikeus vahvistaisi alueen yhteyttä Jokiniemen muuhun työpaikkarakentamiseen.

Kaavamuutos lisää Jokiniemen asuin- ja työpaikkarakentamisen limittymistä toisiinsa. Alueen maankäyttö tehostuu, mutta se tapahtuu olemassa olevan rakennuskannan ehdoilla. Ratkaisu tulee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Julkiseen käyttöön muutettu puistoalue mahdollistaa sen, että entistä useammalla alueen asukkaalla on mahdollisuus nauttia historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaasta ympäristöstä.

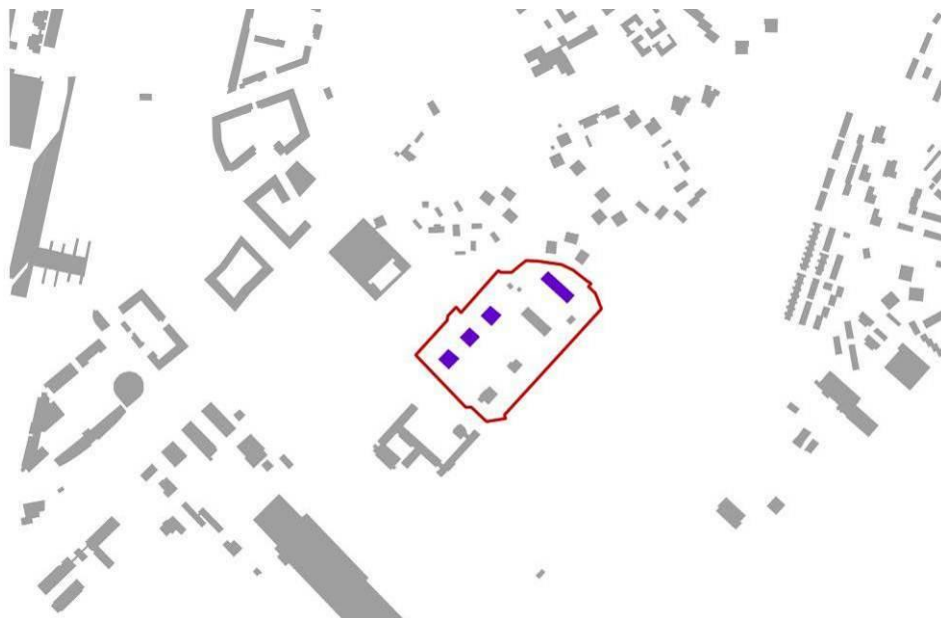
Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuva on nykyisellään vihreä, ilmava ja historiallinen. Sisäisesti alue on säilynyt melko hyvin alkuperäisessä asussaan. Laajemmassa mittakaavassa tarkasteltuna alue on jäänyt Jokiniemen muun kehityksen taakse piiloon.

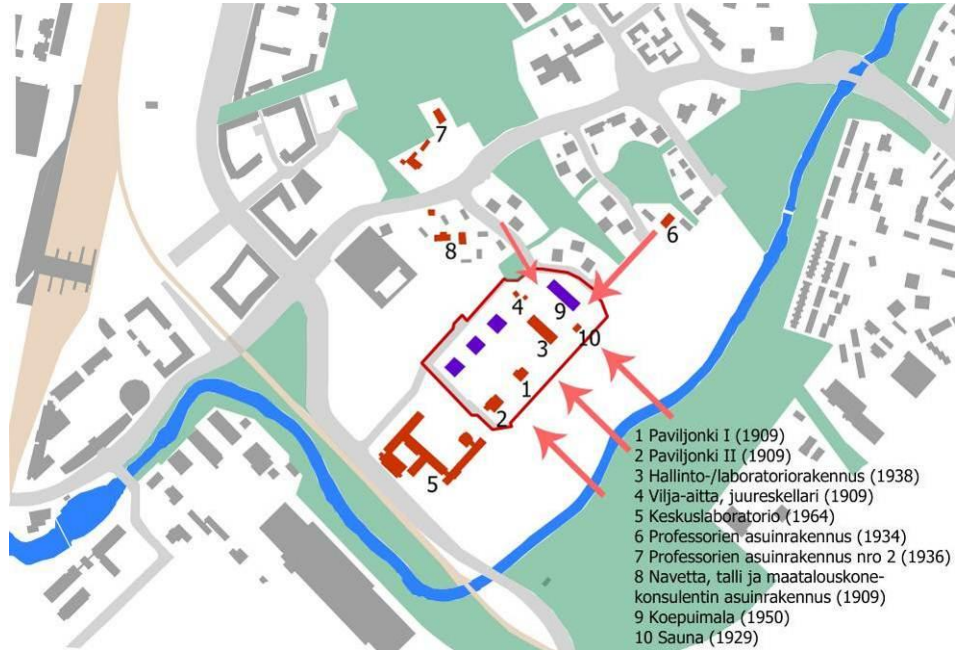
Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen. Hallintorakennuksen yhteyteen on osoitettu kaksikerroksinen lisäosa. Toteutuessaan lisäosa poistaisi alueen koillisosan ilmavuuden ja vihreyden ja heikentäisi sekä hallintorakennuksen että aitta- ja kellarirakennuksen asemaa alueen kaupunki- ja maisemakuvassa. Lisäosa katkaisisi toteutuessaan myös näköyhteyden

kaavamuutosalueelta lehmuskujaa pitkin koelaitoksen toimintaan liittyneelle professorien talolle. Suunniteltu matala ja laajalle maapinta-alalle levittyvä lisäosa on massoittelultaan, kerroskorkeudeltaan ja tyyliltään ympäristön muusta rakennuskannasta täysin poikkeava. Museovirasto on voimassa olevasta kaavasta antamassaan lausunnossa huomauttanut, että: ”laitosalueen puistolle ja entiselle professorien asunrakennukselle johtavalle puistokujalle on syytä antaa suojelumerkintä”. Puistokuja jäi kuitenkin kaavassa vaille suojelumerkintää.

Asemakaavan muutos täydentäisi toteutuessaan alueen rakennuskantaa olemassa olevien rakennusten tyyliin sopeutuen. Uudisrakentaminen jäljittelee massoittelultaan ja sijoittelultaan alueen luoteispuolella paviljonkirakennuksia ja alueen koillispuolella hallintorakennusta. Suunnitellussa täydennysrakentamisessa on pyritty siihen, että alueen yleisilme säilyy vehreänä ja ilmavana. Lisärakentamisen vaatimat autopaikat on sijoitettu siten, että ne eivät toteutuessaan nouse liian suureen rooliin alueen maisemakuvassa. Uudisrakentamisen laatua, ulkoasua ja sopivuutta olemassa olevaan rakennuskantaan ohjaavat yksityiskohdalliset kaavamääräykset. Olemassa olevien rakennusten suojelua tarkennetaan asemakaavassa samalla, kun mahdollistetaan rakennusten muuttaminen asuinkäyttöön. Toteutuessaan asemakaava turvaa Jokiniemen koelaitoksen alueella sijaitsevien rakennusten ja niiden lähiympäristön muodostaman aluekokonaisuuden säilymisen, korjaamisen ja täydennysrakentamisen siten, että alueen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja vahvistuvat.



Rakeisuuskartta Jokiniemen rakennuskannasta, olemassa olevat rakennukset on merkitty harmaalla, kaavamuutosalue punaisella ja kaavamuutoksen mahdollistamat uudisrakennukset violetilla.



Kaaviokuva Jokiniemen kaupunkirakenteesta: olemassa olevat rakennukset on merkitty harmaalla, katualueet vaaleanharmaalla, koelaitoksen toimintaan liittyneet rakennukset punaoranssilla, tärkeät näkyvät nuolin ja kaavamuutoksen mahdollistamat uudisrakennukset violetilla värillä.

Asuminen

Kaavamuutosalue ei ole nykyisellään asuinkäytössä. Alueella voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asuntojen sijoittamista alueelle. Asemakaavan muutos mahdollistaa yhteensä noin 140 asunnon rakentamisen alueelle. Valmistuessaan asunnot helpottavat pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Koska alueen nykyisellä maanomistajalla ei ole tiedossa käyttöä alueen rakennuksille, on osa alueen rakennuksista tällä hetkellä tyhjillään. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavamuuotos vähentää jonkin verran työpaikkoja alueella. Kaavamuuotos ei lisää alueen elinkeinotoimintaa tai palveluntarjontaa, mutta asukasmäärän lisäys tukee Jokiniemen olemassa olevien palveluiden säilymistä. Tikkurilan kaupalliset palvelut sijaitsevat kohtuullisen kävely- tai pyöräilymatkan päässä uuden asemakeskuksen läheisyydessä.

Virkistys

Vaikka alue on tällä hetkellä Senaatti kiinteistöjen omistuksessa, on alue vehreän ja avoimen luonteensa vuoksi osittain myös lähialueiden asukkaiden ohikulku- ja virkistyskäytössä. Voimassa oleva asemakaava katkaisisi täysimittaisena toteutuessaan alueen läpikulkuyhteyksiä ja näkymiä ja pienentäisi alueen virkistysominaisuuksia. Kaavamuuotos muuttaa osan tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta julkiseksi puistoalueeksi siten, että alueen julkinen virkistyskäyttö ja läpikulkumahdollisuus mahdollistuvat ainakin osittain alueella. Kaavamuuotos kasvattaa alueen virkistysalueiden määrää. Kaavamuuotos ei katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Koska osa alueella olemassa olevista rakennuksista on nykyisellään tyhjiillään, ovat alueen liikennemäärät tällä hetkellä hyvin vähäiset. Hallintorakennuksen ympärille on pysäköity arkisin noin kymmenkunta autoa. Mikäli alueella olemassa olevat rakennukset olisivat kaikki tutkimustoimintakäytössä, olisi alueella tarvittava kokonaisautopaikkamäärä noin 50 kpl. Voimassa olevan asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen lisäisi toteutuessaan alueella työskentelevien henkilöiden lukumäärää ja sitä kautta myös alueen liikennettä ja autopaikkatarvetta. Mikäli alueella olemassa olevat rakennukset ja nykyisen kaavan mahdollistama lisärakennus olisivat kaikki tutkimustoimintakäytössä, olisi alueella tarvittava autopaikkamäärä noin 140 kpl.

Kaavamuutos muuttaa alueen olemassa olevat rakennukset asumiskäyttöön ja mahdollistaa tämän lisäksi alueen täydennysrakentamisen asuinrakennuksilla. Mikäli kaavamuutoksen kaikki rakennusoikeus hyödynnettäisiin asumiseen, olisi alueen autopaikkatarve yhteensä noin 120 kpl. Jos osa kaavamuutoksen mahdollistamasta rakennusoikeudesta toteutuu muuna kuin asumisena, on autopaikkatarve suurempi. Pelkkä asuminen tulee tuottamaan autoliikennettä noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa Maanviljelijänkujalle ja noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa Jokiniemenkujalle. Määrät eivät merkittävästi vaikuta katuverkon toimivuuteen. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Bussiyhteyksien lisäksi Tikkurilan matkakeskus sijaitsee kohtuullisen kävelymatkan päässä. Kaavaratkaisun autopaikkamäärä perustuu osittain Tikkurilan juna-aseman läheisyydessä sijaitsevilla alueilla sovellettavaan kokeilunormiin.

Vesihuolto

Alueella on yleinen vesihuoltoverkosto, vj 225 M ja jv 200 M (rak. -95). Koska suunnitellun rakentamisen aiheuttama kapasiteetin tarve on merkittävä suhteessa rakennetun verkoston teoreettiseen maksimikapasiteettiin ja koska rakennetun verkoston vapaata kapasiteettiä ei tunneta, on tulevaisuudessa suunnittelu- vaiheissa hyvissä ajoin varmistuttava verkoston riittävydestä. (HSY 11.9.2014)

Kaavamuutos aiheuttaa vesijohdon ja jätevesiviemärin rakentamisen tarpeen Jokiniemenkujalle noin 240 metrin matkalle.

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 pysäköinti-alueille 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.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Usean vuosikymmenen aikana rakentunut alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Jokiniemen koelaitos (RKY). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan kyseisillä alueilla kulttuuri- ja luonnonympäristöjen arvot on turvattava ja maankäytön tulee soveltua niiden historialliseen kehitykseen.

Suunnittelualueella sijaitsee rakennuksia, jotka on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla valtioneuvoston päätöksellä 7.9.1989. Alueen rakennuksista vuodelta 1909 olevat jugend-aiheiset paviljonkirakennukset kuuluvat asetuksella suojeltujen rakennusten luokkaan S1, jonka mukaan rakennus on suojeltu kokonaisuudessaan. Koelaitoksen toimintaan liittyneet vilja-aitta ja kellari kuuluvat asetuksella suojeltujen rakennusten luokkaan S2, jolloin rakennusten erityisenä merkityksenä on pidetty niiden kuulumista ulkoasultaan pihan rakennusryhmään.

Alueella sijaitsee lisäksi arkkitehti Jalmari Peltosen suunnittelema hallintorakennus vuodelta 1938 sekä vuonna 1950 rakennettu talousrakennus, niin sanottu koepuimala. Vuonna 1938 rakennettu laitosrakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Koepuimala ja sauna on esitetty voimassa olevassa asemakaavassa purettavaksi.

Asemakaavan muutos tarkoittaa jo nykyisellään suojeltujen rakennusten suojelua kaavamääräyksiin. Vuonna 1909 rakennettujen paviljonkirakennusten sisätiloista suojellaan historiallisesti arvokkaina eteis- ja porrashuoneet. Lisäksi tarkennetaan, että suojeltujen sisätilojen alkuperäiset rakennusosat ja pintarakenteet sekä yksityiskohdat tulee säilyttää ja ennallistaa. Muilta osin paviljonkirakennusten sisätilojen yksityiskohtaisesta suojelusta on luovuttu, koska tilojen muututtua asumiskäyttöön on suojelun toteutumisen seuranta käytännössä mahdotonta toteuttaa. Rakennuslupaa vaativista muutoksista on kuitenkin pyydetty aina museoviranomaisen lausunto. Vuonna 1938 rakennetun hallintorakennuksen sisätilojen suojelua tehostetaan suojelemalla historiallisesti arvokkaina eteis- ja porrastilat.

Koepuimalaa ei kaavamuutoksessa päädytty suojelemaan asemakaavamääräyksiin, mutta kaavamuutos mahdollistaa koepuimalan kiviosan kunnostamisen asuin- ja/tai työtila käyttöön, mikäli tuleva maanomistaja niin haluaa. Koepuimalan kiviosan rakennusoikeutta ei ole laskettu mukaan tontin nro 6 kokonaisrakennusoikeuteen. Kiviosan rakennusoikeus ei vaikuta alueen maankäyttömaksuihin. Saunarakennusta ei suojeltu kaavamuutoksessa sen huonon kunnon ja pienen kokonsa vuoksi.

Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevien rakennusten muuttamisen asuinkäyttöön ja helpottaa näin alueen myymistä yksityisille maanomistajille. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävien rakennusten suojelu onnistunee parhaiten, kun rakennukset pidetään käytössä. Uudisrakentamisen tyyli ja tehokkuus on kokonaisratkaisuin ja kaavamääräyksiin määritetty sellaiseksi, ettei se heikennä alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen säilymistä.

Kaavataloudellinen arviointi

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat pieniä, koska katua ei tarvitse rakentaa. Vesihuollon osalta uutta vesi- ja viemäriinjaa tarvitaan noin 240 metrin matkalta. Tämä maksaa noin 75 000 € (alv 0%).

Kaupunki saa asemakaavan mukaisen puiston omistukseensa vastikkeetta.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 140 uuden asunnon rakentamisen, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Kaupunki saa maankäyttösopimuksella korvausta maanomistajalta arvonnoususta rakennusoikeuden mukaisesti.

Kaavamuutoksella toteutetaan MAL-aiesopimuksen mukaista asuntotuotannon lisäämistä sekä toimialan tulokortin mukaista kaupunkirakenteen eheytymistä. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle ei nykyisellään kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Voimassa oleva kaavatilanne ei toteutuessaan aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle. Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle. Alueella aiemmin sijainneen maatalouden tutkimuskeskuksen toiminta on saattanut aiheuttaa alueelle maa-aineksen pilaantumista. Uudisrakentamisen yhteydessä maaperän pilaantuneisuus tutkitaan ja mahdolliset pilaantuneet maa-aineet puhdistetaan alueelta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen kasvillisuutta ja sen kuntoa on arvioitu kaavatyön aikana. Voimassa oleva asemakaava vähentäisi toteutuessaan merkittävästi alueen koillisosan kasvillisuutta. Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen vähentää jossain määrin kasvillisuutta alueen koillis- ja luoteisosista. Maisemallisesti merkittävät puut pyritään lisärakentamisesta huolimatta säilyttämään alueella. Istutettavalle alueen osalle varataan kaavamuutoksessa runsaasti tilaa. Autopaikkojen sijoittaminen osaksi uudisrakennuksiin rakennettaviin autotalleihin edesauttaa kasvillisuuden säilymistä. Vuosien varrella suhteellisen muuttumattomana säilynyt näkymä Keravanjoelta kaavamuutosalueelle ei merkittävässä määrin muutu kaavamuutoksessa. Alueella lisääntyvien hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota kaavamuutostyön aikana.

Paviljonki II:n kaakkoispuolella, peltoalueiden reunalla kasvaa kuusen erikoismuoto, keilakuusi. Keilakuusi on suojeltu kaavamuutoksessa yksittäissuojelumerkinnällä ja erillisellä kaavamääräyksellä. Puu on merkitty erikoispuuna koodilla E9548 Metsägeneettisessä rekisterissä ylläpidettävään kantapuurekisteriin. Kantapuukortti on selostuksen liitteenä. Kantapuukortista selviää puun tarkka sijainti.

Kasvihuonepäästöt

Alue sijoittuu kohtuullisen kävely- ja pyöräilyetäisyyden päähän Tikkurilan kaupallisista palveluista ja juna-asemasta. Kaavamuutos tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin. Nämä ratkaisut vähentävät yksityisautoilun ja uuden kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta ja auttavat siten hillitsemään kasvihuonepäästöjen lisääntymistä.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö. Uudisrakentaminen

on suunniteltu olemassa olevan ympäristön ehdoilla. Tällöin kaupunkirakenteesta muodostuu ajallisesti kerrostunutta ja monipuolista.

Ratkaisu on ekologisesti kestävällä pohjalla: se täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia laajoja investointeja infrastruktuuriin. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa, kunnallistekniikkaa ja nykyisiä palveluja kuten kouluja ja päiväkoteja. Hanke edistää pääradan varren tiivistymistä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Lentomelu on otettu huomioon määräämällä asuinhuoneiden ulkokuorelle vähintään 28 dB:n ääneneristävyys.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamuutosalueella on käytetty tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueelle sijoittuvalle uudelle puistoalueelle on annettu kaavamuutoksessa nimi: Assistentinpuisto/Assistentparken.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Maanomistaja etsii alueelle uuden omistajan kaavamuutoksen tultua voimaan. Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos saanee lainvoiman aikaisintaan kesällä 2016. Kaavan vahvistuttua ja uusien maanomistajien löydyttyä, alueen rakentaminen voi alkaa.

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Senaatti kiinteistöt
kiinteistökehittäjä Olli Kantanen
johtava asiantuntija Antti Kari

PKSubstanssi Oy
toimitusjohtaja Pekka Komulainen

Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy
arkkitehti Mari Matomäki

Ely-keskus
ylitarkastaja Henrik Wager
ylitarkastaja Jussi Heinämies

Museovirasto
erikoistutkija Jarkko Sinisalo

Vantaan kaupunki
asemakaavasuunnittelija Minna Koskinen
aluearkkitehti Asta Tirkkonen
maisema-arkkitehti Laura Muukka
rakennustutkija Anne Vuojolainen
ympäristösuunnittelija Sinikka Rantalainen
ympäristötarkastaja Maarit Rantataro
liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
liikenneinsinööri Teppo Pasanen
suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
suunnitteluavustaja Sari Simonen
lupa-arkkitehti Päivi Teerikangas
lupa-arkkitehti Matti Karjanoja
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 13.6.2016



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	19.01.2016
Kaavan nimi	002234 Jokiniemi 62 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	11.08.2014	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002234	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6395	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	-0,1552	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,6395

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	3,6395	100,0	7300	0,20	0,0000	-1700
A yhteensä	2,7013	74,2	7300	0,27	2,7013	7300
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-3,1644	-9000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4631	12,7	0		0,4631	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4751	13,1	0		0,0000	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	-0,1552	-4,3	0	-0,1552	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5	4524	0	0

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6395	100,0	7300	0,20	0,0000	-1700
A yhteensä	2,7013	74,2	7300	0,27	2,7013	7300
A	0,4683	17,3	0		0,4683	0
AK	1,4821	54,9	7300	0,49	1,4821	7300
AH	0,7509	27,8	0		0,7509	0
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-3,1644	-9000
Y-3	0,0000		0		-3,1644	-9000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4631	12,7	0		0,4631	0
VP	0,4631	100,0	0		0,4631	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4751	13,1	0		0,0000	0
Kadut	0,2871	60,4	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,1880	39,6	0		0,0000	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	-0,1552	-4,3	0	-0,1552	0
ma	-0,1552	100,0	0	-0,1552	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5	4524	0	0
Asemakaava	5	4524	0	0

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002234

Päiväys
Datum

13.6.2016

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 5
Baskartbladens nummer

686503

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 62**JOKINIEMI**

Asemakaavan muutos

Kortteli 62042 sekä

katu- ja virkistysalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
62042 sekä katualueet.)

Tonttijaon muutos

Kortteli 62042.

Vanda stad
Stadsdel 62**ÄNÄS**

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 62042 samt

gatu- och rekreationsområdena.

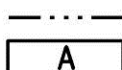
(Kvarter 62042 samt gatuområdena
i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen

Kvarteret 62042.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinrakennusten korttelialue.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Laitoksen onnettomuusriskit tulee huomioida asuntojen ilmastointisuunnittelussa.

Suojeltavia rakennuksia 1 ja 2 koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti entisen Maatalouden tutkimuskeskuksen aluekokoalaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia, tai lisärakentamistoimia, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Rakennuksen alkuperäisiä materiaaleja ja rakennusosia kuten ikkunoita ja ovia tulee vaalia. Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää ja ennallistaa. Rakennuslupaa vaativista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojellun rakennuksen sisätiloista suojellaan historiallisesti arvokaina eteis- ja porrasuoneet. Suojeltujen sisätilojen alkuperäiset rakennusosat ja pintarakenteet sekä yksityiskohdat kuten porraskaiteet ja listat tulee säilyttää ja ennallistaa. Sisätilojen muutos- ja korjaustyöt tulee tehdä niin että tilojen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo säilyy. Suojeltavaan rakennukseen saa sijoittaa asuntoja ja/tai asumista häiritsemättömiä työtiloja.

Julkisivuvärisuunnitelma

Rakennuslupavaiheessa alueelle tulee laatia olemassa olevien rakennusten alkuperäisiin värisävyihin perustuva julkisivuvärisuunnitelma. Julkisivuvärisuunnitelma tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Pihat ja kasvillisuus

Rakennuslupavaiheessa alueelle on laadittava pihasuunnitelma, jossa esitetään, miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin. Pihasuunnitelmassa tulee kasvillisuuden ja muiden pihamateriaalien lisäksi esittää alueen jätehuollon tilojen sijoittelu ja sovitaminen ympäristöön. Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja. Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti. Pihasuunnitelma tulee hyväksyttävä museoviranomaisella. Mäse-maallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Pihan saa aidata vain puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalla osalla. Aitana tulee käyttää alueen ominaispiirteisiin sopivaa pensasaitaa. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Lisääntyvät hulevedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Alueella kasvava kuusen erikoismuoto, keilakuusi on huomioitava pihan ja pysäköintipaikkojen suunnittelussa. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för bostadshus.

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

I närheten ligger en anläggning som behandlar och lagrar kemikalier. Olycksriskerna vid anläggningen ska beaktas vid planeringen av bostädernas ventilation.

Bestämmelser som gäller byggnaderna 1 och 2 som ska skyddas:

Byggnad av betydelse med avseende på den historiskt, byggnadshistoriskt och arkitektoniskt värdefulla områdesdel som utgörs av den f.d. Lantbrukets forskningscentral. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Byggnadens ursprungliga material och byggnadsdelar såsom fönster och dörrar bör bevaras. Byggnadens utformning och fasaddetaljer, -färger och -material måste bevaras och återställas när renoveringsarbeten utförs. Över ändringar som förutsätter bygglov måste utlåtande av museimyndighet begäras. Av interiörerna i den skyddade byggnaden skyddas vestibuler och trapphus som historiskt värdefulla. De skyddade interiörernas ursprungliga byggnadsdelar och ytmaterial samt detaljer såsom trapppracken och listverk måste bevaras eller återställas. Reparations- och ändringsarbetena i interiörerna måste göras så att utrymmenas arkitektoniska och historiska värden bevaras. I den byggnad som ska skyddas får bostäder och/eller arbetsutrymmen som ej stör boende placeras.

Plan för fasadens färgsättning

I bygglovsskedet ska för området sammanställas en plan för fasadernas färgsättning som utgår från de existerande byggnadernas ursprungliga färgskala. Planen för fasadens färgsättning ska godkännas av museimyndigheten.

Gårdsplaner och växtlighet

I bygglovsskedet måste för området sammanställas en plan över gårdsplanen där man visar hur tomten ankräver till omgivande områden. I planen över gårdsplaner ska utöver växtlighet och övriga gårdsmaterial också anvisas placeringen av områdets avfallshantering och hur avfallshanteringen fås att smälta in i miljön. Sopkärnen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara avskärmat med staket. Avfallshanteringen kan förverkligas inom varje enskilt kvarter. Planen över gårdsplaner ska godkännas av museimyndigheten. Träd betydelsefulla för landskapet ska bevaras. Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag. Gården får inhägnas endast till den del som angränsar till park- eller annat allmänt område. Som inhägnad ska användas en häck som passar in på områdets särdrag. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Den ökande mängden dagvatten ska hanteras innan den leds ner i det allmänna regnavlöppsnätet. Rent dagvatten ska infiltreras i marken. För bygglovst måste en dagvattenplan utarbetas.

På området växer en speciell kägelformad gran som bör beaktas vid planeringen av gårdsplan och parkeringsplatser. Trädet och dess rotsystem får inte skadas.

Pysäköinti

Auto- ja polkupyöräpaikkoja voi sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihvoja ei saa asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöön. Yleiseen alueeseen rajautuvat pysäköintipaikat tulee aidata alueen ominaispiirteisiin sopivalla pensasaidalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 130 k-m ²
Toimisto- ja työtilat	1 ap/ 50 k-m ²
Palvelu- ja myymälätilat	1 ap/ 35 k-m ²

Mikäli tarvittavat pysäköintipaikat eivät mahdu esitetyille pysäköintipaikkojen rakennusaloille tulee lisäpysäköintipaikkojen sijoituksesta ja ympäristöön soveltamisesta esittää rakennuslupavaiheessa selvitys, joka hyväksytään museoviranomaisella.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 pp/ 30 k-m ²
Toimisto- ja työtilat	1 pp/ 50 k-m ²
Palvelu- ja myymälätilat	1 pp/ 50 k-m ²

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasoon ja oltava helposti käytettävissä. Pihalle sijoittuvat polkupyöräpaikat on katettava.

Ennen uusiin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tutkia ja tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet puhdistaa.

AK**Asuinkeuhkalojen korttelialue.**

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Laitoksen onnettomuusriskit tulee huomioida asuntojen ilmastointisuunnittelussa.

Suojeltavaa rakennusta 1 koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti entisen Maatalouden tutkimuskeskuksen aluekokoaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia, tai lisärakentamistoimia, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Rakennuksen alkuperäisiä materiaaleja ja rakennusosia kuten ikkunoita ja ovia tulee vaalia. Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää ja ennallistaa. Rakennuslupaa vaativista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojellun rakennuksen sisätiloista suojellaan historiallisesti arvokaina eteis- ja porrashuoneet. Suojeltavaan rakennukseen saa sijoittaa asuntoja ja/tai asumista häiritsemättömiä työtiloja. Suojeltavaan rakennukseen saa sijoittaa erityisasumista.

Julkisivuvärisuunnitelma

Rakennuslupavaiheessa alueelle tulee laatia olemassa olevien rakennusten alkuperäisiin värisävyihin perustuva julkisivuvärisuunnitelma. Julkisivuvärisuunnitelma tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Pihat ja kasvillisuus

Rakennuslupavaiheessa alueelle on laadittava pihasuunnitelma, jossa esitetään, miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin. Pihasuunnitelmassa tulee kasvillisuuden ja muiden pihamateriaalien lisäksi esittää alueen jätehuollon tilojen sijoittelu ja soveltaminen ympäristöön. Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti. Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja. Pihasuunnitelma tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Pihan saa aidata vain puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalla osalla. Aitana tulee käyttää alueen ominaispiirteisiin sopivaa pensasaitaa. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Lisääntyvät hulevedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Pelastusajoneuvojen nostopaikkojen sijoittamista istutettavalle alueen osalle tulee välttää. Mikäli nostopaikka tai osa siitä on välttämätöntä sijoittaa istutettavalle alueen osalle, tulee nostopaikan pintamateriaalina käyttää tällöin istutettavan alueen osalta nurmikiveä.

Parkering

2 / 5

Bil- och cykelplatser kan placeras oberoende av tomtindelningen. Parkeringsplatser och trafikleder ska förverkligas belagda med stenmjöl eller grus. Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas med eftertanke och de ska passa in i miljön. Parkeringsplatserna som gränsar till det allmänna området ska inhägnas med en häck som passar in på områdets särdrag.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m ² -vy
Kontor- och arbetslokaler	1 bp/ 50 m ² -vy
Service- och affärslokaler	1 bp/ 35 m ² -vy

Om de behövliga parkeringsplatserna inte ryms in på de anvisade byggnadsytorna för parkeringsplatser ska en utredning företas i bygglovsskedet över hur extra parkeringsplatser ska placeras och anpassas till omgivningen, denna utredning förs till museimyndigheten för godkännande.

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder	1 cp/ 30 m ² -vy
Kontor- och arbetslokaler	1 cp/ 50 m ² -vy
Service- och affärslokaler	1 cp/ 50 m ² -vy

Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i nivå med gårdsplanen och vara lättillgängliga. De cykelplatser som placeras på gårdsplanen ska förses med tak.

Innan nya byggnadsåtgärder vidtas ska jordmånen undersökas och förorenade markområden vid behov renas.

Kvarteretsområde för flervåningshus.

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

I närheten ligger en anläggning som behandlar och lagrar kemikalier. Olycksriskerna vid anläggningen ska beaktas vid planeringen av bostädernas ventilation.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 1:

Byggnad av betydelse med avseende på den historiskt, byggnadshistoriskt och arkitektoniskt värdefulla områdeshelhet som utgörs av den f.d. Lantbrukets forskningscentral. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Byggnadens ursprungliga material och byggnadsdelar såsom fönster och dörrar bör bevaras. Byggnadens utformning och fasaddetaljer, -färger och -material måste bevaras och återställas när renoveringsarbeten utförs. Över ändringar som förutsätter bygglov måste utlåtande av museimyndighet begäras. Av interiörerna i den skyddade byggnaden skyddas vestibuler och trapphus som historiskt värdefulla. I den byggnad som ska skyddas får bostäder och/eller arbetsutrymmen som ej står boende placeras. I den skyddade byggnaden får specialboende placeras.

Plan för fasadens färgsättning

I bygglovsskedet ska för området sammanställas en plan för fasadernas färgsättning som utgår från de existerande byggnadernas ursprungliga färgskala. Planen för fasadens färgsättning ska godkännas av museimyndigheten.

Gårdsplaner och växtlighet

I bygglovsskedet måste för området sammanställas en plan över gårdsplanen där man visar hur tomten anknyter till omgivande områden. I planen över gårdsplaner ska utöver växtlighet och övriga gårdsplaner också anvisas placeringen av områdets avfallshantering och hur avfallshanteringen får smälta in i miljön. Avfallshanteringen kan förverkligas inom varje enskilt kvarter. Sopkärnen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara avskärmat med staket. Planen över gårdsplaner ska godkännas av museimyndigheten.

Träd betydelsefulla för landskapet ska bevaras.

Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag.

Gården får inhägnas endast till den del som angränsar till park- eller annat allmänt område. Den inhägnad ska användas en häck som passar in på områdets särdrag. Gränserna mellan tomtarna får inte inhägnas.

Den ökande mängden dagvatten ska hanteras innan den leds ner i det allmänna regnavlöppsnätet. Rent dagvatten ska infiltreras i marken.

För bygglovet måste en dagvattenplan utarbetas.

Placeringen av lyftplatser för räddningsfordon på den del av området som förses med planteringar ska undvikas. Om lyftplatsen, eller en del av den, oundgängligen måste placeras på en områdesdel med planteringar, ska gräsmäring användas som ytmateriell för lyftplatsen inom området med planteringar.

Pysäköinti

Auto- ja polkupyöräpaikkoja voi sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihoja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä. Autokatokset on mahdollisuuksien mukaan sovittava puiden väliin siten, että maisemallisesti merkittävät puuyksilöt säilyvät. Autokatosten värimaailman ja tyylin tulee olla yhteensopiva asuinrakennusten arkkitehtuurin kanssa. Autokatosten vesikatteena tulee käyttää konesaumattua peltiä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 130 k-m ²
Toimisto- ja työtilat	1 ap/ 50 k-m ²
Palvelu- ja myymälätilat	1 ap/ 35 k-m ²

Mikäli tarvittavat pysäköintipaikat eivät mahdu esitetyille pysäköintipaikkojen rakennusaloille ja uudisrakennuksiin rakennettaviin autotalleihin, tulee lisäpysäköintipaikkojen sijoituksesta ja ympäristöön soveltamisesta esittää rakennuslupavaiheessa selvitys, joka hyväksytetään museoviranomaisella.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 pp/ 30 k-m ²
Toimisto- ja työtilat	1 pp/ 50 k-m ²
Palvelu- ja myymälätilat	1 pp/ 50 k-m ²

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasoon ja oltava helposti käytettävissä. Pihalle sijoittuvat polkupyöräpaikat on katettava.

Uudisrakentaminen

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia.

Rakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja. Rakennukset saavat olla yleisilmeeltään nykyaikaisia, mutta niiden tulee sopeutua historialliseen ympäristöön.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä, maastoon ja maisemaan.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, sauna-, ym. tiloja, - ja valokuiluja, teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Kerrosluvun estämättä saa näitä tiloja sijoittaa ullakkokerrokseen. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m²/kerros ylittävän osan edellyttäen, että se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Umpinaista korkeaa sokkeliä on vältettävä.

Elementtisaumoja ei saa näkyä.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Asuinhuoneiden ulkoisuuden ääneneristävyyden lentoliikennemelua Δ L vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Alueelle sijoitettavat autopaikat sijoitetaan autotalleihin tontin asuinrakennuksiin, autokatoiksi tai asemakaavaan merkityille pysäköintipaikoille/-alueille.

Tonteille 2,3 ja 4 sijoittuvia rakennuksia koskevia määräyksiä:

Katot

Rakennuksissa on käytettävä aumakattoja. Kattokaltevuu- den on oltava vähintään 1:2,5.

Vesikatteen tulee olla konesaumattua peltiä.

Pellin tulee jatkua ylimmän kerroksen julkisivun pintamateriaaliksi.

Tekniset tilat tulee integroida osaksi rakennusten ullakko-tiloja.

Julkisivut

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rappautusta.

Julkisivujen tulee olla pääosin yksivärisiä. Vierekkäiset rakennukset eivät saa olla keskenään samanvärisiä.

Parvekkeet

Parvekkeet tulee sijoitella rakennuksen julkisivuun eloisasti ja vaihtelevasti. Koko julkisivun kattavia parvekeseiniä ei sallita.

Parvekkeita ei saa tukea maasta.

Ylimmän kerroksen parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä.

Parkeriing

Bil- och cykelplatser kan placeras oberoende av tomtindelningen. Parkeringsplatser och trafikleder ska förverkligas belagda med stenmjöl eller grus. Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas med eftertanke och de ska passa in i miljön. I mån av möjlighet ska carportarna passas in mellan träden så att de solitära träd som har en betydelse för landskapet kan bevaras. Carportarnas färgskala och stil ska passa ihop med bostadsbyggnadernas arkitektur. Maskinfalsad plåt ska användas som yttertak på carportarna.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m ² -vy
Bostäder	1 bp/ 50 m ² -vy
Bostäder	1 bp/ 35 m ² -vy

Om de behövliga parkeringsplatserna inte ryms in på de anvisade byggnadsytorna för parkeringsplatser och i de garagen som ska byggas i nybyggnaderna, ska en utredning företas i bygglovsskedet över hur extra parkeringsplatser ska placeras och anpassas till omgivningen, denna utredning förs till museimyndigheten för godkännande.

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder	1 cp/ 30 m ² -vy
Kontor- och arbetslokaler	1 cp/ 50 m ² -vy
Service- och affärslokaler	1 cp/ 50 m ² -vy

Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i nivå med gårdsplanen och vara lättillgängliga. De cykelplatser som placeras på gårdsplanen ska förses med tak.

Nybyggnation

Byggnaderna ska hålla en arkitektoniskt hög kvalitet.

Byggnaderna ska vara individuella och planerade för platsen. Byggnaderna får ge ett modernt intryck men de ska vara anpassade till den historiska miljön.

Till bygglovansökan måste en utredning bifogas som visar hur byggnaden/konstruktionerna anpassas till omgivningen, terrängen och landskapet.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man utanför bostäderna bygga sådana utrymmen som betjänar boendet, t.ex. förråd, underhålls- och hobbylokaler och bastur mm. samt ljusschakt och tekniska utrymmen i byggnadernas alla våningsplan. Utan hinder av det angivna våningstalet får dessa utrymmen placeras i vindsvåningen. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man bygga den del av trapphusen som överskrider 15m²/våningsplan förutsatt att denna del bidrar till trapphusets trivsel. Detta utrymme dimensionerar inga bilplatser.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

En sluten och hög sockel ska undvikas.

Elementfogar får inte synas.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak och material.

Ljudisoleringen mot flygbuller Δ L i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 28 dB.

De bilplatser som placeras i området ska placeras i garage i tomtens bostadsbyggnader, i carportar eller på parkeringsplatser/områden som angetts i detaljplanen.

Bestämmelser som gäller byggnaderna på tomterna 2, 3 och 4:

Taken

Byggnaderna ska förses med valmtak. Taklutningen ska vara minst 1:2,5.

Yttertaget ska utgöras av maskinfalsad plåt.

Plåten ska fortsätta som ytmateriäl på det översta våningsplanets fasad.

Tekniska utrymmen ska integreras som en del av byggnadernas vindstrymmen.

Fasader

Rappning ska användas som byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl.

Fasaderna ska huvudsakligen vara enfärgade. Byggnader om ligger intill varandra får inte ha samma färg sinsemellan.

Balkonger

Balkonger ska placeras på ett livfullt och omväxlande vis i byggnadernas fasader. Balkongpartier som täcker hela väggen tillåts inte.

Balkongerna får inte förses med markstöttor.

Balkongerna i det översta våningsplanet ska vara indragna.

Rakennuksen julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei saa lasittaa.

Rakennuksen julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei saa kattaa.

Parvekekaiteena tulee käyttää metallista pinnakaidetta.

Pihat

Ensimmäisen asuinkerroksen asunnoille ei saa rakentaa yksityispihoja tai -terasseja.

Tontille 6 sijoittuvaa rakennusta koskevia määräyksiä:

Osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa koepuimalan ki-vipäädyn kunnostaa asuin-, työ- ja/tai yhteistiloiksi.

Katot

Rakennuksessa on käytettävä harjakattoa.

Vesikatteen tulee olla konesaumattua peltiä.

Tekniset tilat tulee integroida osaksi rakennuksen ullakko-tiloja.

Julkisivut

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rappausta tai puuta.

Julkisivujen tulee olla pääosin yksivärisiä. Vierekkäiset rakennukset eivät saa olla keskenään samanvärisiä.

Parvekkeet

Parvekkeet tulee sijoitella rakennuksen julkisivuun eloisasti ja vaihtelevasti. Koko julkisivun kattavia parvekeseiniä ei sallita.

Parvekkeita ei saa tukea maasta.

Rakennuksen julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei saa lasittaa.

Rakennuksen julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei saa kattaa.

Parvekekaiteena tulee käyttää metallista pinnakaidetta.

Pihat

Ensimmäisen asuinkerroksen asuntojen tulee liittyä luontevasti pihatasoon.

Ennen uusiin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tutkia ja tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet puhdistaa

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Suojeltavia rakennuksia 1 ja 2 koskevia määräyksiä:

Rakennus suojellaan kokonaisuudessaan.

Pihat ja kasvillisuus

Alueelle on laadittava yhtenäinen, maisema-arkkitehdin laatima pihasuunnitelma, jossa esitetään, miten tontti liittyy ympäristöön alueisiin. Pihasuunnitelmassa tulee kasvillisuuden ja muiden pihamateriaalien lisäksi esittää alueen yhteisenleikki- ja oleskelualueen sijoittelu ja sovitaminen ympäristöön. Pihasuunnitelma tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Lisääntyvät hulevedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään.

Alueelle on laadittava hulevesisuunnitelma.

Ennen uusiin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tutkia ja tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet puhdistaa

Puisto.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Ennen uusiin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tutkia ja tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet puhdistaa

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Balkonger som skjuter ut från fasadens liv får inte glasas in.

Balkonger som skjuter ut från fasadens liv får inte förses med tak.

Balkongernas räcken ska bestå av räcken med metallpinnar.

Gårdarna

Bostäderna i första våningen får inte förses med privata gårdsplaner eller terrasser.

Bestämmelser som gäller byggnaden på tomt 6.

Utöver den anvisade byggrätten får stenpartiet av försöks-tröskuset iståndsättas som bostads-, arbets- och/eller gemensamma utrymmen.

Taken

Byggnaderna ska förses med sadeltak.

Yttertak ska utgöras av maskinfalsad plåt.

Tekniska utrymmen ska integreras som en del av byggnadernas vindsutrymmen.

Fasader

Rappning eller trä ska användas som byggnadens huvudsakliga fasadmaterial.

Fasaderna ska huvudsakligen vara enfärgade. Byggnader om ligger intill varandra får inte ha samma färg sinsemellan.

Balkonger

Balkonger ska placeras på ett livfullt och omväxlande vis i byggnadernas fasader. Balkongpartier som täcker hela väggen tillåts inte.

Balkongerna får inte förses med markstötter.

Balkonger som skjuter ut från fasadens liv får inte glasas in.

Balkonger som skjuter ut från fasadens liv får inte förses med tak.

Balkongernas räcken ska bestå av räcken med metallpinnar.

Gårdarna

Bostäderna i den första bostadsvåningen ska på ett naturligt vis anknyta till gårdsnivån.

Innan nya byggnadsåtgärder vidtas ska jordmånen undersökas och förorenade markområden vid behov renas.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

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

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 1 och 2:

Byggnaden är skyddad i sin helhet.

Gårdsplaner och växtlighet

För området ska en plan över gårdsplanerna göras upp av en landskapsarkitekt, denna plan ska vara enhetlig och visa hur tomten ansluter till de omgivande områdena. I planen över gårdsplaner ska utöver växtlighet och övriga gårdsmaterial också anvisas placeringen av ett för området gemensamt lek- och vistelseområde samt hur det anpassas till miljön.

Träd betydelsefulla för landskapet ska bevaras.

Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Den ökande mängden dagvatten ska hanteras innan den leds ner i det allmänna regnavlöppsnätet. Rent dagvatten ska infiltreras i marken.

För området ska en dagvattenplan uppgöras.

Innan nya byggnadsåtgärder vidtas ska jordmånen undersökas och förorenade markområden vid behov renas.

Park.

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

Träd betydelsefulla för landskapet ska bevaras.

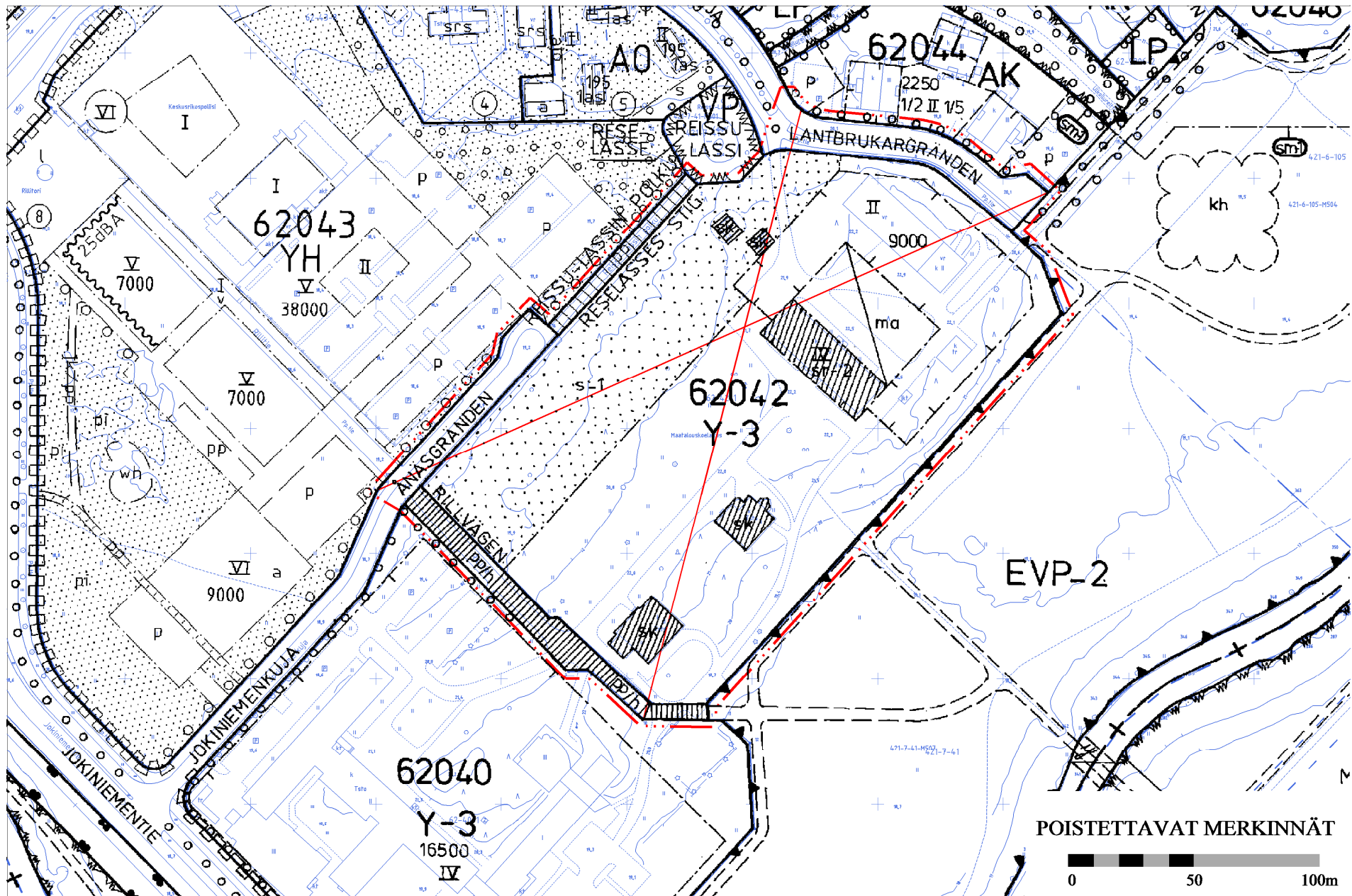
Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag.

Innan nya byggnadsåtgärder vidtas ska jordmånen undersökas och förorenade markområden vid behov renas.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.	5 / 5
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.	
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.	
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.	
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.	
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	
	Rakenusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.	
	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.	Understreckat tal anger byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen bör iakttas.	
	Rakennusala.	Byggnadsyta.	
	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.	
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.	
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.	
	Alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.	Del av område med för stadsbilden värdefulla träd som skall skyddas. På området är endast för landskapsvärden nödvändiga åtgärder tillåtna.	
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.	
	Katu.	Gata.	
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.	
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.	
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.	
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Riktgivande del av området som reserverats för gång- och cykeltrafik inom området.	
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.	
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.	
	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.	
	Alue, jolla ympäristö säilytetään.	Område där miljön bevaras.	
	Rakennussuojelulain tai aikaisemman kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain (572/1964) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukainen suojelu lakkaa, kun rakennuksista on tehty myönteinen tai kielteinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman.	Byggnad skyddad med stöd av byggnadsskyddslagen eller tidigare lagen om skydd för kulturhistoriskt märkliga byggnader (572/1964) eller förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985). Skyddet enligt förordningen (480/1985) upphör, då antingen positivt eller negativt beslut enligt lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010) fattats och vunnit laga kraft.	
	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.	
	TONTTIAKO	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.	
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen	
Mittausosasto		Mättningsavdelningen	
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.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20 ____		Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20 ____	



KANTAPUUKORTTI

Kantapuunro	E9548		Jalostusyksikö	Kohdealue	1		Puulaji	<i>Picea abies f. pyramidata, keilakuusi</i>				
Emo												
Metsikkönro			Jalostusvyöhyke	1	Syntymävuosi			Valittu	Pirkko Velling 9.5.2008			
Paikkakunta	Vantaa		Koodi	92	Kylä			Tila				
Sijainti	20 metriä kaakkoon Metsäntutkimuslaitoksen laitosrakennus 2:sta, peltoaukean laidalla.											
Karttalehti	2043-04		Koordinaatit			p	6688222		i	3392707		
Leveysaste	60°17'		Pituusaste	25°04'				Korkeus mpy.	20			
Omistaja	Senaatti kiinteistöt											
Osoite	PL 237 00531 HELSINKI							Puh	0205 8111			
Opas												
Osoite								Puh				
Metsätyyppi	Niitty		Maalaji	hiesu				Kivisyys	Soistuminen			
Mets. kehitystila												
Mets. syntytapa	luontainen											
Mets. käsittely												
Metsikön terveydentila												
Kantapuu ja siitä 20 m:n säteellä 4 paksuinta puuta												
Puumerkki	d _{1,3} cm		Keskimäärin cm	d _{6,0} kuori-neen cm	d _{1,3} -d _{6,0} cm	Puum-pituus m	Puum-tilavuus m³	Lustoja			Oksan paksuus keskim. cm	Karsiutu-nut run-gon osa 0.1 m
	1	2						kannon	1.3 m:n	6 m:n		
	mittaus							korkeudelta				
K			17,0			7,6						
A			13,6			6,7						
B			13,0			6,2						
C												
D												
Keskimäärin												
Huomautuksia!												
Runko jakautuu kolmeksi aivan tyveltä. Puu rauhoitettu. Risteytyspuut laitettu 5.5.2008.												
Vuosi Mittakaava 1 : 200 000												
Vuosi Mittakaava 1 : 20 000												
Latvuksen pituus m												
Latvuksen leveys m x m												
Latvuksen tiheys												
Latvustyyppi												
Oksakulma ° Oksatyyppi												
Puutyyppi erikoispuu												
Valintaperuste muu												
Valintaolosuhteet yksittäispuu luontainen												
Varttamisoksat pvm.												
Siemennäyte pvm.												
Valokuvaus pvm.												

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002234

Metla

kaupunginosa 62, Jokiniemi

MUISTUTUKSET JA VASTINEET

13.6.2016

Kaupunkisuunnittelu / Koskinen Minna

Asemakaavamuutosehdotus nro 002234 / Metla on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 23.3 – 21.4.2016. Tänä aikana jätettiin yksi (1 kpl) muistutusta.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Senaatti-kiinteistöt	Asemakaavaehdotukseen on merkitty ajoyhteys Jokiniemen kujalta tonteille 2,3 ja 4, tonttien 2 ja 3 välistä. Tämä ajoyhteys asemoituu suoraan Keskusrikospoliisin sisäänuloporttia vastapäätä, joka saattaa aiheuttaa ylimääräisen kohtaamisriskin hälytysajoneuvojen ja tonteilla asioivien välille. Senaatti-kiinteistöt ehdottavat, että asianmukainen ajoyhteys tonteille 2,3 ja 4 siirrettäisiin tonttien 3 ja 4 välille.	Ajoyhteys tonteille 2,3 ja 4 siirrettään tonttien 2 ja 3 välistä tonttien 3 ja 4 välille.

NRO

1

Muistutus:

Vantaan kaupunki on laatimassa uutta asemakaavaa Vantaan Jokiniemen Metsäntutkimuslaitoksen tontille Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta. Senaatti-kiinteistöt hallinnoi alueella Suomen valtion omistamaa tonttia 092-062-0042-0001, joka muodostaa historiallisesti arvokkaan Metsäntutkimuslaitoksen alueen rakennuksineen.

Asemakaavaehdotukseen on merkitty ajoyhteys Jokiniemenkujalta tonteille 2,3 ja 4 tonttien 2 ja 3 välistä. Tämä yhteys asemoituu suoraan Keskusrikospoliisin sisäänuloporttia vastapäätä, joka saattaa aiheuttaa ylimääräisen kohtaamisriskin hälytysajoneuvojen ja tontilla asioivien välille, jota halutaan vältettävän. Täten ehdotamme, että asianmukainen ajoyhteys tonteille järjestettäisiin siirtämällä se tonttien 3 ja 4 väliin.

Vastine:

Esitetty muutos tonttien 2,3 ja 4 ajoliittymän sijaintiin on perusteltu ja toteutettavissa.

Tarkistukset:

Ajoyhteys tonteille 2,3 ja 4 siirrettään tonttien 2 ja 3 välistä tonttien 3 ja 4 välille.

Kaupunkisuunnittelu / Koskinen Minna

13.6.2016

Kaupunginhallitus 7.3.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta nro 002234 / Metla. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 ELY-keskus	Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelutavoitteet on huomioitu asianmukaisesti. Selkeyden vuoksi srs-kaavamääräyksen muotoa esitetään hiukan muutettavaksi.	Tehdään esitetty korjaus srs-kaavamääräykseen.
NRO 2 Museovirasto	Rakennussuojelun tavoitteet on otettu huomioon asianmukaisesti.	-
NRO 3 Tikkurila Oyj	Ei lausuntoa	-
NRO 4 Tukes	Kaavamuutosalueen asunnoissa tulee ilmastointi olla mahdollista sulkea nopeasti tarpeen vaatiessa ja onnettomuudesta tiedottamisesta alueen asukkaille tulee huolehtia.	Kaavamääräykseen lisätään kaavamääräys: "Lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Laitoksen onnettomuusriskit tulee huomioida asuntojen ilmastointisuunnittelussa. "
NRO 5 Vantaan kaupunginmuseo	Kaavamääräys: " Alueilla, joilla aiempi rakentaminen ei ole sekoittanut maakerrostumia, tulee huomioida lähiympäristön monipuolinen muinaisjäännöskanta. Mikäli rakentamisen ja maanmuokkaamisen yhteydessä havaitaan muinaisjäännöksiä	Esitetty kaavamääräys poistetaan.

	viittaavaa, tulee asiasta olla yhteydessä Museovirastoon" tulisi selkeyden vuoksi poistaa. Mikäli määräystä ei poisteta tulee Museovirastoon -sana korvata sanoilla: "Vantaan kaupunginmuseoon".	
--	--	--

NRO 1

Lausunto: Vantaan kaupunki on pyytänyt Metian asemakaavan muutosluonnoksesta (kaava nro 002234) Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa 2.5.2016 mennessä.

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelutavoitteet on huomioitu asianmukaisesti. Suojelun osalta srs-määräys on selkeyden vuoksi syytä muuttaa muotoon: -omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojettu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukainen suojelu lakkaa, kun rakennuksista on tehty myönteinen tai kielteinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lain voiman.”

Vastine:

Esitetty korjaus srs-kaavamääräykseen on asianmukainen ja kaavamääräystä selkeyttävä.

Tarkistukset:

Tehdään esitetty korjaus srs-kaavamääräykseen.

NRO 2

Vantaan kaupunki on pyytänyt Jokiniemen Metlan alueen asemakaavan muutosluonnoksesta (kaava-alueen nro 002234) Museoviraston lausunnon 2.5.2016 mennessä.

Kaavamuutos koskee 1900-luvun alussa käynnistyneen valtion tutkimuslaitoksen ydinosaa, joka sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY, kohdenimi: Jokiniemen koelaitos). Kaava-alueella sijaitsee neljä rakennusta laitoksen ensimmäisestä rakennusvaiheesta: Paviljonki 1, Paviljonki 2, vilja-aitta ja kellari. Näistä kukin on vuonna 1989 suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla. Paviljongit yhdessä 1930-luvun jälkipuolella rakennetun hallintorakennuksen kanssa muodostavat laitoksen päärakennusryhmän ja samalla alueen näkymissä erottuvan historiallisen ytimen. Kaavamuutos tarkoittaa ent. laitosalueen muuttamista asuinkäyttöön. Kaavaselostuksen (15.2.2016) mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on suojella rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset ja mahdollistaa maltillinen ja ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen.

Museoviraston arvion mukaan historiallisen laitosalueen ydinosat käsittävä merkittävä kulttuuriympäristö ja historialliseen rakennuskantaan kohdistuvat rakennussuojelun tavoitteet on kaavamuutoksessa otettu huomioon asianmukaisesti. Valtiolta luovutettavan alueen keskeisen piirteistön käsittely kaavaluonnoksessa mahdollistaa historiallisen laitostekompleksin säilymisen kaavaillun asuntoalueen ilmiäsun ja identiteetin merkitsevässä osatekijänä.

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on ehdottanut asetuksella 480/1985 suojeltujen rakennusten srs-määräyksen muuttamista muotoon "Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (1480/1985) mukainen suojelu lakkaa, kun rakennuksista on tehty myönteinen tai kielteinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman". Ehdotus on perusteltu ja kannatettava.

Kaavamuutos säilyttää hallintorakennuksen suojelun ja laajentaa sen kohdentumisen sisätilojen osalta.

Koepuimalaa (1950) ei ole osoitettu kaavaluonnoksessa suojeltavaksi, vaikka rakennus on historiallisen laitosalueen luonteenomainen ja myös maisemallisesti tärkeä elementti.

Kysymys koepuimalan säilyttämisestä on kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä asianmukaisesti tutkittu. Koepuimalan suojelematta jättäminen ei kuitenkaan ratkaisevasti heikennä kaavamuutoksen ansioita historiallisen laitosalueen suojelusuunnitelmana.

Lausunto on laadittu Vantaan kaupunginmuseota kuullen.

Museovirasto puoltaa asemakaavan muutosta.

Vastine:

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossaan esittämä korjaus on hyväksytty ja kaavamuutoksen kaavamääräystä on täydennetty esityksen mukaisesti.

Tarkistukset:

-

NRO 4

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vastaanottanut lausuntopyyntönne koskien Jokiniemen kaupunginosan asemakaavamuutosehdotusta.

Kaavamuutosalue rajautuu koillisessa Maanviljelijänkujaan, kaakossa Keravanjoen peltoalueisiin, lounaassa Rillitiehen ja luoteessa Jokiniemenkujaan ja Reissu-Lassin polkuun. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Y-3) asuinkäyttöön.

Alue sijaitsee Tikkurila Oyj:n konsultaatiovyöhykkeellä. Tikkurila Oyj on Seveso-direktiivissä tarkoitettu turvallisuusselvitysvelvollinen laajamittaista kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava laitos. Laitoksen vaaralliset kemikaalit ovat pääosin palavia nesteitä. Ulkona sijaitseva liuottimien säiliöryhmä, ns. liuotinfarmi on lähinnä kaavamuutosaluetta sijaitseva suuronnettomuusvaaraa aiheuttava laitoksen toiminto.

Kaavamuutosehdotuksen koskema alue sijaitsee lähimmillään n. 200 m etäisyydellä teollisuuslaitoksesta.

Asetuksen (856/2012 6 §) tarkoittamaksi herkkien kohteiden ja tiheän asutuksen sijoituksen suunnittelun lähtökohdaksi on valittu lämpösäteilyn intensiteetti 3kW/m². Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksessään esittänyt suuronnettomuusskenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on todettu erittäin pieneksi. Laajassa tehtaan tulipalossa lämpösäteily (3kW/m²) ulottuu enintään 80 m etäisyydelle ja liuotinfarmin allaspalossa vastaavan lämpösäteilyn on arvioitu vaikuttavan 50m etäisyydelle palosta. Molemmissa tapauksissa lämpösäteilyn vaikutukset jäävät tehdasalueen sisäpuolelle. Tulipalossa vaaraa voivat kuitenkin aiheuttaa myös myrkylliset palokaasut, joiden leviäminen läheisille alueille edellyttää mahdollisuutta suojautua sisälle. Kaavamuutosalueen asunnoissa tulee ilmastointi olla mahdollista sulkea nopeasti tarpeen vaatiessa ja onnettomuudesta tiedottamisesta alueen asukkaille tulee huolehtia.

Vastine:

Esitetyt vaatimukset ovat ilmastoinnin osalta asianmukaiset ja perustellut. Alueen rakennusten ilmastointiratkaisut tulevat ratkaistavaksi kaavamuutoksen jälkeen rakennuslupavaiheessa. Kaavamääräyksiin kirjataan, että asiaan kiinnitetään erityistä huomiota lupavaiheessa. Mahdollisista onnettomuuksista tiedottaminen jää Tikkurila Oyj:n vastuulle.

Tarkistukset:

Kaavamääräyksiin lisätään kaavamääräys: "Lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Laitoksen onnettomuusriskit tulee huomioida asuntojen ilmastointisuunnittelussa."

NRO 5

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa koskien Jokiniemen Metsäntutkimuslaitoksen alueen asemakaavamuutosehdotusta nro 002234. Museo on tutustunut 15.2.2016 päivättyyn muutosehdotukseen ja toteaa siitä seuraavan.

Asemakaavamerkintöihin, merkinnän A (Asuinrakennusten korttelialue) alle on kirjattu seuraava lause: "Alueilla, joilla aiempi rakentaminen ei ole sekoittanut maakerrostumia, tulee huomioida lähiympäristön monipuolinen muinaisjäännöskanta. Mikäli rakentamisen ja maanmuokkaamisen yhteydessä havaitaan muinaisjäännöksiin viittaavaa, tulee asiasta olla yhteydessä Museovirastoon". Tämä on oikea menettelytapa aina havaittaessa muinaisjäännöksiin viittaavia rakenteita tai esineitä. Kaupunginmuseo ei kuitenkaan näe tarpeellisenä kirjata sitä erikseen kaavamääräyksiin. Tässä muodossa määräys koskisi kaikkia asuinrakennusten korttelialueita ja voisi näin herättää turhaa hämmennystä, sillä alueella ei ole muinaisjäännösalueiden suojamerkintöjä. Viitaten Museoviraston lausuntoon (MV/355/05.02.00/2014), jossa todetaan, että alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, kaupunginmuseo ehdottaa yllä mainitun määräyksen poistamista kaavamääräyksestä. Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti kaupungin arkeologisesta kulttuuriperinnöstä on vuoden 2015 lopusta vastannut

kaupunginmuseo. Mikäli kaavamääräys kuitenkin säilytetään, tulee siitä edellä mainitusta johtuen korvata viimeinen sana "Museovirastoon" sanoilla "Vantaan kaupunginmuseoon".

Rakennusperinnön vaalimisesta suunnittelualueella on Vantaan kaupunginmuseo esittänyt kommenttinsa yhdessä Museoviraston kanssa viraston kaavaehdotuksesta antamassa lausunnossa.

Vastine:

Kaupunginmuseon lausunto on asianmukainen ja perusteltu. Esitetty kaavamääräys poistetaan kaavamuutoksesta.

Tarkistukset:

Kaavamääräys: "Alueilla, joilla aiempi rakentaminen ei ole sekoittanut maakerrostumia, tulee huomioida lähiympäristön monipuolinen muinaisjäännöskanta. Mikäli rakentamisen ja maanmuokkaamisen yhteydessä havaitaan muinaisjäännöksiin viittaavaa, tulee asiasta olla yhteydessä Museovirastoon" poistetaan kaavamääräyksistä.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA / Asemakaavan muutos nro 002234, kaupunginosa 62, Jokiniemi

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 Suomen valtio**
edustajanaan **Senaatti-kiinteistöt** (Y: 1503388-4),
PL 237, 00531 HELSINKI
(jäljempänä Senaatti).

2. SOPIMUKSEN TAUSTAA JA TARKOITUS

Senaatti on hakenut asemakaavan muutosta Jokiniemen (62.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 62042/1 (kiinteistötunnus 92-62-42-1, jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 620700 (vahvistettu ympäristöministeriössä 14.11.1990) sopimusalue on osoitettu tutkimustoimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-3), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 9000 k-m². Lisäksi sopimusalueella on suojeltuja rakennuksia. Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002234 sopimusalueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 11 726 k-m². Suojeltujen rakennusten suojelua tarkennetaan, ja asuinkortteleiden alueella suojeltuja rakennuksina säilyy noin 4426 k-m². Tämän lisäksi uutta asuinrakennusoikeutta on osoitettu 7300 k-m². Sopimusalueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) sekä puistoksi (VP). Sopimusalueella sijaitseva nykyinen koepuimala on mahdollista purkaa.

Kaupunki ja Senaatti sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Senaatin osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli puistoalueen luovutus kaupungille.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Jokiniemenkujalle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöönotettavissa 18 kuukauden kuluttua asemakaavan voimaantulosta. Aikataulu edellyttää, että vesihuoltolinjan rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Senaatti maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä seitsemänsataakaksikymmentätuhattaseitsemänsataaneljätoista (720 714) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutosehdotuksen nro 002234 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Sopimusalueelle saa toteuttaa valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa vain suojeltuun hallintorakennukseen (tontti 62042-7). Sopimusalueelle rakennettavista uudisasunnoista vähintään noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Sopimussakko

Mikäli Senaatti ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m².

6. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

9. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Senaatti sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Senaatti sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Senaatti vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytekiksi. Jos Senaatti ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Senaatti vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002234 on tullut voimaan.

ms

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002234 ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002234, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Suomen valtio jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (Y: 1503388-4, jäljempänä Senaatti) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro 002234 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (Y: 1503388-4),
PL 237
00531, Helsinki
(jäljempänä Senaatti).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

N.4631 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Jokiniemen (62) kaupunginosan korttelin 62042 tontista 1 (kiinteistötunnus 92-62-42-1), jäljempänä Määräala).

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002234 osoitettu puistoalueeksi (VP).

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen (Liite 2).

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

MS

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Senaatti luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Senaatti vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

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.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Senaatin tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Senaattiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Senaatti vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä luovutuskirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Senaatille, yksi Kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2017.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002234, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Senaatti sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Senaatti vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Senaatti ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Senaatti vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräälan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Senaattikiinteistöille, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 31. päivänä elokuuta 2016

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla



Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Suomen valtio jota edustaa Senaatti-kiinteistöt

puolesta

Mauri Sahi
johtaja

Kaupanhahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla ja johtaja Mauri Sahi Senaatti-kiinteistöjen puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 31. päivänä elokuuta 2016



Petri Huotari
Toimitusneuvos
0827/25

Kaupanhahvistaja

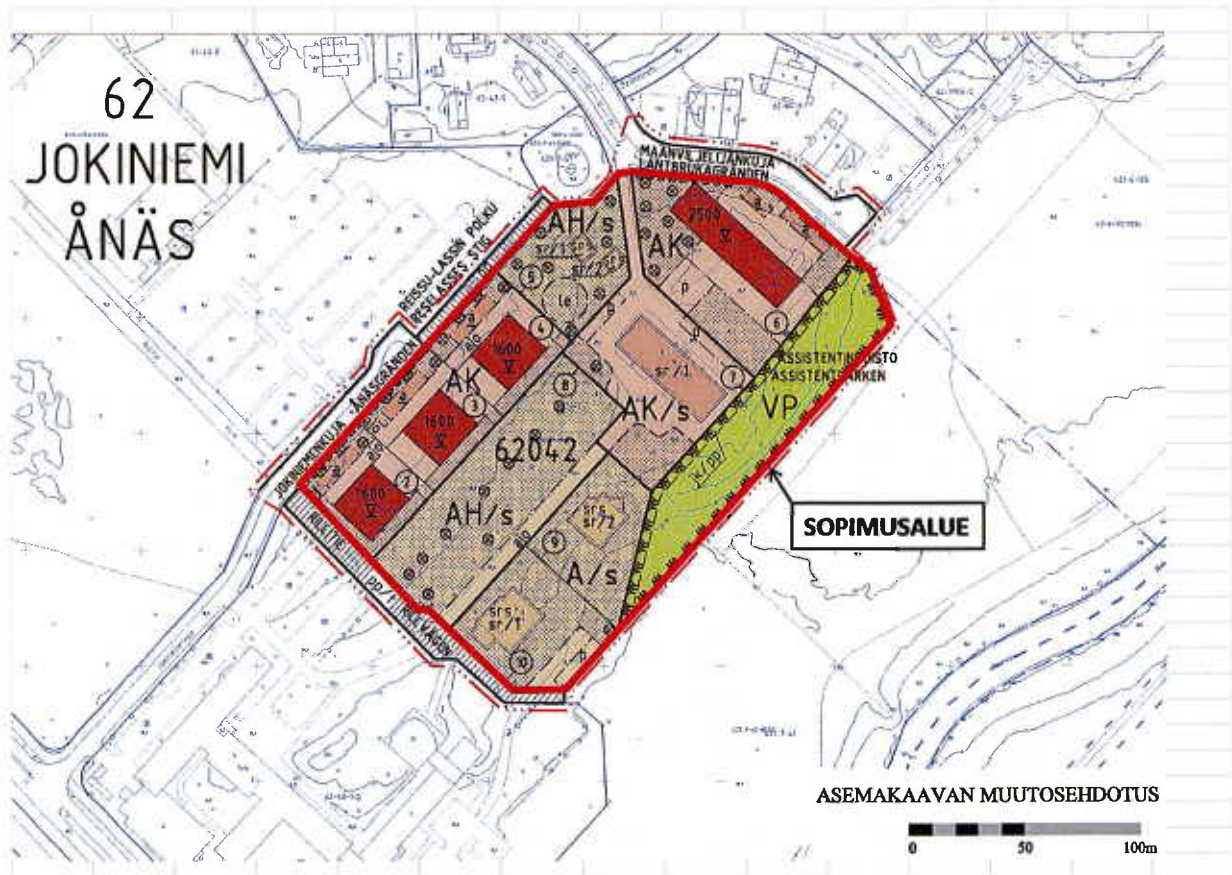
LIITTEET

- Liite nro 1: kartta sopimusalueesta
- Liite nro 2: kartta luovutettavasta määräalasta

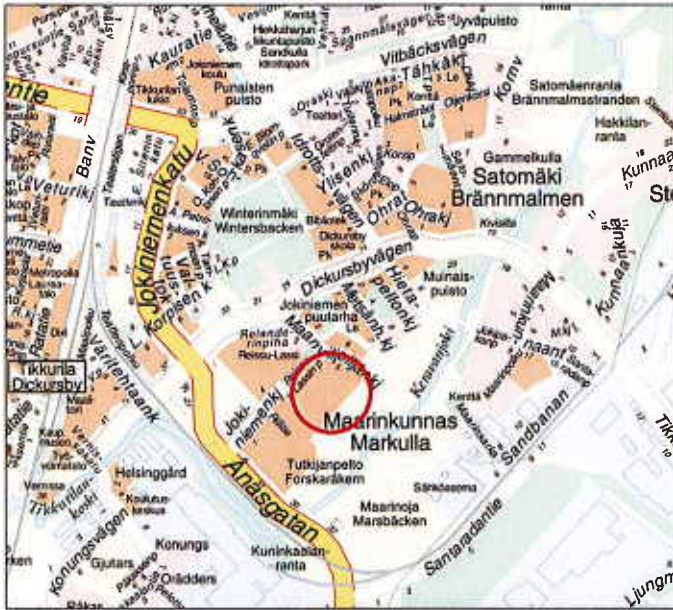
LIITE 1

asemakaavanmuutos nro 002234, karttaluonnos päivätty 11.1.2016

sopimusalue (punaisella rajattu)



KOHTEEN SIJAINTI



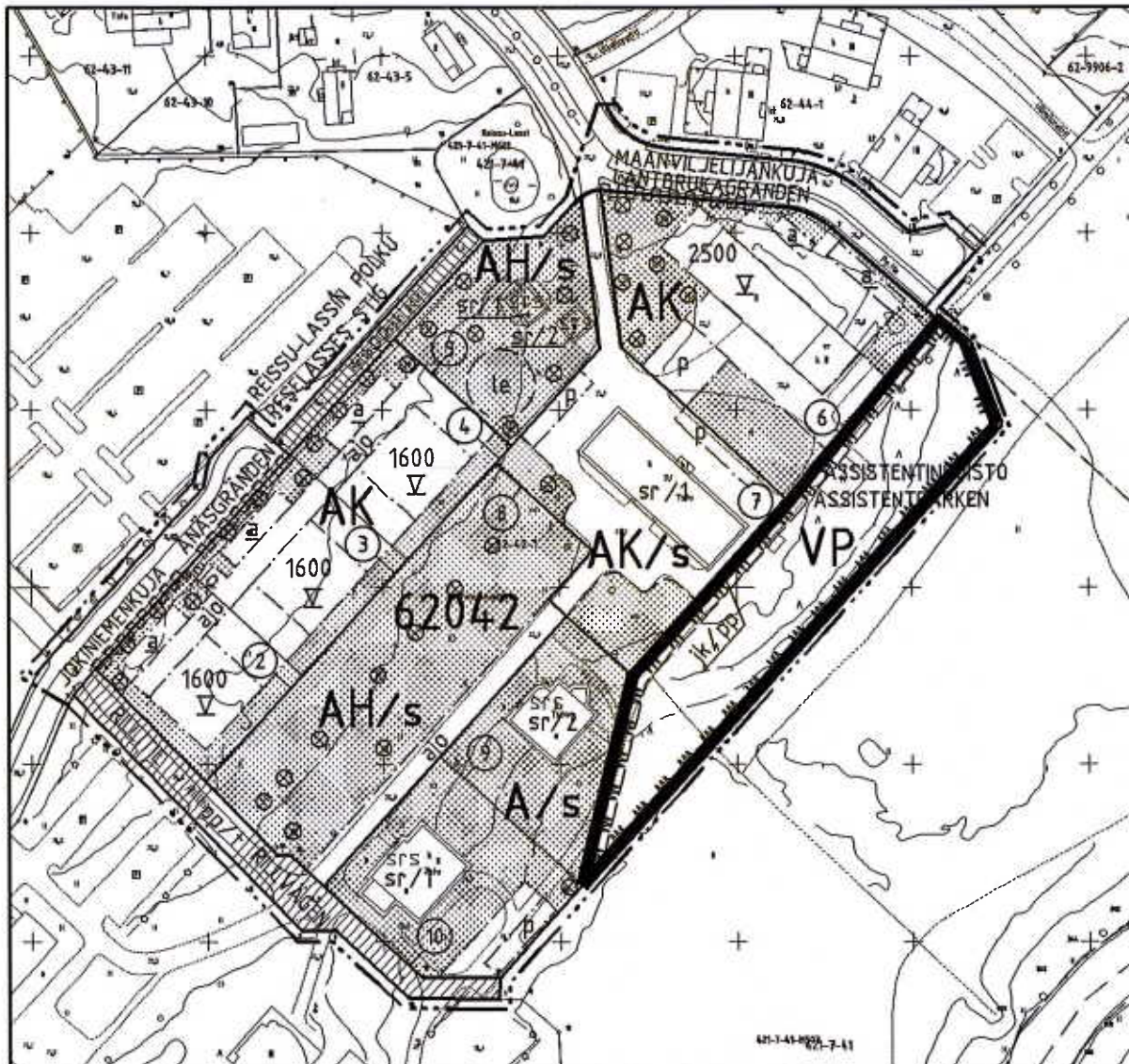
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA (puistoa) /
Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt

YPA/AVP

Kaupunginosa: JOKINIEMI (62)

n. 4631 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-62-42-1

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

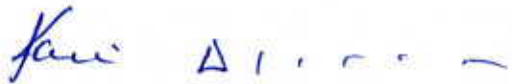
MS

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Esisopimus koskee noin 4631 m²:n suuruista määräalaa tontista 92-62-42-1. Kaupunginhallitus on päättänyt kunnallistekniikan rakentamissopimuksesta ja esisopimuksesta kokouksessaan 7.3.2016 § 65

Vantaalla 29. päivänä elokuuta 2016

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Kari Nenonen
kaupunginjohtaja



Juha Myllymäki
kaupunginlakimies

MS



12 § Detaljplaneändring 002277 och tomtindelning samt ändring av tomtindelning, 68 Björkhagen/Vanda Energi

VD/6372/10.02.04.01/2015
HP/TLA/ATI/NIS/SRU/JB/KW

Vanda Energis service- och lagerområde i Björkhagen ändras till bostadsområde. Vanda Energis verksamhet i området fortsätter, då verksamhetslokalerna blir kvar på Peltolavägen. För området för flervåningshus och småhus anvisas en våningsyta på sammanlagt 31 620 m²-vy och för verksamhetslokalerna 6 000 m²-vy. Den totala byggrätten stiger från nuvarande 26 187 kvadratmeter våningsyta till 37 620 kvadratmeter våningsyta. Exploateringstalet är 0,8 i bostadskvartersområdena och 0,6 i kvartersområdet för verksamhetslokaler.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 68160 och en del av kvarteret 68161 samt gatuområde i stadsdel 68, Björkhagen.
Ändringen gäller kvarter 68160 och en del av kvarteret 68161 samt gatuområde i stadsdel 68 Björkhagen, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarter 68160 och 68160 i stadsdel 68, Björkhagen.

Området ligger i stadsdelen Björkhagen. Det avgränsas i väster av Trädgårdsvägen, i norr av Klövervägen och i öster av Honungsblomstervägen. I söder gränsar området till de flervåningshustomter som håller på att byggas och småhusområdet i Björkhagen.

Den som ansöker om detaljplanen
Vanda Energi

Markägare
Staden äger en del av kvarteret 68161.

Deltagare i beredningen av planen
Utöver stadens egna sakkunniga har Jari Lonka från L-arkkitehdit Oy samt Anna-Maija Grandy och Antti-Juhani Lehti från Ailecon Oy deltagit som konsulter för Vanda Energi i beredningen av planförslaget. Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplanen
I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett område för lågt och tätt bostadsbyggande (A2).

Detaljplaneändringen
Genom detaljplaneändringen möjliggörs byggandet av bostadskvarter på Vanda Energis plats serviceområde och lagerbyggnader. Byggandet på södra sidan av Peltolavägen följer samma skala som det kvartersområde för flervåningshus som redan håller på att byggas. Våningshusen utgörs till största delen av fyra våningshus, men i kvarterens hörn finns också partier i åtta våningar. På Klövervägens sida anpassas byggandet till det intilliggande småhusområdets skala och byggnaderna utgörs av separata hus och parhus i två våningar. Vanda Energis verksamhet i området fortsätter: kontorsbyggnaden och pumpstationen bevaras, även om en del av kontorsbyggnaden ersätts med en ny.
Användningsändamålet ändras från kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) till kvartersområde för flervåningshus (AK), bostadshus (A) och småhus (AP) samt kvartersområde i sambruk som betjänar boende (AH). Området för Vanda Energis verksamhetslokaler betecknas som kvartersområde för kontorsbyggnader (KT). Pumpstationsbyggnaden bevaras som ET-område.
Våningstalet ändras söder om Peltolavägen: från nuvarande två våningar ändras största delen till fyra, men högst åtta våningar. Utmed Klövervägen sjunker våningstalet däremot från tre till två.
För boende anvisas en våningsyta på 31 620 m²-vy och för verksamhetslokalerna 6 000 m²-vy.
Den totala arealen för planläggningsområdet är 7,0 ha, av vilket 4,0 ha har reserverats för boende och 1,0 ha för verksamhetslokaler. Den totala byggrätten stiger från nuvarande 26 187 kvadratmeter våningsyta till 37 620 kvadratmeter våningsyta. Exploateringstalet är 0,8 i bostadskvartersområdena och 0,6 i kvartersområdet för verksamhetslokaler.



Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 17.8.2015.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Åtta åsikter lämnades in.

Vanda Energi ordnade 23.9. kl. 17 ett möte för invånarna i sina verksamhetslokaler på Peltolavägen. Man förhöll sig positivt till projektet.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 17.12.2012, som kompletterats och justerats fge 22.9.2014).

Planlägningsarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och det producerar ny bostadsvåningsyta (31 620 -m²-vy, ca 600 bostäder) och byggnadsplatser för småhus (12 st.).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknades 29.8.2016

Stadsplaneringsnämnden 9.5.2016 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002277 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vanda Energi, som daterats 9.5.2016, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Vanda Energi betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (5 880 €), sammanlagt 23 880 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 23.5.2016 § 26

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002277 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vanda Energi, som daterats 9.5.2016, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Vanda Energi betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (5 880 €), sammanlagt 23 880 €.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Paula Lehmuskallio avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 15.6–18.8.2016 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 23.5.2016 att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes ett utlåtande och ett utlåtande lämnades in. I utlåtandet från NTM-centralen hade man ingenting att anmärka, men det konstaterades att det skulle vara bra om det i planredogörelsen fanns omnämnanden om tomtgatornas inverkan på trafikbullret.



Utförda justeringar

I planredogörelsen har omnämmandena om gatornas inverkan på trafikbullret lagts till.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 26.8.2016 för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandet ges svar i enlighet med bilagan och den nämnda justeringen i planredogörelsen utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002277 och förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vanda Energi, som daterats 9.5.2016, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen 5.9.2016 § 13

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på utlåtandet i enlighet med bilagan och utföra den nämnda justeringen i planredogörelsen, och att
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002277 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vanda Energi, som daterats 9.5.2016, till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Paula Lehmuskallio avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 12

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002277 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vanda Energi, som daterats 9.5.2016.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

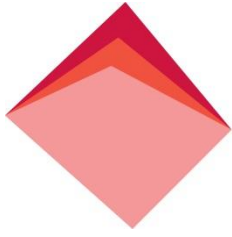
- Redogörelse för detaljplaneändringen 9.5.2016, redogörelsen justerades 5.9.2016.
- Utlåtande och svar 5.9.2016
- Markanvändningsavtal/ A. Avtal om byggande av kommunalteknik, B. Föravtal om byte av outbrutna områden / Vanda Energi Oy/Detaljplaneändring nr 002277, 29.8.2016
- Markanvändningsavtal/A. Avtal om byggande av kommunalteknik, B. Föravtal om affär med outbrutna områden / Kiinteistö Oy Peltolantie 27 / Detaljplaneändring nr 002277, 29.8.2016

Anvisningar för sökande av ändring: 4.1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Asta Tirkkonen, områdesarkitekt, tfn 09 8392 6185, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi

Seppo Niva, detaljplanerare, tfn 09 8392 8044, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002277 KOIVUHAHA
VANTAAN ENERGIA



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.5.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002277. Selostusta on tarkistettu 5.9.2016. Kaavoitus on tullut vireille 17.8.2015.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

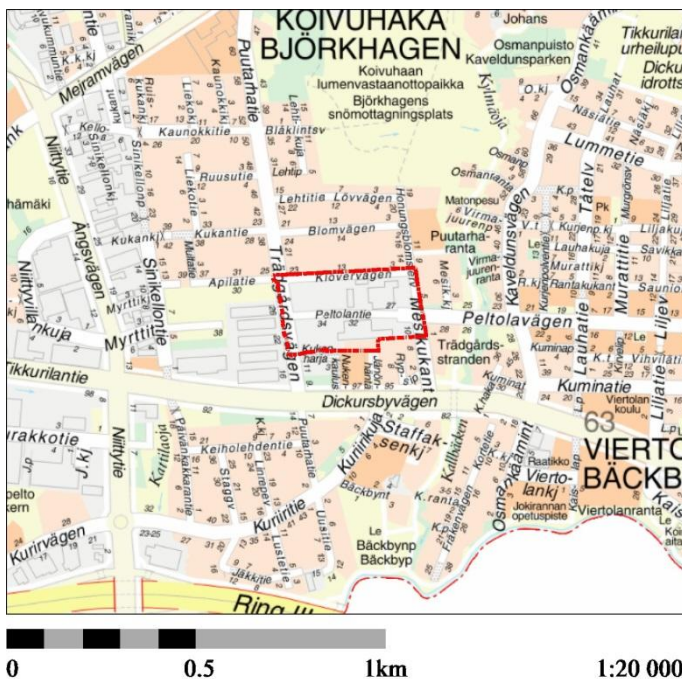
kortteli 68160 ja osa korttelista 68161 sekä katualue, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

(kumoutuvan asemakaavan kortteli 68160 ja osa korttelista 68161 sekä katualuetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

koskee korttelia 68160 ja 68161 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Tikkurilan keskustasta, Koivuhaan kaupunginosassa. Sitä rajaa lännessä Puutarhatie, pohjoisessa Apilatie ja idässä Mesikukantie. Etelässä alue rajautuu rakenteilla oleviin kerrostalotontteihin ja kaakossa pientaloalueeseen.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkortteleiden rakentaminen Vantaan Energian huoltoalueen ja varastorakennusten paikalle. Peltolantien eteläpuolella rakentaminen noudattaa jo rakenteilla olevan kerrostalokorttelin mittakaavaa. Kerrostalot ovat enimmäkseen nelikerroksisia, mutta korttelien kulmissa on myös kahdeksankerroksiset osat. Apilatie puolella rakentaminen sovitetaan viereisen pientaloalueen mittakaavaan ja rakennukset ovat kaksikerroksisia erillis- tai paritaloja. Vantaan Energian toiminta alueella jatkuu: toimistorakennus ja pumppaamo säilyvät, joskin osa toimistorakennuksesta korvataan uudella.

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 31 620 k-m² ja toimitilarakennuksille 6000 k-m².

Kaava-alueen kokonaispinta-ala 7,0 ha, josta asumiseen on varattu 4,0 ha ja toimitiloille 1,0 ha. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 26 187:stä 37 620 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on asuinkortteli-alueilla 0,8 ja toimitilarakennusten korttelialueella 0,6.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan Energian jättämä kaavamuuotoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.7.2015. Kaavamutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002277.
- Kaavoitus tuli vireille 17.8.2015.
- Mielipiteet pyydettiin 18.9.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kahdeksan kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 23.9. asukastilaisuus.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016.
- Kaupunginhallitus 23.5.2016.
- Nähtävilläolo 15.6.–18.8.2016. Muistutuksia ei tullut
- Lausunnot pyydettiin 19.8.2016 mennessä. Pyydetty lausunto saatiin..

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Käyttötarkoitus muuttuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET) asuinkerrostalojen (AK), asuinrakennusten (A) ja asuinpientalojen (AP) korttelialueeksi, sekä asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH). Vantaan Energian toimitilojen alue merkitään toimistorakennusten korttelialueeksi KT. Pumppaamorakennus säilyy ET-alueena.

Kerros-luku muuttuu Peltolantien eteläpuolella nykyisestä kahdesta suurimmaksi osaksi neljään, mutta enimmillään kahdeksaan kerrokseen. Apilantien varressa kerros-luku puolestaan laskee kolmesta kahteen. Rakennusoikeus muuttuu nykyisestä $e=0,5$ tehokkuudesta (n. 26 200 k-m²) siten, että asumiseen varataan 31 620 kerrosneliömetriä ja Vantaan Energian toimistorakennukselle 6 000 kerrosneliömetriä.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Koivuhakaan, Tikkurilan keskustan länsipuolelle. Alue on liikenteellisesti ja joukkoliikenteellisesti erinomaisella paikalla isojen liikenneväylien, Kehä III:n ja Tuusulanväylän tuntumassa. Se liittyy luontevasti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Suunniteltava alue on Vantaan Energian varikkoaluetta. Vantaan Energian toimistorakennus ja suuret huoltorakennukset sekä varastoalueet määrittävät alueen nykyisen yleisilmeen. Alueen pohjois- ja itäpuolella on Koivuhaan pientaloaluetta, länsipuolella Koivuhaan yrityspuiston työpaikka-alue. Eteläpuolelle, Tikkurilantien varteen on rakenteilla asuinkerrostaloja. Alueesta on tehty aiemmin yleissuunnitelma, jossa on pohdittu alueen tehokkaampaa maankäyttöä asunto- ja työpaikkarakentamiseen. Yleissuunnitelmasta on edetty asemakaavoihin Tikkurilantien varressa ja Mesikukantiehen rajoittuvalla pientaloalueella, jonka kaava vahvistui 2015.

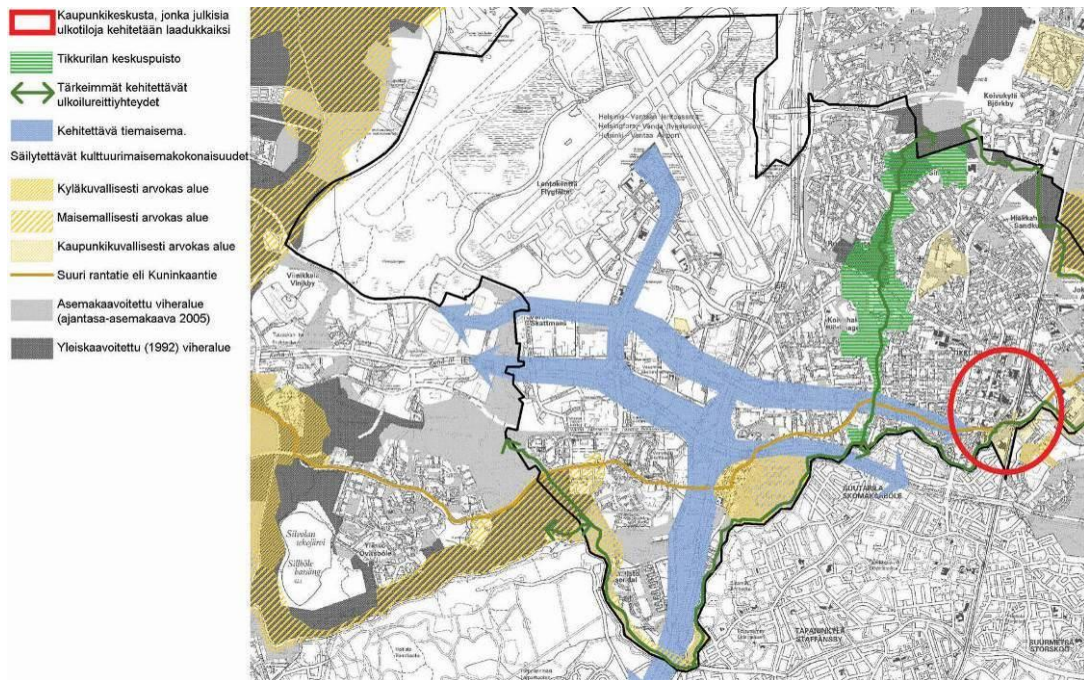
3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

Topografia

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +15,5 ja 14,6 metrin välillä.



Maisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Vesistöt ja vesitalous

Koivuhaka sijaitsee Kylmäojan valuma-alueella, lähellä kohtaa, jossa se laskee Keravanjokeen. Puron valuma-alue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Alueella on itä-länsisuuntaisia oja, joista osa on kasvanut umpeen. Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Kasvillisuus ja eläimistö

Alue on entistä, tasaista peltomaata. Alueella on toiminut 1900-luvun alkupuolella puutarhataimisto. Pientaloalueella tiiviit pensasaidat, korkeat kuusirivit ja yksittäiset vanhat puut luovat rehevän ilmeen. Puutarhatien ja Mesikukantien väliin jäävä alue on ollut vuosikymmeniä Vantaan Energian huolto- ja varastoalueena, eikä sillä ole luontoarvoja.

Maaperä

Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella. Heikosti kehittyneen kuivakuorikerroksen alla olevan pehmeän savikerroksen paksuus on noin 10-13 metriä. Savikerros on kuormitettaessa voimakkaasti kokoonpuristuvaa. Saven leikkauslujuus on alhainen, paikoin alle 10 kPa. Alimmana maa-kerroksena on tiiviydeltään vaihteleva paksuhko moreenikerros. Pohjaveden painetaso on noin 2 metrin syvyydellä maanpinnasta eli noin 0,5 metriä alkuperäisen tason alapuolella. Savikko saattaa siten olla hitaan painuman tilassa ilman ulkoista kuormitustakin, mikä tulee ottaa huomioon tonttijohtojen ja piha-alueiden suunnittelussa.

Rakenteiden perustaminen

Talot perustetaan paaluilla kovaan pohjaan. Paalupituudeksi voidaan arvioida 12-17 metriä nykyisestä maanpinnasta. Tonttijohtojen ja liikennöitäviä alueiden perustamisessa voidaan joutua pohjanvahvistus-toimenpiteisiin. Mahdollisten kellareiden kuivatuksella ei ympäristön painumaherkkyiden vuoksi sallita pohjavedenpinnan pysyvää alentamista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivuhaan kaupunginosassa oli vuoden 2015 alussa reilut 2 000 asukasta. Väkiluku pysyi pitkään vakaana, mutta on kasvanut parin viimevuoden aikana, kun uusia asuntoja on rakennettu.

Uudet, jo valmistuneet tai rakenteilla olevat kerrostalot ja tiivistyvä pientaloalue lisäävät asukaslukua lähivuosina noin 2 600:aan. Perheväestön osuus on Koivuhaassa kasvanut, mutta kouluikäisiä alueella asuu

edelleen hieman keskimääräistä vähemmän. Muuten ikärakenne on aika tasapainoinen: aikuisväestön (16–64-vuotiaat) osuus on hieman suurempi, kuin Vantaalla keskimäärin (Vantaan kaupunki/Tietopalveluyksikkö).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu Koivuhakaan, Tikkurilan keskustan länsipuolelle. Läntinen Koivuhaka on lentomelu- aluetta ja lähes puhtaasti työpaikka- aluetta. Idempänä pientaloalue on ajallisesti ja tyyllisesti sekoittunutta, mutta joukossa on kohtuullisen hyvin säilynyt rintamamiestalokanta. Rakennusten kirjo vaihtelee 1½-kerroksisista, harjakattoisista puutaloista I-kerroksisiin tasakattoisiin, tiiliverhoituihin taloihin. Rehevät puutarhat luovat vehreän yleisilmeen.

Vantaan Energian alue hallitsee kaupunkikuvaa Peltolantien varrella. Kolmekerroksinen toimistorakennus, huoltohallit ja laajat varasto ja huoltopihat poikkeavat ympäristön mittakaavasta. Vanhin osa varikkoaluetta on Mesikukantien ja Peltolantien kulmauksessa, jonka puurakennukset ovat 1950-luvulta. Kaavoitettava alue on lähes kokonaan Vantaan Energian aluetta.

Kaava-alueen eteläpuolelle on juuri valmistunut kolmen asuinkerrostalon muodostama ”pienkortteli”. Sen viereen, Puutarhatien ja Tikkurilantien kulmaan on rakenteilla samalla umpikortteliperiaatteella vastaava kokonaisuus. Katujen kulmaukseen tulee myymälätilaa.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Lähin koulu, Viertolan koulu on lyhimmillään 600 metrin päässä. Se tarjoaa opetusta 1.-6. Luokille. Samassa yhteydessä on myös päiväkotit. 7.-9. Luokkien opetus on Peltolan koulussa, noin 1,3 km:n päässä. Koivuhakaan on suunnitteilla uusi päiväkotit noin 200 metrin päähän Mesikukantien varteen.

Yritystoimintaa ajatellen Koivuhaan sijainti on erinomainen. Se sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä ja isot tiet, Tuusulanväylä ja Kehä III, ovat vieressä.

Työpaikkojen määrä on lisääntynyt voimakkaasti 2010-vuoteen saakka ja on sen jälkeen tasaantunut noin 4 200:n tuntumaan. Ylivoimaisesti eniten, kolmasosa työpaikoista on kaupan alalla. Viime vuosina alueesta on muodostunut seudullinen autokaupan keskus.

Koivuhaan palvelutarjonta on varsin vähäistä. Kuriiritien ja Niittytien risteyksessä on uudehko K-market. Muut kaupalliset palvelut löytyvät Tikkurilan keskustasta.

Virkistys

Kylmäojan varren kapea virkistysalue yhdistää Tikkurilan keskuspuiston Keravanjoen viheralueisiin. Puro-laakson ulkoilureitti on hiljattain rakennettu. Lähimmät pallokentät ovat noin 600 metrin päässä, Viertolan koululla. Tikkurilan urheilupuisto uima-, jää- ja pallohalleineen on reilun kilometrin päässä.

Liikenne

Alueen pääkatuja ovat Niittytie ja Tikkurilantie. Viinikasta lentokentän ja Tikkurilan keskustan kautta Vanhalle Porvoontielle ulottuva Tikkurilantie on Vantaan merkittävimpiä itä-länsisuuntaisia yhteyksiä. Sille on kaavailtu pikaraitiolinjaa tai vastaavaa joukkoliikenteen runkolinjaa.

Kaava- aluetta rajaava Puutarhatie on Koivuhaan pientaloalueen läpi johtava tonttikatu, joka on kunnostettu vuonna 2009. Peltolantie on Tikkurilan keskustaan johtava kokoojakatu, joka päättyy Puutarhatiehen.

Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitit kulkevat Tikkurilantien ja Puutarhatien molemmin puolin, Mesikukantiellä pelkääntään kadun itäreunassa ja Apilatiellä kadun eteläisessä reunassa. Tikkurilantiellä kulkee kevyenliikenteen itä-länsisuuntainen pääreitti Tikkurilasta Veromieheen. Peltolantiellä kevyen liikenteen reitit ovat rakentamatta.

Joukkoliikenne

Bussiyhteydet ovat hyvät. Lähimmät bussipysäkit ovat Puutarhantiellä (576 Kivistö-Tikkurila) ja Tikkurilantiel-

lä, josta kulkevat mm. linjat, 611 Helsingin keskustaan ja 562 Mellunmäkeen. Tikkurilantielle tulee joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa yleiskaavan mukaisesti pikaraitiolinjana.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkosta.

Vedenjakelu

Puutarhantiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2010 rakennettu vesijohto DN315. Apilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 2014 rakennettu vesijohto DN110. Kaava-alueen länsipuolella Mesikukantiellä on vuonna 2014 rakennettu vesijohto DN160.

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. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m.

Jätevesiviemärointi

Puutarhantiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2010 rakennettu jätevesiviemäri DN315. Apilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 2014 rakennettu jätevesiviemäri DN315. Kaava-alueen länsipuolella Mesikukantiellä on vuonna 2014 rakennettu jätevesiviemäri DN315. Alueen jätevedet johdetaan Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Puutarhantiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2010 rakennettu hulevesiviemäri DN315. Apilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 2014 rakennettu hulevesiviemäri DN315. Kaava-alueen länsipuolella Mesikukantiellä on vuonna 2014 rakennettu hulevesiviemäri DN400. Peltolantiellä on vuonna 2000 rakennettu hulevesiviemäri DN600. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä kaava-alueen itäpuolella kulkevaan Kylmäojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöputket sijoittuvat Apilantielle ja Puutarhantielle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on katujen reunassa, kaava-alueen ympärillä. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

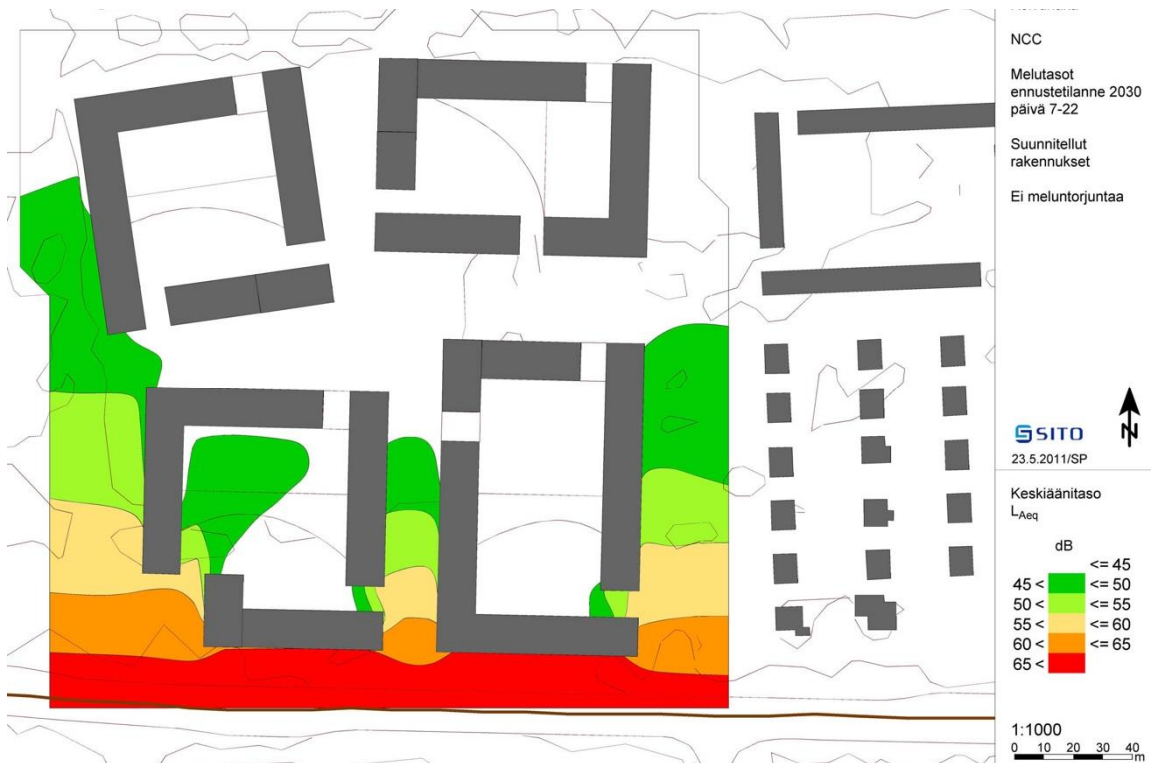
Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Molemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.

Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Sito on tehnyt 8.8.2011 meluselvityksen, jonka liikennetiedot perustuvat Vantaan kuntatekniikan keskuksen ennusteen mukaisiin vuoden 2030 liikennemääriin. Meluselvityksessä on selvitetty Tikkurilantien aiheuttamat melutasot kerrostalojen julkisivuilla ja piha-alueilla sekä käsitelty lentomelun mahdollisia vaikutuksia. Melutasot jäävät kaikkialla kaava-alueella alle päiväohjearvon 50 dB ja yöllä alle 45 dB:n.

Ympäröivän katuverkon muilla kaduilla liikennemäärät jäävät vähäisiksi, eikä niiden liikenteen melutaso ylitä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 vaatimuksia.



Meluennuste 2030. Päiväarvot. SITO 23.5.2011.



Meluennuste 2030. Yöarvot. SITO 23.5.2011.

Lentomelu

Kaavamuutosalue sijaitsee yleiskaavan mukaisella lentomelualueella m3, mikä tarkoittaa, että lentomelun tasot alueella ovat L_{den} indeksillä ilmaistuna välillä 50–55 dB. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamissuhteiden "Rakennuksen ulkovaipan lentomelun ääneneristysvaatimukset" mukaan m3-alueella asuinhuoneiden kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että lentomelun ulko- ja sisämelutasojen erotus ΔL on vähintään 32 dB. Liike- ja toimistohuoneiden ulkovaipan ääneneristysvaatimus voi olla 5 dB alempi.

Kaava-alueen ulko-oleskelu- ja leikkialueiden melutaso ei ylitä A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB.

Maaperän likaantuneisuus

Vantaan ympäristökeskuksen mukaan Vantaan Energian varastoalueen maaperä on syytä tutkia pilaantumisen varalta. Alueella näyttäisi olleen myös kasvihuoneita, joista yksi oli Vantaan Energian alueella.

Sito Oy teki selvityksen alueen pilaantuneista maista joulukuussa 2011. Sen perusteella suurimmalla osalla aluetta ei ole kohonneita pitoisuuksia eikä maaperää ole tarpeen kunnostaa. Kasvihuoneet ovat sijainneet Tikkurilantien eteläpuolella. Kaava-alueen itäosasta, vanhoilta pientalotonteilta löytyi kuitenkin yksittäisiä kohteita, mm. palanut talo, jonka kohdalta maaperä vaatii kunnostamista. Saatua tietoa on pistemäistä, joten kunnostettavaa maata voi olla enemmänkin. Tietoa on kuitenkin riittävästi YSL 78 §:n mukaisen ilmoituksen tekoon ja päätöksen saamiseen (*Elina Kerko, SITO Oy*).

Okmetic

Keski-Uudenmaan Pelastuslaitoksen mukaan kaava-alue sijaitsee Seveso II-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevän ja varastoivan laitoksen ns. konsultointivyöhykkeen sisäpuolella. Okmeticin konsultointivyöhyke on laajuudeltaan 1 km.

Kauppa ja teollisuusministeriön ehdotuksessa vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusmääräyksiksi (4/1994) on esitetty vähimmäisetäisyyssuosituksia sekä terveydelle vaarallisille kemikaaleille (250 m) että palaville nesteille (95 m). Määräys ei ole kuitenkaan tullut voimaan. Tukesilla ei ole selkeitä metrimääriä Okmeticin suoja-alueiksi, mutta yli 900m:n päässä sijaitseva tehdas ei ole este uusien asuinrakennusten kaavoittamiseksi (puhelinneuvottelu 16.2.2012 Kari Wiikinkoski/Tukes).

Tukesilta on saatu 29.2.2012 päivätty lausunto, jonka perusteella väkevän fluorivetyhapon (70%) OVA-ohjeen (onnettomuuden vaaraa aiheuttavan aineen -turvallisuusohjeet) mukainen vaaraetäisyys on suuren vuodon (noin 10 m³) sattuessa 300 m, mikä vaatii välitöntä eristystä 300 m kaikkiin suuntiin. Fluorivety saat-
taa aiheuttaa ärsytysoireita jopa 2000 m etäisyydellä tuulen alapuolella. 1000 m vyöhykkeellä tuulen ala-
puolella kehoitetaan väestöä suojautumaan sisätiloihin, sulkemaan ovet ja ikkunat sekä pysäyttämään il-
manvaihtolaitteet. Tukesin mukaan Okmetic Oyj:n käytössä olevien erittäin vaarallisten kemikaalien aiheut-
taman vaaraan suuruus mahdollisen onnettomuuden tai vuodon seurauksena on syytä selvittää. Tukesin
kanssa sovittiin, että lausuntovaiheessa ei ole tarpeen pyytää heiltä uutta lausuntoa.

Okmetic on toimittanut 20.4.2012 päivätyn selvityksen onnettomuustilanteiden aiheuttamasta vaarasta lai-
toksen ulkopuolelle. Sen mukaan pahin skenaario on, että lastausvaiheessa kolme 200 litran väkevää fluori-
vetyhappoa sisältävää tynnyriä putoaa maahan ja hajoaa (mikä on epätodennäköistä). Kemikaali haihtuu ja
leviää ilmakehän kautta ympäristöön. Haitallisin alue, AEGL 3 (hengenvaarallinen pitoisuus, mikäli kaasua
hengittää 60 min ajan) ulottuu noin 190 m:n päähän päästölähteestä. Toiseksi haitallisin alue AEGL 2 (pitoi-
suudet voivat aiheuttaa vakavia ja pitkäaikaisia haittoja) ulottuu 265 metrin päähän. Lievin ns. AEGL 1- alue
ulottuu 1800 metrin päähän ja siellä vuoto voi aiheuttaa tilapäisiä ärsytysoireita ihmisille, mutta ei aiheuta
pysyviä tai pitkäaikaisia haittoja. Kaava-alue sijoittuu lähimmillään 950 metrin päähän mahdollisesta päästö-
lähteestä. Päästön leviämisessä on otettu huomioon vallitseva tuulen suunta.

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin elämi-
nen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanut,
mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen. Koivu-
haassa asuu toisaalta alueelle juurtuneita omakotitaloasukkaita, perheitä ja vanhempia pariskuntia.

3.1.4 Maanomistus

Alue on Vantaan Energian ja Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

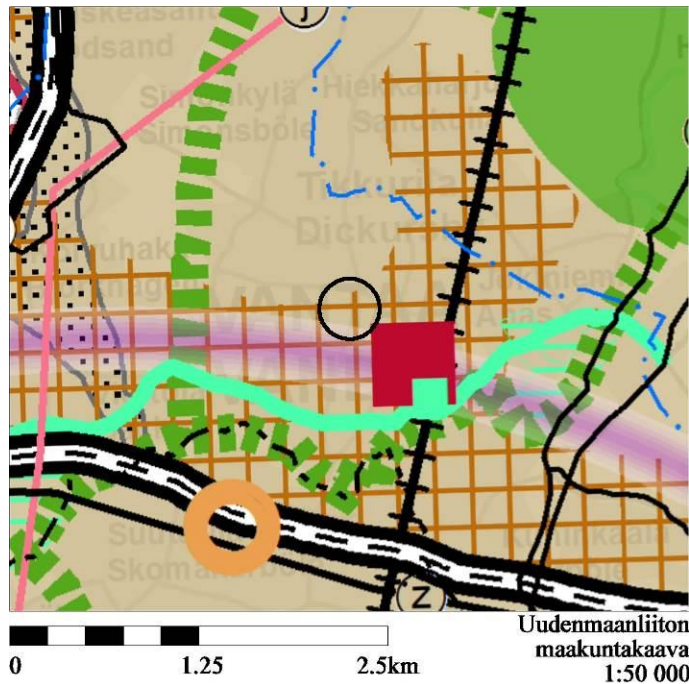
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yh-

dyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

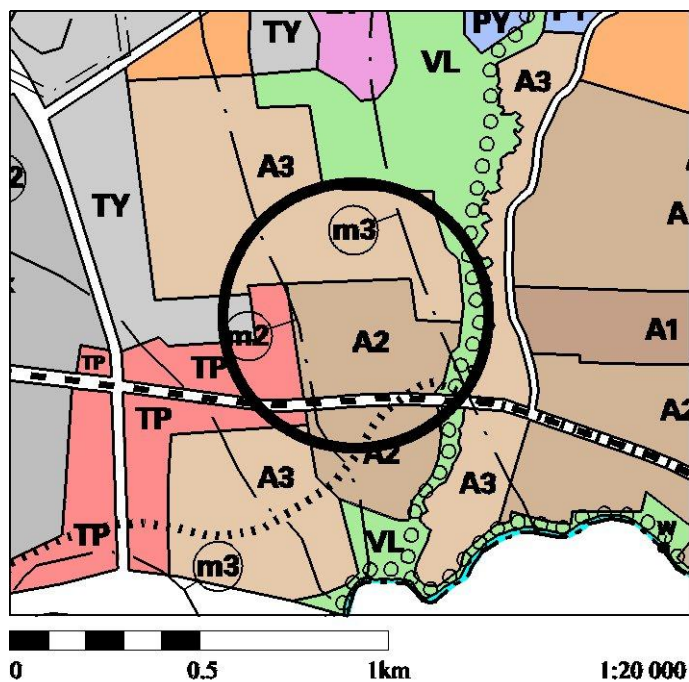
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Keravanjoen ja Kylmäjoen varressa on viheryhteystarve. Lentomelualue 1 (Lden 55–60 dBA) sijoittuu alueen länsipuolelle. Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualaue on osoitettu tiivistettävää aluetta ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuinaluea (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja sallitaan. Alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3 (Lden 50–55 dB). Kylmäjoen varressa on lähivirkistysalue ja ohjeellinen ulkoilureitti.

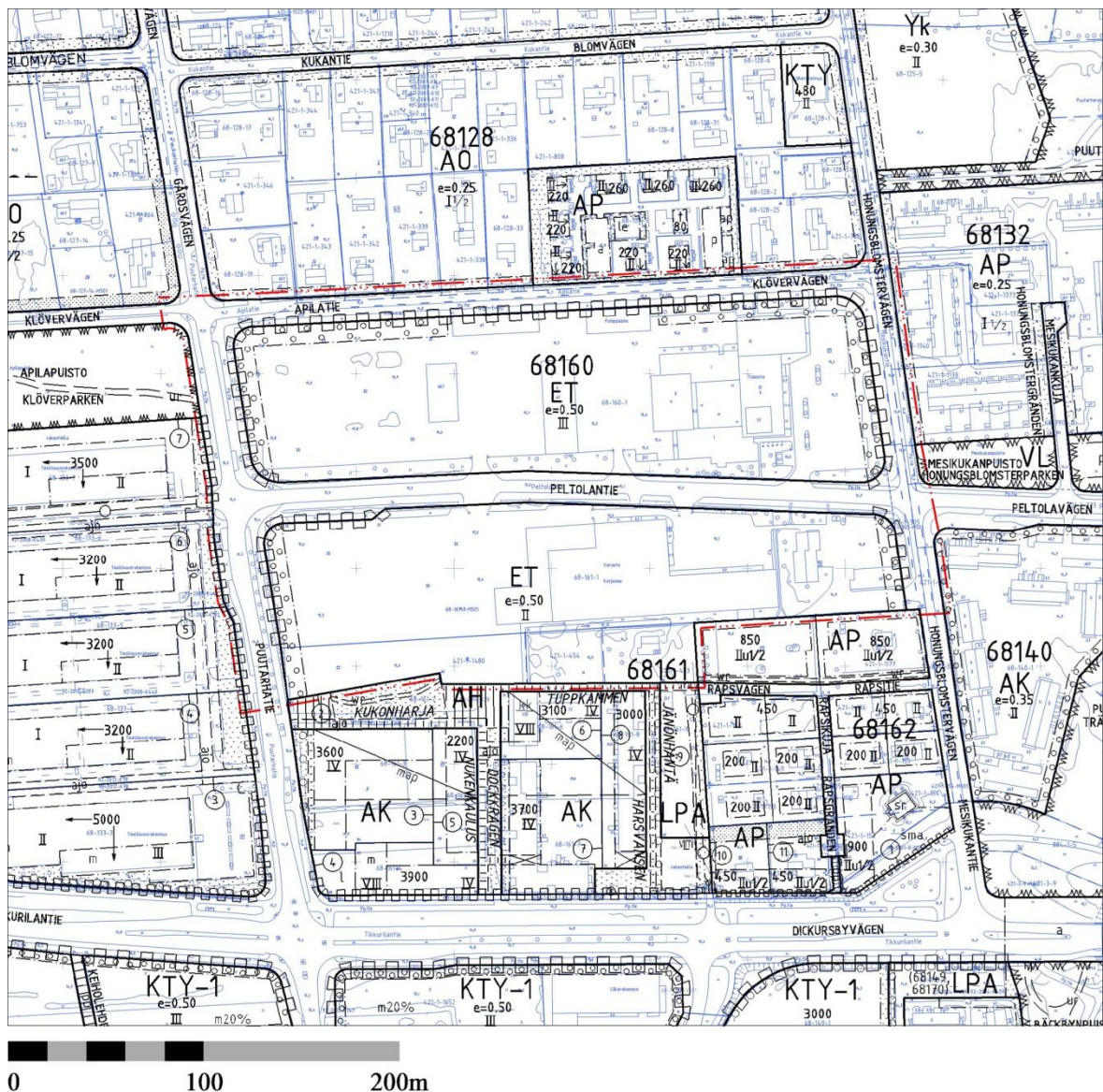
Viereisen asemakaavamuutoksen 001825 (kv 15.10.2012) yhteydessä on todettu, että kerrostalorakentaminen on perusteltua, koska Tikkurilantielle on yleiskaavassa osoitettu joukkoliikenteen runkolinja. A2-alueesta (matala ja tiivis asuinalue) muodostuu kerrostaloalueen (A1) ja pientaloalueen (A3) välimuoto, mikä noudattaa yleiskaavan tavoitetta.

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Asemakaava



Korttelialueilla on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava Koivuhaka 3C (681000), joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 3.11.1998. Apilatie ja Mesikukantien katualueilla on voimassa asemakaava Koivuhaka 3B (680900, YM 7.3.1996).

Alueen eteläpuolelle on tehty kaavamuutos nro 001825 (Kv 15.10.2012), jossa Tikkurilantien varteen osoitettiin 4-8-kerroksisia asuintaloja. Korttelirakenne liikenne-, pysäköinti- ja hulevesiratkaisuineen liittyy oleellisesti nyt tehtävään kaavaan, sillä Peltolantien eteläpuoli suunniteltiin yhtenä kokonaisuutena kaavatyötä 001825 tehtäessä (ks. s 6).

Suunniteltavan alueen kaakkoispuolelle on vahvistunut tuore kaavamuutos nro 002166 (Kv 25.5.2015), jossa työpaikka-alue muutettiin asuinpientalojen korttelialueeksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Vantaan Energian jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.7.2015. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002277 ja kaavoitus tuli vireille 17.8.2015.

4.3 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 (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.

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 17.8.2015 työnumerolla 002277. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 18.9.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kahdeksan. Mielipiteensä jättivät Forum, HSY, Museovirasto ja Vantaan kaupunginmuseo, joilla ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen. Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen mielipiteessä pyydettiin ottamaan palomuurit, pelastustiet ja nostopaikat huomioon suunnittelussa. Palomuuuri voidaan korvata palo-osastoinnein, mikä tulee kirjata kaavamääräyksiin. Rakentaminen yli 8 kerrokseen aiheuttaa lisävaatimuksia. Kevyen liikenteen väylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön. HSL kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Muutokset bussipysäkkiverkkoon tulee tehdä yhteistyössä HSL:n kanssa. Sujuvat kävely- ja pyöräily-yhteydet pysäkeille ja Tikkurilantielle tulee turvata. Peltolantien osuus ei ole joukkoliikenteen kannalta merkittävä, joten sen muuttaminen viherkäytäväksi on HSL:n puolesta mahdollista. As Oy Vantaan Apilatie 5:n mukaan vaihtoehto C on paras, sillä Peltolantien sulkeminen lisäisi liikennettä Apilatiellä. Myös Vantaan Energian tontin liikenne tulisi ohjata Peltolantien suunnasta. Samaa mieltä oli myös Juha-Pekka Nurmela, joka lisäksi halusi Apilatie varren rakentamisen pysyvän matalana.

Vantaan Energia järjesti 23.9. klo 17 asukastilaisuuden toimitiloissaan Peltolantiellä. Alueen asukkaille oli lähetetty erillinen kutsu. Paikalle saapui 18 henkeä. Heille esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset vaihtoehdot. Suhtautuminen hankkeeseen oli positiivista, kaikki kokivat uuden asuinrakenteen parannukseksi alueen nykytilaan verrattuna. Peltolantietä ei kuitenkaan haluttu suljettavan, sillä liikenne voisi ajautua Apilatie kautta. Asukkaat pitivät vaihtoehtoa B parhaana ratkaisuna, sillä siinä Apilatie varren rakentaminen jäi selvästi pientalomaisimmaksi.

Nähtävillesäätäminen ja tarvittavien lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.6.2016–18.8.2016. Yhtään muistutusta ei jätetty. Lausunto pyydettiin vain Uudenmaan ELY-keskukselta, joka halusi selostukseen lisättäväksi maininnan ympäröivien tonttitakujen liikennemeluvaikutuksista. Lisäksi yleiskaavan lentomelukäyrän ohjaava vaikutus tulee huomioida pihasuunnitelmissa. Selostusta on täydennetty lausunnon perusteella.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013–2017 strategia:

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä.
- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alueen maankäytön suunnittelu on käynnistynyt 2000-luvun ensivuosina. Kaupunki halusi esityksen koko Tikkurilantien ja Apilatie välisestä maankäytöstä ja kaupunkisuunnittelussa järjestettiin yksikön sisäinen suunnittelukilpailu vuonna 2005, jonka voitti arkkitehti Lassi Tolkki.

Voittaneessa ratkaisussa pysäköinti oli esitetty pääosin maanpäällisenä alueen sisäisen kadun varteen ja erillisille LPA-tonteille. Jatkotyön pohjaksi valittiin kahden vaihtoehdon yhdistelmä, jossa alueen länsiosa on kerrostalovaltaista ja pientaloaluetta täydennetään pienimittakaavaisella rakenteella. Rakentamisen korkeus vaihteli. Viisikerroksinen rakentaminen sijoittui Tikkurilantien varteen ja lounaisnurkkaa, kaavaillun pika-raitiolinjan pysäkin paikkaa korostettiin kuusikerroksisella rakennuksella. Rakentaminen madaltui kohti korttelin sisäosia.

Pysäköinnille varattava alue pelkästään maanpäälliseen pysäköintiin perustuvassa vaihtoehdossa paisui esitetystä rakennustehokkuudessa jo suhteettoman laajaksi.



Kaupunkisuunnittelussa laadittu luonnos alueen maankäytöstä, Tolkki/ Niva, 2005.

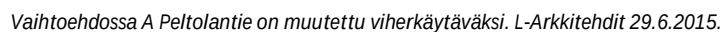
Vuonna 2010 Kiinteistö Oy Vantaan Oravatie ryhtyi yhteistyöhön NCC:n kanssa ja he palkkasivat konsulttikseen Optiplan Oy:n suunnittelemaan aluetta.

Esitetystä umpikorttelivaihtoehdossa 14.4.2011 valtaosa pysäköinnistä sijoittuu korttelin sisään pihakannen alle ja loput maantasoon alueen itäreunaan. Kerrostalojen ja pientalokorttelin väliin jäi riittävän leveä rakentamaton vyöhyke erottamaan alueet toisistaan. Rakennusten korkeus vaihtelee siten, että valtaosan ollessa nelikerroksista on jokaisen korttelin yksi nurkka kahdeksankerroksinen.

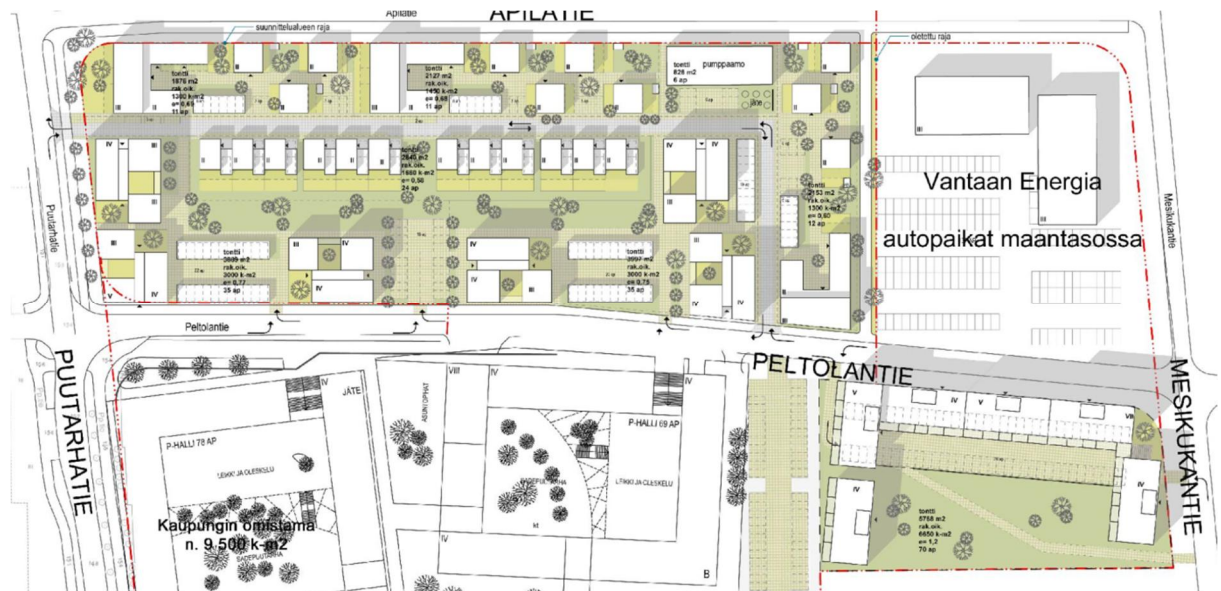
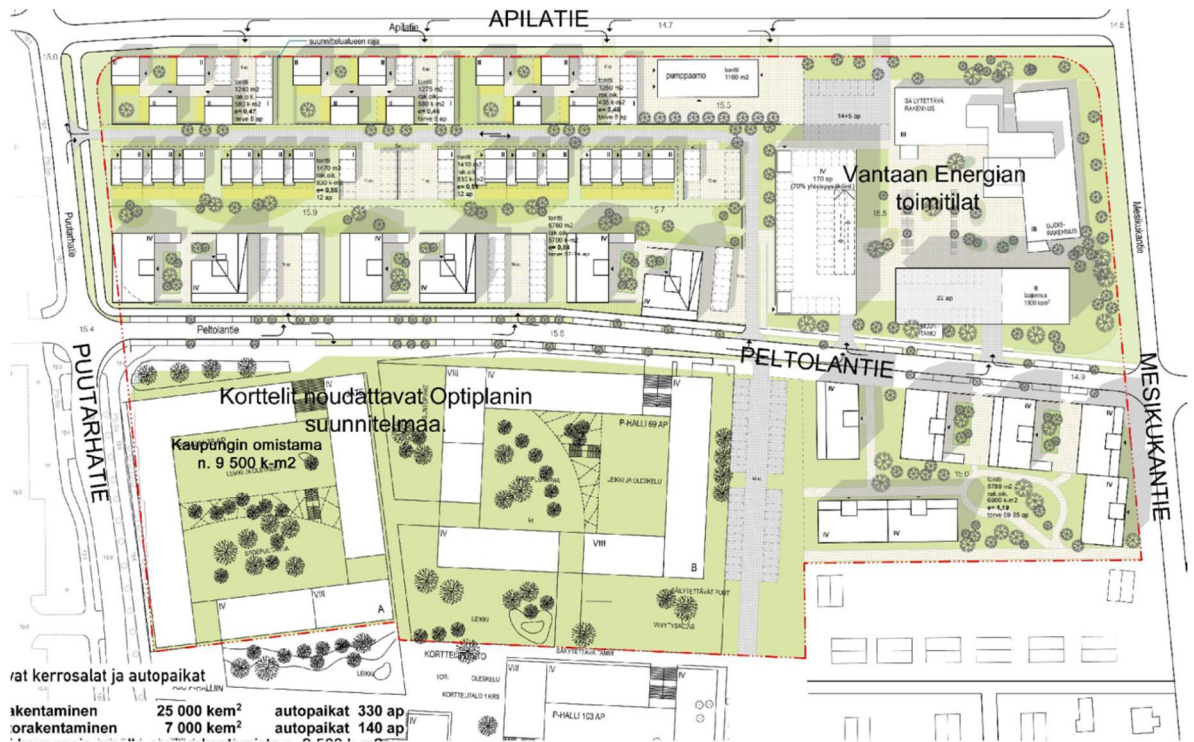
Umpikorttelivaihtoehdon hyvänä puolena on selkeä tilahierarkia – yksityisen ja julkisen ulkotilan rajausta on terävä. Pihoista tulee suojaisia, joskin eteläosastaan varjoisia. Liikennemelu ei yllä kortteleiden sisään. Korkeat rakennusosat korostavat oikeaoppisesti kaupunkirakenteen solmukohtia. Tikkurilantien ja Puutarhatie kulma on nostettu esille. Aukion reunaan syntyy luonteva paikka esim. liiketiloille.



Vantaan Energia palkkasi keväällä 2015 konsultikseen kiinteistökehittäjän Ailecon Oy:n ja L-arkkitehdit Oy:n. L-arkkitehdit laati kolme 29.6.2015 päivättyä vaihtoehtoista suunnitelmaa, jotka esitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Vaihtoehto A:ssa alue muodostaa suurtorttelin, jossa Peltolantie on muutettu katualueesta asuinalueen sisäiseksi viheryhteydeksi. Muutos on mahdollinen, mutta sen haittapuolena on liikenteen ohjautuminen Apilatielle ja pitkät etäisyydet asuntojen ja autopaikkojen välillä. Vastaavasti hyvänä puolena on, kun päällystetty katupinta saadaan mahdollisimman pieneksi, alueesta tulee vihreä ja mm. huulevesien käsittely on helpompaa alueen sisällä.



Vaihtoehto B säilyttää nykyisen katuverkon. Peltolantien eteläpuolella noudatetaan Optiplanin kaavamuu-
toksen 001825 tekemiä suunnitelmia. Kevyen liikenteen yhteydet, pysäköintijärjestelyt ja hulevesien johta-
minen kytkeytyvät suoraan Tikkurilantien varren osittain jo rakennettuun kerrostalokortteliin. Peltolantien
pohjoispuolella mittakaava muuttuu pienirakeisemmaksi. Apilatie varressa on yhtiömuotoisten pientalojen
rivistö. Peltolantien ja Mesikukantien risteyksessä oleva kerrostalokortteli on vaihtoehdossa vielä jäseny-
mätön. Vantaan Energian toimitilojen pysäköinti toimii vuorottaiskäyttöperiaatteella myös asukkaiden pysä-
köintialueena, mikä säästää huomattavan osan kokonaisautopaikkamäärästä.



Asemapiirros, L-Arkkitehdit.

Vaihtoehto C:ssä Apilatie varteen sijoittuu pienkerrostaloja. Mesikukantien puoleinen asuinkortteli on
muurimainen. Korkeimmillaan 7-kerroksisen rakennusmassan autopaikat on sijoitettu pihakannen alle. Van-
taan Energian pysäköinti on maantasossa eikä vuorottaispysäköinnin tuottamaa synergiaa ole hyödynnetty.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaupunkisuunnittelu ja alueen asukkaat olivat yhtä mieltä siitä, että esitetyistä vaihtoehtoista B oli paras jatkotyön pohjaksi. Peltolantien muuttaminen viheryhteydeksi ei kokonaisuuden kannalta ollut toimivin vaihtoehto. Pientaloalueet kaava-alueen kaakkoisnurkassa ja Apilatie pohjoispuolella asettavat vaatimuksia rakentamisen mittakaavalle, mikä myös vaikutti vaihtoehto B:n valintaan.

Peltolantien eteläpuolella puoleksi toteutettu suurtontti-idea oli niin vahva, että sen loppuun saattaminen yhteyksineen ja hulevesijärjestelyineen on perusteltua.

Asuinalueen ja Vantaan Energia toimitilojen pysäköinnin yhdistämisestä vuorottaiskäyttöiseksi keskusteltiin kaavaprosessin aikana. Ratkaisu olisi tuottanut lisää rakennusoikeutta Peltolantien eteläpuolelle ja vähentänyt autopaikkojen määrää noin 50:llä ja sitä kautta myös lisännyt alueen viihtyisyyttä. Tässä vaiheessa se ei kuitenkaan sopinut Vantaan Energian konseptiin, joskin kaavassa varaudutaan siihen, että toimitilan autopaikat voidaan tulevaisuudessa sijoittaa rakenteellisesti pysäköintikansille.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen Vantaan Energian käytössä ollut alue asuinkäyttöön. Vantaan Energian toimitilarakennus säilyy (korvataan osittain uudella) ja se muutetaan toimistorakennusten korttelialueeksi, KT. Pumppamorakennus säilyttää nykyisen käyttötarkoituksensa, ET eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Muutoin alue muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK, ja asuinpienalojen korttelialueeksi, AP kerroslukujen vaihdelllessa kahdesta kahdeksaan. Asuinkortteleiden keskellä oleva yhteyksiä ja hulevesien käsittelyä palveleva alue merkitään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi alueeksi AH.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 2,59 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 27 600 k-m². Tehokkuusluku e=1,06.

autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerrosm²

1 ap/ 50 k-m² myymälä- ja palvelutilat

pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

Asuintalojen korttelialue, A 0,54 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 2 520 k-m² ja tehokkuusluku e= 0,47.

Asuinpienalojen korttelialue, AP 0,39 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 1 500 k-m² ja tehokkuusluku e= 0,39.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, AH 0,44 hehtaarin alue.

Toimitilakennusten korttelialue, KTY 1,02 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 6 000 k-m² ja tehokkuusluku e= 0,59.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, ET 0,11 ha alue.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset istuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan hyvin. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Puurakentamiseen ja uusiutuvan energian käyttöön ohjataan rakennusoikeutta lisävin houkuttimin. Korttelit ovat suuria, katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu. Vastaavasti korttelien sisäisin, mutta yleiselle jalankululle osoitetuin reitin on huolehdittu siitä, että yhteydet bussipysäkeille ovat mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Peltolantien eteläpuolinen suunnittelualue koostuu kahdesta toisistaan poikkeavasta alueesta, jota erottaa pysäköintiin varattu LPA-alue. Läntinen osa liittyy osittain rakennettuun kerrostalokokonaisuuteen ja se noudattaa samoja suunnitteluperiaatteita. Kahden tiiviisti rajatun sisäpihan ympärille muodostettava rakennusryhmä noudattaa perinteistä umpikortteliajatusta. Ratkaisu koostuu pääosin nelikerroksisista asuin-kerrostaloista, joskin kummankin korttelipihan kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeintä kulmaa on korostettu korkealla, kahdeksankerroksisella rakennusmassalla.

Rakennusoikeudet ovat 9400 ja 9000 kerrosneliömetriä. Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan eri materiaalien käyttö. Ainoastaan kömpelöt sandwich-elementit näkyvine saumoineen on kielletty. Julkisivuvärien tulee olla murrettuja ja värikylläisiä.

Pysäköinnistä suurin osa sijoittuu korttelipihojen sisään pihakansien alle. Pysäköintiin ajo tapahtuu Peltolantien puolelta. Pihat tulee rakentaa korkeatasoisiksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta.

Mesikukantien ja Peltolantien kulmaan osoitetaan kolmen nelikerroksisen asuinkerrostalon rakennusalat. Lyhyempien talojen rakennusoikeus on 875 kerrosneliömetriä ja pitkän, kahdesta lamellista muodostuvan rakennuksen 1750 kerrosneliömetriä. Rakennukset sijoitetaan samansuuntaisesti pääty Peltolantien suuntaan. Pysäköinti sijoittuu maanpäällisenä pihan eteläreunaan, jolloin se ei pilaa alueen kaupunkikuvaa.

Peltolantien pohjoispuolta rajaamaan sijoittuu viiden kerrostalon rivi. Rakennukset ovat nelikerroksisia, paitsi Puutarhatien kulmassa oleva rakennus, joka on viisikerroksinen. Rakennusoikeudet ovat 840, 1060 ja 1900 kerrosneliömetriä. Pysäköinti on järjestetty Peltolantien varressa oleviin autokatoksiin ja LPA-alueelle.

A, asuintalojen korttelialue

Pohjoisemman korttelin keskelle jää alue, jonka merkintä on laveasti A, asuintalojen korttelialue. Merkinnällä on haluttu mahdollistaa erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina. Sijainti ei joukkoliikenneyhteyksistään huolimatta ole kovin keskeinen eikä alueelle haluta kovin pienistä asunnoista koostuvia luhtitaloja. Siksi tonttia kohti saa rakentaa enintään 15 asuntoa, jolloin autopaikat saa mahtumaan vielä kohtuullisesti. Tonteille ajo tapahtuu Puutarhantieltä korttelin sisäisenä ajoyhteytenä osoitettua Illakkotietä pitkin. Reitti yhdistyy itäpäästään LPA-alueen kautta Peltolantielle.

AP, asuinpienalojen korttelialue

Apilatieen varteen sijoittuu kolmesta tontista koostuva asuinpienalojen korttelialue. Rakennukset ovat erillisiä pienaloja, jotka voivat olla myös kytkettyinä toisiinsa. Kunkin tontin neljästä asuintalosta koostuva rakennusoikeus on 500 kerrosneliömetriä. Asuntoa kohti on lisäksi mahdollista rakentaa 35 kerrosneliömetriä autotalli- ja varastotilaa. Ajo tonteille tapahtuu Apilatieen suunnasta.

AH, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Peltolantien eteläpuolella korttelialueiden väliin jää asumista palveleva yhteiskäyttöalue AH, jolle sijoitetaan korttelin sisäiset ajoyhteydet ja yleiseen jalankulkuun varatut yhteydet.

Sito Oy on laatinut suunnittelualueen liikenteelliset ratkaisut yhdessä kaupungin liikennesuunnittelijoiden kanssa. Perusajatuksena on ollut, ettei alueelle tule uusia julkisia katuja, vaan rakennusten välissä kulkevat reitit ovat osa korttelia, vaikka ne onkin osoitettu yleiseen käyttöön. Myös ajoyhteydet pysäköinteihin sijoittuvat reittien rinnalle.

Piha-alueiden tulee olla korkeatasoisia ja ainakin osan pinnoitteista tulee olla luonnonkiveä. Suurin osa AH-alueesta on määrätty istutettavaksi ja alueen hulevedet johdetaan maan pinnassa AH-alueiden kautta.

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Vantaan Energian toimistorakennuksen tontti osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Osa nykyisestä rakennuksesta jää ja osa puretaan. Purettavan tilalle rakennetaan uudisosa. Säilytettävän osan ja uudisosan yhteenlaskettu rakennusoikeus jää alle 7 000 k-m²:in (nykyinen käytetty rakennusoikeus on 7 123 k-m²). Kerrosluku on enimmillään kolme kerrosta. Pysäköinti on mahdollista sijoittaa maantasoon, mutta kaava mahdollistaa myös pysäköintirakennuksen, jossa autot voivat sijoittua kansiin kolmeen tasoon.

5.3.2 Muut alueet

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Apilatieen varressa oleva kaukolämpöpumppaamo merkitään ET-alueeksi. Uutta rakennusoikeutta ei osoiteta.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa asuinpienalojen pysäköinnistä sijoittuu autopaikkojen korttelialueille, LPA. LPA-alueiden kautta on myös ajoyhteydet taakse jääville tonteille. Peltolantien eteläpuolelle rakennettujen asuinpienalojen LPA-alueelle on ajettu Tikkurilantien suunnasta, mutta jatkossa yhteys hoidetaan Peltolantien suunnasta.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 600 kappaletta arviolta noin 850 uudelle asukkaalle.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen lisää osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun ympäröivien asuinalueiden asukaspohja kasvaa, parantaa se myös Tikkurilan mahdollisuuksia kehittyä aidosti kaupunkikeskustaksi. Samalla keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta. Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Kaavamuutos edellyttää kunnallistekniikan rakentamista, mutta alue liittyy vesihuollon verkostoihin ilman pitkiä yhdistäviä putkia. Vesihuollon osalta uutta vesi- ja viemäriinjojen rakentamisen kustannukset ovat noin 100 000 €.

Myös ympäröivä katuverkko on pääosin olemassa, joskin Peltolantietä parannetaan rakentamalla kevyen liikenteen väylät kadun molemmin puolin sekä viherkaista. Nykyistä 16 metrin katualuetta ei tarvitse levenittää. Kadunrakentamiskustannukset ovat noin 335 000 €. Vantaan Energia osallistuu kunnallistekniikan rakentamiseen maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 2,6 miljoonaa euroa. Tästä suurin osa toteutuu rakennusmaan luovuttamisena kaupungille.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 600 uuden asunnon rakentamisen, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 9400 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa maanmyyntituloja arviolta 4 000 000 € (2015 taso).

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Koivuhaan kaupunginosaan, Tikkurilan keskustan ja Tuusulanväylän väliin. Se on alueen läntisin kortteli, jonne on mahdollista rakentaa asuntoja, Puutarhatien länsipuolella alkaa lentomelualue. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.



Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna joka tapauksessa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen ja reipas ja moderni muodonanto erottuu edukseen. Arkkitehtuurinsa puolesta rakennukset ovat suomalaisen asuinrakentamisen kärkeä. Materiaalivalinnat ja yksityiskohdaisempi suunnittelu jäävät silti rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin arkkitehtoniset tavoitteet saavutetaan.



Näkymä korttelin sisäiseltä reitiltä, L-arkkitehdit.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 12 erillispientaloa, 45 rivi- tai pienkerrostaloasuntoa ja n. 550 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteysien varrella.



Näkymä Peltolantieltä, jossa oikealla on Optiplanin suunnitelmien mukainen kerrostalo. Kuva: L-arkkitehdit.

Palvelut ja työpaikat

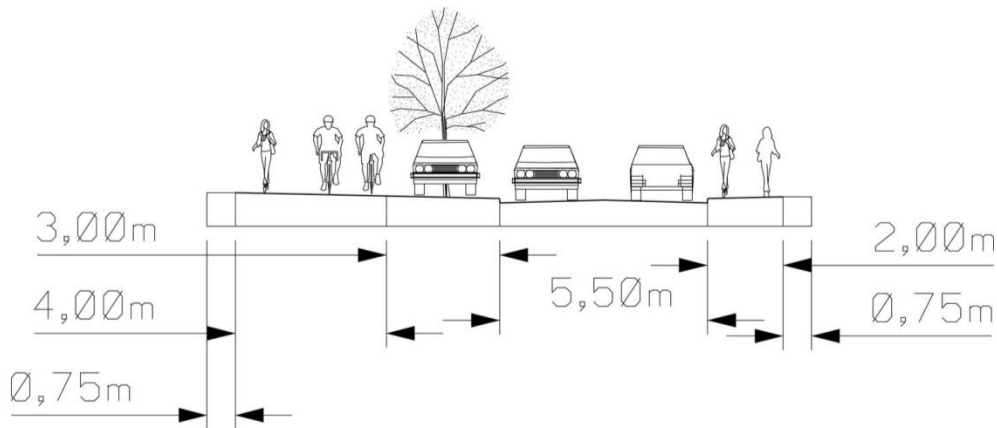
Alueella säilyy Vantaan Energian toimistorakennus ja sen työpaikat. Uusia työpaikkoja alueelle ei tule. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta Mesikukantien päiväkoti vastaa valmistuttuaan tarpeeseen ja koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteysien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Kylmäojarvarren tai Tikkurilan urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat vanhoille varasto- ja huoltoalueille, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilantiestä ja sinne kaavaillusta joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Koivuhaassa ja Tikkurilantiellä. Yhteydet Tikkurilan keskustaan ja Tikkurilantien kautta Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.



Kuntek / Liikennesuunnittelu / SHA
24.11.2015

1:200

Peltolantie, tyyppipoikkileikkaus länteen.

Vesihuolto

Peltolantielle suunnitellaan uudet vesijohto DN110 ja jätevesiviemäri DN200 noin 260 metrin matkalle. Uudet putket liittyvät Mesikukantien verkostoon.

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. Tämä tulvamotoitus 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

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Määräys koskee myös Vantaan Energian toimitilojen koulutus- ja kokoustumistiloja. Tieliikenteen, lähinnä Tikkurilantien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia.

Sosiaalinen ympäristö

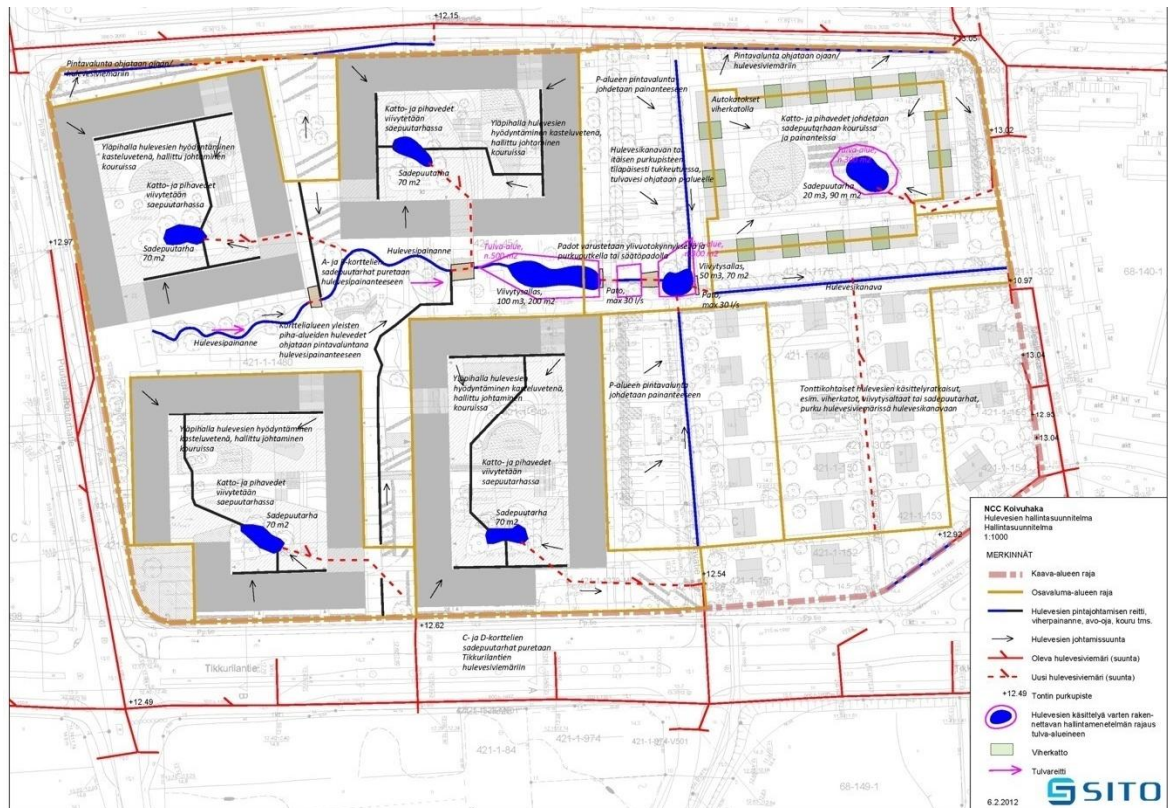
Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

5.4.2 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 luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteistä. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluun kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Sito on laatinut hulevesisuunnitelman Peltolantien eteläpuolelle 2012.



Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

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

Kaavamääräyksissä on puurakentamista ja uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia. Asuinkerrostalojen ja asuintalojen korttelialueilla rakennusoikeus kasvaa 10 %, jos rakennus saa vähintään 50 % energiantarpeestaan uusiutuvista energianlähteistä. Sama etuus koskee rakennuksia, jotka ovat julkisivuiltaan ja rungoiltaan puuaineisia. Yhteenlaskettu ylitys voi kuitenkin olla enintään 15 %, jotta autopaikkamäärien kanssa ei aiheudu ongelmia.

Kaava-alueella on tarkasteltu kahden erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla käyttäen hyväksi Suomen ympäristökeskuksen Keko- eli kaavoituksen ekolaskuri -ohjelmaa. Ensimmäisessä ns. tavanomaisessa ratkaisussa kerrostalojen runkona oli käytetty betonia, pientaloissa osittain puuta ja tiiltä. Energialähteenä oli kaukolämpö ja tavanomainen sähköntuotanto. Siinä kasvihuonepäästöjä kertyi 50 vuoden aikana 0,07 milj. tonnia eli 89,90 tonnia/asukas.

Toisessa vaihtoehdossa rakennusten runko oli kauttaaltaan puuta ja osa lämmitys- ja sähköenergiasta oli aurinkoenergiaa. Tällöin kasvihuonepäästöjen määrä oli 50 vuoden aikana 0,06 milj. tonnia eli 79,45 tonnia/asukas. Eli puurakentamisen ja aurinkoenergian yhteisvaikutuksella päästään noin 12 % kasvihuonepäästöjen vähennykseen.

5.4.3 Yhteenveto

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

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu puutarhakasveihin. Edellisessä kaavamuutoksessa korttelin sisäiset ajo- ja kulkuyhteydet nimettiin kukkateemalla: Nukenkaulus, Kukonharja ja Jänönhäntä. Samaa teemaa jatketaan tälläkin kaava-alueella. Nukenkaulus ja Jänönhäntä jatkuvat luontevasti pohjoiseen Peltolantielle asti. Tien toisella puolella Nukenkaulus ei jatku suoraan, joten uusi reitti on nimeltään Neidonkenkä- Nornan. Ajoyhteys korttelin läpi saa nimen Kuunlilja- Funkian. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uudet nimet 7.12.2015.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan Energia:	Hannu Turpela	
Ailecon Oy:	Anna-Maija Grandy Antti-Juhani Lehti	
L-arkkitehdit Oy:	Jari Lonka Petrus Laaksonen	
Vantaan kaupunki:		
<u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Asta Tirkkonen Seppo Niva Sari Simonen Anna-Liisa Vanhala Mikko Järvi	alue-arkkitehti arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko kaavoitusinsinööri
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Antti Auvinen Harri Keinänen Jarmo Pajunen	vesihuollon suunn. vesihuollon suunn. liikennesuunnittelu
<u>Rakennusvalvonta</u>	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
<u>Ympäristökeskus</u>	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
<u>Yrityspalvelut</u>	Tuula Hurme Armi Vähä-Piikkiö	asumisas.pääll. tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 5. päivänä syyskuuta 2016.



Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 08.12.2015
Kaavan nimi 002277 Koivuhaka 68 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 17.08.2015
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002277
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 7,0388 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 7,0388

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	7,0388	100,0	37620	0,53	0,0000	11433
A yhteensä	3,9513	56,1	31620	0,80	3,9513	31620
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0162	14,4	6000	0,59	1,0162	6000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9636	27,9	0		0,1620	0
E yhteensä	0,1077	1,5	0		-5,1295	-26187
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	7,0388	100,0	37620	0,53	0,0000	11433
A yhteensä	3,9513	56,1	31620	0,80	3,9513	31620
A	0,5350	13,5	2520	0,47	0,5350	2520
AK	2,5944	65,7	27600	1,06	2,5944	27600
AP	0,3850	9,7	1500	0,39	0,3850	1500
AH	0,4369	11,1	0		0,4369	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0162	14,4	6000	0,59	1,0162	6000
KTY	1,0162	100,0	6000	0,59	1,0162	6000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9636	27,9	0		0,1620	0
Kadut	1,6632	84,7	0		-0,1384	0
LPA	0,3004	15,3	0		0,3004	0
E yhteensä	0,1077	1,5	0		-5,1295	-26187
ET	0,1077	100,0	0		-5,1295	-26187
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 5 Baskartbladens nummer
002277	9.5.2016	686500

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 68

KOIVUHAKA

Asemakaavan muutos
Kortteli 68160 ja osa korttelia
68161 sekä katualueet.

Tonttijako

Osa kortteleita 68160 ja 68161.

Tonttijaon muutos

Osa kortteleita 68160 ja 68161.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 68

BJÖRKHAGEN

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 68160 och del av kvarteret
68161 samt gatuområdena.

Tomtindelning

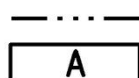
Del av kvarteren 68160 och 68161.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteren 68160 och 68161.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava- alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinrakennusten korttelialue.

Rivi- ja erillispientaloasuntoa kohti saa rakentaa autotallia ja varastotilaa sallitun kerrosalan lisäksi enintään 35m².

Asumista palvelevat yhteistilat, parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m² /porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta auto-paikkoja.

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista

Rakennusoikeus voidaan ylittää 10 %:lla, jos vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta saadaan uusiutuvista energianlähteistä.

Rakennusoikeus voidaan ylittää 10 %:lla, jos rakennukset ovat julkisivultaan ja rungotaan puuaineisia.

Jos rakennus täyttää molemmat ehdot, rakennusoikeuden ylitys voi olla kuitenkin enintään 15 %.

Tonttia kohti saa sijoittaa enintään 15 asuntoa.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuuratua tiiltä tai rappautusta.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Palomuurin voidaan korvata palo-osastoinnein.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Pihoilla on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja puuvartisilla istutuksilla.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

För varje bostad i radhus och fristående småhus får garage- och förrådsutrymmen byggas högst 35 m² utöver den tillåtna våningsytan.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Byggrätten kan överskridas med 10 %, ifall minst 50 % av byggnadernas energibehov kan tillgodoses från förnybara energikällor.

Byggrätten kan överskridas med 10 %, ifall byggnadernas fasader och stommar består av trämaterial.

Om byggnaden uppfyller båda villkoren, kan överskridningen i byggrätten dock uppgå till högst 15 %.

På varje tomt får högst 15 bostäder placeras.

Som fasadmateriäl ska användas trä, tegel som muras på plats eller rappning.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska vara minst 32 dB i bostadsrummens ytterhölje.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Brandmuren kan ersättas med brandsektionering.

Gårdsplan

För kvartersområdet skall utarbetas en enhetlig plan över gårdarna.

På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.

Tomternas gårdsplaner skall indelas med olika ytbeläggningar och vedväxter.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattnetsystemet.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköinti tulee hoitaa omalla tontilla.

Pysäköinti tulee sijoittaa pääosin autokatoksiin tai -talleihin.

Pysäköintialueet on rajattava upotettavilla reunakivillä istutusalueista.

Pysäköinti

Rivitalot 1,5 ap/asunto
Erillispientalot 2 ap/asunto
Asuinkerrostalot 1 ap/ 100 asuntok-m²,
kuitenkin vähintään 0,8 ap/ asunto

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/30 asuntok-rosneliö. Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m² /porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista

Rakennusoikeus voidaan ylittää 10 %:lla, jos vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta saadaan uusiutuvista energianlähteistä.

Rakennusoikeus voidaan ylittää 10 %:lla, jos rakennukset ovat julkisivultaan ja rungoltaan puuaineisia.

Jos rakennus täyttää molemmat ehdot, rakennusoikeuden ylitys voi olla kuitenkin enintään 15 %.

Yhtykset eivät mitoiteta autopaikkoja.

Kerrosluvun estämättä saa rakentaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja kerhotiloja.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen tai pysäköinnin yhteyteen.

Asuinhuoneiden ulkoisuuden ääneneristävyyden Δ L liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Palomuurit voidaan korvata palo-osastoinnein.

Rakennukset

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mikäli rakennuksessa käytetään julkisivuelementtejä, tulee käyttää kuoriseinä-rakennetta tai kevytelementtejä. Ohut-rappauselementti sallitaan.

Parvekejulkisivut tulee suunnitella niin, että parvekkeet näyttävät sisäänvedetyiltä.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja puuvartisilla istutuksilla.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköintipaikkoja voi sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Pysäköintialueet on rajattava upotettavilla reunakivillä istutusalueista.

Pysäköinti

Asuinkerrostalot: 1 ap/ 100 asuntok-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/ asunto

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/30 asuntok-rosneliö. Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

Gångtrafikområdena ska stenläggas och avgränsas från parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta kantstenar.^{2 / 5}

Parkeringen ska ordnas på den egna tomten.

Parkeringen ska huvudsakligen förläggas till carportar eller garage.

Parkeringsområdena ska avgränsas från planterade områden med nedsänkta kantstenar.

Parkering

Radhus 1,5 bp/ bostad
Fristående småhus 2 bp/ bostad
Flervåningshus 1 bp/ 100 m²-vy,
dock minst 0,8 bp/bostad

Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 st/30m²-bostadsvy. Hälften av platserna skall vara lättillgängliga.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramp, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Byggrätten kan överskridas med 10 %, ifall minst 50 % av byggnadernas energibehov kan tillgodoses från förnybara energikällor.

Byggrätten kan överskridas med 10 %, ifall byggnadernas fasader och stommar består av trämaterial.

Om byggnaden uppfyller båda villkoren, kan överskridningen i byggrätten dock uppgå till högst 15 %.

Överskridningarna dimensionerar inga bilplatser.

Gemensamma bastu- och klubbutrymmen för invånarna får byggas utan att våningstalet utgör ett hinder.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan eller i anslutning till parkeringen.

Ljudisoleringen Δ L mot trafikbuller ska vara minst 32 dB i bostadsrummens ytterhölje.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Brandmuren kan ersättas med brandsektionering.

Byggnader

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Fasaden i bottenplanet får inte ge ett slutet intryck.

Om fasadelement används i byggnaden, ska skalväggskonstruktion eller lättelement användas. Tunnpussade element tillåts.

Balkongfasaderna ska planeras så att balkongerna förefaller vara indragna.

Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.

Gårdsplan

För kvartersområdet skall utarbetas en enhetlig plan över gårdarna.

Tomternas gårdsplaner skall indelas med olika ytbeläggningar och vedväxter.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Gångtrafikområdena ska stenläggas och avgränsas från parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta kantstenar.

Parkeringsplatser kan placeras oberoende av tomtindelningen.

Parkeringsområdena ska avgränsas från planterade områden med nedsänkta kantstenar.

Parkering

Flervåningshus: 1 bp/ 100 m²-vy, dock minst 0,8 bp/ bostad

Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 st/30m²-bostadsvy. Hälften av platserna skall vara lättillgängliga.

Korttelin 68161 kahta läntisintä AK-alueetta koskee lisäksi seuraavat määräykset:

Pääosa autopaikoista tulee sijoittaa pihakannen alle.

Korttelialueiden ulkosivujen julkisivujen tulee olla väreiltään murrettuja ja värikylläisiä.

Sisäpihoille tulee päästä pelastuskalustolla.

AP

Asinpientalojen korttelialue.

Rivi- ja erillispientaloasuntoa kohti saa rakentaa autotalli- ja varastotilaa sallitun kerrosalan lisäksi enintään 35m².

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tilityä tai rappautusta.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Maaperän pilaantuneisuus on selvittävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Palomuri voidaan korvata palo-osastoinnin.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Pihoilla on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja puuvartisilla istutuksilla.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköinti tulee sijoittaa pääosin autokatoksiin tai -talleihin.

Pysäköintialueet on rajattava upotettavilla reunakivillä istutusalueista.

Pysäköinti

Rivitalot	1,5 ap/asunto
Erillispientalot	2 ap/asunto

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Alueen hulevesiä tulee viivyttaa AH-alueelle rakennettavassa viivytysaltaassa.

Pihan tulee olla korkeatasoinen. Piha tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein, osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Pihalle tulee istuttaa puita. Istutuksissa tulee käyttää kookkaita taimia. Riittävä juuristotila on varmistettava tarvittaessa kantavalla kasvualustalla.

Kasvillisuuden tulee olla monimuotoista ja kasvilajeja tulee käyttää vaihtelevasti.

Maaperän pilaantuneisuus on selvittävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Yritysten toimintaan liittyvää liike- ja myymälätilaa oheistiloineen saa rakentaa enintään 20 % käytetystä kerrosalasta.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Koulutus- ja kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Rakentamatta jääviä tontin osia ei saa käyttää avovarasointiin.

Alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

Alueelle rakennettavat autopaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksiin enintään 40 pysäköintipaikan yksiköiksi.

För de två AK-områdena längst västerut i kvarter 68161^{3/5} gäller dessutom följande bestämmelser:

Huvuddelen av bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket.

Fasaderna på kvarterksområdets yttre sidor ska ha en brunten och färgrik färgskala.

Räddningsmaterial ska kunna köra in på innergårdarna.

Kvarterksområde för småhus.

För varje bostad i radhus och fristående småhus får garage- och förrådsutrymmen byggas högst 35 m² utöver den tillåtna våningsytan.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Som fasadmaterial ska användas trä, tegel som muras på plats eller rappning.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska vara minst 32 dB i bostadsrummens ytterhölje.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Brandmuren kan ersättas med brandsektionering.

Gårdsplan

För kvarterksområdet skall utarbetas en enhetlig plan över gårdarna.

På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.

Tomternas gårdsplaner skall indelas med olika ytbeläggningar och vedväxter.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Gångtrafikområdena ska stenläggas och avgränsas från parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta kantstenar.

Parkeringen ska huvudsakligen förläggas till carportar eller garage.

Parkeringsområdena ska avgränsas från planterade områden med nedsänkta kantstenar.

Parkering

Radhus	1,5 bp/ bostad
Fristående småhus	2 bp/ bostad

Kvarterksområde i sambruk som betjänar boendet.

Områdets dagvatten ska fördröjas i en fördröjningsdbas-säng som byggs i AH-området.

Gården bör hålla hög klass. Gården bör anläggas med användande av högklassiga material, en del av ytbeläggningen bör vara natursten. Träd bör planteras på gården. Vid planteringen bör uppvuxna plantor användas. Tillräckligt med rotutrymme bör garanteras genom ett bärande växtunderlag.

Vegetationen ska vara mångsidig och växtarter ska användas med variation.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Kvarterksområde för verksamhetsbyggnader.

På högst 20 % av den utnyttjade våningsytan får affärs- och butikslokaler inklusive stödutrymmen i anslutning till företagsverksamhet byggas.

Byggnaderna ska till sin arkitektur hålla hög standard. Byggnaderna i kvarteret ska bilda en enhetlig helhet.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska vara minst 32 dB i utbildnings- och samlingsrummenas yterskal.

De delar av tomten som förblir obebyggda får inte användas för öppen lagring.

För området ska utarbetas en plan för dagvattenhantering.

De bilplatser som byggs i området ska delas in med träd och buskar i enheter som omfattar högst 40 parkeringsplatser.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköinti

Liike- ja toimistotilat	1 ap/ 50 k-m ²
Toimistotilat	1 ap/ 50 k-m ²
Polkupyöräpaikkoja	1 /80 k-m ²

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Pysäköintipaikkoja voi sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Pysäköintialue tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja puu- ja pensasistutuksilla.

Pysäköintialueet on rajattava istutuksin. Alueen osat, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuväyliin, tulee istuttaa. Istutuksiin tulee käyttää puuvartisia kasveja.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Korttelin 68160 LPA-alue varataan viereisen AK-alueen käyttöön.

Korttelin 68161 LPA-alue varataan sen länsipuolisten AK-alueiden käyttöön.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-
tä kohdistuu.

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.

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.

Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja / tai auton säilytyspaikan.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja/ tai auton säilytyspaikan.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakan-
nen alle.

Ohjeellinen hulevesireitti.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Katu.

Gångtrafikområdena ska stenläggas och avgränsas från parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta kantstenar.

Parkeri

Affärs- och kontorlokaler	1 bp/ 50 m ² -vy
Kontorlokaler	1 bp/ 50 m ² -vy
Cykelplatser	1/80 m ² -vy

Kvartersområde för bilplatser.

Parkeringsplatser kan placeras oberoende av tomtindelningen.

Parkeringsområdet ska struktureras med olika ytbeläggningar och träd- och buskplanteringar.

Parkeringsområden ska avgränsas med planteringar. De delar av området som inte används för parkering eller passager ska förses med planteringar. Planteringarna ska bestå av växter med vedstam.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

LPA-området i kvarter 68160 reserveras för användning av det intilliggande AK-området.

LPA-området i kvarter 68161 reserveras för användning av de AK-områden som ligger väster om detta LPA-område.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

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.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller förvaringsplats för bil får placeras.

Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad och/eller förvaringsplats för bil får placeras.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.

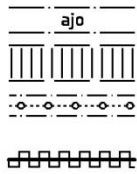
Riktgivande dagvattenled.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Gata.



Ajoyhteys.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

Körförbindelse.

Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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 annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
KaupunkisuunnitteluVerksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen**Mittausosasto**

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __./__20__

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __./__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __./__20__



Näkymä Peltolantieltä, Kuva: L-arkkitehdit.



Kaupunginhallitus 23.5.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002277, Koivuhaka**. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1 kpl.

**NRO 1
UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY)**

Lausunto:

”Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asutuksen tiivistäminen alueella on Vantaan yhdyskuntarakenteen ja joukkoliikenteen järjestämisen kannalta edullista.

Vaikka Puutarhatien, Apilatie, Peltolantien ja Mesikukantien liikennemäärät jäävät oletettavasti pieniksi eivätkä väylien liikenteen melutaso ylitä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 vaatimuksia, olisi tämä hyvä esittää kaavaselostuksessa.

Kaavaratkaisussa käytetty lentomelun huomioiva 32 dBA ääneneristysvaatimus on riittävä. Leikki- ja oleskelutiloille ei ole esitetty kaavamääräystä.

Pihasuunnitelmissa tulee huomioida yleiskaavassa esitetty m-3 lentomelukäyrän ohjausvaikutus oleskelutilojen äänimaisemassa.”

Vastine:

Kuten lausunnossa jo todetaan, Tikkurilantietä lukuun ottamatta ympäröivän katuverkon kaduilla liikennemäärät jäävät vähäisiksi, eikä niiden liikenteen melutaso ylitä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 vaatimuksia. Asia on syytä mainita kaavaselostuksessa.

Kaavamuutosalue sijaitsee yleiskaavan mukaisella lentomelualueella m3, mikä tarkoittaa, että lentomelun tasot alueella ovat L_{den} indeksillä ilmaistuna välillä 50–55 dB. Kaava-alueen ulko-oleskelu- ja leikkialueiden melutaso ei siis ylitä A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päivä-ohjearvoa (klo 7–22) 55 dB.

Pihasuunnitelmaa laadittaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon lentomelu ja sijoittaa leikki- ja oleskelualueet siten, että meluhaitat jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Tarkistukset:

Kaavaselostukseen lisätään maininnat tonttikatujen liikennemeluvaikutuksista. Ulkomelutasoa koskeva lausunto saatetaan tietoon jatkosuunnittelun yhteydessä.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS /A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESI-SOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOISTA / Asemakaavan muutos nro 002277, kaupunginosa 68 Koivuhaka

Vantaan Energia Oy on hakenut asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002277 alueelle, joka koostuu korttelista 68160 ja osasta korttelia 68161 sekä katualueesta. Asemakaavamuutoksen nro 002277 mukainen kaava-alue rajautuu idässä Mesikukantiehen ja lännessä Puutarhatiehen. Pohjoisessa alue rajautuu Apilatiehen ja etelässä rakenteilla oleviin kerrostalontonteihin ja Koivuhaan pientaloalueeseen. Asemakaavamuutosalue on Vantaan Energia Oy:n, Kiinteistö Oy Peltolantie 27:n ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Vantaan Energian omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 681000 sopimusalue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Asemakaavan muutoksella nro 002277 sopimusalueelle tulee asuinrakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 22083 k-m². Lisäksi sopimusalueelle tulee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) 386 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002277 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy kaavamuutosalueella maata omistavana tahona ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen vaihdoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Tällä kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta seuraavaa:

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1 Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 Vantaan Energia Oy** (Y: 0124461-3)
PL 95, 01301 Vantaa
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Peltolantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöön otettavissa 18 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Aikataulu edellyttää, että vesihuoltolinjan rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä.

Kaupunki laatii Peltolantielle asemakaavan mukaista käyttöä varten uuden katusuunnitelman. Peltolantien katusuunnitelman toteuttamisen ajankohdasta päätetään kunnallistekniikan rakentamishjelmassa ja pyritään aikatauluttamaan asemakaavamuutoksen kortteleiden rakentamisen mukaisesti. Kaupunki rakentaa Peltolantien liikennöinnin mahdollistamaan tasoon kuitenkin aikaisintaan 18 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Golder Associates Oy on suorittanut sopimusalueella ympäristötekni-
sen maaperätutkimuksen 9.-10.11.2015. Tutkimuksen perusteella sopimusalueen maaperä on osittain pilaantunutta ja vaatii puhdistustoimenpiteitä täyttääkseen asuinkäyttöön vaaditut kriteerit. Yhtiö vastaa kustannuksellaan kaikista tarvittavista maapohjan puhdistustöistä asemakaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **2 445 889** euroa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille 2 752 468,00 euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Vastaavasti Kaupunki luovuttaa Yhtiölle maa-alueita 412 636,00 euron arvosta. Näiden luovutusten erotus 2 339 832,00 euroa muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin jäljempänä tässä maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B. mukaisessa kiinteistöjen vaihdossa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi esisopimuksen B. mukaisen vaihtosopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (106 057) erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 2 445 889 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle kun edellä mainitut kiinteistön luovutukset on tehty ja rahana maksettava kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuolto kiinteistöyhtymälle.

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Esisopimuksen mukaisten määräalan vaihtojen jälkeen Kaupunki ja Yhtiö omistavat asemakaavamuutoksen mukaiset korttelit 68160 ja 68161, lukuun ottamatta korttelin 68160 KTY-tonttia 68160/15.

Asemakaavamuutosalueella Yhtiön omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m².

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIEDELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Kaupunki ei saa ilman erityisen painavaa syytä olla hyväksymättä sopimusvelvoitteiden siirtoa. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisella on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Vantaan Energia Oy (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen vaihtokirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002277, Koivuhaka, on tullut voimaan.

VAIHTOKIRJA

Osapuolet:

Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Vantaan Energia Oy (Y: 0124461-3)

PL 95, 01301 Vantaa
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen kohde:

Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 9203 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-68-160-1.

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle n. 482 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-68-161-1-M501, n. 34 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-421-1-1480, n. 309 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-421-1-305-M501 ja n. 74 m²:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-68-9901-0.

Luovutettavat määräalat on merkitty ohaiseen karttaliitteeseen B1.

LUOVUTUSTEN EHDOT:

1. Luovutushinta

Yhtiö luovuttamien määräalojen arvo on 2 752 468,00 euroa ja kaupungin luovuttamien määräalojen arvo on 412 636,00 euroa. Luovutettavien määräalojen arvojen erotuksella 2 339 832,00 euroa, Kaupunki kuittaa tämän vaihtokirjan allekirjoituksin 29.8.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistön luovutuksella suoritettavan osan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta saaduksi.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupungin Yhtiölle luovuttamien kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

Yhtiön Kaupungille luovuttaman määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille vaihtokirjan allekirjoitushetkellä. Yhtiö sitoutuu purkamaan kustannuksellaan luovutettavalla määräalalla olevat rakennukset 31.8.2017 mennessä, jolloin määräalan hallintaoikeus siirtyy Kaupungille.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

- 3.1 Osapuolet luovuttavat luovutusten kohteena olevat määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Mikäli luovutettavaan määräalaan kohdistuu kiinnityksiä, luovuttaja suostuu ja sitoutuu siihen, että kiinnitykset poistetaan luovutuksensaajalle luovutettavalta määräalalta. Luovuttaja luovuttaa luovutuksensaajalle luovutuskirjan allekirjoitustilaisuudessa kopion vireille laittamastaan hakemuksesta luovutuksen kohteen vapauttamiselle kiinnityksistä sekä pantinhaltijan kirjallisen suostumuksen kiinnitysten vapauttamiselle.
- 3.3 Osapuolet vastaavat niistä luovuttamaansa alueeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa luovutuksensaaja.

4. Kohteeseen tutustuminen

Osapuolet ovat tarkastaneet luovutuksen kohteena olevat määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet saamiaan luovutusten kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Osapuolet ovat myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Luovutuksiin ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutusten yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa määräalojen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, mikäli rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen. Luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajan edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä vaihtokirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2017.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002277 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräaloja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Yhtiö tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen vaihdosta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Yhtiölle, yksi kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

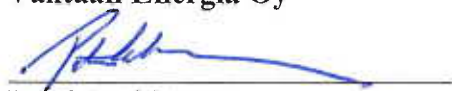
Vantaalla 29. päivänä elokuuta 2016

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla



Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Vantaan Energia Oy



Pertti Laukkanen
toimitusjohtaja

Kaupanhahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla ja toimitusjohtaja Pertti Laukkanen Vantaan Energia Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräälojen vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

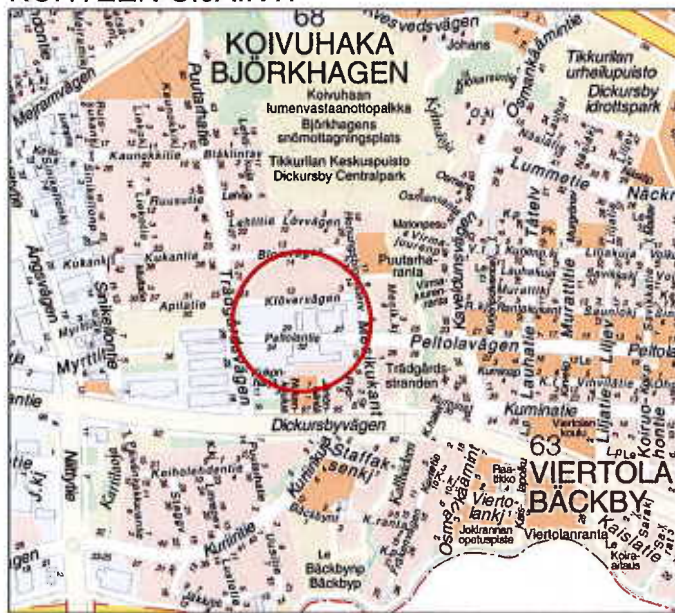
Vantaalla 29. päivänä elokuuta 2016



Kaupanhahvistaja

Petri Huotari
Toimitusinsinööri
0927/25

KOHTEN SIJAINTI



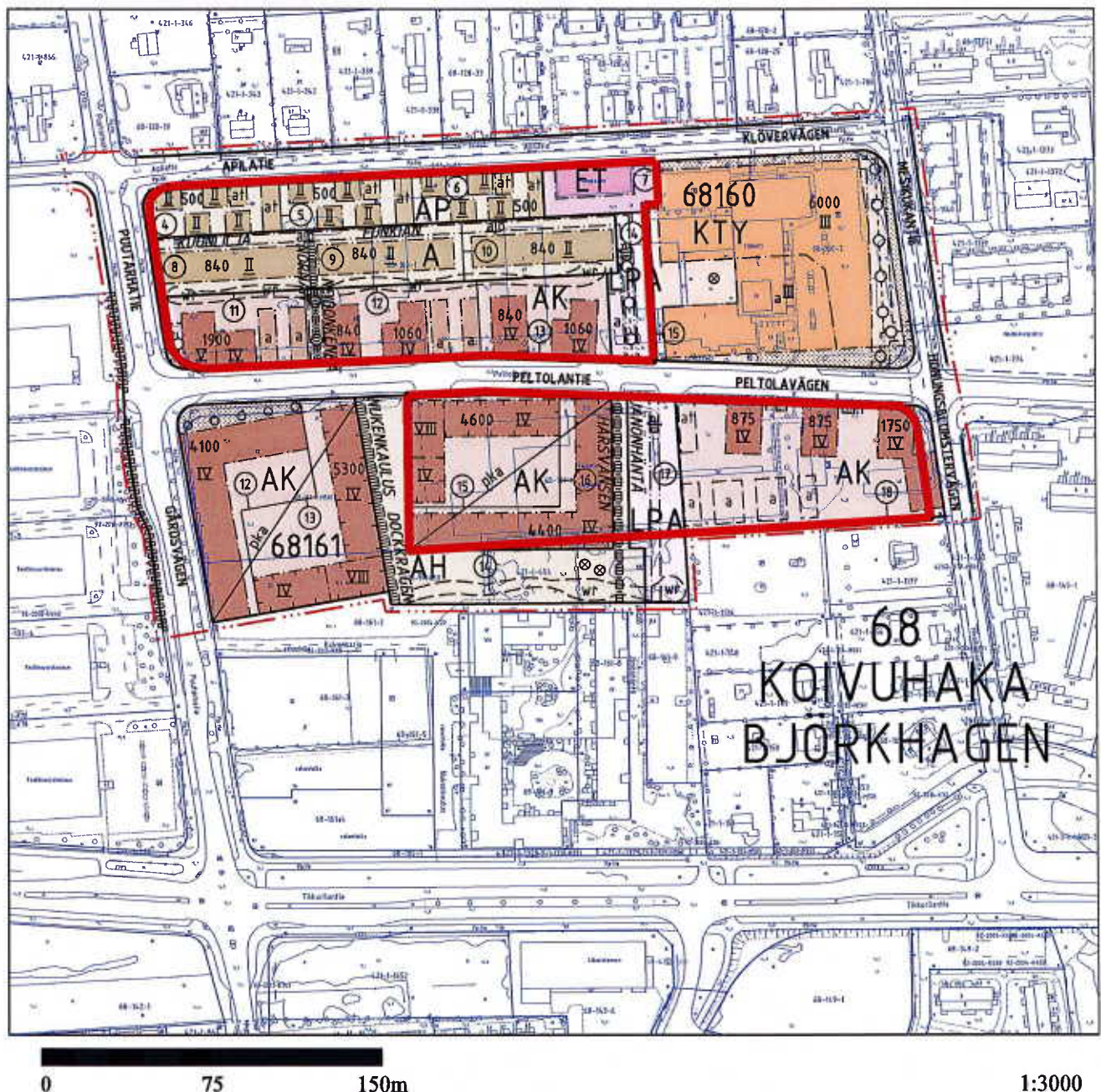
SOPIMUSALUE
(RAJATTU PUNAISELLA)

YPA/AVP

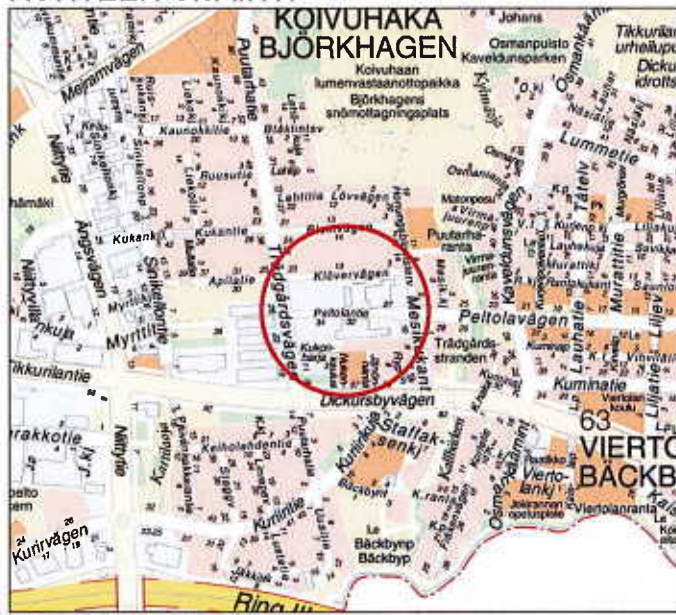
Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002277 PÄIVÄTTY 26.1.2016

0 0.5 1km 1:20 000



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

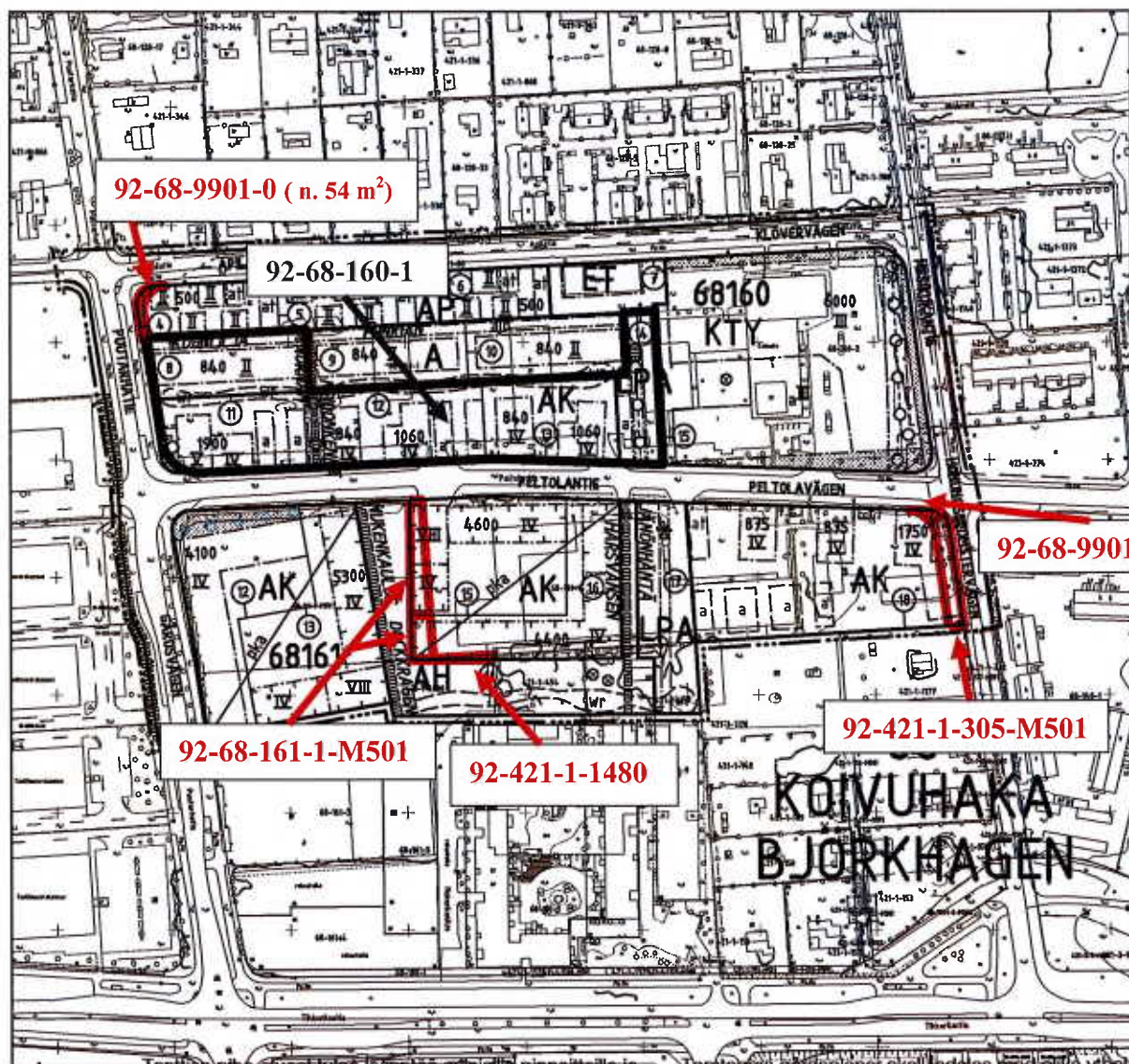
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
VAIHDOSTA /

Vantaan Energia Oy luovuttaa
n. 9203 m²:n suuruisen määräalan
kiinteistöstä: 92-68-160-1

Vantaan kaupunki luovuttaa
n. 482 m²:n suuruisen määräalan
määräalasta: 92-68-161-1-M501 ja
n. 34 m²:n suuruisen määräalan
tilasta: 92-421-1-1480
n. 309 m²:n suuruisen määräalan
määräalasta: 92-421-1-305-M501
n. 74 m²:n suuruisen määräalan
yleisestä alueesta: 92-68-9901-0

YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)



0 75 150m

1:3000

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta Vantaan Energia Oy:n kanssa. Esisopimuksen mukaisessa vaihdossa yhtiö luovuttaa kaupungille n. 9203 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-68-160-1 ja kaupunki luovuttaa yhtiölle n. 482 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-68-161-1-M501, n. 34 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-421-1-1480, n. 309 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-421-1-305-M501 ja n. 74 m²:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-68-9901-0.

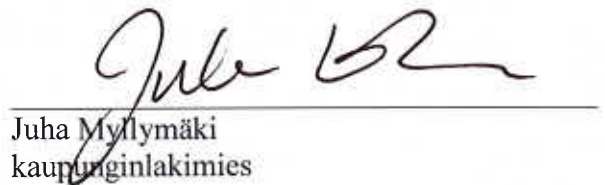
Kaupunginhallitus on päättänyt kunnallistekniikan rakentamissopimuksesta ja esisopimuksesta kokouksessaan 23.5.2016 § 27.

Vantaalla 25. päivänä elokuuta 2016

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Kari Nenonen
kaupunginjohtaja



Juha Myllymäki
kaupunginlakimies



MAANKÄYTTÖSOPIMUS /A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESI-SOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA/ Asemakaavan muutos nro 002277, kaupunginosa 68 Koivuhaka

Vantaan Energia Oy on hakenut asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002277 alueelle, joka koostuu korttelista 68160 ja osasta korttelia 68161 sekä katualueesta. Alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Tikkurilasta, Koivuhaan kaupunginosassa. Asemakaavan muutoksen nro 002277 mukainen kaava-alue rajautuu idässä Mesikukantiehen ja lännessä Puutarhatiehen. Pohjoisessa alue rajautuu Apilatiehen ja etelässä rakenteilla oleviin kerrostalotontteihin ja Koivuhaan pientaloalueeseen. Asemakaavamuutosalue on Vantaan Energia Oy:n, **Kiinteistö Oy Peltolantie 27 :n** ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Kiinteistö Oy Peltolantie 27 :n omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 681000 sopimusalue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Asemakaavan muutoksella nro 002277 sopimusalueelle tulee toimitilarakentamisen korttelialuetta (KTY) 5 751 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002277 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Peltolantie 27 kaavamuutosalueella maata omistavana tahona ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen vaihdoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Tällä kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Peltolantie 27 sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta seuraavaa:

1. SOPIJAPUOLET

- | | |
|------------|--|
| 1.1 | Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki). |
| 1.2 | Kiinteistö Oy Peltolantie 27 (Y: 2746045-3)
c/o Nordisk Renting Oy
Södra Esplanaden 12
00130 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö) |

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Peltolantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöönotettavissa 18 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Aikataulu edellyttää, että vesihuoltolinjan rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä.

Kaupunki laatii Peltolantielle asemakaavan mukaista käyttöä varten uuden katusuunnitelman. Peltolantien katusuunnitelman toteuttamisen ajankohdasta päätetään kunnallistekniikan rakentamishjelmassa ja pyritään aikatauluttamaan asemakaavamuutoksen korttelei-

den rakentumisen mukaisesti. Kaupunki rakentaa Peltolantien liikennöinnin mahdollistamaan tasoon kuitenkin aikaisintaan 18 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **145 610** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 145 610 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle kun velvoitteet on täytetty tai sopimus kohdan 8 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuolto kiinteistöyhtymälle.

5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

7. VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Kaupunki ei saa ilman erityisen painavaa syytä olla hyväksymättä sopimusvelvoitteiden siirtoa. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Peltolantie 27 (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002277, Koivuhaika, on tullut voimaan.

KAUPPAKIRJA

Myyjä:	Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki)
Ostaja:	Kiinteistö Oy Peltolantie 27 ((Y: 2746045-3) c/o Nordisk Renting Oy Södra Esplanaden 12 00130 Helsinki (jäljempänä Yhtiö)

Kaupan kohde:

N. 381 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-421-1-80 ja n. 41 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-68-9901-0.

Luovutettavat määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

LUOVUTUSTEN EHDOT:

1. Kauppahinta

Kauppahinta on viisikymmentäneljätuhatta seitsemänsataakahdeksankymmentä (54 780) euroa.

Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

3.1 Kaupunki luovuttaa määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Kaupunki vastaa määräaloihin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

4. Kohteeseen tutustuminen

Yhtiö on tarkastanut määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Yhtiö on tutustunut määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutusten yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Kaupungin tietojen mukaan Tontilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Yhtiölle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja kirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
 - kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
 - luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2017.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002277 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräaloja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Yhtiö tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen kaupasta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kaupungille, yksi Yhtiölle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 29. päivänä elokuuta 2016

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla



Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Kiinteistö Oy Peltolantie 27:n

puolesta valtakirjalla


Alexander Wörlund
Associate

Björn Söderblom
Senior Associate

Kaupanhahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelämäki Vantaan kaupungin puolesta ja Associate Alexander Wörlund ja Senior Associate Björn Söderblom Kiinteistö Oy Peltolantie 27:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 29. päivänä elokuuta 2016



Kaupanhahvistaja

Petri Huotari
Toimitusjohtaja
0927728

KOHTEEN SIJAINTI



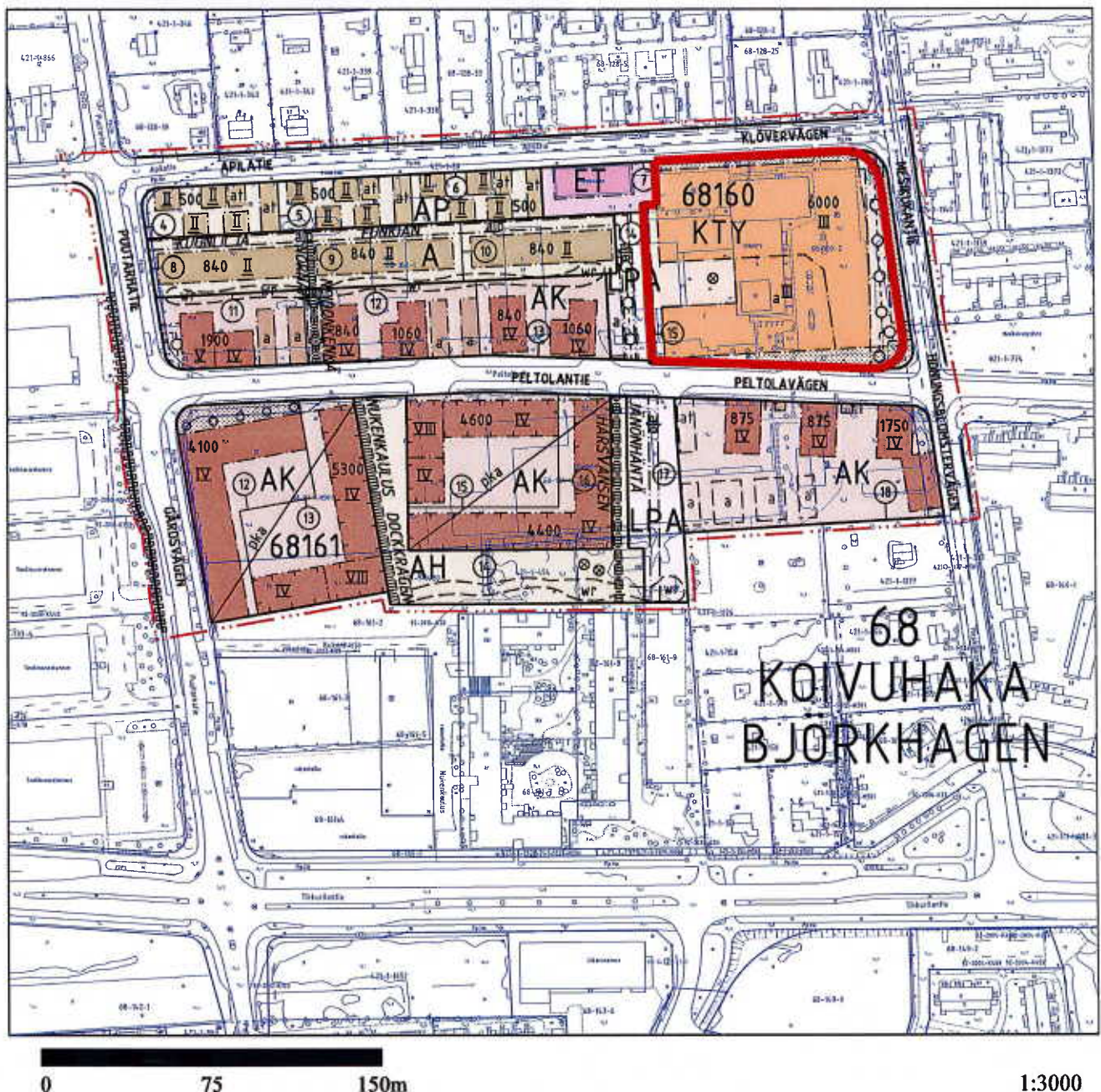
SOPIMUSALUE
(RAJATTU PUNAISELLA)

YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002277 PÄIVÄTTY 26.1.2016

0 0.5 1km 1:20 000



VANTAAN KAUPUNKI

KOHTEEN SIJAINTI



ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
MYNNISTÄ /
Kiinteistö Oy Peltolantie 27

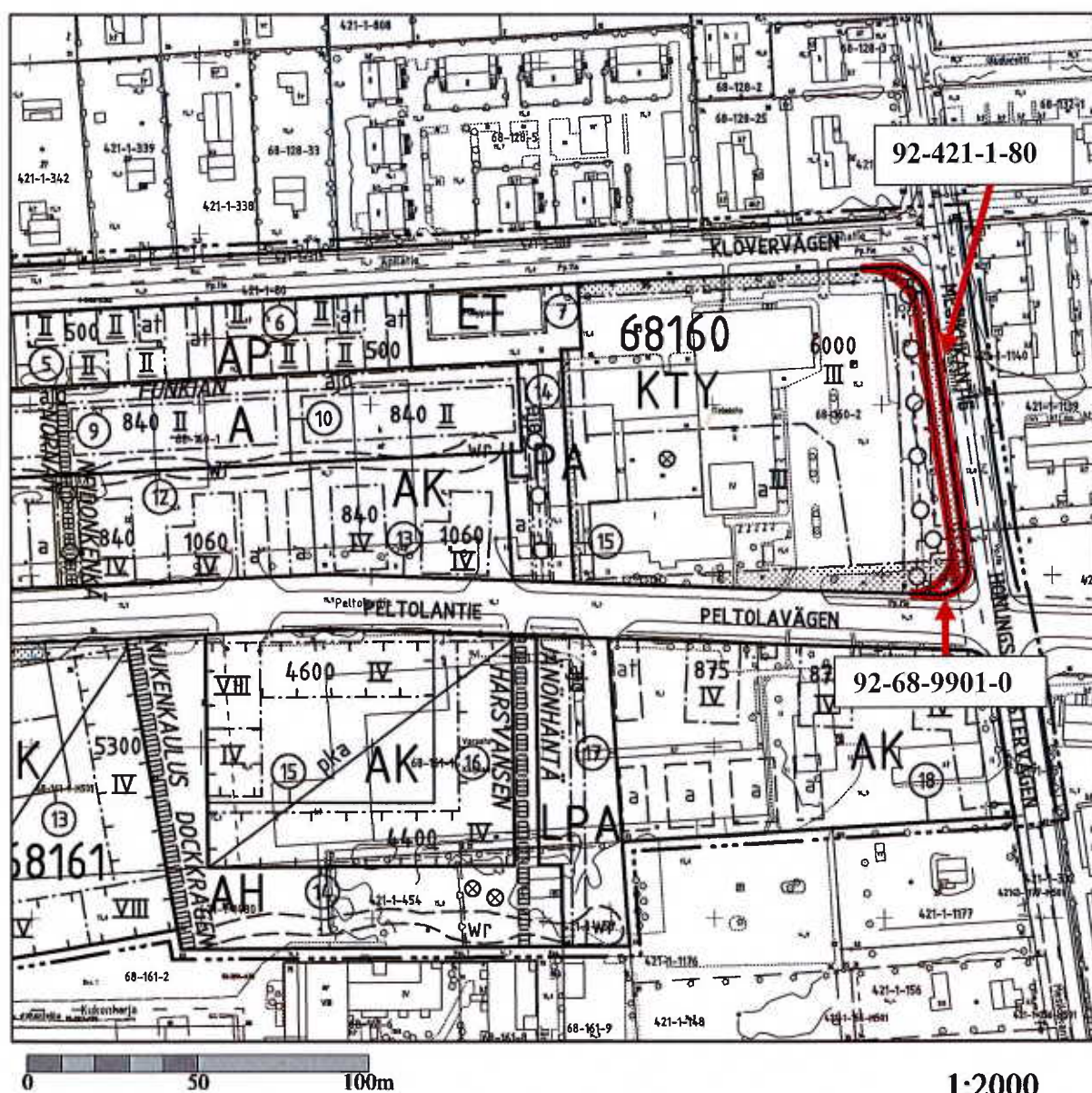
YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

n. 381 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-421-1-80

n. 41 m²:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta: 92-68-9901-0

0 0.5 1km 1:20 000



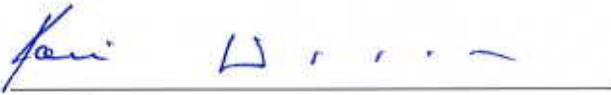
1:2000

VALTAKIRJA

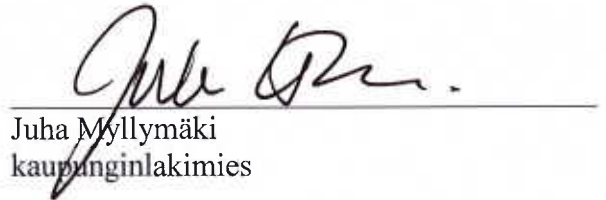
Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen kaupasta Kiinteistö Oy Peltolantie 27:n kanssa. Esisopimus koskee n. 381 m²:n suuruista määräalaa tilasta 92-421-1-80 ja n. 41 m²:n suuruista määräalaa yleisestä alueesta 92-68-9901-0. Kaupunginhallitus on päättänyt kunnallistekniikan rakentamissopimuksesta ja esisopimuksesta kokouksessaan 23.5.2016 § 28.

Vantaalla 25. päivänä elokuuta 2016

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Kari Nenonen
kaupunginjohtaja



Juha Myllymäki
kaupunginlakimies

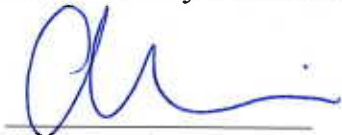
VALTAKIRJA

Valtuutamme täten Alexander Wörlundin ja Björn Söderblomin, kaksi yhdessä, allekirjoittamaan Kiinteistö Oy Peltolantie 27:n (2746045-3) puolesta kunnallistekniikan rakentamissopimuksen Vantaan Kaupungin kanssa liittyen Vantaan Kaupungin asemakaavan muutokseen nro 002277, sekä esisopimuksen määräalojen kaupasta koskien noin 381 m²:n suuruista määräalaa tilasta 92-421-1-80 ja noin 41 m²:n määräalaa yhteisestä alueesta 92-68-9901-0. Lisäksi valtuutamme edellä mainitut henkilöt allekirjoittamaan kaikki muut mahdolliset muut asiakirjat ja sopimukset, joita edellytetään edellä mainittujen sopimusten toimeenpanoon.

Allekirjoitus ja nimenselvennys

Helsingissä 26.8.2016

Kiinteistö Oy Peltolantie 27



Charlotta Wallman Hörlin



Caroline Bertlin



[sv. översättning]

FULLMAKT

Vi befullmäktigar härmed Alexander Wörlund och Björn Söderblom att, två gemensamt, underteckna å Kiinteistö Oy Peltolantie 27:s (2746045-3) vägnar avtalet avseende byggnation av kommunal teknik i anslutning till ändring av detaljplan nr 002277, samt föravtal om köp av outbrutna områden avseende ett cirka 381 m² stort outbrutet landområde från fastigheten 92-421-1-80 och cirka 41 m² stort outbrutet landområde från det gemensamma området 91-68-9901-0. Därutöver befullmäktigar vi ovensagda personer att underteckna alla andra möjliga dokument och avtal, som kan förutsättas för utförandet av ovannämnda avtal.

Helsingfors 26.8.2016

Kiinteistö Oy Peltolantie 27]



13 § **Jari Jääskeläinen och 17 andra ledamöters motion om en näridrottsplats/pumptrackcykelbana i anslutning till Vierumäen koulu och Päiväkummun koulu**

VD/8326/00.02.00.03/2016

Jari Jääskeläinen och 17 andra ledamöter har lämnat in följande motion i enlighet med fullmäktiges arbetsordning:

”En näridrottsplats/pumptrackbana i anslutning till Vierumäen koulu och Päiväkummun koulu

Terrängcyklingens popularitet ökar och behovet av nya typer av banor är akut. Aktiva cykelvänner har redan gjort en hel del för att Vanda stad ska bygga en cykelbana av pumptrack-typ i anslutning till de skolor som nämns ovan. Banans längd är cirka 200 m och beräknas kosta kring 5 000–10 000 euro/bana, beroende på om staden bidrar med marksubstanser – mycket kan göras som talkoarbete.

Banan i Vierumäki.

Banan i Lövkulla.

Päiväkummun koulus plan 18.9.



Våren 2015 såg allting ännu bra ut och staden var på väg att gå med i ett projekt, där många olika aktörer deltog, bl.a. Skolan i rörelse och Korson Kaiku. Senare fick de som aktiverat sig en kalldusch i form av följande meddelande ”Staden (idrottsservicen) går inte med på att på något som helst sätt vara med i byggandet av mtb-banorna, vilket betyder att inte heller rektorerna kan ta dessa på sitt ansvar. Det måste finnas ett säkert underlag, där markunderlaget är sviktande. Risker för fall och krockar betyder dessutom att varken stenar eller träd får finnas på det anlagda området”.

Det får inte vara sant att staden vägrar att bygga banan genom att hänvisa till säkerhetsfrågor.

Nyligen färdigställdes ett skateboardsområde i Räckhals (nedanstående bild), som är betydligt otryggare än de planerade pumptrackbanorna. Skateboardsramperna är av betong medan pumptrackbanorna består av makadam, grus och stenmjöl, vilket gör dem betydligt tryggare.



Nu sätter vi hjulen i rullning för att ungdomarna ska få tillräcklig tillgång till förmånliga och mångsidiga idrottsplatser.

Skolbanan för JustRide-cykling medföljer som bilaga.”

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 13

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att ta upp ärendet till behandling och sända det till stadsstyrelsen för beredning.

Bilagor:

- Jari Jääskeläinen och 17 andra ledamöters motion om en näridrottsplats/pumptrack-cykelbana i anslutning till Vierumäen koulu och Päiväkummun koulu
- JustRide, skolbanan för cykling, Vierumäki, Vanda

Valtuustoaloite 19.09.2016

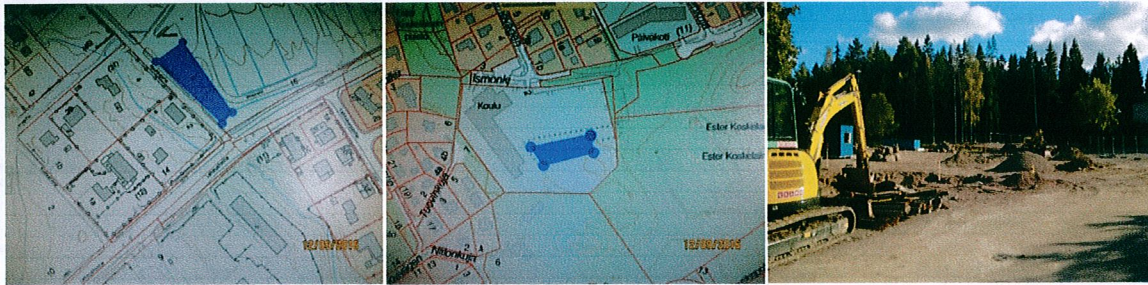
Lähiliikuntapaikka / pumptrack-pyöräilyrata Vierumäen ja Päiväkummun koulun yhteyteen.

Maastopyöräilyn suosio on nousussa ja tarve uuden tyyppisille radoille on akuutti. Aktiiviset pyöräilyn ystävät ovat tehneet jo runsaasti työtä, jotta Vantaan kaupunki rakentaisi pumptrack –tyyppisen pyöräilyradan edellä mainittujen koulujen yhteyteen. Radan pituus on noin 200m ja kustannusarvio n.5000-10000e/ rata, riippuen siitä saako kaupungilta maa-ainesta, paljon pystytään tekemään talkoilla.

Vierumäen rata.

Päiväkummun rata

Päiväkummun koulun kenttä 18.9.



Keväällä 2015 kaikki näytti vielä hyvältä ja kaupunki oli lähtemässä hankkeeseen mukaan, jossa mukana runsaasti eri tahoja mm. Liikkuvakoulu ja Korson Kaiku. Myöhemmin aktiivit saivat kylmää vettä niskaan seuraavan viestin muodossa ”Kaupunki (liikuntapalvelut) eivät suostu olemaan millään tavalla mukana mtb-ratojen rakentamisessa eikä näin ollen rehtoritkaan voi niitä vastuulleen ottaa. Pitäisi olla turvallinen alusta, jossa on joustava maapohja ja kiviä / puita ei saisi törmäys- & kaatumisvaaran takia olla lainkaan rakennetulla alueella”.

Ei voi olla totta, että kaupunki evää radan rakentamisen turvallisuuteen vedoten.

Rekolaan valmistui hiljattain skeittialue (kuva alla), joka on huomattavasti turvattomampi kuin kaavaillut pumptrack-radat. Skeitti-rampit ovat betonista, mutta pump-track radat sepelistä, sorasta ja kivituhkasta joten ne ovat huomattavasti turvallisempia.

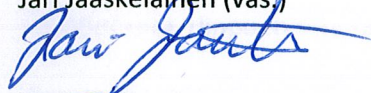
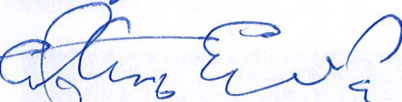


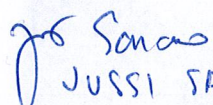
Nyt laitetaan pyörät pyörimään, jotta nuorille on tarjolla riittävästi, edullisia ja monipuolisia liikuntapaikkoja.

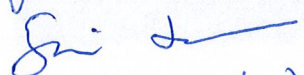
Liitteenä JustRide -pyöräilyn koulurata.

Vantaalla 19.9.2016

Jari Jääskeläinen (vas.)



Antero Eerola


JUSSI SARAMO

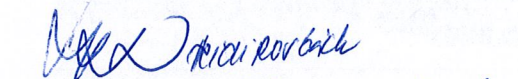

Sari Lankos


Anssi Aurs


Sini Alén

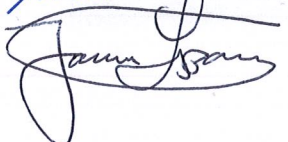

SIRKKA KUOPPINEN


Riikka Saramo

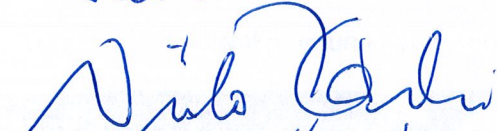
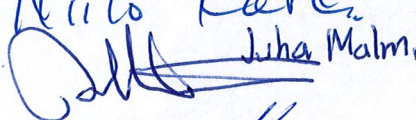

Janna Hukka

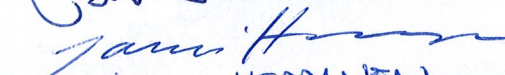

SALLARI ROUKKANEN


MIA SARMINKUO


JANNE LEPPÄNEN


Leha Simonen


Niilo Kärki

Leha Malmi


JOUNI HERRANEN


P. J. KUITANEN

Lisätietoa
pumptrackista!

Just Ride

Pyöräilyn koulurata
Vierumäki, Vantaa



Opetus- ja
kulttuuri-
ministeriö



ITERA
INTERNATIONAL GROUP OF COMPANIES

vzlo

**FINNISH
CYCLING**

Just Ride-hanke lyhyesti

Hankkeen loi tahto vaikuttaa lasten ja nuorten parempaan, turvallisempaan ja liikunnallisempaan tulevaisuuteen.

On valitettava tosiasia, että suuri osa lapsista ja nuorista eivät liiku tarpeeksi. Tämä aiheuttaa jo nyt kasvavia haasteita yhteiskunnassa. Lasten ja nuorten motoriset taidot eivät kehity, jolla on suora yhteys liikenneturvallisuuteen. Ulkoliikuntaa ja liikkumista ei ole tarpeeksi, jolla on vaikutusta muun muassa oppimiseen.

Pyöräily on Valon kansallisen liikuntatutkimuksen mukaan lasten ja nuorten (3-18-vuotiaat) toiseksi harrastetuin liikuntamuoto. Suomessa kohderyhmän pyöräpenetraatio yksi Euroopan korkeimpia: poikkeuksetta lähes jokaisella lapsella ja nuorella on polkupyörä.

Edellä mainituista luvuista huolimatta, lapsille ja nuorille ei juurikaan ole lajinomaisia harrastuspaikkoja. Toisekseen, pyöräily on koulumaailmassa hyvin marginaalisessa asemassa niin opetuksellisessa sisällössä kuin koulujen kasvavassa kerhotoiminnassa.

Mielekkyydellä ja hauskan pidolla on merkittävä rooli kohderyhmän liikkumisen kokonaiskuvassa. Tarjoamalla lapsille ja nuorille mielekäs, tasa-arvoinen ja monin tavoin terveempää ja vihreämpää tulevaisuutta generoiva mahdollisuus harrastaa ja kehittyä, teemme palveluksen tulevaisuuden puolesta.

The logo for 'Just Ride' is written in a stylized, cursive font. The word 'Just' is in a smaller, simpler font, and 'Ride' is in a larger, more flowing script. The entire logo is rendered in a dark green color.

Vierumäen koulurata

Ajatus Vierumäen kouluradasta syntyi koulun läheisyydessä sijaitsevan merkityn maasto-pyöräilyreitit erittäin myönteisen vastaanoton että Tikkakosken Luonetjärven alakoulun välituntiradan kannustavien kokemusten pohjalta.

Kouluradan lähtökohta on luoda mielekäs, kehittävä ja lajiturvallinen olosuhde, jota voidaan hyödyntää pyöräilyn yleisenä lähiliikunta-alueena, mutta myös Vierumäen alakoulun koululiikunnassa sekä Korson Kaiun seuratoiminnassa.

Kouluradasta on perusteltua luoda pumptrack-tyylinen. Tämä tarkoittaa rataa, joka sisältää maltillisia eri korkuisia ja muotoisia kumpuja ja kallistettuja kurveja. Pumptrack kehittää monipuolisesti pyöränsäittelytaitoja sekä fyysisiä ominaisuuksia. Oikealla suunnittelulla pystytään vaikuttamaan, että radalla vauhdit jäävät maltillisiksi, mikä on oleellinen turvallisuutta lisäävä tekijä. Huomionarvoista, että radalla pystyy ajamaan potkupyörä-ikästä lähtien (+3-vuotta). Kaluston osalta pumptrackilla voi ajaa pääkohderyhmän kaikella vallitsevalla pyöräkannalla: peruspyörillä, maastopyörillä ja BMX-pyörillä.

Vierumäen radan ideaali pituus on 200-300 metriä, leveys 1-2 metriä ja pintamateriaalina kivituhka. Vaikka radan muodot ovat hyvin universaalit, tulee rata-design olemaan uniikki valitun paikan mahdollisuudet huomioiden.



Vierumäen koulurata - kommentteja

" Vierumäen koulun oppilaat ja opetushenkilöstö käyttävät Vierumäen pururataa monipuolisesti koko lukuvuoden ajan. Hiihdon, maastajuoksun ja suunnistuksen lisäksi metsässä on käyty mustikassa, pidetty matikkaa ja luontokoulua. Maastossa pyöräilyyn löytyisi koululta innostusta ja osaamistakin, mikäli hanke tulisi mahdolliseksi. Oppilaiden pyöräilytaitojen kehittymisen ja liikuntaharrastuneisuuden lisäämisen vuoksi koulu kannattaa pyöräilyn lähiliikuntapaikkaa lämpimästi. Sille olisi varmasti käyttöä myös osana liikuntatunteja, liikuntapäiviä, valinnaisia liikuntaopintoja; miksei jopa välituntien aikana. Hienoa, että tällaista järjestöaktiivisuutta ja osaamista Vantaalta löytyy. Koulu on mielellään mukana lasten ulkoilua ja liikuntaa edistävässä hankkeessa. Oppilaiden ääni olisi mukava saada kuuluviin jo suunnitteluvaiheessa".

Elina Kuosmanen, rehtori, Vierumäen koulu

"Seuramme on sitoutunut tekemään pitkäjänteistä työtä Vantaan pyöräilyn eteen. Yhteistyö Vierumäen koulun kanssa antaa meille mahdollisuuden tarjota lajiosaamistamme koulun käyttöön".

Pasi Juntunen, Korson Kaiku pyöräilyjaoston PJ

"Fyysinen inaktiivisuus on viidenneksi merkittävin kuolleisuutta ja sairastuvuutta lisäävä tekijä länsimaissa. Liikkuvan elämäntavan tukemisella voidaan siis saavuttaa huomattavia säästöjä terveydenhuollossa. Lapsen liikunnan myönteiset vaikutukset eivät pelkästään paranna senhetkistä terveyttä, vaan johtavat parempaan terveyteen myös aikuisena. Liikkuvasta nuoresta tulee todennäköisemmin myös liikkuva aikuinen. Pyöräily liikuntamuotona on mitä suositeltavin, koska laji toimii niin hyötyliikunta- kuin vapaa-ajan liikuntamuotona kaiken ikäisille. Helppoutensa vuoksi pyöräily madaltaa myös esimerkiksi ylipainoisten lasten kynnystä aloittaa liikuntaharrastus."

Noora Kanerva, tutkija, Terveyden ja Hyvinvoinnin laitos

"Liikkumisen mielekkyyttä korostavien matalan kynnyksen olosuhteiden kautta saamme lapset liikkumaan. Tarkoitus on pitää hauskaa, mutta samalla kehittyä monipuolisesti. Isäni teki aikoinaan takapihallemme pyöräradan, ja tämä innosti perhettämme pyöräilyn pariin. Veljeni Jukka on ajanut ammattilaisena juniorista lähtien ja tähtää nyt Rion Olympialaisiin. Sieltä takapihalta kaikki lähti".

Mikko Vastaranta, aktiivipyöräilijä

"Tikkakoskelle rakennettu välituntipyöräilyrata on osoittanut toimivuutensa ja rataa käytetään myös koululiikunnassa kuten myös paikallisen lajiseuran toiminnassa. Oikealla suunnittelulla ja toteutuksella pystytään rakentamaan olosuhde, joka palvelee lapsia, nuoria, vanhempia, koko perheitä. Kouluradat ovat erinomaisia paikkoja saada ulkoliikunta, liikkuu mielekkäästi ja kehittää pyöräilytaitoja jokapäiväistä liikenteessä liikkumista varten.

Mikko Peltonen, Suomen Pyöräilyunioni

Just Ride



Referenssikohhteita



Opetus- ja
kulttuuri-
ministeriö



Jämi - maastopyöräilyn tekniikkarata & pumpptarck



Jämille Jämikeskuksen välittömään läheisyyteen toteutettiin moderni monikäyttöinen pyöräilyn tekniikkarata sekä pumptrack täydentämään alueen pyöräilyn olosuhdetarjontaa.

Pääradan pituus noin 210 metriä, johon yhtyy kuvassa vasemmalla oleva pumptrack. Radan muodot luotiin alkuperäisestä pintamateriaalista eli erittäin hienosta hiekkamaasta, jonka päälle murska ja kivituhka. Radan rakennettiin joulukuussa 2014, maisemointi viimeistellään keväällä 2015.

Radan suunnittelu, johto ja osatoteutus Mikko Peltonen ja Jani Vesikko.

Just Ride

Mäntyharju – lasten pyöräilyrata



Mäntyharjulle kunnan liikuntapuiston läheiseen metsikköön toteutettiin lasten ja nuorten pyöräilyrata syksyllä 2013. Rata on nimetty maastopyöräilyradaksi, mutta radan muodot ja pintamateriaali mahdollistavat fillaroinnin radalla aina potkupyörästä lähtien. Radan pituus on 400 metriä sisältäen maltillisia korkeuseroja. Radan suunnittelu Mäntyharjun kunta, Piia Mäkilä sekä Mikko Peltonen.

Just Ride

Tikkakoski (JKL) – pyöräilyn välituntirata



Luonetjärven koulun läheisyyteen Tikkkakoskelle toteutettiin 110 metrin pituinen pyöräilyrata syksyllä 2014. Radan myötä koulussa aloitettiin välituntipyöräily koulun 4.,5. ja 6. luokan oppilaille. Radan suunnittelu ja toteutus Juhana Koivisto ja Jyväskylän Pyöräilyseura.

”Välituntipyöräilyn kokemukset ovat olleet rohkaisevia. Kun välitunnilla saa purkaa ylimääräistä energiaa mielekkään tekemisen kautta, on oppitunneilla ollut rauhallisempaa”,

Riku Ala-Pöllänen, opettaja, Luonetjärven koulu

Just Ride



Espoonlahden urheilupuistoon toteutettiin kivituhkapintainen pumptrack pyöräilyn lähiliikuntapaikaksi, jota alueen koulut hyödyntävät koululiikunnassa. Ratalinjoilla pituutta reilut 200 metriä, mutta erilaista ajettavaa pintaa on yli kolmenkertainen määrä. Radan muodot soveltuvat potkupyöräilystä aina kilpapakuskeille. Radan suunnittelu Jani Vesikko ja Mikko Peltonen.

Just Ride



Mikko Peltonen
SPU / Finnish Cycling
Just Ride – pyöräilyn olosuhdehanke
+358 400 635 315
mikko.peltonen@pyoraily.fi

Pasi Juntunen
Puheenjohtaja
Korson Kaiku / pyöräily
+358 400 985 118
pasi.juntunen@ksbr.fi



LIIKKUVA KOULU
skolan i rörelse



Opetus- ja
kulttuuri-
ministeriö





14 § Jari Jääskeläinens och 14 andra ledamöters motion om att utföra Varias egna bostadsproduktion vid utbildningsenheten för byggverksamhet som praktikarbete

VD/8334/00.02.00.03/2016

Jari Jääskeläinen och 14 andra ledamöter har lämnat in följande motion i enlighet med fullmäktiges arbetsordning:

"Varias egna bostadsproduktion vid utbildningsenheten för byggverksamhet som praktikarbete.

Varias verksamhetsställe på Tennisvägen har en utbildningsenhet för byggnadsverksamhet. Enheten praktiserar på ett praktikområde som ligger i ändan av huset. Området gränsar till en åker som ligger i träda.



Här har man för avsikt att skapa en konkret praktikplats som bättre motiverar de unga. Praktikarbetet behöver inte rivas, utan den färdiga produkten (ett egnahemshus) säljs, vilket ger Varia tilläggsinkomster för att finansiera verksamheten. Studierna vid Varia är mångsidiga, vilket betyder att det mesta finns i Varia, till och med en byggmästare som har ansvar för byggnadsarbetena.

Motionen: Åkern planläggs tillsammans med Varia till småhusområde, där de färdiga elevarbetena, dvs. de färdiga bostäderna säljs (varteftersom de blir klara) på den fria marknaden, samtidigt som staden får försäljningsinkomster."





Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 14

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att ta upp ärendet till behandling och sända det till stadsstyrelsen för beredning.

Bilaga:

- Jari Jääskeläinens och 14 andra ledamöters motion om att utföra Varias egna bostadsproduktion vid utbildningsenheten för byggverksamhet som praktikarbete

Valtuustoaloite 19.9.2016

Varialaisten omaa asuntotuotantoa harjoittelutyönä.

Varian Tennistien toimipisteessä toimii rakennusalan koulutusyksikkö. Yksikkö harjoittelee talon päädyssä olevalla harjoitusalueella, alue rajautuu peltoon, joka on jätetty kesannolle.



Tässä on tarkoitus luoda todellinen harjoituspaikka, joka motivoi paremmin nuoria. Harjoitustyötä ei tarvitse purkaa, vaan valmis tuote (omakotitalo) myydään, josta Varia saisi lisätuloja toiminnan rahoittamiseksi. Variassa opiskelu on monipuolista, joten valtaosa rakennustöistä vastaavaa mestaria myöden löytyy Variasta.

Aloite: Kaavoitetaan yhdessä Varialaisten kanssa peltoa pientaloalueeksi, jossa valmiit oppilastyöt eli valmiita asunnot myydään (sitä mukaan kun niitä valmistuu) vapailla markkinolla, samalla kaupunki saa myynti tuloja.



Vantaalla 19.09.2016

Jari Jääskeläinen (vas.)

Jari Jääskeläinen
Antero Evola

Jussi Saramo
JUSSI SARAMO

Ranbir Sodhi
RANBIR SODHI

RICKA ASBRAND

Angsi Aufz

Valtuustoaloite 19.9.2016

Varialaisten omaa asuntotuotantoa harjoittelutyönä.

Varian Tennistien toimipisteessä toimii rakennusalan koulutusyksikkö. Yksikkö harjoittelee talon päädyssä olevalla harjoitusalueella, alue rajautuu peltoon, joka on jätetty kesannolle.



~~Varialaisten
oma
Rakennusalue~~
Tehtävä Kaava muutoks?
Jotta voidaan
ko. alueella asunnostaa
myydä vapaalla markkinalla

Tässä on tarkoitus luoda todellinen harjoituspaikka, joka motivoi paremmin nuoria. Harjoitustyötä ei tarvitse purkaa, vaan valmis tuote (omakotitalo) myydään, josta Varia saisi lisätuloja toiminnan rahoittamiseksi. Variassa opiskelu on monipuolista, joten valtaosa rakennustöistä vastaavaa mestaria myöden löytyy Variasta.



Vantaalla 19.09.2016

Jari Jääskeläinen (vas.)

[Signature]
[Signature]
Antero Eerola
Jussi Sarano
Jussi SARAMO
Mintha Jiltanpää
Sari Laakso

[Signature]
RANBIR SODHI

[Signature]
Ulla Kaimio
Jukka Malmi

[Signature]
T. JÄÄSKELÄINEN
T. Juvonen

[Signature]
Vauva Noronen

[Signature]
Sini Alén

[Signature]
SIRPA SUO KUOPPINEN



15 § **Sammanträdet avslutat**

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 15

Beslut:

Ordförande avslutade sammanträdet kl. 21.20.



Anvisningar för sökande av ändring 1. Besvärсанvisning

Besvärsrätt

Ändring i ett beslut som fattats av fullmäktige söks genom besvär.

Besvär får anföras

- av den som ett beslut avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part), samt
- av kommunmedlemmarna.

Besvär över ett beslut som gäller **godkännandet av en generalplan, en detaljplan och en byggnadsordning** får dessutom anföras

- av Nylands miljöcentral och andra myndigheter i ärenden som hör till deras verksamhetsområde
- av ett förbund på landskapsnivå och en kommun inom vars område den markanvändning som anges i planen eller byggnadsordningen medför konsekvenser
- av en registrerad lokal eller regional sammanslutning i ärenden som hör till dess verksamhetsområde och inom det geografiska område där sammanslutningen är verksam.

Besvär får anföras på den grunden att:

- beslutet har tillkommit i felaktig ordning
- fullmäktige har överskridit sina befogenheter
- beslutet i övrigt strider mot lag.

Besvärsmyndighet

Besvär anförs hos **Helsingfors förvaltningsdomstol**.

Besvärstid

Besvär ska anföras **inom 30 dagar** från delfåendet av beslutet.

- En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet avsändes eller inom tre dagar från att ett elektroniskt meddelande har avsänts, om inte något annat påvisas. De som saken gäller anses dock ha fått del av ett beslut som gäller godkännandet av en general- eller detaljplan eller en byggnadsordning när protokollet har lagts fram offentligt.
- En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

Dagen för delfåendet eller den dag då protokollet har lagts fram räknas inte in i den bestämda tiden.

Om sista dagen av den bestämda tiden är en helgdag eller en annan sådan dag då ämbetsverken är stängda, får besvärshandlingarna inlämnas första vardagen därefter.

Besvärsskriftens innehåll

I besvärsskriften, som ska riktas till besvärsmyndigheten, ska uppges

- det beslut i vilket ändring söks
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas
- ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden.

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringssökanden, den lagliga företrädaren eller ombudet. Om ändringssökandens talan förs av en laglig företrädare eller ett ombud eller om besvärsskriften har upprättats av någon annan, ska också hans namn och hemkommun uppges i besvärsskriften.



Till besvärsskriften ska fogas

- det beslut i vilket ändring söks genom besvär, i original eller kopia
- ett intyg över vilken dag beslutet har delgivits eller en annan utredning över när besvärstiden har börjat
- de handlingar som ändringssökanden åberopar, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Inlämnande av besvärsskrift

Besvärsskriften ska innan besvärstiden utgår inlämnas till besvärsmyndigheten, Helsingfors förvaltningsdomstol under dess öppettid.

Besvärsskriften kan på ändringssökandens ansvar skickas per post eller genom bud. Då ska besvärsskriften skickas i så god tid att den hinner fram före utgången av besvärstiden.

Besvär kan också på ändringssökandens ansvar skickas per fax eller e-post inom besvärstiden. Ett elektroniskt meddelande anses ha kommit in till en myndighet när det finns tillgängligt för myndigheten i en mottagaranordning eller ett datasystem i en sådan form att meddelandet kan behandlas.

Ett elektroniskt dokument som inkommit till en myndighet behöver inte kompletteras med en underskrift, om dokumentet innehåller uppgifter om avsändaren och om det inte finns anledning att betvivla dokumentets autenticitet och integritet.

Av ändringssökanden uppbärs i förvaltningsrätten en rättegångsavgift på 97 euro.

Adressen:

Helsingfors förvaltningsdomstol
Banbyggarvägen 5
00520 HELSINGFORS
Telefon: 029 5642000
Telefax: 029 5642079
E-post: helsinki.hao@oikeus.fi

Öppettid: kl. 8.00–16.15



Anvisningar för sökande av ändring 2. Upphandlingsrättelse och rättelseyrkande i upphandlingsärende

Den som är missnöjd med den kommunala myndighetens (den upphandlande enhetens) beslut om upphandling som understiger det nationella tröskelvärdet eller något annat avgörande i upphandlingsförfarandet kan söka upphandlingsrättelse hos den upphandlande enheten enligt 81 § och 83 § i upphandlingslagen eller rättelse enligt 89 § i kommunallagen. Upphandlingsrättelse kan sökas av en anbudsgivare som har deltagit i ett anbudsförfarande eller en anbudssökande, det vill säga den som ett beslut avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part). Rättelse enligt kommunallagen kan dessutom sökas av en kommunmedlem.

Tidsfristen för rättelseyrkande

Rättelse ska sökas inom 14 dagar efter att den som framställer rättelseyrkandet har fått del av den upphandlande enhetens beslut eller avgörande av annat slag i upphandlingsförfarandet.

- Vid elektronisk delgivning anses **en part** ha fått del av upphandlingsbeslutet och de kompletterande handlingarna den dag det elektroniska meddelande som innehåller beslutet och dessa handlingar står till mottagarens förfogande i hans eller hennes mottagarapparat på ett sådant sätt att meddelandet kan hanteras. Dagen för avsändandet av meddelandet anses vara en sådan tidpunkt, om det inte ges en tillförlitlig redogörelse om att datakommunikationsförbindelserna inte har fungerat eller om en motsvarande omständighet, som har lett till att det elektroniska meddelandet nått mottagaren vid en senare tidpunkt.

Om delgivningen sker brevledes per post anses mottagaren ha fått del av ärendet den sjunde dagen efter avsändandet, om inte mottagaren visar att delgivningen har skett senare.

När den upphandlande enheten använder bevislig delgivning anses delgivningen ha skett vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller vid den tidpunkt som antecknats i ett separat bevis över delfåendet.

- **En kommunmedlem** anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

Innehållet i en upphandlingsrättelse och ett rättelseyrkande

Av ett rättelseyrkande ska framgå yrkandena med motiveringar. I ansökan ska namnen på dem som söker rättelse och som avfattat skrivelsen antecknas liksom de kontaktuppgifter som behövs för att hantera ärendet.

Till en upphandlingsrättelse ska fogas de handlingar som den som framställer yrkandet hänvisar till om de inte redan finns hos den upphandlande enheten.

Upphandlingsrättelsen och/eller rättelseyrkandet lämnas in/skickas på adressen:

Vanda stads registratur
Stadsfullmäktige
Stationsvägen 7, 01300 Vanda,
e-postadress: kirjaamo@vantaa.fi,
Telefon (registraturen) 09- 8392 2184, fax: 09- 8392 4163
Tjänstetid: måndag–fredag 8.15–16.00



Anvisningar för sökande av ändring 3. Upphandlingsrättelse och besvär till marknadsdomstolen

Enligt lagen om offentlig upphandling (upphandlingslagen) kan en part söka ändring i ett beslut eller något annat avgörande i ett upphandlingsförfarande som gäller offentlig upphandling genom att yrka på att den upphandlande enheten rättar beslutet eller avgörandet (upphandlingsrättelse). Ärendet kan också genom besvär föras till marknadsdomstolen om upphandlingens värde överstiger tröskelvärdet i 15 § i upphandlingslagen.

3.1 Rättelseanvisning

Den som är missnöjd med en upphandlande enhets beslut eller med ett annat avgörande i upphandlingsförfarandet kan skriftligen lämna in ett yrkande på upphandlingsrättelse till **den upphandlande enheten** enligt 81–83 § i upphandlingslagen. En anbudsgivare som har deltagit i ett anbudsförfarande eller en anbudssökande, det vill säga den som ett beslut avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) får yrka på upphandlingsrättelse.

Tidsfrist för yrkande av upphandlingsrättelse

En part ska lämna in ett yrkande på upphandlingsrättelse **inom 14 dagar** från att ha fått del av den upphandlande enhetens beslut eller avgörande i upphandlingsförfarandet.

Vid elektronisk delgivning anses upphandlingsbeslutet med de kompletterande handlingarna ha mottagits den dag det elektroniska meddelande som innehåller beslutet och dessa handlingar står till mottagarens förfogande i hans eller hennes mottagarapparat på ett sådant sätt att meddelandet kan hanteras. Dagen för avsändandet av meddelandet anses vara en sådan tidpunkt, om det inte ges en tillförlitlig redogörelse om att datakommunikationsförbindelserna inte har fungerat eller om en motsvarande omständighet som har lett till att det elektroniska meddelandet har nått mottagaren vid en senare tidpunkt.

Om delgivningen sker brevledes per post till mottagaren anses mottagaren ha fått del av saken på den sjunde dagen efter avsändandet, om inte mottagaren visar att delgivningen har skett senare. När den upphandlande enheten använder bevislig delgivning anses delgivningen ha skett vid den tidpunkt som mottagningsbeviset anger eller vid den tidpunkt som antecknats i ett separat delfåendebevis.

Innehållet i upphandlingsrättelsen

Yrkandena med motiveringar ska framgå av upphandlingsrättelsen. Av upphandlingsrättelsen ska framgå namnet på den som yrkar på rättelse och den kontaktinformation som behövs för att ärendet ska kunna skötas.

Till upphandlingsrättelsen ska fogas de handlingar som den som framställer yrkandet hänvisar till om de inte redan finns hos den upphandlande enheten.

Distributionsadress

Ett yrkande på upphandlingsrättelse lämnas in/skickas på adressen:

Vanda stads registratur
Stadsfullmäktige
Stationsvägen 7, 01300 Vanda
e-post: kirjaamo@vantaa.fi,
Telefon (registraturen) 09- 8392 2184, fax: 09- 8392 4163

Tjänstetid: måndag–fredag 8.15–16.00

Tidpunkten för när upphandlingsrättelsen anhängiggörs och behandlas påverkar inte den tidsfrist inom vilken en part med stöd av upphandlingslagen kan söka ändring genom besvär hos marknadsdomstolen.

3.2. Anvisning om besvär till marknadsdomstolen

Anbudsgivare, anbudssökande eller andra som saken gäller kan föra ärendet till marknadsdomstolen genom besvär.



Enligt 86 § i lagen om offentlig upphandling får man söka ändring i en upphandling som grundar sig på ett ramavtal besvärsvägen endast om marknadsdomstolen beviljar tillstånd för behandling av saken. Tillstånd ska beviljas, om

- 1) det är viktigt att pröva ärendet med tanke på tillämpningen av lagen i andra likadana ärenden, eller
- 2) det finns vägande skäl som anknyter till förfarandet vid den upphandlande enheten.

Om inte något annat bestäms i lag ska besvären lämnas in skriftligen **inom 14 dagar** från det att parten i fråga fått del av upphandlingsbeslutet inklusive besvärсанvisning.

Besvären ska anföras **inom 30 dagar** från det att parten i fråga har fått del av beslutet, om den upphandlande enheten har ingått ett upphandlingskontrakt med stöd av 78 § 1 punkten i upphandlingslagen utan att iakttäta den stipulerade väntetiden.

Besvären ska lämnas in senast **sex månader** efter det att upphandlingsbeslutet har fattats, om anbudssökanden eller anbudsgivaren har fått del av upphandlingsbeslutet inklusive besvärсанvisning och upphandlingsbeslutet eller besvärсанvisningen har haft väsentliga brister.

Vid elektronisk delgivning anses upphandlingsbeslutet med de kompletterande handlingarna ha mottagits den dag det elektroniska meddelandet som innehåller beslutet och dessa handlingar står till mottagarens förfogande i hans eller hennes mottagarapparat på ett sådant sätt att meddelandet kan hanteras. Dagen för avsändandet av meddelandet anses vara en sådan tidpunkt, om det inte ges en tillförlitlig redogörelse om att datakommunikationsförbindelserna inte har fungerat eller om en motsvarande omständighet som har lett till att det elektroniska meddelandet har nått mottagaren vid en senare tidpunkt.

Om delgivningen sker brevledes per post till mottagaren anses mottagaren ha fått del av saken på den sjunde dagen efter avsändandet, om inte mottagaren visar att delgivningen har skett senare. När den upphandlande enheten använder bevislig delgivning anses delgivningen ha skett vid den tidpunkt som mottagningsbeviset anger eller vid den tidpunkt som antecknats i ett separat delfåendebevis.

Innehållet i besvären

I besvären ska uppges det upphandlingsärende som besvären gäller och ändringssökandens yrkanden och grunderna för dessa. När det gäller en upphandling som grundar sig på ett ramavtal ska parten i besvärsskriften motivera varför behandlingstillstånd bör beviljas.

I besvären ska anges ändringssökandens namn och hemkommun. Om ändringssökandens talan förs av hans eller hennes lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har avfattat besvären, ska även denna persons namn och hemkommun anges. Vidare ska ändringssökandens postadress och telefonnummer anges för eventuella meddelanden. Ändringssökanden, den lagliga företrädaren eller ombudet ska underteckna besvärsskriften.

Till besvären ska fogas det beslut som överklagas i original eller som kopia och ett intyg över vilken dag beslutet har tillkännagetts eller någon annan utredning om när besvärstiden har börjat. Till besvären ska fogas de handlingar som ändringssökanden hänvisar till som stöd för sina yrkanden. Ett ombud ska till besvärsskriften foga en fullmakt enligt 21 § i förvaltningsprocesslagen.

Inlämning av besvären

Besvären ska lämnas in till marknadsdomstolen. De ska vara inlämnade senast den sista dagen av besvärstiden innan marknadsdomstolen stänger. Själva delfåendedagen räknas inte med.

Ansökan kan lämnas in till marknadsdomstolens kansli personligen, genom ombud, genom bud, per post eller som telefax alternativt med e-post så som lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003) föreskriver. Om sista dagen för anhängiggörande infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får handlingarna lämnas in till marknadsdomstolen den första vardagen därefter.

Besvärsförbud



I ett ärende som hör till marknadsdomstolens behörighet enligt 102 § i upphandlingslagen får ändring inte sökas med stöd av kommunallagen eller förvaltningsprocesslagen.

Enligt 86 § i upphandlingslagen får en part söka ändring i en upphandling som grundar sig på ett ramavtal genom besvär endast om marknadsdomstolen beviljar tillstånd för behandling av saken.

Underrättelse om ändringssökandet till den upphandlande enheten

Den som söker ändring i ett upphandlingsärende med stöd av 88 § i upphandlingslagen ska skriftligen underrätta den upphandlande enheten om att ärendet förs till marknadsdomstolen. Underrättelsen ska lämnas in till den upphandlande enheten senast då besvären över upphandlingen lämnas in till marknadsdomstolen. Underrättelsen ska lämnas in på den adress som den upphandlande enheten har uppgett i punkt 3.I.

Rättegångsavgift

För behandling i marknadsdomstolen uppbärs av den som söker ändring 2 000 euro i rättegångsavgift för en upphandling som underskrider en miljon euro. Om upphandlingens värde är minst 1 miljon euro, är behandlingsavgiften 4 000 euro. Ifall upphandlingens värde är minst 10 miljoner euro, är behandlingsavgiften 6 000 euro.

Rättegångsavgiften i marknadsdomstolen är 500 euro för privatpersoner.

Marknadsdomstolens adress och annan kontaktinformation

Marknadsdomstolen
Banbyggarvägen 5
00520 HELSINGFORS
tfn 029 56 43300
fax 029 56 43314, e-post: markkinaoikeus@oikeus.fi

Tjänstetid: kl 8.00–16.15



Anvisningar för sökande av ändring 4. Besvärsförbud

4.1

Enligt 91 § i Kommunallagen får rättelse inte yrkas i och kommunalbesvär inte anföras över **beslut som gäller endast beredning eller verkställighet**.

4.2

I det vid detta sammanträde fattade **beslutet § -, som berör sådant som nämns i lagen om kommunala tjänstekollektivavtal 26 §**, får ändring inte sökas genom besvär.

4.3

I det beslut som fattats vid detta sammanträde **§ -, som berör rättelse av upphandling**, får ändring inte sökas.

4.4

I det **beslut § -, om ordnandet av kommunal folkomröstning**, som fattats vid detta sammanträde, får ändring inte sökas genom besvär (kommunallagen 99 §).