SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 11.02.2020

Pöytäkirjan kansilehti 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP 3

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP 4

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP 5

4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA 6

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia 7

5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP 8

6 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan ratkaisuvallan delegointi / poikkeamislupa-asiat / HP 10

7 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 511800 sekä tonttijako, 51 Pakkala, 40 Ylästö / Backaksen kartano /TLA 12

- 511800 selostus, asemakaavaehdotus 11.2.2020, Backaksen kartano 18

- Muistutukset ja vastineet 11.2.2020 / 511800 asemakaava, Backaksen kartano, 51 Pakkala, 40 Ylästö 75

- Lausunnot ja vastineet 11.2.2020 / Asemakaava 511800, 51 Pakkala, 40 Ylästö / Backaksen kartano 92

8 § Asemakaavamuutos 002364 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1 - 3 / TLA 99

- Asemakaavamuutosselostus 11.2.2020/Asemakaavan muutos 002364, 15. Myyrmäki 106

- Muistutukset ja vastineet 11.2.2020/Asemakaavan muutos 002364, 15. Myyrmäki 167

- Lausunto ja vastine 11.2.2020/Asemakaavan muutos 002364, 15. Myyrmäki 175

- Lausunto, Arkkitehdit Leppänen 13.12.2019/ Asemakaavan muutos 002364, 15. Myyrmäki / henkilötiedot peitetty 179

9 § Maankäyttösopimus/ A.Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta/ Kiinteistö Oy Myyrinmäki/ Asemakaavan muutos 002364/ AK 180

- Maankäyttösopimus 183

- liite A1: sopimusalue 189

- liite B1: vaihdettavat määräalat 190

10 § Veromiehen kaupunginosan nimen muuttaminen Aviapolikseksi / TLA 191

- Sijaintikartta/Veromiehen kaupunginosan nimen muuttaminen Aviapolikseksi 193

11 § Maa-alueen vuokraaminen Länsimäestä grillikioskin pitoa varten / AK 194

12 § Martinlaakson tonttien 17568/6 ja 7 myyminen Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavien yhtiöiden lukuun / AK 195

- kartta 17568/6 ja 7 myynti 198

- johtokartta tonteista 17568/6 ja 7 199

13 § Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-40-505-1 Ylästössä/AK 200

- Liite: Johtokartta/Teollisuustontin 92-40-505-1 vuokraus Ylästöstä 203

- Liite: Tonttikartta/ Teollisuustontin 92-40-505-1 vuokraus Ylästöstä 204

14 § Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-41-110-1 Viinikkala/ AK 205

- Liite: Johtokartta/ Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-41-110-1 Viinikkala/ AK 208

- Liite: Tonttikartta/ Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-41-110-1 Viinikkala/ AK 209

15 § Määräalojen myyminen Hämeenkylän kiinteistöistä 92-12-58-8 ja 92-12-9901-0 Yrjö ja Hanna -säätiö sr:lle / AK 210

- Johtokartta 214

- Kartta määräaloista 92-12-58-8 ja 92-12-9901-0 215

16 § Suostumuksen antaminen rakentamattoman pientalotontin 11040/19 edelleen luovuttamiseen ja rakentamisvelvoiteaikojen jatkaminen / AK 216

- kauppakirja tontti 11040-19 edelleen myyminen 218

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 222

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 224

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 225

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 226

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 231

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa 232

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 11.2.2020 klo 17.00–18.24
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (§:t 1-6, 8-16)	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x	Lyyra Markus	
Kurki Piia, varapuheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula	x (§:t 1-6, klo 17.00-17.39)	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x (§:t 10-16, klo 18.08-18.24)	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko	x (§:t 7-16, klo 17.30-18.24)	Spets Jouni	
Nguyen Chau	-	Romppainen Leena	x
Pajula Vesa	x	Päärni Reijo	
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (§:t 3-16, klo 17.08-18.24	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	-	Miessmer Petra	x (§:t 3-16, klo 17.06-18.24)
Vanhanen Maija	x (§:t 3-16, klo 17.01-18.24)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	x (§:t 1-6, 8-16)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Linnakangas Jaakko	x	Kyber Henri	

Muut osallistujat	
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x

Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 13.2.2020 klo 11.00 mennessä

Piia Kurki Magnus Forsberg

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 14.2.2020 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Chau Nguyen (varalla Sveta Silvennoinen-Hiisku ja Maija Vanhanen) ja Piia Kurki (varalla Magnus Forsberg ja Niilo Kärki)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 13.2.2020 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Piia Kurki ja Magnus Forsberg, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 13.2.2020 klo 11.00 mennessä.

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:
Merkittiin tiedoksi, että nuorisovaltuusto on 22.1.2020 valinnut edustajakseen kaupunkisuunnittelulautakuntaan Jaakko Linnakankaan ja varaedustajaksi Henri Kyberin.

Merkittiin tiedoksi, että kaupunginhallitus käytti kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.1.2020 pidetyn kokouksen asiaan § 6, Kaavoitusohjelman 2020 painopisteet. Päätösesitys hyväksyttiin muutettuna kaupunginhallituksen kokouksessa 10.2.2020 § 19.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

4 § **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA**

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

3.2.2020

Uusimmat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002435	Silkkitehtaantie	10.1.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/148877_002435_OAS_10.1.2020_Silkkitehtaantie.pdf
232700	Kivistö/Kivistön Lumikvartsi	10.1.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/148965_232700_oas.pdf
232900	Kivistön Turkoosikehä	10.1.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/148967_oas_232900.pdf
001873	Hakunilan keskustan laajennus 2	10.1.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/148961_001873_OAS_10012020_Hakunilan_keskustan_laajennus_
002396	Markkatie 12-20	3.2.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/149356_kaupsu_002396_oas_03022020.pdf

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

21.1.2020 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

§ 5/2020 Kaupunkirakenne ja ympäristö palvelualueen kaupunkisuunnittelujohtajan päätösvallan delegoinnit (luku 2, 8 §)

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 4/2020 Vahingonkorvaus Hämeenkylän tontilta 12010/15 löytyneen jätemaan siivoamisesta aiheutuneista kustannuksista

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 1/2020 Vuokranantajan suostumus maanvuokraoikeuden siirtämiseen Viinikkalassa / Tiemerkintä A & E Oy ja Betoni Center Oy

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 1/2020 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen grillikioskivaunulle Martinlaaksossa

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 3/2020 Rasitesopimuksen hyväksyminen Leinelässä koskien korttelin 70111 tontteja 8 ja 9
§ 4/2020 Katualueita koskevan korvaussopimuksen hyväksyminen Päiväkummussa
§ 5/2020 Päivitetyn rasitesopimuksen hyväksyminen koskien Leinelän korttelissa 70111 tonttien 8 ja 9 välistä sopimusta johtojen ja nostopaikan sijoittamisesta ja maankäyttöinsinöörin 21.1.2020 tekemän viranhaltijapäätöksen § 3/2020 kumoaminen.

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

§ 1/2020 Vuokratontin 92-10-22-2 omaksi lunastaminen

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 10/2020 Kiinteistön 92-426-5-64 (T-alueen osan) ostaminen Ylästössä

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 1/2020 Maa-alueen vuokraaminen Ilolasta varastointitarkoituksiin/Maanrakennusliike J. Lestelin Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

6 § **Kaupunkisuunnittelulautakunnan ratkaisuvallan delegointi / poikkeamislupa-asiat / HP**

VD/1249/00.01.01.02/2020
HP/TLA/SMI

Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 21.10.2019 hallintosäännön, joka on tullut voimaan 1.1.2020. Uuteen hallintosääntöön on koottu mm. kaupungin toimialojen ja toimielinten johtosäännöt.

Kaupunkisuunnittelulautakunta delegoi päätöksellään 21.8.2017 § 8 toimivaltaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa poikkeamispäätöksissä sekä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä päättämisessä kaupunkisuunnittelujohtajalle ja yleiskaavapäällikölle. Vantaan kaupungin hallintosäännössä 1.1.2020 voimaan tulleen muutosten johdosta on tarpeen tehdä uusi delegointipäätös.

Nyt tehtävä delegointipäätös koskee vain maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia poikkeamislupa-asioita eli 1.1.2020 voimaan tulleen hallintosäännön luvun 10 § 2 kohtaa 5. Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä päättämisestä tehtyä delegointia esitetään kumottavaksi, jolloin kaupunkisuunnittelulautakunta päättäisi hallintosäännön luvun 10 § 2 kohdan 4 mukaisesti rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella, kun kysymys on hyväksytystä yleiskaavasta, kaupunkisuunnittelulautakunnan tai kaupunginhallituksen hyväksymästä kaavaehdotuksesta tai -luonnoksesta oleellisesti poikkeavasta rakentamisesta.

Vantaan hallintosäännön luvun 10 § 14 mukaan lautakunta voi siirtää sille luvussa 10 määrättyä toimivaltaa edelleen alaiselleen viranhaltijalle. Se, jolle toimivaltaa on edelleen siirretty, ei voi enää siirtää toimivaltaa edelleen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) siirtää toimivalta 1.1.2020 voimaan tulleen hallintosäännön 10 luvun, 2 §:n kohdan 5 mukaisessa kohdassa seuraavasti:
Kaupunkisuunnittelujohtaja (vakanssi 000514) päättää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisluvan myöntämisestä, kun kyse ei ole rakentamissäännöksistä tai Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksistä poikkeamisesta,

b) todeta, että päätös korvaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 21.8.2017 § 8,

c) todeta, että päätös astuu voimaan heti ja on voimassa toistaiseksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Tarja Laine, puh. 0503041921,
tarja.a.laine[at]vantaa.fi

7 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 511800 sekä tonttijako, 51 Pakkala, 40 Ylästö / Backaksen kartano /TLA**

VD/2327/10.02.04.00/2013
TLA/JRA/MHÄ/MKU

Asemakaavalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Backaksen kartanoympäristö, sallitaan hieman uudisrakentamista suojelualueelle sekä mahdollistetaan liikerakennuksen rakentaminen entisen tallin ja puimalan yhteyteen.

Asemakaava koskee osaa korttelista 51157, suojelualueita sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 51, Pakkala, sekä suojelualuetta kaupunginosassa 40, Ylästö.

Asemakaavan muutos koskee katualueen rajaa kaupunginosassa 51, Pakkala.

Tonttijako koskee osaa korttelista 51157, kaupunginosassa 51, Pakkala.

Alue sijaitsee Pakkalan ja hieman myös Ylästön kaupunginosissa Ylästöntien eteläpuolella. Aluetta rajaa pohjoisessa Ylästöntie, idässä Kartanonkosken asuinalue, lännessä viljelykäytössä oleva peltoalue ja etelässä entisten kasvihuoneiden alue ja Kartanonkosken liikuntapuisto.

Kaavan hakija
Helsingin Osuuskauppa Elanto.

Maanomistus
Alueen omistaa Helsingin Osuuskauppa Elanto.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Hakijan konsulttina oli alkuvaiheessa Arkkitehtitoimisto CJN Oy, kun alueelle soviteltiin asumista. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi lopullisen kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet konsultteina maisemakysymyksissä Loci Maisema-arkkitehdit Oy ja liikenteessä Trafix (nyk. WSP).

Kartanon rakennuksia ja lähiympäristöä koskeva suojelupäätös
Kartanon rakennuksia ja lähiympäristöä koskeva suojelupäätös on tehty Uudenmaan ympäristökeskuksessa (nyk. Uudenmaan ELY-keskus) vuonna 1998, mutta sitä ei ole vahvistettu Ympäristöministeriössä. Suojeluasia on tullut vireille 17.10.1995 ympäristökeskuksen aloitteesta.

Päätöksen mukaan: ”Uudenmaan ympäristökeskus on määrännyt Backaksen kartanon rakennusryhmän ja aluekokonaisuuden suojeltavaksi päätöksen liitteenä olevalla kartalla osoitetulla alueella. Suojeltavia rakennuksia, joita ei saa purkaa, ovat kartanon päärakennus, tilanhoitajan asuinrakennus, puutarhan asuinrakennus, narikka/asuinrakennus, idätysrakennus/juurrutuskellari, paja, sysivaja/ puuliiteri, kivisikala, kivinavetta, pihattosikala, kuivuri-puimala ja muuntajarakennus.”

Yleiskaava
Kaava-alueella kartanon mäki ja sen välitön lähiympäristö on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu palvelujen alueeksi (P2). Alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueella voidaan sallia asuin-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

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

Kartanomäen länsi- ja eteläpuolella on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) sekä ohjeellinen ulkoilureitti. VU-alue varataan urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Kaava-alueen länsiosassa on Krakanoja, joka on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Se on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu tai rauhoitettava luonnonsuojelualue.

Kaava-alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, 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 ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä.

Asemakaava
Alueella ei ole asemakaavaa. Asemakaavaehdotus 511800 on alueen ensimmäinen asemakaava. Asemakaavan muutos koskee ainoastaan katualueen rajan poistamista Ylästöntien ja uuden Pitokartanontien väliltä. Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 51157 liikerakennusten korttelialueelle (KL) tontti nro 2, sekä rakennussuojelu- (SR), puisto- (VP), luonnonsuojelu- (SL) ja katualuetta. Asemakaava-alueen koko on 13,35 ha. Siitä liikerakennusten korttelialuetta KL on 0,75 ha, puistoa 4,74 ha ja suojelualuetta 7,37 ha. Loput on katualuetta. KL-alueen tehokkuus ek on 0,13.

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

Suojelupäätöksen mukaiset rakennukset suojellaan lukuun ottamatta sahaa, joka on palanut, ja pihattosikalaa (lantala), jonka kunto on todettu erittäin huonoksi. Lisäksi suojellaan kellari ja vanhempi vesisäiliö sekä kartanopuiston maisemallisia ominaispiirteitä, kuten puuyksilöitä, puurivejä, näkemäakseleita ja historiallisia tielinjauksia. Kullekin suojeltavalle rakennukselle annetaan yksityiskohtaiset asemakaavamääräykset. Muinaismuistoalueiden rajoja tarkennetaan. Krakanojan varsi osoitetaan luonnonsuojelualueeksi asemakaavan alueella.

Uudisrakentaminen sijoitetaan siten, että sillä voidaan tukea vanhojen rakennusten uudiskäyttöä. ”Narikan” ja pajaan väliin osoitetaan uudisasuinrakennuksen paikka, koska näillä kohdin on ollut rakennuksia. Uudisrakennus kivisikalan vieressä rajaa entistä talouspihaa länsipuolelta, mutta kuitenkin niin, että Ylästöntietä lännestä lähestyville edelleen avautuu komea näkymä kartanon rakennuksille. Kauppa sijaitsee purettavan lantalan paikalla siten, että sen pääovi avautuu länteen, mikä ohjaa asiakasvirtoja samalla aktivoimaan navetan ja puimalan käyttöä. Avoin maisematila ympäröi kartanomäkeä edelleen joka puolelta korostaen kartanokukkulan hallitsevaa asemaa maisemassa.

Liikkumisen reittejä selkiytetään. Nykyiselle, navetan länsipuolitse kulkevalle, puiden reunustamalle reitille osoitetaan ulkoilureitti, huoltoajoa sekä ajo tilapäiselle pysäköintialueelle. Ylästöntien uudesta

liittymästä alueen itälaidalta järjestetään kaupan asiakas- ja huoltoajo, kartanoalueen ajoyhteydet ja kulku pysäköintialueelle. Ylästöntien liikenneympyrästä osoitetaan uusi katu, Pitokartanontie, joka palvelee huoltoajoa ja alueen pienempiä rakennuksia. Pyöräilyn laatukäytävä sijoittuu puistoon ja jatkuu jalankulun ja pyöräilyn katualueena Pitokartanontielle.

Ringhinpuistoa laajennetaan ja Illenoja merkitään ohjeelliseksi vesialueeksi.

Rakennussuojelualueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, majoitus-, kulttuuri-, näyttely- ja kerhotiloja, varastoja, autonsäilytystiloja sekä tarkemmin määriteltynä asumista. Liikerakennusten korttelialueelle saa sijoittaa myös SR-aluetta palvelevia tiloja. Uuden rakentamisen määrä on yhteensä 2030 k-m2.

Asemakaavalla on melko vähän vaikutuksia kaupunkirakenteeseen ja luonnonympäristöön. Merkittävimmät vaikutukset syntyvät rakennusten korjaamisen ja uusiokäytön aiheuttamista uusista palveluista, työpaikoista ja virkistysmahdollisuuksista. Pyöräilyn laatukäytävä varmistaa jo nykyisen pyöräily-yhteyden säilymisen ja kehittämisen tulevaisuudessa osana pidempimatkaista reittiä Helsingin suunnasta lentoasemalle.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.5.2015

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet pyydettiin 24.6.2013 mennessä ja niitä saatiin 12 kappaletta. Mielipiteistä huomioitiin muita kuin asumiseen liittyviä kommentteja, koska tällä asemakaavalla ei tuoteta uutta asumista merkittävästi.

- Museovirasto edellytti rakennusten tarkkuusinventointia kaavasuunnittelua varten.

- Asukasmielipiteissä tuli ilmi mm., että kartanon miljöö ja alueen kulttuurimaisema tulee huomioida suunnittelussa. Haluttiin lähiviljelypalstoja, monimuotoista toimintaa, kuten ravintola- ja matkailupalveluja, koulutus- ja majoitustoimintaa ja kulttuuritiloja.

- Vantaan kaupunginmuseo edellytti, että alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä.

- Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti.

Työn kuluessa järjestettiin 15.4.2015 POINT:issa kaksi työpajaa, joista toinen oli kansainvälisen koulun oppilaille ja toinen asukkaille. Oppilaiden toivelistan kärjessä olivat kauppa, veden hyödyntäminen alueella esim. uintimahdollisuutena, asunnot, urheilukeskus, leikkipuisto ja puisto. Aikuiset halusivat puistoa, viljelypalstoja, hedelmäpuita, lähikauppaa, uintipaikkaa (maauimala), melontapaikkaa, tanssipaikkaa, pulkkamäkeä – ja paljon muuta.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen, asemakaavan 511800 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 24.4.2013.

Kaavatyötä on edeltänyt myös Ympäristöministeriön koolle kutsuma viranomaisneuvottelu 8.11.2012, jolloin keskusteltiin Backaksen kartanon suojelun järjestämisestä ja jatkotoimenpiteistä.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018) etenkin mahdollistamalla menestyksekästä yritystoimintaa, mutta myös edistämällä läheisten asuinalueiden viihtyisyyttä.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity sopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 511800 sekä tonttijakoehdotus, 51, Pakkala sekä 40, Ylästö / Backaksen kartano,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistetaan maksuluokka 4 (18 000 €) ja todetaan, että hakija maksaa muutoskustannukset lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 18 930 €

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 37

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 511800 sekä tonttijakoehdotus, 51, Pakkala sekä 40, Ylästö / Backaksen kartano,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokaksi 4 (18 000 €) ja todeta, että hakija maksaa muutoskustannukset lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 18 930 €.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Lauri Kaira, Faysal Abdi ja Mika Niikko poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1. – 28.2.2019. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta.

Helsingin Osuuskauppa Elanto jätti muistutuksen, jossa se huomautti seuraavia asioita:
- Asuinalue ei sisälly asemakaava-alueeseen.
- Selvitykset on laadittu osin virheellisesti.
- Tarvetta asemakaavasuojelulle ei ole ollut eikä ole.
- Asemakaavaehdotus on ristiriidassa yleiskaavaluonnoksen kanssa.
- Suojelumääräykset ovat voimakkaan ennallistavia ja rajoittavia.
- Määräys alueen pitämisestä avoimena kaikille on kohtuuton.
- Suojelumääräykset johtaisivat HOK-Elannolle miljoonien eurojen kustannuksiin.
- Suojelumääräyksistä aiheutuvat kustannukset ovat maanomistajalle kohtuuttomia, minkä vuoksi Vantaan kaupunki on korvausvelvollinen.
- Kaavan lopputulos ei kohtele maanomistajia yhdenvertaisesti.
- Kaavaehdotus ei sisällä maanomistajan haittaa kompensoivaa elementtiä.

Alueen asukas muistutti, että selvitys ulkoilmakonserttien melusta puuttuu ja että melua ei ole huomioitu suunnittelussa sekä että puimalan pysäköintipaikat tulee siirtää muualle.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin neljä kpl.
HSY:llä ja Vantaan Energialla ei ollut huomauttamista.
Vantaan kaupunginmuseo esitti, että sm-alueella oleva ajoyhteys merkittäisiin kaavakartalle.
Uudenmaan ELY-keskus huomautti seuraavaa:
- Selostukseen päivitettävä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.
- sr-määräykseen lisättävä, että rakennusta ei saa purkaa.
- Peittomaalauksen ja maalattavan peltikaton sävyjä ei ole määritelty.
- Selostukseen pilaantuneista maista kartta kunnostuksen jälkeen.
- SL-alueella jätetäytön aluetta ei ole rajattu.
- SL-alueen suojeluperuste on kirjaamatta.

Tehdyt tarkistukset
Muistutusten ja lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia asemakaavamääräyksiin seuraavasti:
- SR-alue: Kartanoalue tulee *pääosin* säilyttää kaikille avoimena. *Yleisön pääsyä alueen eri osiin voidaan tilapäisesti rajoittaa*. *Kartanoaluetta ei saa aidata*.
- SL-alue: Jätetäyttöä ja haitta-ainepitoisuuksia sisältävän maa-aineksen takia alueella *olevan*, *ohjeellisen ajoyhteyden pohjoispuolella* sallitaan vain välttämättömien rakenteiden ja istutusten edellyttämä maarakentaminen. Maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön. *Maarakentamista alueelle suunniteltaessa tulee toimenpiteestä olla yhteydessä kaupungin ympäristökeskukseen*.

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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan selostuksen tekstiä ja sitä selittäviä kuvia on tarkistettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.2.2020 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 511800 sekä tonttijakoehdotus, 51 Pakkala, 40 Ylästö / Backaksen kartano

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että lautakunta jätti asiaan yksimielisesti seuraavan toivomusponnen: Ruuhkien välttämiseksi kaavan toimeenpanovaiheessa selvitetään vielä mahdollisuudet järjestää liikenne kaupan parkkiin Ylästöntiestä eroavalla omalla kaistalla.

Liitteet:
- Asemakaava- ja asemakaavamuutoksen selostus 11.2.2020
- Muistutukset ja vastineet 11.2.2020
- Lausunnot ja vastineet 11.2.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

511800 PAKKALA JA YLÄSTÖ

BACKAKSEN KARTANO

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11.2.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 511800. Kaavoitus on tullut vireille 20.5.2013.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava: Osa korttelista 51157, suojelualueet sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 51, Pakkala, sekä suojelualue kaupunginosassa 40, Ylästö.

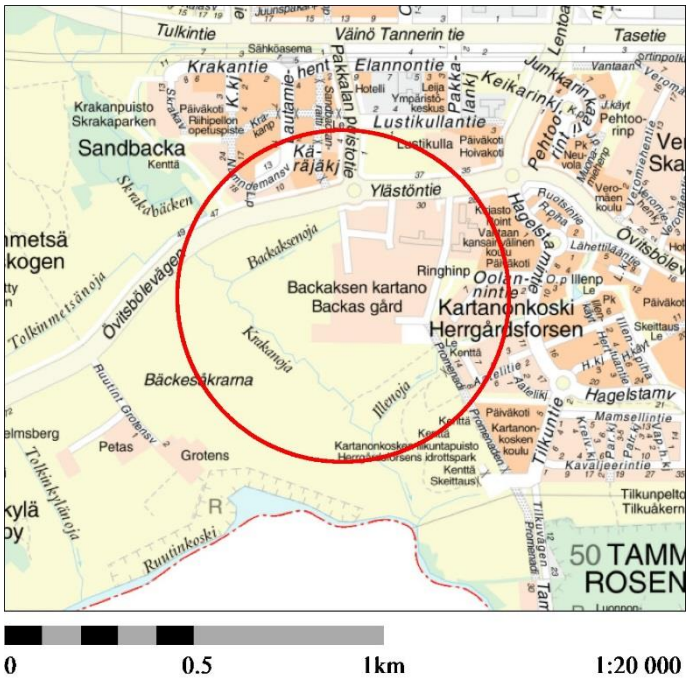
Asemakaavan muutos: Katualueen raja kaupunginosassa 51, Pakkala.

Tonttijako: Osa korttelista 51157, kaupunginosassa 51, Pakkala.

Asemakaavalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Backaksen kartanoympäristö ja sallitaan hieman uudisrakentamista suojelualueelle sekä mahdollistetaan liikerakennuksen rakentaminen entisen tallin ja puimalan yhteyteen.

Kaavan laatija: Merja Häsänen, aluearkkitehti vs., Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavoitettava alue sijaitsee Pakkalan ja hieman myös Ylästön kaupunginosissa Ylästöntien eteläpuolella. Aluetta rajaavat pohjoisessa Ylästöntie, idässä Kartanonkosken asuinalue, lännessä viljelykäytössä oleva peltoalue ja etelässä entisten kasvihuoneiden alue ja Kartanonkosken liikuntapuisto.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Helsingin Osuuskauppa Elannon 10.3.2015 päivätty asemakaavahakemus kirjattiin saapuneeksi 31.3.2015.
- Backaksen kartanon asemakaavan 511800 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 24.4.2013.
- Kaavoitus tuli vireille 20.5.2013. Kaava-alueena oli aluksi koko kartanon ympäristö Krakanojalta jo asemakaavoitettuihin Kartanonkosken alueisiin asti.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 20.5.2013.
- Mielipiteet pyydettiin 24.6.2013 mennessä (MRL 62§). Niitä saatiin 10 kappaletta.
- Hakijan konsulttina oli tässä vaiheessa Arkkitehtitoimisto CJN Oy.
- Kaavatyötä typistettiin elokuussa 2016 pelkästään kartanoalueen suojelukysymyksiin.
- Maisemakonsulttina on ollut Loci maisema-arkkitehdit Oy ja liikenteessä Trafix Oy.
- Helsingin Osuuskauppa Elanto perui asemakaavahakemuksensa 8.1.2019.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
2 TIIVISTELMÄ 4
3 LÄHTÖKOHDAT 6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 26
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 38
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 45
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 45

1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Backaksen alueen maisemasuunnittelu. Luonnos/ Tilannekatsaus 30.1.2018. Kokouksia varten tuotettu materiaali koottu raporttimuotoon. Loci Maisema-arkkitehdit Oy.
- Ulkoilureittien yleissuunnitelmaluonnos, Vantaan kaupunki 2015.
- Backaksen tila, maisemaselvitys ja kartanopuiston puut -selvitys, Ark-Byroo, 31.8.2015.
- Vantaan Backaksen kartanon arkeologinen koetutkimus 29.6. – 3.7.2015 -raportti.
- Rakennetekninen kuntoarvio. Backaksen kartanoalue. Vahanen Oy, 15.4.2014.
- Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma 17.10.2012. Serum Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson Oy, Arkkitehdit Mona Schalin ja Kati Salonen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Ramboll Finland Oy.
- Aviapolis-alueen kävely- ja pyöräilyselvitys, Kuntatekniikan keskus, muistio 28.2.2012.
- Uhanalaisen keltamataran kasvupaikat, Vantaan Ympäristökeskus 2011.
- Vantaan virtavesiselvitys 2010-2011, Vantaan Ympäristökeskus, Aki Janatuinen
- Backaksen kauppapuutarha. Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma. 30144-D3459. HOK-Elanto Liiketoiminta Oy. FCG Planeco Oy, 6.4.2010.
- Backaksen kauppapuutarha. Loppuraportti sekä riskinarvio. 11144-D3459. HOK-Elanto Liiketoiminta Oy. Finnish Consulting Group, 6.4.2010.
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristökohteet, RKY 2009.
- Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, 2005.
- Backaksen tila, rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi, säilyneisyyden arviointi ja arvottaminen 18.4.2004, Arkkitehtitoimisto Ark-Byroo.
- Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelma, Vantaa 2003.
- Uudenmaan ympäristökeskuksen suojelupäätös Backaksen kartanosta ja sen ympäristöstä 1998.
- Backaksen kartanon työväenasunnot 31.8.1992, Vantaan Kaupunginmuseo.
- Rakennuskulttuuri Vantaalla, inventointi 1981, Vantaan kaupunki.

2 TIIVISTELMÄ

Backaksen kartanoalueelle on laadittu nyt ensimmäinen asemakaava. Asemakaavan muutos koskee vain katualueen rajan poistamista Ylästöntien ja uuden Pitokartanontien väliltä. Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 51157 liikerakennusten korttelialueelle (KL) tontti nro 2, sekä rakennussuojelu- (SR), puisto- (VP), luonnonsuojelu- (SL) ja katualuetta. Asemakaava-alueen koko on 13,35 ha. Siitä liikerakennusten korttelialuetta KL on 0,75 ha, puistoa 4,74 ha ja suojelualuetta 7,37 ha. Loput on katualuetta. KL-alueen tehokkuus e_k on 0,13.

Kartanon rakennuksia ja lähiympäristöä koskeva suojelupäätös on tehty Uudenmaan ympäristökeskuksessa (nyk. Uudenmaan ELY-keskus) vuonna 1998, mutta sitä ei ole vahvistettu Ympäristöministeriössä. Suojeluasia on tullut vireille 17.10.1995 ympäristökeskuksen aloitteesta. Päätöksen mukaan Uudenmaan ympäristökeskus [nyk. ELY] on määräsi Backaksen kartanon rakennusryhmän ja aluekokonaisuuden suojeltavaksi. ”Suojeltavia rakennuksia, joita ei saa purkaa, ovat kartanon päärakennus, tilanhoitajan asuinrakennus, puutarhan asuinrakennus, narikka/asuinrakennus, idätysrakennus/juurrutuskellari, paja, sysivaja/puuliiteri, kivisikala, kivinavetta, pihatto-sikala, kuivuri-puimala ja muuntajarakennus.”

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

Päätöksen mukaiset rakennukset suojellaan lukuun ottamatta sysivajaa/puuliiteriä, joka on palanut, ja pihatto-sikalaa (lantala). Lisäksi suojellaan kellari ja vanhempi vesisäiliö sekä kartanopuiston maisemallisia ominaispiirteitä, kuten puuyksilöitä, puurivejä, näkemäakseleita ja historiallisia tielinjauksia. Suojeltaville rakennuksille annetaan yksityiskohtaiset suojelumääräykset. Muinaismuistoalueiden rajoja tarkennetaan. Krakanojan varsi osoitetaan luonnonsuojelualueeksi asemakaavan alueella.

Uudisrakentaminen sijoitetaan siten, että sillä voidaan tukea vanhojen rakennusten uudiskäyttöä. ”Narikan” ja pajaan väliin osoitetaan uudisasuinrakennuksen paikka, koska näillä kohdin on ollut rakennuksia. Uudisrakennus kivisikalan vieressä rajaa entistä talouspihaa länsipuolelta, mutta kuitenkin niin, että Ylästöntietä lännestä lähestyville edelleen avautuu komea näkymä kartanon rakennuksille. Kauppa sijaitsee purettavan lantalan paikalla siten, että sen pääovi avautuu länteen, mikä ohjaa asiakasvirtoja samalla aktivoimaan navetan ja puimalan käyttöä. Avoin maisematila ympäröi kartanomäkeä edelleen joka puolelta korostaen kartanokukkulan hallitsevaa asemaa maisemassa.

Liikkumisen reittejä selkiytetään. Nykyinen kulkureitti navetan länsipuolitse osoitetaan ulkoilureitin osaksi, jolla huoltoajo sekä ajo tilapäiselle pysäköintialueelle on sallittu. Ylästöntien uudesta liittymästä alueen itälaidalta järjestetään kaupan asiakas- ja huoltoajo, kartanoalueen ajoreitit ja kulku pysäköintialueelle. Ylästöntien liikenneympyrästä osoitetaan uusi katu, Pitokartanontie, joka palvelee huoltoajoa ja alueen pienempiä rakennuksia. Pyöräilyn laatukäytävä sijoittuu osin puistoon, osin katualueelle.

Ringhinpuistoa laajennetaan ja Illenoja merkitään ohjeelliseksi vesialueeksi.

SR-alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, majoitus-, kulttuuri-, näyttely- ja kerhotiloja, varastoja, autonsäilytystiloja sekä tarkemmin määriteltynä asumista. Liikerakennusten korttelialueelle saa sijoittaa myös SR-aluetta palvelevia tiloja. Uuden rakentamisen määrä on yhteensä 2030 k-m2.

Asemakaavalla on melko vähän vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, luonnonympäristöön ja ilmastonmuutokseen. Merkittävimmät vaikutukset syntyvät rakennusten korjaamisen ja uusiokäytön aiheuttamista uusista palveluista, työpaikoista ja virkistysmahdollisuuksista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Kehäradan Aviapolis-asemalta.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

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

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

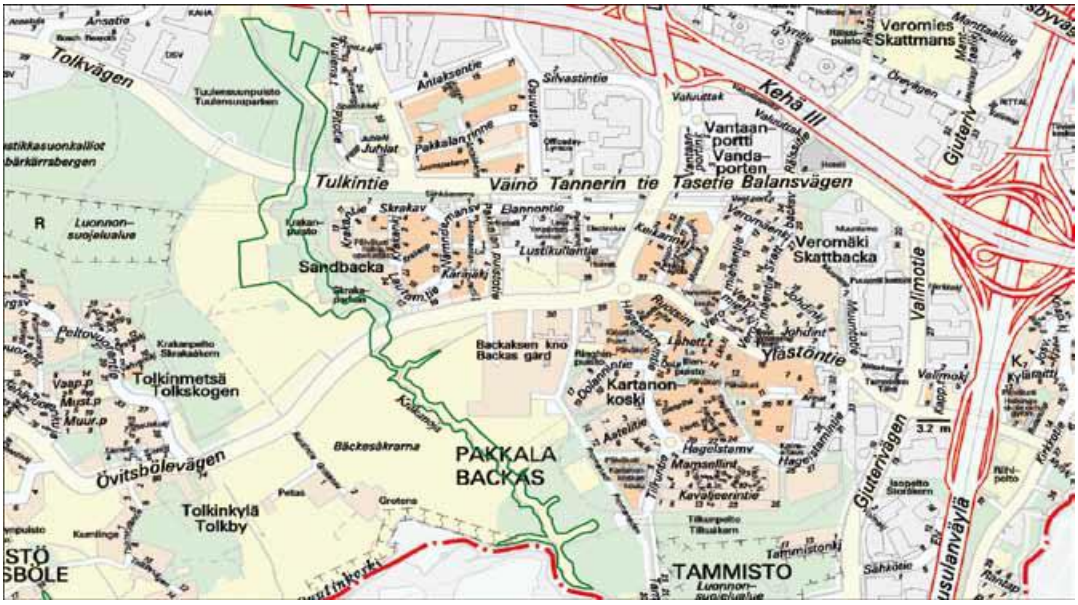
Kartanon lähiympäristössä sijaitsee useita luonto- ja kulttuuriarvoiltaan merkittäviä kohteita, kuten Tammiston luonnonsuojelualue, joka on ainoa pääkaupunkiseudulla säilynyt alkuperäinen tammimetsikkö ja Ruutinkoski, jonka joenrinteiden lehtometsät kuuluvat valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan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

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen pintavedet laskevat Krakanojaan, joka laskee edelleen Vantaaseen.

Vantaan virtavesiselvityksessä 2010-2011 Krakanojan ala- ja keskijuoksu arvotettiin maakunnallisesti arvokkaaksi virtavesiluonnon kohteeksi.



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

Maaperä

Kaava-alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin savialuetta. Kartano sijoittuu moreenimäelle, jota ympäröivä maaperä on silttiä. Navetan ja kuivaamo-puimalan kohdalla on kalliota, moreenia, rakennettua ja täytemaa-aluetta sekä silttiä.

Alueen eteläosassa savikerroksen paksuus on noin 2-9 metriä ja pohjoisosassa noin 3-13 metriä. Eteläosalla kairausten kokonaispituus on ollut noin 3-13 metriä. Pohjoisosalla vastaavasti kairausten kokonaispituus on ollut noin 8-13 metriä.

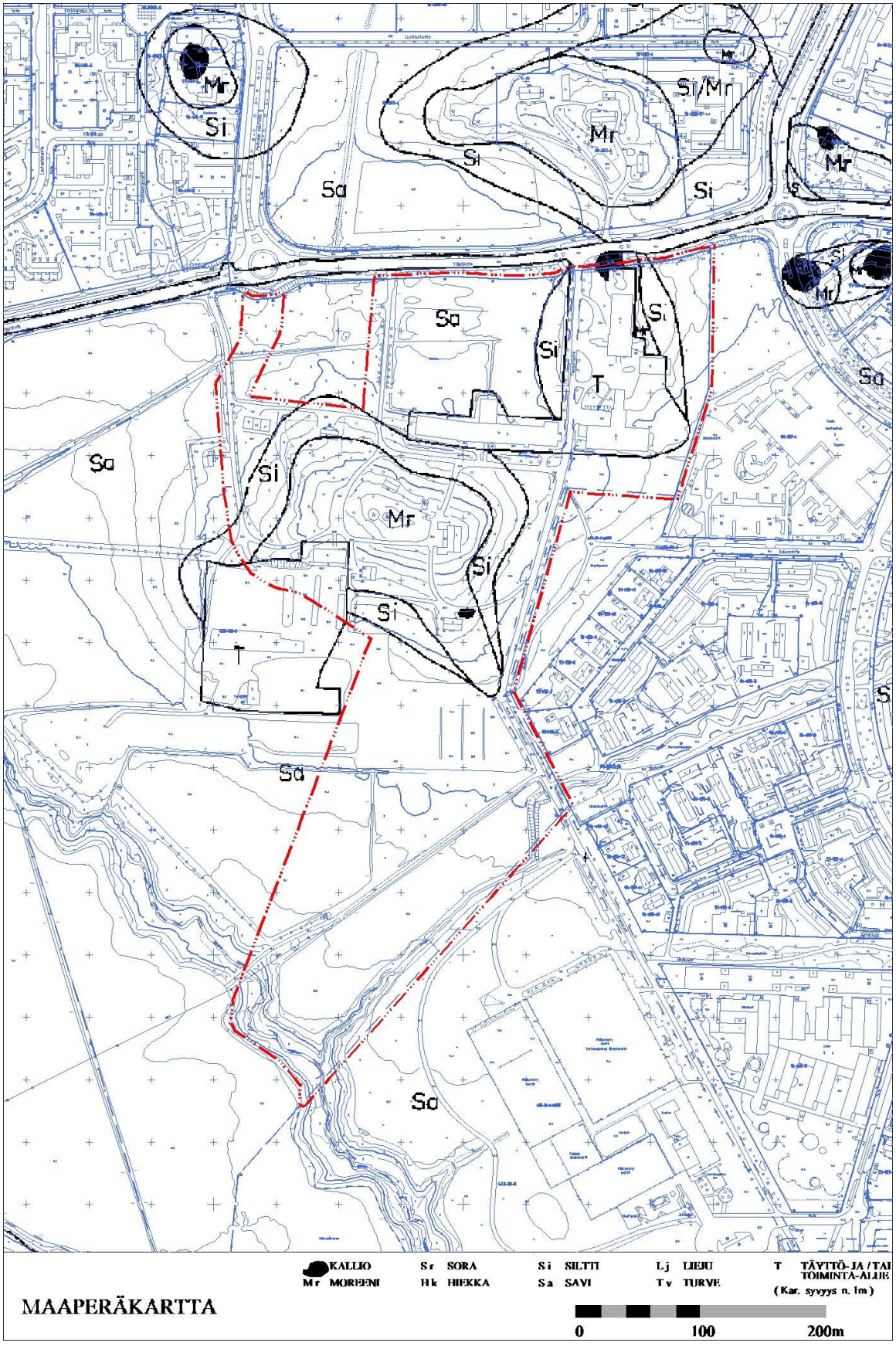
Pohjavesi on alueella noin 0.5–1 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

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

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

Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.


Mr
Si
Sa
Si/Mr
Mr
Si
Mr
Si
Sa
Si
Si
T
Sa
Sa
Si
Mr
Si
Si
T
Sa
Sa
KALLIO
MORREENI
Sr SORA
Hk HIEKKA
Si SILTTI
Sa SAVI
Lj LIEJU
Tv TURVE
T TÄYTTÖ-JA/TAI TOIMINTA-ALUE
(Kar. syvyys n. 1m)
MAAPERÄKARTTA
0
100
200m

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

Pakkalan ensimmäinen rakennusvaihe sijoittuu 1950- ja 60-luvuille, jolloin rakennettiin Veromäen asuinalue. 1990-luvulla Pakkalaan alettiin rakentaa kerrostaloja mm. Sandbackan alue ja 2000-luvulla Kartanonkosken alue. Kartanonkosken suunnittelusta järjestettiin arkkitehtikilpailu, jonka ohjelman tavoitteissa mainitaan, että alueen on sovelluttava Vantaanjoen kulttuurimaisemaan.

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

1990-luvun alussa asukkaita oli Pakkalassa hieman yli 400, mutta vuoden 2017 alussa asukkaita oli jo yli 10 200. Alle kouluikäisten osuus Pakkalassa on suurempi kuin missään muualla Vantaalla.

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

Perheväestön osuus Pakkalassa on 80 % (koko Aviapolis 83 %, koko Vantaa 76 %). Väestöstä työllisiä on 53 % (koko Aviapolis 53 %, koko Vantaa 47 %). Asuntokunnan keskikoko on 2,2 henkilöä (koko Aviapolis 2,3 %, koko Vantaa 2,1 %). Asunnoista 72 % on kaksioita tai kolmioita (koko Aviapolis 62 %, koko Vantaa 58 %).

Palvelut ja työpaikat

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

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

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

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

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

Pakkalan kaupunkikuva muodostuu mosaiikkimaisesti erilaisista alueista.

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

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

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

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

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

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

Sotien jälkeen siirtoväen asuttaminen, Helsinki-Vantaan lentokenttä, Kehä III ja teollisuusalueet pienensivät vähitellen kartanon maa-alueita. 1960-70-luvuilla Backaksen toiminta jäi taustateki-

jäksi Elannon kiihkeässä kaupunkikeskeisessä kasvussa. Ainoa kasvava ala oli kasvihuoneviljely, toimintaa oli laajennettu 1940-luvulla käsittämään kukkien viljelyä.

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

Toukokuussa 1986 Polar ja Haka ostivat Elannolta valtaosan Backaksen maista. Elannolle jäi vain tilan ydinosa, 33 ha kartanon ja kartanonpuiston ympärillä.

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

Arkeologia

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

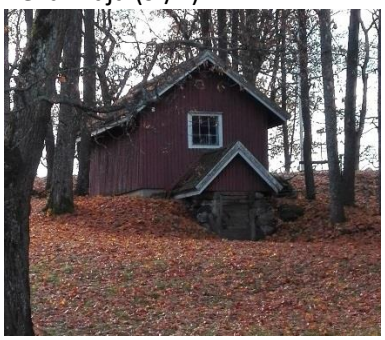
Lisäksi Skattmansbyn kylään on kuulunut nykyisestä kartanorakennuksesta noin 350 m etelään sijainnut tontti, johon 1600-luvun lopun karttaan on merkitty autioituneita tonttimaita.

Rakennukset

Suluissa olevat merkinnät (sr/[nro]) vastaavat asemakaavakartalla 511800 olevia suojelumerkintöjä. Jos rakennusta ei asemakaavalla suojella, merkintänä kuvan kohdalla on (-). sra-merkintä tarkoittaa suojeltavaa rauniota.

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

Kellarivaja (sr/2)



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

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

Juurrutuskellari, 1929, 1935 (sr/6)

Paja, 1929 (sr/7)

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

Navetta, 1928, turvesäiliö 1945 (sr/9)

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

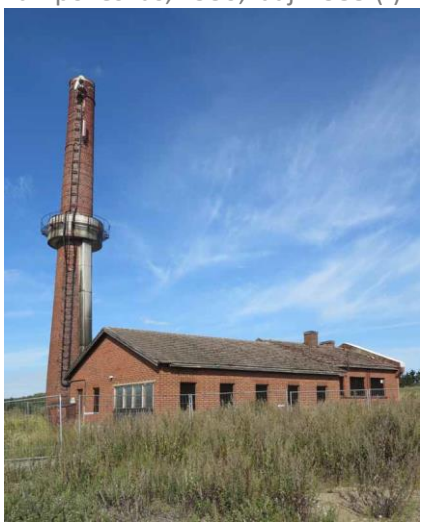
Pieni vesisäiliö, ennen v. 1918 (sra)

Iso vesisäiliö, 1958 (-)

Lantala (pihatto-sikala), 1928 (-)

Sauna, 1955 (-)

Lämpökeskus, 1936, laaj. 1955 (-) >alueen ulkop.



Muuntaja, 1938 (sr/11)

Asuinrakennus, 1966 (-) >alueen ulkopuolella

Sysivaja/puuliiteri, 1934 (paloi 8.6.2011)

Rakennusten kunto

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

Suluissa olevat merkinnät (sr/[nro]) vastaavat asemakaavakartalla 511800 olevia suojelumerkintöjä. Jos rakennusta ei esitetä suojeltavaksi, arvion kohdalla on (-). sra-merkintä tarkoittaa suojeltavaa rauniota.

Kartanon päärakennus:	tyydyttävä kunto (sr/1)	(-> Peruskorjattu 2017)
Piharakennus:	tyydyttävä kunto (sr/2)	Vesikatteen uusiminen, julkisivun huoltomaalaus.
Tilanhoitajan asunto:	tyydyttävä kunto (sr/3)	Ikkunoiden uusiminen, kellarikerroksen ja yläkerran asunnon märkätilojen kunnostus.
Puutarhurin asunto:	tyydyttävä kunto (sr/4)	Ikkunoiden uusiminen, julkisivujen huoltomaalaus, alakerran märkätilojen ja yläkerran wc-tilojen kunnostus.
Narikka:	huono kunto (sr/5)	Purku tai raskas peruskorjaus.
Juurrutuskellari:	välttävä kunto (sr/6)	Vesikaton uusiminen, julkisivujen ja ulkoseinärakenteen peruskorjaus, betonirungon kunnostus.
Paja:	välttävä kunto (sr/7)	Vesikaton uusiminen, julkisivujen ja ikkunoiden korjaukset.

Kivisikala:	osittain heikko kunto (sr/8)	Sisärungon laaja kunnostus, julkisivuvaurioiden korjaus, ikkunoiden ja ovien sekä huoltosillan kunnostus, lantalan julkisivun kunnostus.
Kivinavetta:	välttävä kunto (sr/9)	Julkisivuvaurioiden korjaus, ikkunoiden ja ovien sekä huoltosillan kunnostus, rehutornin peltikatteen uusiminen.
Kuivaamo-puimala:	välttävä kunto (sr/10)	Vesikattojen uusiminen, julkisivukorjaukset.
Vesisäiliöt:	heikko kunto (sra, -)	Ison säiliön vesikaton ja yläpohjarakenteen uusiminen, pienen säiliön purku tai perusteellinen korjaus.
Lantala:	huono kunto (-)	Käyttökieltoon. Kunnostus edellyttää laajoja korjaustoimenpiteitä koko rakennukseen.
Sauna:	tyydyttävä kunto (-)	Vesikatteen uusiminen, julkisivujen ja ikkunoiden huoltokorjaukset.
Lämpökeskus:	rakennus välttävä kunto (-) sisätilat heikko kunto	Vesikaton uusiminen, julkisivujen ja ikkunoiden korjaukset, sisäpuoliset korjaukset, piipun kunnostus.
Muuntaja:	(ei arvioitu) (sr/11)	

Kartanopuisto

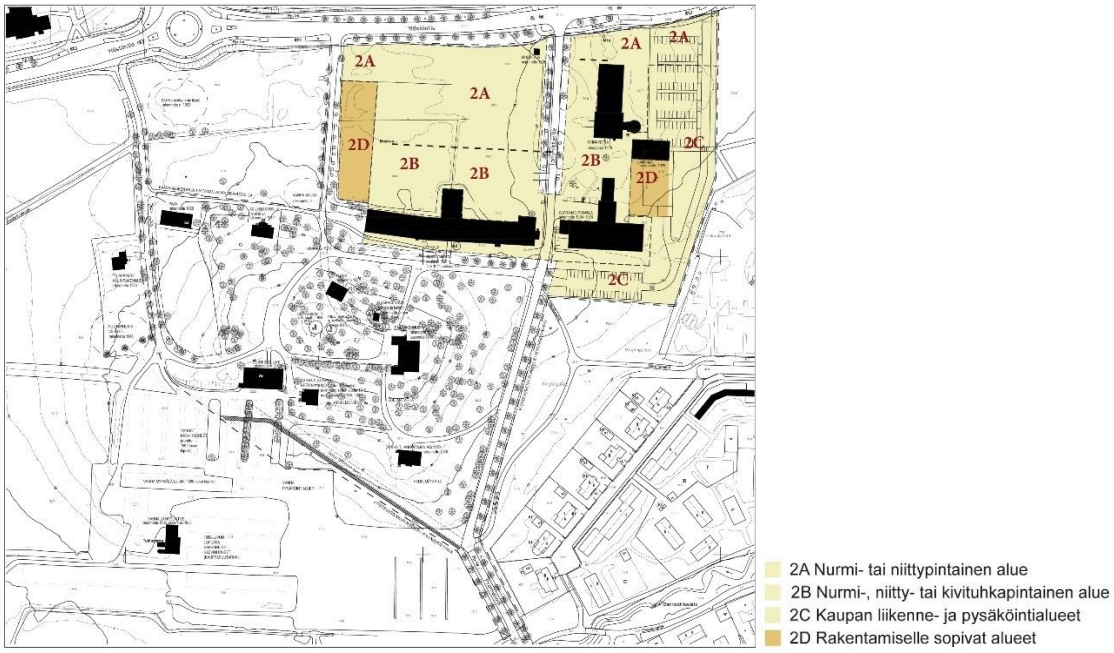
Maisemaselvitysten teon yhteydessä ei ole löydetty todisteita siitä, että kartanopihalle olisi koskaan laadittu puistosuunnitelmaa.

Asemakaavatyön yhteydessä kartanoalueen puut on inventoitu, niiden kunto on arvioitu ja tehty päätelmät säilyttämisestä.

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

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

(2) Talouspiha-alueet muodostuvat vanhoista karja- ja talouspihoista sekä laitumista ja pelloista. Maisema näillä alueilla on ollut avoimena, viljelyskäytössä ja niittyinä, jo 1500-luvulta asti ja sen avoimena hoitamista tulee jatkaa. Näiden avointen maisematilojen yli avautuvat näkymät kohti Backaksen tunnusomaisia rakennuksia, jotka toimivat alueen identiteettiä luovina maamerkkeinä ympäröivään kaupunkiin.



(3) Kartanorakennuksen läheisyyteen puiston sisälle on sijoittunut muusta puistosta erottuvat alueet: hedelmätarha sekä kartanopiha. Kartanonmäen eteläreunaan sijoittuu vanha tielinja, jota pitkin aikoinaan saavuttiin etelän suunnata kartanolle. Tielinja ei nykyisin erotu maisemassa.

Yleisilmeeltään kartanonmäki on nykyisellään metsäinen, sillä puusto on paikoin tiheää. Puus-

ton kunto on paikoin huonoa ja se siten vaatii toimenpiteitä. Kartanonmäellä on useita maisemallisesti arvokkaita yksittäispuita.

Kartanon sisäänkäynnille johtanut vanha pääkulkureitti kivisikalan ja nk. ”Narikan” välistä on poistettu. Reitti on kulkenut hieman eri tavoin eri kartoissa, joten sen todellinen linja olisi syytä tutkia.

(4) Elannon kasvihuoneet purettiin 1980-luvun lopulla. Tätä ennen kasvihuoneiden kohdalla sijaitsi kasvimaa, taimilavoja sekä suuri kompostialue.

Virkistys

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

Kartanon eteläpuolelle rakennettussa Kartanonkosken liikuntapuistossa on erilaisia urheilukenttiä ja skeittipaikkoja.

Liikenne

<u>Autoliikenne ja joukkoliikenne</u>

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

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

Kaava-alueen lähimmät bussireitit kulkevat Ylästöntietä pitkin. Linjat 415 ja 573 vievät mm.

Aviapoliksen asemalle ja Lentoasemalle. Lisäksi linjoja kulkee Pakkalan puistotiellä (571, mm. Tikkurilaan ja 614, mm. Helsinki ja Ylästö) sekä Hagelstamintiellä (614 ja 615, mm. Helsinki, Aviapolis ja Lentoasema). Lentoasemantien kautta kulkee myös mm. linja 561 (Itäkeskus-Aviapolis).

Jalankulku ja pyöräily

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

Kartanoalueen liikennöinti

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

Vesihuolto

Kaava-alueen pohjoisreunalla Ylästöntiellä on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus LW = +72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6 700 m^3.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevedet laskevat Ylästön jätevedenpumppaamolle, josta ne johdetaan Veromiehen alueen runkoviemäriin. Jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johtuvat alueen ojia pitkin Krakanojaan, joka laskee edelleen Vantaanjokeen.

Kaukolämpö ja sähköverkko

Kaukolämpö- ja sähköverkko ulottuvat alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Melu

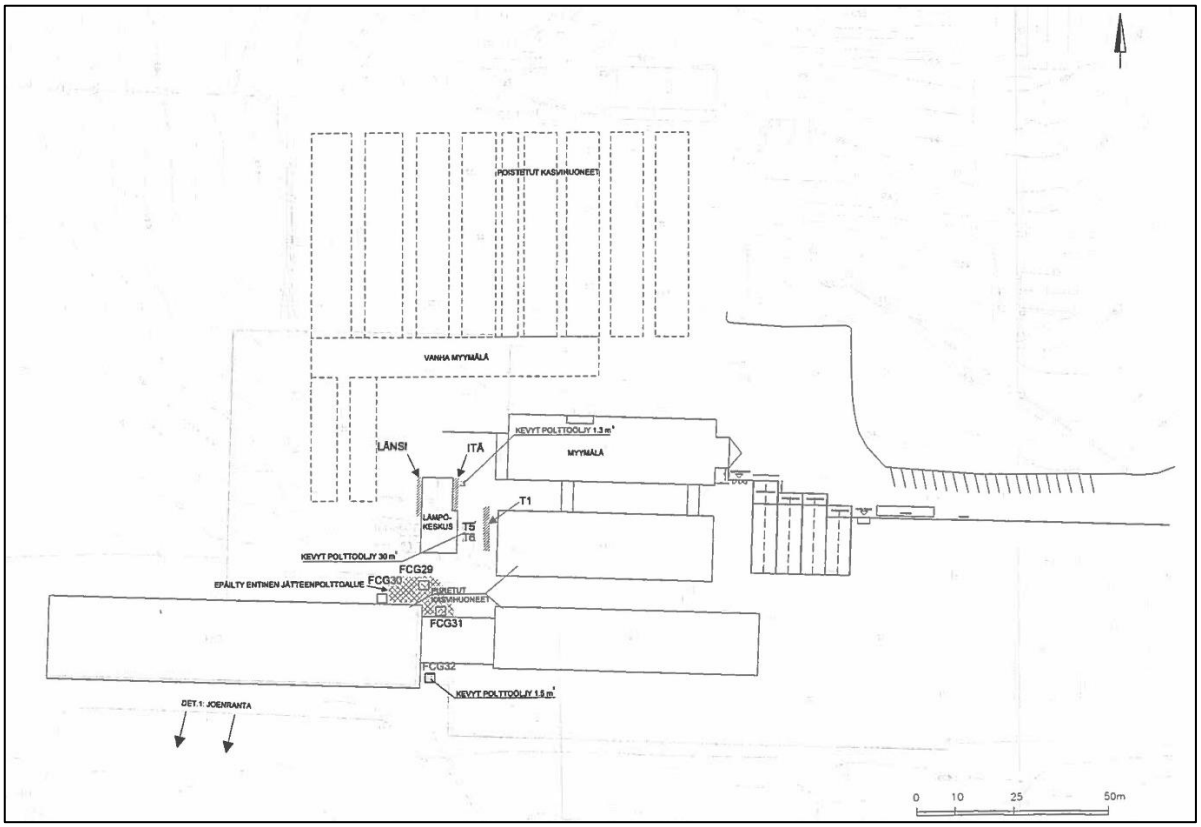
Alueella ei ole lentomelua. 55 dB:n liikennemeluvyöhyke ylettää Ylästöntien katualueen reunasta noin 30-60 metrin päähän asemakaavoitettavalle alueelle.

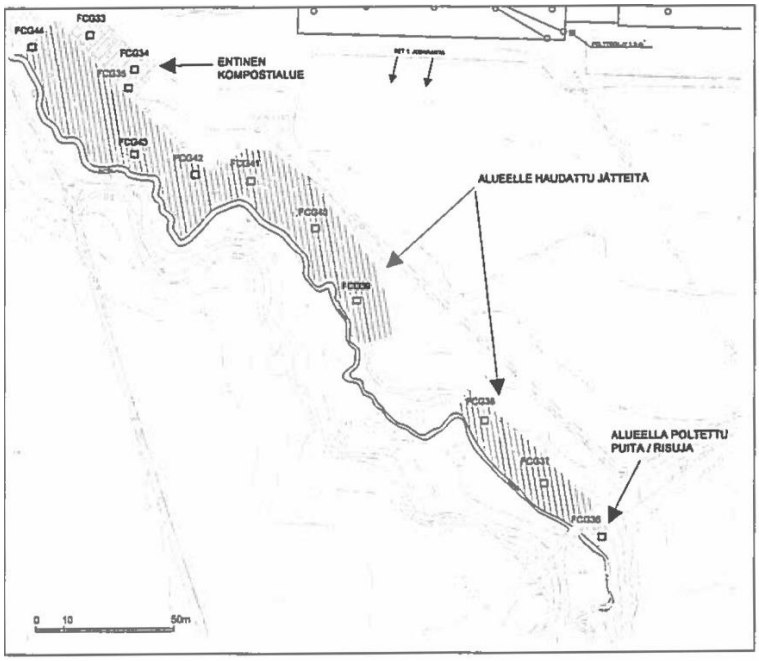
Pilaantuneet maat

Puretun kauppapuutarhan alueella tehtiin pilaantuneen maan kunnostustöitä 8.10.-2.12.2009 kasvihuone- ja myymälärakenteiden purun yhteydessä. Kunnostustöitä valvoi ja siitä raportoi FCG Finnish Consulting Group Oy (ent. FCG Planeco Oy). Vanhan lämpökeskuksen ympärillä oli öljyllä pilaantunutta maata, joka poistettiin nykyisen Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen YS1215 (UUS-2009-Y-432-114, 6.10.2009) mukaisesti. Maaperään ei jäänyt tavoitearvoja ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Lisätutkimuksissa alueelta ei löydetty uusia pilaantuneita alueita tai jätealueita. Toimenpidetarvetta nykytilassa ei ole.

Kunnostuksen yhteydessä tehtiin lisätutkimuksia 20.10.2009 kauppapuutarhan eteläpuolella sijaitsevalla ojanpientareella, jonne oli historiatietojen mukaan saatettu haudata jätettä. Alueelta todettiin haitta-ainepitoista maata, johon oli paikoin haudattu runsaasti jätettä (mm. kasvihuoneiden purkujätettä). Alueen maaperässä on todettu alemman ja ylemmän ohjearvon ylittäviä lyijy- ja sinkkipitoisuuksia sekä kynnysarvon ylittäviä arsenipitoisuuksia ja yksi DDT-DDD-DDE-summapitoisuuden kynnysarvon ylitys. Haitta-aineista ja jätteistä ei aiheudu merkittävää ekologista tai terveydellistä riskiä eikä kulkeutumisriskiä ympäristölleen tai ihmisille nykytilassa. Jos maaperää kunnostetaan, saattaa haitta-aineita kulkeutua kaivun aikana lähiympäristöön ja vesistöön. Raportissa arvioidaan, että kunnostamisesta olisi enemmän haittaa kuin kunnostamatta jättämisestä.

Seuraavat kuvat: Otteet kunnostuksen aikaisesta näytteenottokartasta, 5.3.2010, FCG Finnish Consulting Group Oy.





Asemakaavan alue yltää hieman kunnostetun kauppapuutarhan alueelle sekä Krakanojan varressa puiden ja risujen polttoalueelle ja alueelle, jonne mahdollisesti on haudattu jätteitä.

FCG29-FCG44
LISÄTUTKIMUKSEN KOEKUOPAT

3.1.4 Maanomistus

Kartanoalueen maat omistaa HOK-Elanto.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

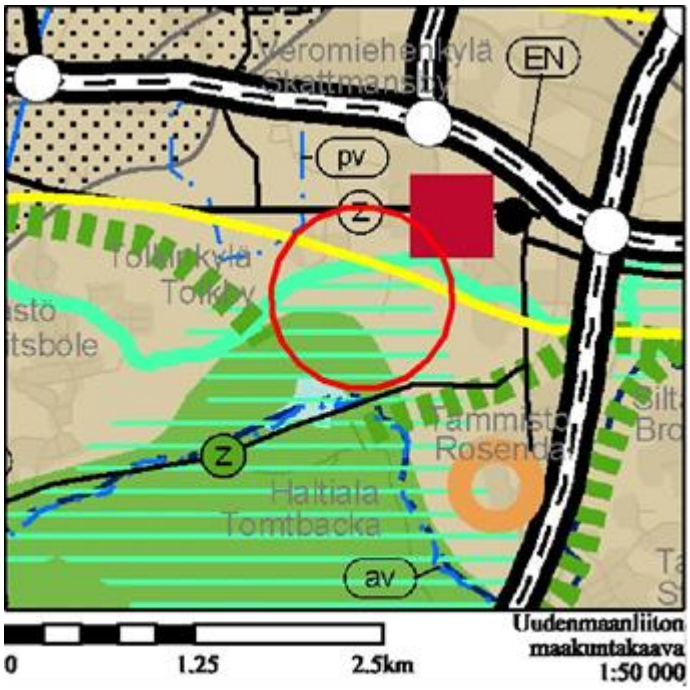
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

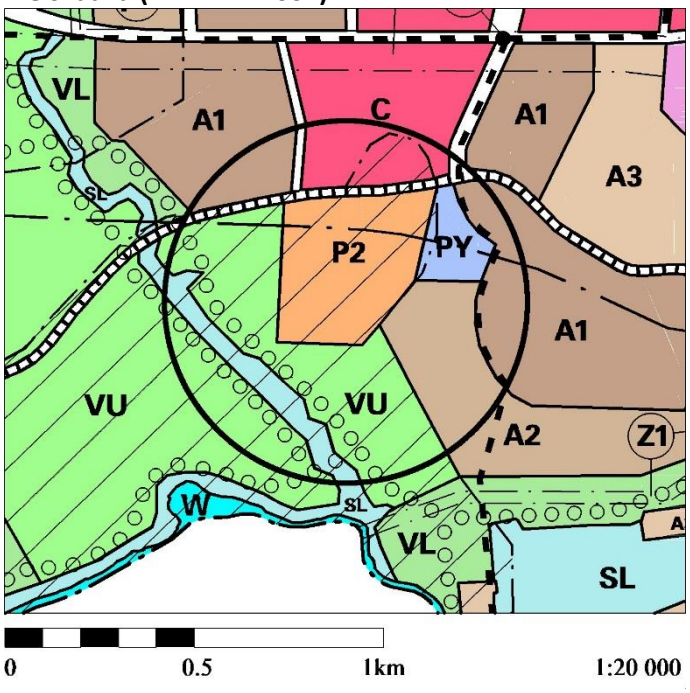
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11. 2006) alue on taajamatoimintojen aluetta, ja kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä. Suunnittelualue on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Alueella sijaitsee kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä entinen Kuninkaantie (nyk. Ylästöntie). Kaava-alueen etelä- ja länsisivulla sijaitsee virkistysalue ja viheryhteystarve. Alueen pohjoispuolella kulkee 400 kV:n voimalinja.

Yleiskaava (Kv 17.12.2007)



Kartanon mäki ja lähiympäristö on osoitettu palvelujen alueeksi (P2).

Alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueella voidaan sallia asuin-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Backaksen pohjoispuolella on keskustatoimintojen aluetta (C) toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Kartanokoski ja Sandbacka ovat asuntoalueita (A1 ja A2).

Kartanon itäpuolella on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Alueella on kansainvälinen koulu.

Kartanon länsi- ja eteläpuolella on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) sekä ohjeellinen ulkoilureitti. VU-alue varataan urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Länsiosassa on Krakanoja, joka on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Se on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu tai rauhoitettava luonnonsuojelualue.

Kaava-alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (viivoitus), 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 ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä.

Ylästöntie on historiallinen tie.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa lukuunottamatta asemakaavalla poistettavaa katualueen rajaa liikenneympyrän kohdalla Ylästöntiellä.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Kartanon rakennuksia ja lähiympäristöä koskeva suojelupäätös

Kartanon rakennuksia ja lähiympäristöä koskeva suojelupäätös on tehty Uudenmaan ympäristökeskuksessa (nyk. Uudenmaan ELY-keskus) vuonna 1998, mutta sitä ei ole toistaiseksi vahvistettu Ympäristöministeriössä. Suojeluasia on tullut vireille 17.10.1995 ympäristökeskuksen aloitteesta. ”Narikka”-asuintaloa koskevan purkamislupahakemuksen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskus asetti 16.11.1995 tilalla sijaitsevan asuinrakennuksen toimenpidekieltoon.

Päätöksen mukaan: ”Uudenmaan ympäristökeskus [nyk. ELY] on määrännyt Backaksen kartanon rakennusryhmän ja aluekokonaisuuden suojeltavaksi päätöksen liitteenä olevalla kartalla osoitetulla alueella. Suojeltavia rakennuksia, joita ei saa purkaa, ovat kartanon päärakennus, tilanhoitajan asuinrakennus, puutarhan asuinrakennus, narikka/asuinrakennus, idätysrakennus/juurrutuskellari, paja, sysivaja/puuliiteri, kivisikala, kivinavetta, pihatto-sikala, kuivuri-puimala ja muuntajarakennus.”

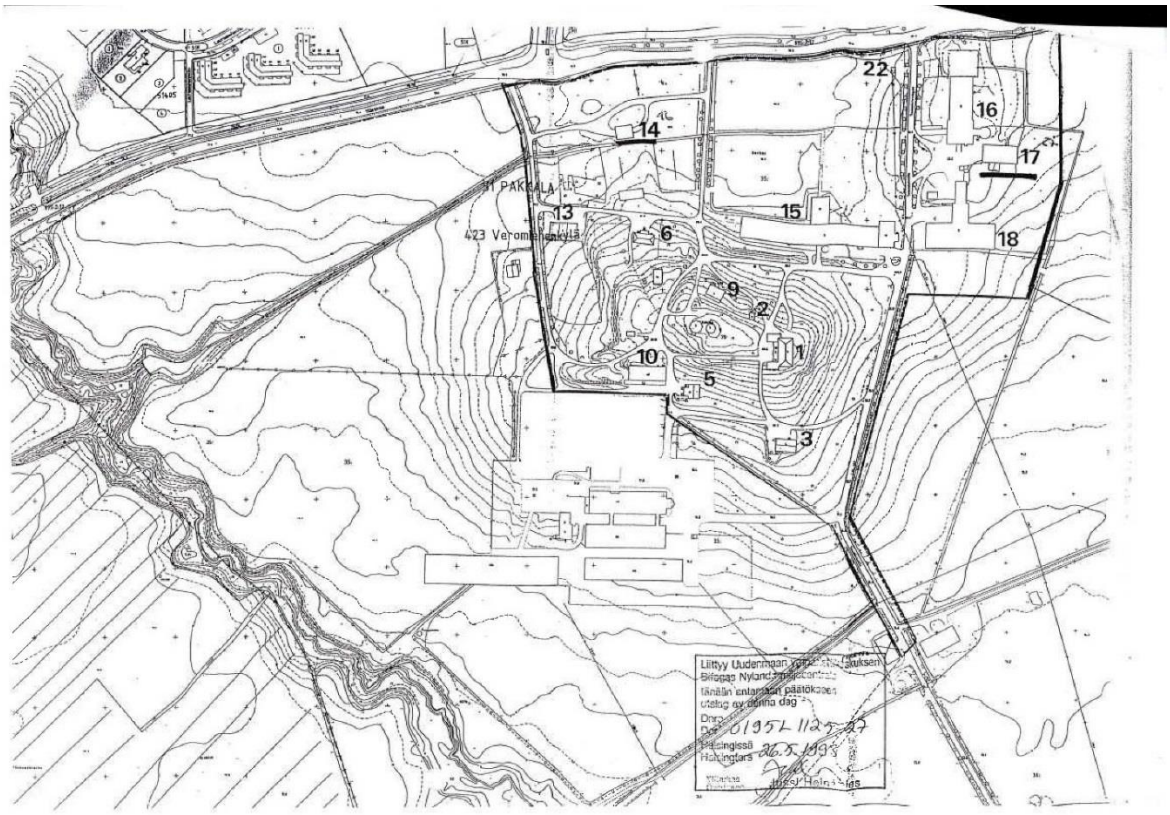
Uudenmaan ympäristökeskus antoi samalla seuraavat suojelumääräykset:

1. Kartanon rakennuksia, puistoa ja puukujanteita tulee hoitaa ja käyttää niin, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.
2. Rakennusten ulkoasun korjauksissa tulee käyttää alkuperäistä vastaavia materiaaleja ja mahdollisten muutosten tulee olla ennallistettavia.
3. Rakennusten käytön mahdollisesti vaatimat muutokset ja lisärakentaminen tulee toteuttaa Museoviraston hyväksymällä tavalla.
4. Museovirastolla on oikeus antaa tarkempia ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta ja myöntää niistä vähäisiä poikkeuksia.

Ympäristöministeriö ei vahvistanut Uudenmaan ympäristökeskuksen rakennussuojelupäätöstä, koska YM katsoi, että ”alueen asemakaavoituksen käynnistyttyä alueen suojelu ja säilymisen turvaaminen on mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Asemakaavoituksella voidaan paitsi turvata alueen kulttuurihistorialliset arvot ja kehittää alauetta kestävästi siten, että Backaksen alue säilyy elävänä ja toimivana kulttuuriympäristönä. Alueen kestävä ja hyvin suunniteltu käyttö tulee sekä rakennusten, pihan että puiston säilymistä. Alueen asemakaavoituksessa on syytä ottaa huomioon Uudenmaan ympäristökeskuksen rakennussuojelupäätöksen tavoitteet.”

Ympäristöministeriö totesi myös, että ”Backaksen kartanon aluekokonaisuus on kulttuurihistoriallisen merkityksensä vuoksi sellainen kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämiseksi suojeltava kohde, jota rakennussuojelulain 1 ja 2 §:ssä takoitetaan. Backas – Elannon suurtila -alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja Backaksen kartano sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Vantaanjokilaakson maisema-alueeseen. Lisäksi Backaksen kartanoaluetta sivuava Suuri Rantatie on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)”.

Suojelupäätökseen liittyy karttaliite, jossa kartanonmäen rakennukset on numeroitu. Rakennus nro 14, saha, on palanut ja nro 17, lantala, on romahtamaisillaan. Rakennuksia nro 2, kellari, ja nro 9, sauna, sekä numeroimattomia vesisäiliöitä Uudenmaan ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus) ei esitä suojeltaviksi.



Uudenmaan ympäristökeskuksen päätökseen 26.5.1998 liittyvä kartta, jossa kartanoalueen rakennukset on numeroitu.

Museoviraston delegointipäätökset

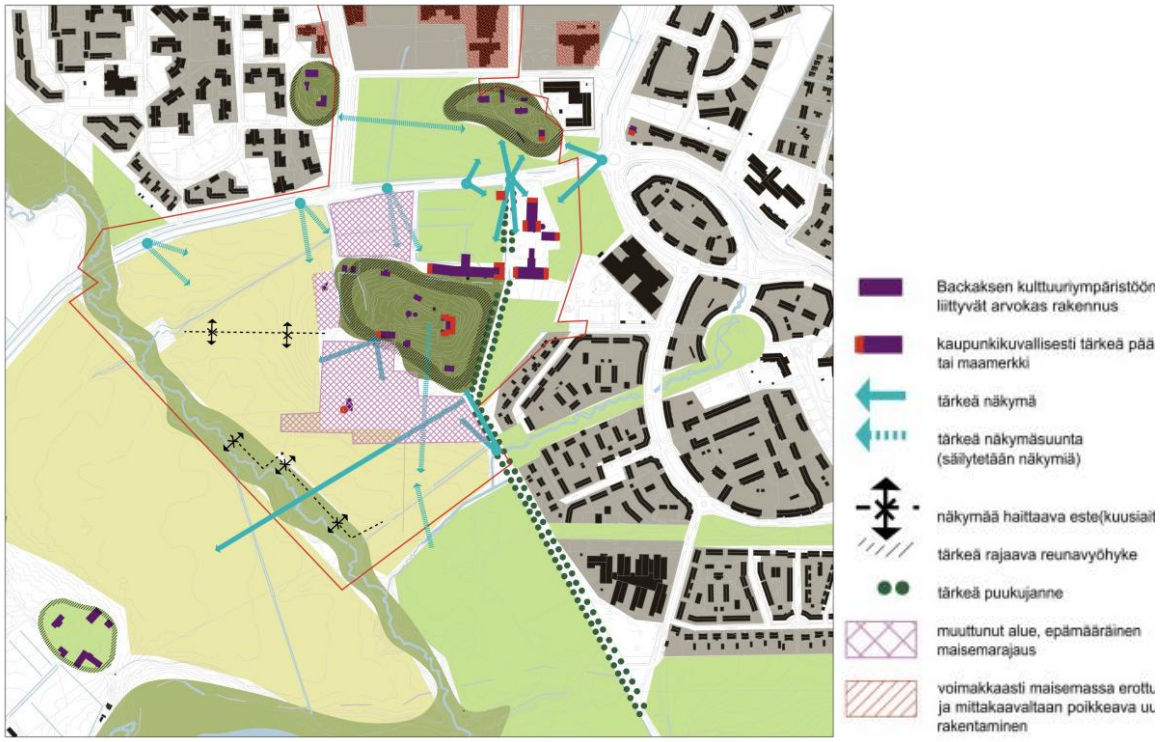
Museovirasto on delegoinut vuonna 2008 rakennusperintöä ja maisemaa koskevat sekä vuonna 2012 arkeologiaan liittyvät asiat Vantaan kaupunginmuseolle.

Tilapäinen paviljonki: Backaksen päiväkoti-koulu

Pakkalan oppimis- ja informaatiotalon POINT:n (mm. kansainvälinen koulu ja päiväkoti) tontille Hagelstamintien varteen (Hagelstamintie 1) on rakenteilla tilapäinen paviljonkirakennus. Rakennus asettuu POINT:n nykyisen rakennuksen pohjoispuolelle.

Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma

Vuonna 2012 laadittiin Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma (Serum Arkkitehdit), joka käsitti Backaksen kartanon maat sekä Ylästöntien pohjoispuolella olevan, rakentamattoman alueen. Työssä tarkasteltiin mm. kartanokukkulan asemaa maisemassa ja uudisrakentamisen sijoittumista. Tavoitteena oli, että kartanon ydinalue edelleen hahmottuu omana maisemallisenakokonaisuutena. Raportin analyysikartassa tarkasteltiin näkymiä kohtikartanon ydinaluetta ja sieltä ulos, korostettiin tärkeitä ”näkymäsektoreita” ja olennaisia näkymäakseleita. Niiden säilyttäminen ja selkiyttäminen oli suunnittelun lähtökohtana.



Analyysikartta /Serum Arkkitehdit 2012

Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma, näkymä etelästä /Serum Arkkitehdit 2012. Kuvassa näky, kuinka Backaksen kartano-alue erottuu omana saarekkeenaan täydentyvän kaupunkirakenteen ympäröimänä. Kartanon ympärillä on avointa tilaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavatyö 511800 otettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan keväällä 2013 (kaupunkisuunnittelulautakunta). OAS on päivätty 20.5.2013.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 20.5.2013 työnumerolla 511800. Asemakaavatyön aloittamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Viranomaisyhteistyö

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 24.4.2013.

Kaavatyötä edelsi myös Ympäristöministeriön koolle kutsuma viranomaisneuvottelu 8.11.2012, jolloin keskusteltiin Backaksen kartanon suojelun järjestämisestä ja jatkotoimenpiteistä.

Asemakaavatyötä esiteltiin Uudenmaan ELY-keskukselle myös 15.11.2017. ELY totesi, että rakennussuojelutavoitteiden huomioon ottaminen on toteutettu viranomaisen tavoitteiden mukaisesti, mukaan lukien näkemäkiila Haltialan kartanolle.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 24.6.2013 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 12 kappaletta. (*Kursivoidut* toiveet ja näkemykset toteutuvat asemakaavaehdotuksessa. Tämä asemakaava ei sisällä uusia asumisen alueita, joten asumiseen liittyviä mielipiteitä ei tässä asemakaavassa voida huomioida.)

1. Museovirasto 14.6.2013

Rakennusten tarkkuusinventointi tulee suorittaa kaavasuunnittelua varten.

2. Asukasmielipide 28.5.2013

Alueelle tulisi kaavoittaa mahdollisimman paljon asuntoja, mm. lämpökeskus voitaisiin muuttaa asunnoiksi. *Kartanon miljöö ja alueen kulttuurimaisema* tulee huomioida suunnittelussa.

3. Asukasmielipide 7.4.2013

Asukkaiden osallistaminen huomioitava, alustavaa tietoa rakennettavasta neliömäärästä. Mikä on Länsi-Pakkalan yleissuunnitelman status? Ja se tulisi löytyä Vantaan nettisivuilta.

4. Asukasmielipide 5.6.2013

Matonpesupaikka alueelle, Siltayhteys Haltialan puolelle, *lähiviljelypalstoja*

5. Asukasmielipide 7.6.2013

Lystimäen kokonaisuus tulisi liittää kaavasuunnitelmaan. Alueelle maauimala.

6. Kartanonkosken Martat 11.6.2013

Viljelypalstoja asukkaiden käyttöön. Tiloja yhdistyksille sekä nuorisolle. Vantaan aikuisopiston opetusta sekä opetustiloja Backaksen kartanoalueelle.

7. Taloyhtiö 23.6.2017

Alueelle tulisi suunnitella *monimuotoista toimintaa, kuten ravintola- ja matkailupalveluja, koulutus- ja majoitustoimintaa, kulttuuritiloja sekä mahdollisuudet lähiviljelyyn*.

Peltoaluetta tulisi jakaa viljelypalstoiksi, joita vuokrataan lähiseudun asukkaille.

8. HSY 20.6.2013

Asemakaava ei edellytä näillä näkymin yleisten jo rakennettujen vesijohtojen ja viemäreiden lisärakentamista tai siirtämistä.

9. Asukasmielipide (puhelinsoitto)

Sikalan käyttöä tulisi tutkia asumiseen. Alueelle tulisi tehdä erilaisia asumisvaihtoehtoja. Nuoriso tulee huomioida suunnittelussa. Naapurialueen asukkailta löytyy kiinnostusta vanhojen rakennusten säilyttämiseen ja kunnostamiseen asuinkäyttöön.

10. Vantaan kaupunginmuseo 20.6.2013

Alueella tapahtuva *rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin*. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että *rakentaminen sijoitukseltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä*.

11. Vantaan Energia 26.6.2013

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkon osalta ei huomioitavaa.

12. Asukas 23.9.2013

Tulisi järjestää myös *nähtävilläolo- ja kommentointikierros asemakaavaluonnoksesta*, missä vaiheessa voi vielä esittää aidosti alueen kehittämisideoita.

Kartanonkosken alueella on huutava pula tilavista perheasunnoista. Alueelta puuttuvat täysin 120-200 neliöiset perheasunnot… Kaavoitetaan siis Backaksen kartanomiljöön pohjois- ja eteläpuolelle omakotitontteja sekä townhouse-asumista!

Tulisi tutkia tässä yhteydessä esim. skeittipuiston rakentamista urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU).

Työn kuluessa järjestettiin 15.4.2015 POINT:issa kaksi työpajaa, joista toinen oli kansainvälisen koulun oppilaille ja toinen asukkaille. Työpajoissa oli oppilaita 40 ja aikuisia 31.

Oppilaiden toivelistan kärjessä olivat *kauppa*, *veden hyödyntäminen* alueella esim. uintimahdollisuutena, asunnot, urheilukeskus, *leikkipuisto ja puisto*.

Aikuiset halusivat *puistoa, viljelypalstoja, hedelmäpuita, lähikauppaa*, uintipaikkaa (maauimala), melontapaikkaa, *tanssipaikkaa, pulkkamäkeä* – ja paljon muuta.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Helsingin Osuuskauppa Elanto jätti muistutuksen, jossa se huomautti seuraavia asioita:
- Asuinalue ei sisälly asemakaava-alueeseen.
- Selvitykset on laadittu osin virheellisesti.
- Tarvetta asemakaavasuojelulle ei ole ollut eikä ole.
- Asemakaavaehdotus on ristiriidassa yleiskaavaluonnoksen kanssa.
- Suojelumääräykset ovat voimakkaan ennallistavia ja rajoittavia.
- Määräys alueen pitämisestä avoimena kaikille on kohtuuton.
- Suojelumääräykset johtaisivat HOK-Elannolle miljoonien eurojen kustannuksiin.
- Suojelumääräyksistä aiheutuvat kustannukset ovat maanomistajalle kohtuuttomia, minkä vuoksi Vantaan kaupunki on korvausvelvollinen.
- Kaavan lopputulos ei kohtele maanomistajia yhdenvertaisesti.
- Kaavaehdotus ei sisällä maanomistajan haittaa kompensoivaa elementtiä.

Alueen asukas muistutti, että selvitys ulkoilmakonserttien melusta puuttuu ja että melua ei ole huomioitu suunnittelussa sekä että puimalan pysäköintipaikat tulee siirtää muualle.

Lausuntoja pyydettiin ja saatiin HSY:ltä, Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan kaupunginmuseolta sekä Vantaan Energialta. HSY:llä ja Vantaan Energialla ei ollut huomauttamista. Vantaan kaupunginmuseo esitti, että sm-alueella oleva ajoyhteys merkittäisiin kaavakartalle. Uudenmaan ELY-keskus huomautti seuraavaa:
- Selostukseen päivitettävä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.
- sr-määräykseen lisättävä, että rakennusta ei saa purkaa.
- Peittomaalauksen ja maalattavan peltikaton sävyjä ei ole määritelty.
- Selostukseen pilaantuneista maista kartta kunnostuksen jälkeen.
- SL-alueella jätetäytön aluetta ei ole rajattu.
- SL-alueen suojeluperuste on kirjaamatta.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavamääräyksiin

Asemakaavamääräyksiä täsmennetään:

- SR-alue: Kartanoalue tulee *pääosin* säilyttää kaikille avoimena. *Yleisön pääsyä alueen eri osiin voidaan tilapäisesti rajoittaa. Kartanoaluetta ei saa aidata.*

- SL-alue: Jätetäyttöä ja haitta-ainepitoisuuksia sisältävän maa-aineksen takia alueella *olevan, ohjeellisen ajoyhteyden pohjoispuolella* sallitaan vain välttämättömien rakenteiden ja istutusten edellyttämä maarakentaminen. Maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön. *Maarakentamista alueelle suunniteltaessa tulee toimenpiteestä olla yhteydessä kaupungin ympäristökeskukseen*.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

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

- Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015:

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Varmistamme pyöräilyn laatukäytävien toteutumisen.
- Säilytämme ja luonnonmukaistamme vesistöjä ja yhdistämme rannoilla ihmisten toiminnan sekä luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun.

Hakijan tavoitteet

HOK-Elannon tavoitteena on kaavoittaa kartanonmäen ympäristöön tiivis, elävä, nykyaikainen ja ympäristöön sopiva asuinalue. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen arvokas historia ja muut erityispiirteet. Lisäksi tutkitaan mahdollisuudet sijoittaa alueelle päivittäistavarapalveluita.

Kartanon pihapiiriin ja olemassa olevien rakennusten alueelle on tavoitteena kaavoittaa päiväkoti-, majoitus-, hyvinvointi-, ravintola- ja koulutustoimintoja. Kartanonmäelle haetaan myös lisärakentamisoikeutta, joka mahdollistaisi eri toimintojen kehitämisen suojeltavien rakennusten kanssa. Suojelun osalta pyritään kohtuullisiin ja rakennusten toimintaa aktivoiviin ratkaisuihin.

Tavoitteena on asemakaava, jonka voimaantulon myötä aluetta voidaan kehittää pitkäjänteisesti, useammassa rakennus- ja kunnostusvaiheessa. Tavoitteiden pohjalta hakija on hahmotellut Backaksen kartanoalueen käyttöä oheisen suunnitelman mukaisesti. Rakennusoikeuden määrää ja tonttitehokkuutta on tarkasteltu viereisen Kartanokosken mukaan. Arvokas kartanoalue ja keskeinen sijainti antavat mahdollisuuden yhtenäisen ja korkealaatuisen asuinalueen muodostamiselle.

4.4.2 Muut tavoitteet

Suojelutavoitteet

Ympäristöministeriön ja Uudenmaan ympäristökeskuksen/Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen mukaisesti kartanonmäki rakennuksineen suojellaan. Rakennusten ja puuston kunto selvitetään

työn kuluessa. Vanhat, historialliset kulkureitit otetaan huomioon. Asemakaavaan suojelumerkinnät pyritään saamaan mahdollisimman yksiselitteisiksi ja täsmällisiksi.

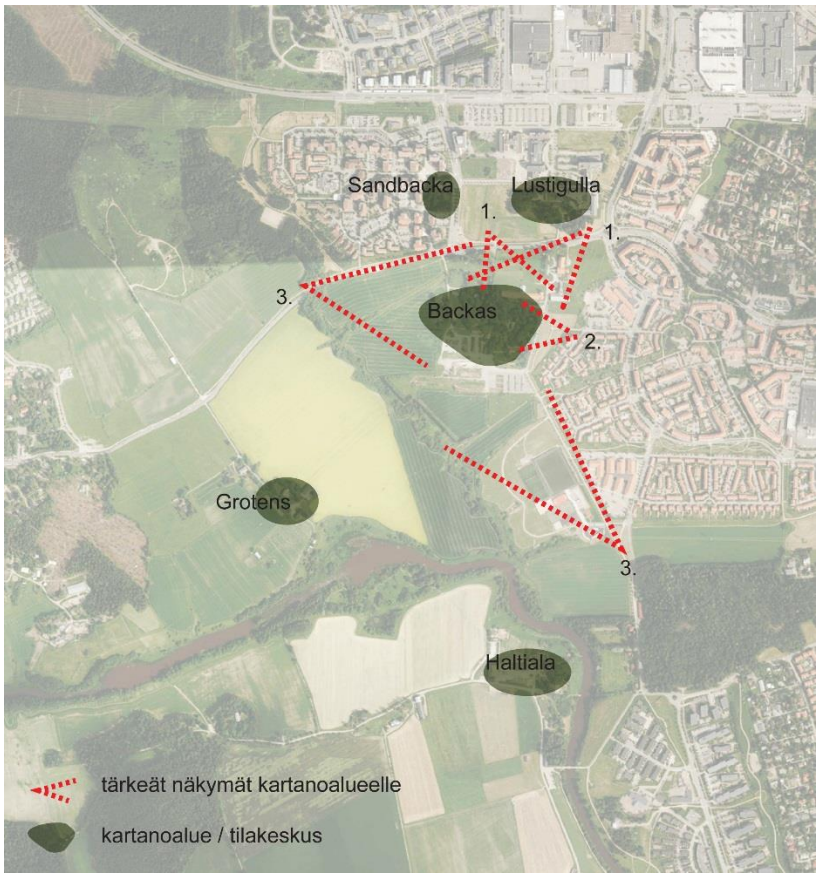
Vantaan virtavesiselvitys 2010-2011 oli Vantaan ympäristölautakunnassa 12.12.2012 (§ 8) tiedoksi. Lautakunta halusi edistää Krakanojan luonnonsuojelualuevarauksen rauhoittamista. Krakanojan ala- ja keskijuoksu arvotettiin maakunnallisesti arvokkaaksi virtavesiluonnon kohteeksi.

Maisemalliset tavoitteet

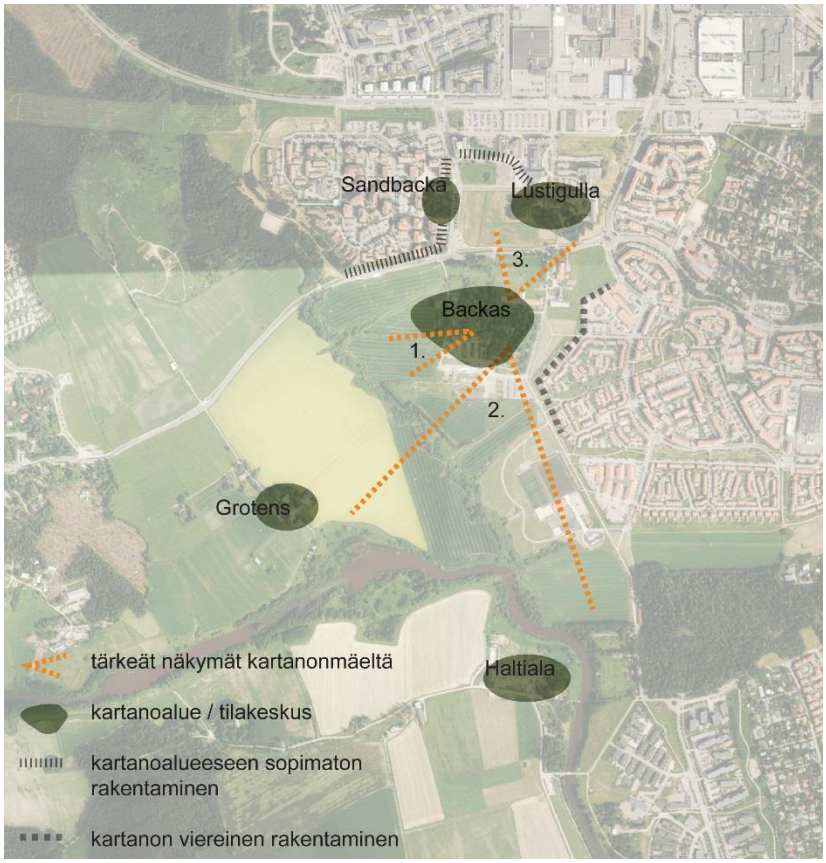
Koko alueen suunnittelun lähtökohtana on valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön status (RKY).

Rakentamisen näkökulmasta huomioon otettavia asioita ovat kartanomäkeä kiertävä avoin maisematila sekä näkemäakselit, jotka sitovat kartanon historialliseen kontekstiin ja valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Jälkimmäisiä ovat mm. näkymät Lustikullasta kartanolle ja kohti avointa peltomaisemaa, näkymät Backasta lähestyttäessä eri suunnilta sekä näkymät peltoaukean yli kartanoilta toisilleen (Backas, Haltiala, Petas – Grotens). Kartanonmäen tulisi edelleen hahmottua maisemassa.

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



Tärkeät näkymät kartanoalueelle
/Loci maisema-arkkitehdit Oy



Tärkeät näkymät kartanonmäeltä
/Loci maisema-arkkitehdit Oy

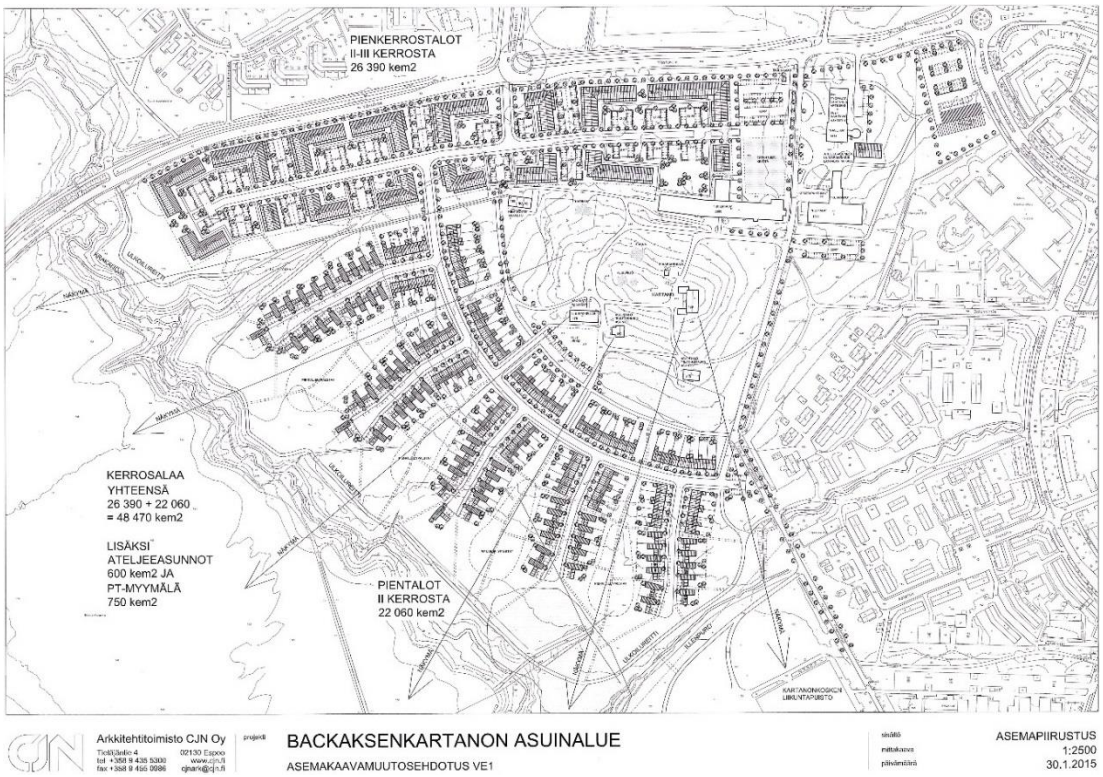
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Asemakaavatyön alussa HOK-Elannon konsulttina toimi CJN Arkkitehtitoimisto Oy, joka hahmotteli Backaksen kartanon maille asuinaluetta. Samalla haettiin paikkaa myös pienelle kaupalle.

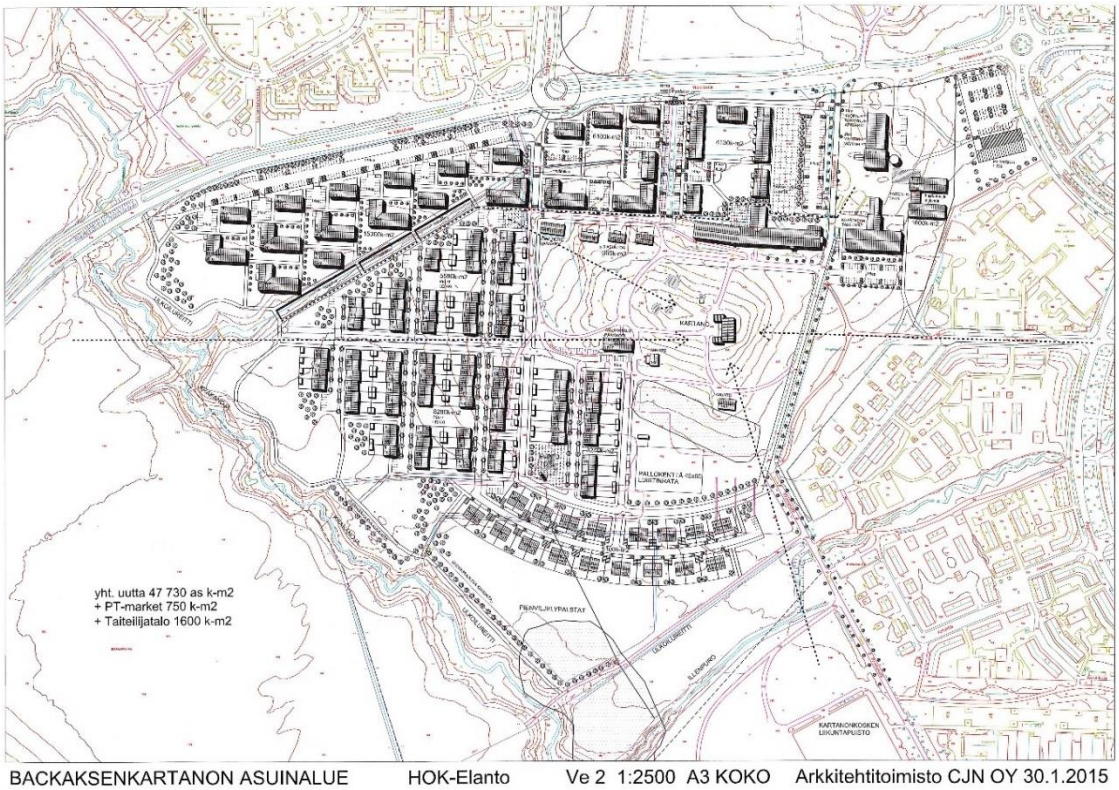
1. Asuntoja kartanon ympärille maksimimäärä
   Ensimmäisissä luonnoksissa (kuvat VE1 ja VE2) uutta kerrosalaa esitettiin noin 50 000 k-m^2. Raskain rakentaminen, asuinkerrostalot, olivat asettuneet Ylästöntien varteen, ja pientalot kartanomäen etelä- ja länsipuolelle. Lähikauppa olisi Ylästöntien ja Hagestamintien kulmassa koulun tontilla.

   Suunnitelmista todettiin, etteivät ne ota huomioon valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) eivätkä valtakunnallisesti arvokkasta Vantaanjokilaakson maisema-aluetta, joiden osa Backaksen kartanonmäki on. Uudisrakentamisen määrää pidettiin liian suurena. Kartanoalue ei korostuisi arvokkaasti asuinalueen keskellä.

   Maaperäselvitysten perusteella todettiin, että rakentamiseen soveltuva maaperä on lähimmillään lähes 100 metrin päässä Krakanojasta. Ulkoilureitti voidaan rakentaa hieman lähemmäs.



Asuntoja maksimimäärä VE1



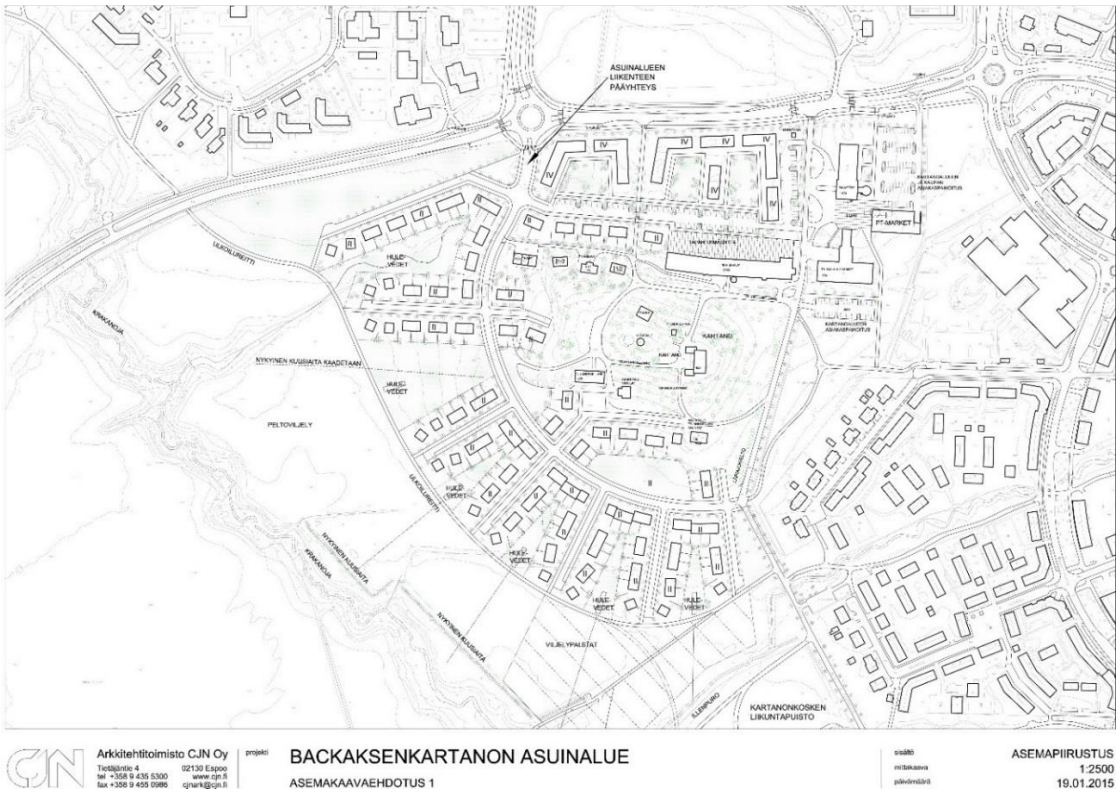
Asuntoja maksimimäärä VE2

2. <u>Asuntoja kartanon ympärille hillitymmin</u>
   Uudisrakentamisen määrää vähennettiin noin 30 000 k-m^2:iin. Ylästöntien varteen esitettiin kerrostalorakentamista ja kartanomäen etelä- ja länsipuolelle sekä osin kartanomäellekin

pientalorakentamista. Kauppa sijoittuisi navetan ja puimalan välille huonokuntoisen lantalan paikalle.

Asuinalueen liikenne kulkisi liikenneympyrän kautta uudelle kadulle ja kartanon liikenne Promenadin kautta. Kaupalle olisi oma liittymä navetan itäpuolelta.

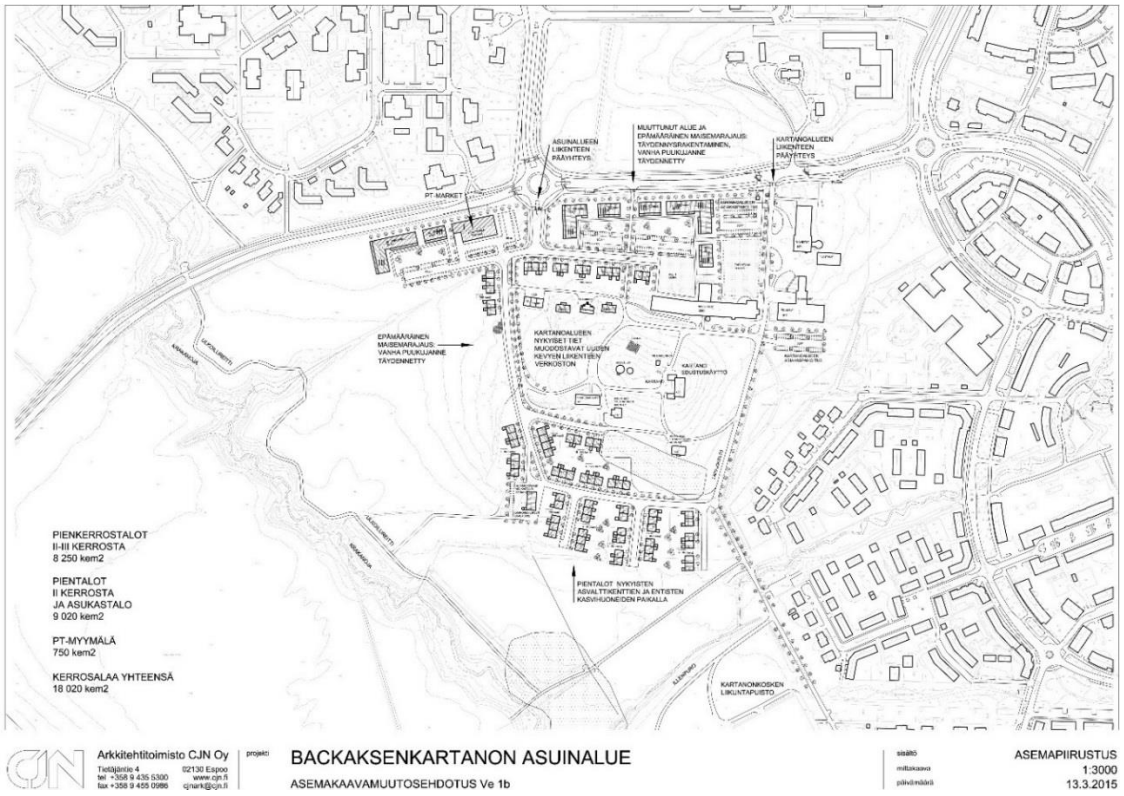
Suunnitelmasta todettiin, että kaupan sijainti on muuten hyvä, paitsi että rakennus voisi sijaita samansuuntaisesti kuin navetta, jolloin avoin tila ”virtaa” paremmin kartanokokonaisuuden itäpuolitse. Kartanopuiston rajautumista pidettiin epämääräisenä, koska asuinpihat tunkeutuvat mäkeen. Kerrostaloja pidettiin irrallisena elementtinä ja niiden tueksi kaivattiin Ylästöntien pohjoispuolen maankäytön hahmottamista.



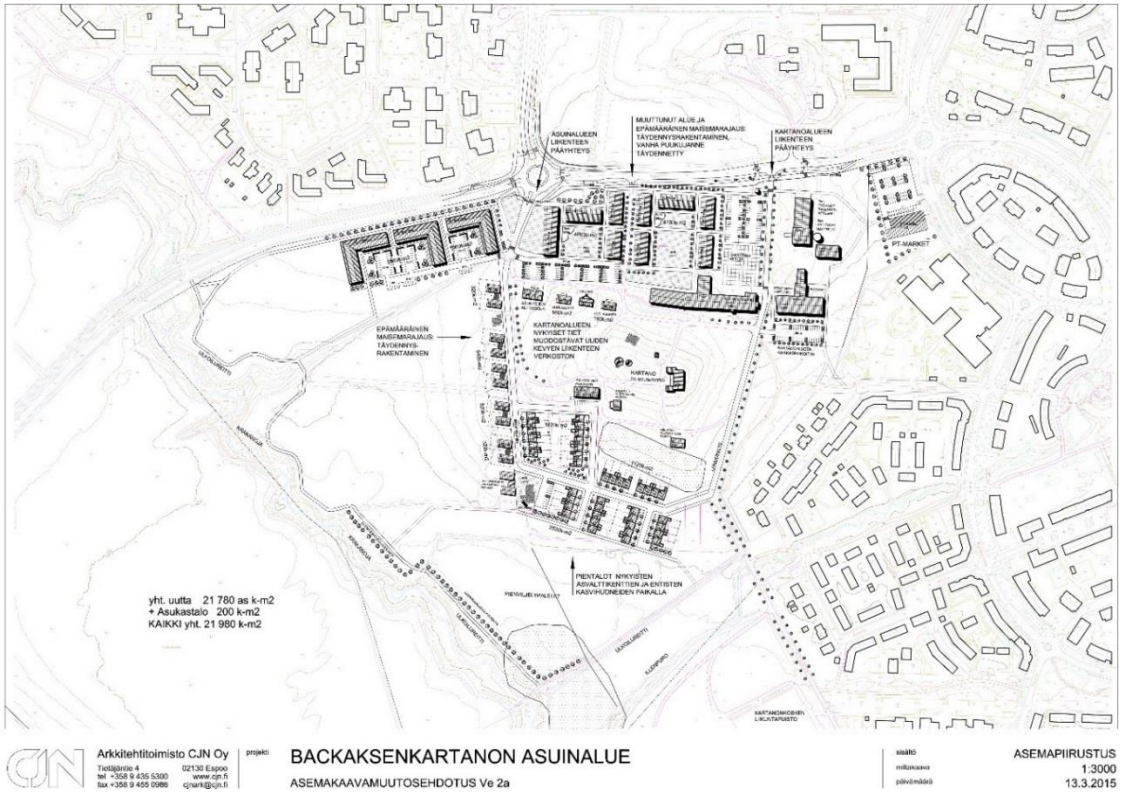
Asuntojen määrä hillitympi

3. Asuntoja kartanon ympärille vähiten
Seuraavissa luonnoksissa (VE1ja VE2) rakentamisen määrä oli noin 20 000 k-m^2. Kaupalle etsittiin paikkaa nyt myös liikenneympyräristeyksen läheltä Ylästöntien varrelta. Korkein rakentaminen on edelleen Ylästöntien varressa. Entisten kasvihuoneiden tilalla on pientalorakentamista. Länsi-Pakkalan yleissuunnitelman mukaisesti sikalan itäpäädyn eteen ei esitetty uudisrakentamista, koska komean tiilipäädyn näkymistä Ylästöntien ja Lustikullan suuntaan pidettiin tärkeänä.

Vanhojen, suojeltavien rakennusten näkymistä maisemassa ja kartanolta ja kartanolle avautuviä näkemäakseleja pidettiin edelleen puutteellisena. Ajoneuvoliikenteen ohjaamista Promenadille, joka on Aviapolis-alueen kävely- ja pyöräilyselvityksessä 2012 esitetty kehitettäväksi pääreitiksi, pidettiin ongelmallisena.



Asuinrakentamisen määrä pienin VE1



Asuinrakentamisen määrä pienin VE2

4. Backaksen kartanon suojelukaava

Esitettyjen suunnitelmien perusteella näytti siltä, että asuinalueen ja etenkin Ylästöntien varren kerrostaloalueen suunnittelu tarvitsisi tuekseen laajemman alueen tarkastelua, jotta kaupunkirakenteen reuna saataisiin parhaalla mahdollisella tavalla ratkaistua ja jotta valtakunnalliset maisemalliset ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeät tavoitteet toteutuisivat. Se tarkastelu päätettiin jättää myöhempään vaiheeseen.

Ympäristöministeriön taholta on kiirehditty erityisesti ns. suojelukaavan valmistumista. Backaksen kartanon mäkeä puistoineen ja rakennuksineen koskevaan asemakaavaan sisältyy myös lähikaupan sijoittaminen alueelle ja alueen tulevia toimintoja tukevan uudisrakennuksen sijoittaminen sekä puistoa siltä osin, kuin ns. näkemäakselit edellyttävät.

Kartanonmäen ja mahdollisen uudisrakentamisen suhdetta on arvioitu suojelunäkökulmista käsin. /Loci Maisema-arkkitehdit Oy.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suojelukaavan ratkaisujen perustelut:

1. Suojelu

- Uudenmaan ympäristökeskuksen (nyk. ELY) päätöksen mukaiset rakennukset suojellaan lukuun ottamatta sysivajaa/liiteriä, joka on palanut, ja lantalaa. Lisäksi suojellaan kellari ja vanhempi vesisäiliö. Kivisikalan puurakenteista osaa ei suojella; sen voi korvata uudisosalla.
- Kartanomäen puistosta suojellaan muutama edustava puuyksilö ja puurivejä. Suojeltavat puut on luetteloitu selostuksen lopussa

- Näkemäakselit kartanonmäeltä maisemaan etelään ja länteen ovat osa suojelutavoitteiden toteutumista.
- Historialliset tiet, Karttatie ja Promenadi, osoitetaan suojelumerkinnöin.
- SR-alue rajataan siten, että kartanomäen etelälaidalla kulkenut vanha tie, joka näkyy pienenä kohoumana maastossa edelleen, jää suojelualueen osaksi.

2. Uudisrakentaminen

- Uudisrakentaminen sijoitetaan kartanonmäelle siten, että se tukee suojelupyrkimyksiä
- Suunnittelun lähtökohtana on kartanokukkulan maisemasiluetin hallitsevan aseman säilyttäminen. Kartanomäkeä kiertävä avoin maisemamatila on tärkeä.
- ”Narikan” ja pajaan väliin osoitetan uudisasuinrakennuksen paikka, sillä näillä kohdin on joskus ollutkin rakennuksia.
- Tulevilta käyttötarkoituksiltaan haastellisen kivisikalan länsipuolelle sijoitetaan uudisrakennus, johon sijoittuvat toiminnot voivat tukea sikalan käyttöä. Se rajaa entistä talouspihaa länsipuolelta, mutta kuitenkin niin, että Ylästöntietä lännestä lähestyville avautuu komea näkymä kartanon rakennuksille.
- Kauppa sijaitsee purettavan lantalan paikalla siten, että avoin tila yhä ympäröi sen itäpuolitse.
- Kaupan pääovi avautuu länteen, mikä ohjaa asiakasvirtoja samalla aktivoimaan navetan ja puimalan käyttöä.

3. Liikkuminen

- Promenadi osoitetaan osittain puistoksi. Osa on suojelualueella (SR) kartanoalueella liikkumisen yksinkertaistamiseksi.
- Ylästöntien uudesta liittymästä, alueen itälaidalta, järjestetään kaupan asiakas- ja huoltoajo, kartanoalueen ajoreitit sekä kulku pysäköintialueelle.
- Suunnitelma ei ole esteenä järjestää koulun (POINT) suuntaan on tulevaisuudessa jalankulkuyhteys.
- Ylästöntien liikenneympyrästä osoitetaan alueelle uusi katu, Pitokartanontie.
- Kaupungin tavoite pyöräilyn laatukäytäväreitistön luomisesta on osa asemakaavaa: pyöräilyn laatukäytävä sijoittuu eteläosaltaan puistoon Promenadille, mistä se kääntyy kartanonmäen eteläpuolelle ja jatkuu jalankulun ja pyöräilyn katualueena.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla suojellaan Backaksen kartanon alue osoittamalla se rakennussuojelualueeksi. Tällä Backaksen kartanoalueen ns. suojelukaavalla vanhat rakennukset ja kartanomäen ympäristö suojellaan. Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely- ja kerhotiloja, varastoja, autonsäilytystiloja sekä tarkemmin määriteltynä asumista.

Asemakaavan muutoksella poistetaan katualueen raja Pitokartanontien ja Ylästöntien väliltä.

Suojeltaville rakennuksille annetaan yksityiskohtaiset suojelumääräykset, kartanopuiston ominaispiirteitä ja huomattavimpia puuyksilöitä suojellaan ja muinaismuistoalueiden rajoja tarkennetaan. Suojelu kattaa myös näkymiä kartanolle ja kartanolta maisemaan sekä avoimena säilytettävät alueet. Oleellinen näkemäkiila Backaksen kartanolta kohti Haltialan tilakeskusta osoitetaan puistoalueeksi, millä varmistetaan näkemäyhteyden säilyminen avoimena.

Uudisrakentaminen sijoitetaan siten, että sillä voidaan tukea vanhojen rakennusten uudiskäyttöä. Kaupan sijainti voisi aktivoida puimalan ja navetan uudiskäyttöä. Kivisikalan länsipuolelle esitetään uudisrakentamista, joka voisi tukea sikalan uudiskäyttöä. Pajarakennuksen ja vanhan asuinrakennuksen väliin esitetään paikka uudisrakennukselle, joka voisi olla asuintalo.

Ajoliikenne kartanoalueelle osoitetaan KL-alueen liittymän kautta, Promenadin jatkeen kautta, Karttatietä pitkin sekä liikenneympyrästä alkavaa, uutta katua pitkin. Pyöräilyn laatukäytävä sijoittuu puistoon Promenadille, mistä se kääntyy kartanonmäen eteläpuolella luoteeseen kohti uutta tietä ja liikenneympyrää. KL-alueen tonttitehokkuus on e= 0,13.

Krakanojan varsi osoitetaan luonnonsuojelualueeksi asemakaavan alueella. Ringhinpuistoa laajennetaan ja Illenoja merkitään ohjeelliseksi vesialueeksi.

Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 51157 liikerakennusten korttelialueelle tontti nro 2, sekä rakennussuojelu-, puisto-, luonnonsuojelu- ja katualuetta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on 13,35 ha. Siitä liikerakennusten korttelialuetta KL on 0,75 ha, puistoa 4,74 ha ja suojelualuetta 7,37 ha. Loput on katualuetta. KL-alueen tehokkuus e_k on 0,10.

Uudisrakennuksille osoitetaan rakennusoikeutta seuraavasti, yhteensä 2 030 k-m^2:
- kauppa 950 k-m^2 yhteen kerrokseen,
- kivisikalan ”pohjoissakara” 260 k-m^2 yhteen kerrokseen,
- kivisikalan viereinen rakennus 700 k-m^2 yhteen kerrokseen,
- uusi rakennus 120 k-m^2, yhteen kerrokseen.

Uusia pysäköintialueita osoitetaan kaupan, navetan ja puimalan lähelle. Kivisikalan pohjoispuolelle saa sijoittaa tilapäisen pysäköintialueen tapahtumien ajaksi. Kartanon mäellä olevaa pysäköintialuetta saa laajentaa.

Asuintalojen lähelle saa sijoittaa enintään kaksi autoa kutakin asuinrakennusta kohden. Muutoin autot sijoitetaan kartanoalueen pysäköintipaikoille tai autonsäilytystiloihin. Muiden toimintojen kuin asumisen osalta autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Ympäristöministeriön ja Uudenmaan ympäristökeskuksen /Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen mukaiset suojelutavoitteet toteutuvat.

Vantaan virtavesiselvityksessä 2010-2011 esitettyä suojelualuerajausta on kaavatyössä tarkennettu niiltä osin, kuin se sijaitsee asemakaavan alueella.

Asetetut maisemalliset tavoitteet toteutuvat.

Vantaan arkkitehtuuriohjelman mukaiset, maisemalliset ja rakennusperintöön liittyvät tavoitteet sekä pyöräilyn laatukäytäviin liittyvät tavoitteet toteutuvat.

Hakijan tavoitteet alueen arvokkaan historian ja muiden erityispiirteiden huomioimisesta, sallituista käyttötarkoituksista ja päivittäistavarakaupan sijoittumisesta toteutuvat.

5.3 ALUEVARAUKSET

Kaikessa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon, että alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Myös alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on alueen ominaispiirteisiin soveltuvaa. Kaava-alueella käytettävien materiaalien, mainosrakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta pohjaveden tasoa, jottei vanhojen rakennusten perustukset kärsi ja rakenteet vajoa.

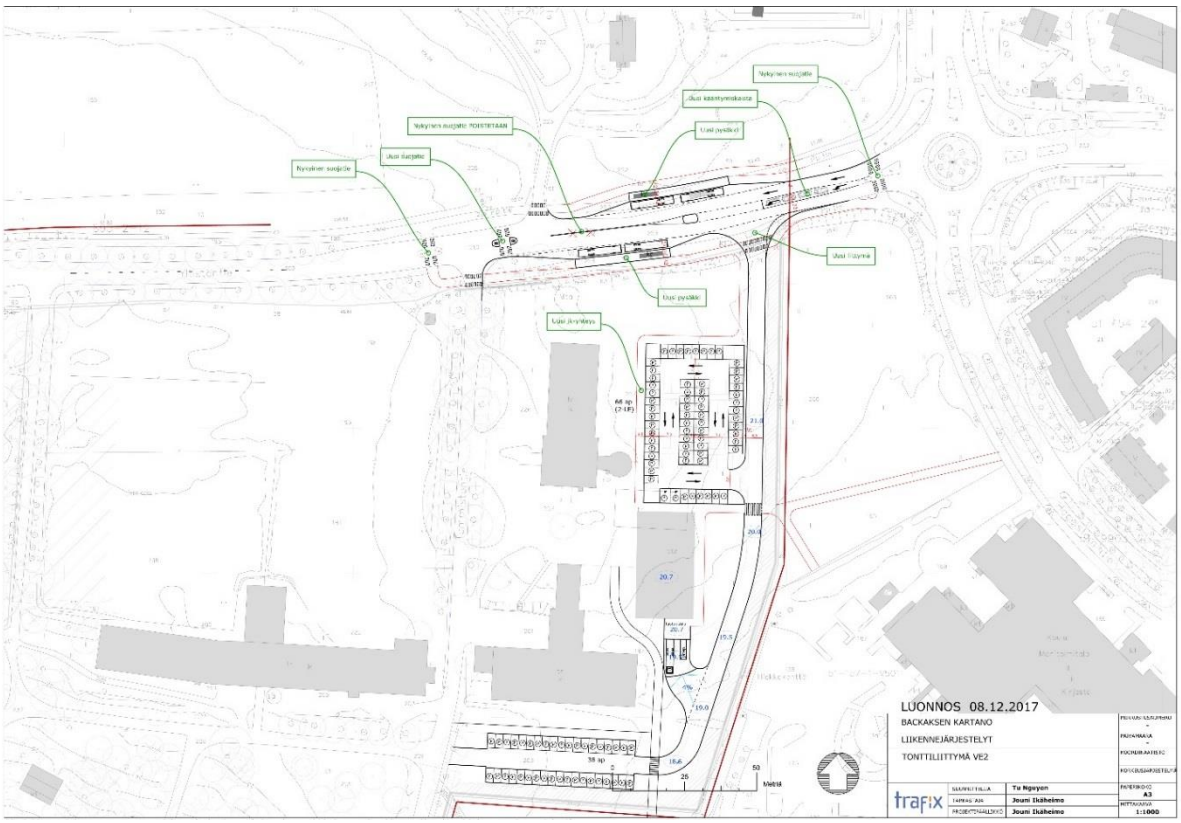
5.3.1 Korttelialueet

KL Liikerakennusten korttelialue

Liikerakennusten korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen. Alueen tonttitehokkuus on e=0,13.

Uudisrakennus liittyy kartanon talousrakennusten lähiympäristöön, minkä takia määrätään, että rakennuksen julkisivujen tulee olla joko punatiiltä tai punamullattua puuta. Kattomateriaalin tulee olla punatiiltä. Kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto kuten muissakin kartanoalueen rakennuksissa. Rakennukseen saa sijoittaa rakennussuojelualuetta palvelevia tiloja, esimerkiksi tapahtumia palvelevia saniteettitiloja.

Ylästöntien varteen osoitetaan avoimena säilytettävää aluetta (sma), mikä tukee alueen rakennusten näkyvyyttä ja korostaa kartanoalueen merkittävyyttä. Pysäköintialueet rajataan matalin pensasistutuksin. Koulun (POINT) pihaa vasten istutetaan pensasaita.



Liikennejärjestelyt Ylästöntiellä ja liittymä liikerakennusten korttelialueelle. /Trafix Oy

5.3.2 Muut alueet

SR Rakennussuojelualue

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

Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, asuntoja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely- ja kerhotiloja sekä varastoja ja autonsäilytystiloja.

Asumista saa sijoittaa niihin rakennuksiin, jotka ovat olleet aiemminkin asuinkäytössä sekä entiseen pajarakennukseen ja juurrutuskellariin. Entiseen kivisikalaan (sr/8) saa sijoittaa asuntoja vain rakennuksen itäpäätyyn tiloihin, jotka ovat olleet aiemmin asuinkäytössä. Entisen pajan (sr/7) ja vanhan asuinrakennuksen (sr/5) väliin saa rakentaa uusia asuntoja. Kivisikalan luoteispuolella olevaan uudisrakennukseen sekä uudisosaan sikalan pohjoispuolella ei saa sijoittaa asuntoja.

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

Alueen suojeltavat rakennukset on kuvattu selostuksen kohdassa 3.1.3 Rakennettu ympäristö / Rakennettu kulttuuriympäristö / Rakennukset. Jokaiselle suojeltavalle rakennukselle on kirjattu yksityiskohtaiset suojelumääräykset. Suojeltavat rakennukset ovat historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai aluekokonaisuuden kannalta merkittäviä ja siten suojelun arvoisia. Rakennusten korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Uudisrakennusten tulee ulkomuodoltaan ja materiaaleiltaan sopeutua historialliseen ympäristöön.

Kartanoalue tulee säilyttää kaikille avoimena. Alueen asunnoille ei saa tehdä aidattuja yksityispihoja, mutta sen sijaan asunnoille voi istuttaa pienen puutarhan. Myös kartanoalueella sijaitsevat hedelmätarhat säilytetään.

Koska huoltoajo tapahtuu yleensä suurikokoisilla autoilla, on sille esitetty kaavakartalla tietty reitti. Jäteastiat tulee sijoittaa keskitetysti huoltoajoreitin varrelle rakennuksiin tai katettuihin aitauksiin.

Kivisikalan pohjoispuolelle saa tapahtumien ajaksi sijoittaa tilapäisen pysäköintialueen, jonne ajetaan navetan (sr/9) editse Ylästöntieltä.

SL Luonnonsuojelualue

Krakanojan varrella, lähellä nykyistä siltaa, on pilaantuneita maa-alueita, minkä vuoksi määrätään mm. sillan uudistamista ja mahdollisia ulkoilureittejä varten: ”Jätetäyttöä ja haitta-ainepitoisuuksia sisältävän maa-aineksen takia alueella olevan, ohjeellisen ajoyhteyden pohjoispuolella sallitaan vain välttämättömien rakenteiden ja istutusten edellyttämä maarakentaminen. Maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön. Maarakentamista alueelle suunniteltaessa tulee toimenpiteestä olla yhteydessä kaupungin ympäristökeskukseen.”

VP Puisto

Promenadi osoitetaan puistoalueeksi. Promenadia pitkin osoitetaan pyöräilyn laatukäytävä, joka tulee kulkemaan etelästä Tammistosta ja Helsingin puolelta ja jatkumaan kartanon länsipuolitse kohti Aviapoliksen asemaa.

Ringhinpuistoa laajennetaan Promenadin länsipuolelle näkymäkiilaksi määritellyn alueen verran. Näkymäkiila osoitetaan avoimena säilytettäväksi alueeksi, millä varmistetaan, että tulevaisuudessakin Backaksen kartanonmäeltä, päärakennuksen edustalta, on mahdollista nähdä Haltialan kartanolle.

Illenojan alue osoitetaan ohjeelliseksi vesialueeksi.

Alueella käytettävien materiaalien ja rakenteiden tulee olla ympäristöönsä sopivia.

Ringhinpuistossa olevaa peltotietä pitkin sallitaan kulku Krakanojan yli pelloille.

Katualueet

Ylästöntien liikenneympyrästä osoitetaan uutta katualuetta huoltoajon reitille asti. Siitä etelään päin puistoon asti katualue on pyöräilyn laatukäytävää.

Uusi katuyhteys Ylästöntien ja Pakkalan puistotien risteyksen liikenneympyrästä kartanoalueelle. /Trafix

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

Rakentamisen vaikutukset ovat vähäisiä. Kevyen liikenteen yhteydet ovat kaupunkilaisille tarpeellisia, ja kaava-aluetta palveleva katu on lyhyt, koska alueen liikenne hoidetaan pääasiassa sisäisin ajoyhteyksin.

Uuden rakentamisen määrä on vähäistä, mutta antaa mahdollisuuden alueen elävöittämiseen ja kehittymiseen. Maanomistaja osallistuu yhdyskuntateknisiin kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Asemakaava ja asemakavan muutos muuttaa alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta melko vähän.

Kun kauppa on toteutettu ja vanhat rakennukset korjattu ja otettu uuteen käyttöön, vilkastuu ja vireytyy alueen kaupunkikuvakin.

Kaupunkirakenne: nykytila ja asemakaavan mukainen tilanne.

Asuminen

Alueelle voi tulla uusia asukkaita sen mukaan, miten vanhoja, asumiseen sopivia rakennuksia korjataan ja otetaan asuinkäyttöön. Samoihin rakennuksiin voi sijoittua myös muutakin kuin asumista. Alueella saattaa enimmillään asua muutamia kymmeniä ihmisiä.

Palvelut ja työpaikat

Koska alueelle voi sijoittua monenlaista toimintaa, lisääntyy Pakkalan työpaikkamäärä ja palvelutarjonta. Ainutlaatuiseen ympäristöön voi sijoittua hyvin ainutlaatuista toimintaa, joka houkuttelee asiakkaita kaukaa. Hyvät yhteydet Aviapolis-aseman ja lentokentän suuntaan saattavat muoidostua oleellisiksi palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Virkistys

Pakkalan virkistystarjonta kasvaa puiston laajenemisella ja kartanoalueen palveluilla. Kaunis ympäristö virkistää

Vesihuolto

Kaava-alue tukeutuu Ylästöntien vesihuoltoverkostoon, joten kaavoituksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Ylästöntieltä tulevan uuden katuyhteyden vesihuollon tarve ratkeaa myöhemmän ympäröivän kaavoituksen tai kadunsuunnittelun yhteydessä.

Liikenne

Kaavaan liittyvät liikenneratkaisut palvelevat pääosin uutta suunniteltua maankäyttöä. Niillä ei ole laaja-alaisempia liikenteellisiä vaikutuksia, lukuun ottamatta pyöräilyn laatukäytävän tilavarausta, joka varmistaa jo nykyisen pyöräily-yhteyden säilymisen ja kehittämisen tulevaisuudessa osana pidempimatkaista reittiä Helsingin suunnasta lentoasemalle. Ylästöntien katualueella säilyy tilavaraus tien eteläpuoleisen raitin rakentamattomalle osuudelle.

Pyöräilyn laatukäytävät Vantaalla 4.3.2014, Strafica Oy. Sinisellä on esitetty lähitulevaisuuden verkko 2020 ja punaisella tavoiteverkko 2035. Tammiston suunnasta tuleva pyöräilyn laatukäytävä kulkee Backaksen kartanoalueen halki ja edelleen kohti Aviapoliksen asemaa ja lentoasemaa.

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

Vaihtoehtoisia linjauksia mm. Pakkalan kohdalla tutkitaan meneillä olevassa Vantaan pyöräilyn laatukäytävien toteutettavuusselvityksen yhteydessä.

5.4.2 Vaikutukset luonnon ympäristöön

Ympäristöhäiriöt

Krakanojan varressa on hieman pilaantuneita maita. Maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön.

Sosiaalinen ympäristö

Kartanoalue on avoinna kaikille. Sen markkinaperusteisesta palvelutarjonnasta riippuu, kuinka hyvin ja monipuolisesti se tarjoaa toimintamahdollisuuksia kaikenikäisille.

Hanke on VAT:n mukainen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Entisen kasvihuoneiden alueen asvaltoitua pysäköintikenttää palautetaan kasvulliseksi ympäristöksi, mikä lisää veden imeytymistä maaperään ja edistää veden kiertokulkua luonnossa. Osa viljelykäytössä olevasta pellosta muutetaan puistoksi. Krakanojan luonnonsuojelualue laajenee hieman.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on pääasiassa luonnontilaista pintaa, josta alueelle satavat vedet pääsevät imeytymään osaksi maaperään. Uuden rakentamisen yhteydessä kova pinta lisääntyy, jolloin hulevesimäärät kasvavat. Lisääntyviä hulevesiä tulee hallita niin, että nykyinen tilanne ei heikkene.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset.

Yhteenveto

Asemakaava suojelee olemassa olevaa ympäristöä ja sallii pienen täydennysrakentamisen, joka tukee alueen säilymistä. Backas on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Pyöräilyn laatukäytävä tukee kestävien kulkumuotojen liikennettä.

Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Suojelu aiheuttaa toteuttajalle suuria kustannuksia.

5.5 NIMISTÖ

Promenadi:	Tammiston rajalta alkava ulkoilutie jatkuu saman nimisenä. Alun perin kulkenut Backaksen kartanolta Tammiston kartanolle.
Karttatie:	Ehrnroothien aikaan (1886 – 1916) kartanorakennuksen länsipuolelta kulkenutta ja pihaa sivunnutta tietä kutsuttiin Karttatieksi, koska se oli kartalla ja sitä käytettiin. Kulkijat tapasivat eksyä kartanon pihaan, vaikka Ehrnrooth oli teettänyt uuden tien sivummalle. Kartanonmäellä on ollut keskiajalla Skatsmansbyn kylä, joten tie saattaa olla ikivanhaa kylätietä.
Pitokartanontie	Elanto on kutsunut Backaksen kartanoa pitokartanoksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa toteutetaan tarpeen mukaan. Vanhojen rakennusten kunnostus on aloitettu.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Johanna Rajala	aluearkkitehti (1.1.2019 -)
	Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti (31.10.2018 asti)
	Merja Häsänen	aluearkkitehti va., (1.11.2018-31.12.2018), asemakaava-arkkitehti
	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti, Tikkurila
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikennesuunnittelu
	Petra Tammisto	viheralueyksikkö
	Hanna Keskinen	viheralueyksikkö
	Mikko Vanhanen	sopimukset
Asuminen ja kiinteistöt:	Armi Vähä-Piikkiö	sopimukset
	Tomi Henriksson	asuminen
Kaupunginmuseo:	Anne Vuojolainen	rakennussuojelu
	Andreas Koivisto	arkeologia
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen	luonto
	Maarit Rantataro	pilaantuneet maat
Loci Maisema-arkkitehdit Oy:	Milla Hakari	
	Pauliina Korhonen	
Trafix (nyk. WSP Oy):	Jouni Ikäheimo	
HOK-Elanto:	Jyrki Karjalainen	
	Teemu Seppänen	
	Markus Seppänen	

VANTAAN KAUPUNKI Asemakaavoitus

Vantaalla, 11. päivänä helmikuuta 2020.

Merja Häsänen
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		26.11.2018
Kaavan nimi	511800 Backaksen Kartano		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	20.05.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092511800
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,3473	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	13,3473
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

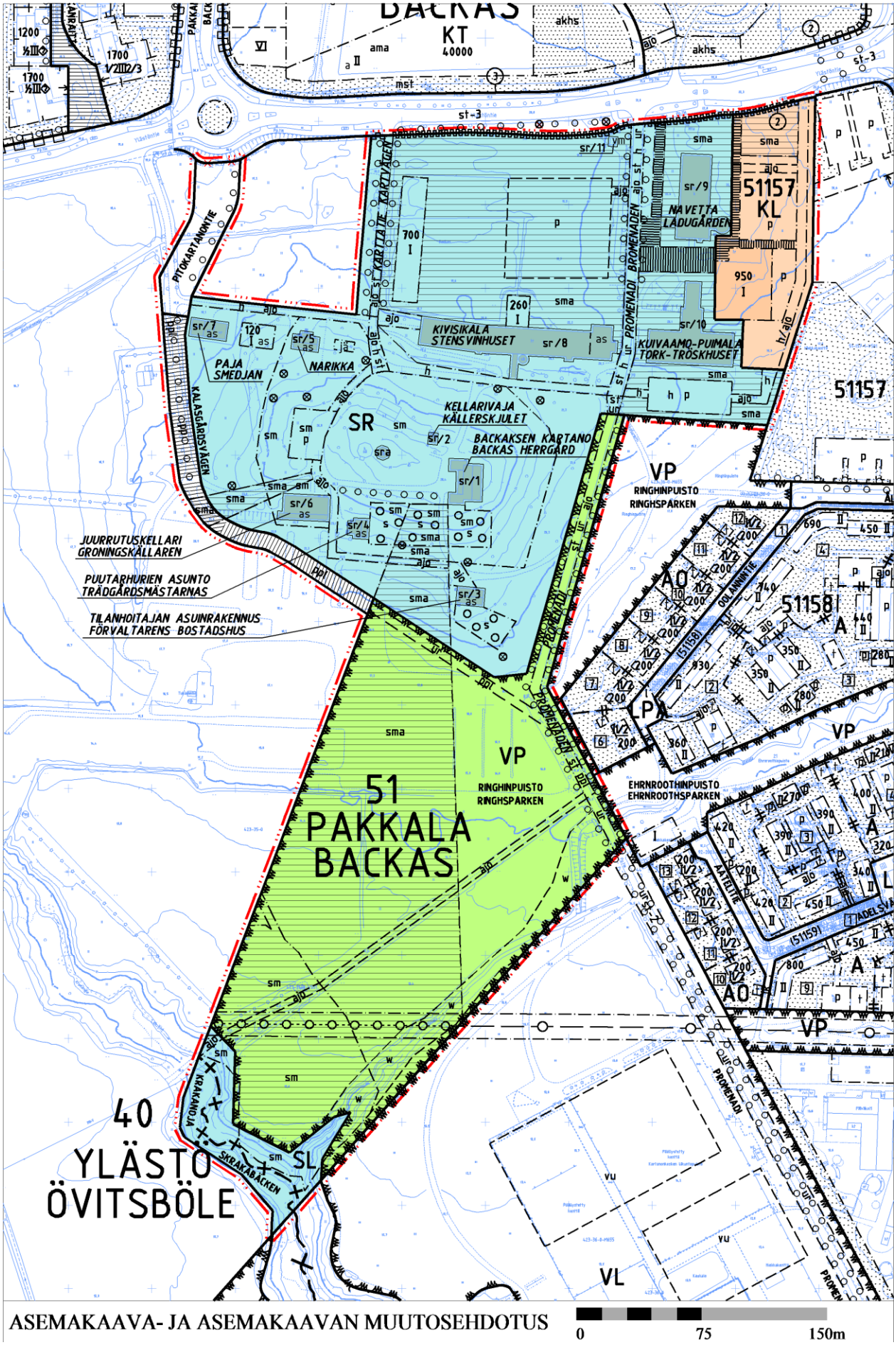
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**13,3473**	**100,0**	**2030**	**0,02**	**13,3473**	**2030**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7557	5,7	950	0,13	0,7557	950
T yhteensä						
V yhteensä	4,7384	35,5	0		4,7384	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4820	3,6	0		0,4820	0
E yhteensä						
S yhteensä	7,3712	55,2	1080	0,01	7,3712	1080
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**13,3473**	**100,0**	**2030**	**0,02**	**13,3473**	**2030**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7557	5,7	950	0,13	0,7557	950
KL	0,7557	100,0	950	0,13	0,7557	950
T yhteensä						
V yhteensä	4,7384	35,5	0		4,7384	0
VP	4,7384	100,0	0		4,7384	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4820	3,6	0		0,4820	0
Kadut	0,2175	45,1	0		0,2175	0
Kev.liik.kadut	0,2645	54,9	0		0,2645	0
E yhteensä						
S yhteensä	7,3712	55,2	1080	0,01	7,3712	1080
SL	0,3961	5,4	0		0,3961	0
SR	6,9751	94,6	1080	0,02	6,9751	1080
M yhteensä						
W yhteensä						


BACKAS
KT
40000
51157
KL
NAVETTA
LADUGÅRDEN
KIVISIKALA
STENSVINHUSET
KUIVAAMO-PUIMALA
TORK-TRÖSKHUSET
PAJA
SMEDJAN
NARIKKA
KELLARIVAJA
KÄLLERSKJULET
BACKAKSEN KARTANO
BACKAS HERRGÅRD
SR
JUURRUTUSKELLARI
GRONINGSKÄLLAREN
PUUTARHURIEN ASUNTO
TRÄDGÅRDSMÄSTARNAS
TILANHOITAJAN ASUINRAKENNUS
FÖRVALTARENS BOSTADSHUS
VP
RINGHINPUISTO
RINGHSPARKEN
EHRNROOTHINPUISTO
EHRNROOTHSPARKEN
51158
AO
LP
51
PAKKALA
BACKAS
40
YLÄSTÖ
ÖVITSBÖLE
SKRÄKÅBÄCKEN
VL
VU
PROMENADI
KARTANOTIE
PITOKARTANONTIE
KALASGÅRDSVÄGEN
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
511800	11.2.2020	685496 1 / 5

Vantaan kaupunki

BACKAKSEN KARTANO

Asemakaava

Kaupunginosa 51, Pakkala
Osa korttelia 51157 sekä katu-, virkistys- ja suojelualueet.

Kaupunginosa 40, Ylästö
Suojelualuetta.

Asemakaavan muutos

Katualueen raja.

Tonttijako

Osa korttelia 51157.

1:2000

Vanda stad

BACKAS GÅRD

Detaljplan

Stadsdel 51, Backas
Del av kvarteret 51157 samt gatu-, rekreations- och skyddsområden.

Stadsdel 40, Övitsböle
Skyddsområde

Ändring av detaljplanen

Gräns för gatuområde.

Tomtindelning

Del av kvarteret 51157.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
KL Liikerakennusten korttelialue.	Kvartersområde för affärsbyggnader.
Yleistä Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Liikerakennusten korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, mainosrakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia.	**Allmänt** Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009). Kvartersområdet för affärsbyggnader ingår i herrgårdsområdets funktionella och visuella helhet vid Backas gård. Material, reklamkonstruktioner och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.
Alueelle saa rakentaa rakennussuojelualuetta palvelevia tiloja.	I området får det byggas utrymmen som betjänar byggnadsskyddsområdet.
Väestönsuoja-, tekniset- ja huoltotilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.	Skyddsrum, tekniska utrymmen och serviceutrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.
Ulkovarastointia ei sallita.	Utomhuslagring tillåts inte.
Rakennukset Liiketilojen tulee avautua länteen.	**Byggnader** Affärslokalerna ska öppna sig västerut.
Rakennuksen julkisivujen tulee olla joko punatiiltä tai punamullattua puuta.	Byggnadens fasader ska bestå av antingen rödtegel eller rödmyllat trä.
Kattomateriaalin tulee olla punatiiltä.	Takmaterialet ska bestå av rödtegel.
Kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto avoräystäin.	Takformen ska vara sadel- eller valmtak med öppen takfot.
Lastaus-, jäte- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen.	Utrymmen för lastning, avfall och underhåll ska placeras i byggnaden.
Pihat Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on alueen ominaispiirteisiin soveltuva.	**Gårdarna** Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag.
Kaupan huoltopiha tulee aidata koulutonttia vasten pensasaidalla.	Affärens servicegård ska inhägnas mot skoltomten med en häck.
Pysäköintialue tulee rajata ja jakaa osiin matalin pensasistutuksin.	Parkeringsområdet ska avgränsas och delas in i delar med låga buskplanteringar.
VP Puisto.	Park.
Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).	Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).
Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on alueen ominaispiirteisiin soveltuvaa.	Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag.
Alueella käytettävien materiaalien, rakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia.	Material, konstruktioner och belysning som används i området ska passa in i miljön.
Kulkureitit tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina.	Färdvägar ska anläggas så att de är belagda med stenmjöl eller grus.
Puiston halki sallitaan viljelytoiminnan edellyttämä kulku Krakanojan länsipuolella olevalle pellolle.	Genom parken tillåts en av odlingsverksamheten förutsatt förbindelse till åkern på Skrakabäckens västra sida.

SL

Luonnonsuojelualue.

Jätetäyttöä ja haitta-ainepitoisuuksia sisältävän maa-aineksen takia alueella olevan, ohjeellisen ajoyhteyden pohjoispuolella sallitaan vain välttämättömien rakenteiden ja istutusten edellyttämä maarakentaminen. Maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön. Maarakentamista alueelle suunniteltaessa tulee toimen-piteestä olla yhteydessä kaupungin ympäristökeskukseen.

Naturskyddsområde.

På grund av avfallsupplag och marksubstanser som innehåller halter av skadliga ämnen är det norr om områdets riktgivande körförbindelse endast tillåtet med sådan mark-byggnad som förutsätts av nödvändiga konstruktioner och planteringar. I samband med markbyggandet ska man se till att skadliga ämnen inte kan spridas till omgivningen. I samband med planeringen av markbyggnad i området ska stadens miljöcentral kontaktas om åtgärden.

SR

Rakennussuojelualue.

Yleistä:

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

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

Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely- ja kerhotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, asuntoja, varastoja ja autonsäilytystiloja.

Asumista saa sijoittaa asemakaavakartalla as-merkinnällä osoitettuihin rakennuksiin.

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

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

Merkinnällä sr/8 osoitetun rakennuksen pohjoispuolelle saa sijoittaa tilapäisen pysäköintialueen tapahtumien ajaksi.

Jäteastiat tulee sijoittaa keskitetysti huoltoajoreitin varrelle ja ne tulee sijoittaa rakennuksiin tai katettuihin aitauksiin.

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

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

Uusittaessa suojeltavien rakennusten täydentäviä rakennus-osia, kuten ikkunoita tai ovia, tulee ne sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen. Rakennuksen korjus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteelle on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Byggnadsskyddsområde.

Allmänt:

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

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

I området är det tillåtet att placera restaurang-, nöjes- och underhållningstjänster, närtjänster, affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, kultur-, utställnings- och klubblokaler, arbetslokaler som inte stör miljön, bostäder, förråd och bilförvaringsutrymmen.

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

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

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

På norra sidan om byggnaden som anvisats med betecknen sr/8 får ett temporärt parkeringsområde placeras under evenemang.

Sopkärl ska placeras centraliserat längs servicekörningsvägen och de ska placeras i byggnader eller övertäckta inhägnader.

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

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

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

Suojeltavaa rakennusta 1 (BACKAKSEN KARTANO) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

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

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

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

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

Suojeltavaa rakennusta 2 (KELLARIVAJA) koskevia määräyksiä:

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

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 2 KÄLLARSKJULET):

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

Suojeltavaa rakennusta 3 (TILANHOITAJAN ASUINRAKENNUS) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

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

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

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

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

Suojeltavaa rakennusta 4 (PUUTARHURIEN ASUNTO) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

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

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

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

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

Suojeltavaa rakennusta 5 (NARIKKA) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

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

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 5 (NARIKKA):

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

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

Suojeltavaa rakennusta 6 (JUURRUTUSKELLARI) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto, kivisokkeli, vellikello ja lastauslaituri suojellaan. Julkisivujen värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 6 (GRONINGSKÄLLAREN):

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

Byggnadens utseende, stensockel, vällingklocka och lastkaj skyddas. Fasadernas färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär.

Suojeltavaa rakennusta 7 (PAJA) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto ja ominaispiirteet suojellaan.

Rakennuksen ulkoseinien saastuneisuus tulee tutkia ennen korjaus- ja muutostoimenpiteitä.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 7 (SMEDJAN):

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

Byggnadens utseende och kännetecknande drag skyddas.

Före reparations- och ändringsåtgärder ska föroreningsgraden i byggnadens ytterväggar undersökas.

Suojeltavaa rakennusta 8 (KIVISIKALA) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto, vesikatto, seinät ja aukotus suojellaan.

Rakennuksen lautaverhoillun, ulkonevan rakennusosan osalta sokkelin kivet tulee säilyttää. Puurakenteisen osan voi korvata uudisosalla.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 8 (STENSVINHUSET):

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

Byggnadens utseende, yttertak, väggar och öppningar skyddas.

I fråga om byggnadens brädbeklädda, utskjutande byggnadsdel ska sockelstenarna bevaras. Trädelen kan ersättas med en ny del.

Suojeltavaa rakennusta 9 (NAVETTA) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto, vesikatto, vellikello sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 9 (LADUGÅRDEN):

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

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

Suojeltavaa rakennusta 10 (KUIVAAMO-PUIMALA) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 10 (TORK-TRÖSKHUSET):

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

Byggnadens entydiga utseende samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär.

Suojeltavaa rakennusta 11 (MUUNTAJARAKENNUS) koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto, vesikatto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 11 (TRANSFORMATORBYGGNADEN):

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

Byggnadens utseende, yttertak samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär.

Uudisrakennukset:

Uudisrakennusten tulee tyyliltään sopeutua historialliseen ympäristöön. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä museoviranomaisen lausunto sekä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelman sopeutumisen ympäristöönsä ja maastoon.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla joko punatiiltä tai punamullattua tai peittomaalattua puuta.

Kattomateriaalin tulee olla punatiiltä tai maalattua, konesaumattua peltiä.

Kattomuodon tulee olla harjakatto avoräystäin.

Nybyggnader:

Nybyggnaderna ska till sin stil anpassas till den historiska miljön.Till bygglovansökan ska museimyndighetens utlåtande bifogas samt en utredning som visar hur byggnaden/konstruktionen passar in i omgivningen och terrängen.

Byggnadens fasader ska bestå av antingen rödtegel eller rödmyllat eller täckmålat trä.

Takmaterialet ska bestå av rödtegel eller målad maskinfalsad plåt.

Takformen ska vara sadeltak med öppen takfot.

Pihat:

Kartanoalue tulee säilyttää pääosin kaikille avoimena. Yleisön pääsyä alueen eri osiin voidaan tilapäisesti rajoittaa. Kartanoaluetta ei saa aidata.

Alueen asunnoille ei saa tehdä aidattuja yksityispihoja.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on alueen ominaispiirteisiin soveltuvaa.

Hulevedet on käsiteltävä imeyttämällä ja/tai viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Gårdarna:

Herrgårdsområdet ska i huvudsak bevaras så att det är öppet för allmänheten. Allmänhetens tillträde till olika delar av området kan tillfälligt begränsas. Herrgårdsområdet får inte inhägnas.

Områdets bostäder får inte förses med inhägnade privata gårdar.

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

Dagvattnen ska hanteras genom infiltrering och/eller genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Ainoastaan kaavakartalla osoitetuilla huoltoajoreiteillä saa käyttää asvalttia. Promenadin asvaltoidun alueen leveys saa olla enintään 5 metriä.

Asfalt får användas endast på de servicekörningsvägar som anvisats på plankartan. Promenadens alfalterade område får vara högst 5 meter brett.

Pysäköintipaikat ja muut ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.

Parkeringsplatser och övriga körbanor ska anläggas så att de är belagda med stenmjöl eller grus. Stenläggningar ska användas efter övervägande och de ska passa in i omgivningen.

Pysäköinti
Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Parkering
Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

Asuinrakennusten pihapiiriin saa sijoittaa autopaikkoja enintään 2 autoa kutakin asuinrakennusta kohden. Muut autopaikat sijoitetaan kartanoalueen pysäköintipaikoille tai autonsäilytystiloihin.

På bostadshusens gårdsområde får bilplatser placeras till ett antal av högst 2 bilar per bostadshus. Övriga bilplatser förläggs till herrgårdsområdets parkeringsplatser eller bilförvaringsutrymmen.

Kivisikalan (sr/8) pohjoispuolella oleva, ohjeellinen pysäköintialue saa tapahtumien aikana toimia tilapäisenä pysäköintialueena.

Den riktgivande parkeringsplatsen norr om stensvinhuset (sr/8) får under evenemang fungera som temporär parkeringsplats.

Kaupunginosan raja. — **Stadsdelsgräns.**

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. — **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

Osa - alueen raja. — **Gräns för delområde.**

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja. — **Riktgivande gräns för område eller del av område.**

② **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.**

51 **Kaupunginosan numero.** — **Stadsdelsnummer.**

PAK **Kaupunginosan nimi.** — **Stadsdelens namn.**

51157 **Korttelin numero.** — **Kvartersnummer.**

YLÄSTÖNTIE **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** — **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

KIVISIKALA **Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.** — **Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**

750 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** — **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

II **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.** — **Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**

Rakennusala. — **Byggnadsyta.**

as **Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.** — **Byggnadsyta där bostadshus får placeras.**

vm **Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.** — **Byggnadsyta där transformator får placeras.**

jä **Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.** — **Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.**

ppl **Ohjeellinen pyöräilyn laatukäytävä.** — **Riktgivande kvalitetskorridor för/till/på cykling**

ur **Ohjeellinen ulkoilureitti.** — **Riktgivande friluftsled.**

w **Ohjeellinen vesialue.** — **Riktgivande vattenområde.**

Säilytettävä / istutettava puurivi. — **Trädrad som skall bevaras / planteras.**

s **Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.**
Hedelmätarhat tulee säilyttää. Näkymät kartanonmäeltä hedelmätarhan läpi ja yli kohti kulttuurimaisemaa tulee säilyttää.

Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
Fruktträdgårdarna ska bevaras. Utsikten från herrgårdsbacken tvärs över fruktträdgården och bort mot kulturlandskapet ska bevaras.

⊗ **Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**
Puita uudistettaessa ne tulee korvata saman lajin yksilöillä. Puun juuristoalueella, 5 metriä puun tyvestä mitattuna, ei saa tehdä kaivuu- tai muita vastaavia töitä.

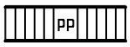
Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
Då träd förnyas ska de ersättas med exemplar av samma trädslag. I området för trädets rotsystem, mätt 5 meter från trädets bas, får inga grav- eller motsvarande arbeten utföras.

sma **Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.**

Avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Maisemassa olevat yksittäispuut voidaan säilyttää. Kulkuväyliä, pintamateriaaleja, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että ympäristökokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Näkymät kartanonmäeltä hedelmätarhan läpi ja yli kohti kulttuurimaisemaa tulee säilyttää. Kasvillisuuden tulee olla pääasiassa matalaa.

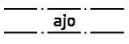
Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
Det öppna landskapets särdrag ska bevaras. Enskilda träd i landskapet kan bevaras. Förbindelseleder, ytmaterial, konstruktioner och planteringar ska skötas och vid behov förnyas så att miljöhelhetens kulturhistoriska värde bevaras. Utsikten från herrgårdsbacken tvärs över fruktträdgården och bort mot kulturlandskapet ska bevaras. Växtligheten ska huvudsakligen vara låg.

Katu. — **Gata.**



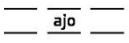
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.



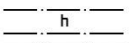
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



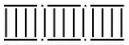
Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse inom området.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

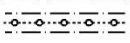
Del av område reserverad för allmän gångtrafik.

Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Riktgivande parkeringsplats.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

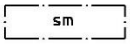
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

/1

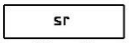
Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.



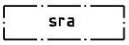
Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.
Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget.
I området finns ett fast fornminne som är skyddat genom fornminneslagen (295/1963). Med stöd av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra eller på annat sätt göra åverkan på området. Angående åtgärder och planer som gäller området måste museimyndigheten konsulteras.



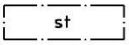
Suojeltava rakennus.

Byggnad som bör skyddas.



Suojeltava raunio.
Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä vesisäiliön raunio, jota ei saa purkaa tai muuttaa siten, että sen historiallista arvoa turmellaan. Korjaus- ja muutostoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Ruin som skall skyddas.
En historiskt och med tanke på området som helhet betydelsefull ruin efter en vattenreservoar som inte får rivas eller ändras så att dess historiska värde förstörs. För reparations- och ändringsarbeten ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.



Suojeltava tie.
Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Tien luonne ja linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Väg som skall skyddas.
Områdesdel där det finns ett vägavsnitt av historisk betydelse. Vägens karaktär och sträckning ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska den lokala museimyndighetens utlåtande inhämtas.

MUUTA

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta pohjaveden tasoa.

ÖVRIGT

Byggandet ska utföras så att det inte leder till förändringar i grundvattennivån.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

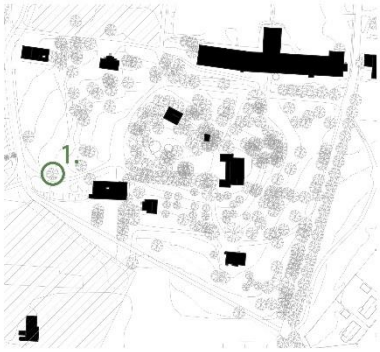
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

KAAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 1 (VAAHTERA)



PUU 2 (VAAHTERA)

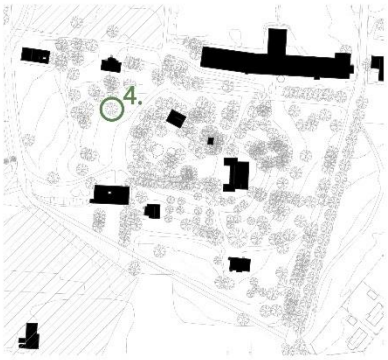
PUU 3 (VAAHTERA)

Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy

1

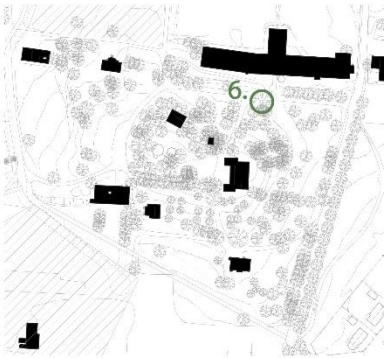
KAAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 4 (VAAHTERA)



PUU 5 (TAMMI)

PUU 6 (VAAHTERA)

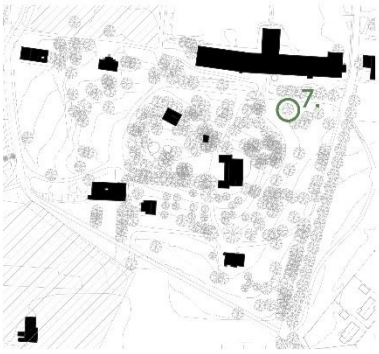


Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy

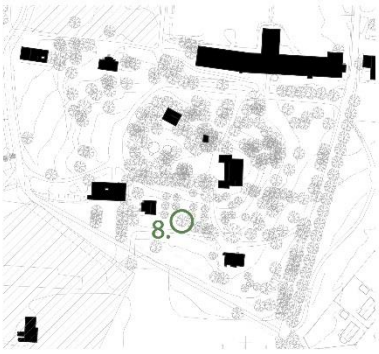
2

KAAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 7 (VAAHTERA)



PUU 8 (VAAHTERA)



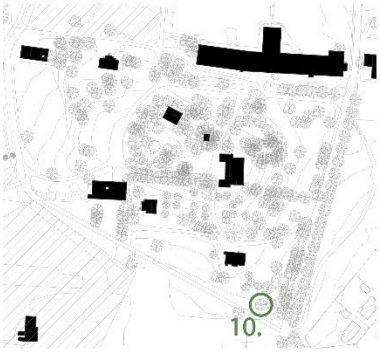
PUU 9 (TAMMI)

Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy

3

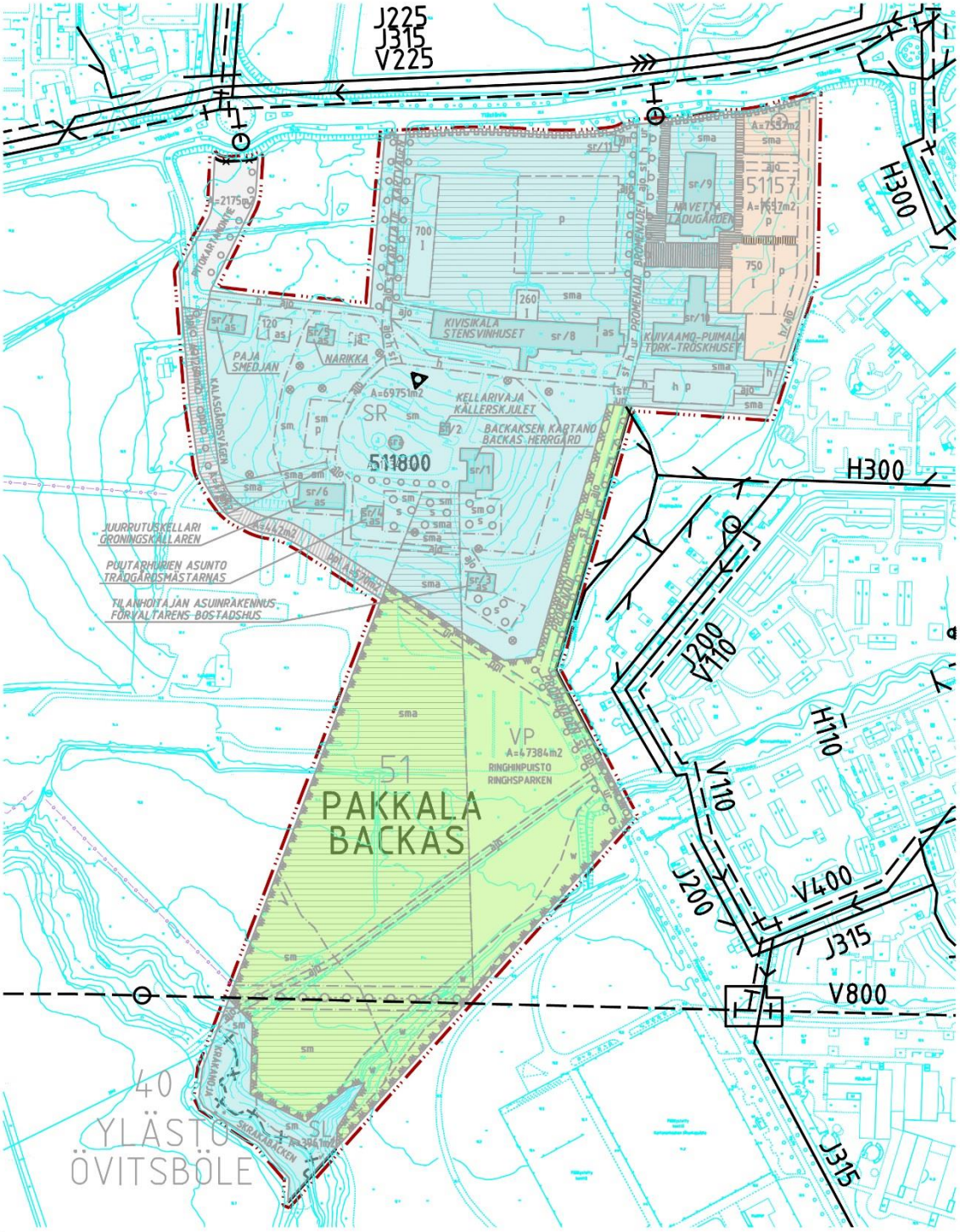
KAAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 10 (TAMMI)



4

Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy



Vantaan kaupunki copyright Harri Keinanen tulosteen laatija 11.10.2018 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 511800 Backas 0 60 300 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:3000 mittakaava

VANTAAN KAUPUNKI

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus/ nro 511800 Backaksen kartano, Pakkala
MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / 11.2.2020

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 511800 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **31.01 – 28.02.2019**. Tänä aikana jätettiin **kaksi (2 kpl) muistutusta.**

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Helsingin Osuuskauppa Elanto	Asuinalue ei sisälly asemakaava-alueeseen. Selvitykset on laadittu osin virheellisesti. Tarvetta asemakaavasuojelulle ei ole ollut eikä ole. Asemakaavaehdotus on ristiriidassa yleiskaavaluonnoksen kanssa. Suojelumääräykset ovat voimakkaan ennallistavia ja rajoittavia. Määräys alueen pitämisestä avoimena kaikille on kohtuuton. Suojelumääräykset johtaisivat HOK-Elannolle miljoonien eurojen kustannuksiin. Suojelumääräyksistä aiheutuvat kustannukset ovat maanomistajalle kohtuuttomia, minkä vuoksi Vantaan kaupunki on korvausvelvollinen. Kaavan lopputulos ei kohtele maanomistajia yhdenvertaisesti. Kaavaehdotus ei sisällä maanomistajan haittaa kompensoivaa elementtiä.	Asemakaavamääräystä täsmennetään: ”Kartanoalue tulee *pääosin* säilyttää kaikille avoimena. *Yleisön pääsyä alueen eri osiin voidaan tilapäisesti rajoittaa. Kartanoaluetta ei saa aidata.*”
NRO 2 Asukas 1	Selvitys ulkoilmakonserttien melusta puuttuu. Melua ei ole huomioitu suunnittelussa. Puimalan pysäköintipaikat tulee siirtää muualle.	-

NRO 1
Helsingin Osuuskauppa Elanto
PL 53, 00441 Helsinki
Muistutus:

ASIA

Muistutus koskien asemakaavaehdotusta 511800 (Backaksen kartano)

MUISTUTUKSEN TEKIJÄ

Helsingin Osuuskauppa Elanto

PL 53, 00441 HELSINKI

Y-tunnus: 1837954-9

(jäljempänä: "**HOK-Elanto**")

kiinteistön, jota kaavoitus koskee, omistajana

Vantaan kaupunki on varannut mahdollisuuden esittää muistutuksia asemakaava-ehdotuksesta, joka koskee Backaksen kartanoympäristön suojelua, pienimuotoisen rakentamisen sallimista suojelualueelle sekä liikerakentamisen mahdollistamista alueen koillisreunaan. Kiinteistön, jota kaavoitushanke koskee, omistajana HOK-Elanto antaa seuraavan muistutuksen asiassa.

MUISTUTUS KAAVAEHDOTUKSESTA 511800/ BACKAKSEN KARTANO

1. Asemakaavoituksen vireille tulo ja asian tausta

Muistutuksen kohteena oleva asemakaavaehdotus perustuu HOK-Elannon hakemuksesta vireille tulleeseen kaavoitusprosessiin. Backaksen kartanon alue on ollut pitkään HOK-Elannon omistuksessa, ja HOK-Elanto on pidemmän ajan kuluessa selvittänyt tapoja kehittää kartanon aluetta sen historialliset ominaispiirteet säilyttäen ja kaupunkilaisten etu ja toiveet huomioiden. HOK-Elannon tavoitteena on ollut kehittää Backaksen aluetta huomioiden sen merkitys historiallisena miljöönä. Samalla on kuitenkin pyritty huomioimaan kiinteistökehitykselle asetettavat taloudelliset reunaehdot.

Edellä todetusta lähtökohdasta tehdyn kaavoitushakemuksen taustalla oli HOK-Elannon tavoite säilyttää kartanon historiallinen miljöö rakennuksineen ja kehittää alueesta yhdessä kumppaneidensa kanssa kaikille vantaalaisille avoin tapahtumakeskus. Osana tätä kehittämistä HOK-Elanto on vuonna 2017 peruskorjannut kartanon päärakennuksen. Hankkeen kustannus oli noin 2,5 miljoonaa euroa. Vuoden 2018 aikana HOK-Elannon kumppanina toimiva vuokralainen on pitänyt alueella tilausravintolaa, kesäkahvilaa sekä järjestänyt erilaisia tapahtumia, kuten teatteriesityksiä, tansseja, konsertteja, myyjäisiä, näyttelyitä jne.

Kartanoalueen kehittäminen sinänsä on kuitenkin liiketoimintana kannattamatonta, mistä johtuen HOK-Elanto tavoitteli kaavamuutoksella myös mahdollisuutta kehittää välittömästi Backaksen etelä- ja länsipuolisille alueille asuntotuotantoa. Asuntotuotannosta saatavat tuotot olisivat mahdollistaneet Backaksen kartanoalueen kehittämisen edellä todetulla tavalla. Myös vireillä olevassa yleiskaavassa valmisteltava raitiotiehanke olisi puoltanut asuntorakentamisen lisäämistä alueelle. Asuntotuotanto lähellä raideyhteyksiä myös tukisi kestävän kaupunkikehityksen mukaista strategiaa.

Asemakaavaehdotusta on kaavoitusprosessin kestäessä muutettu siten, että kaupunginhallituksessa käsitelty kaavaluonnos ei vastaa kaavoitushakemuksen jättövaiheessa HOK-Elannon ja kaupungin välillä sovittuja tavoitteita. Kaavaluonnoksesta on jätetty kokonaan pois Backaksen etelä- ja länsipuolelle suunnitellun asuntotuotannon mahdollisuus, jonka seurauksena kaavaluonnoksen tosiasiallisena sisältönä on toimia Backaksen alueen suojelukaavana. 10.12.2018 päivätyssä kaavaselostuksessa (s.35) tätä perusteltiin sillä, että *"asuinalueen suunnittelu tarvitsisi tuekseen laajemman alueen tarkastelua, jotta... valtakunnalliset maisemalliset ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeät tavoitteet toteutuisivat"*. Perustelu jää kuitenkin vajaaksi, eikä kaavaselostuksesta sen tarkemmin ilmene, mitä tämän näkemyksen taustalla on varsinkin kun lähialueelle on samaan aikaan suunnitteilla merkittävää asuntorakentamista.

Kaavahanketta koskevasta kaavaselostuksesta ilmenevällä tavalla kaavaluonnos perustuu lukuisiin selvityksiin, jotka HOK-Elanto maanomistajana on velvoitettu tilaamaan ja maksamaan. Selvitysten laatimista ohjasi kuitenkin vahvasti Vantaan kaupunki, eikä niiden tilaajana ollut HOK-Elanto. HOK-Elannon käsityksen mukaan Vantaan kaupungin ohjaus on johtanut siihen, että kaavahanketta koskevat selvitykset on laadittu osin virheellisesti ja joka tapauksessa tarkoitushakuisesti tavoitellen mahdollisimman kattavaa suojelumääräystä.

Koska kaavaluonnosta on edellä todetulla tavalla olennaisesti muutettu HOK-Elannon ja kaupungin välillä alun perin sovituista tavoitteista ja HOK-Elannon hankkeelle asettamista reunaehdoista, on HOK-Elanto peruuttanut kaavoitushakemuksensa 8.1.2019.

2. Kaavaehdotuksen suojelufunktio ja kaupungin korvausvelvollisuus

2.1. Rakennussuojelun tarve

Backaksen kartanon rakennuksia ja lähiympäristöä koskevaa suojelua on käsitelty aikaisemmin ympäristökeskuksessa vuonna 1998, mutta ympäristöministeriö ei tällöin nähnyt tarvetta vahvistaa suojelupäätöstä silloisen rakennussuojelulain nojal-

la. Sen sijaan ympäristöministeriö on tuolloin katsotut, että alueen suojelu tulisi turvata asemakaavoituksella. Myöskään nyt puheena olevan kaavan valmistelun yhteydessä ei ole katsottu, että suojelulle olisi rakennusperinnön suojelusta annetusta laissa tarkoitettua tarvetta.

Vuoden 1998 jälkeen asia ei kuitenkaan ole asemakaavoituksessa edennyt. Asiassa on merkitystä sillä, että vuoden 1998 jälkeen kaavasuojelua ei ole katsottu tarpeelliseksi toteuttaa, vaan aloite Backaksen kartanon miljöön säilyttämiselle ja kehittämiselle on tullut maanomistajalta so. HOK-Elannolta. Olosuhteissa vuoteen 1998 nähden ei kuitenkaan rakennussuojelun näkökulmasta ole tapahtunut olennaista muutosta.

Ympäristöministeriö on todennut, että Backaksen kartanon aluekokonaisuus olisi sellainen valtakunnallisesti merkittävä kohde, mitä tarkoitetaan nykyisessä rakennusperintölaissa. Tästä huolimatta rakennusperintölain mukaista suojeluprosessia ei ole käynnistetty. Ympäristöministeriön esittämä valtakunnallista merkittävyyttä koskeva maininta on ristiriitainen Vantaan kaupungille kohdistettujen kaavasuojelua koskevien vaatimusten kanssa: mikäli Backaksen kartano todella olisi siten valtakunnallisesti merkittävä kohde kuin nykyisen rakennusperintölain 2 §:ssä tarkoitetaan, olisi suojeluprosessi tullut käynnistää jo edellisen lain aikana. Näin ei kuitenkaan ole toimittu, vaan suojeluprosessia ollaan sälytetty Vantaan kaupungin vastuulle, vaikka alueella ei vielä edes ole voimassa asemakaavaa.

Tästä voidaan päätellä, että varsinaista tarvetta asemakaavasuojelulle ei ole ollut aikaisemmin eikä ole nytkään. HOK-Elanto maanomistajana onkin jo huolehtinut Backaksen kartanon miljöön säilymisestä, eikä Vantaan kaupunkikaan tähän asti ole nähnyt kaavasuojelua tarpeellisena. Kulttuuriympäristöjen säilyminen on mahdollista turvata myös muuten kuin nyt puheena olevan kaltaisella suojelukaavalla tai rakennusperintölain mukaisella suojelulla.

Myöskään kaupunginhallituksen helmikuussa 2019 hyväksymästä yleiskaavaluonnoksesta ei seuraa suoraa tarvetta asemakaavalla tapahtuvalle suojelulle. Lisäksi nyt puheena oleva asemakaavaluonnos on osittain ristiriitainen valmisteltavana

olevan yleiskaavan kanssa. Vaikka yleiskaava on vasta valmisteltavana, ei nyt laadittavia uusia asemakaavoja tulisi laatia ottamatta huomioon valmisteilla olevaa yleiskaavaa.

2.2. Asemakaavaehdotuksen suojelumääräyksistä

Asemakaavaehdotuksen sisältämien suojelumääräysten mukaisesti kartanoalueen rakennukset pääosin suojellaan ulkopuolisilta osin. Kaavaluonnos sisältää kullekin suojeltavalle rakennukselle annettavat suojelumerkinnät, jotka ovat voimakkaan ennallistavia ja rajoittavia. Backaksen alueen rakennusten ulkomuoto- ja julkisivumateriaalit tulee säilyttää nykyisen kaltaisena tai sitten vieraat materiaalit korvata alkuperäisen kaltaisella täysin riippumatta siitä, ovatko em. rakenteissa tehdyt ratkaisut nykymittapuulla tarkoituksenmukaisia tai teknisiltä ominaisuuksiltaan hyvän rakentamistavan mukaisia.

Asemakaavaehdotus sisältää myös kartanon pihapiirin eteläpuolisen alueen muuttamisen VP- alueeksi (puisto). Kaavasta seuraa maanomistajalle velvollisuus säilyttää olemassa olevaa kasvillisuutta ja valita tuleva kasvillisuus siten, että se on alueen ominaispiirteisiin soveltuva. Kaavaselostuksen mukaan VP- merkinnällä tavoitellaan ennen kaikkea näkymäkiilan säilymistä kartanonmäeltä Haltialan suuntaan, joka käytännössä tarkoittaa myös peltoalueen suojelua, vaikka näkymät olisivat säilyneet HOK-Elannon suunnitelmiin sisältyneissä maankäyttösuunnitelmissakin.

Lisäksi kaavaluonnos sisältää määräyksen, jonka mukaisesti "kartanoalue tulee säilyttää kaikille avoimena". Kaavamääräys johtaisi maanomistajana olevan HOK-Elannon kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen, sillä määräys rajoittaisi merkittävästi maanomistajan kiinteistöönsä kohdistuvaa määräysvaltaa.

Backaksen alueella toimii tällä hetkellä HOK-Elannon vuokralaisena mm. tilausravintola- ja kokoustoimintaa harjoittava yrittäjä, ja HOK-Elannon tavoitteena on edellä todetulla tavalla kehittää kiinteistöllä nyt harjoitettavaa toimintaa. Hyvät liikenneyhteydet ja lentokentän läheisyys tekevät Backaksen kartanosta sijaintinsa takia optimaalisen ympäristön erilaisten yritystapahtumien järjestämiseen ja siihen

liittyvän liiketoiminnan harjoittamiseen. Suuryritysten kiristyvät turvallisuusvaatimukset kuitenkin käytännössä edellyttävät, että kiinteistön piha-alueet on tarvittaessa voitava sulkea yleisöltä. Kaavaehdotukseen sisällytettävä määräys yleisölle avoinna pitämisestä on tästäkin näkökulmasta maanomistajan kannalta kohtuuton. Käytännössä Backaksen alue on jo nykyisin pääosin yleisölle avoin, eikä tarvetta erilliselle kaavamääräykselle siten edes ole.

2.3. Suojelumääräysten kohtuuttomuus

Maankäyttö- ja rakennuslain ("**MRL**") 57 §:n 2. momentin mukaisesti asemakaavassa annettujen suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Nyt esitetyt suojelumääräykset eivät sitä ole. Kaavaluonnoksen sisältämät suojelumääräykset johtaisivat HOK-Elannolle aiheutuviin miljoonien eurojen kustannuksiin pelkästään suojeltavien rakennusten korjauksista ja vähintään sadan tuhannen euron vuosittaista ylimääräisistä ylläpidon kustannusta. Nämä kustannukset jäisivät lähtökohtaisesti HOK-Elannon maksettavaksi. Koska HOK-Elanto ei voisi rahoittaa kustannuksia kaavoitushakemuksen alkuperäisen idean mukaisesti asuntotuotannosta saatavilla tuloilla, ovat kaavoitusratkaisu ja sen sisältämät suojelumääräykset maanomistajan kannalta kohtuuttomia.

Koska mahdollisuus asuntotuotantoon on kaavaluonnoksesta edellä todetulla tavalla poistettu, ei Vantaan kaupunki osoita kaavaehdotuksessa maanomistajalle käytännössä mitään kompensaatiota suojelumääräysten vastapainoksi. Kiinteistön koillisreunaan osoitettu liikerakennusoikeus ja siitä saatava hyöty ei ole olennainen tarkasteltaessa kaavaehdotuksesta maanomistajalle aiheutuvia haittoja. Edelleen kaavaluonnoksessa maanomistajan vastuulle sälytetään sen laissa edellytetyn kunnossapitovelvollisuuden ulkopuolelle meneviä toimia ja kustannuksia. Lisäksi kaavamääräyksellä puututaan maanomistajan mahdollisuuteen rajoittaa yleisön vapaata pääsyä yksityisessä omistuksessa olevalle kiinteistölle ja sen pihapiiriin.

Kaavaluonnoksen mukaisista suojelumääräyksistä aiheutuu siten merkityksellistä haittaa ja vahinkoa HOK-Elannolle. Asemakaavamääräys, joka aiheuttaa merkityksellistä vahinkoa tai haittaa maanomistajalle, on tulkittava MRL:n mukaan kohtuut-

tomaksi. HOK-Elanto korostaa, että asemakaavaratkaisu olisi voinut olla kokonaisuutena kohtuullinen, jos se olisi pitänyt sisällään kaavaluonnoksesta pois jätetyn asuinrakennusoikeuden tai muun vastaavan kompensaation.

Suojelumääräyksistä maanomistajalle aiheutuvat ylimääräiset kustannukset on korvattava siltä osin kuin ne ovat selvästi kiinteistönomistajalle kuuluvan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kunnossapitovelvollisuuden ulkopuolella. Korvausvelvollinen asiassa on MRL 57 §:n 3. momentin mukaisesti Vantaan kaupunki. Tästä johtuen suojelukaavasta Vantaan kaupungille seuraavat kustannukset voivat muodostua varsin merkittäviksi. Vantaan kaupungille seuraavaa korvausvelvollisuutta ei ole kuitenkaan kaavan valmistelun yhteydessä käsitelty tai tuotu julki.

3. Asemakaavoitukselle asetettu kohtuuttomuuskielto

MRL 54 §:ssä säädetään asemakaavalle asetettavista sisältövaatimuksista. Ko. lainkohdan 3. momentin mukaan asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita loukkaamatta voidaan välttää.

Arvioitaessa asemakaavan kohtuullisuutta tai kohtuuttomuutta maanomistajalle kyse on kokonaisharkinnasta, eli kaavasta aiheutuvaa haittaa tarkasteltaessa arvioidaan myös maanomistajalle kaavasta aiheutuvaa hyötyä. Kyse on siten tietynlaisesta tasapainoarvioinnista. Kuten edellä on todettu, kaavaluonnosta on kaavahakemusvaiheen jälkeen muutettu siten, että kaavahakemuksen lähtökohtana olleesta kaavoitusratkaisusta on kokonaan poistettu maanomistajalle aiheutuva hyöty ja jäljelle on jätetty ainoastaan maanomistajan asemaa rajoittavat ja huonontavat kaavamääräykset. Yksittäisellä asemakaavaan sisällytettävällä ratkaisulla voidaan asettaa maanomistajalle merkittäviäkin rajoituksia tai muuten heikentää maanomistajan asemaa, mutta tämä edellyttää käytännössä sitä, että asemakaavaratkaisu muilta osin luo hyötyä maanomistajalle. Nyt esillä oleva kaavaluonnos ei täytä MRL:n tätä edellytystä.

4. Yhdenvertaisuusvaatimus asemakaavoituksessa

Edellä todettujen MRL:n asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten lisäksi asemakaavoituksen perusteisiin kuuluu myös vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, joka viimekädessä pohjautuu Suomen perustuslakiin. Vaikka yhdenvertaisuusvaatimus ei tarkoita maanomistajan subjektiivista oikeutta saada hyväkseen tietyn sisältöistä kaavaa, asettaa yhdenvertaisuuden vaatimus kaavoittajalle velvollisuuden kohdella maanomistajia yhtäläisten periaatteiden mukaisesti. Vaatimus yhdenvertaisuudesta ja siihen liittyvien harkintavallan rajoitusperiaatteiden noudattamisesta koskevat kuntia ja kaupunkeja myös silloin, kun ne kaavoittavat omistamiaan maa-alueita.

HOK-Elannon tietojen mukaan Backaksen alueen välittämään läheisyyteen sen pohjoispuolelle on suunniteltu merkittävää asuntorakentamista. Ko. alue on pääosin Vantaan kaupungin omistuksessa. Backaksen kaavoituksen yhteydessä esillä ei ole ollut kunnollisia perusteita sille, miksi asuntorakentaminen on edellä todetulla tavalla jätetty pois nyt puheena olevasta kaavaluonnoksesta, kun samalla asuntotuotantoa suunnitellaan merkittävässä määrin aivan Backaksen alueen välittömään läheisyyteen Vantaan kaupungin omistamille maille.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukseen liittyvät olennaisesti tilanteet, joissa lähellä toisiaan sijaitseville ja olosuhteiltaan samankaltaisille alueille kaavoituksen yhteydessä kaavoitetaan rakennusoikeutta merkittävästi erilaisin perustein. Tällöin kaavoituksen kokonaistilanne ei täytä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia.

Huomioiden edellä todettu kaavaluonnoksen mukaisista määräyksistä maanomistajalle aiheutuva merkittävä haitta, rajoitteet ja kohtuuttomuus sekä toisaalta voimakasta asuntotuotantoa käsittävät lähialueita koskevat suunnitelmat ja siihen liittyvä maanomistajien epätasapuolinen kohtelu, kaavaehdotusta ei voida pitää kaavoituksessa noudatettavan yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisena.

5. Yhteenveto

Edellä todetulla tavalla esillä oleva kaavaluonnos on kaavoitusprosessissa kehittynyt siten, ettei se enää täytä niitä tavoitteita, joita kaavoitukselle on asetettu HOK-Elannon ja Vantaan kaupungin käymissä keskusteluissa siinä vaiheessa, kun kaavoitusprosessi on käynnistetty. Kaavaluonnoksessa omaksutut ratkaisut tähtäävät tarkoitushakuisesti mahdollisimman kattaviin suojelumääräyksiin, joiden tarve on perusteltu virheellisesti laadituilla selvityksillä.

Kaavaluonnos sisältää suojelumääräyksiä, joista aiheutuu HOK-Elannolle merkittävää haittaa ja kustannuksia. Koska asemakaavaluonnos ei enää sisällä elementtiä, jolla aiheutuva haitta maanomistajalle kompensoitaisiin, ei kaavaluonnos täytä asemakaavalla tapahtuvalle suojelulle asetettuja edellytyksiä. Kaavaluonnos ei muiltakaan osin täytä MRL:n asettamia vaatimuksia, kuten kohtuuttomuskiellosta ja yhdenvertaisuusperiaatteesta seuraavia rajoituksia.

Tästä johtuen HOK-Elanto ilmoittaa valittavansa esillä olevasta asemakaavaluonnoksesta, mikäli asemakaavaluonnos hyväksytään nyt esitetyssä muodossa.

HOK-Elanto on joka tapauksessa halukas neuvottelemaan Vantaan kaupungin kanssa niistä toimenpiteistä ja asemakaavamuutosehdotukseen tehtävistä muutoksista, joilla rakennetun ympäristön suojelulle asetetut tavoitteet voidaan saavuttaa ja suojelusta aiheutuva haitta kompensoida siten, että HOK:lle aiheutuva haitta ei muodostu kohtuuttomaksi.

Helsingissä, 27. päivänä helmikuuta 2019

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

Vastine:

1. **Asemakaavoituksen vireille tulo ja asian tausta**

On hyvä, että HOK-Elannon tavoite Backaksen kartanoalueen kehittämisessä historiallisia ominaispiirteitä vaalien, kaikille vantaalaisille avoimena tapahtumapaikkana on myös Vantaan kaupungin tavoite. Rakennusten kunnossapito erilaisin huolto- ja korjaustöin on myös maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää kansallisomaisuuden vaalimista.

Yleiskaavassa 2007 Backaksen alue on osoitettu palvelujen alueeksi P. Merkittävän kokoisen asuntotuotannon määrä Backaksen kartanoalueella on täten voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Backaksen kartanoalueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Asemakaavoituksen suunnitteluvaiheessa maanomistaja esitti erilaisia versioita asuinalueen sijoittumisesta kartanokukkulan ympärille ja asumisen mahdollisuuksia tutkittiin, mutta asumisen määrä oli ehdotuksissa yleiskaavamerkintään ja valtakunnallisiin, kulttuurimaisemallisiin ominaispiirteisiin nähden liian suurta, minkä vuoksi sitä ei sisällytetty tähän asemakaavaehdotukseen. Nyt kyseessä oleva asemakaavaehdotus (511800 Backaksen kartano, 10.12.2018) on ainoa asemakaavaehdotus, joka on Backaksen kartanoalueelle laadittu.

Kaavatyön alkaessa kullakin osapuolella on yleensä omat tavoitteensa työn lopputuloksen suhteen. Kaavoitustyön alussa ei ole mahdollista määrittää lopputulosta, koska useimmiten ei ole tiedossa kaikkia lopputulokseen vaikuttavia lähtötietojakaan, varsinkin näin merkittävässä kohteessa kuin Backaksen kartanoympäristö. Lisätietojen saamiseksi yleensä tehdään kaavoitustyön kuluessa erilaisia selvityksiä. Niin tässäkin tapauksessa.

Backaksen kartanon lähialueelle ei tällä hetkellä ole laadittavana ns. asuntokaavoja. Lähimmät, kaupunkisuunnittelun työohjelmassa mainitut, tekeillä olevat asuntokaavat ovat Ylästössä, Veromiehessä ja Tammistossa. Kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2019 on mainittu suunnitteluperiaatteiden laadinta ja asemakaavan muutosluonnos Lustikullan alueelle, Ylästöntien pohjoispuolelle, Backasta vastapäätä, mutta koska työtä ei ole vielä aloitettu, ei voida tässä vaiheessa arvioida tulevan kaavan sisältöä eikä uudisrakentamisen määrää eikä sitä, onko kyseessä ”merkittävä asuntorakentaminen”.

Asemakaavaan tai asemakaavan muutokseen liittyvät selvitykset tilaa ja maksaa aina maanomistaja. Vantaan kaupunkisuunnittelu määrittelee, mitä selvityksiä kunkin kaavatyön edistämiseksi kulloinkin tarvitaan. Selvityksen tekijä vastaa selvityksen tietojen oikeellisuudesta. Vantaan kaupunki ei milloinkaan ohjaa selvitystä tiettyyn tulokseen, vaan asemakaavan laadintaan liittyvät päätelmät tehdään vasta selvityksen perusteella.

HOK-Elanto ei ole kirjallisesti esittänyt muistutuksessa mainitsemiaan ns. reunaehtoja. Kaavatyön kuluessa on keskusteltu tavoitteista, joita kullakin keskustelun osapuolella on ollut. Eri osapuolilla voi olla joko erilaiset tai yhtenevät tavoitteet. Työn edetessä eri tavoitteita yhteensovitettaessa saattaa käydä niin, että kaikkia tavoitteita ei voida saavuttaa. Lopullinen asemakaava tai asemakaavan muutos on usein kompromissi.

2. Kaavaehdotuksen suojelufunktio ja kaupungin korvausvelvollisuus

2.1 Rakennussuojelun tarve

Uudenmaan ympäristökeskus (nykyisin Uudenmaan ELY-keskus) on tehnyt suojelupäätöksen Backaksen rakennusten ja kartanopuiston suojelusta 26.5.1998. Ympäristöministeriö ei silloin vahvistanut suojelupäätöstä, vaan jäi odottamaan alueen asemakaavoituksen etenemistä. Jo tuolloin vuonna 1998 alueella on ollut vireillä koko Backas-tilan maankäytön suunnittelu ja siihen liittyvän, mahdollisen asemakaavan laatiminen, minkä yhteydessä rakennussuojelun oletettiin voitavan ratkaista.

Backas on noussut vuosien varrella esiin kaavoituksessa mm. SOK:n suunnitelmissa vuonna 2005 siirtää pääkonttorinsa Vallilasta Pakkalaan. Samassa yhteydessä kartanoalueen suojelu olisi saatu toteutettua. Pääkonttoria varten laadittiin lopulta asemakaava Ylästöntien pohjoispuolelle, koska niin suuren (40 000 k-m2) rakennushankkeen sijoittaminen kartanon ympäristöön ei ollut suojelutavoitteiden mukaista mm. valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön kannalta. Asemakaavaa ei ulotettu Backaksen kartanonmäelle asti, vaan se rajattiin Ylästöntien pohjoispuolelle. SOK vetäytyi hankkeesta eikä kaavan mukaista rakentamista ole toteutettu.

Ympäristöministeriössä 13.11.2012 pidetyssä viranomaisneuvottelussa todettiin, että ”suojelemalla alue asemakaavalla kulttuuriympäristön suojelua voitaisiin tarkastella kokonaisvaltaisesti osana alueen muita kehitystavoitteita”. Asemakaava nähtiin siis parempana ratkaisuna kuin rakennussuojelulain nojalla tehtävä suojelu. Neuvottelussa päätettiin ”selvittää kaavoituskehotuksen käyttöä, jolloin ympäristökeskuksen suojelupäätös jätettäisiin vahvistamatta”. Lisäksi: ”Mikäli ministeriö ei anna kaavoituskehotusta, edetään ympäristökeskuksen suojelupäätöksen vahvistamisen suuntaan. Tämä edellyttäisi ainakin katselmuksen järjestämistä, suojelumääräysten päivittämistä sekä kaikkien asianosaisten kuulemista. Rakennussuojelupäätöksen vahvistaminen olisi mahdollista, koska asemakaavoitus ei ole vireillä.” Alueen suojelutarve ei siis ole milloinkaan hävinnyt. Ympäristöministeriö on päinvastoin pyrkinyt edistämään alueen asemakaavallista suojelua jopa kaavoituskehotuksen uhalla. Asemakaavoituksen toteutumattomuus johtaisi siis rakennussuojelulain nojalla tehtävään suojeluun.

Asemakaava tai rakennussuojelupäätöksen määräykset määrittelevät, miten suojelu toteutetaan. On toki hyvä, jos valistunut maanomistaja on suojelutavoitteista ja -keinoista samaa mieltä suojeluasioista vastaavien viranomaisten kanssa. Maaomaisuus saattaa kuitenkin vaihtaa omistajaa, jolloin vasta viranomaismääräyksillä voidaan varmistaa suojelutavoitteiden ja -keinojen säilyminen.

Yleiskaavaluonnoksessa Backaksen kartanon alue on esitetty merkinnöillä palvelujen ja hallinnnon alue (P), lähivirkistysalue (VL) sekä arvokas kulttuuriympäristö (vino raidoitus), joiden halki kulkee pyöräilyn baana, pitkämatkaisen pyöräilyn reitti (turkoosi katkoviiva). Krajanojan varressa ja ojan varresta Illenpuistoon on ohjeellinen ulkoilureitti (palloviiva). Krakanojan rannat ovat suojelualuetta (SL). Arvokas kulttuuriympäristö on määritelty näin: ”Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.” Asemakaava on laadittava yleiskaavan määräysten mukaan. Laaditussa asemakaavaehdotuksessa nro 511800 (10.12.2018) yleiskaavan ja yleiskaavaluonnoksen sisältövaatimukset täyttyvät: alueelle saa sijoittaa erilaisia palveluja, osa alueesta osoitetaan virkistysalueeksi, alueen halki

kulkee pyöräilyn baana, Krakanojan varsi on luonnonsuojelualuetta ja arvokkaan kulttuuriympäristön piirteet on huomioitu alueen käyttötarkoituksessa ja määräyksissä. Asemakaavaluonnos ei siis ole ristiriidassa yleiskaavaluonnoksen kanssa.

2.2 Asemakaavaehdotuksen suojelumääräyksistä

Asemakaavaehdotuksen suojelumääräykset ovat luonteeltaan samanlaisia kuin vastaavaa, toista kulttuurihistoriallista suojelukohdetta, Häkansbölen kartanoa, koskevassa asemakaavassa vuodelta 2012 (nro 001932, Häkansbölen kartanoalue). Backaksen kartanon asemakaavamääräyksissä edellytetään, että ”suojeltavien rakennusten korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto”. Tällä pyritään ensinnäkin siihen, että toteutus vastaa asemakaavan asettamia tavoitteita kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön suojelusta. Toiseksi, museoviranomaisella on mahdollisuus lausunnossaan esittää, kuinka rakennukseen sijoitettava nykytekniikka, tai esimerkiksi saniteettitilat, voidaan ratkaista suojelutavoitteiden mukaisesti. Tarkoitus ei suinkaan ole, että suojelukohteessa elettäisiin tai sitä käytettäisiin kuin sata vuotta sitten.

Asemakaava-alueen eteläosan puistoon (VP) voi sijoittua erilaisia puistotoimintoja ehdolla, että alueella käytettävät materiaalit, rakenteet ja valaistus sekä kasvillisuus ovat sopusoinnussa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kartanomiljöön ja maiseman kanssa, koska alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Peltoa sinänsä ei suojella.

Näkemäkiilan säilyminen kahden kartanon, Backaksen ja Haltialan, välillä taataan juuri sillä, että ko. välille ei sijoiteta rakentamista. Jos kyseiselle välille tulisi esimerkiksi asuinrakentamista, tarkoittaisi se myös mm. erikorkuista kasvillisuuttakin, mukaan lukien korkeita puita. Puut ovat istutettuina kovin pieniä, mutta vuosien kuluessa saattavat kasvaa yllättävänkin korkeiksi ja – kuten mahdollisesti tässä tapauksessa – voisivat lehvästöllään tukkia merkittävän näkemäakselin.

Myös Håkansbölen kartanon asemakaavassa on samantyyppinen määräys kartanoalueen säilyttämisestä kaikille avoimena kuin Backaksen asemakaavaehdotukseen on kirjattu. Håkansbölen asemakaavassa määräys kuuluu: ”Puisto tulee säilyttää yleisölle avoimena. Yleisötapahtumien määrää on rajoitettu. Myös vanhan talouspihan käyttö on rajoitettu.”, kun taas Backaksen asemakaavaehdotuksessa ”Kartanoalue tulee säilyttää kaikille avoimena”. Håkansbölen määräyksessä mainitaan ”puisto”, koska kartanon ympärillä on ollut kartanopuistoksi suunniteltu alue. Backakseen puistosuunnitelmaa ei tiettävästi ole koskaan laadittu. Backaksen asemakaavamääräystä voidaan täsmentää: ”Kartanoalue tulee *pääosin* säilyttää kaikille avoimena. *Yleisön pääsyä alueen eri osiin voidaan tilapäisesti rajoittaa. Kartanoaluetta ei saa aidata.*” On hyvä, että Backaksen alue on jo nykyisin pääosin yleisölle avoin, mutta asemakaavalla tilanne saadaan vakiinnutettua mm. siinä tapauksessa, että alueen maanomistus muuttuisi.

2.3 Suojelumääräysten kohtuuttomuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 momentissa velvoitetaan kiinteistönomistaja pitämään huolta rakennuksistaan: ” Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä”. Backaksen kartanoalue on ollut Elannon (myöh. HOK-Elanto) omistuksessa vuodesta 1916 eli 103 vuotta. Omistuksen alkuaikoina tilaa ja sen toimintaa laajennettiin monin eri tavoin. Viime

vuosikymmeninä ilmennyttä korjaustarvetta ja sen kustannuksia olisi voinut jakaa tasaisemmin eri vuosikymmenille niin, ettei nykyisenkaltaista tilannetta olisi päässyt syntymään. Korjauskustannusten kattamiseksi kiinteistönomistaja voi toki kehittää liiketoimintaansa innovatiivisella tavalla.

Vantaan kaupunki on ymmärtänyt asemakaavaehdotuksen aiheuttavan maanomistajalle suhteellisen pienet hyödyt, minkä vuoksi kaupunki ei ole aikonut periä asemakaavaehdotuksen sallimasta lisärakennusoikeudesta maankäyttökorvauksia, jotka tässä tapauksessa olisivat olleet ulkoisen kunnallistekniikan osalta n. 172 600 euroa (liiketilan rakennusoikeudesta 950 k-m^2 x 80 €/k-m^2 = 76 000€, asuinrakennuksesta (120 k-m^2 x 650 €/k-m^2)/2= 39 000 €, muun toiminnan rakennusoikeudesta 960 k-m^2 x 60 €/k-m^2 = 57 600€). Myös sisäisen kuntatekniikan korvaukset on aiottu jättää perimättä, yhteensä n. 400 000 € (uusi Pitokartanontien katualue 325 m) sekä kaavanlaadintakulut 18 000 €. Kaupunki jättää näin perimättä HOK-Elannolta yhteensä 590 600 € korvaukset. Täten ei voida sanoa, etteikö kaupunki olisi aikeissa kompensoida maanomistajalle asemakaavan vaikutuksia. Tähän, käsiteltävänä olevan asemakaavan alueeseen ei sisällytetty kartanonmäkeä ympäröivää peltoa lukuun ottamatta suojelutavoitteiden mukaista, kiilamaista aluetta, jolla taataan historiallisten näkymien säilyminen Vantaanjokilaakson kartanoiden välillä. Siihen, mitä myöhemmin saattaa tulla tämän asemakaava-alueen ulkopuolelle, asemakaavaehdotus ei ota kantaa.

Asemakaavaehdotuksen nro 511800 suojelumääräykset on laadittu kullekin suojeltavalle rakennukselle tai rakenteelle sillä periaatteella, että ensin on yleisesti mainittu, onko rakennus historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti vai aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Seuraavaksi on määritelty, mitä rakennuksesta säilytetään ja miten se tulee tehdä. Yleensä säilytettäväksi määritellyt rakennusosat ”tulee korjattaessa säilyttää tai ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.” Vieraat materiaalit ovat monesti sellaisia, jotka eivät kuulu rakennuksen perinteiseen rakentamistapaan ja ovat mm. sen vuoksi asennettu väärin, mistä on saattanut aiheutua rakennukselle vaurioita. Kun tällainen kohta korjataan rakennuksen alkuperäisen luonteen mukaisesti alkuperäistä vastaavalla materiaalilla, saadaan rakennus säilymään pidempään. Suojelumääräyksillä pyritään lisäksi edistämään sellaista korjaus- ja lisärakentamissuunnittelua ja -toteutusta, joka tuo lisäarvoa niin koko Backaksen kartanoalueelle kuin yksittäisille rakennuksille. Suojelumääräyksien ei näin voida katsoa aiheuttavan ylimääräisiä kustannuksia maanomistajalle.

3. Asemakaavoitukselle asetettu kohtuuttomuuskielto

Asemakaavaehdotuksen nro 511800 tavoitteena on suojella valtakunnallisesti arvokas ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä Backaksen kartanokokonaisuus osana laajempaa maisemansuojelua, mitä ympäristöministeriö on odottanut jo vuosikymmeniä Uudenmaan ympäristökeskuksen (nyk. Uudenmaan ELY-keskus) suojelupäätöksen jälkeen. Tällä asemakaavalla rajataan maanomistajan alueesta se osa, jota suojelumääräykset koskevat. Lisäksi toteutetaan maanomistajan tavoitteita ja toiveita kaupan sijoittumisesta ja monipuolisen toiminnan sallimisesta rakennussuojelualueella sekä kulkureittien, kuten huoltoajoreittien, sijoittumisesta.

4. Yhdenvertaisuusvaatimus asemakaavoituksessa

Vantaalla ei ole montaa Backaksen kaltaista kartanokokonaisuutta, jota voitaisiin pitää tässä tapauksessa asemakaavoituksen ja maanomistajien tasavertaisen kohtelun mallina. Vantaan kaupungin omistama Håkansbölen kartano on ympäristönä kuitenkin lähinnä Backaksen kaltainen. Sen viimeisin asemakaavamuutos on vuodelta 2012. Backaksen suojelua koskevat asemakaavamääräykset on muotoiltu samalla tavalla kuin Håkansbölen asemakaavassa. Näin voidaan sanoa, että maanomistajia on kohdeltu samalla tavalla samanlaisissa kohteissa.

Kuten aiemmin on kerrottu Backaksen asemakaavan taustalla on ympäristöministeriön halu edistää alueen suojelua asemakaavoituksen keinoin. Sen tähden asemakaavan nro 511800 lopputulos on ns. suojelukaava.

Backaksen kartanon pohjoispuolelle, Ylästöntien pohjoispuolelle, on vuosien kuluessa suunniteltu muutakin maankäyttöä kuin voimassa olevan asemakaavan mukainen toimistokokonaisuus, joka laadittiin SOK:n aloitteesta 2005. Tuolloin SOK:n haaveena oli saada toimitilaa Backaksen kartanon maille Ylästöntien eteläpuolelle, mutta hankkeen laajuuden takia mm. Museovirasto vastusti hanketta. Sen vuoksi SOK:n toimistohanketta ryhdyttiin suunnittelemaan Ylästöntien pohjoispuolelle SOK:n ja kaupungin yhteisestä sopimuksesta. Mitään ei ole kuitenkaan rakennettu.

Tällä hetkellä kyseiselle Lustikullan alueelle ei suunnitella mitään. Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmaan on vuodelle 2019 kirjattu Lustikullan suunnitteluperiaatteiden ja asemakaavan muutosluonnoksen aloittaminen, mutta työ ei ole vielä alkanut. Tällä hetkellä ei siis voi arvioida, kuinka paljon ja minkälaista rakentamista kyseiselle alueelle joskus tulee.

Tällä hetkellä Backasta lähinnä olevat ja Vantaan kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelmassa olevat asuinalueasemakaavat sijaitsevat Ylästössä, Veromiehessä sekä Tammistossa. Niissä kaikissa suunnittelutilanne on täysin erilainen kuin Backaksessa, jossa ollaan avoimen, valtakunnallisesti arvokkaan, rakennetun kulttuurimaiseman äärellä.

5. Yhteenveto

Muistutuksessa viitataan useassa kohdin ”asemakaavaluonnokseen”, joka nyt käsiteltävänä oleva asemakaavaehdotus ei ole. Backaksen kartanoalueelle on laadittu asemakaavaehdotus nro 511800, joka aikanaan vahvistuu asemakaavaksi nro 511800.

Asemakaavaehdotuksen suojelumääräykset pyrkivät olemaan mahdollisimman kattavia, aivan kuten muistutuksessa todetaan, mutta ei voida katsoa, että sen pohjaksi laaditut selvitykset olisivat virheellisesti laadittuja.

Ei voida myöskään katsoa, että suojelumääräykset olisivat maanomistajalle kohtuuttomia tai aiheuttaisivat kustannuksia. Se, ettei maanomistaja ole vuosikymmenten kuluessa pitänyt kaikista rakennuksistaan huolta, on pääsyy korjauskustannusten suuruuteen. Vantaan kaupungilla on siitä huolimatta aikomus joustaa maankäyttö- ja kaavoituskorvausten suhteen.

Backaksen kartanoaluetta koskevat suojelumääräykset ovat linjassa vastaavan kohteen, Håkansbölen kartanon, suojelumääräysten kanssa, minkä perusteella voidaan sanoa maanomistajia kohdellun tasavertaisesti samantyyppisissä asemakaavoituksen tilanteissa.

Asemakaavaehdotukseen tehdään joitain tarkistuksia jo päättyneen nähtävilläolon jälkeen. Asemakaavaehdotusta esitetään hyväksyttäväksi tarkistuksilla muokattuna.

Tarkistukset:
Asemakaavamääräystä täsmennetään: ”Kartanoalue tulee *pääosin* säilyttää kaikille avoimena. *Yleisön pääsyä alueen eri osiin voidaan tilapäisesti rajoittaa. Kartanoaluetta ei saa aidata.*”

NRO 1

Asukas 1

Muistutus:

Huomauttaisin, että suunniteltaessa viihdetiloja, jotka ovat lähes ulkoilmakonsertin luontoisia, olisi syytä tehdä selvitys mahdollisista meluhaitoista. Suunnitelman tulisi perustua selvityksestä saatuihin tietoihin. Melun vaikutusta ei ole huomioitu kaavassa.
Meluhaittojen vaikutukset ovat hyvin tunnettuja. Asuinalueella tulisi voida virkistyä ja levätä yöaikaan. Nykyisellään Kuivaamo-puimalan tiloja on käytetty pahimmillaan useita kertoja viikossa kello 1:een yöllä, myöhemmin kello 11 yöllä asti konserttitiloina. Melu kantautuu asuntoihin ja lähiympäristöön voimakkaasti. Tila oli toissa vuonna myös treenikämppänä päivisin. Suunnittelija on kertonut vuonna 2015 pidetyssä asukastyöpajassa/suunnittelutilaisuudessa, että meluasia otetaan huomioon suunnittelussa, mutta mielipide ja vastine puuttuvat selostuksesta. Suunnitelmassa tulisi estää ympäristöhaittaa aiheuttavan viihdetoiminnan haitat, joko puimalan tilan ääneneristävyyden tai tilan käyttöä koskevin määräyksin. Kaupungilla on käytössään tieto esim. melun kantautumisesta naapuruston asuintaloihin, joissa asuu useita lapsiperheitä ja jotka on suunniteltu kaupungin laatiman asemakaavan mukaisesti niin, että niissä ei ole huomioitu aiheutuvaa melua. Suunnittelussa on puute myös puimalan parkkipaikkojen osoittamisessa asutusalueen ja puiston puolelle, hyvin näkyvälle paikalle. Ne tulisi siirtää muualle. Myös nykyiset Kartanonkosken asukkaat tulee huomioida.

Ystävällisin terveisin

Vastine:
Asemakaavaa laadittaessa ei voida etukäteen tietää, missä satunnaisia ulkoilmakonsertteja järjestetään eikä näin voida maankäytön järjestämisellä määritellä niiden aiheuttamien meluhaittojen torjumista. Melun huomioiminen tässä yhteydessä muistuttajan esittämällä tavalla ei ole asemakaavoitukseen kuuluva asia. Sen sijaan Vantaan rakennusjärjestyksen § 42 ”Tapahtumien järjestäminen” määrää, että tapahtuman järjestäjän on huolehdittava riittävästä häiritsevän melun ehkäisystä. Myös ympäristönsuojelulaki (527/2014) velvoittaa ilmoittamaan naapureille kirjallisesti mm. tilapäisestä, erityisen häiritsevää melua aiheuttavasta tapahtumasta.

Asemakaavahanke nro 511800 on ollut vireillä useita vuosia, minkä aikana työhön osallistuneita on ehtinyt vaihtua, mukaan lukien kaavoittaja. Kaikki suullinen tieto ei ole valitettavasti siirtynyt tekijältä seuraavalle. Kirjattuna tietona kuitenkin on, että muistuttajan mainitsemassa yleisötilaisuudessa 15.4.2015 esitettiin kovin vastakkaisiakin tavoitteita alueen suunnittelulle, mm. bänditiloja ja tanssitilaisuuksia.

Backaksen kartanoalueen asemakaavassa 511800 pysäköintipaikat on sijoitettu useaan paikkaan, jotta vältytään laajoilta, kartanomaisemaan sopimattomilta pysäköintikentiltä. Pysäköintipaikkoja on paitsi puimalan vieressä, myös kartanonmäellä, navetan ja puimalan itäpuolella sekä tilapäinen pysäköintialue tapahtumien aikana sikalan pohjoispuolella. Muistuttajan mainitsema pysäköintialue sijoittuu puimalan taakse, puimalarakennuksen ja Ringhinpuiston väliin, missä se on katseilta suojassa päälähestymissuuntiin nähden. Kyseiselle pysäköintialueelle mahtuu n. 40 autoa. Kooltaan se on pienempi kuin esimerkiksi Pakkalan oppimis- ja informaatiotalon POINT:n pysäköintialue Oolannintien puoleisella tontin osalla. Lähimpään asuinrakennukseen on etäisyyttä n. 65 metriä puiston halki.

Tarkistukset:
-

VANTAAN KAUPUNKI

Asemakaava-ja asemakaavan muutosehdotus/ nro 511800 Backaksen kartano. Pakkala LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / 11.2.2020

Kaupunginhallitus 10.12.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 511800 Backaksen kartano. Pakkala**. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 HSY	Muutosehdotus ei edellytä nykyisen vesihuollon siirtämistä eikä uuden rakentamista.	-
NRO 2 Uudenmaan ELY-keskus	Selostukseen päivitettävä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. sr-määräykseen lisättävä, että rakennusta ei saa purkaa. Peittomaalauksen ja maalattavan peltikaton sävyjä ei ole määritelty. Selostukseen pilaantuneista maista kartta kunnostuksen jälkeen. SL-alueella jätetäytön aluetta ei ole rajattu. SL-alueen suojeluperuste on kirjaamatta.	Kaavaselostukseen päivitetään valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva kohta sekä pilaantuneita maita koskevat kartat ja SL-aluetta koskeva suojeluperuste. SL-alueen jätetäyttöä koskevaa määräystä tarkennetaan sanallisesti: ”Jätetäyttöä ja haitta-ainepitoisuuksia sisältävän maa-aineksen takia alueella *olevan*, *ohjeellisen ajoyhteyden pohjoispuolella* sallitaan vain välttämättömien rakenteiden ja istutusten edellyttämä maarakentaminen. Maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön. *Maarakentamista alueelle suunniteltaessa tulee toimenpiteestä olla yhteydessä kaupungin ympäristökeskukseen*.”
NRO 3 Vantaan kaupunginmuseo	sm-alueella olevaan ajoyhteys-määräykseen tulee lisätä, että sen toteuttamisen yhteydessä on huomioitava muinaisjäännös sm-merkinnän mukaisesti.	-
NRO 4 Vantaan Energia	Ei huomautettavaa.	-

NRO 1

Lausunto:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
Asematie 7
01300 Vantaa
VD/2327/10.02.04.00/2013

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 511800, BACKAKSEN KARTANO 40. KAUPUNGINOSA YLÄSTÖ / 51. KAU-PUNGINOSA, PAKKALA

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Pakkalan ja hieman myös Ylästön kaupunginosassa Ylästöntien eteläpuolella. Aluetta rajaavat pohjoisessa Ylästöntie, idässä Kartanonkosken asuinalue, lännessä viljelykäytössä oleva peltoalue ja etelässä entisten kasvihuoneiden alue ja Kartanonkosken liikuntapuisto.

Asemakaavalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Backaksen kartanoympäristö ja sallitaan hieman uudisrakentamista suojelualueelle sekä mahdollistetaan liikerakennuksen rakentaminen entisen tallin ja puimalan yhteyteen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:
Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä nykyisen vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.
Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius, puh. (09) 1561 2109.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 2

Lausunto:
kirjaamo(a)vantaa.fi
Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 VANTAA
Viite: lausuntopyyntö 17.12.2019

Lausunto asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, Backaksen kartano, 511800

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Backaksen asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 511800).

Kaavaselostuksen valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva osio on syytä päivittää. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Rakennusten suojelumääräystä sr on syytä täydentää maininnalla:
"Rakennusta ei saa purkaa." Muilta osin asemakaavaehdotus huomioi ansiokkaasti valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (Backas - Elannon suurtila) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamalla tavalla. Rakennussuojelun osalta suojelutavoitteet on
tunnistettu sekä huomioitu esimerkillisesti ja asemakaavaehdotus on tältä osin laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n tarkoittamalla tavalla.

Uudisrakennusten osalta peittomaalatun julkisivun osalta ei käy ilmi, tuleeko myös niiden olla sävyiltään punaisia vai sallitaanko myös muita sävyjä. Myöskään konesaumatun peltikaton osalta ei anneta määräyksiä sen sävystä.

Kaavaselostuksessa esitetyt pilaantuneita maita koskevat kartat kertovat ennen kunnostusta tehdyistä tutkimuksista. Kunnostuksen loppuraportissa esitetyt kartat kertoisivat paremmin alueen tilanteesta ainakin Krakanojan varrella olevan jätetäytön osalta. Kunnostuksen aikana tällä alueella tehtiin lisätutkimuksia.

Kaavamääräyksissä jätetäyttö on huomioitu osana SL-määräystä. Jätetäytön aluetta ei ole erikseen rajattu. Jätetäyttöä on tiedossa Krakanojan pohjoispuolella kaavakarttaan merkityn ajoyhteyden läheisyydessä eikä siis koko SL-alueella. Nykyisellä merkinnällä on
mahdollista saada virheellinen käsitys jätetäyttöalueen laajuudesta.
Jätetäyttöalueen merkitsemistä erillisellä osa-aluerajauksella olisi tämän vuoksi hyvä harkita. Määräyksiin on hyvä lisätä, että maanrakentamista alueella suunniteltaessa tulee toimenpiteistä olla yhteydessä kaupungin ympäristökeskukseen. Suojeluperuste on kirjattava kaavaselostukseen
sekä arvioitava luonnontilaa säilyttämistä koskevien määräysten antamista.

Ennen kaivutöiden toteuttamista alueella, jolla saattaa esiintyä jätetäyttöä, tulee maaperän haitta-aineiden pitoisuus ja jätetäytön laajuus selvittää kaivualueella.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut

alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.
TIEDOKSI UUDELY: Erika Heikkinen, Kirsi Hellas, Olli Jaakonaho, Timo Kinnunen, Elina Kerko, Anna Puolamäki, Marjo Vuola, Henrik Wager
Tämä asiakirja UUDELY/464/07.01/2013 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUDELY/464/07.01/2013 har godkänts elektroniskt
Esittelijä Autere Tuomas 27.02.2019 12:14
Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 27.02.2019 12:14

Vastine:
Kaavaselostukseen on päivitetty valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva kohta.

Asemakaavamerkinnän sr sanallinen määritelmä ”suojeltava rakennus” sisältää ajatuksen, että rakennusta ei pureta, sillä purkamisen jälkeen ei enää olisi mitään rakennusta suojeltavaksi, joten suojeltavan rakennuksen purkaminen olisi asemakaavan vastainen teko.

Uudisrakennusten julkisivukäsittelyistä ja -sävyistä asemakaavamääräyksissä mainitaan punatiili, punamultaus ja peittomaalaus ja katon osalta punatiili tai maalattu, konesaumattu pelti. Koska uudisrakennuksen rakennuslupahakemukseen on liitettävä museoviranomaisen lausunto sekä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelman sopeutumisesta ympäristöönsä ja maastoon, ei ole katsottu tarpeelliseksi määritellä erikseen peittomaalauksen tai peltikaton värisävyä.

Päivitetään kaavaselostukseen oikeat, pilaantuneita maita koskevat kartat.

SL-alueen jätetäyttöä koskevaa määräystä tarkennetaan sanallisesti, jottei kaavakartasta tule siltä osin lukukelvotonta (kursiivit lisäyksiä asemakaavaehdotuksen määräykseen): ”Jätetäyttöä ja haitta-ainepitoisuuksia sisältävän maa-aineksen takia alueella *olevan*, *ohjeellisen ajoyhteyden pohjoispuolella* sallitaan vain välttämättömien rakenteiden ja istutusten edellyttämä maarakentaminen. Maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön. *Maarakentamista alueelle suunniteltaessa tulee toimenpiteestä olla yhteydessä kaupungin ympäristökeskukseen*.”

Päivitetään SL-aluetta koskeva suojeluperuste kaavaselostukseen.

Tarkistukset:
Kaavaselostukseen päivitetään valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva kohta.

Päivitetään kaavaselostukseen oikeat, pilaantuneita maita koskevat kartat.

SL-alueen jätetäyttöä koskevaa määräystä tarkennetaan sanallisesti: ”Jätetäyttöä ja haitta-ainepitoisuuksia sisältävän maa-aineksen takia alueella *olevan*, *ohjeellisen ajoyhteyden pohjoispuolella* sallitaan vain välttämättömien rakenteiden ja istutusten edellyttämä maarakentaminen. Maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön. *Maarakentamista alueelle suunniteltaessa tulee toimenpiteestä olla yhteydessä kaupungin ympäristökeskukseen*.”

Päivitetään SL-aluetta koskeva suojeluperuste kaavaselostukseen.

NRO 3

Lausunto:

Vantaa

17.02.2019 VKM/024/2019

LAUSUNTO

Vantaan kaupunki | Vantaan kaupunginmuseo

Vantaan kaupungin kirjaamo
Asematie 7
01300 Vantaa

Viite:	**Lausuntopyyntönne 30.1.2019**
Asia:	**ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUS NRO 511800 PAKKALA JA YLÄSTÖ, BACKAKSEN KARTANO**
Sijainti:	**Ylästöntie 28-30, 01520, Vantaa** **Pakkala 51, Ylästö 40**

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 511800, Backaksen kartano. Kaavan tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Backaksen kartanoympäristö ja sallia harkitusti uudisrakentamista suojelualueelle, sekä mahdollistaa liikerakennuksen rakentaminen entisen tallin ja puimalan yhteyteen. Kartanoalueen kaikki rakennukset ja historiallinen puisto muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden, jossa rakennussuojelu ja ympäristön suojelu nivoutuvat toisiinsa. Alueen käytön pitää sopeutua historialliseen kartanomiljööseen. Kaava-alueelle kuuluu itse kartanon päärakennuksen lisäksi useita suojeltuja pihapiirin rakennuksia sekä merkittävä osa Vantaanjokilaakson kulttuurimaisemasta. Lisäksi alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) suojattuja muinaisjäännösalueita. Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta.

Backaksen kartanon alue ja sen lähiympäristö muodostavat merkittävän osan Vantaanjokilaakson kulttuurimaisemaa. Se on valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (Ympäristöministeriö, mietintö 66/1992) sekä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevan päätöksen (14.12.2017) mukaan näillä alueilla tulee huolehtia valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen säilyminen.

Vantaan kaupunginmuseo suoritti kesällä 2015 HOK-Elannon tilauksesta arkeologisen koekaivauksen Backaksen kartanon ympäristössä, keskiaikaisen Skattmansbyn kylän alueella (mj. rek. tunnus 1000001725). Koekaivausten avulla todettiin, että tutkimusalueella ei enää ollut jäljellä kulttuurikerroksia tai muita muinaiseen ihmistoimintaan liittyviä merkkejä. Puutarhamullasta poikkeavia maakerroksia kaivetuissa koeojissa olivat ainoastaan vanhan pihatien sorakerrokset. Lisäksi Skattmansbyn kylään on kuulunut nykyisestä kartanorakennuksesta noin 350 m etelään sijainnut

VANTAAN KAUPUNGINMUSEO, Tikkurilan vanha asema, Hertaksentie 1, 01300 Vantaa, +358 40 838 0401, kulttuuriymparisto@vantaa.fi, www.vantaankaupunginmuseo.fi

Nederbyggarnen tonttimaa (mj. rek. tunnus 1000001771), johon 1600-luvun lopun karttaan on merkitty autioituneita tonttimaita. Nederbyggarnen tontti on merkitty kaavakarttaan asianmukaisesti sm-alueena. Saman sm-alueen läpi on kuitenkin merkitty myös ajoyhteys. Ajoyhteysmerkintään tulee lisätä määräys, että sen toteuttamisen yhteydessä on huomioitava paikalla oleva muinaisjäännös sm-merkinnän määräyksen mukaisesti.

Kaavaehdotuksen mukaan alueen olemassa olevat rakennukset suojellaan lukuun ottamatta entistä lantalaa. Lisäksi suojellaan rauniona vanhempi vesisäiliö sekä kartanopuiston maisemallisia ominaispiirteitä, kuten puuyksilöitä, puurivejä, näkymäakseleita ja historiallisia tielinjauksia. Suojeltaville rakennuksille annetaan yksityiskohtaiset suojelumääräykset. Muinaismuistoalueiden rajoja on tarkennettu kaavaehdotuksessa. Krakanojan varsi osoitetaan luonnonsuojelualueeksi. Uudisrakentaminen on pyritty sijoittamaan siten, että sillä voidaan tukea vanhojen rakennusten uudiskäyttöä. Kartanomäkeä ympäröivä avoin maisematila on säilytetty, mikä mahdollistaa kartanokukkulan hallitsevan aseman maisemassa.

Vantaan kaupunginmuseo on osallistunut tiiviisti kaavatyöhön liittyviin ohjausryhmiin ja viranomaispalavereihin sekä kohteeseen tehdyille maastokäynneille. Kaupunginmuseon esittämät suojelutarpeet valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilyttämiseksi on kaavaehdotuksessa huomioitu riittävinä suojelumerkintöinä ja -määräyksinä lukuun ottamatta sm-alueelle merkittyä ajoyhteysmerkintää.

Vastine:
Puistoalueen halki on olemassa oleva ajoyhteys Krakanojan länsipuolella olevalle pellolle esitetty ohjeellisella kaavamerkinnällä (katkoviiva), kun taas muinaismuistoalueen sm-merkintä on sitovalla merkinnällä (pistekatkoviiva). Asemakaavan logiikan mukaisesti sitova merkintätapa on oikeusvaikutuksiltaan vahvempi kuin ohjeellinen merkintätapa, eli koko sm-alueella kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla mielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Määräys koskee siis myös ohjeellisen ajoyhteyden merkintää.

Tarkistukset:
-

NRO 4

Lausunto:

40 - Ylästö - 511800

Dnro VD/2527/10.02.04.00/2015

21. joulukuuta 2018 14:31

Vantaan Energia

VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

VE:	24.1.2019	VES:	21.12.2018	KAUPUNGILLE:	24.1.2019

Vantaan kaupunki
Kirjaamo (Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 VANTAA

Asia: Lausunto

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 511800

Kaupunginosa	40, Ylästö
Kohdealue	Backaksen kartano

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

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

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

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

Kunnioittavasti

VANTAAN ENERGIA OY

Tomi Virtanen

VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

Antti Hartikainen

LIITTEET

1. Keskijänniteverkon kartta 1:3000
2. Pienjänniteverkon kartta 1:3000

Vastine: -

Tarkistukset: -

8 § **Asemakaavamuutos 002364 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1 - 3 / TLA**

VD/8716/10.02.04.01/2017
TLA/TKA/MKU

Asemakaavamuutoksella esitetään purettavan Kuohukujan ostoskeskuksen paikalle uutta arkkitehtuuriltaan korkeatasoista 8-kerroksista asuinrakennusta ja yksikerroksista liikerakennusta, yhteensä 3 645 k-m^2. Autopaikat sijoittuvat osin pysäköintihalliin, jonka katolle tulee oleskelupiha, ja osin LPA-tontille. Sauna sijoittuu asuinrakennuksen katolle.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 15652 sekä katualuetta, kaupunginosassa 15, Myyrmäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 15653, osaa korttelista 15652 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 15652.

Alue sijaitsee Myyrmäen pohjoisosassa osoitteessa Kuohukuja 1-3 ja koskee korttelia 15653 ja korttelin 15652 LPA-alueena olevaa tonttia 10 sekä katualuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa asuintonttiin osoitteessa Kuohukuja 5, etelässä Uomatiehen, idässä viereiseen asuintonttiin ja lännessä Kuohukujaan. Suunnittelualueella sijaitsee Kuohukujan ostoskeskus, parkkialue, aukio sekä Kuohupolun katualuetta.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy Myyrinmäki.

Maanomistus
Kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa lukuun ottamatta katualueita.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Kari Leppänen Arkkitehdit Oy, Optiplan Oy ja Helimäki Akustikot Oy konsultteina sekä T2H Oy rakennuttajana.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on tehokasta asuntoaluetta (A1) kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Suunnittelualue sijoittuu n. 350 m päähän kehäradan Louhelan asemasta (LJ).

Asemakaavan muutos
Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteen sopivaa täydennysrakentamista. Asemakaavalla muutetaan nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Nykyinen ostoskeskusrakennus puretaan ja tilalle esitetään 8-kerroksista asuinkerrostaloa ja liiketilaa kivijalkakerrokseen. Kerrosalaa asumiselle esitetään 3 300 k-m², mikä mahdollistaa noin 80–90 asuntoa 85–95 asukkaalle. Asuinrakennuksen maantasokerrokseen Uomatien ja viereisen aukion suuntaan esitetään liike- ja palvelutilaa liiketilaa 190 k-m². Asuinrakennuksen kaakkoiskulmaan tulee sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Varsinainen oleskelupiha on sijoitettu 1-kerroksen rakennusmassa katolle. AK-korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ajoyhteys, jolla huolto ja tontille ajo on sallittu. Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintilaitokseen, osin maan tasoon LPA-alueelle.

Kaavamääräyksissä on painotettu erityisesti uudistuvan korttelin arkkitehtuuria sekä kytkeytymistä alueen kaupunkirakenteeseen.

Kuohukujan ostoskeskus on monissa selvityksissä todettu kulttuurihistorialliselta arvoltaan erittäin merkittäväksi, mutta se on huonokuntoinen ja siksi osin tyhjillään. Kaavatyössä on tutkittu myös ostarin säilyttävä vaihtoehto sekä osittainen uudisrakentamisvaihtoehto. Kaupunkisuunnittelu teetti Kuohukujan ostoskeskuksen uudiskäytön mahdollisuuksista selvityksen, jonka laati Optiplan Oy. Asemakaavamuutoksen mukaista, ostoskeskuksen purkavaa vaihtoehtoa perustellaan rakennuksen heikolla kunnolla, osittaisella käyttämättömyydellä sekä kustannussyillä. Lisäksi ratkaisulla saadaan lisää uusia, esteettömiä ja hyvin ääni- ja lämpöeristettyjä asuntoja Myyrmäkeen.

Ostoskeskuksessa ei ole päivittäistavarakauppaa, se on naapuritontilla.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 1.2.2018

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 3.2.2018 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet pyydettiin 2.3.2018 mennessä (MRL 62 §) sekä erillisellä kuulemisella 3.8.2018 mennessä ja niitä saatiin 16 kappaletta, joista kaksi on saman asuntoyhtiön. Lisäksi hankkeesta järjestettiin 12.2.2018 asukastilaisuus sekä erillinen kuuleminen naapurikiinteistöille 14.6.2018. Mielipiteissä nousi esille muun muassa nykyisin tyhjillään olevat liiketilat sekä autopaikkamäärän säilyminen. Osa asukkaista koki, että rakentaminen varjostaa ympäröiviä asuinrakennuksia.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3 300 k-m^2, (noin 85–90 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Myyrinmäki ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1-3,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 19 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.11.2018 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1-3,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 19 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.11.2018–2.1.2019.

Tällöin jätettiin kolme muistutusta, joissa esitettiin
- rakennus saisi olla korkeintaan kolme- tai neljäkerroksinen,
- kaavamuutos on hylättävä,
- ostoskeskusta ei tule purkaa, aloitettava suojelukaavan valmistelu Myyrmäen pohjoisosaan.

Muistutukset vastineineen ovat liitteenä.

Lausunnot
Kaupunginhallitus päätti 12.11.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Kaupunginmuseolta pyydettiin lausunto, jonka mukaan kaavan toteutuminen hävittää alueelta ostoskeskusrakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot.
Rakennus on kuitenkin heikon kunnon vuoksi pääosin tyhjillään eikä rakennusvalvonnan arvion mukaan ole taloudellisteknisesti korjattavissa.

Lausunto ja vastine on liitteenä.

Tarkistukset
Kaavaselostusta on tarkistettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoon,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.2.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1–3,

c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen esitti asian palauttamista valmisteluun. Ehdotus raukesi kannattamattomana.
Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

———

Kaupunginhallitus 4.3.2019 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoon,
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.2.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1–3,
c) lähettää kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Sopimus:
Asiaa koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 28.2.2019.

———

Kaupunginhallitus 25.3.2019 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoon,
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.2.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1–3,
c) lähettää kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 8.4.2019 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoon,

b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.2.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1–3,
c) lähettää kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Säde Tahvanainen esitti kaupunginhallituksen jäsen Pirkko Kotilan kannattamana asian palauttamista takaisin valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat asian palauttamista takaisin valmisteluun äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.
Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa-ääntä (Juurikkala, Kaira, Multala, Norrena, Orpana, Rokkanen) ja kuusi (6) ei-ääntä (Abdi, Hakulinen, Kaukola, Kotila, Puoskari, Tahvanainen). Äänestyksessä annettujen äänten näin mennessä tasan, ehdotus, jota puheenjohtaja on äänestänyt, tulee päätökseksi, joten asian käsittelyä jatkettiin.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginvaltuusto 20.5.2019 § 14

Kaupunginhallituksen esitys:
Päätetään hyväksyä 25.2.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1–3.
Käsittely:
Asian käsittelyn aikana kaupunginvaltuuston jäsen Jouko Jääskeläinen esitti asian palauttamista takaisin valmisteluun. Palautusta kannattivat Keskustan valtuustoryhmä, vasemmistoliiton valtuustoryhmä ja sosialidemokraattinen valtuustoryhmä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat asian palauttamista takaisin valmisteluun äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.
Äänestyksessä annettiin 32 jaa-ääntä ja 33 ei-ääntä, joten asia palautettiin valmisteluun.
Päätös:
Päätettiin palauttaa asia valmisteluun.

———

Kaavaehdotuksen uudelleen valmistelu
Palautuksen johdosta kaavaehdotukseen on tehty seuraavia tarkistuksia:

Huoneistojakauma on tarkistettu siten, että yksiöitä on 22 kpl eli 28,6 % ja perheasuntoja (3 h+) 16 kpl eli 20,8 %. Samalla asuntojen lukumäärä on vähentynyt 88 asunnosta 77 asuntoon. Sauna sijoitetaan asuinrakennuksen katolle ilmastointihuoneen viereen, minkä myös nähtävillä ollut kaavaehdotus sallii. Huoneistojakauma sovitaan maankäyttösopimuksessa.

Vanhassa ostoskeskuksessa ei ole käyttökelpoisia rakennusosia. Ne eivät täytä nykyisiä rakentamismääräyksiä tai ovat kunnoltaan huonoja tai eivät ole alkuperäisiä. Katto on vuotanut, palkit ovat taipuneita ja pilarit alapäistään lahot. Vain liimapuupalkkeja voidaan käyttää katoksessa.

Uudisrakennuksessa voidaan kuitenkin käyttää uudella tavalla vanhan ostoskeskusrakennuksen aiheita: tummaa tiiltä, liimapuupalkkeja, ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä. Puupilarit rekonstruoidaan.

Kaavamuutosehdotus määräyksineen on tarkistettu uutta luonnosta vastaavaksi, erityisesti
- Liiketilojen julkisivuissa tulee käyttää vanhaan ostoskeskukseen viittaavia julkisivuaiheita: ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä.
- Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja on käytettävä katosrakenteissa.
- Vanhan ostoskeskuksen uudelleen käytettävistä rakenteista on tehtävä tutkimus sekä järjestettävä katselmus ennen purkutyön aloittamista ja sen aikana.
- Lentokentän laskeutumisvyöhykkeellä ääneneristävyysvaatimus lentomelua vastaan on asunnoissa 35 dB ja liiketiloissa 28 dB.
- LPA-tonttia ei pienennetä vaan katuvalaisimen ja kaapelin saa sijoittaa LPA-tontin puolelle.
- Tarpeettomiksi jääviä kaavamääräyksiä on poistettu.
- Lisäksi kaava on piirretty uuteen tietojärjestelmään.

Uusi rakennusoikeus on 3 475 k-m2 + liiketiloja 170 k-m2, yhteensä 3 645 k-m2.

Muutokset on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa.

Kaavan nähtävilläolon aikana annettuihin muistutuksiin ja lausuntoon annetaan tarkistettua kaavaehdotusta vastaavat vastineet.

Kaavaan on saatu myös kaupunginmuseon pyytämä lausunto, Arkkitehdit Leppänen Oy 13.12.2019.

Myyrmäen Huolto Oy on kuultu tarkistuksista MRA 32 §:n mukaisesti sähköposteilla 20.12.2019 ja 2.1.2020.
Vastauksessaan 14.1.2020 Myyrmäen Huolto Oy edellytti sopimusta jätehuollon sijoituksesta sekä mahdollisten autokatosten ja autotallien rakentamisesta.
Tarvittavat yksityisoikeudelliset sopimukset eivät vaikuta kaavaratkaisuun.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.2.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1 – 3,
c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 11.2.2020
- Muistutukset ja vastineet 11.2.2020
- Lausunto ja vastine 11.2.2020
- Lausunto, Arkkitehdit Leppänen Oy 13.12.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

Vantaa
Myyrmäki

002364 Kuohukuja 1–3

Kuohukujan ostoskeskuksen tilalle asuntoja ja liiketilaa

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 11.2.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002364

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Kuohukujan ostoskeskuksen purku ja uuden asuin- ja liiketalon rakentaminen.

Asemakaavan muutos

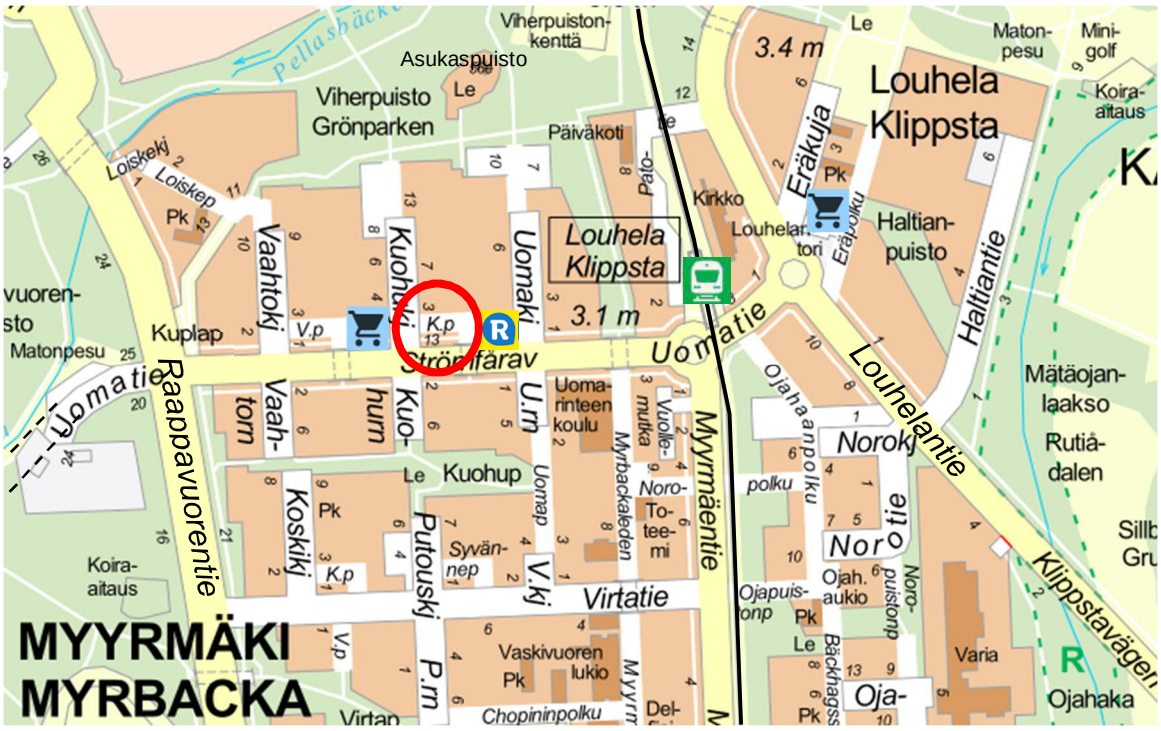
Vantaan kaupunki, kaupunginosa 15 Myyrmäki
Osa korttelia 15652 sekä katualuetta
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 15653, osa korttelia 15652 sekä katualuetta)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15652

Kaava-alueen sijainti

Kuohukuja 1 – 3



Alueen sijainti, lähipalvelut ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Kaavan laatijat

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
Johanna Rajala, asemakaavasuunnittelija, 31.12.2018 asti

Kaavaprosessin vaiheet

- Kiinteistö Oy Myyrinmäen kaavamuutoshakemus 29.9.2017
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.2.2018, mielipiteet 2.3.2018 mennessä
- Erillinen kuuleminen 1.6.2018, mielipiteet 3.8.2018 mennessä
- Asukastilaisuus 12.2.2018 ja erillinen kuulemistilaisuus 14.6.2018
- Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.11.2018 – 2.1.2019
- Kaupunginvaltuusto 20.5.2019 § 14 palautti kaavan uudelleen valmisteltavaksi
- Myyrmäen Huolto Oy:n erillinen kuuleminen 2.1. – 21.1.2020.

Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä ... 4
2. Lähtökohdat ... 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
2.2 Suunnittelutilanne ... 11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo ... 15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 15
3.4. Asemakaavan tavoitteet ... 26
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 27
4. Asemakaavan kuvaus ... 37
4.1 Kaavan rakenne ... 37
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 39
4.3 Aluevaraukset ... 39
4.4 Kaavan merkittävät vaikutukset ... 48
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 52
4.5 Nimistö ... 52
5. Asemakaavan toteutus ... 53

Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä

- Kuohukuja 1, rakennushistoriaselvitys, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 30.11.2017
- Ostarien uudet konseptit, Kuohukuja 1, Optiplan Oy 1.6.2018
- Meluselvitys, Koy Myyrinmäki, Helimäki Akustikot 29.5.2018
- Varjoanalyysit, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 8.6.2018

Edelliset ovat luettavissa https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/myyrmaen_kaavat/myyrmaen_kaavat_arkisto/101/0/137195 ja ne on referoitu tässä kaavaselostuksessa.

Muita lähteitä

- Olli Helasvuo & Niina Vainio; Laatua laitakaupungilla – Vanaan ostoskeskukset 1961–1986. Vantaan kaupunginmuseo ja Vantaan kaupunkisuunnittelu, C8:2008
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961–1986 maankäytön mahdollisuuksista, Kala 18.5.2015, Kh 8.6.2015 tiedoksi
- KOy Myyrinmäki; Laskelma korjauskustannuksista 25.8.2017
- KOy Myyrinmäki; Selvitys kiinteistön kunnosta, kannattavuudesta ja vuokrausasteesta 25.8.2017
- KOy Myyrinmäki; Tiilijulkisivujen kuntotutkimus ja vesikaton kuntokartoitus 31.12.2013
- KOy Myyrinmäki; Vesivahingon kosteuskartoitus 10.2.2016

1. TIIVISTELMÄ

Havainnekuva Kuohuaukiolta idästä. Leppänen Arkkitehdit Oy 10.10.2019

Asemakaavamuutoksessa Kuohukujan ostoskeskuksen paikalle esitetään uutta arkkitehtuuriltaan korkeatasoista 8-kerroksista asuinkerrostaloa ja yksikerroksista liikerakennusta. Rakentaminen sovitetaan näin Pohjois-Myyrmäen kaupunkirakenteeseen ja Uomatien kaupunkikuvaan.

Kerrosalaa tulee asumiselle 3 475 k-m2 ja liiketiloiksi 170 k-m2, yhteensä 3 645 k-m2. Kaava tuottaa 77 asuntoa. Näistä yksiöitä on 22 kpl (29 %) ja perheasuntoja 16 kpl (21 %).

Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintihalliin, osin maan tasoon viereiselle LPA-tontille. Oleskelupiha sijoittuu pysäköintihallin katolle, sauna asuinrakennuksen katolle ullakolle.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

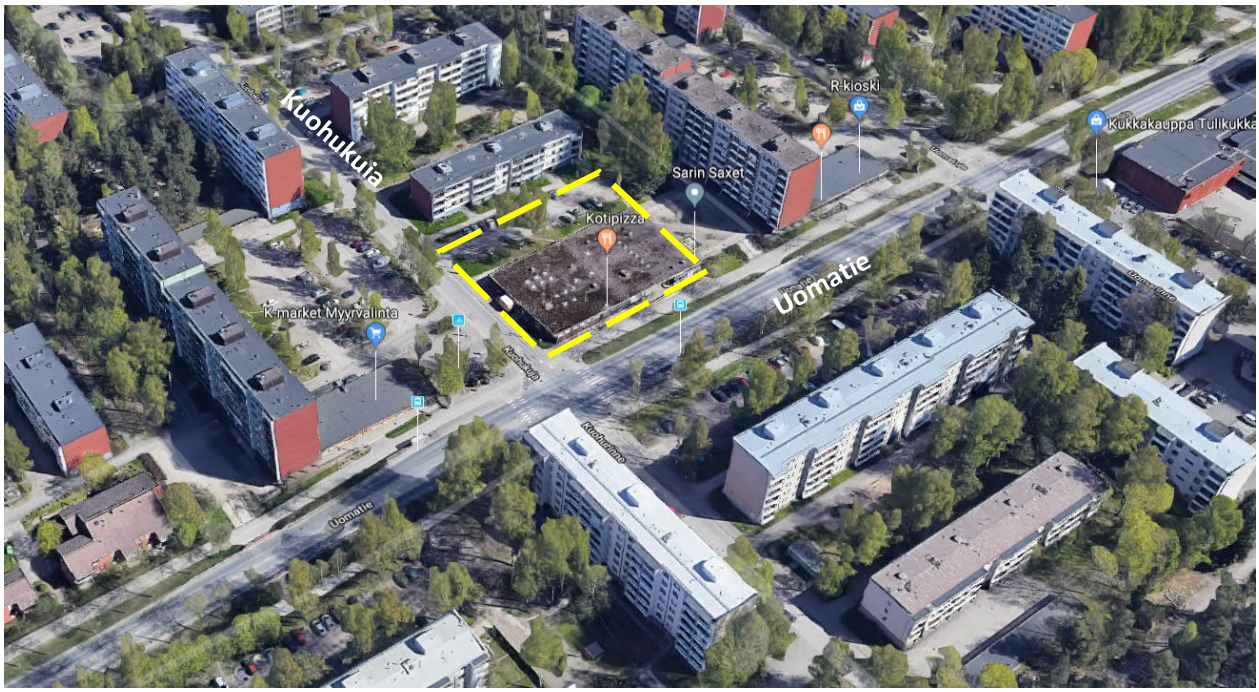
Kaavamuutoksessa nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kuohupolun paikalle osoitetaan yleinen jalankulku- ja huoltoajoyhteys ja tontille ajo Kuohuaukiolle. Lisäksi 1 metrin levyinen kaistale Kuohukujan puoleista tontinosaa muutetaan katualueeksi, jolloin nykyinen katuvalaisin ja kaapeli sijoittuvat katualueelle.

Kuohukujan ostoskeskus on todettu selvityksissä kulttuurihistorialliselta arvoltaan erittäin merkittäväksi. Tämän vuoksi kaavatyössä on tutkittu myös ostoskeskuksen säilyttävä ja osittain säilyttävä vaihtoehto. Ostoskeskus on kuitenkin heikkokuntoinen ja siksi pääosin tyhjillään. Rakennusvalvonta on arvioinut, että rakennus ei ole taloudellisteknisesti korjattavissa. Rakennuksessa ei ole käyttökelpoisia rakennusosia. Ne eivät täytä nykyisiä rakentamismääräyksiä tai ovat kunnoltaan huonoja tai eivät ole alkuperäisiä. Katto on vuotanut. Palkit ovat taipuneita ja pilarit alapäistään lahot. Vain liimapuupalkkeja voidaan käyttää katoksessa.

Uusissa rakennuksissa käytetään kuitenkin uudella tavalla vanhan ostoskeskuksen aiheita: tummaa tiiltä, liimapuupalkkeja, ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä. Puupilarit rekonstruoidaan.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



Kaavamuutosalue ja sen lähiympäristö lounaasta. Google 2019

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on rakennettu osaksi Haaga – Vantaan nauhakaupunkia ja läntisen Vantaan aluekeskukseksi. Aluerakentamissopimus solmittiin 1967. Sen jälkeen kaupunginosaa on rakennettu kaikkina vuosikymmeninä. Martinlaakson rautatie valmistui 1975 ja Kehärata 2015.

Myyrmäki sijaitsee liikenteellisesti erinomaisella paikalla Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat hyvät. Muita vetovoimatekijöitä ovat erinomainen palvelutarjonta, virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Kaupunkikulttuuri kukoistaa etenkin Myyrmäki-liikkeen ansiosta. Alue on profiloitunut myös katutaiteen kaupunginosana. Kaavoituksen pääpaino on nyt Myyrmäen keskustassa. Uudet kaavoituskohteet sijoittuvat tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen kehäradan vaikutusalueelle.

Kuohukujan ostoskeskus liittyy Myyrmäen pohjoisosan aluerakentamiseen. Ostoskeskuksen ympäristö on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulkuympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Kokonaisuus on hyvin säilynyt. Rakennuksen itäpuolella on pieni toriaukio, josta noustaan portaita pitkin ostoskeskuksen paviljongeille. Aukio muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa.

Kiinteistö Oy Myyrinmäki on teetetty ostoskeskusrakennuksesta ulkopuolisen asiantuntijan kuntotutkimuksen. Tutkimuksen mukaan rakennus on niin huonossa kunnossa, että sen taloudellinen käyttö on elinkaarensa päässä. Kuntotarkastuksen lisäksi rakennuksessa on tehty kartoituksia sattuneiden vesivahinkojen johdosta. Rakennuksen tiloista on käytössä enää vain kolmannes.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Myyrmäen pohjoisosaan moreeniselänteelle, joka kohoaa monin paikoin yli 48 metrin korkeuteen. Tällä selänteellä kulkee myös Mätäjoen ja Pitkäjärven valuma-alueiden välinen vedenjakaja. Kuohupuisto on yksi korkeimmista lakialueista, jonka korkein kohta on 48,6 metrin korkeudella. Siellä on vielä näkyvissä maiseman alkuperäinen luonne, jossa on komeita kallioita ja mäntyjä. Nykyisin suurin osa kaupunginosan pintamaasta on kuitenkin täyttömaata.

Vesistöt ja vesitalous

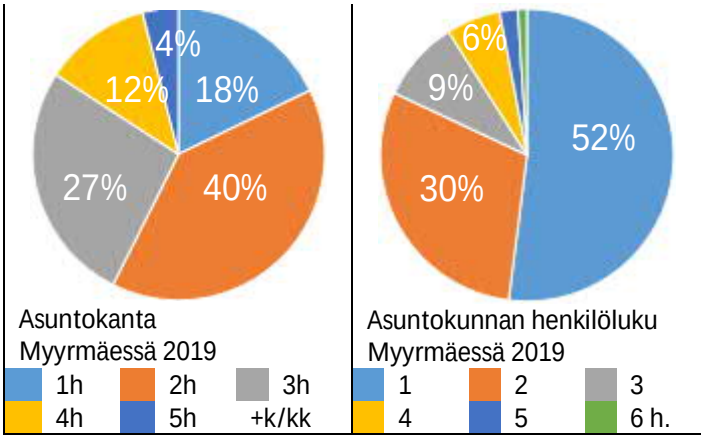
Nykytilanteessa kaava-alue on osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa ja osin puoliläpäisevää hiekkakenttää. Tonttien kuivatus perustuu yleiseen hulevesiviemäröintiin. Kaava-alueen länsiosan hulevedet johdetaan Pellaksenojaan ja edelleen Varistonojaa Pikkujärveen ja Pitkäjärveen ja lopulta Espoossa mereen. Kaava-alueen itäosan hulevedet johdetaan Mätäojaan. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä. Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Kaava-alue on täyttömaata.

Topografia

Alue viettää hieman länteen. Maaston korko vaihtelee +41,9 ... 44,0 metrin välillä.



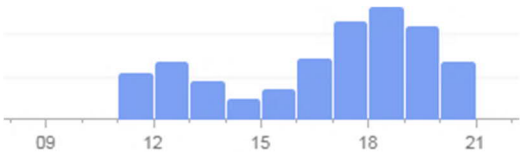
2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Myyrmäki on Vantaan väkirikkain kaupunginosa, asukkaita nyt 17 200 henkeä, ja asukastiheydeltään suurin, 6 100 asukasta/km2. Väkiluku on kasvanut täydennysrakentamisella koko vuosikymmenen. Asunnoista lähes kaikki ovat kerrostaloissa. Myyrmäen asuntokunnista puolet on yhden hengen talouksia ja asuntokunnan keskikoko on 1,8 henkeä. Asuntojen keskikoko on 61 m2, yksiöitä on 18 %. Myyrmäkeläisten ikärakenne on nykyisin senioripainotteinen (65+ vuotiaita 23 %). Myös vieraskielisten osuus on kasvanut ja on nyt 24 %. Myyrmäen suuralueella on 57 000 asukasta. (1.1.2019)

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Alueella sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös koulutuspalveluiden keskus.



Kotipizza, Uomatie 13, asiakaskäynnit perjantaina. / Google

Myyrmäessä on runsaasti työpaikkoja. Niistä suurin osa sijaitsee Kehäradan asemien läheisyydessä.

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Myyrmäki on osa Haaga – Vantaaksi kutsuttua rautatiehen ja Hämeenlinnanväylään tukeutuvaa kaupunkirakennetta. Kaavamuutosalue sijaitsee Myyrmäen pohjoisosassa Uomatien varrella noin 360 metrin päässä Louhelan asemasta. Myyrmäen rakentaminen alkoi Louhelasta ja Uomatieltä 1960-luvulla ja kaupunginosa rakentui vähitellen pohjoisesta etelään päin. Myyrmäkeä on rakennettu kaikkina eri vuosikymmeninä. Martinlaakson rautatie valmistui 1975 ja Kehärata 2015.

Uomatietä rajaavat asuinkerrostalojen punatiilipäädyt ja niihin liittyvät yksikerroksiset liiketilasiivet. Naapuritonteilla on 4 – 8-kerroksisia taloja. Maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi. Viereisillä tonteilla Uomatien varrella on kaupallisia palveluita, muun muassa K-market ja R-Kioski.

Kuohukujan ostoskeskus.

R-kioski, Uomakuja 2. JRa 2018

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kuohukujan ostoskeskusrakennus on vuodelta 1972 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Uniplan ky / Ilpo Hälvä. Rakennus on säilynyt osittain liikerakennuksena. Pääosa tiloista on tyhjillään. Ostoskeskus on mittakaavaltaan pieni ja suunnittelultaan oman aikansa edustava esimerkki. Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämässä Kirsti-tietokannassa rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa erittäin merkittävä, R1. Laatua laitakaupungilla –inventoinnissa (2008) ostoskeskusta on kuvattu muun muassa näin: Ostoskeskus on poikkeuksellisen näyttävä ja harkittu arkkitehtoninen teos, jonka rakennusosat vaikuttavat tarkasti suunnitelluilta ja ne on toteutettu huolellisesti. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin, Eino Tuompon vuonna 1969 suunnittelemiin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Rakennus edustaa 1960-70-lukujen ostoskeskuksille ominaisen liimapuuarkkitehtuurin viimeisteltyä parhaimmistoa. Kokonaisuus on erittäin hyvin säilynyt.

Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961 – 1986 maankäytön mahdollisuuksista (2015) sisältää inventointikortit ostareista. Tällä tietokannalla on pyritty hahmottamaan jokaisen ostoskeskuksen tai kauppakeskuksen kohdalla sen merkitystä osana Vantaan paikallishistoriaa, alueen kokonaisuutta sekä kehittymisen edellytyksiä. Lopullisesti kohteiden tulevaisuus ratkaistaan asemakaavoittamalla. Inventoinnissa Kuohukujan ostoskeskuksen todetaan liittyvän Myyrmäen pohjoisosan aluerakentamiseen. Ostoskeskuksen ympäristö on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulkuympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Rakennuksen itäpuolinen pieni toriaukio muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa. Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa on todettu olevan vähäinen ja sen kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellis-tekniseesti korjattavissa. Kuitenkin rakennushistorialliselta arvoltaan ostoskeskus on inventoinnissa esitetty erittäin merkittäväksi.

Kuohukujan ostoskeskus.

Ostoskeskuksen itäpuoleinen aukio. JRa 2018

Kuohukujan ostoskeskuksen (1972) jälkeen Myyrmäkeen ovat valmistuneet Myyrinpuhos (1975), Isomyyri (1985), Myyrmanni (1994) ja uusi Louhelan ostoskeskus (2012).

Asemakaavamuutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuutoshakemuksen mukainen vaihtoehto, jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään asumista sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä säilyttävä ja osittain säilyttävä tarkastelu.

Rakennushistoriallinen selvitys, yhteenveto

Asemakaavamuutosta varten Kuohukujan ostoskeskuksesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys (Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 30.11.2017).

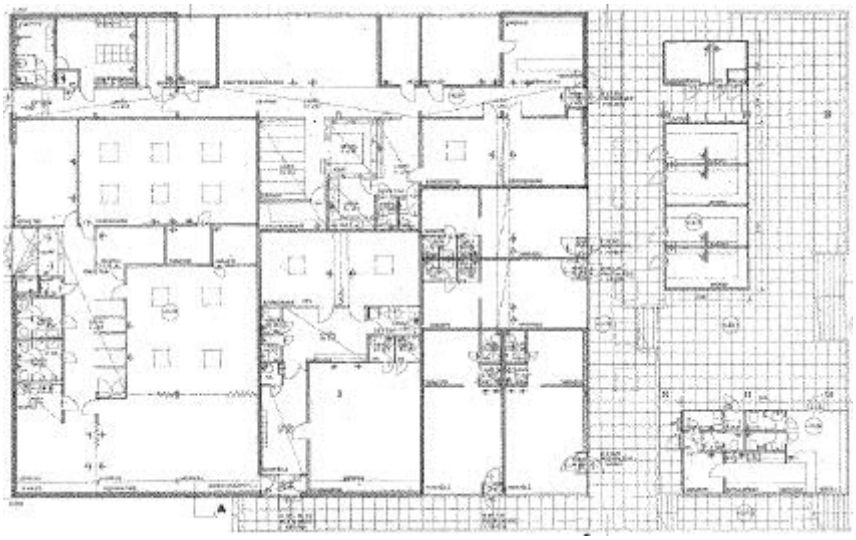
--- Ilpo Hälvän suunnittelema ostoskeskus on vuonna 1972 valmistunut suorakaiteenmuotoisen liikerakennuksen ja kahden pienemmän kioskipaviljongin muodostama kokonaisuus. Yhteinen katto ja paviljonkeja ympäröivä terassi sitovat osat yhdeksi kokonaisuudeksi. Ostari on oranssia paviljonkia lukuun ottamatta värimaailmaltaan tummasävyinen.

Kulttuurihistorialliset arvot

Hälvän suunnittelema kokonaisuus kuuluu Vantaan modernin rakennuskulttuurin kohteisiin ja on osa vantaalaista rakennusperintöä. Rakennus edustaa tyyliltään konstruktivismia ja on 1970-luvun arkkitehtuurin tyylipiirteitä omintakeisesti yhdistävä kokonaisuus.

Vantaan kaupunki on teettänyt selvityksen vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista. Lautakunta poisti ostoskeskusten jaottelun eri koreihin. Rakennusvalvonnan arviona oli luokka 2 (heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa) ja yleiskaavoituksen arviona luokka 3 (ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa on vähäinen; kiinteistöä voidaan kehittää ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti) (Heikkola, 2014; Rekonen, Aavaharju, Korhonen, Lamminen, Timo & Viitanen, 2015; Vantaan kaupunkisuunnittelu, Kala 18.5.2015). Ostoskeskus sai Laatua laitakaupungilla – Vantaan ostoskeskukset 1961 – 1989 -selvityksessä luokituksen ”kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittävä” (Helasvuo & Vainio 2008), mutta inventointi ei ollut kansainvälisesti eikä valtakunnallisesti kattava eikä kohde sisälly Museoviraston valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennussuojelukohteisiin. Kaupunginmuseo antoi Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 – 1979 -inventointiraportissa luokituksen A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä (Eskola 2002). Nykyinen Vantaan kaupunginmuseon luokitus on R1, inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä.

1972 valmistuneen rakennuksen ulkopuoli, sekä useat ovet, ikkunat ja tuulikaapit ovat säilyneet pääosin alkuperäisessä asussaan. Pintojen ja elementtien korjauksia ei ole rakennukseen juurikaan tehty ja näin ollen rakennus on kauttaaltaan huonossa kunnossa. Ulkoiset muutostyöt eivät ole tehty muistuttamaan alkuperäistä kovinkaan paljon, vaan julkisivujäsentelyä, väritystä ja materiaaleja on paikoin muutettu. Massoittelu ja suuret linjat ovat kuitenkin ennallaan. Muutostöitä on tehty tiheään ja huolettomasti etenkin sisätiloihin käyttötarpeiden muuttuessa.



Pohjapiirros.
Ilpo Hälvä 1971

Ostoskeskukseen tehdyt muutokset.

Ei merkittäviä muutoksia.

Uusittuja pintoja ja yksityiskohtia:
1970 – 1980
1990 – 2000
2000 – 2010

Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 2017

Yleiseen kaupunkirakenteeseen suhteutettuna liikekeskukset voidaan jakaa karkeasti kahteen eri tyyppiin: pienimuotoisiin asuinalueita palveleviin ostoskeskuksiin ja autoilla liikkuville tarkoitettuihin suureellisiin kauppakeskuksiin. Kuohukujan ostoskeskus on pienimuotoinen sisä- ja ulkotilan käsittävä ostari. Rakennus on historiallisesti tyypillinen alueelleen. Uomatiellä, Myyrinmäen ostarin molemmin puolin on vastaavan ikäiset ostoskeskukset, joissa yhteneviä piirteitä ovat muun muassa tumma ulkoasu, matala tasakatto ja suorakulmaisuus. Lisäksi 1970-luvun ostoskeskussuunnittelulle tyypillinen yhtenäisen tilan luominen näkyy rakennuksissa sisätilojen muunneltavuutena, sekä ulkotilojen kattamisena. Muunneltavuus oli ostoskeskusten kohdalla hyvin keskeistä, niin tilaajan pyrkimysten kuin arkkitehdin suunnittelun kannalta. Rakennussuojelun kannalta muunneltavuus ja väliaikaisuus ovat kuitenkin erittäin haasteellisia lähtökohtia. (Ilkkala, Joutsalmi, 2010)

Ympäristöarvot

Piha-alue on ympäristön suhteen toistuva ja jäsennelty, mutta kasvillisuudeltaan vaatimatonta. Nykyisin yleisilme on epäsiisti ja levoton. Julkisivuissa on runsaasti markiiseja ja mainoksia, jotka eivät ole keskenään yhtenäisiä.

Betonisokkeli. Portaat ja kaide. Palkit ja pilarit. Sisätiloja. Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 2017

Virkistys

Tontin vieressä on Kuohuaukio. Lähimmät viheralueet ovat Kuohupuisto (200 m), Viherpuisto (300 m) ja Raappavuoret (500 m).

Liikenne

Uomatie on paikallinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on 2 940 ajon/vrk (2018) ja nopeusrajoitus 40 km/h. Kuohukuja on päättyvä lyhyt tonttikatu, 600 ajon/vrk (2018), 30 km/h. Uomatiellä on jalankulku-pyörätiet ja alikulkuja. Kuohukujalla on jalkakäytävät ja kadunvarsipysäköintiä.

Louhelan asemalle on noin 360 m. Uomatiellä kulkee useita bussilinjoja.

Tekninen huolto

Vedenjakelu

Kaava-alue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Uomatiellä (63 M 1988, 300 V 1969) ja Kuohukujalla/Kuohurinteellä (150 V 1969). Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kuohukujalla/Kuohurinteellä (300 B 1969) ja Uomatiellä (300 B 1969). Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alue on rakennetun hulevesiviemäriverkoston piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kuohukujalla/Kuohurinteellä (300 B 1969) ja Uomatiellä (400 B 1969, 300 B 1969). Hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja avo-ojissa Mätäojaan sekä Pellaksenojaan.

Sähköverkko ja kaukolämpö

Vantaan Energian pienjännitemaakaapeleita on kaava-alueen koilliskulmassa.
Kaukolämpöjohdot kulkevat Kuohukujalla.

Ympäristöhäiriöt

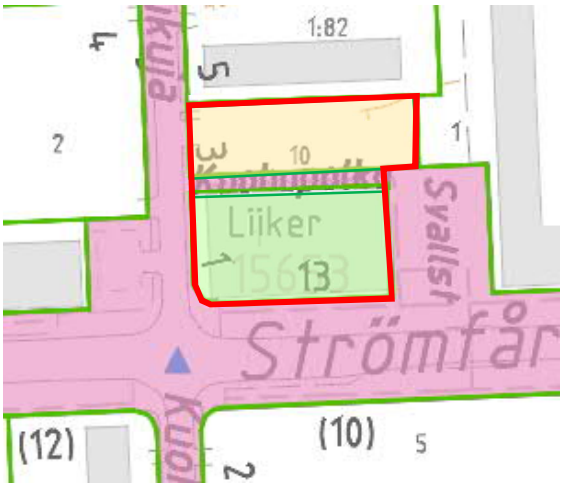
Alueella on lento- ja katumelua. Lentomelutaso Lden 50 ... 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB ja toimistoilta 28 dB ääneneristävyyttä sekä laskeutumisvyöhyke asunnoilta 35 dB ääneneristävyyttä. Katumelun torjuntasuunnitelma on esitetty jäljempänä. Tässä tapauksessa ääneneristävyysvaatimus lentomelua vastaan on määräävä.

Tiemelutilanne 2016.

Keskiäänitaso (LAeq), päivällä (klo 7-22)

45-50	50-55	55-60	60-65
65-70	70-75	75- dB	

Vantaan ympäristökeskus 2016



Maanomistus

Maanomistustilanne.

Maanomistaja	Alue
Myyrmäen Huolto Oy	Kuohukuja 3
Kiinteistö Oy Myyrinmäki	Kuohukuja 1
Vantaan kaupunki	Katualueet

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

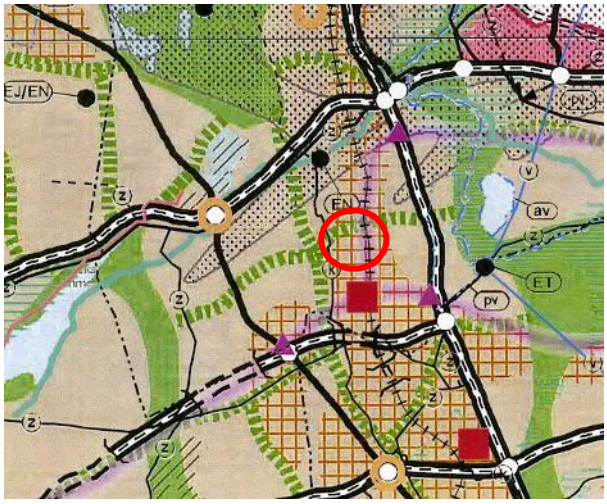
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tähän asemakaavamuutokseen liittyviä tavoitteita (VN 14.12.2017)

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Yksittäiseen rakennushankkeeseen tavoitteet välittyvät kaavoituksen kautta.

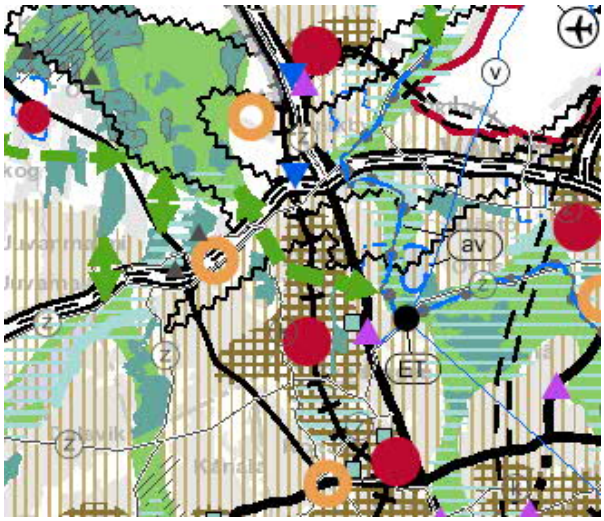
=> Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen. Ostoskeskus ei ole valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.



Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavoissa (2014) alue on taajamatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta.
=> Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

- Keskustatoimintojen alue.
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Uusimaa-kaava 2050, ehdotus

Kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Louhela kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Kaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2019.
/ Uudenmaan liitto
=> Kaavamuutos on maakuntakaavaehdotuksen mukainen.

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

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. => Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Vantaan yleiskaava 2007

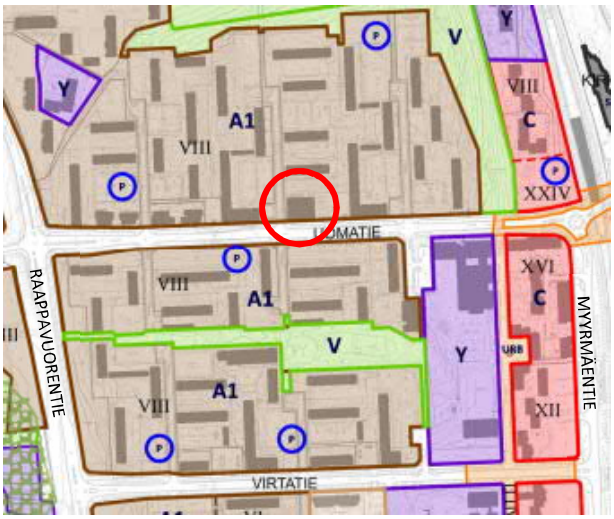
A1	Tehokas asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
P1	Palvelujen alue.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
VL	Lähivirkistysalue.
(LJ)-•	Joukkoliikenteen terminaali.
LR	Rautatiealue.

Yleiskaavaluonnos 2020

Kaupunki varautuu 90 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä tarkoittaa huomattavaa määrää rakentamista. Pääkeskustoista Tikkurilasta, Aviapoliksesta ja Myyrmäestä kehitetään monipuolisia työpaikkojen ja palvelujen keskittymiä. Tämä kaava-alue on asuntovaltaista keskusta-aluetta AC, kestävän kasvun vyöhykettä ja lentoaseman laskeutumisvyöhykettä. Kestävän kasvun vyöhyke on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. (Kh 11.2.2019, ollut nähtävillä 18.2. – 29.3.2019)
=> Kaavamuutos on yleiskaavaluonnoksen mukainen.

Vantaan yleiskaavaluonnos 2020

AC	Asuntovaltainen keskusta-alue.
C	Kaupunkikeskustan alue.
SL	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Kestävän kasvun vyöhyke.
	Ekologinen runkoyhteys.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Rautatieasema.
	Joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Pyöräilyn baana.
	Laskeutumisvyöhyke.



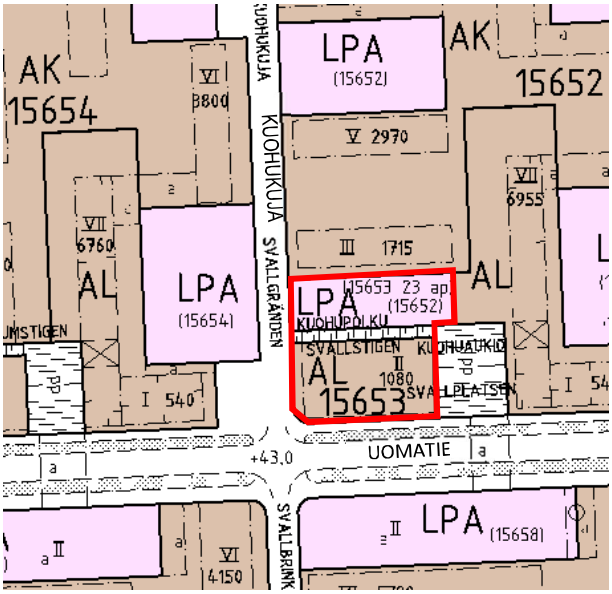
Myyrmäen kaavarunko

Kaavarungossa on määritelty tavoitteet ja keinot ohjaamaan Myyrmäen kokonaissuunnittelua. Kaavarungossa on esitetty, että tällä alueella voi yleisesti olla kahdeksankerroksista täydennysrakentamista. (Kh 29.4.2019 § 36)
=> Kaavamuutos on kaavarungon mukainen.

A1	Tehokas asuntoalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
URB	Urbaanin sykkeen alueet.
V	Virkistysalue.
Y	Yleisten rakennusten alue.
VIII	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
	Keskitetty pysäköinti.

Myyrmäen kaavarungon havainnekuva, ote.

Uomatien varrella kaupunkikuvaa muodostavat korkeat asuinrakennusten päädyt ja matalat liikerakennusten siivet. Maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi.



Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 001319 (Kv 20.10.1997), jossa kaavamuutosalue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL, autopaikkojen korttelialuetta LPA sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta (pp).

Ajantasa-asemakaava.

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
15652	Korttelin numero.
1080	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Suurin kerrosluku (room. numeroin).
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

Asuinkortteleissa saa rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi rakentaa palvelutiloja 10 %.
Asuinkortteleissa saa ullakolle rakentaa sauna-, vaatehuolto- ym. tiloja.
LPA-alueelle on rakennettava korttelia 15653 varten 23 autopaikkaa.

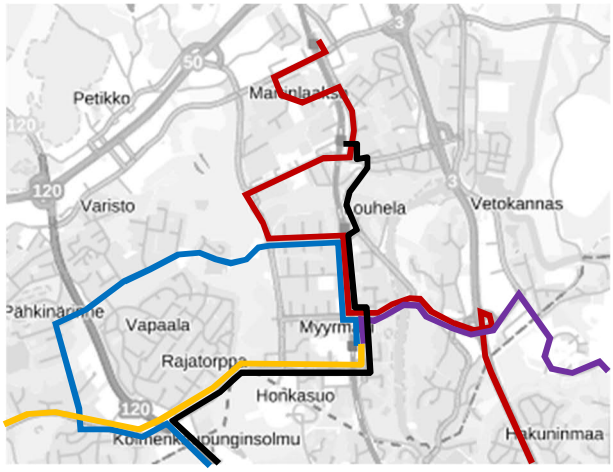
Kaavoja, karttoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Vantaan asemakaavoituksen tavoitteet 2020

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 260 000 k-m2.
=> Kaava tuottaa asumista 3 475 k-m2 ja 77 asuntoa.



HSL:n linjastosuunnitelma, luonnos

HSL esittää, että Myyrmäkeen tulisi Kehäradan lisäksi viisi tiheästi liikennöivää runkobussilinjaa. Näistä kolme kulkisi Louhelan aseman kautta. Linjasto on tarkoitus toteuttaa elokuussa 2022.

300	Elielinaukio – Vihdintie – Pähkinärinne – Louhelan asema – Myyrmäen asema
400	Elielinaukio – Hämeenlinnanväylä – Myyrmäki – Louhelan as – Martinlaakso – Vantaankosken as
520	Martinlaakso – Leppävaara – Matinkylä
530	Myyrmäki – Jorvi – Espoon keskus – Matinkylä
560	Myyrmäki – Malmi – Vuosaari

Lisätietoja: hsl.fi

Rakennusjärjestys: Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri: Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot: Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Ostoskeskus sijaitsee avaralla paikalla. Panoraama Uomatieltä. TKa 14.1.2019

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Myyrinmäki haki kaavamuutosta 29.9.2017.
Kaavatyö otettiin kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 työohjelmaan, nro 002364 (Kala 29.1.2018).

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- Kaavoituksessa osallisia olivat
- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat,
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, naapurit,
- asukas- ym. yhdistykset,
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia,
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset,
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia,
- Uudenmaan ELY-keskus, Liikennevirasto, Pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, Uudenmaan liitto, HSY, HSL.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 1.2.2018. Asemakaavamuutoksen alkamisesta tiedotettiin Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa 3.2.2018 sekä kirjeitse 1.2.2018 maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 2.3.2018 mennessä. (MRL 62 §)

Kaavoituksen vireillä olosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 9.3.2018.

Naapurikiinteistölle Asunto Oy Myyrinmetsä (Kuohukuja 5) järjestettiin lisäksi erillinen kuuleminen kirjeellä 1.6.2018, johon mielipiteet pyydettiin 3.8.2018 mennessä.

Asukastilaisuus osallisille järjestettiin 12.2.2018 ja erillinen kuulemistilaisuus Asunto Oy Myyrinmetsälle 14.6.2018, molemmat Kilterin koululla.

Osallistumisessa ja vuorovaikutuksessa saadut mielipiteet

Asukastilaisuudessa 12.2.2018 nousi esille muun muassa nykyisin tyhjillään olevat liiketilat ja autopaikkamäärän säilyminen. Osa asukkaista koki, että rakentaminen varjostaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Sen sijaan itäpuolisen asuinrakennuksen asukkaat kokivat suunnitelman pääosin hyvänä. Osalta asukkaista tuli myös positiivista palautetta mm. arkkitehtuurista.

Erillisen kuulemistilaisuus 14.6.2018 järjestettiin kaavamuutosalueen naapurikiinteistölle As Oy Myyrinmetsä, koska 12.2. järjestetyssä asukastilaisuudessa tuli kysymyksiä Kuohukuja 5:n autopaikkojen järjestämisestä. Paikalla oli neljä asuntoyhtiön edustajaa. Asukkaille esiteltiin asemapiirrosta, johon oli esitetty kummankin kiinteistön tarvitsemat autopaikat. Asukkaat pyysivät tarkistamaan viitesuunnitelmien autopaikkojen leveyden. Lisäksi todettiin, että pelastusajoneuvo taritsee enemmän tilaa autorivien välissä. Tämä tulisi olla noin 8 metriä. Korkoero Kuohupolun suuntaan voidaan hoitaa tukimuurilla, joka maisemoidaan. Kulku parkkialueelta aukiolle varmistetaan. Myös varjostuskaaviot esiteltiin asukkaille.

Kirjallisia mielipiteitä saatiin yhteensä 16 kpl, joista kaksi on saman taloyhtiön.

Tiivistelmä kirjallisista mielipiteistä
- Uusi rakentaminen on liian korkeaa. 8-kerroksinen rakennus varjostaa ympärillä olevia rakennuksia. Asuntojen arvo laskee, kun näköala muuttuu tämänhetkisestä.
- Liian tiheä uudisrakentaminen johtaa ahtaaseen asumistunnelmaan ja betonilähiön epämukavuuteen.
- Säilyykö Kuohukuja 5:n autopaikat? Onko niiden mitoitus riittävä?
- Ostoskeskusrakennus tulisi säilyttää (kaupunginmuseo ja muutama asukas)
- Saadaanko liiketiloihin toimijoita?

1. Caruna Oy / 1.2.2018

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

2. Asukas 1, Uomakuja 2 / 7.2.2018

Pyydän ottamaan huomioon kaavamuutostyötä tehtäessä seuraavat seikat:
- Korkea kerrostalo estää Uomakuja 2:n alakerroksiin tulevan valon ja auringonpaisteen.
- Näköala peittyy jo olemassa olevaan kasvillisuuteen (mm. isot kauniit koivut ym. luonnonpuut.
- Oma yksityisyys asunnossa ja parvekkeella häiriintyy, mikäli vastapäätä rakennetaan asuntoja, joista on suora näkyvyys Uomakuja 2:sen asuntoihin.
- Rakentaminen aiheuttaa huomattavaa melu- ja pölyhaittaa naapuritalojen asukkaille. Mahdollinen viikonloppuihin ja kesälomaan sijoittuva rakentamismelu haittaa pitkään jatkuessaan lähitalon asukkaita
- Asuntojen arvo laskee, kun näköala muuttuu tämänhetkisestä.
- Liian tiheä uudisrakentaminen johtaa ahtaaseen asumistunnelmaan ja betonilähiön epämukavuuteen.
- Toivon, että kaava suunniteltaessa säilytetään maltti tulevien talojen kerrosten lukumäärässä (max. 3 kerrosta kuten naapuritalossa Kuohukujalla)

Vastine:
- 8-kerroksinen asuinrakennus sijoittuu noin 60 metrin päähän Uomakuja 2:n julkisivusta. 1-kerroksisessa liikerakennuksessa ei ole asuntoja ja siinä on viherkatto.
- 8 kerrosta on perusteltua tässä kohdassa. Uomatien varrella on sarja 8-kerroksisten asuinrakennusten päätyjä yhdistettyinä 1-kerroksisiin liiketilasiipiin. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakentamiseen Uomatien varrella. Maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi.
- Valitusta ratkaisusta on tehty varjostusanalyysit. Uusi 8-kerroksinen asuinkerrostalo ei merkittävästi varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia, vaikka hetkellisesti rakennuksen

varjo ohittaa nykyisen Uomatie 2:n rakennuksen. Toukokuusta heinäkuuhun varjostusolosuhteet eivät juuri muutu verrattuna nykytilanteeseen. Myös nykyiset puut varjostavat.

- Vaihtoehdon A (kaavan mukainen viitesuunnitelma) variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoitteluvaihtoehtoa. A2-vaihtoehdossa 5 – 6 -kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehdossa A3 puolestaan pysäköintihallin päällä oleva piha jäisi varjoisaksi. Kumpikaan vaihtoehto ei istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1. Katso selostuksen kohta 3.5.

3. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy / 13.2.2018

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Keskijänniteverkkoa ei sijaitse suunnittelualueella. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkon siirtolinja liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (liite 2). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti ja mahdollinen siirtotarve. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:

- Kaavassa huomioidaan sähköverkon maakaapeleiden sekä kaukolämmön siirtolinjan sijainti ja mahdollinen siirtotarve.

- Uomatiellä valaisin kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujaan lisätään tontilta 1 metrin kaistale, jolloin katuvalaisin ja kaapeli sijoittuvat katualueelle. LPA-tontille lisätään määräys katuvalaisimen ja kaapelin sijoittumisesta tontin puolelle. Pysäköintilaitoksen yhteyteen saa tarvittaessa sijoittaa muuntamon.

4. Asukas 2, myyrmäkeläinen / 14.2.2018

Palautteena suunnitelmaan pidän ehdotettuja uudisrakennuksia liian korkeana. Esim. Kuohukuja 5 näkymä etelään peittyy kohtuuttoman paljon, ja varsinkin alempien kerrosten asunnot jää kovin pimeiksi jos uusista rakennuksista tule 7-8 kerroksisia. 5-6 kerrosta olisi mielestäni sopivampi korkeus.

Vastine: Katso vastine mielipiteeseen 8.

5. Asukas 3, Norotie 6 / 23.2.2018

Ostoskeskuksen arkkitehtuurissa on ilmeikkyyttä, jota toivon säilytettäväksi tulevassa rakentamisessa. Erityisesti ostoskeskuksen näkyvät liimapuupalkkirakenteet edustavat hyvin 1960-luvun tyyliä ja sopivat hyvin pohjoisen Myyrmäen metsäiseen värimaailmaan. Esimerkiksi liimapuupalkkiidean toteuttaminen tulevan rakentamisen katutason kerroksessa voisi hyvin luoda jatkuvuutta alueen ilmeen nykytilaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty idea liike- ja palvelutilan sijoittamisesta Uomatien suuntaan on kannatettava. Alueella kävelyetäisyydellä (Myyrmanni ei ole tulkintani mukaan kävelyetäisyydellä) olevat palvelut ovat sen verran pienimuotoisia, että liike- ja palvelutilan sijoittaminen kaavatyön 002364 tarkastelukohteen kivijalkaan on käytännössä välttämätöntä riittävien kaupallisten lähipalveluiden turvaamiseksi.

Alueen palveluverkko laajemmin ajateltuna tukisi esitettyä isompaakin asuinkerrosalaa. Tässä tapauksessa isompi kerrosala poissulkenee ostarin kokonaan säilyttävän vaihtoehdon. Ostarin osittain säilyttävä vaihtoehto voisi yllä mainituista kaupunkikuvallisista syistä olla mielekäs, jos se vaan on kustannustehokkaasti toteutettavissa.

Lähialueella on lukuisia pieniä aukioita. Tässä tapauksessa en pitäisi välttämättömänä aukion säilyttämistä ainakaan kokonaisuudessaan, sillä lähialueen nykyisetkin aukiot ovat lähinnä läpikulkupaikkoja ja tässä tapauksessa aukio sijaitsee vielä varsin varjoisassa kohdassa, mikä ei tue aukion houkuttelevuutta.

Vastine:
- Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuutoshakemuksen mukainen vaihtoehto (A), jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään asumista sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä vaihtoehtoisen säilyttävän (B) ja osittain säilyttävän tarkastelun (C). B- ja C-vaihtoehdot pohjautuvat kaupunkisuunnittelun teettämään ostoskeskusten uudiskäytön ideointityöhön, jossa konsulttina oli Optiplan Oy.

- Vanha ostoskeskus on heikossa kunnossa eikä ole taloudellisteknisesti korjattavissa. Myös uuden käyttötarkoituksen löytäminen säilytettävälle ostoskeskukselle (vaihtoehto B) voi olla vaikeaa. Kaupungillakaan ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille. Kaupungin tilojen sijoittaminen ostoskeskukseen on haastavaa sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Päiväkodin pihalle ei ole tilaa. Myöskään melun ja pienhiukkasten kannalta tämä ei ole kaupungin ohjeiden mukaan sopiva paikka kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkoti saattaisi kuitenkin sijoittua tänne. Kaupunginosan muita palveluita kuten asukastiloja keskitetään Myyrmäen aseman seudulle. Rakennuksesta enää kolmannes on käytössä heikon kunnon vuoksi. Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen (Optiplanin arvio 2 200 000 €) suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla.

- Osittain säilyttävässä vaihtoehdossa C esitetty palveluasuminen ei ole mahdollista. Tavalliselle asumiselle ratkaisussa ei riitä autopaikat. Vanhat rakennusosat eivät ole käyttökelpoisia.

6. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL / 23.2.2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen Myyrmäen alueen tiivistäminen tukee hyvin Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015:n kärkitavoitteiden toteutumista. Suunnittelualue sijaitsee kohtuullisen kävelymatkan päässä Louhelan rautatieasemasta. Lisäksi alueen eteläreunalla Uomatietä pitkin kulkevat bussilinjat 311A, 335/B, 411, 415N, 431N, 565, 571 ja 574. Alueelta on myös hyvät polkupyöräyhteydet eri puolille Vantaata sekä joukkoliikenteen solmukohtiin. Lisäksi Raappavuorentielle on yleiskaavassa linjattu pikaraitiotievaraus.

Alueen eteläreunalla on Kuohukujan pysäkki itään päin. Pysäkin pari sijaitsee Kuohukujan ja Uomatien luoteiskulmassa vähän suunnittelualueen ulkopuolella. Pysäkkien sijainti on hyvä, mutta ne eivät täytä nykyvaatimuksia mm. leveyden osalta. Aluetta suunniteltaessa pysäkkejä tulee parantaa, niiden kunto on hyvä tarkistaa ja tehdä mahdolliset korjaustoimenpiteet samassa yhteydessä. Tavoitteena tulee olla kahden teliauton mittaiset esteettömät pysäkit. Uomatietä pitkin on alustavasti myös suunniteltu runkolinjan reitti.

HSL haluaa jatkossa edelleen osallistua Myyrmäen aluetta koskevaan suunnitteluun, mikäli sillä on vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin.

Vastine: Linjasto muuttuu, kun runkolinjasto toteutetaan. Pysäkki ei sijaitse kaavamuutosalueella. Pysäkkiä voidaan tutkia erikseen runkolinjojen suunnittelun yhteydessä.

7. Asukas 4, Uomakuja 2 / 27.2.2018

Toivoisin, että suunnitelmissa huomioidaan lähitalojen asumisviihtyvyys. Kahdeksan kerroksinen kerrostalo on aivan liian korkea, joka ratkaisevasti varjostaa lähi-taloja. Ymmärrän, että vanha ostari alkaa olla tiensä päässä, enkä vastusta sen purkamista. Eikö tulevissa suunnitelmissa voitaisi toteuttaa matalampaa, korkeintaan neljä-viisi kerroksista taloa. Mielestäni matalampi talo sopisi katukuvaankin paremmin, onhan vieressä matala kerrostalo ja ruokakauppa.

Vastine: Katso vastineet mielipiteeseen 2 ja 8.

8. Asunto Oy Myyrinmetsän hallitus / 28.2.2018

Auringon varjostus

Esitettyjen suunnitelmien mukaan Kuohukuja 1:een (KOy Myyrinmäki) tuleva rakennus olisi varsin korkea. Koska etäisyys As Oy Myyrinmetsän (Kuohukuja 5) rakennukseen on arviolta samaa luokkaa kuin uuden Myyrinmäen korkeus, uuden rakennuksen luoma varjo poistaisi Myyrinmetsän etelän puoleisilta parvekkeilta ja ikkunoilta suoran auringonvalon ajoittain kokonaan. Tämä vähentäisi merkittävästi Myyrinmetsän asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja ennen pitkää vaikuttaisi heikentävästi myös asuntojen arvoon.

Monet Myyrinmetsän asukkaat ovat aikanaan hankkineet asuntonsa luottaen siihen, että eteläparvekkeella voi nauttia auringonvalosta matalan Myyrinmäen rakennuksen yli keskipäivästä alkuiltaan. Lähin korkea rakennus, joka edes teoriassa olisi voinut varjostaa Myyrinmetsän asuntojen eteläpuolta, on kaukana Uomatien eteläpuolella. Siksi viereisen Myyrinmäen korkeuden kasvattaminen näin merkittävästi muuttaa Myyrinmetsän asukkaiden tilanteen auringonvalon osalta täysin. Vaikka varjot ovat lyhimmillään ja varjostuksen haitat siten pienimmillään kesäisin, korkean rakennuksen varjon aiheuttama haitta asumisen laadulle on merkittävä.

Niinä vuoden- ja vuorokaudenaikoina, jolloin Myyrinmäen aiheuttama varjo ylettyy Myyrinmetsän katolle, katolle mahdollisesti suunniteltujen aurinkopaneelien tuotto pienenisi. Paneelien vähäinenkin osittainen varjostus vähentäisi saatavan aurinkosähkön määrää siinä määrin, että varjostus käytännössä poistaa Myyrinmetsältä mahdollisuuden aurinkosähkön käyttöön tulevaisuudessa.

Varjostuksen tarkemman kohdentumisen arviointi edellyttää tutkimusta, jossa uuden Myyrinmäen varjon koko ja suunta kuvataan eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina. Laskelmassa tulee myös käyttää Myyrinmäelle vaihtoehtoisia rakennuskorkeuksia.

Pysäköinti Kuohukuja 3:n autopaikkatontilla

Myyrinmäen pysäköinnissä on tarkoitus valtaosin tukeutua Kuohukuja 3:ssa sijaitsevalle Myyrinmetsän kanssa yhteiskäytössä olevalle autopaikkatontille. Mitoitus on suunniteltu siten, että Myyrinmäki ottaisi tontilta käyttöönsä 23 autopaikkaa. Tällä hetkellä autopaikkatontilla on paperilla Myyrinmetsällä 22 paikkaa (joista 20 vuokrattuna) ja Myyrinmäellä 23 paikkaa (joista 7 vuokrattuna). Todellisuudessa autopaikkatontille on toteutettu 32 autopaikkaa, joista vuokrattuna on yhteensä 27.

Myyrinmäen autopaikkoihin sovelletaan hyvin tiukkaa normia: yksi autopaikka 130 kerrosneliömetriä kohden. Näin ollen on odotettavissa, että kaikki autopaikkatontille Myyrinmäen käyttöön suunnitellut 23 autopaikkaa tarvitaan ja osa asukkaista jää jonoon. Ongelma on siinä, että Myyrinmetsän nykyiset 20-22 paikkaa ja Myyrinmäen tulevat 23 paikkaa eivät mahdu nykyiselle tontille.

Tarvittavien autopaikkojen määrä ja niiden sijoittelu tulee täsmentää suunnitelmissa ottaen huomioon vallitsevan tilanteen. Myyrinmäen suunnitelmat eivät saa johtaa siihen, että Myyrinmetsän käytössä olevaa autopaikkamäärää vähennetään. Myyrinmäen autopaikkojen runsas todellinen lisätarve (nyt 7 paikkaa käytössä, jatkossa melko varmasti 23 paikkaa) kumpuaa yksinomaan Myyrinmäen laajentumissuunnitelmasta. Suunnitelma ei tällöin saa aiheuttaa Myyrinmetsälle lisäkustannuksia esimerkiksi autopaikkojen mahdollisen lisärakentamisen osalta.

Vastine:

- 8-kerroksisen uudisrakennuksen kapeampi pääty sijoittuu noin 30 metrin päähän Kuohukuja 5:n julkisivusta. Rakennusmassan päätyjä on hiukan kavennettu alkuperäisestä suunnitelmasta. 1-kerroksisessa liikerakennuksessa ei ole asuntoja ja sen katolla on viherpiha.

- 8 kerrosta on perusteltua tässä kohdassa. Uomatien varrella on sarja 8-kerroksisten asuinrakennusten päätyjä yhdistettyinä 1-kerroksisiin liiketilasiipiin. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen Uomatien varrella. Maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi.
- Valitusta ratkaisusta on tehty varjostusanalyysit. Uusi 8-kerroksinen asuinkerrostalo ei merkittävästi varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia, vaikka hetkellisesti rakennuksen varjo ohittaa nykyisen Kuohukuja 5:n rakennuksen. Huhtikuusta elokuuhun varjostusolosuhteet eivät juurikaan muutu nykytilanteeseen verrattuna.
- Vaihtoehdon A (kaava mukainen viitesuunnitelma) variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoitteluvaihtoehtoa. A2-vaihtoehdossa 5 – 6 -kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehdossa A3 puolestaan pysäköintilaitoksen päällä oleva piha jäisi varjoisaksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myös istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1. Katso selostuksen kohta 3.5.
- LPA-tontilla säilyy Kuohukuja 5:n nykyinen autopaikkamäärä 27 kpl.

9. Asukas 5, Uomakuja 2 / 1.3.2018

Kuohukuja 2:n uusissa suunnitelmissa pistää silmään suunnitellun uuden kerrostalon korkeus. Sekä Uomakuja 2:n että Uomatie 15:n kerrostalo on seitsenkerroksinen ja lisäksi Kuohukuja on muutaman metrin korkeammalla kuin katutaso Uomakuja 2:n ja Uomatie 15:n kerrostalojen eteläpäädyssä. Tällöin vanhan ostarin paikalle suunniteltu kerrostalo olisi toteutuessaan 8-kerroksisena huomattavan paljon ympäristön rakennuksia korkeampi, tavallaan kaksi kerrosta naapureitaan korkeampi. Niin korkeana se ei suinkaan sulautuisi luontevasti ympäristöönsä. Päinvastoin talo törröttäisi silmiinpistävän häiritsevästi ja lisäksi varjostaisi naapuritaloja ja pientä toria. Näin ollen vaikuttaisi kaikin puolin järkevältä, että uudesta talosta tehtäisiin enintään kuusikerroksinen.

On harmillista, että ostaria suunnitellaan purettavaksi, vaikka rakennus on todettu kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi. Epäilemättä asiaan vaikuttaa suuresti se, että osa liiketiloista on ollut pitkään tyhjänä. Herää kuitenkin epäilys, ettei uusiinkaan liiketiloihin saada pysyviä vuokralaisia, kun niitä ei nykyisiinkään tiloihin saada.

Vastine: Katso vastineet mielipiteisiin 2, 5 ja 8.

10. Asukas 6, Uomakuja 2 / 1.3.2018

Älkää ihmeessä rakentako Uomatien korkeimmalle paikalle tikkuna silmään pistävää kolossia. Viereiset korkeat talot ovat viettävällä rinteellä tai vastapäätä 6-kerroksinen. Ymmärrän, että trendinä on nykyisin tupata taloja joka rakoon, jotka sitten seuraava sukupolvi purkaa. Matalampi rakennus menettelee, jos on pakko rakentaa ja pilata entinen hyvä suunnitelma. Kivijalkakaupat voitte unohtaa. Kuka niitä käyttää? Ei täällä pussin perällä suutarit, pesulat, erikoismyymälät pärjää. Entisetkin ovat lähteneet.

Informaatiotilaisuus oli varmasti tarpeellinen, mutta onko täysi mahdottomuus opetella mikrofonin käyttöä. Puhujat olivat pääsääntöisesti epäselvästi mumisevia, solkottavia puhujia, joista osa ei edes käyttänyt mikrofonia. Yleisöä poistui. Jo entinen suomen kielen opettajani opetti: puhukaa selkeästi ja kuuluvasti.

Vastine: Katso vastineet mielipiteisiin 2 ja 8.

11. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY / 1.3.2018

Asemakaavamuutosalueen lähimmät jakelu- ja keräilyverkostoyhteydet sijaitsevat Kuohukujalla (vj 150, jv 300, hv 300), Uomatiellä (vj 300, hv 300) ja toriaukiolla (hv 300). Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Asemakaavan muutosalueella, nykyisellä pp-alueella sijaitsee huleveden yleinen keräilyviemäri (hv 300). Mikäli asemakaavan muutos aiheuttaa yleisen huleveden johtosiirtotarpeen, tulee johtosiirrosta ja sen kustannuksista sopia HSY:n kanssa.

Kiinteistöjen 15-652-10, 414-1-82, 414-1-81 ja 15-652-1 yhteinen hulevesitonttiviemäri sijaitsee kaavamuutosalueen itäosassa nykyisellä pp-alueella. Ennen kaavamuutosalueen rakentamista tulee sopia kiinteistöjen liitosten mahdollisesta uudelleen järjestelystä. HSY ei osallistu yksityisten johtojen siirtokustannuksiin.

Vastine: Kiinteistöjen liitosten mahdollisesta uudelleen järjestelyistä sovitaan erikseen ennen kaavamuutosalueen rakentamista.

Ostoskeskus Uomatien suuntaan. Vain osa julkisivusta on avointa liiketilaa. TKa 14.1.2019

12. Vantaan kaupunginmuseo / 2.3.2018

--- Kuohukujan ostoskeskus on Vantaan kaupungin erittäin merkittäväksi arvotettu rakennsuperintökohde. Rakennus on mukana vuonna 2008 valmistuneessa Vantaan ostoskeskusten inventoinnissa, jossa se on saanut korkeimman luokitustunnuksen. Vuonna 2015 valmistuneessa päivitysinventoinnissa, sen kulttuurihistoriallisen tarkastelun osiossa, todettiin kohteen rakennusperintöarvojen säiyneen ja luokitus pysyi tältä osin ennallaan. Rakennuksesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys (Kari Leppänen arkkitehdit Oy 30.11.2017), joka täydentää olemassa olevaa inventointitietoa ja kulttuurihistoriallinen arvottaminen voidaan suorittaa kaavatyötä varten.

Arkkitehti Ilpo Hälvän suunnitelmien mukaan rakennetun Kuohukujan ostoskeskuksen rakentaminen ajoittuu 1970-luvun suuren massamuuton ja kaupungistumisen aikaan. Tämä yhteiskunnallinen murros vaikutti suuresti Vantaaseen, joka pääkaupunkiseudun kuntana houkutteli maalta muuttavaa väestöä ja väestömäärä kasvoi räjähdysmäisesti. Vantaasta tuli virallisesti kaupunki vuonna 1974. Teollistuvan yhteiskunnan keskusten kasvupainetta helpottamiseksi kehittyi aluerakentamismalli, jonka puitteissa suuri soa Vantaan uusista asutuskeskuksista rakentui. Suunnittelutavoitteet noudattivat 1970-luvulle tultaessa tiivisasutuksen mallia, niin kutsuttua kompaktikaupunki-ideologiaa.

Pohjois-Myyrmäki on yksi Vantaan lähiöaluekokonaisuuksista, joka suunniteltiin ajan ihanteiden mukaisesti löyhää ruutukaavaa noudattaen. Kaikkein tyypillisin lähiö Myyrmäki ei kuitenkaan ole sen aseman viereen sijoittuvan palvelukeskuksen takia. Alue suunniteltiin kunnan läntiseksi keskukseksi, vastapainoksi idässä sijaitsevalle Tikkurilalle. Pohjoisosiltaan kaupunkirakenne asuinkerrostaloineen ja niihen liittyvine pienine liikerakennuksieen edustaa jo tyypillisempää lähiömaailmaa. Uomatien, joka kulkee Kuohukujan ostoskeskuksen eteläpuolella, varrelle sijoittuu

Myyrmäen rakentamisen ensimmäiset vaiheet. Varsinainen aluekeskus palveluineen saatiin alueelle paljon suunniteltua myöhemmin ja palvelut olivat alkuvuosikymmeninä pääosin pienten liikkeiden varassa.

Teollistuva rakennustapa saneli sauntotarpeen kasvaessa etenevässä määrin asuinrakennusten muodon ja sijainnin, jolloin suunnittelijoiden merkitys alueiden arkkitehtonisessa ilmeessä väheni. Merkittävimmiksi suunnittelukohteiksi nousi usein alueiden julkiset rakennukset, kuten ostoskeskukset, joiden suunnitteluun pystyttiin panostamaan enemmän. Niiden arkkitehtuurissa ilmenee hyvin ajan suunnitteluihanteet.

Kuohukujan ostoskeskuksen arkkitehtuuri noudattaa jo 1960-luvulla alkanutta konstruktivistista suuntausta, jonka keskeinen ajatus on rakenteiden korostaminen. Konstruktivistisen rakennuksen tunnuspiirteitä ovat suorakulmaisuus, avoin pohjaratkaisu, pilari-palkkijärjestelmä, tasakatto, kevyet seinärakenteet sekä suuret lasipinnat. 1960-luvulla ostoskeskusrakentamisessa oli tyypillistä, että saman katon alle ryhmiteltiin rakennusmassoja siten, että syntyi katettuja käytäviä ja edustiloja. Myös rakenneosien konstastisuuden (kevyt – raskas) korostaminen, esimerkiksi kattorakenteen ja paviljonkien kohdalla, on 1960-luvun ihanteiden mukaista. 1970-luvun lisän arkkitehtuuriin tuovat rakennuksen länsipäädyn harjattua tiiltä olevat julkisivut ja paviljonkien osittain säilynyt oranssi väritys. Rakennuksen itäpuolella oleva aukio nitoo rakennuksen osaksi kompaktikaupunki-ideologian mukaista kokonaissuunnitelmaa. Kävely-ympäristön miellyttävyyden varmistaminen oli osa suunnittelua ja sitä on Kuohukujan ostoskeskuksen aukion kohdalla pyritty varmistamaan muun muassa istutuksilla, laatoituksilla ja kiinteillä piharakenteilla.

Kuohukujan ostoskeskusta koskevissa selvityksissä ilmenee, että rakennus on arkkitehtonisesti harvinainen, alueelleen tyypillinen ja aikansa edustava rakennus, jossa on hyvin näkyvissä alkuperäiset suunnitteluihanteet ja alkuperäiset materiaalit. Rakennuksessa on säilynyt näihin päiviin liiketoimintaa ja sillä on historiallista todistusvoimaisuutta. Rakennuksella on ympäristöarvoa osana pohojisen Myyrmäen jalankulkuympäristöä. Näiden arvojen perusteella museo toteaa ostoskeskuksen suojeluperusteiden täyttyvän. Näin ollen kaupunginmuseo näkee, että säilytettävän vaihtoehdot tutkiminnen tulee olla lähtökohtana alueenkehittämiselle. Kaavatyön aikana aikana tulee selvittää millä edellytyksillä ostoskeskus voitaisiin kunnostaa tai miten täydennysrakentamista voitaisiin alueelle tehdä ilman, että rakennuksen purkamisen johdosta kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään.

Myyrmäessä tehtävän kaavarungon tavoitteina on paikallisidentiteetin vahvistaminen ja paikan henki, mieleenpainuva kaupunkikuva ja viisaasti täydentyvä kaupunki. Nämä ovat kaikki teemoja, jotka tukevat rakennuksen säilyttämistä. Pohjois-Myyrmäen alueen yleisilme on vielä hyvin säilynyt ja Kuohukuja ostoskeskuksen suojelu täydentyvässä ympäristössä ylläpitäisi alueen ominaispiirteitä ja toisi uudistuvaan kaupnkikuvaan mielenkiintoa. Näkyvissä olevat eri historiallisten kehitysvaiheiden konkreettisen ilmentymät ovat identiteetin kannalta vahvistavia tekijöitä. Ostoskeskukset ovat oma erityinen rakennustyyppinsä, joilla on keskeinen rooli niin lähiöalueiden fyysisessä kaupunkirakenteessa kuin yhteiskunnallisesn ilmiön kuvaajana.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinsisjäännöksiä.

Vastine:

Ostoskeskusselvityksen (2015) mukaan ostoskeskuksen merkitys palveluverkossa on vähäinen ja rakennusvalvonnan arvion mukaan kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellisteknisesti korjattavissa. Rakennuksen tiloista vain kolmannes (35 %) on heikon kunnon vuoksi enää käytössä. Kaavaa varten on tehty kuntoselvityksiä. Jäljempänä myös Arkkitehdit Leppänen Oy:n lausunto.

- Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuutoshakemuksen mukainen vaihtoehto (A), jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään uutta asuin- ja liikerakennusta sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä vaihtoehtoisen säilyttävän (B) ja osittain säilyttävän tarkastelun (C). B- ja C-vaihtoehdot pohjautuvat kaupunkisuunnittelun teettämään ostoskeskusten uudiskäytön ideointityöhön, jossa konsulttina oli Optiplan Oy (2018) ja johon kaupunginmuseo osallistui.
- Uuden käyttötarkoituksen löytäminen säilytettävälle ostoskeskusrakennukselle (vaihtoehto B) voi olla vaikeaa. Kaupungillakaan ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille. Kaupungin tilojen sijoittaminen ostoskeskukseen olisi haastavaa sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Päiväkodin pihalle ei ole tilaa. Myöskään melun ja pienhiukkasten kannalta tämä ei ole kaupungin ohjeiden mukaan sopiva paikka kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkoti saattaisi kuitenkin sijoittua tänne. Kaupunginosan muita palveluita kuten asukastiloja keskitetään Myyrmäen aseman seudulle. Rakennuksesta enää kolmannes on käytössä heikon kunnon vuoksi. Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen (Optiplanin arvio 2 200 000 €) suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla.
- Osittain säilyttävässä vaihtoehdossa C esitetty palveluasuminen ei ole mahdollista. Tavalliselle asumiselle ratkaisussa ei riitä autopaikat. Vanhat rakennusosat eivät ole käyttökelpoisia.
- Kaupunginmuseo on antanut asiassa lausunnon, joka on erillisenä liitteenä.

13. Asukas 7, Kuohukuja 6 / 2.3.2018
Kuohukujan ostarin tilalle on syytä rakentaa uusi talo. Siinä tulee olla enintään neljä kerrosta. Tällöin se soveltuu hyvin erityisesti pohjoispuolella olevien talojen yhteyteen. Korkeamman talon rakentaminen nimenomaan tähän kohteeseen ei ole tarpeen myöskään asuntopulaa helpottamaan. Myyrmäen asuinaluetta on jo laajennettu ja laajennetaan edelleen. Näille uusille alueille voidaan rakentaa korkeampiakin taloja. Huono esimerkki vanhojen talojen yhteyteen sijoitetusta korkeasta talosta on Raappavuorentien ja Rajatorpantien kulmaan rakennettu talo.

Vastine: Katso vastineet mielipiteisiin 2 ja 8.

14. Asukas 8, Uomatie 15 / 2.3.2018
1.2.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nimetty otsikolla ”Kuohukujan ostarin tilalle asuntoja”. On erikoista, että otsikossa annetaan ymmärtää, että asia on jo päätetty. Pidän menettelyä hyvin hallinnon vastaisena ja kansalaisia harhaanjohtavana.

Suunnitelmassa on kuitenkin hyvin selostettu alueen nykytilanne ja se antaa mielestäni hyvät lähtökohdat asian puolueettomalle käsittelylle. Nykytilanne ei suinkaan puolla ostarin purkamista, vaan sen säilyttämistä.

Lähialueen yleistilanteesta

Lähistöltä on purettu Martinlaakson ostari ja sen tilalle rakennetaan asuintaloja. Kaivokselan ostarin alue on ”tuhottu”. Myyrmäen alueella rakennetaan uusia asuintaloja monella suunnalla. Kuohukujan ostarilta n 300 metrin päähän Raappavuorentien varteen on rakennettu ja rakenteilla kymmenkunta taloa. Uomatien länsipäähän n 300 metrin päähän on tulossa kymmeniä uusia asuintaloja. Näiden rakentamisella kavennetaan viheralueita ja tuhotaan liito-oravan asuinpaikkoja. Alueelle on siis tulossa uudisrakentamista aivan riittävästi ilman, että tarvitsisi puuttua pysyväksi miellettyyn ja hyvin suunniteltuun kokonaisuuteen Kuohukujan ostarin alueella.

Nämä muutokset vaikuttavat ihmisten elinoloihin ja ympäristöön. Monet Vantaalle muuttaneista ovat tulleet tänne luonnon läheisyyden ja hyvän kaupunki- ja yhdyskuntarakenteen vuoksi. Myyrmäen alueen rakennusten sijoittelu ja muodostuneet näkymät ovat hyvin suunnittelun tulosta.

Suunnitelmassa on ostarin osalta kuvattu tätä hyvin mm. Vantaan kaupunginmuseon teksteinä. Täydennysrakentamisella ei ole syytä turmella asukkaiden nykyistä hyvää ympäristöä.

Edellä sanotun perusteella ostarin purkamista ei tule asettaa vaihtoehdoksi jatkosuunnittelulle.

Tarvittaessa lienee mahdollista harkita ostarin suojelua rakennussuojelulailla. Tätä voinevat museoviranomaiset yhteistyötahoineen harkita erikseen.

Vastine:
- Katso vastineet mielipiteisiin 2, 5 ja 8.
- Osallistumisvaiheessa kysytään mielipiteitä kaavamuutoshakemukseen.
- Kaupunki kasvaa. Maakuntakaavassa Myyrmäki on tiivistettävää aluetta ja yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta. Tavoitteena on asuntorakentamisen keskittäminen rautatien ja palvelujen yhteyteen. Myyrmäen kaavarungossa kaupunkirakenteen tiivistämisen periaatteena on tehokkaampi ja korkeampi kaupunkirakenne erityisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien läheisyydessä. Olemassa olevia korttelialueita ja laajoja pysäköintialueita täydennysrakennetaan myös muualla Myyrmäessä, mutta maltillisemmin kuin ydinkeskustassa. Sen sijaan vehreät katutilat, puistot ja suuret ympäröivät viheralueet säilytetään vastapainona tiiviille rakentamiselle. Näillä periaatteilla vastataan asuntotuotannon ja täydennysrakentamisen tavoitteisiin sekä asukkailta tulleeseen palautteeseen, jossa alueen vehreyttä on pidetty erittäin tärkeänä.

Naapuritontilla on K-market Myyrvalinta ja Asunto Oy Myyränniityn asuintalo (Uomatie 15). TKa 14.1.2019

15. Asunto Oy Myyränniitty, Uomatie 15 / 1.5.2018
Kysymyksessä olevan kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on voinut esittää mielipiteitä 2.3.2018 mennessä. Asunto-osakeyhtiö Myyränniityn varsinainen yhtiökokous on pidetty 17 päivänä huhtikuuta 2018. Tätä ennen yhtiöllä ei ollut edellytyksiä ottaa kantaa kysymyksessä olevaan kaavatyöhön.

Asiaa käsiteltäessä yhtiökokous täysin yksimielisesti asettui kielteiselle kannalle Kuohukujan ostarin purkamiseen ja korvaamiseen huomattavalla asuntorakentamisella. Lähialueille on rakennettu ja on tulossa valtavasti lisää asuntorakentamista. Olemassa olevaa hyvää miljöötä ei ole syytä turmella. Yhtiökokous velvoitti yhtiön hallituksen toimimaan tehdyn päätöksen mukaisesti.

Ilmoitamme siis täten Vantaan kaupungille kielteisen kantamme ostarin purkamiseen ja tulemme asian käsittelyn myöhemmissä vaiheissa toimimaan yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti ja perustelemaan kantamme aikanaan tehtäviin esityksiin.

Yhtiössämme asuu 146 henkilöä.

Vastine: Katso vastineet mielipiteisiin 2, 5, 8 ja 14.

Ostoskeskus itäpuoleisen Kuohuaukion suuntaan. TKa 14.1.2019

16. Asunto Oy Myyrinmetsän hallitus, Kuohukuja 5 / 1.8.2018
Kommentit perustuvat viimeisimpään näkemäämme kehitysehdotukseen, päivätty 12.6.2018. Ehdotus esiteltiin 14.6.2018 klo 17-18.

Pysäköinti Kuohukuja 3:n autopaikkatontilla

Ehdotukseen on piirretty 46 autopaikkaa, joista 27 tulisi As Oy Myyrinmetsän käyttöön ja 19 KOy Myyrinmäen käyttöön. Autopaikkojen leveys on suunnitelmasta mitattuna 2,30 metriä. Mitoitus ei sovellu nykyaikaan. Autot ovat vuosi vuodelta leventyneet ja kehitys todennäköisesti jatkuu. Kuohukuja 5 tarvitsee suunnitellun määrän paikkoja, mutta esimerkiksi 2,50 metriä leveinä.

Nykyisellään Kuohukuja 5:n portaiden eteen voi tarvittaessa ajaa autolla Kuohukujan suunnasta ja poistua pysäköintialueen suuntaan - tai toisin päin. Tämä on antanut joustavan mahdollisuuden huoltoajoon. Uuteen suunnitelmaan on piirretty pysäköintipaikkoja C-portaan eteen, jolloin kulkureitti ei olisi enää käytettävissä.

Jalankulkijat, muutkin kuin Kuohukuja 5:n asukkaat, käyttävät kulkureittinä runsaasti pysäköintialueen kaakkoiskulmassa olevia portaita. Kulku vaikeutuisi, koska sekä C-portaan että kaakkoiskulmassa olevien portaiden eteen tulisi pysäköityjä autoja, joiden välistä jalankulkijoiden tulisi puikkelehtia. Runsaan jalankulun vuoksi reitille osuvat paikat eivät myöskään olisi pysäköijien suosiossa. Reittiä käyttäville jalankulkijoille tulisi saada esteettömämpi kulku.

Pysäköintialueelle suunniteltu kulkuramppi Kuohukuja 1:n tontilla tapahtuvaa pysäköintiä varten olisi ongelmallinen, koska se lisäisi pysäköintialueen liikennettä tarpeettomasti. Ramppi myös veisi tilaa pysäköintipaikoilta. Liikenne Kuohukuja 1:n pysäköintipaikoille sekä jäteauton kulku tulisi järjestää Kuohupolkua pitkin, ei pysäköintialueen kautta.

Vastine:
- Autopaikkojen määrät ja mitoitus viitesuunnitelmissa on tarkistettu.
- Ajoyhteys on siirretty nykyiselle Kuohupolulle uuden Kuohukuja 1:n tontin pohjoisosaan.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017)
Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet
- Erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin vastaaminen tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta (Kv 18.6.2018)
- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015)
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.
- Otamme käyttöön uusia työkaluja, kuten vihertehokkuuden.

=> Kaavamuutos on kaupungin tavoitteiden ja linjausten mukainen.

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 25.1.2018 kirjattiin seuraavat keskeiset tavoitteet
- Maanomistaja: Nykyisen Kuohukujan ostoskeskuksen purku ja uuden asuinkorttelin rakentaminen.
- Kaavatyö noudattaa samaan aikaan tehtävää Myyrmäen kaavarunkoa.
- Uuden rakentamisen tulee sopeutua Uomatien varren kaupunkikuvaan. Rakennuksen katujen puoleiset julkisivut ovat erityisen tärkeitä kaupunkikuvallisesti.
- 8-kerroksinen osuus toimii kiinnekohtana.
- Uomatien ja aukion varrelle tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa.
- Viereisen aukion elävyys ja viihtyisyys huomioitava.

- Piha tulee suureksi osaksi koostumaan kansipihasta, jolloin kasvillisuudella erittäin tärkeä merkitys. Kaavan yhteydessä tehdään vihertehokkuuslaskelma.
- Kaupunginmuseo: Kuohukujan ostarirakennus tulisi esittää suojeltavaksi.
- Kaavamuutoksen osana tulee tutkia purkavan vaihtoehdon lisäksi myös säilyttävä ja osin säilyttävä vaihtoehto.
- Kaukolämpöputket, sähköjohdot ja tontin itäreunassa aukiolla lähellä tontin rajaa kulkeva hulevesiviemäri tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa ja rakennuksen sijoittelussa.
- Hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan kaupungin ohjeiden mukaisesti.
- Julkinen ulkotila tulee yhdistyä luontevasti osaksi korttelirakennetta.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja

A) kaavamuutoshakemuksen mukainen vaihtoehto, jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään asumista ja liiketiloja,
B) ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä säilyttävä vaihtoehto,
C) osittain säilyttävä tarkastelu.

B- ja C-vaihtoehdot pohjautuvat kaupunkisuunnittelun teettämään ostoskeskusten uudiskäytön ideointityöhön, jossa konsulttina oli Optiplan. Vantaalla on useita 1960–70 -luvulla rakennettuja ostoskeskuksia. Suuri osa niistä on paikallishistorian, arkkitehtuurin, oman aikakautensa ja alueenrakentamisen historian kannalta merkittäviä. Ostoskeskukset sijaitsevat asumalähiöiden ytimissä, ovat tiloiltaan melko pieniä ja kaipaavat kunnostusta täyttääkseen muun muassa kaupallisia edellytyksiä. Vantaan kaupunkisuunnittelu halusi etsiä uudenlaisia näkemyksiä ja vaihtoehtoja modernin rakennusperinnön säilyttämisen haasteisiin. Selvityksessä tutkittiin kaikkiaan kolmen Länsi-Vantaalla sijaitsevan ostoskeskuksen (Kuohukujan ostoskeskuksen lisäksi Myyrinpuhos ja Kaivoksela) uudistamisesta säilyttävän ja osittain säilyttävän ratkaisun. Suunnitellut vaihtoehdot laadittiin alueiden kokonaissuunnittelua varten, mahdollisten asemakaavamuutosten lähtötiedoksi sekä suojelun tavoitteiden määrittelemiseksi. Rakennusten käyttötarkoitus oli tehtävänannossa vapaa, mutta ideoiden oli oltava toteuttamiskelpoisia. Lisäksi suunnitelmista pyydettiin yleispiirteinen, mutta realistisiin kustannuksiin perustuva kustannusarvio.

Optiplan Oy:n tehtävänä oli tutkia kaksi idea-/suunnitteluvaihtoehtoa

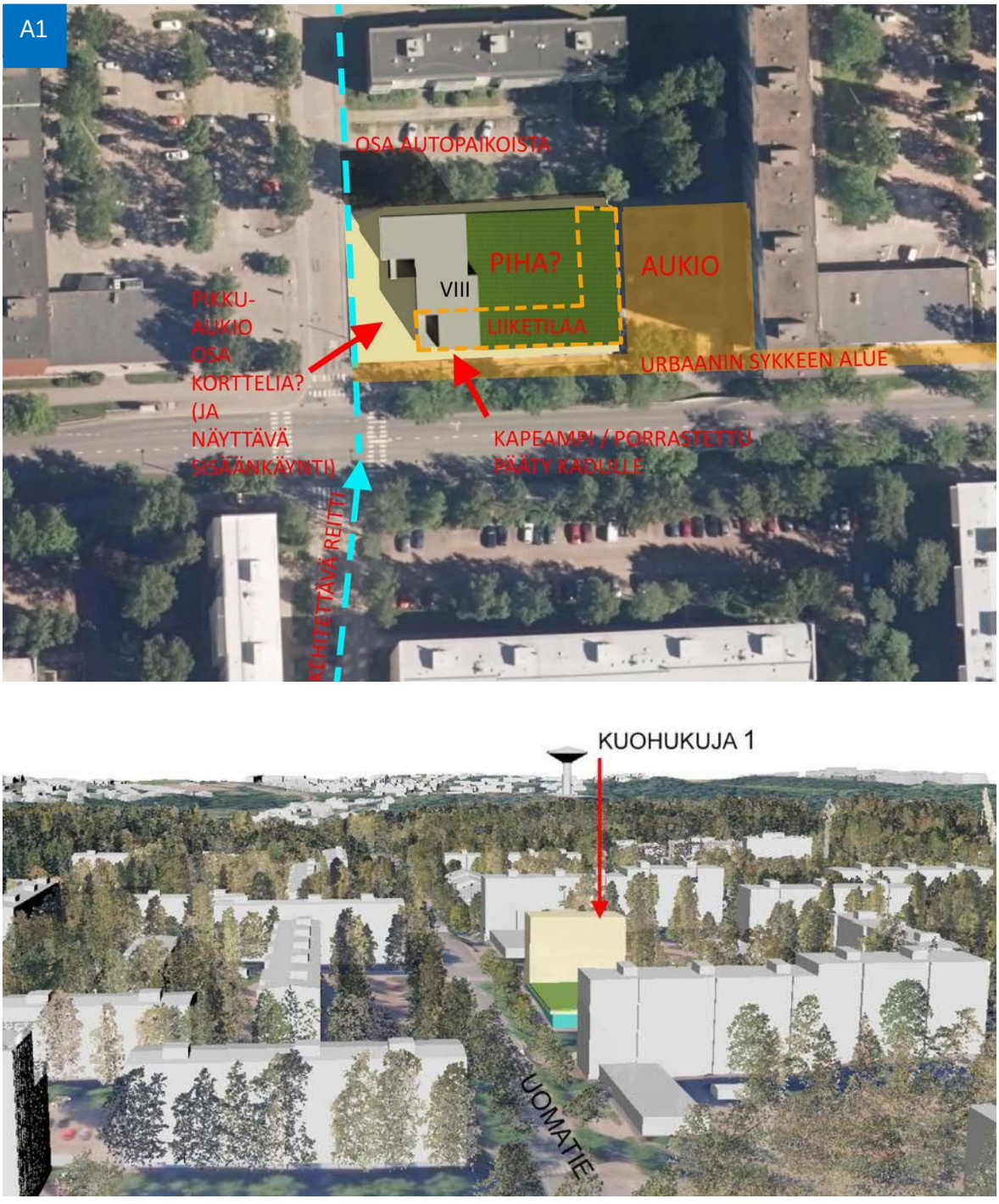
B) Rakennus kunnostetaan säilyttäen ja
C) Rakennus kunnostetaan osittain tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja uudistetaan osittain.

Vaihtoehto A, purettavan ostoskeskuksen paikalle uudisrakennus

Vaihtoehto A1

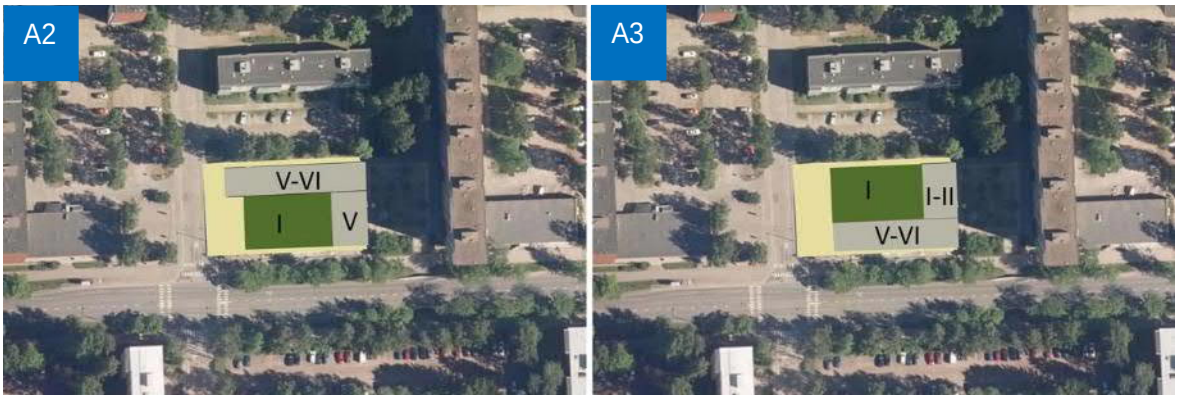
Uomatien ja Kuohukujan risteykseen sijoittuva nykyinen Kuohukujan liikerakennus puretaan. Purettavan liikerakennuksen paikalle rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo sekä siihen yhdistyvä 1-kerroksinen rakennusmassa, johon sijoittuu osa autopaikoista ja liiketilaa. Loput autopaikat ovat tontin pohjoispuolisella LPA-alueella. Rakennus massoitellaan siten, että se yhdistyy alueen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. 8-kerroksinen pohjois-eteläsuuntainen rakennus 1-kerroksisine liiketilasiipineen yhdistyy kaupunkikuvallisesti Uomatien varren 8-kerroksisiin asuinkerrostaloihin. Piha osoitetaan rakennuksen 1-kerroksisen osan katolle.

Myyrmäen kaavarungossa Uomatien varrelle suunnittelualueelle saakka on esitetty ns. urbaanin sykkeen aluetta, jolla julkinen ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta. Suunnittelualueella liike- ja palvelutilaa tulee sijoittaa Uomatiehen ja viereiseen aukioon rajautuen. Julkinen ulkotila yhdistetään luontevasti osaksi korttelirakennetta. Kortteli rajautuu länsipuolella ohi kulkevaan kehitettävään reittiyhteyteen.



Luonnos A1. Johanna Rajala 2018

Vaihtoehdot A2 ja A3
Vaihtoehdon A variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoitteluvaihtoehtoa. A2-vaihtoehdossa 5-6-kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehdossa A3 puolestaan 1-kerroksisen rakennuksenosan päällä oleva piha jäisi varjoisaksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myös istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1.



Luonnokset A2 ja A3. Johanna Rajala 2018

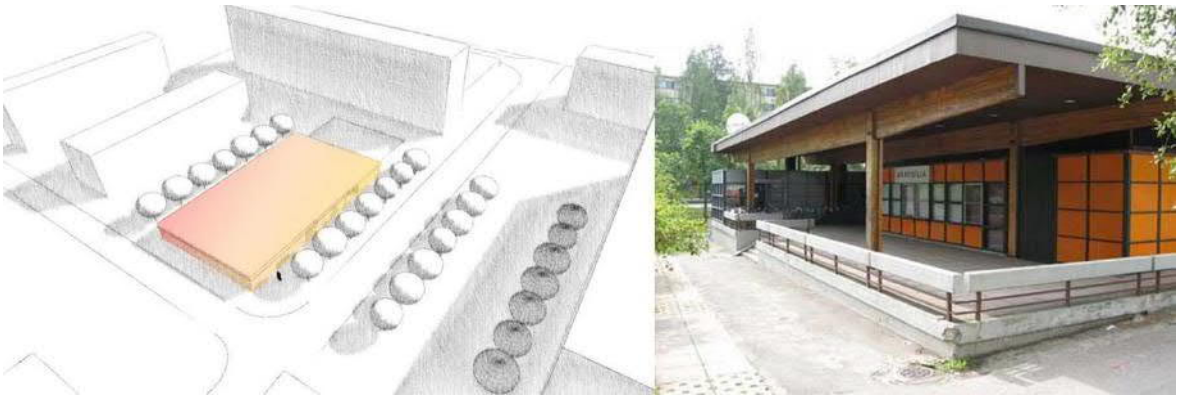
Vaihtoehto B, ostoskeskus peruskorjataan

Ostoskeskus peruskorjataan palvelutiloiksi arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Optiplanin selvityksessä rakennukselle esitettiin käyttötarkoitukseksi esimerkiksi päiväkotia ja muita palvelutiloja. Aukiota voitaisiin kehittää kalustein ja istutuksin asukkaiden toiveiden mukaan. Pieni leikkipaikka tai aktiivipuisto toisi myös paikkaan eloa ja iloa. Terassi voidaan myös lasittaa.

Vaihtoehto B:n kustannustarkastelu (alv 0 %)
B1: Rakennus kunnostetaan säilyttäen esim. palvelukeskukseksi tai päiväkodiksi 1 480 k-m2 (2 200 000€)
- Säilytettävän osan kerrosala 1 080 m2 kerrosluku 1
- Terassin / sisääntuloalueen lasittaminen 400 m2
- Kerrosalat toiminnoittain: uusi sisääntuloalue 400 m2, keittiö 80 m2, sosiaali- pesutilat 50 m2, ryhmätilat/monitoimitilat (jaettavissa) 950 m2

B2: Kevyt kunnostus, 1 080 m2 (1 000 €/brm2, 900 – 1 100 €/brm2)
- Vesikate, ikkunat, märkätilat, tilojen pintarakenteet, julkisivun pintarakenteet, kiintokalusteet ja talotekniikan laaja uusiminen

B3: Laaja Kunnostus, 1 480 m2 (1 500 €/brm2, 1 300 – 2 000 €/brm2)
- Lasitettu sisääntuloalue 400 m2


Luonnos B. Optiplan Oy 1.6.2018

Vaihtoehto C, pääosa ostoskeskuksesta säilyy

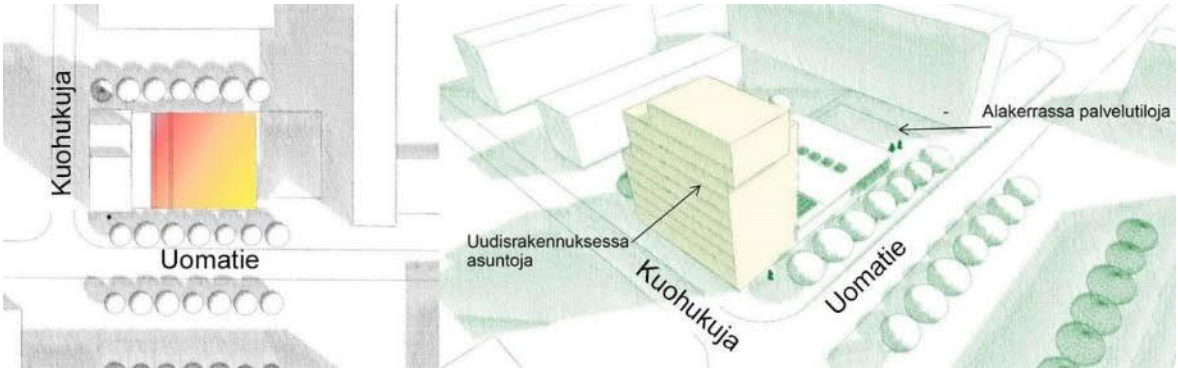
Ostoskeskuksen länsipäähän rakennetaan noin 8-kerroksinen asuinkerrostalo (2 500m2), joka eheyttää väljää katuristeystä. Ostoskeskuksen länsipää puretaan, mutta pääosa rakennuksesta säilyy. Tällöin siitä syntyy asumista palveleva siipi naapurikerrostalojen tapaan.

Uudisosaan esitettiin Optiplanin selvityksessä palveluasumista, jolloin peruskorjattavaan ostoskeskusosaan voisi sijoittua mm. ravintola-juhlatila, sauna, harrastustiloja ja hyvinvointipalveluja yhteensä 1000 m2. Palvelutilat avattaisiin myös lähialueen asukkaille. Ostoskeskuksen rakennejärjestelmä mahdollistaa sisätilojen vapaan sijoittelun ja myös katon kautta tulevan luonnonvalon. Terassin lasittaminen monipuolistaa sen käyttöä ympäri vuoden.

Vaihtoehto C:n kustannustarkastelu (alv 0 %)

C1: Rakennus osittain kunnostetaan tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja osittain uudistetaan palvelukeskukseksi tai palveluasumiseen 4 580 k-m2 (8 400 000 €)
- Säilytettävän osan kerrosala 480 m2, kerrosluku 1
- Terassin / sisääntuloalueen lasittaminen 400 m2
- Kerrosalat toiminnoittain: asuminen II–VIII 2 500 m2, pysäköinti kellarissa 600 m2
- Keittiö 80 m2, sosiaali- ja pesutilat 50 m2, ryhmätilat/monitoimitilat alakerroksessa (jaettavissa) 950 m2 (vanhaa 480 m2 ja uutta 470 m2), lasitettu sisääntuloalue 400 m2

C2: Osittainen purku ja laaja kunnostus, 880 m2 (1 300 €/brm2, 1 200 – 1 800 €/brm2) ja uusi asuinkerrostalo tai palvelutalo, 3 700 m2 (1 950 €/brm2, 1 900 – 2 100 €/brm2)
- Asuntoja 40 – 65 kpl, autopaikkoja kellarissa noin 25 kpl



Luonnos C. Optiplan Oy 1.6.2018

Vaihtoehtojen arviointi

Vaihtoehtoja A, B ja C vertailtiin rakennuksen käytön ja tulevaisuuden kannalta todennäköisimmistä alavaihtoehdoista A1, B1 ja C1.

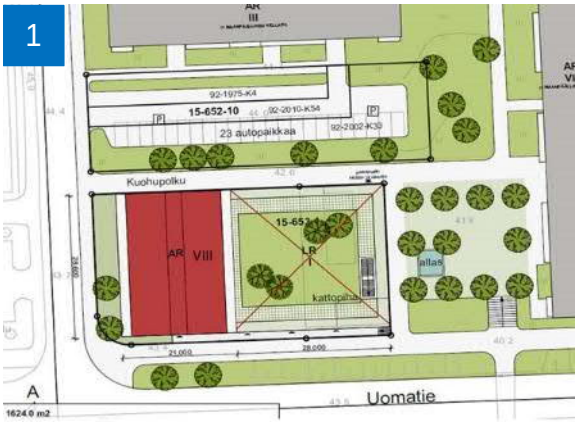
Vaihto-ehto	Plussat	Miinukset
A (A1)	Saadaan lisää uusia esteettömiä asuntoja ja uutta hyväkuntoista liiketilaa Kehäradan vyöhykkeelle. Kokonaisuus liittyy hyvin Uomatien varren kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Arkkitehtuurissa on muistumia vanhasta ostoskeskuksesta.	Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä, mutta huonokuntoinen ja taloudellisteknisesti korjauskelvoton ostoskeskus puretaan.
B (B1)	Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä ostoskeskus säilyisi pääosin. Alueen historiallinen kerroksellisuus säilyisi.	Uuden käyttötarkoituksen löytäminen saattaa olla vaikeaa. Peruskorjaus nostaa liiketilojen vuokratasoa. Kaupungillakaan ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille. Kaupungin tilojen sijoittaminen ostoskeskukseen olisi haastavaa sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Päiväkodin pihalle ei ole tilaa. Myöskään melun ja pienhiukkasten kannalta tämä tontti ei ole kaupungin ohjeiden mukaan sopiva paikka kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkoti saattaisi kuitenkin sijoittua tänne. Kaupunginosan muita palveluita kuten asukastiloja keskitetään Myyrmäen aseman lähelle. Vaihtoehto ei ole taloudellisesti järkevä ratkaisu kiinteistönomistajan näkökulmasta (Optiplanin arvio 2 200 000 €).
C (C1)	Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä ostoskeskus olisi mahdollista osittain säilyttää. Asuinkerrostalosta ja ostoskeskuksesta saataisiin näyttävä kokonaisuus, joka on samalla yhteinen, viihtyisä tapaamispaikka. Alueen historiallinen kerroksellisuus osin säilyisi.	Tontti ei ole sopiva palveluasumiselle, koska Myyrmäessä on jo riittävästi vanhusten palveluasumista ja lisääkin on tulossa muualle Myyrmäkeen. Tavalliselle asumiselle ratkaisussa ei riitä autopaikat. Vanhan rakennuksen uudistaminen ja erityisesti yhteensovittaminen uuden kerrostalon kanssa saattaa olla teknisesti haastavaa. Jos vanhaa rakennusta säilytettäisiin osittain, sen käyttöikä olisi huomattavasti uutta kerrostaloa lyhyempi. Autopaikkojen (25 kpl) rakentaminen kellariin nostaisi Optiplanin kustannusarviota noin 1 500 000 €, jolloin hankkeen kannattavuus laskee huomattavasti.

Suunnittelua jatkettiin realistisen vaihtoehdon A1 pohjalta.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Viitesuunnitelman kehittyminen

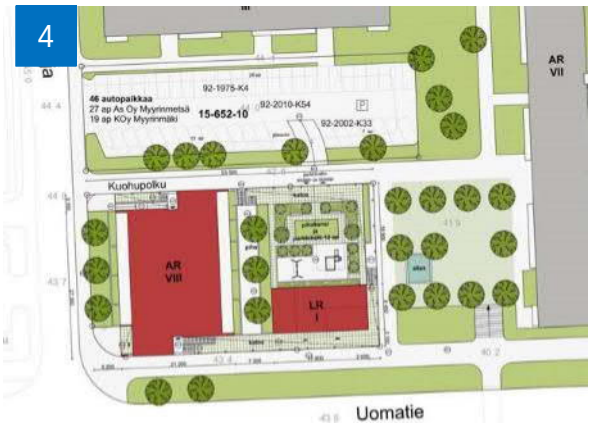
Alla on esitetty viitesuunnitelman kehittyminen kaavaprosessissa. Autopaikkoja ja niiden mitoitusta, jätehuollon sijaintia ja piharakenteita on tarkennettu prosessin aikana. Osa Kuohupolun katualuetta liitetään tonttiin ja aluetta käytetään tontille ajoon ja huoltoon.



21.2.2017

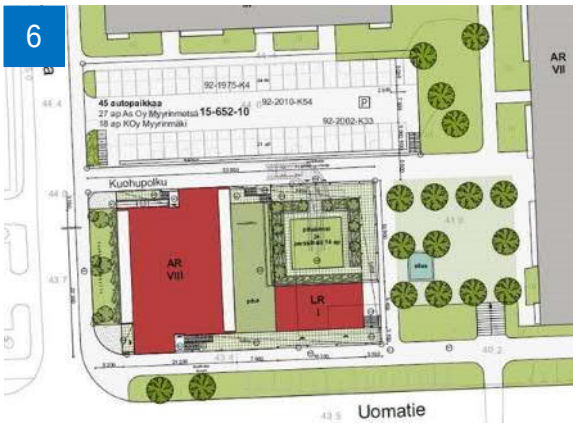
1.9.2017

7.3.2018



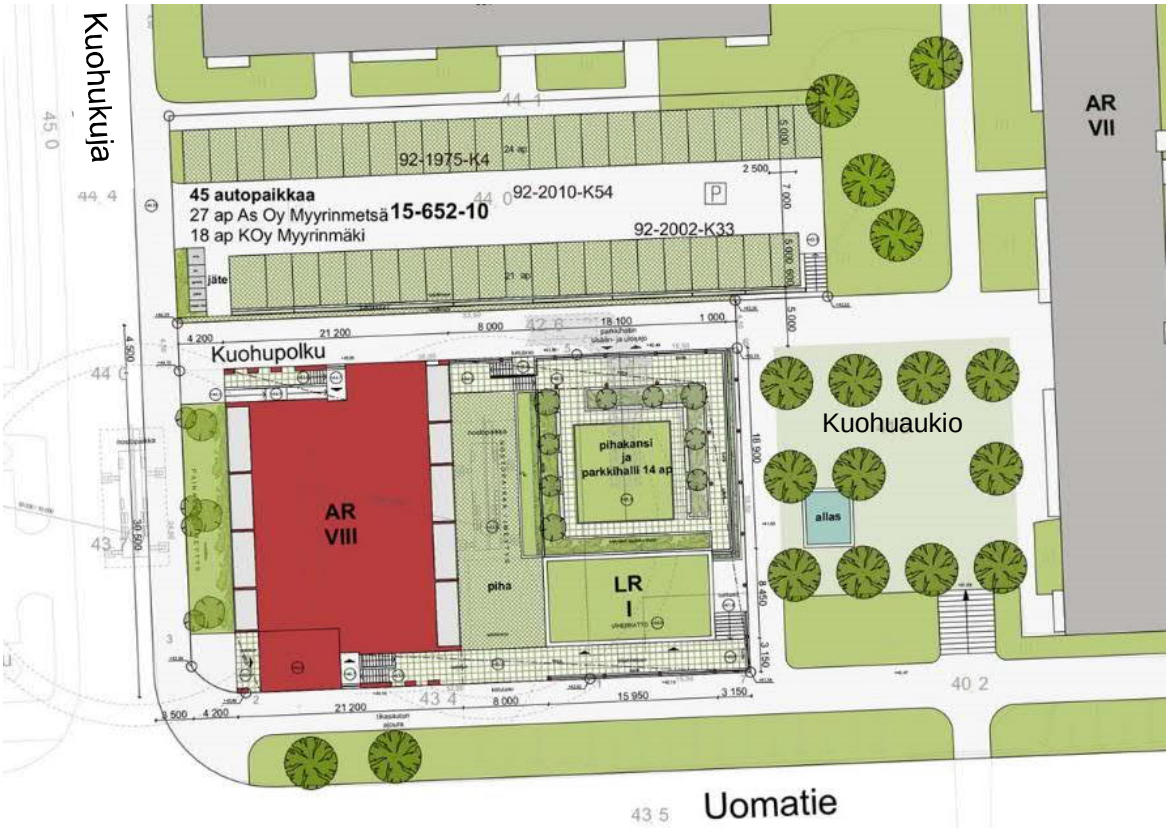
12.6.2018

19.6.2018



10.8.2018

Luonnokset Kari Leppänen Arkkitehdit Oy



Asemakaavan muutosehdotus, Kala 5.11.2018 … ollut nähtävillä 28.11. – 2.1.2019 … Kv 20.5.2019 palautti. / Leppänen Arkkitehdit Oy 14.9.2018

Valitun ratkaisuvaihtoehdon kuvaus

Uuden asuin- liikerakennuksen muodostama kokonaisuus kytkee yhteen muistumia paikan historiasta sekä nykypäivän rakentamiselle ja ympäristölle asetetut tavoitteet. Asuin- liikerakennus huomio ympäröivän Myyrmäen asuinalueen kaupunkirakenteen massoittelun ja sijoittelun osalta ja tuo siihen uuden ja arkkitehtuuriltaan tunnistettavan kaupunkikuvaa rikastuttavan lisän.

Uusi pohjois-eteläsuuntainen 8-kerroksinen asuinkerrostalo sijoittuu tontin länsireunaan Kuohukujan suuntaisesti. Tällöin rakennus varjostaa ympäröiviä rakennuksia mahdollisimman vähän. Uomatien varteen rakennettava 1-kerroksinen liikerakennus liittyy asuinrakennukseen pihaa kiertävän ja sitä jäsentävän katoksen välityksellä. Liikerakennuksen editse kadun puolelta kulkeva jalankulku taso yhdistyy portailla tontin itäpuolella sijaitsevaan aukioon. Asukkaiden yksityiselle oleskelupihalle on yhteys liikerakennuksen ja asuinrakennuksen välistä Uomatien puolelta. Pihalla sijaitseva leikkialue on korotettu muuta ympäröivää aluetta ylemmäksi alapuolella sijaitsevan pysäköintihallin johdosta.

Asuin- ja liikerakennuksen arkkitehtuuri on tyyliltään ajatonta ja modernia. Elävyyttä julkisivuihin on saatu aikaiseksi vuorottelemalla tiili- ja rappauspintoja, joita puuverhoillut julkisivuosat korostavat. Pihaa kiertävä valkoiseksi maalattu betonirakenteinen katos sitoo rakennusosat toisiinsa ja modernilla tavalla antaa viitteen purettavan liikerakennuksen `japanilaiselle` arkkitehtuurille. Piha-alue muodostaa asukkaille vehreän oleskelualueen, jota liikerakennuksen viherkatto täydentää.

Pysäköinti 14 ap on järjestetty pihakannen alle ja 18 ap LPA-tontille. Ajoyhteys pysäköintihalliin tapahtuu tontin pohjoisosan ajoyhteyden kautta. Osa pysäköinnistä sijoittuu tontin pohjoispuolella sijaitsevalle pysäköintikentälle, jonka yhteyteen on järjestetty myös jätehuolto.

1. – 8. kerrokseen sijoittuvat asunnot avautuvat joko Kuohukujan tai pihan puolelle. Asuinrakennuksen keskikäytäväratkaisu mahdollistaa erikokoisten asuntojen laadukkaan ja joustavan suunnittelun. Asuntojen avarat ja valoisat oleskelutilat kytkeytyvät huoneistojen lasitettuihin parvekkeisiin. 1. kerrokseen sijoittuvat asukkaiden sauna- ja yhteistilat, muiden varasto- ja aputilojen sijaitessa kellarissa.

Uomatien varteen suunniteltu 1-kerroksiseen liikerakennukseen ja liiketiloihin on käynti Uomatien puoleisen jalankulku tason kautta. Liikerakennukseen tehdään viherkatto. Kulkuyhteys liikerakennuksen ja viereisen aukion välillä on järjestetty porrasyhteyden avulla. Asuinrakennuksen Uomatien ja Kuohukujan kulmaukseen sijoittuu katutasossa erillinen liiketila.

Pelastusajoneuvon nostopaikat sovitetaan yhteen pihan kasvillisuuden kanssa, esimerkkinä Kuohukujan puoleiset matalat puuistutukset. Valaisin Uomatiellä kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujan katualueeseen lisätään tontista 1 metrin kaistale, jotta nykyinen katuvalaisin ja kaapeli mahtuvat katualueelle. Jätteenkeräys on esitetty LPA-tontille, mikä sujuvoittaa huoltoliikennettä.

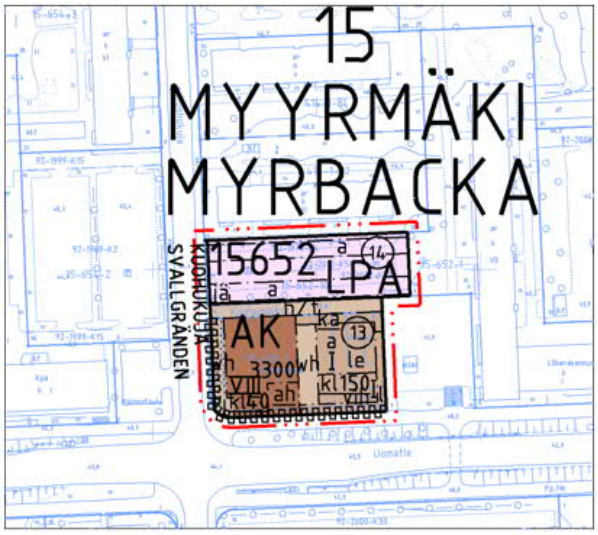
Ostoskeskuksen nykyinen käyttö

Uomatie

Tilakaavio 4.2.2019
1. Suomen kirjatukku, tyhjä, vain kalusteita
2. Vantaankosken seurakuntayhtymä, kerhotila
3. Kotipizza Myyrmäki
4. Kaihdinmaailma Vantaa
5. Jätehuone ja lehtijakelun varastot
6. Parturi-kampaamo Sarin saxet
TKa

Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla. Ostoskeskuksessa ei ole päivittäistavarakauppaa, joka on naapuritontilla, ja enää kolmannes rakennuksesta on käytössä heikon kunnon vuoksi.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo, muistutukset ja lausunnot



Kaupunginhallitus 12.112018 hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavamuutos on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 28.11.2018 – 2.1.2019, jolloin jätettiin kolme muistutusta. Kaupunginmuseolta pyydettiin 11.1.2019 lausunto, joka saatiin 29.1.2019. Muistutukset ja lausunto vastineineen olivat päätöksenteossa liitteinä.

Nähtävillä ollut asemakaavan muutosehdotus.

Kaupunginvaltuuston käsittely

Kaupunginvaltuusto 20.5.2019 § 14 palautti kaavaehdotuksen valmisteluun äänin 32 jaa – 33 ei.

Kaavan uudelleen valmistelu

Huoneistojakauma on tarkistettu siten, että yksiöitä on 28,6 % ja perheasuntoja (3 h+) 20,8 %.

Vanhassa ostoskeskuksessa ei ole käyttökelpoisia rakennusosia. Vain liimapuupalkkeja voidaan käyttää katoksessa. Muut rakennusosat eivät täytä tämän päivän rakentamismääräyksiä tai ovat kunnoltaan huonoja tai eivät ole alkuperäisiä. Katto on vuotanut. Palkit ovat taipuneet ja pilarit ovat alapäistään lahot. Uudisrakennuksessa voidaan kuitenkin käyttää uudella tavalla vanhan ostoskeskusrakennuksen aiheita: tummaa tiiltä, liimapuupalkkeja, ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä. Rakennusoikeus ja kaavamääräyksiä on tarkistettu. Ullakolle on lisätty sauna, minkä myös voimassa oleva kaava ja nähtävillä ollut kaavaehdotus sallivat. LPA-tontti ei pienene vaan katuvalaisimen ja kaapelin saa sijoittaa tontin puolelle. Lisäksi kaava on piirretty uuteen tietojärjestelmään.

Tarkistukset eivät ole olennaisia eivätkä siten edellytä kaavan uutta nähtäville panoa.

Erillinen kuuleminen

Myyrmäen Huolto Oy on kuultu muutoksista sähköposteilla 20.12.2019 ja 2.1.2020 (MRA 32 §).

Myyrmäen Huolto Oy antoi 14.1.2020 seuraavan vastauksen:

”Myyrmäen Huollon mielipide kaavaselostusluonnokseen.

1. Mikäli tontille sijoittuu jätteenkeräys tulee siitä tehdä rasitesopimus, sekä huolto ja kunnossapitosopimus tontin omistajan kanssa.
2. Autotallien ja autokatosten rakentamiseen tarvitaan tontinomistajan kirjallinen suostumus.

Muuten asia on hyväksyttävissä.”

=> Tarvittavat yksityisoikeudelliset sopimukset eivät vaikuta kaavaratkaisuun.

Lausunto Kuohukujan ostoskeskuksen liikepaviljonkien purkamisesta ja paviljongin uudelleen rakentamisesta

”Vantaan kaupunginmuseon pyynnöstä lausumme kannanottomme koskien nykyisen ostoskeskuksen purkamista ja uuden asuinrakennuksen ja liikerakennuksen muodostaman kokonaisuuden rakentamista.

Arkkitehti Ilpo Hälvän suunnittelema nykyinen ostoskeskus koostuu puukatosta ja sen alle vapaasti sijoitetuista erillisistä oranssivärisistä liikepaviljongeista. Nämä rakenteet ovat kaupunkikuvallisesti luonteenomaisia tälle paikalle, mutta ovat saavuttaneet toiminnallisesti ja rakennusteknisesti elinkaarensa pään. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tekemän ostariselvityksen (31.12.2014) mukaan rakennus ei ole taloudellis-teknisesti korjattavissa. Kyseisessä selvityksessä todetaan mm., että ulkotilan liimapuurakenteet ovat taipuneet ja niiden kunto on epäilyttävä.

Liimapuupalkit ovat noin 50 vuotta vanhoja ja on epätodennäköistä, että liimasaumat kestäisivät toiset 50 vuotta. Palkkeja kannattelevat puupilarit ovat päässeet säärasituksen johdosta alapäästä lahoamaan. Lisäksi liikepaviljonkien julkisivujen ulkorakenteet ovat huonossa kunnossa. Alkuperäisistä levyistä, jotka ovat oranssiksi maalattuja peltikasetteja, on osa maalattu jälkeenpäin harmaaksi ja osa vaihdettu vaneri- ja mineriitti-levyiksi. Metallirunkojen ja peltikasettien lämmöneristys ei myöskään täytä tämän päivän vaatimuksia.

Edellä mainituista syistä johtuen olemassa olevien rakenteiden säilyttäminen ei ole enää kaikilta osin mahdollista.

Ottamalla huomioon alkuperäisen rakennuksen arkkitehtuurin ja rakennushistoriallisen merkityksen osana Myyrmäen aluetta, viitesuunnitelma pyrkii rekonstruoimaan puukatoksen ja Uomatien puolella olevan liikepaviljongin.

Uusi puukatos ja liikepaviljonki toteutetaan värien, detaljien ja materiaalien osalta mahdollisimman lähelle alkuperäisten rakennuksien arkkitehtuuria. Nykyiset kattorakennetta kannattavat liimapuupalkit pyritään kunnostamaan ja käyttämään uudelleen. Nykyiset puupilarit rekonstruoidaan, mutta jako ja paikat pyritään säilyttämään ennallaan.

Uuden liikepaviljongin värit ja mittakaava huomioidaan hienovaraisesti viereen rakennettavan asuinrakennuksen jalustaosan arkkitehtuurissa siten, että katutason ilme on jatkuva ja yhtenäinen.”

Helsinki 13.12.2019
Leppänen Arkkitehdit Oy
Kari Leppänen, arkkitehti SAFA

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Havainnekuva kaakosta, etualalla Uomatie. Leppänen Arkkitehdit Oy 10.10.2019.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Lisäksi 1 metrin levyinen kaistale Kuohukujan puoleista tontinosaa muutetaan katualueeksi, jolloin nykyinen katuvalaisin ja sen kaapeli sijoittuvat katualueelle.

Nykyinen ostoskeskusrakennus puretaan. Tämän tilalle rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo 3 475 k-m2, sen kivijalkaan liiketilaa 40 k-m2 Uomatien ja Kuohukujan kulmaukseen sekä erillinen yksikerroksinen liikerakennus 130 k-m2 Uomatien ja Kuohuaukion kulmaukseen. Rakennusoikeus on yhteensä 3 645 k-m2. Kuohupolun paikalle AK-tontin pohjoisosaan merkitään yleiselle jalankululle varattu piha-alue, jolla huoltoajo Kuohuaukiolle ja tontille ajo on sallittu (h/t).

Autopaikat sijoitetaan osin tontille pysäköintilaitokseen, jonka päälle tulee leikki- ja oleskelupiha, ja osin viereiselle LPA-tontille maan tasoon. Oleskelualue ympäröidään katoksella. Liikerakennus katetaan viherkatolla.

Saunaosasto ja kattoterassi sijoittuvat asuinrakennuksen katolle ullakolle ilmastointikonehuoneen ja jo sen tarvitseman porrashuoneen yhteyteen.

Havainnekuva kaakosta, etualalla Uomatie. Leppänen Arkkitehdit Oy 6.11.2019

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Tontti	1 833 m2, rakennusoikeus 3 475 + kl 170 k-m2, tonttitehokkuus e = 1,99			
Kerrosala	3 674 k-m2, siitä asunnot 3 474 k-m2, liikkeet 169 k-m2			
Huoneistoala	3 258 h-m2, siitä asunnot 3 100 h-m2, liikkeet 158 h-m2			
Asunnot	1 h + kt	22 kpl	28,6 %	
	2 h + kt	39	50,6	
	3-4 h + kt	16	20,8	
	Yhteensä	77	Keskipinta-ala 40,3 h-m2	
Autopaikat	Vaatimus	asunnot	1 ap / 130 k-m2	27 ap
		liikkeet	1 ap / 100 k-m2	2 ap
		yhteensä		29 ap
	Toteutus	parkkihallissa 14 ap + LPA-tontilla 18 ap		32 ap
Pysäköinnin asumisen kokeilunormin (Kala 19.12.2013) tavoitteena on helpottaa ja lisätä asuntotuotantoa joukkoliikenteen kannalta edullisilla alueilla sekä edistää asuntorakentamisen kohtuuhintaisuutta optimoimalla erityisesti rakenteellisten pysäköintipaikkojen määrää.				
Polkupyöräpaikat		asunnot	1 pp / asuinhuone	149 pp
		liikkeet	1 pp / 30 k-m2	7 pp
		yhteensä		156 pp

Autopaikkojen korttelialue LPA

Tontti 1 213 m2, autopaikkoja 45 kpl, josta As Oy Myyrinmetsälle 27 kpl ja hankkeelle 18 kpl. Tontille saa rakentaa autotalleja ja autokatoksia (a). Tontille sijoittuu jätteenkeräys (jä). Katuvalaisimet ja sen kaapelin saa sijoittaa tontin puolelle.

Havainnekuva luoteesta, etualalla Uomatie. Leppänen Arkkitehdit Oy 10.10.2019

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alueelta puretaan kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä ostoskeskus, joka on kuitenkin heikkokuntoinen eikä taloudellisteknisesti korjattavissa ja josta vain kolmannes on rakennuksen heikon kunnon vuoksi enää käytössä. Uusi asuin- ja liikerakennus noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa ja edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria. Kaavassa annetaan määräyksiä arkkitehtuurin laadusta, julkisivumateriaaleista, viherkatoista, viherrakentamisesta, hulevesien käsittelystä ja meluntorjunnasta. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa.

4.3 ALUEVARAUKSET

AK, Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinrakennuksen, liikerakennuksen ja pysäköintilaitoksen tulee yhdessä muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus. Asuinrakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivut ovat pääosin tummaa paikallamuurattua tiiltä, tiilen sävyisin saumoin, kuten nykyisessä ostoskeskuksessa. Asuinrakennuksen idän ja lännen puoleisille julkisivuille luodaan yhtenäinen ilme lasitetuilla parvekkeilla. Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä muodostaa rakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa ehjä kokonaisuus. Parvekkeiden ja pielirakenteiden tulee olla pintakäsiteltyjä. Parvekkeiden ja niiden väliseinien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan veistoksellinen kokonaisuus.

Sokkelin, rakennuksen 1. kerroksen, pihakannen julkisivujen ja muurien tulee muodostaa yleisilmeeltään yhtenäinen vaalea arkkitehtoninen kokonaisuus. Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Vanhan ostoskeskuksen aiheita käytetään uudisrakennuksen arkkitehtuurissa.

Havainnekuva luoteesta, etualalla Uomatie. Leppänen Arkkitehdit Oy 10.10.2019

Liiketilojen julkisivuissa käytetään vanhaan ostoskeskukseen viittaavia julkisivuaiheita: ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä. Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja on käytettävä soveltuvin osin katosrakenteissa. Vanhan ostoskeskuksen uudelleen käytettävistä rakenteista tehdään tutkimus ja järjestetään katselmus ennen purkutyön aloittamista ja sen aikana.

Porrashuoneiden tai porraskäytävien tulee erottua muusta julkisivusta ja niitä tulee korostaa suurin ikkunapinnoin.

Pihakansi rajataan tummalla katoksella. Pysäköintilaitoksen julkisivuja jäsennetään aukotusten lisäksi vaihtelevan korkuisella kasvillisuudella esimerkiksi viherseinämin. Julkisivun ja viherrakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Yksikerroksisen liikerakennuksen sisätilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Tilat varustetaan toimisto-, ravintola- tai kahvilakäytön mahdollistavalla talotekniikalla. Kaikkien liiketilojen etuosa suunnitellaan ja rakennetaan siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan. Liiketiloissa tulee olla suuria avattavia ikkunoita tai ovia kadun puolella tilojen yhdistämiseksi ulkotiloihin. Liikerakennuksen katolle on rakennettava viherkatto.

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoittuessaan saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi.

Rakennusalalle saa rakentaa kannellisia autopaikkoja ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen. Pihakannen alla olevaan pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Pysäköintilaitos yhdistetään arkkitehtuuriltaan koko korttelin arkkitehtuuriin. Itäpuolisen aukion suuntaisten seinien tulee olla osin viherseinää tai niiden edustoille tulee istuttaa kahden metrin välein sivusuuntaan leviäviä köynnöksiä.

Havainnekuva Kuohuaukiolta idästä. Leppänen Arkkitehdit Oy 10.10.2019

Tontille laaditaan pihasuunnitelma, jossa huomioidaan eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha toteutetaan kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, istutetaan. Pihalla tulee saavuttaa vihertehokkuus 0,8.

Pysäköintilaitoksen katolle sijoitetaan vehreä kansipiha, joka jäsennellään erilaisin materiaalein. Kansipiha tulee mitoittaa siten, että sille tulee hulevesiä viivyttävää kasvillisuutta. Asuntopihojen aitaus sovitetaan muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihoja saa sijoittaa pihakannelle.

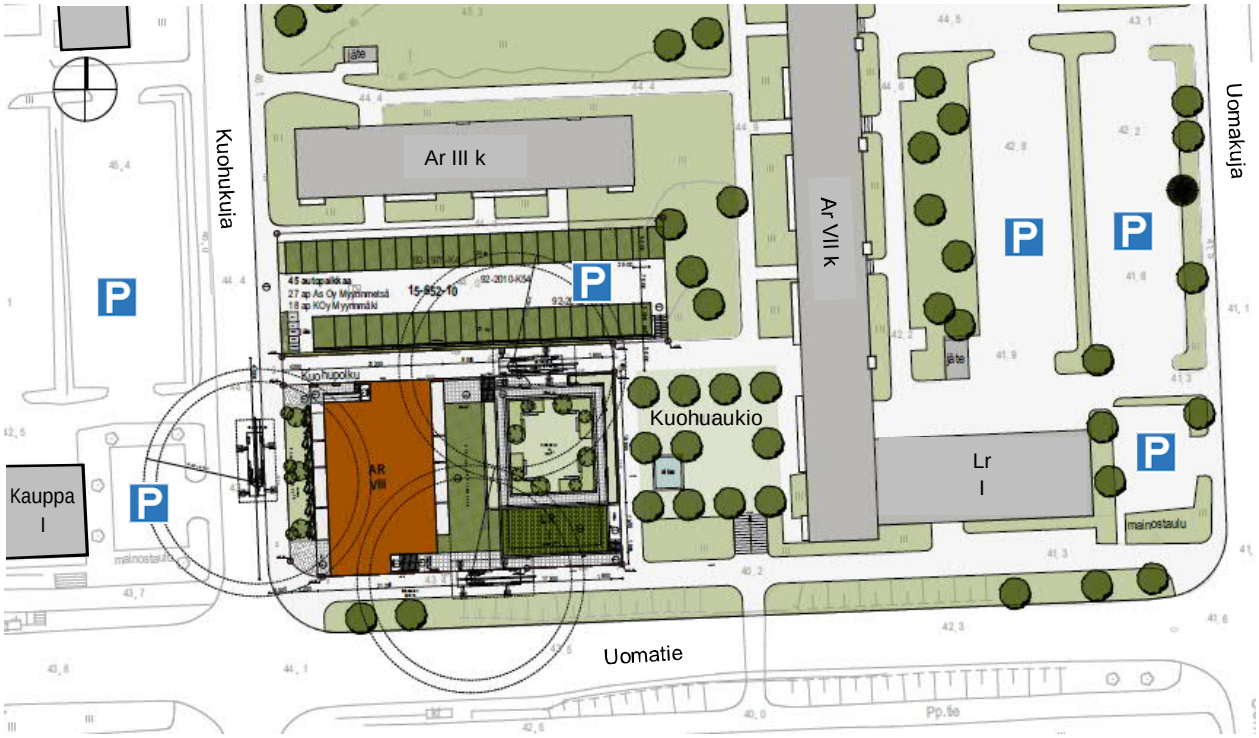
Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat ovat yleiselle jalankululle varattuja alueita, ja ne käsitellään osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit sovitetaan yhteen katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa. Korttelin lounaiskulma laatoitetaan aukiomaiseksi tilaksi.

Alueella järjestetään hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta. Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Tontin pinta-alojen muutokset
Vanhasta AL-tontista muutetaan katualueeksi 27 m2 katuvalaisinta ja kaapelia varten. Kuohupolusta liitetään AK-tonttiin 236 m2 ja Kuohukujan katualueeseen 4 m2. AL-tontin pinta-ala on nyt 1 624 m2. Uuden AK-tontin pinta-ala on 1 833 m2 (muutos 209 m2).

LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa uuden asuinkerrostalon pysäköinnistä sekä nykyisen Kuohukuja 5:n autopaikat sijoittuvat autopaikkojen korttelialueille LPA. Tontin etelärajalle ja muille rajoille korkoeron vaatiessa on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuuri. Mahdollisen autokatoksen ja tukimuurin tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus. Autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä. Katuvalaisimet ja sen kaapelin saa sijoittaa tontille.



Asemapiirros. Leppänen Arkkitehdit Oy 10.12.2019

Suunnitelmaan ja asemakaavaan palautuksen jälkeen tehdyt tarkistukset perusteluineen

Huoneistojakauma on tarkistettu siten, että asunnoista on yksiöitä 28,5 % ja perheasuntoja (3 h +) 20,8 %. Kaavoitus on aloitettu ja tuotu kaupunkisuunnittelulautakuntaan aikana, jolloin maankäyttösopimuksissa ei ollut perheasuntovaatimusta, joka on nyt vähintään 30 %.

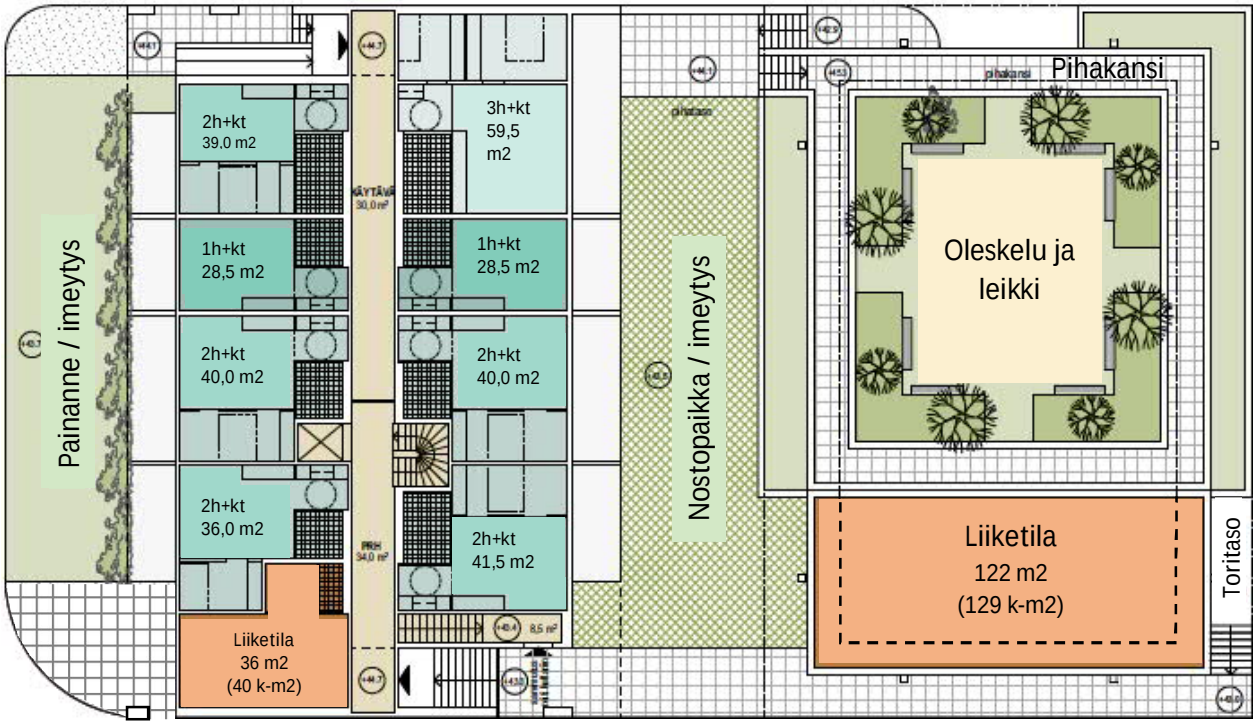
Perheasuntojen määrä on lisääntynyt 4 asunnosta 16 asuntoon. Samalla asuntojen lukumäärä on vähentynyt 88 asunnosta 77 asuntoon. Huoneistojakauma sovitaan maankäyttösopimuksessa.

Arkkitehtuurista määrätään, että rakennuksessa käytetään nykyisen ostoskeskuksen julkisivuaiheita: tummaa tiiltä, liimapuupalkkeja, ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä.

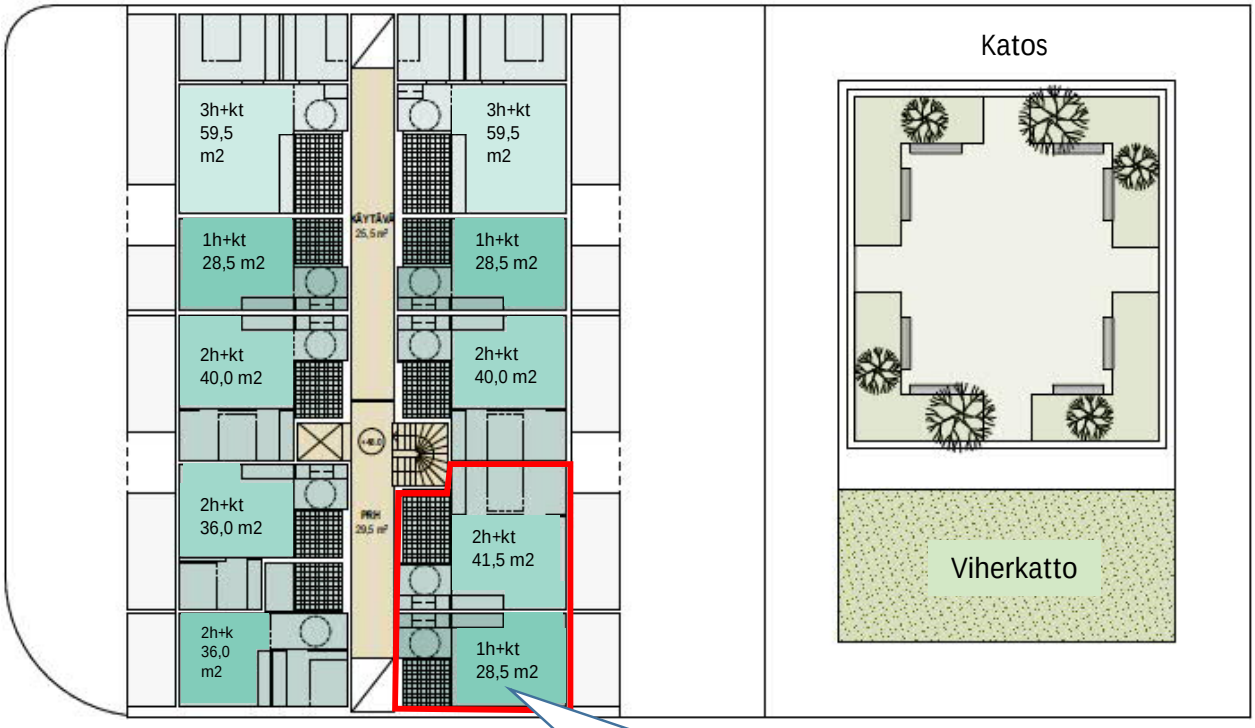
Nykyisen ostoskeskuksen vanhoja heikkokuntoisia puurakenteita ei voi rakentamisessa enää käyttää. Puurakentamisessa on tyypillistä, että vanhoja rakennusosia joudutaan aika ajoin uusimaan. Ostoskeskuksen laajempi säilyttäminen on mahdotonta myös tarvittavan pysäköintihallin vuoksi.

Kaavamääräykset on tarkistettu uutta luonnosta vastaaviksi: Asuinrakennuksen, liikerakennuksen ja pysäköintilaitoksen tulee... Asuinrakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivujen... Asuinrakennuksen idän ja lännen puoleisille julkisivuille... Liiketilojen julkisivuissa tulee käyttää vanhaan ostoskeskukseen viittaavia julkisivuaiheita: ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä. Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja on käytettävä katosrakenteissa. Vanhan ostoskeskuksen uudelleen käytettävistä rakenteista on tehtävä tutkimus sekä järjestettävä katselmus ennen purkutyön aloittamista ja sen aikana. Pysäköintihalli ja erillinen liikerakennus on ympäröitävä tummalla katoksella. Yksikerroksisen liikerakennuksen... Korttelin lounaiskulma tulee laatoittaa aukiomaiseksi tilaksi. Lentokentän laskeutumisvyöhykkeellä ääneneristävyysvaatimus lentomelua vastaan on asunnoissa 35 dB ja liiketiloissa 28 dB. LPA-tontille lisätään autopaikkojen varaus eri tontteja varten. LPA-tonttia ei pienennetä vaan katuvalaisimen ja kaapelin saa sijoittaa LPA-tontin puolelle. Tarpeettomaksi jääneitä kaavamääräyksiä on poistettu. Lisäksi kaava on piirretty uuteen tietojärjestelmään.

Uusi rakennusoikeus on 3 475 k-m2 + liiketiloja 170 k-m2, yhteensä 3 645 k-m2. Sauna sijoitetaan katolle ilmastointihuoneen ja portaikon viereen, minkä myös nähtävillä ollut kaavaehdotus sallii.



1. kerros.

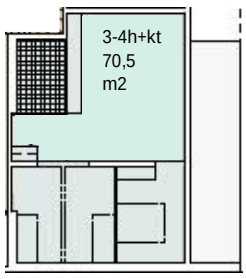


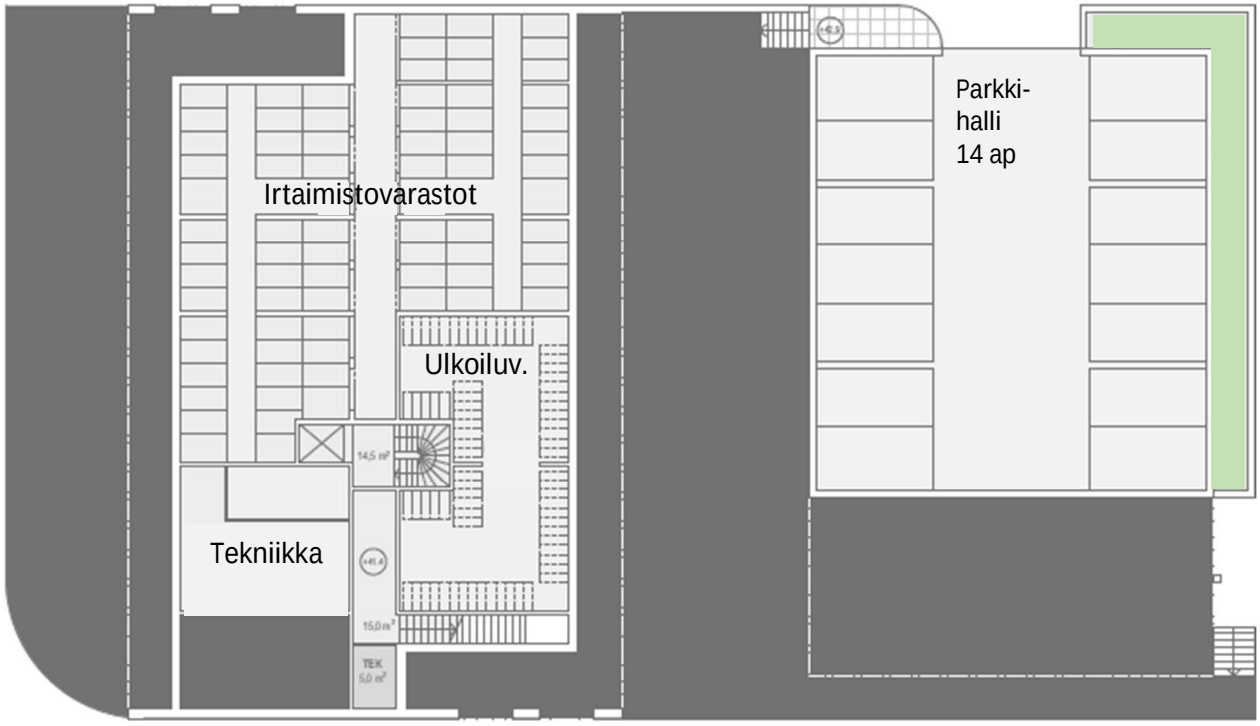
2. – 8. kerros.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.12.2019

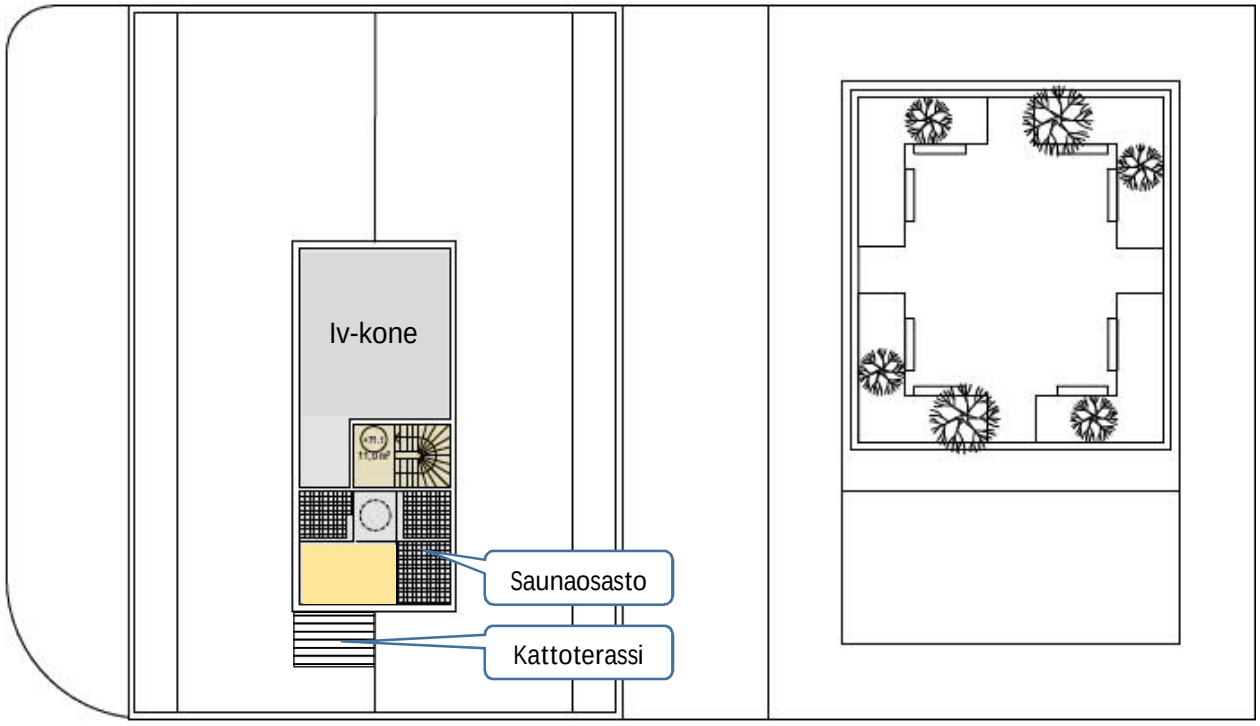
8. kerroksessa yhdistetty asunto.

Kulmahuoneistoista avautuu näkymät kahteen suuntaan.



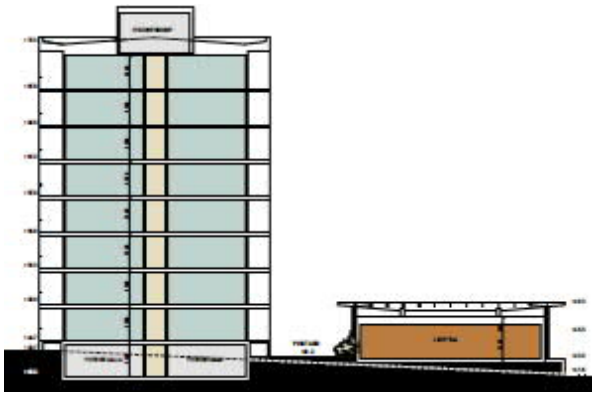


Kellari.

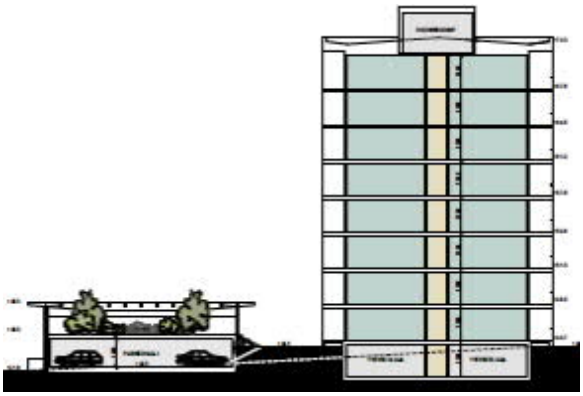


Ullakko.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.12.2019



Leikkaus etelään.



Leikkaus pohjoiseen.

Leikkaus länteen.

Uomatie

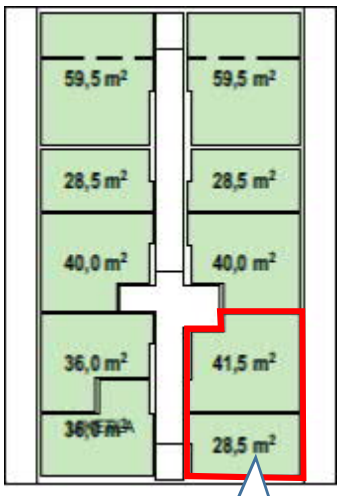
Kuohukuja

Muuri etelään nykyiselle Kuohupolulle

Kuohuaukio

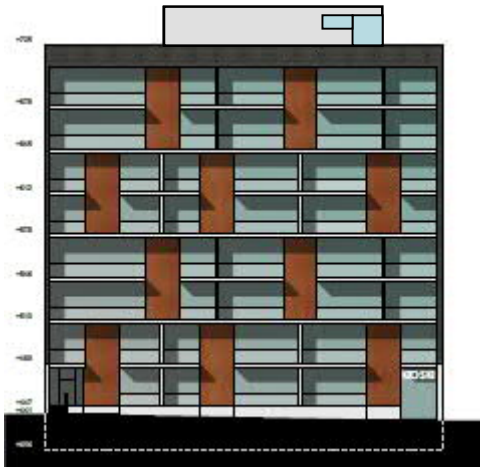
Huoneistoalat, 1. kerros.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.12.2019



2. – 8. kerros.

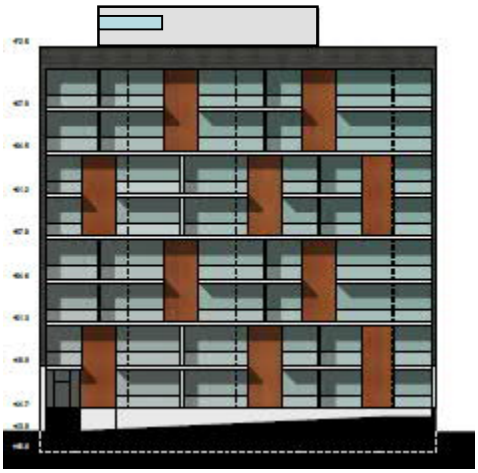
8. kerroksessa yhdistetty asunto 70,5 m2



Julkisivu länteen Kuohukujalle.

Julkisivu etelään Uomatielle.

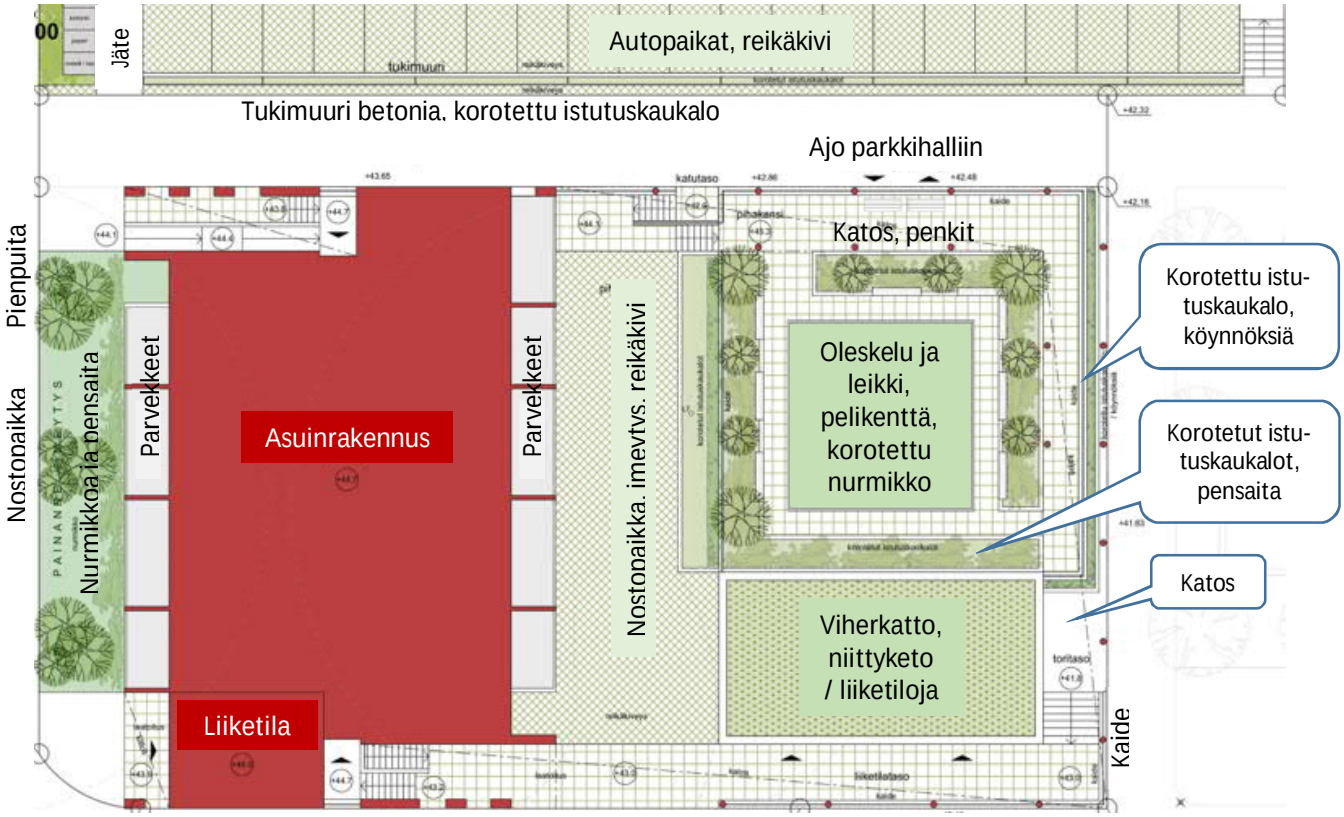
Julkisivu pohjoiseen nykyiselle Kuohupolulle.



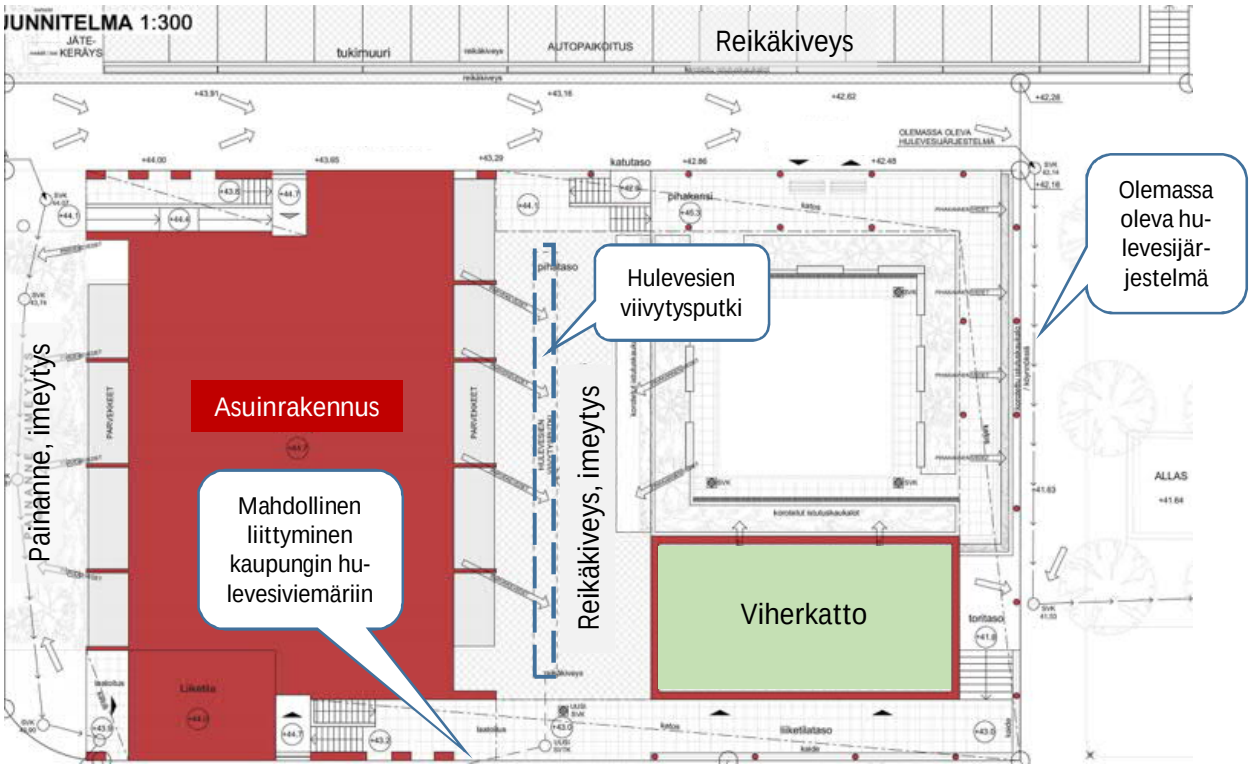
Julkisivu itään pihalle.

Julkisivu itään Kuohuaukiolle.

Leppänen Arkkitehdit Oy 6.11.2019



Pihasuunnitelma. Leppänen Arkkitehdit Oy



Hulevesien käsittelyssä suositaan maahan imeytystä ja hyötykäyttöä. Hulevesien virtaamaa pyritään vähentämään ensisijaisesti vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla ja suodattamalla vedet osin maamateriaalin lävitse. Parvekkeiden ja katosten sadevedet johdetaan imeytyspainanteisiin ja istutusalueille hyötykäyttöön. Kattovedet ja pihakannen hulevedet viivytetään tontilla hidastusrakenteella ennen kaupungin viemäriin liittymistä. Hulevesien viivytystarve on 15 m3, joka voidaan hoitaa hulevesiputkikokoa kasvattamalla esimerkiksi 800 mm.

Hulevesisuunnitelma. Leppänen Arkkitehdit Oy

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja näin tiivistää ja täydentää kaupunkirakennetta. Se sijoittuu lähelle rautatieasemaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Siten hanke on kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suhde kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Kaavan toteutuminen hävittää tontilta ostoskeskusrakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot, jotka on todettu inventoinneissa erittäin merkittäviksi. Rakennus on kuitenkin heikon kunnon vuoksi pääosin (65 %) tyhjillään eikä ole rakennusvalvonnan arvion mukaan taloudellisteknisesti korjattavissa. Myös omistaja on tehnyt kuntoselvityksiä. Ostoskeskus korvataan korkeatasoista arkkitehtuuria edustavalla uudisrakennuksella, joka luo alueelle uusia arvoja.

Kaupunkikuva

Paikalle rakennetaan uusi arkkitehtonisesti korkeatasoinen asuin- ja liikerakennus, joka täydentää alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen Uomatien varrella. Uusi 8-kerroksinen asuintalo tuo esiin solmukohtana Uomatien ja Kuohukujan risteyksen. Uudet liiketilat korvaavat poistuvaa ostoskeskusta.

Kaupunkirakenne

Kaavamuutos täydentää Myyrmäkeä. Rakennus sijoittuu Uomatien varrelle. Hanke edistää täydennysrakentamista ja luo osaltaan tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta kokoojakadun varteen.

Tontti sijaitsee lähellä rautatieasemaa. Kehärata yhdistää toisiinsa 200 000 asukasta ja 200 000 työpaikkaa.

Asuminen ja väestö

Kaavamuutos vastaa kaupungistumisen haasteeseen tarjoamalla mahdollisuuden asua hyvällä sijainnilla lähellä rautatieasemaa ja palveluja ja tuottaa uusia esteettömiä kerrostaloasuntoja 77 kpl. Ne vastaavat asuntojen kysyntään ja kasvavan kaupungin asuntotarpeeseen. Hanke toteuttaa maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa raideliikenneyhteyksien varrella. Uusia asukkaita tulee noin 95 – 110.

Palvelut ja työpaikat

Kuohukujan ostoskeskuksen merkitys palveluverkossa on vähäinen ja se on ollut jo pitkään pääosin tyhjillään. Tontille tulee 170 k-m2 liiketilaa, mikä mahdollistaa esimerkiksi kahvilan tai ravintolan ja kampaamon. Asukasmäärän lisäys vaikuttaa positiivisesti Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen ja alueen elävyyteen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin kasvaessa ja maankäytön tehostuessa bruttokansantuote kasvaa.

Maanomistaja hyötyy, kun tontti rakennetaan eikä korjauskelvotonta rakennusta tarvitse ylläpitää ja korjata. Vuokratuotto ei kata korjauskustannuksia.

Kaupunki saa maanmyyntituloa ja sopimuskorvauksen rakennusoikeudesta. Hanke tuottaa verotuloja, joilla kaupunki tuottaa palveluja. Uudet asukkaat lisäävät myös kaupallisten palvelujen kysyntää.

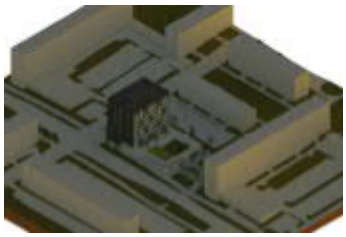
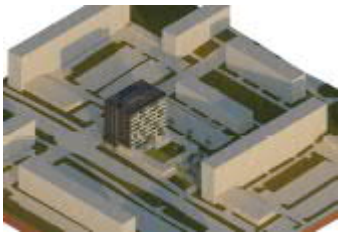
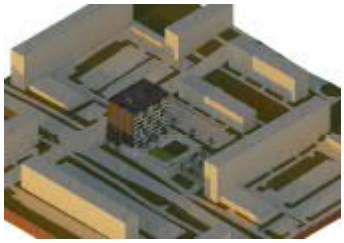
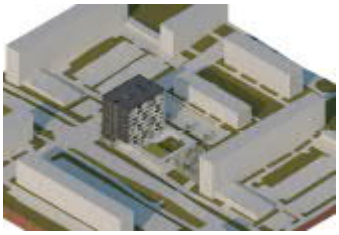
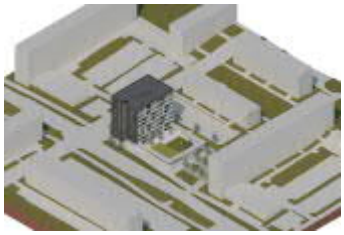
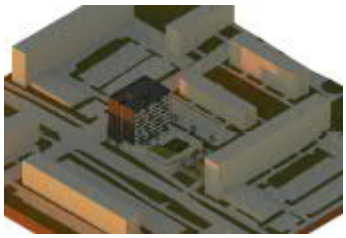
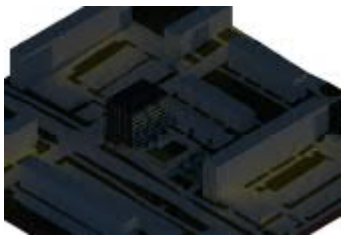
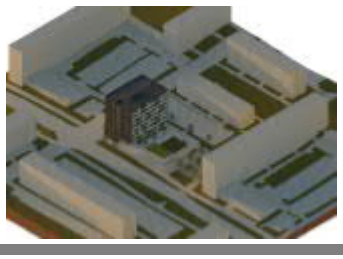
Sosiaaliset vaikutukset

Pienehkön hankkeen vaikutus ympäristöön ei ole merkittävä. Hanke tuottaa uusia omistusasuntoja. Kohteesta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Virkistys

Uudet asukkaat lisäävät Myyrmäen virkistysalueiden ja urheilupuiston käyttöä.

Varjostus

	Talvipäivänseisaus 22.12.	Kevätpäiväntasaus 20.3. Syyspäiväntasaus 23.9.	Kesäpäivänseisaus 21.6.
09.00			
12.00			
15.00			
18.00			

Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 2018

Rakennus sijoittuu avaralle paikalle, joten se ei aiheuta merkittävää varjostusta. Myös alueella oleva puusto varjostaa. Aamuisin, iltaisin ja talvella kaupunki on yleisesti varjoinen.

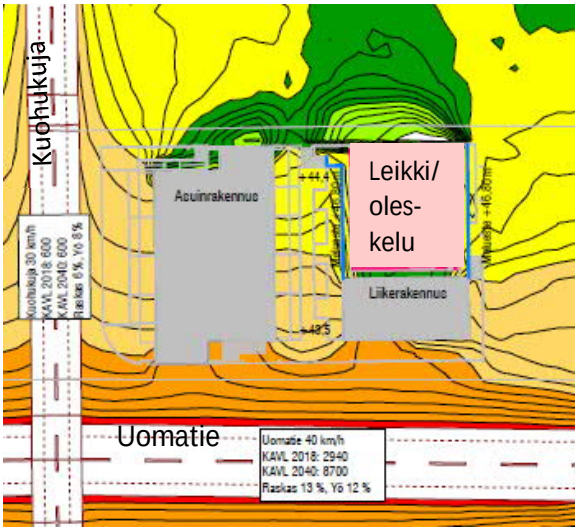
Varjostustutkielma tehtiin nykytilanteesta ja valitusta ratkaisusta. Varjot on tutkittu joulu-, maalis-, huhti-, touko- ja kesäkuussa kahdesta eri suunnasta, kaakosta ja lounaasta. Uusi 8-kerroksinen asuinkerrostalo ei merkittävästi varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia, vaikka hetkellisesti rakennuksen varjo ohittaa naapuritaloja. Huhtikuusta elokuuhun varjostusolosuhteet eivät juuri muutu nykytilanteeseen verrattuna.

Liikenne

Louhelan asemalle on kävelyetäisyys ja Uomatiellä on hyvä joukkoliikenne, mikä mahdollistaa autottoman elämäntavan. Hankkeen liikennetuotos on noin 90 ajon/vrk, mutta nykyisen ostoskeskuksen liikenne poistuu. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle.

Ympäristöhäiriöt

Viitesuunnitelmista on tehty katumeluselvitys (Helimäki Akustikot Oy, 29.5.2018). Leikki- ja oleskelupihalla vallitsee päivällä enintään 58 dB keskiäänitaso. Oleskelualueet tulee suojata melulta läpinäkyvin meluestein. Meluselvityksessä on esitetty esimerkkiratkaisuja meluntorjunnasta. Asuinrakennuksen Uomatien puoleisen julkisivun tiemelun äänitasoerovaatimus on mallinnuksen mukaan 31 dB. Lentoaseman laskeutumisvyöhykkeellä asuntojen ääneneristävyysvaatimus on 35 dB, joten lentomelu on määräävä. Liiketilojen ääneneristävyysvaatimus määrittyy tiemelusta ja on 28 dB. Kaikki parvekkeet on lasitettava.



Meluntorjuntaesimerkki 1.

Keskiäänitaso (Aeq), päivällä (klo 7-22) vuonna 2040.
Melukäyrät 2 m korkeudella maan pinnasta.

45-50 | 50-55 | 55-60 | 60-65
65-70 | 70-75 | 75- dB | Melueste

Helimäki Akustikot Oy 29.5.2018

Tiemelun huomioon ottaminen		
Tiemeluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65…100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60…64,9	35	30
55…59,9	30	25
alle 55	30*	–

Vantaan rakennusjärjestys Kv 15.11.2010; *) YM asetus 796/2017.

Kunnallistekniikka

Hanke hyödyntää olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

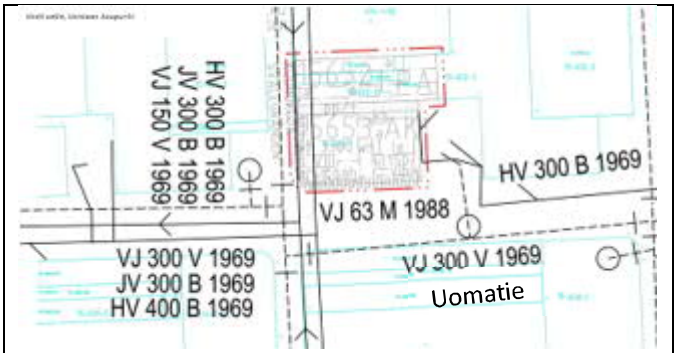
Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Uudisrakennus saattaa tarvita kiinteistökohtaisen paineenkorottamon. Tarkempi painetaso annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Uomatiellä valaisin kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujan katualueeseen otetaan tonteilta 1 metrin kaistaleet, jotta nykyiset katuvalaisimet sijoittuvat katualueelle.

Pysäköintilaitokseen tulee tarvittaessa sijoittaa muuntamo maan tasoon.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin.



Vesihuollon yleissuunnitelma. Marja Leppänen 14.9.2018

Hulevedet

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha.

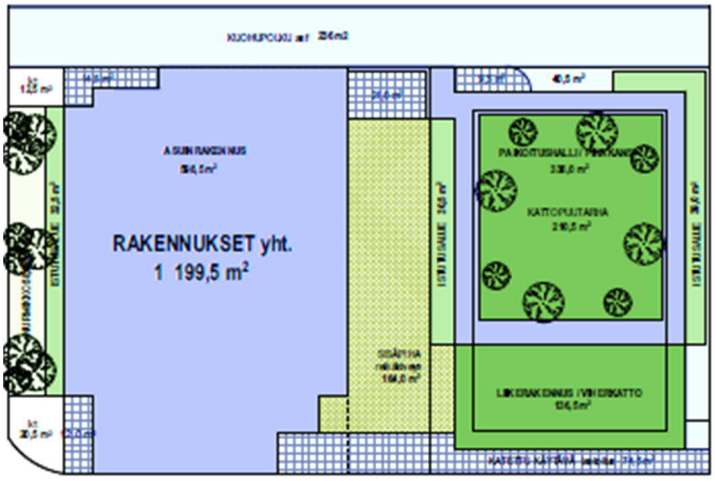
Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Kaavatyön yhteydessä kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastoon

Hankkeen vaikutukset ilmastoon ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava tontti tiivistää kaupunkirakennetta, tukeutuu Kehärataan ja tuleviin runkobussilinjoihin ja palvelut ovat lähellä. Siten hanke mahdollistaa autottoman elämäntavan.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseensopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki-hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on saavutettavissa.



Tontin pinta-ala 1834 m2

Rakennettu ja läpäisemätön pinta yhteensä 1476 m2
Läpäisevä pinta ja imeytys
- Kivituhka 33 m2
- Reikäkivetys 164 m2

Imeytys / nurmikko 58 m2

Istutusalueet 102 m2

Kattopuutarha 210 m2
Viherkatto 136 m2

Läpäisemätön pinta / laatoitus 138 m2

Tontin pintamateriaalit. Kari Leppänen Arkkitehdit 6.11.2019

Vihertehokkuuslaskelma

Päivämäärä: **24.10.2018**

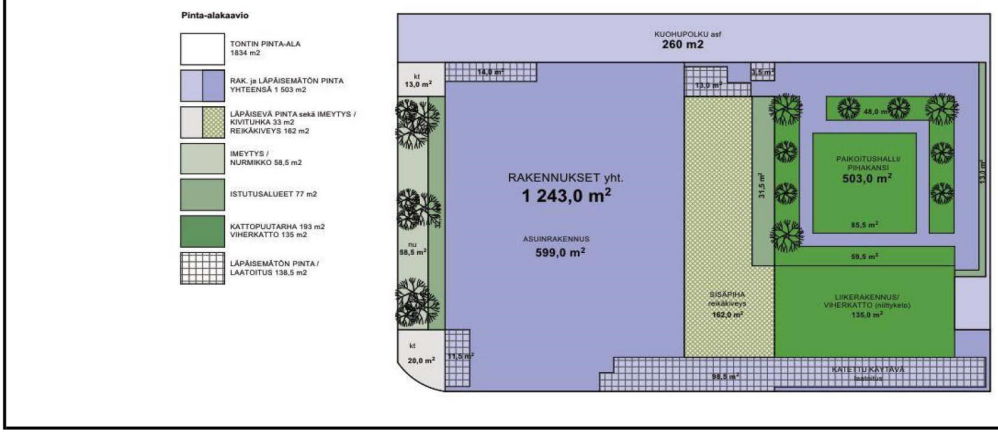
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Benita Leisso, Leppänen arkkitehdit Oy

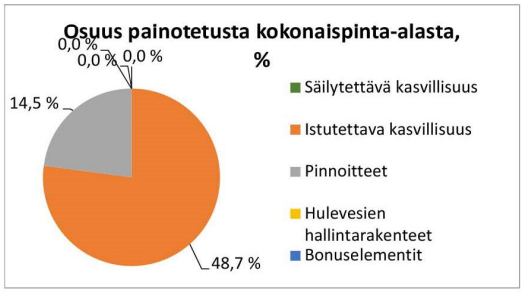
Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

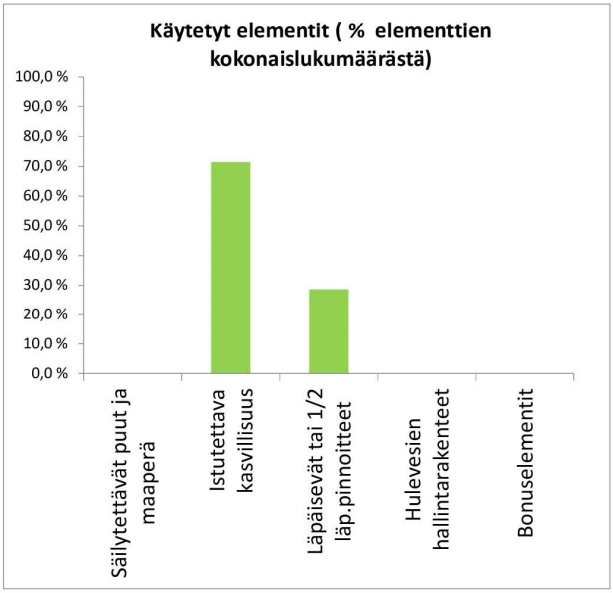
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

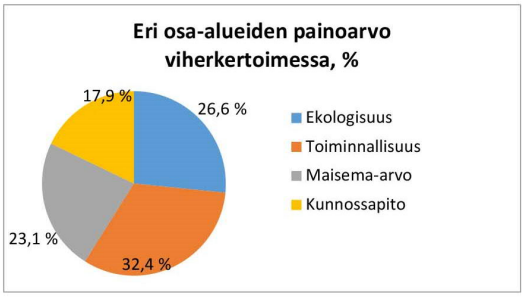
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	5	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	7	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio









4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tiemelu on käsitelty kohdassa 4.4.1.

4.5 NIMISTÖ

Kaava-alueelta poistuu Kuohupolku, Svallstigen (2012). Jäljelle jäävän toriaukion nimeksi on jo annettu Kuohuaukio, Svallplatsen (Nr 5.11.2018, Kala 25.2.2019).

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

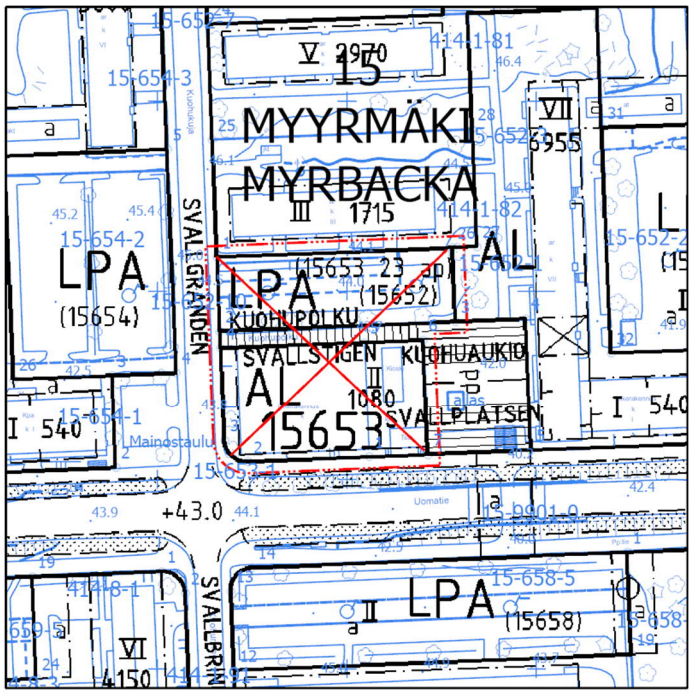
Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaavasuunnittelija	Johanna Rajala
	suunnitteluavustaja	Marko Hoffren
	kaavoitusinsinööri	Mikko Järvi
	maisema-arkkitehti	Elina Ekroos
Kadut ja puistot	suunnitteluinsinööri	Marja Leppänen
	suunnitteluinsinööri	Elina Kettunen
	liikenneinsinööri	Teemu Vihervaara
	projektisuunnittelija	Seija Tulonen
	maisema-arkkitehti	Inka Lappalainen
Kaupunginmuseo	rakennustutkija	Susanna Paavola
Kiinteistöt ja tilat	asumisasioiden päällikkö	Tomi Henriksson
	lakimies	Paula Kovari
Rakennusvalvonta	kaupunkikuva-arkkitehti	Matti Kärki
	lupa-arkkitehti	Timo Tamminen
Kiinteistö Oy Myyrinmäki		Mikko Vartiainen
T2H Rakennus Oy		Olli Tuominen
		Ville Tiirola
		Juuso Puroila
Leppänen Arkkitehdit Oy		Kari Leppänen
		Peter Butter
		Benita Leisso
Optiplan Oy		Elli Maalismaa

Kiinteistö Oy Myyrinmäen asiamiehenä toimi T2H Rakennus Oy ja sen konsulttina Kari Leppänen Arkkitehdit Oy, sittemmin Leppänen Arkkitehdit Oy. Kaupungin konsulttina toimi Optiplan Oy.

VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus
Vantaa 11.2.2020

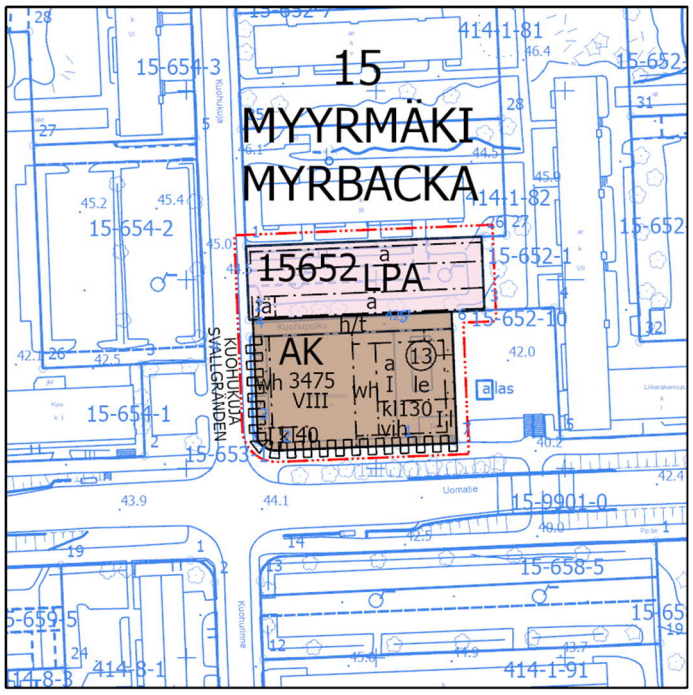
Timo Kallaluoto
aluearkkitehti
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, PL 1860, 13010 VANTAAN KAUPUNKI
p. 050 312 2132, timo.kallaluoto@vantaa.fi



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Metriä

0 25 50 100



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Metriä

0 25 50 100

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1/4
002364	11.2.2020	

Vantaan kaupunki

KUOHUKUJA 1-3

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 15652 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15652.

1:2000

Vanda stad

SVALLGRÄNDEN 1-3

Standsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 15652 samt gatuområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 15652.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Arkkitehtuuri

Asuinrakennuksen, liikerakennuksen ja pysäköintilaitoksen tulee yhdessä muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus.

Asuinrakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivujen tulee olla pääosin tummaa punasävyistä tiiltä. Saumat tulee olla tiilen sävyisiä. Etelän ja pohjoisen puoleisilla julkisivuilla tulee olla ikkunoita.

Asuinrakennuksen idän ja lännen puoleisille julkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa. Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä muodostaa rakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa ehjä kokonaisuus. Parvekkeiden ja pielirakenteiden tulee olla pintakäsiteltyjä. Parvekkeiden ja niiden väliseinien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan veistoksellinen kokonaisuus.

Liiketilojen julkisivuissa tulee käyttää vanhaan ostoskeskukseen viittaavia julkisivuaiheita: ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä. Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja on käytettävä soveltuvin osin katosrakenteissa.

Vanhan ostoskeskuksen uudelleen käytettävistä rakenteista on tehtävä tutkimus sekä järjestettävä katselmus ennen purkutyön aloittamista ja sen aikana.

Kulmahuoneistoista ja kulmaparvekkeilta tulee avautua näkymä kahteen suuntaan.

Liikerakennuksen kerrosala on rakennettava.

Pysäköintihalli ja erillinen liikerakennus on ympäröitävä tummalla katoksella.

Sokkelin, rakennuksen 1. kerroksen ja pihakannen julkisivujen sekä muurien tulee muodostaa yleisilmeeltään yhtenäinen vaalea arkkitehtoninen kokonaisuus.

Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneiden tai porraskäytävien tulee erottua muusta julkisivusta ja niitä tulee korostaa suurin ikkunapinnoin.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för flervåningshus.

Arkitektur

Bostadshuset, affärshuset och parkeringsanstalten ska tillsammans bilda en helhet som håller hög kvalitet till arkitekturen.

Fasaderna i bostadshuset mot norr och söder ska huvudsakligen bestå av mörkt tegel i en röd nyans. Fogarna ska ha samma färg som teglet. Fasaderna på södra och norra sidan ska ha fönster.

Fasaderna i bostadshuset mot öster och väster ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger. Alla balkonger ska inglasas. Balkongernas fasadmaterial ska vara högklassigt och hållbart samt utgöra en harmonisk helhet tillsammans med byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial. Balkongerna och karmkonstruktionerna ska vara ytbehandlade. Balkongerna samt mellanväggarna mellan dessa ska tillsammans bilda en till sin arkitektur skulptural helhet.

I affärslokalernas fasader ska använda fasadteman som hänvisar till det gamla köpcentret: fönsterrutdelningen, svarta ramar och orange byggskivor. De gamla limmade träbalkarna i köpcentret måste användas i lämpliga fall i skyddstaks konstruktioner.

En undersökning av återanvändningsstrukturerna i det gamla köpcentret och en syn före och under rivningsarbetet ska genomföras.

Lägenheterna i byggnadens hörn och hörnbalkongerna ska öppnas mot två riktningar.

Byggnadsrätt för affärsvåningsyta ska byggas.

Bilhall och separat affärsbyggnad ska omges av ett mörkt skyddstak.

Sockeln, fasaderna till byggnadens första våning och gårdsdäcket samt murarna ska bilda en helhet som arkitektoniskt ger ett genomgående ljust intryck.

Också de nedersta våningarna ska ha fönster. Fasaden får inte ge ett slutet intryck.

Eventuella rörliga fogar och elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Trapphusen eller trappuppgångarna ska bilda en kontrast till den övriga fasaden och de ska framhävas med stora fönsterytor.

2/4

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Pihakansi rajataan tummalla katoksella. Pysäköintilaitoksen julkisivuja tulee jäsentää aukotusten lisäksi vaihtelevan korkuisella kasvillisuudella esimerkiksi viherseinämin. Julkisivun ja viherrakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Yksikerroksisen liikerakennuksen sisätilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Tila tulee varustaa toimisto-, ravintola- tai kahvilakäytön mahdollistavalla talotekniikalla. Kaikkien liiketilojen etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan. Liiketiloissa tulee olla suuria avattavia ikkunoita tai ovia kadun puolella tilojen yhdistämiseksi ulkotiloihin.

Yksikerroksisen liikerakennuksen katolle on rakennettava viherkatto.

Rakennusoikeus

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoittuessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi tai parveke. Kaavassa määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Rakennusalalle saa rakentaa kannellisia autopaikkoja ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Pihakannen alla olevaan pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asuminen 1 ap / 130 k-m²
Liiketilat 1 ap /100 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asuminen 1 pp / asuinhuone
Liiketilat 1 pp / 30 k-m²

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.

Pysäköintilaitoksen arkkitehtuurin tulee yhdistyä selkeästi koko korttelin arkkitehtuuriin. Itäpuolisen aukion suuntaisien seinien tulee olla osin viherseinää tai niiden edustoille tulee istuttaa kahden metrin välein sivusuuntaan leviäviä köynnöksiä.

Tarvittaessa pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa muuntamo maantasoon.

Meluntorjunta

Ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden Δ L lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava asuinrakennuksissa vähintään 35 dB sekä liikerakennuksissa vähintään 28 dB.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Oleskelualueet tulee suojata melulta läpinäkyvin meluestein.

Piha

Tontille on laadittava rakennuslupavaiheessa yhtenäinen pihasuunnitelma, jonka suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

Gårdsdäcket avgränsas med ett mörkt skydd. Parkeringsanläggningens fasader ska förutom med öppningar struktureras med växtlighet i varierande höjd, t.ex. gröna väggar. Fasaden och grönbyggandet ska bilda en harmonisk helhet.

Den fria höjden inomhus i affärshus med en våning ska vara minst 4 meter. Utrymmet ska förses med husteknik som möjliggör kontor-, restaurang- eller kafébruk. De främre delarna i alla affärslokaler ska planeras och byggas så att affärsverksamheten kan utökas till uterummet. Affärslokalerna ska ha stora fönster som går att öppna eller dörrar på gatans sida för att skapa en förbindelse mellan lokalerna och uterummen.

På taket till affärshus med en våning ska ett gröntak anläggas.

Byggrätt

Trapphusen ska ha dagsljusintag. En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.

Invånar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. Lokaler som placeras till vindsvåningen eller det översta planet ska en takterrass eller balkong byggas i anslutning till bastun. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

På byggnadsytan får byggas bilplatser på däck och bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningar i anslutning till en parkeringsanläggning under gårdsdäcket.

Teletekniska eller andra tekniska utrymmen och skyddsrum samt förrådsrum som betjänar boendet får placeras i parkeringsutrymmet under gårdsdäcket.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:
Boende 1 bp / 130 m²-vy
Affärslokaler 1 bp /100 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:
Boende 1 cp / bostadsrum
Affärslokaler 1 cp / 30 m²-vy

Bilplatserna utan tak, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.

Parkeringsanläggningens arkitektur ska ha en tydlig anknytning till hela kvarterets arkitektur. Väggarna mot den östra öppna platsen ska delvis bestå av en grön vägg, alternativt ska klängväxter som sprider sig sidledes planteras med två meters mellanrum.

Vid behov ska en transformator placeras på markplanet i parkeringsanläggningen.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller Δ L i bostadsbyggnadernas ytterskikt ska vara minst 35 dB samt i affärsbyggnader minst 28 dB.

Balkongerna ska inglasas.

Vistelseutrymmen ska skyddas mot buller med transparenta bullerskydd.

Gårdsplanen

För tomten ska i bygglovsskedet en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas vid vars planering behoven hos användare i olika åldrar ska beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

	Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.	Gården ska ha minst 0,8 i effektivitet för grönbyggandet. Kalkylen bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.	3/4
	Pysäköintilaitoksen katolle tulee sijoittaa vehreä kansipiha, joka tulee jäsennellä erilaisin materiaalein.	Ett grönskande gårdsdäck som ska delas in med hjälp av olika material ska placeras på parkeringsanläggningens tak.	
	Kansipiha tulee mitoittaa siten, että sille tulee hulevesiä viivyttävää kasvillisuutta.	Gårdsdäcket ska dimensioneras så att det förses med växtlighet som fördröjer dagvattnet.	
	Asuntopihojen aitaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihoja voidaan sijoittaa pihakannelle.	Inhägnaden av bostadsgårdarna ska anpassas till gårdsplanens och byggnadernas övriga material och arkitektur. Bostädernas gårdsplaner kan placeras på gårdsdäcket.	
	Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat ovat yleiselle jalankululle varattuja alueita, ja ne tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee sovittaa yhteen katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa.	De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatu- och torgområdena är reserverade för allmän gångtrafik och de ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialen ska samordnas med ytmaterialen i gatu- och torgområdena.	
	Korttelin lounaiskulma tulee laatoittaa aukiomaiseksi tilaksi.	Kvarterets sydvästra hörn ska stenas med plattor såsom torgutrymme.	
	Hulevedet	**Dagvatten**	
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.	Fördröjning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.	
	Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.	Fördröjningen av dagvatten kan ordnas oberoende av tomtens gränser.	
	Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.	I området ska genomsläppliga ytbeläggningar användas.	
	Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.	I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.	
	Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.	Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.	
LPA	**Autopaikkojen korttelialue.**	**Kvartersområde för bilplatser.**	
	Tontilla tulee olla 45 autopaikkaa, joista 27 kpl tonttia 9 (Kuohukuja 5) varten ja 18 kpl tonttia 13 (Kuohukuja 1) varten.	På tomten ska vara 45 bilplatser, varav 27 st. för tomten 9 (Svallgränden 5) och 18 st. för tomten 13 (Svallgränden 1).	
	LPA-alueen eteläpuoliselle rajalle ja muille rajoille korkoeron vaatiessa on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuuri. Mahdollisen autokatoksen ja tukimuurin tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.	En stadsbildsmässigt högklassig stödmur som anpassats till miljön ska byggas på LPA-områdets södra gräns och på övriga gränser då höjdskillnaden kräver det. En eventuell täckt bilplats och stödmur ska till arkitekturen bilda en enhetlig helhet.	
	Autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.	Bilplatserna, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.	
	Katuvalaistuksen ja sen kaapelit saa sijoittaa tontin puolelle.	Gatubelysning och dess kablar får placeras på tomtens sida.	
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.	Fördröjning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.	
	Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.	Fördröjningen av dagvatten kan ordnas oberoende av tomtens gränser.	
	Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.	I området ska genomsläppliga ytbeläggningar användas.	
	Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.	I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.	
	Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.	Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband medbyggandet.	
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns**	
	Osa-alueen raja	**Gräns för delområde**	
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja	**Riktgivande gräns för område eller del av område**	
13	**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**	
15	**Kaupungin- tai kunnanosan numero**	**Stadsdels- eller kommundelsnummer**	

MYYR	**Kaupungin- tai kunnanosan nimi**	**Namn på stads- eller kommundel**
15652	**Korttelin numero**	**Kvartersnummer**
KUOHUKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område**
3475	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta**
VIII	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
jä	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.**	**Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.**
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**Riktgivande del fav område som skall reserveras ör lek och utevistelse.**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
	Istutettava alueen osa	**Del av område som skall planteras**
vih	**Viherkatto.**	**Gröntak.**
	Katu	**Gata**
h/t	**Yleiselle jalankululle varattu piha-alue, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu.**	**Gårdsområde reserverat för allmän gångtrafik där servicekörning och infart till tomten är tillåten.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanerin

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	21.01.2020
Kaavan nimi	002364 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	01.02.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002364
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3077	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,3077

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3077**	**100,0**	**3645**	**1,18**	**0,0000**	**2565**
A yhteensä	0,1833	59,6	3645	1,99	0,0209	2565
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1244	40,4	0		-0,0209	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3077**	**100,0**	**3645**	**1,18**	**0,0000**	**2565**
A yhteensä	0,1833	59,6	3645	1,99	0,0209	2565
AK	0,1833	100,0	3645	1,99	0,1833	3645
AL	0,0000		0		-0,1624	-1080
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1244	40,4	0		-0,0209	0
Kadut	0,0031	2,5	0		0,0031	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0240	0
LPA	0,1213	97,5	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

VANTAAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002364
KUOHUKUJA 1 - 3
15 MYYRMÄKI
MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / TKa

11.2.2020

Asemakaavan muutosehdotus 002364 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.11.2018 – 2.1.2019. Tällöin jätettiin kolme muistutusta.

Kaupunginhallitus 8.4.2019 § 22 antoi lausuntoon vastineen, mutta kaupunginvaltuusto 20.5.2019 § 14 palautti asian uudelleen valmisteltavaksi, joten muistutuksiin annetaan uudet vastineet tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen pohjalta.

Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
Nro 1 **Asunto Oy Myyränniitty**	Kerrosmäärä rajattava kolmeen tai neljään, jolloin minimoidaan varjostuksen aiheuttama haitta.	–
Nro 2 **Naapuri, Uomatie 15**	Kaavamuutos on hylättävä. Ostoskeskus on suojeltava. Vielä selvitettävä löytyisikö ostarin säilyttävä ja mahdollisesti pientä lisärakentamista mahdollistava vaihtoehto.	Lisätään kaavamääräyksiä arkkitehtuurista.
Nro 3 **Myyrmäkeläinen Koskikujalta**	Ostoskeskusta ei tule purkaa. Aloitettava suojelukaavan valmistelu Myyrmäen pohjoisosaan.	Lisätään kaavamääräyksiä arkkitehtuurista.

NRO 1
ASUNTO OY MYYRÄNNIITTY

Muistutus

”**Vaatimus**: Kerrosmäärän alentaminen ehdotettuun asemakaavan muutosesitykseen

Perustelut: Kaavaehdotuksen mukainen 8- kerroksinen talo aiheuttaisi lähialueen asukkaille sellaista elinympäristön laadun heikkenemistä, joka on katsottava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa kielletyksi. Rakennus muuttaisi oleellisesti alueen yleisilmeen nykyistä ahdistavammaksi, kun se kohoaisi selvästi ympäröiviä rakennuksia korkeammaksi.

Erityisesti Asunto Oy Myyrinniityn osalta ehdotettu uudisrakennus olisi varsin haitallinen. Kaavaluonnoksen liitteiden mukaiset varjostustarkastelut ovat hyvät ja osoittavat selvästi, että taloamme korkeampi uudisrakennus idän puolella aiheuttaa varjonmuodostuksen keväällä ja kesällä auringon nousuajasta riippuen n. klo 9 saakka. Pidämme tästä meille aiheutuvaa haittaa sellaisena elinympäristön laadun heikkenemisenä, joka on laissa kielletty. Taloyhtiössämme asuu 146 ihmistä, joiden puolesta esitämme muutosta hankkeeseen.

Jatkotoimenpiteet: Esitämme, että uudisrakennuksen kerrosmäärää rajataan kolmeen tai neljään kerrokseen, jolloin minimoidaan esittämämme varjostuksen aiheuttama haitta.

Vastine

Kaupunginhallitus 8.4.2019 § 22 antoi muistutukseen vastineen, mutta kaupunginvaltuusto 20.5.2019 § 14 palautti asian uudelleen valmisteltavaksi, joten muistutukseen annetaan uusi vastine tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen pohjalta.

Asemakaavamuutos vastaa kasvavan kaupungin asuntotuotantotavoitteeseen. Tavoitteena on myös jo rakennetun infran (kadut, kunnallistekniikka, koulut, Kehärata) hyödyntäminen.

Myyrmäki on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi ja Vantaan yleiskaavassa tehokkaaksi asuntoalueeksi. Maakuntakaavan tavoitteena on asumisen keskittäminen ratayhteyksien varsille. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Lisäksi Myyrmäen kaavarungossa (kaupunginhallitus 29.4.2019) Myyrmäkeen yleisesti ja Kuohukujalle erityisesti on osoitettu kahdeksankerroksista täydennysrakentamista. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisina tavoitteina (kaupunginvaltuusto 18.6.2018) on täydennysrakentaminen erityisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille sekä korkean rakentamisen lisääminen asemakeskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

Uudisrakennus varjostaa Asunto Oy Myyränniityn taloa vain osittain ja ohimenevästi, 20.4. – 20.8. ja 2.12. – 21.1. välisinä aikoina ei ennen klo 9.00 ollenkaan. Myyrmäessä aurinko nousee klo 9.00 alkaen ajalla 21.1. – 2.12. (2019). Tällöin aurinko laskee aikaisintaan klo 15.20, jolloin päivän pituus on vähintään 6 tuntia 20 minuuttia. Pisimmillään päivä on kesäpäivän seisauksena 21.6. (2019), jolloin aurinko nousee klo 3.53 ja laskee 22.52, jolloin klo 9.00 jälkeen päivän pituus on 13 tuntia 52 minuuttia eli 77 % päivän aurinkoisesta ajasta. Varjoanalyyseissä ei ole esitetty puita, jotka nekin varjostavat.

Kaupunkien rakentamisessa ei voida lähteä siitä, että mikään rakennus ei koskaan varjosta toista. Tämä ei täyty nykytilanteessa Myyrmäessäkään. Varsinkin aamuisin ja talvella kaupunki on yleisesti varjoinen.

Näkymä Kuohukujalta Asunto Oy Myyränniityn talolle (Uomatie 15). / Google maps 2019

Asunto Oy Myyränniityn talossa on seitsemän asuinkerrosta ja maanpäällinen kellari, joka nykyisin lasketaan kerrokseksi. Siten kerroksia on kahdeksan, samoin kuin tulevassa uudisrakennuksessa.

Uudisrakennus sijoittuu väljälle paikalle. Asuinrakennusten väliin jää välimatkaa peräti 70 metriä ja isoja puita, jotka nekin varjostavat.

Ottaen huomioon sijainti tiivistettävällä tehokkaalla asuntoalueella, talojen sama kerrosluku, asuinrakennusten välinen etäisyys ja talojen väliin jäävät isot puut, ei uudisrakennuksen korkeutta ja varjostusta voi pitää kohtuuttomana eikä kaava aiheuta elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen (MRL 54 § 3 mom.).

Asia käsitellään uudelleen kaupunginvaltuuston 20.5.2019 § 14 palautuspäätöksen jälkeen. Kaavaehdotusta on tarkistettu niin, että huoneistojakaumaa on tarkistettu ja vanhan ostoskeskuksen aiheita käytetään uuden rakennuksen arkkitehtuurissa. Vanhan ostoskeskuksen rakenteista vain liimapuupalkit ovat käyttökelpoisia katoksessa.

Tarkistukset

–

NRO 2
NAAPURI, UOMATIE 15

Muistutus

”**Vaatimus:** ehdotettu asemakaavan muutosesitys on hylättävä, koska se on lainvastainen.

Perustelut: Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kuohukujan ostari on kaikissa rakennushistoriallisissa inventoinneissa todettu erittäin merkittäväksi ja sen purkamisen on katsottava olevan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan kielletty.

Kaavanmuutosehdotuksen ostarin purkavaa vaihtoehtoa perustellaan rakennuksen heikolla kunnolla, osittaisella käyttämättömyydellä ja kustannussyillä. Nämä eivät ole riittäviä perusteluita merkittävän kohteen purkamiselle. Ikävä kyllä vaikuttaa olevan maassamme yleinen tapa jättää rakennukset huonolle hoidolle, jolla sitten pyritään perustelemaan rakennusten purkamista. Omistajalla on kuitenkin velvollisuus pitää rakennuksensa kunnossa, joten huono kunto ei ole asiallinen perustelu purkamiselle. Nykytekniikoin voidaan rakennukset pitää hyvässä kunnossa kun halua siihen on.

Alueen täydennysrakentamisesta: kaupungin taholta kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteeseen sopivaa täydennysrakentamista. Tämän osalta on todettava, että lähistölle n. 300 metrin päähän tulee n. 30 uutta asuinkerrostaloa. Viherpuistoon on jo valmistunut 10 uutta kerrostaloa ja Uomatien päähän viheralueelle on tulossa noin 20 uutta kerrostaloa. Kaupungin perustelut täydennysrakentamistarpeelle ostarin tilalle ontuvat pahasti kun sanotaan, että tähän pitää lisärakentaa, jotta viheralueet säilyvät. Lisärakentamisella ei saisi huonontaa nykyistä hienoa miljöötä. Kaupungin perustelut lisärakentamistarpeelle eivät ole hyväksyttävät tässä kohteessa. Joillekin muille Myyrmäen alueille täydennysrakentaminen sopii paremmin kun asemien ympäristöt on rakennettu siten, että asuintalot ovat vähän kauempana. Louhelan asemantienoon ja Uomatien lähistön täydennysrakentamiseen sopivat alueet on jo käytetty.

Kaavaehdotuksen mukainen 8- kerroksinen talo aiheuttaisi lähialueen asukkaille sellaista elinympäristön laadun heikkenemistä, joka on katsottava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa kielletyksi. Rakennus muuttaisi oleellisesti alueen yleisilmeen nykyistä ahdistavammaksi, kun se kohoaisi selvästi ympäröiviä rakennuksia korkeammaksi. Erityisesti Uomatie 15 talon osalta aamuaurinko jäisi kokonaan pois ja Uomatie 11 osalta taas estäisi ilta-auringon näkymisen.

Jatkotoimenpiteet: Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin mukaisesti ”Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuuri-hitoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristösyiden vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset)”. On siis harkittava sellaisten suojelumääräysten antamista, jotka takaavat ostarin säilymisen.
Ehkä olisi vielä selvitettävä löytyisikö ostarin säilyttävä ja mahdollisesti pientä lisärakenta-mista mahdollistava vaihtoehto, joka tyydyttäisi riittävästi suojelutarpeet ja aiheuttaisi lähialueen talojen asukkaille mahdollisimman pienen haitan. Jos ei sellaista vaihtoehtoa löydy, niin kaavassa pitäisi antaa riittävät suojelumääräykset.

--- Pyydän päätöksen.”

Vastine

Kaupunginhallitus 8.4.2019 § 22 antoi muistutukseen vastineen, mutta kaupunginvaltuusto 20.5.2019 § 14 palautti asian uudelleen valmisteltavaksi, joten muistutukseen annetaan uusi vastine tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen pohjalta.

Kuohukujan ostoskeskus on inventoitu, mutta rakennusta ei ole suojeltu. Rakennuksen suojelukysymys on tutkittu tässä asemakaavamuutoksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset ovat hyvin yleispiirteisiä. Kaavan sisältöön vaikuttavat paitsi MRL 54 §:n sisältövaatimukset myös maankäyttö- ja rakennuslain yleinen tavoite, alueiden käytön suunnittelun yleiset tavoitteet ja asemakaavan tarkoituspykälän ohjaustavoitteet (MRL 1, 5 ja 50 §).

Selvityksessä Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1916 – 1986 maankäytön mahdollisuuksista (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015) Kuohukujan ostoskeskuksesta todetaan sen kulttuurihistoriallinen merkitys, mutta merkitys palveluverkossa on vähäinen ja rakennuksen kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellisteknisesti korjattavissa.

Ostarissa ei ole päivittäistavarakauppaa, joka on naapuritontilla, ja pääosa rakennuksesta on tyhjillään heikon kunnon vuoksi. Rakennus edustaa 1970-luvun kevyttä rakentamista.

Kaavaselostuksessa on jo arvioitu sekä säilyttävä että osin säilyttävä vaihtoehto (Optiplan Oy 2018), jotka on hylätty epärealistisina, perustelut kaavaselostuksessa s. 31.

Rakennetun ympäristön vaaliminen ei merkitse, että juuri Kuohukujan ostoskeskus olisi suojeltava, saati että rakennettua ympäristöä olisi vaalittava kaikissa mahdollisissa kaava-muutoksissa. Myyrmäen kaavarungossa (kaupunginhallitus 29.4.2019 § 36) on esitetty suojeltaviksi Myyrmäen kirkko, Kilterin koulu, Virtatalo ja Metropolian vanha osa.

Kuohukujan ostoskeskus korvataan arkkitehtonisesti korkeatasoisella uudisrakennuksella, joka sisältää myös liiketiloja 170 kerrosneliömetriä.

Asemakaavamuutos vastaa kasvavan kaupungin asuntotuotantotavoitteeseen. Tavoitteena on myös jo rakennetun infran (kadut, kunnallistekniikka, koulut, Kehärata) hyödyntäminen.

Myyrmäki on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi, Vantaan yleiskaavassa tehokkaaksi asuntoalueeksi ja yleiskaavaluonnoksessa kestävän kehityksen vyöhykkeeksi. Maakuntakaavan tavoitteena on asumisen keskittäminen ratayhteyksien varsille. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Lisäksi Myyrmäen kaavarungossa (kaupunginhallitus 29.4.2019) Myyrmäkeen yleisesti ja Kuohukujalle erityisesti on osoitettu kahdeksankerroksista täydennysrakentamista. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisina tavoitteina (kaupunginvaltuusto 18.6.2018) on täydennysrakentaminen erityisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille sekä korkean rakentamisen lisääminen asemakeskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

Uudisrakennus varjostaa Asunto Oy Myyränniityn taloa vain osittain ja ohimenevästi, 20.4. – 20.8. ja 2.12. – 21.1. välisinä aikoina ei ennen klo 9.00 ollenkaan. Myyrmäessä aurinko nousee klo 9.00 alkaen ajalla 21.1. – 2.12. (2019). Tällöin aurinko laskee aikaisintaan klo 15.20, jolloin päivän pituus on vähintään 6 tuntia 20 minuuttia. Pisimmillään päivä on kesäpäivän seisauksena 21.6. (2019), jolloin aurinko nousee klo 3.53 ja laskee 22.52, jolloin klo 9.00 jälkeen päivän pituus on 13 tuntia 52 minuuttia eli 77 % päivän aurinkoisesta ajasta. Varjoanalyyseissä ei ole esitetty puita, jotka nekin varjostavat.

Kaupunkien rakentamisessa ei voida lähteä siitä, että mikään rakennus ei koskaan varjosta toista. Tämä ei täyty nykytilanteessa Myyrmäessäkään. Varsinkin aamuisin ja talvella kaupunki on yleisesti varjoinen.

Näkymä Kuohukujalta Asunto Oy Myyränniityn talolle (Uomatie 15). / Google maps 2019

Asunto Oy Myyränniityn talossa on seitsemän asuinkerrosta ja maanpäällinen kellari, joka nykyisin lasketaan kerrokseksi. Siten kerroksia on kahdeksan, samoin kuin tulevassa uudisrakennuksessa.

Uudisrakennus sijoittuu väljälle paikalle. Asuinrakennusten väliin jää välimatkaa peräti 70 metriä ja isoja puita, jotka nekin varjostavat.

Ottaen huomioon sijainti tiivistettävällä tehokkaalla asuntoalueella, talojen sama kerrosluku, asuinrakennusten välinen etäisyys ja talojen väliin jäävät isot puut, ei uudisrakennuksen korkeutta ja varjostusta voi pitää kohtuuttomana eikä kaava aiheuta elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen (MRL 54 § 3 mom.).

Uomatie 11:n taloon on uudisrakennuksen 8-kerroksista asuinosasta 55 metriä, eivätkä Uomatie 11:n taloyhtiö tai asukkaat ole muistuttaneet kaavamuutosehdotuksesta.

Asia käsitellään uudelleen kaupunginvaltuuston 20.5.2019 § 14 palautuspäätöksen jälkeen. Kaavaehdotusta on tarkistettu niin, että huoneistojakaumaa on tarkistettu ja vanhan ostoskeskuksen aiheita käytetään uudella tavalla uuden rakennuksen arkkitehtuurissa.

Vanhan ostoskeskuksen rakenteista vain liimapuupalkit ovat käyttökelpoisia katoksessa. Muut rakennusosat eivät täytä nykyisiä rakentamismääräyksiä tai ovat kunnoltaan huonoja tai eivät ole alkuperäisiä. Katto on vuotanut, palkit ovat taipuneet ja pilarit ovat alapäistään lahot.

Tarkistukset

Kaavaehdotukseen on lisätty seuraavat kaavamääräykset:

- Liiketilojen julkisivuissa tulee käyttää vanhaan ostoskeskukseen viittaavia julkisivuaiheita: ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä.
- Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja on käytettävä katosrakenteissa.
- Vanhan ostoskeskuksen uudelleen käytettävistä rakenteista on tehtävä tutkimus sekä järjestettävä katselmus ennen purkutyön aloittamista ja sen aikana.

Tarkistetaan kaavaselostusta ja sen havainnekuvia vastaavasti.

NRO 3
MYYRMÄKELÄINEN KOSKIKUJALTA

Muistutus

Myyrmäki on Vantaan ensimmäisiä 1960-luvun suuria aluerakentamiskohteita. Kaupunginosan vanhimmat korttelit (Asemakaava Myyrmäki I, 21.5.1970) ovat omaleimainen esimerkki ihmisläheisestä rakentamisesta, jossa huomioitiin kallioinen maasto, säästettiin luontoa pieniksi puistikoiksi ja tehtiin yhtenäiset jalankulkureitit kauppoihin, kouluihin ja päiväkoteihin. Myyrmäen ensimmäinen ostoskeskus pääkadun Uomatien ja Kuohukujan kulmauksessa viereisine aukioineen ovat kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja oleellinen osa pääkadun eheää arkkitehtonista ilmettä. Aukiolle on sijoitettu Vantaan kaupungin ensimmäinen julkinen taideteos vuonna 1972.

Ostoskeskusta ei tule vähäisen käyttöasteen tai kunnossapidon laiminlyönnin vuoksi purkaa. Tontille ei tule antaa rakennuslupaa korkealle, tummapintaiselle alueen ilmeeseen sopimattomalle rakennukselle. Sen sijaan Kuohukuja 1:n kiinteistölle tulee tehdä tarpeellinen peruskorjaus ja saada se vastaamaan kiinteistössä pitkään vuokralaisina toimineiden liikeyritysten sekä alueen asukkaiden tarpeita.

Kaupunginosan samanikäisten asuinrakennusten kunnosta ovat kaikki taloyhtiöt huolehtineet ja noudattaneet korjauksissaan kaupungin ohjeita julkisivujensa materiaaleja ja väritystä myöten. Näiden vanhimpien kortteleiden rakennuskanta on säilynyt yhtenäisenä ja vastaa peruskorjausten jälkeen täysin tämän päivän vaatimuksia. Myyrmäen vanhin osa vaaleina taloineen vihreyden keskellä on eheä ja näyttävä esimerkki 1960-luvun lähiösuunnittelusta. Sen säilyminen on vielä mahdollista, sen rikkominen olisi vastuutonta.

Vantaan kaupungin on syytä huolehtia arvokkaasta lähihistoriastaan – nykyisenkin suuren kasvun aikana. Vantaan kaupunki voisi vuonna 2019 juhlistaa suuren läntisen kaupunginosansa 50-vuotista historiaa aloittamalla suojelukaavan valmistelun Myyrmäen vanhimmalle osalle (asemakaava-alue 1, 21.5.1970).

Vastine

Kaupunginhallitus 8.4.2019 § 22 antoi muistutukseen vastineen, mutta kaupunginvaltuusto 20.5.2019 § 14 palautti asian uudelleen valmisteltavaksi, joten muistutukseen annetaan uusi vastine tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen pohjalta.

Asemakaavamuutos vastaa kasvavan kaupungin asuntotuotantotavoitteeseen. Tavoitteena on myös jo rakennetun infran (kadut, kunnallistekniikka, koulut, Kehärata) hyödyntäminen.

Myyrmäki on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi ja Vantaan yleiskaavassa tehokkaaksi asuntoalueeksi. Maakuntakaavan tavoitteena on asumisen keskittäminen ratayhteyksien varsille. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Lisäksi Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (kaupunginhallitus 23.4.2018) Myyrmäkeen yleisesti ja Kuohukujalle erityisesti on osoitettu kahdeksankerroksista täydennysrakentamista. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisina tavoitteina (kaupunginvaltuusto 18.6.2018) on täydennysrakentaminen erityisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille sekä korkean rakentamisen lisääminen asemakeskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

Kuohukujan ostoskeskus on inventoitu, mutta sitä ei ole suojeltu. Selvityksessä Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1916 – 1986 maankäytön mahdollisuuksista (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015) Kuohukujan ostoskeskuksesta todetaan sen kulttuurihistoriallinen

merkitys, mutta merkitys palveluverkossa on vähäinen ja rakennuksen kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellisteknisesti korjattavissa.

Ostarissa ei ole päivittäistavarakauppaa, joka on naapuritontilla, ja osa rakennuksesta on tyhjillään heikon kunnon vuoksi. Rakennus edustaa 1970-luvun kevyttä rakentamista.

Kuohukujan ostoskeskus korvataan arkkitehtonisesti korkeatasoisella uudisrakennuksella, joka sisältää myös liiketilaa. Nykyinen ostoskeskus on tumma, punatiilipintainen, ja Uomatien pohjoispuolisissa taloissa on punatiilipäädyt. Naapuritaloja jonkin verran tummempi julkisivu korostaa ostoskeskusta, joka koostuu kahdesta uudesta liiketilasta ja vanhasta kaupasta Kuohukujan länsipuolella. Se kertoo myös modernimman talon rakentamisajankohdasta. Nykyisin maanpäällinen kellari lasketaan kerrokseksi, joten naapuritalotkin ovat kahdeksan-kerroksisia.

Asia käsitellään uudelleen kaupunginvaltuuston 20.5.2019 § 14 palautuspäätöksen jälkeen. Kaavaehdotusta on tarkistettu niin, että huoneistojakaumaa on tarkistettu ja vanhan ostos-keskuksen aiheita käytetään uudella tavalla uuden rakennuksen arkkitehtuurissa.

Vanhan ostoskeskuksen rakenteista vain liimapuupalkit ovat käyttökelpoisia katoksessa. Muut rakennusosat eivät täytä nykyisiä rakentamismääräyksiä tai ovat kunnoltaan huonoja tai eivät ole alkuperäisiä. Katto on vuotanut, palkit ovat taipuneet ja pilarit ovat alapäistään lahot.

Tarkistukset

Kaavaehdotukseen on lisätty seuraavat kaavamääräykset:

- Liiketilojen julkisivuissa tulee käyttää vanhaan ostoskeskukseen viittaavia julkisivuaiheita: ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä.
- Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja on käytettävä katosrakenteissa.
- Vanhan ostoskeskuksen uudelleen käytettävistä rakenteista on tehtävä tutkimus sekä järjestettävä katselmus ennen purkutyön aloittamista ja sen aikana.

Tarkistetaan kaavaselostusta ja sen havainnekuvia vastaavasti.

VANTAAN KAUPUNKI **ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS NRO 002364 / KUOHUKUJA 1 – 3 15 MYYRMÄKI LAUSUNNOT JA VASTINEET**

Kaupunkisuunnittelu / TKa 11.2.2020

Kaupunginhallitus 12.11.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002364 / Kuohukuja 1 - 3. Lausuntoja pyydettiin yksi ja saatiin yksi. Kaupunginhallitus 8.4.2019 § 22 antoi lausuntoon vastineen, mutta kaupunginvaltuusto 20.5.2019 § 14 palautti asian uudelleen valmisteltavaksi, joten lausuntoon annetaan uusi vastine tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen pohjalta.

Lausunnonantaja	Lausunnon tiivistelmä	Tarkistukset
Nro 1 **Vantaan kaupunginmuseo**	Kaavan toteutuminen hävittää alueelta ostoskeskusrakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot.	Lisätään kaavamääräyksiä ja tarkistetaan kaavaselostusta.

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto

”Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa Kuohukuja ostoskeskuksen asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002364. Kaavatyön tavoitteena on muuttaa nykyinen asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), sekä viereistä katualuetta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaava voimistuessaan mahdollistaa Kuohukujan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ostoskeskusrakennuksen purkamisen. Museo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kaupunginmuseo on jättänyt mielipiteensä kaavamuutosehdotuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 2.3.2018 (Dnro 026/2018). Museo totesi kannanotossaan, että tehtyjen selvitysten perusteella rakennuksessa on riittävästi kulttuurihistoriallisia arvoja suojeluperusteiden täyttymiseen. Näin ollen museo esitti kaavatyön lähtökohdaksi säilyttävän vaihtoehdot tutkimisen.

Kaavatyön aikana tehtiin selvitys ”Ostarien uudet konseptit” (1.6.2018, Optiplan Oy), jossa visioitiin uutta käyttöä kolmelle ostoskeskukselle. Näistä yksi oli Kuohukujan ostoskeskus. Selvityksessä todettiin, että Kuohukujan ostoskeskus on poikkeuksellisen näyttävä ja harkittu arkkitehtoninen teos, jossa rakennusosat on suunniteltu ja toteutettu tarkasti. Siksi liimapuurakenteiden, julkisivun dominoelementtimukaelmien, värimaaliman sekä betonilaattojen ja kaiteiden muodostaman kokonaisuuden säilyttäminen on tärkeää. Etenkin rakennuksen itäpääty koettiin yhdessä aukion kanssa tärkeäksi.

Selvityksessä ideoitiin kahta erilaista maankäytön vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa A ostoskeskus kunnostetaan säilyttäen ja vaihtoehdossa B rakennus korvattaisiin osittain uudisrakennuksella, tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen. Konseptikuvaukset ovat viitteellisiä ja niiden oli tarkoitus näyttää suuntaa alueen ja rakennusten kehittämiselle siten, että kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan vaalia.

Kaavaselostuksessa olevassa OAS -vaiheen vastineessa (s.13) on vaihtoehdon A hylkäämistä perusteltu sillä, että uuden käyttötarkoituksen löytäminen saattaa olla vaikeaa, kaupungilla ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille ja että säilyttävä vaihtoehto

on kiinteistön omistajan kannalta liian kallis. Vaihtoehto B:n hylkäämistä perustellaan sillä, että palveluasuminen ei ole mahdollista ja tavalliselle asumiselle ei riitä autopaikat.

Museo näkemys on, että Kuohukujan ostoskeskusta voitaisiin vielä kehittää osana tiivistyvää kaupunkirakennetta, jolloin arvoja saadaan ainakin osittain säilymään. Syyt kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi todetun rakennuksen purkamiseen eivät ole riittävän perusteltuja. Museo näkee osittain säilyttävän suunnitteluratkaisun kehittämisen vaihtoehtona, jossa myös kiinteistön omistaja voi saada taloudellista hyötyä. Ratkaisun ei tarvitsisi noudattaa juuri Optiplanin selvityksessä esiin tuomia vaihtoehtoja. Selvityksellä on kuitenkin pystytty osoittamaan, että säilyttäminen on mahdollista, jos suojelutahtoa on riittävästi.

Kaavaselostuksessa ei Asemakaavan kuvaus -luvussa ole selostettu riittävästi kaavan toteutumisen vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön. Luvussa 3.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön todetaan ainoastaan, että muutos on positiivinen kaupunkikuvan kannalta. Jos kaavaehdotus hyväksytään nykyisenlaisena, niin museon näkemyksen mukaan kaavan toteutuminen hävittää alueelta ostoskeskusrakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot. Tämä tulisi lisätä vaikutuksien kuvaukseen.

Kuohukujan asemakaavan sanotaan noudattavan Myyrmäen kaavarungon tavoitteista muun muassa paikallisidentiteetin vahvistamista ja paikanhengen luomista. Museon näkökannan mukaan nämä tavoitteet eivät toteudu uudisrakentamisen keinoin, vaan vaalimalla olemassa olevaa rakennuskantaa muuttuvassa ympäristössä. Kuohukuja ostoskeskuksen suojeleminen tai osittain suojeleminen on myös Maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavan sisältövaatimusten § 54 mukaista. Laki määrää, että asemakaava on laadittava siten, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.”

Vastine

Kuohukujan ostoskeskus on inventoitu, mutta rakennusta ei ole suojeltu. Rakennuksen suojelukysymys on tutkittu tässä asemakaavamuutoksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset ovat hyvin yleispiirteisiä. Kaavan sisältöön vaikuttavat paitsi MRL 54 §:n sisältövaatimukset myös maankäyttö- ja rakennuslain yleinen tavoite, alueiden käytön suunnittelun yleiset tavoitteet ja asemakaavan tarkoituspykälän ohjaustavoitteet (MRL 1, 5 ja 50 §).

Rakennetun ympäristön vaaliminen ei merkitse, että juuri Kuohukujan ostoskeskus olisi suojeltava, saati että rakennettua ympäristöä olisi vaalittava kaikissa mahdollisissa kaavamuutoksissa. Myyrmäen kaavarungossa (Kh 29.4.2019) esitetään suojeltaviksi Myyrmäen kirkko, Kilterin koulu, Metropolian vanha osa ja Virtatalo (aiemmin Imatran Voiman pääkonttori ja Colosseum).

Selvityksessä Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1916 – 1986 maankäytön mahdollisuuksista (Kala 18.5.2015) Kuohukujan ostoskeskuksesta todetaan sen kulttuurihistoriallinen merkitys, mutta yleiskaavoituksen arvion mukaan merkitys palveluverkossa on vähäinen ja rakennusvalvonnan arvion mukaan rakennuksen kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellisteknisesti korjattavissa. Rakennuksesta on myös sen omistajan teettämiä kuntoselvityksiä.

Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla. Ostoskeskuksessa ei ole päivittäistavarakauppaa, joka on naapuritontilla, ja enää kolmannes rakennuksesta on käytössä heikon kunnon vuoksi.

Kaavaselostuksessa on arvioitu sekä säilyttävä että osin säilyttävä vaihtoehto (Optiplan Oy 2018), jotka on hylätty epärealistisina, perustelut kaavaselostuksessa s. 30. Kaupunginmuseo on osallistunut selvityksen tekemiseen. Arviointia täydennetään kaavaselostukseen.

Asiaan on saatu myös kaupunginmuseon pyytämä lausunto, Arkkitehdit Leppänen 13.12.2019.

Kaupunginmuseolle annettua vastinetta on tarkistettu kaavaselostukseen, s. 22 – 23.

Kaavaselostukseen on lisätty kaupunginmuseon arvio, jonka mukaan kaavan toteutuminen hävittää alueelta vanhaan ostoskeskusrakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot. Ostoskeskus kuitenkin korvataan arkkitehtonisesti korkeatasoisella uudisrakennuksella, joka sisältää myös liiketiloja 170 k-m2. Rakennus sijoittuu näkyvälle paikalle kokoojakadun risteykseen ja rakennukseen tulee muistumia vanhasta ostoskeskuksesta. Näin uusi asuin- ja liikerakennus vahvistaa paikallisidentiteettiä ja paikan henkeä. Kuohuaukio säilyy.

Ostoskeskuksen vanhoista rakennusosista voidaan käyttää vain liimapuupalkkeja katoksessa. Muut rakennusosat eivät täytä tämän päivän rakentamismääräyksiä tai ovat kunnoltaan huonoja tai eivät ole alkuperäisiä. Palkit ovat taipuneet ja pilarit ovat alapäistään lahot.

Kaupunginvaltuuston 20.5.2019 § 14 palautettua kaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun hanketta on suunniteltu edelleen niin, että vanhan ostoskeskuksen aiheita käytetään uudella tavalla uuden rakennuksen arkkitehtuurissa. Asuinkerrostalon päätyjulkisivuissa käytetään tummaa tiiltä. Liiketilojen julkisivuissa käytetään ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä. Liimapuupalkkeja käytetään katoksissa. Pilarit rekonstruoidaan.

Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräyksiä, erityisesti
- Liiketilojen julkisivuissa tulee käyttää vanhaan ostoskeskukseen viittaavia julkisivuaiheita: ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä.
- Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja on käytettävä katosrakenteissa.
- Vanhan ostoskeskuksen uudelleen käytettävistä rakenteista on tehtävä tutkimus sekä järjestettävä katselmus ennen purkutyön aloittamista ja sen aikana.

Kaavamääräyksistä on neuvoteltu kaupunginmuseon kanssa.

Asemakaavamuutos vastaa kasvavan kaupungin asuntotuotantotavoitteeseen. Tavoitteena on myös jo rakennetun infran (kadut, kunnallistekniikka, koulut, Kehärata) hyödyntäminen.

Myyrmäki on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi, Vantaan yleiskaavassa tehokkaaksi asuntoalueeksi ja yleiskaavaluonnoksessa kestävän kehityksen vyöhykkeeksi. Maakuntakaavan tavoitteena on asumisen keskittäminen ratayhteyksien varsille. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Lisäksi Myyrmäen kaavarungossa (Kh 29.4.2019) Myyrmäkeen yleisesti ja Kuohukujalle erityisesti on osoitettu kahdeksankerroksista täydennysrakentamista. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisina tavoitteina (Kv 18.6.2018) on täydennysrakentaminen erityisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille sekä korkean rakentamisen lisääminen asemakeskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

Kaavaehdotukseen ei ole tehty olennaisia tarkistuksia, joten kaavan uusi nähtäville pano ja uudet lausunnot eivät ole tarpeen.

Tarkistukset

Kaavaselostukseen on lisätty kaupunginmuseon arvio, jonka mukaan kaavan toteutuminen hävittää alueelta vanhaan ostoskeskusrakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot.

Kaavaehdotukseen on lisätty seuraavat kaavamääräykset:

- Liiketilojen julkisivuissa tulee käyttää vanhaan ostoskeskukseen viittaavia julkisivuaiheita: ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä.
- Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja on käytettävä katosrakenteissa.
- Vanhan ostoskeskuksen uudelleen käytettävistä rakenteista on tehtävä tutkimus sekä järjestettävä katselmus ennen purkutyön aloittamista ja sen aikana.

Tarkistetaan kaavaselostusta ja sen havainnekuvia vastaavasti.

Leppänen Arkkitehdit Oy
Klaneettitie 6-8 B
00420 Helsinki

Helsinki 13.12.2019

Vantaan kaupunginmuseo
Rakennustutkija Susanna Paavola
Hertaksentie 1
01300 Vantaa

Viite: ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002364

LAUSUNTO KUOHUKUJAN OSTOSKESKUKSEN LIIKEPAVILJONKIEN PURKAMISESTA JA PAVILJONGIN UUDELLEEN RAKENTAMISESTA

Kohde: Kuohukujan Ostoskeskus
Kuohukuja 1
01600 Vantaa

Vantaan kaupunginmuseon pyynnöstä lausumme kannanottomme koskien nykyisen ostoskeskuksen purkamista ja uuden asuinrakennuksen ja liikerakennuksen muodostaman kokonaisuuden rakentamista.

Arkkitehti Ilpo Hälvän suunnittelema nykyinen ostoskeskus koostuu puukatosta ja sen alle vapaasti sijoitetuista erillisistä oranssivärisistä liikepaviljongeista. Nämä rakenteet ovat kaupunkikuvallisesti luonteenomaisia tälle paikalle, mutta ovat saavuttaneet toiminnallisesti ja rakennusteknisesti elinkaarensa pään. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tekemän ostariselvityksen (31.12.2014) mukaan rakennus ei ole taloudellis-teknisesti korjattavissa. Kyseisessä selvityksessä todetaan mm., että ulkotilan liimapuurakenteet ovat taipuneet ja niiden kunto epäilyttävä.

Liimapuupalkit ovat noin 50 vuotta vanhoja ja on epätodennäköistä, että liimasaumat kestäisivät toiset 50 vuotta. Palkkeja kannattelevat puupilarit ovat päässeet säärasituksen johdosta alapäästä lahoamaan. Lisäksi liikepaviljonkien julkisivujen ulkorakenteet ovat huonossa kunnossa. Alkuperäisistä levyistä, jotka ovat oranssiksi maalattuja peltikasetteja, on osa maalattu jälkeenpäin harmaaksi ja osa vaihdettu vaneri- ja mineriitti-levyiksi. Metallirunkojen ja peltikasettien lämmöneristys ei myöskään täytä tämän päivän vaatimuksia.

Edellä mainituista syistä johtuen olemassa olevien rakenteiden säilyttäminen ei ole enää kaikilta osin mahdollista.

Ottamalla huomioon alkuperäisen rakennuksen arkkitehtuurin ja rakennushistoriallisen merkityksen osana Myyrmäen aluetta, viitesuunnitelma pyrkii rekonstruoimaan puukatoksen ja Uomatien puolella olevan liikepaviljongin.

Uusi puukatos ja liikepaviljonki toteutetaan värien, detaljien ja materiaalien osalta mahdollisimman lähelle alkuperäisten rakennuksien arkkitehtuuria. Nykyiset kattorakennetta kannattavat liimapuupalkit pyritään kunnostamaan ja käyttämään uudelleen. Nykyiset puupilarit rekonstruoidaan, mutta jako ja paikat pyritään säilyttämään ennallaan.

Uuden liikepaviljongin värit ja mittakaava huomioidaan hienovaraisesti viereen rakennettavan asuinrakennuksen jalustaosan arkkitehtuurissa siten, että katutason ilme on jatkuva ja yhtenäinen.

[redacted]

Kari Leppänen, Arkkitehti SAFA

LEPPÄNEN

9 § **Maankäyttösopimus/ A.Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta/ Kiinteistö Oy Myyrinmäki/ Asemakaavan muutos 002364/ AK**

VD/8456/10.00.01.05/2018
AK/HW/AVP/AV

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 12.11.2018 § 27 asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyvän maankäyttösopimuksen Kiinteistö Oy Myyrinmäen kanssa. Kaupunginvaltuusto 20.5.2019 § 14 palautti asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun. Palautuksen johdosta kaavaehdotuksen mukaista huoneistojakaumaa on tarkistettu siten, että yksiöitä on 28,6 % ja perheasuntoja (3 h+) 20,8 %. Sopimukseen esitetään nyt tehtäväksi muutos koskien asuntojen huoneistotyyppijakaumaa. Sopimusta on myös päivitetty vastaamaan uuden kaavaehdotuksen mukaista rakennusoikeutta.

Asemakaavan muutos nro. 002364 on käynnistetty Kiinteistö Oy Myyrinmäen hakemuksesta Myyrmäen kaupunginosassa. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusoikeus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeudeksi tulee tarkastetun kaavamuutosehdotuksen mukaan 3 475 k-m^2. Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 732 945 euroa. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kiinteistö Oy Myyrinmäki omistaa asemakaavan muutosalueelle kortteliin 15653 sijoittuvan kiinteistön 92-15-653-1 (sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001319 sopimusalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1. Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002364 sopimusalueen rakennusoikeus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi ja rakennusoikeudeksi tulee 3 475 k-m^2. Lisäksi sopimusalueelle saa rakentaa liiketiloja 170 k-m^2.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen nro 002364 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrinmäki ovat neuvotelleet ja sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Myyrinmäen osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Sopimusalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava sen Uomatien puoleiselle sivulle sijoitettava katuvalaisin. Katuvalaisin on voitava sijoittaa Kaupungin määrittelemällä tavalla rakennuksen seinustalla. Yhtiö antaa sopimuksella kaupungille luvan pysyvästi sijoittaa ja kunnossapitää talon seinustalla edellä mainittu katuvalaisin. Valaisimen tarkka sijoitus määräytyy myöhemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavassa on tontin pohjoisreunalle esitetty Uomatien itäisen torin kunnossapitoliikenteen edellyttämä huoltoajoyhteys, entinen Uomapolku. Yhtiö antaa tällä sopimuksella kaupungin kunnossapitokalustolle luvan liikennöidä esteettömästi ajoyhteyden kautta torialueelle siihen saakka, kunnes kaupunki ei sitä enää katso tarvitsevansa mm. torialueen kunnossapidon lakkaamisen vuoksi.

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **732 945 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma
Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 20 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta **sopimussakkoa** 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalojen vaihdosta
Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrinmäki sopivat seuraavaa:

Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Myyrinmäelle kiinteistöstä 92-15-9901-0 noin 236 m^2:n suuruisen määräalan. Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa nro 002364 osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Määräalaa rasittaa ajorasite.

Kiinteistö Oy Myyrinmäki luovuttaa kaupungille tilasta 92-15-653-1 noin 27 m^2 suuruisen määräalan. Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa nro 002364 osoitettu katualueeksi.

Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa vaihdosta välirahaa **12 540 euroa**.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B1.

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002364, on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.02.2020 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) poistetaan kaupunginhallituksen päätös 12.11.2018 § 27
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrinmäen kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta

c) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan, kun asemakaavan muutos nro 002364 on tullut voimaan
d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: vaihdettavat määräalat

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Asemakaavan muutos nro 002364, kaupunginosa 15, Myyrmäki

Kiinteistö Oy Myyrinmäki on hakenut asemakaavan muutosta Myyrmäen (15.) kaupunginosassa, korttelissa 15653. Kiinteistö Oy Myyrinmäki omistaa asemakaavan muutosalueelle sijoittuvan kiinteistön 92-15-653-1 (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001319 sopimusalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002364 Kuohukujan ostoskeskuksen paikalle esitetään uutta kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa ja yksikerroksista liikerakennusta. Kaavamuutoksessa nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa tulee asumiselle 3 475 k-m2 ja liiketiloiksi 170 k-m2, yhteensä 3 645 k-m2.

Kuohupolun paikalle osoitetaan yleinen jalankulku- ja huoltoajo yhteys ja tontille ajo Kuohuaukiolle. Lisäksi 1 metrin levyinen kaistale Kuohukujan puoleista tontinosaa muutetaan katualueeksi. Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintihalliin (14 kpl), osin maan tasoon viereiselle LPA-tontille (18 kpl).

Asemakaavan muutokseen nro 002364 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrinmäki ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Myyrinmäen osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”Kaupunki”)

1.2 **Kiinteistö Oy Myyrinmäki (**Y-tunnus 0124184-2)
c/o Myyrmäen Huolto, PL 33, 01601 VANTAA
(jäljempänä ”Yhtiö”)

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Sopimusalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava sen Uomatien puoleiselle sivulle sijoitettava katuvalaisin. Katuvalaisin on voitava sijoittaa Kaupungin määrittelemällä tavalla rakennuksen seinustalla. Yhtiö antaa tällä sopimuksella Kaupungille luvan pysyvästi sijoittaa ja kunnossapitää talon seinustalla edellä mainittu katuvalaisin. Valaisimen tarkka sijoitus määräytyy myöhemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ym. rakenteet edellyttävät kaupungin myöntämää sijoituslupaa.

Asemakaavassa on tontin pohjoisreunalle esitetty Uomatien itäisen torin kunnossapitoliikenteen edellyttämä huoltoajoyhteys, entinen Uomapolku. Yhtiö antaa

tällä sopimuksella kaupungin kunnossapitokalustolle luvan liikennöidä esteettömästi ajoyhteyden kautta torialueelle siihen saakka, kunnes kaupunki ei sitä enää katso tarvitsevansa mm. torialueen kunnossapidon lakkaamisen vuoksi.

Asemakaavan muutosalueella, nykyisellä torialueella sijaitsee sekä yleinen hulevesiviemäri (hv 300) että kiinteistöjen 15-652-10, 414-1-82, 414-1-81 ja 15-652-1 yhteinen hulevesitonttiviemäri. Mikäli asemakaavan muutos aiheuttaa hulevesijohtojen suojaus- tai siirtotarpeita, tulee Yhtiön sopia johtosiirroista ja sen kustannuksista sekä HSY:n että em. kiinteistöjen kanssa hyvissä ajoin ennen rakennustöihin ryhtymistä. Kaupunki eikä HSY eivät osallistu yksityisten johtojen siirtokustannuksiin.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 732 945 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002364 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Vantaan seurakuntayhtymä Yhtiön osakkaana asettaa Yhtiön puolesta summaltaan yhteensä 732 945 euron omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän takauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Vantaan seurakuntayhtymälle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 8 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon 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.

5. ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 20 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

Sopimussakot

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002364 on tullut voimaan. Mikäli asemakaavan muutos nro 002364 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt Asemakaavanmuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Kun valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla osapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä kohdan B.II sisältöisen vaihtokirjan ja noudattamaan kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002364 on tullut voimaan.

B.II VAIHTOKIRJA

Vaihdon osapuolet

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

ja

Kiinteistö Oy Myyrinmäki (Y-tunnus 0124184-2)
c/o Myyrmäen Huolto, PL 33, 01601 VANTAA
(jäljempänä ”Yhtiö”)

Vaihdon kohteet

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle kiinteistöstä 92-15-9901-0 noin 236 m^2:n suuruisen määräalan.

Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa nro 002364 osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Määräalaa rasittaa ajorasite.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille tilasta 92-15-653-1 noin 27 m^2 suuruisen määräalan.

Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa nro 002364 osoitettu katualueeksi.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B1.

Vaihdon ehdot

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Väliraha

Yhtiö maksaa vaihdosta välirahaa 12 540 euroa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät luovutuksensaajille tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivänä.

3. Kohteeseen tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tarkastaneet vaihdon kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Osapuolet vastaavat saamiensa alueiden rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Osapuolet ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5. Verot ja maksut

Vaihdon kohteiden lohkomiskustannuksista vastaa luovutuksensaaja.

Tästä vaihdosta menevän varainsiirtoveron maksaa luovutuksensaaja.

Vaihdon kohteisiin kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa luovutuksensaaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

6. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

7. Kiinnitykset ja rasitukset

Vaihdon kohteet luovutetaan kiinnityksistä ja niihin verrattavista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksien mukaan Vaihdon kohteisiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä tai niihin verrattavia rasituksia.

8. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Vaihdot kohteilla sijaitsevat johdot ja putket ilmenevät johtokartasta, johon osapuolet ovat tutustuneet.

Vaihdon kohteisiin ei kohdistu muita rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

9. Irtaimisto

Tätä vaihtoa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

10. Vaihdon kohteiden maaperä

Osapuolten tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, luovutuksen saaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa luovuttamansa kohteen osalta pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. Esisopimuksen voimassaolo

Lopullinen vaihtokirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- asemakaavan muutos nro 002364 on tullut voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu tai
- kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosta nro 002364.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavan muutoksesta nro 002364 tehdyn valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä maankäyttösopimusta ja esisopimusta määräalojen vaihdosta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Myyrinmäelle sekä yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 28. päivänä helmikuuta 2018

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Heino Pitkänen
lakimies

Kiinteistö Oy Myyrinmäki

_____
Mikko Vartiainen

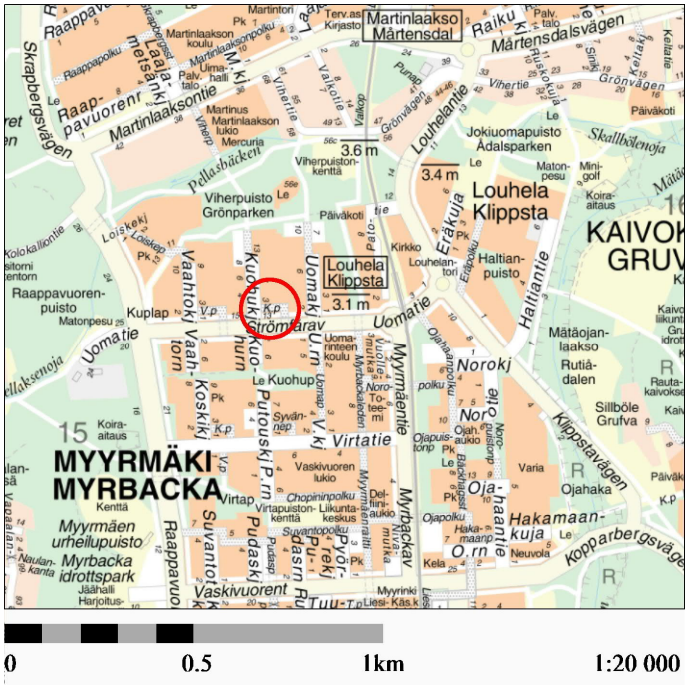
Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja Mikko Vartiainen Kiinteistö Oy Myyrinmäen puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 28. päivänä helmikuuta 2018

_____

LIITTEET - Liite nro A1: sopimusalue
- Liite nro B1: vaihdettavat määräalat

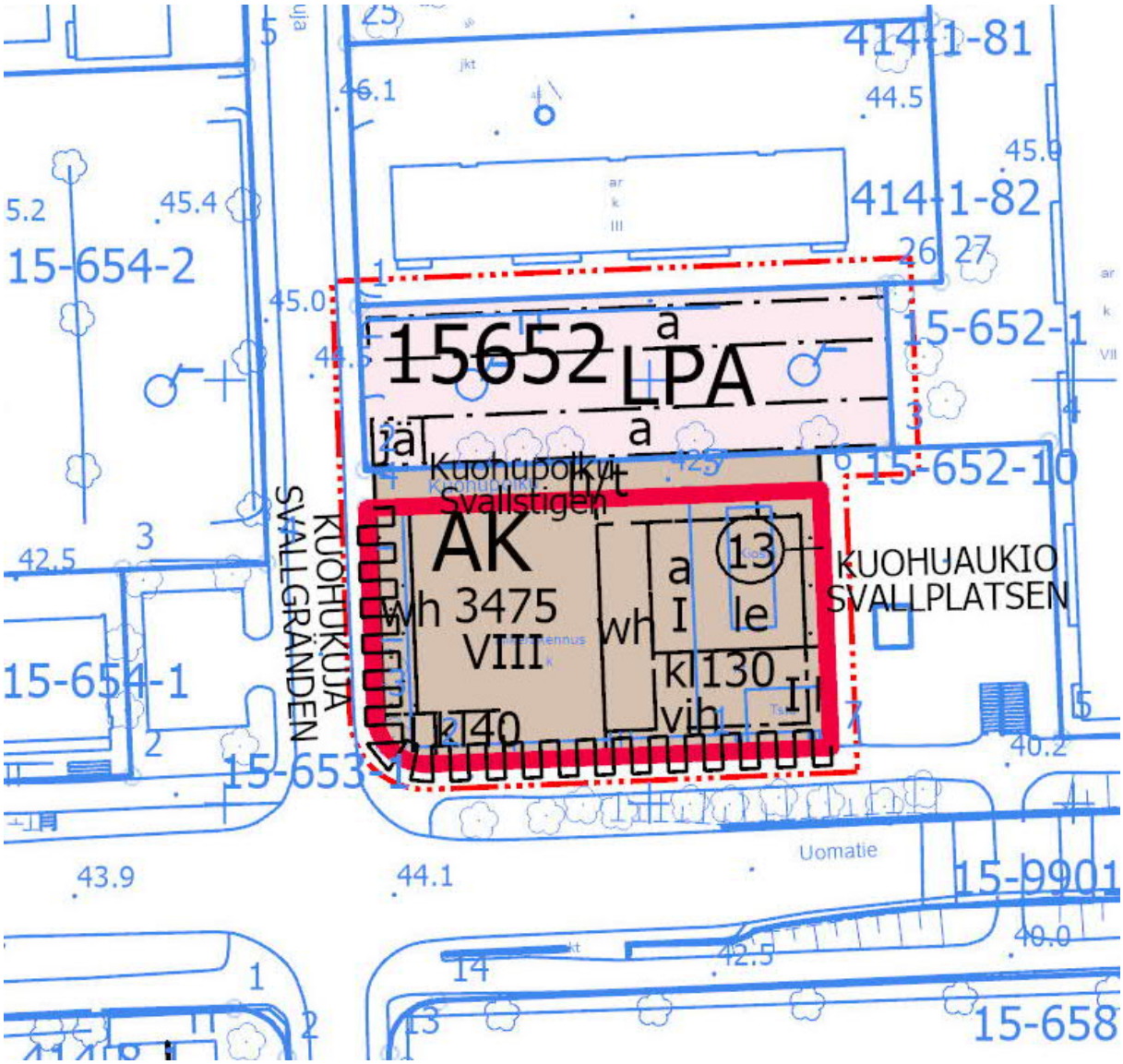
KOHTEEN SIJAINTI



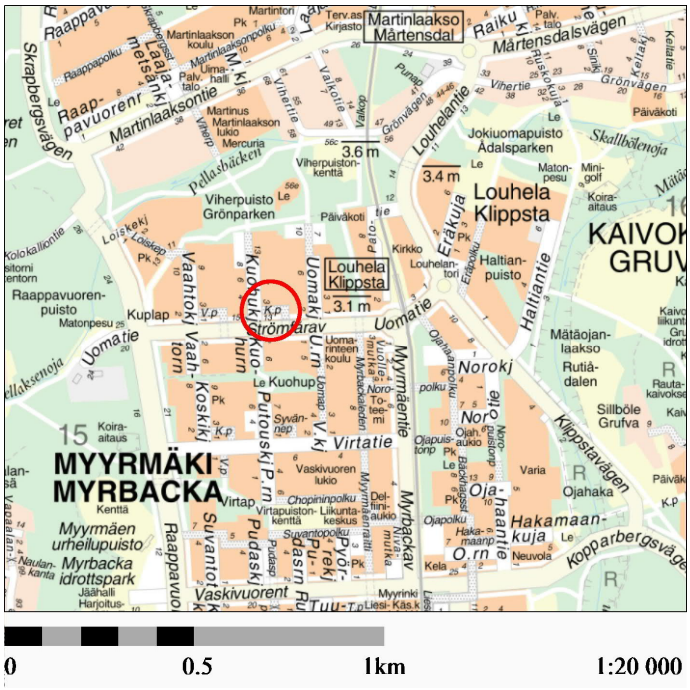
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002364

Kiinteistö 92-15-653-1



KOHTEEN SIJAINTI



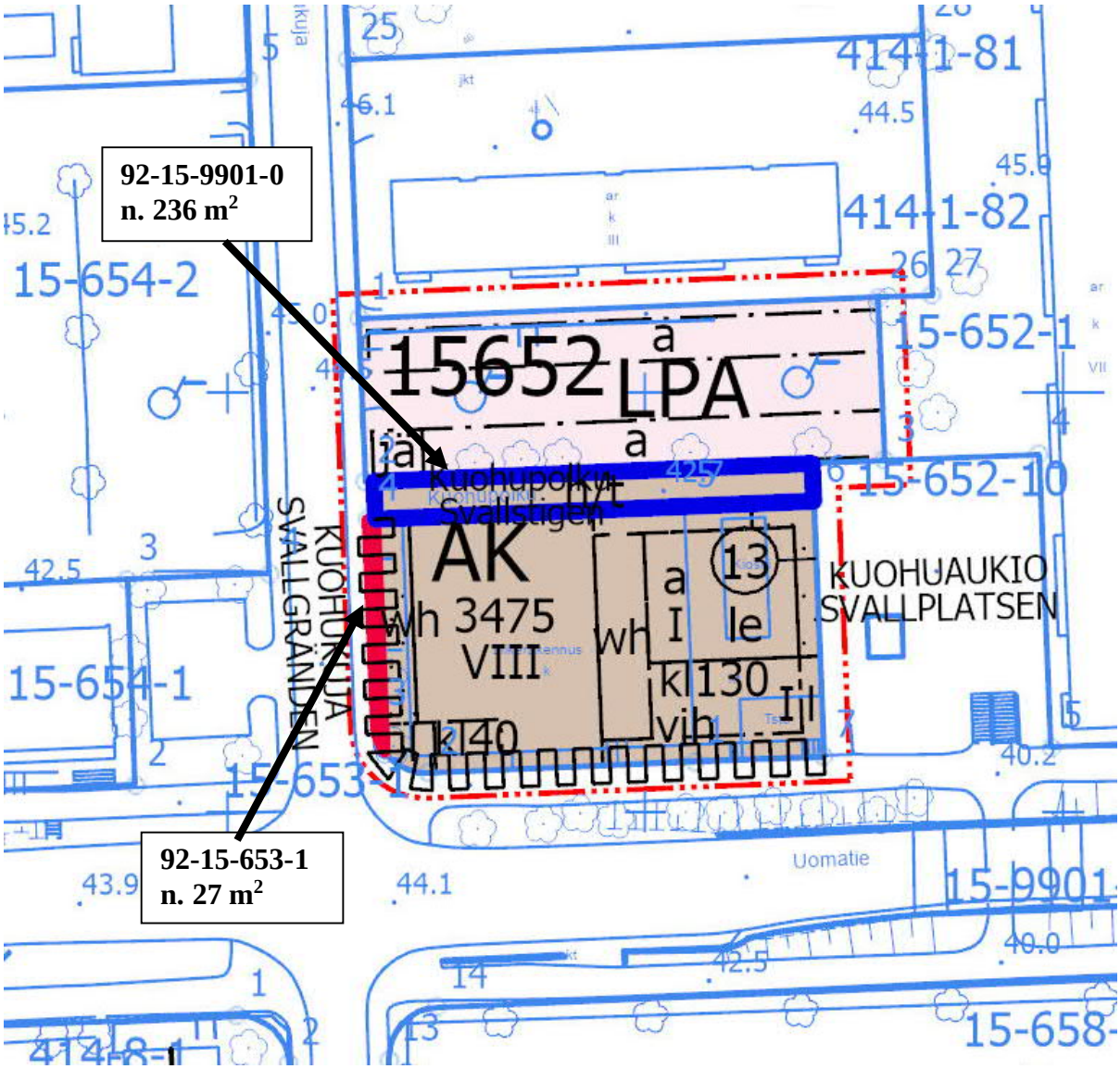
Asemakaavan muutos nro 002364

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kiinteistö Oy Myyrinmäki luovuttaa n. 27 m^2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä: 92-15-653-1

Vantaan kaupunki luovuttaa n. 236 m^2:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta: 92-15-9901-0



10 § Veromiehen kaupunginosan nimen muuttaminen Aviapolikseksi / TLA

VD/1012/10.02.07.00/2020
TLA/TKA/MKU

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä 9.12.2019 esittää Veromiehen kaupunginosan nimen muuttamista Aviapolikseksi. Kaupunginosa sijaitsee Kehä III:n ja Lentokentän välisellä alueella.

Veromiehen teollisuusalueen alkuna on ollut autokoritehdas 1950. Kirkonkylän ja Veromiehenkylän teollisuusalueen kaavan laatiminen alkoi 1967. Teollisuusalue nimettiin 1970 Veromies/Skattmans, koska Tuusulan moottoritie (Tuusulanväylä) erotti alueen Kirkonkylän keskustasta ja alue poikkesi luonteeltaan ja ulkonääöltään Kirkonkylän maisemasta. Kaupunginosan itäosa kuuluu Kirkonkylän maarekisterikylään, keski- ja länsiosat Veromiehenkylään.

Kaupunginosan nimi Veromies/Skattmans (1972), perustuu kylännimeen Veromiehenkylä, Skattmansby (1480 Skyttmansby, 1505 Skattmanzby, 1957 Veromiehenkylä). Tämä taas perustunee hävinneeseen talonnimeen *Skyttmans (’Ampujantalo’). Kylännimi ilmeisesti muuttui Skattmansbyksi, kun kylään oli muuttanut nimismies, verottaja. Kylä on sijaintinsa jokihaarassa, kantatalojen ja veromarkkojen määrästä ja vanhoista omistussuhteista päätellen Helsingin pitäjän vanhimpia. Kylän kantatalot ovat sijainneet Backaksen kartanonmäellä ja kylän maa on ulottunut Vantaanjoelta Tuusulan rajalle.

Veromiehen nimen käyttöä on häirinnyt sen merkityksen vieroksunta.

Nykyisin kaupunginosa on keskeistä Aviapolis-aluetta, jonne on sijoittunut toimistoja ja hotelleja, mutta alueelle suunnitellaan runsaasti myös uutta asuntorakentamista. Kaupunginosan uudeksi nimeksi esitetään nimeä Aviapolis, joka on ollut alkuaan Ilmailulaitoksen yritysalueen markkinointinimi (2001) sekä suuralueen (2007) ja rautatieaseman (2015) nimi. Aviapolis oli pääkaupunkiseudun houkuttelevin yritysalue 2005. Nimi on vakiintunut yleiseen käyttöön.

Aviapolis on muodostelma englannin sanasta aviation, joka tarkoittaa ilmailua, ja kreikan sanasta polis, joka on tarkoittanut alun perin kaupunkivaltiota.

Kaupunginosien nimet esitetään asemakaavassa. Maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n mukaan nimenmuutos voidaan tehdä ajantasa-asemakaavaan kunnan erillisellä päätöksellä kuntalain mukaisesti. Nimenmuutos ei vaikuta huomattavasti kenenkään oloihin tai etuihin tai velvollisuuksiin, joten erillinen kuuleminen ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunginosan Veromies/Skattmans uudeksi nimeksi annetaan Aviapolis.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Mikko Mäkelä esitti, että Veromiehen kaupunginosan nimi muutetaan Veromiehenkyläksi (Skattmansby). Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Minna Räsänen esitti, että kaupunkisuunnittelujohtajan esitys hylätään. Jäsen Tarja Eklund kannatti esitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Otso Kivimäki kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu hylkäysesitys, josta joudutaan äänestämään. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen. Ne, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat jäsen Räsäsen esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 6 jaa-ääntä (Kivimäki, Kurki, Merelä, Silvennoinen-Hiisku, Miessmer, Åstrand) ja 10 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Kärki, Lind, Mäkelä, Romppainen, Pajula, Räsänen, Vanhanen, Ala-Kapee-Hakulinen) yhden ollessa poissa (Lehmuskallio). Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:
Hylättiin esitys.

Liite:
- sijaintikartta

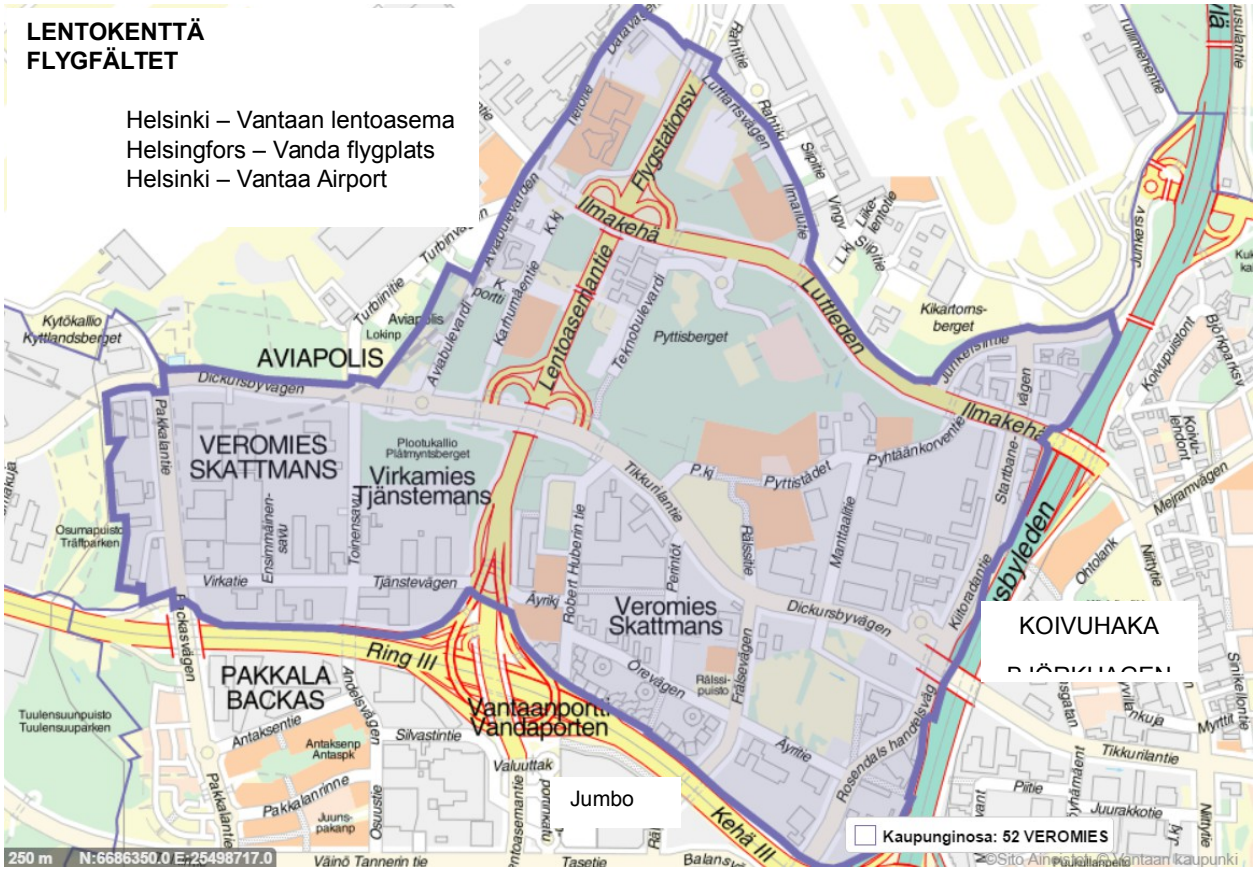
Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, 050 321 2132,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Veromiehen kaupunginosan nimen muuttaminen Aviapolikseksi

Kaupunginosan 52 Veromies/Skattmans aluerajaus



11 § Maa-alueen vuokraaminen Länsimäestä grillikioskin pitoa varten / AK

VD/10006/10.00.02.04.00/2019
AK/AVP/TMA

Asia poistettiin esityslistalta.

12 § **Martinlaakson tonttien 17568/6 ja 7 myyminen Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavien yhtiöiden lukuun / AK**

KA/3117/10.00.01.05/2013
AK/MH

Esitetään Martinlaaksosta tonttien 17568/6 ja 7 myymistä Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavien yhtiöiden lukuun omistusasuntotuotantoon 2 490 960 euron kauppahinnalla. Tonttien kauppahintaa korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta lukien maksupäivään saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2013 § 30 ja 10.11.2014 § 22 on myöntänyt suunnitteluvarauksen korttelista 17568 Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi. Martinlaakson liikekeskus Oy:n järjestämä toteutus- ja suunnittelukilpailu käytiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas korttelikokonaisuus. Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta-aluetta on suunniteltu kokonaisuutena. Kokonaisidealtaan parhaaksi valittiin Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotus. Pohjola Rakennuksen tarjous asuinrakennusoikeudesta oli 485 €/kem2.

Kilpailun pohjalta **Kaupunginhallitus** 16.11.2015 § 32 varasi noin 2 369 m2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-411-5-97 asuntotuotantoon kokonaiskilpailun voittajalle Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle. Varaus on voimassa neljä vuotta asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta (17.08.2016) lukien eli 17.8.2020 saakka. Varauspäätöksessä todettiin, että määräala luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Pohjola Rakennus on nyt käynnistämässä vapaarahoitteisia omistusasumiskohteita Martinlaaksossa tonteille 17568/6 ja 7. Tontit 17568/6 ja 7 ovat asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Pohjola Rakennus haluaa ostaa tontit perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun. Perustettavat asunto-osakeyhtiöt ovat Pohjola Rakennus Oy Suomen 100 %:sti omistamia yhtiöitä.

Pohjola Rakennus on tietoinen, että tontteihin kohdistuu maankäyttölupa tilapäiselle työmaatukikohdalle Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle. Lupa-aika on 1.7.2018 - 30.4.2020.

Ostaja on myös tietoinen tonteilla sijaitsevista johdoista ja putkista.

Tonttien varauspäätöksessä todettiin, että tonttivaraus käsittää asuinrakennusoikeutta 5 000 kem2, jolloin sen arvo olisi 2 425 000 € (5 000 kem2 x 485 €/kem2). Tonttien 17568/6 ja 7 rakennusoikeudet ovat kuitenkin tarkentuneet asemakaavoituksen ja tonttijaon myötä. Tontilla **17568/6** on asemakaavan mukaan rakennusoikeutta **2621 k-m2** ja tontilla **17568/7 on 2515 k-m2** eli yhteensä **5136 k-m2.** Varauspäätöksessä todettiin, että yksikköhinta on 485 €/k-m2, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta (17.8.2016) lukien maksupäivään saakka. Ilman elinkustannusindeksin korotusta tontin 17568/6 kauppahinnaksi muodostuu (2621 k-m2 x 485 €/k-m2) = 1 271 185 euroa ja tontin 17568/7 kauppahinnaksi muodostuu (2515 k-m2 x 485 €/k-m2) = 1 219 775 euroa. Yhteensä tonttien kauppahinta ilman elinkustannusindeksin korotusta on siis 2 490 960 euroa.

Elokuun 2016 elinkustannusindeksi on 1913. Viimeksi julkaistun indeksiluvun 1976 (joulukuu/2019) perusteella tonttien yksikköhinnaksi saadaan ((1976÷1913)×485€/k-m2)= 501 €/k-m2. Tontin

yksikköhinta tarkentuu, kun tiedetään kauppakirjan allekirjoituspäivä. Tällöin voidaan laskea viimeksi julkaistun indeksiluvun perusteella tontin kokonaishinta. Tällä hetkellä tontin kokonaishinnaksi muodostuu 5 136 kem2 x 501 €/kem2 = 2 573 136 euroa.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2621 k-m2 ja 2515 k-m2), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Kaupunki edellyttää, että tonteille rakennettavissa asuinrakennuksissa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Huoneeksi luetaan tila, jossa on ikkuna. Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta. Kyseinen ehto ja siihen liittyvä sopimussakko otetaan mukaan kauppakirjaan. Kyseinen ehto on kaupungin maapoliittisten linjausten mukainen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavan yhtiön lukuun Martinlaakson korttelin 17568 tontti 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 271 185 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta lukien maksupäivään saakka.

b) myydä Pohjola Rakennus Oy Suomelle perustettavan yhtiön lukuun Martinlaakson korttelin 17568 tontti 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 219 775 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta lukien maksupäivään saakka.

c) että tontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- kartta 17568/6 ja 7 myynti
- johtokartta 17568/6 ja 7

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

KOHTEEN SIJAINTI

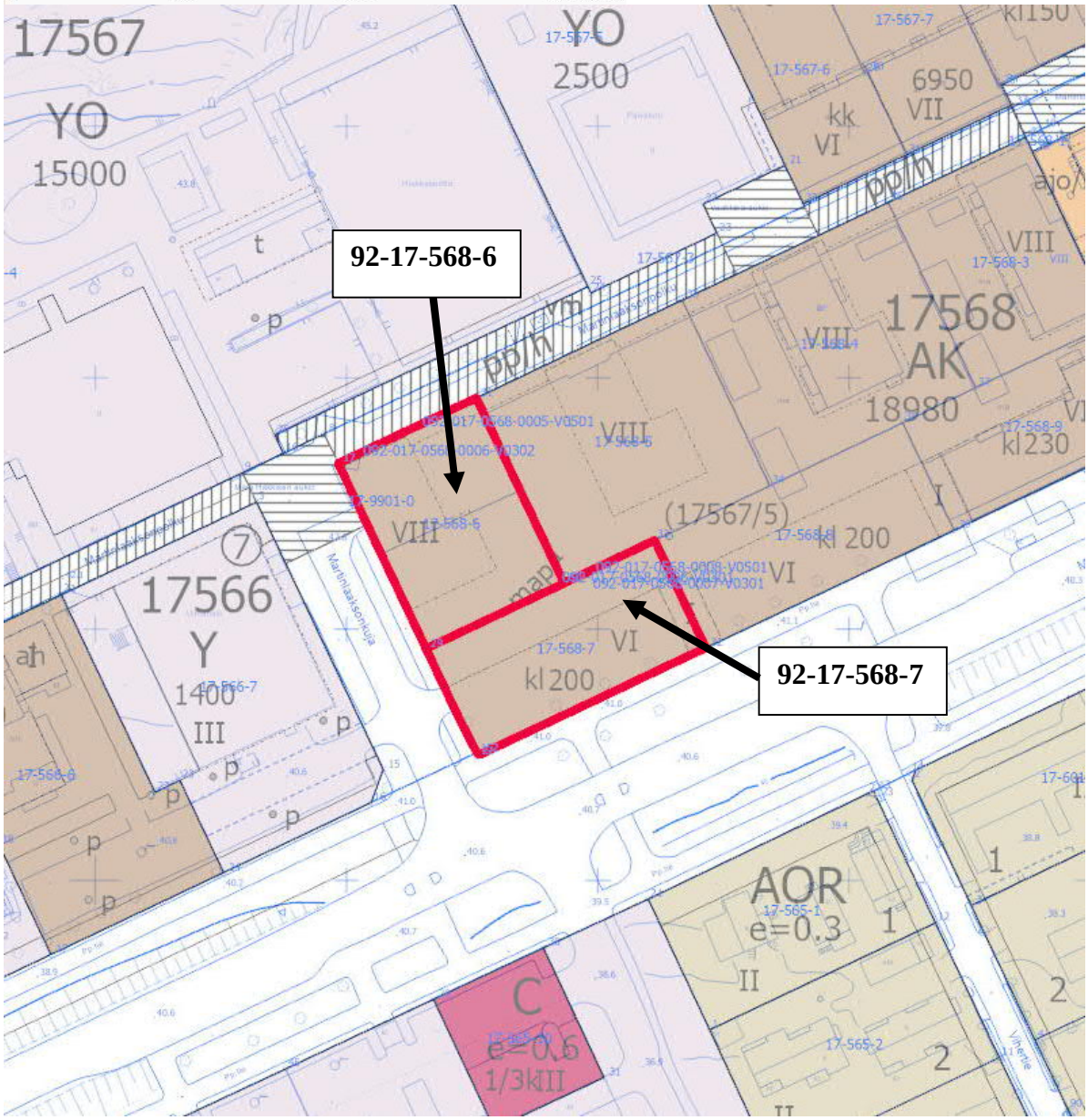
TONTTIEN MYYMINEN /
Pohjola Rakennus Oy Suomi perustettavien yhtiöiden lukuun

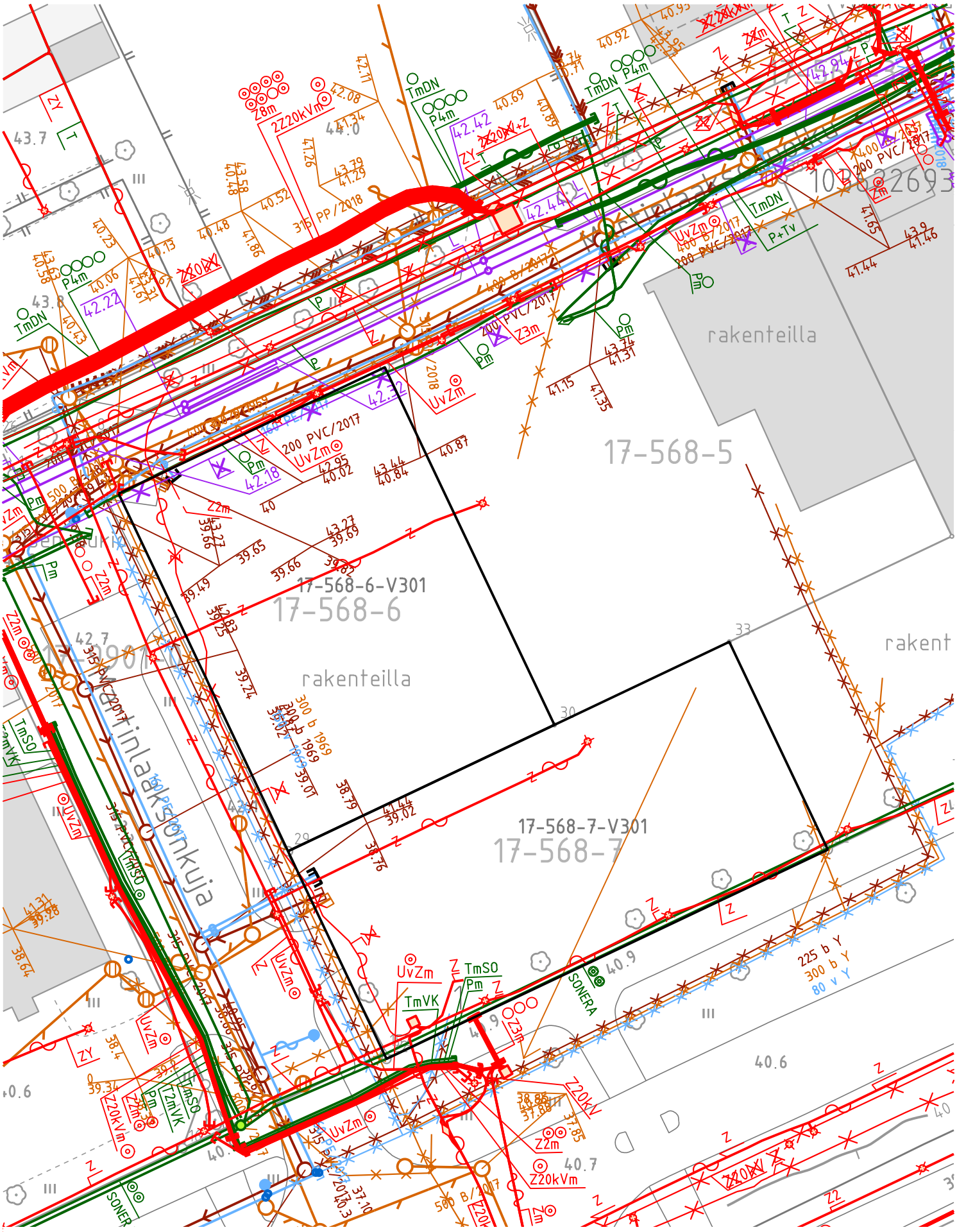
Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

Kortteli: 17568

Tontti: 6
Pinta-ala 1240 m^2
Rakennusoikeus 2621 k-m^2

Tontti: 7
Pinta-ala 1193 m^2
Rakennusoikeus 2515 k-m^2





Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja tilat
tulosteen laatija

28.1.2020
päiväys

Johtokartta

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

0 10 50 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:500
mittakaava

13 § **Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-40-505-1 Ylästössä/AK**

VD/912/10.00.02.02/2020
AK/JSa

Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Vantaan kaupungin Ylästön kaupunginosassa sijaitsevasta 20 326 m2 suuruisesta tontista 92-40-505-1 VTA Tekniikka Oy:n kanssa. Alue on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tontin rakennusoikeus on 10 163 k-m2. Vuokra-aika on 1.4.2020 - 30.4.2050. Vuosivuokra on 106 711 euroa. VTA Tekniikka Oy:llä on oikeus lunastaa kiinteistö alueen käypään hintaan, kun rakentamisvelvoite on täytetty.

VTA Tekniikka Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennetaan yrityksen toimisto-, tuotanto- ja varastotilat.

VTA Tekniikka Oy on vuona 1959 perustettu perheyritys, jolla on toimipisteet Vantaalla sekä Pirkkalassa. Yrityksen liikevaihto on noin 36 miljoonaa euroa ja henkilökuntaa on runsaat 80. VTA Tekniikka Oy on erikoistunut raskaan kuljetuskaluston nostolaitteiden ja kuormatilan lämmönsäätölaitteiden maahantuontiin ja myyntiin sekä niiden asennus-, varaosa- ja huoltopalveluihin. Lisäksi yritys tarjoaa lisäakselistoja ja kuorma-autoissa tarvittavaa erikoistekniikkaa.

Vantaan kaupunki omistaa Ylästön kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) korttelissa 40505 tontin nro 1. Korttelin 40505 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Ylästön alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa.

Kiinteistöjohtaja esittää tehtäväksi VTA Tekniikka Oy:n kanssa maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen Ylästössä, korttelissa 40505 sijaitsevasta tontista nro 1. Vuokrattavaksi ja myytäväksi esitettävä tontti 40505/1 on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tontin pinta-ala on 20 326 m2 ja sen rakennusoikeus on 10 163 k-m2. Tontille saa rakentaa enintään 10 % rakennusoikeudesta liiketiloja.

Tontin vuosivuokra on 106 711 euroa (5 % tontin myyntihinnasta 210 €/k-m2, mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella). Kaupunki ei peri tontista vuokraa 1.4.2020–31.12.2020 väliseltä ajalta, koska tontin perustamisolosuhteet ovat erittäin haastavat.

Vuokralaisella on oikeus ostaa kiinteistö 92-40-505-1 kaupungilta, kun rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin viimeistään 30.4.2050 mennessä. Tällöin kauppahinta on alueen käypä hinta, jonka Kaupunki arvioi. Kauppakirja laaditaan Kaupungin teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksella ja kiinteistökaupan esisopimuksella Vantaan kaupunki ja VTA Tekniikka Oy yhteisesti sopivat mm. seuraavaa:

- Tontin vuokra-aika on 1.4.2020–30.4.2050.
- Tontin vuosivuokraa on 106 711 euroa (5 % tontin myyntihinnasta 210 €/k-m2, mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella).
- Vuokraa ei peritä 1.4.2020–31.12.2020 väliseltä ajalta.
- Vuokralainen luovuttaa yleispanttausehdoin 100 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen vuokranmaksun sopimuskokonaisuudesta aiheutuvien velvoitteiden (kuten vuokranmaksun ja mahdollisen sopimussakon) vakuudeksi.

- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 1/2 kahden vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää maanvuokrasopimusta tai kiinteistökaupan esisopimusta tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan sopimukseen sopimussakkolauseke.
- Vuokralaisella on oikeus lunastaa kiinteistö alueen käypään hintaan, kun rakentamisvelvoite on täytetty.
- VTA Tekniikka Oy vastaa maanvuokrasopimuksen ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.
- Korttelin 40505 tontin 1 maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tulee tehdä 31.5.2020 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n 31 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai tontin käypä markkina-arvo on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) vuokrataan Ylästöstä korttelin 40505 tontin nro 1 VTA Tekniikka Oy toimisto-, suunnittelu-, tuotanto- ja varastokäyttöön,
b) vuokra-aika on 1.4.2020 – 30.4.2050
c) tontin vuosivuokra on 106 711 euroa
d) vuokraa ei peritä 1.4.2020 – 31.12.2020 väliseltä ajalta
e) laaditaan kiinteistökaupan esisopimus, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa kiinteistö alueen käypään hintaan, kun rakentamisvelvoite on täytetty,
f) maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti,
g) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan vuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä tekemään niihin teknisiä korjauksia,
h) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 31.5.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

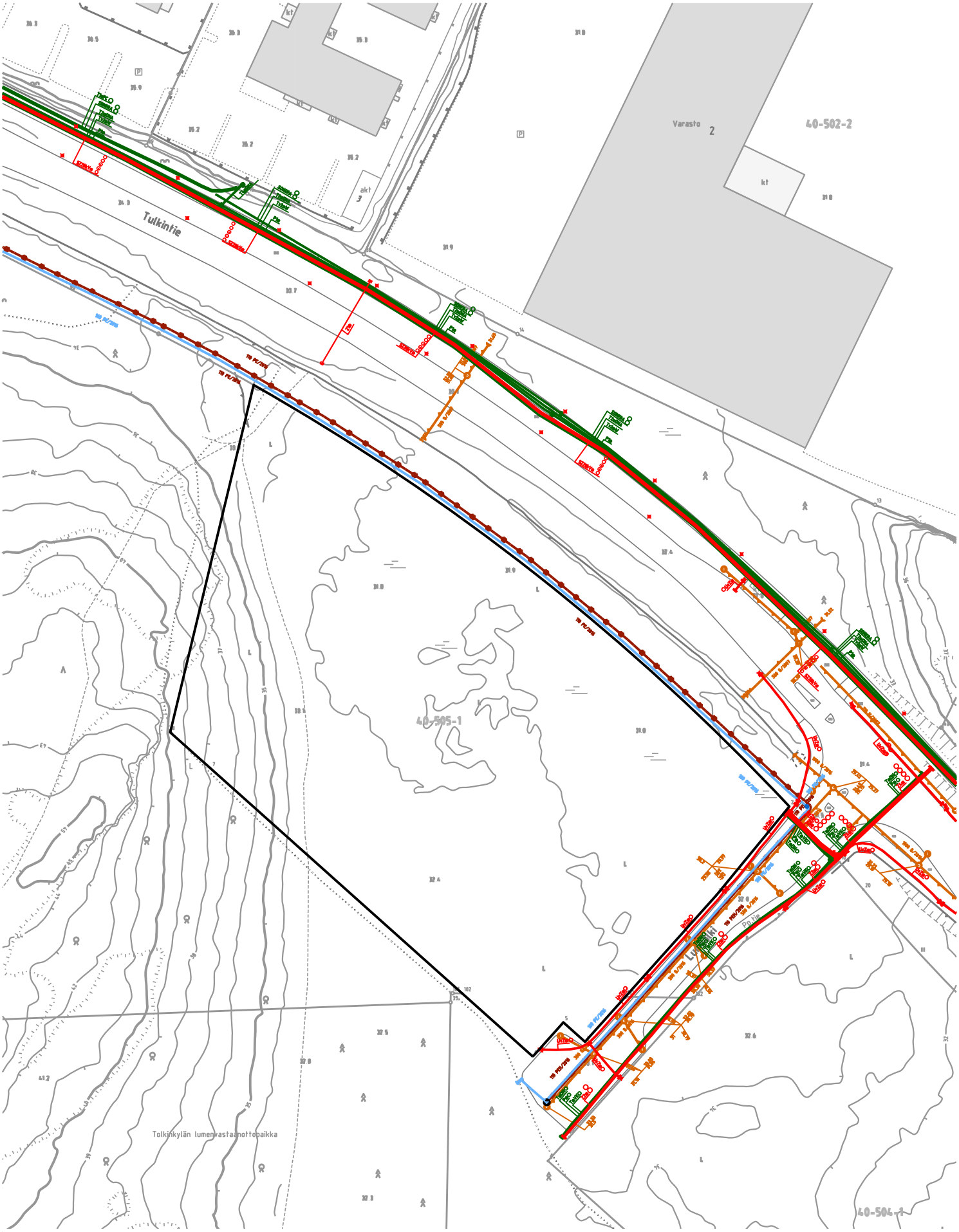
Liite:
- Kartta vuokrattavasta tontista 92-40-505-1
- Johtokartta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tonttiasiamies Jari Sainio, 0400 419676,

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja tilat
tulosteen laatija

27.1.2020
päiväys

Johtokartta

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

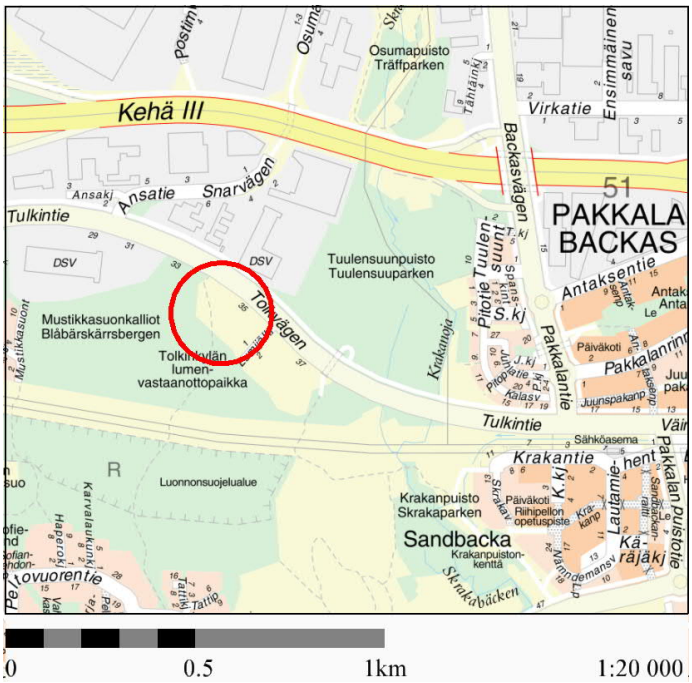
0 30 150 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1500
mittakaava

KOHTEEN SIJAINTI

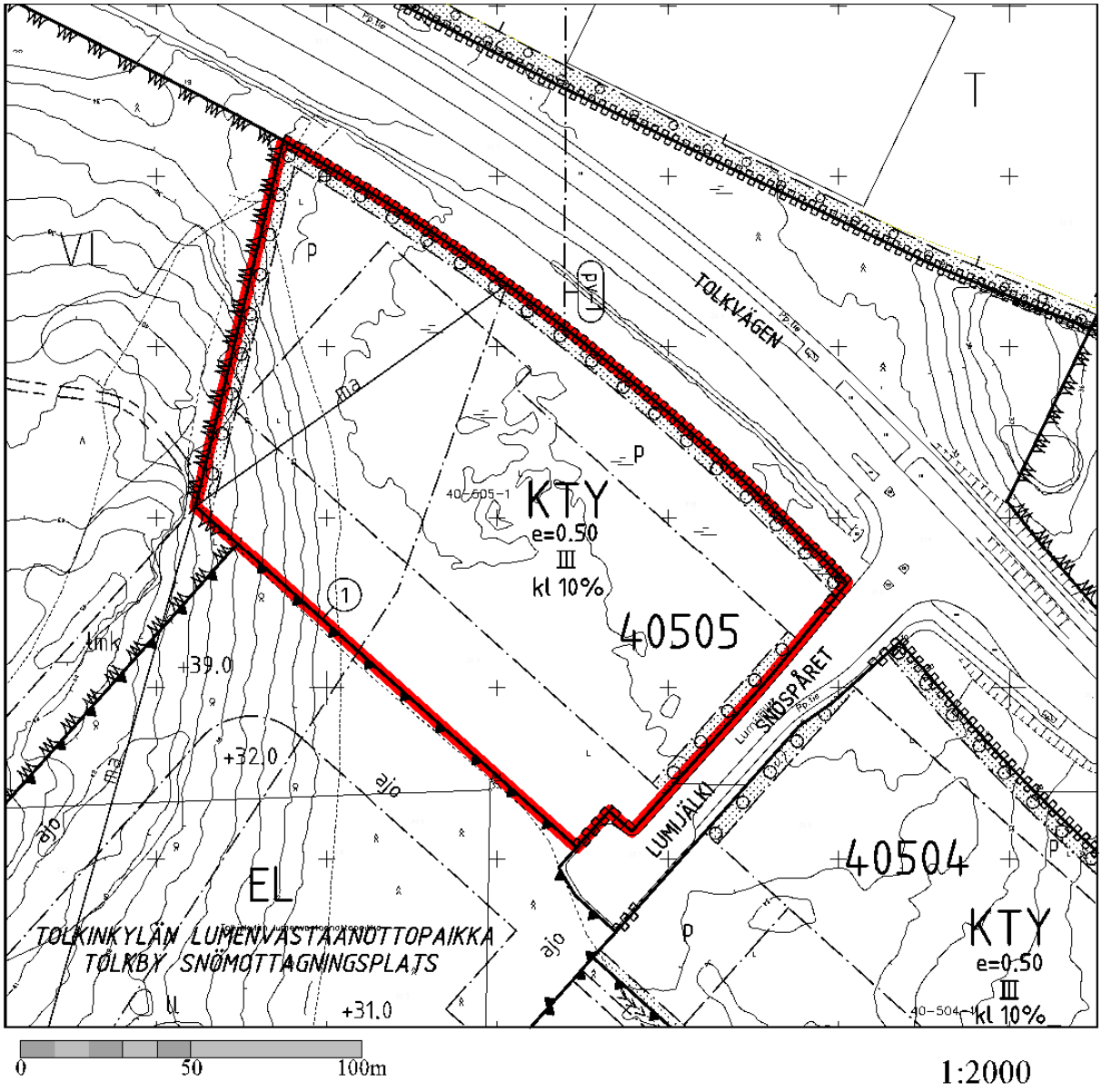


TEOLLISUUSTONTIN VUOKRAAMINEN / VTA Tekniikka Oy

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kiinteistö: 40-505-1

Pinta-ala 20325 m^2



14 § **Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-41-110-1 Viinikkala/ AK**

VD/902/10.00.02.02/2020
AK/JSa

Esitetään kumottavaksi kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 16.9.2019 § 21 myydä Viinikkala kortteli 41110 tontti nro 1 BestLevel Oy:lle sekä Sinla Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Vantaan kaupungin Viinikkalan kaupunginosassa sijaitsevasta 7020 m2 suuruisesta tontista 41110/1 BestLevel Oy:n sekä Sinla Oy:n yhdessä omistamalle perustettavalle kiinteistöyhtiölle. Alue on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistotilojen korttelialueeksi TKT. Tontin rakennusoikeus on 3510 k-m2. Vuokra-aika on 1.4.2020–30.4.2022. Vuosivuokra on 39 487 euroa. Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus ostaa tontti 789 750 euron kauppahinnalla vuokra-ajan päättyessä, eli viimeistään 30.4.2022 mennessä.

Vantaan kaupunki omistaa Viinikkalan kaupunginosassa toimitilarakennusten (TKT) korttelissa 41110 tontin nro 1. Korttelin 41110 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Viinikkalan alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 16.9.2019 § 21 myydä Viinikkala korttelin 41110 tontin nro 1 BestLevel Oy:lle sekä Sinla Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimisto-, suunnittelu- ja varastokäyttöön. Tontin kauppahinnaksi päätettiin 789 750 euroa.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on ilmennyt, että Vantaan kaupungin vesilaitos on aikoinaan varastoinut kyseiselle tontille maamassoja, jotka tulee puhdistaa myytävältä alueelta. Tontin maaperään liittyvät yksityiskohdat paljastuivat lautakunnan päätöksen jälkeen.

Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut BestLevel Oy:n sekä Sinla Oy:n kanssa uuden ratkaisun, jonka mukaan kaupunki aluksi vuokraa tontin BestLevel Oy:n ja Sinla Oy:n omistamalle perustettavalle kiinteistöyhtiölle ja samalla sitoutuu myymään kyseisen tontin kahden vuoden kuluttua perustetulle kiinteistöyhtiölle.

Kiinteistöjohtaja esittää vuokrattavaksi kahden vuoden ajaksi BestLevel Oy:lle sekä Sinla Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimisto-, suunnittelu- ja varastokäyttöön Viinikkalan kaupunginosasta korttelin 41110 tontin nro 1. Tontin pinta-ala on 7020 m2 ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3510 k-m2. Tontin vuosivuokra on 39 487 euroa (5 % tontin myyntihinnasta). Kaupunki ei peri tontista vuokraa 1.4.2020–31.10.2020 väliseltä ajalta maaperän puhdistustyöstä johtuen. Samalla kiinteistöjohtaja esittää, että kaupunki tekee esisopimuksen tontin myymisestä BestLevel Oy:lle sekä Sinla Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun kyseisen tontin vuokrakauden päätyttyä. Tontin myyntihinta on 789 750 euroa.

Maanvuokrasopimuksella ja kiinteistökaupan esisopimuksella osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Tontin vuokra-aika on 1.4.2020–30.4.2022.
- Tontin vuosivuokra on 39 487 euroa (5 % tontin myyntihinnasta 225 €/k-m2, mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella).
- Vuokraa ei peritä 1.4.2020–1.10.2020 väliseltä ajalta.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 kahden vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta.

- Best Level Oy sekä Sinla Oy sitoumuksen antajina vastaavat yhteisesti maanvuokrasopimuksen ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.
- Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 789 750 euron kauppahinnalla kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättyessä, eli viimeistään 31.5.2022 mennessä ja edellyttäen, että rakentamisvelvoite on täytetty
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäkauppahinnan määrä on 3510 k-m2 kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 225 €/k-m2.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.

Korttelin 41110 tontin 1 maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tulee tehdä 31.5.2020 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun tontin kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa,

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kumotaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2019 § 21 tekemä päätös myydä Viinikkalasta korttelin 41110 tontin nro 1 BestLevel Oy:lle sekä Sinla Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimisto-, suunnittelu- ja varastokäyttöön,
b) kaupunki vuokraa Viinikkala korttelin 41110 tontin nro 1 BestLevel Oy:lle sekä Sinla Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimisto-, suunnittelu- ja varastokäyttöön,
c) vuokra-aika on 1.4.2020–30.4.2022,
d) tontin vuosivuokra on 39 487 euroa
e) vuokraa ei peritä 1.4.2020–1.10.2020 väliseltä ajalta,
f) kaupunki tekee kiinteistökaupan esisopimuksen, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa kiinteistö 789 750 euron myyntihintaan kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä,
g) maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisesti,
h) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 31.5.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

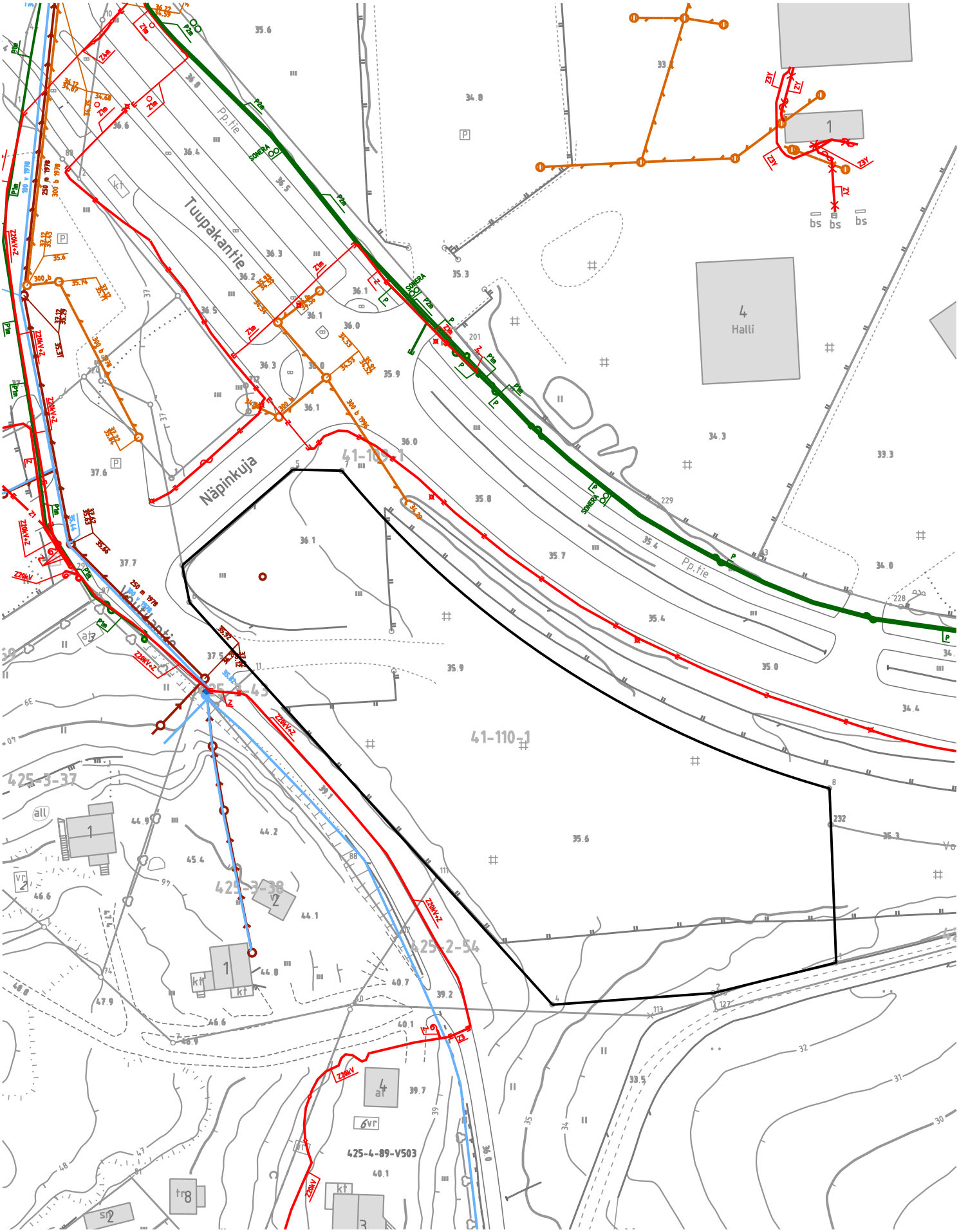
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kartta vuokrattavasta tontista 92-41-110-1
- Johtokartta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Tonttiasiamies Jari Sainio, 0400 419676
etunimi. sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja tilat
tulosteen laatija

27.1.2020
päiväys

Johtokartta

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

0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava

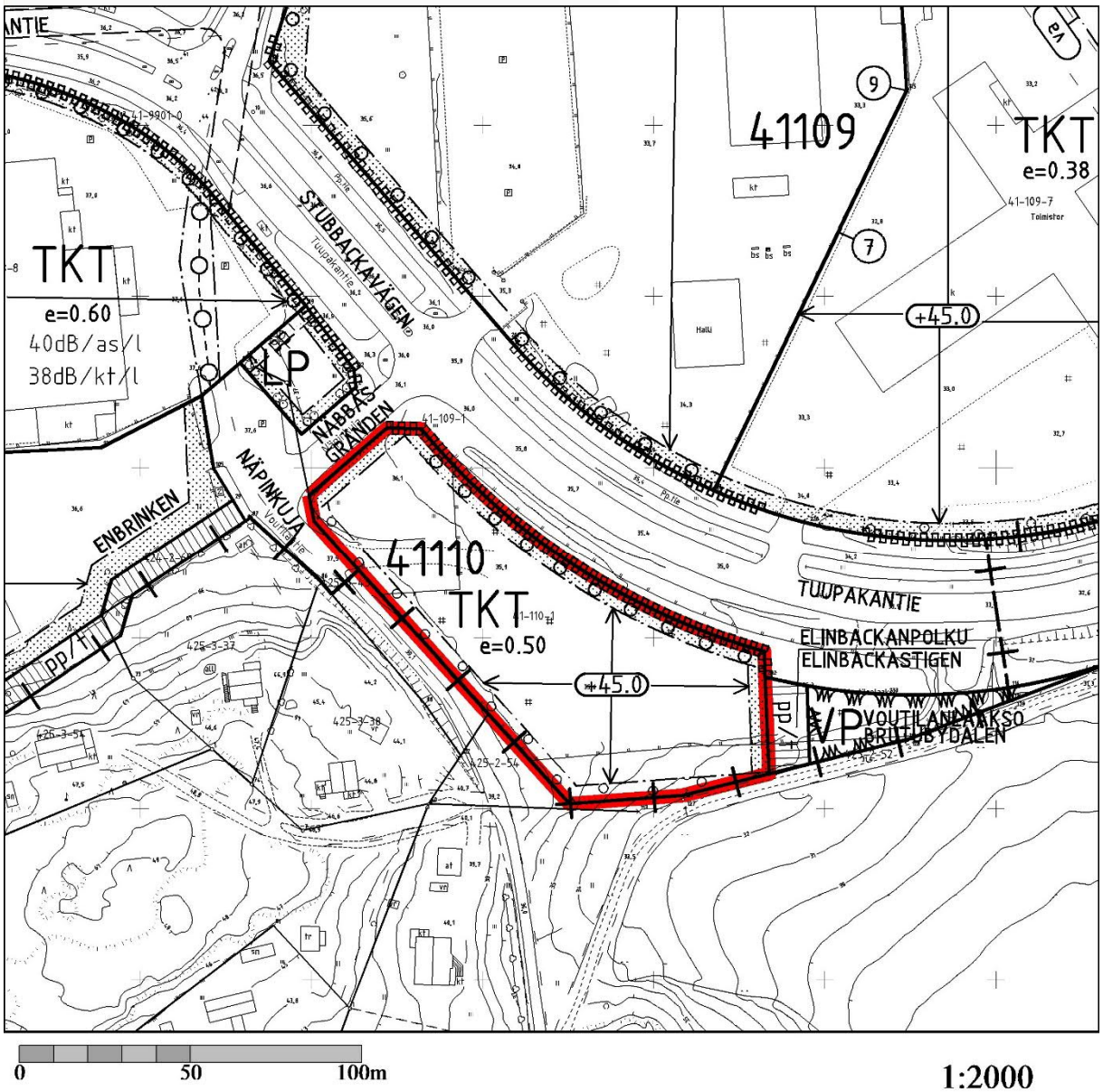
KOHTEEN SIJAINTI

TEOLLISUUSTONTIN VUOKRAAMINEN / BestLevel Oy:lle sekä Sinla Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

Kiinteistö: 92-41-110-1

Pinta-ala 7020 m2



15 § **Määräalojen myyminen Hämeenkylän kiinteistöistä 92-12-58-8 ja 92-12-9901-0 Yrjö ja Hanna -säätiö sr:lle / AK**

VD/3065/10.00.02.00/2014
AK/HVa/WT

Esitetään Hämeenkylän kiinteistöstä 92-12-58-8 noin 6105 m^2 suuruisen määräalan ja kiinteistöstä 92-12-9901-0 noin 200 m^2 suuruisen määräalan myymistä 992 500 euron kauppahinnalla Yrjö ja Hanna -säätiö sr:lle vanhusten tehostetun asumispalveluyksikön rakentamiseksi. Myytävät määräalat muodostavat asemakaavan mukaisen tulevan tontin 92-12-58-29.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 14.4.2014 varata Hämeenkylästä tontin osoitteesta Kylväjänkuja 12 (92-12-58-8) vanhusten tehostetun asumispalvelun yksiköllе sekä oikeuttaa yrityspalvelut järjestämään neuvottelumenettely ja tekemään vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön investorin valinta yhdessä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan vanhuspalveluiden kanssa. Tarkoituksena on luovuttaa tontti parhaimman kokonaisratkaisun esittäneelle investorille. Hämeenkylän vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön tulisi olla käytössä vuonna 2016 ja valmiissa kohteessa olisi tarkoitus asua noin 48 ikääntynyttä henkilöä.

Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveystoimi kilpailuttaa tulevaan kohteeseen myöhemmässä vaiheessa palveluntuottajan järjestämään tiloissa tarvittavat palvelut. Vantaan kaupunki ei ole sitoutunut ostamaan asiakaspaikkoja tulevasta kohteesta.

Kiinnostuneita investoreita ilmoittautui hakuun viisi ja kaikki kutsuttiin esitettyjen referenssien perusteella esittelemään toimintaansa lyhyisiin neuvottelutilaisuuksiin 17.6.2014. Kaikille neuvotteluun osallistuneille oli lähetetty samat tiedot ja kysymykset toimintaansa liittyen ja heille kaikille annettiin yhtäläinen aika esittäytymiseen ja keskusteluun. Neuvottelutilaisuuksien pohjalta kaupungin asiantuntijaryhmä, joka koostui yrityspalvelujen ja vanhus- ja vammaispalvelujen työntekijöistä, arvioi investorien tarjoamaa kokonaisuutta.

Hämeenkylän vanhusten tehostettuun asumispalveluun varatulle tontille esitetään valittavaksi investoriksi parhaimman kokonaisratkaisun perusteella Yrjö ja Hanna-säätiö, jolla on vankka kokemus hoivatalojen rakentamisesta ja tuntemus palveluiden tilatarpeesta myös hoitohenkilökunnan näkökulmasta. Yrjö ja Hanna-säätiöllä on myös tuntemusta ARAn kriteereistä ja niiden pohjalta suunniteltujen hankkeiden läpiviennistä. Yrjö ja Hanna-säätiö vakuutti asiantuntijaryhmän tilojen monikäyttöisyydellä, hoiva-asumisen kontekstin tuntemisella sekä hoivateknologiaratkaisuiden laajalla ymmärryksellä. Tärkeänä asiana pidettiin myös avointa suhtautumista kaupungin puolesta valittavaan palveluntuottajaan sekä asuntojen joustavaan vuokrausmahdollisuuteen tarvittaessa myös suoraan asukkaille.

Yrjö ja Hanna -konserni muodostuu yleishyödyllisestä Yrjö ja Hanna -säätiöstä sekä sen omistamasta Yrjö & Hanna Oy:stä, joka toimii yhteiskunnallisen yrityksen periaattein. Lisäksi konserniin kuuluvat säätiön omistamat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt. Yrjö ja Hanna-säätiöllä on asumiskohteita eri puolilla Suomea, mutta konsernin keskustoimisto sijaitsee Helsingissä. Säätiö on perustettu vuonna 1996 ja sen tarkoituksena on edistää vanhusten, vammaisten, lasten ja muiden päivittäisissä toiminnoissaan apua tarvitsevien hyvinvointia ja laadukasta elämää.

Vanhusten tehostettuun asumispalveluun varatulla Hämeenkylän korttelin 12058 Ykt-tontilla nro 8 on pinta-alaa 6217 m2 ja rakennusoikeutta 1865 k-m2. Varauksen saajan on yhdessä kaupunkisuunnittelun aluearkkitehdin kanssa vietävä suunnitteluratkaisua eteenpäin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään varata Hämeenkylän korttelista 12058 Ykt-tontti nro 8 Yrjö ja Hanna-säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön. Varausehdot ovat seuraavat:

1. Varaus on voimassa 30.6.2015 saakka.

2. Yrjö ja Hanna-säätiö sitoutuu ottamaan tiloihin palveluntuottajaksi kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan kilpailuttaman palveluntuottajan ja tekemään tämän kanssa yhteistyötä. Rakennettavaan kohteeseen tulee hakea ARAn erityisryhmien investointiavustusta. Suunnitelmaa tulee viedä eteenpäin yhdessä aluearkkitehdin kanssa.

3. Kaupungin on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena säilyttäen samalla asukkaiden vuokrasuhteen samassa kohteessa.

4. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25 päätti varata Hämeenkylästä tontin 12058/8 Yrjö ja Hanna-säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön. Tonttia 12058/8 koskeva asemakaavamuutos nro 002269 kesti valitusten takia ennakoitua kauemmin ja asemakaava sai lainvoiman vasta 3.5.2017. Tontti on asemakaavassa osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P) ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2500 k-m2.

Hanna ja Yrjö -säätiö sr on saanut hankkeelle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta erityisryhmien investointiavustuksen ja korkotukilainan ehdolliselle varaukselle jatkoaikaa 31.12.2018 saakka. Hanna ja Yrjö -säätiö sr:n alustavien suunnitelmien mukaan rakentaminen voisi alkaa keväällä 2019 ja hanke valmistuisi syksyllä 2020.

Myyrmäen vanhusten hoiva- ja palveluasumista sisältävä asumiskeskus rakennetaan Länsi-Vantaalle arviolta vuosina 2017-2019. Kaupungin näkökulmasta on tarkoituksenmukaista toteuttaa Hämeenkylän tontille 12058/8 suunniteltu hanke vasta Myyrmäen asumiskeskuksen käyttöönoton jälkeen, koska Myyrmäen asumiskeskus lisää ikääntyneiden asumisen tarjontaa merkittävästi Länsi-Vantaalla. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan mukaan on kuitenkin tarpeellista rakentaa Myyrmäen asumiskeskuksen lisäksi Hämeenkylän tehostetun asumispalvelun yksikkö, kun otetaan huomioon Länsi-Vantaan asukkaiden ikärakenne ja palvelutarve sekä alueellinen palvelutarjonta pidemmällä aikavälillä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 32

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Hämeenkylän kaupunginosan korttelin 12058 tontin nro 8 varausaikaa 31.1.2019 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Yrjö ja Hanna -Säätiö sr on pyytänyt Hämeenkylän tontin 12058/8 varausaikaa jatkettavaksi 31.7.2020 asti. Hanke on viivästynyt, koska Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA ja Vantaan kaupunki ovat edellyttäneet tiloihin muuntojoustavuutta ja kodinomaisuutta. Tämän vuoksi tilojen pohja- ja varusteratkaisuja on jouduttu muokkaamaan. Lisäksi rakennuslupapäätöksestä on valitettu. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.7.2020 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Hämeenkylän kaupunginosan korttelin 12058 tontin nro 8 varausaikaa 31.7.2020 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25 päätti varata Hämeenkylän korttelista 12058 Ykt-tontti nro 8 Yrjö ja Hanna-säätiö sr:lle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön. Tonttivarausta on sittemmin jatkettu kahdesti **kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.8.2017 § 32 ja 21.1.2019 § 14**.

Hämeenkylän tehostetun asumispalvelun yksikköön tulee 54 asukaspaikkaa. Hanna ja Yrjö -säätiö sr:n mukaan rakentaminen alkaa keväällä 2020 ja hanke valmistuu viimeistään syksyllä 2021.

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue esittää Hämeenkylän kiinteistöstä 92-12-58-8 noin 6105 m^2:n suuruisen määräalan ja kiinteistöstä 92-12-9901-0 noin 200 m^2 suuruisen määräalan myymistä Yrjö ja Hanna -säätiö sr:lle. Myytävät määräalat muodostavat asemakaavan mukaisen tulevan tontin 92-12-58-29 ja tontti on asemakaavan mukaista palvelurakennusten korttelialuetta (P). Tontin rakennusoikeus on 2500 k-m^2. Vuoden 2020 ARA-hinta kyseiselle tontille on 397€/ k-m^2 ja tontin kauppahinta on näin ollen 992 500 euroa. Ostaja on tietoinen tontilla sijaitsevista johdoista ja putkista.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2500 k-m2), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle

antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) myydä Yrjö ja Hanna -säätiö sr:lle Hämeenkylän kiinteistöstä 92-12-58-8 noin 6105 m^2:n suuruinen määräala ja kiinteistöstä 92-12-9901-0 noin 200 m^2 suuruinen määräala vanhusten tehostetun asumispalveluyksikön rakentamiseksi 992 500 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin erityispalvelutonttien luovutusehdoin. Määräalat muodostavat asemakaavan mukaisen tulevan tontin 92-12-58-29.
b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.08.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

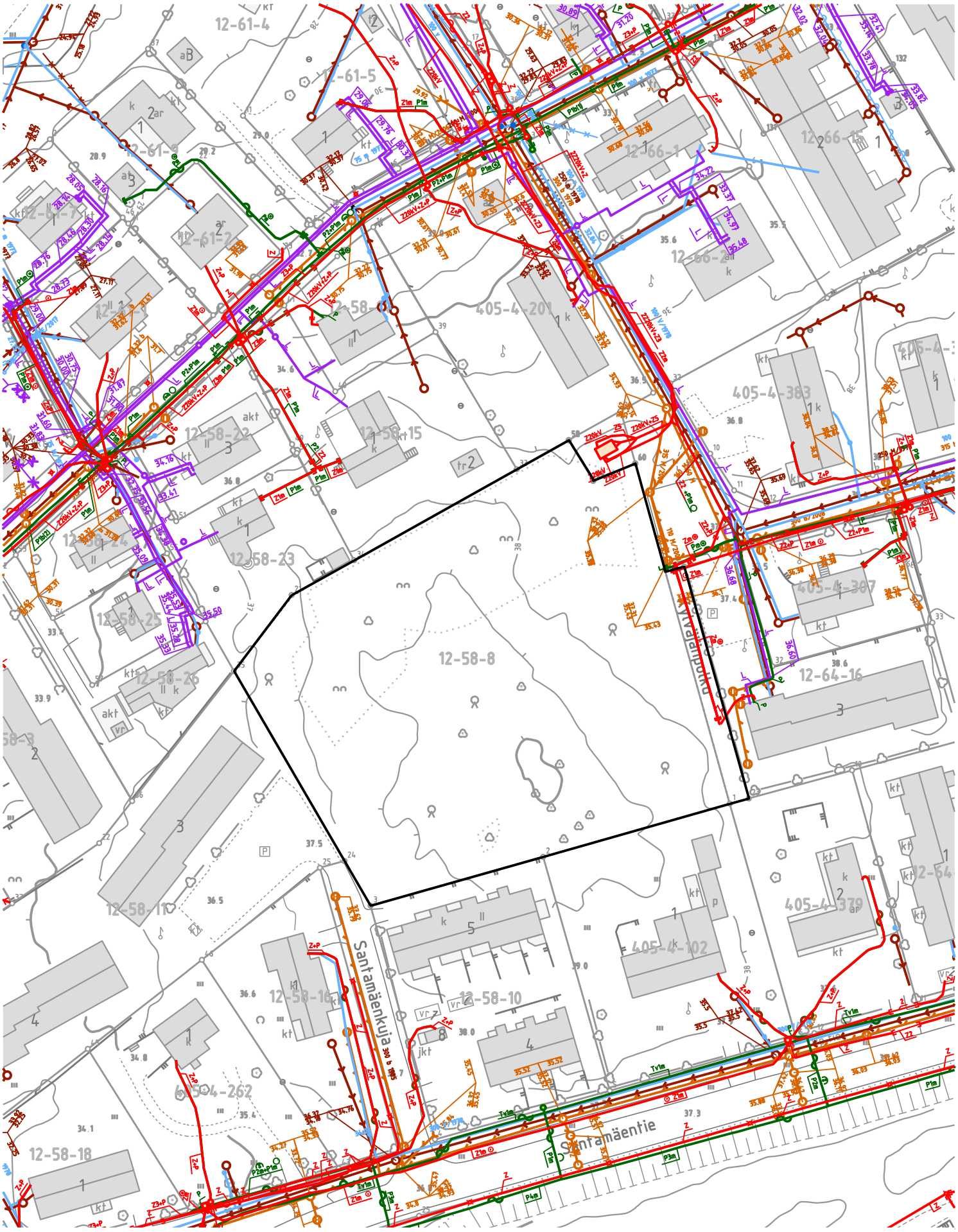
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Johtokartta
- Kartta määräaloista 92-12-58-8 ja 92-12-9901-0

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Asumisen erityisasiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja tilat
tulosteen laatija

27.1.2020
päiväys

Johtokartta

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

0 20 100 m

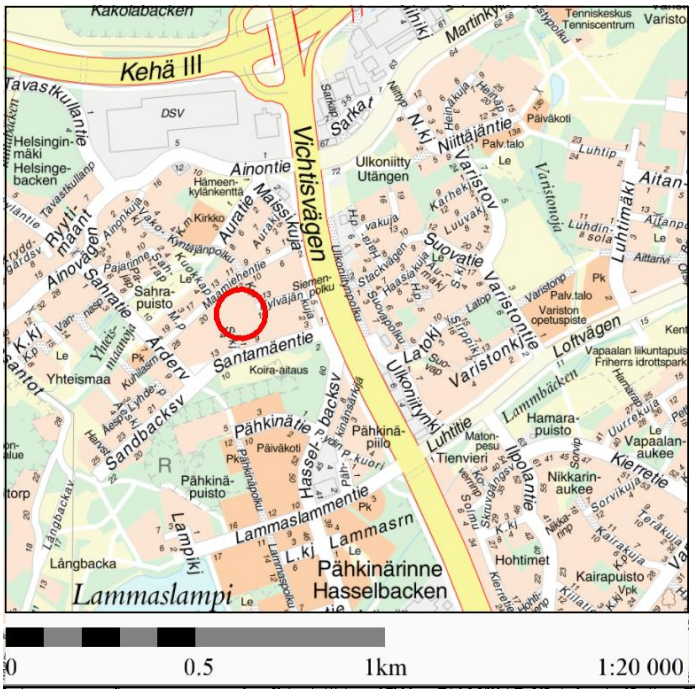
ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.02.2020 / 15 §

KOHTEEN SIJAINTI

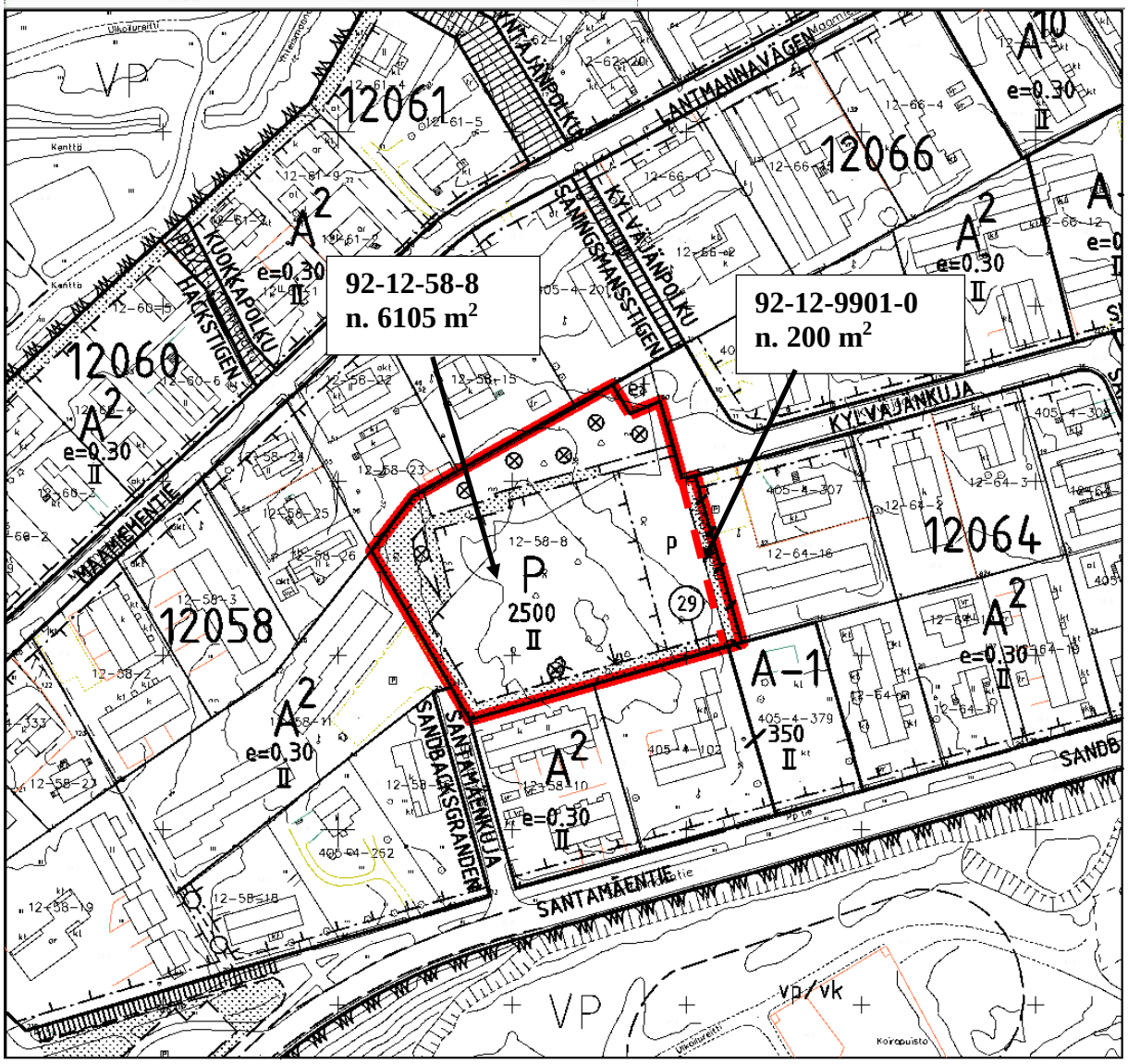


MÄÄRÄALOJEN MYYNTI / Yrjö ja Hanna -säätiö sr

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12058

n. 6105 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-58-8
n. 200 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-9901-0



16 § **Suostumuksen antaminen rakentamattoman pientalotontin 11040/19 edelleen luovuttamiseen ja rakentamisvelvoiteaikojen jatkaminen / AK**

VD/10301/10.00.02.00/2014
AK/JL

Esitetään suostumuksen antamista Hämevaarassa sijaitsevan rakentamattoman pientalotontin 11040/19 edelleen luovuttamiselle. Samalla esitetään, että kaupunki myöntää tuleville tontin ostajille alkuperäisiin rakentamisvelvoiteaikoihin jatkoaikaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 17 päätti oikeuttaa asumisasioiden päällikön myymään Hämevaaran kaupunginosasta tontit 11040/10, 11040/17, 11040/19, 11041/1 tontit ns. jatkuvalla myynnillä noudattaen kaupunginhallituksen päättämiä yleisiä luovutusperiaatteita ja luovutusehtoja.

Pientalotontti 11040/19 (Vieteririnne 3) myytiin 12.4.2019 ns. jatkuvan myynnin kautta. Rakentamisvelvoitteen mukaan tontin ostajan tulee aloittaa rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentaa talo muuttovalmiiksi kolmen vuoden kuluessa.

Tontin ostajan tilanne on muuttunut, minkä takia rakentamista ei todennäköisesti pystyttäisi aloittamaan määräajan puitteessa ja tontin ostaja on pyytänyt kaupungilta mahdollisuutta myydä tontti rakentamattomana eteenpäin samalla hinnalla kuin se on ostettu kaupungilta tai että kaupunki ostaisi tontin takaisin. Kaupungin kannalta rakentamattoman tontin edelleen myyminen on perusteltua, koska se vähentää kaupungin byrokratiaa. Kaupungin kannalta tontin voi myydä yksityiselle henkilölle, koska tontti on ollut ns. jatkuvassa myynnissä.

Suostumus rakentamattoman tontin edelleen myymiseen voidaan antaa ehdolla, että lopulliseen kauppakirjaan otetaan 12.4.2019 Vantaan kaupungin ja alkuperäisen ostajan välillä allekirjoitetun kauppakirjan kohtien 1 (lisäkauppahinta), 6 (vallintarajoitus) 7 (sopimussakko), 11-15 sopimusehdot ja että tulevat ostajat sitoutuvat kauppakirjassa niistä vastaamaan. Rakentamisvelvoitekohta 5. tulee ottaa myös kauppakirjaan. Rakentamisvelvoitteeseen voidaan antaa jatkoaikaa uusille ostajille. Muut ehdot eivät sido kaupunkia. Lopullinen kauppakirja on toimitettava kaupungille tiedoksi.

Tontin ostaja on löytänyt tontille ostajat, jotka sitoutuvat noudattamaan Vantaan kaupungin ja alkuperäisen ostajan välisessä kauppakirjassa mainittuja ehtoja. Ko. ehdot otetaan mukaan myös lopulliseen kauppakirjaan, joka on tämän päätöksen liitteenä. Tontin saa myydä enintään alkuperäisellä 104 000 euron kauppahinnalla. Kaupunki ei ota vastuuta siitä, miltä osin tontilla tehdyt työt ja rakentamiseen liittyvät luvat ovat hyödynnettävissä.

Tulevat ostajat ovat pyytäneet alkuperäiseen 12.4.2019 allekirjoitetussa kauppakirjassa mainittuihin rakentamisvelvoitteen täyttämiselle annettuihin määräaikoihin jatkoaikaa. **Vantaan kaupungin 1.1.2020 voimaan tulleen hallintosäännön** mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta myöntää rakentamisvelvoitteisiin jatka-aikaa, kun myönnettävä pidennys on yli yhden vuoden. Kaupungin kannalta on perusteltua myöntää tuleville tontin ostajille jatkoaikaa vuosi ja yksi päivä. Eli tulevat tontin ostajat sitoutuvat aloittamaan (aloituskokous) rakennustyöt 13.4.2021 mennessä ja ilmoittamaan siitä Vantaan kaupungille sekä rakentamaan tontille 13.4.2023 mennessä asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis). Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Tämä päätöksen mukainen kauppa tulee tehdä 31.3.2020 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta antaa suostumuksen kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja 2. luvun 14. §:n mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta myöntää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli yhden vuoden. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa suostumus rakentamattoman Vantaan kaupungin 11 kaupunginosan (Hämevaara) korttelin 11040 tontin nro 19 edelleen myymiseen enintään 104 000 euron kauppahinnalla. Suostumus annetaan ehdolla, että lopulliseen kauppakirjaan otetaan 12.4.2019 Vantaan kaupungin ja alkuperäisen ostajan välillä allekirjoitetun kauppakirjan kohtien 1 (lisäkauppahinta), 5-7 ja 11-15 sopimusehdot ja että tulevat ostajat sitoutuvat kauppakirjassa niistä vastaamaan.

b) myöntää tuleville tontin ostajille alkuperäisiin rakentamisvelvoitteisiin jatkoaikaa vuosi ja yksi päivä. Uudet tulevat tontin ostajat sitoutuvat aloittamaan (aloituskokous) rakennustyöt 13.4.2021 mennessä ja rakentamaan tontille 13.4.2023 mennessä asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis).

c) Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös. Lopullinen kauppakirja on toimitettava kaupungille tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kauppakirjaluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KAUPPAKIRJA

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.2.2020 §___ antanut suostumuksen rakentamattoman tontin 92-11-40-19 edelleen myymiseen enintään 104 000 euron kauppahinnalla. Suostumus on annettu ehdolla, että lopulliseen kauppakirjaan otetaan 12.4.2019 Vantaan kaupungin ja alkuperäisen ostajan välillä allekirjoitetun kauppakirjan kohtien 1 (lisäkauppahinta), 5-7 ja 11-15 sopimusehdot ja että tulevat ostajat sitoutuvat kauppakirjassa niistä vastaamaan. Kohtaan 5 (rakentamisvelvoite) on myönnetty alkuperäisiin rakentamisvelvoitteisiin jatkoaikaa vuosi ja yksi päivä, joka on huomioitu tässä kauppakirjassa kohdassa 5.1.

MYYJÄ

(jäljempänä myyjä)

OSTAJA

(jäljempänä ostaja)

KAUPAN KOHDE

Vantaan kaupungin Hämevaaran kaupunginosan korttelin 11040 tontti nro 19
(jäljempänä Tontti)

Kiinteistötunnus:	92-11-40-19
Pinta-ala:	454 m^2
Asemakaavamerkintä:	AO (erillispientalojen korttelialue)
Rakennusoikeus:	160 k-m^2
Osoite:	Vieteririnne 3

KAUPAN EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on **104.000** euroa. Tontista on maksettu varausmaksu 2000€, joka sisältyy tontin kauppahintaan.

Loppukauppahinta 102.000 euroa on maksettu kokonaan käteisellä ennen kauppakirjan allekirjoittamista ja kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoittamisella maksetuksi.

Ostaja on velvollinen maksamaan Tontista lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän (160 k-m^2). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 650 €/k-m^2. Lisäkauppahinta maksetaan Vantaan kaupungille.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat -palvelusalueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta rakennusluvan myöntämisestä.

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.

2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle kaupantekohetkestä.

3. Kiinnitykset

4. Rasitteet ja vastaavat

Tonttiin ei kohdistu kaupantekopäivänä päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

5. Rakentamisvelvoite

5.1 Ostaja sitoutuu aloittamaan (aloituskokous) rakennustyöt 13.4.2021 mennessä ja ilmoittamaan siitä Vantaan kaupungille sekä rakentamaan Tontille 13.4.2023 mennessä asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis). Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

5.2 Ostaja sitoutuu välittömästi kirjallisesti ilmoittamaan Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat -palvelusalueelle, kun osittainen loppukatselmus Tontilla on suoritettu.

5.3 Ostaja sitoutuu itse muuttamaan Tontille rakennettavaan asuinrakennukseen.

5.4 Vantaan kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää kohdassa 5.1 mainittua rakentamisaikaa.

5.5 Vantaan Kaupungin luovuttaessa Tontin yhdelle hakijaperheelle, saa Tontille rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, vaikka asemakaava sallisi useamman asunnon rakentamisen.

6. Vallintarajoitus

Ostajalla ei ilman Vantaan kaupungin kirjallista suostumusta ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa Tonttia, jonka kohdan 5.1 mukaista rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

7. Sopimussakko

7.1 Mikäli Ostaja laiminlyö kohdassa 5.1 edellytetyn rakentamistyön aloittamisen, Ostaja sitoutuu maksamaan Vantaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

7.2 Mikäli Ostaja ei ole määräajassa täyttänyt kohdassa 5.1 edellytettyä rakentamisvelvoitetta, Ostaja on velvollinen suorittamaan Vantaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Tällöin sopimussakon määrä vuodessa on 20 prosenttia kauppahinnasta.

7.3 Mikäli Vantaan kaupunki hakemuksesta pidentää kohdassa 5.1 tarkoitettuja rakentamisvelvoitteelle asetettuja määräaikoja ja Ostaja ei ole pidennetyssä määräajassa täyttänyt kohdassa 5.1 tarkoitettuja velvoitteita, Ostaja on velvollinen suorittamaan sopimussakkoa kohtien 7.1 ja 7.2 mukaisesti.

7.4 Mikäli Ostaja on kohdan 6 vastaisesti luovuttanut Tontin rakentamattomana edelleen, Ostaja on velvollinen suorittamaan Vantaan kaupungille sopimussakkona kauppahinnan kolminkertaisen määrän euroa kertasuorituksena.

7.5 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 5.1 ja 6 on sovittu, Ostaja on velvollinen suorittamaan Vantaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.

8. Kohteeseen tutustuminen

8.1 Ostaja on tarkistanut Tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

9.1 Ostaja on tutustunut Tonttia koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterinote
4. Kaavakartat ja -määräykset
5. Johtokartat
6. Esitteet: Tonttiesite sekä Tietoa tontin ostajalle
7. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys
8. Tontin lohkomisasiakirjat
9. Rakentamisohje
10. kaupunkisuunnittelulautakunnan kirjallinen suostumus Tontin edelleen luovuttamiseen rakentamattomana 11.2.2020 § __

9.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

9.3 Ostaja ilmoittaa saaneensa tiedon kaikista niistä seikoista, joiden katsoo vaikuttaneen päätökseen ryhtyä tähän kauppaan.

Ostajan muut velvollisuudet

10. Ostaja tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista. Mikäli Vantaan kaupunki ei ole rakennuttanut vesihuollon tonttiliittymiä Tontille, tulee Ostajan omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavat johdot liittymiskohtaan asti.

11. Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

12. Vantaan kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille ja Tontille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Tontille kadun katuluiskat.

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

13. Vantaan kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

14. Ostaja sitoutuu ottamaan kaikki edellä kohdissa 10-14 mainitut sopimusehdot Tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli Tontti luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 5-7 kaikki ehdot otettava luovutuskirjaan. Vantaan kaupungille on ilmoitettava vastaisista luovutuksista.

15. Osapuolet vastaavat tontista maksettavista veroista ja muista maksuista omistusajaltaan. Ostaja vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

16. Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron suorittaa Ostaja.

17. Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Paikka ja aika

Myyjä

OSTAJA

Tämän kauppakirjan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ myyjinä sekä _____ ostajina ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalta**, eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

- lainmukaisuusperusteella, eli jos
    - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
    - päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
    - päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä oikaisuvaatimukseen mukaan vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita oikaisuvaatimuksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, oikaisuvaatimuksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän p**äätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa**, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän **päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua**, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:
Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:
1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toi-mittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa
- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet
- asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija,
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa

Valituksen voi tehdä myös
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN
_____ KUUN _____ PÄIVÄNÄ 2018, JOLLOIN SEN KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON.