SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 25.05.2021

Pöytäkirjan kansilehti ... 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP ... 3

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP ... 4

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP ... 5

4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA ... 6

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ... 7

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

6 § Tikkurilan kaavarunko 2020 062700 / 60 Hiekkaharju, 61 Tikkurila 62 Jokiniemi, 63 Viertola, 64 Kuninkaala / TLA ... 10

- 062700 Tikkurilan kaavarunko 2020 -karttapaketti 4.5.2021 ... 15

- 062700 Tikkurilan kaavarunko 2020 -suunnitelmaosa 4.5.2021 ... 19

7 § Tikkurilan urheilupuiston yleissuunnitelma - Kehittämisvision 2050 hyväksyminen, 63 Viertola / HP ... 101

- Liite 1 Tikkurilan urheilupuiston yleissuunnitelma, asemapiirustus ... 104

- Liite 2 Tikkurilan urheilupuiston yleissuunnitelma, raportti ... 105

8 § Liikepaikanluovutuskilpailu - Tikkurilan jokirannan sauna-ravintola / HP ... 150

- Kilpailuohjelma_Tikkurilan jokirannan sauna-ravintola_2021-05-25 ... 152

- Liite 1. Kilpailualue -kartta ... 179

- Liite 2. Esisopimus Maanvuokrasopimukseksi_luonnos_ 2021-05-25 ... 180

9 § Virkasuhteisen viran nimikkeen ja kelpoisuuden muuttaminen (500584) / HP ... 193

10 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 232700 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön lumikvartsi / TLA ... 194

- 232700 Asemakaavaselostus 25.5.2021, Kivistön Lumikvartsi ... 198

11 § Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 192 LP-092-2019-07945/ Kolmikoivuntie 16 / TLA ... 271

- Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 12.3.2021_henkilötiedot peitetty ... 274

- Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 192, lupatunnus LP-092-2019-07945_henkilötiedot peitetty ... 276

- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 31.12.2019_henkilötiedot peitetty ... 279

12 § Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 193, LP-092-2019-07939/ Koivurinne 18a / TLA ... 283

- Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021_henkilötiedot peitetty ... 288

- Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 193, lupatunnus LP-092-2019-07939_henkilötiedot peitetty ... 290

- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 30.12.2019_henkilötiedot peitetty ... 293

13 § Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 194 LP-0926-2019-07908/ Koivurinne 17 / TLA ... 297

- Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021_henkilötiedot peitetty ... 302

- Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 194, lupatunnus LP-092-2019-07908_henkilötiedot peitetty ... 304

- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 27.12.2019_henkilötiedot peitetty ... 308

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 25.05.2021

14 § Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 195, 092-405-1-867/ LP-092-2019-7410/ Rauduskoivunkuja 4 / TLA ... 312

- Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021_henkilötiedot peitetty ... 317

- Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 195, lupatunnus LP-092-2019-07410_henkilötiedot peitetty ... 325

- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 18.12.2019_henkilötiedot peitetty ... 328

15 § Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021§ 196, 092-405-1-814/ LP-092-2019-05871/ Koivurinne 28 / TLA ... 332

- Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021_henkilötiedot peitetty ... 336

- Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 196, lupatunnus LP-092-2019-05871_henkilötiedot peitetty ... 345

- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 14.11.2019_henkilötiedot peitetty ... 348

16 § Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / AK ... 352

- Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat ... 355

17 § Tonttivarausten jatkaminen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontille 3 ja korttelin 23186 tonteille 1, 2, 3 ja 4 / Fira Oy / AK ... 358

- 2021-04-12 - HAKEMUS - Firan tonttivarauksien jatkaminen - Vantaan Kivistön koulun alue _Henkilötiedot peitetty ... 362

- Liitekartta: Fira Oy:n tonttivarauksien jatkaminen ... 364

18 § Kivistön tontin 23151/4 myyminen ja LPA-tontin 23152/2 määräosan myyminen Asunto Oy Vantaan Kangastukselle /YIT Rakennus Oy /AK ... 365

- kartta tontista 23151/4 ja kartta tontista 23152/2 myynti ... 368

19 § Safiiriparkin Huolto Oy:n osakkeiden myynti Asunto Oy Vantaan Kangastukselle / YIT Rakennus Oy / AK ... 369

20 § Keimolanmäen tontin 22012/1 myyminen ja LPA-tontin 22012/2 määräosan 7500/14500 luovuttaminen Asunto Oy Vantaan Ajoportti 2:lle asumisoikeusasuntotuotantoon / Avain Asumisoikeus Oy /AK ... 371

- kartta tontista 22012/1 ja 2 myynti ... 374

21 § VAV Hoiva-asunnot Oy:lle vuokrattavat maa-alueet / AK ... 375

- kartta tontista 92-15-503-1 ... 379

- kartta tontista 92-63-196-3 ... 380

- kartta tontista 92-65-19-1 (määräala) ... 381

- kartta tontista 92-81-358-11 ... 382

22 § Koivuhaan tontin 68053/5 myynti / Koisoniityn palvelukeskus, VAV Palvelukodit Oy / AK ... 383

- johtokartta tontista 68053/5 ... 390

- kartta tontista 68053/5 myynti ... 391

23 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan ylimääräisen kokouksen järjestäminen / HP ... 392

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus ... 393

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ... 394

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto ... 396

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 397

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 402

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa 403

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 25.5.2021 klo 17.00–20.55
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447 / Teams

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Ala-Kapee Pirjo, puheenjohtaja	x (etäyhteys)	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (etäyhteys)	Puurtinen Taru	
Elkama Daniel	-	Spets Jouni	-
Josefsson Helen	x (etäyhteys)	Lindell Miia	
Forsberg Magnus	x (etäyhteys)	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x (etäyhteys)	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x (etäyhteys)	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula, varapuheenjohtaja	x (etäyhteys)	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x (etäyhteys)	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x (etäyhteys)	Koivisto Jari	
Nguyen Chau	-	Romppainen Leena	x (etäyhteys)
Pajula Vesa	x (etäyhteys)	Koivuniemi Petri	
Räsänen Minna	x (etäyhteys)	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (etäyhteys)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (etäyhteys) (§:t 1-20, klo 17.00-20.12)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x (etäyhteys)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x (etäyhteys)	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	x (etäyhteys)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Linnakangas Jaakko	x (etäyhteys) (§:t 3-23, klo 17.20-20.55)	Kyber Henri	

Muut osallistujat	
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x (etäyhteys)
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x (§:t 1-17, 20-23)
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x (etäyhteys)
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x
Multala Sari, kaupunginhallituksen puheenjohtaja	x (etäyhteys) (§:t 21-23, klo

	20.35-20.55)	
Kujala Anna-Riitta, aluearkkitehti	x (etäyhteys) (§:t 1-3, klo 17.00-17.36)	
Henriksson Tomi, kiinteistökehityspäällikkö vs.	x (etäyhteys) (§:t 1-3, klo 17.00-17.50)	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 27.5.2021 klo 11.00 mennessä

Vesa Pajula Mikko Merelä

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 28.5.2021 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Vesa Pajula (varalla Sveta Silvennoinen-Hiisku ja Tarja Eklund) ja Mikko Merelä (varalla Niilo Kärki ja Helen Josefsson)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 27.5.2021 klo 11.00 mennessä.

Päätös.
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Vesa Pajula ja Mikko Merelä, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 27.5.2021 klo 11.00 mennessä.

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 3

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

Käsittely:
Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 10 / Kivistön lumikvartsi / aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala

Asia 16 / Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / kiinteistökehityspäällikkö vs. Tomi Henriksson

Merkittiin tiedoksi, että kuluneen valtuustokauden arviointikysely kaupunkiympäristön toimialan lautakuntien jäsenille on avoinna 31.5.2021 saakka. Kysely on lähetetty luottamushenkilöille sähköpostitse.

Merkittiin tiedoksi, että koronatilanteen salliessa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätösillallinen pidetään ravintola Wanha Bäckbyssä lautakunnan viimeisen kokouksen jälkeen 17.8.2021.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

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

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

19.5.2021

Uusimmat ja tulevat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	OAS julkaisupäivä	Linkki
233100	Kivistön asemakorttelit	11.5.2021	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/157465_233100_Kiviston_asemakorttelit_OAS_20210511.pdf
002488	Tikkuri	17.5.2021	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/157449_002488_OAS_Tikkuri.pdf
002457 002457ma	Vantaan ratikka: Tikkurilanraitio	18.5.2021	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/157461_OAS-002457_Tikkurilanraitio.pdf

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

4.5.2021 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 45/2021 VM:n kuntien digitalisaation edistämiseen valtionavustuksen hakeminen: Rakennetun ympäristön digitaalisen toimintamallin kehittäminen
§ 46/2021 Rakentamisen yhteisten Topten-käytäntöjen digitaalisen tuotanto- ja julkaisualustan kehittäminen
§ 47/2021 Osallistuminen Puu tulee kaupunkiin -tutkimushankkeeseen
§ 48/2021 Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan luvun 6 § 2 toimivallan delegointi, kunnan maaseutuelinkeinoviranomaisena toimiminen

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 31/2021 Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92–68–104–26
§ 32/2021 Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92–86–165–2 Nikinmäki

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 8/2021 Maankäyttölupa työmaapysäköinnille Koivuhaassa / Rakennusliike Lapti Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupungin verkkosivuilla julkaistut viranhaltijapäätökset ovat luettavissa osoitteessa:
https://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/vparhaku_tweb.htm

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Kiinteistöjohtaja Antti Kari
§ 33/2021 Asiakirja- ja selvityspyyntöön vastaaminen liittyen Kimokujan päiväkodin ja kirjaston sisäilma- ja rakennetekniseen kuntotutkimukseen
§ 39/2021 Valtakirjan antaminen lupien hakemista varten / Vantaan ranta -niminen perustettu yhdistys

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti
§ 27/2021 Hylkäävä päätös vuokranmaksuvapautuksesta ajalle 1.1.-28.4.2021 / Campo Sportcenter Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 10/2021 Viljelyvuokrasopimuksen muuttaminen Tolkinkylässä

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 13/2021 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen polttoaineiden vähittäismyyntitoimintaa varten tontista 92-81-207-1 Korsossa / St1 Oy

§ 14/2021 Kiinteistön 92-421-9-327 N:O 6 Rauhala määräalan (Törmäpuiston puistoaluetta) ostaminen Ilolassa

Asumisasioiden päällikkö vs. Elisa Ranta

§ 2/2021 Lausunto hakemukseen aravarajoituksista vapauttamiseksi / VAV Asunnot Oy, Marsinkuja 4

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund esitti, että kaupunkisuunnittelulautakunta ottaa käsittelyynsä kiinteistöjohtajan päätöksen § 39/2021. Jäsenet Minna Räsänen ja Mikko Merelä kannattivat esitystä. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin
a) ottaa käsittelyyn kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.6.2021 pidettävään kokoukseen kiinteistöjohtajan päätös § 39/2021 Valtakirjan antaminen lupien hakemista varten / Vantaan ranta -niminen perustettu yhdistys, ja
b) hyväksyä apulaiskaupunginjohtajan täydennetty esitys muilta osin.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

VD/9641/10.02.04.00/2019
TLA/TKO/THU/VIK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

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

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 6

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreä ryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: “Vihreä ryhmä esittää, että Tikkurilan kaavarungossa pyritään säilyttämään nykyisiä viheralueita ja edistämään alueen viihtyisyyttä lisäämällä kaupunkivihreää.”

Merkittiin, että kokoomuksen ja RKP:n ryhmät jättivät asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon perussuomalaisten ryhmä yhtyi: “Tikkurilasta tulee todennäköisesti kuluvalla vuosikymmenellä Suomen kolmanneksi suurimman kaupungin hallinnollinen keskus. Keskustan kehitys riippuu voimakkaasti myös yksityisten maanomistajien tahdosta. Kaupungin tulee aktiivisesti kerätä nähtävillä olon aikana yksityisiltä maanomistajilta näkemyksiä ja ajatuksia Tikkurilan keskustan kehittämiseksi ja tiivistämiseksi. Saadun palautteen perusteella voidaan nähtävillä olon jälkeen arvioida tarvetta muuttaa merkintöjä tai tehokkuuksia.”

Liitteet:
- Tikkurilan kaavarunko 2020 -karttapaketti 4.5.2021
- Tikkurilan kaavarunko 2020 -suunnitelmaosa 4.5.2021

Kaikki kaavarungon oheismateriaali löytyy Tikkurilan kaavarungon nettisivuilta:
https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/tikkurilan_kaavat/tikkurilan_kaavat_arkisto/101/0/149941

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

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Aluearkkitehti vs. Seppo Niva, puh. 050 302 9298
Asemakaava-arkkitehti Tuuli Huhtala, puh. 040 197 7963
Asemakaava-arkkitehti Terhi Kuusisto, puh. 050 302 9691

etunimi.sukunimi(at)vantaa.fi

TIKKURILAN KAAVARUNKO 2020

Tulevaisuuskuva ja suunnitteluperiaatteet
sekä kartat selitteineen

4.5.2021

TIKKURILAN TULEVAISUUSKUVA

Tikkurilassa on kaikki!

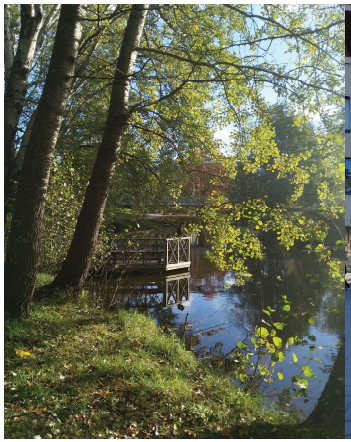
Tikkurila on elävä ja kerroksellinen jokivarren kantakaupunki.

Tikkurila tarjoaa monipuoliset kaupunkiasumisen mahdollisuudet.

Tikkurila on pääkaupunkiseudun merkittävä työpaikka- ja palvelukeskittymä.

Saavutettavuus on Tikkurilan valtti.

Tikkurilassa on kattava vehreiden virkistysreittien verkosto.

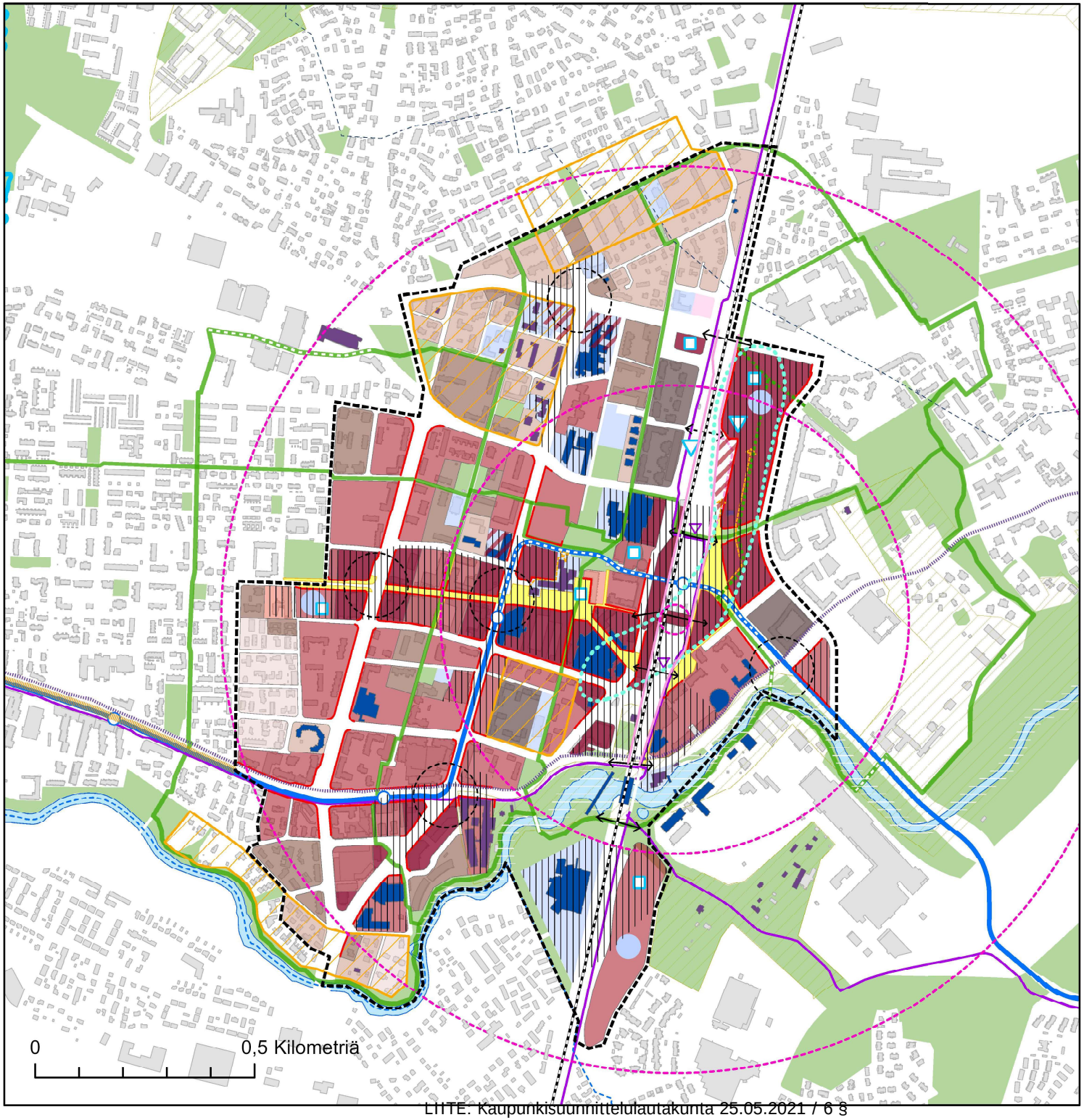


SUUNNITTELUPERIAATTEET

Monipuolinen ja kerroksellinen Tikkurila

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

Vantaa
Vanda



A / KAUPUNKIKUVA JA -RAKENNE, ASUMINEN JA TYÖ

KAAVARUNKOALUEEN RAJAUS

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

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

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

VIHERALUE
VIRKISTYS- JA VIHERYHTEYS
KEHITETTÄVÄ VIRKISTYS- JA VIHERYHTEYS
JOEN VARREN VIRKISTYSKÄYTÖN KEHITTÄMISVYÖHYKE
KÄVELYKESKUSTA
KÄVELYKESKUSTAN LAAJENEMISALUE

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

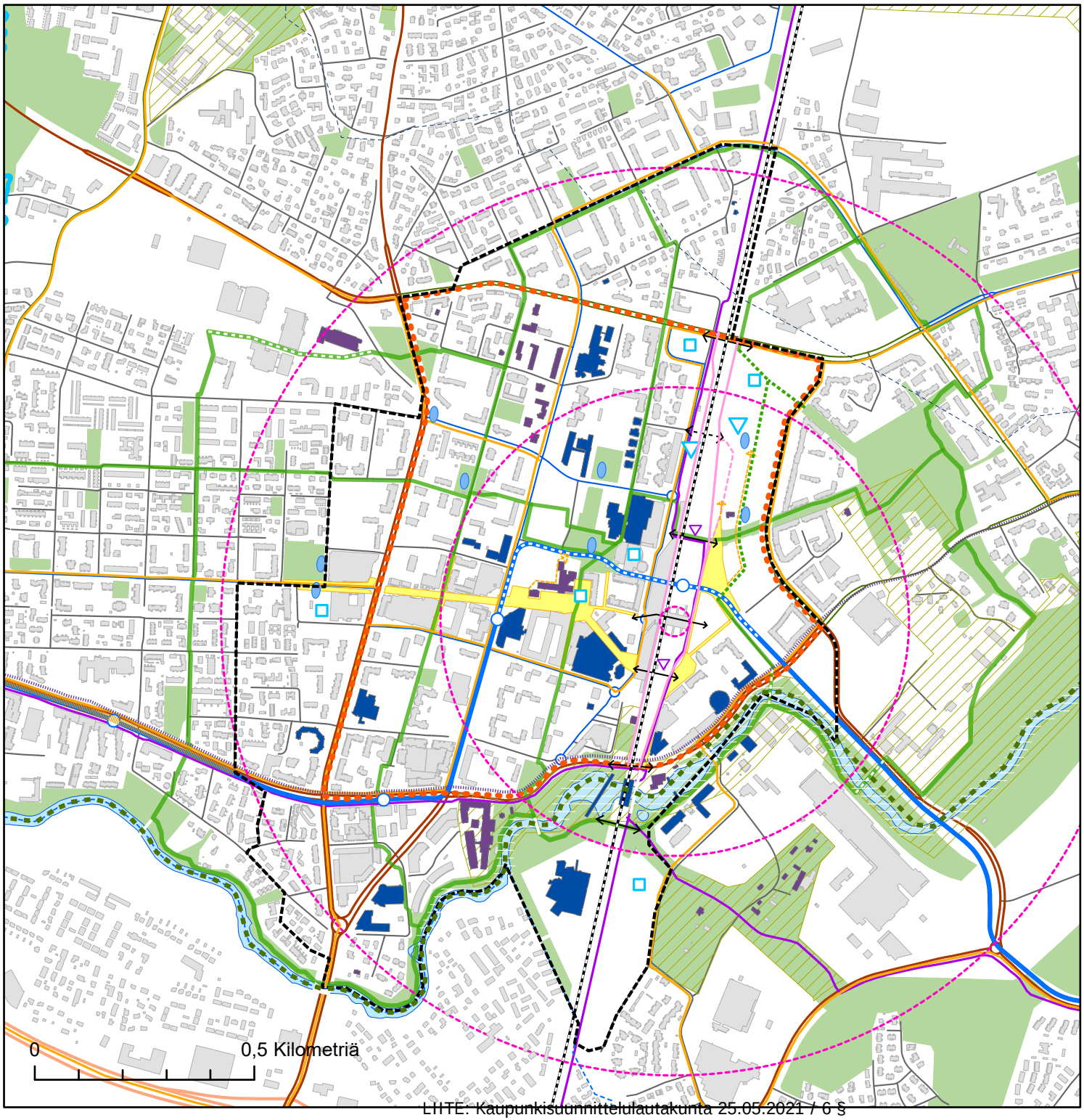
VANTAAN RATIKKA JA PYSÄKIT
VANTAAN RATIKKA TUNNELISSA

MATKAKESKUS, ETÄISYYDET 500 m ja 1 km

PYÖRÄLIIKENTEEN BAANA

LIITYNTÄPYSÄKÖINTI, AUTOT JA PYÖRÄT
KESKITETTY PYSÄKÖINTI TAI SEN MAHDOLLISUUS

TIKKURILAN KAAVARUNKO 2020



B KARTTA / LIIKENNE, VIHERALUEET JA HULEVEDET

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

TIKKURILAN KAAVARUNKO 2020

TIKKURILAN KAAVARUNKO 2020

4.5.2021

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Tiivistelmä

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

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

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

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

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

Sisältö

Tiivistelmä 2

Tekijät, työryhmät, asiantuntijat ja ohjausryhmä 4

1 Johdanto 5
1.1 Kaavarunkoalueen rajaus, sijainti ja yhteydet 6

2 Suunnitelma 7
2.1 Suunnitteluperiaatteet ja suunnitelmakartat 8
2.2 Tikkurilan tulevaisuuskuva 11
2.3 Suunnitelma teemoittain 17
2.3.1 Kaupunkikuva ja kaupunkirakenne 17
2.3.2 Asuminen 29
2.3.3 Työ 37
2.3.4 Liikenne 44
2.3.5 Viheralueet ja hulevedet 51
2.3.6 Muut 65

3 Vuorovaikutus 67

4 Vaikutusten arviointi 70
4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen 70
4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön 70
4.3 Vaikutukset asukkaisiin 72
4.4 Vaikutukset elinympäristöön 73
4.5 Vaikutukset työhön ja palveluihin 74
4.6 Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen 75
4.7 Vaikutukset luontoon ja virkistykseen 76
4.8 Vaikutukset kestävän kehityksen näkökulmasta 77

5 Toteutus 81

6 Liitelista 82

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Tekijät, työryhmät, asiantuntijat ja ohjausryhmä

Asemakaavoitus

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

Työryhmät ja asiantuntijat:

Asuminen ja palvelut

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

Työ

Mirka Järnefelt, yritysneuvonta, elinkeinopalvelut

Kaupunkikuva ja -rakenne

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

Liikenne

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

Viheralueet ja hulevedet

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

Ohjausryhmä

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

Muut asiantuntijat

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

1 Johdanto

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

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

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

Tikkurilan valtteina ovat saavutettavuus sekä sijainti hyvien liikenneyhteyksien ja Keravanjoen äärellä. Alueen historia on rikas aina sen jokiyhteyksistä, Suuresta Rantatiestä ja Tikkurilan kyläasutuksesta sen rautatiehistoriaan ja teolliseen kehittymiseen, kaupallisen rakentamisen aikakauteen ja asumisen kehittymiseen. Vahva perintö tuo hyvän pohjan kehitykselle. Kaavarunkotyö mahdollistaa alueen kasvun jopa 10 000 mahdollisella asukkaalla ja 4000 tavoitteellisella työpaikalla. Alueen kehitys riippuu myös yksityisten maanomistajien tahdosta. Kaupunki toimijana tukee alueen tiivistymispyrkimyksiä ja kaavarunko luo sen ohjaamiselle rungon.

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

1.1 Kaavarunkoalueen rajaus, sijainti ja yhteydet

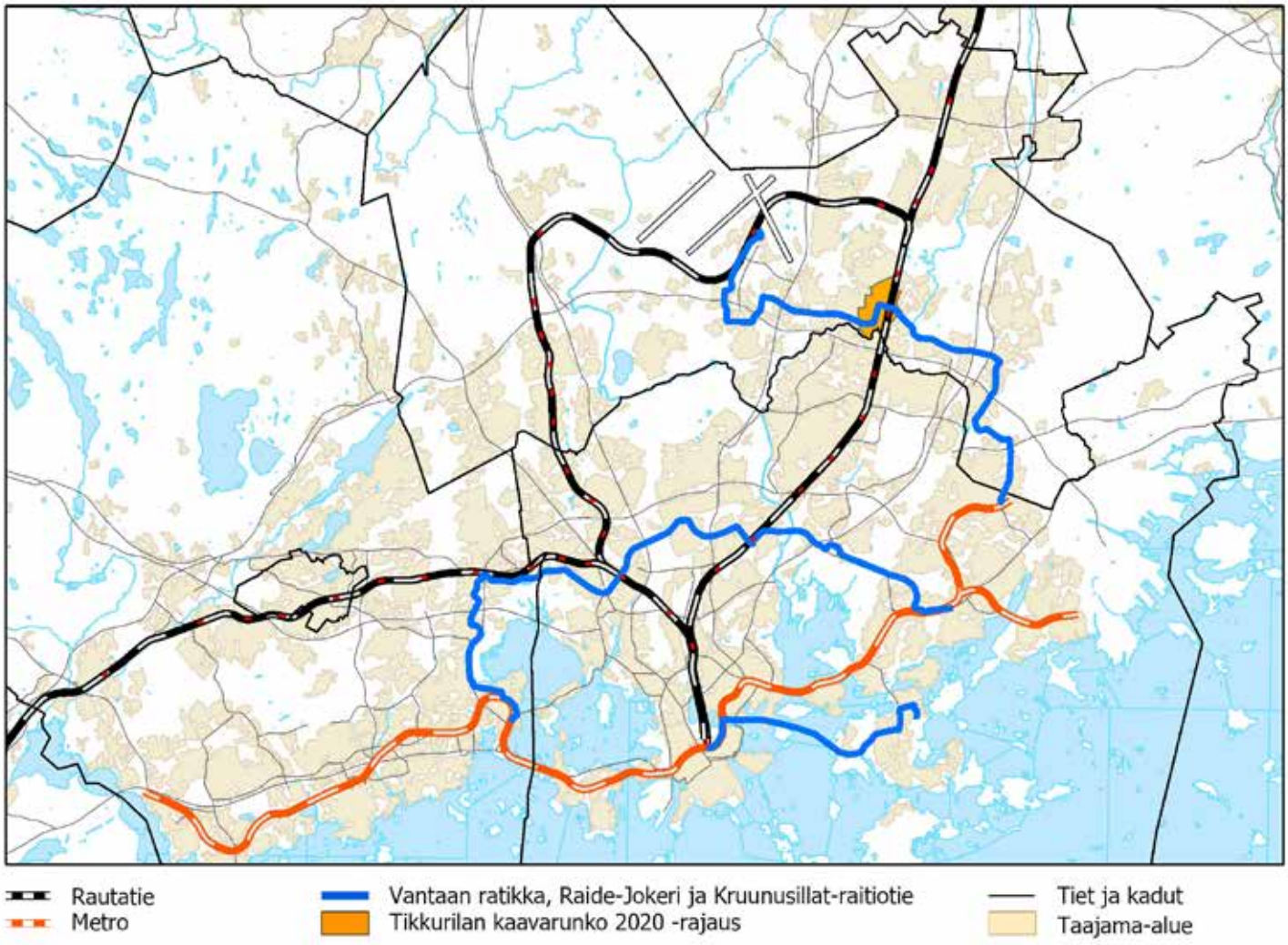
Kaavarunkoalue sijaitsee Vantaalla Tikkurilan keskustassa ja sisältää koko Tikkurilan kaupunginosan. Tämän lisäksi alueeseen kuuluu osia Jokiniemestä, Hiekkaharjusta, Viertolasta ja Kuninkaalasta.

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

Tikkurilan kaavarunkoalue on erityisen hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Pääradan asemana Tikkurila on perinteikäs, ja 2015 valmistui Kehärata, joka on vilkastuttanut asemaa entisestä. Tikkurilan asemalla on lisäksi bussiterminaali ja taksiyhteydet. Vantaan ratikkaa suunnitellaan ja se kulkee tulevaisuudessa aseman ratapihan alitse. Kävelyn ja pyöräilyn verkosto on tiheä.

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

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



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

2 Suunnitelma

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

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

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

Tikkurilan tulevaisuuskuva - Tikkurilassa on kaikki!

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

TIKKURILAN TAVOITETILALAUSEET

Tikkurila on elävä ja kerroksellinen jokivarren kantakaupunki.

Tikkurila tarjoaa monipuoliset kaupunkiasumisen mahdollisuudet.

Tikkurila on pääkaupunkiseudun merkittävä työpaikka- ja palvelukeskittymä.

Saavutettavuus on Tikkurilan valtti.

Tikkurilassa on kattava vehreiden virkistysreittien verkosto.

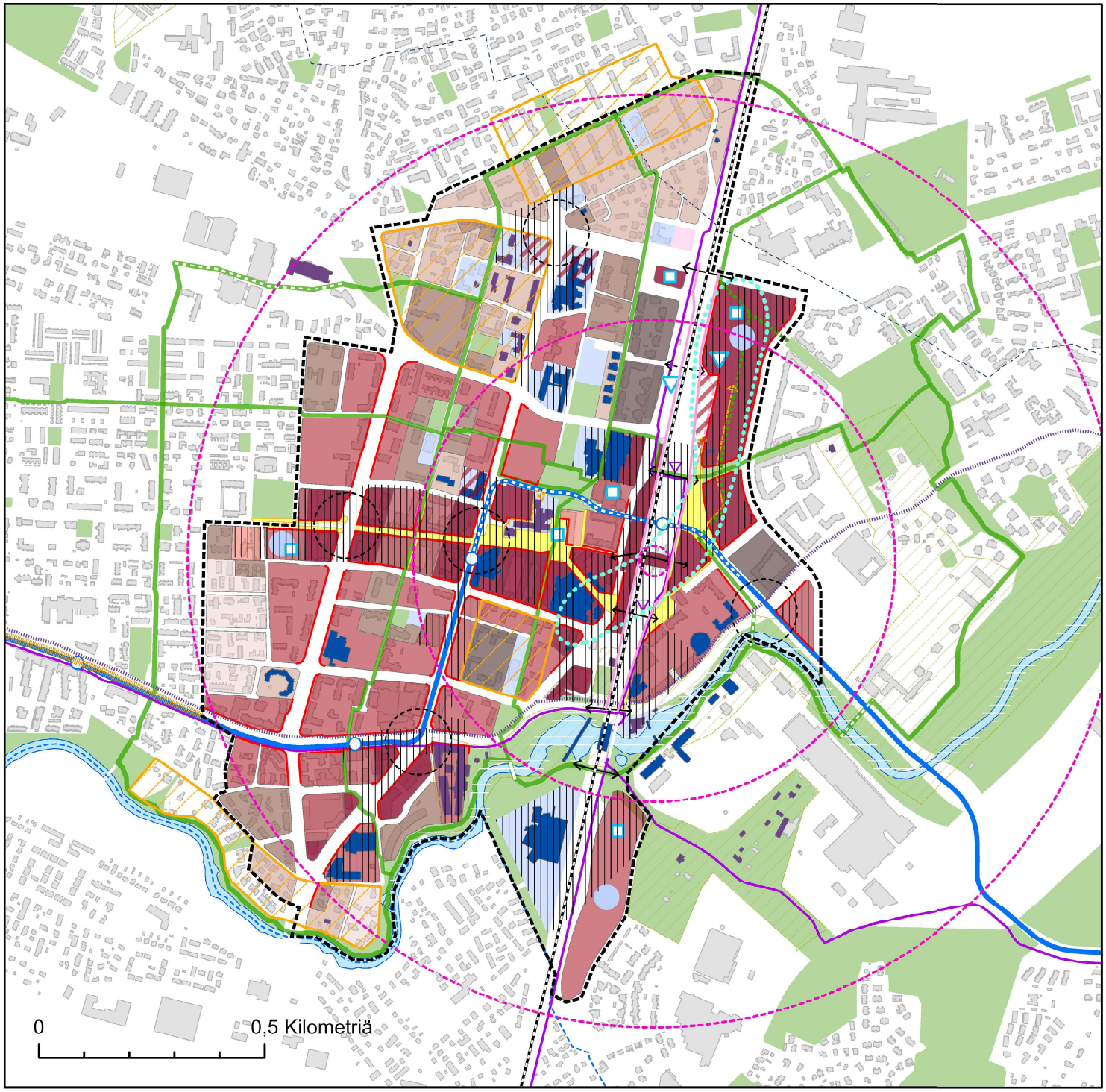
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

2.1 Suunnitteluperiaatteet ja suunnitelmakartat

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

SUUNNITTELUPERIAATTEET **”Monipuolinen ja kerroksellinen Tikkurila”**

1. **Varaudutaan 10 000 uuteen asukkaaseen ja 4 000 uuteen työpaikkaan.**
   Kaavarunkoalueen tiivistyminen mahdollistaa uutta asuin- ja työpaikkarakentamista.
2. **Kaupunki tiivistyy kestävästi raideliikenteen äärelle.**
   Vantaan ratikka pysäkkiympäristöineen muodostaa kestävän kasvun vyöhykkeen. Myös junaradan varsien tiivistyminen lisää seudullista liikkumista ja kasvattaa Tikkurilan matkakeskuksen merkitystä joukkoliikenteen solmukohtana.
3. **Kantakaupunki laajenee radan molemmin puolin.**
   Sekä Tikkurila että Jokiniemen radanvarsi kehittyvät toiminnoiltaan sekoittuneena kantakaupunkina. Vahvistetaan nykyisiä radan ylittäviä ja alittavia yhteyksiä ja tutkitaan uusia reittimahdollisuuksia.
4. **Kaikkien vuosikymmenten historia näkyy.**
   Tehostamisen keinoja punnitaan sekä rakennetun kulttuuriympäristön että resurssiviisauden näkökulmasta. Tarkastellaan rakennusten kokonaan tai osin säilyttämistä ja lisärakentamista purkavan uudistamisen rinnalla tai sijaan. Edistetään uuden rakentamisen elinkaarikestävyyttä.
5. **Tiivistäminen tukee katutilojen hierarkiaa.**
   Vilkkaiden katujen kivijalkaliiketilat sisäänkäyntisyvennyksineen rakennetaan tiiviisti kadun varteen. Taskupuistoilla, pienillä aukioilla ja katuvihreällä elävöitetään tiivistyvää kaupunkitilaa. Vehreitä välikatuja rajaavat istutuskaistat ja asuntopihat.
6. **Korttelirakenne muodostuu vaihtelevista rakennustyypeistä.**
   Isot kadut rajataan kiinni toisiinsa rakennetuin, kerrosluvultaan vaihtelevin ja toiminnaltaan monipuolisin rakennuksin. Korttelien sisäosissa ja välikatujen varsilla suositaan pienimittakaavaista ja avointa rakennetta.
7. **Keskusta-alueella on tarjolla kaupunkiasumisen kirjo.**
   Talotyyppien vaihtelu mahdollistaa asumisen variaatiot: tornitalot, hybridirakennukset, monen mittakaavan kerrostaloasumisen sekä urbaanin pientaloasumisen. Asuntokoot ja hallintamuodot ovat monipuolisia.
8. **Monipuoliset työn, kaupan ja palveluiden tilat vahvistavat elinvoimaa.**
   Liike/toimisto/työtilan rakentamista tutkitaan kaikissa uudishankkeissa. Kivijalkakaduilla edellytetään avointa katutason liiketilakerrosta, josta pääosa on liiketilaa. Työpaikkavyöhykkeellä edellytetään toimintojen sekoittumista ja monipuolisia työn, kaupan ja palveluiden tiloja. Julkisten palveluiden verkostoa vahvistetaan alueen tiivistyessä.
9. **Rakennetaan kävelypainotteista kaikkien liikkumismuotojen aluetta.**
   Asemanseudulle muodostuu kestävän liikkumisen alue, jossa kävely on etusijalla. Ohikulkevaa autoliikennettä ohjataan keskustan kehälle.
10. **Suositaan maanvaraisia piha-alueita ja keskitettyä pysäköintiä.**
    Suuret puut ja monimuotoinen kasvillisuus sekä hulevesien viivytys tai imeytys tonteilla mahdolliste taan välttämällä laajoja kansirakenteita. Tavoitteena on vähentää tonttikohtaisesti ratkaistavien autopaikkojen määrää keskitettyjen pysäköintitalojen verkostolla.
11. **Virkistysyhteyksiä tuetaan sekä katualueiden että tonttien kasvillisuudella.**
    Tiiviillä keskusta-alueella korostuu Tikkurilan viherkehän ja laajoille virkistysalueille johtavien virkistysyhteyksien merkitys. Reittien vehreys muodostuu puistojen, katualueiden ja niihin rajautuvien tonttien kasvillisuudesta. Hulevesiä ohjataan viivytykseen kasvillisuusvyöhykkeille.
12. **Rakennetaan värikästä ja rouheaa kaupunkia aidoista materiaaleista.**
    Murretut ja värikylläiset sävyt yhdistyvät tiileen. Laajat korttelikokonaisuudet jaetaan visuaalisesti erilaisiin osiin.
13. **Osallistumisen mahdollisuudet ovat monipuolisia.**
    Tarjoamme erilaisia osallistumisen mahdollisuuksia ja haemme uusia toimintatapoja erilaisten kaupunkilaisten tavoittamiseksi.



A KARTTA / KAUPUNKIKUVA JA -RAKENNE, ASUMINEN JA TYÖ

KAAVARUNKOALUEEN RAJAUS

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

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

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

VIHERALUE
VIRKISTYS- JA VIHERYHTEYS
KEHITETTÄVÄ VIRKISTYS- JA VIHERYHTEYS
JOEN VARREN VIRKISTYSKÄYTÖN KEHITTÄMISVYÖHYKE
KÄVELYKESKUSTA
KÄVELYKESKUSTAN LAAJENEMISALUE

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

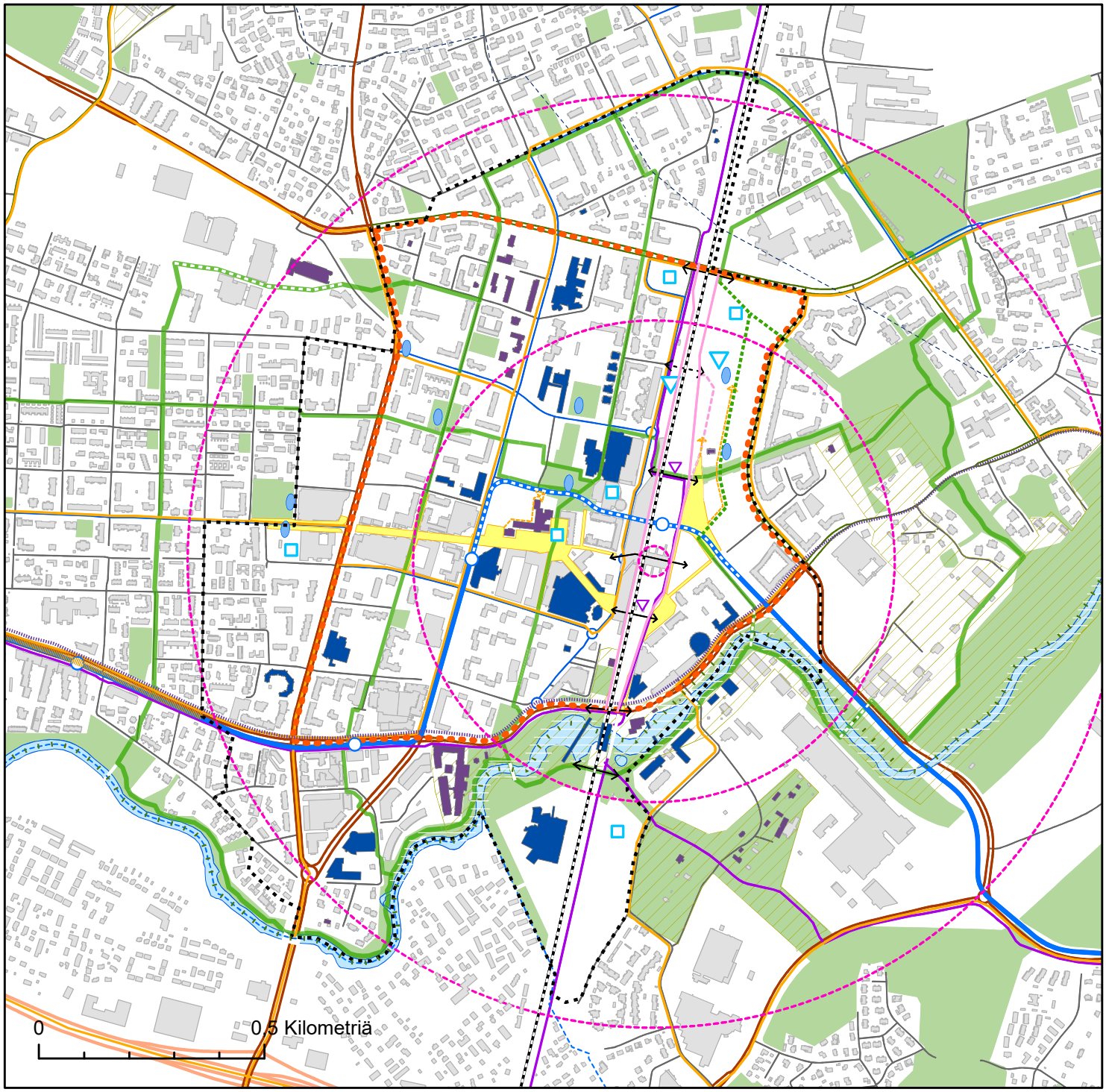
VANTAAN RATIKKA JA PYSÄKIT
VANTAAN RATIKKA TUNNELISSA

MATKAKESKUS, ETÄISYYDET 500 m ja 1 km

PYÖRÄLIIKENTEEN BAANA

LIITYNTÄPYSÄKÖINTI, AUTOT JA PYÖRÄT
KESKITETTY PYSÄKÖINTI TAI SEN MAHDOLLISUUS

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §



B KARTTA / LIIKENNE, VIHERALUEET JA HULEVEDET

KAAVARUNKOALUEEN RAJAUS

RAUTATIE
RAIDELIIKENTEEN ALUE / TARKASTELTAVA MUUTOSALUE
RAUTATIEN ALITTAVA TAI YLITTÄVÄ YHTEYS, OLEMASSA / TARKASTELTAVA

MATKAKESKUS, ETÄISYYDET 500 m ja 1 km

VANTAAN RATIKKA JA PYSÄKIT
VANTAAN RATIKKA TUNNELISSA

BUSSIREITIT TIKKURILASSA

PYÖRÄLIIKENTEEN BAANA
KÄVELYKESKUSTA
KÄVELYKESKUSTAN LAAJENEMISALUE

KADUT JA TIET / TOIMINNALLISET LUOKAT
KESKUSTAN KEHÄ
LIITYNTÄPYSÄKÖINTI, AUTOT / PYÖRÄT
KESKITETTY PYSÄKÖINTI TAI SEN MAHDOLLISUUS

VIHERALUE
VIRKISTYS- JA VIHERYHTEYS
KEHITETTÄVÄ VIRKISTYS- JA VIHERYHTEYS
EKOLOGINEN RUNKOYHTEYS
POHJAVESIALUE
HULEVESIEN KÄSITTELY

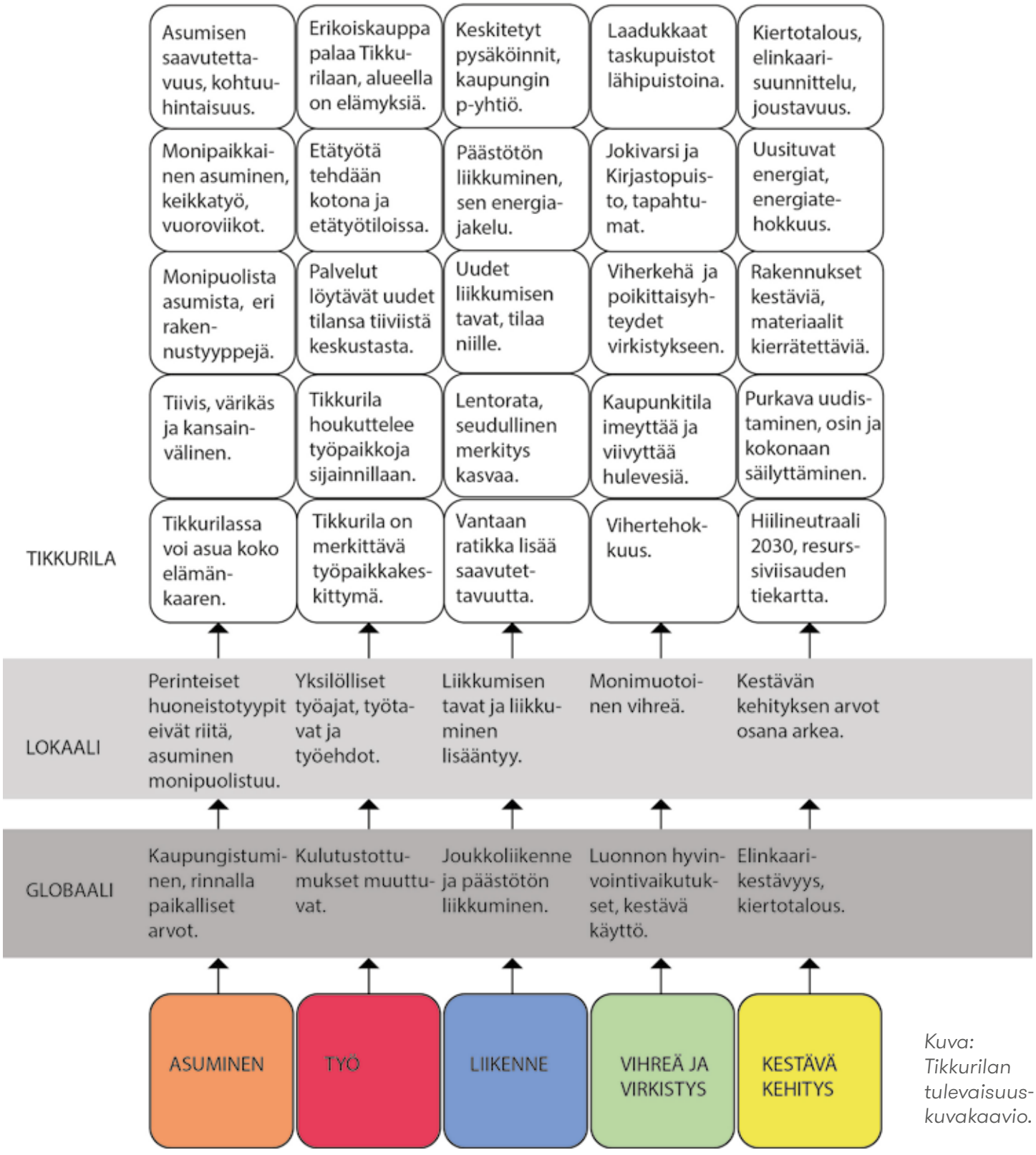
VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA KOHDE
VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA JA ASEMAKAAVALLA SUOJELTU KOHDE
ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ
RKY-KOHDE SUURI RANTATIE
KATUKUVAN KEHITTÄMISVYÖHYKE
JOEN VARREN VIRKISTYSKÄYTÖN KEHITTÄMISVYÖHYKE

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

2.2 Tikkurilan tulevaisuuskuva

Tikkurilan kaavarunko katsoo vuoteen 2040. Asemakaavoitus laati tulevaisuustaulukon ja kaksi skenaariota alueen mahdollisista tulevaisuuksista. Niiden lisäksi asukkaiden kaavarungon internet-kyselyvastauksista koottiin asukkaiden tulevaisuuskuva. Näiden kolmen skenaarion pohjalta yhdisteltiin yksi toivottu Tikkurilan tulevaisuuskuva. Se on yksi mahdollinen tulevaisuus, jota kohti kulkea tulevaisuuden suunnitteluratkaisujen kautta. Alta löydät yhdistellyn tulevaisuuskuvan ja sitä kuvaavan kaavion. Kappaleen lopusta löydät kaikki kolme skenaariota ja tulevaisuustaulukon, joiden avulla Tikkurilan tulevaisuuskuva koottiin.

Tikkurilassa on kaikki!



Kuva: Tikkurilan tulevaisuuskuvakaavio.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Tikkurilan tulevaisuuskuva – Tikkurilassa on kaikki!

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

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

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

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

ASUMINEN ”Tikkurila tarjoaa monipuoliset kaupunkiasumisen mahdollisuudet.”

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

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

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

LIIKENNE “Saavutettavuus on Tikkurilan valtti.”

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

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

I Skenaario ”Kestävästi kasvaen”

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

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

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

II Skenaario ”Kotina koko kaupunginosa”

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

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

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

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

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

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

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

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

Kuva: Kukkaketo
© Aineistopankki

III ”Tulevaisuuden Tikkurila asukkaiden silmin”

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

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

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

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

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

Kuva: Kerrostalo Piccadilly
© Aineistopankki

2.3 Suunnitelma teemoittain

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

Kestävä kehitys

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

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

2.3.1 Kaupunkikuva ja kaupunkirakenne

Tikkurila on omaleimainen ja kerroksellinen jokivarren kantakaupunki.

Yleisesti

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

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

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

Kuva: Vantaan kaupungintalo.
© T Taponen

Tiivistämisen ohjaus

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

Kaavarunkokartta A – Kaupunkikuva ja -rakenne, asuminen ja työ

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

Asuntovaltaiset alueet sijaitsevat kaavarunkoalueen reunamilla ja keskustan pienimittakaavaisten välikatujen varsilla. Vyöhykettä kehitetään pääosin asuntorakentamisella, mutta uudishankkeissa tarkastellaan mahdollisuuksia rakentaa myös liike- tai työtiloja.

Lähipalveluille pyritään löytämään sopivia sijainteja sekä asuntovaltaisilta että sekoittuneen kaupunkirakenteen vyöhykkeiltä. Julkisten palveluiden riittävä vahvistaminen suhteessa alueen tiivistymiseen on erityinen haaste Tikkurilassa, jonka maanomistus on valtaosin yksityistä. Kartalle on merkitty sekä nykyiset Y-tontit että varauksina uusia mahdollisia kaupungin palveluiden sijainteja.

Rakentamisen volyymiä ohjaamaan on määritelty suuntaa antavia tehokkuushaarukoita, joiden pohjalta rakennusoikeuden määrä täsmentyy tapauskohtaisesti asemakaavavaiheessa. Lähtökohtaisesti tehokkuushaarukan ylimpiä lukuja voi tavoitella kehitettäessä laajoja korttelikokonaisuuksia. Yksittäisen tontin kehittämisessä ratkaisuvaihtoehtoja on vähemmän, ja reunaehdot usein rajoittavat luontevan ratkaisun tehokkuutta lähemmäs haarukan alimpia arvoja.

Kartta ei suoraan ota kantaa rakennusten kerroslukuun. Tehokkaimmilla alueilla keskimääräiset kerrosluvutkin muodostuvat suurimmiksi, mutta tavoitteena eivät ole räystäskorkeudeltaan yhtenäiset korttelit vaan kerroslukujen vaihtelu. Korkean rakentamisen tarkastelualue on merkitty kartalle ja sijoittuu rautatieaseman ympäristöön sekä Jokiniemen rakentamattomalle alueelle pääradan itäpuolelle. Vantaan korkean rakentamisen selvityksessä korkea rakentaminen on määritelty yli 56 metriä korkeaksi, mikä vastaa noin 17 kerrosta tai enemmän.

Olennaisena osana karttaa ovat Tikkurilan historialliset rakennuskohteet: eri vuosikymmenten helmet sekä rakennusten ja aluekokonaisuuksien tunnistetut arvot. Kartalle on merkitty erikseen museon arvottamat kohteet ja kohteet, jotka lisäksi on suojeltu asemakaavalla. Lisäksi asemakaavoitus on arvottanut yhtenäisiä aluekokonaisuuksia, joiden ominaispiirteitä halutaan säilyttää. Kartalla näkyy myös Jokivarren arvokas kulttuuriympäristö ja kaavarunkoalueen lävistävä Suuren Rantatien linjaus. Kaavarungon tavoitteena on Tikkurilan kehittäminen siten, että alueen identiteetti, arvokohteet sekä ajallinen kerrostuneisuus tunnistetaan ja säilytetään.

Osa karttamerkinnöistä on mukana molemmissa kaavarunkokartoissa. Kehitettävän risteysalueen merkintä kohdistuu risteysalueen tonttien kehittämiseen, eikä siksi liity liikenteen karttaan B.

Kaavarunkokartta B – Liikenne, viheralueet ja hulevedet

Kartalla B näkyvät liikenteeseen sekä viheralueisiin ja huleveteen liittyvät merkinnät. Kaupunkirakenteen kannalta merkittävä on ajatus kävelykeskustan laajenemisesta sekä radan itäpuolelle Jokiniemeen että Tikkuraitin jatkeeksi Peltolantien alkupäähän asti. Laajenemista tukee katuvarsien kivijalkaliiketilan merkintä kartalla A. Ohikulkuliikennettä ohjataan keskustan kehälle, ja kehän rajaamaa aluetta kehitetään kestävän liikkumisen alueena. Matkakeskuksen merkitys korostuu entisestään, kun aseman yhteyteen suunnitellaan Vantaan ratikan vaihtopysäkkiä. Rautatien alittavia ja ylittäviä yhteyksiä on tarpeen kehittää ja täydentää Jokiniemen rakentuessa. Tiivistyvällä alueella keskitetyn pysäköinnin osuutta on tarkoitus kasvattaa. Kartalla on sekä olemassa olevia että uusia keskitetyn pysäköinnin mahdollisuuksia. Jokiniemen rakentuessa myös asemanseudun liityntäpysäköinti on jatkossa ratkaistava rakenteellisena.

Kaavarunkoalueen keskeiset puistot ovat jokirannan alue ja Kirjastopuisto. Kartalta on nähtävissä Tikkurilan viheralueiden vähäinen määrä, mikä korostaa kaavarunkoalueen ulkopuolisille viheralueille johtavien virkistys- ja viheryhteyksien merkitystä. Tikkurilalle on ominaista, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset sijoittuvat puistojen ja viheryhteyksien ääreen. Kaavarungon tavoitteena on vahvistaa näitä reittejä myös niihin rajautuville tonteille sijoittuvalla kasvillisuudella.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Kaavarungon suunnitteluperiaatteet muodostavat kaupunkikuvaa ja -rakennetta ohjaavan kokonaisuuden.

SUUNNITTELUPERIAATTEET

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

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

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

Tikkurilan katuverkko on monipuolinen. Tavoitteena on, että alueen tiivistyminen vahvistaa katutilojen ja korttelirakenteen vaihtelua. Vilkkaat kadut rajataan kiinni toisiinsa rakennetuin, kerrosluvultaan vaihtelevin ja toiminnaltaan monipuolisin rakennuksin. Kivijalkaliiketilat sisäänkäyntisyvennyksineen rakennetaan tiiviisti kadun varteen. Taskupuistoilla, pienillä aukioilla ja katuvihreällä elävöitetään tiivistyvää kaupunkitilaa. Vehreitä välikatuja rajaavat istutuskaistat ja asuntopihat. Korttelien sisäosissa ja välikatujen varsilla suositaan pienimittakaavaista ja avointa rakennetta. Tikkurilaa kiertävän viherkehän ja kaavarunkoalueen virkistys- ja viherreittien vehreys muodostuu sekä puistojen ja katualueiden että reitteihin rajautuvien tonttien kasvillisuudesta.

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Tikkurilan suojellut rakennukset ja rakennusperinnön arvokohteet

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

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

Kuva: Heurekan silta ja Metsähallitus
© S Niva

Täydennysrakentaminen ja kestävä kehitys

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

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Korkea rakentaminen Tikkurilan kaupunkikuvassa

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

Korkea rakennus on maamerkki, joka huolellisesti sijoitettuna edistää orientoitumista ja merkitsee keskeisen paikan sekä alueellisesti että suurmaisemassa. Vantaan korkean rakentamisen selvityksessä kaupunkikuvallisen soveltuvuuden sekä korkeiden rakennusten tarkemman sijoittumisen määrittäminen on jätetty kaavarunkotasolle. Tämän kaavarungon kartassa on osoitettu muuta rakennuskantaa korkeampien rakennusten potentiaalisia paikkoja. On myös muistettava, että korkeus ei ole ainoa tapa muodostaa maamerkkiä. Tikkurilassa maamerkkejä ovat tällä hetkellä korkeutensa vuoksi Dixi, Kielotorni ja Valon korttelin torni, mutta myös esimerkiksi matala kaupungintalo käyttötarkoituksensa ja kaupunkikuvallisen asemansa vuoksi.

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

Zoomit

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

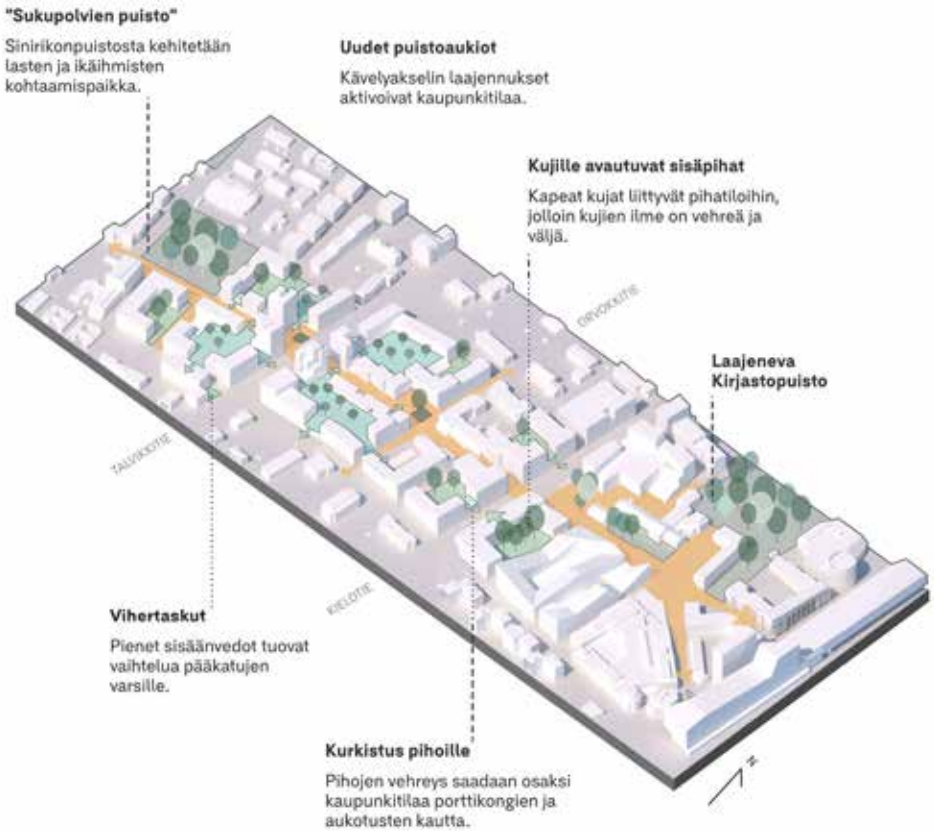
Kuva: Zoom Tikkurilan kävelykeskusta: Orvokkitien ja Tikkuraitin risteyksen aukio.
© Inaro Oy

Zoom! Tikkurilan kävelykeskustan visio

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

Suunnitelmassa asemanseudun ja Dixin korkea rakennusmassa saa vastapainokseen 12–16 kerroksisten tornien keskittymän Tikkuraitin akselin läntiseen päähän. Kävelykeskustan aktiivinen ydin virittyy näiden kahden kaupunkirakenteellisen maamerkin ja toiminnallisen noodin välille. ”Bulevardien” - Kielotien ja Talvikkitien - varteen on ehdotettu 8-kerroksista rakentamista. ”Raitille”, korttelin sisäosaan, on suunniteltu matalampaa, vaihtelevan korkuista kaupunkirakennetta. Rakennukset ovat hybrideitä – työpaikkojen lisäksi niihin sijoittuu asumista. Rakennusten ensimmäinen kerros on suunniteltu aktiivisesti liike- ja palvelutilojen kerrokseksi. Tilat avautuvat kävelykadulle, ja katutilaa voi hyödyntää terassien, myyjäisten tai joulutorien paikkana. Pysäköinti on ratkaistu keskitettynä.

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



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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

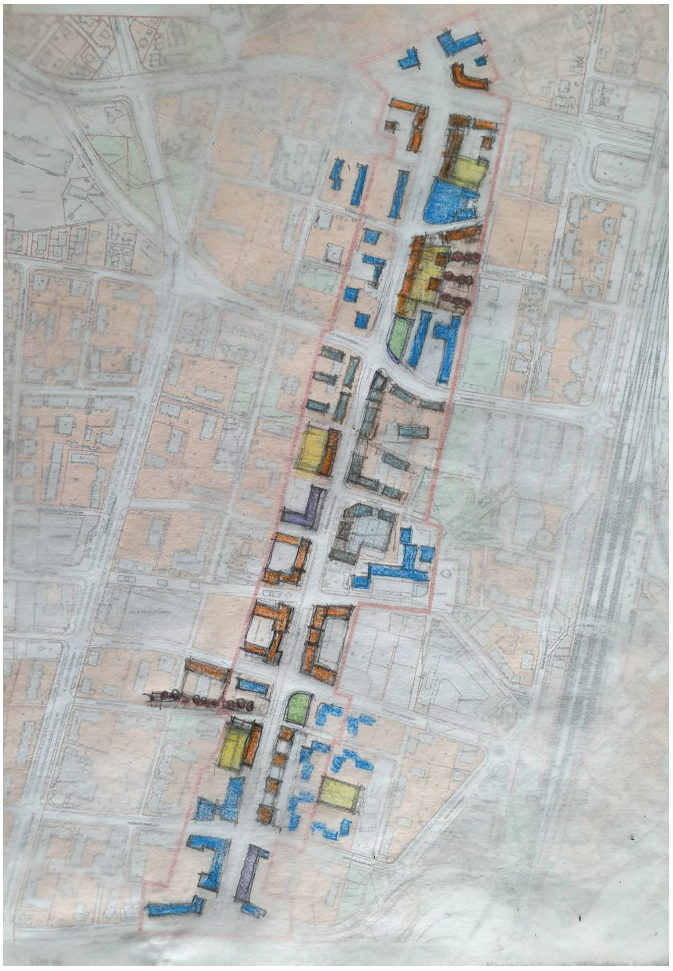
Zoom! Kielotie

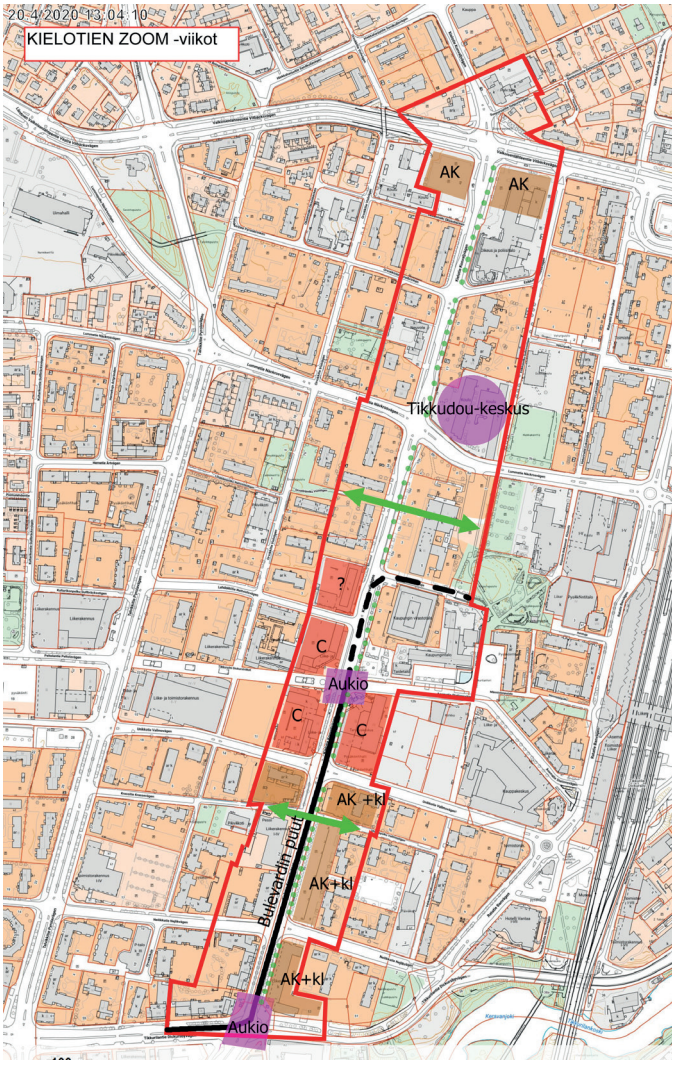
Kielotie on tulevaisuuden ratikkabulevardi. Vantaan ratikka kulkee Ratakujan kohdalta Kielotietä koko Tikkurilan ydinkeskustan läpi ja kääntyy länteen Tikkurilantielle. Läpiajavaa autoliikennettä ohjataan keskustaa kiertävälle kehälle ja Kielotie rauhoitetaan ratikalle sekä asukkaiden ja alueella asioijien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

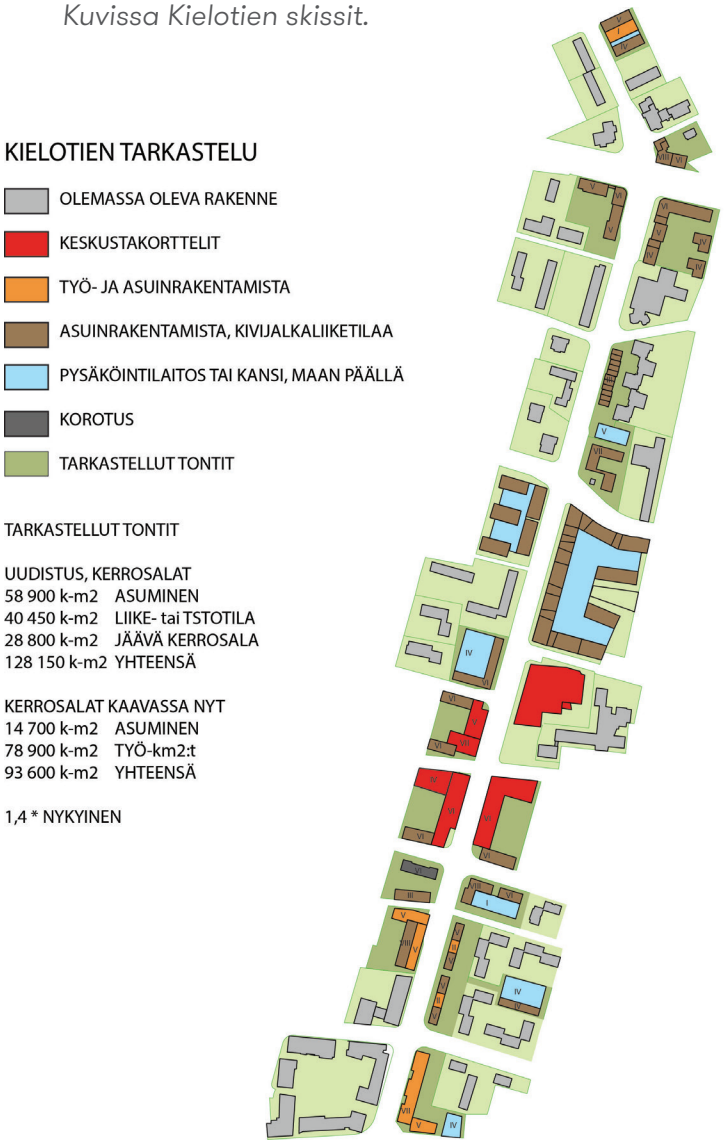
Suuri osa Kielotien varren tonteista on kaavoitettu nykyistä tehokkaammalle rakentamiselle, mutta osassa on vielä tilaa tiivistää. Mahdollisuuksia on erityisesti nykyisin pysäköintialueena toimivilla korttelinosilla sekä tonteilla, joiden korjausvelka on kasvanut niin suureksi, että on kannattavampaa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

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

Kuvissa Kielotien skissit.





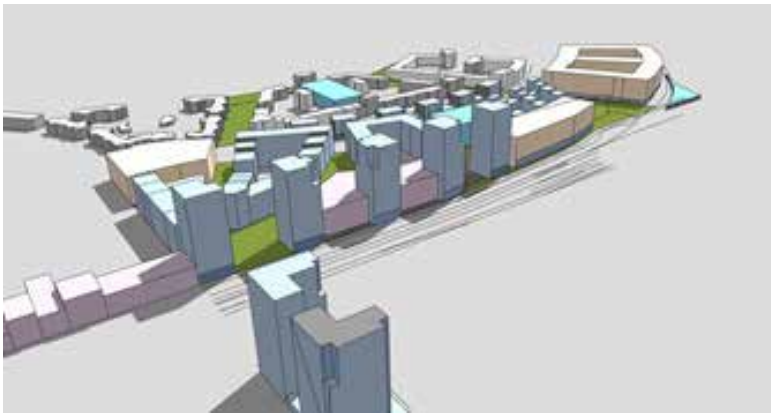


LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Zoom! Jokiniemi

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

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



Kuvat:
© asemakaavoitus/ Tikkurila

Kuvat:
© Aihio arkkitehdit Oy

KESTÄVÄ KEHITYS TIKKURILAN KAUPUNKI-RAKENTEESSA

Ekologinen kestävyys:

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

Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys:

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

Taloudellinen kestävyys:

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

Kaavarunkokyselyn tuloksia - Kaupunki-ympäristö

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

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

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

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

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

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

Kuva: Tiedekeskus Heureka
© T Taponen

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

2.3.2 Asuminen

Tikkurila tarjoaa monipuoliset kaupunkiasumisen mahdollisuudet.

Yleisesti

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

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

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Lisää asumisen vaihtoehtoja

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

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

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

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

Sekä aiemmin inventoituihin että kaavarunkotyön yhteydessä arvotettuihin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennetun ympäristön kohteisiin sisältyy asuntorakentamista. Tarkempi listaus kaupunginmuseon arvottamista kohteista on kohdassa 2.3.1. Näiden kohteiden lisäksi kaavarunkokarttaan on merkitty asemakaavoituksen tunnistamia aluekokonaisuuksia, joiden ominaispiiteitä halutaan säilyttää. Kaikki aluekokonaisuudet (Oksanmäki, Kukkaketo, Hiekkaharjuntien ympäristö, jokivarren rantavyöhyke) ovat asuntovaltaisia. Eri ikäisten asuinympäristöjen säilyminen osana kehittyvää Tikkurilaa on tärkeää sekä kulttuurihistorian että monipuolisten asuntoratkaisujen näkökulmasta. Säilyminen tukee myös sosiaalisesti kestävän keskustan rakentumista: se mahdollistaa juurtumisen alueelle, jossa aikaisemmat aikakaudet näkyvät.

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

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

SUUNNITTELUPERIAATTEET

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

Kuvat: Kukkakedon alueen asuntorakentamista 1970-luvulta. Etualalla 2020 valmistunut päiväkoti.
© T Huhtala
© Aineistopankki, S Manninen

Asumisen laatu

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

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

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

Korkea asuinrakentaminen

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

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

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

Asumiseen liittyvä pysäköinti

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

Maantasopysäköinti

Kaavarunkoalueen reunamilla Viertolassa, Hiekkaharjussa sekä Tikkurilan kaupunginosan eteläosassa on alueita, joiden kehittäminen tukeutuu maantasopysäköintiin. Tonttien maankäyttöä kehitettäessä on rakennusoikeus ja siitä seuraava pysäköintipaikkojen määrä mitoitettava kohtuullisiksi siten, että pihalle jää tilaa oleskelulle ja leikille, ja alueen vihertehokkuusvaatimus täyttyy. Maantasopysäköinti tuhlaa maata, mutta on toteuttamiskustannuksiltaan edullinen. Raklin tekemän selvityksen mukaan maantasopaikan hinta vaihteli 1000 ja 6000 euron välillä per paikka, hintatiedot olivat vuosilta 2009–2015.[2]

Kellaripysäköinti

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

Kuva: Jokiniemi
© Aineistopankki

Pysäköinti pihakannen alla

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

Kestävän kehityksen näkökulmasta kansipihat ovat kuitenkin ongelmallisia. Kannet ramppeineen toteutetaan raskaina betonirakenteina, jotka usein on mitoitettava huolto- ja pelastusliikenteen kestäviksi. Tikkurilan korkea pohjaveden pinta aiheuttaa vesitiiviitä rakenteita, mikäli rakennetaan sen alle. Pysäköintiratkaisu on kallis ja tarpeiden muuttuessa joustamaton: tiloille ei löydy vaihtoehtoista käyttöä, eikä taloyhtiöön integroitua pysäköintiä ole helppoa avata laajemmalle käyttäjäkunnalle. Myöskään paikkojen lisääminen myöhemmin ei yleensä ole mahdollista. Vihertehokkuuden tavoitteiden toteuttaminen on haastavaa. Koko tontin kattavalla kansipihalla hulevesien imeytys tai viivytys onnistuu ainoastaan kenno- tai säiliöratkaisuin, eikä istutussyvyys riitä esim. isoille puille. Vesieristetyn kansirakenteen huoltoväli on noin 30 vuotta, mikä tarkoittaa paitsi kustannuksia myös ”valmiiksi” kasvaneen pihakasvillisuuden korvaamista uudella. Raklin selvityksen mukaan kannen hinta vaihtelee välillä 7000–15 000 euroa per paikka. Tiedot ovat vuosilta 2009–2014.[3]

[2] *https://www.rakli.fi/wpcontent/uploads/2019/06/kaavamaaraysten_kustannusvaikutukset_raportti_nettires.pdf*

[3] *https://www.rakli.fi/wp-tuysäköinnin keskittäminecontent/uploads/2019/06/kaavamaaraysten_kustannusvaikutukset_raportti_nettires.pdf*

Pysäköintitalo

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

Kantakaupungissa pysäköintilaitosten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja julkisivuiltaan riittävän umpinaisia, jotta ne muodostuvat luontevaksi osaksi kaupunkirakennetta. Mikäli pysäköintilaitos rajaa katutilaa, tulisi maantasoon sijoittaa muita toimintoja, esim. liike- tai harrastetilaa. Suurimpana haasteena Tikkurilan kaltaisessa rakennetussa ympäristössä on hankkeiden yhteensovitus ja aikataulutus: keskitetty ratkaisu on lähtökohtaisesti mahdollinen kaavamuutoksissa, joissa vähintään korttelin laajuinen kokonaisuus suunnitellaan kerralla, ja tonttien omistajat onnistuvat sopimaan pysäköinnin toteutuksen ja rahoituksen yhteisistä pelisäännöistä. Kokonaisuuteen voi kuitenkin sisältyä sekä säilytettäviä, peruskorjattavia, laajennettavia, täydennettäviä että uudisrakentamisella korvattavia kohteita. Raklin selvityksessä pysäköintitalon paikat vaihtelivat välillä 15 000–28 000 euroa per paikka. Hintatiedot ovat vuosilta 2009–2015.[4]

Pysäköinnin kehitysmahdollisuuksia

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

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

Kuva: Jokiniemi, © Aineistopankki

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

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

Korttelitarkastelu: pysäköinti Tikkurilan kaupunkirakenteessa

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

[4] *https://www.rakli.fi/wpcontent/uploads/2019/06/kaavamaaraysten_kustannusvaikutukset_raportti_nettires.pdf*

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

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

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

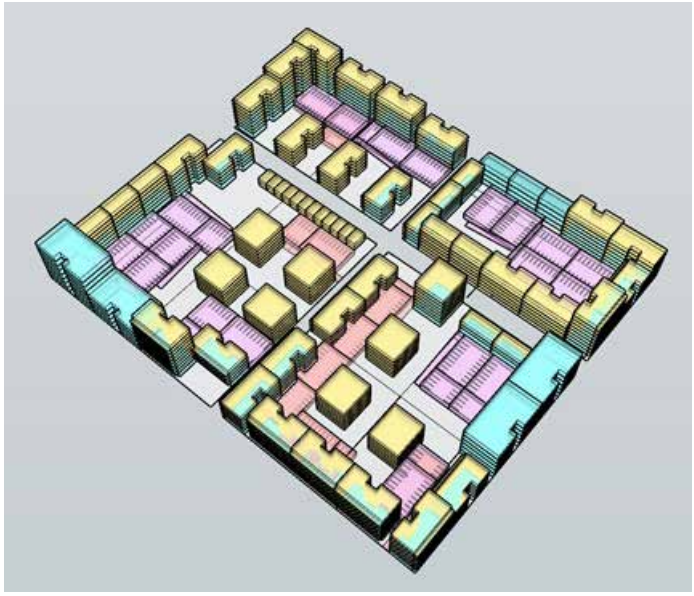
Rakennettu osuus tonttimaasta 70 %.

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

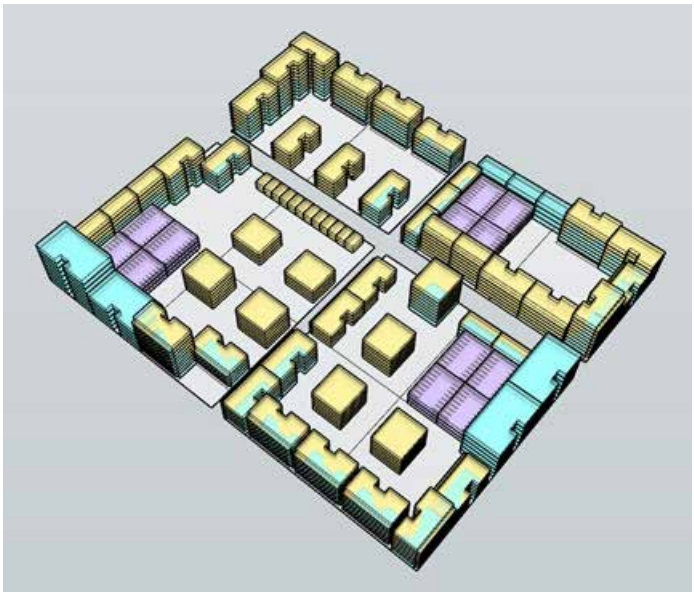
Kuvassa keltaisella on esitetty asumista, turkoosilla liike- ja toimistotilaa ja violetilla pysäköintilaitoksia.

Rakennettu osuus tonttimaasta 51 %.

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



Kuva: tonttikohtainen pysäköinti VE1
Kuva: keskitetty pysäköinti VE2



Kuva: Tikkuparkki, © Aineistopankki

KESTÄVÄ KEHITYS TIKKURILAN ASUINRAKENTAMISEN KEHITTÄMISESSÄ

Ekologinen kestävyys:

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

Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys:

* Rakennus- ja asuntotyypit sekä hallintamuodot ovat monipuolisia.

Taloudellinen kestävyys:

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

Kaavarunkokyselyn tuloksia - Asuminen:

Vastanneista 85 % piti mahdollisena asumispaikkavaihtoehtona Tikkurilan suuraluetta.

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

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

Rakennustyypit kiinnostivat vastaajia monipuolisesti. Esitetyistä vaihtoehdoista suosituimmat olivat rivi- tai kaupunkipientalo ja 6–8-kerroksinen rakennus, jonka katutasossa on liiketilaa. Myös muut vaihtoehdot (4–5-kerroksiset asuintalot, tornitalot ja sekoittuneiden toimintojen asuintalot) herättivät tasaisesti kiinnostusta.

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

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

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

Kuva: As Oy Silkinkaari jokirannassa.
© T Taponen

2.3.3 Työ

Tikkurila on pääkaupunkiseudun merkittävä työpaikkakeskittymä.

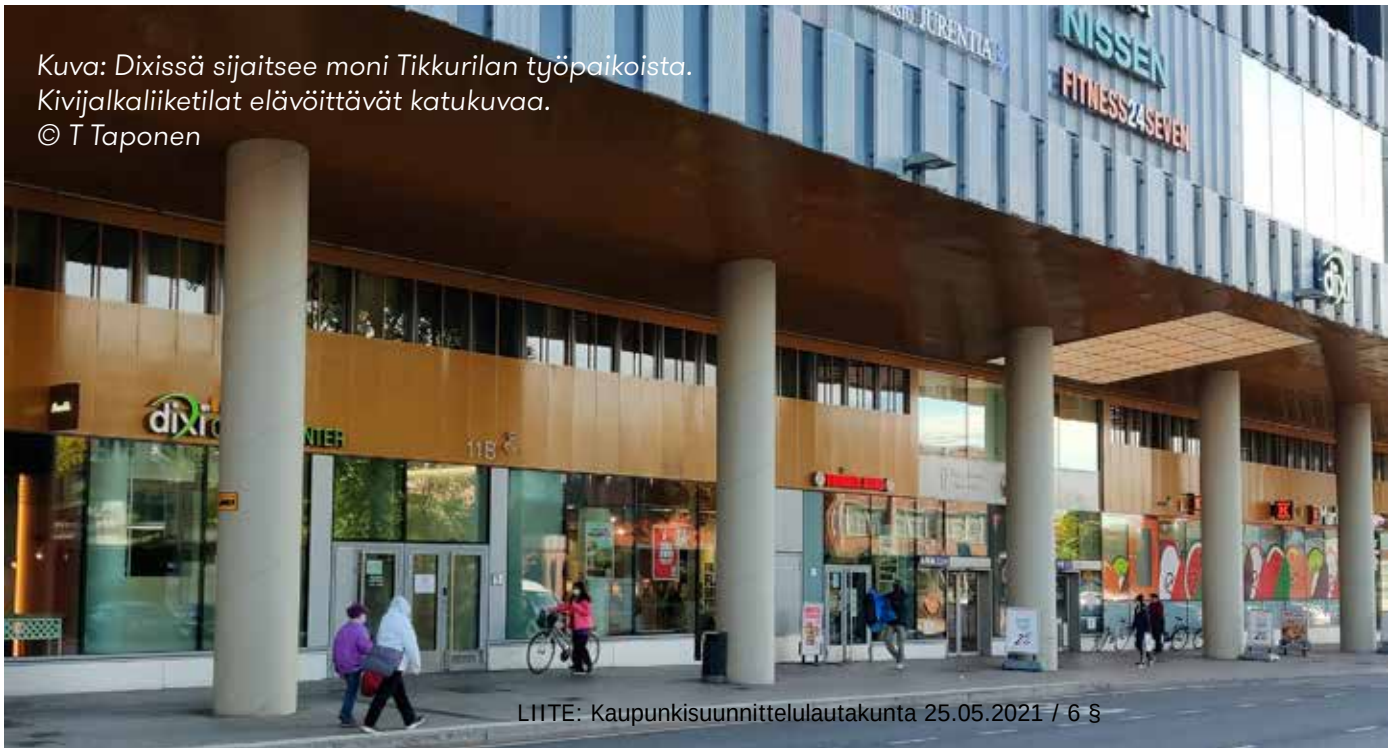
Yleisesti

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

Vuonna 2017 työpaikkoja Tikkurilan kaupunginosassa oli yhteensä 7098. Kaavarungon alue on hieman Tikkurilan kaupunginosaa suurempi. Kaavarungon tavoitteena on mahdollistaa työpaikkamäärän kehitys. Tavoitteena on Tikkurilan kaavarunkoalueen kasvu 4000 uudella työpaikalla vuoteen 2040 mennessä. Tikkurilan kaavarungon tavoitetilalause ”Tikkurilassa on kaikki” kuvastaa tahtotilaa kehittää aluetta sekoittuneena ja monipuolisena asumisen, työn ja virkistyksen sekä liikkumisen alueena. Kiinnostavimmat työn alueet ovat asemanseutu, radanvarsi, kävelykeskusta, Kielotien, Talvikkitien ja Tikkurilantien varret sekä kaavarunkoalueen ulkopuolinen Tikkurilan väritehtaan alue.

SUUNNITTELUPERIAATTEET

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



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

Tulevaisuuden työ Tikkurilassa

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

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

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

Alueellinen erikoistuminen

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

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

Sekoittunut kaupunkirakenne

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

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

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

[5] *Vantaan yleiskaava 2020: Elinkeinopoliittisten vaikutusten arviointi, 18.9.2020*

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Työpaikkakarasterin alueet ja kivijalkaliiketila

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

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

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

Julkiset palvelut

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

Osallistuminen, vuorovaikutus ja yrittäjät

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

Kuva: Kivijalkaliiketiloja Asematiellä, taustalla Dixi. © T Taponen

KESTÄVÄ KEHITYS TIKKURILAN TYÖPAIKKARAKENTAMISEN KEHITYKSESSÄ

Taloudellinen kestävyys:

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

Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys:

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

Ekologinen kestävyys:

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

Kaavarunkokyselyn tuloksia - Työ

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

Kommentti: *Tikkurilasta pyritään kehittämään kantakaupunkimaista keskustaa, jossa kauppa, palvelut ja toimistot elävöittävät ympäristöä. Kivijalkaliiketiloja edellytetään keskustassa ja työpaikkarakentamista tarkastellaan Tikkuraitin, Asematien, Tikkurilantien ja Jokiniemenkadun ympäristöissä. Runsas työpaikkamäärä tukee palveluita ja mahdollistaa esimerkiksi Tikkurilan oivan lounaspaikkatarjonnan. Viihtyminen Tikkurilan keskusta-alueella ja monipuoliset kaupan palvelut edellyttävät kasvavaa kuluttajamäärää. Asukasluvun kasvu tukee tätä tavoitetta.*

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

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

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

Tikkurilan kaavarunkoalueen palvelukehityksestä tarkemmin

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

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

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Lähitulevaisuuden merkittävimmät palveluverkon kehityskohteet Tikkurilan alueella

Varhaiskasvatus ja perusopetus

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

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

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

Toisen asteen koulutusta, Jokiniemen kampusalue

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

Oppimiskampus on Vantaan kaupungin merkittävä kaupunkistrategian tavoitteita toteuttava hanke, joka luo Vantaalle Jokiniemen alueelle uudenlainen oppimiskeskittymän. Hanke tulee sisältämään runsaasti uudisrakentamista, joka valmistuessaan tarjoaa nykyaikaiset ja monipuoliset puitteet oppimiseen sekä siihen liittyvälle kehitystyölle. Oppimiskampukseen sijoittuu mm. 300 lukiopaikkaa ja ammattiopisto Varian tiloja.

Sosiaali- ja terveydenhuolto, hyvinvointikeskus

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

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

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

Ennen hyvinvointikeskuksen rakentamista saattaa osa sosiaali- ja terveydenhuollon työtekijöitä sijoittua uuteen monitilatoimistoon Kielotie 13:een. [6,7]

[6,7] *Vantaan palveluverkkosuunnitelma 2018–2027, Vantaan kaupunki*

[8] *https://www.vantaa.fi/terveys-_ja_sosiaalipalvelut/*

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Kaupungin monitilatoimisto, Kielotie 13

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

Julkinen kaupunkitila

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

Palvelukehityksestä kaavarunkoalueen ulkopuolella Tikkurilan suuralueella

Tikkurilan urheilupuisto

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

Tikkurilan vanhustenkeskus

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

Kuva: Kielotie 13
© Lehto Tilat Oy , PES-Arkkitehdit

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

2.3.4 Liikenne

Saavutettavuus on Tikkurilan valtti.

Yleisesti

Tikkurila on liikenteellisesti hyvin palveltu. Liikkuminen kestävillä liikennemuodoilla on mahdollista ja yhteydet esimerkiksi seudun merkittävimpiin työpaikkakeskuksiin onnistuvat nopeasti raiteilla. Suurimpia muutoksia tulevina vuosina ovat suunnitteluvaiheessa olevat Vantaan ratikka ja Valkoisenlähteentien jatke itään sekä selvitysvaiheessa oleva Lentorata, joka vaikuttaa Tikkurilan rooliin seudulla. Tärkeitä tulevaisuudessa kehittyviä yhteyksiä ovat myös alueen läpi etelä-pohjois- ja itä-länsisuunnassa kulkevat pyöräliikenteen baanat sekä kehittyvä Tikkurilan kävelykeskusta, joka laajenee nykyisestä ja jatkuu junaradan itäpuolelle Jokiniemen alueen rakentuessa. Tikkurilaan pääsee sujuvasti autolla Kehä III:lta ja Tuusulanväylältä. Keskustan ohiajavaa ajoneuvoliikennettä ohjataan Tikkurilan keskustaa kiertävälle kehälle, jonka sisäpuoli on ensisijaisesti kestävän liikkumisen vyöhykettä sekä asukkaiden ja alueella asioivien ajoa varten. Pysäköinnin kehittäminen on alueen mahdollisuus. Tikkurilan tavoitekuvassa saavutettavuus on tulevaisuudessakin Tikkurilan valtti ja se on osattu hyödyntää.

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

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

SUUNNITTELUPERIAATTEET

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Junaliikenne ja Tikkurilan kehitys

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

Suomirata

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

Uudenmaanliiton ”Lentoradan vaikutusten arviointi” -selvityksessä on mukana kolme raideliikennekapasiteettiä kasvattavaa vaihtoehtoa; vaihtoehto 0, pääradan lisäraiteet ve 1 ja Lentorata ve 2. Nollavaihtoehdon hankkeet ovat edellytyksiä muiden vaihtoehtojen toteuttamiselle. Erityisesti Lentorataratkaisulla (ve 2) on merkittäviä vaikutuksia Tikkurilan kehitykselle. Se muuttaa Tikkurilan merkitystä aluerakenteessa. Kaukojunat siirtyisivät pois Tikkurilasta ja alueen houkuttelevuus valtakunnallista saavutettavuutta edellyttävien työpaikkojen näkökulmasta saattaa vähetä. Hyviä vaikutuksia tuovat taas tihenevä lähi- ja taajamaliikenne, joiden kapasiteettia voidaan lisätä.[9] Yhteys Kehäradan ja Vantaan ratikan myötä lentoasemalle säilyy ja vahvistuu. Lentorata toimii vaihtoehtona lisäraiteiden (ve 1) mahdollistamalle pääradan kapasiteetin lisäykselle. Pääradalla on yleiskaava 2020:ssa lisäraidevaraus Tikkurilan alueella Valkoisenlähteentielle asti ja se on vuonna 2008 hyväksytyn lisäraidesuunnitelman mukainen. Tikkurilan asema on rakennettu ja alueen asemakaavat laadittu kyseisen suunnitelman mukaisesti.

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

Santarata

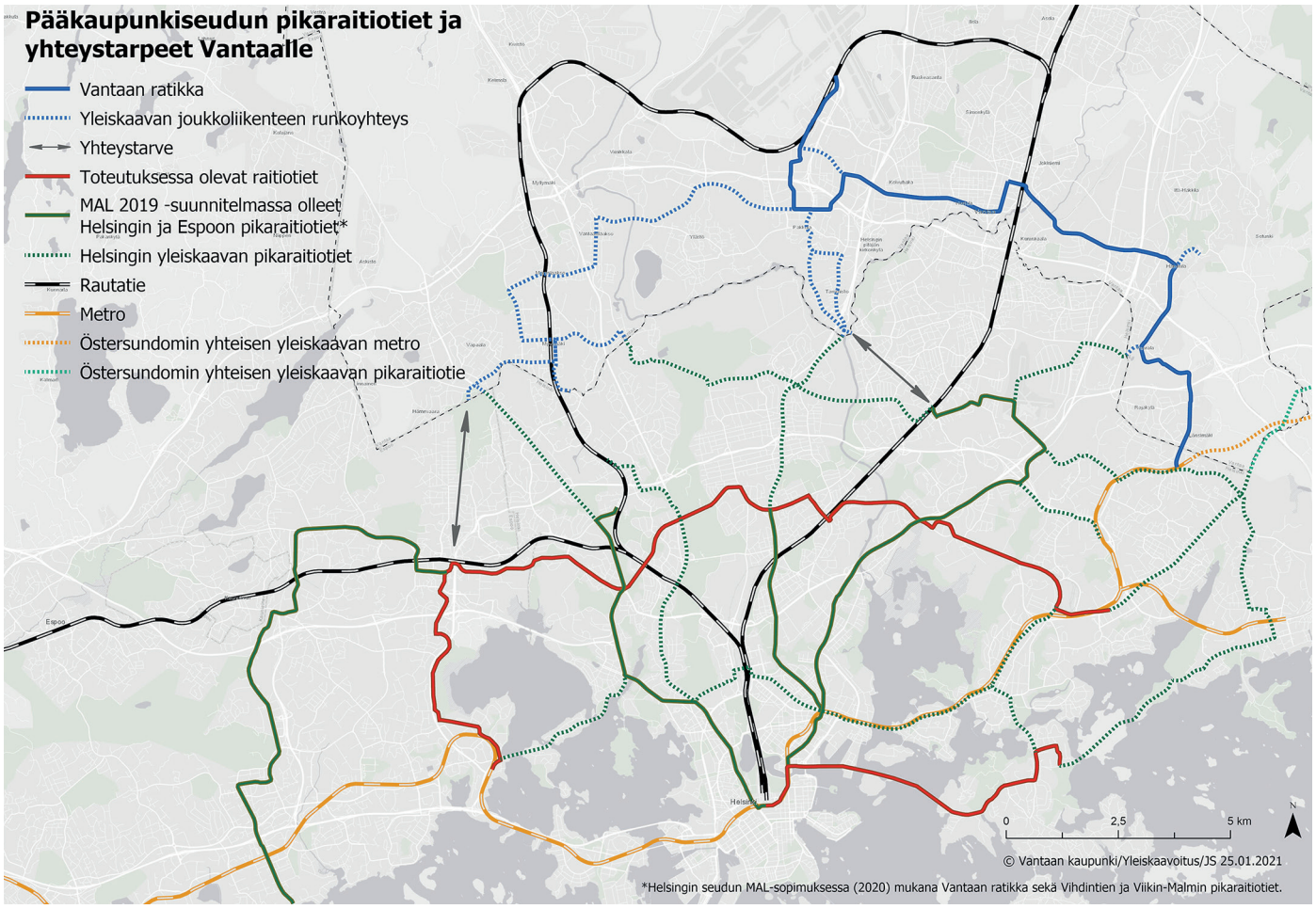
Santarataa ei ole merkitty kaavarunkokarttaan, sillä Vantaan kaupungin tahtotilana on yhteyden poistuminen. Radan poisto mahdollistaa Tikkurilan aseman itäpuolen kehityksen tehokkaasti. Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020–31 (8.10.2020) kirjaa yhtenä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

Kuva: Tikkurilan asema on Suomen kolmanneksi vilkkain,
© Aineistopankki

[8] *Suomirata.fi*

[9] *Uudenmaanliitto, Lentoradan vaikutusten arviointi*

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



Kuva: Pääkaupunkiseudun pikaraitiotiet ja yhteystarpeet Vantaalle. © Vantaan yleiskaava

Liityntäpysäköintialue radan itäpuolella

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

Pääkaupunkiseudun raideliikenteen verkosto ja Vantaan ratikka

Kuvaan on merkitty pääkaupunkiseudun olemassa olevat junaradat, metro lännen ja idän jatkeineen, toteutusvaiheen raitiotiet Raide-Jokeri ja Kruunusillat, MAL 2019 -suunnitelman pikaraitiotiet sekä Helsingin yleiskaavaan merkityt pikaraitiotiet ja Östersundomin yhteisen yleiskaavan pikaraitiotie. Verkosto on pidemmän aikavälin ja usean hankkeen kokonaisuus ja toteutuessaan se kattaa Helsingin, Espoota ja Vantaata sekä luo suhteellisen tiheän kestävän liikkumisen raideverkoston pääkaupunkiseudulle. Sinisellä merkitty Vantaan ratikka yhdistyy muuhun raideverkostoon Mellunmäessä sekä Tikkurilassa ja Aviapoliksessa. Nuolet merkitsevät yhteystarvetta, joten tulevaisuuden suunnittelulle on yhä tilaa. Karttaan ei ole merkitty junaratojen kehittämishankkeita eikä Helsingin kantakaupungin raitioteitä.

Vantaan ratikka

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

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

[11] *www.vantaa.fi/ratikka*

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

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

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

Bussit

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

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

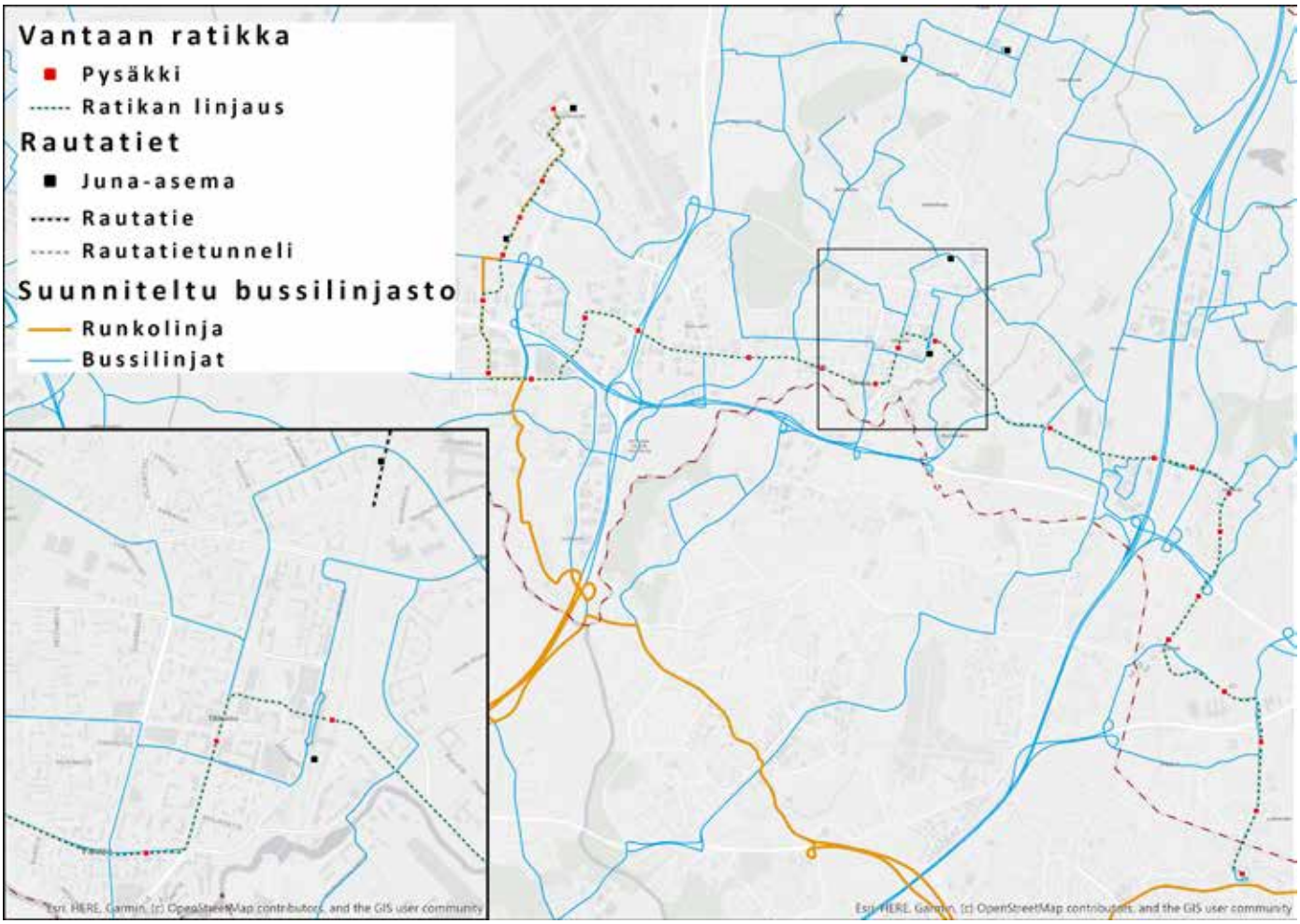
Tikkurilan asema ja matkakeskus

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

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

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

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



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Kävely ja pyöräliikenne

Kävely

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

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

Pyöräliikenne

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

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

Kuva: Tikkurilan aseman alikulun yhteydessä sijaitsevasta pyöräpysäköintitilasta, © Aineistopankki

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

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

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

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

---

[12] *Jan Gehl, 2018. Ihmisten kaupunki*

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

[14] *https://www.vantaansanomat.fi/paikalliset/1500974*

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Tie- ja katuyhteydet

Katuverkko

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

Erikoiskuljetusreitit

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

Keskustan kehä

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

Pysäköinti julkisessa tilassa

Asiointipysäköinti

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

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

Asumiseen liittyvä pysäköinti on käsitelty asumiskappaleessa.

Kuva: Liikennettä Kieloteillä, © Aineistopankki

KESTÄVÄ KEHITYS TIKKURILAN LIIKKUMISEN KEHITTÄMISESSÄ

Ekologinen kestävyys:
* Kestävien liikkumismuotojen edistäminen
* Olemassa olevan infrastruktuurin ja liikenneverkostojen hyödyntäminen

Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys:
* Ratikan ja muiden julkisen liikenteen yhteyksien hyvä saavutettavuus alueen sisältä ja sen ulkopuolelta
* Ympäristöhaittojen, kuten melun ja ilmansaasteiden, vähentäminen kehittämällä keskustan kehän sisäpuolista aluetta erityisesti jalan kulun houkuttelevuutta ja turvallisuutta edistäen.

Taloudellinen kestävyys:
* Olemassa olevan infrastruktuurin ja liikenneverkostojen hyödyntäminen
* Uuden liikenneinfrastruktuurin rakentaminen ja sen tuoman maankäytön kehittämispotentiaalin hyödyntäminen (Vantaan ratikka).

Kaavarunkokyselyn tuloksia - Liikkuminen

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

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

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

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

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

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

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

Liikkumisen ja liikenteen tulevaisuudennäkymiä

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

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

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

---

[15] *aut.fi, Autoalan Tiedotuskeskus, tilastot (Traficom)*

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

2.3.5 Viheralueet ja hulevedet

Tikkurilassa on kattava vehreiden virkistysreittien verkosto.

Yleistä

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

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

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

Kuva: Kirjastopuisto, © Aineistopankki

SUUNNITTELUPERIAATTEET

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

[17] *Vantaan viherrakenneselvitys 16.8.2017, Anne Mäkynen*

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

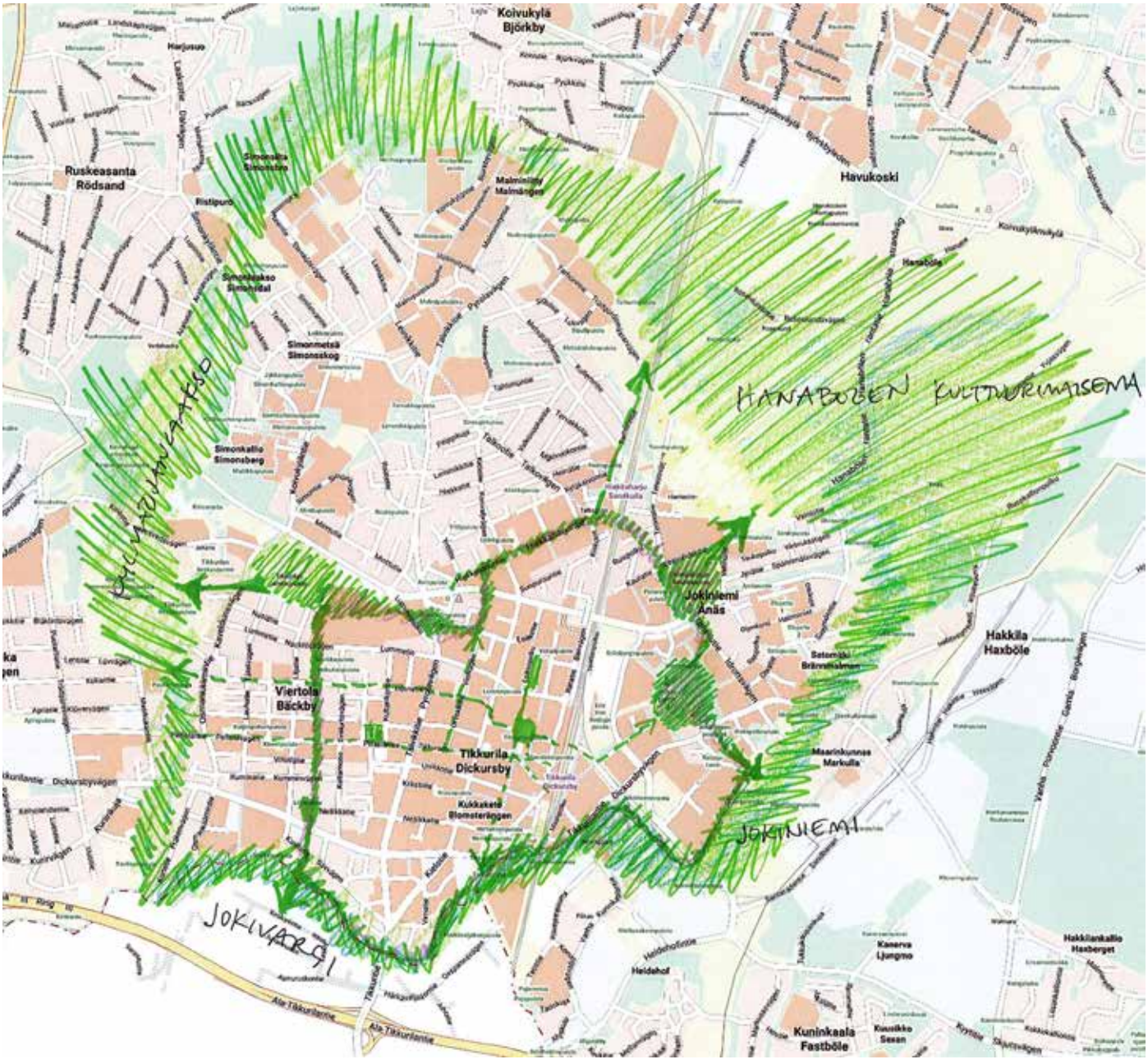
Viherrakenteen ja yhteyksien kehittäminen

Viherkehät

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

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

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



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Viherrakenteen kehittäminen viherverkoksi

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

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

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

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

Kuvat: Tikkurilan viherrakenteen kehittämiskonsepti.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Jokimaiseman ja puistojen kehittäminen

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

Jokiranta

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

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

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

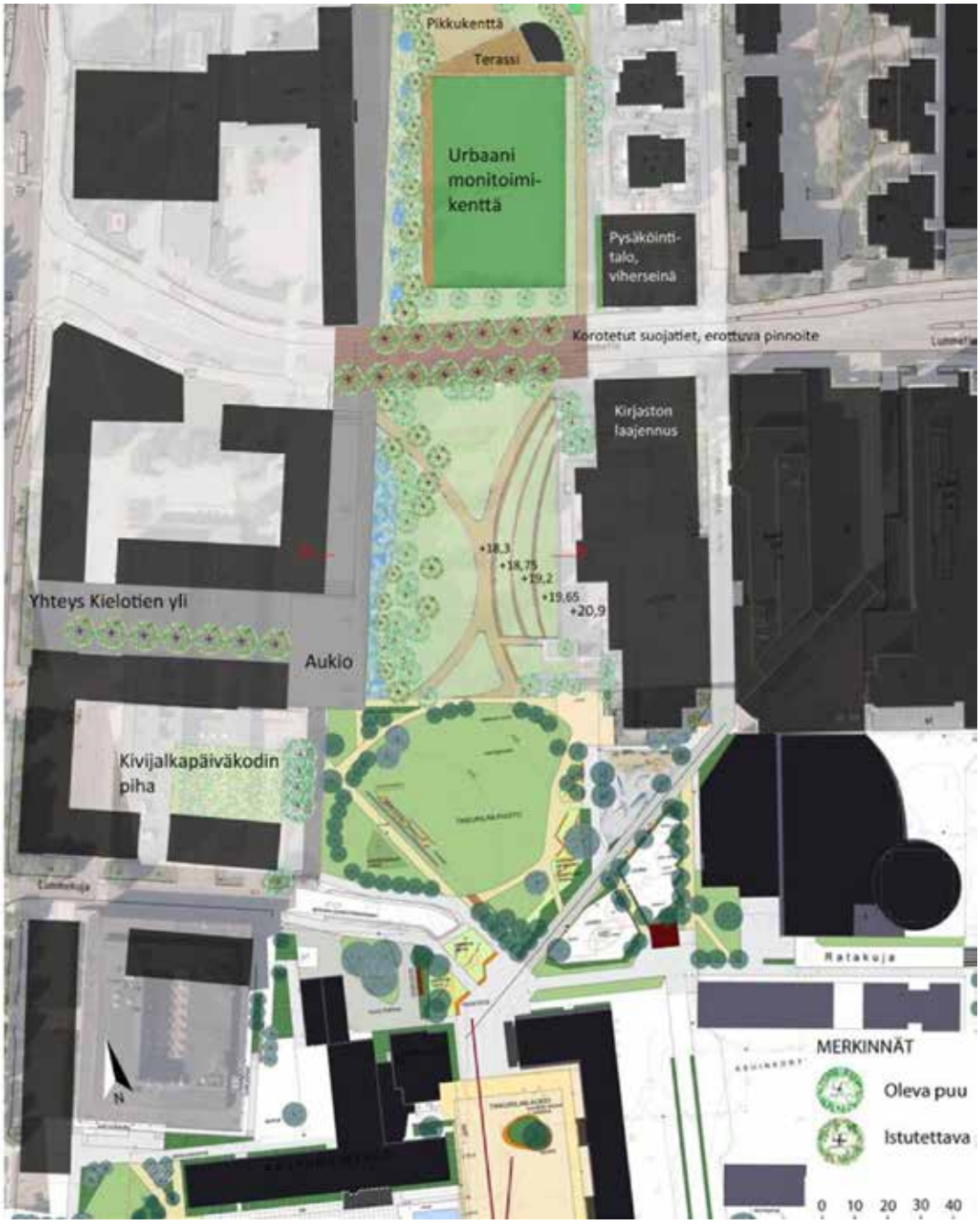
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Keskustan puistokokonaisuuden kehittäminen

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

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

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



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Taskupuistot

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

Winterinmäki - lähimetsä

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

Ulkotilojen kehittäminen osana viherverkkoa

Aukiot ja kävelykadut

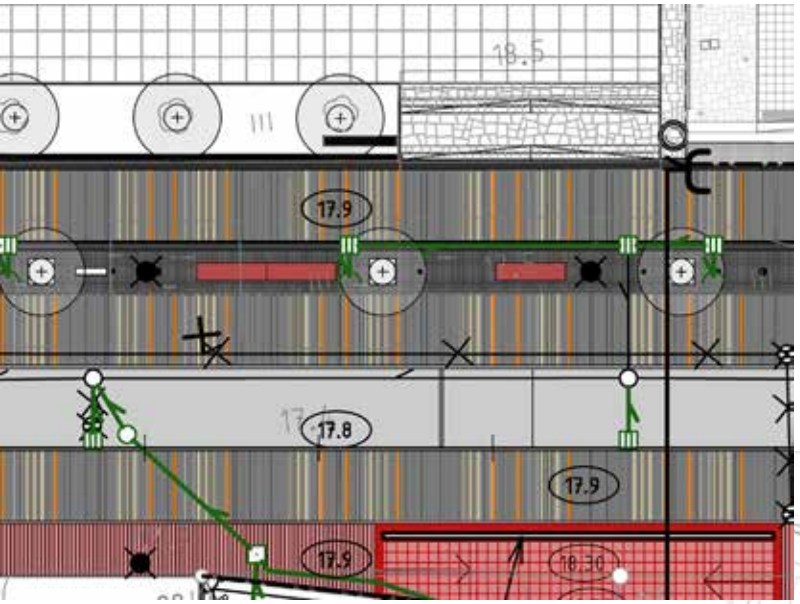
Tiivistyvässä Tikkurilassa, jossa puistot ovat pääosin pieniä, rakennettujen ulkotilojen, kuten kävelykatujen ja aukioiden rooli on merkittävä viherverkon ja virkistysalueiden osana. Lisäksi katutilan erilaisilla pienillä istutetuilla syvennyksillä, taskupuistoilla, voidaan saada kaivattuja hengähdyspaikkoja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

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

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

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

Kuvat: Ote Tikkuraitin ja Orvokkitien katusuunnitelmasta (Ramboll 2019)



Ylhäällä ote Asematien katusuunnitelmasta – ”räsymattomaisesta” luonnonkiveyskuvioinnista kaupungintalon ja kirkon väliltä (2019, Maisemasuunnittelu Hemgård ja Ramboll). Asematie toteutetaan kävelykatupainoitteisena (shared space) ja uusia katupuita istutetaan.
Oikealla ote C.A.Edelfeltin aukion katu- ja puistosuunnitelmasta (2020, Ramboll). Kaupunginmuseoon liittyvä aukio tullaan kiveämään luonnonkivin ja sille on osoitettu taideteoksia sekä uusia istutettavia lehtipuita säilytettävien lisäksi.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Katuvihreä ja raitit

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

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

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

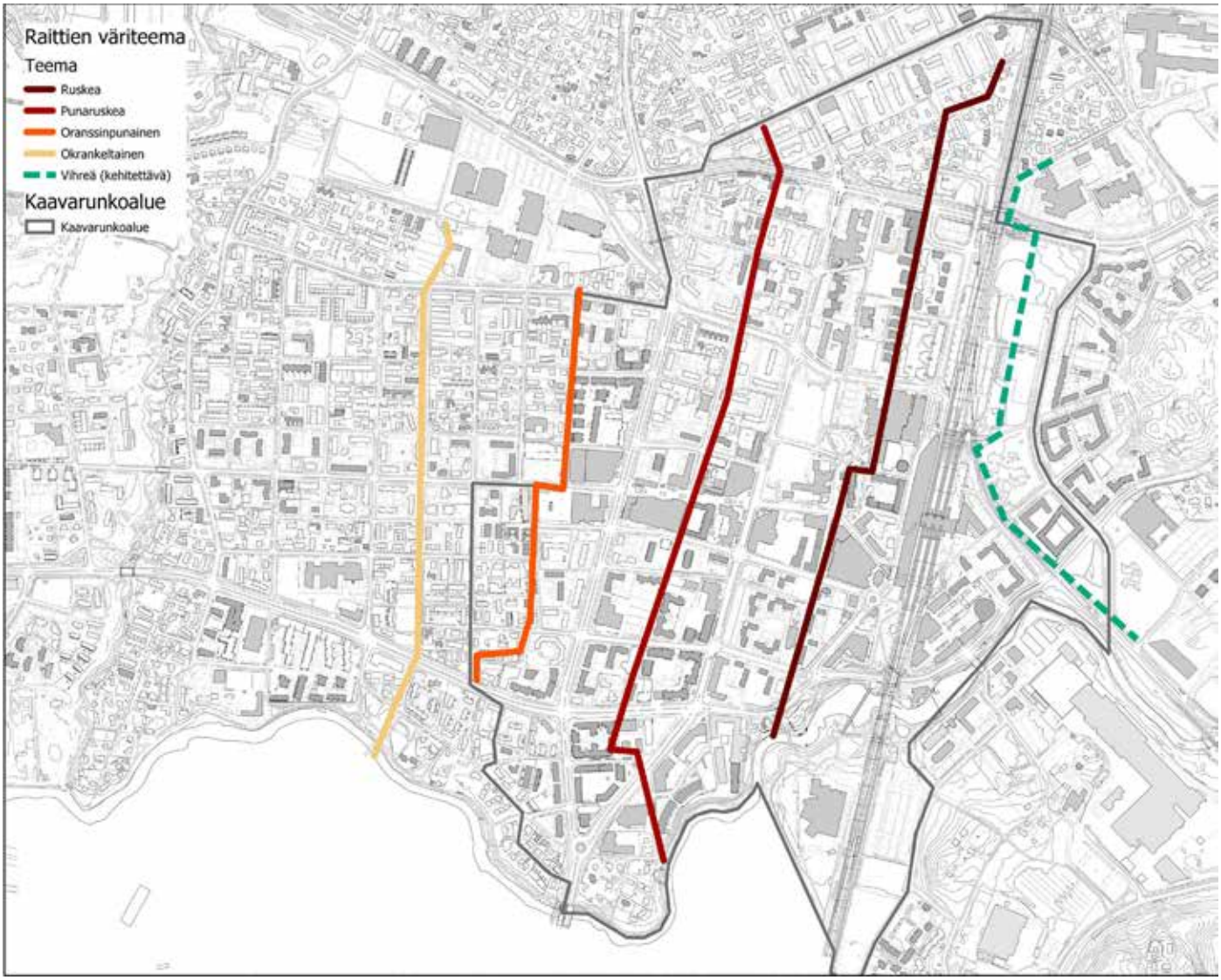
Kuvat: Esimerkki Nizzan torimaisesta tilasta, jossa kävely, autoliikenne ja ratikka on toteutettu esteettömästi.
Asematien kävelypainotteisen kävelykadun ylityskohta Kielotiellä pyritään toteuttamaan aukiomaisena ylityksenä liittyen tuleviin ratikkapysäkkeihin ja Tikkuraittiin.

Kuva: Orvokkitieltä kesäkuussa 2020.
Vehreät raitit toimivat viherverkon osina ja käytävinä sekä keskeisinä kevyenliikenteenyhteyksinä. Osa puustosta sijoittuu tonteille ja osa katualueelle.

Raittien väriteemat

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

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



Kuvat: Maatiiliä on saatavana useissa eri sävyissä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Kuva: Åvikin puistossa Tikkurilan jokirannassa on käytetty maatiiltä ja kalusteissa ja varusteissa ruskeaa teemaväriä. Myös kasvien väreillä voidaan korostaa tiettyä reittiä.
Kuva: Lipstikankujan suodattavasta hulevesien viivytyspainanteesta,
© S. Tulonen

Piha-alueet ovat vihertehokkaita ja niissä viivytetään hulevesiä

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

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

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

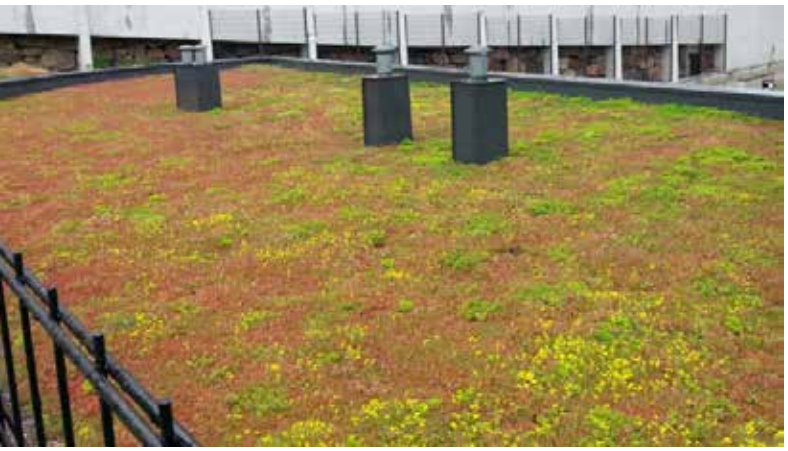
Tikkurilan vanhimmilla omakoti-, rivitalo- ja kerrostaloalueilla on paikoin rehevää ja monipuolista pihakasvillisuutta ja isoja pihapuita. Samoin 70- ja 80-luvun kerrostalopihojen puusto on ehtinyt kasvaa jo melko isoksi. Peruskorjausten ja tiivistämisen yhteydessä on keskeistä säilyttää olevaa puustoa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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

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

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



Kuvat: Viherrakenteen kompensointikeinoja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa; köynnöksillä muodostettu viherseinä Viertolassa, sadepuutarha Jätkäsaaressa, kattopuutarha Vihreistä Virhein korttelissa ja maksaruohokattoa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Hulevesien viivyttäminen viher- ja katualueilla

Hulevesijärjestelmän toiminnallisen selvitysten mukaan maanlaiset tilat kuten junaradan alikulut ja rakennusten kellaritilat ovat tulvariskikohteita Tikkurilassa. Radan alikulkuja ovat Tikkurilantie ja Läntinen Valkoisenlähteentie. Muita tulvamallinnuksella löydettyjä tulvaherkkiä alueita ovat Lummetien ja Talvikkitien risteysalue, Orvokkitien ympäristö ja Tikkurilanpuiston kohta, Peltolantien ja Peltolantorin maanalaiset pysäköintitilat sekä Neilikkatie ja Unikkotie.

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

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

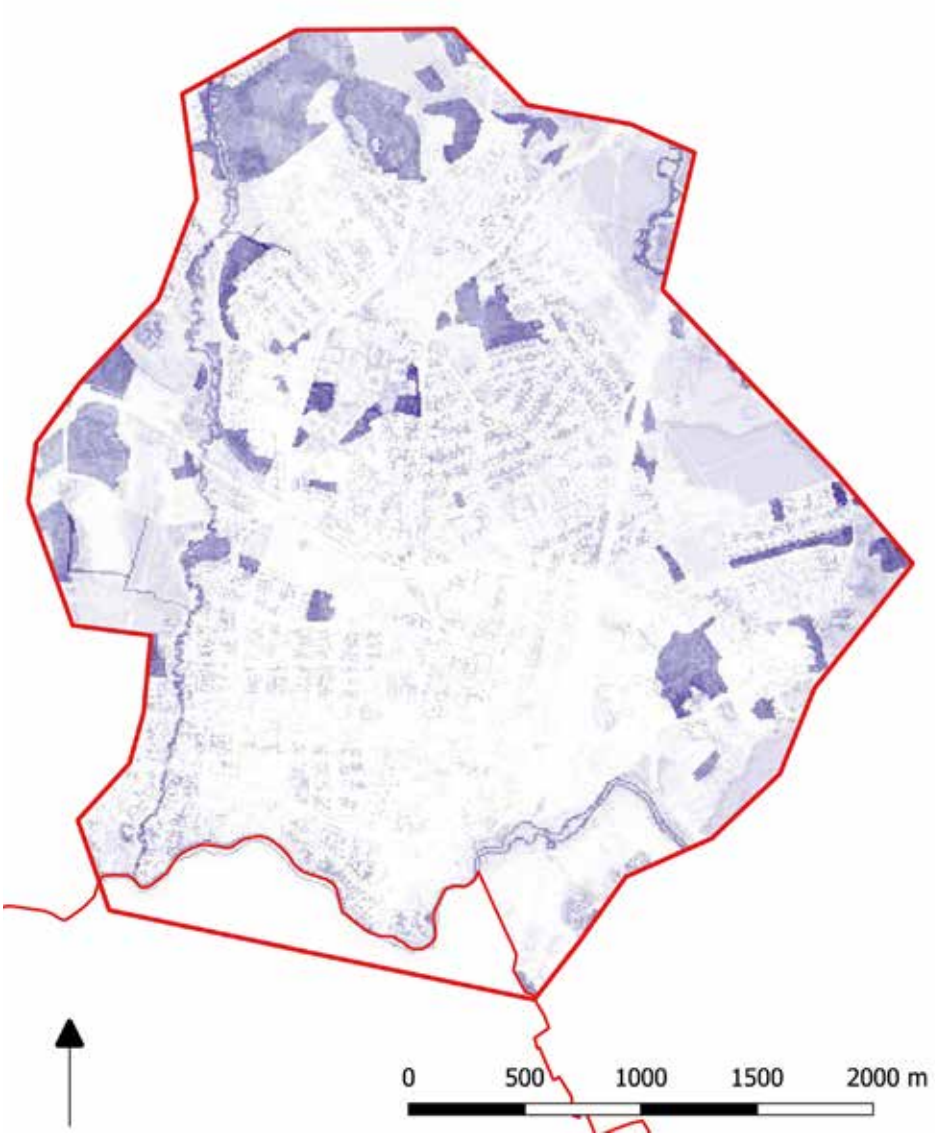
Kuvat: Puistoalueiden hulevesiaiheet ja viherraittien avo-ojiin kehitettävät hulevesipainanteet voivat olla pieniä keitaita kukkivine kasveineen. Loivapiirteinen hulevesipainanne voi olla myös leikattavaa nurmea tai tulvaniittyä. Kivistön sadepuutarha (kuva E. Eitsi) ja Lipstikankujan suodattava viivytyspainanne,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

Ekosysteemipalvelut ja niiden edistäminen

Winterinmäki, Keravanjoki sekä Kylmäoja ovat Tikkurilan ekosysteemipalvelujen eli luontohyötyjen moniarvokohteita. Keskusta-alueella sini-viherrakenteelle ei ole jäänyt paljoa tilaa ja ekosysteemispalveluiden tarjonta on niukkaa. Katu- ja raittiympäristöjen sekä pihojen merkitys virkistyksen kannalta korostuu. Kaupunkivihreän lisääminen lisäisi turvallisuus- ja terveyshyötyjen lisäksi myös asumisviihtyvyyttä ja alueen vetovoimaisuutta.

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

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



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

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

KESTÄVÄ KEHITYS TIKKURILAN VIHERALUEIDEN KEHITTÄMISESSÄ

Ekologinen kestävyys:

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

Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys:

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

Taloudellinen kestävyys:

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

Kaavarunkokyselyn tuloksia - Puistot, kadut ja aukiot

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

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

2.3.6 Muut

Yhdyskuntatekninen huolto

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

Vesihuolto ja hulevedet

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

Vedenjakelu

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

Jätevesiviemäröinti

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

Hulevesiviemäröinti

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

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

Kaukolämpö

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

Sähköverkko

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

Tietoliikenne

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

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Rakennettavuus maaperän suhteen

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

Ympäristöhäiriöt

Tikkurilan kaavarunkoalueen haasteena ovat ympäristöhäiriöt, jotka huomioidaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Lentomelu, tiemelu ja raidemelu

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

Lentoesterajoitukset Vantaalla

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

Runkomelu

Runkomelun riski kasvaa Pääradan ympäristössä, jossa on hiekkamaata. Runkomelun riski kasvaa alle 130 metrin etäisyydellä junaradasta. Asemakaavatyön yhteydessä määrätään runkomelun huomioonottamisesta. Kaavarunkoalueella tällainen mahdollinen alue on Hiekkaharjun eteläosassa.

Tärinä

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

Ilmanlaatu

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

Pilaantuneet maat

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

Onnettomuusvaaralliset kohteet

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

3 Vuorovaikutus

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

SUUNNITTELUPERIAATTEET

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

Tikkurilan kaavarunko 2020 -kysely

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

Asukastilaisuudet

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Mielipiteet OASiin

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

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

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

Kuva: Ratikka Kielotiellä.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mikäli maankäytön muutokset aiheuttavat oleellista muutostarvetta vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisuista päättää yhdessä **HSY:n** kanssa. Tuoreita vesihuollon esisuunnitelmia voi hyödyntää jatkosuunnittelussa. Kaupunkialueelle tulisi jäädä tarpeeksi isoja alueita, esim. pysäköintialueita ja aukioita, jotka soveltuvat kiertävän jätekeräyksen pysähdyspaikoiksi.

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

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

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

Kuva: Talkoot Keravanjoella, ©Aineistopankki

4 Vaikutusten arviointi

4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

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

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

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

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

4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön

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

Kaupunkikuva ja -rakenne

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

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

©Aineistopankki

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

neen on Vantaan ratikan myötä nykyistäkin paremmin joukkoliikenteellä saavutettavissa.

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

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

Kulttuuriympäristö

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

Tikkurilanranta on kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä vanhoine teollisuusrakennuksineen ja puistoineen. Silkin tehtaan rakennukset ovat jo löytäneet uusia käyttötarkoituksia, ja jatkossakin korttelissa pyritään yhdistämään uutta ja vanhaa sopuisasti sekä lisäämään toiminnallisuutta. Keravanjoen varsi on merkittävää kulttuuriympäristöä Heurekalta Hanabölen pelloille asti. Jokivarren käyttäjämäärän kasvaessa kasvaa alueen saavutettavuutta ja virkistyskäyttöä pyritään parantamaan maankäytön ratkaisuilla. Keskusta-alueen tiivistämisellä säästetään rakentamisen paineilta kaavarungon tuntumassa sijaitsevia kulttuurimaisemaltaan merkittäviä alueita, esim. Hanabölen peltoalueita.

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

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

Purkava uudistaminen

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

©Aineistopankki

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

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

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

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

4.3 Vaikutukset asukkaisiin

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

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

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

©Aineistopankki

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 § 5

4.4 Vaikutukset elinympäristöön

Ympäristöhäiriöt

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

Melu

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

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

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

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

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

Runkomelu

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

Tärinä

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

Ilmanlaatu

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Liikenteen päästöt

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

Onnettomuusvaaralliset kohteet

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

Pilaantuneet maat

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

---

[17] Alueelliset hiilineutraalisuuselvitykset -työ, tekeillä Vantaan kaupungilla

© Aineistopankki

4.5 Vaikutukset työhön ja palveluihin

Yleisesti

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

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

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

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

Yksityiset palvelut, toimitila ja kauppa

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

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

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

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

Julkiset palvelut

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

4.6 Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen

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

Vaikutukset liikenteen määrään

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

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

Vaikutukset liikkumismuotoihin

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

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

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

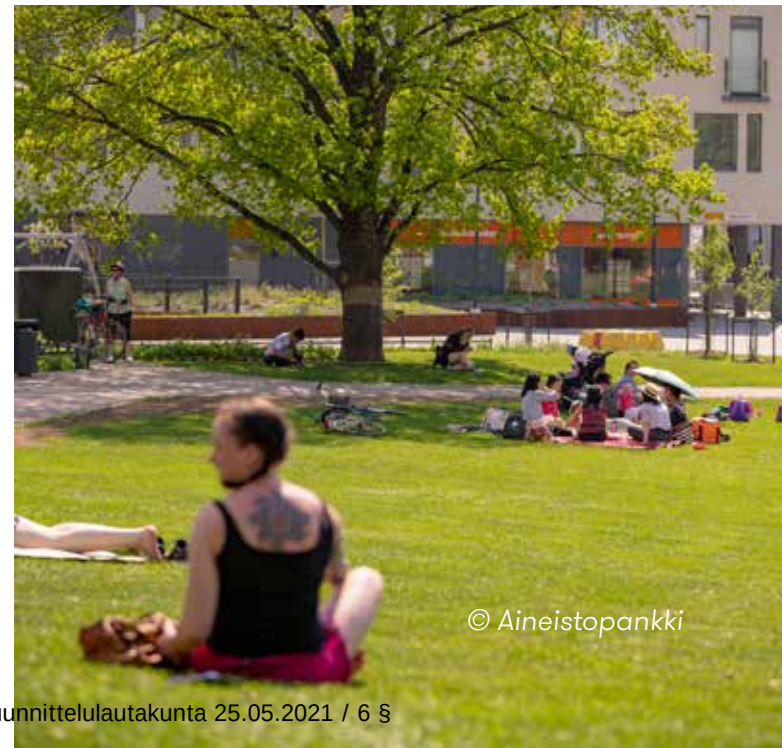
Liikkumiseen kaavarungon alueella vaikuttaa lisäksi pysäköinnin ratkaisut. Liityntäpysäköintipaikat sekä ajoneuvo- että pyöräliikenteelle tukevat joukkoliikenteen käyttöä ja mahdollistavat matkaketjuja, joissa matka Tikkurilasta muualle jatkuu joukkoliikenteellä. Pysäköinnin ratkaisut tulevat olemaan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

4.7 Vaikutukset luontoon ja virkistykseen

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

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

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


© Aineistopankki

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

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

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

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

4.8 Vaikutukset kestävän kehityksen näkökulmasta

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

Ekologinen kestävyys Tikkurilan kaavarunkoalueella

Ekologinen kestävyys on ennen kaikkea ilmastonmuutoksen ehkäisyä sekä siihen sopeutumista.

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

Ekologista kestävyyttä lisätään kaavarunkoalueen viheralueilla säilyttämällä ja lisäämällä vehreyttä, kytkemällä virkistys- ja viherrakenne verkoksi, hallitsemalla hulevesiä luonnonmukaisin ratkaisuin sekä hillitsemällä lämpösaarekeilmiötä ja tuulisuutta kaupunkivihreän keinoin. Kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja ekosysteemipalveluja tuetaan säilyttämällä jokirantaa ja lähimetsää sekä edistämällä luonnonmonimuotoisuutta kerroksellisella ja monimuotoisella kasvillisuudella. Vihertehokkuuden laskeminen osana jokaista asemakaavahanketta edistää vihreän ympäristön kehittymistä sekä hulevesien hallintaa.

Kuva: Kirjastopuisto, © Aineistopankki

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

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

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

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

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

Ilmastonmuutoksen hillintä

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

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

Kasvihuonekaasupäästöt ja Tikkurilan kehitys

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

Taloudellinen kestävyys

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

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

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

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

Kaupungin tavoitteena on tarjota asukkaille maksukykyä vastaavat puitteet sekä asumisen, palveluiden että liikkumisenkin osalta. Yritystoiminnan ja palvelutarjonnan monipuolisuus on Tikkurilan vetovoimatekijä, mutta kysyntä ja kasvu aiheuttavat myös asuntojen ja muiden kiinteistöjen korkeamman hinta- ja vuokratason. Kiinteistöjen omistajille arvonnousu on positiivinen asia, mutta kohtuuhintaisuus on myös vetovoimatekijä ja kaupungin tavoite. Täydennys-rakentamisen ja purkavan uudistamisen aiheuttama uhka on liiketilojen koon ja vuokra- tai hintatason sekä toimintojen yksipuolistuminen. Kaavarungon suunnitelmassa Tikkurilan keskusta-alue laajenee radan itäpuolelle, minkä vuoksi aseman lähiympäristöön on odotettavissa voimakasta yritysten sekä palveluiden kasvua.

Myös viheralueiden ja viherverkoston kehittämisellä tuetaan taloudellista kestävyyttä. Viihtyisä ja laadukas kaupunkiympäristö vaikuttaa asumispaikan valintaan ja toimivat, vehreät viheralueet tukevat hyvinvointia ja terveyttä sekä vähentävät ilmastonmuutoksen aiheuttamia ääri-ilmiöitä. Hulevesien luonnonmukaisilla hallintaratkaisuilla ehkäistään kaupunkitulvia ja niiden aiheuttamia taloudellisia vahinkoja.

Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

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

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

Alueidentiteetti ja yhteisöllisyys

Ihmisten alueidentiteetti muodostuu sosiaalisen prosessin tuloksena sekä tietyn alueen yhteisöön kuulumisen tunteesta. Niihin vaikuttaa muun muassa alueella asuttu aika, osallistuminen yhteisön toimintoihin sekä alueen fyysiset piirteet ja sosiaaliset rakenteet. Kaupunkikeskustoissa yhteisöllisyyden kokeminen on usein heikompaa kuin esimerkiksi pientaloalueilla. Muuttoliike on vilkkaampaa, eivätkä ihmiset sitoudu yhtä tiukasti paikkaan. Tukemalla Tikkurilan elinkaariasumisen tavoitteita mahdollistetaan asukkaiden pidempiaikainen asuminen alueella, jolloin yhteisöllisyyden ja alueellisen identiteetin vahvistumisen todennäköisyydet kasvavat.

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

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

Tikkurilanranta
© Aineistopankki

5 Toteutus

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 6 §

6 Liitelista

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

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

Tikkurilan kaavarunko

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkirakenne ja ympäristö /Asemakaavoitus
Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021

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

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

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

© Vantaan seurakunnat
Tuomas Uusheimo

7 § Tikkurilan urheilupuiston yleissuunnitelma - Kehittämisvision 2050 hyväksyminen, 63 Viertola / HP

VD/4919/10.03.01.00/2020
HP/TLA/HB/NIS/TKO/VIK

Tikkurilan urheilupuiston kehityspotentiaalin hahmottamiseksi laaditussa yleissuunnitelmassa visioidaan vuoteen 2050 asti. Olemassa olevien rakennusten elinkaaret tulevat päätökseen lähivuosikymmeninä, jolloin avautuu mahdollisuus järjestää palvelurakentamista kaupunkimaisemmalla ja toimivammalla ja tavalla. Keskeisen sijaintinsa vuoksi Tikkurilan urheilupuistolla on mahdollisuus palvella ympärivuotisesti kaupunkilaisten liikunta- ja virkistysalueena. Suunnitelma jäsentää alueen ulko- ja sisätilat selkeäksi kokonaisuudeksi, jossa säilytetään arvokasta vanhaa ja luodaan rohkeasti uutta. Suunnitelma edellyttää asemakaavamuutosta, joten sitä esitetään tässä vaiheessa hyväksyttäväksi asemakaavoituksen lähtöaineistoksi.

Suunnittelualue
Tikkurilan urheilupuisto on väestöltään kasvavan Tikkurilan suuralueen keskeinen urheilu- ja liikuntapaikka. Suunnittelualueeseen otettiin mukaan kasvatuksen ja opetuksen käytössä olevia alueita sekä Sovintopuisto, jotta kokonaisuudesta saataisiin mahdollisimman eheä ja toimiva. Urheilupuistosta on yhteydet sekä Tikkurilan keskustaan että Keskuspuiston ulkoilualueille. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 24 ha.

Suunnitelman sisältö
Tikkurilan urheilupuiston uudet rakennukset sijoitetaan puiston reunoille, jolloin ne suojaavat ulkoliikunta-alueita liikenteen melulta, pölyltä ja läpiajolta. Läntisen Valkoisenlähteentien puoleiselle reunalle sijoitetaan liikuntahallit. Areena voi sisältää jalkapallokenttiä ja liikuntahalleja sekä maantasopysäköintiä. Jääurheilukeskukseen mahtuisi useampia kaukaloita, hotelli ja ravintolatiloja. Lummetien puoleiselle reunalle keskittyy varhaiskasvatuksen ja opetuksen tilat. Puiston keskiosaan muodostuu avoin liikuntatoimintojen alue sekä itä-länsisuuntainen viheryhteys. Rakennusten välissä on tilaa saatto- ja huoltoliikenteelle. Huollolle osoitetaan uudet riittävät tilat. Uimahalli säilytetään ja sen yhteyteen esitetty laajennusosa suunnitellaan suojeltuun rakennukseen ja kaupunkikuvaan sopivaksi.

Uusien toimintojen sijoittelulla ja olevia toimintoja uudelleen jäsentämällä tehostetaan alueen käyttöä ja monipuolistetaan urheilupuiston lajivalikoimaa ja palveluita. Sisä- ja ulkoliikunnan mahdollisuuksia parannetaan ja monipuolistetaan, pukuhuone-, varasto- ja toimitilat huomioiden. Suurten urheilukenttien alueella tapahtuvan liikunnan ympärivuotisia mahdollisuuksia parannetaan. Suunnitelmassa varaudutaan myös tulevaisuuden lajien harrastusmahdollisuuksiin jättämällä tilavarauksia myöhemmille kehityshankkeille.

Urheilupuiston liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä kehitetään toimiviksi ja turvallisiksi. Suuri osa pysäköinnistä sijoitetaan maantasolle uuden areenan alle. Pysäkkiratkaisuilla pyritään turvaamaan alueen toimintojen hyvä saavutettavuus myös joukkoliikenteellä.

Urheilupuistoa tullaan uudistamaan vaiheittain tulevina vuosina ja vuosikymmeninä. Alueen asemakaavoitus voi jakautua osiin. Ensimmäisiä toteutettavia vaiheita ovat jalkapallokenttien ja

mahdollisen jalkapallohallin alue putkisiirtoineen, huoltorakennus, kiireellisimmät liikenteen muutokset, koulupaviljongin toteutus ja kesäkeidas.

Prosessi ja vuorovaikutus
Työtä on ohjattu Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualueelta yhteistyössä kiinteistöt ja tilat-, kaupunkirakenne ja -ympäristö palvelualueiden, palvelualuejohdon sekä liikuntapalveluiden (KAKU) ja VTK Kiinteistöjen edustajien kanssa. Suunnitelman on laatinut konsulttityönä LOCI maisema-arkkitehdit Oy työryhmineen. Suunnittelun aloituksesta tiedotettiin kesäkuussa 2020.

Suunnittelutyön aikana on kysytty kaupunginmuseon kantaa muutoksiin suojellun uimahallin läheisyydessä. Kaupunginmuseossa aloitetaan uimahallin rakennushistoriaselvityksen tekeminen vuonna 2021.
Suunnittelutyön aikana toteutettiin osallistuvavantaa.fi -palvelussa kaksi kyselyä. Toinen kysely suunnattiin sidosryhmille ja toinen alueen muille käyttäjille ja asukkaille. Vastauksia saatiin 19 seuralta ja 782 asukkaalta. Toiveita huomioitiin suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan. Yleissuunnitelma ja kyselyiden tulokset sekä niiden vaikutukset suunnitelmaan on tarkoitus esitelty huhtikuussa 2021.

Kaavoitus ja maankäyttö
Vantaan yleiskaava 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2021. Se toimii suunnitelmien pohjana, vaikka uutta yleiskaavaa ei ole kuulutettu voimaan. Suunniteltava alue on siinä palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Lainvoimaisissa asemakaavoissa on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU), koulujen ja päiväkotien alueet yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), urheilu ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Sovintopuisto on VP ja Lummepolku autopaikkojen korttelialue (LPA). Väinönputkenpolku on merkitty jalankululle varatuksi kaduksi.

Suuri osa liikuntatoimintojen alueesta, pois lukien uimahallin alue, on vuokrattu VTK Kiinteistöt Oy:lle vuoteen 2031 asti.

Urheilupuiston alueen rakennusoikeus nykyisellä tehokkuudella 0,3 on noin 39 450 k-m2, joka suunnitelmassa kasvaa noin 73 000 k-m2:iin, jolloin alueen tehokkuus on 0,56. Kasvatuksen ja oppimisen nykyisen korttelin 63191 rakennusoikeus on nykyisellä 0,6 tehokkuudella 22 072 k-m2, uusi rakentaminen on kokoluokaltaan 12 000 k-m2. Suunnitelma edellyttää rakennusoikeuksien, rakennusalojen, pysäköintialueiden ja kulkuyhteyksien tarkistamista yhdellä tai useammalla asemakaavamuutoksella.

Kustannusarvio
Hankkeen alustava kustannusarvio on kokonaisuudessaan 203 610 000 € (alv 0 %) Hankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa mahdollistetaan yhteistyö yksityisten rahoituskumppaneiden kanssa. Mahdollisten yksityisten hankkeiden osuus kustannuksista olisi 133 060 000 € ja kaupungin osuus 70 550 000 €.

Suunnittelu- ja rakentamisaikataulu
Toteutus on suunniteltu tapahtuvaksi vaiheittain seuraavan kolmenkymmenen vuoden aikana.

Toimivalta

”Tikkurilan urheilupuiston yleissuunnitelma - Kehittämisvisio 2050” on asemakaavoitusta edeltävä taustatyö, jonka lopullisesta hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta. Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 2 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta vastaa kaupunkirakenteen ja ympäristön kokonaisvaltaisesta kehittämisestä. Työ on osaltaan hyväksytty Vantaan kaupungin vapaa-ajan lautakunnassa 20.4.2021 (§ 17) ja Vantaan kaupungin teknisessä lautakunnassa 5.5.2021 (§ 8).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Hyväksytään suunnitelma ”Tikkurilan urheilupuiston yleissuunnitelma - Kehittämisvisio 2050” asemakaavoituksen lähtöaineistoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Liite 1: Asemapiirustus: Tikkurilan urheilupuiston yleissuunnitelma - Kehittämisvisio 2050
- Liite 2: Raportti: Tikkurilan urheilupuiston yleissuunnitelma - Kehittämisvisio 2050

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
puistosuunnittelupäällikkö Heidi Burjam, puh. (09) 8392 9872
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

AREENA
III
36500
Jalkapallokenttä
ja liikuntahallit,

rakenteellinen pysäköinti
maantasossa, 443 AP

39 AP

HUOLTORAK.

PUKUH.

TEKONURMIKENTTÄ
68x105m (85x125m)

VARAUS
JALKAPALLOHALLILLE
I
9100

KATETTU KATSOMO
(alla sosiaalitilat)

TEKONURMIKENTTÄ
68x105m (85x125m)

TEKONURMIKENTTÄ
68x105m (85x125m)

ottelujen aikainen lisäkatsomo

TEKONURMIKENTTÄ
59x90m
jalkapalloviivat 55x85m
pesäpalloviivat
tekojää

kaukalo
30x50m

luistelu
50x50m

PUKUK.

TAPAHTUMA-AUKIO

ulkokuntoilu

13 AP

102 AP

JÄÄURHEILU
II
15700

pienpelikentät

avoin
käyttönurmi
d=45 m

kiipeily

skeitti

HOTELLI
RAVINTOLA
LIIKETILA
V
7200

8 AP

UIMAHALLIN
LAAJENNUS
I
2350

12 AP

UIMAHALLI
Uimahalli, kuntosali, liikuntasali,
kahvila

kioski

lähi-
liikunta

KOIRAPUISTO

petankki

tanssi

PUISTIKKO-
AUKIO

peli-
pöydät

SOVINTO-
PUISTO

oleskelu-
portaat

piknik

auringonotto

KESÄKEIDAS

säilyvät
puut

toiminta-
nurmi

hiekka
kumpu

vesileikki

lastenlatu

liikuntaleikki-
seikkailu

hule

minigolf

shakki

pingis

maalaukset
pinnassa

VÄISTÖTILA

KOULUN PIHA

KOULU
II
6800

PÄIVÄKOTI
II
11270

PÄIVÄKODIN PIHA

HUOLTO
28 AP

saatto
11 AP

Koisotie

Klökarsintie

Osmankäämintie

Lauhatie

Näsiäkuja

Liljatie

Lummetie

Väinönputkenpolku

Lumenpolku

Talviktie

Haraluurentie

Mintuntie

Länsinen Valkoisenlahdenentie

Timjamikuja

putken uusi sijaintiehdotus

putket siirretään

reitti 3m, talvisin latu (alla uusi hulevesien ninnakkaislinja)
tulvareitin uoma muotoillaan

reitti 5m
tulvareitti

huolto

kulku

AITA

katos

muuri

saatto

portti

reitti

hulevedet

lumitila

PP

bussit

P

10 50 100 200 m

LOCI
MAISEMA-ARKKITEHDIT OY
RUOHOLAHDENKATU 8
00180 HELSINKI
+358 (0)9 685 2830
loci@loci.fi
www.loci.fi

Vantaa

Tikkurilan urheilupuiston yleissuunnitelma - Kehittämisvisio 2050
Yleissuunnitelma 1:1000
31.3.2021

TIKKURILAN URHEILUPUISTON YLEISSUUNNITELMA

KEHITTÄMISVISIO 2050

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

SISÄLTÖ

JOHDANTO 3

SUUNNITTELUALUE 4

URHEILUPUISTON YLEISSUUNNITELMA 6

TOIMINNALLISET RATKAISUT 12

URHEILUPUISTON TOIMINNOT 12

URHEILUPUISTON UUDET RAKENNUKSET 13

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI 14

KAUPUNKIKUVALLISET RATKAISUT 17

VAIHEITTAISEN TOTEUTUKSEN TARKASTELU 18

VISUAALINEN ILME JA OPASTUS 23

VALAISTUS 24

TEKNISET RATKAISUT 27

POHJARAKENTAMINEN 27

HULEVEDET JA PURKUVESISTÖ 27

HULEVESIEN KÄSITTELY 28

VUOROVAIKUTUS 29

KUSTANNUSARVIO 30

HANKKEIDEN KUMPPANUUSMALLIT 31

LIITTEET 32

JOHDANTO

Tikkurilan suuralue on viime vuosina ollut suurten muutosten kohteena. Alueella on rakennettu eniten uutta Tikkurilan, Hiekkaharjun ja Viertolan kaupunginosiin. Uudistukset ovat kohdentuneet radanvarsien keskustojen läheisyyteen. Tikkurilan suuralue on useiden tapahtumien ja kohtaamisten paikka. Tikkurilan rautatieasema on yksi Suomen vilkkaimmista asemista. Sen läpi kulkee 12 miljoonaa matkustajaa vuosittain. Alueella on nykyään 43 000 asukasta. Tikkurilan uudistuva jokiranta sekä asemakeskuksen ja keskustan uudistukset houkuttelevat Tikkurilaan kävijöitä ja uusia asukkaita, joille tarjotaan monipuolisia palveluita ja tapahtumia. Tikkurilan urheilupuisto on keskeisellä paikalla kehittyvässä Vantaassa.
Vantaan maapoliittisten linjausten (2018) mukaisesti kaupunkiin halutaan suunnitella vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita. Tikkurila on yksi Vantaan suurimmista työpaikka-alueista. Uudistuvan ja urbaanimman keskustan tavoitteisiin kuuluvat myös laadukkaat palvelut, joten urheilupuiston kehittäminen kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti on ajankohtaista. Urheilupuiston yleissuunnittelu pyrkii juuri näihin tavoitteisiin visioimalla monipuolisen toimintojen ja palvelujen keskittymän, jonne tullaan viihtymään ja liikkumaan.

Tikkurilan urheilupuiston yleissuunnitelma – Kehittämisvisio 2050 tähtää pitkän aikavälin parannuksiin ja suunnitelmassa katsotaan vuoteen 2050 asti. Se antaa suuntaviivoja asemakaavoitukseen, jatkosuunnitteluun ja vaiheittain tapahtuvaan toteuttamiseen. Yleissuunnitelmassa määritellään urheilupuiston toiminnalliset ja tilalliset ratkaisut, reittien ja liikennejärjestelyjen kehittämisperiaatteet, malli rakennuskannan uudistamisen vaiheistuksesta, hulevesien hallinnan perusratkaisut ja valaistuksen periaatteet.

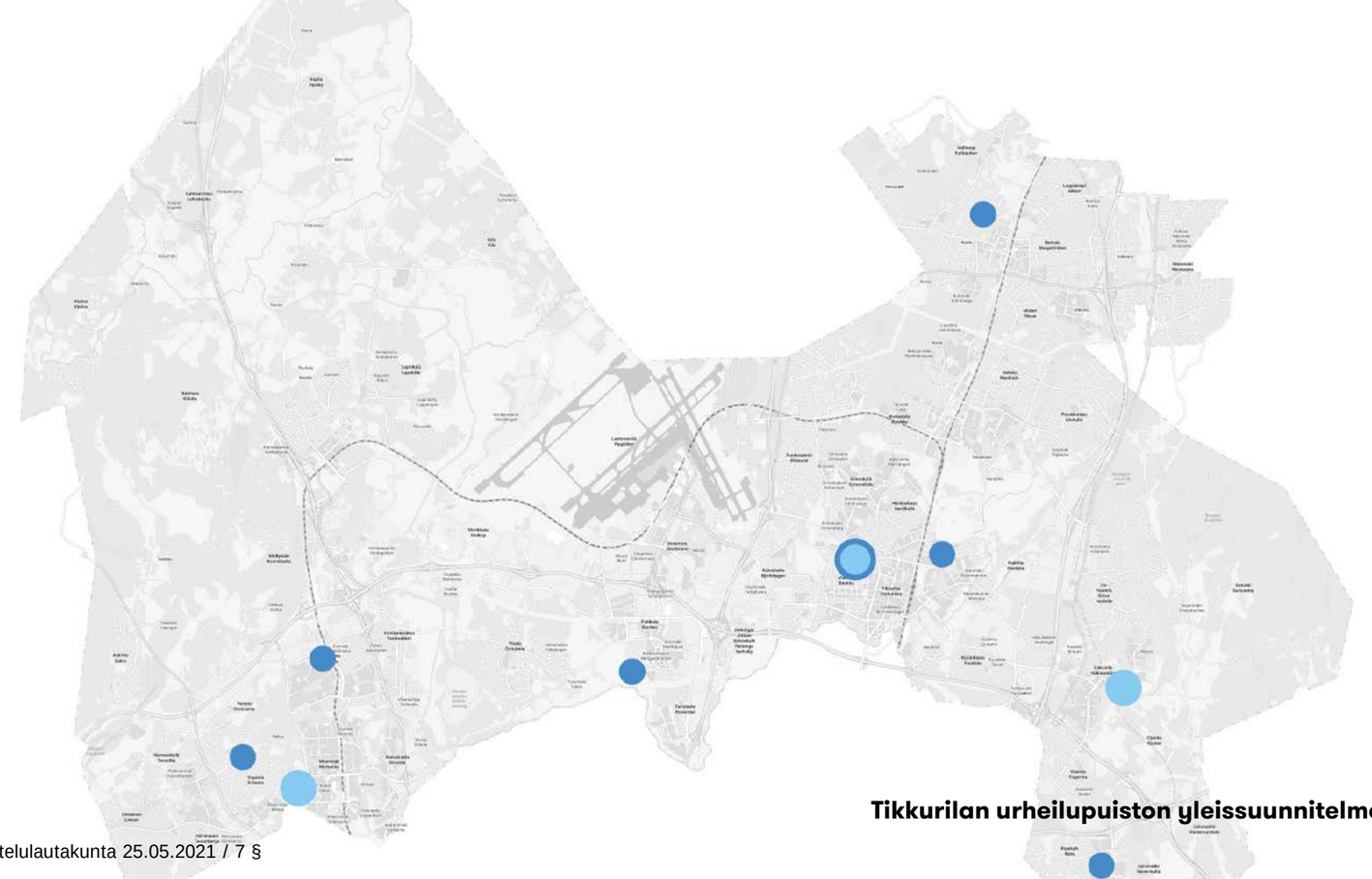
Yleissuunnitelman tavoitteet on suunniteltu toteutettavaksi noin kolmenkymmenen vuoden aikana. Ensimmäisiä toteutettavia vaiheita ovat jalkapallokenttien ja mahdollisen jalkapallohallin alue putkisiirtoineen, huoltorakennus, kiireellisimmät liikenteen muutokset, koulupaviljongin toteutus ja kesäkeidas. Vaiheittainen toteutus ja osa-alueittain toteuttaminen mahdollistavat yksityisiä hankkeita ja rahoituskumppanuuksia.

Tikkurilan urheilupuiston yleissuunnitelma on laadittu Vantaan kaupungin Kaupunkiympäristön toimialalle Kadut ja puistot -palvelualueen toimeksiannosta vuosina 2020–21. Tilaajan yhteyshenkilönä on toiminut puistosuunnittelupäällikkö Heidi Burjam kadut ja puistot -palvelualueen suunnitteluyksiköstä. Työtä on ohjannut Vantaan kaupungin laaja ohjausryhmä, suunnittelun, asemakaavoituksen, tilakeskuksen, liikunnan ja VTK Kiinteistöt Oy:n yhteistyönä. Ohjausryhmässä ovat toimineet Markus Holm, Jussi Vanhanen, Jari Lärka, Jarmo Pajunen, Anu Jokela, Veli-Matti Kallislahti, Ari Asikainen, Antti Auvinen, Janne Juntunen, Jukka Antila, Pasi Salo, Eija Kivineva, Ritva Kotilainen, Terhi Kuusisto, Teemu Jääskeläinen ja Tuuli Huhtala. Lisäksi suojellun uimahallin laajennukseen liittyen on tehty yhteistyötä Vantaan kaupunginmuseon Anne Silanton kanssa.

Sidosryhmien ja käyttäjien toiveita ja tarpeita on kartoitettu Osallistava Vantaa -palvelussa toteutetuilla kyselyillä. Suunnitelmaan kehitettiin kyselyillä saatujen toteutuskelpoisten ideoiden ja toiveiden pohjalta.

Suunnitelman on laatinut LOCI maisema-arkkitehdit Oy, jossa suunnitelmasta ovat vastanneet maisema-arkkitehdit Pia Kuusiniemi ja Kaisa Solin, nuoremmat suunnittelijat Anni Virolainen, Ahti Launis ja Sonja Kinner sekä maisema-arkkitehti Milla Hakari. Arkkitehtisuunnittelusta on vastannut Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n Tuomas Seppänen, Anni Reinikainen ja Joni Kopra. Liikennesuunnittelijana on toiminut Juho Kero ja Sanna Vartiainen WSP Finland Oy:stä, valaistussuunnittelijana Esa Horttanainen ja Aleksanteri Ekrias LiCon-AT Oy:stä ja geo- ja infrasuunnittelusta ovat vastanneet Sipti Infra Oy:stä Juha-Pekka Saarelainen ja Suvi Saljola.

↑ *Suunnittelualueen sijainti. Pohjakuva: Kartta Vantaa.*



← *Vantaan urheilu- ja liikuntapuistot kartalla. Pohjakuva: Kartta Vantaa.*

liikuntapuisto

urheilupuisto

Tikkurilan urheilupuisto

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

SUUNNIT-TELUALUE

SIJAINTI JA OLOSUHTEET

Tikkurilan urheilupuisto sijaitsee Viertolan kaupunginosassa Tikkurilan suuralueella. Tikkurilan suuralue rajautuu lännessä lentokenttään ja etelässä Helsinkiin. Sitä halkaisee pohjois-eteläsuuntainen rautatie, jonka länsipuolelle urheilupuisto sijoittuu. Tikkurilan asemalta on urheilupuistoon hieman yli kilometrin pituinen matka, jolloin urheilupuisto tarjoaa palvelujaan myös kauempaa saapuville käyttäjille.

Kaupungin tiivistyminen tuo kaupunkikorttelien reunalla sijaitsevan urheilupuiston osaksi laajenevaa keskusta-aluetta. Urheilupuistolla on sijaintinsa puolesta edellytykset toimia reittinä Tikkurilan keskustasta Keskuspuiston ulkoilualueille. Puistoa palvelevat Talvikkitietä, Osmankäämintietä ja Läntistä Valkoisenlähteentietä kulkevat bussilinjat.

Suunnittelualue jakaantuu toimintojensa puolesta kahteen osaan: urheilupuistoon sekä koulun ja päiväkotien alueeseen. Suunnittelussa yhtenä tavoitteena oli tutkia alueen mahdollisimman tehokasta ja toimivaa käyttöä näiden kahden palvelun luontevaksi yhteensovittamiseksi.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 24 ha. Alueen vallitseva maaperä on savi. Rakennetuilla alueilla savikerroksen päällä on vaihtelevan paksuinen täyttökerros. Savikerros on pehmeä ja sen paksuus vaihtelee pääosin noin välillä 3…10 m. Savikerroksen paksuus kasvaa kohti länttä. Savikerroksen alapuolella on silttiä tai löyhää hiekkaa noin 0,5…2,5 metriä ja alimpana maakerroksena tiivis moreeni. Pohjamaa on routivaa. Pohjavedenpinta on vaihdellut alueelle asennetuissa havaintoputkissa välillä +14,1…+18,0 vuosina 1990–2019. Alueen alin korkeuspiste on noin + 16 m mpy. jalkapallokenttien etelälaidan painanteessa ja ylin noin + 22,5 m mpy. Sovintopuiston mäen laella Sovintosillan kohdalla.

Urheilupuiston alueelle ei ole suuria luontoarvoja ja alue on enimmäkseen vanhaa peltomaata. Vantaan luonto -raportissa on urheilupuiston Lummetien viereinen kostea metsikkö merkitty osaksi Vantaan metsäalueita. Tästä metsäalueesta on lohkaistu puolet vuonna 2016 valmistuneen Urheilupuiston päiväkodin tontiksi.

NYKYTILA

Tikkurilan urheilupuisto on laaja aukea alue, joka reunoiltaan rajautuu selkeästi asuinalueisiin ja katuihin. Puiston sisäinen tilarakenne on sen sijaan hankalampi hahmottaa. Urheilupuisto on rakentunut vaiheittain, mikä näkyy alueen pirstaleisuudessa. Liikunta- ja opetusrakennukset sijaitsevat hajallaan ja liikuntatoimintoja on sijoitettu niiden väliin jääville alueille. Suunnittelualueella suurimmat puutteet ovat tällä hetkellä alueen viihtyisyydessä, toimintojen ja liikenteen jäsentelyssä sekä saapumisessa ja opastuksessa. Merkittävä puute on myös kaikille avoimien liikuntatoimintojen vähäisyys. Yhteydet viheralueverkostoon eivät ole luontevia tai ne puuttuvat kokonaan.

Alueelle saavuttaessa orientoituminen on hankalaa eikä varsinaista pääsisäänkäyntiä ole. Myös yhteydet puiston sisällä ovat hierarkialtaan vaikeita hahmottaa, ja tämä on aiheuttanut luvatonta läpiajoa puiston jalankulku- ja pyöräilyreittejä pitkin. Eri kulkumuotojen reittien erottaminen toisistaan on hankalaa, mikä aiheuttaa puistossa vaaratilanteita autoilijoiden ja jalankulkijoiden välillä. Pääsy jalkapallokentille puiston itäiseltä pysäköintialueelta on hankalaa.

Urheilupuiston ilme ja alueiden kunto eivät houkuttele puistoon viihtymään ja liikkumaan. Pysäköintialue on kulunut ja roskainen johtuen osin kierrätyspisteestä pysäköintialueen länsipäässä. Huollon käytössä olevat alueet ovat jäsentymättömiä ja lisätilan tarve on aiheuttanut sekalaisten rakennelmien kasaantumisen puiston keskiosiin. Puistosta tapahtumien aikaan poistuessa liikenne ruuhkautuu.

Urheilupuiston rakennuskanta on vaihtelevaa. Osa opetuskäyttöön tarkoitetuista rakennuksista on vasta valmistuneita tai korjattuja ja osa korjaustarpeen alla. Suunnittelualueella sijaitsee Peltolan yläkoulun koulurakennus sekä kolme eri aikoina rakennettua päiväkotia, joista uusin on valmistunut 2016. Jokaisella opetusrakennuksella on oma piha ja huolto, eikä synergiaetuja näin ole.

Urheilutalosta ja jäähalleista on vuoden 2020 aikana valmistunut VTK Oy:n teettämät kuntoselvitykset. Rakennukset vaativat kuntoarvioiden mukaan erityyppisiä korjauksia sekä noin viiden että kymmenen vuoden sisällä –< esimerkiksi ulkoilualueiden pinnoitteiden ja kallistusten korjaamista sekä hulevesien hallinnan parantamista. Lisäksi sähkö- ja tietotekniisten järjestelmien sekä vesi- ja viemäriverkostojen kunnostamista. Arvioissa esitettiin myös joitakin toiminnallisia parannuksia sekä sosiaalitilojen peruskorjausta. Työn puitteissa toteutetuissa kyselyissä osa vastaajista esitti huolensa rakennusten kunnosta ja siisteydestä. Huoltorakennuksen uusimiseen on varauduttu lähivuosina. Lisäksi alueella on huollon käytössä olevia kontteja.

Asemakaavassa suojeltu kaarevakattoinen uimahalli on valmistunut vuonna 1968. Sen ovat suunnitelleet Karl Haglund ja Pauli Sulonen. Rakennuksessa toimii uimahallin ja kuntosalin lisäksi kahvila ja kampaamo. Uimahallia on remontoitu muutaman kerran ja sen haasteena on esteettömyysvaatimusten täyttyminen. Uimahallista on tarkoitus aloittaa rakennushistoriaselvityksen laatiminen vuonna 2021.

Urheilupuistoon on kenttien eteläpuolelle talvisin tehty latuyhteys ja ladun lähtöpaikka kohti Keskuspuiston hiihtoreittejä. Lapsille on tehty uimahallin eteläpuolelle sekä hiekkakentän eteläreunaan lyhyet latulenkit. Sään salliessa hiekkakentälle on jäädytetty luistelua ja jääkiekkoa varten luonnonjää.

MUUT KÄYNNISSÄ OLEVAT HANKKEET

Peltolan koululle on suunniteltu laajennusta vuosille 2025–26. Päiväkodit säilyvät nykyisillä paikoillaan 10-vuotistoimitilainvestointisuunnitelmassa ainakin vuoteen 2030.

Peltolan koulun länsipuolelle sijoitetaan vuonna 2021 paviljonkikoulu palvelemaan korjattavissa kouluraken-nuksissa toimivia kouluja.

Tikkurilan urheilupuisto ja Läntisen Valkoisenlähteentien varren bensiinin jakeluasematontti ovat herättäneet kiinnostusta kaupan alan toimijoiden keskuudessa.

Rinnakkain yleissuunnittelun kanssa on tehty liikenteen toimivuustarkastelua WSP Finland Oy:n toimesta.

Uimahallin viereiselle nurmialueelle on kuntalaisaloitteella tehty esitys maauimalan perustamisesta. Samalle paikalle on tehty myös valtuustoaloite kesäkeitaan perustamisesta. Kesäkeidas olisi kuntalaisaloitteella ehdotetun maauimalan kevennetty versio.

Puiston läpiajoa Peltolan koulun ja päiväkodin kohdalla.

Huoltorakenteita urheilupuiston keskiosassa.

Jalkapallokenttien takana näkyvät kuplahalli sekä jäähallit.

Tikkurilan uimahalli ja Lummepolun päiväkodin pihaa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

KAAVOITUS JA MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yleiskaavassa 2007 palvelujen aluetta (P1) ja Peltolan koulun osalta julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Yleiskaavassa 2020 alueen merkintöjä on yksinkertaistettu ja koko suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Yleiskaavassa 2020 urheilupuiston läpi kulkevat virkistysalueyhteydet Keskuspuistosta Tikkurilan jokirantaan ja Hiekkaharjuun. Työn aikana yleiskaava 2020 ei valitusten takia ollut lainvoimainen, mutta sitä käytettiin suunnittelun pohjana.

Alueella on voimassa asemakaava, jossa suuri osa liikuntatoimintojen alueesta on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU). Koulujen ja päiväkotien alueet ovat asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja Osmankäämintien viereinen rakentamaton alue on urheilu ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Rakennusoikeudet on merkitty kaavaan tehokkuusluvulla 0,3 (YU) ja 0,6 (Y) ja Lummepolun päiväkodin kohdalla rakennusoikeuden määrällä 1150 k-m2. Sovintopuisto alueen itäpäässä on puistoa (VP) ja Lummepolku sen vierellä on autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Lummetieltä urheilupuistoon johtava Väinönputkenpolku on jalankululle varattu tie.

Ajantasaisessa asemakaavassa urheilupuiston alueella on lähinnä pysäköintiä, istutuksia ja hulevesiä koskevia määräyksiä sekä kävelyn ja pyöräilyn reittejä. Uimahalli on suojeltu merkinnällä sr; ”kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka ominais- ja erityispiirteet tulee säilyttää. Tikkurilan uimahallin korjaus- ja muutostöitä suunnitellessa tulee laatia riittävät rakennushistorialliset selvitykset. Korjaus- ja muutostöille on hankittava museoviranomaisen lausunto.”

Koko alue on Vantaan kaupungin omistuksessa. Suuri osa liikuntatoimintojen alueesta, pois lukien uimahallin ja opetusrakennusten alueet sekä Osmankäämintien viereinen alue, on vuokrattu VTK Kiinteistöt Oy:lle vuoteen 2031 asti.

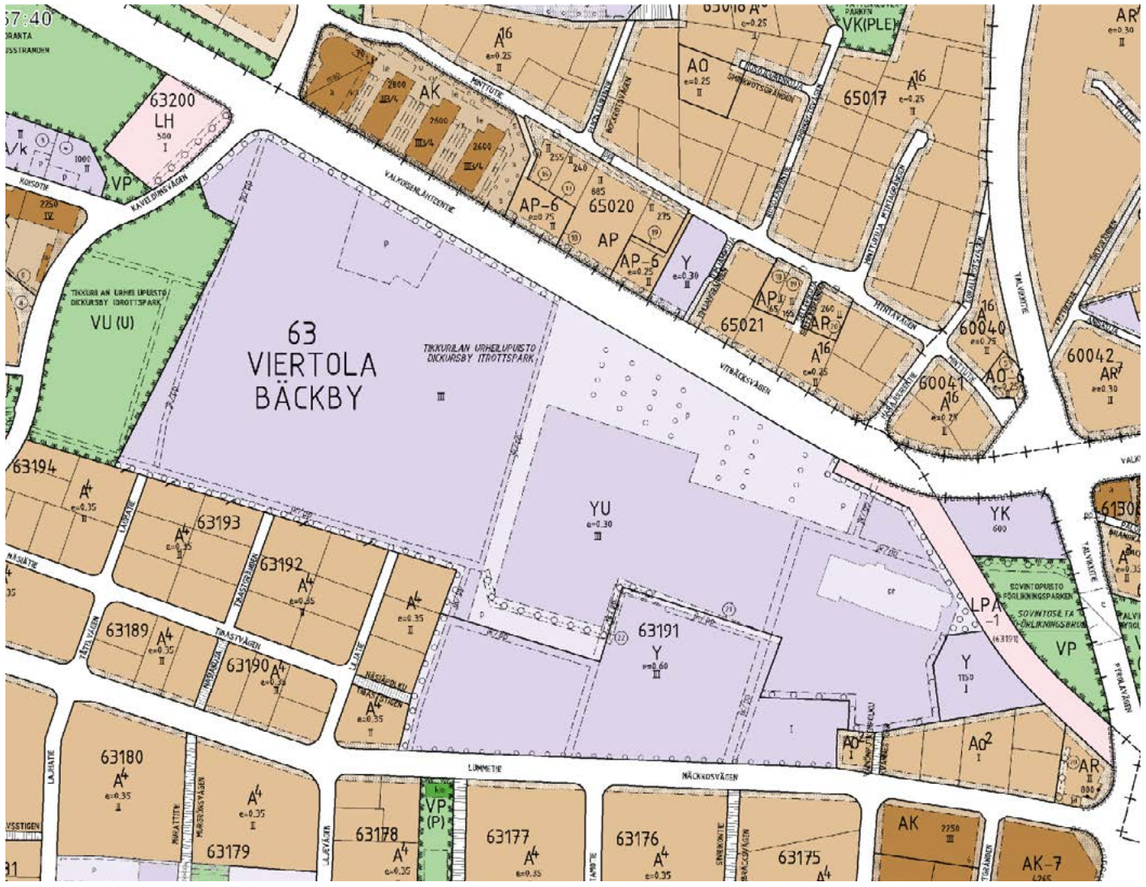
Vieressä: ajantasa-asemakaava

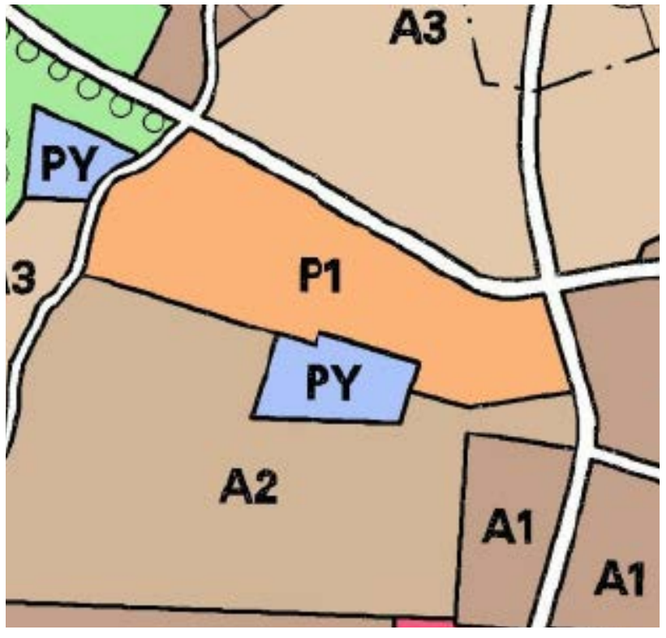
Alhaalla vasemmalla: yleiskaavaehdotus 2020

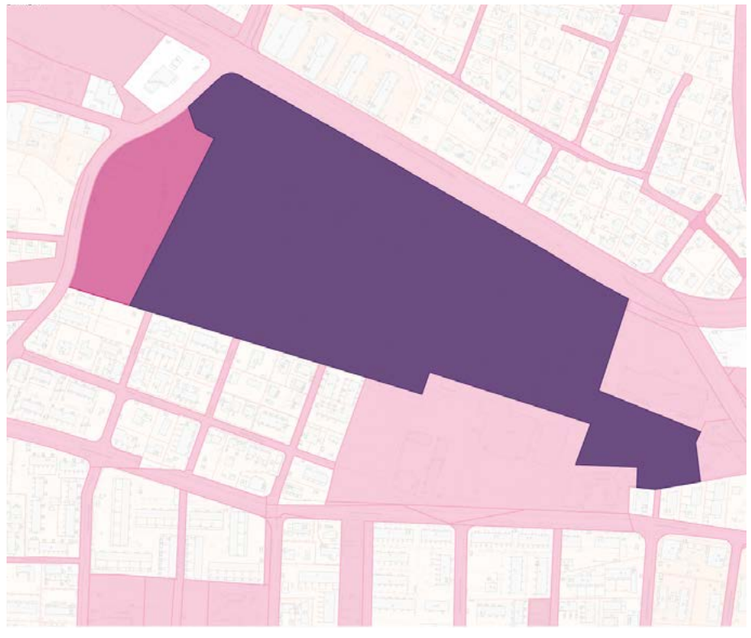
Alhaalla keskellä: yleiskaava 2007

Alhaalla oikealla: alueen maanomistus

Lähde: Kartta Vantaa.







LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

URHEILUPUISTON YLEISSUUNNITELMA

TOIMINNALLISET RATKAISUT S. 12-15

KAPUNKIKUVALLISET RATKAISUT S. 17-26

TEKNISET RATKAISUT S. 27-28

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

SUUNNITELMAN TAVOITTEET

Tikkurilan urheilupuisto on toiminnoiltaan ja palveluiltaan Tikkurilan suuralueen keskeinen urheilu- ja liikuntapaikka. Urheilupuistossa on paljon kehitysmahdollisuuksia, joiden toteuttaminen tähtää vuoteen 2050. Tavoitteena on huomioida urheilupuiston asema tiivistyvässä kaupungissa, jossa urheilupuiston merkitys julkisena kaupunkitilana tulee kasvamaan. Sen tulee myös kaupunkikuvaltaan vastata tiivistyvän kaupungin vaatimuksiin ja olla ilmeeltään viihtyisä ja liikkumaan innostava.

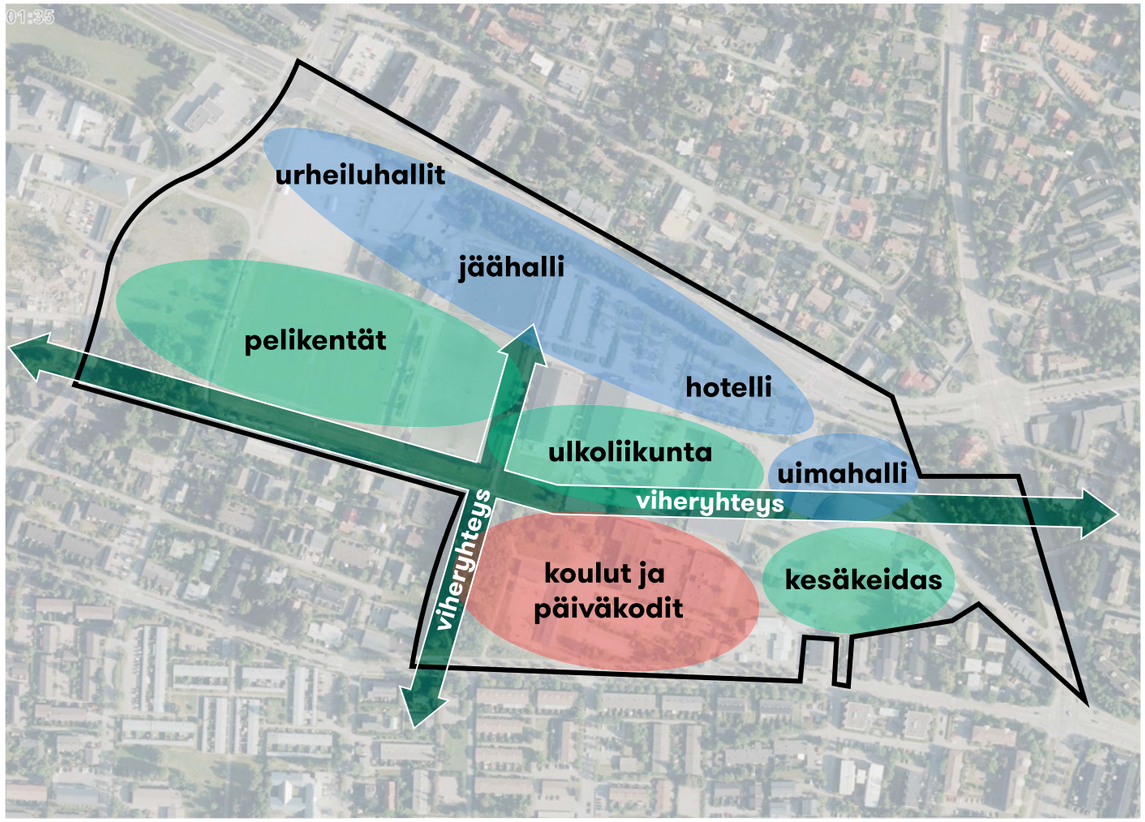
Tikkurilan urheilupuistosta luodaan nykyaikainen ja monipuolinen palveluiden keskus, joka tarjoaa puitteet niin kovatasoiselle joukkueurheilulle kuin jokapäiväiselle perheliikunnallekin. Yleissuunnitelmassa urheilupuiston tilarakennetta selkeytetään ja jätetään myös tilavarauksia tulevaisuuden urheilulajeille. Uusien toimintojen sijoittelulla ja olevia toimintoja uudelleen jäsentämällä monipuolistetaan urheilupuiston lajivalikoimaa. Yritysten sekä yhdistysten toimintaedellytyksiä kehitetään ja erikokoisia tapahtumia voidaan järjestää kaikkina vuodenaikoina.

Liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä parannetaan toimiviksi ja turvallisiksi. Myös puiston sisäiset yhteydet ja liittyminen ympäröiviin jalankulun ja pyöräilyn reitteihin tarkistetaan. Reittihierarkiaa selkeytetään ja estetään läpiajo puistossa. Orientoitumiseen ja puistoon saapumiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Suurten urheilukenttien alueella tapahtuvan liikunnan ympärivuotisia mahdollisuuksia parannetaan. Sisä- ja ulkoliikunnan mahdollisuuksia monipuolistetaan, huomioiden pukuhuone-, varasto- ja toimitilat. Huollolle osoitetaan uudet riittävät tilat. Alueen käyttöä tehostetaan monipuolisen liikunnan ja opetuksen tarpeet huomioiden.

TYÖN AIKAISIA TAVOITTEITA

Työn alkuvaiheessa tutkittiin myös asumisen ja kaupan sijoittamista alueelle, mutta näistä luovuttiin. Tiivistyvän kaupungin tulee tarjota liikuntamahdollisuuksia kasvavalle asukasmäärälle. Urheilutoimintojen tilavaraukset ja keskittäminen yhdelle alueelle nähtiin mahdollisuutena, jonka menettäminen asuinrakentamisen myötä olisi vaikeaa myöhemmin korjata. Päätökseen sijoittaa asuminen muualle vaikutti myös urheilupuiston huono rakennusmaa ja urheilutoimintojen vaatimat laajat tasaiset alueet sekä tavoite tehdä Tikkurilan urheilupuistosta Tikkurilan suuralueen liikunnallinen keskus.

Maauimalan sijoittamista Tikkurilan urheilupuistoon tutkittiin uimahallin pohjois- ja eteläpuolelle. Molempien sijaintien kohdalla todettiin järkevämmäksi sijoittaa maauimala sopivammalle paikalle jonnekin muualle. Maauimalan sijoittamisesta tehty tarkastelu on esitetty liitteessä 2.



Pohjakartta: Kartta Vantaa

TULEVAISUUDEN TAVOITTEET:

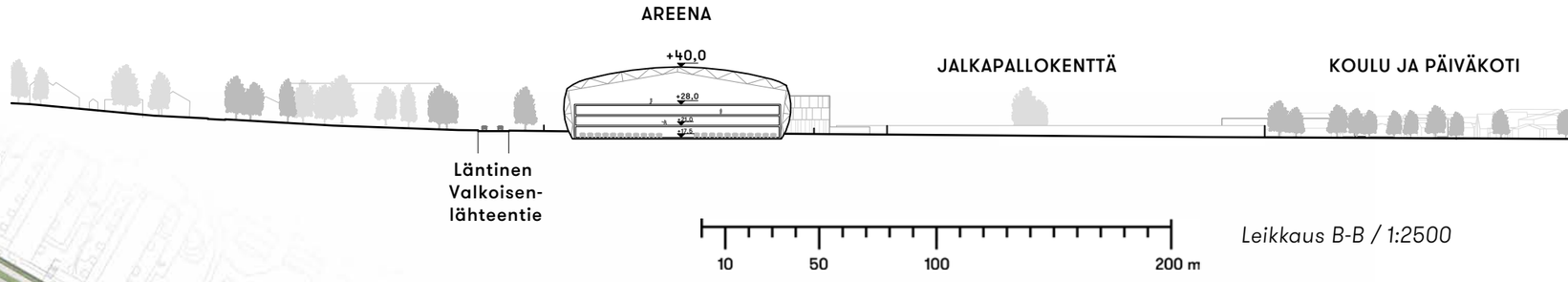
1. *Julkista kaupunkitilaa tiivistyvässä kaupungissa, mikä innostaa toimimaan, liikkumaan ja viihtymään. Monipuolinen palveluiden keskus.*

2. *Mahdollistaa yksityisten hankkeiden toteutuksen.*

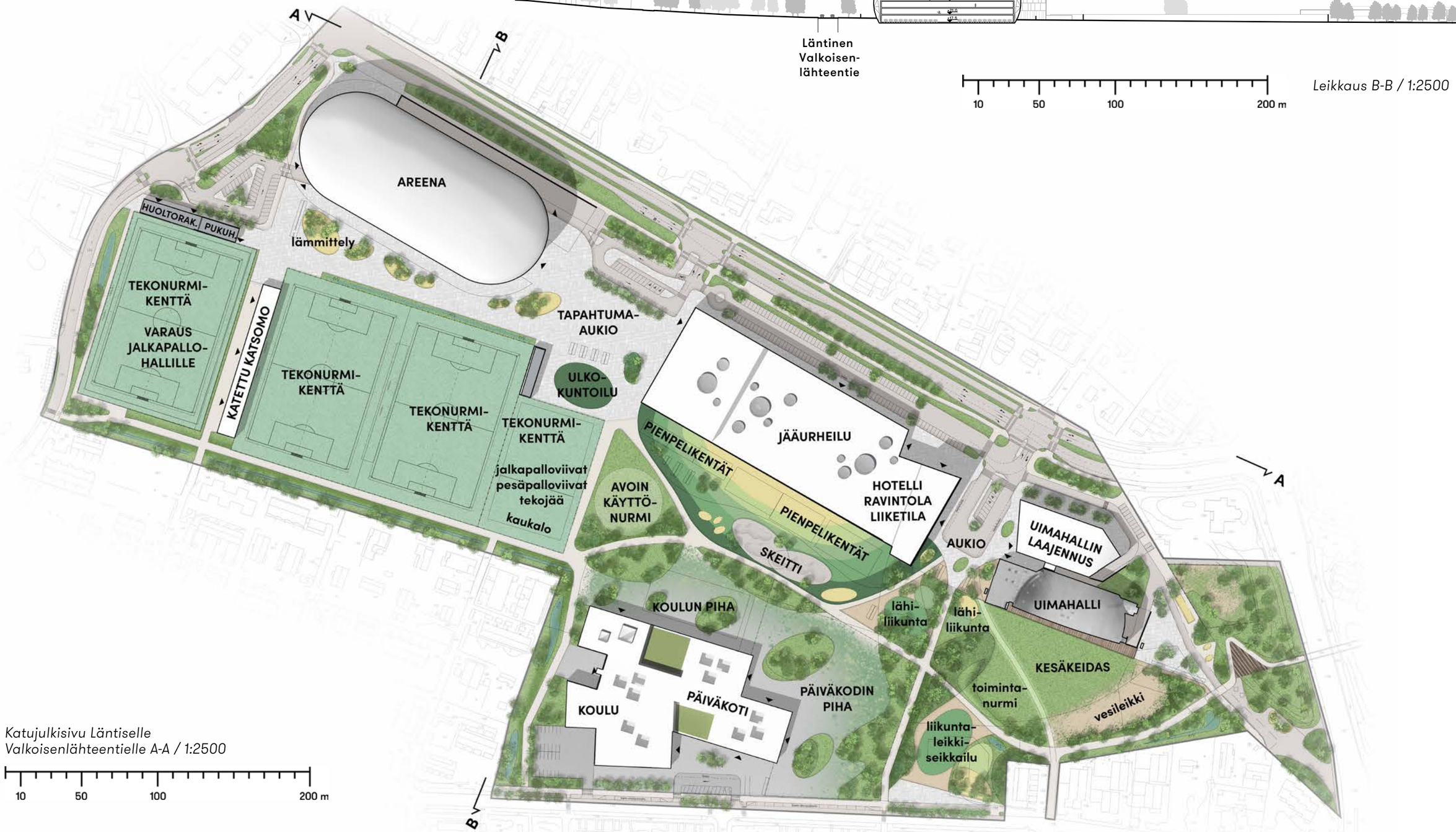
3. *Suunnitelman toteutuksen vaiheistus lähitulevaisuudesta noin vuoteen 2050 palveluverkon tarpeet huomioiden.*

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

Yleissuunnitelma / 1:2500

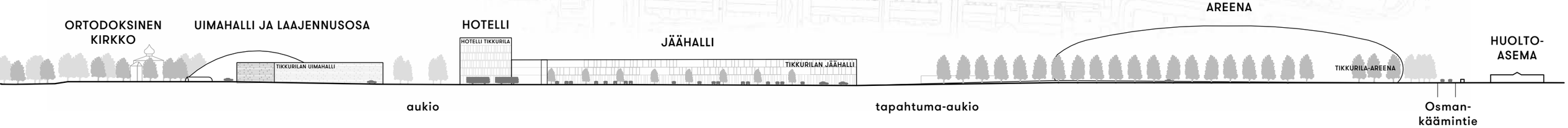


Leikkaus B-B / 1:2500



Katujulkisivu Läntiselle Valkoisenlähteentielle A-A / 1:2500

10 50 100 200 m



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

HULEVESIAUKIO JA AREENA

SUURTEN KENTTIEN ALUE

TAPAHTUMA-AUKIO

TOIMINTA-AKSELI

KOULU JA PÄIVÄKOTI

JÄÄHALLIEN JA UIMAHALLIN ALUE

KESÄKEIDAS JA SOVINTOPUISTO

Yleissuunnitelma,
urheilupuiston länsiosa
1:1500

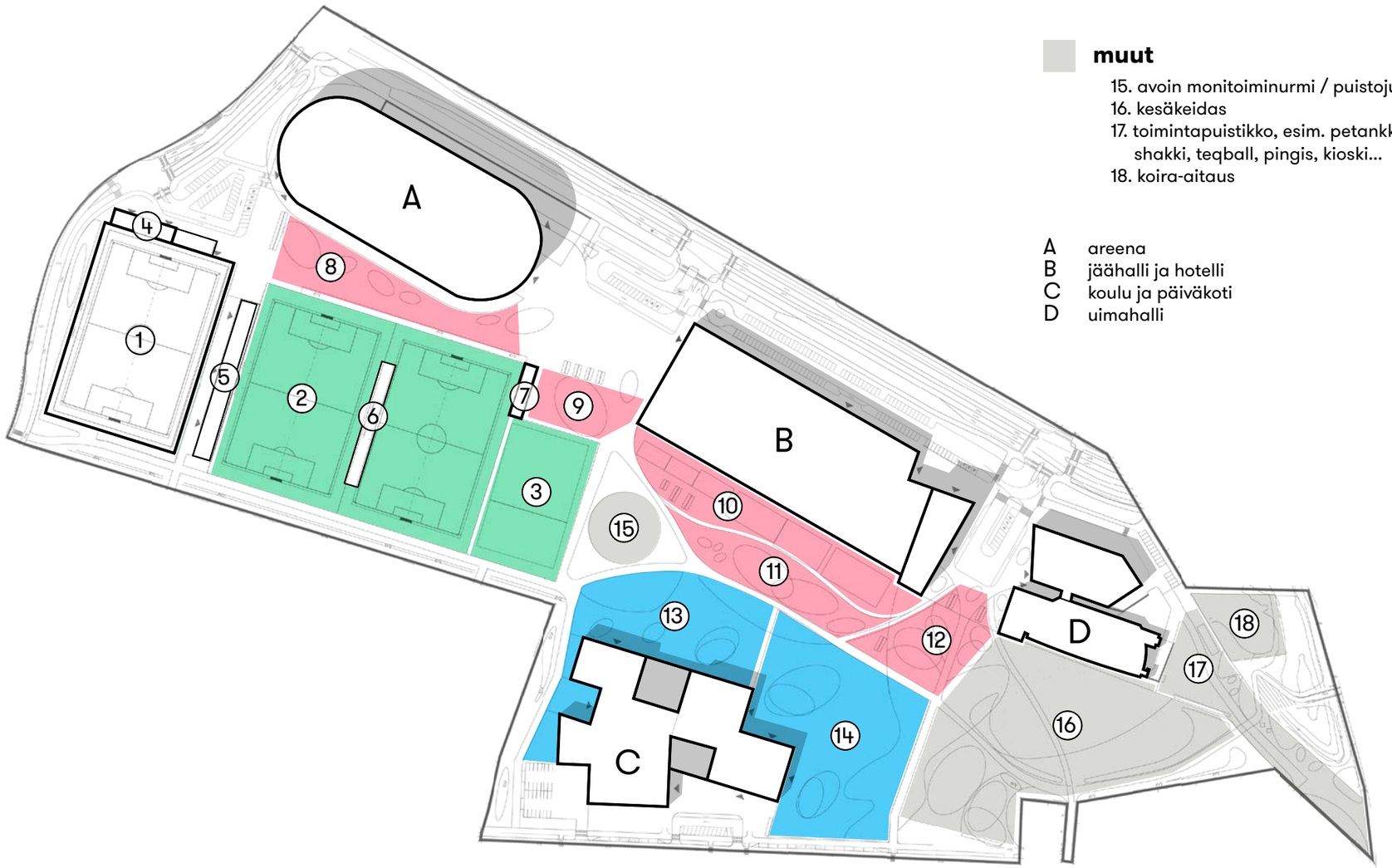
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

Yleissuunnitelma, urheilupuiston itäosa 1:1500

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

TOIMINNALLISET RATKAISUT

URHEILUPUISTON TOIMINNOT



tekonurmikentät

1. kenttä, 105x68m, varaus jalkapallohallille
2. kentät 105x68m
3. kenttä 90x59m, pesäpalloviivat ja tekojää (luistelukenttä +kaukalo)

rakennukset

4. huoltorakennus + sosiaalitilat
5. katettu katsomo, alla pukuhuoneet + sos.tilat
6. otteluiden aikaisen lisäkatsomon paikka
7. pukukoppi

lähiliikunta ja pienet kentät

8. lähiliikunta ja lämmittely
9. ulkokuntoilualue
10. pienpelikentät
11. skeitti (vähintään 100 m etäisyydellä asutuksesta)
12. lähiliikunta

koulu ja päiväkoti

13. koulun piha
14. päiväkodin piha

muut

15. avoin monitoiminurmi / puistojumppa
16. kesäkeidas
17. toimintapuistikko, esim. petankki, shakki, teqball, pingis, kioski...
18. koira-aitaus

URHEILUPUISTON UUDET RAKENNUKSET

Tikkurilan urheilupuiston pitkän tähtäimen tavoitteena on korvata nykyinen urheilutalo ja jäähallit uusilla laajempia ja monipuolisempia palveluita tarjoavilla rakennuksilla. Uudet rakennukset sijoitetaan puiston reunoille, jotta ne ovat helposti saavutettavissa ja suojaavat keskiosan ulkoliikunta-alueita liikenteen melulta. Puiston keskiosaan muodostuu puistomainen liikuntatoimintojen alue sekä itä-länsisuuntainen viheryhteys. Rakennusten välissä on tilaa saatto- ja huoltoliikenteelle.

Läntisen Valkoisenlähteentien puoleiselle reunalle sijoitetaan liikuntahallit ja hotelli. Liikuntahallit muodostavat maltillisen korkuisen maamerkin ja laadukasta kaupunkikuvaa, etenkin saapumissuunnista. Rakennukset ovat ympäröivää rakennuskantaa korkeampia, mutta massojen ja julkisivujen jäsentelyllä pyritään vähentämään kontrastia. Hallien ja areenan ympäristö suunnitellaan mittakaavaltaan miellyttäväksi.

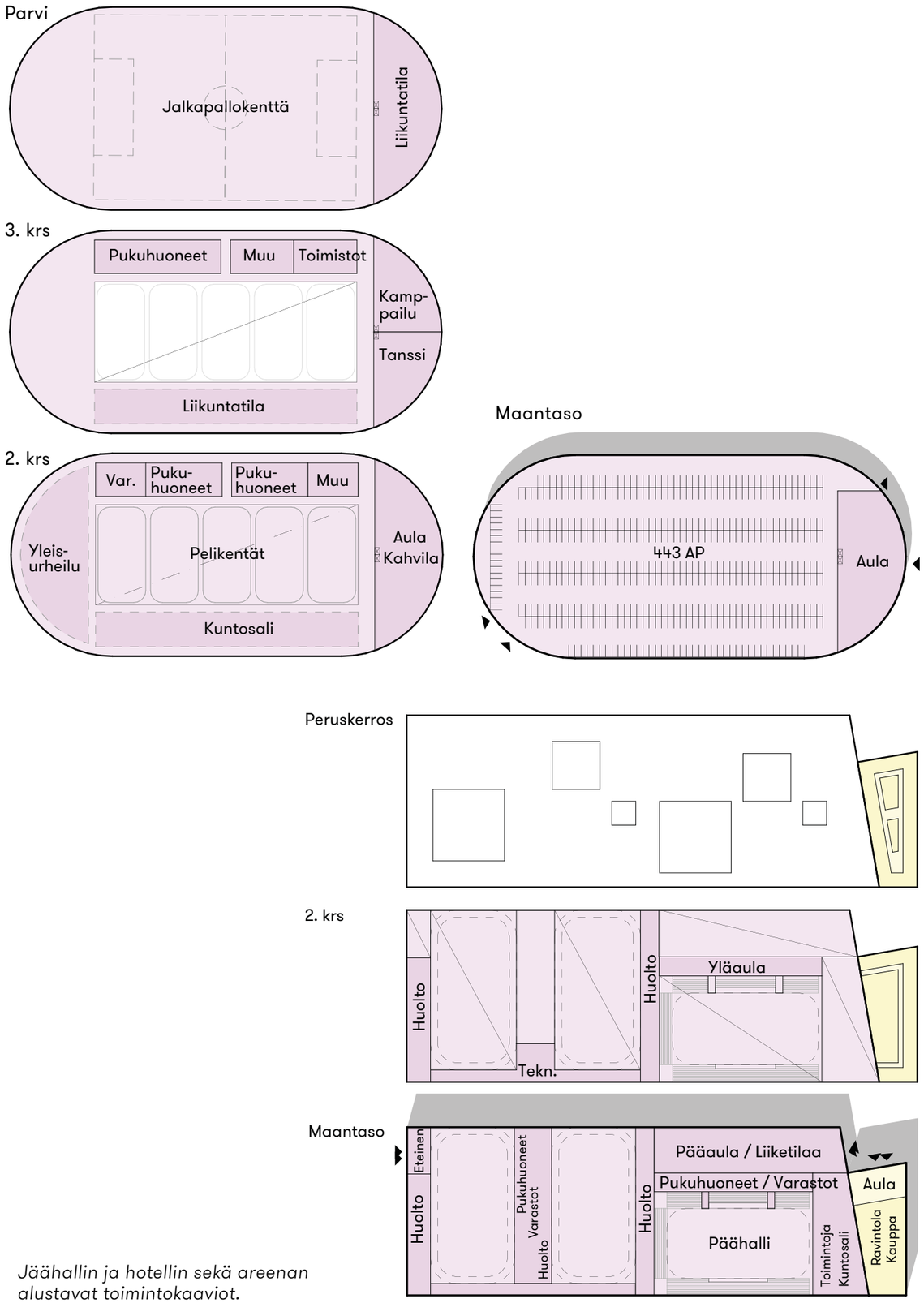
Myöhemmässä vaiheessa alueella sijaitseville päiväkodeille ja koululle rakennetaan uudet pysyvät tilat. Varhaiskasvatuksen ja opetuksen tilat ja niiden laajentumismahdollisuudet sekä väliaikainen väistökoulu keskitetään Lummetien reunaan. Uudet opetusrakennukset sopeutuvat naapuruston rakennuksiin. Koulu- ja päiväkotirakennus sopeutuu mittakaavaltaan naapuruston rakennuskantaan.

Uimahalli säilytetään ja sen kaupunkikuvallinen asema huomioidaan. Uimahallin yhteyteen esitetyn laajennuksen tulee sopeutua vanhaan rakennukseen ja olla kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja rakennusteknisesti toimiva. Tikkurilan uimahallin yhteyteen on yleissuunnitelmassa sijoitettu laajennusosa ja valtuustoaloitteen mukainen kesäkeidas, jonka jatkosuunnittelussa toimintoihin voidaan yhdistää vesi elementtinä.

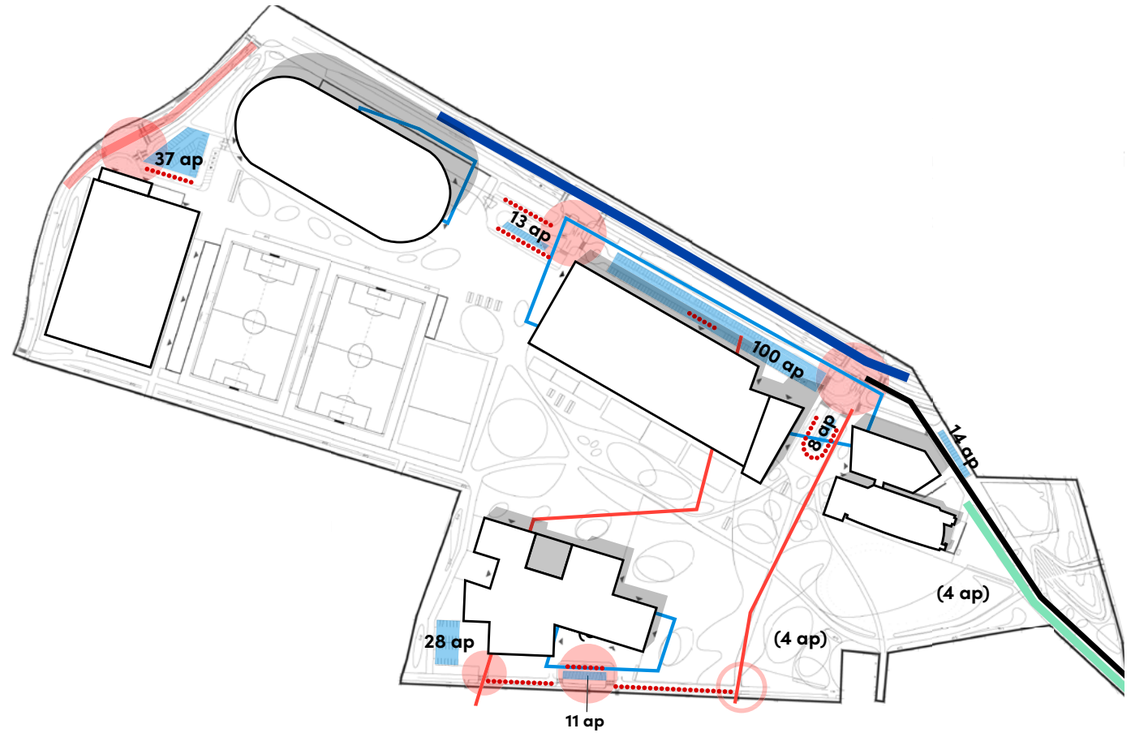
Brutto- ja kerrosalaneliöt

Purettavat liikuntarakennukset	Nimike	Kerroslkm	Brutto m²	Kerrosala m²
	Kioski	1	31	31
	Vanha kuplahalli	1	4500	4500
	Huoltorakennus	1	333	333
	Trio-areena, jäähalli	3	2850	8550
	Trio-areena, harjoitushalli	1	2850	2850
	Tikkurilan urheilutalo, hotelli	-	4600	4600
	Yhteensä		15164	20864
Uudet liikuntarakennukset	**Nimike**	**Kerroslkm**	**Brutto m²**	**Kerrosala m²**
	Huoltorakennus	1	400	400
	Pukuhuoneet huoltorakennuksen vierellä, märkätiloja	1	250	250
	Katettu katsomo ja sosiaalitilat+pukuh. (1500 katsojaa)	1	1200	1200
	Luistelun kevytrakenteinen pukukoppi, ei märkätiloja	1	250	250
	Jalkapallohalli	1	9100	9100
	Jäähalli, 1. vaihe	2	7300	14600
	Jäähalli, 2. vaihe	2	8400	16800
	Areena/Liikuntakeskus	3	36500	109500
	Hotelli	5	7200	36000
	Uimahallin laajennus	1	2350	2350
	Yhteensä		72950	190450
Purettavat opetusrakennukset	**Nimike**	**Kerroslkm**	**Brutto m²**	**Kerrosala m²**
	Peltolan koulu	2	7200	14400
	Peltolan päiväkoti	1	995	995
	Urheilupuiston päiväkoti	1	750	750
	Lummepolun päiväkoti	1	889	889
	Yhteensä		9834	17034
Uudet opetusrakennukset	**Nimike**	**Kerroslkm**	**Brutto m²**	**Kerrosala m²**
	Koulu	2	9000	18000
	Päiväkoti	2	2000	4000
	Yhteensä		11000	22000

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §



Jäähallin ja hotellin sekä areenan alustavat toimintokaaviot.



LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

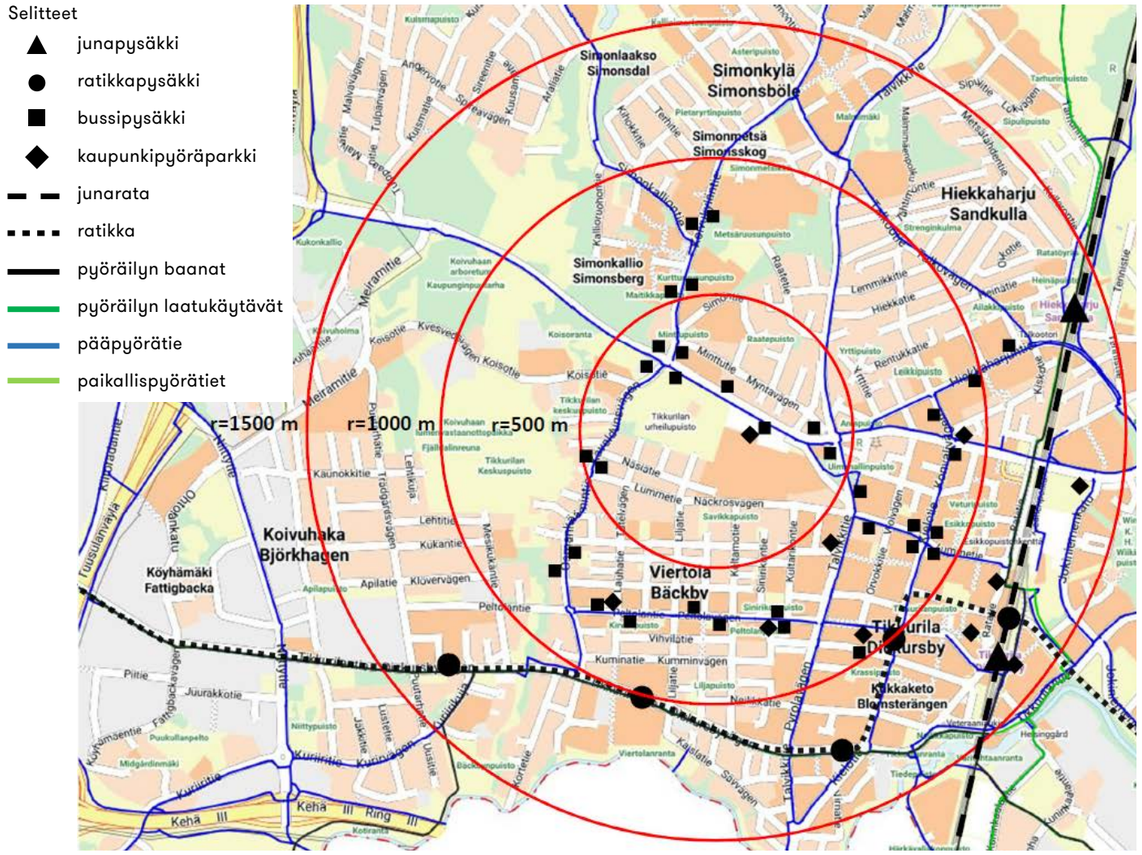
Tikkurilan urheilupuiston keskeisen sijainnin vuoksi sinne saavutaan monesta suunnasta. Alueen liikennejärjestelyjen kokonaisuus on suunniteltu turvalliseksi ja toimivaksi. Yleissuunnitelmassa on selkeytetty alueen sisäisiä yhteyksiä sekä estetty läpiajo puistossa. Myös pysäköintialueelta poistumisen helpottamiseksi on esitetty toimenpiteet kuten valo-ohjaus puiston keskeisiin katuliittymiin.

Pysäköintipaikkojen osalta pahimpaan mahdolliseen varautuminen rajoittaa liikaa kehityshankkeita sekä tilojen että kustannusten puolesta, eikä se ole resurssiviisasta. Autopaikkojen määrä tulee optimoida niin, että niille saavutetaan korkea käyttöaste ja myös muiden kulkumuotojen kuten joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn käyttämiseen kannustetaan ja ohjataan. Vantaan raitiotie, linja-autopysäkit puiston välittömässä läheisyydessä ja laadukkaat kevyen liikenteen yhteydet tarjoavat tähän hyvät edellytykset. Nykyinen autopaikkamäärä alueella on noin 700, josta urheilupuiston käytössä on noin 600 autopaikkaa. Loput ovat koulu ja päiväkotitonttien käytössä. Suunnitelman autopaikkamäärä on urheilupuiston osalta 615 autopaikkaa.

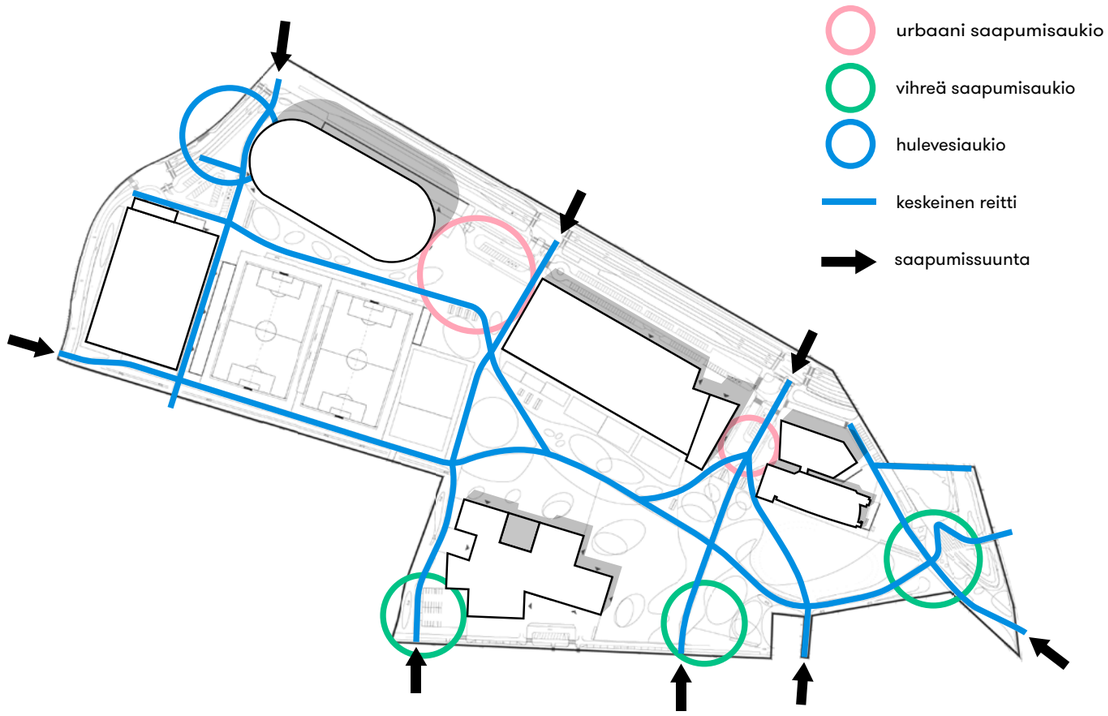
Urheilupuiston kävijämäärä kasvaa, mutta autoliikenteen tuotoksen ei odoteta kasvavan merkittävästi. Liikenne-ennusteessa vuoteen 2030 autoliikenne vähenee kaupunkikeskustoissa mm. pysäköintimaksujen ja ruuhkamaksun käyttöönoton myötä.

Tikkurilan kehittyessä, yhä suurempi osa urheilupuiston käyttäjistä saapuu lähialueilta kävely- tai pyörämatkan päästä, kestävä liikkuminen lisääntyy. Ratikan toteutumisen myötä joukkoliikenteen palvelutaso kasvaa jo ennestään hyvien joukkoliikenneyhteyksien sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien alueella. Puiston itä-länsisuuntaista yhteyttä parantamalla saadaan virkistysyhteys Tikkurilasta Keskuspuistoon.

Osaksi urheilupuistoa suunniteltu Lummepolun alue toimii tällä hetkellä muuntajankuljetusreittinä. LPA-alueen käyttö osana puiston toimintojen aluetta edellyttää muuntajareitin siirtoa kt45:llä tai muuta erikseen sovittavaa reittiä ja sillan kantavuuden lisäämistä Jokelassa. Sen kustannukset ovat noin miljoona euroa, jotka on huomioitu osana kustannuslaskelmaa. Kustannukset saattavat kuitenkin selvityksen edetessä osoittautua kokonaan tai osittain ELY-keskuksen tai liikenneviraston työksi.



← *Tikkurilan urheilupuiston saavutettavuus*



REITIT JA SAAPUMISET

Alueelle saapumista on selkeytetty ja orientoitumista puiston sisällä on helpotettu. Autoliikenne on ohjattu alueen reunoille ja puiston reitit on varattu kevyen liikenteen käyttöön. Selkeät sisäiset yhteydet alueen eri osien välillä helpottavat alueella liikkumista. Puiston läpi kulkeva pääreitti palvelee pyöräilijöitä ja jalankulkijoita. Se tukeutuu itä-länsisuuntaiseen viheryhteyteen. Puiston reitit yhdistyvät ympäröivän kaupunkirakenteen keskeisiin saapumissuuntiin.

Urheilupuiston maasto on hyvin tasaista. Sisäiset reitit ja liikunta-alueet voidaan pääosin toteuttaa esteettömyyden erikoistasolla (pinnankallistukset korkeintaan 5 %). Sovintopuiston mäen reitti, jossa korkoerot ovat suuret pyritään vähintään esteettömyyden perustasoon (pinnankallistukset korkeintaan 8 %).

Taulukko 4.60. Liikunta- ja urheilupalvelujen keskimääräisiä matkatuotoslukuja (kävijää/vrk).

vapaa-ajan toiminto	kävijöiden määrä vuorokaudessa	
kuntosali, liikuntakeskus	8–30	/100 kerros-m²
ulkoilualue	200–600	/alue
uimahalli	1,4 5–27	/asiakaspaikka /100 kerros-m²
jäähalli	0,2–1,0 6–40	/asiakaspaikka /100 kerros-m²

Taulukko 4.58. Ravintola- ja majoituspalvelujen keskimääräisiä matkatuotoslukuja (kävijää/vrk).

vapaa-ajan toiminto	kävijöiden määrä vuorokaudessa	
ravintola	1,3–4,5	/asiakaspaikka
hotelli	4–22	/100 kerros-m²
kylpylähotelli	300–650	/kylpylähotelli
leirintäalue	40–300	/leirintäalue

Lähde: Ympäristöministeriön julkaisu "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" (2008

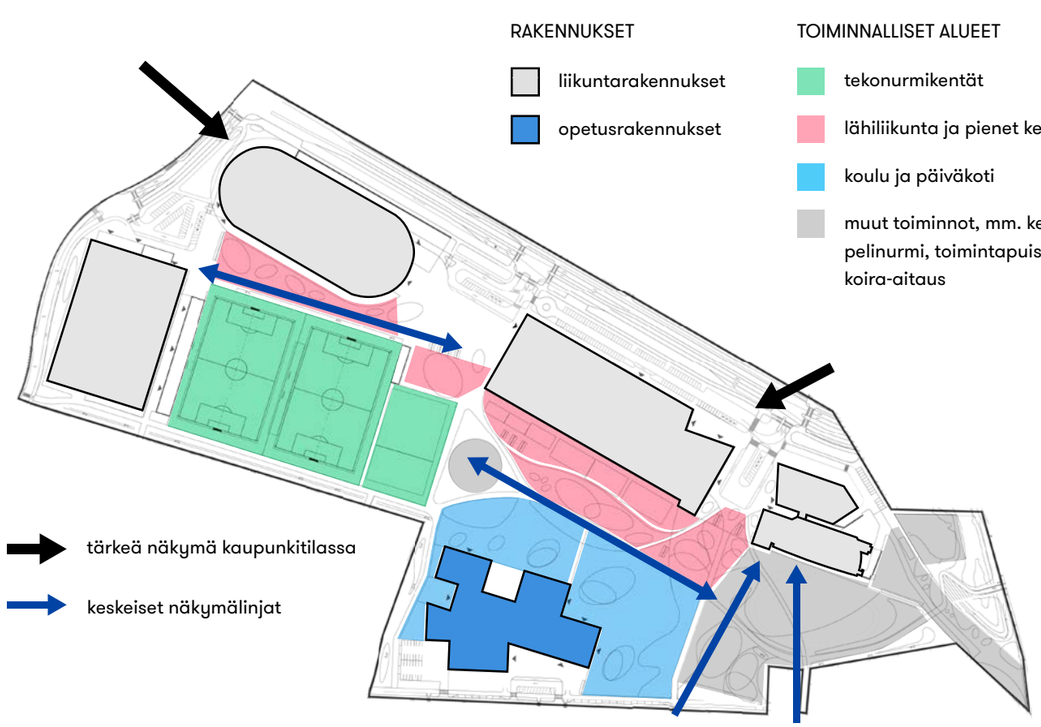
Toimintakohtainen (liikunta- ja urheilupalvelut + hotelli)	Kerrosala-m²	Asiakas-paikkoja	Istuma-paikkoja (katsojia)	Kävijöitä / vrk	Kävijää / vrk	Toiminnan autopaikka-osuus (*1)	Autopaikka-tarve (*2)	Tapahtuma-aikainen autopaikka-tarve (*3)
Urheilutalo	1100	1220		20 kävijää / 100 k-m² (vaihteluväli 8-30)	220	3 % (20 ap)	8	
Hotelli	7200			15 kävijää / 100 k-m² (vaihteluväli 4-22)	1080	16 % (100 ap)	80	
Jäähalli		2000 (jääkiekko ja taitoluistelu 3700 (konsertit)	2000	0,5 kävijää / asiakaspaikka (vaihteluväli 0,2-1)	1000	15 % (92 ap)	36	191
Ulkokenttä			1500			0 %		409
Uimahalli		2700		1,4 kävijää / asiakaspaikka	3780	57 % (348 ap)	137	
Ulkoilualue ja areena	36500		150	600 (vaihteluväli 200-600)	600	9 % (55 ap)	304	41
Yhteensä					**6680**	**615**	**565**	

(*1) Osuus autopaikkojen kokonaismäärästä kävijämäärien mukaan. Huom: toimintokohtainen osuus ei anna luotettavaa lukua, koska se ei huomioi jäähallin tapahtuma-liikenteen hetkellisen huipun tilannetta; uimahallin autopaikkatarve jakautuu tasaisemmin vuorokauden ajalle, joten sen hetkellinen paikkamäärätarve on pienempi.
(*2) Autopaikkojen kysyntä (käytössä olevat paikat) suurimmillaan vuorokauden aikana. Huipun ajankohta on kaikissa toiminnoissa klo 18–19.
(*3) Tapahtuma-aikainen autopaikkatarve laskettu katsojamäärän mukaan: esim. 2000 katsojaa * 51 % henkilöautolla / 1,87 henkilöä autossa = 545 henkilöautoa ruuhkatunnin aikana; **Oletus on, että jäähallin ja ulkokentän autopaikkatarpeet eivät ole samanaikaisia.**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

Urheilupuisto sijaitsee osana laajenevaa Tikkurilan keskustaa ja lähietäisyydellä Tikkurilan rautatieasemasta.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §



KAUPUNKIKUVALLISET RATKAISUT

KAUPUNKITILA JA KAUPUNKI-RAKENNE

Urheilupuistoa on yleissuunnitelmassa visioitu pitkälle tulevaisuuteen. Kun olemassa olevien rakennusten elinkaaret lähestyvät loppuaan, liikuntapalveluja voidaan järjestää toimivammalla tavalla. Liikuntarakennukset myös mahdollistavat urheilupuiston laajemman ympärivuotisen käytön.

Urheilupuiston rakenne koostuu pääosin suurista rakennusmassoista, jotka rajaavat puistoalueen reunoja. Uusi areena, jäähalli hotelleineen ja uimahallin laajennus tuovat Läntisen Valkoisenlähteentien laidalle uuden mielenkiintoisen katujulkisivun, joka kertoo selkeästi urheilupuiston identiteetistä ja parantaa alueen vetovoimaa. Tapahtuma-aukiolta avautuu vehreä ja valoisa näkymä eri puolille puistoa. Saapumisaukiot toimivat portteina alueelle. Lummetien varteen puiston etelälaidalle sijoittuva koulurakennus luo uuden paikallisen maamerkin. Se rajaa selkeän kaupunkimaisen katutilan Urheilupuiston läpi Osmankäämintieltä kohti Tikkurilan keskustaa. Urheilupuiston rakenne yhdistää ympäristön viheralueet erilaisten urheilutoimintojen täyttämäksi puistomaiseksi vyöhykkeeksi.

VIHERALUEET JA AUKIOT

Urheilupuistosta kehitetään vehreä ja puistomainen. Puiston keskiosasta luodaan puistomainen ulkotila, joka liittyy metsäiseen Sovintopuiston mäkeen. Viheralueet tukeutuvat itä-länsisuuntaiseen yhteyteen Tikkurilasta Keskuspuistoon. Istutukset muodostavat reunavyöhykkeen asuinalueiden ja puiston väliin sekä luovat ihmisen mittakaavaa Läntisen Valkoisenlähteentien ja rakennusten väliseen kaupunkitilaan.

Liikuntarakennusten väleihin sijoittuvat aukiot ovat toiminnallisia urbaaneja tiloja. Tapahtuma-aukio areenan ja jäähallin välissä mahdollistaa erilaisia tapahtumia niin päivisin kuin iltavalaistuksessakin. Se toimii myös tukikohtana esimerkiksi koko puiston aktivoiville liikuntapäiville.

Uimahallin ja hotellin välinen aukio on vehreämpi oleskelutila. Hotellin ravintolan tai kahvilan terassi tuo aukiotilaan virkistävää kaupunkielämää. Aukion puut muodostavat latvustensa alle viihtyisiä oleskelupaikkoja ja niiden lomassa on tilaa myös kioskille tai ruokakojuille.

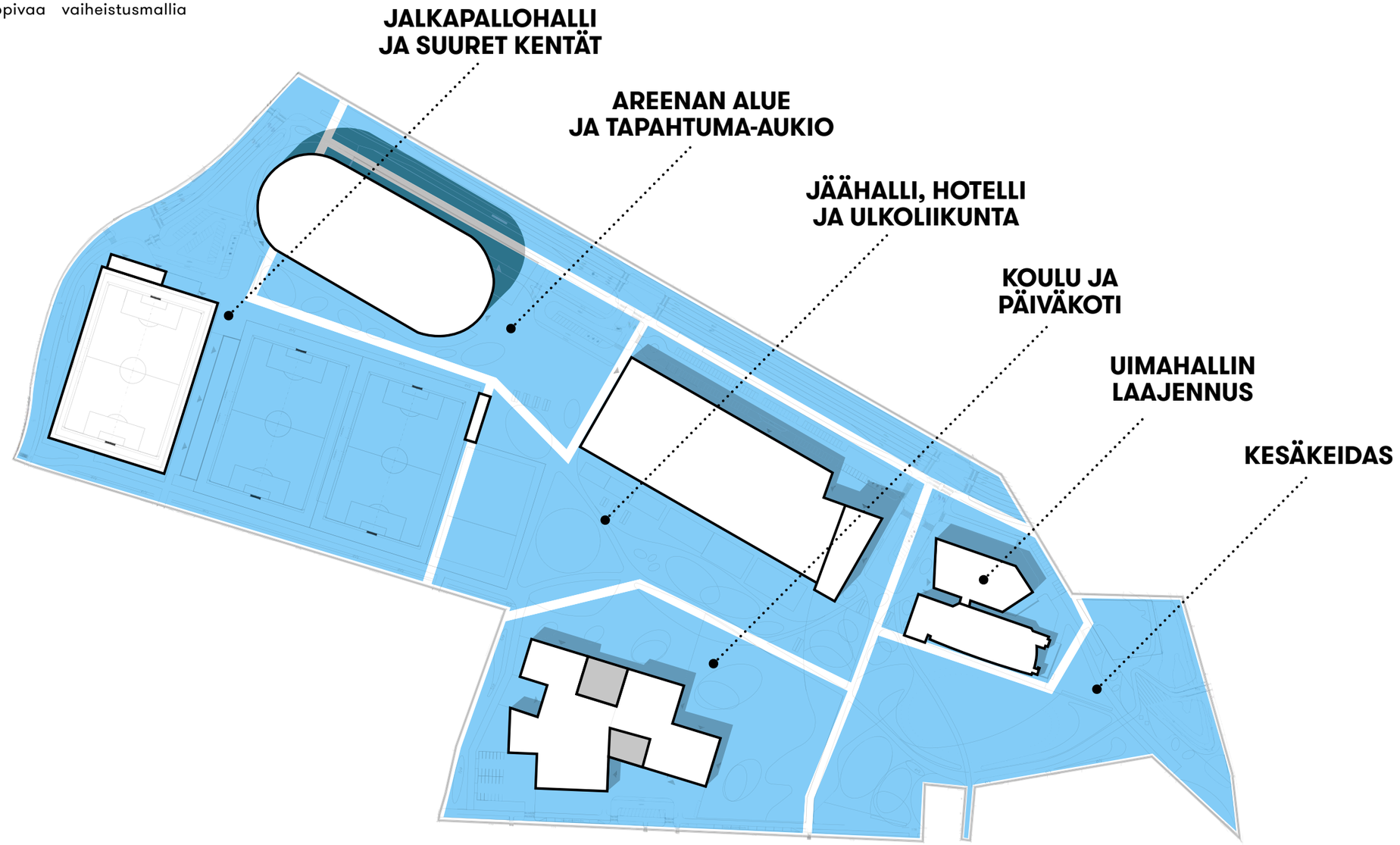
Länsiosan hulevesiaukio tukee rakennetun alueen hulevesien hallintaa ja rikastuttaa kaupunkitilaa liikennealueiden läheisyydessä.

Saapumisaukiot urheilupuiston eteläosissa ovat viihtyisiä ja vehreitä sekä tarjoavat ulkoliikuntamahdollisuuksia. Ne kutsuvat ulkoilemaan urheilupuistoon ja niiltä avautuu kutsuvia näkymiä urheilupuistoon.
Liikunta- ja oleskelualueiden suunnittelussa ja kalustesekä välinevalinnoissa huomioidaan myös erityisryhmät ja seniorit.

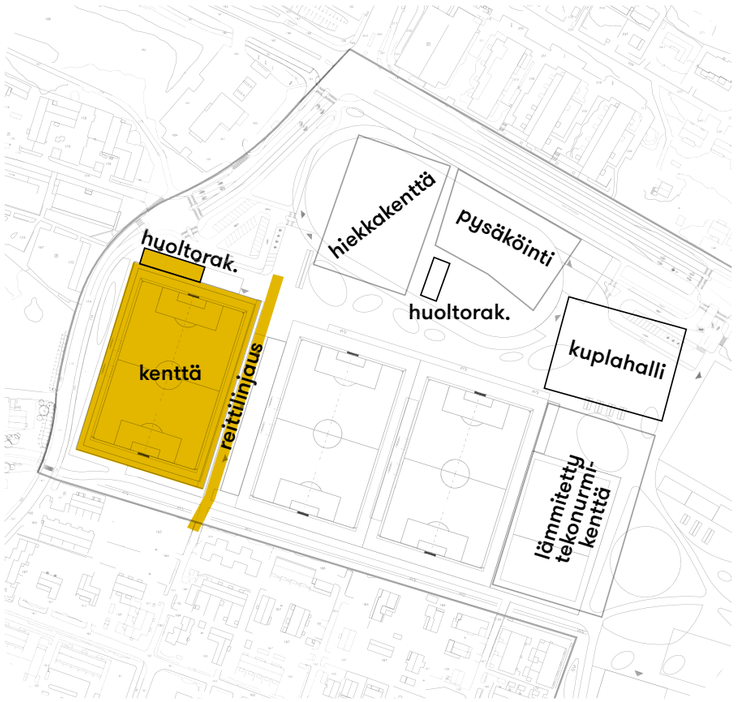
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

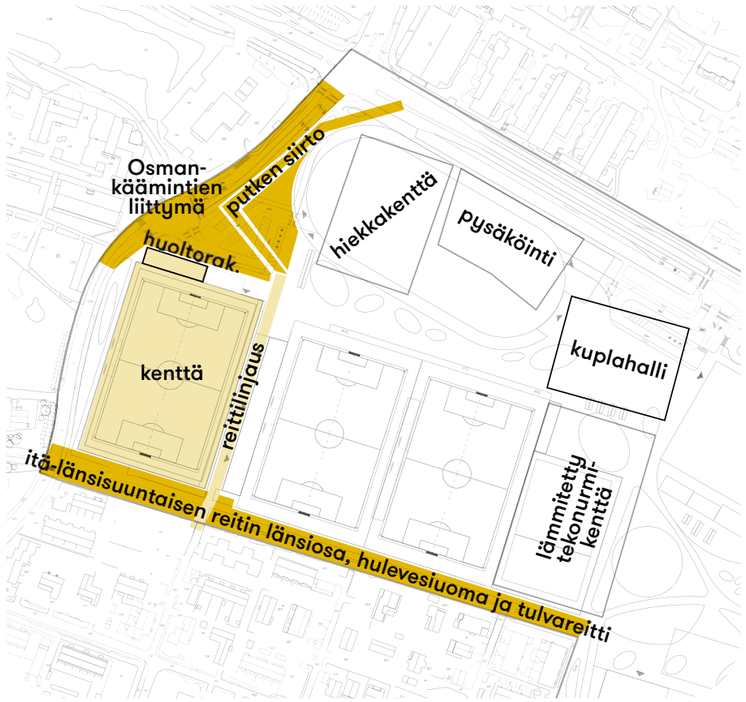
VAIHEITTAISEN TOTEUTUKSEN TARKASTELU

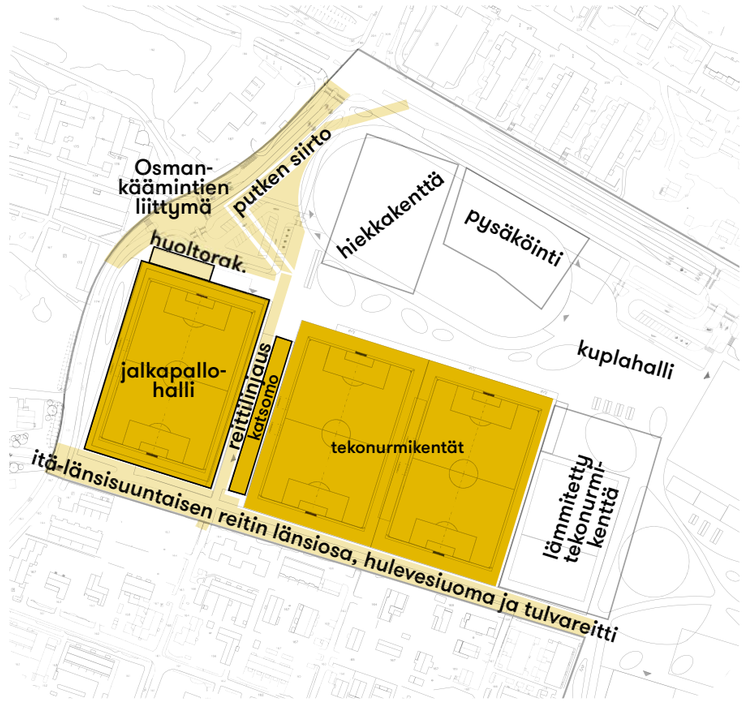
Yleissuunnitelman toteuttaminen tapahtuu vaiheittain ja osa-alue kerrallaan pitkän ajan kuluessa. Tässä työssä on tutkittu yksi luonteva malli vaiheittaisesta toteutuksesta. Tiedon karttuessa ja tulevien tarpeiden varmistuessa voidaan sopivaa vaiheistusmallia muuttaa ja tarkentaa.



OSA-ALUE: JALKAPALLOHALLI JA SUURET KENTÄT







Vaihe 1

- Runkovesijohdon ja -viemärin putkisiirtotyö uuden reitin alle alueen eteläosassa
- Tekonurmikenttä (tai jalkapallohalli) ja huoltorakennus rakennetaan
- Nykyinen huoltorakennus puretaan

Vaihe 2

- Pohjoisosan putkisiirtotyöt valmistelevat areenan rakentamista
- Osmankäämintien kaistajärjestelyt ja liittymä urheilupuistoon
- Huleveden rinnakkaislinja rakennetaan
- Itälänsisuuntaisen reitin länsi-osa ja tulvareitti rakennetaan

Vaihe 3

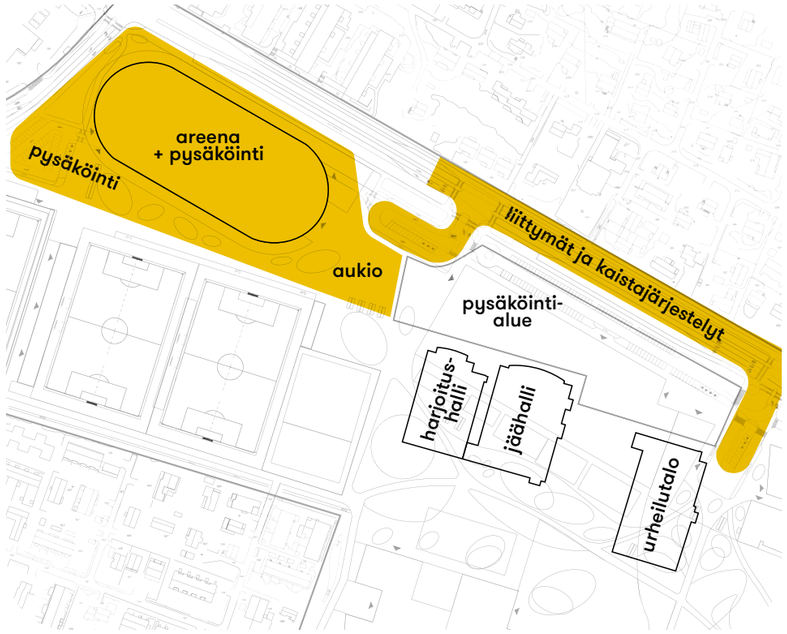
- Katsomo + pukuhuoneet ja tekonurmikentät rakennetaan
- Jalkapallohalli voidaan rakentaa myöhemmässä vaiheessa, jonka jälkeen nykyinen kuplahalli puretaan

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

OSA-ALUE:
AREENA, JÄÄHALLIT, TAPAHTUMA-AUKIO JA TOIMINTA-AKSELI

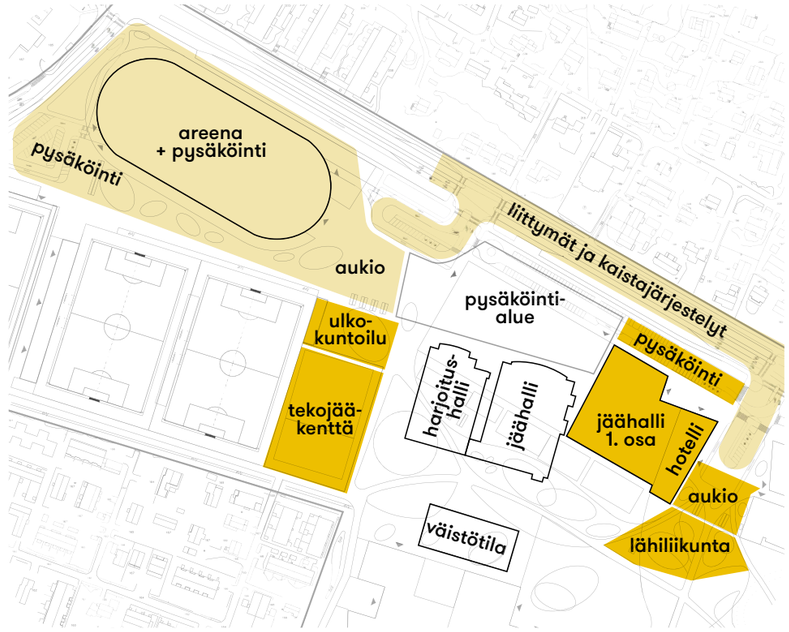
Vaihe 1

- Liittymän siirto ja kaistajärjestelyt
- Areenan rakentaminen ja rakenteellinen pysäköinti



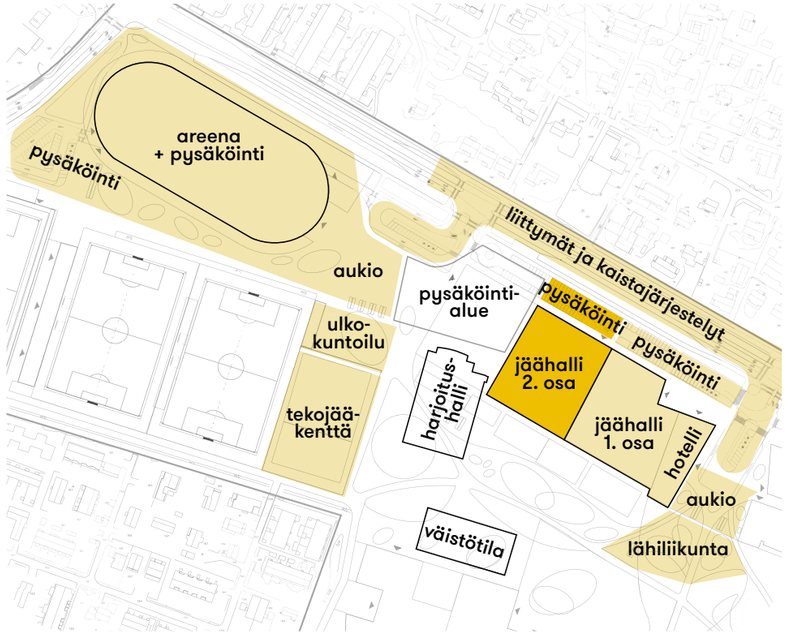
Vaihe 2

- Tekojääkenttä ja ulkokuntoilu (eivät ole riippuvaisia jäähallin rakentamisesta)
- Urheilutalo puretaan, jonka jälkeen hotellitoiminta on katkolla kunnes uusi hotelli rakennetaan
- Uuden jäähallin 1. osa ja hotelli sekä aukio rakennetaan + pysäköintikamman ensimmäinen osa
- Lähiliikuntapaikka



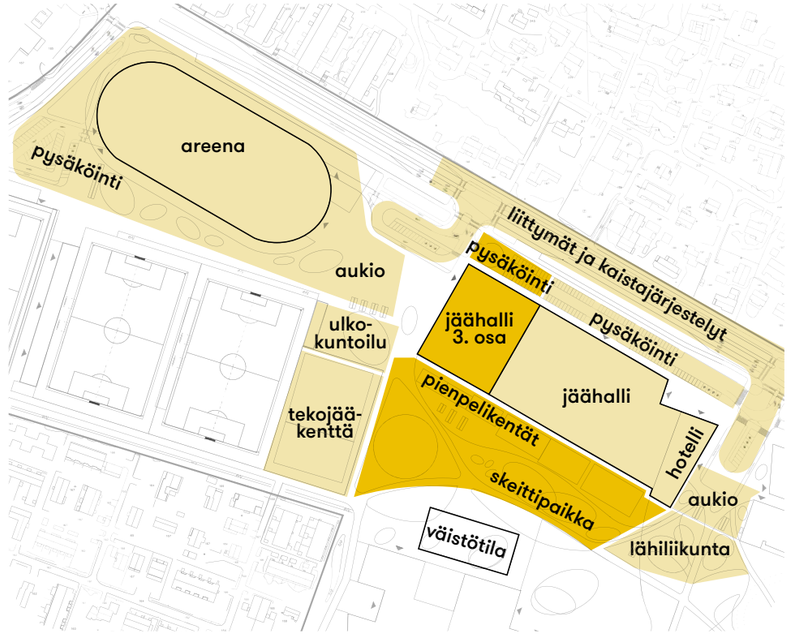
Vaihe 3

- Nykyinen jäähalli puretaan
- Uuden jäähallin 2. osa rakennetaan + pysäköintikamman toinen osa



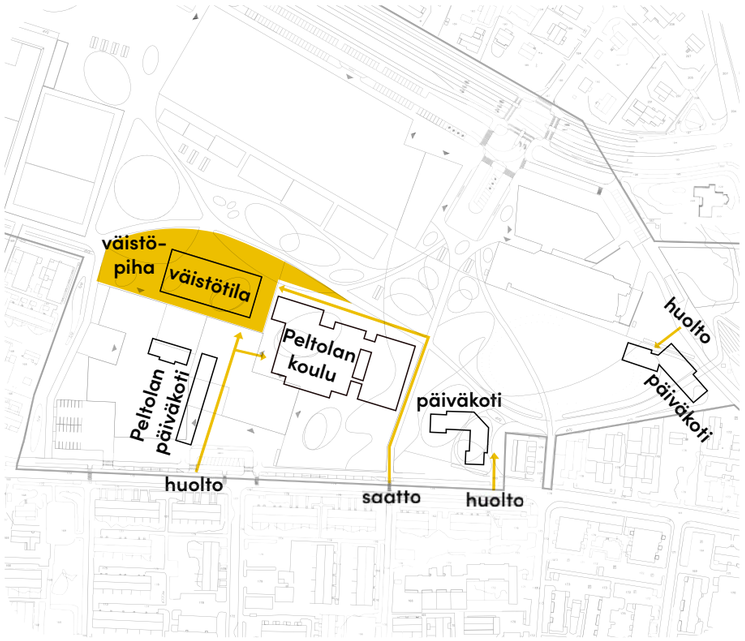
Vaihe 4

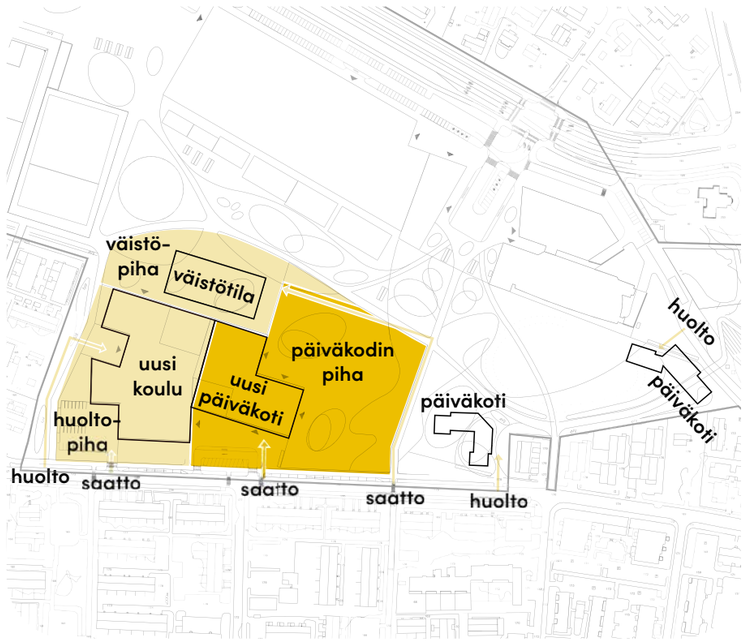
- Nykyinen harjoitushalli puretaan
- Jäähallin 3. osa rakennetaan
- Toiminta-akseli: pienpelikentät ja skeittialue rakennetaan
- Toiminta-akseli voidaan rakentaa myös osissa jäähallin rakentamisen edetessä

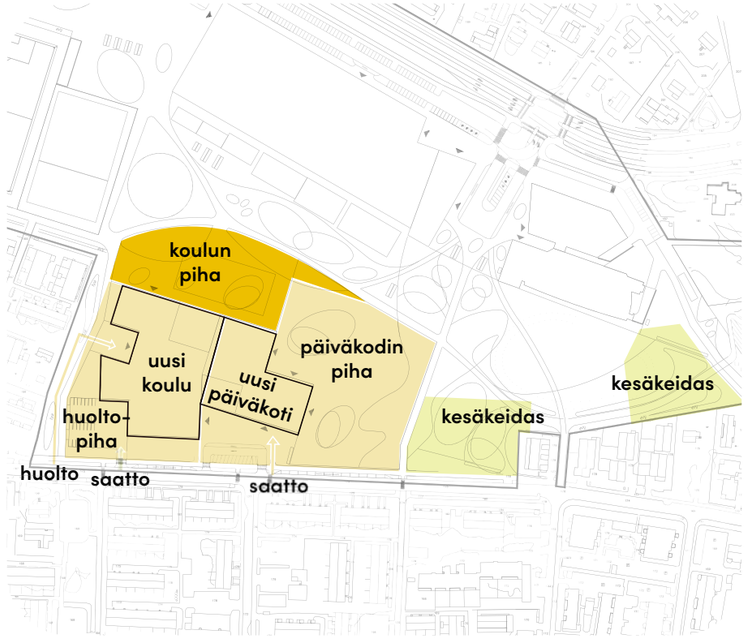


OSA-ALUE:
KOULU JA PÄIVÄKOTI

- Koulu- ja päiväkotirakennustan osa-alue on urheilupuiston rakentamisesta riippumaton, mutta kesäkeitaan laajennukset onnistuvat vasta kun kaikki päiväkodit ovat siirtyneet uuteen rakennukseen.
- Huom! Koulut ja päiväkodit ovat paikoillaan ainakin vuoteen 2030 ja väistökoululle on tarve ainakin 2020-luvun. Peltolan koulun laajennustarpeesta vuosille 2025–26 ei saatu varmistusta ennen tämän työn valmistumista.







Koulu- ja päiväkotirakennusten vaihe 1

- Rakennetaan Vantaan kouluille väistötila+piha, tarve 2020-luvun.
- Huolto yhteinen Peltolan koulun kanssa ja saatto päiväkodin länsipuolelta ja Peltolan koulun pohjoispuolelta. Estetään urheilupuiston läpiajo

Koulu- ja päiväkotirakennusten vaihe 2

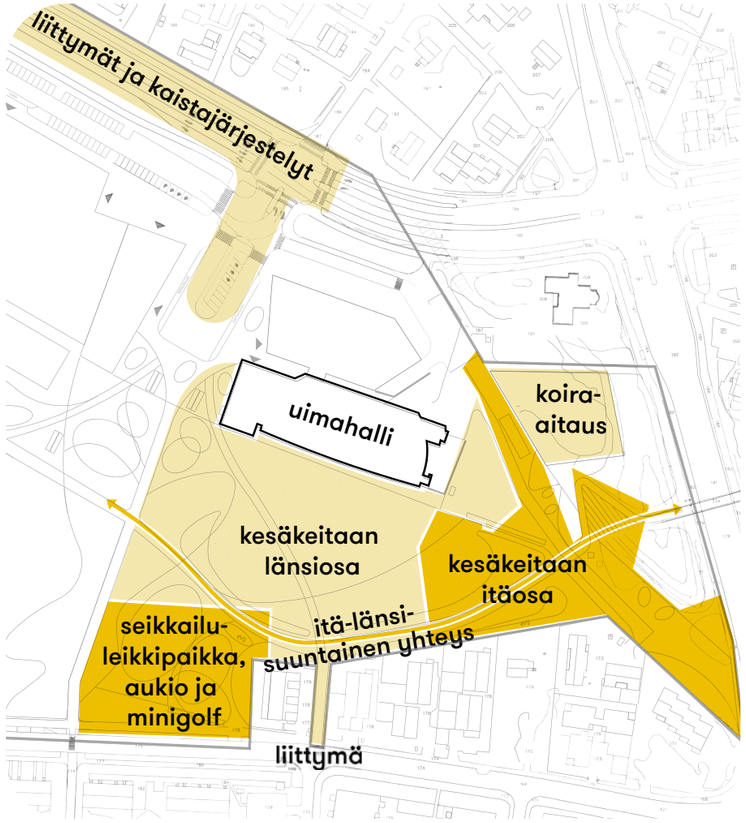
- Peltolan päiväkoti siirtyy väistötilaan
- Peltolan päiväkoti puretaan
- Uusi koulu+huoltopiha rakennetaan
- Peltolan koulun oppilaat siirtyvät uuteen koulurakennukseen ja vanha koulu puretaan
- Uusi päiväkoti saattoineen ja pihoineen rakennetaan

Koulu- ja päiväkotirakennusten vaihe 3

- Väistötilassa ollut päiväkoti ja kaksi muutakin päiväkotia siirtyvät uuteen päiväkotirakennukseen
- Väistötila puretaan ja koulun piha rakennetaan
- Päiväkodit puretaan → kesäkeitaan laajennus

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

OSA-ALUE: KESÄKEIDAS JA UIMAHALLIN LAAJENNUS



Kesäkeitaan ja uimahallin vaihe 1

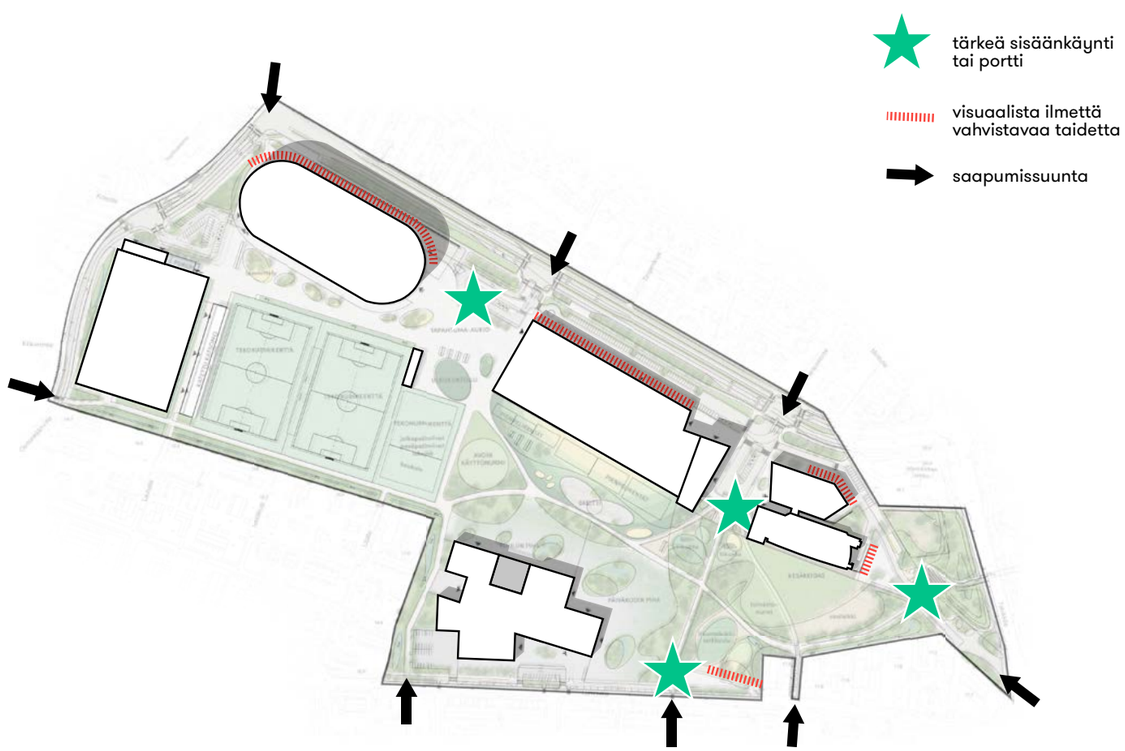
- Uimahallin edustan kesäkeitaan osittainen rakentaminen
- Väliaikainen itä-länsisuuntainen yhteys
- Koirapuisto ja reitti Talvikkitien pysäkiltä urheilupuistoon voidaan toteuttaa riippumatta muista hankkeista.

Kesäkeitaan ja uimahallin vaihe 2

- Varhaiskasvatuksen siirryttyä uuteen päiväkotirakennukseen voidaan kesäkeidasta laajentaa
- Itä-länsisuuntainen reitti rakennetaan
- Muuntajareitti siirretään siltavahvistusten jälkeen
- Lummepolku muutetaan osaksi urheilupuistoa. Ajoyhteys asuinrakennusten tontille huomioidaan. Se voidaan osoittaa myös Lummetien puolelta.

Kesäkeitaan ja uimahallin vaihe 3

- Uimahallin laajennus voidaan toteuttaa kesäkeitaasta riippumatta.



VISUAALINEN ILME JA OPASTUS

24 hehtaarin kokoinen urheilupuiston alue tarvitsee oman opastusjärjestelmän. Yleissuunnitelmassa on toimintojen ja rakennusten sijoittelulla luotu selkeät saapumisen paikat, joihin sijoitetuilla opasteilla saadaan kävijöille selkeä kuva alueen toiminnoista ja niiden sijainneista sekä yhteyksistä puiston sisällä.

Opastus urheilupuistoon alkaa jo Tikkurilan asemalta ilmeen mukaisten kylttien ja asfalttimaalausten avulla. Opastusta voidaan ulottaa myös Keskuspuistosta saapuville kävijöille. Tärkeimmät sisäänkäynnit puistoon korostetaan maisemassa ”portteina”, jotka vahvistavat alueen identiteettiä. Portteihin voidaan yhdistää valotaidetta, muureja, taidetta tai tekstejä.

Puistolle on mahdollista luoda omaa brändiä ja sitä tukeva yhtenäinen visuaalinen ilme. Ilme näkyy kaikessa urheilupuistoon liittyvässä, kuten väreissä, rakenteissa, kalusteissa, pinnoissa ja viestinnässä. Brändi välittää ajatuksia ja luo lupauksia sekä rakentaa vuorovaikutusta käyttäjien ja kohteen välille. Tikkurilan urheilupuistosta tulee helposti lähestyttävä ja liikkumaan innostava kaikille eri käyttäjäryhmille.

Urheilupuistoon kehitetään omat ilmeeseen perustuvat logot ja opasteet.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

VALAISTUS

Alueen valaistuksen päätarkoitus on mahdollistaa liikuntapaikoilla turvallinen toiminta myös pimeän aikaan. Valaistuksella luodaan myös uusia, mielenkiintoisia ja houkuttelevia piirteitä, jotka aktivoivat ja tarjoavat elämyksiä. Valaistuksen tunnelma on lämpimämpi ja hämärämpi itäpäädyssä ja kirkastuu länteen päin, koska siellä isot ulkokentät valaisevat ympäristöä tehokkaasti.

TOIMINNALLINEN VALAISTUS

Kaikki Tikkurilan urheilupuiston alueen kadut sekä katujen yhteydessä olevat jalankulku- ja pyörätiet valaistaan. Samoin kentät, pysäköintialueet, aukiot sekä jalankulku- ja pyörätiet valaistaan. Myös skeittipuisto valaistaan.

Ulkovalaistuksien vastuualueet

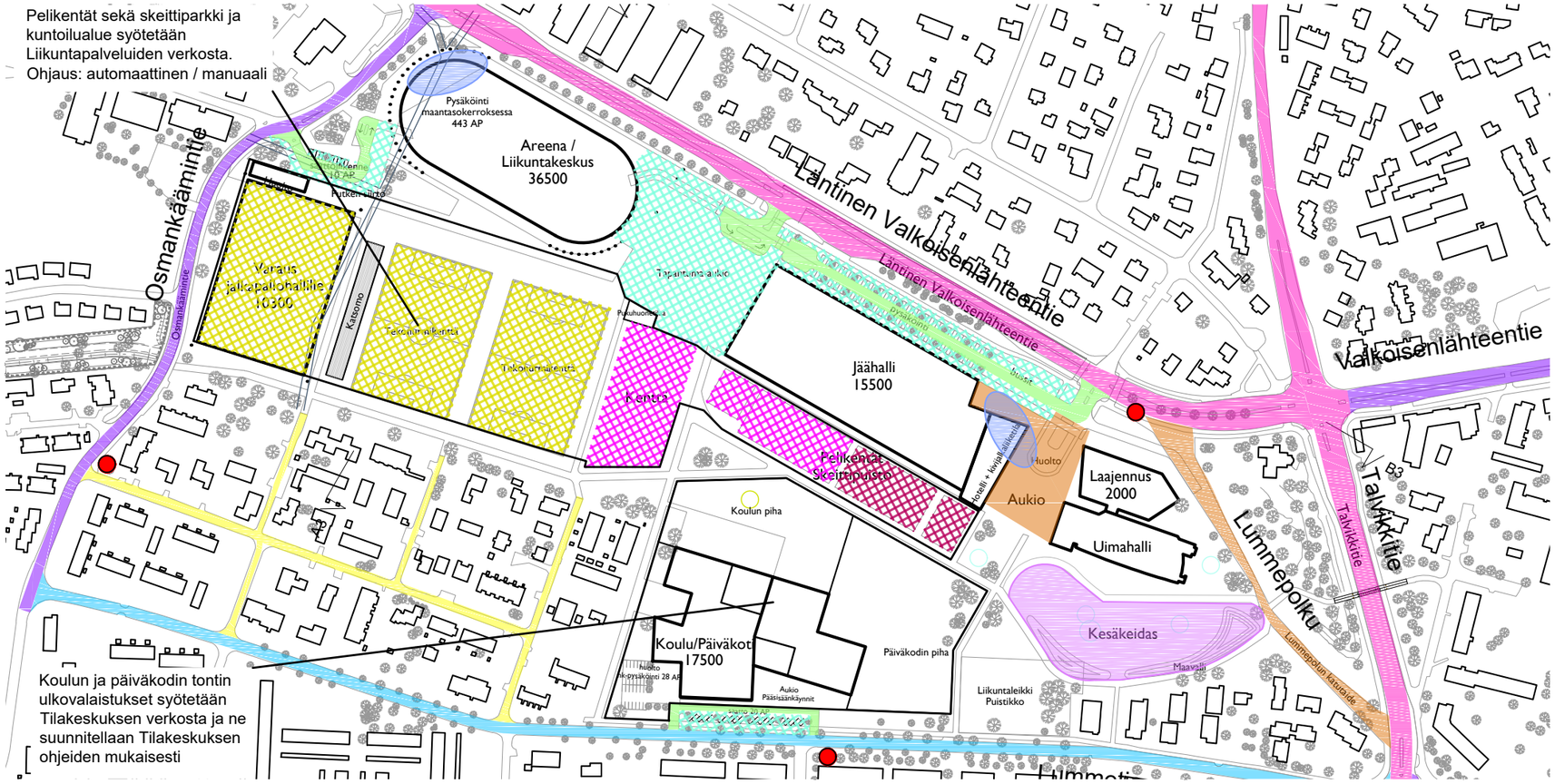
Vantaan kaupungin Liikuntapalvelut vastaa Tikkurilan urheilupuiston pelikenttien ja skeittipuiston ulkovalaistuksesta. Vantaan kaupungin Tilakeskus vastaa koulun ja päiväkodin tontilla sijaitsevista ulkovalaistuksista. Muista ulkovalaistuksista vastaa Vantaan kaupungin Kaupunkiympäristön toimiala.

Valaistusteknilliset vaatimukset

Katujen, jalankulku- ja pyöräilyalueiden sekä urheilualueiden valaistusluokat sekä tavoitteet valon värilämpötilalle ja värintoistoindeksille alueittain on esitetty Ulkovalaistuksen periaatteet -kartassa, liite 3. Ulkovalaistuksen värilämpötila on alhaisempi uimahallin ympäristössä ja nousee länteen päin, kohti pelikenttiä ja liikuntakeskusta liikuttaessa.

Ulkovalaistuksen suunnittelu

Ulkovalaistusverkossa olevat Vantaan kaupungin Kaupunkiympäristön toimialalle kuuluvat ulkovalaistukset suunnitellaan ohjeen Vantaan kaupungin ulkovalaistuksen suunnitteluohje mukaisesti. Vantaan kaupungin Liikuntapalvelujen verkossa olevat urheilualueiden valaistukset suunnitellaan Liikuntapalveluiden ohjeiden mukaisesti. Koulun ja päiväkodin tontilla sijaitsevat ulkovalaistukset suunnitellaan Vantaan kaupungin Tilakeskuksen ohjeiden mukaisesti.



Valaistuksen ohjaus

Vantaan kaupungin ulkovalaistusverkossa olevat ulkovalaistukset ohjataan ohjeen Vantaan kaupungin ulkovalaistuksen suunnitteluohje mukaisesti. Ulkovalaistuksia ohjataan Vantaan kaupungin etähallittavalla ohjausjärjestelmällä.
Alueen kaikki uudet Vantaan kaupungin Kaupunkiympäristön toimialalle kuuluvat ulkovalaistusverkon valaisimet varustetaan valaisinkohtaisella ohjauksella.
Nykyisin kaikki alueen ulkovalaistuskeskukset on varustettu keskuskohtaisella ohjauksella ISS/C2 SmartLight.
Tikkurilan urheilupuiston pelikenttien ja skeittipuiston toiminnallisten ulkovalaistuksien ohjaus suunnitellaan niin, että valaistukset ovat ohjattavissa sekä automaattisesti että manuaalisesti valvontatiloista. Lisäksi skeittipuiston ja skeittipuiston vieressä olevien pelikenttien valaistukset voidaan varustaa paikallisella ohjauksella.
Koulun ja päiväkodin tontilla sijaitsevien ulkovalaistuksien ohjaukset suunnitellaan Vantaan kaupungin Tilakeskuksen ohjeiden mukaisesti.

- Pääkadut: Valaistusluokka M3a+P3, Asennuskorkeus 10m
- Alueelliset kokoojakadut: Valaistusluokka M3b+P3, Asennuskorkeus 10m
- Paikalliset kokoojakadut: Valaistusluokka M4+P4, Asennuskorkeus 8m
- Tonttikadut: Valaistusluokka M5+P4, Asennuskorkeus 8m
- Lummepolku ja uimahallin aukio: Valaistusluokka P3, Värilämpötila 3000K, Ra ≥ 80, Asennuskorkeus 5m
- Saattoliikenteen ajoväylät: Valaistusluokka C4, Värilämpötila 4000K, Ra ≥ 70, Asennuskorkeus 8m
- Areenan aukiot, saattoliikenteen pysäköinti: Valaistusluokka P2, Värilämpötila 4000K, Ra ≥ 70, Asennuskorkeus 8m
- Pelikentät: Valaistusluokka 75/200lx, Värilämpötila 4000K, Ra ≥ 70, Asennuskorkeus 18-20m
- Pelikentät: Valaistusluokka C2, Värilämpötila 4000K, Ra ≥ 70, Asennuskorkeus 6-10m
- Skeittiparkki: Valaistusluokka C1, Värilämpötila 4000K, Ra ≥ 70, Asennuskorkeus 6m
- Areenan ja jäähallin päädyt: Valotaiteen paikat
- Kesäkeitaan alue: Valotaidetta tunnelmallisen ja kontrastisen valaistuksen lisänä.
- Kaikki urheilupuiston alueen jalankulku- ja pyörätiet: Valaistusluokka P3, Värilämpötila 3000K, Ra ≥ 80, Asennuskorkeus 5m
- Nykyinen ulkovalaistuskeskus

Kaikki alueen ulkovalaistuskeskukset on varustettu keskuskohtaisella ohjauksella ISS/C2.

Kaikki alueen uudet ulkovalaistusverkon valaisimet varustetaan valaisinkohtaisella ohjauksella.

ERIKOISVALAISTUS

Kaukaa näkyvät valot

Tikkurilan urheilupuistoa lähestyttäessä Läntistä Valkoisenlähteentietä pitkin idästä ja lännestä näkyy ensimmäisenä valotaide. Jäähallin itäpäädyssä ja liikuntakeskuksen länsipäädyssä hohtavat viestivät valotaideteokset, jotka ohjaavat ihmiset perille kuin majakat. Teokset voivat indikoida alueen tapahtumista ja eri urheilulajeilla voisi olla oma merkkivärinsä. Valotaide-elementit voivat olla erillisiä valopikseleitä tai -viivoja tai ne voivat olla arkkitehtuurisia valaistavia alueita. Tärkeintä on, että valaistus integroituu rakennukseen mahdollisimman hyvin. Valaistuksen suunnittelussa on huomioitava läheiset asuintalot ja mahdollisesti koituvat haitat.

Esimerkkikuvista poiketen viestiviä valaistuksia sovelletaan vain tietyille alueille rakennusten näkyvimpiin osiin.

Areenan ja jäähallin sisäänkäyntiaukio

Tapahtuma-aukion yleisvalaistus toteutetaan tehokkaasti korkeista pylväistä 4000 K neutraalilla värilämpötilalla. Tämän lisäksi aukiolle suositellaan toteutettavaksi ihmisen mittakaavainen, dynaaminen, voimaannuttava, raikas ja voimakas pimeän ajan tunnelma. Tämä tunnelma voidaan saavuttaa kirkkailla takaa valaistuilla pinnoilla. Puhtaan valkoisen lisäksi eloa aukiolla antaa myös voimakkaiden ja kirkkaiden värien käyttö. Valaistuja pintoja voi olla rakennusten julkisivuissa, valaisinpylväissä tai aukion muissa kalusteissa.

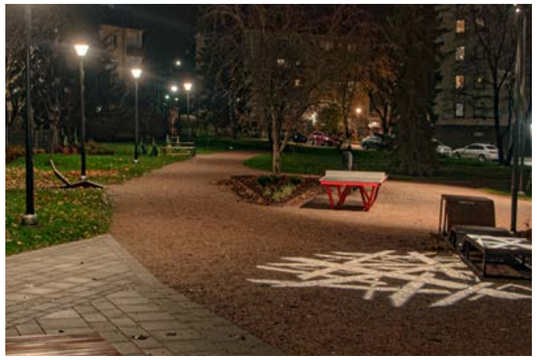
Aukiolle tulevat infonäytöt ja videoseinät istuvat luonteeltaan hyvin valaistuihin pintoihin. Näyttöjä voi myös yhdistellä osaksi valaistuja pintojen kokonaisuuksia, jotta ne eivät näyttäisi erillisiltä. Valaistuksen tehoja on voitava säätää haittojen vähentämiseksi.

Hotellin ja uimahallin sisäänkäyntiaukio

Hotellin ja uimahallin aukion toiminnallinen valaistus toteutetaan tunnelmallisesti ja ihmisläheisesti matalista pylväistä lämpimällä 3000 K värilämpötilalla. Tunnelmaa lisätään pehmeällä ja epäsuoralla kalusteisiin sijoitetulla valaistuksella. Aukion eri alueita tai kiinnostavia kohteita voidaan korostaa kohde- ja pollarivalaistuksella. Hotellin ja uimahallin sisäänkäynnit suositellaan valaistavaksi muuta aluetta tehokkaammin. Alueen julkisivuja voidaan myös korostaa hillitysti valaistuksella.

Kesäkeidas

Kesäkeitaan alueelle suositellaan toteutettavaksi tunnelmallinen, kontrastikas ja lämmin 3000 K ulkovalaistus. Kulkureittien toiminnallisen ulkovalaistuksen lisäksi kohdevalaistuksella voidaan valaista toiminta-alueita, rakenteita ja muita yksityiskohtia. Häikäisyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota ja se on minimoitava, jotta alueen viihtyisyys ei kärsisi. Alueelle sijoitetaan muutama pysyvä liikunta-aiheinen valotaideteos. Väliaikaista valotaidetta ja tapahtumia varten suositellaan harkittavaksi ripustuspisteitä valaisinpylväisiin ja muihin korkeisiin rakennelmiin. Lisäksi alueen tapahtumasähkön tarvetta suositellaan tarkasteltavaksi myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.



Pelikentät ja skeittipuisto

Skeittipuiston ja skeittipuiston vieressä olevien pelikenttien alueelle suositellaan toteutettavaksi toiminnallisen valaistuksen lisäksi rinnakkainen käyttäjien muokattavissa oleva DMX-ohjattava väri- ja kuviovalaistus. Skeittipuistossa voi olla esim. himmeä värivalaistus, kun siellä ei ole käyttäjiä ja käyttäjän painaessa nappia, puistoon syttyisi valaistusluokan mukainen toiminnallinen valaistus. Alueen kiinnostavuutta nuorison keskuudessa voitaisiin lisätä esim. UV-hohtomaaleilla maalatulla taiteella. Maalaukset näkyisivät esim. vain silloin, kun UV-valot ovat päällä. Lisäksi alueelle voitaisiin toteuttaa äänentoisto, johon käyttäjät voisivat syöttää omista puhelimista langattomasti musiikkia.

Valaisinpylväät

Kaarevat valaisinpylväät luovat dynaamisen yleisilmeen. Ne kuvastavat pallojen lentoratoja ja käsien ja jalkojen liikkeitä. Kahdesta vastakkaisesta kaaresta voidaan tehdä myös portteja (kunniakuja) sopiviin kohtiin. Pylvään kyljet voisivat hohtaa valoa, jolloin kaarista tulisi näkyviä myös pimeällä. Kaarien valkoiset valot voisivat viestiä dynaamisesti himmentymällä liikettä ja esim. kulkusuunnan. Valaisinpylväiden asennuskorkeudet on esitetty Ulkovalaistuksen periaatteet -kartassa, liite 3.

Valaisinpylväät rakennesuunnittelussa on otettava huomioon alueen mahdollisen yhteiskäytön (esim. tapahtumatekniikka) ja tapahtumasähkön tarpeet.

Erikoisvalaistuksen ohjaus

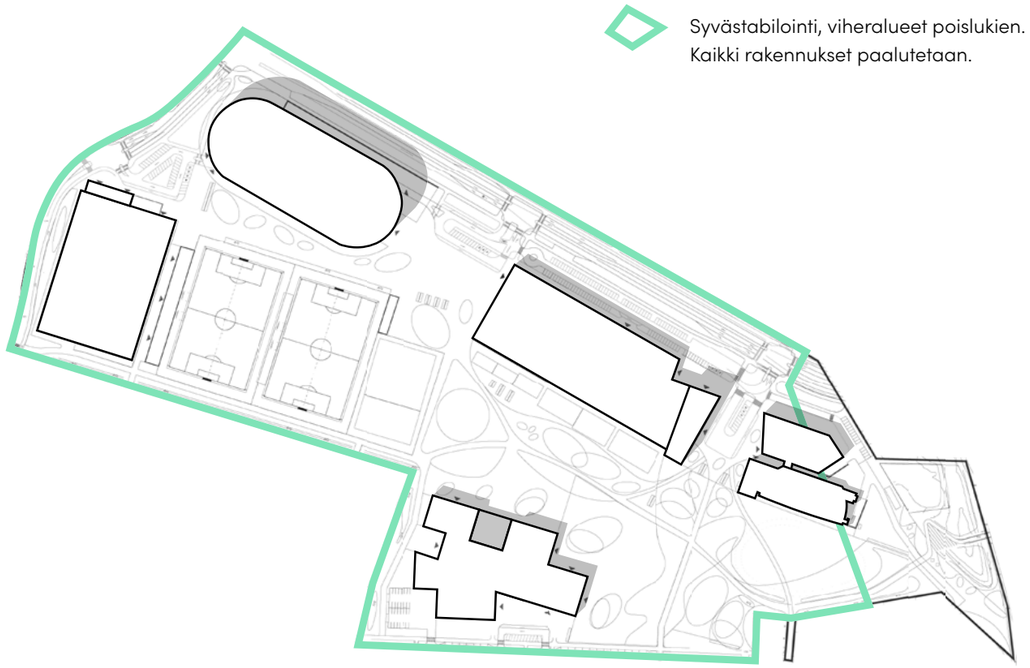
Aktivoivaa, reaktiivista ja interaktiivista erikoisvalaistuksen ohjausta voidaan suunnitella kaikille alueille. Kalenteriohjauksia sekä liike- ja muita tunnistimia voidaan käyttää valotaiteessa ja aktivoivassa valaistuksessa. Yllätyksellinen ja aktivoiva valaistus (esim. kohdevalaistukset) voi olla liiketunnistimilla toimiva tai satunnaisesti syttyvä, haastaen käyttäjää mukaan liikuntaleikkiin.

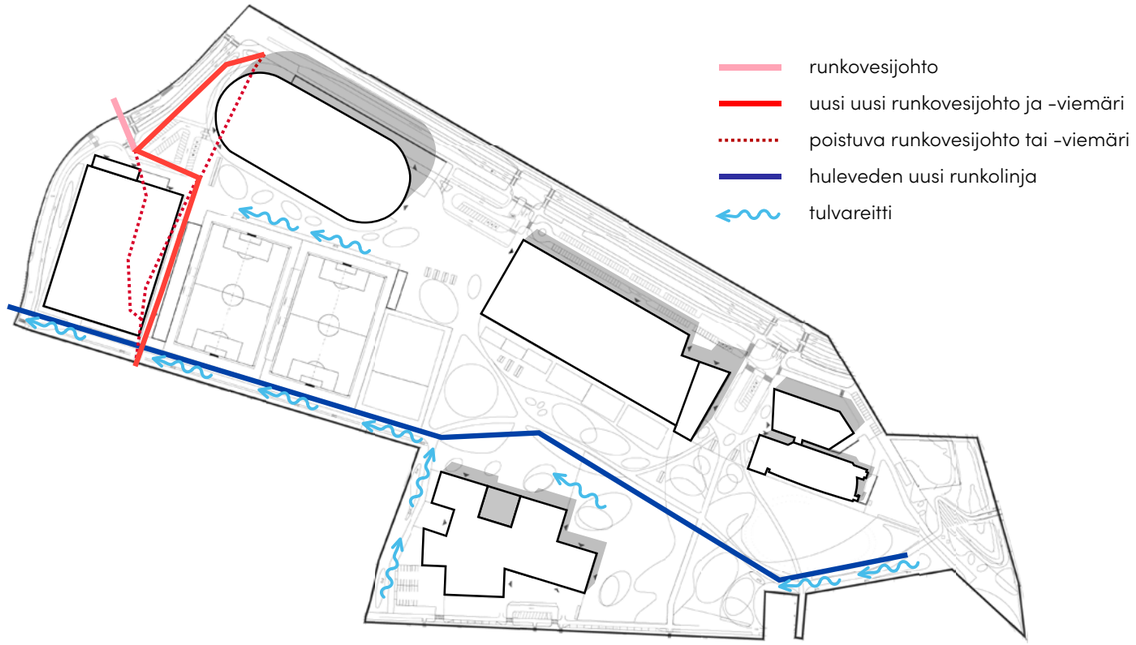
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

Taiteilijan näkemys

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

TEKNISET RATKAISUT





POHJA-RAKENTAMINEN

Alueen vallitseva maaperä on savi. Rakennetuilla alueilla savikerroksen päällä on vaihtelevan paksuinen täyttökerros. Savikerros on pehmeä ja sen paksuus vaihtelee pääosin noin välillä 3…10 m. Savikerroksen paksuus kasvaa kohti länttä. Savikerroksen alapuolella on silttiä tai löyhää hiekkaa noin 0,5…2,5 metriä ja alimpana maakerroksena tiivis moreeni. Pohjamaa on routivaa.

Kaikki alueen rakennukset tulee paaluttaa. Liki koko puiston alue, aivan itäisintä reunaa lukuun ottamatta edellyttää syvästabilointia viheralueen pois lukien.

Pohjavedenpinta on vaihdellut alueelle asennetuissa havaintoputkissa välillä +14,1…+18,0 vuosina 1990–2019.

Alueen alin korkeuspiste on noin + 16 m mpy. jalkapallokenttien etelälaidan painanteessa ja ylin noin + 22,5 m mpy. Sovintopuiston mäen laella Sovintosillan kohdalla.

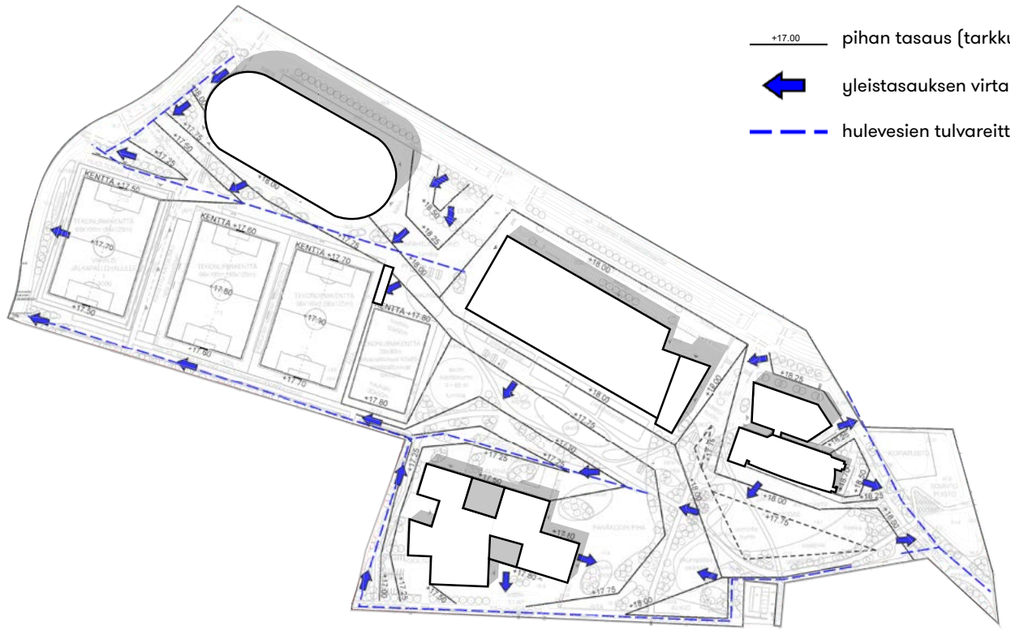
HULEVEDET JA PURKUVESISTÖ

Tikkurilan urheilupuiston hulevedet viemäröidään aivan läntisintä nurkkaa (Lummetie) lukuun ottamatta Kylmäojaan, joka on merkitty arvokkaaksi vesikohteeksi. Kylmäojan vedenlaatu on elpynyt merkittävästi yläpuolisen lentokentän vesienkäsittelyn parantamisen ansioista ja Kylmäojassa elää indikaattorilajeista muun muassa luonnonvarainen vaeltava taimenkanta, pikkunahkiainen, purokatka ja saukko.

Nykyisellään suunnittelualueen hulevesiä ei käsitellä mitenkään vaan johdetaan sellaisenaan Kylmäojaan.

Alueen purkuviemärin kapasiteetti on todettu mittauksilla riittämättömäksi äärevöityneisiin hulevesivirtaamiin, ja Osmankäämintien alueella havaitaan tulvimista. Lisäksi nykyisiltä tekonurmikentiltä aiheutuu merkittävä rengasrouhekuormitus Kylmäojaan.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §



HULEVESIEN KÄSITTELY

Suunnitelman mukaisilla ratkaisuilla alueen hulevesikuormitus Kylmäojaan vähenee merkittävästi nykyisestään tiivistyneestä rakentamisesta huolimatta. Käyttämällä alueella ensisijaisesti biosuodattavia hulevesirakenteita, tekonurmikentillä kaivokohtaisia suodattimia ja kasvillisuuspintaisia tulvareittejä, myös alueelta purkautuvan hulevesien laatu paranee ja mahdollistaa Kylmäojan vedenlaadun ja ekologisen tilan elpymisen. Hulevesirakenteet mitoitetaan 1 m3 / 100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden ja tyhjentyminen 12 tunnin kuluessa.

Suunnitelman-alueen ja keskimääräisen valuma-alueohjeen mukaan alueelle tulee noin 1500 hulevesikaivoa. Periaatekuvan mukaisilla ratkaisuilla kaivojen yhteyteen saadaan 750 m3 suodatus ja viivytystilavuutta. Tulvareitin yhteyteen tehdään biosuodattavaa viherpainannetta yhteensä 900 m2.

Tällä hetkellä alueen hulevedet viemäröidään d1000 putkella, jonka maksimikapasiteetiksi on todettu 740 l/s. Kapasiteetti ei ole riittävä nykyisillekään hulevesivirtaamille, ja alueella esiintyy lievää tulvimista viheralueilla rankkasateilla. Kohteen yläpuoliselta valuma-alueelta johtuvien tulvariskien pienentämiseksi yleissuunnitelmassa ehdotetaan rakennettavaksi vaiheittain rinnakkaislinja d1000, jolla alueen hulevesiä johdetaan Kylmäojaan.

Rakentamisen aikaiseen kuivatusvesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä varovaisuutta savisen pohjamaan ja alueen hulevesien purkupaikan välittömässä läheisyydessä elävän uhanalaisen taimenkannan takia.

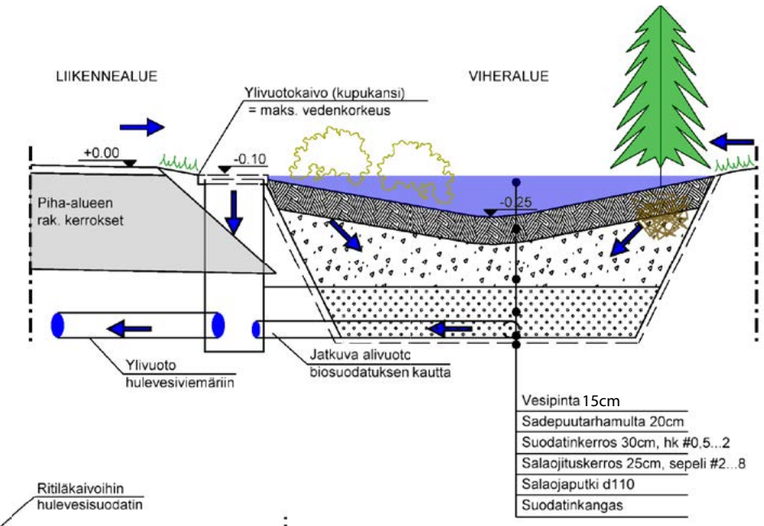
Alueen tulvareitti ohjataan pinnan muotoilulla pääsääntöisesti Osmankäämintien kautta ja pieni kaakkoiskulman osa Talvikkitien suuntaan. Alueen tulvareittien kapasiteetin katsotaan olevan riittävä ehdotetuilla toimenpiteillä.

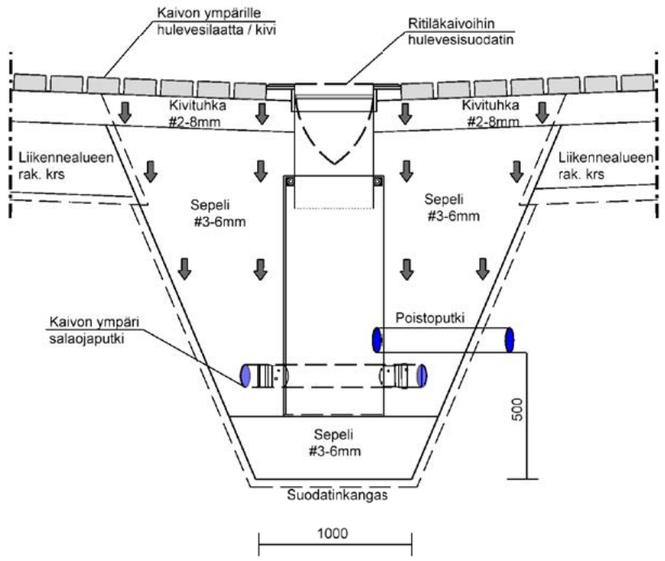
Tilaaja			Kohde		Mitotus sade	Tulva mitoitus	Projekti päällikkö	Rak.vaihe	Päiväys	Huom
Vantaan kaupunki			Tikkurilan UP		1/3v 10 min	1/10v 30 min	JPSa	YS	16.4.2021	
	Alue	Pinta-ala	Valuma kerroin	Mit. Sade	Mit.sade	Tulva sade	Mit. Virtaama	Tulva virtaama	Mit.sateen vesimäärä	Tulvasateen vesimäärä
		[ha]	(k)	(min)	l/s/ha	l/s/ha	l/s	l/s	m3	m3
Nykyinen										
	Katto	2,230	0,90	10	150	167	301	335	181	603
	Kivituhka / kiveys	3,000	0,60	10	150	167	270	301	162	541
	Asfaltti	6,530	0,85	10	150	167	833	927	500	1668
	Urheilukentät/alueet	2,540	0,40	10	150	167	152	170	91	305
tontti	Viheralue/rurmikot	11,280	0,25	10	150	167	423	471	254	848
Yhteensä		25,580					1979	2203	1187	3966
Suunniteltu										
	Katto	5,240	0,90	10	150	167	707	788	424	1418
	Asfaltti	8,990	0,85	10	150	167	1146	1276	688	2297
	Kivituhka / Kiveys	1,970	0,60	10	150	167	177	197	106	355
	Urheilukentät/alueet	3,250	0,40	10	150	167	195	217	117	391
	Viheralue/rurmikot	6,110	0,25	10	150	167	229	255	137	459
Yhteensä		25,560					2455	2733	1473	4920
HULEVESIJÄRJESTELMÄN MITOITUS 1: 1 m3 / 100m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden									1423	
15 % VARAUS MUUTOKSILLE									1650	
Uuden runkolinjan putkikoko							1200 d		192	

Ylhäällä: Alustavat hulevesien virtaama- ja viivytyslaskelmat

Oikealla: Hulevesien käsittely viheralueilla – biosuodattava tulvareitti

Alla: Viivyttävä ja biosuodattava hulevesikaivo





Hulevesien käsittely

VIHERPAINANTEET:
- Biosuodatustilavuus 0,6 m³/m
- Tulvareittiä 1500 m = 900 m³

LIIKENNEALUEET:
- Asfaltti p-a= 90 000 m²
- Kaivoja yhteensä 1500 kpl (1/1600m²)
- Imeytys- ja suodatustilavuus 750 m³

Hulevesien käsittely alueella yhteensä 1650 m³

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

VUORO-VAIKUTUS

Tikkurilan urheilupuistolla on paljon toimijoita ja käyttäjiä. Yritysten, seurojen ja yhdistysten sekä palveluiden käyttäjien tarpeet ja toiveet sekä toiminnan kehittämissuunnitelmat ovat erilasia. Eri sidosryhmien ja käyttäjien tarpeita ja toiveita alueen kehittämisestä pyydettiin Osallistuva Vantaa -palvelussa tehdyillä kyselyillä.

SIDOSRYHMÄ-KYSELY

Ensimmäinen kysely tehtiin kesällä 2020 sidosryhmille eli alueen seuroille ja yrityksille. Kyselyssä kysyttiin sidosryhmien nykyisestä toiminnasta sekä toiminnan kehittämissuunnitelmista ja niiden tarpeista. Lisäksi tiedusteltiin näkemyksiä urheilupuiston nykytilasta ja tulevaisuuden kehitystoiveista. Kysely oli avoinna 17.6.–27.7.2020 ja vastauksia saatiin 21 kpl.

Sidosryhmät nostivat esiin seuraavia kehityskohteita ja toiveita:

JALKAPALLO

- Talvijalkapallon tukeminen, toinen katettu kenttä
- Huolto ja palvelutilat ulkokentillä ja jäähallilla + urheilutalossa
- Katsomot kentille molemmin puolin, katetut
- Uudet aidat
- Luonnonnurmi tekonurmeksi
- Media + ensiapu kentille asti, samoin varusteet

UIMAHALLI+UINTI

- Uimahallin kahvilalle terassi + kesäkeidas uimahallille
- Uimahallin sisäänkäynti esteettömäksi, sähköovet, sisälle hissit
- Terapia-allas, lastenallas, uimaopetusallas ja lisää pukukoppeja sekä avustajakoppeja
- Uimamestaruuskisojen altaat, kansainväliset ja kansalliset
- Kuivaharjoittelu uinnille

JÄÄHALLILAJIT

- Lämmittely ja oheisharjoittelu jäähallille
- Uusi jäähalli
- Hiekkaharjun pieni tekojää

ULKOTILAT, PYSÄKÖINTI JA YLEISTÄ

- Puiston kokonaisilmeen kohennus
- Opastus
- Tilojen väliset yhteydet ja kulkureitit ulkona
- Sisätilojen hygieenisyys huono
- Alueen siisteys ja ulkotilojen kunnossapito, p-alueiden auraus ja lumitilat
- Pyöräpaikkoja ja etenkin henkilökunnalle osoitettuna
- Iltaisin alue täynnä. Lisää pysäköintiä iltaisin, p-talo
- Lisää liikuntaesteisten autopaikkoja etenkin uimahallille
- Sisäinen tiedonkulku
- Penkit, eväspaikka, kuntorata, ulkopelialue, juoksusuora, skillsgarden
- Seuroille toimistotiloja ja lukittavia varastotiloja
- Poistuminen Läntiselle Valkoisen Lähteentielle vaikeaa

KÄYTTÄJÄKYSELY

Toinen kysely toteutettiin alueen käyttäjille. Kyselyssä kysyttiin urheilupuiston käytöstä sekä toimintojen ja palveluiden kehittämisestä. Lisäksi tiedusteltiin kiireisimpiä kehitys ja korjauskohteita. Kysely oli avoinna 27.8.–13.9.2020 Vastauksia saatiin 782 kpl.

Urheilupuiston kiireellisimmiksi kehitys-, parannus- ja korjauskohteiksi vastauksissa mainittiin toimintojen monipuolistaminen ja alueen käytön tehostaminen. Myös puiston yleinen viihtyisyys ja yleisilmeen kohentaminen koettiin kiireellisesti parannettaviksi, samoin kuin pysäköintialueiden ja liikennejärjestelyjen kehittäminen turvallisemmiksi ja toimivammiksi. Paljon huomiota sai myös skeitin ja ulkokuntoilualueen väliineiden toimivuus. Jäähalleja toivottiin kehitettävän ja lisättävän ja uimahallia laajennettavan. Myös jalkapallokentän pukuhuoneiden ja wc-tilojen kunnostamista sekä katsomoiden kehittämistä toivottiin. Valaistusta haluttiin parannettavan etenkin nurmikenttien alueella. Hiekkakentälle toivottiin muuta käyttöä. Tekonurmien ja rakennusten kunto herätti myös huolta.

Toimintoja toivottiin hyvin laajasti erilaisia, mutta suosituimpia olivat maauimala ja ulkokuntoiluvälineet. Palvelujen sijaan käyttäjät olivat yksimielisempiä. Eniten toivottiin välipalaa ja lounasta tarjoavaa kahvilaa tai ravintolaa.

TULOSTEN HYÖDYNTÄMINEN JA SUUNNITELMAN ESITTELY

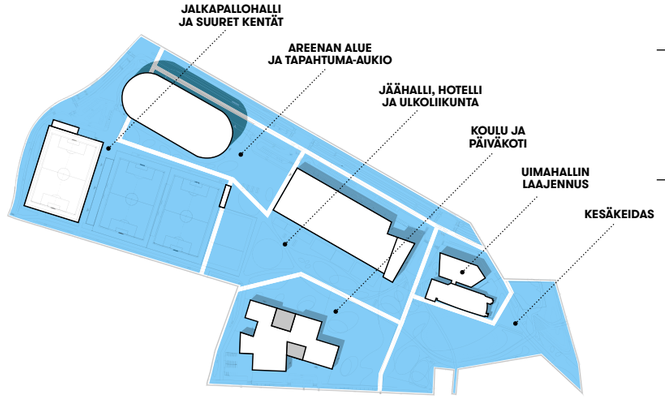
Saatujen tulosten pohjalta päivitetty yleissuunnitelma esiteltiin vapaa-ajan lautakunnalle, tekniselle lautakunnalle ja kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2021. Yleissuunnitelmasta laadittiin myös tiedote Vantaan internetsivuille.

Jatkosuunnittelussa lähivuosina ja vuosikymmeninä tulee hyödyntää erilaisia vuorovaikutus- ja osallistamistapoja. Esimerkiksi lähiliikunta- ja ulkokuntoilupaikan sekä skeittipaikan jatkosuunnittelussa tulee osallistaa alueen käyttäjiä toimintojen ideoinnissa ja suunnittelussa.

Toiveet liikuntapuiston tulevaisuudesta voidaan vetää yhteen seuraavasti: viihtyisä ja monipuolinen kaikkien yhteinen liikunta- ja ajanviettopaikka, jonne on helppo tulla. Se on puhdas, moderni ja turvallinen tapahtumapaikka.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

KUSTANNUS-ARVIO



KAUPUNGIN HANKKEET

Kaupunkikulttuuri ja liikunta

Kohde	Kerroslkm	Brutto m²	Kustannukset
Urheilupuisto	-	75 400	9 600 000 €
Uimahallin laajennus	1	2350	8 300 000 €
Huoltorakennukset ja katsomo*	1	1600	2 500 000 €
Kesäkeidas	-	19 800	1 300 000 €
Rakennusten purku**			
Tikkurilan urheilutalo, hotelli	-	4600	690 000 €
Trio-areena, jäähalli	3	2850	140 000 €
Trio-areena, harjoitushalli	1	2850	140 000 €
Kuplahalli	1	4500	112 000 €
Huoltorakennus	1	333	17 000 €
Kioski	1	31	1 000 €
Kaupunkikulttuuri ja liikunta yhteensä			**22 800 000 €**

Kasvatus ja oppiminen

Kohde	Kerroslkm	Brutto m²	Kustannukset
Koulu- ja päiväkotirakennus	2	11 000	35 800 000 €
Rakennusten purku**			
Peltolan koulu	2	7200	1 090 000 €
Peltolan päiväkoti	1	995	150 000 €
Lummepolun päiväkoti	1	889	140 000 €
Urheilupuiston päiväkoti	1	750	120 000 €
Kasvatus ja oppiminen yhteensä			**37 300 000 €**

Kunnallistekniikka ja liikenneratkaisut

Kohde	Yksikkö	Määrä	Kustannukset
Syvästabilointi, pilarit d600 k/k 1 m, pilarin keskipituus 4 jm***			
Jalkapallokentät 32 000 m²	jmtr	128 0001	540 000 €
Tapahtuma-aukio, 11 000 m²	jmtr	44 000	530 000 €
Pienpelikentät, skeitti ja vesiaihe 10 000 m²	jmtr	40 000	480 000 €
Päiväkodin piha, 11 000 m²	jmtr	44 000	480 000 €
Kuntoilualue ja kesäkeidas 6000 m²	jmtr	24 000	290 000 €
Koulun piha, 4900 m²	jmtr	19 600	238 000 €
Jäähallin pysäköinti, 4800 m²	jmtr	19 200	230 000 €
Paalutus, TB300×300, paalun keskipituus 7			
Koulu- ja päiväkotirakennus	jmtr	9000	360 000 €
Uimahallin laajennus	jmtr	2700	108 000 €

Kohde	Yksikkö	Määrä	Kustannukset
Vesihuollon kustannukset			
Uudet hulevesilinjat	jm	1600	960 000 €
Huleveden runkolinja d1200B	jm	600	840 000 €
Jätevesilinjat ja siirrot****	jm	400	300 000 €
Vesijohto ja siirrot****	jm	400	300 000 €
Liikennejärjestelyt			
Muuntajareitin siirto (sillan vahvistus)	-	-	1 000 000 €
Pysäköintikampa	-	-	615 000 €
Aukioiden liikennejärjestelyt, saatto ja huolto	-	-	445 000 €
Osmankäämintien saatto	-	-	320 000 €
Läntisen Valkoisenlähteentien keskiliittymän saatto	-	-	252 000 €
Päiväkodin ja koulun saatto Lummetielle	-	-	62 000 €
Kunnallistekniikka ja liikenneratkaisut yhteensä			**9 350 000 €**

Katualueet

Kohde	Kerroslkm	Brutto m²	Kustannukset
Läntinen Valkoisenlähteentie	-	-	740 000 €
Osmankäämintie	-	-	360 000 €
Katualueet yhteensä			**1 100 000 €**

KAUPUNGIN HANKKEET YHTEENSÄ **70 550 000 €**

MAHDOLLISET YKSITYISET HANKKEET

Rakennukset

Kohde	Kerroslkm	Brutto m²	Kustannukset
Areena	3	36 500	69 400 000 €
Jäähalli	2	15 700	37 700 000 €
Hotelli	5	7200	18 000 000 €
Jalkapallohalli, pukuhuoneet	1	9350	6 200 000 €
Rakennukset yhteensä			131 300 000 €

Pohjarakentamisen massatarkastelut

Kohde	Yksikkö	Määrä	Kustannukset
Paalutus, TB300×300, paalun keskipituus 7			
Jäähalli	jmtr	16 000	640 000 €
Areena	jmtr	16 000	640 000 €
Jalkapallohalli	jmtr	12 000	480 000 €
Pohjarakentamisen massatarkastelut yhteensä			**1 760 000 €**

YKSITYISET HANKKEET YHTEENSÄ **133 060 000 €**

KAIKKI HANKKEET YHTEENLASKETTUNA 203 610 000 €

* Pukuhuoneratkaisut on usein integroitu isompaan rakennuskokonaisuuteen, joten hinta-arvio vastaa karkeasti pk-seudun normaaleja rakennuskustannuksia.
** Rakennustiedot haettu osoitteesta kartta.vantaa.fi
*** Tuleville viheralueille ei pohjanvahvistusta
**** Arvio johtokartan perusteella

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

HANKKEIDEN KUMPPANUUS-MALLIT

Yhteistyö yksityisen ja kolmannen sektorin kanssa mahdollistavat yleissuunnitelman hankkeiden toteuttamisen. Erilaisissa hankkeissa on mahdollista toteuttaa erityyppisiä kumppanuusmalleja kaupungin omien investointien täydentämiseksi.

Rahoitusmalleja ovat muun muassa:

- 100 % yksityisen rahoituksen malli, liiketaloudelliset toimijat
- Seuravetoinen rahoitusmalli, public-private partnership -periaate
- 100% kaupungin rahoittama malli
- Hybridimallit

Lisäksi on mahdollista etsiä täydentävän rahoituksen muotoja.

Yksityisen ja kolmannen sektorin rahoituskeinoja ovat esimerkiksi:

- Yhteistyö yritysten kanssa ja sponsori-investoinnit
- Seurojen ja yhdistysten oma rahoitus ja talkootyöt
- Hallin rahoittaminen halliyhtiön omalla pääomalla. Halliyhtiö saa varoja:
    - Jäseniltä kerättävällä olosuhdemaksulla
    - Hallivuorojen myynnistä
    - Lainarahalla
- Vapaaehtoistyö lajien harrastajien piiristä ja materiaalikustannusten rahoitus.
- Rahoittaminen osin kaupungin myöntämällä lainalla

Osana hankkeiden rahoitusta voidaan käyttää eri tahojen myöntämiä tukia.

Tällaisia ovat liikuntapaikkahankkeissa esimerkiksi:

- EU-tuet
- Opetus- ja kulttuuriministeriön tuet ja aluehallintoviraston myöntämät ELY-tuet liikuntapaikkojen perustamishankkeisiin. Opetus- ja kulttuuriministeriö on valtionapuviranomainen, kun hankkeen kustannusarvio on yli 700 000 euroa. Muissa hankkeissa valtionapuviranomainen on ao. aluehallintovirasto.
- Palloliiton myöntämät tuet, esimerkiksi UEFA Hat-Trick-tuki stadion hankkeisiin

Rakentamisen aikaisten rahoitusmallien etsimisen lisäksi voidaan tarkastella toiminnan aikaisten kulujen malleja. Tällaisia ovat esimerkiksi kunnossapitovastuun tai operatiivisen toiminnan siirto vuokraajalle tai omistajalle.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

LIITTEET

1. JALKAPALLO-OLOSUHTEET
2. MAAUIMALATARKASTELU
3. VALAISTUSSUUNNITELMA
4. LIIKENTEELLINEN TOIMIVUUSTARKASTELU

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

LIITE 1: JALKAPALLO-OLOSUHTEET

Ohjausryhmä toivoi selvitystä Veikkausliigatasoisen kentän sijoittamisesta urheilupuistoon. Kriteerit liigalisenssin myöntämiselle selvitettiin. Samalla tutkittiin millaisia tilavarauksia jalkapallokenttien alueelle tulisi tehdä, jotta kenttä, siihen liittyvät ulkoalueet ja katettu katsomo saadaan lisenssimääräykset täyttäväksi stadioniksi. Kriteerien täyttämiseksi tutkittiin myös katetun katsomon alaisiin tiloihin sijoitettavien toimintojen tarvetta.

Tulevaisuudessa voisi olla mahdollista myös sijoittaa erillinen stadionrakennus jalkapallohallille ja toiselle tekonurmikentistä varatulle alueelle.

Suomen Palloliiton liigalisenssimääräysten 2021 mukaiset olosuhteisiin liittyvät kriteerit Veikkausliigan ja kansallisten kilpailujen järjestämiseksi:

A-kriteerit liigalisenssin myöntämistä varten:

- Stadion
  - Valvomo
  - katettu katsomo (min. 1500 hlö)
  - 800 lux horisontaalinen ja 350 lux vertikaalinen valaistus
  - oma erillinen ensiaputila tai -teltta
  - hälytysajoneuvojen pääsy pelikentälle
  - dopingtestaustila lähellä joukkueiden ja erotuomarien pukuhuoneita
  - luonnonnurmi tai lisenssihallinnon hyväksymä tekonurmi tai jalkapallonurmi
  - pelialueen koko 100–105 m x 64–68 m
  - todistettavasti pelikelpoinen tai lämmitetty kenttä
  - automaattinen kastelujärjestelmä
  - joukkueiden, tukihenkilöiden ja erotuomariston turvallinen liikkuminen alueella
- edustus- ja nuorisojoukkueiden riittävät harjoitusolosuhteet ympärivuotiseen harjoitteluun
  - talvella: sisähalli tai lämmitettävä harjoituskenttä (jalkapallonurmi/hiekka) sekä pukuhuoneet ja lääkintätila
  - kesällä: harjoituskenttä (luonnonnurmi/jalkapallonurmi) sekä pukuhuoneet ja lääkintätila

B-Kriteerit liigalisenssin sanktioiden välttämiseksi:

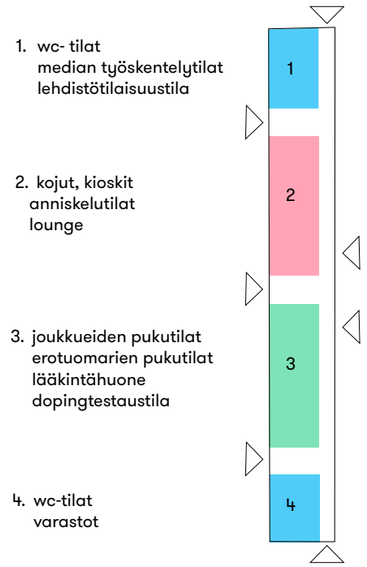
- Valoisat siistit WC-tilat, joissa kylmä vesi ja käsipyyhkeet. Lukumäärä 4 kpl / 1000 katsojaa
- Liikuntarajoitteisten katsomopaikat ja kulku suoraan katsomoon
- Kioskipalvelut
- Lehdistötilat: oma sisäänkäynti, lehdistökatsomo ja työskentelytila vähintään 10 henkilölle, wc-tilat, pysäköintitila valokuvaajille lähellä sisäänkäyntiä
- haastattelutila pukuhuoneiden ja kentän välille otteluiden jälkeisille haastatteluille
- riittävät tietoliikenneyhteydet kuvasignaalin siirtoon
- pukuhuoneet molemmille joukkueille ja erotuomareille

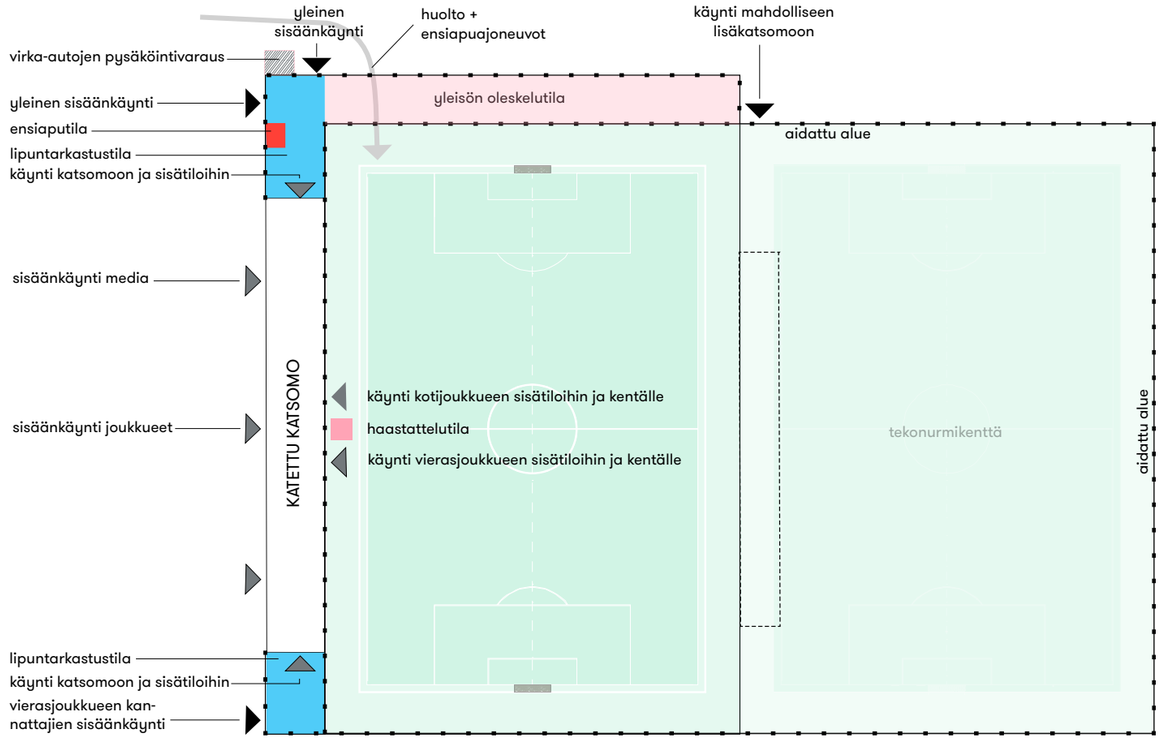
Lisäksi pelikentän turvaetäisyydet pitkillä sivuilla ovat 8,5 m ja päädyissä 10 m, jolloin aidatun alueen koko on 125 × 85 m.

Lisäksi virka-autoille tulee varata pysäköintitilaa stadionin läheisyydestä. Kentän yhteyteen tulee pystyttää myös tulostaulu.

Otteluiden aikainen pysäköinti järjestetään areenan rakenteellisessa maantasopysäköinnissä.

Katetun katsomon alustavat tilatarpeet ja sisäänkäynnit





Veikkausliigatasoisen jalkapallokentän järjestelyjen tarkastelu Tikkurilan urheilupuistossa

Alavasemmalla: Tammela Stadion, Tampere

Alaoikealla: Arto Tolsa areena, Kotka
Kuvalähde Google Maps, 2021.

LIITE 2: MAAUIMALA-TARKASTELU

VE1 POHJOISPIHA

Pinta-ala
noin 4250 m², mitat noin 85 x 40 m

+ PLUSSAT +

YMPÄRISTÖOLOSUHTEET
- Osana urheilupuistoa ja Tikkurilan laajenevaa keskustaa

SAATTO JA SAAVUTETTAVUUS
- Saattoalue vieressä
- Pysäköintialueet lähellä
- Saavutettava julkisilla kulkuneuvoilla

MAAPERÄ
- Itäosassa siltti/löyhä hiekka, muualla savi
- Maaperä kohtuullisesti rakennettava, pohjanvahvistusta ei tarvita koko alueella

AIKATAULU
- Toteutukselle ei aikataulullisia esteitä

KUSTANNUS
- Maaperä ei vaadi kauttaaltaan pohjanvahvistusta

MELU
- Sovintopuisto suojaa Talvikkitien melulta

- MIINUKSET -

YMPÄRISTÖOLOSUHTEET
- Pieni alue, ei tilaa oleskelulle ja istutuksille
- Keskeinen alue suljettuna suurimman osan vuotta
- Sijainti tien puristuksessa
- Peittää suojellun uimahallin näkymiä
- Sijainti kirkon vieressä
- Uimahallin laajentuminen estyy

FASILITEETIT
- Mahtuisi 25 m allas ja lasten allas tai yksi 50 m allas

MELU
- Läntisen Valkoisenlähteentien melualueella (55-60 dB) ja liikennemäärät kasvussa

TEKNIIKKA
- Ei voida hyödyntää uimahallin tekniikkaa
- Tarvitsee oman tekniikan, pienentää toimintojen aluetta
- Tekniikan rakennukset puistossa ja uimahallin näkymissä

VE2 KESÄKEIDAS

Pinta-ala
noin 11 000 m², mitat noin 145 x 55 m

+ PLUSSAT +

YMPÄRISTÖOLOSUHTEET
- Mahdollistaa uimahallin laajentamisen hallin pohjois-puolelle
- Osana urheilupuistoa ja Tikkurilan laajenevaa keskustaa

SAATTO JA SAAVUTETTAVUUS
- Saattoalue vieressä ja pysäköintialueet lähellä
- Saavutettava julkisilla kulkuneuvoilla

MELU
- Urheilupuiston keskellä melulta suojassa (< 50 dB)

- MIINUKSET -

YMPÄRISTÖOLOSUHTEET
- Rajaa itä-länsisuuntaisen yhteyden kapeaksi maauim-alan ja asuinalueen väliin
- Rajoittaa vapaata kulkua alueella erityisesti uimakauden ulkopuolella
- Keskeinen alue suljettuna suurimman osan vuotta
- Sijaitsee asuinalueen välittömässä läheisyydessä
- Sijoittuu suojellun uimahallin päänäkymään

MAAPERÄ
- Savi, kantava pohjamaa noin 6 m syvyydellä maanpin-nasta
- Maaperä edellyttää pohjanvahvistusta

FASILITEETIT
- Pukukoppien yhdistäminen uimahallirakennuksen kanssa ei onnistu; tilan puute ja ristikkäiset aukioloajat
- Tilaa on kohtalaisesti, mutta riittävän laadukkaksi maaui-malaksi vähän

MELU
- Maauimalasta aiheutuva melu ja häiriö asuinalueille

TEKNIIKKA
- Ei voida hyödyntää uimahallin tekniikkaa
- Tarvitsee oman tekniikan, pienentää toimintojen aluetta
- Tekniikan rakennukset puistossa ja uimahallin näkymissä

AIKATAULU
- Toteutuminen joutuu odottamaan Lummepolun päiväkotitoiminnan siirtymistä uusiin tiloihin

KUSTANNUS
- Pohjanvahvistusten kustannukset suuret

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

Kaikki alueen ulkovalaistuskeskukset on varustettu keskuskohtaisella ohjauksella ISS/C2.
Kaikki alueen uudet ulkovalaistusverkon valaisimet varustetaan valaisinkohtaisella ohjauksella.

Pääkadut:
Valaistusluokka M3a+P3
Asennuskorkeus 10m

Alueelliset kokoojakadut:
Valaistusluokka M3b+P3
Asennuskorkeus 10m

Paikalliset kokoojakadut:
Valaistusluokka M4+P4
Asennuskorkeus 8m

Tonttikadut:
Valaistusluokka M5+P4
Asennuskorkeus 8m

Lummepolku ja uimahallin aukio:
Valaistusluokka P3
Värilämpötila 3000K, Ra ≥ 80
Asennuskorkeus 5m

Saattoliikenteen ajoväylät:
Valaistusluokka C4
Värilämpötila 4000K, Ra ≥ 70
Asennuskorkeus 8m

Areenan aukiot, saattoliikenteen pysäköinti:
Valaistusluokka P2
Värilämpötila 4000K, Ra ≥ 70
Asennuskorkeus 8m

Pelikentät:
Valaistusluokka 75/200lx
Värilämpötila 4000K, Ra ≥ 70
Asennuskorkeus 18-20m

Pelikentät:
Valaistusluokka C2
Värilämpötila 4000K, Ra ≥ 70
Asennuskorkeus 6-10m

Skeittiparkki:
Valaistusluokka C1
Värilämpötila 4000K, Ra ≥ 70
Asennuskorkeus 6m

Areenan ja jäähallin päädyt:
Valotaiteen paikat

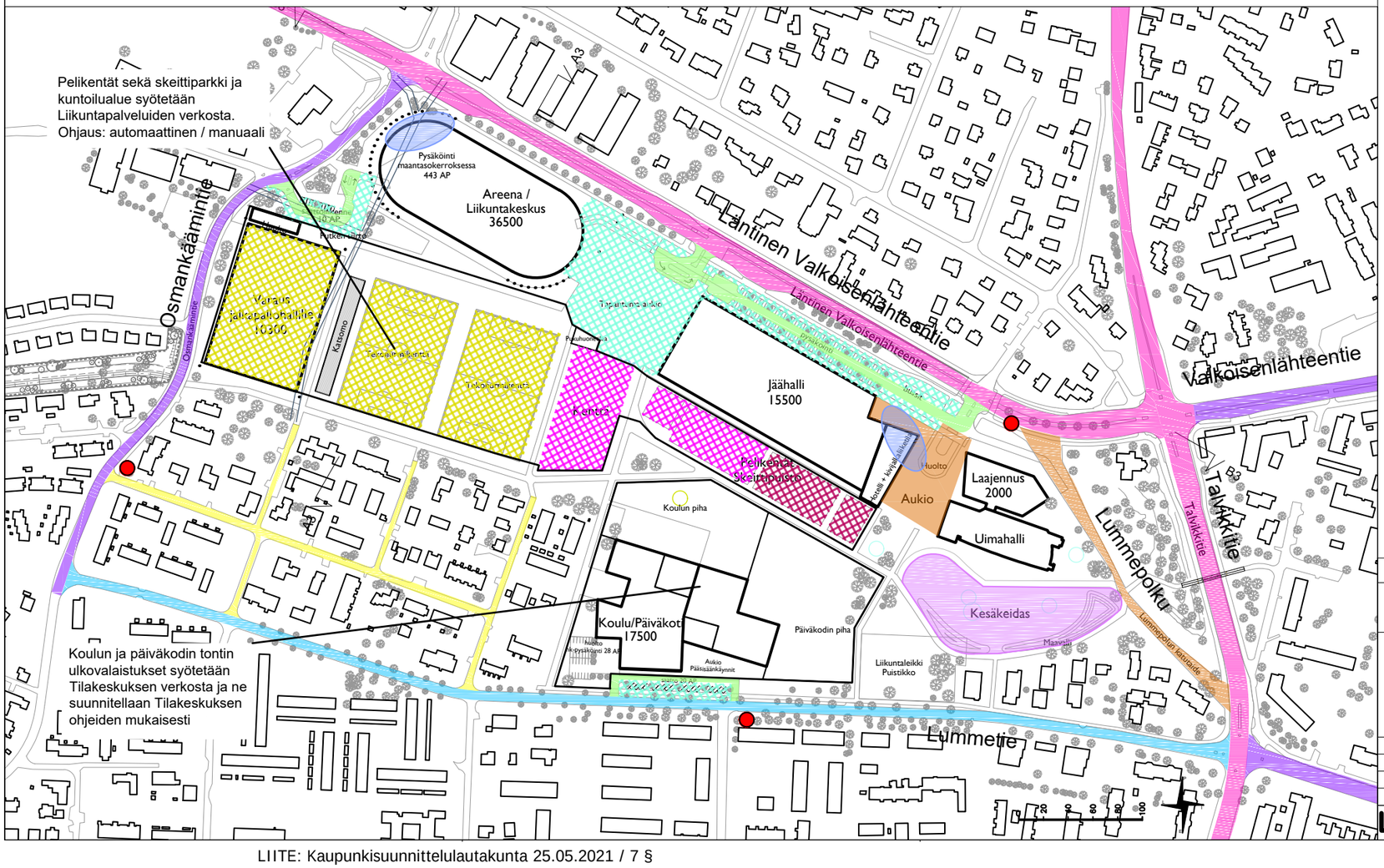
Kesäkeitaan alue:
Valotaidetta tunnelmallisen ja kontrastisen valaistuksen lisänä.

Kaikki urheilupuiston alueen jalankulku- ja pyörätiet:
Valaistusluokka P3
Värilämpötila 3000K, Ra ≥ 80
Asennuskorkeus 5m

Nykyinen ulkovalaistuskeskus

LIITE 3: VALAISTUS-SUUNNITELMA

pienennös



			Hyv.
			Tark.
VANTAAN KAUPUNKI KUNTATEKNIIKAN KESKUS	xxx	Hyv.	xxx
	xxx	Tark.	xxx
		Suunn.	

63 VIERTOLA

TIKKURILAN URHEILUPUISTON YLEISSUUNNITELMA -
KEHITTÄMISVISIO 2050
ULKOVALAISTUKSEN PERIAATTEET

ASEMAPIIRUSTUS

Mittakaava 1:2000 | Koord.järj. ETRS-GK25 | Korkeusjärj. N2000

Liitt. piir.nro

45	VALAISTUSSUUNNITELMA	Hyv.	Hyv.
			Piir.nro -

LiCon-AT Oy, Olarinluoma 7, FI-02200 ESPOO, p. 020 155 0060

Suunn. 1.4.2021 A. Ekrias / T. Eeva / E. Horttanainen

Tark. 1.4.2021 Aleksanteri Ekrias

Hyv.

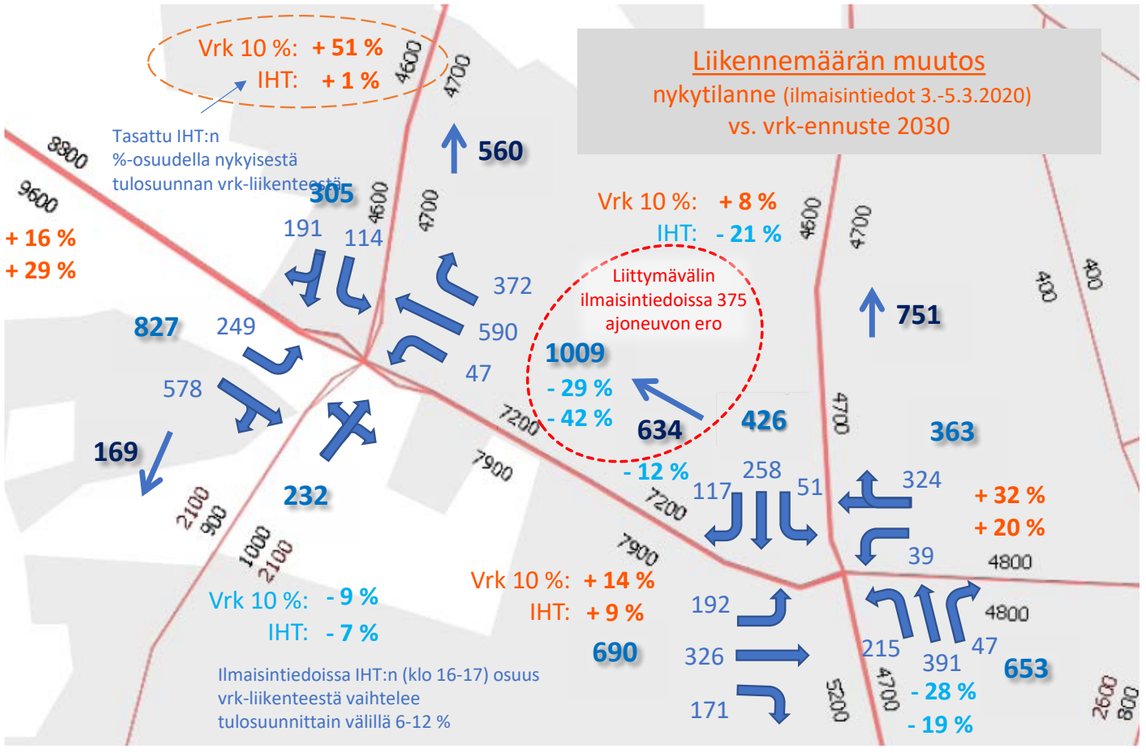
Tark.

LIITE 4: LIIKENTEELLINEN TOIMIVUUS-TARKASTELU

- Tarkastelussa Tikkurilan urheilupuiston iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus nykytilanteessa sekä liittymä- ja kaistajärjestelymuutosten vaikutusvertailu

- Lähtötietoina valoliittymien ilmaisintiedot sekä vuoden 2030 ennusteen vuorokausiliikennemäärät
  - Simuloinneissa käytetty valoliittymien ilmaisintietojen kolmen arkipäivän iltahuipputuntien keskiarvoa (3.-5.3. 2020)
  - Urheilupuiston iltahuipputunnin laskennallinen liikennetuotos on 254 saapuvaa ja 142 lähtevää ajoneuvoa (ks. dia 2)
  - Urheilupuiston käytössä on 581 autopaikkaa (Lähde: Vantaan kaupungin asemakaavan muutoksen selostus 002179, 30.09.2013, sivu 14)
  - Koivukyläntien valoliittymän idän tulosuunnan ilmaisintieto (1009 ajon./h) ei ole linjassa urheilupuiston autopaikkamäärän tai liikennetuotoslukujen suhteen (pääosa urheilupuiston iltahuipputunnin liikenteestä on saapuvaa); ilmaisintietojen ylimäärä on noin 375 ajoneuvoa
  - Tarkastelussa idän tulosuunnan ajoneuvomäärä vastaa pienempää, vuoden 2030 ennusteen iltahuipputuntia: 7200 ajon. * 7,9 % (IHT:n osuus) = 572 ajon./h; muilta osin simuloinnissa on käytetty nykyisiä ilmaisintietoja, joihin sisältyy urheilupuiston liikennetuotos
  - Koska lähtötiedot ovat tältä osin ristiriitaisia, kohteen tarkempaan toimivuustarkasteluun tarvitaan liittymien liikennelaskentatietoja

- Simuloitu Vissim-mikrosimulointiohjelmalla
  - Mallinnettu kävely- ja pyöräilyliikenteen vaikutus (50-80 kulkijaa tunnissa / tulosuunta), joukkoliikennelinjat ja –etuudet valoliittymissä
  - Koivukyläntien liikennevaloissa käytössä erillisohjaus, Talvikkitien valoissa 90 sekunnin kiertoaika
  - Tuloksissa huomioitu kymmenen simulointiajon keskiarvo



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

ILTAHUIPPUTUNNIN (KLO 16-17) LIIKENNE-TUOTOSLUVUT

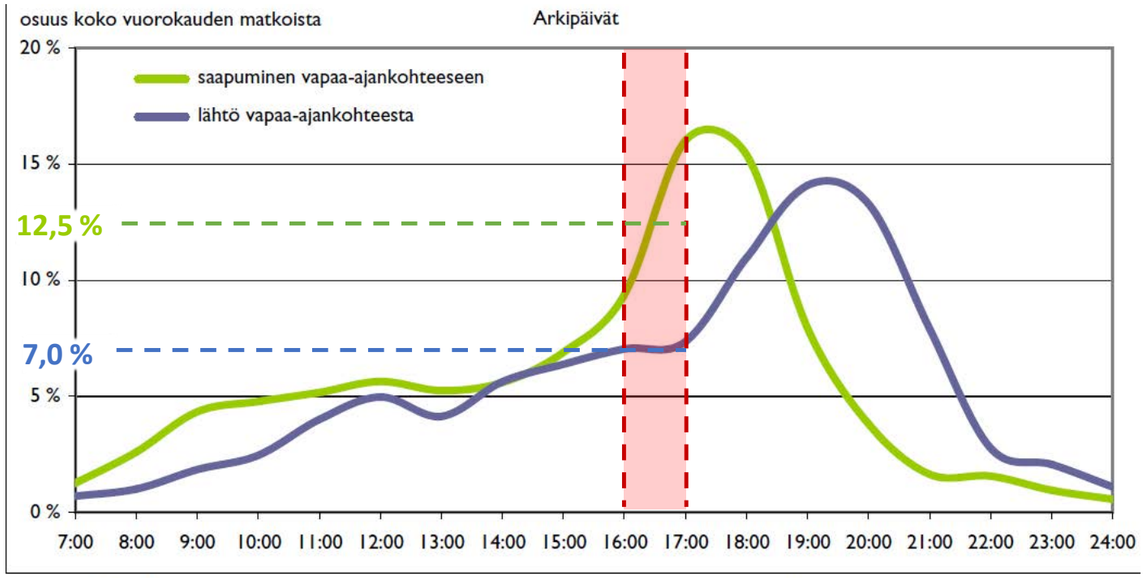
Liikennetuotos yhteensä (k-m²)

- Urheilutoiminnan korttelialueen (YU) rakennusoikeus on 49 604 k-m²
- 15 kävijää / 100 k-m² = 7 440 kävijää / vrk
- Saapuvia: 7 440 * 12,5 % = 930 henkilöä, ajoneuvojen määrä 930 * 51 % / 1,87 = 254 ajon. / iltahuipputunti
- Lähteviä: 7 440 * 7,0 % = 521 henkilöä, ajoneuvojen määrä 521 * 51 % / 1,87 = 142 ajon. / iltahuipputunti

Toiminnot eriteltyinä (k-m²)

- Urheilutalo: 1 100 k-m², 20 * 11 = 220 kävijää / vrk
- Jäähalli: 3 700 asiakaspaikkaa (konsertti), 0,5 * 3700 = 1850 kävijää / vrk
  - 1 200 istumapaikkaa
- Uimahalli: 2 700 asiakaspaikkaa (maksimi), 1,4 * 2700 = 3780 kävijää / vrk
- Ulkoilualue: 400 kävijää / vrk
- Yhteensä 6 250 kävijää / vrk, iltahuipputunnilla 781 saapuvaa ja 438 lähtevää henkilöä, 213 saapuvaa ja 119 lähtevää ajoneuvoa

→ ***Urheilupuiston pysäköintialueen (yht. ~580 ap) liikennemäärinä on käytetty suurempia korttelialueen ajoneuvotuotoslukuja:***
254 saapuvaa ja 142 lähtevää ajoneuvoa



Kuva 4.11. Vapaa-ajankohteisiin suuntautuvien matkojen tuntivaihtelu arkisin. (HLT 2004–2005)

Esimerkkejä liikunta- ja urheilupalvelujen matkatuotoksista:

Hiihtokeskukset (12 kohdetta)
- 840 kävijää/vrk (hiihtokuukausina)

1 500 m²:n liikuntakeskus pääkaupunkiseudun alakeskuksessa
- 150–450 kävijää/vrk

Espoonlahden uimahalli
- 1 100 kävijää/vrk (aukiolokausina)

Kaarinan uimahalli
- 800 kävijää/vrk

Keilahalli pääkaupunkiseudun alakeskuksessa
- 100 kävijää/vrk

Kaupin urheilupuisto Tampereella
- 500–600 kävijää/vrk

VAPAA-AJAN TOIMIPAIKAT

Taulukko 4.57. Henkilöauton keskimääräinen kuormitusaste vapaa-ajan kohteisiin suuntautuvilla matkoilla. (HLT 2004–2005)

Kuntaryhmä	keskimääräinen henkilöluku
Helsingin seutu vaikutusalueineen	1,87
Tampereen ja Turun kaupunkiseudut	1,91
Oulu, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseudut	1,93
45 000–80 000 asukkaan kaupunkiseudut	1,88
20 000–45 000 asukkaan kaupunkiseudut	1,90
alle 20 000 asukkaan kaupunkiseudut ja muut seutukunnat	1,84
keskimäärin	1,89

Taulukko 4.60. Liikunta- ja urheilupalvelujen keskimääräisiä matkatuotoslukuja (kävijää/vrk).

vapaa-ajan toiminto	kävijöiden määrä vuorokaudessa	
kuntosali, liikuntakeskus	8–30	/100 kerros-m²
ulkoilualue	200–600	/alue
uimahalli	1,4 5–27	/asiakaspaikka /100 kerros-m²
jäähalli	0,2–1,0 6–40	/asiakaspaikka /100 kerros-m²
hiihtokeskus	600–900	/vrk (talvikaudella)
golfkenttä	120–240	/18 väylän kenttä (aukiolokaudella)
ravirata	700–1 500	/ravit
pienvenesatama	11–36	/100 venepaikkaa

Taulukko 4.65 Kulkutapajakauma vapaa-ajan matkoilla toimipaikan sijaintialueen mukaan yli 45 000 asukkaan kaupunkiseuduilla (koko vuoden keskiarvo). (HLT 1998–1999)

Helsingin seutu vaikutusalueineen		Kulkutapa (osuus tehdyistä matkoista, %)			
		jalan	polkupyörällä	henkilöautolla	joukkoliikenteellä
Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen	jalankulkuvyöhyke	47 %	4 %	23 %	25 %
	joukkoliikennevyöhyke	22 %	9 %	51 %	17 %
	autovyöhyke	17 %	1 %	69 %	12 %
asemanseutu, alle 1 km:n etäisyys		29 %	13 %	50 %	9 %
asemanseutu, alle 2 km:n etäisyys		21 %	17 %	56 %	6 %
lähitaajamat		24 %	1 %	70 %	5 %
taajamien lievealueet		13 %	17 %	65 %	4 %
keskimäärin koko seudulla		26 %	7 %	47 %	20 %

Lähde: Ympäristöministeriön julkaisu ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (2008)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

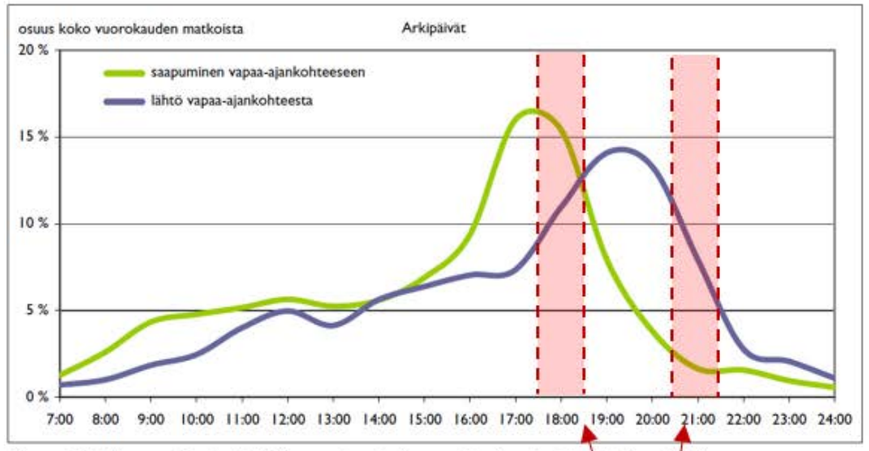
JÄÄHALLIN TAPAHTUMA-LIIKENTEEN TUOTOSLUVUT

- Tapahtumaliikenne (jäähalli, 1 200 katsojaa)
  - Kaikki autopaikat täyttyvät arviolta 1-1,5 tunnin aikana
  - Saapumisen ajallinen jakauma on riippuvainen tapahtuman luonteesta; suuntajakauma on iltahuipputunnin mukainen
  - Jäähallin vilkkaimmaksi saapumisajaksi arvioitu klo 17:30-18:30 (esim. arki-illan jääkiekko-ottelu), alueen taustaliikenne noin 75 % iltaruuhkan liikennemäärästä
  - Arviolta 70 % autopaikoista tyhjenee 30 minuutin aikana, loput 30 % seuraavan puolen tunnin aikana; jäähallin vilkkaimmaksi poistumisajaksi arvioitu klo 20:30-21:30 (esim. arki-illan jääkiekko-ottelu), alueen taustaliikenne noin 50 % iltaruuhkan liikennemäärästä

- Kulkutapajakauma (joukkoliikennevyöhyke)
  - 51 % henkilöautolla, keskimääräinen henkilöluku 1,87
  - 17 % joukkoliikenteellä

- Henkilöautojen määrä: 1 200 katsojaa * 51 % / 1,87 = 327 henkilöautoa
- Bussien määrä: 1 200 * 17 % = 204 bussimatkustajaa, arviolta 10 bussia
- Tunnin aikana saapuu 327 henkilöautoa ja 10 bussia
- Saapuvan liikenteen paikkamäärätarve tavallisena iltahuipputuntina (klo 16-17) on 254 ap + jäähallin tapahtuma-aikainen tarve 327 ap
  saapuville tarvitaan enimmillään yhteensä 581 autopaikkaa

→ ***Suunniteltu urheilupuiston autopaikkamäärä (581 ap, joista jäähallissa 443 ap) on riittävä tapahtuma-aikaiselle liikenteelle***



Kuva 4.11. Vapaa-ajankohteisiin suuntautuvien matkojen tuntivaihtelu arkisin. (HLT 2004–2005)

Jäähallin saapuvan ja poistuvan tapahtuma-liikenteen arvioidut ruuhka-ajat (klo 17:30-18:30 ja 20:30-21:30)

Taulukko 4.57. Henkilöauton keskimääräinen kuormitusaste vapaa-ajan kohteisiin suuntautuvilla matkoilla. (HLT 2004–2005)

Kuntaryhmä	keskimääräinen henkilöluku
Helsingin seutu vaikutusalueineen	1,87
Tampereen ja Turun kaupunkiseudut	1,91
Oulu, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseudut	1,93
45 000–80 000 asukkaan kaupunkiseudut	1,88
20 000–45 000 asukkaan kaupunkiseudut	1,90
alle 20 000 asukkaan kaupunkiseudut ja muut seutukunnat	1,84
keskimäärin	1,89

Taulukko 4.60. Liikunta- ja urheilupalvelujen keskimääräisiä matkatuotoslukuja (kävijää/vrk).

vapaa-ajan toiminto	kävijöiden määrä vuorokaudessa	
kuntosali, liikuntakeskus	8–30	/100 kerros-m²
ulkoilualue	200–600	/alue
uimahalli	1,4 5–27	/asiakaspaikka /100 kerros-m²
jäähalli	0,2–1,0 6–40	/asiakaspaikka /100 kerros-m²
hiihtokeskus	600–900	/vrk (talvikaudella)
golfkenttä	120–240	/18 väylän kenttä (aukiolokaudella)
ravirata	700–1 500	/ravit
pienvenesatama	11–36	/100 venepaikkaa

VAPAA-AJAN TOIMIPAIKAT

Taulukko 4.65 Kulkutapajakauma vapaa-ajan matkoilla toimipaikan sijaintialueen mukaan yli 45 000 asukkaan kaupunkiseuduilla (koko vuoden keskiarvo). (HLT 1998–1999)

Helsingin seutu vaikutusalueineen		Kulkutapa (osuus tehdyistä matkoista, %)			
		jalan	polkupyörällä	henkilöautolla	joukkoliikenteellä
Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen	jalankulkuvyöhyke	47 %	4 %	23 %	25 %
	joukkoliikennevyöhyke	22 %	9 %	51 %	17 %
	autovyöhyke	17 %	1 %	69 %	12 %
asemanseutu, alle 1 km:n etäisyys		29 %	13 %	50 %	9 %
asemanseutu, alle 2 km:n etäisyys		21 %	17 %	56 %	6 %
lähitaajamat		24 %	1 %	70 %	5 %
taajamien lievealueet		13 %	17 %	65 %	4 %
keskimäärin koko seudulla		26 %	7 %	47 %	20 %

Lähde: Ympäristöministeriön julkaisu ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (2008)

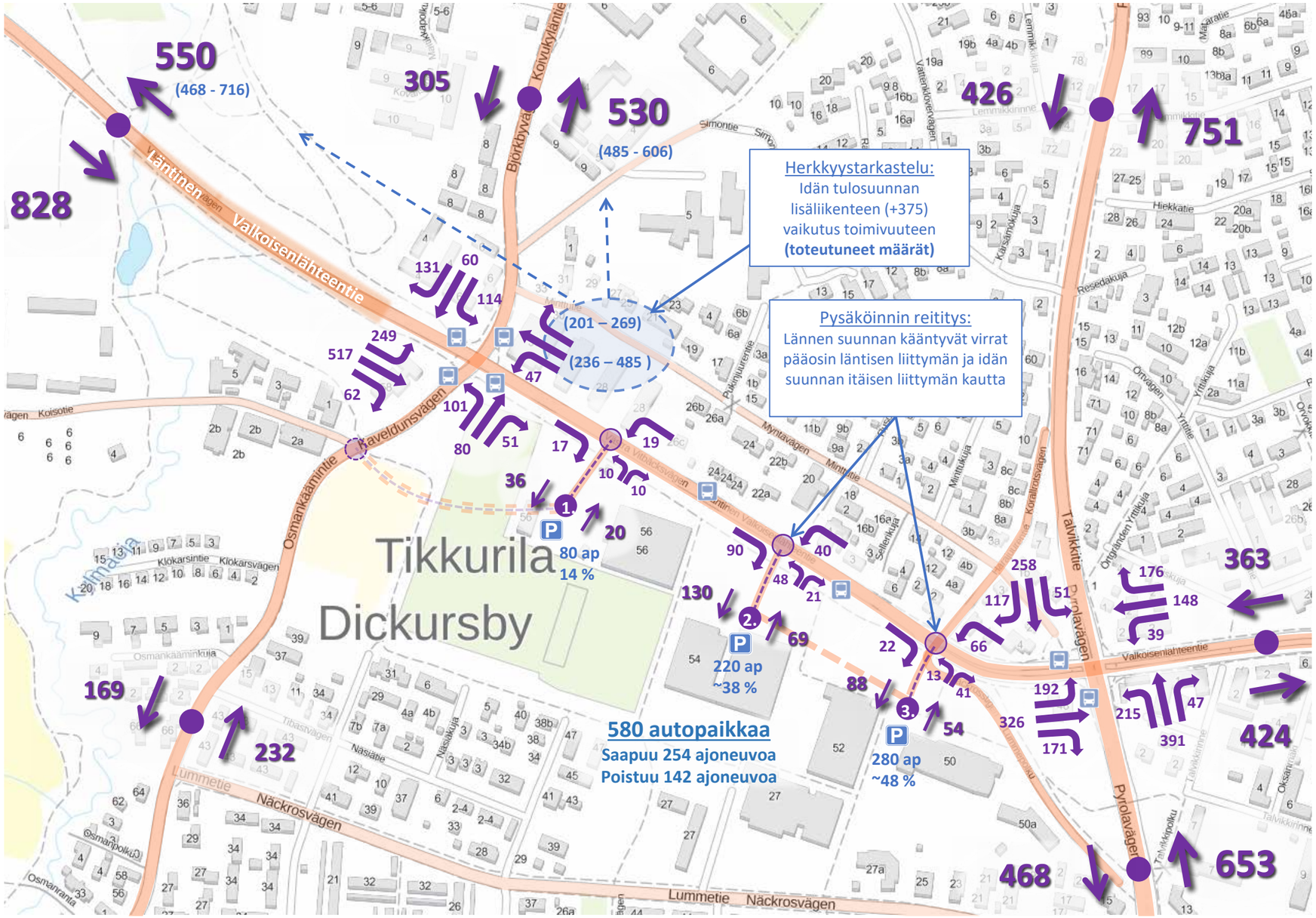
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

LIIKENNEMÄÄRÄT SIMULOINTIMALLISSA

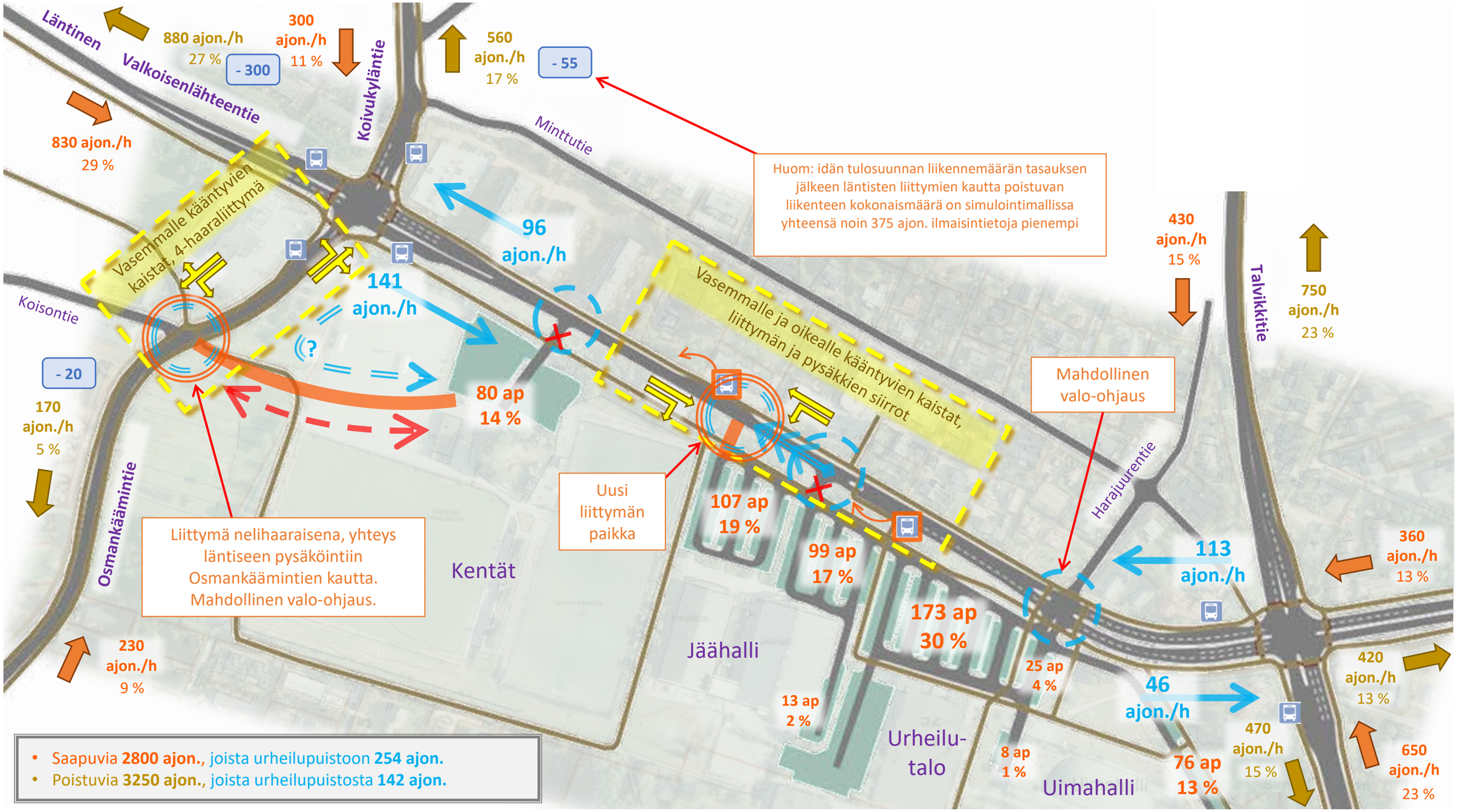
- Iltahuipputunnin suurimmat liikennevirrat kulkevat lännestä ja etelästä pohjoiseen
- Herkkyystarkastelussa 375 ajoneuvon lisäys
  - Lisäliikenne kääntyy Harajuurentieltä oikealle ja saapuu läntiseen valoliittymään; tällöin toteutuva liikennemäärä idän tulosuunnalla on suurimmillaan noin 800 ajon./h.

Urheilupuiston pysäköinnin liittymät

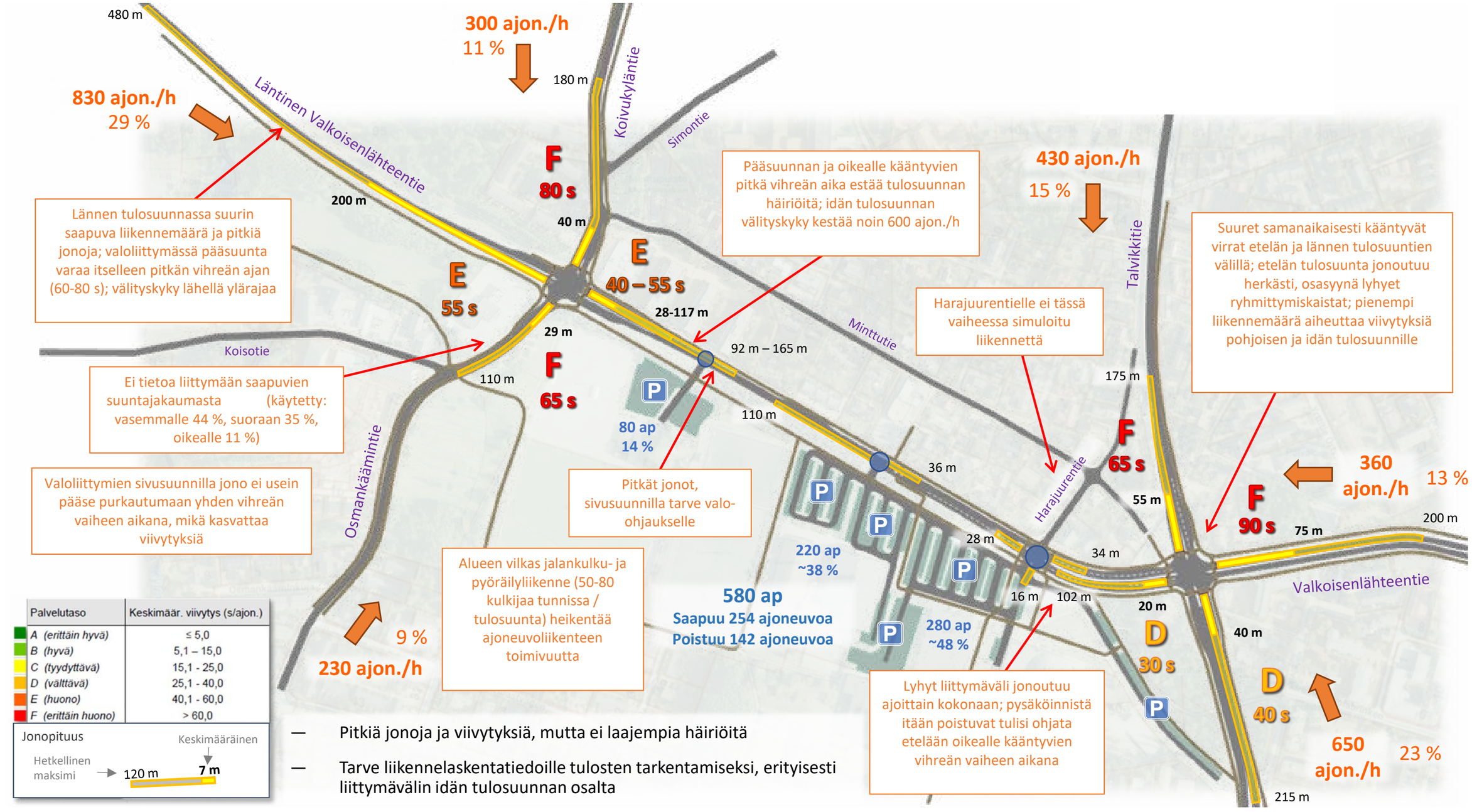
- Yhteensä 254 saapuvaa ja 142 lähtevää ajoneuvoa
- Urheilupuiston liikennetuotos on jaettu liittymäkohtaisesti pysäköintipaikkamäärän ja lyhyimpien reittien mukaan
  - Pysäköintialueilla 2 ja 3 lännen suuntaiset kääntyvät virrat kulkevat pääosin läntisen liittymän kautta, idän suunnan itäisen liittymän kautta
- Sekä saapuvat että poistuvat virrat on jaettu tasan 50/50 % lännen ja idän välille
- Kaikissa urheilupuiston liittymissä vasemmalle kääntyvien ryhmittymiskaistat, ei valo-ohjausta


550
(468 - 716)
828
305
530
(485 - 606)
426
751
Herkkyystarkastelu:
Idän tulosuunnan lisäliikenteen (+375) vaikutus toimivuuteen
(toteutuneet määrät)
Pysäköinnin reititys:
Lännen suunnan kääntyvät virrat pääosin läntisen liittymän ja idän suunnan itäisen liittymän kautta
Länsiväylä
Valkoisenlähteentie
Kavelduntie
Kavelduntie
Kaveldunt

LIIKENNEMÄÄRÄT, SUUNTAJAKAUMA, PYSÄKÖINTIALUEET JA TARKASTELLUT MUUTOKSET LIITTYMÄJÄRJESTELYISSÄ



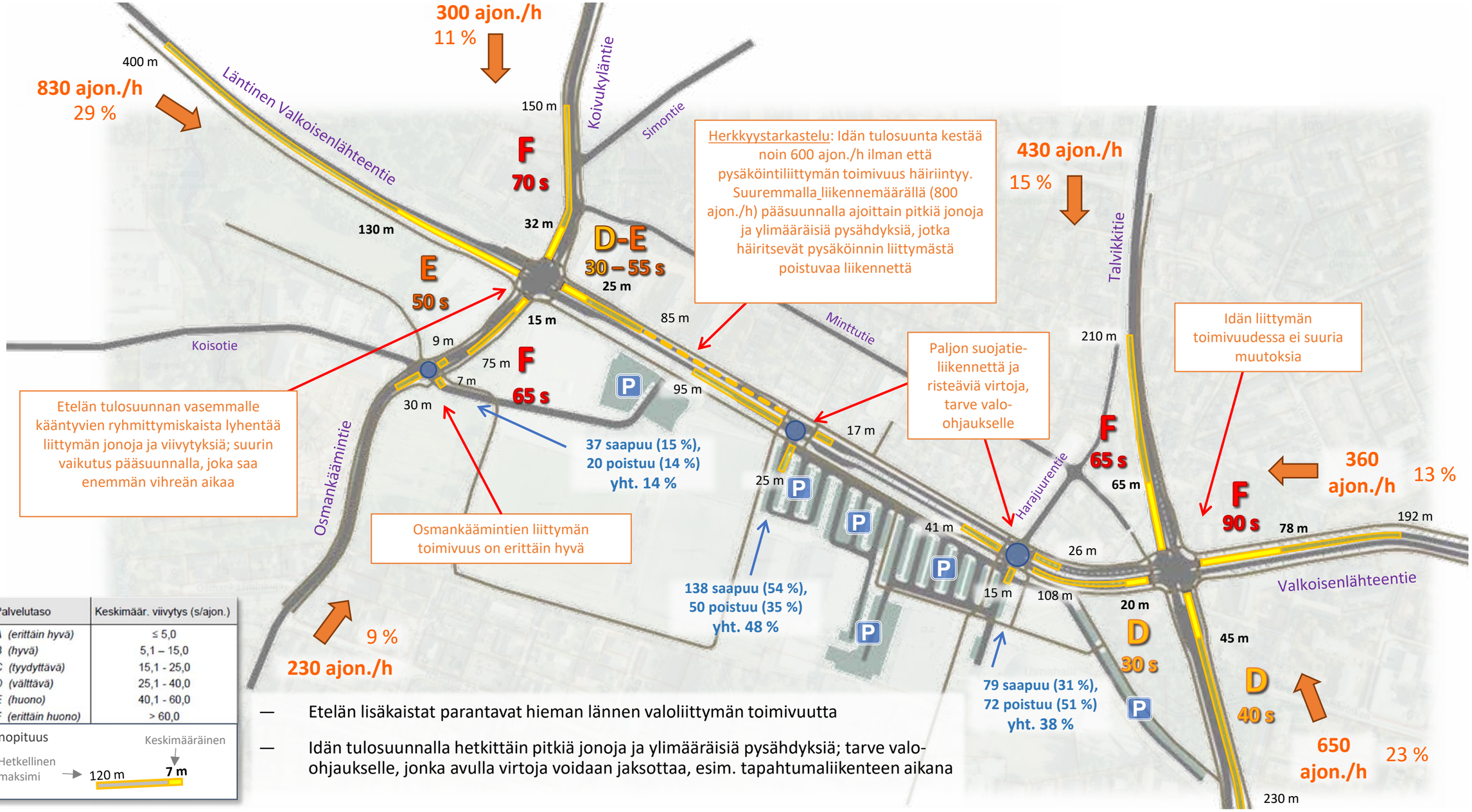
NYKYISEN ILTAHUIPPUTUNNIN TOIMIVUUS JONOPITUUDET, KESKIMÄÄRÄINEN VIIVYTYS JA PALVELUTASO



- Pitkiä jonoja ja viivytyksiä, mutta ei laajempia häiriöitä
- Tarve liikennelaskentatiedoille tulosten tarkentamiseksi, erityisesti liittymävälin idän tulosuunnan osalta

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

LIITTYMÄJÄRJESTELYMUUTOSTEN TOIMIVUUS (IHT) JONOPITUUDET, KESKIMÄÄRÄINEN VIIVYTYS JA PALVELUTASO



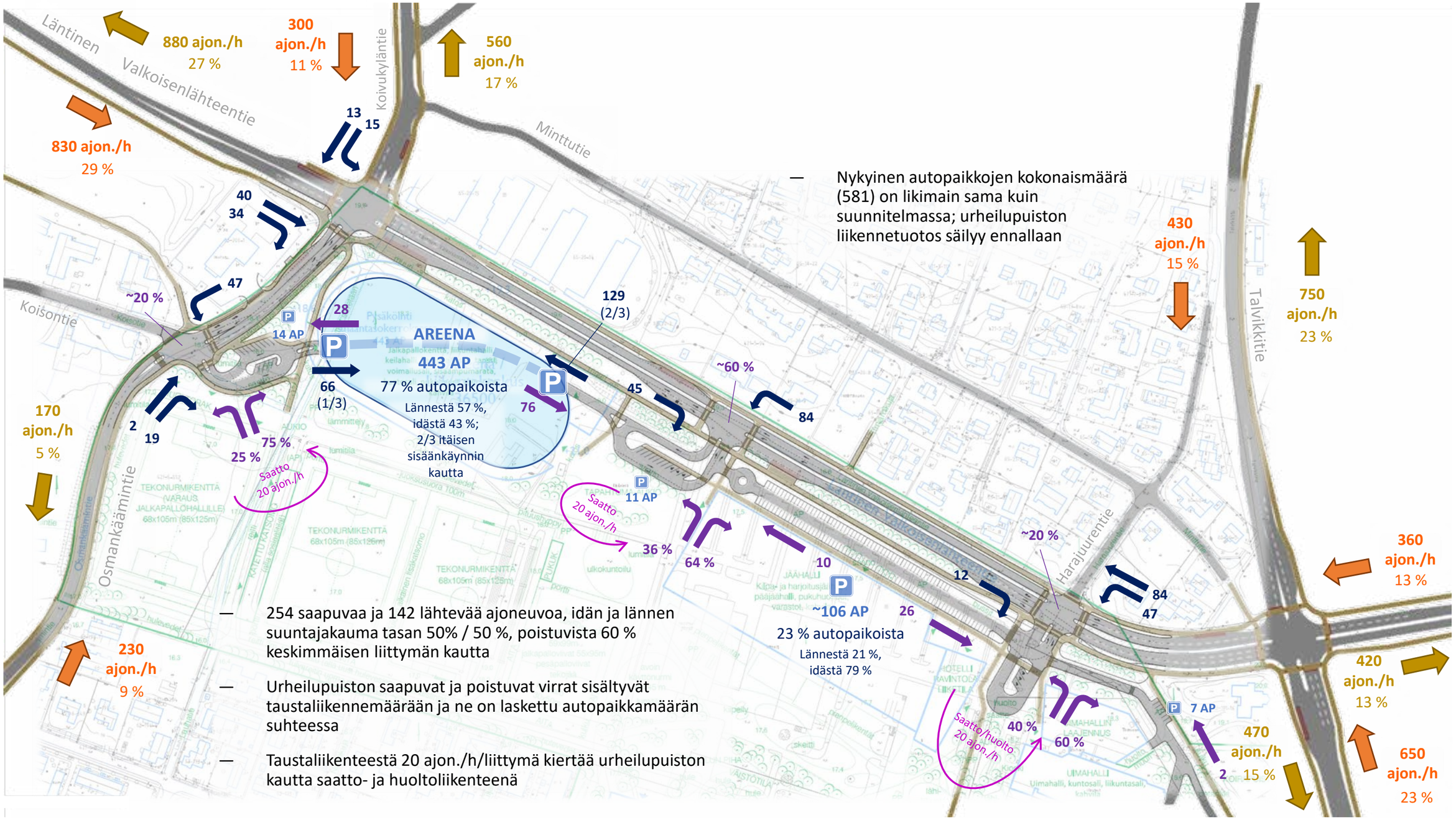
Palvelutaso	Keskimäär. viivytys (s/ajon.)
A (erittäin hyvä)	≤ 5,0
B (hyvä)	5,1 – 15,0
C (tyydyttävä)	15,1 - 25,0
D (välttävä)	25,1 - 40,0
E (huono)	40,1 - 60,0
F (erittäin huono)	> 60,0

Jonopituus
Hetkellinen maksimi → 120 m
Keskimääräinen → 7 m

— Etelän lisäkaistat parantavat hieman lännen valoliittymän toimivuutta

— Idän tulosuunnalla hetkittäin pitkiä jonoja ja ylimääräisiä pysähdyksiä; tarve valo-ohjaukselle, jonka avulla virtoja voidaan jaksottaa, esim. tapahtumaliikenteen aikana

ILTAHUIPPUTUNNIN JATKOTARKASTELU: MUUTOKSET LIITTYMÄ- JA KAISTAJÄRJESTELYIHIN SEKÄ PYSÄKÖINTIIN



— Nykyinen autopaikkojen kokonaismäärä (581) on likimain sama kuin suunnitelmassa; urheilupuiston liikennetuotos säilyy ennallaan

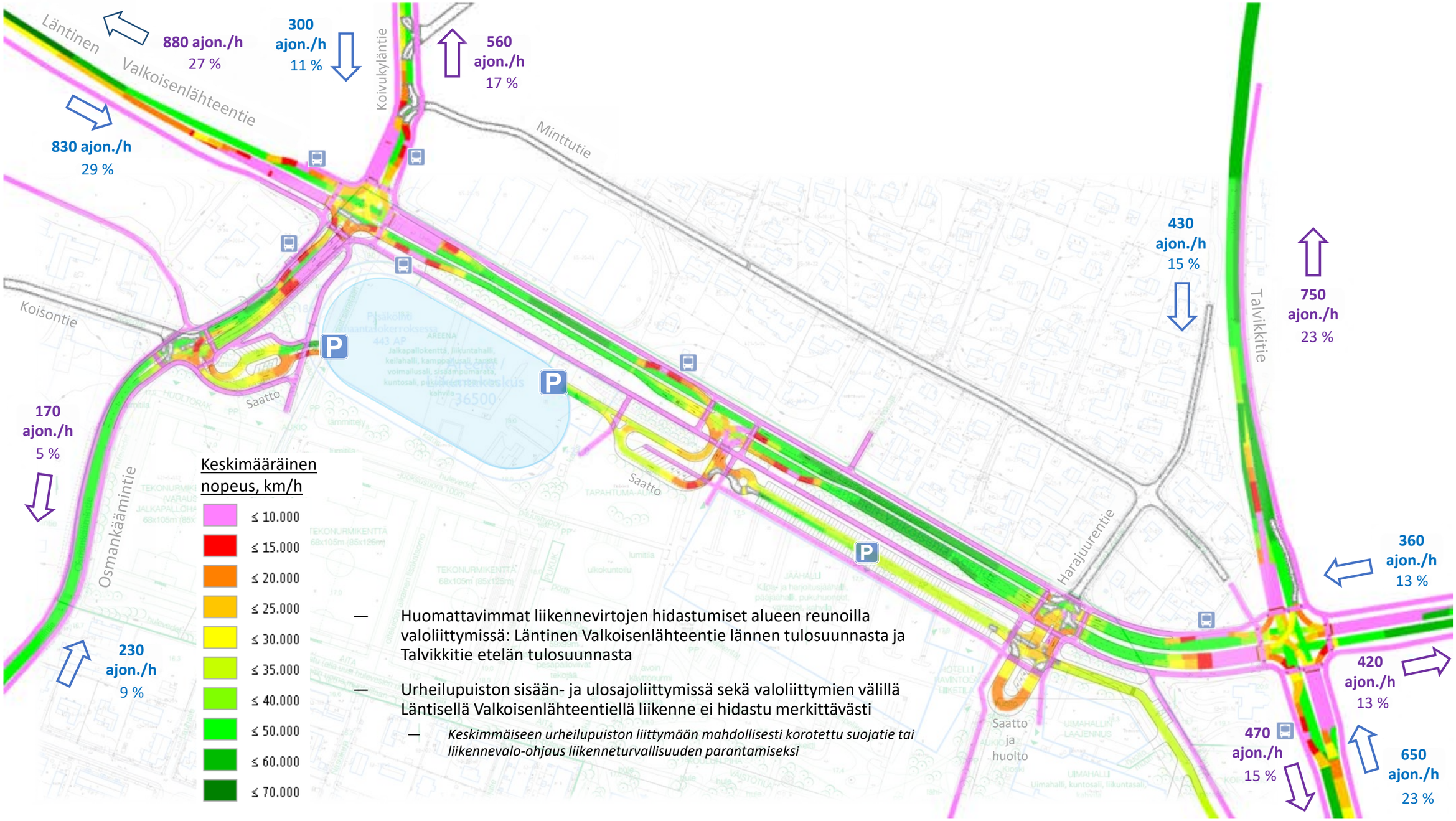
— 254 saapuvaa ja 142 lähtevää ajoneuvoa, idän ja lännen suuntajakauma tasan 50% / 50 %, poistuvista 60 % keskimmäisen liittymän kautta

— Urheilupuiston saapuvat ja poistuvat virrat sisältyvät taustaliikennemäärään ja ne on laskettu autopaikkamäärän suhteessa

— Taustaliikenteestä 20 ajon./h/liittymä kiertää urheilupuiston kautta saatto- ja huoltoliikenteenä

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

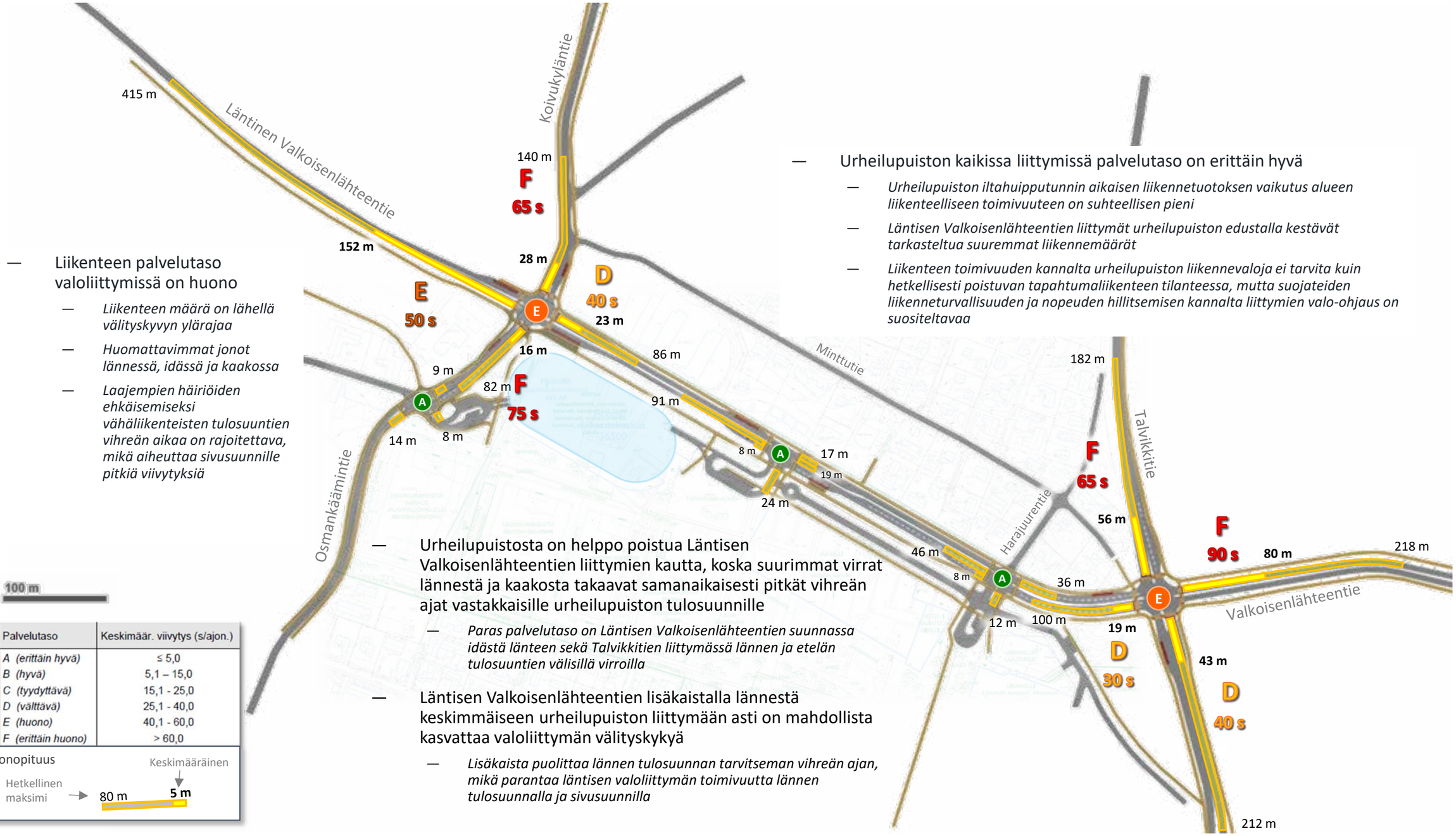
ILTAHUIPPUTUNNIN JATKOTARKASTELU: KESKIMÄÄRÄINEN NOPEUS



- Huomattavimmat liikennevirtojen hidastumiset alueen reunoilla valoliittymissä: Läntinen Valkoisenlähteentie lännen tulosuunnasta ja Talvikkitie etelän tulosuunnasta
- Urheilupuiston sisään- ja ulosajoliittymissä sekä valoliittymien välillä Läntisellä Valkoisenlähteentiellä liikenne ei hidastu merkittävästi
  - *Keskimmäiseen urheilupuiston liittymään mahdollisesti korotettu suojatie tai liikennevalo-ohjaus liikenneturvallisuuden parantamiseksi*

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

ILTAHUIPPUTUNNIN JATKOTARKASTELU: JONOPITUUDET, KESKIMÄÄRÄINEN VIIVYTYS JA PALVELUTASO



- Liikenteen palvelutaso valoliittymissä on huono
  - *Liikenteen määrä on lähellä välityskyvyn ylärajaa*
  - *Huomattavimmat jonot lännessä, idässä ja kaakossa*
  - *Laajempien häiriöiden ehkäisemiseksi vähäliikenteisten tulosuuntien vihreän aikaa on rajoitettava, mikä aiheuttaa sivusuunnille pitkiä viivytyksiä*

- Urheilupuistosta on helppo poistua Läntisen Valkoisenlähteentien liittymien kautta, koska suurimmat virrat lännestä ja kaakosta takaavat samanaikaisesti pitkät vihreän ajat vastakkaisille urheilupuiston tulosuunnille
  - *Paras palvelutaso on Läntisen Valkoisenlähteentien suunnassa idästä länteen sekä Talvikkitien liittymässä lännen ja etelän tulosuuntien välisillä virroilla*
- Läntisen Valkoisenlähteentien lisäkaistalla lännestä keskimmäiseen urheilupuiston liittymään asti on mahdollista kasvattaa valoliittymän välityskykyä
  - *Lisäkaista puolittaa lännen tulosuunnan tarvitseman vihreän ajan, mikä parantaa läntisen valoliittymän toimivuutta lännen tulosuunnalla ja sivusuunnilla*

- Urheilupuiston kaikissa liittymissä palvelutaso on erittäin hyvä
  - *Urheilupuiston iltahuipputunnin aikaisen liikennetuotoksen vaikutus alueen liikenteelliseen toimivuuteen on suhteellisen pieni*
  - *Läntisen Valkoisenlähteentien liittymät urheilupuiston edustalla kestävät tarkasteltua suuremmat liikennemäärät*
  - *Liikenteen toimivuuden kannalta urheilupuiston liikennevaloja ei tarvita kuin hetkellisesti poistuvan tapahtumaliikenteen tilanteessa, mutta suojateiden liikenneturvallisuuden ja nopeuden hillitsemisen kannalta liittymien valo-ohjaus on suositeltavaa*

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 7 §

8 § Liikepaikanluovutuskilpailu - Tikkurilan jokirannan sauna-ravintola / HP

VD/4883/10.00.02.00/2021
HP/AK/JJ

Vantaan kaupunki järjestää Tikkurilan jokirannassa avoimen liikepaikanluovutuskilpailun, jossa etsitään toteuttajaa sauna-ravintolalle arvokkaaseen kulttuurimaisemaan Keravanjoen varteen. Alue tullaan luovuttamaan voittaneelle taholle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella sauna-ravintolan ja siihen liittyvien toimintojen sijoituspaikaksi.

Kilpailualueen sijainti
Kilpailualue sijaitsee Vantaalla, Tikkurilan jokirannassa, Keravanjoen varrella Heurekansillan länsipuolella arvokkaassa kulttuurimaisemassa. Aluerajaus on tässä vaiheessa likimääräinen ja lopullinen sijoittuminen sekä vuokra-alueen koko ja muoto tarkentuvat valitun kilpailuehdotuksen pohjalta laadittavan asemakaavatyön yhteydessä. Kilpailualue ja siihen rajautuvat maa- ja vesialueet ovat kaupungin omistuksessa.

Kilpailun tavoite
Kilpailun tarkoituksena on löytää Tikkurilan jokirannan sauna-ravintola -hankkeelle toimija, joka vastaa hankkeen toteuttamisesta, investoinneista ja palveluntuottamisesta. Hankkeen tavoitteena on vahvistaa Tikkurilan vetovoimaa, kaupunkikulttuuria, elävöittää kaupunkilaisten yhteistä ympäristöä, tukea kaupungissa viihtymistä, lisätä Tikkurilan jokirannan virkistyskäyttöä, rikastuttaa kaupunkikuvaa sekä tuoda jokirannan läheisyyteen uutta ympärivuotista liiketoimintaa.

Tarkoituksena on löytää arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma. Pääpaino on toteuttamiskelpoisessa liikeideassa sekä rakennuskokonaisuuden ja toimintojen maisemaan sovittamisessa.

Kilpailuun osallistuminen
Kilpailu toteutetaan kaikille toimijoille avoimena kilpailuna 9.6.-21.10.2021. Kilpailu on suunnattu sauna-ravintolatoimijoiden, rakennuttajien, rakennusliikkeiden ja muiden organisaatioiden muodostamille suunnittelu- ja toteutusryhmille. Kilpailuehdokkaan tulee kyetä toteuttamaan hanke suunnitelmiensa sekä ideoidun liiketoiminnan pohjalta. Lisäksi ehdokkaan tulee täyttää yleiset taloudelliset ja tekniset edellytykset toteuttaa hanke sekä täyttää harmaan talouden torjunnan mukaiset vaatimukset.

Ehdokkaat voivat jättää yhden tai useamman kilpailuehdotuksen.

Kilpailun voittajien valinta ja jatkotoimenpiteet
Kilpailu ratkaisun perusteena tulee olemaan arviointiperusteiden mukaan arvioituna tavoitteiden toteutuminen kilpailuehdotuksissa. Kilpailuehdotukset arvioi nimettävä arviointiryhmä. Kilpailussa valitaan yksi voittaja ja Kaupunkiympäristölautakunta tekee päätöksen voittajan valinnasta. Kaupunkitilalautakunta päättää kilpailun voittajalle annettavasta kilpailualuetta koskevasta suunnitteluvarauksesta. Kilpailualueen asemakaavamuutos laaditaan yhdessä kilpailun voittajan kanssa. Asemakaavamuutoksen käsittelee kaupunkiympäristölautakunta. Asemakaavoitettu tontti vuokrataan pitkäaikaiselle sopimuksella kilpailun voittajalle kilpailuohjelmassa ja maanvuokrasopimuksen esisopimuksessa määritellyin pääehdoin. Kaupunkitilalautakunta tekee lopullisen päätöksen maanvuokrasopimuksen tekemisestä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 19. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kilpailutuksista silloin, kun kaupunkisuunnittelulautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta. Hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) järjestää esittelykohdassa esitetty Tikkurilan jokirannan sauna-ravintolan liikepaikanluovutuskilpailu ja oikeutetaan kaupunkiympäristön toimiala järjestämään kilpailu.
b) hyväksyä kilpailuohjelma ja oikeuttaa kaupunkiympäristön toimiala tekemään kilpailuohjelmaan tarkennuksia.
c) nimetä kilpailun arviointiryhmään kaupunkiympäristön toimialalta Tikkurilan alueen aluearkkitehti (ryhmän puheenjohtaja), asemakaavapäällikkö, maisema-arkkitehti, kiinteistökehityspäällikkö ja projektijohtaja sekä kasvupalveluiden palvelualueelta erityisasiantuntija. Arviointiryhmän sihteerinä toimii Tikkurilan alueen asemakaava-arkkitehti.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

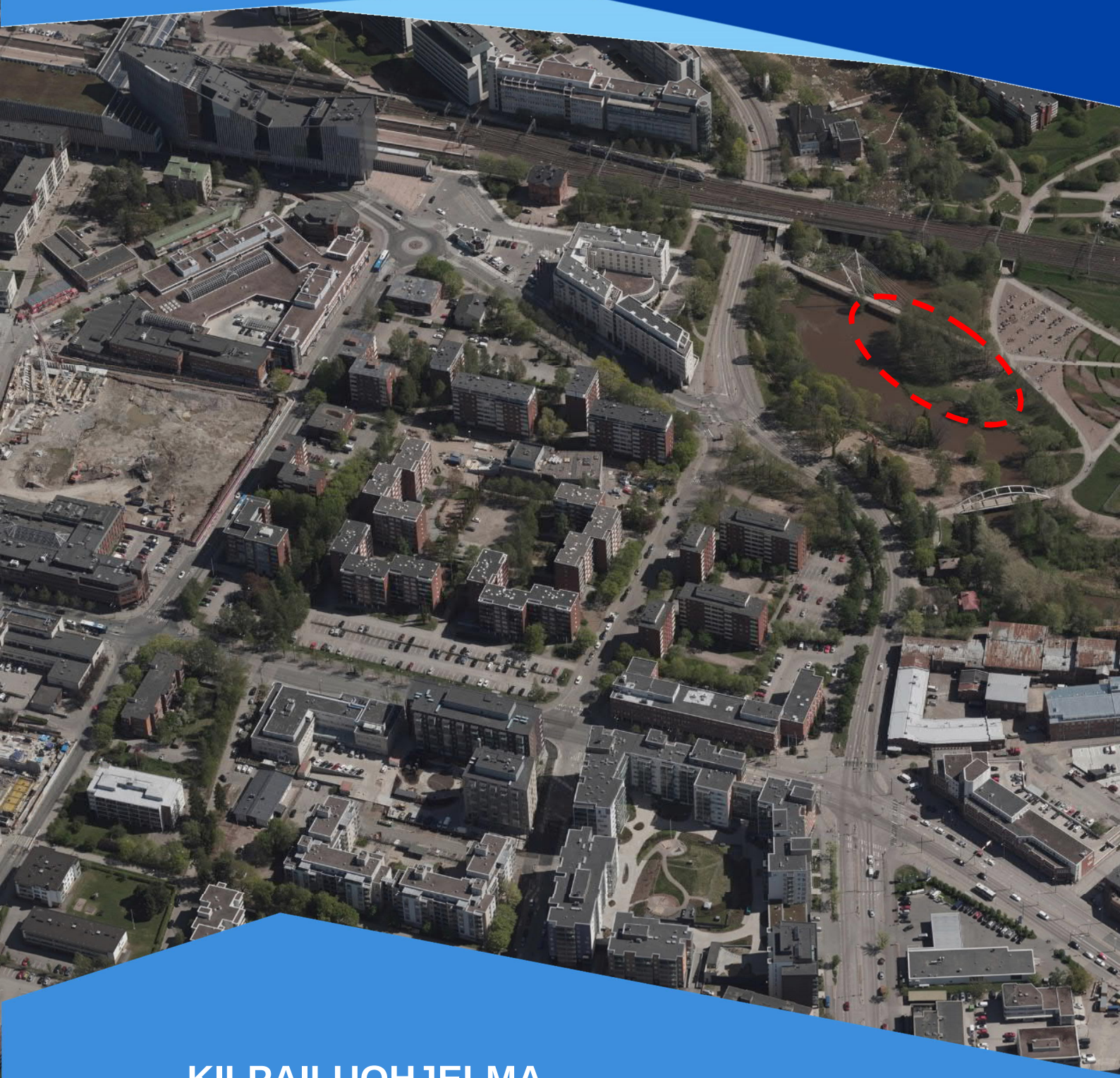
Liitteet:
- Kilpailuohjelma, Liikepaikanluovutuskilpailu - Tikkurilan jokirannan sauna-ravintola, päivätty 25.5.2021
- Liite 1. Kilpailualue -kartta
- Liite 2. Esisopimus maanvuokrasopimuksesta -luonnos, päivätty 25.5.2021

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 682 4287
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

LIIKEPAIKANLUOVUTUSKILPAILU
Tikkurilan jokirannan sauna-ravintola



KILPAILUOHJELMA
25.5.2021

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 8 §

Sisällysluettelo

1. Kilpailukutsu 4
1.1 Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus 4
1.2 Alueen yleiskuvaus 5
1.3 Kilpailusta ilmoittaminen ja kilpailuun osallistuminen 9
2. Kilpailutekniset tiedot 10
2.1 Arviointiryhmä 10
2.2 Kilpailuohjelman hyväksyminen 10
2.3 Kilpailuasiakirjat 10
2.4 Kilpailuaikataulu 11
2.5 Kilpailun esittelytilaisuus 11
2.6 Kilpailua koskevat kysymykset ja vastaukset sekä kilpailuohjelman täydentäminen 11
2.7 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen 12
2.8 Ehdotusten koosteet asetetaan näytteille 12
2.9 Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus 12
2.10 Kilpailun säännöt ja muut ehdot 13
3. Kilpailutehtävä 14
3.1 Kilpailun kohde 14
3.2 Kilpailun lähtökohdat ja suunnitteluohje 14
4. Kilpailuehdotusten arviointi 17
4.1 Kilpailun tavoitteet 17
4.2 Arvioinnin vaiheet 17
4.3 Arviointiperusteet 18
5. Kilpailuasiakirjojen laadintaohjeet 19
5.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat 19
5.2 Ehdokkaan yleiset kelpoisuusedellytykset 19
5.3 Kilpailuehdotuksen sisältö ja esitystapa 21
5.4 Kilpailuehdotukset jätetään vain sähköisinä 24
5.5 Kilpailuehdotusten sisäänjättö – aika ja paikka 24
6. Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen 25
6.1 Kilpailun arviointiryhmä antaa suosituksen jatkotoimenpiteistä 25
6.2 Suunnitteluvarauksen tekeminen 25
6.3 Ehdokkaan luopuminen hankkeesta ennen maanvuokrasopimuksen tekemistä 25
6.4 Hankkeen jatkosuunnittelu, asemakaavoitus ja sopimusneuvottelut 25
6.5 Esisopimus maanvuokrasopimuksesta 26
6.6 Rakennuslupa 26

6.7 Alueen luovuttaminen ja maanvuokrasopimuksen tekeminen 27
6.8 Hankkeen toteuttaminen 27

1. Kilpailukutsu

1.1 Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus

Vantaan kaupunki järjestää liikepaikanluovutuskilpailun Tikkurilan jokirantaan Keravanjoen varteen sijoittuvan liikepaikan toimijan ja rakennuttajan valitsemiseksi. Alue luovutetaan voittaneelle taholle pitkäaikaisella vuokrasopimukselle liikepaikaksi sauna-ravintolan ja siihen liittyvien toimintojen sijoituspaikaksi. Kilpailuohjelman sisältö ja tavoitteet on valmistellut Vantaan kaupungin kaupunkiympäristötoimiala.

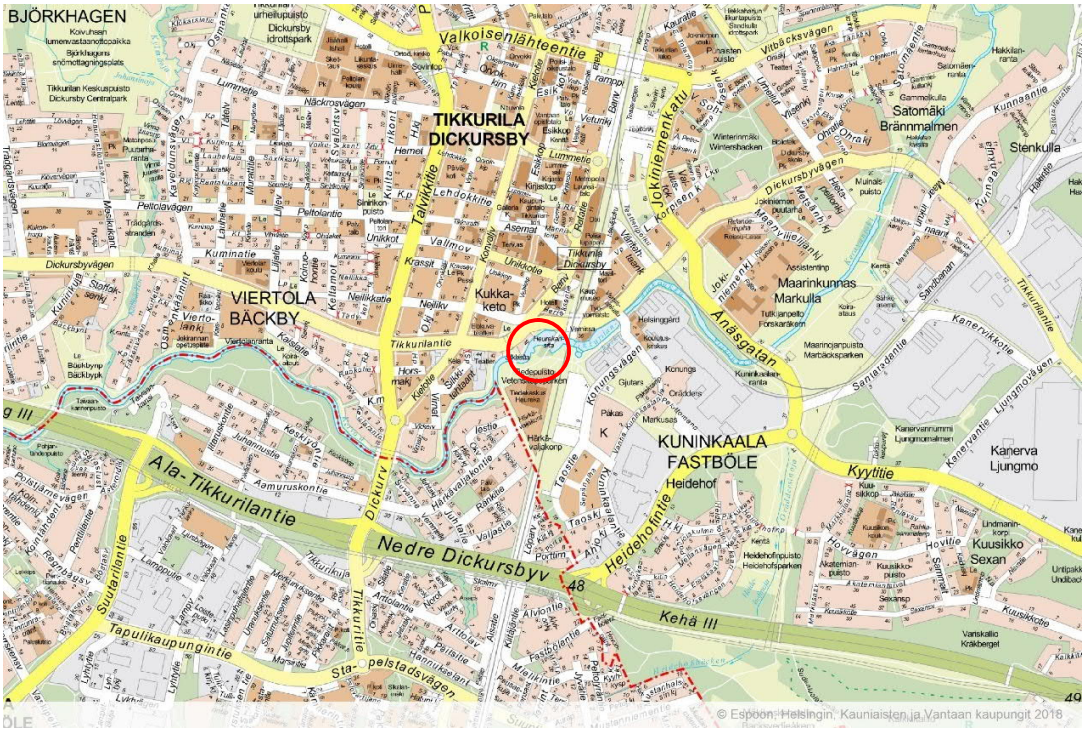
Kilpailun tarkoituksena on löytää Tikkurilan jokirannan sauna-ravintola -hankkeelle toimija, joka vastaa hankkeen liikeideasta, toteuttamisesta, investoinneista ja palveluntuottamisesta.

Tavoitteena on vahvistaa Tikkurilan vetovoimaa, kaupunkikulttuuria, elävöittää kaupunkilaisten yhteistä ympäristöä, tukea kaupungissa viihtymistä, lisätä Tikkurilan jokirannan virkistyskäyttöä, rikastuttaa kaupunkikuvaa sekä tuoda jokirannan läheisyyteen uutta ympärivuotista liiketoimintaa.

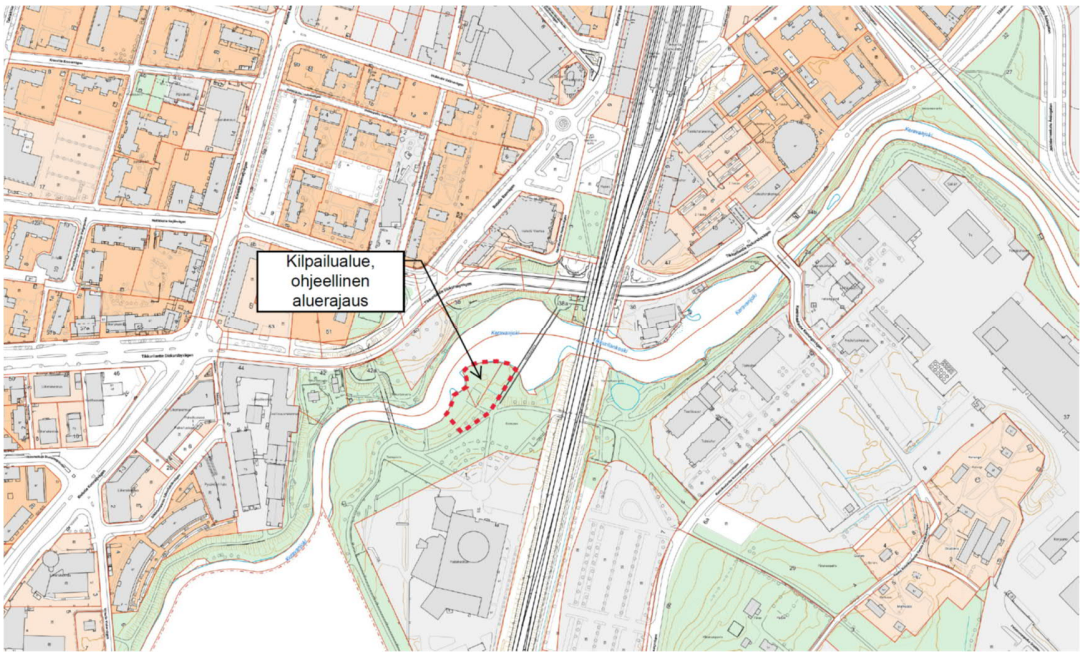
Kilpailun järjestäjä pyytää ehdotusta kilpailun kohteena olevan alueen liikeideasta ja toteutuksesta. Kilpailun tehtävänä on suunnitella kilpailualueelle Keravanjoen varteen sijoitettava rakennuskokonaisuus sekä ideoida sen liiketoiminta. Ehdokkaan on esitettävä kuvaus visualisointeineen siitä, miltä rakennuskokonaisuus näyttää joen varteen sijoitettuna.

Tarkoituksena on löytää arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma. Pääpaino on rakennuskokonaisuuden maisemaan sovittamisessa sekä mielenkiintoisessa liikeideassa. Alueen asemakaavoitus etenee yhteistyönä kaupungin ja kilpailun voittajaksi valitun tahon kesken. Asemakaavamuutoksen hyväksyy Vantaan kaupunginvaltuusto.

Kilpailun voittajan kanssa solmitaan asemakaavamuutoksen jälkeen pitkäaikainen maanvuokrasopimus alueesta. Luovutusehtoihin sisältyy mm. ehtoja voittajaehdotuksen liikeidean ja arkkitehtonisen hengen mukaisesta toteutuksesta.



Kilpailualue Vantaan Tikkurilan jokirannassa.



Kilpailualueen ohjeellinen aluerajaus Keravanjoen varressa (ote liitteestä 1).

1.2 Alueen yleiskuvaus

<u>Kilpailualue osana Tikkurilan kehittämistä</u>

Tikkurilassa on käynnissä Suomen mittakaavassa suuri keskustauudistus, jossa vanhaa 1950-luvun keskustaa peruskorjataan ja täydennysrakennetaan. Kehäradan rakentaminen on herättänyt Tikkurilan uuteen nousuun. Kävelykeskusta laajenee ja kaupunki satsaa julkiseen kaupunkitilaan. Tikkurilan alue on kaupungin hallinnollinen keskus, johon sijoittuu kaupungin ja valtion virastoja. Kaupunginosa on myös

merkittävin työpaikkakeskittymä Vantaalla heti lentokentän jälkeen. Tikkurila on lisäksi joukkoliikenneyhteyksiltään ainutlaatuinen koko Suomessa, joten sillä on edessään hyvät tulevaisuuden näkymät.

Tavoitteena on tehdä Tikkurilasta aito kaupunkikeskusta, jossa on tarjolla monipuolisesti asuntoja erilaisille ihmisille ja erilaisiin tarpeisiin. Tiivis, kaupunkirakenne mahdollistaa palvelujen ja joukkoliikenteen hyvän saavutettavuuden.

Tikkurilan jokiranta kehittyy rinnakkain voimakkaasti uudistuvan keskustan kanssa. Keskustan kehittämishankkeet, uudet ratayhteydet sekä asuin- ja liikerakentaminen tuovat alueelle lisää käyttäjiä ja tulevaisuudessa jokirannan puistoalue palvelee yhä useampia asukkaita ja turisteja. Jokirannan ulkoilureitit ovat tärkeitä virkistäytymisalueita ja jokiuoma, rantalehdot, niityt ja suuret vanhat puut ovat tärkeitä elinympäristöjä eliöille ja monille lajeille. Jokiuoma rantoineen muodostaa ekologisen käytävän. Jokiranta on myös kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävää aluetta ja kuuluu osana maakunnallisesti arvokkaaseen Tikkurilan kulttuurimaisemaan.

Tikkurilan jokirannan yleissuunnitelma
Tekninen lautakunta on päätöksellään 3.10.2017 § 8 hyväksynyt Tikkurilan jokirannan yleissuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi. Yleissuunnitelma on laadittu ohjeistamaan Tikkurilan jokirantaan liittyvien toimintojen kehittämistä.

Kilpailualueena oleva alue Keravanjoen eteläpuolella Heurekansillan länsipuolella on jatkosuunnittelussa katsottu soveltuvan liikepaikaksi, alueelle voi sijoittua esimerkiksi ravintola-, kahvila-, sauna- ja uima-allastoimintaa

Yleissuunnitelma perustuu maisema-arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen ”Keidas”. Yleissuunnitelman tavoitteena on ollut alueen käytön lisääntyessä löytää tasapaino toimintojen, liikennejärjestelyjen, kulttuurimaiseman ja luontoarvojen välille. Tikkurilan jokirannasta halutaan kehittää kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja elävä kaupunkikeskustan osa.

Yleissuunnitelmassa jokirannasta muodostetaan tiiviisti rakennetun keskustan vastapari; vehreä keidas. Nykytilassa kaupungin kehityksessä hieman sivuosaan jääneet joki ja rannat nostetaan puiston keskeiseksi elementiksi, ja kaupunkilaiset ohjataan veden äärelle. Tärkeät oleskelu- ja tapahtuma-alueet sijoitetaan rantaviivan tuntumaan. Jokirannasta kehitetään toiminnallinen olohuone, jossa kaikenikäisten on mahdollista virkistäytyä.

Tikkurilan jokirannan yleissuunnitelma (ote liitteestä 8).

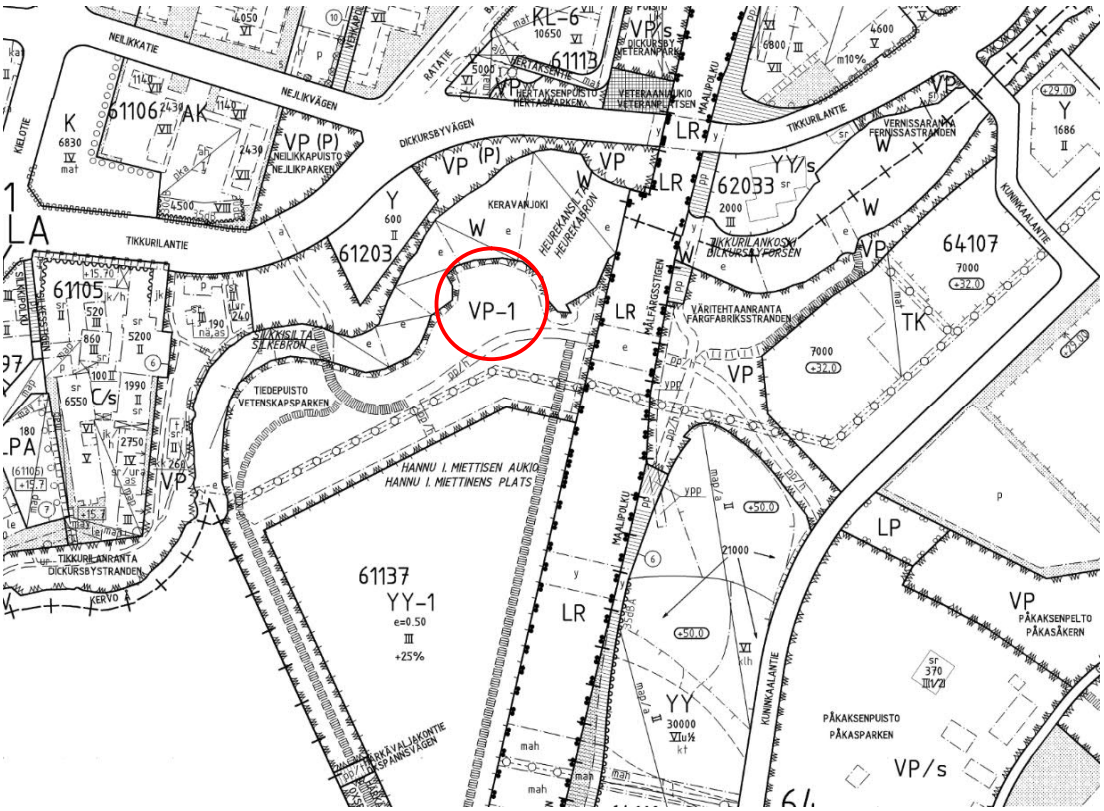
Tikkurilan kaavarunko 2015 ja sen päivitys

Tikkurilan kehitystä ohjaamaan laadittu kaavarunko on valmistunut vuonna 2015. Kaavarunko ei anna suoraan määräyksiä uudelle rakentamiselle, mutta se kuitenkin antaa yleispiirteiset reunaehdot tulevaisuudessa laadittaville asemakaavamuutoksille, joiden pohjalta rakentaminen tapahtuu. Kaavarungossa on esitetty Tikkurilan jokirannalle yleispiirteiset kehitystavoitteet. Tikkurilan keskustasta tulee päästä kävellen jokirantaan selkeästi ja vaivattomasti. Jokiranta on oleskelupaikka ja tapahtumapaikka, jossa luonnon monimuotoisuus ja korkeatasoinen ympäristörakentaminen kohtaavat. Tikkurilan jokiranta muodostaa vastaparin tiivistyvälle keskustalle.

Kaavarungon päivitys on käynnissä ja tavoitteena on muodostaa kokonaisvaltainen näkemys Tikkurilan tulevaisuudesta ohjaamaan alueen asemakaavoitusta. Kaavarungon päivitys tulee nähtäville kesällä 2021.

Tikkurilan keskustan kaavarunko 2015 (ote liitteestä 9).

<u>Kaavoitustilanne</u>
Kilpailualue on 28.10.1985 hyväksytyn asemakaavan nro 000484 mukaan merkitty puistoalueeksi, johon voidaan sijoittaa virkistys- ja opetustoimintaa palvelevia vähäisiä rakennuksia, rakennelmia ja laitteita (VP-1). Alueen kehittäminen liikepaikaksi vaatii asemakaavan muutoksen. Alueen asemakaavaehdotus laaditaan yhteistyössä tämän kilpailun voittaneen tahon kanssa.



Kilpailualueen ja sen ympäristön voimassa oleva asemakaava (ote liitteestä 11).

<u>Kilpailualueen ympäristön kehityshankkeita</u>
Kilpailualueen välittömässä läheisyydessä on käynnissä useita hankkeita, joilla on vaikutuksia Tikkurilan jokirannan suunnitteluun ja tulevaan käyttöön. Silkkitehtaan kehittäminen on käynnissä, Åvikin leikkipuisto ja oleskeluranta on toteutettu kesällä 2020, Tikkurilankosken pato on purettu ja Tikkurilankoski ennallistetaan luonnonmukaisen kaltaiseksi koskeksi, Carl Albert Edelfeltin aukion parannustyöt luovat viihtyisän kävelyreitin juna-asemalta jokirantaan, Keravanjoen ylittävä uusi Vernissasilta on otettu käyttöön ja Vernissan kiinteistöön on suunnitteilla peruskorjaus. Lisäksi Heurekalla ja Tikkurila Oyj:llä on omia kiinteistöjään koskevia kehitysajatuksia.

1.3 Kilpailusta ilmoittaminen ja kilpailuun osallistuminen

Kilpailusta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella ainakin Vantaan Sanomissa sekä internetissä Vantaan kaupungin sivulla sekä tiedotetaan muissa kaupungin sopivissa tiedotuskanavissa.

Kilpailuun osallistuminen on avoin toimijoiden, rakennuttajien, rakennusliikkeiden ja muiden organisaatioiden muodostamille suunnittelu- ja toteutusryhmille, jotka kykenevät suunnitelmiensa sekä ideoidun liiketoiminnan toteuttamiseen ja täyttävät yleiset jäljempänä tässä kilpailuohjelmassa mainitut kelpoisuusedellytykset. Ehdokkaan tulee laatia kilpailuehdotukset ja kilpailuasiakirjat annettujen ohjeiden mukaan.

Kilpailuun voi osallistua usealla erillisellä ehdotuksella.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat kaupunkiympäristön toimialalta ja kasvupalveluiden palvelualueelta

- aluearkkitehti Marjaana Yläjääski
- asemakaavapäällikkö Ilkka Laine
- maisema-arkkitehti Eeva Eitsi
- kiinteistökehityspäällikkö NN
- projektijohtaja Janne Juntunen
- erityisasiantuntija Mirka Järnefelt.

Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii Marjaana Yläjääski ja sihteerinä toimii asemakaava-arkkitehti Tea Taponen.

Arviointiryhmän päätökset ovat enemmistöpäätöksiä. Tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee.

Arviointiryhmä voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita, asiantuntijoilta saadut lausunnot eivät sido kilpailun arviointiryhmää. Arviointiryhmä voi kuulla ehdokkaita ja pyytää täsmennyksiä kilpailuehdotuksiin. Arviointiryhmä voi neuvotella ehdokkaiden kanssa kilpailuehdotuksista, jotta kilpailuehdotukset olisivat paremmin vertailukelpoisia.

2.2 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt tämän kilpailuohjelman liitteineen 25.5.2021.

2.3 Kilpailuasiakirjat

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa sekä sen liitteitä, jotka ehdokas osoittaa hyväksyvänsä osallistuessaan kilpailuun. Kilpailuohjelma ja liiteasiakirjat ovat saatavissa sähköisessä muodossa kilpailun alkamisesta lähtien seuraavasta Vantaan kaupungin internet -osoitteesta:
http://www.vantaa.fi/tikkurilanjokiranta/saunaravintola.

Kilpailuohjelman liitteisiin kuuluu selvityksiä, joissa on lisäinformaatiota suunnittelualueesta. Jos liiteaineistojen ja kilpailuohjelman välillä on ristiriitoja, kilpailuohjelman tiedot ovat ensisijaisia.

Kilpailun asiakirjat ovat seuraavat:

- Kilpailuohjelma (tämä asiakirja, pdf)
- Liite 1. Kilpailualue -kartta (pdf)
- Liite 2. Esisopimus maanvuokrasopimuksesta -luonnos (pdf)
- Liite 3. Maanomistuskartta (pdf)
- Liite 4. Tulvakartat, 1/50 vuotta ja 1/100 vuotta (pdf)
- Liite 5. Geotekniikan maaperätietoa (pdf)
- Liite 6.1…4 Ilmakuvia, 4 kpl, etelästä, lännestä, pohjoisesta, idästä (jpg)

- Liite 7. Yleiskaava 2020 -karttaote(pdf), KV 25.1.2021, merkinnät: https://kartta.vantaa.fi
- Liite 7.1 Yleiskaavan 2020 –liitekarttaote Arvokas kulttuuriympäristö (pdf), KV 25.1.2021
- Liite 8. Tikkurilan jokirannan yleissuunnitelma -raportti, 31.8.2017 (pdf)
- Liite 9. Tikkurilan keskustan kaavarunko 062600, 19.1.2015 (pdf)
- Liite 10. ja 10.1. Tikkurilan jokiranta, Tutkimusraportti, Ympäristötekniset lisätutkimukset / Vahanen Environment Oy 25.8.2017, liitteineen (pdf)
- Liite 11. Mittausosaston suunnittelijan peruspaketti (zip), joka sisältää kanta-, johto-, kiinteistö-, pintamaalaji- ja asemakaavakartat, sekä maanpinnan pistepilven, ortoilmakuvan ja LOD2-tasoiset rakennusmallit.

Aineisto on maksuton. Asiakirjoja ei toimiteta paperiversioina.

Ehdokkaat voivat lisäksi hyödyntää kartta- ja rekisteriaineistoa osoitteesta https://kartta.vantaa.fi/. Kaupungin maanmittauspalveluista on mahdollista tilata muuta suunnitteluun tarvittavaa lähdeaineistoa. Alla olevasta osoitteesta lisätietoja: https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/rakentaminen/kartat/kartanmyynti.

2.4 Kilpailuaikataulu

Kilpailuaika alkaa ja kilpailuasiakirjat julkaistaan 9.6.2021.

Kilpailuaika päättyy 21.10.2021 kello 12.00, johon mennessä kilpailuehdotukset tulee jättää.

2.5 Kilpailun esittelytilaisuus

Kilpailun julkistamisen jälkeen järjestetään kilpailuun liittyvä esittelytilaisuus 16.6.2021 klo 10.00. Esittelytilaisuus pidetään virtuaalisesti (Microsoft Teams/Microsoft TeamsLive), ja tilaisuuteen varataan aikaa noin 1 tunti. Tilaisuudessa on kilpailun teemaa koskevia asiantuntijoiden puheenvuoroja ja mahdollisuus esittää kysymyksiä.

Osallistumislinkit toimitetaan sähköpostitse tilaisuuteen ilmoittautuneille. Ilmoittautumiset tulee lähettää sähköpostitse 14.6.2021 klo 16.00 mennessä osoitteeseen: janne.juntunen@vantaa.fi.

Tarvittaessa lisätietoja kilpailusta antaa: projektijohtaja Janne Juntunen, Kaupunkiympäristötoimiala, puh. 040-682 4287, sähköposti: janne.juntunen@vantaa.fi.

2.6 Kilpailua koskevat kysymykset ja vastaukset sekä kilpailuohjelman täydentäminen

Kilpailua koskevat kysymykset tulee esittää 4.8.2021 kello 16.00 mennessä osoitteeseen: janne.juntunen@vantaa.fi. Viestin aiheeksi tulee laittaa ”Liikepaikanluovutuskilpailu - Tikkurilan jokirannan sauna-ravintola”.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin sekä kilpailuaikana tapahtuvat kilpailuohjelman mahdolliset täydennykset ja korjaukset, kilpailuehdotuksien laadintaan mahdollisesti vaikuttavat lisäohjeet ja kilpailuehdotusten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen

julkaistaan viimeistään 12.8.2021 Vantaan kaupungin internet – sivuilla osoitteessa http://www.vantaa.fi/tikkurilanjokiranta/saunaravintola.

Vain edellä mainitulla tavalla kilpailuaikana annetut tiedot ovat kilpailun järjestäjää sitovia.

2.7 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen

Valintaprosessiin kuuluu mahdollisesti esittelytilaisuudet, jossa arvioinnin vaiheeseen 2 edenneet ehdokkaat esittelevät oman kilpailuehdotuksensa omassa esittelytilaisuudessaan. Tilaisuudet pidetään mahdollisuuksien mukaan viikolla 45/2021 Vantaan kaupungin tiloissa tai virtuaalisesti (Microsoft Teams) erikseen sovittavina ajankohtina.

Arviointiryhmä tekee kilpailuehdotusten arvostelun ja esityksen kilpailun voittajasta. Arvostelusta laaditaan pöytäkirja, joka sisältää yleisarvostelun sekä ehdotuskohtaisen arvostelun. Kilpailulla voi olla vain yksi voittaja ja jatkokehitykseen valitaan vain yksi kilpailuehdotus.

Kilpailun järjestäjä voi valita jatkosuunnitteluun myös kilpailuohjelmasta poikkeavan ehdotuksen, mikäli tehdyt poikkeamat ovat perusteltuja ja tuottavat kokonaisratkaisulle lisäarvoa.

Kilpailun arviointiryhmä antaa suosituksen jatkotoimenpiteistä kilpailun tuloksen perusteella.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta tekee lopullisen päätöksen kilpailun voittajan valinnasta ja muiden ehdokkaiden mahdollisesta asettamisesta varasijajärjestykseen.

Kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden olla hyväksymättä mitään kilpailuehdotuksista.

Kilpailun tulos pyritään julkaisemaan joulukuun 2021 loppuun mennessä. Kilpailun tulos julkaistaan myös Vantaan kaupungin internetsivuilla sekä voidaan toimittaa tiedotusvälineille.

2.8 Ehdotusten koosteet asetetaan näytteille

Kaikki arvioinnin vaiheeseen 2 edenneiden ehdokkaiden toimittamat koosteet ehdotussuunnitelmastaan tullaan asettamaan näytteille Vantaan kaupungin internet-sivuille arviointivaiheen aikana. Nähtävillä olon tarkoitus on osaltaan tiedottaa saunahankkeesta sekä mahdollistaa kuntalaiskeskustelua saunahankkeesta.

2.9 Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on oikeus korvauksetta käyttää kilpailuaineistoa tekijätietoineen esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoituksiin. Järjestäjällä on oikeus käyttää valintaprosessissa voittaneen tahon kilpailuehdotuksen ideoita hyväkseen alueen asemakaavan laadinnassa ja muussa jatkosuunnittelussa. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Päätöksenteon jälkeen asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella. Mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- ja ammattisalaisuuksia, tulee ne eritellä ja ilmoittaa selkeästi. Kaupunki kuitenkin noudattaa asiakirjojen julkisuuden osalta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

Vantaan kaupungilla on oikeus ohjata ja teettää muutoksia voittaneeseen kilpailuehdotukseen asemakaavasuunnittelun aikana. Vantaan kaupungille on oikeus käyttää ja julkaista em. työn aikana syntyneitä ideoita ja kehitettyjä suunnitelmia.

2.10 Kilpailun säännöt ja muut ehdot

Yleistä

Kilpailussa noudatetaan tämän kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä, jotka ehdokas osoittaa hyväksyneensä osallistuessaan kilpailuun.

Sisään jätetyt kilpailuehdotusasiakirjat ovat ehdokkaita sitovia.

Kilpailussa ei ole kyse julkisesta hankinnasta - hankintalain soveltaminen

Erikseen mainittuja kohtia lukuun ottamatta kilpailuun ei sovelleta hankintalakia eikä kyseessä ole hankintalain tarkoittama julkinen hankinta.

Kilpailun keskeyttäminen

Kaupunki varaa oikeuden keskeyttää kilpailuprosessin, tai jättää alue varaamatta.

Jos prosessi keskeytetään, kilpailun järjestäjällä ei ole velvollisuutta korvata ehdotuksen tehneille kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet prosessiin osallistumisesta.

Kilpailun ja kilpailuehdotusten kieli

Kilpailun kaikki vaiheet käydään suomen kielellä. Kilpailuehdotus laaditaan ja neuvottelut käydään suomen kielellä. Kaupungin ja ehdokkaan välinen virallinen viestintä tapahtuu suomen kielellä.

Osallistumispalkkio

Kilpailuun osallistumisesta ei makseta mitään palkkioita tai muuta korvausta.

Kilpailuehdotusten palautus ja vakuuttaminen

Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta kilpailuehdotuksia.

Yleistä kaupungin vastuista

Kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista esimerkiksi mikäli:

- kaupunki päättää sulkea osallistujan pois kilpailusta sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella,
- kaupunki päättää hylätä niiden esittämät kilpailuehdotukset,
- ehdotuksia ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna,
- kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu esimerkiksi siksi, että
    - kilpailualueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta,

- kaupunki ja valittu voittaja eivät pääse yksimielisyyteen sopimuksista,
- kaupungin päättävä toimielin aikanaan päättää olla vuokraamatta tonttia tai mikäli päättävän toimielimen vuokrauspäätös ei tule lainvoimaiseksi.

3. Kilpailutehtävä

3.1 Kilpailun kohde

Kilpailualue/suunnittelualue sijaitsee Vantaalla, Tikkurilan jokirannassa, Keravanjoen varrella sen eteläpuolella Heurekansillan länsipuolella, Kilpailualue on esitetty erillisellä kartalla (Liite. 1 Kilpailualue -kartta). Aluerajaus on tässä vaiheessa ohjeellinen ja likimääräinen, lopullinen aluerajauksen koko ja muoto tarkentuvat valitun kilpailuehdotuksen pohjalta laadittavan kaavatyön yhteydessä.

Suunnittelun lähtökohtana on pidetty, että rakentaminen keskittyisi maalle, sillä Keravanjoki on kilpailualueen kohdalla matala, eikä siten käytännössä mahdollista esimerkiksi uimista joessa.

Kilpailualue ja siihen rajautuvat maa- ja vesialueet ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Kilpailun lähtökohdat ja suunnitteluohje

Lähtökohdan suunnittelutyölle muodostaa tämä kilpailuohjelma liitteineen.

<u>Kaupallinen yksityinen hanke</u>
Tavoitteena on toteuttaa sauna-ravintola -hanke yksityisenä kaupallisena hankkeena, joka vastaa kaikista hankkeesta aiheutuvista kustannuksista.

<u>Sijainti Tikkurilan keskustan vieressä luo hyvät lähtökohdat kehittämiselle</u>
Jokiranta kytkeytyy tulevaisuudessa yhä selvemmin osaksi Tikkurilan kasvavaa keskustaa, kun yleiskaavassa 2020 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä lainvoimainen) merkityt C- ja A/TP-alueet kehittyvät osana kestävän kasvun vyöhykettä. Jokirantaa ympäröivät tulevaisuudessa nykyistä tiiviimmät ja kaupunkimaisemmat keskusta- ja asuinalueet. Jokirantaa kehitetään virkistyskäyttöön kulttuuriympäristö, jokiluonto ja ekologinen runkoyhteys huomioon ottaen.

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena jokirannan kehittämisessä on luoda alueen asukkaille mahdollisuudet virkistäytymiseen ja oleiluun keskellä urbaania kaupunkikeskustaa. Tämän lisäksi jokirantaan viihtyisyyttä osana Tikkurilan keskustaa voidaan parantaa palvelutarjontaa kehittämällä.

Tikkurila on yksi itäisen pääkaupunkiseudun väestö- ja työpaikkakeskittymiin nähden keskeisimmin sijoittunut alue. Kolmen kilometrin kävelyetäisyydellä on noin 50.000 asukasta ja yli 20.000 työpaikkaa. Työpaikkamäärät ja asukasmäärät ovat kasvussa myös tulevaisuudessa mm. Vantaan ratikan tuoman kehityksen myötä.

Tikkurilan jokirannan toiminnot voivat olla yksi keskeinen osa Tikkurilan keskustan monipuolista kaupallista vetovoimaa ja palvelutarjontaa. Tikkurilan ja jokirannan

kaupalliselle kehittämiselle on hyvät edellytykset, sillä kasvavalla markkina-alueella on riittävästi ostovoimaa. Palveluiden kehittämisen kannalta jokirannan sijainti on erinomainen.

Tikkurilan saavutettavuus joukkoliikenteellä on yksi Suomen parhaimpia ja Vantaan ratikan myötä erinomainen joukkoliikennesaavutettavuus paranee yhä entisestään, myös jokirannalle. Tikkurilan jokirantaa lähinnä oleva pysäkki on suunniteltu Silkkitehtaan viereen, noin 300 m päähän.

Jokiranta tulee jatkossa olemaan monipuolinen ja viihtyisä kaupunkilaisten viherolohuone, jossa on jonkin verran myös kaupallisia toimintoja kuten tämän kilpailun perusteella toteutuva sauna-ravintola -hanke. Suunnitelmassa tulee huomioida jokirannan yleissuunnitelma ja muu jokirannan ja sen ympäristön kehittyminen. Tikkurilan jokirannassa rakentamisen tulee tapahtua alueen arvojen edellyttämällä tavalla.

Jokirannan vahvuuksia ovat jokimaisema ja -tunnelma, jonka ympärille on mahdollista kehittää ainutlaatuinen, uusi toimintokokonaisuus. Jokiranta voi tulevaisuudessa muodostaa mielenkiintoisen ja tärkeän osan Tikkurilan keskusta- ja palvelurakennetta.

Sauna-ravintola -rakennuskokonaisuus
Kilpailun tavoitteena on suunnitella tunnistettava, moni-ilmeinen ja siten yksilöllinen joen varteen sijoittuva rakennuskokonaisuus sekä ideoida sen liiketoiminta. Lähtökohtana on suunnitella kilpailualueen paikkaan sitoutuva, mielenkiintoinen ja kestävä kokonaisuus maiseman, jokiluonnon ja kulttuuriympäristön ehdoilla. Suunnitelmissa on esitettävä rakennuskokonaisuuden toiminnallisuus ja rooli kaupunkikuvassa eri vuorokauden- ja vuodenaikoina. Ehdokkaan on esitettävä kuvaus visualisointeineen siitä, miltä rakennuskokonaisuus näyttää joen varteen sijoitettuna. Keskeisiä näkymäsuuntia ovat näkymät Heurekansillalta sekä Åvikin leikkipaikalta ja oleskelurannalta. Suunnittelussa tulee esittää ulkovalaistusratkaisut.

Kilpailuehdotuksesta tulee huomioida Keravanjoki ja sen tuomat mahdollisuudet ja rajoitteet. Luonnonmukaista rantavyöhykettä puustoineen ja niittyineen sekä olevaa haavikkoa pyritään säilyttämään. Ehdotettujen toimintojen tulee sopeutua ympäristön asettamiin toiminnallisiin ja visuaalisiin vaatimuksiin sekä huomioida alueen muut olemassa olevat toimijat ja toiminnot. Uusi toiminta ei saa muodostua haitaksi jalankulku-, polkupyörä-, auto-, vesi- jne. liikenteelle tai heikentää niiden turvallisuutta. Toiminta rajataan laadukkaasti julkisista viheralueista. Tarpeettomia ympäristöhäiriöitä tulee välttää.

Kilpailuehdotuksesta tulee huomioida Vantaan kaupungin vihertehokkuusperiaatteet, mm, että kaikissa asemakaavoissa tarkistetaan vihertehokkuuden toteutuminen, https://www.vantaa.fi/vihertehokkuus.

Rakennusoikeuden määrä
Tulevan tontin rakennusoikeuden määrän on alustavasti ajateltu olevan suuruusluokaltaan n. 400-800 k-m^2. Esitetty rakennusoikeuden määrä ei ole kaupunkia tai ehdokkaita sitova. Rakennusoikeuden määrä tarkentuu voittajan kilpailuehdotuksen pohjalta asemakaavamuutoksen laatimistyön yhteydessä. Edellä

mainitun rakennusoikeiden lisäksi on mahdollista toteuttaa mm. terassi- ja ulkoallasalueet. Rakennuksen ja sitä ympäröivän kokonaisuuden tulee soveltua kooltaan jokirannan arvokkaaseen ympäristöön.

Keravanjoki
Suunnittelussa tulee huomioida joen veden pinnan vaihtelu ja mahdolliset veden virtaaman poikkeusolosuhteet ja tulvaennusteet. Liitteenä olevat tulvakartat (Liite 4. Tulvakartat) esittävät Keravanjoen erilaisia tulvia. Tulvat on luokiteltu tulvatapahtuman toistuvuuden perusteella. Tulvan toistuvuus 1/50v. tarkoittaa, että tuon suuruinen tulva toistuu tilastollisesti 50 vuoden välein. Toistuvuus koskee tiettyä virtaaman arvoa ja tähän liittyvää vedenpinnan korkeutta. Tulvakartoissa on esitetty tulvaveden korkeustiedot sekä tulva-alueet. Tulva-alueille kertyy vettä tulva-aikoina. Tulva-alueiden vedensyvyystiedot on esitetty 0-0,5m, 0,5-1,0m ja 1-2m välein. Niinpä 2 metrin käyrän sisään jäävät myös syvemmät alueet. Ympäristöhallinnon Keravanjokea esittävät tulvakartat on laatinut Uudenmaan Ympäristökeskus.

Keravanjoessa tavataan vuollejokisimpukkaa ja siellä on myös saukon reittejä. Padon purkaminen ja kosken vapauttaminen parantaa kalojen nousua Keravanjokeen. Suunnittelussa tulee pyrkiä säilyttämään luonnonmukaista rantavyöhykettä puustoineen ja rantaniittyineen, jotta ekologinen yhteys säilyisi.

Pilaantuneet maat
Tikkurilan jokirannan alueella on tehty ympäristöteknisiä tutkimuksia Vahanen Environment Oy:n toimesta vuonna 2017. Tutkimusten tulokset on esitetty liitteenä olevassa tutkimusraportissa ja sen liitteissä (Liitteet 10. ja 10.1. Tikkurilan jokiranta, Tutkimusraportti, Ympäristötekniset lisätutkimukset / Vahanen Environment Oy 25.8.2017). Tutkimusraportissa ei ole esitetty, että kilpailualueelta olisi tutkimuksissa löydetty pilaantuneita maita.

Mikäli tulevalta vuokra-alueelta löytyy jätteitä tai muita aineita, joiden johdosta ympäristöviranomaiset ja/tai ympäristösäännökset edellyttävät toimenpiteitä, laatii Vuokralainen vuokra-alueen maaperän kunnostussuunnitelman alueen maankäytön edellyttämään tasoon. Kunnostussuunnitelma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisesti edullisimmalla tavalla. Hyväksyttyään kunnostussuunnitelman Kaupunki vastaa viranomaisten vaatimista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden syntyvistä puhdistukseen liittyvistä lisäkustannuksista.

Kunnallistekniikka
Kilpailun voittaja toteuttaa kustannuksellaan alueelle tarvittavan kunnallistekniikan ja esimerkiksi sähkö-, tele-, vesi-, hulevesi- ja viemärijohdot sekä huoltoajoyhteyden.

Huoltoajoyhteys ja työmaaliikenne
Kilpailualueelle johtaa tällä hetkellä vain kevyenliikenteen väyliä, joita ei ole tarkoitettu säännöllisen ajoneuvoliikenteen käyttöön, eivätkä ne kestä ilman lisävahvistusta esim. raskasta työmaaliikennettä.

Pääasiallisesti huolto- ja työmaaliikenneajo tulee ajaa Härkävaljakontien kautta ja sieltä eteenpäin olemassa olevia huoltoliikenteen reittejä pitkin. Pienellä kalustolla tapahtuvaa huoltoajoa voi ajaa myös nykyisen asemakaavan mukaista reittiä Heurekan

parkkialueen suunnasta. Radan alituksen korkeusrajoituksen ja runsaan pyöräily- ja jalankulkuliikenteen vuoksi tämä on sallittua vain pakettiautoille ja pienemmille ajoneuvoille.

Kilpailun voittajan tulee toteuttaa kustannuksellaan tarvittava huoltoajoyhteys sekä huolehtia rakennusvaiheen työmaaliikenteestä kaupungin Kadut- ja puistot -palvelualueen sekä Heurekan kanssa erikseen sovittavan mukaisesti.

Pysäköinti
Toimintojen suunnittelussa tulee huomioida, että sauna-ravintolalle ei ole Vantaan kaupungin puolesta osoitettavissa erillisiä omia pysäköintipaikkoja vaan pysäköinti tapahtuu jokirannan lähietäisyydellä olevilla yleisillä pysäköintipaikoilla.

Heurekan pysäköintialue
Selvyyden vuoksi todetaan, että Heurekan pysäköintialueella on sallittu pysäköinti 6 tunniksi kiekolla, ja sinne voivat jättää autonsa satunnaisesti muutkin kuin Heurekan asiakkaat. Pysäköintialueesta vastaa kaupunki, mutta alue on tarkoitettu ensisijaisesti Heurekan käyttöön, joten mahdollisista pysyvistä pysäköintitarpeista on sovittava myös Heurekan kanssa.

Hankkeen toteuttaminen
Rakentamisessa noudatetaan voittajaehdotuksen pohjalta laadittavaa asemakaavanmuutosta. Kilpailualueen toteuttaminen tulee toteuttaa kokonaisuutena yhdessä yhtäjaksoisessa vaiheessa.

4. Kilpailuehdotusten arviointi

4.1 Kilpailun tavoitteet

Kilpailun tavoitteena on löytää suunnittelukohteena olevan alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ympäristöönsä soveltuva ratkaisu. Arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset, tekniset, toiminnalliset ja taloudelliset sekä resurssiviisauden tavoitteet tulee ratkaista tasapainoisesti.

4.2 Arvioinnin vaiheet

Kilpailuehdotusten arvioinnin tekee kaupungin nimeämä monihenkinen arviointiryhmä. Arvioinnista laaditaan pöytäkirja, joka sisältää yleisarvostelun sekä ehdotuskohtaisen arvostelun. Arviointi suoritetaan seuraavissa vaiheissa.

Vaihe 1 – Ehdokkaan yleisten kelpoisuusedellytysten täyttyminen
Tässä vaiheessa arviointiryhmä arvioi ehdokkaan yleistä kelpoisuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttymisen. Arviointi tehdään myöhemmin tässä kilpailuohjelmassa esitettyjen ehdokkaan yleisten kelpoisuusehtojen vähimmäisvaatimusten perusteella.

Mikäli ehdokas ei täytä myöhemmin kohdassa 5.2 mainittuja yleisiä kelpoisuusehtoja ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyviä seikkoja, kaupungilla on oikeus hylätä ehdokas ja tehty kilpailuehdotus kilpailusta kokonaisuudessaan osallistujan yleisen

kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

Vähimmäisvaatimukset täyttävät ehdokkaat etenevät arvioinnin seuraavaan vaiheeseen 2.

Vaihe 2 – Kilpailuehdotuksen arviointi
Tässä vaiheessa arvioidaan ehdokkaiden kilpailuehdotukset. Kilpailuehdotusten arviointi tehdään myöhemmin tässä kilpailuohjelmassa esitettyjen arviointiperusteiden osatekijöiden perusteella.

Valintaprosessin tähän vaiheeseen kuuluu mahdolliset esittelytilaisuudet, jossa jokainen ehdokas esittelee oman kilpailuehdotuksensa omassa esittelytilaisuudessaan. Arviointiryhmä päättää käyttääkö se mahdollisuuden esittelytilaisuuksiin.

Arviointiryhmä arvioi kilpailuehdotukset ja asettaa ne paremmuusjärjestykseen kokonaisarvion perusteella. Arviointiryhmä voi myös esittää, ettei mitään kilpailuehdotuksista oteta toteutuksen pohjaksi. Tällöin kaikki kilpailuehdotukset esitetään hylättäväksi.

4.3 Arviointiperusteet

Arviointi perustuu ehdokkaan kilpailuohjelman mukaisesti toimittamiin kilpailuasiakirjoihin ja mahdollisessa esittelytilaisuudessa saatuihin tietoihin. Kilpailuehdotusten arviointi tapahtuu kokonaisarviona seuraavien arviointiperusteiden ja niiden osatekijöiden perusteella. Numeerista arviointia ei tehdä.

Vaihe 1 – ehdokkaan kelpoisuusedellytysten täyttyminen
Ehdokkaan yleiset kelpoisuusedellytykset

- ehdokkaalla on taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset toteuttaa hanke
- ehdokkaalla on tekniset edellytykset toteuttaa hanke
- ehdokas täyttää harmaan talouden torjunnan mukaiset vaatimukset.

Vaihe 2 – Kilpailuehdotuksen arviointi
Yleistä kilpailuehdotuksesta ja toteutettavuus

- kilpailuehdotuksen ratkaisujen yleinen laatutaso, innovatiivisuus ja ratkaisun Tikkurilan alueelle tuoma lisäarvo
- liikeidean ja hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja -varmuus

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

- aikaa kestävää korkeatasoista arkkitehtuuria tukevat ratkaisut
- ulkoarkkitehtuurin hallittu sommittelu ja massojen rytmitys
- kokonaisuuden arkkitehtoninen laatu ja vahva identiteetti
- kokonaisuuden hallittu sovitus ympäristöönsä ja kulttuuriympäristöön
- ratkaisun rooli kaupunkikuvassa eri vuorokauden- ja vuodenaikoina
- kehityskelpoisuus

Toiminnallinen ratkaisu

- tilaratkaisuiden innovatiivisuus ja monipuolisuus
- eri käyttötarkoituksien toimivuus ja suhde kaupunkitilaan ja ulkomaisemaan

- palvelukonseptin soveltuvuus ja sopivuus alueelle
- esteettömyys
- kehityskelpoisuus

Lähiympäristön ja maiseman huomioiminen

- suunnitteluratkaisun soveltuvuus ja kytkeytyminen joen rantaan, joen ja jokirannan muihin aktiviteetteihin ja toimintoihin sekä muihin ympäröiviin julkisiin tiloihin
- suunnitteluratkaisussa Keravanjoen kokemuksellisuuden huomioiminen
- suunnitteluratkaisu ei saa aiheuttaa haittaa tai muodostua esteeksi rannalla tapahtuvalle liikenteelle eikä vesiliikenteelle
- jokiluonnon huomioon ottaminen

Resurssiviisaus

- ratkaisujen materiaali- ja energiatehokkuus
- innovatiiviset vähähiilisyyttä ja esimerkiksi materiaalien purettavuutta ja uudelleenkäytettävyyttä tukevat ratkaisut
- vihertehokkuusperiaatteiden hyödyntäminen ja huomioiminen

5. Kilpailuasiakirjojen laadintaohjeet

5.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat

Kilpailuasiakirjat koostuvat seuraavista osioista:

a) ehdokkaan yleiset kelpoisuusedellytykset
b) kilpailuehdotus.

5.2 Ehdokkaan yleiset kelpoisuusedellytykset

Osallistujan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ennen kilpailuehdotuksen arviointia. Kaupunki voi hylätä ehdokkaan ja kilpailuehdotuksen jatkoarvioinnista yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

Kaupungilla on tarvittaessa oikeus pyytää kilpailun yhteydessä sekä lisäksi ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista lisäselvityksiä yleisten kelpoisuusedellytysten ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen osalta. Osallistujan on toimitettava nämä lisätiedot arviointiryhmälle pyynnössä esitetyssä määräajassa.
Kaupunki voi päättää sulkea ehdokkaan pois kilpailusta sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Ehdokkaan tulee toimittaa kilpailuasiakirjojen mukana seuraavat ehdokkaan yleisten kelpoisuusedellytysten täyttymisen arvioimisessa tarvittavat tiedot ja selvitykset.

1. Ehdokkaan yhteystiedot

Vaatimus 1.1.
Ehdokkaan on toimitettava vapaamuotoinen selvitys, josta ilmenee vähintään

- ehdokkaan (yhteisön tai yhteenliittymän jokaisen osapuolen) nimi, osoite ja y-tunnus
- kuvaus mahdollisista yhteistyökumppaneista
- yhteyshenkilön nimi, sähköpostiosoite ja puhelinnumero

2. Ehdokkaan taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset toteuttaa hanke

Vaatimus 2.1.

Ehdokkaalla on käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset, että se pystyy toteuttamaan yksin tai mahdollisten yhteistyökumppaneidensa kanssa ehdotuksensa mukaisen kohteen. Tätä ominaisuutta arvioidaan ehdokkaan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen perusteella.

Ehdokkaalla (yhteisön tai yhteenliittymän jokaisella osapuolella) tulee olla hankkeen suorittamisen edellyttämä, riittävä taloudellinen vakaus, vähintään Suomen Asiakastieto Oy:n luottoluokitus A tai vastaava.

Ehdokkaan on toimitettava vapaamuotoinen selvitys, josta ilmenee vähintään

- luottokelpoisuusraportti (yhteisön tai yhteenliittymän jokaisesta osapuolesta)
- hankkeen todennäköinen omistus- ja rahoitusmalli (miten hankkeen rahoitus järjestetään ja turvataan) sekä oman ja vieraan pääoman päälähteet.

Lisäksi kilpailun järjestäjä voi tarkistaa ehdokkaan taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset sekä luottotiedot yleisesti käytetyistä rekistereistä. Tämä ei kuitenkaan poista ehdokkaan velvollisuutta toimittaa edellä vaadittuja tietoja ja asiakirjoja.

3. Ehdokkaan tekniset edellytykset toteuttaa hanke

Vaatimus 3.1.

Ehdokkaan teknisiä edellytyksiä toteuttaa hanke arvioidaan ehdokkaan aiempien vastaavien hankkeiden perusteella. Hankkeesta vastaavalla ehdokkaalla tulee olla vähintään yksi (1) referenssihanke menestyksekkäästi toteutetusta suuruudeltaan ja toiminnoiltaan vastaavan kaltaisesta hankkeesta, joka on valmistunut viimeisen seitsemän (7) vuoden aikana.

Jokaisesta referenssihankkeesta on toimitettava vapaamuotoinen maksimissaan 3 sivun mittainen A3-kokoinen esittely kohteesta, sisältäen:

- hankkeen nimi
- kuvaus hankkeesta
- hankkeen suunnittelun/toteutuksen vuosiluvut
- hankkeen kustannukset tai kustannusarvio (€, alv 0%)
- selostus hankkeen sisällöstä
- selostus ehdokkaan osuudesta hankkeessa
- kuvamateriaalina vähintään asemapiirros, pohjapiirros, julkisivuja ja valokuvia/havainnekuvia kohteesta
- kohteen laajuustiedot (brm^2)
- tilaajan yhteystiedot (yrityksen nimi, yhteyshenkilö, puhelinnumero, sähköposti).

Kilpailun järjestäjä varaa oikeuden olla yhteydessä ilmoitettuihin referenssiasiakkaiden yhteyshenkilöihin annettujen tietojen oikeellisuuden varmistamiseksi.

4. Ehdokas täyttää harmaan talouden torjunnan mukaiset vaatimukset

Vaatimus 4.1.
Ehdokkaan tulee toimittaa alla vaaditut tiedot kaikkien ehdokasryhmittymän osapuolien osalta. Todistukset ja selvitykset eivät saa olla yli kolmea kuukautta vanhempia kilpailuehdotuksen jättöhetkestä lukien. Selvityksiä ei tarvitse toimittaa erikseen niiltä osin kuin kilpailun järjestäjä voi tarkistaa ne Yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä (YTJ) tai Vastuu Group -palvelun ”Luotettava kumppani” -raportista.

Ehdokkaan (yhteisön tai yhteenliittymän jokaisesta osapuolesta) tulee toimittaa harmaan talouden torjunnan osalta seuraavat hyväksyttävät selvitykset ja asiakirjat:

- kaupparekisteriote
- selvitykset ennakkoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja mahdollisesti työnantajarekisteriin liittymisestä
- verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus
- selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta
- selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
- selvitys työterveyshuollon järjestämisestä.

Vaatimus 4.2.
Jättämällä kilpailuehdotuksen ehdokas (yhteisö tai yhteenliittymän jokainen osapuoli) vakuuttaa, että ehdokasyritystä tai sen johtohenkilöä taikka edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävää henkilöä ei ole tuomittu hankintalain 80 §:ssä mainituista rikoksista.

Vaatimus 4.3.
Jättämällä kilpailuehdotuksen ehdokas (yhteisö tai yhteenliittymän jokainen osapuoli) vakuuttaa, että ehdokasta ei rasita hankintalain 81 § poissulkemisperusteet.

5.3 Kilpailuehdotuksen sisältö ja esitystapa

Kilpailuehdotuksen suunnitelmien tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden tekijöiden toteutuminen voidaan arvioida arviointikriteereihin perustuen.

<u>Kilpailuehdotuksen tulee sisältää seuraavat asiat:</u>

1. Suunnitelmaselostus

   Ehdokkaan tulee esittää tiivis selostus kilpailuehdotuksen keskeisistä arkkitehtonisista, toiminnallisista sekä kaupunkikuvallisista ideoista ja ansioista. Selostuksesta tulee käydä ilmi kuvia, kaavioita ja tekstiä käyttäen ratkaisun yleisperustelu, teknisten ratkaisujen pääperiaatteet, materiaalivalinnat, eri toiminnot ja niiden vaatimat pinta-alat.

   Selostuksesta tulee käydä ilmi tiiviisti palvelukonseptin sisältö.

Selostuksesta tulee käydä ilmi kilpailuehdotuksen resurssiviisauden ratkaisut.

Selostuksesta tulee käydä ilmi arvio tarvittavasta pysäköintipaikkojen määrästä ja ratkaisut niiden sijoittamisesta.

2. Selostus liiketoiminnasta
   Ehdokkaan tulee esittää selostus kilpailun kohteena olevalle alueelle sijoitettavasta liiketoiminnasta sekä toiminnan luonne eri vuodenaikoina. Selostuksessa tulee sanallisesti kuvailla liikeidea sekä selostaa kilpailualueelle sijoittuvat mahdolliset eri käyttötarkoitukset sekä toimijat.

3. Alueen kokonaissuunnitelma, mittakaava 1:1000
   Alueen kokonaissuunnitelmasta tulee ilmetä kilpailuehdotuksen liittyminen ja sovitus ympäristöön; ympäröivä maasto, Keravanjoki sekä molempien rantojen reuna-alueet ja rakennukset.

4. Alueleikkaukset, mittakaava 1:1000 (2 kpl)
   Alueleikkauksessa tulee ilmetä kilpailuehdotuksen liittyminen ja sovitus ympäristöön; ympäröivä maasto, Keravanjoki sekä molempien rantojen reuna-alueet ja rakennukset. Alueleikkaus tulee esittää kahdesta eri suunnasta.

5. Asemapiirros, mittakaava 1:500
   Kilpailuehdotus esitetään rakennukset varjostettuina, valon tulokulma on 45 astetta lounaasta siten, että varjostus ei haittaa luettavuutta. Piirustuksesta tulee käydä ilmi ympäröivän maaston korkeusasemat, rantaviiva, rakennusten kerrosluku, katokset, kaiteet, rakennelmat, oleskelualueet, sisäänkäynnit, istutukset, toiminta-alueiden rajaaminen sekä pintamateriaalit.

6. Rakennusten pohjapiirustukset, mittakaava 1:200
   Piirustuksiin tulee merkitä eri toiminnot ja käyttötarkoitukset sekä näiden vaatimat pinta- alat, tasojen korkeusasemat. Piirustuksissa tulee näkyä kilpailuehdotuksen toiminnot, katokset, aidat, rakennelmat, rakenteet sekä istutukset ja pinnoitteet. Pohjapiirustuksiin tulee merkitä myös talotekniset tilat ja tilavaraukset sekä valaistussuunnitelma.

   Pohjapiirustukset tulee esittää kaikista ehdotuksen mukaisista kerrostasoista.

7. Julkisivut ja leikkaukset, mittakaava 1:200
   Ehdokkaan tulee esittää arvostelun kannalta tarpeelliset leikkaukset (vähintään 2 kpl) ja julkisivut kaikista julkisivuista. Julkisivupiirustuksissa on esitettävä julkisivujen materiaalit ja värit.

   Leikkauksissa tulee esittää eri tasot, kerrokset, rantaviiva, räystäiden ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat sekä kattokulmat.

   Julkisivu- ja leikkauspiirroksissa on esitettävä suunnitelman korkeusasemat suhteessa ympäröivään alueeseen.

8. Laajuuslaskelmat
   Ehdotukseen on liitettävä eri tilojen osalta laajuuslaskelma (k-m² ja brm²).

9. Havainnekuvat (3D-näkymä), vähintään 5 kpl
   Havainnekuva ilmasta
   - Vähintään 1 kpl tulee olla viistoilmakuvaan upotettuna.

   Havainnekuvat maantasosta
   - Vähintään 2 kpl jalankulkijan katselukorkeudelta, eri suunnista, esimerkiksi Heurekansillalta, Åvikin rantapuistosta (vastarannalta) tai Heurekan suunnalta

   Havainnekuva sisätiloista
   - Vähintään 1 kpl tulee olla sisätilakonseptista.

   Ulkohavainnekuvissa tulee esittää ratkaisu eri vuorokauden- ja vuodenaikaolosuhteissa. Yhdessä ulkohavainnekuvassa tulee ilmetä myös ulkovalaistusratkaisut.

10. Julkisesti näytteille asetettava kooste kilpailuehdotuksesta
    Ehdotukseen on liitettävä vapaamuotoinen kooste ehdotussuunnitelmasta. Kooste tullaan asettamaan julkisesti näytteille arviointivaiheen aikana ainakin Vantaan kaupungin internet-sivuille. Koosteen tulee olla maksimissaan 2 sivun mittainen A3-kokoinen esittely kohteesta, sisältäen mm.:
    - ehdotuksen nimimerkki
    - ehdokkaan nimi
    - kuvamateriaalina esimerkiksi asemapiirros, pohjapiirros, julkisivuja ja valokuvia/havainnekuvia
    - tarvittaessa muuta ehdokkaan valitsemaa havainnollistavaa materiaalia.

11. Muuta aineistoa
    Ehdokas voi liittää kilpailuehdotukseensa myös muita ehdotuksen olennaisia ominaisuuksia havainnollistavia piirustuksia, kaavioita tai 3D-havainnollistuksia, joita ehdokas katsoo laadun arvioimisen kannalta tarpeellisiksi.

<u>Kilpailuehdotuksen esitystapa</u>

Kilpailuehdotukselle tulee antaa nimimerkki ja se tulee merkitä kaikkiin kilpailuasiakirjoihin ja suunnitelmiin.

Kilpailuaineiston tulee olla värillisiä. Piirustusten ja kuvien on oltava julkaisukelpoisia, resoluution tulee olla vähintään 300 dpi. Kilpailuehdotukset palautetaan ainoastaan sähköisesti. Kilpailuehdotukset tulee esittää taitettuna vaakasuuntaisena A3-koossa.

5.4 Kilpailuasiakirjat jätetään vain sähköisinä

Kilpailuasiakirjat tulee jättää yhdellä (1) USB-muistitikulla alla esitetyissä tiedostomuodoissa. Pdf- ja jpg -tiedostojen resoluution tulee olla vähintään 300 dpi.

Kilpailuasiakirjat tulee olla muistitikulla jaoteltuna seuraaviin kansioihin:

Kansio 1 - Ehdokkaan yleiset kelpoisuusedellytykset
- Sisältää pyydetyt selvitykset ehdokkaasta.

Kansio 2 - Kilpailuehdotus
- Yhteen pdf-tiedostoon koostettuna koko edellä mainitun kilpailuehdotus-materiaali.
- Lisäksi kilpailuehdotuksen kuvamateriaalista erillisinä tiedostoina mm. verkkojulkaisua ja tiedotusta varten seuraavat tiedostot seuraavissa formaateissa:
  - Asemapiirros (jpg)
  - Kaikki havainnekuvat (jpg)

5.5 Kilpailuehdotusten sisäänjättö – aika ja paikka

Kilpailu päättyy 21.10.2021 klo 12.00. Kilpailuehdotusten tulee olla perillä Vantaan kaupungin kirjaamossa alla olevassa osoitteessa kyseisenä ajankohtana. Kaupunki suosittelee, että kilpailuehdotukset toimitetaan henkilökohtaisesti kirjaamoon. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana ehdotusten jättämiselle varattua aikaa.

Kirjaamon yhteystiedot:
Postiosoite: PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Puhelinnumero 09 839 11

Käyntiosoite Vantaa-infossa:
Vantaa-info, Tikkurila, Dixi, Ratatie 11, 2. krs, 01300 Vantaa
Aukioloajat: ma-ke 8.45–16.30, to 12–17 ja pe 7.45–15.30

Aukioloajat ja poikkeusaukioloajat tulee tarkistaa osoitteesta:
https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/vantaa-info

Kilpailuasiakirjat osoitetaan Vantaan kaupungille. Kilpailuasiakirjat on toimitettava suljetuissa, läpinäkymättömissä kuorissa. Lähetys on varustettava merkinnällä ”Liikepaikanluovutuskilpailu - Tikkurilan jokirannan sauna-ravintola” ja lisäksi kuoresta on löydyttävä kilpailuehdotuksen nimi.

Mikäli ehdokas osallistuu useammalla kuin yhdellä kilpailuehdotuksella kilpailuun, tulee kukin kilpailuehdotus jättää erillisenä ehdotuksena.

Ehdollisia kilpailuehdotuksia ei hyväksytä.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt kilpailuehdotukset hylätään.

6. Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

6.1 Kilpailun arviointiryhmä antaa suosituksen jatkotoimenpiteistä

Kilpailun arviointiryhmä antaa suosituksen jatkotoimenpiteistä kilpailun tuloksen perusteella.

Kilpailun järjestäjä päättää hankkeen etenemisestä erikseen. Mikäli kilpailu tuottaa hyväksyttävän ja kilpailun tavoitteet täyttävän ehdotuksen on tarkoitus, että hanke etenee seuraavissa kappaleissa esitetyn mukaisesti.

Kilpailun järjestäjä voi keskeyttää kilpailun mikäli sen tuloksena ei löydetä kilpailun tavoitteita täyttävää ehdotusta.

6.2 Suunnitteluvarauksen tekeminen

Kilpailun päätyttyä ja voittajan valinnan jälkeen kaupunkitilalautakunta tekee suunnitteluvarauksen voittaneelle taholle kilpailualueesta sauna-ravintola -hankkeen suunnittelua, kumppanuuskaavoitusta ja liikepaikanluovutuksen valmistelua varten.

Suunnitteluvarauksen ehdot tarkentuvat myöhemmin mm. kilpailun tulosten perusteella. Kilpailualueen varausmaksu on 20.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään maanvuokrasopimuksen mukaisissa vuokran maksuissa. Jos suunnitteluvaraus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja varaukselle myönnetään lisäaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä vuokran maksuissa.

Kaupunki saa varausaikana käyttää ja luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

6.3 Ehdokkaan luopuminen hankkeesta ennen maanvuokrasopimuksen tekemistä

Mikäli kilpailun voittaja luopuu hankkeesta ennen maanvuokrasopimuksen tekemistä, voidaan sen tilalle valita kaupunkiympäristölautakunnan päättämältä varasijalta seuraava ehdokas.

6.4 Hankkeen jatkosuunnittelu, asemakaavoitus ja sopimusneuvottelut

Kaupunki laatii jatkosuunnittelun aikana yhteistyössä voittaneen tahon kanssa kilpailuehdotuksen pohjalta asemakaavaehdotuksen, joka viedään kaupunkiympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyyn sekä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kilpailun voittajan kilpailuehdotus toimii hankkeen jatkosuunnittelun lähtökohtana. Ehdokkaan ehdotussuunnitelmista ilmenevää rakentamisen laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi myöhemmin heikentää. Suunnitelmissa on kysymys osallistujan antamasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan toteutuksessa vähintään po. suunnitelmissa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Suunnitelman sitovuus varmistetaan tontin varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen ehdoin sekä suunnitelman toteutumista seurataan rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen. Asemakaavaehdotuksen lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee kaupunki. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tehtävillä varauksilla tai sopimuksilla voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta.

Jatkoneuvottelut voittajan kanssa sekä suunnitelmien tarkistaminen tulee saada valmiiksi siten, että tarvittava asemakaavamuutos on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 31.12.2025 mennessä. Mikäli asemakaavamuutosta ei ole hyväksytty määräaikaan mennessä, niin yhteistyö kilpailualueella päättyy kyseisen voittajan kanssa ilman erillistä irtisanomista. Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on edellä mainittuun määräaikaan mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, jatketaan yhteistyötä kilpailualueella kyseisen voittajan kanssa kunnes mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos on tullut voimaan. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä yhteistyö päättyy.

6.5 Esisopimus maanvuokrasopimuksesta

Maanvuokrauksen pääehdot ja periaatteet on esitetty luonnoksessa esisopimukseksi maanvuokrasopimuksesta (Liite 2. Esisopimus maanvuokrasopimuksesta -luonnos). Kaupunki on määritellyt tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tontille tässä kilpailuohjelmassa asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Esisopimuksessa on esitetty mm. lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemisen edellytykset.

Esisopimuksen ja maanvuokrasopimuksen luonnosta tarkennetaan ja viimeistellään kilpailun jälkeen käytävissä jatkoneuvotteluissa mm. rakennusoikeuden määrän, maa-alan sijainnin ja koon suhteen.

Vuokra-aika on lähtökohtaisesti 25 vuotta. Vuokran määräytymisperuste tulee olemaan rakennushankkeen rakennusluvan mukainen kerrosalan määrä eri käyttötarkoituksittain, ja rakennusoikeuden kohtuullinen käypä arvo. Kaupunki tulee perimään maanvuokraa, 10,00 eur/k-m^2/vuosi. Vuokran määrässä on lisäksi huomioitu mm. voittajan vastuut ja velvoitteet alueen käyttämiseksi tarvittavista toimenpiteistä. Selvennyksenä todetaan, että tontin ulkoalueista ei peritä erikseen vuokraa. Maanvuokrasopimukseen kirjattava maanvuokramäärä eli perusvuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrauksen esisopimus hyväksytään kaupunkitilalautakunnassa asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyn rinnalla.

Maanvuokrauksen esisopimus allekirjoitetaan ennen kuin asemakaavamuutos käsitellään Vantaan kaupunginvaltuustossa.

6.6 Rakennuslupa

Voittajalla on velvollisuus hakea rakennuslupaa hankkeelle jättämällä rakennuslupahakemus kuuden (6) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen

voimaan tulosta. Kaupunki tulee antamaan voittajalle rakennusluvan hakemisessa tarvittavan maanomistaja/-haltijan valtakirjan.

Suunnittelussa, rakennusluvan hakemisessa ja rakentamisessa on noudatettava kaupungin antamia suunnittelu- ja rakentamistapaohjeita sekä rakennusvalvontaviranomaisen ohjeita ja lupamääräyksiä.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tehtävillä sopimuksilla voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta, kuten rakennuslupakäsittelystä.

6.7 Alueen luovuttaminen ja maanvuokrasopimuksen tekeminen

Alueen luovuttaminen kilpailun voittajalle tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa esisopimuksessa mainittujen maanvuokrasopimuksen tekemisen edellytysten täyttymisestä.

Ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoitusta on kilpailun voittajan pyydettäessä toimitettava vastaavat hyväksyttävät selvitykset ehdokkaan harmaan talouden torjunnan mukaisista ja taloudellisista edellytyksistä kuin kilpailuasiakirjojen toimituksen yhteydessä on pyydetty.

6.8 Hankkeen toteuttaminen

Hankkeen rakentaminen voi alkaa maanvuokrasopimuksen solmimisen ja rakennusluvan voimaantulon jälkeen.

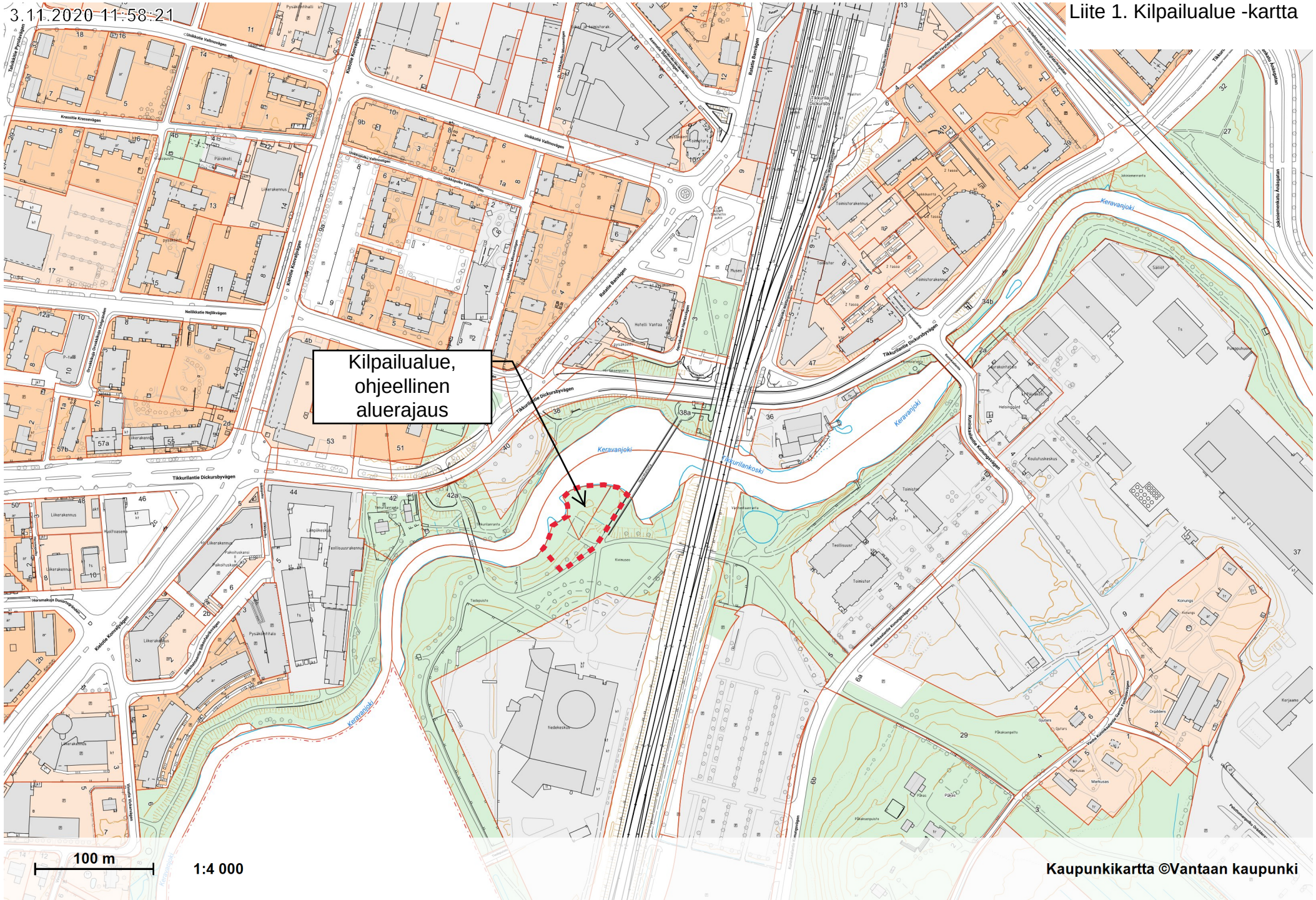
Maanvuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite sekä sitoumus hyväksyttyjen suunnitelmien ja kilpailunehdotuksen hengen noudattamiseen. Luovutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin hyväksymiä maanvuokrasopimusehtoja täydennettynä neuvotteluissa sovituilla tarkennuksilla.

Rakentaminen tulee aloittaa kuuden (6) kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaan tulosta.

Tontti ja tontin vaatimat järjestelmät on rakennettava kahden (2) vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta.

3.11.2020 11:58:21

Liite 1. Kilpailualue -kartta



A. ESISOPIMUS MAANVUOKRASOPIMUKSESTA

Esisopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tämän Esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja [xxxxx Vuokralaisen nimi] (jäljempänä Vuokralainen) tekemään kohdassa A.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä kohdassa A.III määritellyn sisältöisen maanvuokrasopimuksen jäljempänä mainitusta alueesta ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa A.II mainittuja ehtoja.

A.I MAANVUOKRASOPIMUKSEN EDELLYTYKSET

Osapuolet tekevät lopullisen maanvuokrasopimuksen kun kaikki alla mainitut ehdot ovat toteutuneet:

- Vuokra-aluetta koskeva asemakaavamuutos nro [00xxxx kaavamuutoksen nimi] on tullut voimaan.
- Saunaravintola -hankkeelle on haettu rakennuslupa [kuuden (6)] kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen [000xxxx asemakaavamuutoksen nimi] voimaan tulosta.
- Saunaravintola -hankkeen rakennuslupa on tullut voimaan.
- Hankkeen muut toteutussuunnitelmat vastaavat hyväksytyn kilpailuehdotuksen laatutasoa ja henkeä.
- Ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoitusta on Vuokralaisen pyydettäessä toimitettava pyynnössä esitettyyn määräaikaan mennessä vastaavat hyväksyttävät selvitykset ehdokkaan/Vuokralaisen harmaan talouden torjunnan mukaisista ja taloudellisista edellytyksistä kuin kilpailuasiakirjojen toimituksen yhteydessä on pyydetty.

A.II MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. Esisopimuksen tausta

   1.1. Vuokra-alueen vuokraus ja toteutus perustuu Kaupungin järjestämään liikepaikanluovutuskilpailuun, jonka tavoitteena oli löytää vuokra-alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ympäristöönsä soveltuva saunaravintola -ratkaisu, jossa arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset, tekniset, toiminnalliset ja taloudelliset sekä resurssiviisauden tavoitteet tuli ratkaista tasapainoisesti.

2. Esisopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

   2.1. Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

   2.2. Lopullinen maanvuokrasopimus tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa A.I mainitut maanvuokrasopimuksen edellytykset ovat täyttyneet ja kun kumpi tahansa Osapuoli on ilmoittanut kirjallisesti toiselle Osapuolelle maanvuokrasopimuksen edellytysten

täyttymisestä ja vaatinut lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

2.3. Tämä Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- lopullinen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu tai
- maanvuokrasopimuksen edellytykset eivät ole täyttyneet [31.12.2025] mennessä.

2.4. Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on [31.12.2025] mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen [nro 00xxxx kaavamuutoksen nimi] (päivätty [xx.xx.202x]), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä Esisopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos tullut voimaan, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän Esisopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä Esisopimus raukeaa.

2.5. Mikäli maanvuokrasopimuksen tekemisen ehdot eivät ole tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana täyttyneet, ei Osapuolilla ole myöhemmin velvollisuutta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen. Osapuolet eivät esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että Esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

3. Ilmoitukset

3.1. Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon alla mainituin tavoin, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle ilmoittanut.

Kaupunki:

osoite:	Vantaan kaupunki / Kirjaamo Asematie 7, 01300 Vantaa
sähköposti:	kirjaamo@vantaa.fi
tiedoksi:	KATO / Janne Juntunen

Vuokralainen:

vuokralainen:	[xxx Oy], [osoite]
sähköposti:	xxx@xxx.xx
tiedoksi:	[yhteyshenkilön nimi]

Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä toiseksi seuraavana arkipäivänä tai päivänä, jolloin vastaanottaja on kuitannut sähköpostiviestin vastaanotetuksi. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä neljänneksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti toimitetaan henkilökohtaisesti, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon kun se on annettu.

4. Muutokset

4.1. Kaikki tähän Esisopimukseen tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kummankin Osapuolen toimivaltaisen edustajan on ne asianmukaisesti allekirjoitettava, jotta muutokset olisivat sitovia.

5. Sopimuksen siirto

5.1. Tätä Esisopimusta tai tähän Esisopimukseen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää edes osaksi kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista etukäteissuostumusta.

6. Riidanratkaisu

6.1. Tästä Esisopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

A.III MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Vuokranantaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”Kaupunki”, tai ”Vuokranantaja”)
Vuokralainen	[Vuokralaisen nimi] (Y-tunnus: [xxxxxx-x]) [osoite] (jäljempänä ”Vuokralainen”)
Vuokrauksen kohde	Vantaan kaupungin [nimi] kaupunginosan korttelin [xxxxx] tontti nro [xx], kiinteistötunnus [xx-xx-xxx-x] (jäljempänä ”Vuokra-alue”). Vuokra-alueen pinta-ala on [xxxx] m^2. Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu [kaavan mukainen käyttötarkoitus (lyhenne)]-alueeksi eli [xxxxx] alueeksi. Kiinteistön rakennusoikeus on [x xxx] k-m^2. Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).
Vuokra-alueen käyttötarkoitus	Vuokralainen toteuttaa Vuokra-alueelle ns. saunaravintolan sauna-, pesu-, puku-, kahvila- ja ravintolatiloineen sekä ulkoaltaineen. [kuvataan koko ja rakennustyyppi]. Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi liiketarkoituksiin ns. saunaravintolan palveluita ja siihen liittyviä toimintoja varten.

Vuokrauksen tausta

Vuokra-alueen vuokraaminen ja toteutus perustuu Kaupungin järjestämään liikepaikanluovutuskilpailuun, jonka tavoitteena oli löytää vuokra-alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ympäristöönsä soveltuva saunaravintola -ratkaisu, jossa arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset, tekniset, toiminnalliset ja taloudelliset sekä resurssiviisauden tavoitteet tuli ratkaista tasapainoisesti.

Vuokralaisen kilpailuehdotussuunnitelmista ilmenevää rakentamisen laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi myöhemmin heikentää. Suunnitelmissa on kysymys Vuokralaisen antamasta laatulupauksesta, minkä vuoksi Vuokralainen on velvollinen noudattamaan toteutuksessa vähintään po. suunnitelmissa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita.

Tarvittaessa osapuolet neuvottelevat vuokra-alueeseen rajoittuvan vesialueen käyttämisestä välinevuokraukseen ja tarvittaessa kevyiden rakennelmien sijoittamisesta ko. vesialueelle.

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika alkaa [pvm]. Vuokra-aika päättyy [lisää pvm, vuokra-aika 25 vuotta]

1.2 Vuokralaisella on etuoikeus edellä mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

a) Vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa
b) alue on muutoinkin tarkoitus antaa vuokralle vastaavaan käyttötarkoitukseen ja
c) Vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti Vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan. Vuokranantajan tulee ilmoittaa Vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun Vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on [vuokran määrä numeroina] euroa vuodessa.

2.2 Vuokraa ei peritä ensimmäiseltä vuokravuodelta. Seuraavalta vuodelta vuokraa peritään puolet vuosivuokrasta.

2.3 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on

sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

2.4 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

2.5 Vuokramäärä perustuu Vuokralaisen rakennushankkeen rakennusluvan mukaiseen kerrosalaan ([lisää määrä] k-m2).

3. Vuokran maksu

3.1 Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä maaliskuun loppuun mennessä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.

3.2 Kilpailualueen varausmaksu oli [20.000 euroa], jonka Vuokralainen on suorittanut. Varausmaksu hyvitetään maanvuokrasopimuksen mukaisissa vuokran maksuissa sitä mukaan kun vuokran maksuja erääntyy.

3.3 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentamisvelvollisuus

4.1 Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan rakentamaan hyväksyttyjä suunnitelmia ja kilpailuehdotuksen henkeä noudattaen sekä alueelle heille myönnetyn rakennusluvan ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti [saunaravintolan], jonka tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukainen. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

4.2 Tämä sopimus raukeaa Vuokra-alueen osalta, mikäli Vuokralainen ei ole aloittanut Vuokra-alueelle tulevan kohdassa [4.1.] tarkoitetun rakennuksen rakennustöitä maankäyttö- ja rakennuslain 149 c § 2. momentissa tarkoitetulla tavalla [lisää pvm, 6 kk rakennusluvan voimaan tulosta] mennessä. Tällöin vuokra-alue palautuu kaupungin hallintaan. Kaupungin on ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti vuokrasopimuksen raukeamisesta.

4.3 Rakentaminen on saatettava [kahden (2)] vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta sii-

hen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on pitänyt rakennuksissa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Rakentamisvelvollisuus katsotaan täytetyksi, kun rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

4.4 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan [9] mukaan.

4.5 Valmista rakennusta ei saa Kaupungin luvatta kokonaan eikä osittain purkaa. Tämä ei koske sopimuksen kohdassa [8] tarkoitettua purkamista. Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tai muutoin tuhoutuu, on se kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

4.6 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennushankkeidensa suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvien maaperätutkimusten tekemisestä, maaperän sekä olosuhteiden edellyttämistä rakenteellisten ratkaisujen suunnittelemisesta ja rakentamisesta, siihen liittyvine töineen sekä perustusrakenteidensa yllä- ja kunnossapidosta.

5. Kunnallistekniikka

5.1 Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.

5.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

5.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

5.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

5.5 Mikäli Vuokralaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää johtojen, kaapeleiden tai viemäreiden rakentamista tai siirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Vuokralainen suorittaa ne kustannuksellaan.

5.6 Vuokralainen toteuttaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tarvittavan huoltoajoyhteyden.

5.7 Kaupungilla, tai sillä, jolle se on oikeutensa luovuttanut, on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

6. Vuokraoikeuden siirtäminen ja alivuokraus

6.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty (alivuokraus).

6.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

6.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja sen jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

7. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

7.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

7.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä enintään [20.000] euroa.

7.3 Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

7.4 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

8.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.

8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta [yhden (1) vuoden] ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

8.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa [8.1] on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

8.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Sopimussakko

9.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen kohdan [4] Rakentamisvelvollisuutta koskevia ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille jokaista sopimusrikkomusta kohden, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kohdassa [2.1] mainitun suuruisen vuotuisen vuokran määrän viisinkertaisena (5).

9.2 Osapuolten tarkoituksena on, että vuokraoikeutta ei siirretä kolmannelle ennen kuin kohdan [4] mukainen rakentamisvelvoite on kokonaisuudessaan täytetty. Jos Vuokralainen ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle ennen kuin kohdan [4] mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, katsotaan vuokraoikeuden siirtäminen tällaisessa tapauksessa olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ja Kaupungilla on tällöin oikeus purkaa vuokrasopimus ilman Kaupungin korvausvelvollisuutta. Vuokralainen on tällöin velvollinen maksamaan Vuokranantajalle sopimussakkoa kohdassa [2.1] mainitun suuruisen vuotuisen vuokran määrän satakertaisena (100) heti Kaupungin sitä vaatiessa.

9.3 Mikäli Vuokralainen muutoin kuin edellä kohdissa 9.1 tai 9.2 mainitulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kohdassa [2.1] mainitun suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena (20).

9.4 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

10. Ympäristösuojelulain mukainen ilmoitus sekä pilaantuneen maa-aineksen ja pohjaveden käsittely

10.1 Tikkurilan jokirannan alueella on tehty ympäristöteknisiä tutkimuksia Vahanen Environ-

ment Oy:n toimesta vuonna 2017. Tutkimusten tulokset on koottu tutkimusraporttiin Tikkurilan jokiranta, Tutkimusraportti, Ympäristötekniset lisätutkimukset / Vahanen Environment Oy 25.8.2017. Tutkimusraportissa ei ole esitetty, että Vuokra-alueelta olisi tutkimuksissa löydetty pilaantuneita maita.

10.2 Mikäli Vuokra-alueelta löytyy jätteitä tai muita aineita, joiden johdosta ympäristöviranomaiset ja/tai ympäristösäännökset edellyttävät toimenpiteitä, laatii Vuokralainen vuokra-alueen maaperän kunnostussuunnitelman alueen maankäytön edellyttämään tasoon. Kunnostussuunnitelma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisesti edullisimmalla tavalla. Vuokralaisen on esitettävä kunnostussuunnitelma Kaupungin hyväksyttäväksi ennen kunnostussuunnitelman esittämistä viranomaisille. Kaupungin tulee hyväksyä tai hylätä kunnostussuunnitelma [kolmen (3) kuukauden] kuluessa. Hyväksyttyään kunnostussuunnitelman Kaupunki vastaa viranomaisten kunnostussuunnitelman perusteella vaatimista Vuokra-alueen kohteen kaikista puhdistuskustannuksista, joihin kuuluvat esim. pilaantuneisuusselvityksen laadinnan kustannukset, kunnostussuunnitelman laadinnan kustannukset, puhdistuksen valvonnan kustannukset ja viranomaisraportointiin liittyvät kustannukset sekä kaivuun-, maansiirron-, kuljetuksen sekä maa-aineksen ja pohjaveden käsittelyn kustannukset.

Kaupunki ei vastaa puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu kunnostussuunnitelmaan tai asianomaisen viranomaisen päätökseen. Kaupunki ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun ne aiheutuvat yksinomaan rakennushankkeen toteuttamisesta eikä siltä osin, kun vuokralainen säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivuu- ja kuljetuskustannukset siltä osin, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista).

Edellä tarkoitettujen puhdistuskustannusten lisäksi Kaupunki vastaa ylimääräisistä täyttökustannuksista niiltä osin, kun vuokrakohteelta joudutaan poistamaan pilaantumisen vuoksi maamassoja, jotka muutoin voisivat rakennussuunnitelman mukaan jäädä koskemattomiksi. Täyttökustannuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä kustannuksia, jotka täyttämiseen liittyvät, kuten esim. täyttöön tarvittavan ominaisuuksiltaan poistettua maamassaa vastaavan maamassan kustannukset sekä kuljetus-, kaivuu-, tiivistys- ja tasoittamiskustannukset. Korvaavan maamassan on laadullisesti täytettävä poistetun maamassan tiiviysominaisuudet. Täytön osalta sovelletaan soveltuvin osin edellisessä kappaleessa sovittua menettelytapaa.

Puhdistus- ja täyttökustannusten maksu tapahtuu vuokramiehen lähettämää laskua tai laskuja vastaan.

Mikäli Kaupunki ei hyväksy vuokramiehen laatimaa edellä tässä sopimuskohdassa tarkoitettua kunnostussuunnitelmaa [kolmen (3) kuukauden] kuluessa siitä, kun se on esitetty Kaupungille hyväksyttäväksi, on Kaupungin puhdistettava kustannuksellaan alueen maaperä ja pohjavesi ympäristösäädösten tai ympäristöviranomaisten edellyttämään tasoon sekä vastattava täyttökustannuksista tässä sopimuskohdassa sovittujen periaatteiden mukaisesti siten, että toimenpiteistä ei aiheudu todellista ja osoitettavissa olevaa haittaa Vuokralaisen rakentamiselle. Jos vuokramies ei esitä kunnostussuunnitelmaa kaupungille

[kahden (2)] vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä tai esittää kunnostussuunnitelman viranomaiselle ennen kuin Kaupunki on sen hyväksynyt vastaa puhdistuskustannuksista Vuokralainen.

10.3 Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingosta, haitoista eikä kustannuksista, joita hankkeelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

11. Vuokrasopimuksen muut ehdot

11.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

11.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

11.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

11.4 Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada Vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

11.5 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

11.6 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.

11.7 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

11.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

11.9 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

11.10 Mikäli Vuokra-alue on viranomaisen määräyksestä kokonaan tai osittain aidattava, vastaa Vuokralainen aitaamisesta ja aidan kunnossapidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

11.11 Kaupunki ei ole miltään osin korvausvelvollinen, mikäli Vuokra-alueen ympäristössä järjestetään tapahtumia ja kulku alueelle vaikeutuu. Kulku alueelle kuitenkin yritetään järjestämään mahdollisuuksien mukaan.

11.12 Vuokralainen on huolellisesti tutustunut Vuokra-alueeseen maastossa. Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä maasto-olosuhteet. Vuokralainen sitoutuu vuokraamaan alueen sellaisessa kunnossa kuin se on sopimuksen allekirjoitushetkellä ja vuokralainen sitoutuu olemaan tekemättä kaupunkia kohtaan mitään vaatimuksia Vuokra-alueen kuntoon tai sen rakennettavuuteen liittyen.

Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

11.13 Vuokralainen on tutustunut vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- lainhuutotodistus
- rasitustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartat ja -määräykset.

Vuokralainen on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja määräyksiin.

11.14 Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvat ja että hän noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

12. Purkava ehto

12.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen

- luovuttaa kohdan [6.1] vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, tai
- kohdan [9.2] vastaisesti siirtää vuokraoikeuden kolmannelle, tai
- läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan [11.6] vastaisesti.

Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

13.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI	[VUOKRALAISEN NIMI]
_____	_____
[allekirjoittajan nimi] lakimies	[allekirjoittajan nimi] [allekirjoittajan titteli]

Liitteet

Liite 1 Vuokra-alue

Tätä Esisopimusta maanvuokrasopimuksesta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI

_____

[allekirjoittajan nimi]
lakimies

[VUOKRALAISEN NIMI]

_____

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

9 § Virkasuhteisen viran nimikkeen ja kelpoisuuden muuttaminen (500584) / HP

VD/5228/01.01.00.00/2021
HP/TLA/RL

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

Lupa-arkkitehdin viran 500584 tehtäväkuvausta on päivitetty ja kelpoisuusvaatimusta esitetään päivitettäväksi soveltuvaksi korkeakoulututkinnoksi. Viran nykyinen kelpoisuusvaatimus on soveltuva alempi korkeakoulututkinto ja kokemusta toimialalta. Lupa-arkkitehdin virkanimikettä esitetään muutettavaksi lupakäsittelijäksi. Uusi nimike kuvaa paremmin nykyistä tehtävää ja selventää eroa tehtäväkuvissa lupa-arkkitehtien kanssa.

Toimialan HR-palvelut puoltaa esitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) muutetaan virkasuhteisen lupa-arkkitehdin vakanssin (500584) virkanimikkeeksi lupakäsittelijä,
b) muutetaan viran kelpoisuusehdoksi soveltuva korkeakoulututkinto,
c) päätös tulee voimaan 1.6.2021 alkaen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: - Toimialojen HR-palvelut
- Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Rakennusvalvontapäällikkö Risto Levanto, puh. 050 401 1382
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

10 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 232700 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön lumikvartsi / TLA**

VD/9679/10.02.04.00/2018
TLA/A-RK/EHA/VLE/VIK

Kivistön Lumikvartsin asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Kivistön keskustaa Kehäradan eteläpuolen vielä rakentamattomalle alueelle ja mahdollistetaan koteja noin 1 200 asukkaalle, kaksi päiväkotia, koirapuisto sekä muita keskustapalveluita. Suunnitelmalla rakennetaan kestävää ja resurssiviisasta kaupunkia: elävää ja urbaania keskusta-aluetta, jossa kävely-ympäristö ja vehreys tulevat ensin.

Asemakaava koskee kortteleita 23164, 23165, 23166, 23167, 23168, 23169 ja 23126 sekä katu-, puisto- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Asemakaavan muutos koskee osaa katualuetta muutettavissa asemakaavoissa Kivistön jäteasema (231700) ja Puu-Kivistö (231900) sekä osaa rautatiealuetta muutettavassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100) kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23164, 23165, 23166, 23167, 23168, 23169 ja 23126 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, Kivistön aseman ja Lapinkylän asemavarauksen välissä, ja on kooltaan noin 5,5 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu Kehärataan, kaupunginvaltuuston hyväksymään Kivistöntähden asemakaavaan ja toistaiseksi asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen sekä Kehäradan ylityksen osalta Kivistön jäteaseman ja Puu-Kivistön asemakaavoihin.

Hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Kaava-alueen pääasiallisena maanomistajana on Vantaan kaupunki. Kehäradan rautatiealueen omistaa Suomen valtio.

Valmistelu
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) kaava-alue on määritelty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), johon saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 eli Lden 50–55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava
Kivistön lumikvartsin asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Kivistön keskustaa kohti tulevaa Lapinkylän asemaa Kehäradan eteläpuolen vielä rakentamattomalle alueelle sekä mahdollistetaan Kehäradan ylittävä Lumikvartsinkadun silta. Kaava mahdollistaa kuusi asuinkorttelia, jotka koostuvat asuinrakennusten korttelialueista (A) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen

korttelialueista (AR). Asumisen kerrosluvut vaihtelevat kahdesta yhteentoista siten, että korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat kortteleiden pohjoislaidoille mahdollistaen luonnonvaloisempia korttelipihoja ja asuntoja. Kehäradan varren rakentaminen on keskimäärin korkeampaa kuin muun kaava-alueen suojaten kaava-aluetta rautatiemelulta. Kortteleilla on yhteiset korttelipihat ja maantasokerroksen asuinhuoneistoille vaaditaan huoneistokohtaisia pihoja tai etupuutarhoja. A- ja AR-kortteleihin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 57 570 k-m², josta 1 770 k-m² on liiketilojen rakennusoikeutta ja 800 k-m² on rakennusoikeutta, jolla mahdollistetaan esimerkiksi päiväkoti kivijalkaan. Kaavan mahdollistamia A-kortteleihin sijoittuvia liiketiloja on kortteleissa 50–480 k-m².

Y-korttelilla mahdollistetaan päiväkoti, jonka rakennusoikeus on 3 000 k-m². Päiväkodin käytössä on viereisen A-korttelin piha-alue päiväkodin toiminta-aikoina sekä Y-korttelialueen pohjoisosaan sijoittuva metsäleikkipuisto (le).

Kaava-alueen pysäköinti keskitetään hybridiratkaisua edustavaan pysäköintilaitokseen (keskustatoimintojen kortteli, C). Kortteliin sijoittuu pysäköinnin lisäksi liiketiloja yhteensä 560 k-m². Pysäköintilaitoksen katto mahdollistetaan aktiiviseen käyttöön korttelipuistona ja lisäksi kattopintaa on hyödynnettävä hulevesien viivytykseen.

Alueelle tulee useita puisto- ja lähivirkistysalueita. Kivistöntähden asemakaava-alueen (232500) Onnenkivenpuisto-niminen lähivirkistysalue (VL) laajentuu osana suunnittelualuetta ja on osa liito-oravien etelä-pohjoissuuntaista kulkureittiä. VL-alueella luo-määräyksellä varmistetaan liito-oravan ja luonnon monimuotoisuutta indikoivan lahokaviosammalen elinympäristövaatimukset. Onnenkivenpuisto (VL) jatkuu kaava-alueen keskellä myös länsi-itäsuuntaisena aina Lumikvartsinkadulle saakka luoden jatkuvaa virkistysyhteyttä Kivistön asemalta kohti tulevaa Lapinkylän asemaa. Puistossa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa ja pitämään metsänpohja mahdollisimman luonnontilaisena mm. pitkospuuratkaisujen avulla. Rakennetun naapurustopuiston sijoittamisella C-korttelin katolle mahdollistetaan puuston säilymistä näillä metsäisiksi jäävillä VL-alueilla. Kaava-alueelle sijoitetaan myös lähikoirapuisto (VP, hau) joka palvelee Kivistön keskusta-alueen koiratalouksia.

Alueelle tulee useita katualueita. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan sekä Kivistön puistokadun kautta että Lumikvartsinkadun ja Kehäradan ylittävän, asemakaavan mahdollistaman Lumikvartsinsillan kautta. Lumikvartsinkatu liittyy etelässä Tikkurilantiehen ja mahdollistaa HSL:n linjaliikenteen. Kaava-alueen sisäiset kadut ovat pääosin pihakatuja, jotka suunnitellaan kävelijän näkökulmasta kuitenkin mahdollistaen kortteleiden huoltoajon ja lyhytaikaisen asiointipysäköinnin. Osa asemakaavoittamattoman alueen pohjoispuolella sijaitsevasta Kehäradan rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi.

Suunnittelualue sijaitsee noin 600 metrin päässä niin Kivistön asemasta kuin Lapinkylän asemavarauksesta. Kaavaratkaisu tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta ja vastaa siltä osin kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteisiin. Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan keskitetyn pysäköinnin, vihertehokkuuden ja uusiutuvan energian määräyksillä, lisäksi kaava-alueelle mahdollistetaan henkilöautoriippuvuutta vähentäviä palveluita. Kaava-alueen suunnittelutyössä on koekäytetty Spacemaker-ohjelmaa, joka mahdollistaa muun muassa mikroilmastoanalyysit. Kaavaratkaisussa on tutkittu rakennuskorkeuksien ja kattomuotojen vaikutukset muun muassa varjostukseen ja tuulisuuteen. Työkalu edistää resurssiviisaan, laadukkaan ja viihtyisän kaupunkiympäristön tavoitteen saavuttamista.

Kaavahanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Alue on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa (pl. valtion rata-alue), mikä

mahdollistaa alueen kehittämisen vaiheittain erilaisten kilpailutusten avulla aina ajantasaisiin kestävän kaupungin tavoitteisiin ja laatuvaatimuksiin perustuen. Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka on liitetty osaksi asemakaavan selostusta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.1.2020.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhdeksän (9) kappaletta: Museovirasto, Fingrid Oyj, Vantaan energia ja Vantaan energia sähköverkot Oy, Väylävirasto, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Vantaan kaupunginmuseo, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piirin Vantaan yhdistys ja Finavia Oyj.

Asemakaavatyötä on esitetty asukastila Rubiinissa Kivistössä 30.1.2020 Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuudessa sekä Kivistön Teams Live -yleisötilaisuudessa 22.4.2021.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 54 950 k-m² eli asuntoja noin 1 200 uudelle asukkaalle.

Sopimus
Asemakaavan toteuttamiseen liittyy Suomen valtion kanssa tehtävä kiinteistökauppa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.5.2021 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232700 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön lumikvartsi,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen esitti, että asia palautetaan valmisteluun liito-oraville soveltuvien alueiden paremmaksi turvaamiseksi sekä ekologisen viheryhteyden yhtenäisyyden turvaamiseksi. Jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku kannatti esitystä.

Varapuheenjohtaja Paula Lehmuskallio kannatti asian käsittelyn jatkamista.

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

Äänestyksessä annettiin 13 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Josefsson, Kivimäki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Romppainen, Pajula, Räsänen, Åstrand, Ala-Kapee) ja 3 ei-ääntä (Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liite
- Asemakaavan selostus 25.5.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799,
asemakaavasuunnittelija Ville Leppänen, puh. 050 312 4370
asemakaava-arkkitehti Eija Hasu, puh. 050 302 9427
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

232700 KIVISTÖN LUMIKVARTSI

KIVISTÖ

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan selostus, joka koskee 25.5.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 232700. Kaavoitus on tullut vireille 10.1.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee kortteleita 23164, 23165, 23166, 23167, 23168, 23169 ja 23126 sekä katu-, puisto- ja virkistysalueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

Asemakaavan muutos koskee osaa katualuetta muutettavissa asemakaavoissa Kivistön jäteasema (231700) ja Puu-Kivistö (231900) sekä osaa rautatiealuetta muutettavassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100) kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23164, 23165, 23166, 23167, 23168, 23169 ja 23126 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kivistön keskusta-alueen laajeneminen Kehäradan eteläpuolelle. Kaavaratkaisun kaupunkirakenteellinen toteutus luo tiiviistä, katutiloiltaan aktiivista, monikäyttöistä ja vehreää urbaania kaupunkitilaa, jossa priorisoidaan miellyttävää kävely-ympäristöä. Kaava mahdollistaa noin 55 000 k-m² asuinrakentamista sekä lisäksi liiketilaa. Alueelle mahdollistetaan kaksi päiväkotia ja kivijalaltaan aktiivinen pysäköintilaitos sekä Lumikvartsinsilta Kehäradan yli. Kaavaan sisältyy kaksi puistoaluetta: Onnenkivenpuiston lähivirkistysalueen jatke ja kaupunkikoirapuisto.

Kaavan laatija:
Ville Leppänen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; ville.leppanen@vantaa.fi,
puh. 050 312 4370.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, Kivistön aseman ja Lapinkylän asemavarauksen välissä, ja on kooltaan noin 5,5 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu Kehärataan, kaupunginvaltuuston hyväksymään Kivistöntähden asemakaavaan ja toistaiseksi asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen sekä Kehäradan ylityksen osalta Kivistön jäteaseman ja Puu-Kivistön asemakaavoihin.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on kaavoitusohjelmassa 2020 ja 2021, numerolla 232700.
- Kaavoitus tuli vireille 10.1.2020.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 14.2.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 30.1.2020 yleisötilaisuus. Koronavirusepidemian aikana työn etenemisestä on viestitty sivustolla osallistuvavantaa.fi > Suunnitellaan Kivistö. Yleisötilaisuus verkossa aiheena Kivistön ajankohtaiset kaavat järjestettiin 22.4.2021.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
2.2 Suunnittelutilanne 15
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 20
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 20
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 20
3.3. Asemakaavan tavoitteet 21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 24
4. Asemakaavan kuvaus 28
4.1 Kaavan rakenne 28
4.2 Kaupunkiympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 32
4.3 Aluevaraukset 34
4.4 Ympäristöhäiriöt, yhdyskuntatekniset ratkaisut ja kaavatalous 41
4.5 Kaavan vaikutukset 46
4.6 Nimistö 50
5. Asemakaavan toteutus 50
6. Kaavatyöhön osallistuneet 51
7. Asemakaavan seurantalomake 52
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 54
9. Muu suunnitelma-aineisto 66

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA ”LUKU 9. Muu suunnitelma-aineisto”

- LIITE 1: katujen yleissuunnitelma
- LIITE 2: Kunnallistekninen yleissuunnitelma / vesihuollon yleissuunnitelma
- LIITE 3: Lumikvartsin silta
- LIITE 4: vihertehokkuus, viitteelliset pihasuunnitelmat
- LIITE 5–6: vihertehokkuus, tuloskortit
- LIITE 7–8: taiteen konsepti

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA (KAAVAN VERKKOSIVULLA)

- OAS-vaiheen mielipiteet ja vastineet 17.12.2020, koonti
- Lumikvartsin asemakaava-alueen meluselvitys (Sitowise 7.5.2021)
- KEKO Lumikvartsi 232700 (22.4.2021)
- Kivistön keskusta-alueen hulevesisuunnitelma (Sitowise Oy, 16.6.2020)
- Vantaan Kivistön lahokaviosammal- ja luontotyyppiselvitys (FCG Oy, 2020a)
- Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020b)
- Vantaan Kivistön seuranta-alueen liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020c)
- Kivistön keskustan liito-oravaseurannat (Ramboll Finland Oy, 2017, 2018, 2019)
- Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)
- Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. Faunatican raportteja 1/2020 (Manninen, O. & Nieminen, M., 2020)
- Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)
- Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009)
- Vantaan Marjaradan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Kivistön keskustan kaavarunko (Vantaan kaupunki, kh 22.3.2021) ladattavissa https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/156234_kaupsu_021600_Kiviston_keskustan_kaavarunko_09032021.pdf
- Kivistön keskustan kaavarungon viher- ja virkistyssuunnitelma, päivitys 2020-2021 (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Vantaan kaupunki, 9.3.2021), ladattavissa https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/156250_kaupsu_021600_Kiviston_kaavarunkoalueen_viher-_ja_virkistysalueet.PDF
- Vantaan hulevesiohjelma 2019, ladattavissa https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124676_Hulevesiohjelma_nettiin.pdf
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014, ladattavissa https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/120411_Hulevesien_hallinnan_toimintamalli.pdf

1. TIIVISTELMÄ

Kivistön Lumikvartsin asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Kivistön keskustaa kohti tulevaa Lapinkylän asemaa Kehäradan eteläpuolen vielä rakentamattomalle alueelle ja mahdollistetaan koteja noin 1 200 asukkaalle, kaksi päiväkotia, koirapuisto sekä muita keskustapalveluita. Suunnitelmalla rakennetaan kestävää ja resurssiviisasta kaupunkia: elävää ja urbaania keskusta-aluetta, jossa kävely-ympäristö ja vehreys tulevat ensin.

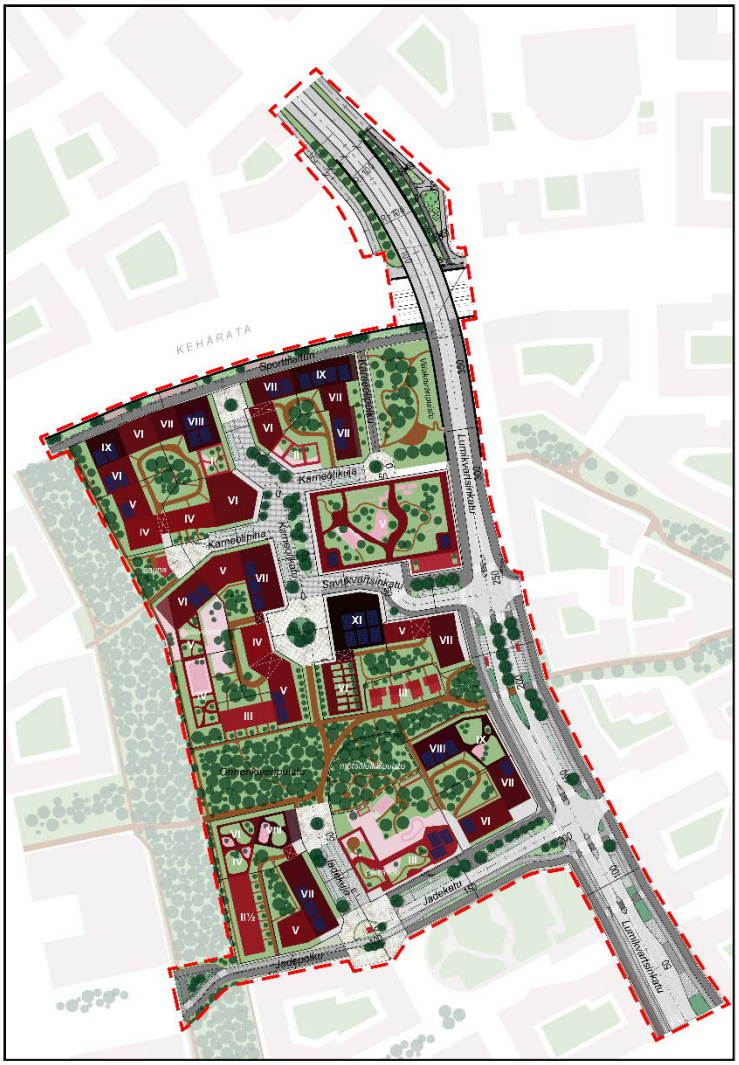
Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta Kehäradan aluetta (LR) sekä Kehärataan rajoittuvaa Lumikvartsinkadun katualuetta.

Kaava mahdollistaa kuusi asuinkorttelia, jotka koostuvat asuinrakennusten korttelialueista (A) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueista (AR). Asumisen kerrosluvut vaihtelevat kahdesta yhteentoista siten, että korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat kortteleiden pohjoislaidoille mahdollistaen luonnonvaloisempia korttelipihoja ja asuntoja. Kehäradan varren rakentaminen on keskimäärin korkeampaa kuin muun kaava-alueen suojaten kaava-aluetta rautatiemelulta. Kortteleilla on yhteiset korttelipihat ja maantasokerroksen asuinhuoneistoille vaaditaan huoneistokohtaisia pihoja tai etupuutarhoja. A- ja AR-kortteleihin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 57 570 k-m², josta 1 770 k-m² on liiketilojen rakennusoikeutta ja 800 k-m² on rakennusoikeutta, jolla mahdollistetaan esimerkiksi päiväkoti kivijalkaan. Kaavan mahdollistamia A-kortteleihin sijoittuvia liiketiloja on kortteleissa 50–480 k-m².

Y-korttelilla mahdollistetaan päiväkoti, jonka rakennusoikeus on 3 000 k-m². Päiväkodin käytössä on resurssiviisaasti viereisen A-korttelin piha-alue päiväkodin toiminta-aikoina sekä Y-korttelialueen pohjoisosaan sijoittuva metsäleikkipuisto (le), joka rajautuu Onnenkivenpuistoon (VL) ja joka on yleisessä käytössä päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella.

Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen. Hybridiratkaisua edustava pysäköintilaitos sijoittuu keskustatoimintojen kortteliin (C). Kortteliin sijoittuu pysäköinnin lisäksi liiketiloja yhteensä 560 k-m² sijoittuen kokonaisuudessaan maantasokerroksen etelä- ja länsisivuille ja näin ollen edesauttaen aktiivisen kaupunkitilan syntymistä. Pysäköintilaitoksen katto on aktiivisessa käytössä korttelipuistona ja lisäksi kattopintaa on hyödynnettävä hulevesien viivytykseen.

Alueelle tulee useita puisto- ja lähivirkistysalueita. Kivistöntähden asemakaava-alueen (232500) Onnenkivenpuisto-niminen lähivirkistysalue (VL) laajentuu osana suunnittelualuetta. Puisto on osa liito-oravien etelä-pohjoissuuntaista kulkureittiä. VL-alueella luo-määräyksellä varmistetaan liito-oravan ja luonnon monimuotoisuutta indikoivan lahokaviosammalen elinympäristövaatimukset. Onnenkivenpuisto (VL) jatkuu kaava-alueen keskellä myös länsi-itäsuuntaisena aina Lumikvartsinkadulle saakka luoden jatkuvaa virkistysyhteyttä Kivistön asemalta kohti tulevaa Lapinkylän asemaa. Puistossa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa ja pitämään metsänpohja mahdollisimman luonnontilaisena mm. pitkospuuratkaisujen avulla. Rakennetun naapurustopuiston sijoittamisella C-korttelin katolle mahdollistetaan puuston säilymistä näillä metsäisiksi jäävillä VL-alueilla. Kaava-alueeseen kuuluu myös lähikoirapuisto (VP, hau) joka palvelee Kivistön keskusta-alueen koiratalouksia. Koirapuisto jatkuu Lumikvartsinsillan alle resurssiviisaasti minimoiden sillan alle jäävän hukkatilan ja mahdollistaen säältä suojattua puistoaluetta.



Kaava-alueen rajaus ja rakenne havainnollistettuna. Taustakarttana Kivistön keskustan kaavarunko (kaupunginhallituksessa hyväksytty 22.3.2021)

Alueelle tulee useita katualueita. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan sekä Kivistön puistokadun kautta että Lumikvartsinkadun ja Kehäradan ylittävän, asemakaavan mahdollistaman Lumikvartsinsillan kautta. Lumikvartsinkatu liittyy etelässä Tikkurilantiehen ja luo näin uuden ajoliikenneyhteyden Kivistön keskustan ulkopuolelle suuntautuvalle liikenteelle. Lumikvartsinkatu suunnitellaan niin, että HSL:n linjaliikenne on mahdollista; kadulle sijoittuu ajoratapysäkkipari Onnenkivenpuiston kohdalle sekä pohjoissuunnan pysäkkitasku Tikkurilantien risteykseen. Kaava-alueen sisäiset kadut ovat pääosin pihakatuja, jotka suunnitellaan kävelijän näkökulmasta miellyttäväksi, mutta kortteleiden huoltoajon ja lyhytaikaisen pysäköinnin tilatarpeet huomioiden.

Osa asemakaavoittamattoman alueen pohjoispuolella sijaitsevasta Kehäradan rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Kivistöntähden kaavassa mahdollistetun Sporttilaiturin jatke).

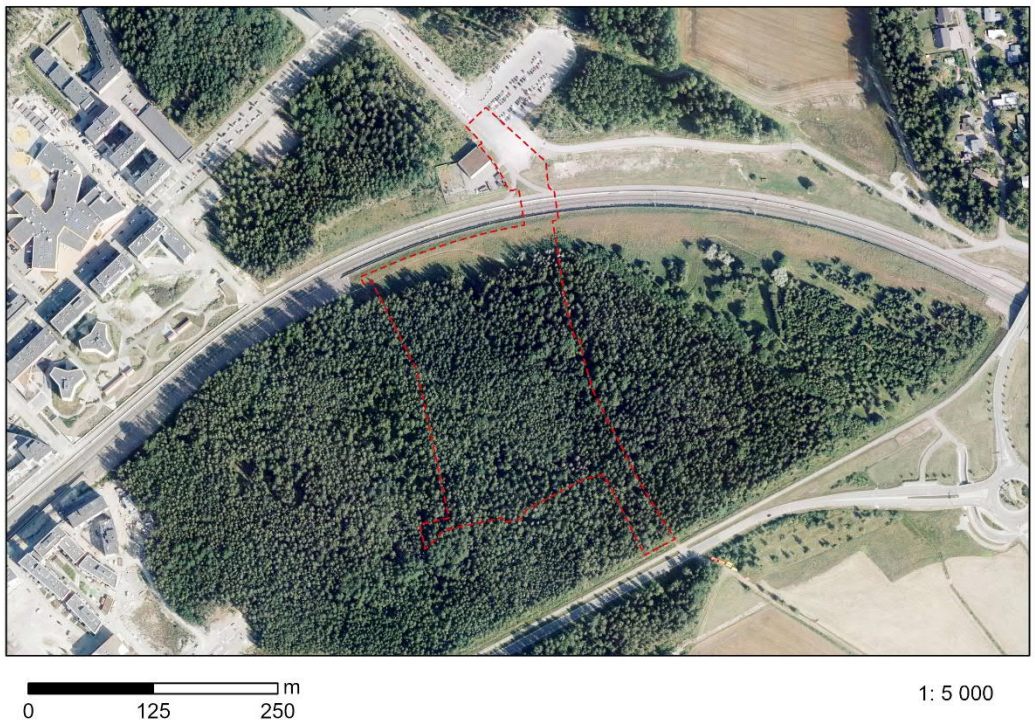
Suunnittelualue sijaitsee noin 600 metrin päässä niin Kivistön asemasta kuin Lapinkylän asemavarauksesta. Kaavaratkaisu tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta ja vastaa siltä osin kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteisiin. Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan keskitetyn pysäköinnin, vihertehokkuuden ja uusiutuvan energian määräyksillä, lisäksi kaava-alueelle mahdollistetaan henkilöautoriippuvuutta vähentäviä palveluita. Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Alue on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa (pl. valtion rata-alue), mikä mahdollistaa alueen kehittämisen vaiheittain erilaisten kilpailutusten avulla, aina ajantasaisiin vaatimuksiin perustuen. Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka on liitetty osaksi asemakaavan selostusta.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 600 metrin etäisyydellä sekä Kivistön asemasta ja Lapinkylän asemavarauksesta. Alueen pinta-ala on noin 5,5 hehtaaria. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta sekametsää. Suunnittelualue sisältää Kehäradan rautatiealuetta, osan Sinikvartsinkadun aluetta sekä osan Kvartsiraitin jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.



Ilmakuva, v. 2019. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

2.1.2 Luonto ja luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Vantaanjokilaakson savitasangon vaihettumisvyöhykkeelle ja on luonteeltaan metsäinen ja sulkeutunut lukuun ottamatta suunnittelualueen pohjoisosaa, jossa metsää on raivattu ja näkymät avautuvat avoimina itään.

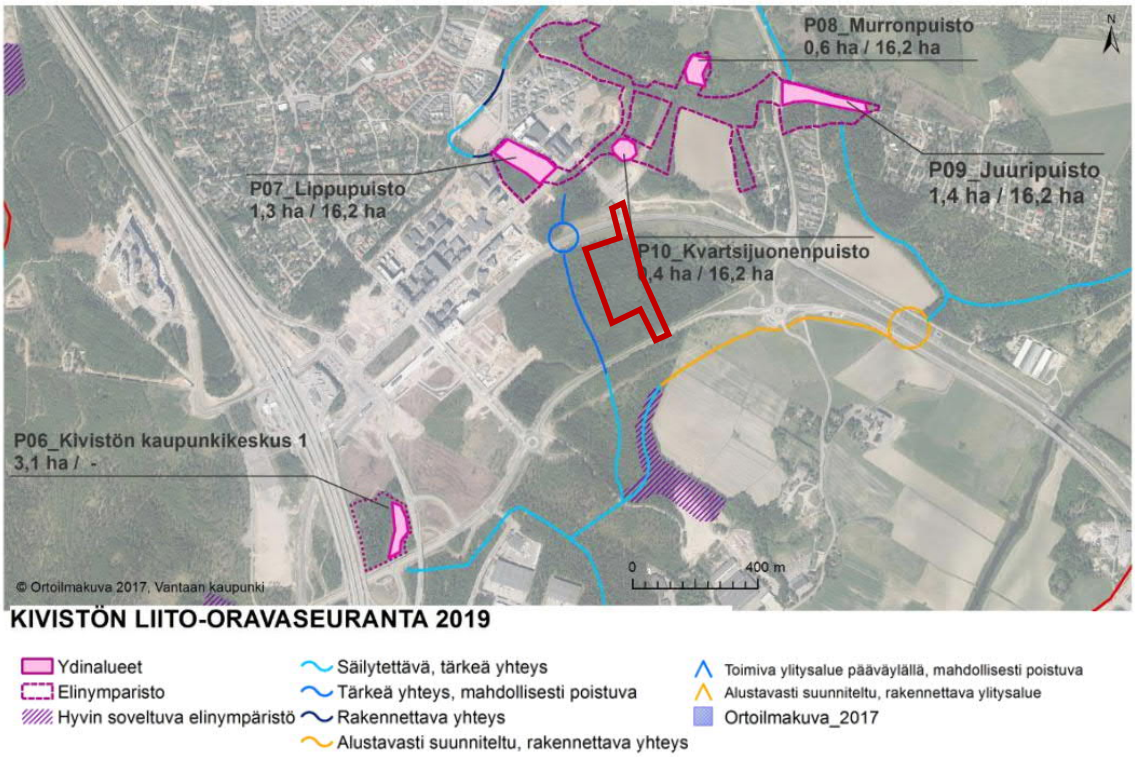
Alue on Senaatin kartan 1872 mukaan ollut metsää länsiosalta, ja itäosassa on ollut peltoviljelyä, sittemmin alue on metsittynyt kauttaaltaan (Pitäjänkartta 1933). Ilmakuva vuodelta 1976 kertoo osassa suunnittelualuetta tehdyn metsänhakkuuta, sittemmin alue on metsittynyt uudestaan sekametsäksi. Kehäradan linjausta valmistelleet hakkuut ovat kaventaneet metsäaluetta suunnittelualueen pohjoisosassa.

Luontoarvot

Alueen luontoarvoja kartoittanut selvitys, Kivistön kaavarunkoalueen luontotyyppi- ja lahokaviosammalkartoitus (FCG 2020a), on kartoittanut luontotyyppiarvoja seuraavasti: rauhoitetut, silmälläpidettävät, uhanalaiset tai alueellisesti uhanalaiset kasvilajit sekä muu huomionarvoinen lajisto. Luontotyypeistä on kartoitettu uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit sekä metsälain (§ 10), vesilain (§ 11, 2. luku) ja luonnonsuojelulain (§ 29) mukaiset suojeltavat luontotyypit. Lukuun ottamatta liito-oravaa ja lahokaviosammalta ei suunnittelualueelta tunnistettu erityisiä luontoarvoja, myöskään puuston osalta: alue on toistaiseksi lähes kokonaan rakentamatonta sekametsää, jonka puusto on pääosin tasaikäistä. Alueella aikanaan tehdyn avohakkuun jälkeen puusto on kasvanut takaisin, minkä myötä latvuksen monikerroksellisuus puuttuu. Alueella 2000-luvun alussa laaditussa lepakkoselvityksessä on suositeltu asemakaavoituksen yhteydessä säilyttää alueen sisäisiä puustoisia viheryhteyksiä lepakoiden kulkuväyliksi (Faunatica 2009).

Liito-orava (Pteromys volans)

Kivistön keskustan alueella tehdyissä vuosittaisissa liito-oravaseurannoissa (2016–2020) suunnittelualueen lähistöllä on tehty liito-oravahavaintoja. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva, vuoden 2019 seuranta-aineistossa esitetty pohjois-eteläsuuntainen yhteystarve on otettu huomioon pääosin Kivistöntähden asemakaava-alueeseen (232500) kuuluvan Onnenkivenpuisto-nimisen puistoalueen VL- ja luo-merkinnöin ja kaavamääräyksin. Uusimman liito-oravaselvityksen tulokset esittävä kartta toteaa suunnittelualueen eteläosan sivuavan liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä (FCG Oy, 2020b).

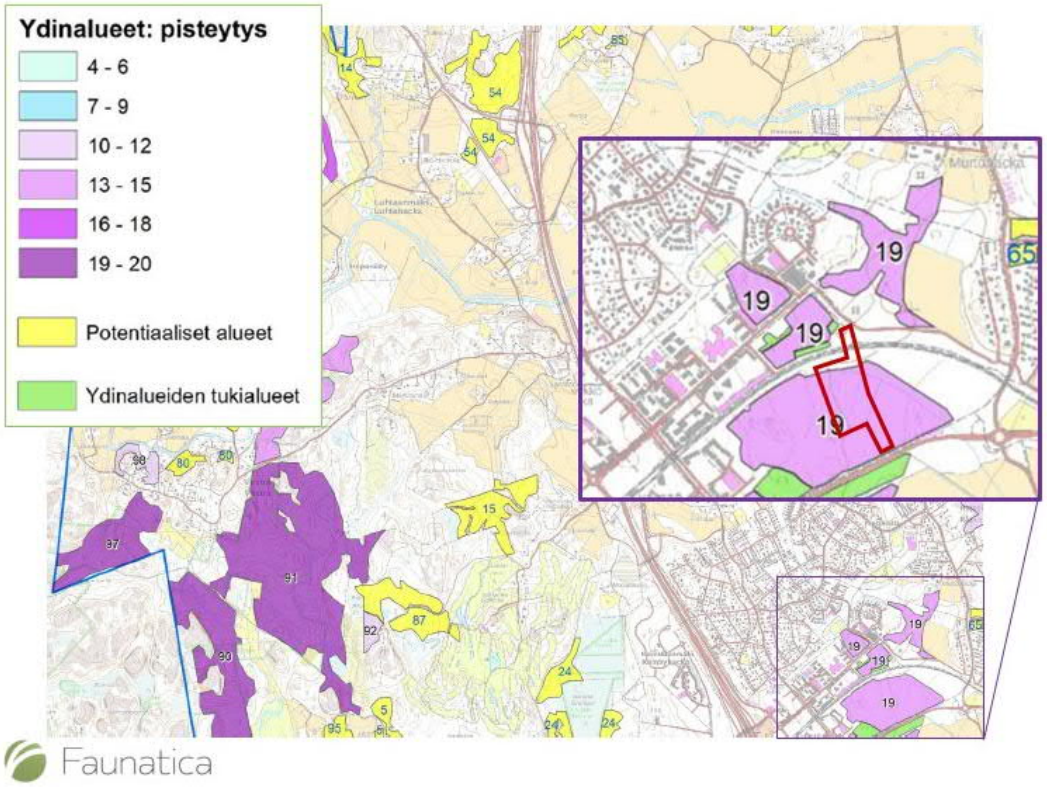


Kuvassa liito-oravaseuranta 2019 (Ramboll 2019). Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on merkitty karttaan punaisella.

Kuvassa liito-oravan elinympäristöt 2020 (FCG 2020b). Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on merkitty karttaan punaisella.

Lahokaviosammal (Buxbaumia viridis)

Lahokaviosammal on luonnonsuojeluasetuksella erityisesti suojeltava laji, jonka uusia esiintymiä on löydetty viime vuosina runsaasti eri puolilta Uuttamaata. Kivistön Lumikvartsin suunnittelualueella on lahokaviosammalelle soveltuvaa maapuuta ja lahopuuta. Vantaan kaupungin teettämässä koko kaupungin tasoisessa lahokaviosammalen esiintymäselvityksessä on merkittävä osa suunnittelualueesta määritelty lahokaviosammalen ydinalueeksi.



Manninen & Nieminen 2020: Kivistön keskusta-alueen lahokaviosammalen ydinalueet ja niiden pisteytykset. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan punaisena alueena. Alueen pisteytys on 13–15. Numero 19 on selvityksessä käytetty kohdealueen numero.

Vantaan kaupungin teettämä lahokaviosammalen esiintymäselvitys ja suojelusuunnitelma lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa ja lajin suotuisan suojelutason säilymisen arvioimiseksi (Manninen, O. & Nieminen, M. 2020) on koko kaupungin tasoinen. Selvityksen tavoitteena on turvata lajin suotuisan suojelutason säilyminen Vantaalla.

Selvityksessä otetaan huomioon se, että osaan tunnetuista esiintymistä kohdentuu maankäytön muutospaineita. Selvityksessä todetaan, että yleiskaava 2020:een osoitetut maankäytön muutokset kompensoivat pinta-alan ja kasvupaikkojen (havaittu itiöpesäke tai itujyväsryhmä) osalta rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien lahokaviosammalesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, jotta lajin suojelutaso säilyy Vantaalla suotuisana seuraavin varauksin:

- Yleiskaavaehdotuksessa esitetyt lahokaviosammalen ydinalueita turvaavat merkinnät pysyvät kaavassa ja suojelualueet toteutetaan
- Yleiskaavaehdotuksen metsätalousalueilla, virkistysalueilla ja muilla viheralueilla olevien lahokaviosammalen ydinalueiden turvaamiseen panostetaan, jotta kasvupaikat säilyvät niillä mahdollisimman kattavasti.

- Lahokaviosammalen ydinalueisiin ja kasvupaikkoihin jatkossa mahdollisesti kohdistuvat heikennykset kompensoidaan niiltä osin kuin se on mahdollista.
- Populaatioiden muutosta seurataan erikseen valittavilla kohdealueilla ja mahdolliseen negatiiviseen kehitykseen puututaan.
- Yleiskaavaehdotuksessa rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevat lahokaviosammalen kasvupaikat säästetään niiltä osin kuin se yksityiskohtaisen maankäyttösuunnittelun avulla on mahdollista.

Lahokaviosammal kasvaa yleensä sopivasti kostealla, järeällä lahopuulla. Kasvuympäristönä lahokaviosammal suosii kosteahkoa ympäristöä, kuten kuusivaltaista lehtometsää, puronvarsia ja pohjoisrinteiden kosteahkoja kangasmetsiä. Myös korvet ja niiden reunukset ovat mahdollisia kasvupaikkoja. (Manninen & Nieminen 2020)

Lahokaviosammalen selviytymisestä muuttuvassa kaupunkiympäristössä ei ole kokemuksia, mutta aiemmissa lahokaviosammalselvityksissä[1] on mainittu esimerkiksi rakennettavan aidan tai kerrostalon tuottaman varjon mahdollisesti edistävän lahokaviosammalelle suotuisaa kasvuympäristöä. Tällöinkin on huolehdittava puuston monikerroksellisuudesta, lahopuujatkumosta sekä esiintymien suojaamisesta kulumiselta.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Koivupäänojan valuma-alueeseen ja on nykytilanteessa vettäläpäisevää metsäistä aluetta. Ennen Kehäradan rakentamista alueen halki virtasi Koivupäänoja luoteesta kaakkoon. Radan rakentamisen seurauksena vesien luonnollinen reitti on katkennut: radan pohjoispuolella vedet johdetaan nykyään hulevesiviemäreissä Murronpuiston viivytysaltaan kautta Koivupäänojaan. Radan eteläpuolella vedet virtaavat edelleen maan pinnalla Koivupäänojan vanhaa uomaa pitkin, joka laskee lopulta idässä Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee mereen Helsingissä Vanhankaupunginlahdella.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Topografia

Maastonmuodoiltaan suunnittelualue on loivasti itään viettävää. Maanpinta vaihtelee noin tasolla +39.0…+41.0. Alueen pohjoisreunassa kulkeva Kehärata on noin kolme metriä muuta maanpintaa alempana.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperäkartan mukaan alue on pääosin savea, länsiosassa silttiä. Kairaukset ovat päättyneet n. 6,8–18,2 m syvyydellä maanpinnasta.

Pohjaveden pinta on havaittu alueen luoteisosassa noin 2,6…5,8 m syvyydellä maanpinnasta, n. tasolla +36,3…39,5 ja alueen itärajan keskivaiheilla noin 1,2…3,9 m syvyydellä maanpinnasta, n. tasolla +35,0…+37,6. Viimeisimmät pohjavesimittaukset on tehty v. 2014. Pohjaveden pinnan taso tulee selvittää tarkemmin suunnittelun edetessä.

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paalujen varaan. Kellarien ja muiden maanalaisten rakenteiden suunnittelussa tulee huomioida pohjaveden pinnan taso. Kunnallistekniset rakenteet ja

[1] Manninen & Nieminen (2018): Jäkälä-, kääpä-, sammal- ja METSO-elinympäristöjen selvitykset Hannusjärven ympäristössä sekä Iivisniemenkallion ja Kaitaanlaakson alueella vuonna 2018.

liikennöitävät alueet voidaan alustavan tarkastelun perusteella rakentaa maanvaraisina. Suunniteltaessa rakentamista lähelle rautatietä, tulee junaliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu huomioida.

Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kivistön kaupunginosassa asuu yli 9 600 asukasta ja kilometrin säteellä Kivistön asemasta asukkaita on lähes 7 800. Kivistön asemasta korkeintaan 1 000 metrin etäisyydellä asuvista 50 % on 19–34-vuotiaita (3860 asukasta), 35–64-vuotiaita reilu neljäsosa (lähes 2200 asukasta) ja yli 65-vuotiaita vain 4 % eli runsaat 330 asukasta. Alle kouluikäisiä on 8 % (638 lasta), 7–12-vuotiaita 5 % (353 lasta) kuten on myös 13–18-vuotiaita (352 lasta). (seuturuutu.hsy.fi, 21.4.2021)

Kivistön keskusta-alue on Vantaan nopeimmin kasvavia alueita.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueelta on noin 600–850 metriä Kivistön asemalle, jonne tullaan toteuttamaan kaupallisia palveluita ja tiloja julkisille palveluille sekä lyhimmillään noin 450 metriä suunnitellulle Lapinkylän asemalle. Kaava rajautuu länsipuoleltaan Kivistöntähden asemakaavaan (kv 16.11.2020, ei lainvoimainen), joka voimaan tullessaan mahdollistaisi liiketiloja tämän kaava-alueen läheisyyteen.

Kehäradan pohjoispuolella, Ruusukvartsinkadulla sijaitsee päivittäistavarakauppa ja Aurinkokiven palvelukeskus, jossa on päiväkoti, yhtenäiskoulu ja neuvola sekä erilaisia harrastetoimintoja. Lähialueilla sijaitsee myös muita päiväkoteja. Kivistön aseman kupeeseen sijoittuvan palvelukeskittymän rakentaminen on käynnistynyt huhtikuussa 2021 ja tavoiteaikataulun mukainen valmistuminen on loppuvuodesta 2022. Kivistön asukkaista valtaosa käy töissä alueen ulkopuolella. Kivistön kaupunginosassa keskeisimmät työllistävät alat ovat rakentaminen sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

Kaupunkikuva

Kivistön keskusta on uusi kaupunkikeskusta, joka jatkaa rakentumistaan tulevina vuosina ja vuosikymmeninä. Kivistön keskustan jo toteutuneille osille luonteenomaista ovat 5–7-kerroksiset kerrostalot ja näiden väliin jäävät matalammat talot ja erilaiset piharakennukset. Katupuut sekä katualueiden muut istutukset tuovat vehreyttä ajoin kiviseksi koettuun kaupunkikeskustaan.

Virkistys

Kivistön keskusta liittyy laajempiin virkistysalueisiin. Keskeistä keskustan kehittämisessä on viheryhteyksien vahvistaminen ja kehittäminen. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on, että asunnolta on enintään 300 metriä viheryhteydelle, joka johtaa laajemmalle viheralueelle. Kivistön keskusta-alueelle on laadittu yhtäaikaisesti tämän kaavan kanssa kaavarunko, johon liittyy urheilupuiston toimintojen määrittely ja sijoittaminen. Kaava-alueen läheisyydessä, Kehäradan pohjoispuolella, sijaitsevat jo rakennetut Kvartsijuonenpuiston, Lipunkantajankentän ja Lipunkantajanpuiston lähivirkistys- ja puistoalueet. Kvartsijuonenpuistossa kaupunkiviljely ja leik-

kipaikat mahdollistavat tekemistä kaiken ikäisille. Lipunkantajankenttä tarjoaa lähiliikuntapalveluita. Laajemmat viheralueet löytyvät Kvartsijuonenpuiston pohjoispuolelta, Kenraalinpuistosta. Kivistön keskustasta, aseman kupeesta avautuu lumitalvina yhtenäinen latuyhteys Petikkoon, Hämeenlinnanväylän länsipuolelle.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 600 metrin etäisyydellä Kivistön rautatieasemasta. Suunnittelualueen pohjoispuolella, Kehäradan pohjoisreunassa, kulkee Vantaan ensimmäinen toteutettu pyöräilyn laatukäytävän osa, Kvartsiraitti. Kivistön keskustaa kehitetään tavoin, joilla tuetaan jalankulkua ja pyöräilyä sekä joukkoliikenteen käyttöä. Pysäköinti on Kivistön keskustan alueella järjestetty ensisijaisesti rakenteellisena, keskitettynä pysäköintinä maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen eteläpuolelle Kivistön puistokadulle on suunniteltu Kivistöntähden asemakaava-alueen (232500) yhteydessä toistaiseksi vielä rakentamaton yleinen vesijohto (225 PE-PN10), joka liittyy Tikkurilantiellä runkovesijohtoon (500 M).

Lumikvartsin kaava-alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86.

Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä, Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Kivistön paineenkorotusaseman kautta. Kivistön paineenkorotusasemalta vesi johdetaan DN 500–400 vesijohdolla Kivistöön.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +99 ja ylin painetaso noin +100. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen eteläpuolelle Kivistön puistokadulle on suunniteltu Kivistöntähden asemakaava-alueen (232500) yhteydessä toistaiseksi vielä rakentamaton yleinen jätevesiviemäri (315 PVC/k-SN8), joka liittyy Tikkurilantiellä rakennettuun viemäriin (315 M), joka johtaa jätevedet kaakkoon Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Jätevedet pumpataan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen eteläpuolelle Kivistön puistokadulle on suunniteltu Kivistöntähden asemakaava-alueen (232500) yhteydessä toistaiseksi vielä rakentamaton hulevesiviemäri (800 B/Ek-Br), joka tulee purkamaan vedet Tikkurilantien varteen, mistä vedet valuvat edelleen Koivupäänojaan ja Vantaanjokeen.

Kivistön tähden asemakaavan yhteydessä on myös suunniteltu Kehäradan varrella kulkeva hulevesiviemäri (300 B/Ek-Br), joka tulisi välittämään vedet Kivistöntähden pohjoisosista Lumikvartsin kaavan itäpuolelle Koivupäänojan vanhaan uomaan.

Jätehuolto

Kivistön keskustan jätehuolto perustuu jätteen putkikeräysjärjestelmään, jonka koonta-asema sijaitsee Lumikvartsinkadun ja Kehäradan risteyksessä. Kaikki keskustakorttelit liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Kaukolämpö

Suunnittelualueella ei sijaitse kaukolämmön jakeluverkkoa.

Sähköverkko

Suunnittelualueella ei sijaitse sähkön jakeluverkkoa.

Ympäristöhäiriöt

Tie- ja rautatieliikenteen melu

Suunnittelun aikana on kaava-alueelle laadittu erillinen meluselvitys, jossa on tutkittu raideliikenteen ja tieliikenteen meluvaikutuksia suunnitelmaan. Tällä hetkellä kaava-alueen keskiäänitaso on päiväaikaan enimmillään noin 50–55 dB ja yöaikaan noin 45–50 dB (2016 tilanne). (Sitowise 2021)

Lentomelu

Tiedot alueen lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa. Asemakaava perustuu Marja-Vantaan osayleiskaavaan ja sen mukaisesti lentomelu ei estä asuinrakentamista. Lentomelua on kuultavissa koko kaava-alueella. Asemakaava-alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB), joka ei estä uusien asuinalueiden rakentamista. Lentomeluvyöhykkeen 2 (Lden 55–60 dB) raja kulkee kaava-alueen eteläisellä osalla. Lentomelun osalta koko Kivistön keskusta-alueella on erikseen sovittu käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta kaikissa asuinrakennuksissa. Tämä vastaa uuden yleiskaavan (kv 25.1.2021, ei lainvoimainen) lentomeluvyöhykkeen L2 vaatimusta asuinrakennusten ääneneristävyydestä ΔL lento- ja liikennemelua vastaan.

Ilmanlaatu

HSY:n ilmanlaatukartan mukaan kaava-alue on Hämeenlinnanväylän pahimpien hiukkaspäästöjen ulkopuolella, ja alueella on keskimäärin parempi ilmanlaatu kuin alueilla lähempänä Helsingin keskustaa.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

Seveso-laitokset

Transmeri Oy:n alue, jossa harjoitetaan mm. kemikaalien varastointia, sijaitsee noin 1 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Transmeri Oy:n toiminta ei aseta reunaehtoja alueen suunnitteluun.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen pääasiallisena maanomistajana on Vantaan kaupunki. Kehäradan rautatiealueen omistaa Suomen valtio, ylläpitäjänä Väylävirasto.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-409-8-0	Vantaan kaupunki	4,9
92-413-2-8	Vantaan kaupunki	0,4
92-871-1-1	Suomen valtio	0,3
Yhteensä		5,5

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

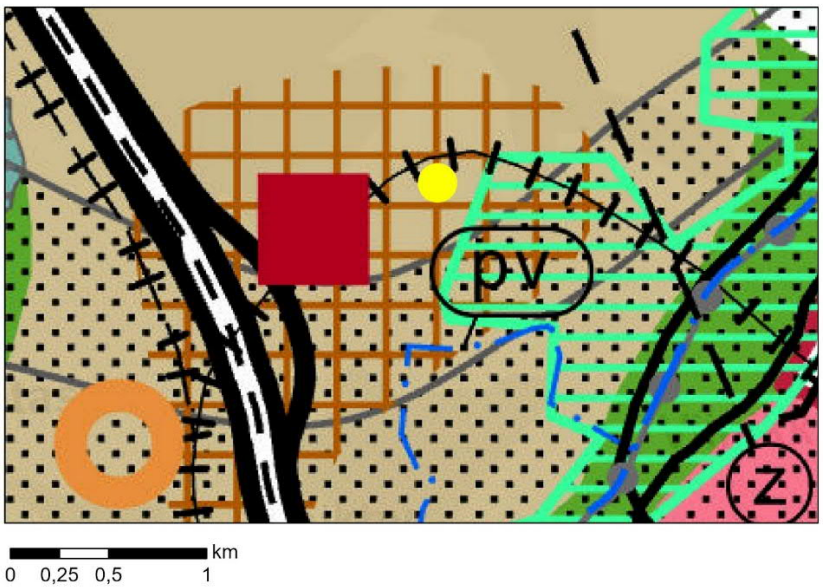
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen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

Kaava-alue toteuttaa resurssitehokkaan ja vähähiilisen yhdyskuntakehityksen tavoitetta. Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Samalla huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta sekä edistetään ekologisten yhteyksien säilymistä.

Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



Vantaan alueella on voimassa useita maakuntakaavoja: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava – Östersundomin alue. Oheisessa kartassa on ote maakuntakaavayhdistelmästä.

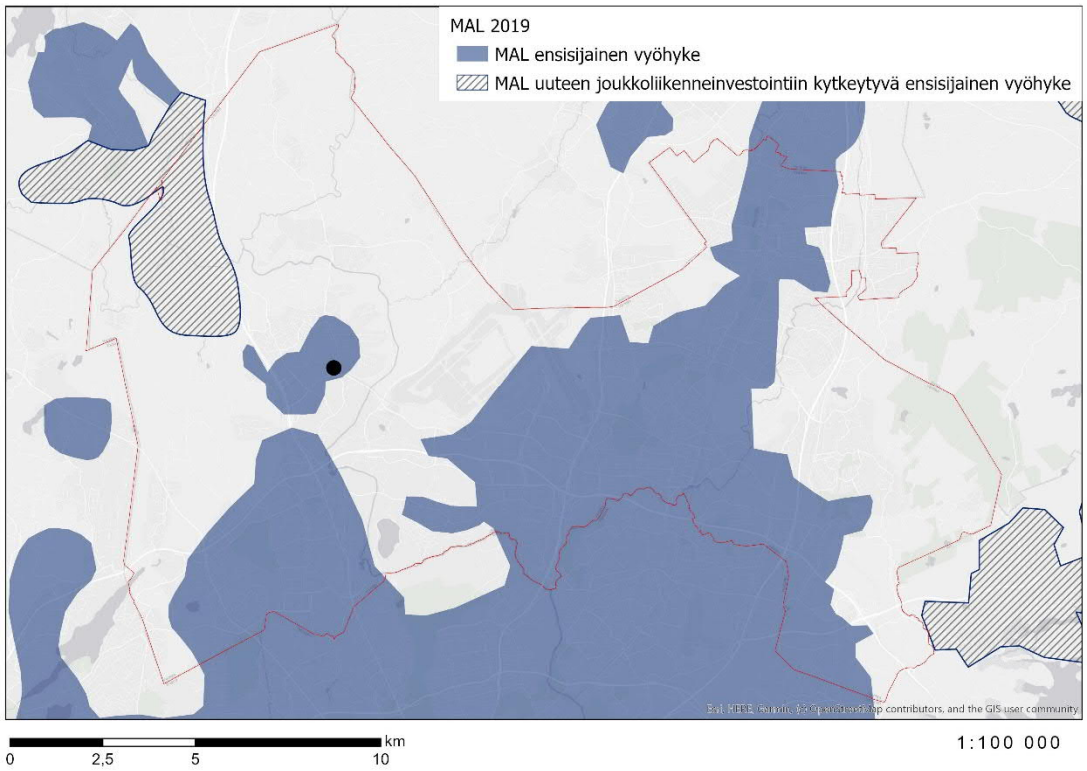
Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä. Kaavahanke on maakuntakaavojen mukainen.

Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuus on valmistunut ja sen on tarkoitus korvata kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla, mutta Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon.

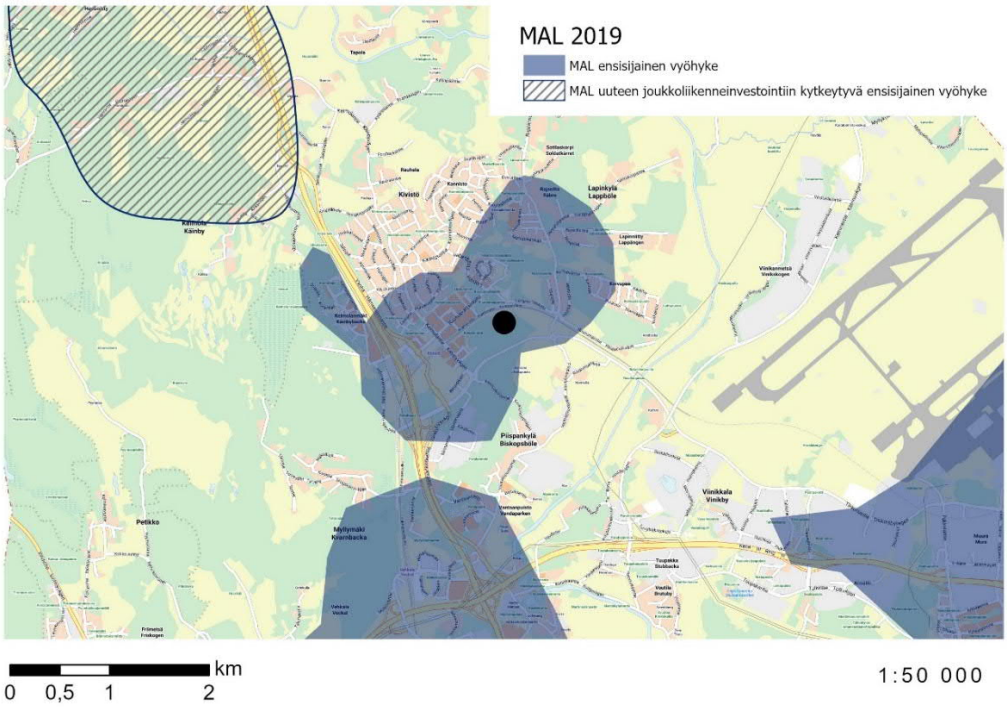
Uusimaa-kaava 2050:ssä Kivistö on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja keskukseksi (punainen ympyrä) sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi (ruskea pysty- ja vaakaviivat). Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella ympyrällä.

MAL 2019 -suunnitelma

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

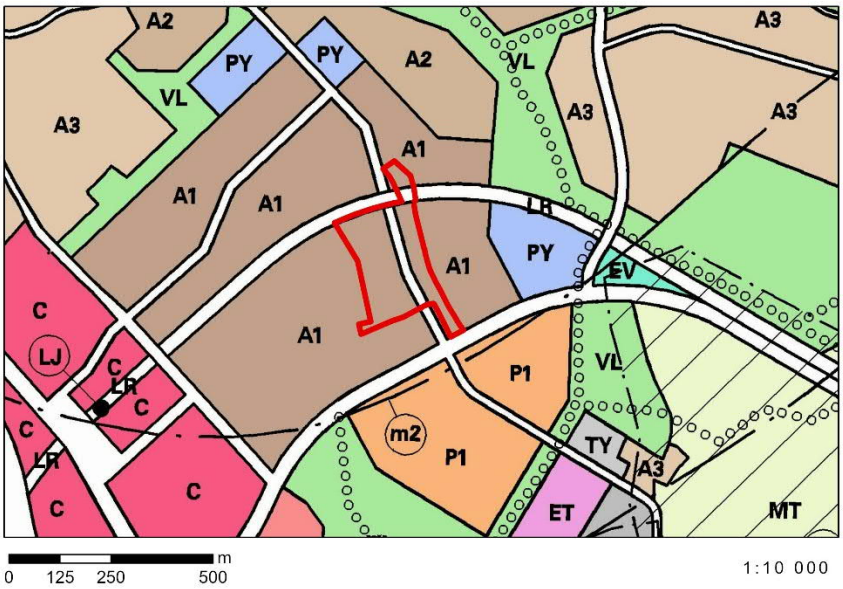


Ote MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävistä vyöhykkeistä, koko Vantaa. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla pisteellä.



Ote MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävistä vyöhykkeistä, suurennos Kivistön keskustasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla pisteellä.

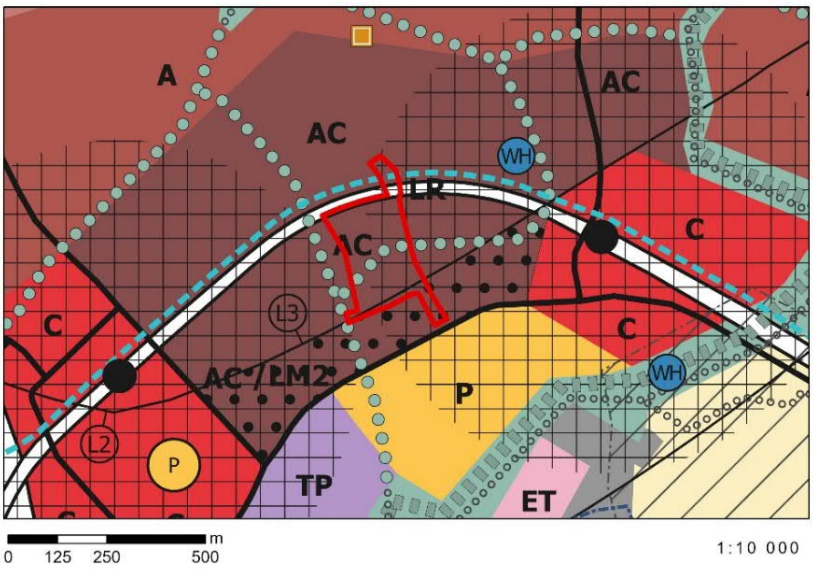
Yleiskaava



Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta (kv 19.6.2006, voimaantullut 9.7.2008). Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella viivalla.

Suunnittelualueen sijainti on merkitty lainvoimaiseen osayleiskaavaotteeseen punaisella viivalla. Suunnittelualue on merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Lisäksi alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 eli Lden 50–55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Finavian ympäristöluvassa esittämien uusien lentomeluennusteiden toteutuessakaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä. Kaavahanke on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.

Vantaan yleiskaava 2020

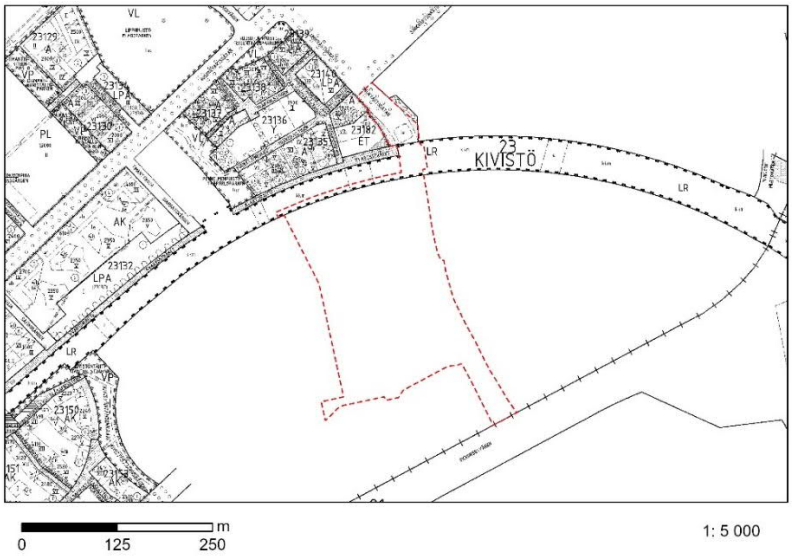


Ote Vantaan yleiskaava 2020:stä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella viivalla.

Koko Vantaan kattava uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Vantaan yleiskaava 2020 tulee korvaamaan muun muassa Marja-Vantaan osayleiskaavan. Yleiskaava 2020 mukaan suunnittelualue on kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC)

ja eteläosassa lisäksi lentomelualueen laajenemisvyöhykettä (/LM2), jolloin alueen kehittämisessä huomioidaan lentomeluun varautuminen. Alue on lisäksi osoitettu merkinnällä kestävän kasvun vyöhyke: joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Kaavahanke on yleiskaavan 2020 mukainen.

Asemakaava



Ote ajantasakaavasta. Suunnittelualueen rajaus on merkitty punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa asemakaava nro 701100, (Kehärata, kv 15.12.2008) sekä asemakaavat nro 231700 (Kivistön jäteasema, kv 16.12.2013) ja 231900 (Puu-Kivistö kv 24.9.2018), joista suunnittelualueeseen lukeutuu osa Lumikvartsinkatua. Kaava rajautuu eteläosastaan Tikkurilantiehen, joka kuuluu Kehäradan asemakaavaan 701100.

Kaava-alueen itä- ja länsipuolilla ei ole voimassa olevia asemakaavoja. Alueen länsipuolelle on laadittu Kivistöntähden asemakaava (232500, kv 16.11.2020), joka ei ole lainvoimainen kaavasta tehdyn valituksen vuoksi.

Kivistöntähden, Kvartsikulman ja Kivistön Lumikvartsin asemakaavaehdotukset ajantasa-asemakaavan päällä. Kivistön Lumikvartsin rajaus merkitty punaisella viivalla.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Kivistön suuralueen visio 2042

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita (kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017). Visioksi on määritelty Onnellinen Kivistö – vehreä ja aktiivinen kotikaupunki. Visiotyössä Kivistön suuralue on määritelty muodostuvan viidestä eri aluetyypistä: Kivistön keskusta, Tiivistyvä Kivistö, Kulttuurimaiseman Kivistö, Metsäinen Kivistö ja Elinkeinojen Kivistö. Kaava-alue sijoittuu Kivistön keskustan alueelle. Kivistön keskustan aluetyypin tavoitetilaksi on määritelty: Kivistön keskusta on kahden asemanseudun muodostama monipuolinen ja värikäs kaupunki.

Kivistön keskustan kaavarunko

Kivistön keskustan kaavarunko on hyväksytty noudatettavaksi ohjeena alueen asemakaavoituksessa (kh 22.3.2021). Kivistön keskustan kaavarunko esittää vision kestävästä, kahden aseman kaupunkikeskustasta tavoitevuodelle 2050. Kaavarungolla osoitetaan Lapinkylän aseman toteuttamisen ja käyttöönoton edellyttämä asukasmäärä mahdolliseksi. Kivistön tiivis ja vehreä kaupunkikeskusta mahdollistaa tulevaisuudessa asumista 45 000 asukkaalle ja merkittävän määrän työpaikkoja ja palveluja. Sekoittunut, pienimittakaavainen kaupunkirakenne perustuu kävelyyn ja kohtaamispaikkojen syntymiseen kaupunkiympäristössä sekä luontoarvot ja biodiversiteetin huomioivaan viherrakenteeseen. Kaavarunkoaineisto on luettavissa kokonaisuudessaan osoitteessa http://www.vantaa.fi/kiviston_visio_ja_kaavarunko

Kivistön Lumikvartsin asemakaava toteuttaa Kivistön keskustan kaavarungon tavoitteita.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavaa ja asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan kaupunki. Kaavatyö on otettu kaavoitusohjelmaan vuonna 2020 (nro 232700). Kaavoitus tuli vireille 10.1.2020.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin yhdeksän (9) mielipidettä 14.2.2020 mennessä. Mielipiteen antoivat: Museovirasto, Fingrid Oyj, Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot Oy, Väylävirasto, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Vantaan kaupunginmuseo, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piirin Vantaan yhdistys ja Finavia Oyj.

Mielipiteissä tuotiin esiin mm. lentomelu (Finavia Oyj) sekä alueen luontoarvot (Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys): erityistä huomiota on kiinnitettävä liito-oravan ja lahokaviosammalen esiintymiseen alueella. Mielipiteet ja niiden vastineet kokonaisuudessaan ovat saatavilla kaavan verkkosivulla https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/kiviston_kaavat/kiviston_kaavat_arkisto/101/0/148933.

Yleisötilaisuus järjestettiin asukastila Rubiinissa Kivistössä 30.1.2020 Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuutena. Koronarajoitteiden astuttua voimaan on vuorovaikutus siirtynyt verkkoon: osallistuvavantaa.fi-sivustolle perustettiin Kivistön keskustan kehityksen osio, nyt nimettynä ”Suunnitellaan Kivistö”, jossa esitellään myös Lumikvartsin kaavahanketta. Kivistön kaikkia käynnissä olevia kaavahankkeita käsittelevä avoin yleisötilaisuus järjestettiin 22.4.2021 Teams Live -verkkotapahtumana, jossa yleisöllä oli mahdollisuus esittää kysymyksiä ja kommentteja suunnitelmista. Yleisötilaisuuden aineistot ovat saatavilla osallistuvavantaa.fi-sivuston Suunnitellaan Kivistö -osiossa. Yleisötilaisuuden esitystallenne on ollut katsottavissa kahden viikon ajan samassa osoitteessa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

MAL-sopimus (Kv 21.9.2020):
Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL sopimus 2020–31 sisältää sovitun toimenpiteen asumisen asemakaavoituksesta: Helsingin seudun kunnat sitoutuvat siihen, että koko sopimuskaudella (2020–2023) valmistuu asuntotonttien asemakaavoja (asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta) yhteensä 6 miljoonaa kerrosneliömetriä. Vantaan kuntakohtainen osuus on 960 200 kerrosneliömetriä neljässä vuodessa. Kivistön keskusta-alue vastaa merkittävästä osasta Vantaan asuntotuotantotavoitteista.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)
- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

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.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)
- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018–2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
    - Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
    - Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
    - Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
    - Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
    - Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
    - Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

Vesihuoltoon vaikuttavia kaava-aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä:

- Kivistöntähden asemakaava nro 232500.
- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)
    - Hulevesiohjelman tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallintaan ja ympäristönsuojeluun.
- Vantaan kaupungin hulevesienhallinan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014)
    - Vantaan hulevesiohjelmaa tukeva toimintamalli ohjaa suunnittelua hulevesien hajautettuun ja luonnonmukaiseen käsittelyyn.
- Kivistön keskustan hulevesiselvitys (Sitowise, 2020)
    - Kivistön keskustan alueelle laaditussa selvityksessä on tutkittu alueen hulevesien virtausreittejä, tarvittavia viivytystilavuuksia, valuma-aluerajauksia.

3.3.3 Tavoitteiden jäsentyminen Lumikvartsin asemakaavassa

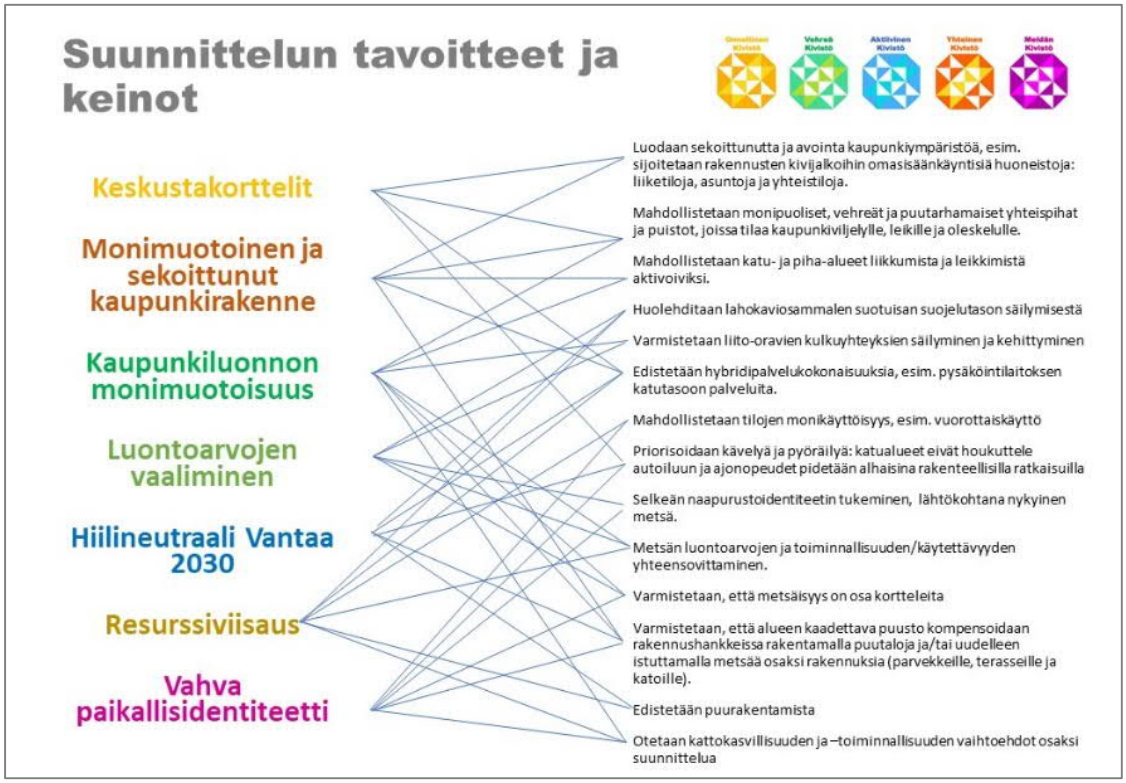
Hiilineutraali Vantaa 2030 painottaa joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen toteuttamista. Kokonaisuudessa tämä tarkoittaa esimerkiksi luontoarvojen arviointia koko Vantaan tasolla.

Lahokaviosammalen suotuisan suojelutason arvioinnissa noudatetaan Vantaan kaupungin teettämän lahokaviosammalselvityksen ja suojelusuunnitelman johtopäätöksiä (Manninen & Nieminen 2020) , joiden mukaan yleiskaavaan 2020 osoitetut maankäytön muutokset kompensoivat pinta-alan ja kasvupaikkojen (havaittu itiöpesäke tai itujyväsryhmä) osalta rakennettaviksi osoitetuilla

alueilla olevien lahokaviosammalesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, suojelusuunnitelman esittämät varaukset huomioon ottaen (ks. vaikutusten arviointi 4.4.2). Asemakaavan lähtökohdissa on arvioitu toisaalta suunnittelualueen keskeinen sijainti, resurssiviisaan infrastruktuurin vaatimukset, Kivistön kasvavan keskustan tuomat maankäyttöpaineet ja luontoalueisiin kohdistuva kulutus, sekä toisaalta luontoarvot ja niiden huomioon ottaminen. Lumikvartsin kaava-alueella liito-oravan ja lepakon yhteystarpeet sekä lahokaviosammalelle suotuisat elinympäristöt varmistetaan kaavatyössä viheralueilla, jotka voidaan suojata myös rakentamisen aikaiselta toiminnalta.

Lähtökohtiin määriteltiin myös vesihuollon kustannustehokas toteutus ja saavutettavuus, hulevesien hallinta kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti, Pelastuslaitoksen ja muiden toimijoiden tarpeiden huomioon ottaminen vesihuollon ratkaisuissa.

Näistä lähtökohdista kaavan tavoitteet asetettiin seuraavasti:
- Asumisen rakennusoikeutta arviolta 70 000 k-m², kaava-alueen supistumisen myötä 55 000 k-m²
- Tiivistä kaupunkirakentamista
- Kaupunkirakenteen pienimittakaavaisuus
- Korttelialueen sisäiset reitistöt sekä niiden liittyminen ympäröiviin alueisiin ja mielenkiintoiset tilahierarkiat
- Liittyminen metsäiseen liito-oravavyöhykkeeseen, liito-orava yhteyden varmistaminen sekä lahokaviosammalen suojelu metsäisillä alueilla
- Vihertehokkuus ja sen tavoitetasot
- Keskitetty pysäköinti hybridiratkaisuna
- Palvelut (päiväkodit, kivijalkaliiketilat, koirapuisto)
- Tunnistettava teema: teemanaapurustoajatuksena metsänaapurusto
- Resurssiviisaus läpileikkaavana periaatteena
- Taiteen konsepti



Asemakaavan tavoitteet ja keinot.

Asemakaavaratkaisun erityisiä lähtökohtia ovat asemaan tukeutuvan yhdyskuntarakenteen täydentäminen, unohtamatta vehreän Vantaan tavoitetta. Vehreyden ja hiilineutraaliuden sekä eri ohjelmalinjausten ja sopimusten kattotavoitteet on kaavatyössä pilkottu osatavoitteiksi ja edelleen keinoiksi, joilla tavoitteisiin voidaan päästä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Lähtökohdat

Kaavatyön aloitusvaiheessa kaava-alue ulottui Kehäradalta Tikkurilantielle. Viistoilmakuvan vasemmassa reunassa näkyy Kehärata rajaamassa punaisella rajattua suunnittelualuetta, ja Tikkurilantie oikeassa reunassa.

Lähtökohtavaiheen alustava kaavarajaus. Viistoilmakuva kaakkoon.

Kaava-alueen yksi keskeisistä tavoitteista on mahdollistaa sujuva ja helppo kävelijän liikkuminen sekä tällä kaava-alueella, että mahdollistaa liikkuminen muiden alueiden välillä. Siksi reitistöt nostettiin yhdeksi lähtökohdaksi. Reitistöihin luetaan myös viherrakenne, perustuen Kivistön kaavarunkotyöhön.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ollut alustava suunnittelualue, tavoitellut yhteystarpeet alueen läpi ja kaava-alueelle sijoitettavia palveluita.

Alkuvaiheen suunnittelua, talvi 2019–2020. Koirapuisto on vielä Onnenkivenpuiston yhteydessä, mutta päiväkoti on löytänyt paikkansa.

f

Suunnittelun alkuvaiheessa koirapuiston sijainti oli Onnenkivenpuiston yhteydessä, mutta se päädyttiin siirtämään Lumikvartsinsillan vierelle. Ratkaisulla saadaan hyödynnettyä luiskattu sillanvierus sekä sillanalus aktiiviseen käyttöön, eikä puita tarvitse kaataa koirapuiston tähden. Myös päiväkodin sijainti tarkentui pian osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkaisun jälkeen Jadekadun varteen. Tämä mahdollisti leikkipihan pursuamisen Onnenkivenpuistoon ja riittävän melluttoman sijainnin.

Suunnittelun alkuvaiheessa Lumikvartsin alue jakautui kahteen kokonaisuuteen, jossa niitä erotti länsi-itäsuunnassa kulkeva poikittainen viheryhteys (kuva alla). Kivistöntähden Onnenkivenpuistoa haluttiin jatkaa osana Lumikvartsin suunnittelualuetta, jotta metsäisen liito-oravayhteyden säilyminen varmistettaisiin.

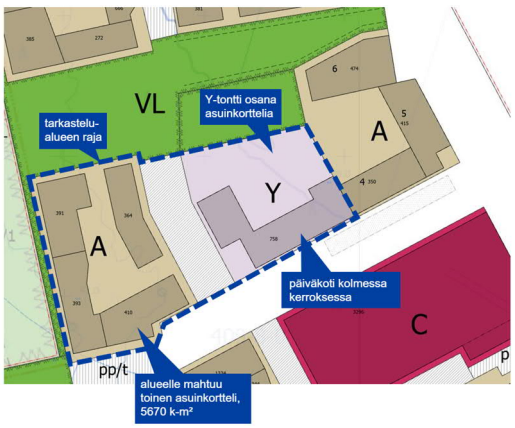
Alueella keskitetyn pysäköinnin periaate toteutuu kahden pysäköintilaitoksen ansiosta. Tavoitteeksi asetettiin pysäköintilaitosten monipuolisuus: vähintään kattomaailman ja pohjakerroksen on tarjottava toiminnallisuutta ja/tai ekologisia ulottuvuuksia. Tässä vaiheessa sekä päiväkoti että koirapuisto ovat lopullisilla paikoillaan, mutta korttelirakenne kehittyy edelleen.

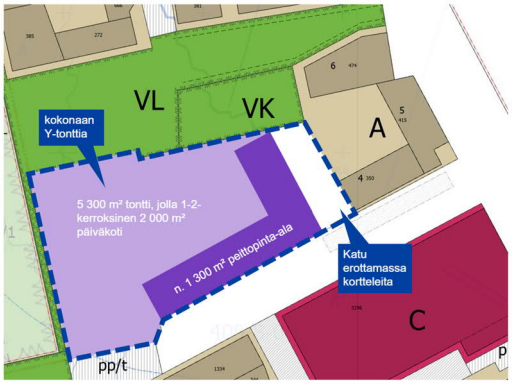
Suunnittelualueen eteläisin osa päätettiin rajata asemakaavasta pois. Kivistön asemakaavoituksessa on todettu rajatummat kokonaisuudet mielekkäämmiksi niin suunnittelun kuin esimerkiksi vuorovaikutuksen vaikuttavuuden kannalta.

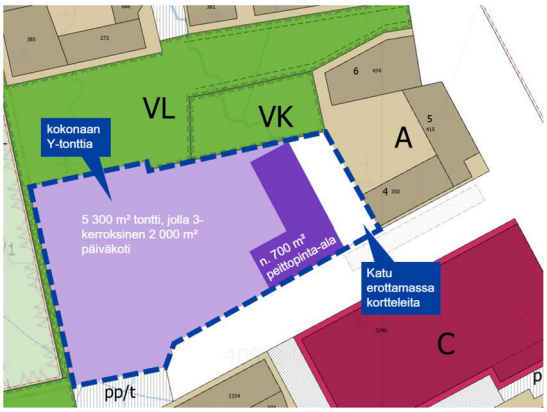
Suunnittelualueen uusi rajaus.

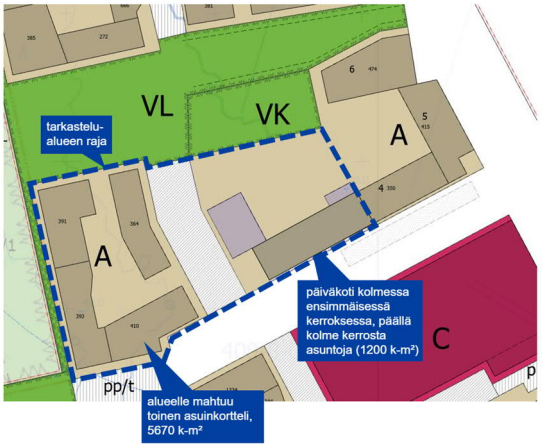
Suunnittelun edetessä todettiin kuitenkin tarpeelliseksi sisällyttää kaava-alueeseen Lumikvartsinkatu kokonaisuudessaan Tikkurilantielle saakka sekä Lumikvartsinsillan tilatarpeet myös Kehäradan pohjoispuolella (ei kuvassa).

Asemakaavan suunnittelun edetessä tehtiin kaavataloustarkasteluja liittyen mm. päiväkodin sijoitteluun ja huoltoon (kuvat alla). Lisäksi lisättiin päiväkotivaraus kortteliin 23166 tulevaisuuden Kivistön päiväkotitilannetta parantamaan. Karneolikatua muotoiltiin tässä vaiheessa hieman, jotta päiväkodin huoltoliikenne voidaan järjestää turvallisesti.



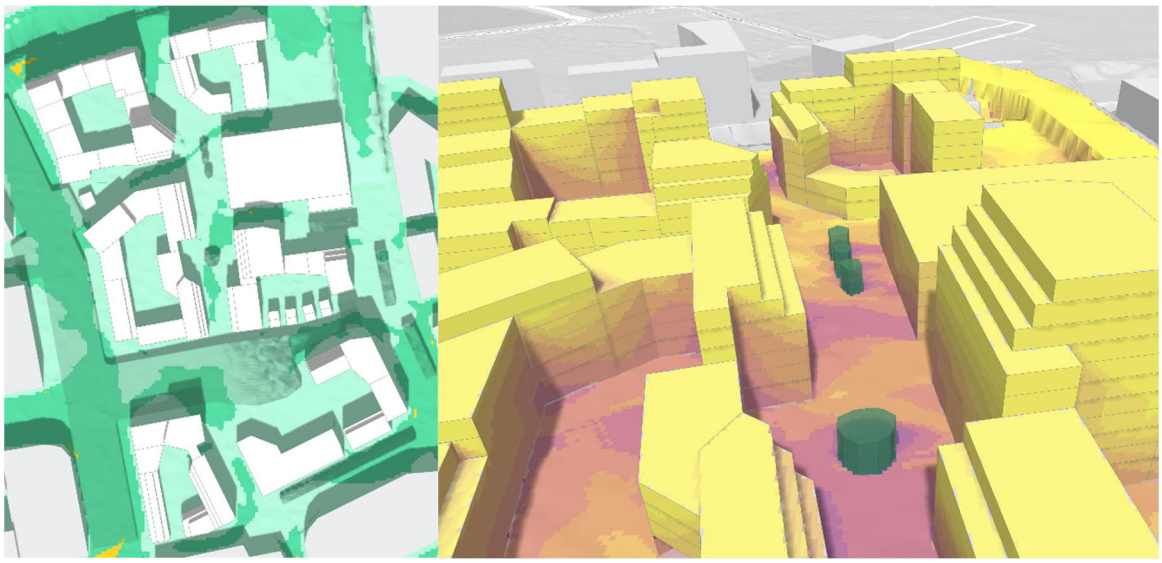






Viitteelliset tarkastelut päiväkodin sijainnista ja huoltoyhteyden toteuttamisesta Jadekadun pohjoispuolella. Ylävasemmalla oleva vaihtoehto valittiin lähtökohdaksi, koska se mahdollistaa sekä suhteellisen paljon asumista että antaa vapaammat kädet päiväkotisuunnitteluun myöhemmässä vaiheessa.

Kaavaratkaisun tarkennuttua kevättalvesta 2021 valittiin Kivistön Lumikvartsin asemakaava Spacemaker-ohjelman pilotointikohteeksi. Ohjelmalla on tehty mikroilmastoanalyysejä, joiden pohjalta on muokattu viimeisin kaavaratkaisu. Ratkaisussa muutamien rakennuksien kerroskorkeuksia on laskettu ja toisien nostettu. Lisäksi kaavakartalle on lisätty määräyksiä kattomuotoihin liittyen. Näin on saatu luotua aurinkoisempia ja päivänvaloisempia kaupunki- ja pihatiloja asukasmäärätavoitteista tinkimättä. Myös muun muassa liiketilojen sijoittelua kaava-alueella on kehitetty mikroilmastoanalyysien pohjalta.



Spacemaker-tutkielmia. Vasemmalla ote tuulianalyysistä, joka todentaa, että alueelle ei synny tuulitunneleita ja alue on miellyttävän vähätuulinen kadulla istuskeluun. Oikealla ote auringonvaloanalyysistä huhtikuun neljännelletoista päivälle. Mitä vaaleampi väri, sitä enemmän suoraa päivänvaloa. Kadulla on 3–8 tuntia suoraa auringonvaloa.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu resurssiviisauden ja Hiilineutraali Vantaa 2030 -tavoitteisiin. Kaava-alueella on mahdollistettu henkilöautoriippumaton asuminen: joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus, keskitetty pysäköinti ja kävelyn priorisointi ensisijaiseksi liikkumismuodoksi tukevat samalla sosiaalista kestävyyttä, kuten kohtaamisia ja asuinalueen omaksi ottamista. Alueelle on mahdollistettu asuntokohtaisia etupuutarhoja, kaksi päiväkotia, liiketiloja sekä useita eri toimintoja mahdollistava pysäköintilaitos; myös liikkumisvirtojen ennakoinnit ovat ohjanneet suunnittelua.

Kaupunkirakenteen kannalta kortteleiden ja niiden rakennusten sijoittelussa on pyritty maksimoimaan luonnonvalo, keinoina vaihtelevat kerroslukumäärät, rakennusalojen verrattain pienet runkosyvyydet sekä asunnoista avautuvat ikkunanäkymät ja niiden vehreys. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan niin matalammat kaupunkipientalot kuin yksi 11-kerroksinen pistetalo. Perusperiaatteena on, että matalammat rakennukset avautuvat etelään, ja kerroslukumäärä kasvaa korttelien pohjoispuolelle, eli varjostusvaikutukset ovat kaavaratkaisua ohjaava tekijä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla laajennetaan Kivistön keskustaa Kehäradan eteläpuolelle rakentamattomalle asemakaavoittamattomalle alueelle. Kaava mahdollistaa kuusi asuinkorttelia, jotka koostuvat pääsääntöisesti asuinrakennusten korttelialueista (A), joissa kerrosluvut vaihtelevat pääsääntöisesti kolmesta seitsemään. Kahdessa asuinkorttelissa on lisäksi osoitettu ala rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueille (AR), joilla kerrosluku on II½–III. Alueelle sijoittuu myös yksi yleisten rakennusten korttelialue uutta päiväkotia varten. Kaava-alueen pysäköinti keskitetään hybridikortteliin, johon sisältyy myös liiketiloja ja kattopuisto (C). Alueelle tulee puisto- ja lähivirkistysalueita (VP, VL) sekä katu-, pihakatu- ja jalankulkualueita. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Lumikvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun sillan kautta.

Kaupunkivihreän ja luonnon monimuotoisuutta alueella vahvistavat katupuut, katualueiden erityiset vihervyöhykkeet (flexzonet), kasvikatot, metsäiset korttelipihat ja puistoalueet. Kohtaamis- ja oleskelualueet niin katu- kuin pihatiloissa tukevat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kestävyyttä, joita tukevat myös kaavaratkaisun mahdollistamat erilaiset asumis- ja asuntotyypit.

Asemakaavakartta.

4.1.1 Mitoitus

A, asuinrakennusten korttelialue

- Pinta-ala yhteensä 1,86 ha
- Rakennusoikeus 57 570 k-m^2, josta liiketilaa 1 770 k-m^2 ja 800 k-m² on y-rakennusoikeutta, jolla mahdollistetaan esimerkiksi päiväkoti kivijalkaan. Alueelle saa rakentaa korttelisaunan, jolle on osoitettu oma 50 k-m²:n rakennusala kortteliin 23165.
- Asukkaiden arvioitu määrä 1 200
- A-alueiden keskimääräinen tehokkuus e=2,89. A-kortteleiden tehokkuusluvut vaihtelevat välillä e=2,27…4,09
- Kerrosluku vaihtelee välillä II–XI.
- Autopaikkamitoitus: 1 ap / 130 asuntokerros-m^2, kuitenkin vähintään 1 ap / kolme asuntoa. 1 ap / 60 k-m^2 palvelu- ja liiketilat. 1 ap / 1500 k-m² vieraspaikat. Pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.
- Autopaikkatarve yhteensä ilman em. poikkeamia noin 479 ap (asuminen 413 ap, liiketilat 30 ap, vieraspaikat 36 ap)
- Pyöräpaikkamitoitus: 1 pp / asuinhuone ja 1 pp / 40 k-m^2 palvelu- ja liiketilat

AR, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

- Pinta-ala yhteensä 0,14 ha
- Rakennusoikeus 1 250 k-m^2.
- Asukkaiden arvioitu määrä 25.
- AR-alueiden keskimääräinen tehokkuus e=0,92. AR-kortteleiden tehokkuusluvut vaihtelevat välillä e=0,90…0,94.
- Kerrosluku II½–III.
- Autopaikkamitoitus: 1 ap / asunto. 1 ap / 1500 k-m² vieraspaikat. Pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.
- Autopaikkatarve yhteensä ilman em. poikkeamia noin 11 ap
- Pyöräpaikkamitoitus: 1 pp / asuinhuone

Y, yleisten rakennusten korttelialue

- Pinta-ala 0,31 ha
- Rakennusoikeus 3 000 k-m^2.
- Tehokkuus e=0,97.
- Kerrosluku III (alleviivattu).
- Autopaikkamitoitus: 1 ap / 150 k-m², joiden lisäksi kaksi liikkumisesteisille.
- Autopaikkatarve yhteensä 20 ap + 2 paikkaa liikkumisesteisille varattua paikkaa tontille.
- Pyöräpaikkamitoitus: vähintään 1 pp / 90 k-m^2 ja 1 pp / 3 työntekijää

C, keskustatoimintojen korttelialue
- Pinta-ala 0,29 ha
- Rakennusoikeus 560 k-m^2 (liiketilaa)
- Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun puitteissa pysäköintilaitoksen ja siihen liittyviä määräyksissä mainittuja tiloja, kuten muuntamon ja kattopuiston.
- Kerrosluku V, lisäksi yksi maanalainen kerros.
- Pysäköintilaitokseen mahtuva arvioitu autopaikkamäärä 480 ap.

VL, lähivirkistysalue
- Pinta-ala 0,35 ha

VP, puisto
- Pinta-ala 0,16 ha

LR, rautatiealue
- Pinta-ala 0,08 ha

Katualueet
- Pinta-ala 2,34 ha

4.2 KAUPUNKIYMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan laadulliset päätavoitteet ovat: (1) kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö, (2) viherrakenne, (3) asumisen monimuotoisuus sekä (4) resurssiviisaus.

Näkymä Karneolikadulta, pieneltä ja vehreältä kortteliaukiolta, johon on integroitu huoltoajon kääntymismahdollisuus.

1) Kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö

- Kaava tiivistää ja täydentää Kivistön keskusta-aluetta, luo pienipiirteistä korttelirakennetta ja kiinnostavaa julkista kaupunkitilaa ja -ympäristöä.
- Korttelien kokonaisuuksien suunnittelu on tehty kaupunkitilasta tinkimättä. Alueen pihakatujen mitoituksessa on otettu huomioon Kivistön kaavarunkotyössä esiin noussut flexzone-konsepti. Nämä vehreät vyöhykkeet tuovat luontoelementtejä katutilaan ja elävöittävät asuntojen ikkunanäkymiä; lisäksi vyöhykkeille on mahdollista sijoittaa mm. liikuntavälineitä, oleskelualueita sekä pyöräpysäköintiä.
- Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.
- Korttelit ovat monimuotoisia, asunnot ja pihatilat valoisia ja katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu tai katualueet on otettu osaksi viheralueita flexzone-ratkaisuja hyödyntäen. Kortteleissa edellytetään omaehtoista pelastautumista, joten sisäpihojen pelastusreittivaatimusten puuttuessa (tikasauton ei tarvitse mahtua korttelipihalle) korttelipihat on mahdollista ottaa täysimääräisesti asukkaiden käyttöön ja varmistaa niiden vehreys.

- Jalan ja pyörällä liikkumista ja lähiluonnon kokemista arjessa tukee Onnenkivenpuiston länsi-itäsuuntainen jatke.
- Uusi Lumikvartsinsilta mahdollistaa sujuvia yhteyksiä Kivistön keskusta-alueella.
- Jadekatu mahdollistaa huoltoajon Y-kortteliin sekä myöhemmässä vaiheessa kaava-alueen eteläpuolelle mahdollisesti sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Jadekatu ei kuitenkaan jatku Kivistöntähden kaava-alueelle Kivistön puistokadulle moottoriajoneuvoliikennettä mahdollistavana – vain kävely ja pyöräilyn reitit jatkuvat Onnenkivenpuiston läpi, mikä rauhoittaa aluetta läpiajoliikenteeltä. Tikkurilantie toimii autoliikenteelle lähimpänä läpiajoyhteytenä n. 100 metrin etäisyydellä.

2) Viherrakenne

- Kaava-alue liittyy Onnenkivenpuiston kautta muihin viheralueisiin sekä Kivistön ja Lapinkylän asemille. Kaava-alueella toteutuu Kivistön tavoite asumisen maksimietäisyydestä (300 metriä) viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on kaavamääräyksissä omat määräykset.
- Myös alueen pohjoisosaan suunniteltu kaupunkikoirapuisto sekä Spottilaiturin jatke luovat luontevan virkistysreitistön. Yhdistyessään ympäröiviin puistoalueisiin Lumikvartsin kaava-alue tukee Kivistön keskustan viher- ja virkistysreitistön laajentumista ja siten laajempien viheralueiden saavutettavuuden parantumista.
- luo-määräyksellä huolehditaan luonnon monimuotoisuudesta ja määrätään lahokaviosammalen ja liito-oravien elinympäristön edellytyksistä

3) Asumisen monimuotoisuus ja teemanaapurustot

- Alueelle on mahdollista rakentaa monenlaisia asuntotyyppejä, jotka mahdollistavat monipuolisen väestöpohjan alueelle.
- AR-korttelialueiden käyttämisellä pyritään lisäämään erilaisia asuntotyyppejä Kivistön keskustassa samalla lisäten myös alueen sosiaalista monimuotoisuutta. Myös A-korttelialueet mahdollistavat monen tyyppistä asumista.
- Asumisviihtyvyyteen ja arkkitehtonisesti mielenkiintoiseen kattomaailmaan on kiinnitetty erityistä huomiota. Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä pilotoitu Spacemaker-työkalu on mahdollistanut luonnonvalo-, varjoisuus-, melu- ja tuulisuustutkielmien laatimisen. Näiden tuloksena on tunnistettu muun muassa optimaalisia kattokulmia ja laadittu esimerkiksi kaavamääräyksiä kattokoroista. Spacemakerin tuottama lisäarvo on täten mm. valoisammat asunnot, sisäpihat ja katutilat.
- Naapuruston tunnistettavuutta tuetaan erilaisin katuaukioin ja katuvihreän keinoin. Niin sanottu flexzone-ajattelu on ohjannut katuvihreän sijoittelua. Tämä tarkoittaa noin kuusi metriä leveitä monipuolisessa käytössä olevia aktiivisia viherkaistoja, joita on sijoitettu kaava-alueen katualueille. Näihin saadaan katuvihreän – puiden, aluskasvillisuuden ja pensaiden – lisäksi sijoitettua muitakin toimintoja, kuten liikuntavälineitä, penkkejä ja lyhytaikaista pysäköintiä. Katujen ja aukioiden harkitulla muotoilulla saadaan aikaan tunnistettavuutta ja tilat pysyvät lyhyine näkölinjoineen riittävän intiimeinä, jotta ne houkuttelevat oleskeluun ja osaltaan toteuttavat tavoitetta aktiivisista katutiloista.

4) Resurssiviisaus

- Katutilan optimaalinen käyttö: ei vain ajoratoja vaan myös oleskelutilaa sekä sujuvaa arkea helpottavaa lyhytaikaista asiointipysäköintitilaa.

- Uusiutuvan energian tuotantoa edellytetään määräyksillä.
- Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset ja puurakentamiseen ja uusiutuvan energian käyttöön ohjataan.
- Kaavaratkaisun vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vehreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaava-alueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.
- Alueen keskellä sijaitseva virkistysalue (VL) jatkaa päiväkotikortteliin kuuluvaa metsäistä leikkipuistoa (le). Leikkipuisto on luontevasti muiden käytettävissä päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella, ja tukee siten resurssiviisauden tavoitteita.
- Resurssiviisautta tukee myös pysäköintilaitosratkaisu: eri toimintojen mahdollistaminen tuottaa enemmän pienemmin resurssein. Rakennuksen katoille edellytetty kattopuutarha ja/tai toiminnallinen ulkoilualue lisää kaupunkiluonnon moninaisuutta ja vahvistaa keskustan läpi kulkevaa viherverkostoa. Keskitetty pysäköinti myös mahdollistaa maanvaraiset sisäpihat asuinkortteleissa, kun tarvetta betonikansiratkaisuille ei ole. Tällöin olemassa olevan puuston ja pohjakasvillisuuden säilyttäminen on mahdollista pihoilla.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavaehdotuksessa on osoitettu korttelialueita asuntorakentamiseen ja keskustaan sijoittuvien palvelujen rakentamiseen (A, AR, Y, C). Kaavamääräyksissä on kaikkia korttelialueita koskevia rakennuspaikkojen pohjatutkimuksiin, uusiutuvan energian käyttöön, teknisten laitteiden sijoitteluun ja taiteeseen liittyviä määräyksiä. Kaava-alueen pinta-alasta (5,5 ha) korttelialueita on 47 % (2,6 ha), katu- ja rautatiealueita 44 % (2,4 ha) ja virkistysalueita 9 % (0,5 ha). Katualueiden korkea suhteellinen osuus johtuu siitä, että kaava-alue sisältää Lumikvartsinkadun vaatiman alueen siltoineen Kehäradan pohjoispuolelta aina Tikkurilantielle saakka. Lisäksi pihakatualueet ovat monin paikoin puistomaisen vehreitä. Osaksi korttelialueita lasketaan myös Onnenkivenpuiston metsäleikkipuisto, mikä tilastossa pienentää virkistysalueiden osuutta huomattavasti.

4.3.1 Korttelialueet

A, asuinrakennusten korttelialueet

Kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen alueelle. Tontin koosta, rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta riippuen alueelle voidaan rakentaa erityyppisiä asuinkerrostaloja, piste- ja lamellitaloja kattoterasseineen. Korttelien ja rakennusalojen erilaisilla muodoilla luodaan monipuolista kaupunkikuvaa.

Kaavamääräyksen mukaan korttelialueen arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa. Kaupunkitilan tulee olla pienimittakaavaista kävelymiljöötä.

Rakennusoikeudet on osoitettu kaavakartassa rakennusaloittain tonttikohtaisesti numeerisesti. Tonttien rakennusoikeudet vaihtelevat välillä 700–7670 k-m² ja kerrosluvut välillä II–XI. Rakennukset on sijoiteltu siten, että syntyy suojaisia yksityisiä piha-alueita kortteleiden sisälle. Vaihtelevat kerroskorkeudet ja kattomuodot tukevat jalankulkuun liittyvää dynamiikkaa; luovat rytmiä, vaihtelevia näkymiä ja tiloja pihoille, kaduille ja puistoalueille. Tavoitetta vaihtelevasta ja mielenkiintoa ylläpitävästä kaupunkitilasta tuetaan useilla kaavamääräyksillä. Kaavan mukaan mm. julkisivut tulee jäsentää korkeintaan yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin

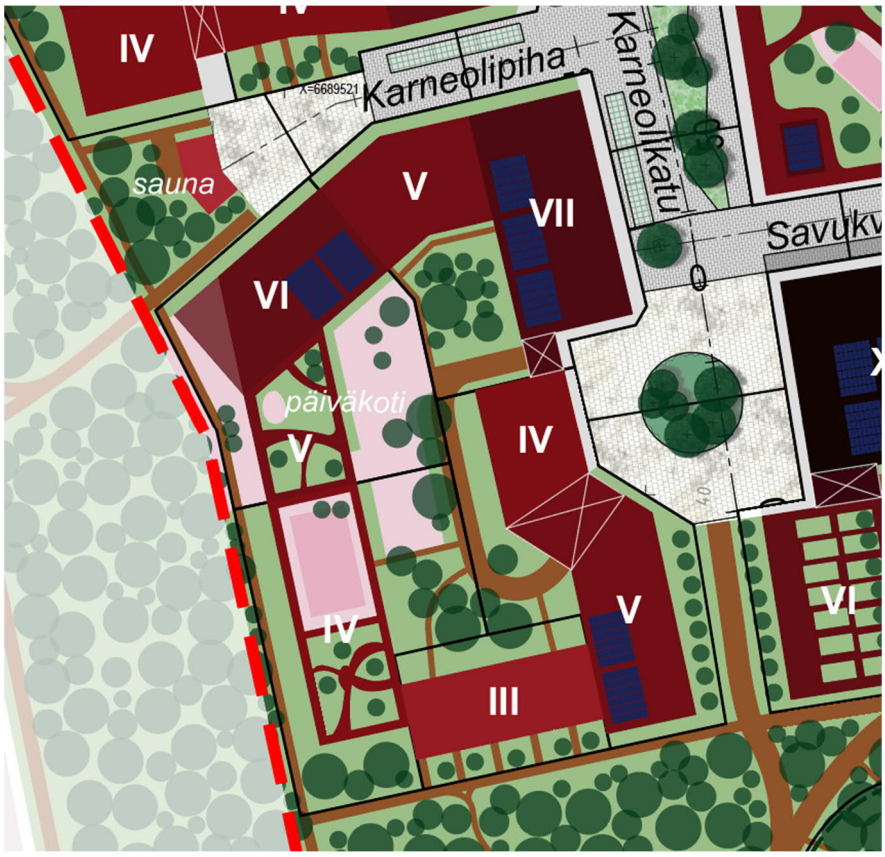
tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Osaltaan jalankulkua ja oleskelua kaupunkitilassa tukevat myös rakennusten maantasokerrokseen sijoittuvat tilat ja toiminnot. Lumikvartsinkadun, Savukvartsinkadun, Karneolikadun ja Jadekadun varsille katutasoon tulee toteuttaa liiketiloja. Tilat tulee toteuttaa omasisäänkäyntisinä (suora kulkuyhteys kadulta) ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Näkymä Karneolikadun eteläpäähän. Rakennusten korkeudet vaihtelevat ja katot ovat monimuotoisia kasvikattoineen ja harjoineen. Kivijaloilla on kadun varressa pursuamistilaa ja vehreys on aina läsnä katutilassa.

Maatasokerroksen aktiivisuutta lisäävät myös kaavan edellyttämät maantasoon sijoitetut asunnot etupuutarhoineen omilla sisäänkäynneillä. Kaikissa kortteleissa rakennusalaan rajautuvat istutettavat alueet tulee toteuttaa huoneistokohtaisina pihoina, yhteiskäyttöisinä etupuutarhoina tai liiketiloihin liittyvinä ulkotiloina. Etupuutarhojen ja asuntopihojen on liityttävä ensimmäisen kerroksen huoneistoihin omilla pääsisäänkäynneillä. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

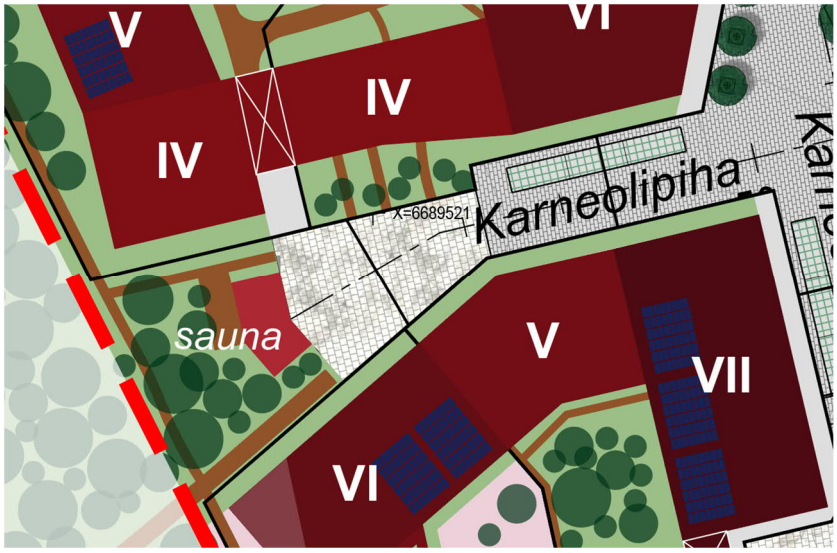
Korttelin 23168 A-korttelialueen sisäpihaa on mahdollista yhteiskäyttöä viereisen Y-korttelialueen kanssa päiväkodin toiminta-aikoina.

Korttelissa 23166 on y-merkintä varauksena esimerkiksi päiväkodille. Mahdollinen päiväkoti sijoittuu tontin 1 pohjakerrokseen korttelin länsireunaan vasten Onnenkivenpuistoa. Pihatiloja varten on merkitty kaksi le-merkintää, joista toinen on korttelin sisäpihalla ja toinen vasten Onnenkivenpuistoa korttelin ulkoreunalla. Karneolikadun eteläpää on muotoiltu niin, että huoltoajon on mahdollista kääntyä ympäri.



Ote havainnekuvasta. Kortteli 23166 sisältää varauksen pohjakerrokseen sijoittuvalle palvelutilalle, kuten päiväkodille.

Korttelissa 23165 on osoitettu rakennusala erilliselle saunarakennukselle. Saunalle on osoitettu 50 k-m² rakennusoikeutta ja se tulee rakentaa kiinni Karneolipihaan niin, että mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa Onnenkivenpuistoa vasten säästetään. Kaavamääräyksen mukaan saunarakennuksen tulee arkkitehtuuriltaan selkeästi erottua korttelin muista rakennuksista ja rikastuttaa kaupunkikuvaa.



Ote havainnekuvasta. Sauna luo tilallisuutta Karneolipihalle.

Korttelien rakennusalojen kerroskorkeudet ovat pääsääntöisesti matalampia kortteleiden eteläsivuilla luoden luonnonvaloisempia sisäpihoja. Korttelin 23167 XI-kerroksinen pistetalo on sijoitettu niin, että se ei varjosta muuta asumista. Tämä rakennus muodostaa eräänlaisen portin kaava-alueelle Lumikvartsinkadulta tullessa niin, että autoliikenne ohjautuu luontevasti viereiseen pysäköintilaitokseen haittaamatta kävely-yhteyksiä.

AR, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Onnenkivenpuistoa vasten kortteleihin 23167 ja 23169 kumpaankin varattu yksi tontti rivitalolle tai vastaavalle kaupunkipientalotyyppiselle asumismuodolle. Aluetta koskevat kaavamääräykset ovat tavoitteiltaan samansuuntaisia kuin kaava-alueen A-kortteleita koskevat määräykset. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 1 250 k-m² ja rakennusten kerrosluku on II½–III. Asunnot tulee toteuttaa omalla sisäänkäynnillä sekä kadun että puiston puolelta. Rakennuksessa tulee olla harja- tai satulakatto ja ylimmän asuinkerroksen lattiapinnan tulee olla räystäslinjan tasolla tai sen yläpuolella.

C, keskustatoimintojen korttelialue

Koko kaava-aluetta palveleva C- kortteli 23126 sijoittuu Savukvartsinkujan pohjoispuolelle, Karneolikadun ja Lumikvartsinkadun väliin. Kerrosluku on pääsääntöisesti V, lisäksi pohjakerroksen liiketila pursuaa Savukvartsinkadulle yksikerroksisena. Kaava mahdollistaa myös yhden maanalaisen kerroksen.

C-kortteli on tarkoitus toteuttaa ns. hybridikorttelina, johon sijoittuu kaava-aluetta palveleva pysäköintilaitos (noin 480 autopaikkaa) sekä omilla sisäänkäynneillä varustettuja, isoilla ikkunoilla kadulle avautuvia liiketiloja Savukvartsinkadun ja Karneolikadun varsille. Lumikvartsinkadun varteen liiketiloja ei voi sijoittaa, koska katu alkaa nousta Savukvartsinkadun risteyksen kohdalta kohti Lumikvartsinsiltaa ja radan ylitystä. Liiketilat on sijoitettu mikroilmastollisesti miellyttäviin paikkoihin.

Pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu Savukvartsinkadulta korttelin eteläsivulta korttelin keskivaiheilta. Katutila on suunniteltu niin, että autolla ajo suuntautuu luontevasti laitokseen. Jalkaisin tai pyöräillen pysäköintilaitokseen saapuville on tavoitteena saada sisäänkäyntejä ympäri korttelia.

Korttelin liiketiloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 560 k-m². Pysäköintilaitoksen saa rakentaa sille osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun puitteissa. Kaavan mukaan pysäköintilaitos on katettava ja sen katolle on toteutettava kasvikatto, jossa tuetaan luonnon monimuotoisuutta ja viivytetään hulevesiä. Kasvikatto on toteuttava osittain toiminnallisena puistona, jonne tulee olla helppo pääsy kadulta. Kaavamääräyksissä on myös pysäköintilaitoksen julkisivuja koskevia määräyksiä, joiden mukaan julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin ja/tai julkisivut tulee toteuttaa viherseininä. Kaavassa määrätään myös I-kerroksisen rakennuksen osan katon käytöstä; se tulee toteuttaa toiminnallisena, kuten liiketilaan liittyvänä terassina.

Pysäköintilaitoksen sijainti ja koko osana alueen korttelirakennetta mahdollistaa tulevaisuudessa pysäköintitarpeen mahdollisesti vähentyessä muuttamaan tilat muuhun käyttöön tai pysäköintilaitos voidaan resurssiviisaasti korvata muulla rakentamisella katu- ja kunnallisteknisiä verkostoja muuttamatta. Keskitetty pysäköinti mahdollistaa myös maanvaraiset korttelipihat asuinkortteleissa, kun kansiratkaisuja ei tarvita.

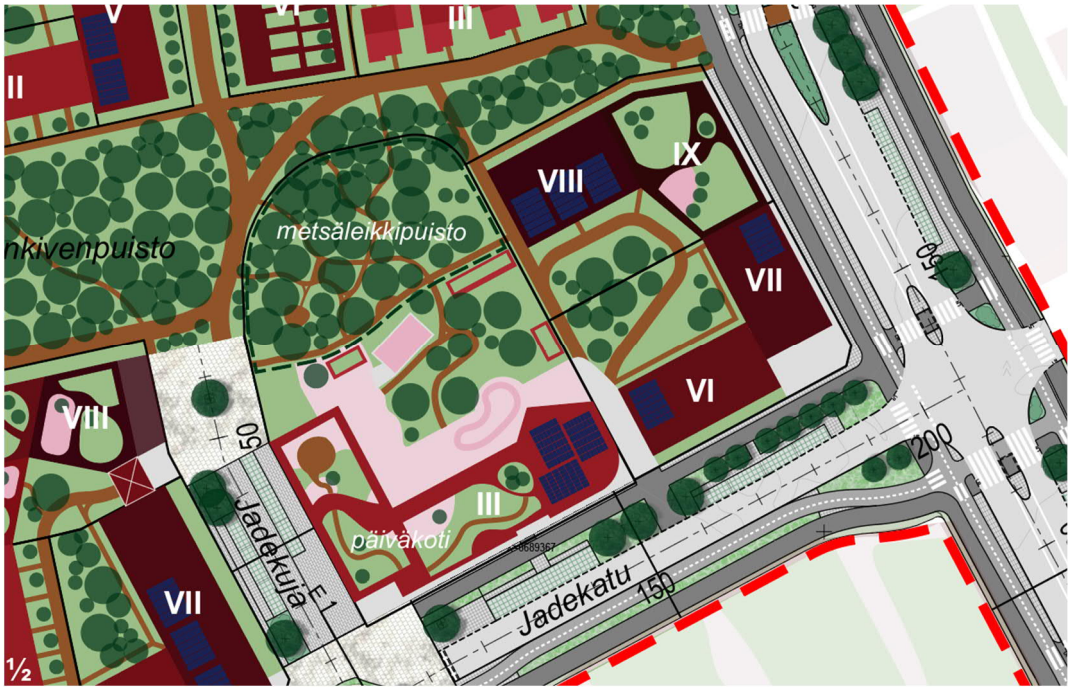
Y, yleisten palveluiden alueet

Jadekadun pohjoispuolelle sijoittuu yleisten rakennusten korttelialue 23168, johon suunnitellaan päiväkotia. Rakennus on kolmikerroksinen ja rakennusoikeutta on 3 000 k-m². Rakennusala on si-

joitettu Jadekujan ja Jadekadun varsille niin, että toteuttamisessa on hieman väljyyttä. Rakennuksen sijoittelu tontin etelä- ja länsireunaan suojaa piha-alueilta ympäristöhäiriöiltä. Rakennuksen katon on oltava joko harjakatto tai kasvikatto tai näiden yhdistelmä. Julkisivusommittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa ja julkisivujen on oltava värikkäitä. Rakennuksen maantasokerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen. Tontin pohjoisosaan sijoittuu metsäleikkipuisto, jossa säilytetään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Metsäleikkipuiston on tarkoitus olla kaikkien käytettävissä päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella.

Tontti rajautuu pohjoisessa Onnenkivenpuistoon, johon päiväkodin piha-alue liittyy luontevasti metsäleikkipuiston myötä. Lännessä ja etelässä tontti rajautuu Jadekatuun ja Jadekujaan. Idässä tontti rajautuu viereiseen A-kortteliin, jonka sisäpihaa päiväkodin on mahdollista hyödyntää päiväsaikaan. Lisäksi päiväkodin käytössä on oma piha ja sen metsäleikkipuisto.

Tontin huoltoajo ja saattoliikenne on suunniteltu tapahtuvan Jadekadun kautta. Jadekadulla ja Jadekujalla on kadunvarsipysäköintiä päiväkodin saattoa ajatellen. Päiväkodin huoltoajo hoituu Jadekadulta päiväkodille varatusta huoltotaskusta. Jadekadun päässä oleva aukio on mitoitettu niin, että päiväkodin huoltoajoneuvo mahtuu kääntymään ympäri.



Havainnekuva korttelista 23168. Päiväkoti sijoittuu korttelin länsipuolelle III-kerroksisena.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalueet

Kaava-alueella on kaksi luonnontilassa säilytettävää lähivirkistysaluetta (VL).

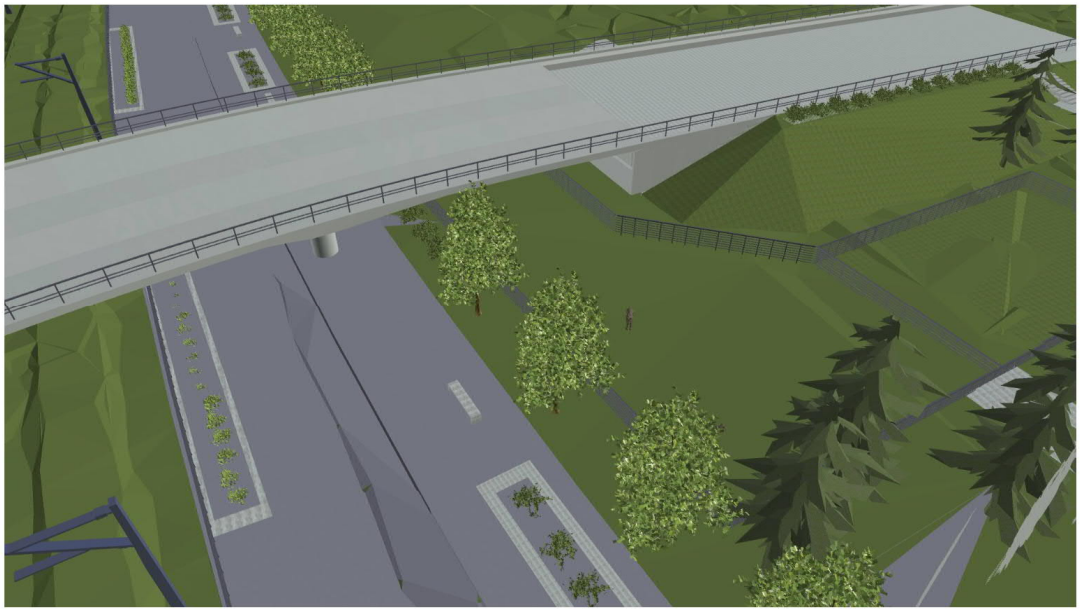
Alueen keskellä sijaitseva VL-alue laajentaa Onnenkivenpuistoa ja vahvistaa osaltaan liito-oravan ja lahokaviosammalen säilymistä lähitulevaisuudessa kovan rakennuspaineen alla olevalla alueella. Osalle VL-aluetta on osoitettu luo-merkintä, joka edellyttää, että lahokaviosammalen kasvupaikkaa ei saa heikentää tai hävittää. Sen lisäksi itse VL-määräys edellyttää, että alueella kasvava olemassa oleva hyväkuntoinen puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa, sen lisäksi puistoreittejä suunnitellessa tulee pyrkiä mahdollisimman vähäisiin puiden kaatoihin. Lahokaviosammalen suojelemiseksi riittävästä lahopuujatkumosta on huolehdittava.

Kaavamerkinnöin on ohjattu rakentaminen riittävän etäälle: VL-alueeseen rajoittuvien korttelei-den rakennusalat ovat 2–7,5 metrin etäisyydellä, mikä muodostaa suojavyöhykkeen myös raken-tamisaikaiseen toimintaan. Liito-oravayhteyttä vasten etäisyys on aina vähintään 4 metriä.

Kaava-alueen eteläosassa Jadepolun länsipäässä sijaitsee toinen VL-alue, joka on osa liito-oravan etelä-pohjoissuuntaista yhteyttä ja turvaa myös lepakoiden liikkumisyhteyksiä. VL-merkinnällä varmistetaan tämän yhteyden jatkuminen koko tämän kaava-alueen matkalta. Tämän VL-alueen on tarkoitus tulevaisuudessa olla osa laajempaa liito-oravan yhteysverkostoa, osana yhteyttä Lip-pupuistosta Tikkurilantien eteläpuolelle.

VP, puistot

Kaava-alueelle sijoittuu yksi puistoalue (VP), joka on merkitty ohjeelliseksi koirapuistoksi (hau). Koirapuistomerkintä jatkuu myös katualueella, jossa koirapuistoa on tarkoitus jatkaa Lumikvart-sinsillan alle. Puistoalue sijoittuu osittain rinteeseen, joka nousee kohti Lumikvartsinkatua juuri ennen siltaosuuden alkamista.



Ote Lumikvartsinsillan yleissuunnitelmasta. Lumikvartsinsilta kuvattuna itään päin, oikealla avau-tuu Villakoiranpuisto.

Vaikka koirapuisto sijaitsee yli 55 dB keskiäänitasolla ja siten ylittää VNp 993/1992 ohjearvon (taa-jamavirkistysalueet 55 dB, vrt. luku 4.4.1), puoltaa alueen keskeinen sijainti ja merkitys kaupunki-kuvalle alueen toteuttamista koirapuistoksi eikä esimerkiksi suojaviheralueeksi. Koirapuisto myös itsessään tuottaa ajoittain melua, ja on siten perusteltu sijoittaa C-korttelin viereen, joka osaltaan vaimentaa äänimaailmaa.

LR, rautatiealueet

Kaava-alueelle sijoittuu pieni pala rautatiealuetta Lumikvartsinsillan mahdollistamiseksi. Lumi-kvartsinsilta on merkitty eritasoristeyksenä (e) rautatiealueen päälle.

Katualueet

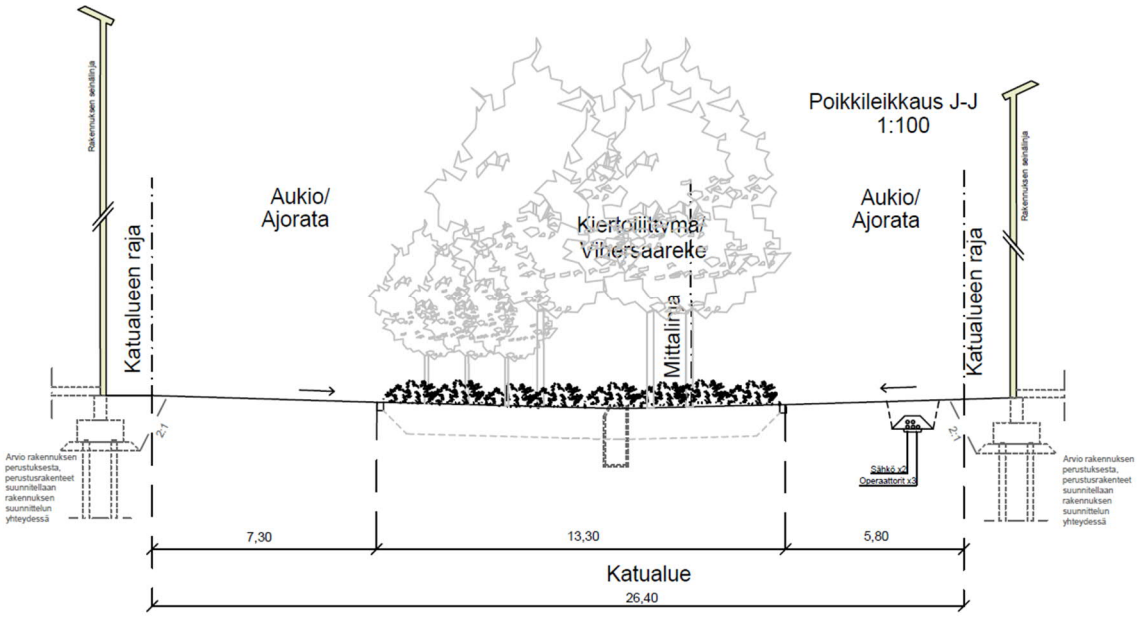
Alueelle tulee useita uusia katualueita. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Lumikvart-sinkadun ja Lumikvartsinsillan sekä Kivistöntähden asemakaavaan Jadepolun kautta.

Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä teetettiin konsulttityönä kaava-alueen katujen yleissuun-nitelmat, joissa tutkittiin katujen liikenteelliset tilavaraukset ja kunnallistekniikan tilatarpeet sekä laadittiin myös vesihuollon yleissuunnitelmat. Suunnitelmat laati Sitowise Oy.

Kaava-alueen itäreunalle sijoittuu etelä-pohjoissuunnassa Lumikvartsinkatu, joka on osa Kivistön laajempaa kokoojakatuverkostoa. Kadun mitoitus mahdollistaa HSL:n linjaliikenteen. Kadun itäpuolen erotuskaistalle sijoittuu katupuita ja kadunvarsipysäköintiä (yhteensä 7 ap) sekä valaisimet. VL-alueen kohdalla kadulle on saatu mahdutettua enemmän puustoa, mikä vahvistaa itä-länsisuuntaista virkistysyhteyttä. Virkistysyhteyden kohdalle Lumikvartsinkadulle on myös sijoitettu ajoratapysäkit linjaliikennettä varten molempiin suuntiin. Ratkaisu tekee katutilasta turvallisemman kävelijöille ja rauhoittaa ajonopeuksia samalla varmistaen linja-auton hidasteettoman kulun. Lisäksi Tikkurilantien risteyksen tuntumaan Lumikvartsinkadulle on suunniteltu pohjoisen suunnan taskupysäkki, eteläsuunnan pysäkki jää kaava-alueen ulkopuolelle. Lumikvartsinkatu on keskeinen osa Kivistön pyöräilyverkostoa ja kadulle on suunniteltu erotellut pyöräkaistat.

Lumikvartsinkatu jatkuu kaava-alueella aina Sinikvartsinkadun risteykseen saakka ja mahdollistaa näin Lumikvartsinsillan rakentamisen. Silta on uusi kävely-, pyörä- ja autoliikenteen yhteys, joka yhdistää Kivistön olemassa olevan keskustan etelään Tikkurilantielle luoden uuden sisäisen yhteyden. Sillasta on laadittu yleissuunnitelma, jonka laati WSP Oy.

Lumikvartsinkadusta länteen erkaneva Savukvartsinkatu välittää autoliikennettä alueen C-korttelin pysäköintilaitokseen. Lisäksi kadulta on yhteys kaava-alueen sisäiseen pihakatuverkostoon. Liittymä Savukvartsinkadulla alkavalle pihakatumaisemmalle ratkaisulle on korotettu ajorataan nähden, jolloin pihakadulle ajava autoilija voi selvästi havainnoida liikkuvansa kävelijöiden ehdoilla liikennemuotojen yhteisessä katutilassa. Savukvartsinkatu on muotoiltu niin, että autoliikenne ohjautuu luonnostaan pysäköintilaitokseen, eikä aluetta tuntematon autoilija päädy vahingossa pihakadulle. Savukvartsinkadulle on myös sijoitettu viherkaista tuomaan C-korttelin liiketilalle miellyttävämpää pursuamistilaa kadulle. Kadulle on sijoitettu kaksi kadunvarsipysäköintipaikkaa.



Poikkileikkaus Karneolikadun eteläpäästä (Alustavat katusuunnitelmat, Sitowise Oy). Kuvasta käy ilmi tavoite vehreistä kaupunkitiloista, joissa on mukava oleskella. Aukion keskelle on sijoitettu istutuksia ja puita, huoltoliikenne voi kiertää aukion ympäri.

Karneolikatu on kaava-alueen sisäistä liikennettä palveleva pihakatu. Katutilan mielenkiintoinen orgaaninen muoto lisää katutilan viihtyvyyttä, vähentää tuulisuutta ja lisää valoisia paikkoja kadulla. Suunnittelun lähtökohtana on ollut, että näkymät eivät saa olla liian pitkiä, jotta kävelijän mielenkiinto kävellä eteenpäin ei lannistu. Pihakadulle on suunniteltu runsaasti istutuksia, joiden sijoittelulla pyritään rytmittämään katutilaa ja hidastamaan ajonopeuksia luoden kävelijöille miellyttäviä oleskelupaikkoja. Istutuksista suurin on C-korttelin länsireunan liiketilojen edessä oleva flexzone. Kadun varressa on kuusi kadunvarsipysäköintipaikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin sekä kadun eteläpäässä pieni aukiomuodostelma, joka toimii samalla korttelin 23166 päiväkotivarauksen huoltoliikenteen kääntöpaikkana. Aukion keskelle voidaan toteuttaa puistomaista, istutuksilla rajattua oleskelualuetta. Etelässä aukio liittyy Onnenkivenpuiston puistoreitteihin lyhyen vain kävelylle ja huoltoajolle varatun osuuden kautta. Pohjoisessa Karneolikatu liittyy Sporttilaituriin, jota jatketaan Kivistöntähden asemakaava-alueelta tälle asemakaava-alueelle kävelyalueena, jossa on paljon liikunta- ja oleskelupaikkoja.

Karneolipiha ja Karneolikuja muodostavat itä-länsisuunnassa kaava-alueen halki kulkevan pihakatuyhteyden. Kaduille on sijoitettu yhteensä kuusi kadunvarsipysäköintipaikkaa. Karneolipiha yhdistyy Onnenkivenpuiston reitistöön yhdistäen alueen Kivistöntähden alueelle, kun taas Karneolikuja yhdistää alueen Lumikvartsinkatuun C-korttelin pohjoispuolella. Karneolikujan länsipää on merkitty kävelylle varatuksi alueeksi, sillä paikalle tarvitaan portaat Lumikvartsinkadulle nousemisen mahdollistamiseksi.

Karneolipolku yhdistää Karneolikujan ja koirapuiston Sporttilaituriin. Alue on varattu jalankulkuun ja huoltoajoon.

Kvartsiraitin osalta asemakaavassa todetaan nykyinen tilanne. Voimassa olevassa asemakaavassa LR-alueella sijaitseva reitti muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi väyläksi. Kaava ei aiheuta muutoksia jo rakennettuun reittiin.

Kaava-alueen eteläosaan rakennettava Jadekatu yhdistää eteläosan korttelit Lumikvartsinkatuun ja mahdollistaa tulevaisuudessa yhteydet myös kaava-alueen eteläpuolelle. Jadekadun pohjoislaidalle on suunniteltu istutus- ja pysäköintikaista, johon sijoittuu myös Y-korttelin huoltotasku. Lyhytaikaisen pysäköinnin paikkoja kadulla on neljä. Jadekadulle tulee myös pyöräkaista ajokaistan eteläpuolelle, erotettuna jalankulusta kapealla istutuskaistalla. Jadekadun länsipään aukio on mitoitettu niin, että Y-korttelin huoltoajoneuvot mahtuvat kääntymään ympäri. Aukion keskelle on mahdollista sijoittaa muuntamo ja kasvillisuutta. Pyöräilyn ja jalankulun yhteydet jatkuvat aukion poikki Jadepolulle. Jadepolku on kävelyn ja pyöräilyn reitti, joka yhdistää alueen Kivistöntähden asemakaavassa suunniteltuun Kivistön puistokatuun. Kävely- ja pyöräilykaistat kulkevat tiiviinä pakettina Onnenkivenpuiston läpi itä-länsisuunnassa Kivistöntähden kaava-alueelle mahdollistaen mahdollisimman yhtenäisen liito-oravan kulkuyhteyden pohjois-eteläsuunnassa.

Jadekuja yhdistää kaava-alueen eteläosan itä-länsisuuntaiseen virkistysyhteyteen. Kadulle on sijoitettu kadunvarsipysäköintiä erityisesti päiväkodin saattoliikennettä ajatellen. Paikkoja on yhteensä kadulla kuusi. Lisäksi kadulla on katupuita.

4.4 YMPÄRISTÖHÄIRIÖT, YHDYSKUNTATEKNISET RATKAISUT JA KAAVATALOUS

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.4.1 Melu ja tärinä

Melu

Suunnittelun aikana on kaava-alueelle laadittu erillinen meluselvitys, jossa on tutkittu lento-, raide- ja tieliikenteen meluvaikutuksia suunnitelmaan (Sitowise 2021). Selvityksen mukaan ennustetilanteessa kaava-alueen keskiäänitaso on päivällä enimmillään noin 60–65 dB Lumikvartsinkatuun

ja Kehärataan rajautuvilla kaavan reuna-alueilla. Yölliset keskiäänitasot ovat matalampia, enimmillään noin 55–60 dB välissä. Kortteleiden sisäpihoilla melutason ohjearvot 55 dB päivällä ja 45 dB alittuvat, ja leikkipihat suositellaankin sijoitettaviksi sisäpihoille. Kaava-alueen koillisreunalle osoitetulla Villakoiranpuiston alueella (VP) ylittyy taajamavirkistysalueiden päivä- ja yöajan ohjearvot (55 dB ja 50 dB).

Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat Lumikvartsinkatua ja Kehärataa sijaitsevien rakennusten em. liikenneväylien puoleisilla julkisivuilla. Suurin asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuva melutaso päivällä on 64 dB ja yöllä 56 dB. Ennustetilanteessa kaava-alueen asuinrakennusten katoilla keskiäänitaso on päivällä enimmillään noin 62 dB ja yöaikaan enimmillään noin 55 dB. Niillä julkisivuilla, joille kohdistuu päiväajan 64 dB keskiäänitaso, on laskennallinen äänitasoerovaatimus (ΔL) sisämelutason ohjearvovaatimuksen täyttämiseksi 29 dB. Kivistön alueella vaatimus ΔL on lentomelun vuoksi 35 dB.

Ääniympäristöohjeen mukaan nukkumiseen käytettävissä tiloissa äänen hetkellinen enimmäistaso L_{AFmax} ei saisi toistuvasti ylittää 45 dB. Tämän varmistamiseksi kortteleiden 23164 ja 23165 Kehäradan suuntaan avautuville julkisivuille, joille kohdistuva enimmäisäänitaso selvityksen mukaan on 81 dB, tulisi asettaa äänitasoerovaatimus 36 dB. Lisäksi selvityksen mukaan ne oleskeluparvekkeet, jotka ovat yli 52 dB päivämelun tai 47 dB yömelun (julkisivuun kohdistuva melutaso ilman heijastusta) julkisivuilla, tulee suojata parvekelasituksen avulla. Mikäli rakennusten katoille halutaan sijoittaa leikkiin ja oleskeluun soveltuvia terasseja tai kattopihoja, tulee ne suojata liikennemelulta. Kattopihojen melutilannetta on mahdollista parantaa toteuttamalla kattopihan reunaan umpikaide. Kaiteiden korkeus tulee tarvittaessa tutkia jatkosuunnittelun yhteydessä, kuitenkin viimeistään rakennuslupavaiheessa. (Sitowise 2021)

Tärinä ja runkomelu

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä, alueen länsipuolella sijaitsee Kivistöntähden (232500) kaava-alue, jolle on toteutettu tärinävaikutusten tarkastelu (WSP Finland Oy 23.11.2018) sekä kaava-alueen koillispuolella Kvartsikulman (232800) asemakaava-alue, jolle on toteutettu tärinä- ja runkomeluselvitys 2020 (WSP Finland Oy 2.9.2020).

Tärinäriskiä pidetään yleensä suurehkona, mikäli maaperä koostuu pehmeistä maalajeista tai löyhistä kerroksista, kun pohjavesi on läsnä (WSP 2.9.2020). Selvityksissä on arvioitu ihmisen tärinänä tunteman värähtelyn tasoa ja vaimentumista radan läheisyydessä sekä tarkasteltu vasteiden suuruutta suhteessa sallittuihin arvoihin. Selvityksen mukaan vasteet ovat varsin kohtuulliset ja viitearvojen alapuolella. Laskennassa oletuksena on ollut rakennusten perustaminen tukipaaluille, jolloin erityisesti pystykomponentit ovat hallinnassa. Tarkastelussa (WSP 23.11.2018) pidettiin keskikorkeutena kahdeksaa (8) kerrosta – tässä ja alemmissa rakennuskorkeuksissa eivät vaakasuuntaiset värähtelyt muodostu ongelmaksi. Toisaalta havaittiin, että jännemitoiltaan pitkät ja joustavat lattiarakenteet voivat pitkien junien vaikutuksesta resonoidessaan aiheuttaa merkittävää tärinäefektiä rakennuksessa.

Runkomelua aiheuttava värähtely on niin pientä, että sitä ei koeta tärinänä. Runkomelun mahdollisia haittoja voidaan vaimentaa sijoittamalla ratarakenteeseen joustavaa värähtelyä vaimentava eristekerros tai rakentamalla radan koko tukikerros kelluvaksi rakenteeksi. Runkomelun vaimentaminen voidaan toteuttaa myös värähtelylle altistuvassa kohteessa (asuinrakennus). (WSP 2.9.2020).

Suunnittelukohteen maaperän ominaisuudet ovat verrattavissa Kvartsikulman kaava-alueeseen ja siten suotuisat tärinän etenemiselle, mutta huonot värähtelyn etenemiselle runkomelua aiheuttavalla taajuusalueella (vrt. WSP 2.9.2020). Kaava-alueen pohjoisimmat korttelit ovat kuitenkin tärinä- ja runkomeluriskin alueella. Siksi kaavamääräyksiin on kirjattu, että kortteleiden 23164 ja 23165 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.

4.4.2 Vesihuolto

Uutta vesihuoltoverkostoa tullaan rakentamaan Jadekadulle, Jadepolulle, Jadekujalle, Lumikvartsinkadulle, Savukvartsinkadulle, Karneolikadulle, Karneolipihalle ja Karneolikujalle. Lisäksi Sporttilaiturin alle rakennetaan jo aiemmin Kivistön tähden kaavassa suunniteltu hulevesiviemäri. Uutta vesijohtoa tullaan rakentamaan noin 1 km, mukaan lukien noin 200 m Sporttilaiturin hulevesiviemäriä.

Kaavaan tullaan varaamaan rasitealueet korttelien yhteisiä tonttijohtoja varten.

Vesihuollon yleissuunnitelma on tämän selostuksen liitteenä (liite 2).

Vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemärilinjojen suunnittelu ja rakentamiskustannukset ovat noin 1 475 000 € (alv 0 %).

4.4.3 Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Ohutrakenteiset kasvikatot, kuten maksaruohokatot tulkitaan puoliläpäiseviksi pinnoiksi, joten ne eivät kokonaan poista katon viivytystarvetta. Mikäli kasvikatto toteutetaan paksummalla kasvualustalla, voidaan tulkita kattorakenne itsessään vettä viivyttäväksi rakenteeksi, jolloin erillistä viivytystä näille kattovesille ei tarvita.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4.4.4 Kaavan ekotehokkuusarviointi

Kaavaratkaisusta on tehty KEKO-laskenta. KEKO-työkalu on Suomen ympäristökeskuksen laatima kaavoituksen ekolaskuri, joka perustuu tieteellisistä tutkimuksista koottuihin kriteereihin ja arviointimenetelmiin. KEKO laskee kaavan vaikutuksia sekä rakennus- että käyttövaiheessa. KEKO-laskenta tehtiin kahdesta eri esimerkkivaihtoehdosta. Perusvaihtoehtona (ve 1) on täysin betonirakenteisina rakennuksina kaukolämpöratkaisuin toteutettava alue, jonka rakennukset ovat energiatehokkuudeltaan matalaenergiatasoa. Vertailuvaihtoehtona (ve 2) on puurakenteisina rakennuksina toteutettava alue, jonka rakennukset ovat energiatehokkuudeltaan passiivitasoa ja jossa lämmitysenergia jakautuu kaukolämpöön 50 % ja maalämpöön 50 %. Molemmissa laskennallisena asukasmääränä käytetään 1 200 asukasta. Vertailussa on tutkittu puurakentamisen ja energiatehokkuuden vaikutusta alueen ekotehokkuuteen. Kaavassa ei edellytetä, että rakennukset olisivat puurakenteisia tai että niiden pitäisi saavuttaa tietty energiatehokkuus, vaan näihin liittyvät vaatimukset määritellään tonttien kilpailutusten yhteydessä.

Kokonaisekotehokkuus

KEKO-laskennan kokonaisekotehokkuus huomioi kasvihuonepäästöt, kulutetut luonnonvarat ja luonnon monimuotoisuuden. KEKOssa on toistaiseksi kaikilla osa-alueilla sama painoarvo, eli tulos on niiden keskiarvo. Kokonaisekotehokkuus on sitä parempi, mitä pienempi luku on. KEKO-laskennan tulosten perusteella kokonaisekotehokkain vaihtoehto olisi puurakenteisten rakennusten ja passiivienergiaa käyttävä vaihtoehto (ve 2). Ero muodostuu kasvihuonepäästöjen määrästä sekä luonnonvarojen käytöstä (Taulukko 1).

Kaava-alueen kokonaisekotehokkuus	ve 1	ve 2
	100 % betonirakenteinen, matalaenergiatehokkuus	100 % puurakenteinen, passiivienergiatehokkuus
Kasvihuonepäästöt	74	61
Luonnonvarojen käyttö	39	24
Luontovaikutukset	27	27
Kokonaisekotehokkuus	47	37

Taulukko 1. Kaava-alueen kokonaistehokkuus

Kasvihuonepäästöt

Kasvihuonepäästöjen määrää arvioitiin suhteessa asukasmäärään. Vaihtoehdossa 1 kasvihuonepäästöjen määrä per asukas on runsaat 85 CO_2-tonnia ja vaihtoehdossa 2 lähes 70 CO_2-tonnia. Ero muodostuu pääosin rakennusten energiankulutuksesta sekä jonkin verran rakennusten rakentamisesta ja kunnossapidosta syntyvistä kasvihuonepäästöistä. (Taulukko 2)

Kasvihuonepäästöt asukasta kohti	ve 1	ve 2
	100 % betonirakenteinen, matalaenergiatehokkuus	100 % puurakenteinen, passiivienergiatehokkuus
Kasvihuonepäästöt asukasta kohti yhteensä, CO2 t/as. (1 200 asukasta)	85,27	69,68
Kasvihuonepäästöt eri päästölähteistä asukasta kohti, CO2 t/as (1 200 asukasta)		
Maankäyttö	1,71	1,71
Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito	0,55	0,41
Rakennusten rakentaminen ja kunnossapito	29,69	24,34
Rakennusten energiankulutus	32,93	22,83
Henkilöliikenne	20,40	20,40

Taulukko 2. Kasvihuonepäästöt asukasta kohti

Luonnonvarojen käyttö

Luonnonvarojen käytön osalta merkittävin ero on rakennusten materiaalien kulutuksessa. Vaihtoehto 1 kuluttaa yhteensä noin 104 tuhatta tonnia materiaaleja rakennuksiin, kun taas vaihtoehto 2 kuluttaa yhteensä noin 63 tuhatta tonnia materiaaleja rakennuksiin.

Vaihtoehto 2 kuluttaa rakennuksiin uusiutumattomia luonnonvaroja vain noin 37 % siitä, mitä vaihtoehto 1 kuluttaa. Sen sijaan puurakentamisen vaihtoehto kuluttaa noin 7,57 tuhatta tonnia uusiutuvia luonnonvaroja. (Taulukko 3)

Luonnonvarojen käyttö rakennuksiin	ve 1	ve 2
	100 % betonirakenteinen, matalaenergiatehokkuus	100 % puurakenteinen, passiivienergiatehokkuus
Rakennusten materiaalin kulutus yhteensä, tuhatta tonnia	103,99	63,34
Rakennusten materiaalien kulutus materiaalityypeittäin, tuhatta tonnia		
Maamassat	27,89	27,89
Uusiutumattomat	75,98	27,88
Uusiutuvat	0,11	7,57

Taulukko 3. Luonnonvarojen käyttö rakennuksiin

Luontovaikutukset
Luontovaikutuksia arvioidaan KEKO-laskennassa vain kaava-alueella. Näin ollen luontovaikutukset ovat samat kummassakin vaihtoehdossa. Kaavan vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön on arvioitu tarkemmin kohdassa 4.5.2.

4.4.5 Kaavataloudellinen tarkastelu

Lumikvartsin kaava-alue jatkaa samaa tiivistä kaupunkirakenteen kehittämistä kuin viereinen Kivistöntähden alue ja Kivistön keskusta-alue ylipäätään. Kaava-alue sijoittuu kohtuullisen matkan päähän sekä Kivistön rautatieasemasta ja sen ympärille rakentuvista palveluista, että tulevasta Lapinkylän asemasta. Alue on rakentamatonta, joten alkuinvestointina joudutaan rakentamaan koko kunnallistekniikka, jota on rakennettu jo Kivistön puistokatua pitkin. Alue on kuitenkin kaupungin omaa maata, joten kaavoittaminen toteuttaa kaupungin tavoitteita ja strategiaa sekä tuottaa runsaasti maanmyynti- tai vuokratuloja sekä tulevaisuudessa merkittäviä verotuloja. Tehokkaan rakentamisen ansiosta kaava-alueen asumisen kerrosala on noin 55 000 k-m², minkä lisäksi liiketiloja sallitaan yli 2300 k-m². Alueelle sijoittuu myös 3000 k-m² suuruinen päiväkoti.

Tähän kaava-alueeseen kuuluu Lumikvartsinkatu, joka on tärkeä liikenneyhteys rautatien yli. Yhteys on tärkeä myös jätteiden putkikeräysjärjestelmälle. Rautatien eteläreunalla kulkee Sporttilaituri-niminen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka alkaa lännessä Safiiriaukiolta jatkuen edelleen itään Riipiläntien suuntaan kohti Lapinkylän tulevaa asemaa, joten sekin palvelee laajemmin alueen väestöä. Myös Onnenkivenpuisto on osa laajempaa viheraluetta, jolloin Safiiriaukiolta pääsee sujuvaa puistoreittiä Lumikvartsinkadulle asti – ja kaavarungon mukaan viherreittejä on tavoitteena jatkaa edelleen itään, aina tulevalle Lapinkylän asemalle asti. Osa kaavaan kohdistuvista katujen ja puistojen rakentamiskustannuksista eivät siis kohdistu pelkästään tämän kaavan kortteleille, vaan edistävät koko Kivistön keskustan tavoitteita.

Katualueille mahdollistetuilla istutusalueilla lisätään vehreyttä ja viihtyvyyttä. Suuri osa katualueesta on muodoltaan ja leveydeltään vaihtelevaa pihakatua, jossa autoliikenne ei ole ensisijainen toiminto. Ratkaisu voi olla hieman tavanomaista kalliimpi, mutta se tuo myös alueelle haluttua laatutasoa ja viihtyvyyttä sekä omaleimaisuutta. On tärkeää huomioida, että kokonaiskustannusten näkökulmasta ratkaisu on edullisempi asukasta kohti kuin aluetehokkuudeltaan matalampi kaupunkirakenne.

Kaava-alueen maaperä on vantaalaisittain tavanomaista; enimmäkseen savea, jonkin verran silttiä. Tämä lisää rakentamiskustannuksia kantavampiin maalajeihin verrattuna, mutta toisaalta paremman maaperän alueet on jo hyödynnetty tai ne sijaitsevat kauempana nykyisestä kaupunkirakenteesta. Mikäli savea joudutaan poistamaan huomattavia määriä, sille olisi hyvä etsiä sijoituspaikkaa läheltä. Maan kuljetus lisää sekä kustannuksia että päästöjä ja lisäksi maanläjitysalueista on pulaa.

Kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat kahden miljoonan euron luokkaa, mikä ei sisällä rautatien ylittävää siltaa eikä vesihuoltoa, jonka kustannusarvio on hieman alle 1,5 miljoonaa euroa. Sillan kustannusarvio on noin 2,7 miljoonaa euroa (alv. 0 %).

Alla olevassa taulukossa on tarkasteltu infrakustannuksia (ilman suunnittelukustannuksia) kahdella eri aluetyypillä (väljä pientalovaltainen ja tiivis kerrostalovaltainen alue) sekä Lumikvartsin kaava-alueen vertailuluku, laskentaperusteena noin 2,8 milj. euron infrakustannusarvio (ilman suunnittelua), 55 000 asumisen kerrosneliömetriä ja 1200 asukasta.

Tarkastelut osoittavat, että väljempien asuinalueiden infrakustannukset (kadut ja vesihuolto) ovat vähintään kaksin- tai jopa viisinkertaiset suhteutettaessa kustannukset kaava-alueen asukasmääräarvioon ja asumisen kerrosalaneliöihin. ”Tiivis, asuinkerrostalopainotteinen” -aluetyypissä infrakustannukset ovat pääsääntöisesti välillä 20–50 €/k-m^2 tai vaihtoehtoisesti asukasmäärän kautta laskettuna 950–2330 €/asukas. ”Väljä, pientalopainotteinen” -aluetyypissä vastaavat kustannukset ovat välillä 50–120 €/k-m^2 ja 4500–6900 €/asukas.

Lumikvartsin kaava-alue on tiiviin, kerrostalovaltaisen aluetyypin kustannustarkastelussa luokan yläpäässä. Tämä selittyy sillä, että Lumikvartsin asemakaava-alueeseen sisältyy laajempaa aluetta palveleva yhdyskatu Lumikvartsinkatu, jonka kustannukset ovat suurimmat kuten ovat myös Sporttilaiturin. Lumikvartsin infrakustannukset jyvittyvätkin todellisuudessa suunnittelualueen rajausta laajemmalle.

	€ /asumisen k-m^2	€ /asukas
Lumikvartsi (232700)	51	2330
Tiivis kerrostalovaltainen (002336)	47	2180
Tiivis kerrostalovaltainen (231600)	28	1240
Tiivis kerrostalovaltainen (231900)	21	950
Väljä pientalovaltainen (002127)	116	6890
Väljä pientalovaltainen (402100, 402500 ja 403500)	107	4865
Väljä pientalovaltainen (002166)	52	4560

Taulukko. Infrakustannukset ilman suunnittelua esimerkkikaava-alueilla kerrosneliömetriä ja asukasta kohti. Kaava-alueiden numerot suluissa.

4.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen ja vastaa kaupunkistrategiaan. Hanke hyödyntää kaupungin maaomaisuutta ja sitä voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoit-

teiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa ja vastaa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumiseen.

4.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava jatkaa Kivistön keskustan rakentumista kohti Lapinkylän asemavarausta. Ratkaisu edistää Kivistön keskusta-alueen kehittymistä ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Rakentaminen sijoittuu kävelymatkan päähän Kivistön asemasta. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Hanke edistää kestävää yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa merkittävästi alueen ilmettä Kivistön keskustarakenteen laajentuessa vielä rakentumattomille, metsäisille alueille. Kivistön keskustan laajeneminen Kehäradan eteläpuolelle muuttaa kaupunkikeskustan painopisteitä. Metsäisten virkistys- ja puistoalueiden toteuttaminen vahvistaa Kivistön vehreää kaupunkikuvaa ja vastaa siten tavoitteeseen vehreästä ja vihreästä Vantaasta.

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaava ja asemakaavan muutos laajentaa Kivistön suuralueen asemiin tukeutuvaa asumista, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Koteja mahdollistetaan yli 1 200 asukkaalle. Päiväkotipalveluiden lisääntyminen parantaa lapsiperheiden palveluita ja vastaa aktiivisen Kivistön tavoitteeseen.

Asuminen

Kaava-alueen mahdollistamat asunnot vastaavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntotarpeeseen sekä Vantaan kaupungin MAL-sitoumuksiin. Hanke lisää asuntotuotantoa ja monipuolistaa asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Palvelujen tarve lisääntyy asukasmäärän kasvaessa. Kaavaratkaisu vastaa tähän kysyntään, toteutuessaan se lisää alueen palvelu- ja työpaikkatarjontaa. Kaava-alueelle on mahdollistettu kivijalkaliiketilaa sekä kaksi päiväkotia, jolla vastataan koko Kivistön keskustan alati kasvavaan päiväkotikysyntään. Kivijalkaa mahdollistettu palvelutila voidaan tarvittaessa toteuttaa myös muuhun kuin päiväkotikäyttöön, vallitsevan tilanteen mukaan.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen kehitys hyödyntää kaupungin maaomaisuutta. Tiiviin yhdyskuntarakenteen rakentuminen laskee yksikkökohtaisia kustannuksia infrastruktuurin toteuttamisessa ja ylläpidossa (kts. tarkemmin 4.4.5). Houkuttelevien, uusien asunto- ja rakennustyyppien toteuttaminen vaikuttaa alueen imagoon ja haluttavuuteen.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavahankkeen tavoitteena on sosiaalisesti tasa-arvoinen, eheä aluekokonaisuus. Monipuoliset rakennus- ja asuntotyypit edesauttavat tavoitteen saavuttamista. Alue mahdollistaa kylämäistä naapurustoa, jossa lähipalvelut ovat kävellen saavutettavissa. Asuminen alueella toteuttaa esteettömyyttä ja mahdollistaa kestäviä valintoja. Kaavaratkaisu mahdollistaa sosiaalisesti ehjän aluekokonaisuuden, kun toteutuksessa noudatetaan Vantaan asuntopoliittisia linjauksia.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden käyttöä. Tällä hetkellä Kivistön keskusta-alueella on vain yksi koirapuisto. Tämä Punakivenpuiston koira-aitaus sijaitsee Kivistön keskustasta pohjois-luoteeseen ja on kooltaan 1 500 m². Hanke mahdollistaa uuden kaupunkikoirapuiston toteutumisen, ja vastaa siten kivistöläisten toiveisiin koirapuistojen määrän lisäyksestä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä sekä Kivistön asemasta että Lapinkylän suunnitellusta asemasta. Kvartsiraitti on nopean pyöräilyn baana, ja saattaa lisätä pyöräilyn suosiota ennestään. Lumikvartsinkadulla ja Jadekadulla erotellut pyöräkaistat houkuttelevat pyöräilyyn. Rautatieasemien lisäksi linja-autoliikenteen pysäkit Lumikvartsinkadulla ovat jokaisesta asunnosta alle 200 metrin päässä, mikä tukee joukkoliikenteen käyttöä ja mahdollistaa kestävämpää liikkumista. Keskitetty pysäköintiratkaisu vähentää alueen sisäistä autoliikennettä, ja pihakadut rauhoittuvat kävelyyn, oleskeluun ja esimerkiksi pyöräilyyn.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Lentomelu on huomioitu kaavamääräyksin. Ulko-oleskelutiloja vaaditaan osittain katettavaksi (esim. kasvihuoneet).

Raidemelu

Raidemelu on huomioitu kaavamääräyksin. Ulko-oleskelutiloja vaaditaan osittain katettavaksi (esim. kasvihuoneet).

4.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentamisella on merkittäviä vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Rakentaminen vähentää luontoalueita ja samalla asukas- ja käyttäjämäärän kasvu lisää viheralueiden käyttöpaineita ja kulutusta. Hanke ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita, sillä yhdyskuntarakenteen keskittäminen aseman seuduille mahdollistaa koko kaupungin tasolla luonnon monimuotoisuuden ja esimerkiksi lahokaviosammalen suotuisan suojelutason.

Vantaan yleiskaavan 2020 valmistelun yhteydessä Vantaan kaupunki teetti selvityksen ja suojelusuunnitelman lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa ja lajin suotuisan suojelutason säilymisen arvioimiseksi (Manninen & Nieminen 2020). Lahokaviosammalkartoitus tehtiin myös suojelualueilta sekä suojeltaviksi suunnitelluilta ja luo-kaavamerkinnän alueilta, joilta oli aikaisemmin vain vähän tietoja. Kartoitustyön tuloksena rajattiin 107 erillistä ydinaluetta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 1 071 hehtaaria. Lisäksi rajattiin lahokaviosammalelle potentiaalista aluetta n. 1 412 hehtaaria.

Selvityksen perusteella lahokaviosammalen suojelun taso Vantaalla säilyy suotuisana yleiskaava 2020 mukaisen maankäytön toteutuessa. Suojelusuunnitelman kompensaatiotarkastelussa on verrattu voimassa olevan yleiskaavan ja yleiskaavan 2020 maankäytön muutoksia. Vertailussa lahokaviosammalen elinoloja oletettavasti parantavat muutokset kaavamerkinnöissä on tulkittu täysmääräiseksi tai osittaiseksi kompensaatioksi. Myös päinvastaiset muutokset on huomioitu. Johtopäätöksenä todetaan, että yleiskaavaan 2020 osoitetut maankäytön muutokset kompensoivat pinta-alan ja kasvupaikkojen (havaittu itiöpesäke tai itujyväsryhmä) osalta rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien lahokaviosammalesiintymien heikennykset riittävällä tasolla.

Yleiskaavan 2020 valmisteluaineistossa lahokaviosammalesiintymien maankäyttömuotoja on parannettu lajin selviytymisen kannalta merkittävästi verrattuna Vantaan voimassa olevaan yleiskaavaan. Kivistön Lumikvartsin suunnittelualuetta on suojelusuunnitelmassa tarkasteltu yleiskaavan

rakentamisen alueena, eikä siellä olevien esiintymien ole oletettu säilyvän. Alueen lahokaviosammalesiintymät eivät siten ole keskeisiä lajin suotuisan suojelutason säilymisen kannalta Vantaalla. Lumikvartsin kaava-alueella luo-määräyksellä huolehditaan liito-oravan ja lahokaviosammalen elinympäristön edellytyksistä. Kaavamääräyksissä ohjeistetaan muun muassa pitkospuiden suosimiseen. Tämä on keino vaalia maapohjaa kulumiselta ja turvata metsäkasvillisuuden kerroksellisuus.

Lumikvartsin suunnitteluratkaisuilla turvataan ekologisia yhteyksiä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Osana Kivistön keskustan kaavarunkotyötä (kh 22.3.2021) on tunnistettu kaupunkiluonnon elementtien mahdollisuudet, kuten kasvikatot ja tonttivihreä. Lumikvartsin asemakaavaehdotus edustaa tätä kaavarungon hyväksyttyä suunnitteluperiaatetta, jossa kaupunkirakenteessa eri tasot, kuten luonnon ja liikkumisen ympäristöt, liittyvät ja limittyvät toisiinsa. Lumikvartsin kaava vahvistaa osaltaan Onnenkivenpuiston etelä-pohjoissuuntaista ekologista yhteyttä. Poikittainen länsi-itäyhteys syntyy Onnenkivenpuiston jatkeen, tonttivihreän ja flexzone-alueiden sekä katupuiden ja kasvikattojen kokonaisuutena. Kaupunkivihreän määrä varmistetaan vihertehokkuuden määräyksellä sekä yksityiskohtaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan myötä metsäinen alue muuttuu tiiviiksi kerrostaloalueeksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa alueella merkittävästi. Tämä tulee lisäämään kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärissä vedet ohjataan Koivupäänojaan, jonka varrelle on tutkittu alueellisia viivytysratkaisuja, jotka toteutettaisiin Lapinkylän aseman alueen rakentamisen edetessä.

Kaavan edellyttämä vihertehokkuus on toteutettavissa eri keinoin eri kortteleissa. Kasvillisuuskatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä.

4.5.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat rakentamisen aikana negatiiviset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, ja metsän kaataminen rakennettavilta alueilta sekä maaperän muutokset kutistavat alueen hiilinieluja. Rakennusten käyttö ja liikenne lisäävät kasvihuonepäästöjä, joskin päästötasoon voidaan vaikuttaa sitä alentavasti eri keinoin. Rakentamisen CO_2-päästöjä on arvioitu KEKO-laskelmalla kohdassa 4.4.4. Puurakentamisella sekä lämmitys- ja käyttöenergiassa uusiutuvien energialähteiden suosimisella voidaan vaikuttaa CO_2-päästöihin niitä pienentävästi.

Rakentamisen keskittäminen Kivistön aseman vaikutusalueelle laajentaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, joka hyödyntää laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Henkilöautokannan sähköistyminen voi vaikuttaa päästöihin niitä pienentävästi.

Asemakaavassa vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuutta 0,9 asuinkortteleissa ja Y-korttelissa sekä 1,0 C-korttelissa. Vihertehokkuuden – viherpintojen, puiden ja hulevesielementtien – avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä rakennetussa ympäristössä. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä 9.3.2021 on hyväksynyt alla olevat nimet.

Alueen nimistö perustuu korukivien nimiin.

Olemassa olevat
23 KIVISTÖ
Lumikvartsinkatu, Snökvartsgatan – nykyinen nimi (2010).
Onnenkivenpuisto, Lyckostensparken – nykyinen nimi (2019).
Sporttilaituri, Sportkajen – nykyinen nimi (2019).

Jalokivistä johdetut nimet:
Jadekatu, Jadegatan
Jadekuja, Jadegränden
Jadepolku, Jadestigen

Mineraaleista johdetut nimet:
Karneolikatu, Karneolgatan (pihakatu)
Karneolikuja, Karneolgränden (pihakatu)
Karneolipiha, Karneolgården (pihakatu)
Karneolipolku, Karneolstigen (jalankulkukatu)
Karneoli on yksi kvartsin muunnoksista, oranssi tai punainen mineraali.

Savukvartsinkatu, Rökkvartsgatan
Lähtee Lumikvartsinkatulta.

Villakoiranpuisto, Pudelparken
Uusi pieni koirapuisto.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa tarkempi suunnittelu ja rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Rakentamisenaikaiset hulevedet tulee hallita haittavaikutukset minimoiden. Etenkin kiintoaineen kulkeutuminen minimoitava.

Pysäköintiä voi Kivistön keskustan kaavarungon tavoitteiden mukaisesti järjestää vaiheittain alueen ympärillä ja rakentumattomilla tonteilla, kunnes C-kortteli on valmistunut ja pysäköintitarve luonnostaan vähenee alueen palveluiden kehittyessä.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

HSY:	Teemu Keitaanpää	
Vantaan Energia:	Antti Hartikainen	
Väylävirasto:	Ville Vuokko	
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Anna-Riitta Kujala	aluearkkitehti
	Ville Leppänen	asemakaavasuunnittelija
	Sonja Sahlsten	asemakaava-arkkitehti (13.3.2020 saakka)
	Eija Hasu	asemakaava-arkkitehti (13.3.2020 alkaen)
	Riikka Mattila	kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Henri Hyttinen	vesihuollon suunnittelu
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenteen alueinsinööri
	Sirpa Paavilainen	maisema-arkkitehti, kadut
	Sirpa Mäkilä	maisema-arkkitehti, puistot
	Janne Karppinen	geotekniikka
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristöpalvelut:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja tilapalvelut:	Tomi Henriksson	kiinteistökehityspäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Asemakaavoitus

Vantaalla, 25. päivänä toukokuuta 2020

Ville Leppänen	Anna-Riitta Kujala
asemakaavasuunnittelija	aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	11.05.2021
Kaavan nimi	232700 Kivistön Lumikvartsi		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	10.01.2020
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092232700
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,5100	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
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**

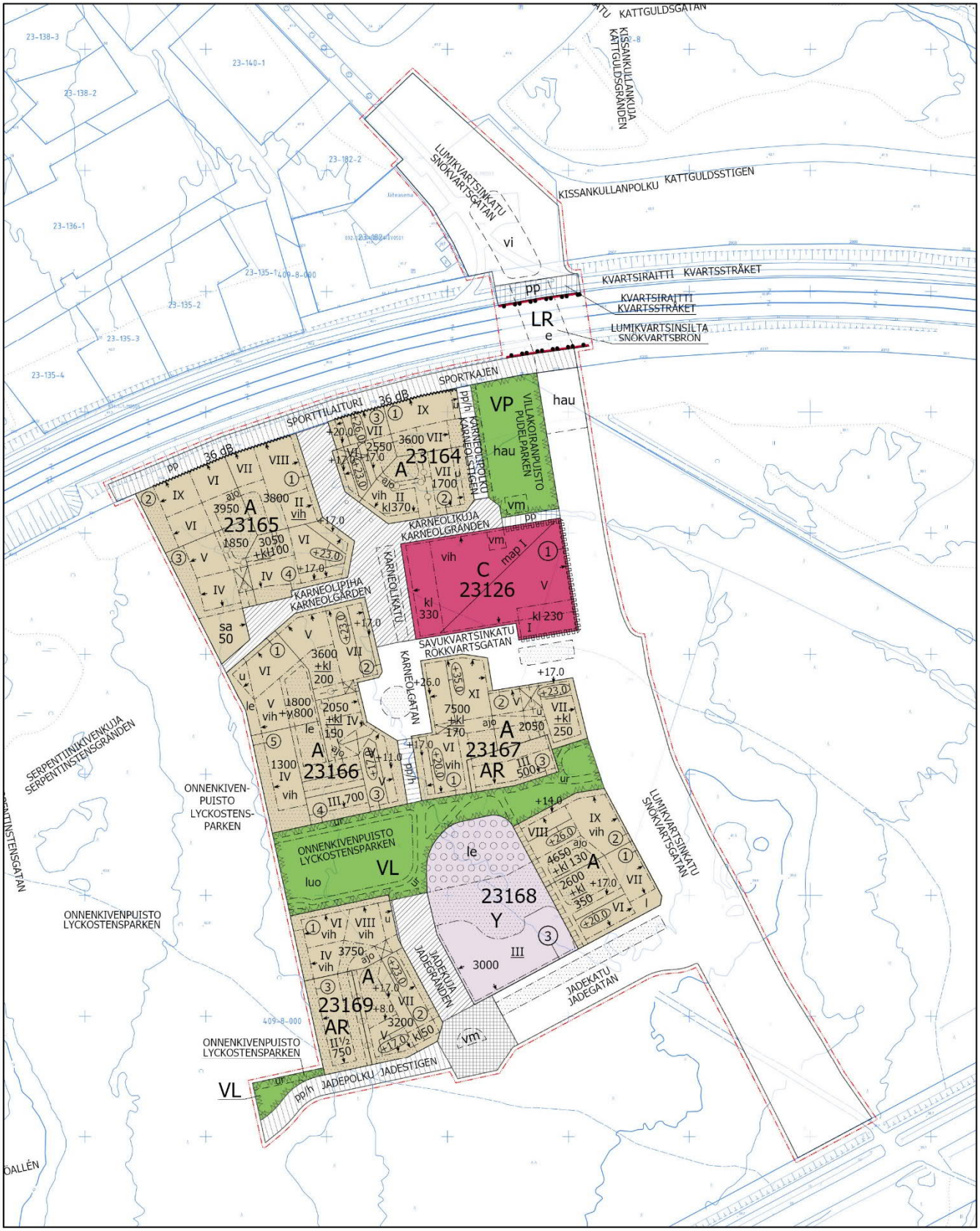
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,5179**	**100,1**	**62380**	**1,13**	**5,2494**	**62380**
A yhteensä	1,9989	36,2	58820	2,94	1,9989	58820
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3085	5,6	3000	0,97	0,3085	3000
C yhteensä	0,2856	5,2	560	0,20	0,2856	560
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5069	9,2	0		0,5069	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,4180	43,8	0		2,1495	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				

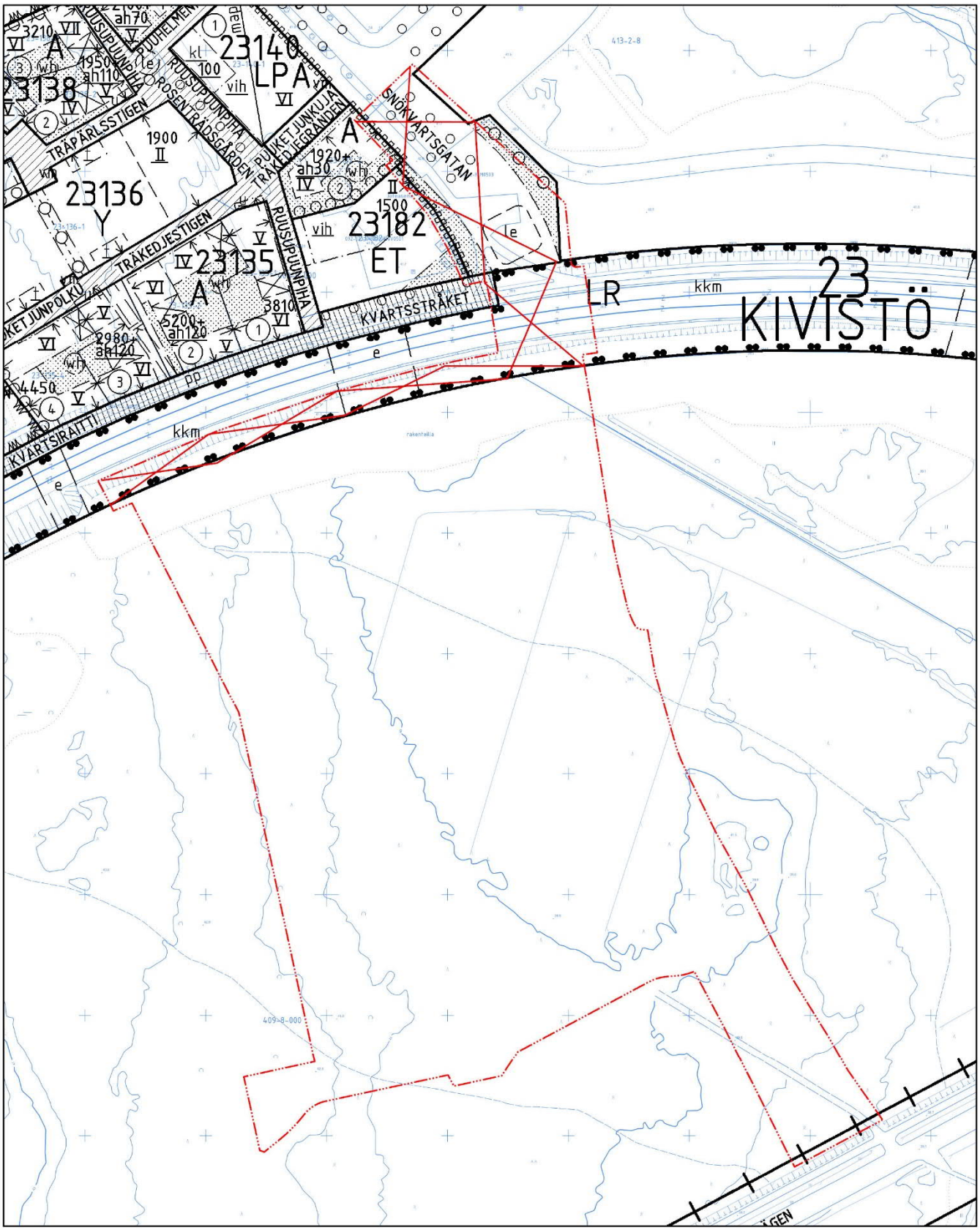
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,5179**	**100,1**	**62380**	**1,13**	**5,2494**	**62380**
A yhteensä	1,9989	36,2	58820	2,94	1,9989	58820
A	1,8634	93,2	57570	3,09	1,8634	57570
AR	0,1355	6,8	1250	0,92	0,1355	1250
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3085	5,6	3000	0,97	0,3085	3000
Y	0,3085	100,0	3000	0,97	0,3085	3000
C yhteensä	0,2856	5,2	560	0,20	0,2856	560
C	0,2856	100,0	560	0,20	0,2856	560
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5069	9,2	0		0,5069	0
VP	0,1554	30,7	0		0,1554	0
VL	0,3515	69,3	0		0,3515	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,4180	43,8	0		2,1495	0
Kadut	1,6127	66,7	0		1,6126	0
Pihakadut	0,3408	14,1	0		0,3395	0
Katuauk./torit	0,0723	3,0	0		0,0723	0
Kev.liik.kadut	0,3139	13,0	0		0,1251	0
LR	0,0783	3,2	0			
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
1:2000

0 25 50 100 m



POISTETTAVAT MERKINNÄT
1:2000

0 25 50 100 m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 232700	Päiväys Datum 25.5.2021

Vantaan kaupunki

KIVISTÖN LUMIKVARTSI

Kaupunginosa 23, Kivistö

Vanda stad

KIVISTÖS SNÖKVARTS

Stadsdel 23, Kivistö

Asemakaava
Korttelit 23164–23169 ja 23126 sekä katu- ja virkistysalueet.

Detaljplan
Kvarteren 23164–23169 och 23126 samt gatu- och rekreationsområden.

Asemakaavan muutos
Osa katu- ja rautatiealuetta.

Ändring av detaljplanen
Delar av gatu- och järnvägsområden.

Tonttijako
23164–23169 ja 23126

1:2000

Tomtindelning
23164–23169 och 23126

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

A

Asuinrakennusten korttelialue

Kvartersområde för bostadshus.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Seuraavat määräykset koskevat A- ja AR-korttelialueita:

Följande bestämmelser gäller A- och AR-kvartersområden:

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja leikkisää.

Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och lekfull.

Kaupunkitilan tulee olla pienimittakaavaista kävelymiljöötä.

Stadsrummet ska bilda en småskalig gångmiljö.

Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa inhimillistä ja monimuotoista kaupunkia.

Byggnaderna och kvarteren ska bilda en människovänlig och mångsidig stad.

Toisiinsa kiinni sijoitetuilla rakennusaloilla rakennukset tulee rakentaa toisiinsa kiinni tonttijaosta huolimatta.

På byggnadsytor som placerats fast i varandra ska byggnaderna byggas fast i varandra oberoende av tomtindelningen.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla ett målsättningstal på minst 0,9 eller det målsättningstal som gäller vid respektive tidpunkt vid ansökan om bygglov. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Kerroskorkeudet ja kerrosluvut

Våningshöjder och våningstal

Rakennuksen maantasokerroksen korkeuden tulee olla pääsääntöisesti vähintään 4 metriä.

Höjden på byggnadens markplansvåning ska som regel vara minst 4 meter.

Lumikvartsinkadun, Jadekadun, Savukvartsinkadun ja Karneolikadun varsilla rakennuksen maantasokerroksen korkeuden olla vähintään 5 metriä. Ensimmäisen kerroksen voi sisäpihan puolelle toteuttaa kaksikerroksisena. Asemakaavan osoittaman kerrosluvun lisäksi sisäpihan puolelle saa rakentaa yhden lisäkerroksen.

Rakennuksen ylimmän kerroksen asuintiloissa vapaan huonekorkeuden on pääsääntöisesti oltava vähintään 3 metriä.

Julkisivut

Julkisivujen tulee olla värikkäitä.

Kaavan liitemateriaalina on viitteellinen värisuunnitelma, jonka periaatteita on noudatettava.

A-korttelialueilla julkisivut tulee jäsentää enintään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan vähintään värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen.

AR-korttelialueilla julkisivut tulee jäsentää enintään yhden asunnon mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan vähintään värin tai materiaalin suhteen.

Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä: vähintään maantasokerroksen ja ylimmän kerroksen on poikettava muista kerroksista.

VIII-kerroksisissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa kahden alimman kerroksen ja ylimmän kerroksen on poikettava muista kerroksista.

Julkisivuissa ei sallita näkyviä vaakasuuntaisia elementtisaumoja. Mahdollisten pystysuuntaisten elementtisaumojen on oltava oleellinen osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Katot

Rakennusten kattomuotojen on oltava vaihtelevia.

Rakennuksissa tulee olla harja- tai satulakatto, niiden muunnos tai kasvikatto tai edellä mainittujen yhdistelmä. Kasvikatoilla tulee kasvattaa hyötykasveja ja niissä tulee olla toiminnallista osaa (oleskelutilaa) vähintään 50 %.

Katoille saa pääasiallisesta kattomuodosta huolimatta rakentaa kattoterasseja ja kattopuutarhoja.

Harja- tai satulakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.

Harja- tai satulakattopintoja tulee rytmittää kattoikkunoilla ja -lyhdyillä.

Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan.

Toiminnallisille kasvikatoille on järjestettävä kulkuyhteys.

Yksikerroksisiin rakennusalan ulkopuolisiin rakenteisiin on rakennettava kasvikatto.

AR-korttelialueilla räystäslinja tulee olla rakennuksen ylimmän asuinkerroksen lattiapinnan tasolla tai sen alapuolella, ellei ylimmän kerroksen tasolla julkisivussa ole kattoterassia.

Parvekkeet ja erkkerit

Parvekkeiden on oltava erillisiä. Parvekkeet eivät saa muodostaa yhtenäisiä vyöhykkeitä.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli, mutta ne eivät saa ylittää korttelialueen rajaa.

Mikäli valtioneuvoston voimassa olevat melusuojauksen ohjearvot eivät edellytä parvekelasituksia, tulee parvekkeet kerroksissa III–IV toteuttaa lasittamattomina.

Parvekkeilta on oltava hyvä näkyvyys kadulle.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Ulokeparvekkeiden alapinnan tulee olla vähintään kahden kerroksen etäisyydellä maantasosta.

Utmed Snökvartsgatan, Jadegatan, Rökkvartsgatan och Karneolgatan ska höjden på byggnadens markplansvåning vara minst 5 meter. Första våningen kan på innergårdens sida byggas i två våningar. På innergårdens sida får en tilläggsvåning byggas utöver det våningstal som anges i detaljplanen.

Den översta våningens bostadsutrymmen ska ha en fri rumshöjd på minst 3 meter.

Fasader

Fasaderna ska vara färgglada.

Som bilagsmaterial till planen medföljer en riktgivande färgplan, vars principer ska följas.

På A-kvartersområden ska fasaderna struktureras in i högst ett trapphus långa delar som skiljer sig från varandra genom minst färger eller material och utformningen av öppningar.

På AR-kvartersområden ska fasaderna struktureras in i högst en bostad långa delar som skiljer sig från varandra åtminstone med avseende på färg eller material.

Byggnadernas fasader ska variera mellan olika våningar: åtminstone markplansvåningen och den översta våningen ska skilja sig från de övriga våningarna.

I byggnader med VIII våningar och högre än detta ska de två nedersta våningarna och den översta våningen avvika från de övriga våningarna.

I fasaderna tillåts inga synliga vågräta elementfogar. Eventuella lodräta elementfogar ska utgöra en väsentlig del av byggnadens arkitektur.

Tak

Byggnadernas takformer ska vara varierande.

Byggnaderna ska ha ås- eller sadeltak, en variation av dessa eller ett gröntak eller den kombination som nämns ovan. På gröntaken ska det odlas nyttoväxter och de ska ha en funktionell del (vistelseutrymme) på minst 50 %.

Takterrasser och takträdgårdar får byggas på taken oberoende av den huvudsakliga takformen.

I det utrymme som bildas under ås- eller sadeltaket ska det placeras utrymme i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet.

Ytorna på ås- eller sadeltaken ska varieras med takfönster och takkupor.

Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi om inte taket används för annan verksamhet.

En förbindelse ska ordnas till de funktionella gröntaken.

I konstruktioner med en våning som ligger utanför byggnadsytan ska det byggas gröntak.

På AR-kvartersområden ska takfotslinjen ligga på samma nivå som golvnivån i byggnadens översta bostadsvåning, eller nedanför den om det inte finns en takterrass i fasaden i nivå med den översta våningen.

Balkonger och burspråk

Balkongerna ska vara separata. Balkongerna får inte bilda enhetliga zoner.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över byggnadsytans gräns, men de får inte överskrida kvartersområdets gräns.

Om statsrådets gällande riktvärden för bullerskydd inte förutsätter inglasningar av balkonger, ska balkongerna i våningarna III–IV byggas utan inglasning.

Från balkongerna ska det vara god sikt till gatan.

Balkongerna får inte stöttas upp från marken.

De utskjutande balkongernas undersida ska vara på minst två våningars avstånd från markplanet.

Kivijalkakerrokset ja asuntokohtaiset pihat

Katu- ja puistoalueen puolelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros.

Jokaisella maantasokerroksen asunnolla tulee olla oma etupiha joko kadun, puiston tai korttelin sisäpihan suuntaan. Asuntopihojen ja etupuutarhojen on muodostettava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä pihatiloja.

Etupihallisten asuntojen pääsisäänkäynnin tulee olla etupihan kautta asuntokohtaisesta pääsisäänkäynnistä.

Pohjakerroksen tulee koostua pääsääntöisesti asunnoista ja niihin liittyvistä työtiloista, liiketiloista ja yhteistiloista.

Rakennuksiin rajautuvat istutettavat alueet tulee kadun tai puiston suuntaan tulee toteuttaa huoneistotokohtaisina pihoina tai yhteiskäyttöisinä etupuutarhoina ja ne tulee aidata kasvullisella aidalla.

Asuntopihojen ja etupuutarhojen aidassa on oltava portti.

Tonteilta saa taloyhtiön hoitovastuulla rakentaa yhteyden puistoon.

Katualueen puolella sijaitseviin liiketiloihin ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Stenfotsvåningar och bostadsvisa gårdsplaner

Mot gatu- och parkområdet ska det skapas en öppen och funktionell stenfotsvåning.

Varje bostad i markplanet ska ha en egen gårdsplan framför bostaden, antingen i riktning mot gatan, parken eller kvarterets innergård. Bostadsgårdarna och entréträdgårdarna ska bilda grönskande, skyddade och trivsamma gårdsytor.

Huvudingången till bostäderna med egen gårdsplan framför bostaden ska ske via huvudingången för respektive bostads egen gårdsplan framför bostaden.

Bottenvåningen ska huvudsakligen utgöras av bostäder samt arbetslokaler, affärslokaler och gemensamma utrymmen i anslutning till dessa.

De områden som gränsar till byggnaderna och ska planteras ska i riktning mot gatan eller parken förverkligas som lägenhetsvisa gårdar eller entréträdgårdar som är i gemensamt bruk och de ska ingärdas med växtstaket.

I bostadsgårdarnas och entréträdgårdarnas staket ska det finnas en port.

Från tomterna får på husbolagets skötselansvar byggas en förbindelse till parken.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets sida ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Sisäänkäynnit ja porrashuoneet

Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä tulee korostaa.

A-korttelialueilla katujen ja puistojen varsilla sisäänkäyntejä on oltava vähintään 10 metrin välein. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä ja niiden on oltava sääsuojattuja.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta tai puistosta.

Porrashuoneiden edustat on kivettävä.

Entréer och trapphus

Entréerna och deras omgivning ska framhävas.

Längsmed gatorna och parkerna ska det finnas entréer med minst 10 meters mellanrum. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer och vara väderskyddade.

Trapphusen ska ha entréer både från gården och gatan eller parken.

Områdena framför trapphusen ska stenläggas.

Varastot ja kellarit

Rakennuksiin saa rakentaa kellareita, joihin saa sijoittaa vain irtaimistovarastoja ja väestönsuojatiloja.

Asuntokohtaisia irtaimistovarastoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen, lukuun ottamatta pohjakerroksen asunnoille kuuluvia varastoja.

Polkupyörä- ulkoväline- ja lastenvaunuvarastot tulee sijoittaa maantasoon tai asunnon välittömään läheisyyteen.

Förråd och källare

I byggnaderna får källare byggas där endast förråd för lös egendom och skyddsrum får placeras.

Bostadsvisa förråd för lös egendom får inte placeras i markplansvåningen, med undantag för förråd som hör till bottenvåningens bostäder.

Cykelförråd, förråd för friluftsutrustning och barnvagnar ska placeras i markplanet eller i omedelbar anslutning till bostaden.

Kortteleiden yhteiset sisäpiha-alueet

Jokaisen asuinkorttelin sisäpihasta on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Asuinkorttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava monimuotoisesti.

Pihoilla tulee käyttää vettä läpäisevää pintaa niin paljon kuin mahdollista.

Vaaditut pysäköintipaikat sisäpihoilla tulee toteuttaa nurmikiveyksellä tai muulla osittain vettä läpäisevällä pinnalla.

Pihalla on varattava tilaa viljelylle.

Kvarterets gemensamma innergårdsområden

Varje bostadskvarters innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård som har ett gemensamt område för lek och vistelse.

För bostadskvarterets gemensamma gård ska en enhetlig plan över gården utarbetas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar på ett mångsidigt sätt.

På gårdsplanerna ska genomsläppliga ytbeläggningar användas i så stor utsträckning som möjligt.

De parkeringsplatser som krävs på innergårdarna ska beläggas med gräsarmering eller någon annan delvis genomsläpplig ytbeläggning.

På gården ska plats reserveras för odling.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Pihoille ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

Ulko-oleskelutiloja on katettava (esim. kasvihuoneeksi) meluntorjunnan vuoksi.

Poikkeukset rakennusoikeudesta

Maantasokerrokseen saa kl-merkinnän edellyttämän rakennusalan lisäksi rakentaa pienliiketiloja, joissa myös asuminen on mahdollista.

Parveketiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.

Talousrakennuksia ei lasketa rakennusoikeuteen.

Kaavamääräyksissä määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä. Porrashuoneiden kokonaisalasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.

Porrashuoneeseen liittyen ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n aulatilan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, edellyttäen, että porrasaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat, harrastetilat, säilytystilat, varastot, viherhuoneet, kierrätyshuoneet, kasvihuoneet ja talousrakennukset saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Sosiaalinen ja ekologinen kestävyys

Asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat:

A-käyttötarkoitusalueilla jokaisella tontilla:

- talopesula ja kuivatustilat 1 kpl / 2500 k-m², kuitenkin vähintään 1 kpl

- talosauna, jossa on parveke tai maantasossa sijaitessaan vilvoitteluterassi, josta on kulkuyhteys rajautuvaan katu-, puisto- tai piha-alueeseen 1 kpl / alkava 2500 k-m², kuitenkin vähintään 1 kpl

Lisäksi on rakennusvaiheessa toteutettava korttelien 23165, 23166, 23167, 23168 (A-käyttötarkoitusalue) vähintään kolme (3) ja kortteleiden 23164, 23169 (A-käyttötarkoitusalue) vähintään kaksi (2) seuraavista ratkaisuista:

- yhteispihalle tai kattoterassille asukkaiden yhteinen kasvihuone, jonka koko on vähintään 10 m²

- yhteiskäyttöinen kattopuutarha oleskelutiloineen

- biodiversiteetiltään monimuotoinen sadepuutarha

- puurakentaminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö

- uusiutuvan energian tuotanto ja hyödyntäminen

- muu perusteltu hiilineutraaliuutta edistävä ratkaisu

A-käyttötarkoitusalueilla koko korttelissa yhteisesti

- yksi (1) vuokrattava yöpymis- ja/tai harrastetila

Yhteiskäyttötilat tulee sijoittaa pääsääntöisesti kadun/puiston puolelle, mikäli rakennusalan kl-rakennusoikeus sen mahdollistaa.

AR-korttelialueilla:

Rakennusvaiheessa on toteutettava vähintään yksi (1) seuraavista ratkaisuista:

- puurakentaminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö

- uusiutuvan energian tuotanto ja hyödyntäminen

- muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliuutta edistävä ratkaisu

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

På gårdarna är det inte tillåtet att placera lyftplatser som behövs för räddning.

Utevistelseplatserna ska förses med tak (t. ex. som växthus) med anledning av bullerbekämpningen.

Avvikelser från byggrätten

I markplansvåningen får det utöver den byggnadsyta som krävs i kl-beteckningen byggas mindre affärslokaler, där också boende är möjligt.

Balkongutrymmen räknas inte in i byggrätten.

Ekonomibyggnader räknas inte in i byggrätten.

Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planbestämmelserna och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsamma. Av trapphusens totala yta räknas 20 m²-vy på varje våningsplan inte med i byggrätten.

I första våningen i anslutning till trapphuset får ett entréutrymme på högst 30 m-²vy byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen, under förutsättning att trappans entré tillför ljus och trivsel vid ingången.

Gemensamma utrymmen för de boende som tvättstugor, torkrum, gemensamma bastur, hobbyrum, förvaringsutrymmen, förråd, grönrum, återvinningsrum, växthus och ekonomibyggnader får byggas utöver den byggrätt som anvisats i planen.

Social och ekologisk hållbarhet

Dessutom ska minst följande gemensamma utrymmen byggas för de boendes bruk:

På varje tomt i områden med användningsändamålet A:

- tvättstuga och torkrum 1 st. / varje påbörjad 2 500 m²-vy, dock minst 1 st.

- en gemensam bastu som har en balkong eller en avsvalkningsterrass om den ligger i markplanet, varifrån det finns en förbindelse till det angränsande gatu-, park- eller gårdsområdet,1 st. / varje påbörjad 2 500 m²-vy, dock minst 1 st.

Utöver detta ska minst tre (3) av följande lösningar förverkligas byggnadsskedet i kvarteren 23165, 23166, 23167, 23168 (området med användningsändamålet A) och minst två (2) av följande lösningar i kvarteren 23164, 23169 (området med användningsändamålet A):

- på den gemensamma gården eller takterrassen ett gemensamt växthus med en storlek av minst 10 m² för de boende

- en takträdgård med vistelseutrymmen för gemensamt bruk

- en till sin biodiversitet mångsidig regnträdgård

- byggande i trä eller utnyttjande av andra byggnadsmaterial eller -tekniker som binder kol

produktion och utnyttjande av förnybar energi

- en annan grundad lösning som främjar klimatneutralitet

Gemensamt i hela kvarteret i områden med användningsändamålet A

- en (1) övernattnings- och/eller hobbylokal som hyrs ut

Lokalerna för gemensamt bruk ska huvudsakligen placeras mot gatan/parken, om byggnadsytans kl-byggrätt möjliggör detta.

På AR-kvartersområdet:

I byggnadsskedet ska minst en (1) av följande lösningar genomföras:

- byggande i trä eller utnyttjande av andra byggnadsmaterial eller -tekniker som binder kol

- produktion och utnyttjande av förnybar energi

- en annan grundad, innovativ lösning som främjar

Hulevesien hallinta

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Hulevedet on hallittava tonttijaosta riippumatta. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Dagvattenhanteringen

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Dagvattnen ska hanteras oberoende av tomtindelningen. Anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska tekniskt och funktionellt anknytas till dagvattenhanteringen.

Pyöräliikenne ja -pysäköinti

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asuminen 1 paikka / asuinhuone

- palvelu- ja liiketilat 1 paikka / 40 k-m²

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja.

Cykeltrafik och -parkering

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:

- boende 1 plats / bostadsrum

- service- och affärslokaler 1 plats / 40 m²-vy

Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % ska vara utan tak.

Autoliikenne ja -pysäköinti

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:

koskien A-käyttötarkoitusalueita:

asuminen vähintään 1 ap / 130 k-m²,
kuitenkin vähintään 1 ap kolmea asuntoa kohden.

koskien AR-käyttötarkoitusalueita:

- asuminen 1 ap / asunto

- palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m².

- vieraspysäköinti 1 ap / 1 500 k-m².

Yllä mainitut pysäköintipaikat on sijoitettava korttelissa 23126 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen huomioiden seuraavat poikkeukset:

Korttelien 23164–23167 liikuntaesteisten pysäköintiä varten maantasokerrokseen helposti saavutettavalle paikalle tulee toteuttaa vähintään 13 ap.

Liikuntaesteisteisille varattua lyhytaikaista pysäköintiä varten tulee toteuttaa kortteleissa 23164, 23165, 23167 yksi (1) pysäköintipaikka ja korttelissa 23166 kaksi (2) pysäköintipaikkaa sisäpihalle.

Kortteleissa 23168 (A-korttelialue) ja 23169 tulee liikuntaesteisten pysäköintiä varten toteuttaa neljä (4) pysäköintipaikkaa.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärän lisäksi on rakennettava seuraavat lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä palvelevat pysäköintipaikat:

Kortteleissa 23164, 23165, 23167, 23168 (A-korttelialue), 23169 yksi (1) pysäköintipaikka ja korttelissa 23166 kaksi (2) pysäköintipaikkaa sisäpihalle.

Pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.

Kortteleihin sijoitettavat autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Biltrafik och -parkering

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:

gällande områden med användningsändamålet A:

- boende minst 1 bp/130 m²-vy,
dock minst 1 bp per tre bostäder.

gällande områden med användningsändamålet AR:

- boende 1 bp / bostad

- service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy.

- gästparkering 1 bp / 1 500 m²-vy.

Ovan nämnda parkeringsplatser ska placeras i den parkeringsanläggning som finns i kvarter 23126 med beaktande av följande avvikelser:

För parkeringen för rörelsehindrade i kvarteren 23164–23167 ska minst 13 bp. byggas på en lättillgänglig plats i markplansvåningen.

För den kortvariga parkering som reserverats för rörelsehindrade ska en (1) parkeringsplats byggas i kvarteren 23164, 23165, 23167 och två (2) parkeringsplatser i kvarteret 23166 på innergården.

I kvarteren 23168 (A-kvartersområde) och 23169 ska fyra (4) parkeringsplatser byggas för parkeringen för rörelsehindrade.

Utöver minimiantalet bilplatser som ska byggas ska följande parkeringsplatser byggas för kortvarig serviceparkering och hemtjänstens parkering:

I kvarteren 23164, 23165, 23167, 23168 (A-kvartersområde), 23169 en (1) parkeringsplats och i kvarteret 23166 två (2) parkeringsplatser på innergården.

När parkeringen förverkligas som omarkerade platser i en parkeringsanläggning tillåts en avvikelse på 15 % från minimiantalet. Också förverkligande av växelvis parkering möjliggör en avvikelse på grundval av en separat utredning.

De bilplatser som placeras i kvarteren får placeras oberoende av tomtindelningen.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Kortteleiden 23164 ja 23165 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.

Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin) keräämiseksi kortteleihin 23168 ja 23169 on sijoitettava riittävän kokoinen kierrätyshuone, kuitenkin vähintään 15 m².
Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.

Vid planeringen av byggnaderna i kvarteren 23164 och 23165 ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer tas i beaktande.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer.

Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.

Ett återvinningsrum som är tillräckligt stort, dock minst 15 m ska placeras i kvarteren 23168 och 23169 för insamling av återvinningsfraktioner som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem (t.ex. större storlekar av kartong och blandavfall samt mindre metallskrot och insamlingsglas). Återvinningsrummen ska vara lätta att underhålla.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Kortteliin 23126 tulee sijoittua pysäköintilaitos, jonka maantasokerrokseen on sijoituttava liiketilaa.

Liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Pysäköintilaitos on katettava. Pysäköintilaitoksen katolle on toteutettava puistomaista yhteisoleskelu- ja liikuntatilaa, jonka on oltava ympärivuorokautisesti käytettävissä ja jossa voidaan viivyttää hulevesiä.

Pysäköintilaitoksen katolle tulee järjestää yleinen kulkuyhteys suoraan kadulta esimerkiksi portain.

Julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin ja/tai julkisivut tulee toteuttaa viherseininä. Korttelin eteläinen julkisivu on toteutettava viherseinänä.

Pysäköintilaitoksen tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintilaitoksessa tulee olla esteetön kulku.

Pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen saa sijoittaa helposti huollettavissa olevan muuntamon.

Pysäköintiin osoitettujen tilojen seinät tulee rakentaa tiivisrakenteisina vähintään 3 metrin korkeuteen saakka.

Ajovalojen suuntautumiseen tulee kiinnittää huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja.

Pysäköintilaitokseen saa rakentaa yhden kellarikerroksen, joka voi toimia yhteisväestönsuojatiloina, kunhan rakennuskaivantoa ei uloteta pohjaveden pinnan alapuolelle.

Pysäköintilaitokseen sijoittuvista pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella. Sähköauton latausmahdollisuutta vailla olevat autopaikat tulee olla helposti muutettavissa lataukseen soveltuviksi.

Oleskelualueella tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava meluntorjunta rakennuslupavaiheessa.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku vähintään 1,0. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin) keräämiseksi kortteliin 23126 on sijoitettava kierrätyshuone, joka palvelee ensisijaisesti kortteleita 23164–23167. Kierrätyshuoneen on oltava helposti huollettavissa.

I-kerroksisen rakennuksen osan katto on toteutettava maantasokerroksen liiketilaan liittyvänä terassina tai viherkattona.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

I kvarteret 23126 ska det placeras en parkeringsanläggning, i vars markplansvåning det ska placeras affärsutrymme.

Affärslokalerna ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Parkeringsanläggningen ska övertäckas. På parkeringsanläggningens tak ska ett parkliknande utrymme byggas för samvaro och motion, som ska vara i användning dygnet runt och där dagvatten kan fördröjas.

Till parkeringsanläggningens tak ska det ordnas en allmän förbindelse direkt från gatan, till exempel via trappor.

Fasaderna ska behandlas med konstnärliga metoder och/eller byggas som grönväggar. Kvarterets södra fasad ska förverkligas som grönvägg.

Säkerheten i och användbarheten av parkeringsanläggningens utrymmen ska främjas med hjälp av belysningen och användningen av färger.

Parkeringsanläggningen ska ha fri passage.

En transformator som är lätt att underhålla får placeras i parkeringsanläggningens markplansvåning.

Väggarna i utrymmen som anvisats för parkering ska byggas så att de är kompakta upp till minst 3 meters höjd.

Strålkastarnas riktning ska beaktas så att ljuset inte stör bostadsrummen.

En källarvåning som kan fungera som gemensamt skyddsrum får byggas i parkeringsanläggningen, om byggnadsschaktet inte sträcks under grundvattennivån.

Minst 50 % av de parkeringsplatser som placeras i parkeringsanläggningen ska utrustas med möjlighet att ladda elbilar. Bilplatser som saknar möjlighet att ladda elbilar ska enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning.

I vistelseområdet ska riktvärdena för buller underskridas och nödvändig bullerbekämpning ska fastställas i bygglovsskedet.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla det målsättningstal på minst 1,0 som fastställts för grönytefaktorn. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Ett återvinningsrum som i första hand betjänar kvarteren 23164–23167 ska placeras i kvarteret 23126 för insamling av återvinningsfraktioner som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem (t.ex. större storlekar av kartong och blandavfall samt mindre metallskrot och insamlingsglas). Återvinningsrummet ska vara lätt att underhålla.

Taket till byggnadsdelen med en våning ska byggas som en terrass eller ett gröntak i anslutning till affärsutrymmet i markplanet.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Rakennukset

Rakennusten arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja leikkisää.

Julkisivusommittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa.

Rakennuksen maantasokerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen.

Julkisivujen tulee olla värikkäitä.

Rakennuksen on oltava harjakattoinen tai katon on oltava toiminnallinen viherkatto tai näiden yhdistelmä.

Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Byggnader

Byggnadernas arkitektur ska vara av hög kvalitet, färggrann och lekfull.

Fasadernas utformning ska vara småskalig och framhäva gångmiljön.

Byggnadens markplansvåning ska vara öppen och funktionell.

Fasaderna ska vara färgglada.

Byggnaderna ska ha ås- eller sadeltak, en variation av dessa eller ett funktionellt gröntak eller den kombination som nämns ovan.

Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi om inte taket används för annan verksamhet.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa.

Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä.

Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden estämättä.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi

Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluväline-varastot sekä laatikko- ja rullakkovarastojen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa rakennuksen arkkitehtuuria joko itsenäisinä piharakennuksina tai osana päärakennusta. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Piha-alue

Pihan on oltava vehreä, suojaisa ja viihtyisä, jossa on monipuolisia leikki- ja oleskelualueita. Piha-alue on jäsennettävä erilaisilla pinnoitteilla, istutuksilla ja pergoloilla. Pihan tulee ilmentää värikkyyttä ja leikkisyyttä. Pihalle on laadittava pihasuunnitelma, jossa on esitettävä ainakin istutukset, hulevesirakenteet, pelastusreitit sekä leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Pihan oleskelu- ja leikkialueelle on sijoitettava sääsuojia, kuten pergoloita, aurinko- ja sadekatoksia. Sääsuojien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Sääsuojaa ei lasketa rakennusoikeuteen ja sen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Pihalla on varattava tilaa viljelylle.

Piha-alueen saa aidata käyttötarkoituksen niin edellyttäessä. Rakenteellisten aitojen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,9 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Hulevesien hallinta

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Pyöräliikenne ja -pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja on toteuttava vähintään 1 pp / 90 k-m² ja 1 pp / 3 työntekijää. Pyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava katokseen korttelin pihalle.

Autoliikenne ja -pysäköinti

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:

- 1 ap / 150 k-m²

Yllä mainitut pysäköintipaikat on sijoitettava korttelissa 23126 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen huomioiden seuraavat poikkeukset:

- liikuntaesteisille varattua pysäköintiä varten tulee toteuttaa korttelin 23168 Y-korttelialueelle kaksi autopaikkaa

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Päiväkoti- ja muiden vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Korttelin kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Mikäli tarvittavan alhaiset meluarvot eivät toteudu piha-alueilla ennen ympäröivien alueiden rakentumista, tulee piha-alueiden meluntorjunnan varmistamiseksi toteuttaa tilapäisiä meluesteitä.

Entréerna ska framhävas.

Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer.

Balkonger, terrasser, grönrum, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggnadsytan och byggrätten utgör något hinder.

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsredskap samt förvaringsutrymme för lådor och rullcontainrar ska till materialet och arkitekturen hålla hög kvalitet och utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur antingen som fristående gårdsbyggnader eller som en del av huvudbyggnaden. De fristående förråden ska täckas med gröntak och de får placeras utanför byggnadsytan.

Gårdsområdet

Gården ska vara lummig, skyddad och trivsam med mångsidiga områden för lek och vistelse. Gårdsområdet ska struktureras med olika ytbeläggningar, planteringar och pergolor. Gården ska ge uttryck åt färggrannhet och lekfullhet. För gården ska det utarbetas en gårdsplan i vilken det redogörs för åtminstone planteringar, dagvattenstrukturer, räddningsvägar samt områden för lek och vistelse. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

På gårdens vistelse- och lekområde ska det placeras väderskydd som pergolor, sol- och regnskydd. Väderskydden ska till sin arkitektur vara högklassiga. Väderskyddet räknas inte in i byggrätten och det får placeras utanför byggnadsytan.

På gården ska plats reserveras för odling.

Gårdsområdet får inhägnas när det förutsätts av användningsändamålet. Strukturella staket ska anknyta till byggnadernas arkitektur.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla ett målsättningstal på minst 0,9 eller det målsättningstal som gäller vid respektive tidpunkt vid ansökan om bygglov. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Dagvattenhanteringen

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska tekniskt och funktionellt anknytas till dagvattenhanteringen.

Cykeltrafik och -parkering

Cykelplatser ska byggas så att det är minst 1 cp / 90 m²-vy och 1 cp / 3 anställda. Minst 50 % av cykelplatserna ska placeras under tak på kvartersgården.

Biltrafik och -parkering

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:

- 1 bp / 150 m²-vy.

Ovan nämnda parkeringsplatser ska placeras i den parkeringsanläggning som finns i kvarter 23126 med beaktande av följande avvikelser:

- för den parkering som reserverats för rörelsehindrade ska två bilplatser byggas i Y-kvartersområdet i kvarteret 23168

Miljöstörningar och energiförsörjning

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbullret i daghemslokalers och motsvarande utrymmens ytterhölje ska vara minst 35 dB.

Kvarterets fastigheter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.

Om tillräckligt låga bullervärden inte förverkligas i gårdsområdena innan de omgivande områdena byggs, ska tillfälliga bullerskydd byggas för att garantera bullerbekämpningen i gårdsområdena.

VP	**Puisto.**	**Park.**
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
	Seuraavat määräykset koskevat VP- ja VL-alueita:	**Följande bestämmelser gäller VP- och VL-kvartersområden:**
	Alueella kasvava olemassa oleva hyväkuntoinen puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa.	Det befintliga trädbeståndet i gott skick som växer i området ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras.
	Alueen maanpinta tulee pitää nykyisessä korossaan.	Områdets markyta ska hållas på den nuvarande nivån.
	Puistoreittejä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon olemassa oleva puusto ja pyrkiä mahdollisimman vähäisiin puiden kaatoihin.	Vid planeringen av parkleder ska man beakta det befintliga trädbeståndet och sträva efter att fälla så få träd som möjligt.
	Puistoreitit tulee toteuttaa pääsääntöisesti esteettöminä pitkospuureitteinä.	Parklederna ska huvudsakligen anläggas som tillgängliga leder längs spångar.
LR	**Rautatiealue.**	**Järnvägsområde.**
	Koko kaava-aluetta koskevat määräykset	**Bestämmelser som gäller hela planområdet**
	Tekniset laitteet tulee integroida arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.	Tekniska anordningar ska integreras i arkitekturen. Ventilationsmaskinrummen samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.
	Rakentamisen lähtökohtana tulee olla olemassa oleva maanpinnan taso.	Den befintliga marknivån ska vara utgångspunkt för byggandet.
	Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.	Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.
	Rakennuspaikalla tulee rakennusluvan yhteydessä tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.	På byggplatsen ska en byggplatsspecifik grundundersökning genomföras i samband med bygglovet. Bygglösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och planer.
	Asunnoista tulee olla mahdollistua poistua tulipalon sattuessa omatoimisesti.	Vid eldsvåda ska vara möjligt att ta sig ut ur bostäderna på egen hand.
	Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavan liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti–taiteilija-työpari, joka kehittää ja toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.	I detaljplaneområdet ska det till detaljplanen bifogade konstkonceptet iakttas. Konst ska redan i inledningsskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering. I samband med planeringen av det offentliga uterummet ska en park- och gatuplan utarbetas, där konstkonceptet iakttas. I planeringen av bostadskvarteren ska ett arbetspar bestående av en arkitekt och en konstnär delta och de ska utveckla och förverkliga ett konstkoncept i byggprojekten.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
3	**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.**
23	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KIVISTÖ	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
23165	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KARNEOLIPIHA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
3800	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
VII	**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.**
2000+kl100	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie, där det första talet anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och det andra talet våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**
2000+y800	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku yleisten palveluiden kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie, där det första talet anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och det andra talet våningsytan i kvadratmeter för allmänna tjänster.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**

Rakennusala.

Byggnadsyta.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa

För lek och utevistelse reserverad del av område

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.

Liiketilojen on sijaittava katutasossa, oltava julkisivuiltaan avonaisia ja niihin tulee olla kulku kadulta.

Liiketiloja on rakennettava kaavakartan osoittamille tonteille vähintään 70 % kaavakartalla osoitetusta rakennusoikeudesta.

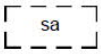
Rakennusalojen, joille on määrätty 200 k-m² tai enemmän kl-rakennusoikeutta tulee mahdollistaa ravintolatoiminta.

Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.

Affärslokalerna ska ligga i gatuplanet, vara öppna till sina fasader och de ska ha tillträde från gatan.

Affärslokaler ska byggas på de i plankartan angivna tomterna i en omfattning av minst 70 % av den byggrätt som anges i plankartan.

Byggnadsytor, för vilka det bestämts en kl-byggrätt på 200 m²-vy eller mer, ska möjliggöra restaurangverksamhet.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.

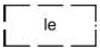
Erillisen saunarakennuksen tulee arkkitehtuuriltaan erottua alueen muista rakennuksista ja rikastuttaa kaupunkikuvaa. Rakentamaton osa alueesta tulee säilyttää puustoisena.

Riktgivande byggnadsyta där bastubyggnad får placeras.

Den separata bastubyggnaden ska till arkitekturen skilja sig från de övriga byggnaderna i området och berika stadsbilden. Den obyggda delen av området ska bevaras som trädbevuxet.

Ohjeellinen koirapuisto.

Rekommenderad hundpark.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

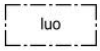
Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.

Viherkatto.

Alueelle on rakennettava viherkatto. Viherkaton kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Viherkaton on oltava tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.

Gröntak.

I området ska ett gröntak anläggas. Gröntakets växtunderlag ska ha en tjocklek av minst 20 cm. Gröntaket ska till typen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinmahdollisuudet heikentyvät merkittävästi.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

I området får inga sådana åtgärder vidtas som gör att flygekorrarnas levnadsvillkor betydligt försämras.

I området får inga sådana åtgärder vidtas som gör att den gröna sköldmossans växtplats försämras eller försvinner.

Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.

Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.

Uloke.

Ulokkeen alapinnan olla vähintään kahden kerroksen etäisyydellä katutasosta.

Utsprång.

Det utskjutande partiets undersida ska vara på minst två våningars avstånd från markplanet.

Maanalainen pysäköintitila.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Kulkuaukot tulee toteuttaa vähintään 5 metrin korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita.

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.

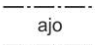
Passager ska förverkligas så att de är minst 5 meter höga och ovanpå dem ska våningar eller motsvarande konstruktioner placeras.

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



Ajoyhteys.

Körförbindelse.

Katu.

Gata.

Pihakatu.

Katu on rakennettava yhteen tasoon ilman reunakiviä.

Gårdsgata.

Gatan ska byggas i en nivå utan kantsten.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

Katuaukio/tori.

Aukiolla on mahdollistettava Y-korttelia palvelevien huoltoajoneuvojen ympäri kääntyminen Jadekadun suunnasta tullessa. Aukiolle on mahdollistettava muuntamon sijoittaminen.

Öppen plats/torg.

På torget ska man göra det möjligt för de servicefordon som betjänar Y-kvarteret att vända när de kommer från Jadegatans håll. På torget ska man göra det möjligt att placera en transformator.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Sporttilailuri-nimiselle katualueelle tulee sijoittaa istutusalueita, liikuntavälineitä ja ulkokalusteita. Alueen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, joka liittyy luontevasti viereisiin A-kortteleihin.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

I Sportkajens gatuområde ska det placeras planteringsområden, motionsredskap och utemöbler. Området ska bilda en enhetlig helhet som på ett naturligt sätt anknyter till de intilliggande A-kvarteren.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.

Ohjeellinen eritasoristeys.

Kvartsiraitin ja Sporttilailurin kohdalla alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,2 m.

Riktgivande planskild korsning.

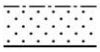
Vid Kvartsstråket och Sportkajen ska underfartens höjd vara minst 3,2 m.

Alueen osa, jolle on istutettava puita.

Alueella kasvava olemassa oleva hyväkuntoinen puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Alueelle tulee toteuttaa metsäleikkipuisto, joka liittyy luontevasti Onnenkivenpuistoon. Puiston on oltava päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella kaikkien käytettävissä.

Del av område där träd skall planteras.

Det befintliga trädbeståndet i gott skick som växer i området ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras. I området ska det anläggas en skogslekpark som på ett naturligt sätt anknyter till Lyckostensparken. Utanför daghemmets verksamhetstider ska parken vara tillgänglig för alla.

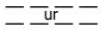


Istutettava alueen osa.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.

Del av område som skall planteras.

Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.



Ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled.

Säilytettävä/istutettava puurivi

Trädrad som skall bevaras/planteras

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Linje som anger takåsens riktning.

Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.

Fasadens högsta höjd i meter.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dB.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 36 dB.

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.

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.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Anna-Riitta Kujala
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittaus- ja geopalvelut

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätning och geoteknik

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __.__.20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

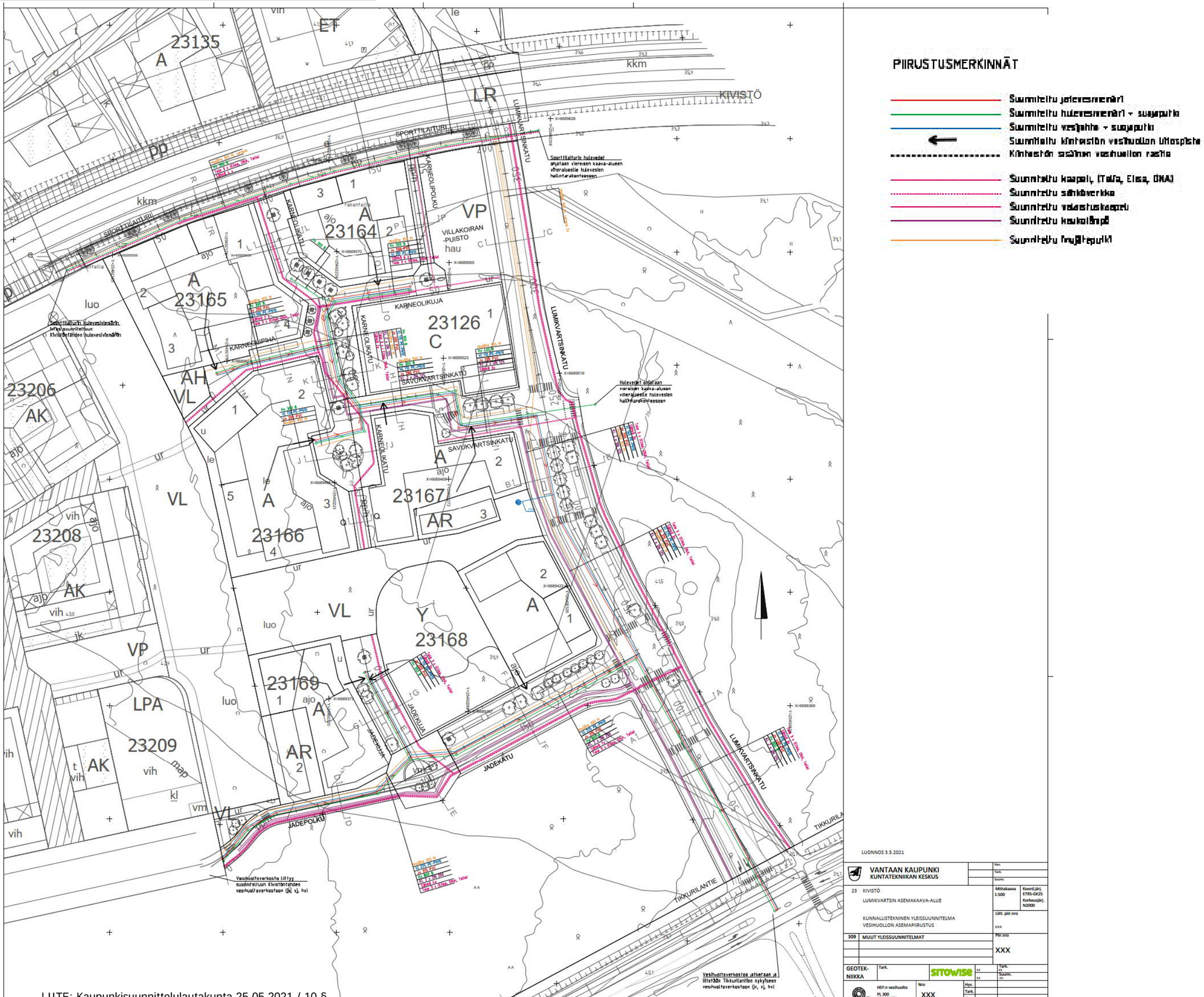
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

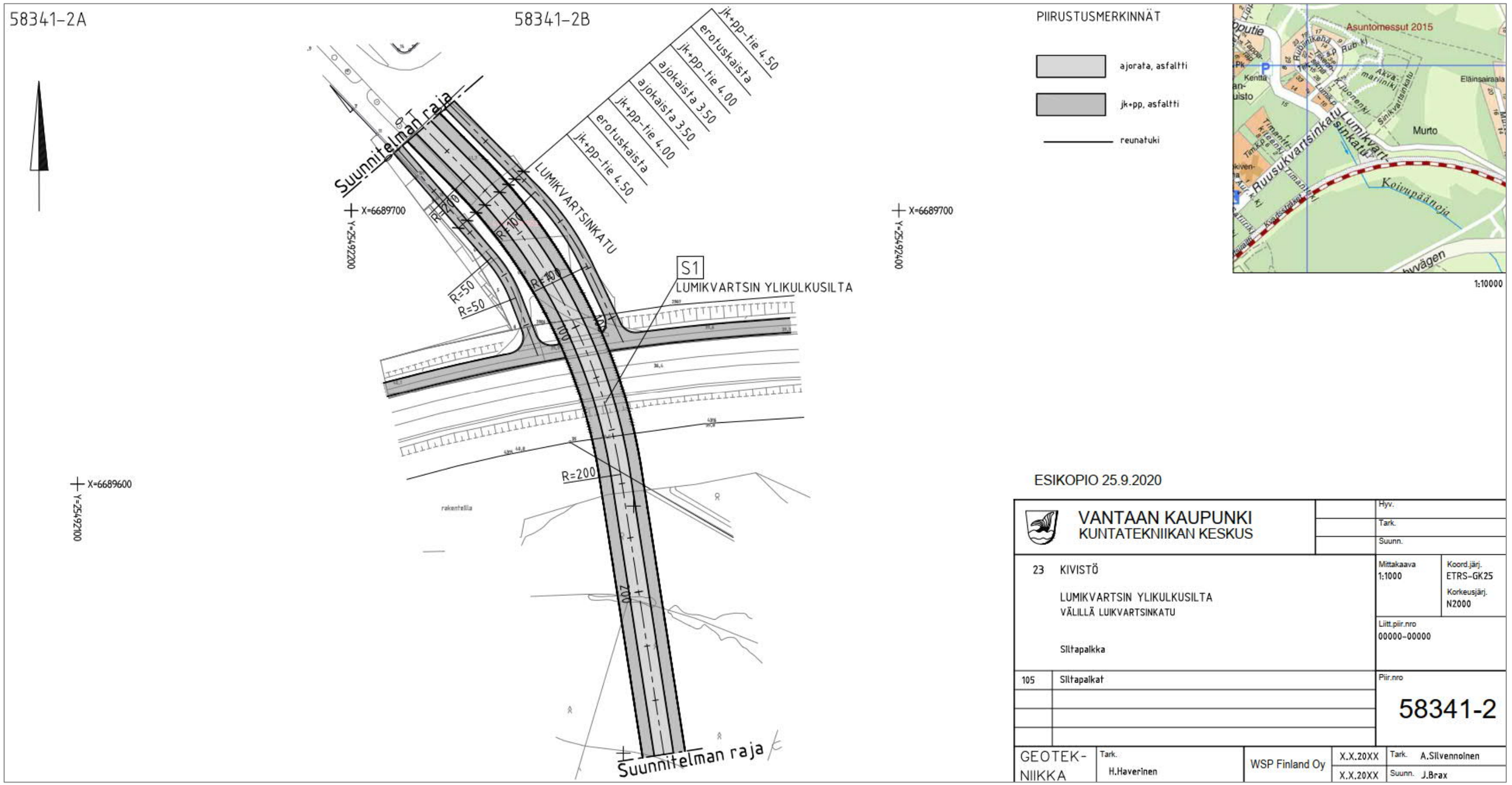
25.5.2021 KALA VL/RMA

LIITE 1 Katujen
yleissuunnitelma

LIITE 2 Kunnallistekninen yleissuunnitelma / vesihuollon yleissuunnitelma



LIITE 3 Lumikvartsin siltasuunnitelma



LIITE 4 Vihertehokkuus, viitteelliset pihasuunnitelmat

23164, vihertehokkuus:1,1
kortteli: 2458 m2
rakennusala: 1454m2
kattopuutarha: 218 m2
nurmikko: 156 m2
niitty-keto: kuntta 341m2
1/2 läp.pinnat: 457 m2
pienet puut: 3 kpl
sadepuutarha: 50 m2

23165, vihertehokkuus: 0,9
kortteli: 4199m2
rakennusala: 2519m2
1/2 läp.pinnat: 485 m2
viljelylaatikot: 50m2
ei läp pinnat: 86 m2
isot puut: 5 kpl
niitty-ketokatto: 300 m2
niitty: 307 m2
perennat: 100 m2
nurmikko: 416 m2
isot pensaat/ marjap. : 30m2
muut pensaat: 100 m2
sadepuutarha: 90 m2

23126 (C), vihertehokkuus: 2,1
kortteli: 2856 m2
rakennusala: 2602 m2
niitty-ketokatto: 2602
köynnökset: 200 m2
hulevedet viivytetään katolla 100%

23167 (A ja AR), vihertehokkuus: 0,7
kortteli: 2981 m2
rakennusala: 1806 m2
heinäkatto: 190 m2
nurmikko: 356 m2
muu vihreä: 90 m2
1/2 läp.pinnat: 662 m2
pienet puut: 5 kpl
sadepuutarha: 67 m2

23166, vihertehokkuus: 0,7
kortteli: 4673m2
rakennusala: 2519m2
vihreät pinnat: 1594 m2
1/2 läp.pinnat: 432 m2
pienet puut: 9 kpl
sadepuutarha: 98 m2
jos kasvikattoja 639 m2 -> 0,9

23168 (A), vihertehokkuus: 0,8
kortteli: 2311 m2
rakennusala: 1215 m2
vihreät pinnat: 468 m2
1/2 läp.pinnat: 576 m2
isot puut: 4 kpl
sadepuutarha: 50 m2

23169, vihertehokkuus: 0,5
kortteli: 3071 m2
rakennusala: 1831 m2
1/2 läp.pinnat: 270 m2
nurmikko: 899 m2
sadepuutarha: 72 m2
jos kasvikattoja 800 m2 -> 0,9

23168 (Y), vihertehokkuus: 0,9
kortteli: 2148 m2
rakennusala: 1156 m2
loput vedetty hatusta
isot pensaat: 30 m2
pienet pensaat: 98 m2
1/2 läp.pinnat: 549m2
isot puut: 6 kpl
sadepuutarha: 49 m2

LIITE 5 Vihertehokkuus, tuloskortit kortteleista 23126, 23164 -23166

Tuloskortti

Päivämäärä 22.4.2021
Osoite -
Kaavan numero 232700 Lumikvartsi / 23126 C

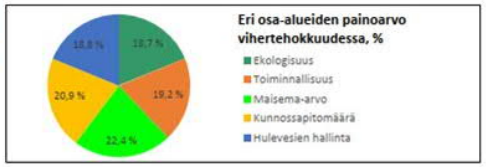
Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	2,1
Tavoitetaso	0,7

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	1	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	1	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien hallintarakenteet	ei elementtiä!	10
Yhteensä	**3**	**36**

Hulevesimäärä m³	
0,0	
Valuma kerroin C	
0,2	
Viivytystilavuustarve m³	
0,0	
Jää viivyttämättä m³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³
0,0	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	



Pihasuunnitelma

Tuloskortti

Päivämäärä 22.4.2021
Osoite -
Kaavan numero 232700 Lumikvartsi / 23164

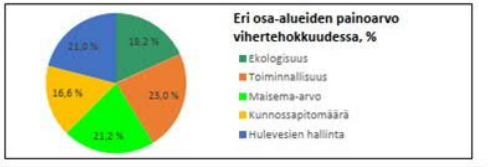
Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	1,1
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	2	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	2	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**6**	**36**

Hulevesimäärä m³	
9,8	
Valuma kerroin C	
0,6	
Viivytystilavuustarve m³	
9,8	
Jää viivyttämättä m³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³
0,0	9,8
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	



Pihasuunnitelma

Tuloskortti

Päivämäärä 22.4.2021
Osoite -
Kaavan numero 232700 Lumikvartsi / 23165

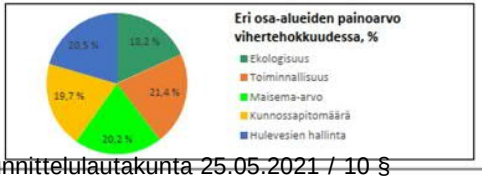
Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	0,9
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	5	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	3	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**11**	**36**

Hulevesimäärä m³	
17,7	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m³	
17,7	
Jää viivyttämättä m³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³
0,0	18,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
2 %	



Pihasuunnitelma

Tuloskortti

Päivämäärä 22.4.2021
Osoite -
Kaavan numero 232700 Lumikvartsi / 23166

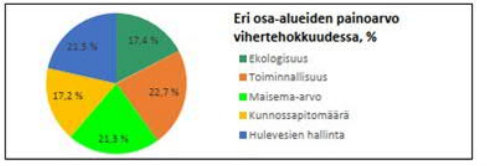
Vihertehokkuuslaskelma

Viherteh. < tavoitetaso!	0,7
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

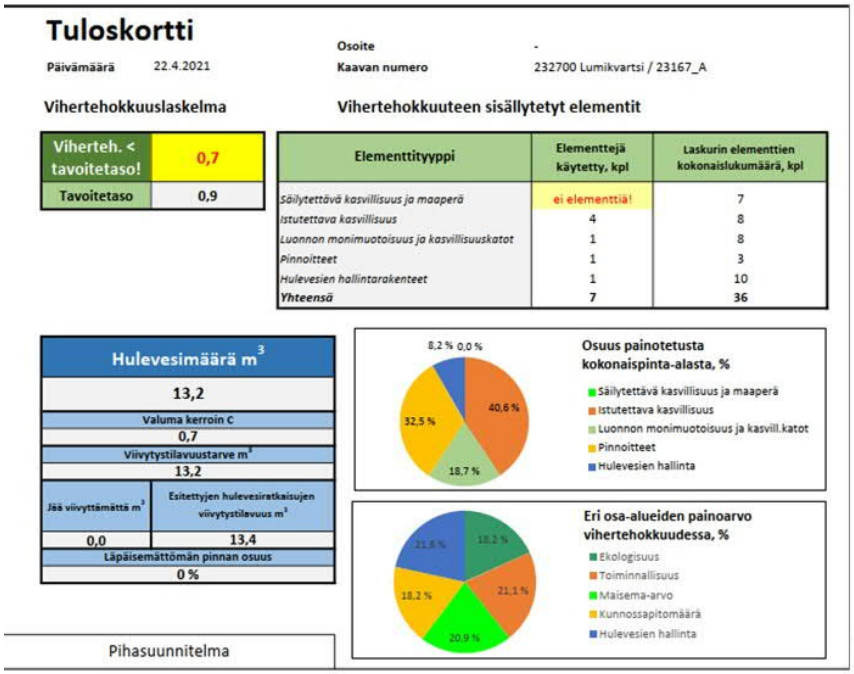
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	3	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	ei elementtiä!	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**5**	**36**

Hulevesimäärä m³	
19,7	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m³	
19,7	
Jää viivyttämättä m³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³
0,0	19,8
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	



Pihasuunnitelma

LIITE 6 Vihertehokkuus, tuloskortit korttelit 23167 - 23169



Tuloskortti

Päivämäärä 22.4.2021 | Osoite - | Kaavan numero 232700 Lumikvartsi / 23167_A

Vihertehokkuuslaskelma

Viherteh. < tavoitetaso!	0,7
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	1	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**7**	**36**

Hulevesimäärä m³	
13,2	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m³	
13,2	
Jää viivyttämättä m³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³
0,0	13,4
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	

Pihasuunnitelma

Tuloskortti

Päivämäärä 22.4.2021 | Osoite - | Kaavan numero 232700 Lumikvartsi / 23168 Y

Vihertehokkuuslaskelma

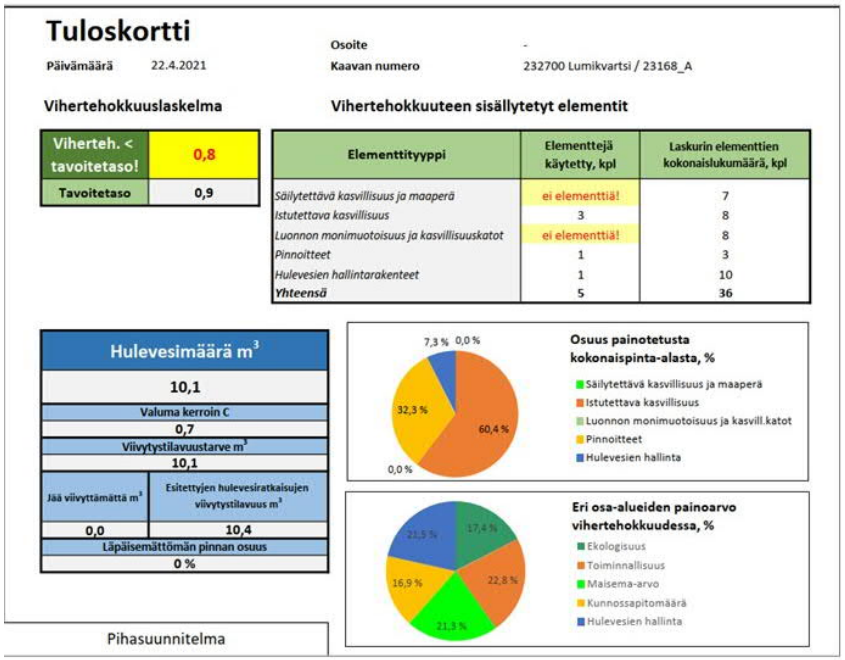
Viher-tehokkuus	0,9
Tavoitetaso	0,8

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	ei elementtiä!	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**6**	**36**

Hulevesimäärä m³	
9,6	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m³	
9,6	
Jää viivyttämättä m²	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³
0,0	9,8
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	

Pihasuunnitelma



Tuloskortti

Päivämäärä 22.4.2021 | Osoite - | Kaavan numero 232700 Lumikvartsi / 23168_A

Vihertehokkuuslaskelma

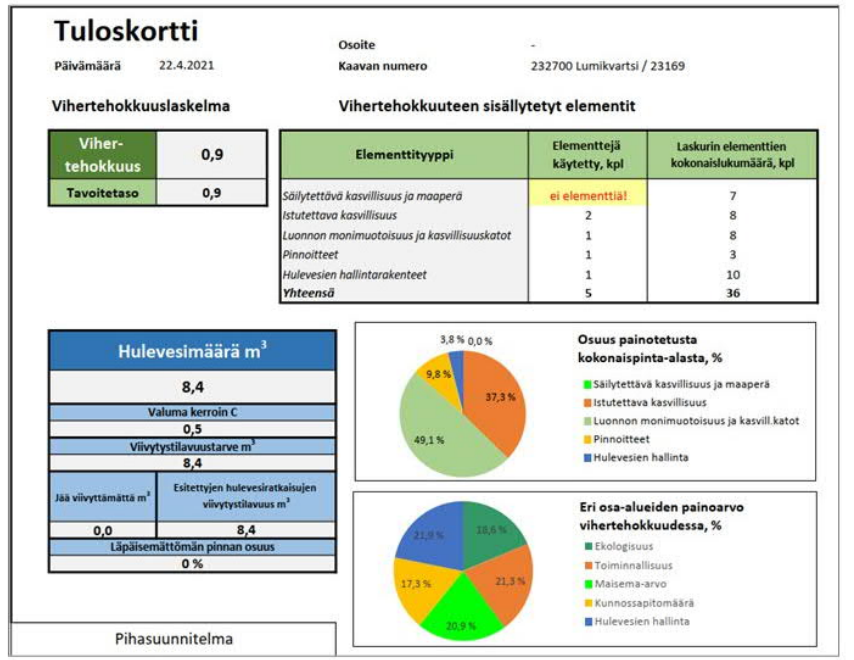
Viherteh. < tavoitetaso!	0,8
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	3	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	ei elementtiä!	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**5**	**36**

Hulevesimäärä m³	
10,1	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m³	
10,1	
Jää viivyttämättä m³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³
0,0	10,4
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	

Pihasuunnitelma



Tuloskortti

Päivämäärä 22.4.2021 | Osoite - | Kaavan numero 232700 Lumikvartsi / 23169

Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	0,9
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	2	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	1	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**5**	**36**

Hulevesimäärä m³	
8,4	
Valuma kerroin C	
0,5	
Viivytystilavuustarve m³	
8,4	
Jää viivyttämättä m²	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³
0,0	8,4
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	

Pihasuunnitelma

Kivistön Lumikvartsin asemakaava 232700 Taiteen konsepti

TAIDE KIVISTÖN VISIOSSA
Koko Kivistön suuralueen visioksi 2042 on määritelty Onnellinen Kivistö – vehreä ja aktiivinen kotikaupunki. Kivistössä onnellisuus on kokonaisvaltaista hyvinvointia vehreässä, aktiivisessa ja elävässä ympäristössä. Kivistön keskustassa sekä ulkotilojen taide että yhdessä tehtävä taide kaikissa muodoissaan luovat alueelle kulttuurista identiteettiä ja edistävät asukkaiden kokonaisvaltaista hyvinvointia.

TAITEEN TEEMA LUMIKVARTSIN ALUEELLA
Lumikvartsin asemakaava-alueen taiteen teemana on metsäisyys ja värikkyys rakennuksissa ja katutiloissa. Taide ja alueen iloinen väritys tekevät naapurustosta ainutlaatuisen paikan, asukkaiden omat tunnistettavat ja mielenpainuvat kotikulmat. Näin taide vahvistaa naapuruston paikallisidentiteettiä. Asuinkortteleiden taiteen teemana on muisto metsästä. Taide näkyy alueen asuinkortteleissa kotiin saapumisen reiteillä esimerkiksi sisäpihoilla, sisäänkäynneissä, porrashuoneissa tai portikongeissa. Julkisessa ulkotilassa taide näkyy värikkäinä katukiveyksinä katutiloissa ja ympäristötaiteena puistoalueilla.

Lumikvartsin kortteleihin toteutetaan julkista taidetta ja ympäristösuunnittelua Vantaan kaupungin toteuttamana ja hankesidonnaista taidetta alueen rakennuttajien toimesta.

TAIDE ASEMAKAAVASSA
Lumikvartsin asemakaavan asemakaavamääräyksissä on edellytetty, että alueen suunnittelussa tulee noudattaa taiteen konseptia. Asemakaavamääräyksien kautta taide nostetaan alueen laadun takaajaksi. Asemakaavamääräyksiin on kirjattu: *Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti-taiteilija-työpari, joka toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.*

SPORTTILAITURI

JULKINEN ULKOTILA: SPORTTILAITURI
Kivistöntähden naapurustossa spottilaituriin on suunniteltu kaidevalaistus, jossa juoksee painonapista toimiva valojänis. Samanlaista liikuntaan aktivointia ja taiteen yhdistämistä jatketaan Sporttilaiturilla myös Lumikvartsin naapurustossa. Voisiko Lumikvartsin naapurustossa olla vaikka hyppelykiviä tai tasapainoilupuomeja?

VÄRIKKÄÄT KATUYKIVEYKSET

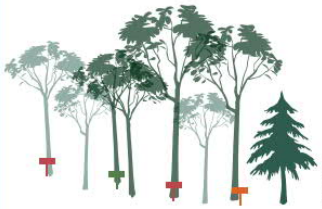
JULKINEN ULKOTILA: KATUKIVEYKSET
Lumikvartsin katukiveysten väritys saa inspiraationsa alueen nimistöstä: Karneolikadulla, Karneolikujalla ja karneolipihalla katukiveysten väritys on karneolin meripihka ja oranssi, Lumikvartsinkadulla lumikvartsin valkoinen, Savukvartsinkadulla savukvartsin ruskea ja Jadekujalla sekä Jadekadulla jadekiven vihreä. Katukiveykset suunnitellaan katusuunnittelun yhteydessä.

KATUGALLERIA JA TAIDEMUUNTAMOT

JULKINEN TAIDE: KATUGALLERIA
Kivistön keskustassa toteutetaan katugalleria sähkönjakeluverkon jakokaappeihin Vantaan Energian ja kaupungin yhteistyönä. Alueen jakokaappeihin sijoiteta-an taideteoksia tai kuvia taideteoksista, paikallisesta historiasta ja luonnosta. Jakokaapit ovat teemoitettu sijaintinsa perusteella siten, että osassa kaappeja teemana on alueen nimistö, osassa alueen historia ja uusi toiminta. Lisäksi alueen sähkömuuntamot tullaan käsittelemään taiteen keinoin teeman mukaisesti.

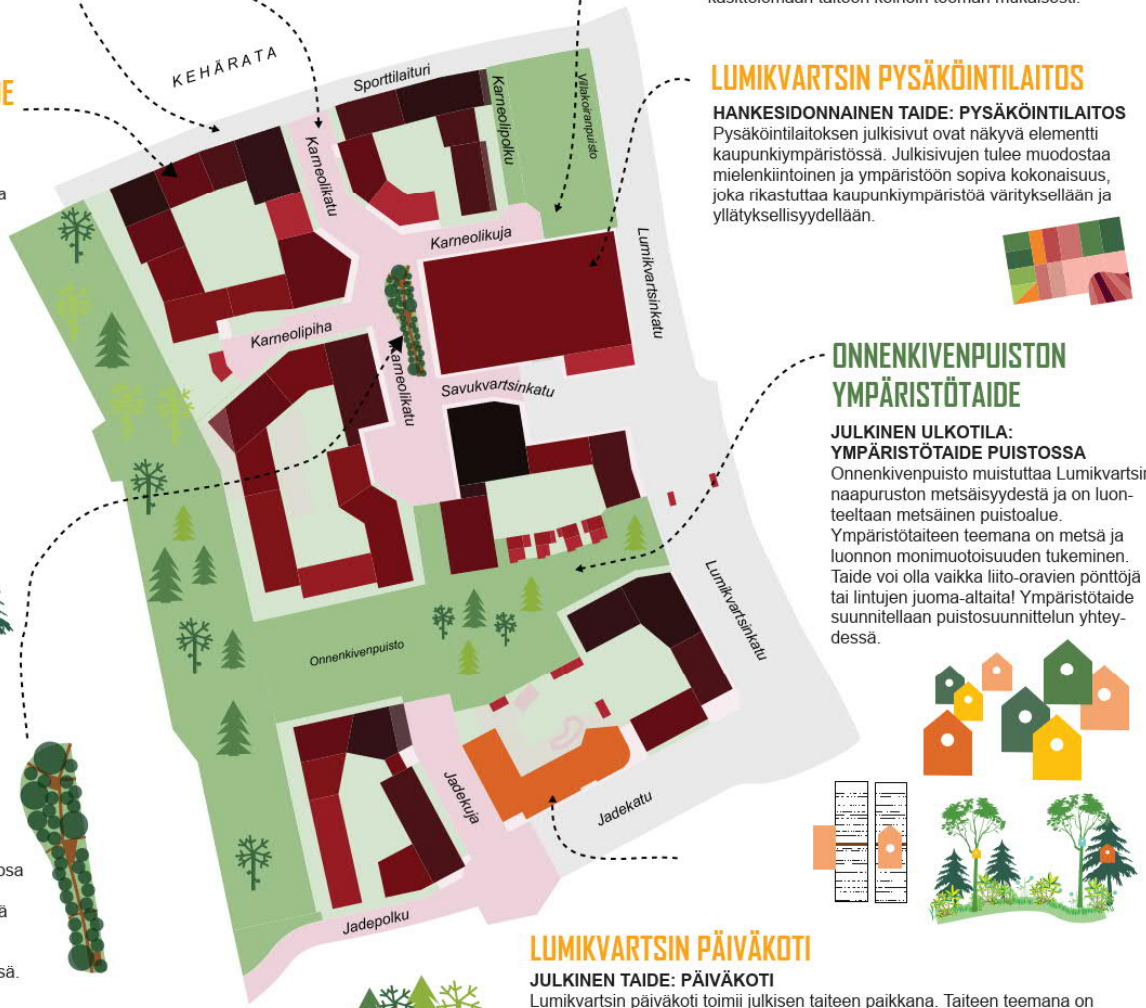
ASUINKORTTELEIDEN TAIDE

Asuinkortteleiden taide vahvistaa asukkaiden paikallisidentiteettiä. Lumikvartsin jokaisessa asuinkortteleissa tulee toteuttaa hankesidonnaista taidetta. Lumikvartsin taiteen teemana on muisto metsästä ja luonnon monimuotoisuuden tukeminen. Taide voi olla linnunpönttöjä rakennuksen julkisivussa, paikalta kaadettujen puiden veistettyjä runkoja, monimuotoinen kasvikatto tai hyönteishotelli ja piha-arboretum sisäpihalla. Hankesidonnainen taide suunnittellaan rakennus- ja pihasuunnittelun yhteydessä.



KARNEOLIKADUN URBAANI METSÄ

JULKINEN ULKOTILA: METSÄINEN FLEXZONE
Karneolikadulla metsä on osa kaupunkia. Kaupunkitilaan luodaan kokemus metsästä urbaanissa ympäristössä. Kaupunkitila suunnitellaan katusuunnittelun yhteydessä.



LUMIKVARTSIN PYSÄKÖINTILAITOS

HANKESIDONNAINEN TAIDE: PYSÄKÖINTILAITOS
Pysäköintilaitoksen julkisivut ovat näkyvä elementti kaupunkiympäristössä. Julkisivujen tulee muodostaa mielenkiintoinen ja ympäristöön sopiva kokonaisuus, joka rikastuttaa kaupunkiympäristöä värityksellään ja yllätyksellisyydellään.

ONNENKIVENPUISTON YMPÄRISTÖTAIDE

JULKINEN ULKOTILA: YMPÄRISTÖTAIDE PUISTOSSA
Onnenkivenpuisto muistuttaa Lumikvartsin naapuruston metsäisyydestä ja on luonteeltaan metsäinen puistoalue. Ympäristötaiteen teemana on metsä ja luonnon monimuotoisuuden tukeminen. Taide voi olla vaikka liito-oravien pönttöjä tai lintujen juoma-altaita! Ympäristötaide suunnitellaan puistosuunnittelun yhteydessä.

LUMIKVARTSIN PÄIVÄKOTI

JULKINEN TAIDE: PÄIVÄKOTI
Lumikvartsin päiväkoti toimii julkisen taiteen paikkana. Taiteen teemana on metsän muisto. Taide voi olla esimerkiksi osa rakennuksen arkkitehtuuria, rakennuksen sisälle luotu metsäinen teos tai toiminnallinen taideteos päiväkodin pihalla.

Kivistön Lumikvartsin asemakaava 232700 Taiteen konsepti Värityssuunnitelma

VÄRIEN KÄYTTÖ LUMIKVARTSISSA
Lumikvartsin naapurustossa tavoitellaan värikylläistä, leikkisää, pienimittakaavaista ja monimuotoista kaupunkia. Julkisivujen tulee olla värikkäitä ja vierekkäisten rakennusten tulee olla erivärisiä. Katujulkisivussa värin tulee vaihdella usein. Kaava-alueella tulee noudattaa tämän värityssuunnitelman periaatteita.

RAKENNUKSEN VÄRITYKSEN PERIAATTEET
Rakennuksen värityksen periaatteena on, että jokaisella rakennuksella tai rakennuksen osalla on oma tunnusomainen pääväri, joka näkyy rakennuksen julkisivussa sekä kadun että sisäpihan puolella. Asukas voi siis sanoa, että hänen kotinsa on esim. korttelin punaisessa osassa tai rakennuksessa. Rakennuksen maantasokerroksen julkisivun osan tulee erota väritykseltään rakennuksen pääväristä, kuitenkin siten, että rakennuksen kaikki värisävyt sopivat yhteen. Julkisivun yksityiskohtien, kuten ikkunoiden puitteiden tai parvekkeiden tulee olla väritykseltään tummia. Rakennuksen katon tulee olla tumma, värissävy voi vaihdella.

11 § **Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 192 LP-092-2019-07945/ Kolmikoivuntie 16 / TLA**

VD/2773/10.03.00.02/2021
TLA/MAS/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 192, jolla evättiin omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentaminen kiinteistöllä 92-405-1-852 Petikon kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 25.2.2021 § 192, lupatunnus LP-092-2019-07945, on evätty kiinteistön omistajan hakemus 240 k-m^2:n suuruisen omakotitalon ja siihen liittyvän 40 k-m^2:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiselle kiinteistöllä 92-405-1-852 osoitteessa Kolmikoivuntie 16, 01680 Vantaa.

Haettua lupaa ei myönnetty, koska yleiskaavoissa VR-alueeksi osoitetuilla alueilla sallitaan vain ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Asuinrakentamisen alueen laajentaminen yleiskaavan VR-alueelle tulee ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 12.3.2021, jossa vaaditaan oikaisua kielteiseen päätökseen. Vaatimuksen perusteluna esitetään muun muassa, että asia tulee ratkaista hakemuksen jättämisen ajankohdan mukaisesti voimassa olevan yleiskaavan 2007 pohjalta ja näin ollen aluearkkitehdin lausunnossa esitettyä näkemystä siitä, että alueen asuntorakentamisen määrä yleiskaavaluonnoksen perusteella olisi käytetty, ei tule huomioida. Perusteluna esitetään myös, että alue rajautuu yleiskaavan pientaloalueeseen A3 ja rakennuspaikaksi haettu kiinteistö on tulkinnasta riippuen myös pieniltä osin A3-aluetta, jolloin kiinteistölle rakentaminen voidaan katsoa olevan nykyisen asuinalueen täydennysrakentamista. Lisäksi kiinteistöllä ei ole todettu erityisiä luontoarvoja eikä ryteikköinen kiinteistö sovellu virkistyskäyttöön. Kiinteistölle on olemassa oleva ojituksilla tehty tie ja alueella on kunnallistekniikkaa. Perusteluissa esitetään myös, että koska alueen asemakaavoittaminen ei ole enää kaupungin työohjelmissa, poikkeamispäätökset sopisivat alueen kehittämistarkoituksiin erinomaisesti. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Yleiskaavoitus toteaa vastauksena oikaisuvaatimukseen, että alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan alue maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen: 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden

kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2007 retkeily- ja ulkoilualueella VR. Alue varataan yleiseen retkeily- ja ulkoilutoimintaan. VR-alueen rakentamista säädellään pääasiassa yleiskaavalla. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Rakennuspaikka rajautuu yleiskaavan pientaloalueeseen A3.

Koivurinteen alueelle on tehty asemakaavaluonnoksia (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnoksia 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014. Haettu rakennuspaikka ei sisältynyt asemakaavaluonnoksiin.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikka on retkeily- ja ulkoilualuetta VR. Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä. Rakennuspaikka rajautuu yleiskaavan pientalovaltaiseen asuinalueeseen AP.

Yleiskaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksessa esitettyyn vaatimukseen, jossa asia tulee ratkaista hakemuksen jättämisen ajankohdan mukaisesti voimassa olevan yleiskaavan 2007 pohjalta, että rakennuspaikaksi haettu kiinteistö on sekä voimassa olevassa yleiskaavassa että kaupunginvaltuuston hyväksymässä uudessa yleiskaavassa kokonaisuudessaan VR-aluetta, jolloin ratkaisu on kummankin yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavoitus toteaa, että asiassa annettua suunnittelutarveratkaisua ei ole syytä muuttaa hyväksymällä hakemusta taikka oikaisemalla sitä. Hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, ettei päätös ole maankäyttö- ja rakennuslain taikka muunkaan lainsäädännön vastainen. Haettua lupaa ei myönnetty, koska yleiskaavan VR-alueille ei sallita asuntojen rakentamista. Alueelle asuntoja lisäävän rakentamisen edellytykset on yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan tutkittava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, jossa voidaan ottaa yksittäistä kiinteistöä laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

Oikaisuvaatimus sekä oikaisuvaatimuksen kohteena oleva suunnittelutarveratkaisu ovat nähtävänä kokouksessa.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 192,
b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Minna Räsänen kannatti esitystä.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.6.2021 pidettävään kokoukseen.

Liitteet:

- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 12.3.2021
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 192, lupatunnus LP-092-2019-07945
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 31.12.2019

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 15.3.2021
Dn:o VD/2773/10.03.00.01/2021

OIKAISUVAATIMUS

Vantaan kaupunginsuunnittelulautakunta

Päätös johon haetaan muutosta: LP-092-2019-07945

Päätöspäivä: 1.3.2021

Kiinteistö: 92-405-1-852

Hakija: [redacted]

Kotikunta: [redacted]

Postiosoite: [redacted]

Puhelin: [redacted]

Perustelut joilla muutoksia haetaan

Hyvä kaupunginsuunnittelulautakunta, puheenjohtajineen, jäsenineen ja varajäsenineen. Olen saanut poikkeamishakemukseeni kielteisen päätöksen, johon nyt pyydän teiltä oikaisua.

Perustelen muutoksia seuraavasti:

1. Alkuperäinen muutoshakemus on jätetty 31.12.2019. Joten aivan kuten aluearkkitehti lausunnossaan(päätöksen sivulla 1) toteaa, tulee asiaa arvioida vuoden 2007 yleiskaavan pohjalta. Näin ollen aluearkkitehdin lausunnossa(sivulla 2) esitettyä näkemystä siitä, että alueen asuntorakentamisen määrä olisi jo käytetty (yleiskaavaluonnoksen Kh 11.2.2019 perusteella), ei tule huomioida.

2. Alue rajautuu yleiskaavan pientaloalueeseen A3, ja pieniltä osin jopa on A3 aluetta, tulkinnasta riippuen. Olennaista on yleiskaavan suuntaa antavuus.

3. Kiinteistölle rakentaminen voidaan katsoa olevan täydennysrakentamista nykyiselle asuinalueelle.

4. Kiinteistöllä ei ole todettu erityisiä luontoarvoja. Virkistyskäyttö on vähintäänkin kyseenalaista kiinteistöllä, jota voi kuvailla ryteikköiseksi.

5. Tarvittava infrastruktuuri on jo rakennettu. Kiinteistölle on olemassa oleva huolellisilla pohjatöillä ja ojituksilla tehty tie. Alueella on kunnallistekniikka.

6. Lähes kolmekymmentäviisi vuotta alueella asuneena voin todeta, että joukkoliikenneyhteydet ovat hyvin kohtuullisen päivittäisen kävelymatkan päässä. Autoa en ole koskaan omistanut.

7. Aluearkkitehdin lausunnossa(sivulla 2) todetaan, ettei asemakaavan laatiminen alueelle ole enää kaupungin työohjelmassa. Näin ollen onkin syytä löytää vaihtoehtoinen tapa kehittää aluetta. Poikkeamispäätökset sopivat tähän tarkoitukseen erinomaisesti.

On huomionarvoista, että alueelle(Koivurinne pohjoisosa) on hyväksytty jo vuoden 2007 yleiskaavassa täydennysrakentamista. Alueen elinvoimaisuuden säilyttämiseksi sekä nykyisten- ja tulevienkin asukkaiden etu olisi alueen kehittäminen.

Suunnittelutarveratkaisussa on aluearkkitehdin lausunnossa(sivulla 1) mainittu Koivurinteen maankäyttösopimusten luonnokset viime vuosikymmenen alusta. Lausunnossa mainitaan kolme eri luonnosta. On kuitenkin syytä huomioida se tosiasia, että varsinaisia ehdotuksia on saatettu maanomistajien hyväksyttäväksi vain yksi kappale 14.1.2014.

Francis Ford Coppolan klassikkoelokuvassa *Kummisetä*, vuodelta 1972, Don Corleonea esittävä Marlon Brando lausuu kuuluisat sanat *sopimuksesta josta ei voi kieltäytyä*. Käsitykseni mukaan aluearkkitehdin 14.1.2014 tekemä maankäyttösopimuksen luonnos oli hengeltään samanlainen, joskin sisällöltään päinvastainen, eli sopimus josta ei voi kuin kieltäytyä. Tämän puolesta puhuu paljolti se, ettei yksikään maanomistaja voinut ehdotusta hyväksyä.

Tästä pettymyksestä huolimatta valmius neuvotteluiden jatkamiselle on maanomistajien osalta käsittääkseni ollut olemassa koko ajan. Eli viimeiset kahdeksan vuotta. Käsittääkseni myös kaupungin puolelta on olemassa valmius asian nytkäyttämiseksi eteenpäin. Keskusteltuani asiasta kaikkien valtuustopuolueiden edustajien kanssa on yleisesti hämmästelty asian jämähtäneisyyttä.

Kunnioittaen,

[redacted] Vantaalla 12.3.2021

Lupatunnus	LP-092-2019-07945
Kiinteistötunnus	92-405-1-852
Kiinteistön osoite	Kolmikoivuntie 16
Hakija	[redacted]

Toimenpide	Kaksikerroksinen 240 k-m2:n suuruisen omakotitalon ja 40 k-m2:n talousrakennuksen rakentaminen.
Poikkeamiset	Haettu poikkeamista yleiskaavan VR-aluetta koskevista määräyksistä.

Lausunto	Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen
Naapurien kuuleminen	Hakija on kuullut naapurit.
Lähtökohtatiedot	Rakennuspaikaksi haetun tilan 405-1-852 pinta-ala on 0,2382 hehtaaria. Tilalla ei sijaitse rakennuksia. Hakemuksessa on esitetty yksiasuntoisen 240 k-m2:n suuruisen omakotitalon ja 40 k-m2:n talousrakennuksen rakentamista tilan pohjoisosalle. Hakija katsoo, että poikkeaminen olisi linjassa alueen kehittämisen ja tiivistämisen kanssa. Hakemuksen mukainen poikkeaminen on vähäistä, eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, eikä alueen yleiskaavan mukaiselle käytölle kokonaisuutta tarkastellen. Kiinteistöllä ei myöskään ole todettu erityisiä luontoarvoja, joihin kyseessä oleva pienimuotoinen rakentaminen vaikuttaisi. Vaikutukset ympäristölle ovat kaiken kaikkiaan vähäisiä tai olemattomia. Hakemuksen jättämisen ajankohtana 31.12.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana haetun rakennuspaikan kohdalla on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikka on retkeily- ja ulkoilualuetta VR. Alue varataan yleiseen retkeily- ja ulkoilutoimintaan. VR-alueen rakentamista säädellään pääasiassa yleiskaavalla. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Rakennuspaikka rajautuu yleiskaavan pientaloalueeseen A3. Vantaan kaupunki on vuodesta 2017 laatinut uutta yleiskaavaa. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 11.2.2019 ja täydennyksien ja muutosten jälkeen yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2020. Luonnoksessa ja ehdotuksessa haettu rakennuspaikka on esitetty retkeily- ja ulkoilualueeksi VR. Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa haettu rakennuspaikka on retkeily- ja ulkoilualuetta VR. Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä. Haettu rakennuspaikka sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55 – 60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan lähistöllä yleiskaavan AP- ja VU-alueilla on vireillä neljä muuta samaan aikaan haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiselle. Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että alueelle Koivurinteen pohjoisosaan on tehty asemakaavaluonnokset (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnokset 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät hyväksyneet. Alueen lentomelutaso Lden on yli 55 dB eikä alue sijaitse joukkoliikennevyöhykkeellä eikä Uusimaa 2020 -maakuntakaavaehdotuksen 2019

kehitettävällä vyöhykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on määritelty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Tämä tila on sekä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Kv 17.12.2007 että yleiskaavaluonnoksessa Kh 11.2.2019 retkeily- ja ulkoilualuetta VR, jolle ei ole osoitettu uusien asuntojen asuntorakentamisoikeutta. Alueen kaavoitus ja rakentaminen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Rakennuspaikaksi haettu tila ei ole sisältynyt aluearkkitehdin lausunnossa mainittuun asemakaavatyöhön. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Päättäjä Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut Yleiskaavoissa VR-alueeksi osoitetuilla alueilla sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Vaikka lausunnon mukaan alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee asuinrakentamisen alueen laajentaminen yleiskaavan VR-alueelle ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslain 43§, 137§ ja 171§.

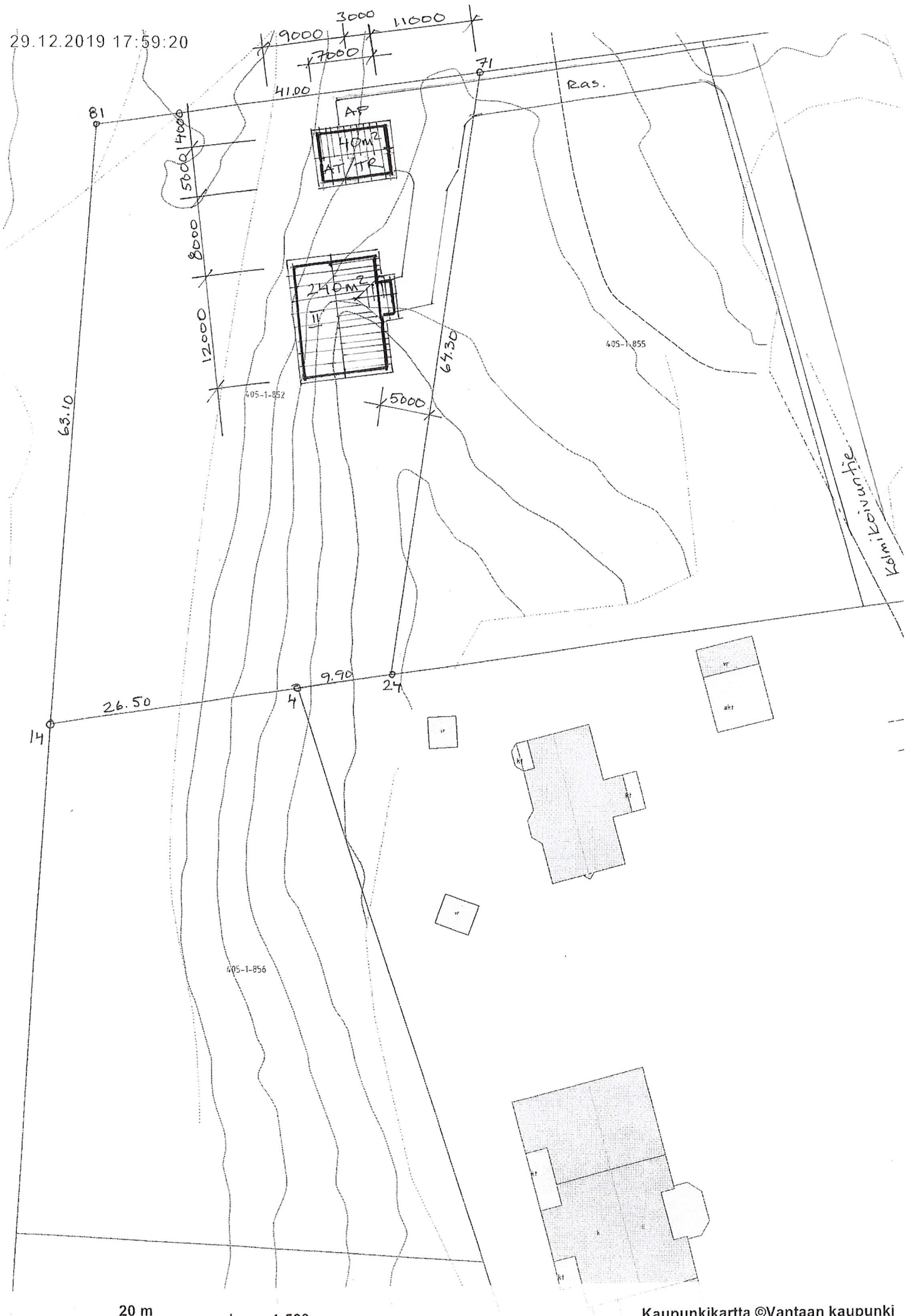
Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä 26.2.2021
Päätöksen antopäivä 1.3.2021
Oikaisuvaatimus jätettävä viimeistään 15.3.2021

Lunastus 300 euroa.

Liitteet Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus


29.12.2019 17:59:20
9000
3000
11000
7000
41.00
71
81
Ras.
AP
40m2
AT/TR
4000
5600
8000
240m2
II
12000
405-1-855
64.30
5000
405-1-852
63.10
Kolmikoivuntie
9.90
24
4
26.50
14
405-1-856
20 m
1:500
Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

LUPAPISTE

Suunnittelutarveratkaisu

Kolmikoivuntie 20

Asiointikunta Vantaa	Hakemuksen vaihe Hakemus jätetty
Kiinteistötunnus 92-405-1-852	Hakemus jätetty 31.12.2019
Asiointitunnus: LP-092-2019-07945	Käsittelijä Zukale Kai
Hankkeen osoite Kolmikoivuntie 20	Hakija [redacted]
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä

Omakotitalo kaksikerroksinen, 240 neliömetriä sekä talousrakennus 40 neliömetriä.

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

Hakija katsoo, että poikkeaminen olisi linjassa alueen kehittämisen ja tiivistämisen kanssa. Hakemuksen mukainen poikkeaminen on vähäistä, eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, eikä alueen ylesikaavan mukaiselle käytölle kokonaisuutta tarkastellen. Kiinteistöllä ei myöskään ole todettu erityisiä luontoarvoja, joihin kyseessä oleva pienimuotoinen rakentaminen vaikuttaisi. Vaikutukset ympäristölle ovat kaiken kaikkiaan vähäisiä tai olemattomia.

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö

Tilan nimi Käkikallio	Rekisteröintipäivä 31.05.2011
Maapinta-ala 0.2382	Vesipinta-ala (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste Oma	Kaavatilanne Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi	Sukunimi
[redacted]	[redacted]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteysosoite

Katuosoite	Postinumero
[redacted]	[redacted]
Postitoimipaikka [redacted]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin	Sähköposti
[redacted]	[redacted]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi	Sukunimi
[redacted]	[redacted]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Laskutusosoite

Katuosoite	Postinumero
[redacted]	[redacted]
Postitoimipaikka [redacted]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin	Sähköposti
[redacted]	[redacted]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	

Laskuviite
(Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala (Tyhjä)	Pääasiallinen käyttötarkoitus (Tyhjä)

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja 1	Kerroksia 2
Kerrosala 240	Kokonaisala (Tyhjä)

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Kyllä
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Ei	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Kyllä
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Ei	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Kyllä

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun 3	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun 4
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan 2	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin 2
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin 5	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Kyllä
Muita vaikutuksia Erinomaiset harrastusmahdollisuudet.	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Ei	Metsässä Ei
Metsän reunassa Ei	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Kyllä
Vanhalla rakennuspaikalla Ei	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Kyllä
Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Kyllä

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta 60	Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon Kyllä
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys Hakemuksen mukainen poikkeaminen on vähäistä, eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle. Kiinteistöllä ei myöskään ole todettu erityisiä luontoarvoja, joihin kyseessä oleva pienimuotoinen rakentaminen vaikuttaisi. Vaikutukset ympäristölle ovat kaiken kaikkiaan vähäisiä tai olemattomia.

12 § **Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 193, LP-092-2019-07939/ Koivurinne 18a / TLA**

VD/2796/10.03.00.02/2021
TLA/MAS/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 193, jolla evättiin omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentaminen kiinteistöllä 92-405-1-812 Petikon kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 25.2.2021 § 193, lupatunnus LP-092-2019-07939, on evätty kiinteistön omistajan hakemus 200 k-m^2:n suuruisen omakotitalon ja siihen liittyvän 40 k-m^2:n talousrakennuksen rakentamiselle kiinteistöllä 92-405-1-812 osoitteessa Koivurinne 18a, 01680 Vantaa.

Haettua lupaa ei myönnetty, koska kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei em. syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla, koska alueella on kova rakentamispaine. Alueen täydennysrakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 15.3.2021, jossa vaaditaan, että Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta antaa oikaisun Hakijalle annettuun päätökseen siten, että oikeus rakennusluvan hakemiselle kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi sekä lupa poikkeamiseen yleiskaavan määräyksistä kaupungin laatiman asemakaavaluonnoksen mukaiselle rakentamiselle myönnetään.

Lisäksi Hakija esittää perusteluissaan, että kielteistä ratkaisua on perusteltu muun muassa sillä, että kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan, ja että aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen johdosta kiinteistöllä ei ole enää jäljellä rakentamismahdollisuuksia. Hakija toteaa, että hakemus on kuitenkin jätetty 18.12.2019, jolloin voimassa on ollut vuoden 2007 yleiskaava, johon ei sisälly emätilaperiaatteeseen perustuvaa rakentamisrajoitusta pientaloalueelle A3, jolla haettu rakennuspaikka sijaitsee.

Hakija toteaa myös, että samalle alueelle on myönnetty 12.1.2021 päivätyssä suunnittelutarveratkaisussa lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen. Myönnetyn suunnittelutarveratkaisun rakennuspaikka sijoittuu vuoden 2007 yleiskaavassa samalle A3-alueelle kuin Hakijan rakennuspaikka, mutta myönteisessä lupapäätöksessä ei ole otettu lainkaan kantaa haetun rakentamisen yhdenmukaisuuteen uuden yleiskaavan kanssa. Hakijan mukaan päätöksestä ja sen

perusteluista ei ilmene, että siinä olisi arvioitu, vaikuttaako uudessa yleiskaavassa 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan sidottu, alueella sallittavien asuntojen lukumäärää koskeva rajoitus mahdollisuuksiin myöntää myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Hakijan mukaan näin on toimittu siitäkin huolimatta, että myönteinen luparatkaisu on päivätty 12.1.2021, eli ajankohtana, jolloin uuden yleiskaavan valmistelu on ollut jo loppusuoralla, ja siinä pientalorakentamiselle asetetut rajoitukset ovat olleet tiedossa. Hakija toteaa, että hylkäämällä Hakijan suunnittelutarveratkaisuhakemuksen uuteen yleiskaavaan vedoten samalla kun samalle alueelle myönnetyssä ratkaisussa sille ei ole annettu mitään merkitystä, kaupunki on jättänyt noudattamatta maanomistajien yhdenvertaisuuden periaatetta. Hakijan mukaan uudelle yleiskaavalle ei voida antaa suunnittelutarveratkaisun lopputulosta suoraan ohjaavaa merkitystä yhdessä päätöksessä, mikäli samalle alueelle sijoittuvaa toista kiinteistöä koskevassa päätöksessä haetun rakentamisen yhdenmukaisuutta ei ole ylipäätään arvioitu uuden yleiskaavan näkökulmasta ja näin toimimalla samalla alueella tontin omistavia hakijoita on kohdeltu eri tavoin ilman, että kummassakaan päätöksessä olisi esitetty oikeudellisesti relevantteja perusteita erilaiselle kohtelulle. Hakijan mukaan vuoden 2020 yleiskaavaan sisältyvä 6.6.1983 mukaiseen emätilaan perustuvan rajoituksen ei siten tule muodostaa luvan myöntämisen estettä, kun myöskään toiselle kiinteistölle annetun luvan myöntämisedellytyksiä ei ole arvioitu vuoden 2020 yleiskaavan näkökulmasta.

Lisäksi hakija toteaa, että kielteistä suunnittelutarveratkaisupäätöstä on perusteltu myös sillä, että alueelle kohdistuvan rakentamispaineen vuoksi täydennysrakentaminen edellyttää yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen sijaan asemakaavan laatimista. Hakijan mukaan alueelle aikaisemmin myönnetyn luvan perusteluissa myönteinen lupapäätös perustui osittain asemakaavaluonnosten aikana tehtyyn suunnitteluun, vaikka myös tämän hakemuksen kohdalla aluearkkitehdin lausunnossa suhtauduttiin kielteisesti alueen rakentumiseen suunnittelutarveratkaisuilla ja todettiin, että alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena. Ja että luvan myöntämisen perusteena on ollut myös se, että pitkään vireillä ollutta asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä, eikä rakentamisen katsottu aiheuttavan haittaa asemakaavaluonnoksissa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle. Hakija toteaa, että alueen viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa (2014) hakijan rakennuspaikaksi haetulle palstalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa neljä yhden asunnon taloa ja näin ollen myös Hakijan esittämä rakentaminen vastaisi asemakaavaluonnoksissa esitettyä alueiden käytön järjestämistä, eikä siten aiheuttaisi haittaa asemakaavoitukselle. Hakija toteaa siten, että maanomistajien yhdenvertaisuuden nojalla luvan epäämiselle puuttuvan asemakaavan vuoksi ei ole perusteita.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Yleiskaavoitus toteaa vastauksena oikaisuvaatimukseen, että alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan alue maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen: 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten

verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2007 pientaloalueella A3. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä A3-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja ja rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.

Koivurinteen alueelle on tehty asemakaavaluonnoksia (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnoksia 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät kaavoituksesta vastaavan aluearkkitehdin mukaan hyväksyneet. Viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle kiinteistölle oli esitetty erillispientalojen korttelialuetta, katualuetta ja suojaviheraluetta. Asemakaavan laatiminen ei ole enää kaupungin työohjelmissa.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikka on pientalovaltaista asuinaluetta AP. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä AP-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: - yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla - kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla - kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla. Yleiskaavassa on haetun rakennuspaikan kohdalle osoitettu tarve rakennuspaikan etelänpuolella olevan lähivirkistysalueen ja pohjoispuolella olevan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen välisen virkistysalueyhteyden muodostamiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, että alueelle 12.1.2021 päivätyllä suunnittelutarveratkaisulla on korvattu lainvoimainen 22.8.2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu. Suunnittelutarveratkaisu korvattiin hallintolain mukaisesti päätöksessä olleen jätevesipumppaamoa koskevan asiavirheen korjaamiseksi. Vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu on perusteltu hakemuksen jättöajankohdan ja hakemuksen käsittelyn aikaisen kaavoitustilanteen mukaisesti. Päätöksessä on huomioitu muun muassa alueelle laadittuja asemakaavan luonnoksia, joissa rakennuspaikalle ei kohdistunut sellaisia alueiden käytön suunnitelmia, jolloin on katsottu, että haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle. Oikaisuvaatimuksen alaisessa suunnittelutarveratkaisussa on todettu, että haetulle rakennuspaikalle on samoissa asemakaavaluonnoksissa esitetty suurilta osin myös katualuetta ja suojaviheralueita.
Vuonna 2019 myönnetyn suunnittelutarveratkaisun jälkeen alueelta jätettiin lähes samanaikaisesti viisi yksittäistä hakemusta omakotitalojen rakentamiselle, mikä aiheutti alueelle kovan rakentamispaineen.

Yleiskaavoitus toteaa, että oikaisuvaatimuksen alaisessa suunnittelutarveratkaisussa on noudatettu kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymän yleiskaavan pientalovaltaista asuinaluetta AP koskevia määräyksiä, vaikka yleiskaava ei vielä ole tullut voimaan. Päätöstä tehdessä oletuksena on ollut, että yleiskaava tulee voimaan ehdotuksen mukaisena. Silloin haetulla rakennuspaikalla ei ole määräysten mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia. Kaupunki ei myöskään tee poikkeamisia määräysten mukaisesta asuntojen lukumäärästä, koska silloin aiheutettaisiin haittaa uuden yleiskaavan toteuttamiselle. Myös voimassa olevan yleiskaavan pientaloaluetta A3 koskevien määräysten mukaisesti ja varsinkin rakentamispaineen ja alueella aiemmin tapahtuneen rakentamisen takia rakentamista ei enää yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla voida myöntää, vaan se on tapahduttava yleiskaavamääräyksen mukaisesti asemakaavoituksella, jossa voidaan ottaa huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi haittaa alueen asemakaavoitukselle. Näillä perusteluilla ratkaisu olisi tullut olla samansisältöinen silloinkin, kun ratkaisu olisi tehty välittömästi hakemuksen jättämisen jälkeen.

Yleiskaavoitus toteaa, että asiassa annettua suunnittelutarveratkaisua ei ole syytä muuttaa hyväksymällä hakemusta taikka oikaisemalla sitä hakijan esittämällä tavalla. Hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, ettei päätös ole hakijan esittämällä tavalla maankäyttö- ja rakennuslain taikka muunkaan lainsäädännön vastainen. Haettua lupaa ei myönnetty, koska haettujen omakotitalon rakentamiselle ei ole yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella tilalla ole jäljellä. Asuntoja lisäävän rakentamisen edellytykset on yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan tutkittava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, jossa voidaan ottaa yksittäistä kiinteistöä laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

Oikaisuvaatimus sekä oikaisuvaatimuksien kohteena oleva suunnittelutarveratkaisu ovat nähtävänä kokouksessa.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 193,
b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja teki asian esittelytekstiin seuraavan korjauksen: Korjattiin päätösesityksen sivun 3 viimeisen kappaleen lause: ”Päätöksessä on huomioitu muun muassa alueelle laadittuja asemakaavan luonnoksia, joissa rakennuspaikalle ei kohdistunut sellaisia alueiden käytön suunnitelmia, jolloin on katsottu, että haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle.”

Korjattu lause on seuraava (muutos kursiivilla): ”Päätöksessä on huomioitu muun muassa alueelle laadittuja asemakaavan luonnoksia, joissa rakennuspaikalle ei kohdistunut sellaisia alueiden käytön suunnitelmia, jolloin on katsottu, että haettu rakentaminen *ei aiheuta* haittaa asemakaavoitukselle.”

Merkittiin että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Minna Räsänen kannatti esitystä.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.6.2021 pidettävään kokoukseen.

Liitteet:

- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 193, lupatunnus LP-092-2019-07939
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 30.12.2019

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Saapunut: 15.3.2021
Dnro VD/2796/10.03.00.02/2021

Päätös, johon muutosta haetaan: LP-092-2019-07939
Päätöspykälä: §193
Päätöspäivä: 25.2.2021
Muutoksenhakija: [redacted]
Postiosoite ja puhelinnumero:
[redacted]

Hakijalta on 25.2.2021 päivätyssä suunnittelutarveratkaisua koskevassa päätöksessä evätty lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 92-405-1-812. Hakija vaatii, että Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta antaa oikaisun Hakijalle annettuun päätökseen siten, että oikeus rakennusluvan hakemiselle kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi sekä lupa poikkeamiseen yleiskaavan määräyksistä kaupungin laatiman asemakaavaluonnoksen mukaiselle rakentamiselle myönnetään.

Kielteistä ratkaisua on perusteltu muun muassa sillä, että kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan, ja että aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen johdosta kiinteistöllä 92-405-1-812 ei ole enää jäljellä rakentamismahdollisuuksia. Hakijan hakemus on kuitenkin jätetty 18.12.2019, jolloin voimassa on ollut vuoden 2007 yleiskaava. Vuoden 2007 yleiskaavaan ei sisälly emätilaperiaatteeseen perustuvaa rakentamisrajoitusta pientaloalueelle A3, jolla haettu rakennuspaikka sijaitsee.

Samalle alueelle on myönnetty 12.1.2021 päivätyssä suunnittelutarveratkaisussa lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 92-405-1-736 (lupatunnus: LP-092-2018-00379). Hyväksytyn suunnittelutarveratkaisun rakennuspaikka sijoittuu vuoden 2007 yleiskaavassa samalle A3-alueelle kuin muutoksenhaun kohteena olevan hakemuksen rakennuspaikka, mutta kiinteistöä 92-405-1-736 koskevassa myönteisessä lupapäätöksessä ei ole otettu lainkaan kantaa haetun rakentamisen yhdenmukaisuuteen uuden yleiskaavan kanssa. Päätöksestä ja sen perusteluista ei nimittäin ilmene, että siinä olisi arvioitu, vaikuttaako uudessa yleiskaavassa entiselle A3-alueelle laajennettu, 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan sidottu, alueella sallittavien asuntojen lukumäärää koskeva rajoitus mahdollisuuksiin myöntää myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Näin on toimittu siitäkin huolimatta, että kiinteistöä 92-405-1-736 koskeva myönteinen luparatkaisu on päivätty 12.1.2021, eli ajankohtana, jolloin uuden yleiskaavan valmistelu on ollut jo loppusuoralla, ja siinä pientalorakentamiselle asetetut rajoitukset ovat olleet tiedossa.

Hylkäämällä Hakijan suunnittelutarveratkaisuhakemuksen uuteen yleiskaavaan vedoten samalla kuin uudelle yleiskaavalle ei ole annettu samalle alueelle sijoittuvaa kiinteistöä 92-405-1-736 koskevassa myönteisessä ratkaisussa ilmeisestikään mitään merkitystä, kaupunki on jättänyt noudattamatta maanomistajien yhdenvertaisuuden periaatetta. Uudelle yleiskaavalle ei voida antaa suunnittelutarveratkaisun lopputulosta suoraan ohjaavaa merkitystä yhdessä päätöksessä, mikäli samalle alueelle sijoittuvaa toista kiinteistöä koskevassa päätöksessä haetun rakentamisen yhdenmukaisuutta ei ole ylipäätään arvioitu uuden yleiskaavan näkökulmasta. Näin toimimalla samalla alueella tontin omistavia hakijoita on kohdeltu eri tavoin ilman, että kummassakaan päätöksessä olisi esitetty oikeudellisesti relevantteja perusteita erilaiselle kohtelulle. Vuoden 2020 yleiskaavaan sisältyvä 6.6.1983 mukaiseen emätilaan perustuvan rajoituksen ei siten tule muodostaa luvan myöntämisen estettä, kun myöskään luvan LP-092-2018-00379 myöntämisedellytyksiä ei ole arvioitu vuoden 2020 yleiskaavan näkökulmasta.

Muutoksenhaun kohteena olevaa kielteistä suunnittelutarveratkaisupäätöstä on perusteltu myös sillä, että alueelle kohdistuvan rakentamispaineen vuoksi täydennysrakentaminen edellyttää yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen sijaan asemakaavan laatimista. Luvan LP-092-2018-00379 perustelujen mukaan myönteinen lupapäätös perustui osittain asemakaavaluonnosten aikana tehtyyn suunnitteluun, vaikka myös tämän hakemuksen kohdalla aluearkkitehdin lausunnossa suhtauduttiin kielteisesti alueen rakentumiseen suunnittelutarveratkaisuilla ja todettiin, että alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena. Luvan LP-092-2018-00379 myöntämisen perusteena on ollut myös se, että pitkään vireillä ollutta asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä eikä rakentamisen katsottu aiheuttavan haittaa asemakaavaluonnoksissa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle. Alueen viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa (2014) muutoksenhaun kohteena olevassa hakemuksessa rakennuspaikaksi haetulle palstalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa neljä yhden asunnon taloa. Näin ollen myös

#15402026v1

muutoksenhaun kohteena olevassa hakemuksessa haettu rakentaminen vastaisi asemakaavaluonnoksissa esitettyä alueiden käytön järjestämistä, eikä siten aiheuttaisi haittaa asemakaavoitukselle. Hakija toteaa siten, että maanomistajien yhdenvertaisuuden nojalla luvan epäämiselle puuttuvan asemakaavan vuoksi ei ole perusteita.

Suunnittelutarveratkaisussa on myös esitetty, että alueen asemakaavoituksesta vastaava aluearkkitehti olisi laatinut yhteensä kolme maankäyttösopimusluonnosta (22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014), jotka maanomistajat olisivat hyväksyneet. Hakijalle on kuitenkin esitetty vain 14.1.2014 päivätty luonnos, jonka Hakija hylkäsi.

#15402026v1

Lupatunnus	LP-092-2019-07939
Kiinteistötunnus	92-405-1-812
Kiinteistön osoite	Koivurinne 18a
Hakija	[redacted]

Toimenpide	Kaksikerroksinen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen. Kerrosala on yhteensä 240 m2.
Poikkeamiset	Poikkeamista haetaan yleiskaavan määräyksistä kaupungin laatiman asemakaavaluonnoksen mukaiselle rakentamiselle.

Lausunto	Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen
Naapurien kuuleminen	Hakija on kuullut naapurit.
Lähtökohtatiedot	Rakennuspaikaksi on haettu tilan 405-1-812 palsta 2, jonka pinta-ala on 0,9984 hehtaaria. Sillä ei sijaitse rakennuksia. Hakemuksessa on esitetty kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista tilan eteläosalle. Haettu rakennusoikeus on 240 k-m2. Hakemuksen jättämisen ajankohtana 18.12.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikaksi haettu tila on pientaloaluetta A3. Alueelle saa rakentaa ensisijaisti pientaloja. Rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. Vantaan kaupunki on vuodesta 2017 laatinut uutta yleiskaavaa. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 11.2.2019 ja täydennyksien ja muutosten jälkeen yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2020. Luonnoksessa ja ehdotuksessa rakennuspaikaksi haettu tila oli esitetty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP. Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa rakennuspaikaksi haettu tila on pientalovaltaista asuinaluetta AP. Yleiskaavamääräyksissä alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. AP-alue varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla. Yleiskaavassa on haetun rakennuspaikan kohdalle osoitettu tarve rakennuspaikan etelänpuolella olevan lähivirkistysalueen ja pohjoispuolella olevan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen välisen virkistysalueyhteyden muodostamiselle. Vuoden 1983 mukaisen tilan (405-1-727, Björkeberga) pinta-ala oli noin 33 hehtaaria. Siitä noin 6,7 hehtaaria on yleiskaavan AP-aluetta ja loput noin 26,3 hehtaaria ovat yleiskaavan VL-, VU-, VR- ja SL-aluetta. Yleiskaavamääräysten mukaisia laskennallisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia on 6.6.1983 mukaisen tilan AP-alueella kolmelle asunnolle. Muilta yleiskaavan käyttötarkoitusalueilta ei muodostu asuntojen rakentamismahdollisuuksia. Vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin tehdyissä lohkomisissa jakautunut 28 tilaksi, joista 11:lle AP-alueen tilalle on jo rakennettu yhteensä 14 asuntoa. Yleiskaavamääräysten mukaiset AP-alueen laskennalliset asuntojen rakentamismahdollisuudet ovat 6.6.1983 mukaisella tilalla käytetty. Haettu rakennuspaikka sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55 – 60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden

täydennysrakentaminen on sallittu.

Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan naapurustossa yleiskaavan AP- ja VU-alueilla on vireillä neljä muuta samaan aikaan haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiselle.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että alueelle Koivurinteen pohjoisosaan on tehty asemakaavaluonnokset (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnokset 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät hyväksyneet. Alueen lentomelutaso Lden on yli 55 dB eikä alue sijaitse joukkoliikennevyöhykkeellä eikä Uusimaa 2020 -maakuntakaavaehdotuksen 2019 kehitettävällä vyöhykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on määritelty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Alueen kaavoitus ja rakentaminen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Aluearkkitehdin lausunnossa mainitussa viimeisimmässä ja maanomistajille 2014 esitetyssä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle tilan 405-1-812 palstalle 2 on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa kaksi yhden asunnon taloa. Palstan alueelle on osoitettu suurilta osin myös katualuetta ja suojaviheralueita. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Päättäjä Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei muun muassa edeltä mainitusta syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka saadun lausunnon mukaan alueen kaavoitus asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee alueen täydennysrakentaminen ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § ja 171 §.

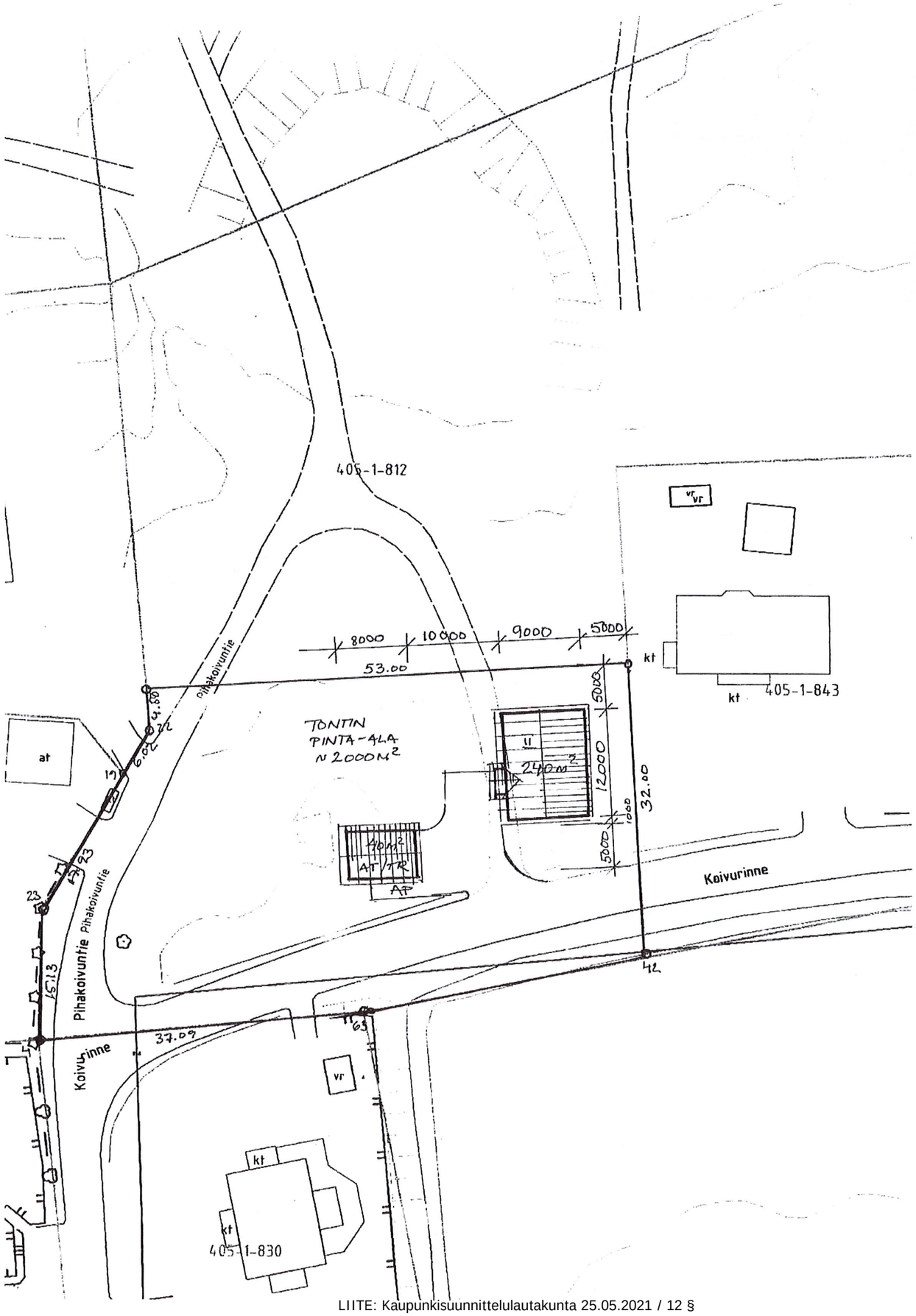
Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä 26.2.2021
Päätöksen antopäivä 1.3.2021
Oikaisuvaatimus jätettävä viimeistään 15.3.2021

Lunastus 300 euroa.

Liitteet Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus



TILAN.	LUKUN.	MUUTOS	NIMIK.	PÄIVÄYS

K.osa/Kylä: 26 PETIKKO	Karttoli/Tila: BJÖRKEBERG	Tontti/Rn:o 1:812
Rakennuttajan nimi ja osoite: OMAKOTITALO KOIVURINNE 01680 VANTAA		Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten
Rakennuksen käyttötarkoitus: UUDISRAKENNUS	Piirustuslaji: POIKKEAMISLUPA	Jakso, nro: 1
Piirustuksen nimi ja osoite: ASEMAPIIRROS	Piirustuksen sisältö: ASEMAPIIRROS	Mittakaava: 1:500

29.12.2019 IRMELI LAINE ARK. [redacted]

Tunnistaset: ARK

Muutos

LUPAPISTE

Suunnittelutarveratkaisu

Koivurinne 18a

Asiointikunta Vantaa	Hakemuksen vaihe Päätös annettu
Kiinteistötunnus 92-405-1-812	Hakemus jätetty 30.12.2019
Asiointitunnus: LP-092-2019-07939	Käsittelijä Zukale Kai
Hankkeen osoite [redacted]	Hakija [redacted]
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä Omakotitalo- rakennetaan kaksikerroksinen omakotitalo ja talousrakennus	Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen Aluearkkitehti Timo Kallaluodon tekemän asemakaavaluonnoksen mukainen

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö

Tilan nimi BJÖRKEBERGA	Rekisteröintipäivä 06.01.2001
Maapinta-ala 2.0825	Vesipinta-ala (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste Oma	Kaavatilanne Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi [redacted]	Sukunimi [redacted]

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 12 §

Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei

Yhteysosoite

Katuosoite [redacted]	Postinumero [redacted]
Postitoimipaikka [redacted]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin [redacted]	Sähköposti [redacted]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi [redacted]	Sukunimi [redacted]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Laskutusosoite

Katuosoite [redacted]	Postinumero [redacted]
Postitoimipaikka [redacted]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin [redacted]	Sähköposti [redacted]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	

Laskuviite (Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala 0	Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja 1	Kerroksia 2
Kerrosala 240	Kokonaisala (Tyhjä)

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Kyllä
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Kyllä	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Kyllä
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Kyllä	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Kyllä

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun 3	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun 6
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan 1	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin 3
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin 6	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Ei	Metsässä Ei
Metsän reunassa Kyllä	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Ei
Vanhalla rakennuspaikalla Ei	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei

Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta 1	Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon Kyllä
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys (Tyhjä)

13 § **Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 194 LP-0926-2019-07908/ Koivurinne 17 / TLA**

VD/2795/10.03.00.02/2021
TLA/MAS/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 194, jolla evättiin omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentaminen kiinteistöllä 92-405-1-811 Petikon kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 25.2.2021 § 194, lupatunnus LP-092-2019-07908, on evätty kiinteistön omistajan hakemus 200 k-m^2:n suuruisen omakotitalon ja siihen liittyvän 40 k-m^2:n talousrakennuksen rakentamiselle kiinteistöllä 92-405-1-811 osoitteessa Koivurinne 17, 01680 Vantaa.

Haettua lupaa ei myönnetty, koska kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei em. syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla, koska alueella on kova rakentamispaine. Alueen täydennysrakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 15.3.2021, jossa vaaditaan, että Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta antaa oikaisun Hakijalle annettuun päätökseen siten, että oikeus rakennusluvan hakemiselle kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi sekä lupa poikkeamiseen yleiskaavan määräyksistä kaupungin laatiman asemakaavaluonnoksen mukaiselle rakentamiselle myönnetään.

Lisäksi Hakija esittää perusteluissaan, että kielteistä ratkaisua on perusteltu muun muassa sillä, että kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan, ja että aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen johdosta kiinteistöllä ei ole enää jäljellä rakentamismahdollisuuksia. Hakija toteaa, että hakemus on kuitenkin jätetty 18.12.2019, jolloin voimassa on ollut vuoden 2007 yleiskaava, johon ei sisälly emätilaperiaatteeseen perustuvaa rakentamisrajoitusta pientaloalueelle A3, jolla haettu rakennuspaikka sijaitsee.

Hakija toteaa myös, että samalle alueelle on myönnetty 12.1.2021 päivätyssä suunnittelutarveratkaisussa lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen. Myönnetyn suunnittelutarveratkaisun rakennuspaikka sijoittuu vuoden 2007 yleiskaavassa samalle A3-alueelle kuin Hakijan rakennuspaikka, mutta myönteisessä lupapäätöksessä ei ole otettu lainkaan kantaa haetun rakentamisen yhdenmukaisuuteen uuden yleiskaavan kanssa. Hakijan mukaan päätöksestä ja sen

perusteluista ei ilmene, että siinä olisi arvioitu, vaikuttaako uudessa yleiskaavassa 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan sidottu, alueella sallittavien asuntojen lukumäärää koskeva rajoitus mahdollisuuksiin myöntää myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Hakijan mukaan näin on toimittu siitäkin huolimatta, että myönteinen luparatkaisu on päivätty 12.1.2021, eli ajankohtana, jolloin uuden yleiskaavan valmistelu on ollut jo loppusuoralla, ja siinä pientalorakentamiselle asetetut rajoitukset ovat olleet tiedossa. Hakija toteaa, että hylkäämällä Hakijan suunnittelutarveratkaisuhakemuksen uuteen yleiskaavaan vedoten samalla kun samalle alueelle myönnetyssä ratkaisussa sille ei ole annettu mitään merkitystä, kaupunki on jättänyt noudattamatta maanomistajien yhdenvertaisuuden periaatetta. Hakijan mukaan uudelle yleiskaavalle ei voida antaa suunnittelutarveratkaisun lopputulosta suoraan ohjaavaa merkitystä yhdessä päätöksessä, mikäli samalle alueelle sijoittuvaa toista kiinteistöä koskevassa päätöksessä haetun rakentamisen yhdenmukaisuutta ei ole ylipäätään arvioitu uuden yleiskaavan näkökulmasta ja näin toimimalla samalla alueella tontin omistavia hakijoita on kohdeltu eri tavoin ilman, että kummassakaan päätöksessä olisi esitetty oikeudellisesti relevantteja perusteita erilaiselle kohtelulle. Hakijan mukaan vuoden 2020 yleiskaavaan sisältyvä 6.6.1983 mukaiseen emätilaan perustuvan rajoituksen ei siten tule muodostaa luvan myöntämisen estettä, kun myöskään toiselle kiinteistölle annetun luvan myöntämisedellytyksiä ei ole arvioitu vuoden 2020 yleiskaavan näkökulmasta.

Lisäksi hakija toteaa, että kielteistä suunnittelutarveratkaisupäätöstä on perusteltu myös sillä, että alueelle kohdistuvan rakentamispaineen vuoksi täydennysrakentaminen edellyttää yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen sijaan asemakaavan laatimista. Hakijan mukaan alueelle aikaisemmin myönnetyn luvan perusteluissa myönteinen lupapäätös perustui osittain asemakaavaluonnosten aikana tehtyyn suunnitteluun, vaikka myös tämän hakemuksen kohdalla aluearkkitehdin lausunnossa suhtauduttiin kielteisesti alueen rakentumiseen suunnittelutarveratkaisuilla ja todettiin, että alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena. Ja että luvan myöntämisen perusteena on ollut myös se, että pitkään vireillä ollutta asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä, eikä rakentamisen katsottu aiheuttavan haittaa asemakaavaluonnoksissa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle. Hakija toteaa, että alueen viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa (2014) hakijan rakennuspaikaksi haetulle palstalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa neljä yhden asunnon taloa ja näin ollen myös Hakijan esittämä rakentaminen vastaisi asemakaavaluonnoksissa esitettyä alueiden käytön järjestämistä, eikä siten aiheuttaisi haittaa asemakaavoitukselle. Hakija toteaa siten, että maanomistajien yhdenvertaisuuden nojalla luvan epäämiselle puuttuvan asemakaavan vuoksi ei ole perusteita.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Yleiskaavoitus toteaa vastauksena oikaisuvaatimukseen, että alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan alue maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen: 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten

verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2007 pientaloalueella A3 ja lähivirkistysalueella VL. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä A3-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja ja rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. VL-alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen.

Koivurinteen alueelle on tehty asemakaavaluonnoksia (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnoksia 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät kaavoituksesta vastaavan aluearkkitehdin mukaan hyväksyneet. Viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle kiinteistölle oli esitetty erillispientalojen korttelialuetta, katualuetta ja avo-ojia sekä maanalaisia johtoja varten varattuja alueita. Asemakaavan laatiminen ei ole enää kaupungin työohjelmissa.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikka on pientalovaltaista asuinaluetta AP ja lähivirkistysaluetta VL. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä AP-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: - yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla - kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla - kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla. Yleiskaavassa on haetun rakennuspaikan kohdalle osoitettu tarve rakennuspaikan etelänpuolisen lähivirkistysalueen ja pohjoisempana olevan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen välisen virkistysalueyhteyden muodostamiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, että alueelle 12.1.2021 päivätyllä suunnittelutarveratkaisulla on korvattu lainvoimainen 22.8.2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu. Suunnittelutarveratkaisu korvattiin hallintolain mukaisesti päätöksessä olleen jätevesipumppaamoa koskevan asiavirheen korjaamiseksi. Vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu on perusteltu hakemuksen jättöajankohdan ja hakemuksen käsittelyn aikaisen kaavoitustilanteen mukaisesti. Päätöksessä on huomioitu muun muassa alueelle laadittuja asemakaavan luonnoksia, joissa rakennuspaikalle ei kohdistunut sellaisia alueiden käytön suunnitelmia, jolloin on katsottu, että haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle. Oikaisuvaatimuksen alaisessa suunnittelutarveratkaisussa on todettu, että haetulle rakennuspaikalle on samoissa asemakaavaluonnoksissa esitetty myös katualuetta ja avo-ojia sekä maanalaisia johtoja varten varattuja alueita.
Vuonna 2019 myönnetyn suunnittelutarveratkaisun jälkeen alueelta jätettiin lähes samanaikaisesti viisi yksittäistä hakemusta omakotitalojen rakentamiselle, joka aiheutti alueelle kovan rakentamispaineen.

Yleiskaavoitus toteaa, että oikaisuvaatimuksen alaisessa suunnittelutarveratkaisussa on noudatettu kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymän yleiskaavan pientalovaltaista asuinaluetta AP koskevia määräyksiä, vaikka yleiskaava ei vielä ole tullut voimaan. Päätöstä tehdessä oletuksena on ollut, että yleiskaava tulee voimaan ehdotuksen mukaisena. Silloin haetulla rakennuspaikalla ei ole määräysten mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia. Kaupunki ei myöskään tee poikkeamisia määräysten mukaisesta asuntojen lukumäärästä, koska silloin aiheutettaisiin haittaa uuden yleiskaavan toteuttamiselle. Myös voimassa olevan yleiskaavan pientaloaluetta A3 koskevien määräysten mukaisesti ja varsinkin rakentamispaineen ja alueella aiemmin tapahtuneen rakentamisen takia rakentamista ei enää yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla voida myöntää, vaan se on tapahduttava yleiskaavamääräyksen mukaisesti asemakaavoituksella, jossa voidaan ottaa huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi haittaa alueen asemakaavoitukselle. Näillä perusteluilla ratkaisu olisi tullut olla samansisältöinen silloinkin, kun ratkaisu olisi tehty välittömästi hakemuksen jättämisen jälkeen.

Yleiskaavoitus toteaa, että asiassa annettua suunnittelutarveratkaisua ei ole syytä muuttaa hyväksymällä hakemusta taikka oikaisemalla sitä hakijan esittämällä tavalla. Hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, ettei päätös ole hakijan esittämällä tavalla maankäyttö- ja rakennuslain taikka muunkaan lainsäädännön vastainen. Haettua lupaa ei myönnetty, koska haettujen omakotitalon rakentamiselle ei ole yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella tilalla ole jäljellä. Asuntoja lisäävän rakentamisen edellytykset on yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan tutkittava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, jossa voidaan ottaa yksittäistä kiinteistöä laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

Oikaisuvaatimus sekä oikaisuvaatimuksien kohteena oleva suunnittelutarveratkaisu ovat nähtävänä kokouksessa.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 194,
b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja teki asian esittelytekstiin seuraavan korjauksen: Korjattiin päätösesityksen sivun 3 viimeisen kappaleen lause: ”Päätöksessä on huomioitu muun muassa alueelle laadittuja asemakaavan luonnoksia, joissa rakennuspaikalle ei kohdistunut sellaisia alueiden käytön suunnitelmia, jolloin on katsottu, että haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle.”

Korjattu lause on seuraava (muutos kursiivilla): ”Päätöksessä on huomioitu muun muassa alueelle laadittuja asemakaavan luonnoksia, joissa rakennuspaikalle ei kohdistunut sellaisia alueiden käytön suunnitelmia, jolloin on katsottu, että haettu rakentaminen *ei aiheuta* haittaa asemakaavoitukselle.”

Merkittiin että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Minna Räsänen kannatti esitystä.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.6.2021 pidettävään kokoukseen.

Liitteet:

- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 194, lupatunnus LP-092-2019-07908
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 27.12.2019

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 15.3.2021
Dnro VD/2795/10.03.00.02/2021

Päätös, johon muutosta haetaan: LP-0926-2019-07908
Päätöspykälä: §194
Päätöspäivä: 25.2.2021
Muutoksenhakija: [redacted]
Postiosoite ja puhelinnumero:
[redacted]

Hakijalta on 25.2.2021 päivätyssä suunnittelutarveratkaisua koskevassa päätöksessä evätty lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 92-405-1-811. Hakija vaatii, että Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta antaa oikaisun Hakijalle annettuun päätökseen siten, että oikeus rakennusluvan hakemiselle kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi sekä lupa poikkeamiseen yleiskaavan määräyksistä kaupungin laatiman asemakaavaluonnoksen mukaiselle rakentamiselle myönnetään.

Kielteistä ratkaisua on perusteltu muun muassa sillä, että kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan, ja että aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen johdosta kiinteistöllä 92-405-1-811 ei ole enää jäljellä rakentamismahdollisuuksia. Hakijan hakemus on kuitenkin jätetty 18.12.2019, jolloin voimassa on ollut vuoden 2007 yleiskaava. Vuoden 2007 yleiskaavaan ei sisälly emätilaperiaatteeseen perustuvaa rakentamisrajoitusta pientaloalueelle A3, jolla haettu rakennuspaikka sijaitsee.

Samalle alueelle on myönnetty 12.1.2021 päivätyssä suunnittelutarveratkaisussa lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 92-405-1-736 (lupatunnus: LP-092-2018-00379). Hyväksytyn suunnittelutarveratkaisun rakennuspaikka sijoittuu vuoden 2007 yleiskaavassa samalle A3-alueelle kuin muutoksenhaun kohteena olevan hakemuksen rakennuspaikka, mutta kiinteistöä 92-405-1-736 koskevassa myönteisessä lupapäätöksessä ei ole otettu lainkaan kantaa haetun rakentamisen yhdenmukaisuuteen uuden yleiskaavan kanssa. Päätöksestä ja sen perusteluista ei nimittäin ilmene, että siinä olisi arvioitu, vaikuttaako uudessa yleiskaavassa entiselle A3-alueelle laajennettu, 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan sidottu, alueella sallittavien asuntojen lukumäärää koskeva rajoitus mahdollisuuksiin myöntää myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Näin on toimittu siitäkin huolimatta, että kiinteistöä 92-405-1-736 koskeva myönteinen luparatkaisu on päivätty 12.1.2021, eli ajankohtana, jolloin uuden yleiskaavan valmistelu on ollut jo loppusuoralla, ja siinä pientalorakentamiselle asetetut rajoitukset ovat olleet tiedossa.

Hylkäämällä Hakijan suunnittelutarveratkaisuhakemuksen uuteen yleiskaavaan vedoten samalla kuin uudelle yleiskaavalle ei ole annettu samalle alueelle sijoittuvaa kiinteistöä 92-405-1-736 koskevassa myönteisessä ratkaisussa ilmeisestikään mitään merkitystä, kaupunki on jättänyt noudattamatta maanomistajien yhdenvertaisuuden periaatetta. Uudelle yleiskaavalle ei voida antaa suunnittelutarveratkaisun lopputulosta suoraan ohjaavaa merkitystä yhdessä päätöksessä, mikäli samalle alueelle sijoittuvaa toista kiinteistöä koskevassa päätöksessä haetun rakentamisen yhdenmukaisuutta ei ole ylipäätään arvioitu uuden yleiskaavan näkökulmasta. Näin toimimalla samalla alueella tontin omistavia hakijoita on kohdeltu eri tavoin ilman, että kummassakaan päätöksessä olisi esitetty oikeudellisesti relevantteja perusteita erilaiselle kohtelulle. Vuoden 2020 yleiskaavaan sisältyvä 6.6.1983 mukaiseen emätilaan perustuvan rajoituksen ei siten tule muodostaa luvan myöntämisen estettä, kun myöskään luvan LP-092-2018-00379 myöntämisedellytyksiä ei ole arvioitu vuoden 2020 yleiskaavan näkökulmasta.

Muutoksenhaun kohteena olevaa kielteistä suunnittelutarveratkaisupäätöstä on perusteltu myös sillä, että alueelle kohdistuvan rakentamispaineen vuoksi täydennysrakentaminen edellyttää yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen sijaan asemakaavan laatimista. Luvan LP-092-2018-00379 perustelujen mukaan myönteinen lupapäätös perustui osittain asemakaavaluonnosten aikana tehtyyn suunnitteluun, vaikka myös tämän hakemuksen kohdalla aluearkkitehdin lausunnossa suhtauduttiin kielteisesti alueen rakentumiseen suunnittelutarveratkaisuilla ja todettiin, että alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena. Luvan LP-092-2018-00379 myöntämisen perusteena on ollut myös se, että pitkään vireillä ollutta asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä eikä rakentamisen katsottu aiheuttavan haittaa asemakaavaluonnoksissa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle. Alueen viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa (2014) muutoksenhaun kohteena olevassa hakemuksessa rakennuspaikaksi haetulle palstalle on

#15402030v1

esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa neljä yhden asunnon taloa. Näin ollen myös muutoksenhaun kohteena olevassa hakemuksessa haettu rakentaminen vastaisi asemakaavaluonnoksissa esitettyä alueiden käytön järjestämistä, eikä siten aiheuttaisi haittaa asemakaavoitukselle. Hakija toteaa siten, että maanomistajien yhdenvertaisuuden nojalla luvan epäämiselle puuttuvan asemakaavan vuoksi ei ole perusteita.

Suunnittelutarveratkaisussa on myös esitetty, että alueen asemakaavoituksesta vastaava aluearkkitehti olisi laatinut yhteensä kolme maankäyttösopimusluonnosta (22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014), jotka maanomistajat olisivat hyväksyneet. Hakijalle on kuitenkin esitetty vain 14.1.2014 päivätty luonnos, jonka Hakija hylkäsi.

#15402030v1

Lupatunnus	LP-092-2019-07908
Kiinteistötunnus	92-405-1-811
Kiinteistön osoite	Koivurinne 17
Hakija	[redacted]

Toimenpide	Kaksikerroksinen omakotitalon ja talousrakennus/autotallin rakentaminen. Kerrosala on yhteensä 240 m2.
Poikkeamiset	Poikkeamista haetaan yleiskaavan määräyksistä kaupungin laatiman asemakaavaluonnoksen mukaiselle rakentamiselle.

Lausunto	Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen
Naapurien kuuleminen	Hakija on kuullut naapurit.
Lähtökohtatiedot	Rakennuspaikaksi on haettu tilan 405-1-811 palsta 3, jonka pinta-ala on 1,5520 hehtaaria. Sillä ei sijaitse rakennuksia. Hakemuksessa on esitetty kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista tilan pohjoisosalle. Haettu rakennusoikeus on 240 k-m2. Hakemuksen jättämisen ajankohtana 18.12.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikaksi haettu tila on pientaloaluetta A3 ja lähivirkistysaluetta VL. Alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. A3-alueella saa rakentaa ensisijaisti pientaloja. VL-alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Vantaan kaupunki on vuodesta 2017 laatinut uutta yleiskaavaa. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 11.2.2019 ja täydennyksien ja muutosten jälkeen yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2020. Luonnoksessa ja ehdotuksessa rakennuspaikaksi haettu tila oli esitetty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP ja lähivirkistysalueeksi VL. Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa rakennuspaikaksi haettu tila on pientalovaltaista asuinaluetta AP ja lähivirkistysaluetta VL. Tilasta on AP-alueeksi osoitettu noin 5000 m2:n pohjoisosa, jolle haettu rakentaminen sijoittuu. Eteläosa tilasta on VL-aluetta. Yleiskaavamääräyksissä alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. AP-alue varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla. VL-alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään jakehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Yleiskaavassa on haetun rakennuspaikan kohdalle osoitettu tarve rakennuspaikan etelänpuolisen lähivirkistysalueen ja pohjoisempana olevan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen välisen virkistysalueyhteyden muodostamiselle. Vuoden 1983 mukaisen tilan (405-1-727, Björkeberga) pinta-ala oli noin 33 hehtaaria. Siitä

noin 6,7 hehtaaria on yleiskaavan AP-aluetta ja loput noin 26,3 hehtaaria ovat yleiskaavan VL-, VU-, VR- ja SL-aluetta. Yleiskaavamääräysten mukaisia laskennallisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia on 6.6.1983 mukaisen tilan AP-alueella kolmelle asunnolle. Muilta yleiskaavan käyttötarkoitusalueilta ei muodostu asuntojen rakentamismahdollisuuksia. Vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin tehdyissä lohkomisissa jakautunut 28 tilaksi, joista 11:lle AP-alueen tilalle on jo rakennettu yhteensä 14 asuntoa. Yleiskaavamääräysten mukaiset AP-alueen laskennalliset asuntojen rakentamismahdollisuudet ovat 6.6.1983 mukaisella tilalla käytetty.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55 – 60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu.

Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan naapurustossa yleiskaavan AP- ja VU-alueilla on vireillä neljä muuta samaan aikaan haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiselle.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että alueelle Koivurinteen pohjoisosaan on tehty asemakaavaluonnokset (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnokset 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät hyväksyneet. Alueen lentomelutaso Lden on yli 55 dB eikä alue sijaitse joukkoliikennevyöhykkeellä eikä Uusimaa 2020 -maakuntakaavaehdotuksen 2019 kehitettävällä vyöhykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on määritelty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Alueen kaavoitus ja rakentaminen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Aluearkkitehdin lausunnossa mainitussa viimeisimmässä ja maanomistajille 2014 esitetyssä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle tilan 405-1-811 palstalle 3 on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa neljä yhden asunnon taloa. Palstan alueelle on osoitettu myös katualuetta ja avo-ojia sekä maanalaisia johtoja varten varattuja alueita. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Päättäjä Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

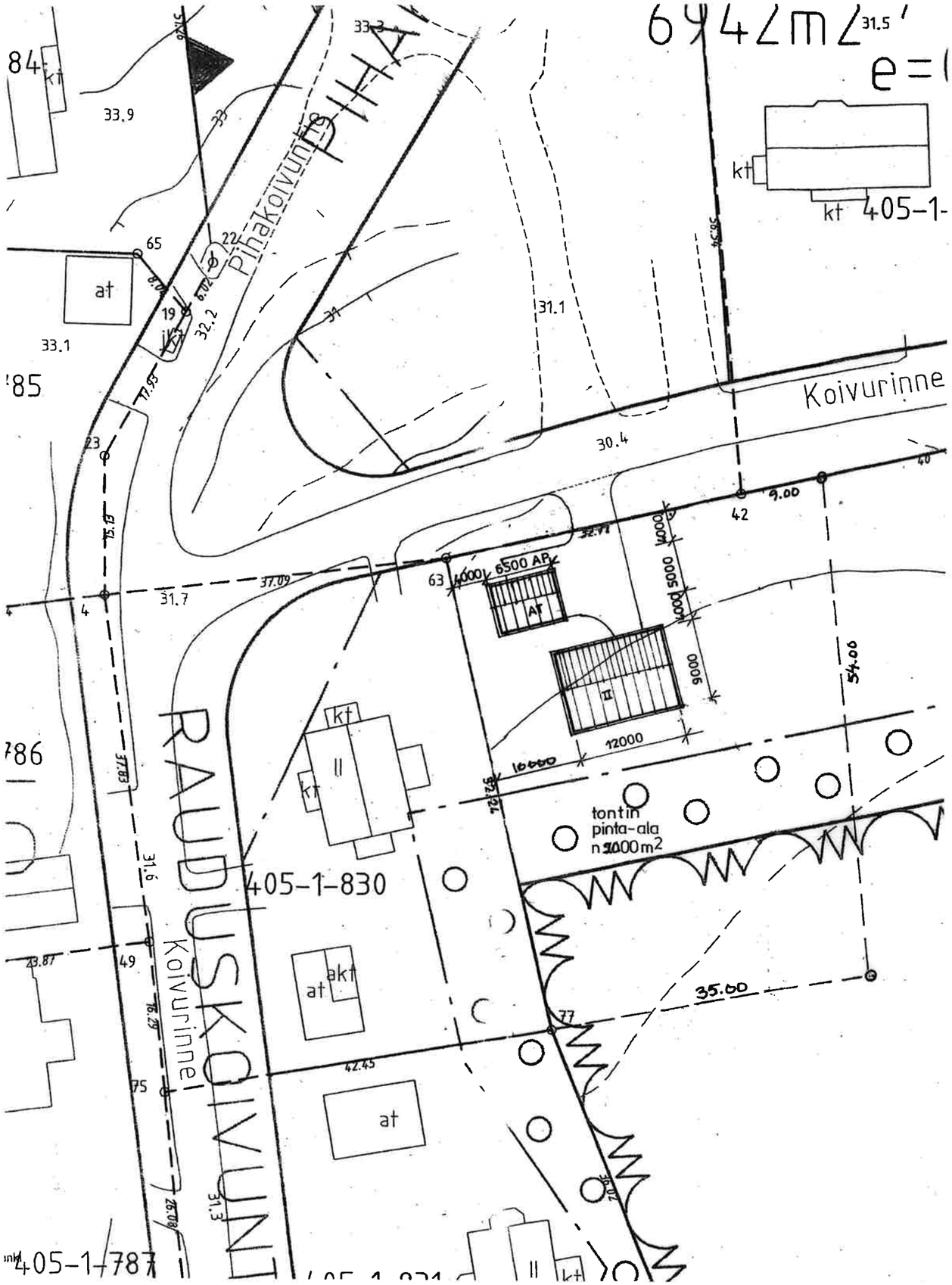
Päätöksen perustelut Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei muun muassa edeltä mainitusta syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka saadun lausunnon mukaan alueen kaavoitus asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee alueen täydennysrakentaminen ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § ja 171 §.

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä 26.2.2021
Päätöksen antopäivä 1.3.2021
Oikaisuvaatimus jätettävä viimeistään 15.3.2021

Lunastus	300 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 13 §

K.osa/Kylä	Korttelin/Tilan	Tontti/Rn:o	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten
26 PETIKKO	TOIVONLEHTO	1:811	
Suunnitelmatehtävän laji			Piirustuslaji / Luku, nro
UUDISRAKENNUS			POIKKEAMISLUPA 1
Rakennuspaikan nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö / Mittakaava
OMAKOTITALO			ASEMAPIIRROS 1:500
KOIVURINNE			
01680 VANTAA			
01.09.2019 IRMELI LAINE ARK. [redacted]			Tunnistetut: ARK

TARK. LUKIJ. MUUTOS MITTAK. PÄIVÄYS

LUPAPISTE

Suunnittelutarveratkaisu

Koivurinne 17

Asiointikunta Vantaa	Hakemuksen vaihe Päätös annettu
Kiinteistötunnus 92-405-1-811	Hakemus jätetty 27.12.2019
Asiointitunnus: LP-092-2019-07908	Käsittelijä Zukale Kai
Hankkeen osoite [redacted]	Hakija [redacted]
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä
Rakennetaan kaksikerroksinen omakotitalo ja talousrakennus/autotalli

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen
Poikkeamista haetaan Vantaan kaupungin asemakaavaluonnoksen (aluearkkitehti Timo Kallaluodon tekemä) mukaisesti

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö

Tilan nimi Toivonlehto	Rekisteröintipäivä 06.01.2001
Maapinta-ala 22.8110	Vesipinta-ala (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste Oma	Kaavatilanne Ei kaavaa

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 13 §

Etunimi	Sukunimi
[redacted]	[redacted]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteysosoite

Katuosoite	Postinumero
[redacted]	[redacted]
Postitoimipaikka [redacted]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin	Sähköposti
[redacted]	[redacted]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi	Sukunimi
[redacted]	[redacted]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Laskutusosoite

Katuosoite	Postinumero
[redacted]	[redacted]
Postitoimipaikka [redacted]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin	Sähköposti
[redacted]	[redacted]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	

Laskuviite
(Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala 0	Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja 1	Kerroksia 2
Kerrosala 240	Kokonaisala (Tyhjä)

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Kyllä
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Kyllä	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Kyllä
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Kyllä	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Kyllä

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun 3	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun 6
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan 1	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin 3
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin 6	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Kyllä	Metsässä Ei
Metsän reunassa Ei	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Ei
Vanhalla rakennuspaikalla Ei	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei
Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta 2	Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon Kyllä
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys (Tyhjä)

14 § **Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 195, 092-405-1-867/LP-092-2019-7410/ Rauduskoivunkuja 4 / TLA**

VD/2816/10.03.00.02/2021
TLA/MAS/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 195, jolla evättiin omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentaminen kiinteistöllä 92-405-1-867 Petikon kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 25.2.2021 § 195, lupatunnus LP-092-2019-07410, on evätty kiinteistön omistajan hakemus 200 k-m^2:n suuruisen omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentamiselle kiinteistöllä 92-405-1-867 osoitteessa Rauduskoivunkuja 4, 01680 Vantaa.

Haettua lupaa ei myönnetty, koska kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei em. syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla, koska alueella on kova rakentamispaine. Alueen täydennysrakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 15.3.2021, jossa vaaditaan, että yleiskaavapäällikön päätös tulee kumota ja antaa päätös, jolla suunnittelutarveratkaisu hyväksytään. Vaatimuksen perusteluna esitetään, että hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasianmukaisilla syillä. Päätös loukkaa kuntalaisen yhdenvertaisuutta sekä ratkaisujen yhdenmukaisuuden ja ennakoitavuuden vaatimusta ja on näin lainvastainen.

Lisäksi Hakija esittää perusteluissaan muun muassa, että Koivurinteen alueelle useaan kertaan valmisteltu asemakaava ei ole toteutunut, vaikka osapuolet olivat hyväksyneet varsinaisen kaavasuunnitelman vuodelta 2014, jossa alueelle oli osoitettu useita pientalotontteja, ja että kaupunki vetäytyi suunnitelmasta, koska maanomistajat eivät hyväksyneet asemakaavaan liittyvää maankäyttösopimusta. Hakijan mukaan alueelle on aina vuoteen 2021 saakka hyväksytty suunnittelutarveratkaisujen kautta useiden pientalojen rakentaminen.

Hakija toteaa myös, että uudessa 25.1.2021 hyväksytyssä yleiskaavassa A3-alue on muutettu AP-alueeksi, jolla sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei kaupungin mukaan ole alueella jäljellä. A3-alueella ei ollut tällaisia rakentamisrajoituksia. Hakijan mielestä Koivurinteen alue olisi pitänyt merkitä uudessa yleiskaavassa A-alueeksi (monipuolisen asumisen alue), jolla rakentaminen olisi sallittua ilman tällaisia rajoituksia. Hakija toteaa oikeuksiensa käyttää omistamaansa kiinteistöä olevan merkittävästi rajoitettu.

Lisäksi Hakija esittää, että 18.12.2019 jätetty hakemus olisi voitu ratkaista runsaasti ennen uuden yleiskaavan hyväksymistä ja että ratkaisua on selvästi tarkoituksella lykätty. Hakija toteaa, että naapurikiinteistölle on vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiselle, jonka myönteisen ratkaisun perusteluna oli vuoden 2014 kaavaluonnoksen mukaisuus ja että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakija toteaa, että Hakijalle annetussa päätöksessä katsotaan, että rakentaminen täsmälleen samanlaisilla edellytyksillä aiheuttaa yhtäkkiä haittaa alueiden käytön järjestelylle ja kaavoitukselle, joka ei ole tai jonka ei edes suunnitella tulevan vireille, jolloin perustelut ovat täysin päinvastaiset kuin naapurille myönnetyssä suunnittelutarveratkaisussa. Hakija katsoo, että keskeisin syy sille, että Hakijan hakemusta ei käsitelty joutuisasti vaan se ratkaistiin siinä vaiheessa, kun ratkaisua on pystytty perustelemaan eri syillä kuin naapurikiinteistöä koskevassa ratkaisussa, on Hakijan mukaan naapurikiinteistön omistajan suostuminen kaupungin esittämään maankäyttösopimukseen ja luovuttamaan kaupungin edellyttämät maa-alueet. Hakija katsoo, että Hakijan hakemuksen ratkaisua on viivytetty, koska Hakija ei ollut maankäyttösopimukseen aikanaan suostunut.

Yleiskaavoitus toteaa vastauksena oikaisuvaatimukseen, että alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan alue maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen: 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.
Haettu rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2007 pientaloalueella A3 ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella VU. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä A3-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja ja rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. VU-alueelle sallitaan vain urheilu- virkistys- ja vapaa-ajan toimintoihin liittyvää rakentamista.

Koivurinteen alueelle on tehty asemakaavaluonnoksia (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnoksia 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014. Viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle kiinteistölle oli esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa kaksi asuintaloa. Asemakaavan laatiminen ei ole enää kaupungin työohjelmissa.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikka on pientalovaltaista asuinaluetta AP ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä AP-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa

palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: - yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla - kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla - kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Yleiskaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksessa esitettyyn väitteeseen, että 18.12.2019 jätetyn hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasianmukaisilla syillä, että viimeisimmän Koivurinteen alueelle vuonna 2019 myönnetyn suunnittelutarveratkaisun jälkeen alueelta jätettiin lähes samanaikaisesti viisi yksittäistä hakemusta omakotitalojen rakentamiselle, joka aiheutti alueelle kovan rakentamispaineen. Ennen 2019 myönnettyä lupaa alueelle ei ollut saanut asemakaavan laatimiseksi annettujen rakennuskieltojen takia rakentaa useaan vuoteen. Osa näistä uusien hakemusten hakijoista neuvotteli etukäteen hakemisesta lupakäsittelijän kanssa, kuten kaupunki neuvoo tekemään lupahakemuksissa. Osa hakijoista ei neuvotellut. Neuvotteluissa kerrottiin hakijoille, että epäselvän asemakaavoitustilanteen ja tekeillä olleen yleiskaavauudistuksen takia hakemusten käsittely saattaa kestää, kunnes alueen maankäyttö on ratkaistu vähintään uudessa yleiskaavassa ja on epätodennäköistä, että hakemuksiin annettaisiin myönteisiä päätöksiä.

Yleiskaavoitus toteaa, että naapurikiinteistölle vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu on perusteltu hakemuksen jättöajankohdan ja hakemuksen käsittelyn aikaisen kaavoitustilanteen mukaisesti. Hakemus oli jätetty 18.4.2013. Lainvoimainen 22.8.2019 tehty suunnittelutarveratkaisu korvattiin hallintolain mukaisesti 12.1.2021 tehdyllä päätöksellä jätevesipumppaamoa koskevan asiavirheen takia.

Yleiskaavoitus toteaa, että oikaisuvaatimuksen alaisessa suunnittelutarveratkaisussa on noudatettu kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymän yleiskaavan pientalovaltaista asuinaluetta AP koskevia määräyksiä, vaikka yleiskaava ei vielä ole tullut voimaan. Päätöstä tehdessä oletuksena on ollut, että yleiskaava tulee voimaan ehdotuksen mukaisena. Silloin haetulla rakennuspaikalla ei ole määräysten mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia. Kaupunki ei myöskään tee poikkeamisia määräysten mukaisesta asuntojen lukumäärästä, koska silloin aiheutettaisiin haittaa uuden yleiskaavan toteuttamiselle. Myös voimassa olevan yleiskaavan pientaloaluetta A3 koskevien määräysten mukaisesti ja varsinkin rakentamispaineen ja alueella aiemmin tapahtuneen rakentamisen takia rakentamista ei enää yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla voida myöntää, vaan se on tapahduttava yleiskaavamääräyksen mukaisesti asemakaavoituksella, jossa voidaan ottaa huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi haittaa alueen asemakaavoitukselle. Näillä perusteluilla ratkaisu olisi tullut olla samansisältöinen silloinkin, kun ratkaisu olisi tehty välittömästi hakemuksen jättämisen jälkeen.

Yleiskaavoitus toteaa, että maankäyttösopimuksilla ei ole osaa suunnittelutarveratkaisuissa. Ne liittyvät ainoastaan asemakaavoitukseen ja tulevat toteutettaviksi vasta asemakaavan tullessa voimaan.

Yleiskaavoitus toteaa, että asiassa annettua suunnittelutarveratkaisua ei ole syytä muuttaa hyväksymällä hakemusta taikka oikaisemalla sitä hakijan esittämällä tavalla. Hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, ettei päätös ole hakijan esittämällä tavalla maankäyttö- ja rakennuslain taikka muunkaan lainsäädännön vastainen. Haettua lupaa ei myönnetty, koska haettujen omakotitalon rakentamiselle ei ole yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella tilalla ole jäljellä. Asuntoja lisäävän rakentamisen edellytykset on yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan tutkittava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, jossa voidaan ottaa yksittäistä kiinteistöä laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

Oikaisuvaatimus sekä oikaisuvaatimuksien kohteena oleva suunnittelutarveratkaisu ovat nähtävänä kokouksessa.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 195,
b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Minna Räsänen kannatti esitystä.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.6.2021 pidettävään kokoukseen.

Liitteet:

- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 195, lupatunnus LP-092-2019-07410

- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 18.12.2019

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITELULAUTAKUNNALLE

VANTAAN KAUPUNKI
Vantaa-Info
15 -03- 2021
SAAPUNUT
VO/3816/10.03.00.02/2021

OIKAISUVAATIMUS

PÄÄTÖS, JOHON OIKAISUA HAETAAN

Vantaan kaupungin päätös 25.2.2012 § 195,

Suunnittelutarveratkaisu jolla on haettu poikkeamista kiinteistölle 92-405-1-867

VAATIMUS

Päätös tulee kumota ja antaa päätös, jolla suunnittelutarveratkaisu hyväksytään. Hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasiainmukaisilla syillä. Päätös loukkaa kuntalaisten yhdenvertaisuutta sekä ratkaisujen yhdenmukaisuuden ja ennakoitavuuden vaatimusta ja on näin lainvastainen.

PERUSTELUT

Kiinteistö sijaitsee niin sanotulla Koivurinteen alueella. Vuoden 2007 yleiskaavan kaavamerkintöjen mukaan kiinteistö sijaitsee pientaloalueella A3 ja urheilu- ja virkistysalueella VU.

Kaupunki ja maanomistajat ovat yhteistyössä valmistelleet alueelle asemakaavaa useaan kertaan, viimeksi vuonna 2014. Asemakaavoitus ei ole toteutunut. Vuonna 2014 osapuolet olivat hyväksyneet varsinaisen kaavasuunnitelman jossa A3 alueelle oli merkitty useita pientalotontteja. Kaupunki kuitenkin vetäytyi suunnitelmasta, koska maanomistajat eivät hyväksyneet kaupungin vasta allekirjoittamisvaiheessa esittämää maankäyttösopimusta eli kaupungin maanomistajien asemakaavan ulkopuolisista maista esittämää lunastushintaa eivätkä luovuttaneet alueita kaupungille. Vanhan kaavan voimassa ollessa on alueelle aina vuoteen 2021 saakka hyväksytty suunnittelutarveratkaisun kautta useitten pientalojen rakentaminen.

Uudessa 25.1.2021 hyväksytyssä yleiskaavassa A3 -alue on Koivurinteen alueella muutettu AP-alueeksi. AP –alueella on rakennusrajoituksia, joita vanhan kaavan mukaisella A3-alueella ei ollut. AP-alueelle sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan. Aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei asuntojen rakentamismahdollisuuksia kaupungin mukaan ole AP-alueella enää jäljellä.

Uudessa kaavassa on merkinnällä A (monipuolisen asumisen alue) sallittu rakentaminen ilman tällaisia rajoituksia. A –alue lähinnä vastaa edellisen kaavan A3 -aluetta. Yleiskaavassa olisi nykyinen AP –alue tietysti tullut merkitä A3 aluetta vastaavaksi A –alueeksi. Oikeuttani käyttää omistamaani kiinteistöä on merkittävästi rajoitettu.

Hakemukseni on tehty 18.12.2019. Aluearkkitehdin lausunto on annettu 20.3.2020. Aluearkkitehdin kielteinen kanta on perustunut, ei voimassa olevaan yleiskaavaan vaan uuteen yleiskaavaehdotukseen sekä siihen, että maanomistajat eivät vuonna 2014 hyväksyneet kaupungin esittämiä maankäyttösopimuksia.

Hakemuksen ratkaisulle on siis ollut runsaasti aikaa ennen uuden kaavan hyväksymistä. Uuden kaavan luonnos, jossa A3 –alue oli merkitty AP-alueeksi on ollut nähtävillä 11.2.2019 lukien ja kaavaehdotus 6.4.2020 lukien. Peruste, jolla kaupunki on sittemmin voinut evätä suunnittelutarveratkaisun, eli A 3 –alueen vaihtuminen minun tapauksessani rakentamisen estäväksi AP –alueeksi on toisin sanoen ollut jo hakemuksen vireille tullessa nähtävissä. Ratkaisua on tämän ja jäljempänäkin esitetyn perusteella selvästi tarkoituksella lykätty.

Hakemustani koskevassa päätöksessä 25.2.2021 on edellä mainitun rakentamisrajoituksen lisäksi esitetty seuraavia perusteita. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla, koska alueella on kova rakentamispaine. Asunnon rakentaminen kiinteistölle aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestelylle.

Nyt rakennuspaikaksi hakemalleni kiinteistölle oli vuoden 2014 asemakaavasuunnitelmassa osoitettu kaksi yhden asunnon taloa, eli tuolloin kahden asunnon rakentaminen ei aiheuttanut sellaista haittaa kuin nyt yhden rakentaminen.

12.1.2021 on tehty naapurikiinteistöäni 94-405-1-736 koskeva myönteinen suunnittelutarveratkaisupäätös. Tällä päätöksellä on korvattu samaa kiinteistöä koskeva aiempi, 22.8.2019 tehty päätös. Päätöksessä on esitetty rakentamista puoltavana muun muassa se, että hylätyn vuoden 2014 asemakaavan mukaan tontille on osoitettu yksi rakennuspaikka. Haettu rakennuspaikka vieläpä on vuoden 2014 asemakaavaluonnoksessa esitetyn mukainen. Rakennuspaikalle on katuyhteys. Hulevesien johtaminen on helppoa ja lähellä sijaitsee vesihuollon liitoskohdat . Rakennuspaikaksi haetulle kiinteistölle ei kohdistu muita alueiden käytön järjestelyjä.

Tilanne on täsmälleen sama sen kiinteistön osalta jota minun hakemukseni ja 25.2.2021 eli reilua kuukautta myöhemmin annettu päätös koskee. Mitään näistä puoltavista seikoista ei ole nostettu esiin minun päätökseni yhteydessä.

12.1.2021 annetussa päätöksessä katsotaan, että naapurikiinteistölleni rakentaminen ei aiheuta haittaa vuonna 2014 hylätyssä asemakaavaluonnoksessa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle ja toteuttamiselle taikka muutenkaan. Myöskään rakentamispaine ei, toisin kuin minua koskevassa ratkaisussa, estä myönteistä päätöstä. Päätöksessä ei sanallakaan viitata11.2.2019 nähtäville asetettuun yleiskaavaluonnokseen ja 6.4.2020 nähtäville asetettuun ehdotukseen saati sen (mahdolliseen) voimaantuloon kahden viikon kuluttua. Minua koskevassa 25.2.2021, eli kaksi viikkoa kaavan voimaantulon jälkeen annetussa päätöksessä sen sijaan kaavaehdotusta käsitellään perusteellisesti. Siinä katsotaan, että rakentaminen naapuritontille täsmälleen samanlaisilla edellytyksillä yhtä äkkiä aiheuttaa haittaa alueiden käytön järjestelylle ja kaavoitukselle joka ei ole tai jonka ei edes suunnitella tulevan vireille.

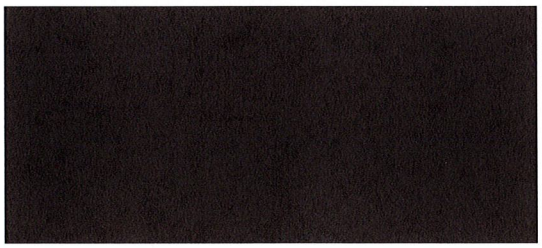
Johtopäätöksenä perusteluosassa naapurikiinteistön osalta katsotaan, että sille rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Toisin sanoen perustelu on täysin päinvastainen kuin kahta viikkoa myöhemmin.

Keskeisin syy sille, että hakemustani ei käsitelty joutuisasti vaan se ratkaistiin siinä vaiheessa, kun ratkaisua on pystytty perustelemaan eri syillä kuin naapurikiinteistöä 092-405-1-736 koskeva ratkaisu, löytyy sitä koskevasta hyväksyvästä päätöksestä. Sen mukaan "Kaupunkisuunnittelun sisäisissä neuvotteluissa on päädytty myöntymään hakemukseen, koska pitkään vireillä ollutta asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä." Tämä siis viisi vuotta sen jälkeen, kun kaupunki oli haudannut mainitun kaavaluonnoksen.

Edellä siteeratulla lausumalla tarkoitetaan sitä, että vuonna 2014 suunnitellun asemakaava-alueen maanomistajista yksi myöhemmin, siis sen jälkeen, kun kaupunki oli jo hylännyt sopimuksen, myöntyi kaupungin esittämään maankäyttösopimukseen ja luovutti kaupungin edellyttämät maa-alueet. Tämä maanomistaja oli kiinteistöni viereisen kiinteistön 092-405-1-736 omistaja.

Tuota kiinteistöä koskevaa myönteistä päätöstä on perusteltu lainvastaisella perusteella eli sillä, että hakija ainoana kaava-alueen maanomistajana on suhtautunut myönteisesti asemakaavaluonnokseen, joka ei ole aikanaan toteutunut siitä huolimatta että hän on luovuttanut maata kaupungille. Minun hakemukseni ratkaisua on viivytetty, koska en ollut selostettuun maankäyttösopimukseen aikanaan suostunut.

Hakemustani ei ole käsitelty joutuisasti ja hakemukseni tekohetkellä ja vielä yli vuoden sen jälkeenkin voimassa olevan yleiskaavan määräysten mukaisesti, vaan sen ratkaisemista on epäasiallisilla syillä viivytetty. Katson, että edellä esitetyllä tavalla yhdenvertaisuuttani kuntalaisena on loukattu.



Vantaalla 15.3.2021

LIITTEET päätös 25.2.2021, 196 §, suunnittelutarveratkaisu

päätös 12.1.2021, 19 §, suunnittelutarveratkaisu

Takaisin

Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Suunnittelutarveratkaisu

§195 25.2.2021

Lupatunnus	LP-092-2019-07410
Kiinteistötunnus	92-405-1-867
Kiinteistön osoite	Rauduskoivunkuja 4
Hakija	[redacted]
Toimenpide	Kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen.
Poikkeamiset	Haettu poikkeamista yleiskaavan määräyksistä.
Lausunto	Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen
Naapurien kuuleminen	Hakija on kuullut naapurit.
Lähtökohtatiedot	Rakennuspaikaksi haetun tilan 405-1-867 pinta-ala on 0,6651 hehtaaria. Tilalla ei sijaitse rakennuksia.

Hakemuksessa on esitetty kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista tilan eteläosalle. Haettu rakennusoikeus on 200 k-m2.

Hakemuksen jättämisen ajankohtana 18.12.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikaksi haettu tila on pientaloaluetta A3 ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. A3-alueella saa rakentaa ensisijaisti pientaloja. VU-alue varataan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen.

Vantaan kaupunki on vuodesta 2017 laatinut uutta yleiskaavaa. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 11.2.2019 ja täydennyksien ja muutosten jälkeen yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2020. Luonnoksessa ja ehdotuksessa rakennuspaikaksi haettu tila oli esitetty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa rakennuspaikaksi haettu tila on pientalovaltaista asuinaluetta AP ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. AP-alue varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia

pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

VU-alue varataan liikunnan, urheilun ja virkistyksen vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Vuoden 1983 mukaisen tilan (405-1-737, Kulla) pinta-ala oli noin 9,4 hehtaaria. Siitä noin 1,9 hehtaaria on yleiskaavan AP-aluetta ja noin 7,4 hehtaaria VU-aluetta. Yleiskaavamääräysten mukaisia laskennallisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia on 6.6.1983 mukaisen tilan AP-alueella yhdelle asunnolle. Vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin tehdyissä lohkomisissa ja halkomisessa jakautunut 11 tilaksi, joista neljälle on jo rakennettu yhden asunnon omakotitalot eikä siten laskennallisia rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55 – 60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu.

Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan naapurustossa samoilla yleiskaavan AP- ja VU-alueilla on vireillä neljä muuta samaan aikaan haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiselle.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että alueelle Koivurinteen pohjoisosaan on tehty asemakaavaluonnokset (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnokset 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät hyväksyneet. Alueen lentomelutaso Lden on yli 55 dB eikä alue sijaitse joukkoliikennevyöhykkeellä eikä Uusimaa 2020 - maakuntakaavaehdotuksen 2019 kehitettävällä vyöhykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on

määritelty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Alueen kaavoitus ja rakentaminen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Aluearkkitehdin lausunnossa mainitussa viimeisimmässä ja maanomistajille 2014 esitetyssä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle tilalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa kaksi yhden asunnon taloa. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija: Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Päättäjä: Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei em. syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka saadun lausunnon mukaan alueen kaavoitus asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee alueen täydennysrakentaminen ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet: Maankäyttö- ja rakennuslain 137§ ja 171§.

Päätöksen antaminen: Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä: 26.2.2021
Päätöksen antopäivä: 1.3.2021
Oikaisuvaatimus jätettävä: viimeistään 15.3.2021

Lunastus: 300 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi: Uudenmaan ELY-keskus

Muutoksenhakuohje

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.
Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

Lupatunnus	LP-092-2018-00379
Kiinteistötunnus	92-405-1-736
Kiinteistön osoite	Koivurinne 23
Hakija	[redacted]

Päätös on saanut lainvoiman
29.01.2021 Kai Zukale
www.lupapiste.fi

Toimenpide

Yksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen 200 k-m2:n suuruisen omakotitalon ja yksikerroksisen 40 k-m2:n talousrakennuksen rakentaminen. Rakennuspaikka on vähintään 2000 m2:n suuruinen määräala tilasta 405-1-736.

Lausunnot

Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 27.1.2018, Kielteinen
Vesihuolto, 26.7.2019, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurit. Kuulemisessa ei jätetty muistutuksia.

Lähtökohtatiedot

Kiinteistön 405-1-736 pinta-ala on 9973 m2. Sillä ei sijaitse rakennuksia. Kiinteistö on liitettävissä kiinteistön rajalle asti rakennettuun vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Kiinteistö on yleiskaavassa pientaloaluetta A3 ja urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU. Yleiskaavamääräysten mukaan A3-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. VU-alue on varattu urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoihin. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvää rakentamista.
Haettu rakentaminen sijoittuu rakennuspaikaksi muodostettavalle noin 2000 m2:n suuruiselle määräalalle, joka sijoittuu yleiskaavan A3-alueen osalle .

Rakennuspaikka sijoittuu lentomelun Lden 55-60 dB alueelle, jolla olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.

Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.
Maankäyttö- ja rakennuslain ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuspaikan tulee olla asemakaavoitetun alueen ulkopuolella vähintään 2000 m2:n suuruinen.

Alueella ei ole asemakaavaa. Alueella vireillä olleessa asemakaavatyössä (261400 Koivurinne 3) on laadittu luonnoksia alueen täydentämiselle asuinpientaloja lisäämällä. Asemakaavaluonnoksia ja asemakaavoitukseen liittyviä sopimusluonnoksia on esitelty alueen maanomistajille viimeksi vuonna 2014, mutta ne eivät ole johtaneet kaavan hallinnollisiin käsittelyihin. Asemakaavan laatiminen ei ole tällä hetkellä kaupunkisuunnittelun työohjelmassa.

Vuonna 2014 laadituissa asemakaavaluonnoksissa rakennuspaikaksi haetun kiinteistön yleiskaavan pientaloaluetta A3 on vähäisesti laajennettu. Sille on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta ja tonttia, jolle osoitetulle rakennusalalle on mahdollista rakentaa yksiasuntoinen omakotitalo. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 240 k-m2. Muu osa kiinteistöstä on esitetty yleiskaavan mukaisesti virkistysalueeksi. Useampaa rakennuspaikkaa kiinteistölle ei asemakaavoituksella voi osoittaa. Korttelialueen tontille on esitetty katuyhteys olemassa olevan yksityistieyhteyden mukaisesti. Tontin pohjoisreunalle on osoitettu kuuden metrin levyinen varaus avo-ojaa varten. Asemakaavaluonnoksen selostuksen mukaan Museovirasto teki 21.4.2005 koetutkimuksia rakennuspaikaksi haetulle tilalla 405-1-736. Tutkimusten perusteella havaittiin vain vähäisiä merkkejä kivikautisesta asutuksesta. Tehtyjä tutkimuksia Museovirasto piti riittävinä, eikä maankäytölle ole enää muinaismuistolain asettamaa estettä. Museovirasto korostaa kuitenkin, että mikäli rakentamisen yhteydessä löydetään esihistoriallisia esineitä tai esim. kivettyjä tulisijoja, tulee työ keskeyttää ja ilmoittaa asiasta Museovirastoon.

Haettu yksiasuntoisen 200 k-m2:n suuruisen omakotitalon ja 40 k-m2:n talousrakennuksen rakentaminen on asemakaavaluonnoksissa esitetyn mukaista.

Alueella sijaitseville muille vastaavan suuruisille tai suuremmille kiinteistöille (tilanne 2014) on asemakaavaluonnoksissa esitetty korttelialueita joille on mahdollista rakentaa useampia omakotitaloja, joita varten osoitettu uuden rakennusoikeuden määrä (yli 500 k-m2) johtaisi kaupungin kanssa tehtäviin maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä kaupungin käytäntöihin

perustuviin sopimuksiin yhdyskuntarakentamisesta johtuvista korvauksista. Näille kiinteistölle sijoittuu myös asemakaavaluonnoksissa esitettyjen katujen ja ajoyhteyksien sekä liikennemelulta suojaavien rakennelmien tai alueiden käytön järjestämistä. Myös hakijan omistuksessa on alueella muita kiinteistöjä, joille asemakaavaluonnoksissa on esitetty edellä mainittuja alueiden käytön järjestämisiä. Rakennuspaikaksi haettuun kiinteistöön ei kohdistu asemakaavaluonnoksissa lähivirkistysaluetta ja avo-ojaa varten varattavien alueiden lisäksi muita alueiden käytön järjestelyjä.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa suhtaudutaan kielteisesti alueen rakentumiseen suunnittelutarveratkaisuilla ja alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena. Kaupunkisuunnittelun sisäisissä neuvotteluissa on kuitenkin päädytty myöntymään hakemukseen, koska pitkään vireillä ollutta asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä eikä tälle kiinteistölle rakentamisen katsota aiheuttavan haittaa asemakaavaluonnoksissa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle.

Kaupungin kuntatekniikan keskuksen vesihuollon suunnittelulta saadussa lausunnossa todetaan, että hulevesien osalta ei ole huomautettavaa. Rinne viettää luontaisesti itään ja vedet voidaan johtaa Herukkaojaan. Kiinteistö ei sijaitse tällä hetkellä vesihuollon toiminta-alueella, mutta liitoskohdat ovat lähellä.

12.1.2021

Valmistelija
Päättäjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Ehdollinen

Vantaan kaupunki myöntää haetun luvan seuraavalla ehdolla:

1. Rakentaminen sijoittuu oheisessa piirroksessa rajatulle alueelle.

Päätöksen perustelut

Päätöksessä annetaan asemakaavaluonnoksien laadinnan aikana tehtyihin suunnitteluun ja selvityksiin perustuva ehto rakennuspaikan sijainnista. Päätöksessä annettu ehto huomioiden haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista eikä aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä

13.1.2021
14.1.2021
viimeistään 28.1.2021

Jatkotoimenpiteet

Suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Voimassaolon aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus

Lupatunnus	LP-092-2019-07410
Kiinteistötunnus	92-405-1-867
Kiinteistön osoite	Rauduskoivunkuja 4
Hakija	[redacted]

Toimenpide	Kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen.
Poikkeamiset	Haettu poikkeamista yleiskaavan määräyksistä.

Lausunto	Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen
Naapurien kuuleminen	Hakija on kuullut naapurit.
Lähtökohtatiedot	Rakennuspaikaksi haetun tilan 405-1-867 pinta-ala on 0,6651 hehtaaria. Tilalla ei sijaitse rakennuksia. Hakemuksessa on esitetty kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista tilan eteläosalle. Haettu rakennusoikeus on 200 k-m2. Hakemuksen jättämisen ajankohtana 18.12.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikaksi haettu tila on pientaloaluetta A3 ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. A3-alueella saa rakentaa ensisijaisti pientaloja. VU-alue varataan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Vantaan kaupunki on vuodesta 2017 laatinut uutta yleiskaavaa. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 11.2.2019 ja täydennyksien ja muutosten jälkeen yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2020. Luonnoksessa ja ehdotuksessa rakennuspaikaksi haettu tila oli esitetty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU. Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa rakennuspaikaksi haettu tila on pientalovaltaista asuinaluetta AP ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. AP-alue varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla. VU-alue varataan liikunnan, urheilun ja virkistyksen vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista. Vuoden 1983 mukaisen tilan (405-1-737, Kulla) pinta-ala oli noin 9,4 hehtaaria. Siitä noin 1,9 hehtaaria on yleiskaavan AP-aluetta ja noin 7,4 hehtaaria VU-aluetta. Yleiskaavamääräysten mukaisia laskennallisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia on 6.6.1983 mukaisen tilan AP-alueella yhdelle asunnolle. Vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin tehdyissä lohkomisissa ja halkomisessa jakautunut 11 tilaksi, joista neljälle on jo rakennettu yhden asunnon omakotitalot eikä siten laskennallisia rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Haettu rakennuspaikka sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55 – 60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan naapurustossa samoilla yleiskaavan AP- ja VU-alueilla

on vireillä neljä muuta samaan aikaan haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiselle.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että alueelle Koivurinteen pohjoisosaan on tehty asemakaavaluonnokset (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnokset 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät hyväksyneet. Alueen lentomelutaso Lden on yli 55 dB eikä alue sijaitse joukkoliikennevyöhykkeellä eikä Uusimaa 2020 -maakuntakaavaehdotuksen 2019 kehitettävällä vyöhykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on määritelty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Alueen kaavoitus ja rakentaminen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Aluearkkitehdin lausunnossa mainitussa viimeisimmässä ja maanomistajille 2014 esitetyssä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle tilalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa kaksi yhden asunnon taloa. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Päättäjä Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei em. syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka saadun lausunnon mukaan alueen kaavoitus asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee alueen täydennysrakentaminen ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslain 137§ ja 171§.

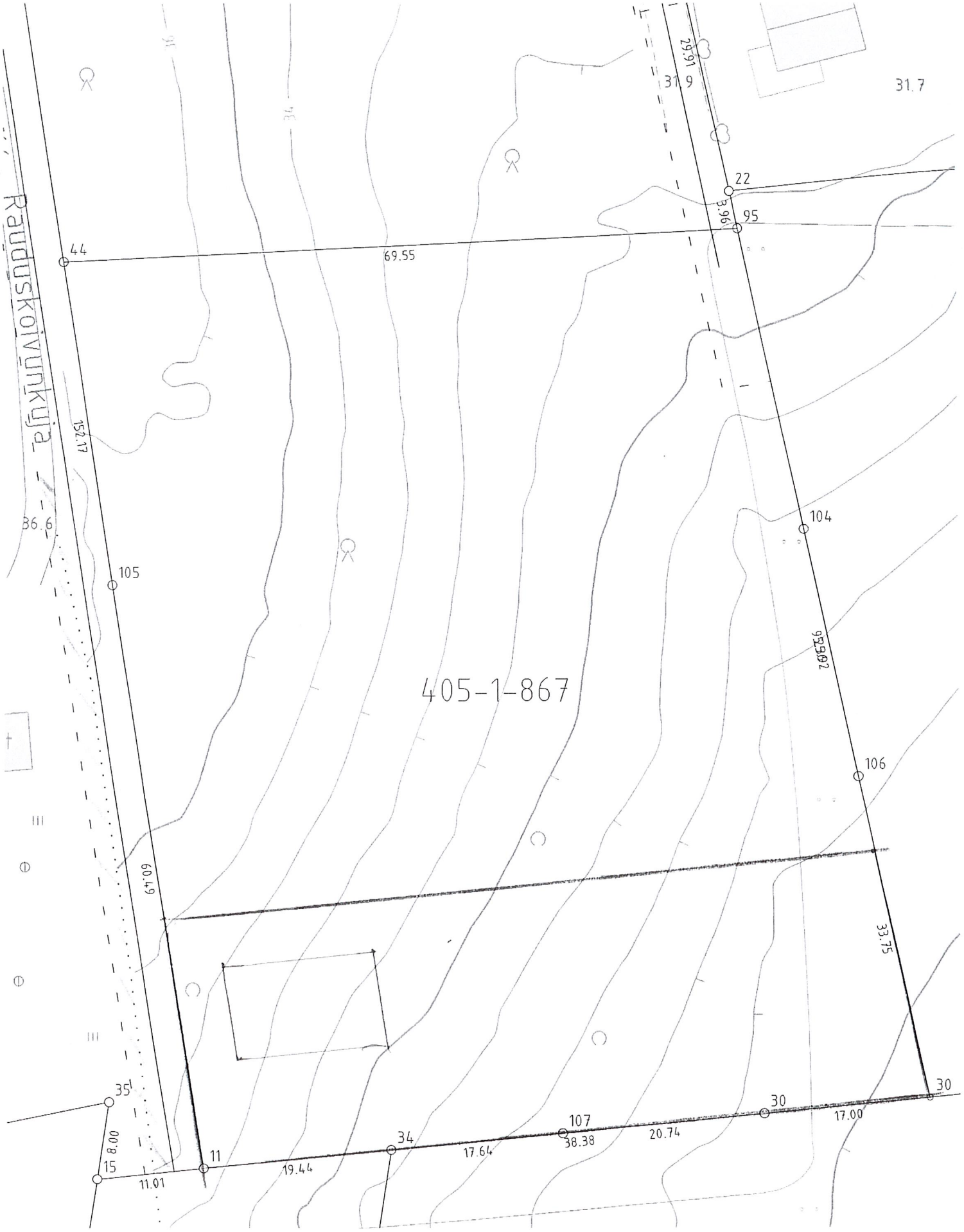
Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä 26.2.2021
Päätöksen antopäivä 1.3.2021
Oikaisuvaatimus jätettävä viimeistään 15.3.2021

Lunastus 300 euroa.

Liitteet Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus



Vantaan kaupunki copyright	**Kiinteistörekisterikartta**	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä
Pirjo Bjorkqvist tulosteen laatija		N2000 korkeusjärjestelmä
13.11.2019	0 10	1:500

LUPAPISTE

Suunnittelutarveratkaisu

Rauduskoivunkuja 4

Asiointikunta Vantaa	Hakemuksen vaihe Hakemus jätetty
Kiinteistötunnus 92-405-1-867	Hakemus jätetty 18.12.2019
Asiointitunnus: LP-092-2019-07410	Käsittelijä Zukale Kai
Hankkeen osoite Rauduskoivunkuja 4	Hakija [redacted]
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä Kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen.	Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen Poikkeaminen yleiskaavasta.

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö

Tilan nimi Samola	Rekisteröintipäivä 03.07.2019
Maapinta-ala 0.6651	Vesipinta-ala (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste Oma	Kaavatilanne Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi [redacted]	Sukunimi [redacted]

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 14 §

Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto
Ei

Yhteysosoite

Katuosoite	Postinumero
[redacted]	[redacted]
Postitoimipaikka [redacted]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin	Sähköposti
[redacted]	[redacted]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Ei

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi	Sukunimi
[redacted]	[redacted]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Laskutusosoite

Katuosoite	Postinumero
[redacted]	[redacted]
Postitoimipaikka [redacted]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin	Sähköposti
[redacted]	[redacted]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	

Laskuviite
(Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala	Pääasiallinen käyttötarkoitus
(Tyhjä)	(Tyhjä)

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja 1	Kerroksia (Tyhjä)
Kerrosala (Tyhjä)	Kokonaisala 200

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Kyllä
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Ei	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Kyllä
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Kyllä	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Kyllä

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin (Tyhjä)	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Kyllä	Metsässä Ei
Metsän reunassa Kyllä	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Ei
Vanhalla rakennuspaikalla Ei	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei

Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta (Tyhjä)	Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon Ei
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys (Tyhjä)

15 § **Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021§ 196, 092-405-1-814/LP-092-2019-05871/ Koivurinne 28 / TLA**

VD/2817/10.03.00.02/2021
TLA/MAS/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 196, jolla evättiin kahden omakotitalon ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen kiinteistöllä 92-405-1-814 Petikon kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 25.2.2021 § 196, lupatunnus LP-092-2019-05871, on evätty kiinteistön omistajan hakemus kahden 200 k-m^2:n suuruisen omakotitalon ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentamiselle kiinteistöllä 92-405-1-814 osoitteessa Koivurinne 28, 01680 Vantaa.

Haettua lupaa ei myönnetty, koska yleiskaavoissa VU-alueeksi osoitetuilla alueilla sallitaan vain liikuntaan, urheiluun ja virkistyksen vapaa-ajantoimintoihin liittyvää rakentamista, joka pääsääntöisesti edellyttää sitä varten laadittua asemakaavaa. Kyseisellä Koivurinteen alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee asuinrakentamisen alueen laajentaminen yleiskaavan VU-alueelle ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 15.3.2021, jossa vaaditaan, että yleiskaavapäällikön päätös tulee kumota ja antaa päätös, jolla suunnittelutarveratkaisu hyväksytään. Vaatimuksen perusteluna esitetään, että hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasianmukaisilla syillä. Päätös loukkaa kuntalaisen yhdenvertaisuutta sekä ratkaisujen yhdenmukaisuuden ja ennakoitavuuden vaatimusta ja on näin lainvastainen.

Lisäksi Hakija esittää perusteluissaan muun muassa, että Koivurinteen alueelle useaan kertaan valmisteltu asemakaava ei ole toteutunut, vaikka osapuolet olivat hyväksyneet varsinaisen kaavasuunnitelman vuodelta 2014, jossa alueelle oli osoitettu useita pientalotontteja, ja että kaupunki vetäytyi suunnitelmasta, koska maanomistajat eivät hyväksyneet asemakaavaan liittyvää maankäyttösopimusta. Hakijan mukaan alueelle on aina vuoteen 2021 saakka hyväksytty suunnittelutarveratkaisujen kautta useiden pientalojen rakentaminen.

Hakija toteaa myös, että uudessa 25.1.2021 hyväksytyssä yleiskaavassa A3-alue on muutettu AP-alueeksi, jolla sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei kaupungin mukaan ole alueella jäljellä. A3-alueella ei ollut tällaisia rakentamisrajoituksia. Hakijan mielestä Koivurinteen alue olisi pitänyt merkitä uudessa

yleiskaavassa A-alueeksi (monipuolisen asumisen alue), jolla rakentaminen olisi sallittua ilman tällaisia rajoituksia. Hakija toteaa oikeuksiensa käyttää omistamaansa kiinteistöä olevan merkittävästi rajoitettu.

Hakija toteaa, että rakennuspaikaksi haettu kiinteistö oli vuoden 2014 asemakaavaluonnoksessa A3- ja VU-aluetta ja viimeisimmässä suunnitelmassa koko kiinteistö oli osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Hakija huomauttaa, että päätöksessä lausutaan rakennuspaikan olevan kokonaisuudessaan VU-aluetta, vaikka vanhan yleiskaavan A3-alueen ja uuden yleiskaavan AP-alueen raja kulkee samalla kohtaa. Asemakaavaluonnoksissa kiinteistölle oli osoitettu asuintaloja.

Lisäksi Hakija esittää, että 14.11.2019 jätetty hakemus olisi voitu ratkaista runsaasti ennen uuden yleiskaavan hyväksymistä ja että ratkaisua on selvästi tarkoituksella lykätty.
Hakija toteaa, että naapurikiinteistölle on vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiselle, jonka myönteisen ratkaisun perusteluna oli vuoden 2014 kaavaluonnoksen mukaisuus ja että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakija toteaa, että Hakijalle annetussa päätöksessä katsotaan, että rakentaminen täsmälleen samanlaisilla edellytyksillä aiheuttaa yhtäkkiä haittaa alueiden käytön järjestelylle ja kaavoitukselle, joka ei ole tai jonka ei edes suunnitella tulevan vireille, jolloin perustelut ovat täysin päinvastaiset kuin naapurille myönnetyssä suunnittelutarveratkaisussa. Hakija katsoo, että keskeisin syy sille, että Hakijan hakemusta ei käsitelty joutuisasti vaan se ratkaistiin siinä vaiheessa, kun ratkaisua on pystytty perustelemaan eri syillä kuin naapurikiinteistöä koskevassa ratkaisussa, on Hakijan mukaan naapurikiinteistön omistajan suostuminen kaupungin esittämään maankäyttösopimukseen ja luovuttamaan kaupungin edellyttämät maa-alueet. Hakija katsoo, että Hakijan hakemuksen ratkaisua on viivytetty, koska Hakija ei ollut maankäyttösopimukseen aikanaan suostunut.

Yleiskaavoitus toteaa vastauksena oikaisuvaatimukseen, että alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan alue maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen: 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.
Haettu rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2007 urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella VU. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä VU-alueelle sallitaan vain urheilu- virkistys- ja vapaa-ajan toimintoihin liittyvää rakentamista. Rakennuspaikka rajautuu yleiskaavan pientaloalueeseen A3 ja on pieneltä osalta sitä.

Koivurinteen alueelle on tehty asemakaavaluonnoksia (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnoksia 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014. Viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle kiinteistölle oli esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa yhden asunnon. Asemakaavan laatiminen ei ole enää kaupungin työohjelmissa.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikka on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU, jolla sallitaan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajantoimintaa liittyvää rakentamista. Pieneltä osalta haettu rakennuspaikka on siihen rajautuvaa pientalovaltaista asuinaluetta AP.

Yleiskaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksessa esitettyyn väitteeseen, että 14.11.2019 jätetyn hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasianmukaisilla syillä, että viimeisimmän Koivurinteen alueelle vuonna 2019 myönnetyn suunnittelutarveratkaisun jälkeen alueelta jätettiin lähes samanaikaisesti viisi yksittäistä hakemusta omakotitalojen rakentamiselle, joka aiheutti alueelle kovan rakentamispaineen. Ennen 2019 myönnettyä lupaa alueelle ei ollut saanut asemakaavan laatimiseksi annettujen rakennuskieltojen takia rakentaa useaan vuoteen. Osa näistä uusien hakemusten hakijoista neuvotteli etukäteen hakemisesta lupakäsittelijän kanssa, kuten kaupunki neuvoo tekemään lupahakemuksissa. Osa hakijoista ei neuvotellut. Neuvotteluissa kerrottiin hakijoille, että epäselvän asemakaavoitustilanteen ja tekeillä olleen yleiskaavauudistuksen takia hakemusten käsittely saattaa kestää, kunnes alueen maankäyttö on ratkaistu vähintään uudessa yleiskaavassa ja on epätodennäköistä, että hakemuksiin annettaisiin myönteisiä päätöksiä.

Yleiskaavoitus toteaa, että naapurikiinteistölle vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu on perusteltu hakemuksen jättöajankohdan ja hakemuksen käsittelyn aikaisen kaavoitustilanteen mukaisesti. Naapurikiinteistön hakemus oli jätetty 18.4.2013. Lainvoimainen 22.8.2019 tehty suunnittelutarveratkaisu korvattiin hallintolain mukaisesti 12.1.2021 tehdyllä päätöksellä jätevesipumppaamoa koskevan asiavirheen takia.

Yleiskaavoitus toteaa, että yleiskaavoissa eri käyttötarkoitukseen osoitetut alueet on esitetty yleispiirteisillä rajauksilla, joissa on suunnittelutarveratkaisuissa vähäinen tulkinnan mahdollisuus. Rakennuspaikaksi haettu 5444 m2 kiinteistö on tulkittu kokonaan VU-alueeksi, koska A3-aluetta tai uuden yleiskaavan AP-aluetta tulkitaan siitä olevan vain noin 100 neliömetriä. VU-alueen osoittaminen rakentamisen alueeksi voi tapahtua vain asemakaavoituksella. Haettuun rakentamiseen suostumalla aiheutettaisiin haittaa yleiskaavan toteuttamiselle. Näillä perusteluilla ratkaisu olisi tullut olla samansisältöinen silloinkin, kun ratkaisu olisi tehty välittömästi hakemuksen jättämisen jälkeen.

Yleiskaavoitus toteaa, että maankäyttösopimuksilla ei ole osaa suunnittelutarveratkaisuissa. Ne liittyvät ainoastaan asemakaavoitukseen ja tulevat toteutettaviksi vasta asemakaavan tullessa voimaan.

Yleiskaavoitus toteaa, että asiassa annettua suunnittelutarveratkaisua ei ole syytä muuttaa hyväksymällä hakemusta taikka oikaisemalla sitä hakijan esittämällä tavalla. Hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, ettei päätös ole hakijan esittämällä tavalla maankäyttö- ja rakennuslain taikka muunkaan lainsäädännön vastainen. Haettua lupaa ei myönnetty, koska yleiskaavan VU-alueille ei sallita asuntojen rakentamista. Asuinalueen laajentaminen VU-alueelle tulee ratkaista asemakaavoituksella.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

Oikaisuvaatimus sekä oikaisuvaatimuksien kohteena oleva suunnittelutarveratkaisu ovat nähtävänä kokouksessa.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 196,
b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Minna Räsänen kannatti esitystä.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.6.2021 pidettävään kokoukseen.

Liitteet:

- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 196, lupatunnus LP-092-2019-05871
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 14.11.2019

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNALLE

VANTAAN KAUPUNKI
Vantaa-Info
15 -03- 2021
SAAPUNUT
VD/2817/10.03.00.02/2021

OIKAISUVAATIMUS

PÄÄTÖS, JOHON OIKAISUA HAETAAN

Vantaan kaupungin päätös 25.2.2012 § 196

Suunnittelutarveratkaisu jolla on haettu poikkeamista kiinteistölle 92-405-1-814

VAATIMUS

Päätös tulee kumota ja antaa päätös, jolla suunnittelutarveratkaisu hyväksytään. Hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasiainmukaisilla syillä. Päätös loukkaa kuntalaisten yhdenvertaisuutta sekä ratkaisujen yhdenmukaisuuden ja ennakoitavuuden vaatimusta ja on näin lainvastainen.

PERUSTELUT

Kiinteistö sijaitsee niin sanotulla Koivurinteen alueella. Vuoden 2007 yleiskaavan kaavamerkintöjen mukaan kiinteistö sijaitsee pientaloalueella A3 ja urheilu- ja virkistysalueella VU.

Kaupunki ja maanomistajat ovat yhteistyössä valmistelleet alueelle asemakaavaa useaan kertaan, viimeksi vuonna 2014. Asemakaavoitus ei ole toteutunut. Vuonna 2014 osapuolet olivat hyväksyneet varsinaisen kaavasuunnitelman jossa A3 alueelle oli merkitty useita pientalotontteja. Kaupunki kuitenkin vetäytyi suunnitelmasta, koska maanomistajat eivät hyväksyneet kaupungin vasta allekirjoittamisvaiheessa esittämää maankäyttösopimusta eli kaupungin maanomistajien asemakaavan ulkopuolisista maista esittämää lunastushintaa, eivätkä luovuttaneet alueita kaupungille. Vanhan kaavan voimassa ollessa on alueelle aina vuoteen 2021 saakka hyväksytty suunnittelutarveratkaisun kautta useitten pientalojen rakentaminen.

Uudessa 25.1.2021 hyväksytyssä yleiskaavassa A3-alue on Koivurinteen alueella muutettu AP-alueeksi. AP-alueella on rakennusrajoituksia, joita vanhan kaavan mukaisella A3-alueella ei ollut. AP-alueelle sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan. Aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei asuntojen rakentamismahdollisuuksia kaupungin mukaan ole AP-alueella enää jäljellä.

Uudessa kaavassa on merkinnällä A (monipuolisen asumisen alue) sallittu rakentaminen ilman tällaisia rajoituksia. A-alue lähinnä vastaa edellisen kaavan A3-aluetta. Yleiskaavassa olisi nykyinen AP-alue tietysti tullut merkitä A3-aluetta vastaavaksi A-alueeksi. Oikeuttamme käyttää omistamaamme kiinteistöä on merkittävästi rajoitettu.

Hakemuksemme on tehty 14.11.2019. Aluearkkitehdin lausunto on annettu 18.3.2020. Aluearkkitehdin kielteinen kanta on perustunut, ei voimassa olevaan yleiskaavaan vaan

uuteen yleiskaavaehdotukseen sekä siihen, että maanomistajat eivät vuonna 2014 hyväksyneet kaupungin esittämiä maankäyttösopimuksia.

Hakemuksen ratkaisulle on siis ollut runsaasti aikaa ennen uuden kaavan hyväksymistä. Uuden kaavan luonnos, jossa A3-alue oli merkitty AP-alueeksi, on ollut nähtävillä 11.2.2019 lukien ja kaavaehdotus 6.4.2020 lukien. Peruste, jolla kaupunki on sittemmin voinut evätä suunnittelutarveratkaisun, eli A3-alueen vaihtuminen meidän tapauksessamme rakentamisen estäväksi AP-alueeksi, on toisin sanoen ollut jo hakemuksen vireille tullessa nähtävissä. Ratkaisua on tämän ja jäljempänäkin esitetyn perusteella selvästi tarkoituksella lykätty.

Hakemustamme koskevassa päätöksessä 25.2.2021 on edellä mainitun rakentamisrajoituksen lisäksi esitetty seuraavia perusteita. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla, koska alueella on kova rakentamispaine. Asunnon rakentaminen kiinteistölle aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestelylle.

Nyt rakennuspaikaksi hakemamme kiinteistö oli vuoden 2014 asemakaavaluonnoksessa A3- ja VU-aluetta. Tuolloisessa viimeisimmässä asemakaavasuunnitelmassa erillispientalojen korttelialue oli merkitty peittämään koko kiinteistömme ja ulottumaan VU-alueelle aina kiinteistön rajana olevaan ojaan asti. Huomattava on, että nyt päätöksessä sen sijaan lausutaan, että rakennuspaikka on kokonaisuudessaan VU-aluetta, vaikka vanhan kaavan A3-alueen ja uuden kaavan AP-alueen raja kulkee samalla kohtaa. Vuoden 2014 sekä kaupungin että maanomistajien hyväksymässä asemakaavaluonnoksessa kiinteistölle oli osoitettu yksi asuintalo ja sitä aiemmassa luonnoksessa kaksi yhden asunnon taloa. Tuolloin asunnon rakentaminen ei siis, toisin kuin nyt, aiheuttanut haittaa.

12.1.2021 on tehty naapurikiinteistöä 94-405-1-736 koskeva myönteinen suunnittelutarveratkaisupäätös. Tällä päätöksellä on korvattu samaa kiinteistöä koskeva aiempi, 22.8.2019 tehty päätös. Päätöksessä on esitetty rakentamista puoltavana muun muassa se, että hylätyn vuoden 2014 asemakaavan mukaan tontille on osoitettu yksi rakennuspaikka. Haettu rakennuspaikka vieläpä on vuoden 2014 asemakaavaluonnoksessa esitetyn mukainen. Rakennuspaikalle on katuyhteys. Hulevesien johtaminen on helppoa ja lähellä sijaitsee vesihuollon liitoskohdat. Rakennuspaikaksi haetulle kiinteistölle ei kohdistu muita alueiden käytön järjestelyjä.

Tilanne on täsmälleen sama sen kiinteistön osalta, jota meidän hakemuksemme ja 25.2.2021 eli reilua kuukautta myöhemmin annettu päätös koskee. Mitään näistä puoltavista seikoista ei ole nostettu esiin meidän päätöksemme yhteydessä.

12.1.2021 annetussa päätöksessä katsotaan, että naapurikiinteistölle rakentaminen ei aiheuta haittaa vuonna 2014 hylätyssä asemakaavaluonnoksessa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle ja toteuttamiselle taikka muutenkaan. Myöskään rakentamispaine ei, toisin kuin meitä koskevassa ratkaisussa, estä myönteistä päätöstä. Päätöksessä ei sanallakaan viitata 11.2.2019 nähtävälle asetettuun yleiskaavaluonnokseen ja 6.4.2020 nähtäville asetettuun ehdotukseen saati sen (mahdolliseen) voimaantuloon kahden viikon kuluttua. Meitä koskevassa 25.2.2021, eli kaksi viikkoa kaavan voimaantulon jälkeen annetussa

päätöksessä sen sijaan kaavaehdotusta käsitellään perusteellisesti. Siinä katsotaan, että rakentaminen naapuritontille täsmälleen samanlaisilla edellytyksillä yhtäkkiä aiheuttaa haittaa alueiden käytön järjestelylle ja kaavoitukselle, joka ei ole tai jonka ei edes suunnitella tulevan vireille.

Johtopäätöksenä perusteluosassa naapurikiinteistön osalta katsotaan, että sille rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Toisin sanoen perustelu on täysin päinvastainen kuin kahta viikkoa myöhemmin.

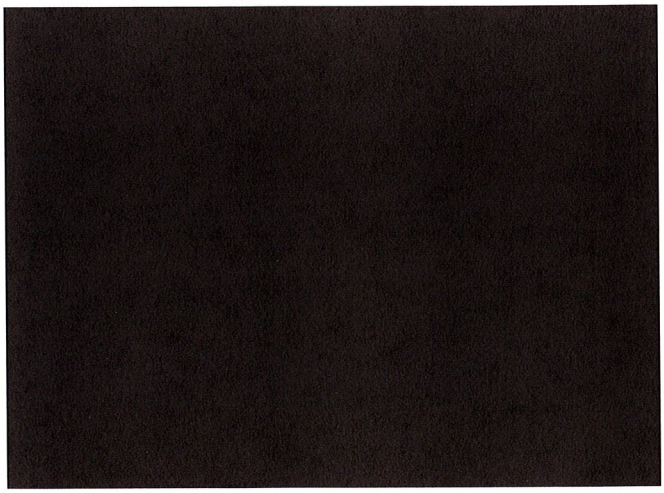
Keskeinen syy sille, että hakemustamme ei käsitelty joutuisasti vaan se ratkaistiin vasta siinä vaiheessa, kun ratkaisua on pystytty perustelemaan eri syillä kuin naapurikiinteistöä 092-405-1-736 koskeva ratkaisu, löytyy sitä koskevasta hyväksyvästä päätöksestä. Sen mukaan "Kaupunkisuunnittelun sisäisissä neuvotteluissa on päädytty myöntymään hakemukseen, koska pitkään vireillä ollutta asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä." Tämä siis viisi vuotta sen jälkeen, kun kaupunki oli haudannut mainitun kaavaluonnoksen.

Edellä siteeratulla lausumalla tarkoitetaan sitä, että vuonna 2014 suunnitellun asemakaava-alueen maanomistajista yksi myöhemmin, siis sen jälkeen, kun kaupunki oli jo hylännyt sopimuksen, myöntyi kaupungin esittämään maankäyttösopimukseen ja luovutti kaupungin edellyttämät maa-alueet. Tämä maanomistaja oli nyt luvan saanut kiinteistön 092-405-1-736 omistaja.

Tuota kiinteistöä koskevaa myönteistä päätöstä on perusteltu lainvastaisella perusteella eli sillä, että hakija ainoana kaava-alueen maanomistajana on suhtautunut myönteisesti asemakaavaluonnokseen, joka ei ole aikanaan toteutunut siitä huolimatta, että hän on luovuttanut maata kaupungille. Meidän hakemuksemme ratkaisua on viivytetty, koska emme olleet selostettuun maankäyttösopimukseen aikanaan suostuneet.

Hakemustamme ei ole käsitelty joutuisasti, eikä hakemuksemme tekohetkellä ja vielä yli vuoden sen jälkeenkin voimassa olevan yleiskaavan määräysten mukaisesti, vaan sen ratkaisemista on epäasiallisilla syillä viivytetty. Katsomme, että edellä esitetyllä tavalla yhdenvertaisuuttamme kuntalaisina on loukattu.

Vantaalla 15.3.2021



LIITTEET päätös 25.2.2021, 196 §, suunnittelutarveratkaisu

päätös 12.1.2021, 19 §, suunnittelutarveratkaisu

Lupapisteen teknisen tuen puhelinlinja on suljettuna 15.3.2021-19.3.2021. Tavoitat meidät normaalisti tukipyyntölomakkeen kautta.

Takaisin

Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Suunnittelutarveratkaisu

§196 25.2.2021

Lupatunnus	LP-092-2019-05871
Kiinteistötunnus	92-405-1-814
Kiinteistön osoite	Koivurinne 28
Hakija	[redacted]
Toimenpide	Kahden yksiasuntoisen omakotitalon ja niihin liittyvien taloustilojen rakentaminen. Rakennusten kerrosala on yhteensä 400 m2.
Poikkeamiset	Haettu poikkamista yleiskaavan VU-aluetta koskevista määräyksistä.
Lausunto	Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen
Naapurien kuuleminen	Hakija on kuullut naapurit.
Lähtökohtatiedot	Rakennuspaikaksi haetun tilan 405-1-814 pinta-ala on 0,5444 hehtaaria. Tilalla ei sijaitse rakennuksia. Hakemuksessa on esitetty kahden yksiasuntoisen omakotitalon ja niihin liittyvien taloustilojen rakentamista tilan länsiosalle. Tila on tarkoitus jakaa kahdeksi määräalaksi. Rakennusoikeutta haetaan 200 k-m2 määräalaa kohden. Hakemuksen jättämisen ajankohtana 14.11.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana rakennuspaikan kohdalla on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikka on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alue varataan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Rakennuspaikka rajautuu pientaloalueeseen A3. Vantaan kaupunki on vuodesta 2017 laatinut uutta yleiskaavaa. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 11.2.2019 ja täydennyksien ja muutosten jälkeen yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2020. Luonnoksessa ja ehdotuksessa haettu rakennuspaikka oli suurimmalta osaltaan esitetty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU, jolla sallitaan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajantoimintaa liittyvää rakentamista. Pieneltä osalta mutta ei kuitenkaan rakentamiseen mahdollistavalta osalta, haettu

rakennuspaikka oli pientalovaltaista asuinaluetta AP.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa haettu rakennuspaikka on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alue varataan liikunnan, urheilun ja virkistyksen vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55 – 60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu.

Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan naapurustossa samoilla yleiskaavan AP- ja VU-alueilla on vireillä neljä muuta samaan aikaan haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiselle.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että alueelle Koivurinteen pohjoisosaan on tehty asemakaavaluonnokset (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnokset 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät hyväksyneet. Alueen lentomelutaso Lden on yli 55 dB eikä alue sijaitse joukkoliikennevyöhykkeellä eikä Uusimaa 2020 -maakuntakaavaehdotuksen 2019 kehitettävällä vyöhykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on määritelty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Tämä tila on sekä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Kv 17.12.2007 että yleiskaavaluonnoksessa Kh 11.2.2019 (ja yleiskaavaehdotuksessa Kv. 25.1.2021) lähes täysin urheilu- ja virkistyspalvelujenaluetta VU, jolle ei ole osoitettu asuntorakentamisoikeutta. Alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Aluearkkitehdin lausunnossa mainitussa viimeisimmässä ja maanomistajille 2014 esitetyssä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle tilalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa yhden asunnon. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija: Asemakaavainsinööri Kai Zukale

Päättäjä: Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Yleiskaavoissa VU-alueeksi osoitetuilla alueilla sallitaan liikuntaan, urheiluun ja virkistyksen vapaa-ajantoimintoihin liittyvää rakentamista, joka

pääsääntöisesti edellyttää sitä varten laadittua asemakaavaa. Kyseisellä Koivurinteen alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee asuinrakentamisen alueen laajentaminen yleiskaavan VU-alueelle ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, 137§ ja 171 §.
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Päätöksen julkipanopäivä	26.2.2021
Päätöksen antopäivä	1.3.2021
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 15.3.2021
Lunastus	300 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus
Muutoksenhakuohje	OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai 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
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- 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

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Lupatunnus	LP-092-2018-00379
Kiinteistötunnus	92-405-1-736
Kiinteistön osoite	Koivurinne 23
Hakija	[redacted]

Päätös on saanut lainvoim
29.01.2021 Kai Zukale
www.lupapiste.fi

Toimenpide

Yksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen 200 k-m2:n suuruisen omakotitalon ja yksikerroksisen 40 k-m2:n talousrakennuksen rakentaminen. Rakennuspaikka on vähintään 2000 m2:n suuruinen määräala tilasta 405-1-736.

Lausunnot

Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 27.1.2018, Kielteinen
Vesihuolto, 26.7.2019, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurit. Kuulemisessa ei jätetty muistutuksia.

Lähtökohtatiedot

Kiinteistön 405-1-736 pinta-ala on 9973 m2. Sillä ei sijaitse rakennuksia. Kiinteistö on liitettävissä kiinteistön rajalle asti rakennettuun vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Kiinteistö on yleiskaavassa pientaloaluetta A3 ja urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU. Yleiskaavamääräysten mukaan A3-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. VU-alue on varattu urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoihin. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvää rakentamista.
Haettu rakentaminen sijoittuu rakennuspaikaksi muodostettavalle noin 2000 m2:n suuruiselle määräalalle, joka sijoittuu yleiskaavan A3-alueen osalle .

Rakennuspaikka sijoittuu lentomelun Lden 55-60 dB alueelle, jolla olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.

Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.
Maankäyttö- ja rakennuslain ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuspaikan tulee olla asemakaavoitetun alueen ulkopuolella vähintään 2000 m2:n suuruinen.

Alueella ei ole asemakaavaa. Alueella vireillä olleessa asemakaavatyössä (261400 Koivurinne 3) on laadittu luonnoksia alueen täydentämiselle asuinpientaloja lisäämällä. Asemakaavaluonnoksia ja asemakaavoitukseen liittyviä sopimusluonnoksia on esitelty alueen maanomistajille viimeksi vuonna 2014, mutta ne eivät ole johtaneet kaavan hallinnollisiin käsittelyihin. Asemakaavan laatiminen ei ole tällä hetkellä kaupunkisuunnittelun työohjelmassa.

Vuonna 2014 laadituissa asemakaavaluonnoksissa rakennuspaikaksi haetun kiinteistön yleiskaavan pientaloaluetta A3 on vähäisesti laajennettu. Sille on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta ja tonttia, jolle osoitetulle rakennusalalle on mahdollista rakentaa yksiasuntoinen omakotitalo. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 240 k-m2. Muu osa kiinteistöstä on esitetty yleiskaavan mukaisesti virkistysalueeksi. Useampaa rakennuspaikkaa kiinteistölle ei asemakaavoituksella voi osoittaa. Korttelialueen tontille on esitetty katuyhteys olemassa olevan yksityistieyhteyden mukaisesti. Tontin pohjoisreunalle on osoitettu kuuden metrin levyinen varaus avo-ojaa varten. Asemakaavaluonnoksen selostuksen mukaan Museovirasto teki 21.4.2005 koetutkimuksia rakennuspaikaksi haetulle tilalla 405-1-736. Tutkimusten perusteella havaittiin vain vähäisiä merkkejä kivikautisesta asutuksesta. Tehtyjä tutkimuksia Museovirasto piti riittävinä, eikä maankäytölle ole enää muinaismuistolain asettamaa estettä. Museovirasto korostaa kuitenkin, että mikäli rakentamisen yhteydessä löydetään esihistoriallisia esineitä tai esim. kivettyjä tulisijoja, tulee työ keskeyttää ja ilmoittaa asiasta Museovirastoon.

Haettu yksiasuntoisen 200 k-m2:n suuruisen omakotitalon ja 40 k-m2:n talousrakennuksen rakentaminen on asemakaavaluonnoksissa esitetyn mukaista.

Alueella sijaitseville muille vastaavan suuruisille tai suuremmille kiinteistöille (tilanne 2014) on asemakaavaluonnoksissa esitetty korttelialueita joille on mahdollista rakentaa useampia omakotitaloja, joita varten osoitettu uuden rakennusoikeuden määrä (yli 500 k-m2) johtaisi kaupungin kanssa tehtäviin maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä kaupungin käytäntöihin

perustuviin sopimuksiin yhdyskuntarakentamisesta johtuvista korvauksista. Näille kiinteistölle sijoittuu myös asemakaavaluonnoksissa esitettyjen katujen ja ajoyhteyksien sekä liikennemelulta suojaavien rakennelmien tai alueiden käytön järjestämistä. Myös hakijan omistuksessa on alueella muita kiinteistöjä, joille asemakaavaluonnoksissa on esitetty edellä mainittuja alueiden käytön järjestämisiä. Rakennuspaikaksi haettuun kiinteistöön ei kohdistu asemakaavaluonnoksissa lähivirkistysaluetta ja avo-ojaa varten varattavien alueiden lisäksi muita alueiden käytön järjestelyjä.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa suhtaudutaan kielteisesti alueen rakentumiseen suunnittelutarveratkaisuilla ja alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena. Kaupunkisuunnittelun sisäisissä neuvotteluissa on kuitenkin päädytty myöntymään hakemukseen, koska pitkään vireillä ollutta asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä eikä tälle kiinteistölle rakentamisen katsota aiheuttavan haittaa asemakaavaluonnoksissa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle.

Kaupungin kuntatekniikan keskuksen vesihuollon suunnittelulta saadussa lausunnossa todetaan, että hulevesien osalta ei ole huomautettavaa. Rinne viettää luontaisesti itään ja vedet voidaan johtaa Herukkaojaan. Kiinteistö ei sijaitse tällä hetkellä vesihuollon toiminta-alueella, mutta liitoskohdat ovat lähellä.

12.1.2021

Valmistelija — Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Päättäjä — Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös — Ehdollinen

Vantaan kaupunki myöntää haetun luvan seuraavalla ehdolla:

1. Rakentaminen sijoittuu oheisessa piirroksessa rajatulle alueelle.

Päätöksen perustelut — Päätöksessä annetaan asemakaavaluonnoksien laadinnan aikana tehtyihin suunnitteluun ja selvityksiin perustuva ehto rakennuspaikan sijainnista. Päätöksessä annettu ehto huomioiden haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista eikä aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet — Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §.

Päätöksen antaminen — Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä — 13.1.2021
Päätöksen antopäivä — 14.1.2021
Oikaisuvaatimus jätettävä — viimeistään 28.1.2021

Jatkotoimenpiteet — Suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Voimassaolon aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Liitteet — Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi — Uudenmaan ELY-keskus

Lupatunnus	LP-092-2019-05871
Kiinteistötunnus	92-405-1-814
Kiinteistön osoite	Koivurinne 28
Hakija	[redacted]

Toimenpide	Kahden yksiasuntoisen omakotitalon ja niihin liittyvien taloustilojen rakentaminen. Rakennusten kerrosala on yhteensä 400 m2.
Poikkeamiset	Haettu poikkamista yleiskaavan VU-aluetta koskevista määräyksistä.

Lausunto	Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen
Naapurien kuuleminen	Hakija on kuullut naapurit.
Lähtökohtatiedot	Rakennuspaikaksi haetun tilan 405-1-814 pinta-ala on 0,5444 hehtaaria. Tilalla ei sijaitse rakennuksia. Hakemuksessa on esitetty kahden yksiasuntoisen omakotitalon ja niihin liittyvien taloustilojen rakentamista tilan länsiosalle. Tila on tarkoitus jakaa kahdeksi määräalaksi. Rakennusoikeutta haetaan 200 k-m2 määräalaa kohden. Hakemuksen jättämisen ajankohtana 14.11.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana rakennuspaikan kohdalla on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikka on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alue varataan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Rakennuspaikka rajautuu pientaloalueeseen A3. Vantaan kaupunki on vuodesta 2017 laatinut uutta yleiskaavaa. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 11.2.2019 ja täydennyksien ja muutosten jälkeen yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2020. Luonnoksessa ja ehdotuksessa haettu rakennuspaikka oli suurimmalta osaltaan esitetty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU, jolla sallitaan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajantoimintaa liittyvää rakentamista. Pieneltä osalta mutta ei kuitenkaan rakentamiseen mahdollistavalta osalta, haettu rakennuspaikka oli pientalovaltaista asuinaluetta AP. Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa haettu rakennuspaikka on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alue varataan liikunnan, urheilun ja virkistyksen vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista. Haettu rakennuspaikka sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55 – 60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan naapurustossa samoilla yleiskaavan AP- ja VU-alueilla on vireillä neljä muuta samaan aikaan haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiselle. Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että alueelle Koivurinteen pohjoisosaan on tehty asemakaavaluonnokset (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnokset 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät hyväksyneet. Alueen lentomelutaso Lden on yli 55 dB eikä alue sijaitse joukkoliikennevyöhykkeellä eikä Uusimaa 2020 -maakuntakaavaehdotuksen 2019 kehitettävällä vyöhykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on määritelty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Tämä tila on sekä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Kv 17.12.2007 että yleiskaavaluonnoksessa Kh 11.2.2019 (ja yleiskaavaehdotuksessa Kv. 25.1.2021) lähes täysin urheilu- ja virkistyspalvelujenaluetta VU, jolle ei ole osoitettu asuntorakentamisoikeutta.

Alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Aluearkkitehdin lausunnossa mainitussa viimeisimmässä ja maanomistajille 2014 esitetyssä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle tilalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa yhden asunnon. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Päättäjä Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Yleiskaavoissa VU-alueeksi osoitetuilla alueilla sallitaan liikuntaan, urheiluun ja virkistyksen vapaa-ajantoimintoihin liittyvää rakentamista, joka pääsääntöisesti edellyttää sitä varten laadittua asemakaavaa. Kyseisellä Koivurinteen alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee asuinrakentamisen alueen laajentaminen yleiskaavan VU-alueelle ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, 137§ ja 171 §.

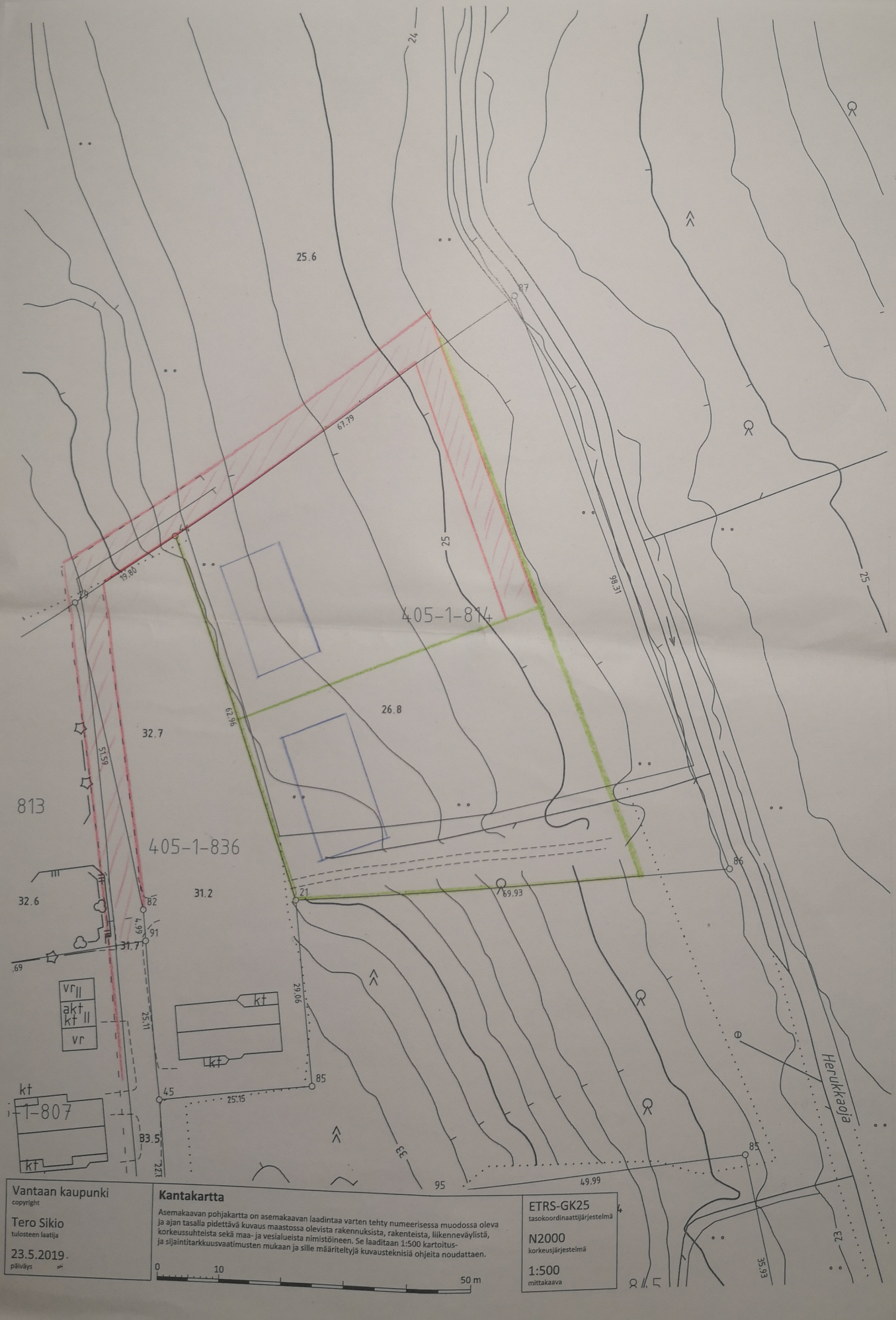
Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä 26.2.2021
Päätöksen antopäivä 1.3.2021
Oikaisuvaatimus jätettävä viimeistään 15.3.2021

Lunastus 300 euroa.

Liitteet Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus


405-1-814
405-1-836
405-1-807
813
25.6
26.8
32.7
32.6
31.2
31.7
Herukkaoja
Vantaan kaupunki
copyright
Tero Sikio
tulosteen laatija
23.5.2019
päiväys
Kantakartta
Asemakaavan pohjakartta on asemakaavan laadintaa varten tehty numeerisessa muodossa oleva ja ajan tasalla pidettävä kuvaus maastossa olevista rakennuksista, rakenteista, liikenneväylistä, korkeussuhteista sekä maa- ja vesialueista nimistöineen. Se laaditaan 1:500 kartoitus- ja sijaintitarkkuusvaatimusten mukaan ja sille määriteltyjä kuvausteknisiä ohjeita noudattaen.
0
10
50 m
ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:500
mittakaava

LUPAPISTE

Poikkeaminen

Koivurinne 28

Asiointikunta Vantaa	Hakemuksen vaihe Hakemus jätetty
Kiinteistötunnus 92-405-1-814	Hakemus jätetty 14.11.2019
Asiointitunnus: LP-092-2019-05871	Käsittelijä Zukale Kai
Hankkeen osite [redacted]	Hakija [redacted]
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä

Haetaan poikkeamisluvalla kahta rakennuslupaa kiinteistöstä 405-1-814 asemapiirroksessa (liite "Lupahakemus_Vaapukka_20191111") erotettaville määräaloille á 2000 m2. Kummallekin määräalalle haetaan lupaa omakotitalolle sekä talousrakennuksille, yht. 200 m2/määräala.

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

(Tyhjä)

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö

Tilan nimi Vaapukka	Rekisteröintipäivä 13.01.2001
Maapinta-ala 0.5444	Vesipinta-ala (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste Oma	Kaavatilanne Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.05.2021 / 15 §

Etunimi	Sukunimi
[redacted]	[redacted]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteysosoite

Katuosoite	Postinumero
[redacted]	[redacted]
Postitoimipaikka [redacted]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin	Sähköposti
[redacted]	[redacted]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi	Sukunimi
[redacted]	[redacted]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Laskutusosoite

Katuosoite	Postinumero
[redacted]	[redacted]
Postitoimipaikka [redacted]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin	Sähköposti
[redacted]	[redacted]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	

Laskuviite
(Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala (Tyhjä)	Pääasiallinen käyttötarkoitus (Tyhjä)

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja 1	Kerroksia 2
Kerrosala (Tyhjä)	Kokonaisala 200

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Kyllä
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Ei	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Kyllä
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Ei	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Ei

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin (Tyhjä)	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Kyllä	Metsässä Ei
Metsän reunassa Kyllä	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Ei
Vanhalla rakennuspaikalla Ei	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei
Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta (Tyhjä)	Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon Ei
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys (Tyhjä)

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

VD/7653/10.00.02.02/2020
AK/THe/MH/JL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 11

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

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

Päätös:
Päätettiin jättää asia yksimielisesti pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

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

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Vesa Pajula teki seuraavan palautusesityksen: ”Esitän asiaa palautettavaksi. Vantaan kilpailukyvyn kannalta on haastavaa toimia suunnannäyttäjänä koko pääkaupunkiseudulle pysäköintitonttien muuttamiseksi kokonaan vuokratonteiksi. Uskon, että se saattaisi olla Vantaan kiinnostavuuden kannalta huono ratkaisu. Siksi esitän palautusta ohjeistuksella, että pakottava määräys, että tontit aina vuokrataan ja vain poikkeustapauksissa myydään, muutettaisiin siten, että molemmat ovat mahdollisia. Lisäksi esitän, että vuokraustilanteessa annetaan optio 10 vuoden vuokrasopimuksen jatkamiseksi ilman kaupungin mahdollisuutta yllättäen purkaa sopimus.” Varapuheenjohtaja Paula Lehmuskallio kannatti esitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Tarja Eklund ja Hanna Valtanen kannattivat asian käsittelyn jatkamista.

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

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Merelä, Romppainen, Räsänen, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee) ja 7 ei-ääntä (Josefsson, Kivimäki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Pajula, Åstrand). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:
Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.

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

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KALA xx.xx.2021, KH xx.xx.2021

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

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

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

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

2. LUOVUTUSEHDOT VUOKRATTAESSA

Vuokramaksu
Pysäköintitontit vuokrataan käyvällä hinnalla.

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

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

Vuokra-aika
Vuokrattavien tonttien vuokra-aika on 40 vuotta.

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

Vuokralainen luovuttaa kiinnitystä koskevan panttikirjan kaupungille vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

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

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton.

Lohkominen
Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä.

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

Siirto-oikeus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus kolmannelle.

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

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

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

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

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

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

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

Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

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

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

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

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

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

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

3. LUOVUTUSEHDOT MYYTÄESSÄ

Luovutushinta
Tontit luovutetaan käypään hintaan.

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

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

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

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

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

17 § **Tonttivarausten jatkaminen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontille 3 ja korttelin 23186 tonteille 1, 2, 3 ja 4 / Fira Oy / AK**

VD/7705/10.00.02.00/2016
AK/GK

Fira Oy on hakenut tonttivarausten jatkamista korttelin 23186 tonteille 2 ja 3 30.12.2021 saakka sekä korttelin 23184 tontille 3 ja korttelin 23186 tonteille 1 ja 4 30.9.2022 saakka.

Kaupunki järjesti Kivistön koulun asemakaava-alueella (231 600) suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun talvella 2016-keväällä 2017. Kilpailu käsitti kahden korttelin asuntotonttien suunnittelua ja rakentamista. Kilpailualue oli jaettu kolmeen osaan. Käsiteltävänä oleva asia koskee kohteita 2 ja 3.

Kilpailun teemana oli edullista laatua asumiseen. Kilpailuehdotuksia arvioitiin ensin laadullisin perustein (kaupunkikuva, rakennuskonsepti ja asunnot) ja ehdotuksista kahdesta laadullisesti parhaimmasta valittiin asuntojen myyntihinnaltaan edullisin tarjous.

Kohteen 3 osalta kaupunki päätti varata 10.10.2017 § 20 rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä olevat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten ja korttelin 23186 tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi VAV Asunnot Oy:lle kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Ehdotuksen nimi oli Kivitasku.

OP Asuntorahasto I Ky ilmoitti kirjeellään 7.3.2019 luopuvansa tonttivarauksista. Kaupunginhallitus päätti varata tontit 17.6.2019 § 30 Fira Oy:lle, joka oli tullut kilpailussa toiseksi, rahoitus- ja hallintamuodoltaan vapaat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 sekä pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa varten korttelin 23186 tontin 2. Kaikkien näiden tonttien tonttivaraus olivat voimassa 30.9.2020 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta jatkoi 29.9.2020 § 31 korttelin 23186 tontin 2 varausta 30.6.2021 asti ja korttelin 23186 tonttien 1 ja 4 varausta 30.9.2021 asti. Fira Oy oli löytämässä korttelin 23186 tonteille 1, 2 ja 4 rakennuttajat. Tonttivarauksia oli tällöin perusteltua jatkaa, kunnes ARA-päätökset ovat olemassa ja tontit on mahdollista ostaa. Jatkoajat määräytyivät ARA-prosessien käsittelyaikataulujen mukaisesti.

Kohteen 2 osalta kaupunginhallitus päätti 10.10.2017 § 20 varata korttelin 23184 tontin 3 toteutettavaksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona yksityisomistukseen ja korttelin 23186 tontin 3 toteutettavaksi pitkän korkotuen asumisoikeusasuntotuotantona kilpailun voittajalle Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Ehdotuksen nimi oli Now&Zen2. Tonttivaraukset olivat voimassa 30.6.2019 asti. Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 § 14 jatkaa korttelin 23184 tontin 3 ja korttelin 23186 tontin 3 varauksia 30.6.2021 asti. Tässä vaiheessa Fira Oy oli juuri saanut OP Asuntorahasto I Ky varaukset ja Fira Oy aikataulutti tonttien toteutuksen uudelleen.

Fira Oy on hakenut kirjeellään 12.4.2021 jatkoaikaa tonttivarauksilleen seuraavasti:

- korttelin 23184 tontti 3 30.9.2022 saakka,
- korttelin 23186 tontti 1 30.9.2022 saakka,
- korttelin 23186 tontti 2 30.12.2021 saakka,
- korttelin 23186 tontti 3 30.12.2021 saakka,
- korttelin 23186 tontti 4 30.9.2022 saakka.

Hakija on esittänyt tonttikohtaisesti, mikä niissä on suunnittelutilanne.

Tontille 23184-3 on suunnitteilla ryhmärakennuttamishanke. Hanke on edennyt suunnittelussa jo pidemmälle, ja hankkeella on olemassa jo tilaaja (Firan ryhmärakennuttamishanke). Hanketta on puollettu kaupunkikuvaneuvottelukunnassa. Hankkeen ennakkomarkkinointi alkaa syksyllä 2021. Arvioitu rakentamisen aloitus on kesä/syksy 2022. Fira Oy hakee lisäaikaa 30.9.2022 saakka.

Tontti 23186-1 (10-vuotinen ARA-vuokrakohde) on tarkoitus toteuttaa Avaralle. Kiinteistöt ja tilat -palvelualue on puoltanut tilaohjelmaa, ja hanketta on puollettu kaupunkikuvaneuvottelukunnassa. Firalla on myös kaupungin päätös poikkeamisluvasta, jolla tontin rakennusoikeutta on nostettu asemakaavaan verrattuna. Rakennusoikeuden nosto perustuu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaisuun. Osapäätöshakemus hankkeesta jätettiin ARA:lle joulukuussa 2020. Hankkeella on ollut rakennuslupavalmius huhtikuussa 2021. ARA oli tehnyt Fira Oy:n tonttivarausten jatkohakemusta seuraavana päivänä 13.4.2021 päätöksen korkotukilainvarausta koskevan hakemuksen hylkäämisestä. Hanke ei mahtunut tänä vuonna rahoitettavien hankkeiden joukkoon, koska Kivistössä on ARA:n mielestä liikaa tarjontaa tällä hetkellä. Ensi vuoden rahoituskierroksella Fira Oy olettaa, että tämä hanke on kärkipäässä. Avara ei voi rahoittaa hanketta, eikä ostaa tonttia, ennen kuin hankkeella on ARA:lta rahoituspäätös. Ilman ARA:n osapäätöstä tilaaja ei voi sitoutua tontin ostamiseen 30.9.2021 mennessä. Siksi Fira Oy hakee lisäaikaa 30.9.2022 saakka.

Tontti 23186-2 (pitkän korkotuen ARA-vuokrakohde) on edennyt suunnittelussa jo pidemmälle, ja hankkeella on olemassa jo tilaaja (TA-Yhtiöt). Kiinteistöt ja tilat -palvelualue on puoltanut tilaohjelmaa, ja hanketta on puollettu myös kaupunkikuvaneuvottelukunnassa. Fira Oy on hakenut kaupungilta poikkeamispäätöstä asemakaavasta poikkeamiseen rakennusoikeuden takia. Rakennusoikeutta on nostettu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaisun perusteella. ARA edellyttää poikkeamispäätöstä, jotta se hyväksyy tontin myyntihinnaksi kokonaan käytettävän rakennusoikeuden. Hakemuksen käsittely on käynnissä kaupungilla. Hankkeen rakennuslupahakemus on jätetty, ja se on käsittelyssä. Hankkeen osapäätös on jätetty ARA:n käsiteltäväksi maaliskuussa 2021. Osapäätös ei ole vielä saapunut tilaajalle. Koska osapäätöstä ei ole vielä saapunut, ei tilaaja voi sitoutua tontin ostamiseen 30.6.2021 mennessä. Tämän takia Fira Oy hakee puolta vuotta lisäaikaa 30.12.2021 saakka.

Myös tontin 23186-3 hanke on edennyt suunnittelussa jo pidemmälle, ja hankkeella on olemassa jo tilaaja (Asuntosäätiön asumisoikeus). Kiinteistöt ja tilat -palvelualue on puoltanut tilaohjelmaa, ja hanketta on puollettu myös kaupunkikuvaneuvottelukunnassa. Fira Oy on hakenut kaupungilta poikkeamispäätöstä asemakaavasta poikkeamiseen rakennusoikeuden takia. Rakennusoikeutta on nostettu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaisun perusteella. ARA edellyttää poikkeamispäätöstä, jotta se hyväksyy tontin myyntihinnaksi kokonaan käytettävän rakennusoikeuden. Hakemuksen käsittely on käynnissä kaupungilla. Hankkeen rakennuslupahakemus on jätetty, ja se on käsittelyssä. Hankkeen osapäätös on jätetty ARA:n käsiteltäväksi maaliskuussa 2021. Osapäätös ei ole vielä saapunut tilaajalle. Koska osapäätöstä ei ole vielä saapunut, ei tilaaja voi sitoutua tontin ostamiseen 30.6.2021 mennessä. Tämän takia Fira Oy hakee puolta vuotta lisäaikaa 30.12.2021 saakka.

Tontti 23186-4 oli alun perin tarkoitus toteuttaa yhdessä tontin 23186-1 kanssa, mutta neuvotteluissa Vantaan kaupungin kanssa tuli esille mm. asemakaava, joka jää joka tapauksessa voimaan, ja mm. polkupyörävarastoon liittyviä asiat, jotka poikkesivat kilpailuehdotuksesta. Mikäli tontille 4 rakennetaan kilpailuehdotuksen mukaisesti tontin 1 varastot, niin myöhemmin tontin 4 omistaja voi purkaa varastot ja rakentaa siihen asemakaavan mukaisesti asuntoja. Tontin 4 rakennusoikeus on 800 kerrosneliömetriä. Tällöin tontti 1 jää ilman polkupyörä- ja muita varastoja. Kaupunki siksi edellytti, että tontti 4 on toteutettava asemakaavan mukaisesti. Fira Oy ilmoittaa hakemuksessaan, että yhtiöllä on neuvottelut käynnissä Avaran kanssa. Avara haluaa ensin saada naapuritontin 23186-1 ARA-päätöksen, ennen kuin

Avara voi sitoutua hankkeeseen. Hankkeen luonnossuunnittelu on käynnistetty. Fira Oy hakee lisäaikaa 30.9.2022 saakka.

Kivistön markkinatilanne ei ole edelleenkään kovin hyvä. Asuntorakentaminen odottaa kaupallisten ja julkisten palvelujen tuloa kaupunkikeskustaan. Kivistön palvelukeskittymän rakentaminen toivotaan lisäävän Kivistön asuntokysyntää niin, että vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntokohteiden rakentaminen lähtee liikkeelle. ARA-rahoitteisissa kohteissa on odotettava myönteistä rahoituspäätöstä, ennen kuin tontteja ostetaan. ARA:n kanssa on keskusteltu myös asemalisän soveltamisesta ARA-kohteissa. ARA sallii asemalisäksi korkeintaan 15 %, mikä on ilmoitettu myös Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuohjelmassa.

Hallintosäännön 10 luvun 2 § 19 ja 8 kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asuntotonttien tonttivarausten jatkamisesta, kun kyseessä on kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan kuuluvien asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä silloin kuin kauppahinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 3 tonttivarausta 30.9.2022 asti. Tontti varataan Fira Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon yksityisomistukseen. Tontin kilpailuohjelmassa ilmoitettu myyntihinta 530 €/k-m2 heinäkuu 2016 sidotaan rakennuskustannusindeksitasoon 2015=100.
b) kaupunki jatkaa korttelin 23186 tonttien 1 ja 4 tonttivarauksia 30.9.2022 asti. Tontit varataan Fira Oy:lle rahoitus- ja hallintamuodoltaan Fira Oy:n päättämään asuntotuotantoon. Tonttien kilpailuohjelmassa ilmoitettu myyntihinta 530 €/k-m2 heinäkuu 2016 sidotaan rakennuskustannusindeksitasoon 2015=100.
c) kaupunki jatkaa korttelin 23186 tonttien 2 ja 3 tonttivarauksia 31.12.2021 asti. Tontti 2 varataan Fira Oy:lle ARA:n pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon, ja tontti 3 varataan Fira Oy:lle pitkän korkotuen asumisoikeusasuntotuotantoon. Tonttien myyntihinta on asemalisineen ARA +15%.
d) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa,
e) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää korttelin 23186 tonttien 1 ja 4 tonttivaraukset, mikäli korttelin 23816 tontin 2 tonttivaraus on päättynyt ja tontin myyntipäätöstä ei ole tehty,
f) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka Fira Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.
g) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontit muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes Fira Oy tai Fira Oy:n ehdottama ja kaupungin hyväksymä rakennuttaja ostaa tontit.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Fira Oy:n hakemus 12.4.2021
- Liitekartta Fira Oy:n tonttivarausten jatkamisen sijainnista

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Gilbert Koskela
Kielotie 28
01300 Vantaa
gilbert.koskela@vantaa.fi

HAKEMUS TONTTIVARAUKSIEN JATKAMISEEN

Fira Oy:llä on voimassa olevia tonttivarauksia Kivistön koulun asemakaava-alueen kortteleissa 23184 ja 23186. Tonttivaraukset ovat nykyisellään voimassa seuraavasti:

- Tontti 23186-1: 30.9.2021 saakka (tilaaja: Avara)
- Tontti 23186-4: 30.9.2021 saakka (tilaaja: tilanne avoin)
- Tontti 23186-2: 30.6.2021 saakka (tilaaja: TA)
- Tontti 23186-3: 30.6.2021 saakka (tilaaja: Asuntosäätiön asumisoikeus)
- Tontti 23184-3: 30.6.2021 saakka (tilaaja: Firan ryhmärakennushanke)

Tällä hakemuksella haemme näille tonttivarauksille jatkoa seuraavasti:

- Tontti 23186-1: 30.9.2022 saakka
- Tontti 23186-4: 30.9.2022 saakka
- Tontti 23186-2: 30.12.2021 saakka
- Tontti 23186-3: 30.12.2021 saakka
- Tontti 23184-3: 30.9.2022 saakka

Tontti 23186-1 (10-vuotinen ARA-vuokrakohde) on tarkoitus toteuttaa Avaralle. Hankkeella on kaupungin puolto tilaohjelman osalta ja hanketta on puollettu kaupunkikuvassa. Osapäätöshakemus hankkeesta on jätetty ARA:lle joulukuussa 2020. Hankkeella on rakennuslupavalmius huhtikuussa 2021. Tämän hankkeen osalta saimme tänään 12.4.2021 viestiä Avaralta, että hanke on ARA:lle mieluinen, mutta se ei tule mahtumaan tänä vuonna rahoitettavien hankkeiden joukkoon, koska Kivistössä on ARA:n mielestä liikaa tarjontaa tällä hetkellä. Ensi vuoden rahoituskierroksella on tämä hanke kärkipäässä. Avara ei voi rahoittaa hanketta, eikä ostaa tonttia, ennen kuin hankkeella on ARA:lta rahoituspäätös. Koska osapäätöstä ei ole vielä saapunut, ei tilaaja voi sitoutua tontin ostamiseen 30.9.2021 mennessä. Haetaan lisäaikaa: 30.9.2022 saakka.

Tontti 23186-4 Vantaan kaupunki velvoitti Firaa toteuttamaan tämän tontin asemakaavan mukaisena kilpailun voittaneesta työstä poiketen. Neuvottelut tontista ovat käynnissä Avaran kanssa. Avara haluaa ensin tietää miten käy tontin 23186-1 kanssa ennen kuin Avara voi sitoutua hankkeeseen. Hankkeen luonnossuunnittelu on käynnistetty. Haetaan lisäaikaa: 30.9.2022 saakka.

Tontti 23186-2 (pitkän korkotuen ARA-vuokrakohde) on edennyt suunnittelussa jo pidemmälle ja hankkeella on olemassa jo tilaaja (TA). Hankkeella on kaupungin puolto tilaohjelman osalta ja hanketta on puollettu myös kaupunkikuvassa. Hankkeen rakennuslupahakemus on jätetty ja se on käsittelyssä. Hankkeen osapäätös on jätetty ARA:n käsiteltäväksi maaliskuussa 2021. Osapäätös ei ole vielä saapunut tilaajalle. Koska osapäätöstä ei ole vielä saapunut, ei tilaaja voi sitoutua tontin ostamiseen 30.6.2021 mennessä. Haetaan lisäaikaa: 30.12.2021 saakka.

Tontti 23186-3 (Asuntosäätiön asumisoikeus). Hanke on edennyt suunnittelussa jo pidemmälle ja hankkeella on olemassa jo tilaaja (Asuntosäätiön asumisoikeus). Hankkeella on kaupungin puolto tilaohjelman osalta ja hanketta on puollettu myös kaupunkikuvassa. Hankkeen rakennuslupahakemus on jätetty ja se on käsittelyssä. Hankkeen osapäätös on jätetty ARA:n käsiteltäväksi maaliskuussa 2021. Osapäätös ei ole vielä saapunut tilaajalle. Koska osapäätöstä ei ole vielä saapunut, ei tilaaja voi sitoutua tontin ostamiseen 30.6.2021 mennessä. Haetaan lisäaikaa: 30.12.2021 saakka.

Tontti 23184-3 (Firan ryhmärakennuttamishanke). Hanke on edennyt suunnittelussa jo pidemmälle ja hankkeella on olemassa jo tilaaja (Firan ryhmärakennuttamishanke). Hanketta on puollettu kaupunkikuvassa. Hanke on menossa ennakkomarkkinointiin syksyllä 2021. Arvioitu rakentamisen aloitus: kesä/syksy 2022. Haetaan lisäaikaa: 30.9.2022 saakka.

Yhteyshenkilö:

Timo Leivo
050 570 7608
timo.leivo@fira.fi

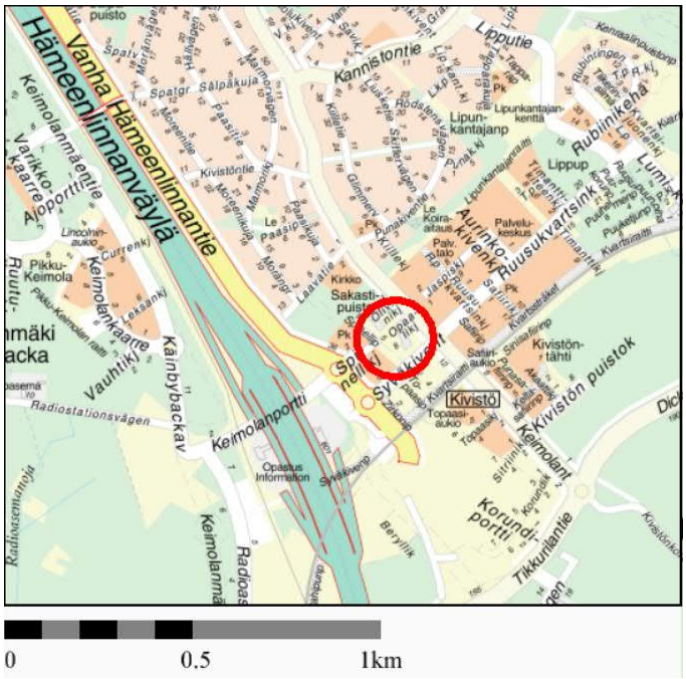
Yhteistyöterveisin,

Vantaalla, 12.4.2021

[redacted]

Timo Leivo, Fira Oy

KOHTEEN SIJAINTI

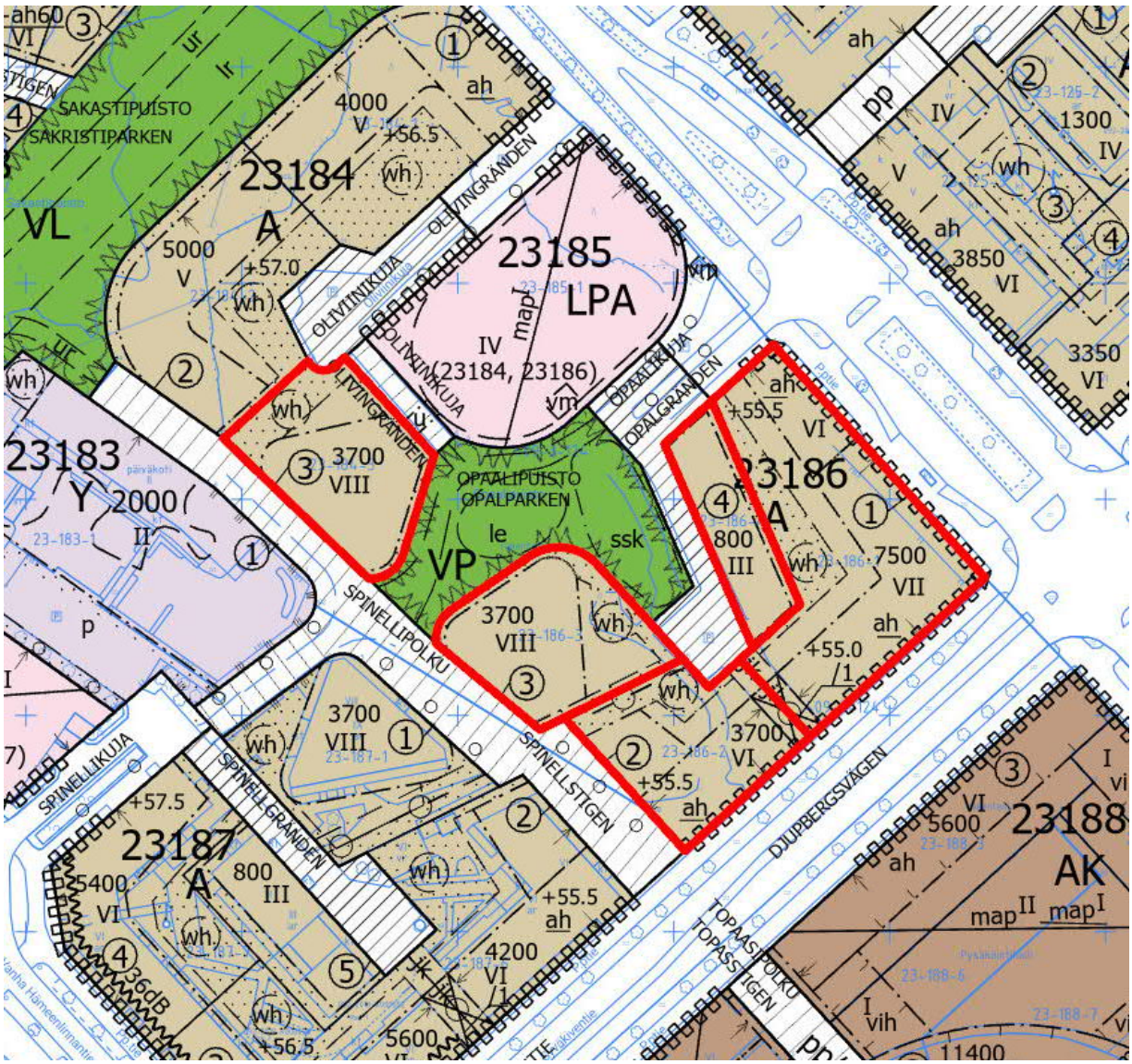


TONTTIVARAUSTEN JATKAMINEN / Fira Oy

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23184
Tontti: 3

Kortteli: 23186
Tontit: 1, 2, 3 ja 4



18 § **Kivistön tontin 23151/4 myyminen ja LPA-tontin 23152/2 määräosan myyminen Asunto Oy Vantaan Kangastukselle /YIT Rakennus Oy /AK**

VD/3548/10.00.02.00/2017
AK/MH

Esitetään Kivistön tontin 23151/4 myymistä 1 155 000 euron kauppahinnalla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi ja LPA-tontista 23152/2 määräosan 2100/45515 myymistä 590 925 euron kauppahinnalla.

Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin 29.5.-29.9.2017. Kilpailussa haettiin erityisesti korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja.

Arviointiryhmä valitsi parhaaksi ehdotukseksi kilpailuehdotuksen nimimerkillä ”Korttelikylä”, jonka rakennuttajina toimivat YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö. Voittaja valittiin kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Arviointiryhmän arvioinnin mukaan kilpailuehdotus Korttelikylässä yhteisöllisyyden konsepti on toteutuskelpoinen ja pitkälle mietitty. Yhteisöllisyyttä tuetaan asukkaiden osallistavalla suunnitelulla ja yhteisellä taideprojektilla. Korttelikylän asuntovaihtoehdot ovat monipuolisia, ja huoneistomuoto- ja hallintajakauma täyttävät kilpailuohjelman vaatimukset. Yhteisöllinen toiminta keskittyy luontevasti hyvin suunnitellulle toiminnalliselle korttelipihalle ja asukastiloihin.

Kilpailutontti 23151/3 on jaettu kolmeksi eri tontiksi, joista kaksi on varattu YIT:lle (tontit 23151/4 ja 5). Tonttivaraukset ovat voimassa 30.6.2021 (tontti 4) ja 31.12.2021 (tontti 5) saakka. Asuntosäätiölle varattu tontti 23151/6 on jo rakenteilla.

YIT Rakennus Oy on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasunto kohdetta tontille 23151/4. Tontti 5 on tarkoitus ostaa loppuvuodesta.

YIT on suunnitellut tontille nro 4 seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon.

Tontti 23151/4 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2100 k-m2. Rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 286 k-m2 (2100 k-m2+286 k-m2=2386 k-m2).

Kiinteistöhallinta ja asuminen ja YIT ovat sopineet, että tonttien 23151/4 ja 5 rakennusoikeus katsotaan yhtenä kokonaisuutena eli alkuperäisen tontin nro 3 rakennusoikeuden mukaan yhteensä 6130 k-m2. Tontin 4 kauppahinnassa huomioidaan asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2100 k-m2, vaikka tontti käyttää rakennusoikeutta 2386 k-m2. Kokonaisrakennusoikeudesta 6130 k-m2 jää jäljelle enää 3744 k-m2, poiketen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudenmäärästä 4030 k-m2. Kun tontti 5 myydään, jää tontin 5 käytettäväksi 3744 k-m2. Jos rakennusoikeus ylitetään (6130-2386=) 3744 k-m2:stä, peritään siitä lisähintaa. Mikäli YIT ei osta tonttia nro 5 kaupungilta, maksaa YIT kaupungille rakennusoikeuden ylistyksen 286 €/k-m2 * 550 €/k-m2 = 157 300 euroa kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Tontti myydään käypään hintaan 550 €/k-m2, joten tontin 23151/4 kauppahinnaksi tulee 2100 k-m2 x 550 €/k-m2 = 1 155 000 €.

Tontin 23151/4 autopaikat 25 kpl sijoittuvat LPA-tontille 23152/2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta myydään määräosa 2100/45515. Määräosan kauppahinta muodostuu 25 autopaikan rakentamiskustannuksista, joten määräosan 2100/45515 tontista 23152/2 kauppahinnaksi tulee (25 kpl x 23 637 euroa) 590 925 euroa.

YIT on pyytänyt, että tonttien 4 (Asunto Oy Vantaan Kangastus) ja 5 (Asunto Oy Vantaan Keidas) kesken jaetaan autopaikat seuraavasti:
Asunto Oy Vantaan Kangastus saa seuraavat autopaikat (25 kpl):
75, 76, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308 ja 309
ja **Asunto Oy Vantaan Keidas** saa seuraavat autopaikat (39 kpl):
72, 73, 74, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 ja 384

Kaupunki on rahoittanut etupainotteisesti autopaikkojen 64 kpl rakentamisen. YIT ja kaupunki ovat sopineet, että YIT maksaa kaupungille Safiiriparkissa olevien autopaikkojen (64 kpl) yhtiövastikkeet kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2019 § 28 päätöksen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes YIT ostaa autopaikat. YIT:ltä ei ole vielä peritty pysäköintilaitoksen vastikkeita. Ennen AK-tontin 23151/4 ja LPA-tontin 23152/2 määräosan kauppaa, tulee olla vastikkeet 64 autopaikan osalta maksettu kaupungin lähettämää laskua vastaan. Kun tontin 23151/5 kauppa tehdään, peritään loppujan vastikkeet 39 autopaikan osalta.

Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy, jonka 25 osaketta myydään Asunto Oy Vantaan Kangastukselle. Osakekannan myynti kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan, joten osakekannan myynti on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistalla omana asiakohtanaan.

YIT Rakennus Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23151/4 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

YIT Rakennus Oy sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

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 25.5.2021 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) myydään Asunto Oy Vantaan Kangastus -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2766454-4) Kivistön korttelin 23151 tontti 4 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi

1.155.000,00 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin

b) myydään Asunto Oy Vantaan Kangastus -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2766454-4) 590.925 euron kauppahinnalla määräosa 2100/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2.

c) peritään YIT Rakennus Oy:ltä 64:n autopaikan yhtiövastikkeet, jotka ovat kertyneet kaupantekopäivään saakka.

d) peritään 157.300 euroa rakennusoikeuden ylistyksestä tontin 23151/4 osalta, mikäli YIT Rakennus Oy ei osta tonttia 23151/5.

e) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2021 mennessä.

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

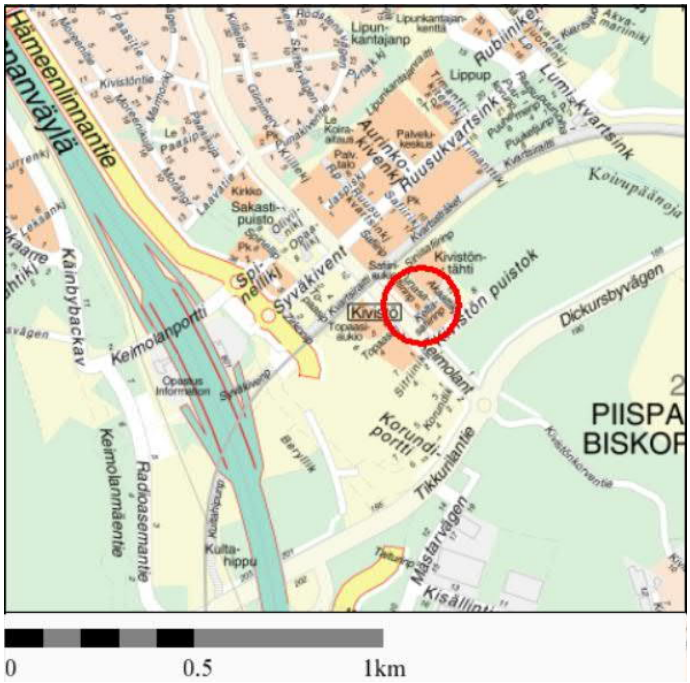
Liite:
- kartta tontista 23151/4 ja kartta tontista 23152/2 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

KOHTEEN SIJAINTI

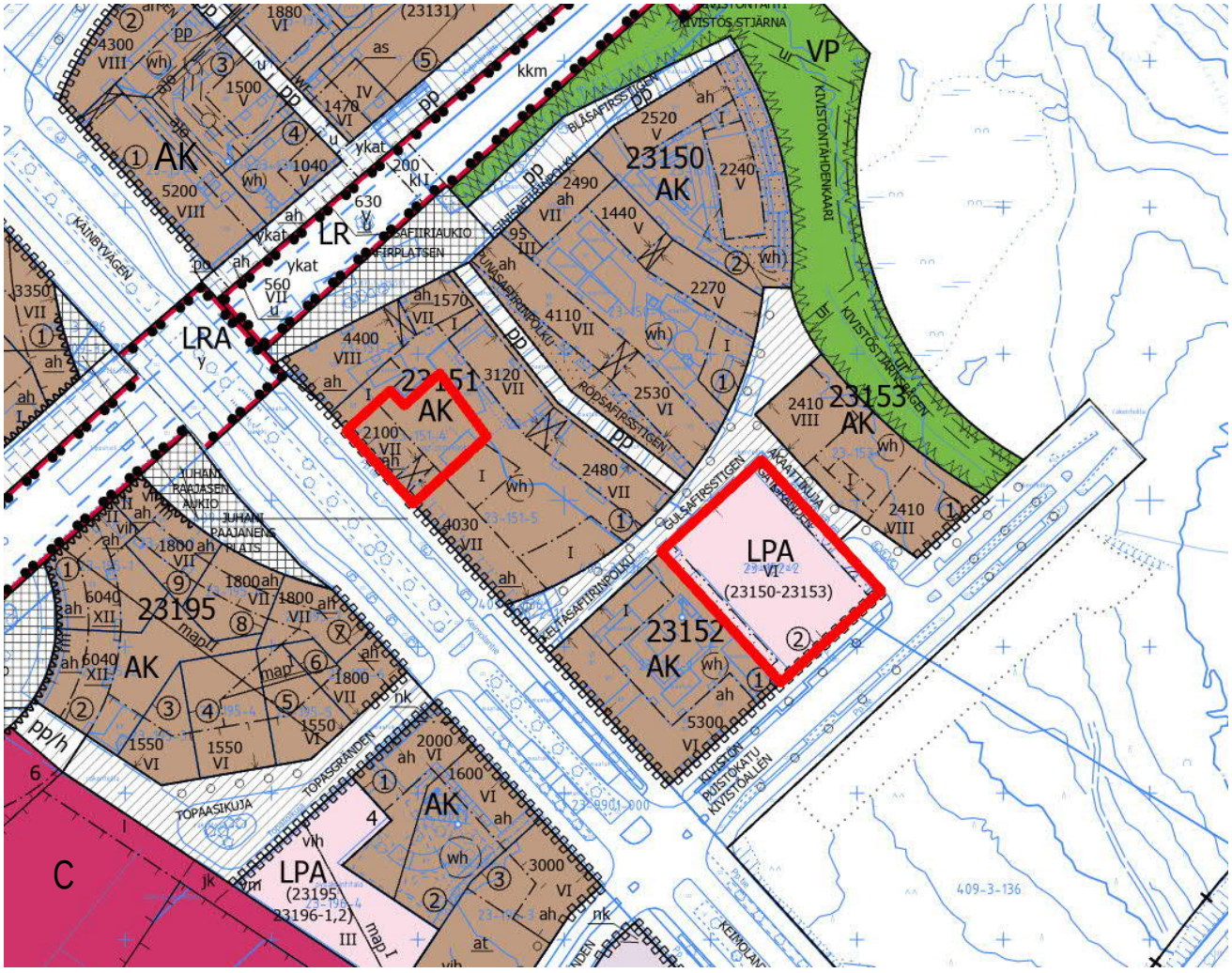


TONTIN JA MÄÄRÄOSAN MYYMINEN / Asunto Oy Vantaan Kangastukselle / YIT Rakennus Oy

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23151
Tontti 4
Pinta-ala 1090 m^2
Rakennusoikeus 2100 k-m^2

Kortteli: 23152
Tontti 2
Määräosan myyminen (LPA)



19 § **Safiiriparkin Huolto Oy:n osakkeiden myynti Asunto Oy Vantaan Kangastukselle / YIT Rakennus Oy / AK**

VD/3548/10.00.02.00/2017
AK/MH

Esitetään kaupunginhallitukselle, että myydään 25 kpl Safiiriparkin Huolto Oy:n osaketta Asunto Oy Vantaan Kangastukselle 175 eurolla. Yhtiön toimialana on 23152/2 sijaitsevan pysäköintilaitoksen ja pysäköintipaikkojen sekä kulkuväylien ja piha-alueiden huolto, kunnossapito ja korjaus sekä edellä mainittuihin ja pysäköintilaitoksen peruskorjaukseen ja uudelleen rakentamiseen liittyvien palveluiden tuottaminen osakkeenomistajilleen.

Kivistön keskusta-asuminen 5-nimisellä asemakaava-alueen AK-tonttien 23150/1, 23150/2, 23151/2, 4, 5, 6, 23152/1 ja 23153/1 autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 23152/2, johon on valmistunut 386 paikkainen 5-kerroksinen katettu maanpäällinen pysäköintilaitos.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistalla 25.5.2021 on päätettävänä AK-tontin 23151/4 ja määräosan 2100/45515 LPA-tontista 23152/2 myynti Asunto Oy Vantaan Kangastukselle. Pysäköintilaitoksen huoltoa ja kunnossapitoa varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy, jonka 25 osaketta myydään Asunto Oy Vantaan Kangastukselle (25 kpl x 7,00 euroa) 175 eurolla. Luovutettavien osakkeiden lukumäärä (25 kpl) on sama kuin asuntotontille tulevat autopaikkojen lukumäärä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) myydään Safiiriparkin Huolto Oy (Y-tunnus 2997255-9) 25 osaketta 175 euron kauppahinnalla Asunto Oy Vantaan Kangastukselle.
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön talous- ja hallintopalveluiden lakimies allekirjoittamaan osakekannan kauppakirja

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

20 § **Keimolanmäen tontin 22012/1 myyminen ja LPA-tontin 22012/2 määräosan 7500/14500 luovuttaminen Asunto Oy Vantaan Ajoportti 2:lle asumisoikeusasuntotuotantoon / Avain Asumisoikeus Oy /AK**

VD/313/10.00.02.00/2019
AK/MH/JL

Esitetään Keimolanmäestä tontin 22012/1 myymistä Asunto Oy Vantaan Ajoportti 2:lle asumisoikeustuotantoon 2 726 400 euron kauppahinnalla ja LPA-tontista 22012/2 määräosan 7500/14500 luovuttamista Asunto Oy Vantaan Ajoportti 2:lle.

Vantaan kaupunki järjesti tonttihaun 29.4.-15.8.2019 kerrostaloasumiseen tarkoitetusta tontista 22012/1 Keimolanmäestä. Tonttihaussa vaadittiin, että tontin kokonaisrakennusoikeudesta vähintään puolet osoitetaan vapaarahoitteiseen omitusasuntotuotantoon ja loput rakennusoikeudesta on mahdollista toteuttaa osaomistus- tai asumisoikeustuotantona.

Keimolanmäen tonttihakuun osallistui kaksi rakennuttajaa. Tonttia tarjottiin tonttihakuun osallistuneille rakennuttajille, siten että tontti olisi jaettu kahteen osaan ja toinen rakennuttaja olisi rakentanut tontille omistusasuntotuotantoa ja toinen asumisoikeustuotantoa. Rakennuttaja, joka olisi rakennuttanut omistusasuntotuotantoa, perui kuitenkin hakemuksensa. Tästä syystä kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 22 päätti tonttihaun tuloksettomana. Samassa yhteydessä kaupunkisuunnittelulautakunta päätti varata tontin kokonaan Avain Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantoon. Avaimen mukaan alueella on ollut kysyntää asumisoikeusasunnoille ja asunnot toteutettaisiin noin 50 m^2 keskipinta-alalla, joten kohteeseen syntyisi myös merkittävä määrä perheasuntoja.

Avain Asumisoikeus on aloittamassa kymmenen-kaksitoistakerroksinen A energialuokan asuinkerrostalon rakentamisen kesällä. Avain on saanut osapäätöksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA:sta) toukokuussa 2021.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain
Varauspäätöksessä vaadittiin, että asuntojen kokonaismäärästä

a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
b) vähintään 20 % tulee olla kolmioita (nämä asunnot voi myös toteuttaa suurempina asuntoina) ja
c) vähintään 10 % tulee olla perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk).

Kohteeseen on tulossa asuntoja 114 kpl, joista yksiöitä on 18 kpl (16 %), kaksioita 56 kpl (49 %), kolmioita 20 kpl (17,5 %), 4 huoneen asuntoja 20 kpl (17,5 %). Koska yksiöitä on tulossa alle 30 % ja kolmioita ja suurempia perheasuntoja on yli 30 %, täyttää huoneistotyyppijakauma kaupungin vaatimukset.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 7 500 k-m2. Rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 180 k-m2 (7500 k-m2+180 k-m2= 7680m2). Asumisoikeustuotantoon osoitettu tontti myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla. Yksikköhinta on 355 €/k-m2. Näin ollen tontin 22012/1 kauppahinnaksi tulee 7680 k-m2 x 355 €/k-m2 = 2 726 400 euroa.

Mikäli tontin rakennusluvassa myönnetty rakennusoikeus (7680 k-m2) ylitetään, niin kaupunki perii lisäkauppahintaa ylittävältä osuudelta.

Autopaikat
Asuintontin 22012/1 autopaikat sijoittuvat omalle tontille ja pysäköintitontille (LPA-tontille) 22012/2. LPA-tontista 22012/2 luovutetaan määräosa 7500/14500. Määräosan kauppahinta sisältyy asuintontin hintaan.

Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille tontilla 22012/1 sijaitseville autopaikoille sekä LPA-tontille 22012/2 tulee rakentaa varaus sähköauton lataamiseen vähintään 10 % tontin 22012/1 autopaikoista.

Ympäristötekninen tutkimusraportti
Tontille 22012/2 on teetetty kaupungin toimesta ympäristötekninen tutkimus 5.5. -6.5.2020. Tutkimus sisälsi 20 koekuoppaa, joista otettiin yhteensä 75 maanäytettä. Lisäksi yhdestä koekuopasta otettiin vesinäyte.

Tutkimuksessa todettiin, että pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen arvioinnin perusteella kohteessa ei ole pilaantuneeksi luokiteltavia maa-aineksia nykyinen tai tuleva maankäyttö huomioon ottaen, eikä kohteessa siten ole kunnostustarvetta.

Avain Asumisoikeus Oy on saanut 2.6.2020 sähköpostitse tutkimusraportin ja tutustunut etukäteen raporttiin.

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 25.5.2021 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) myydään Asunto Oy Vantaan Ajoportti 2:lle (Y-tunnus: 2430600-4) Keimolan korttelin 22012 tontti 1 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 2 726 400 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin
b) luovutetaan Asunto Oy Vantaan Ajoportti 2:lle (Y-tunnus: 2430600-4) määräosa 7500/14500 Keimolan korttelin 22012 tontista 2
c) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2021 mennessä

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

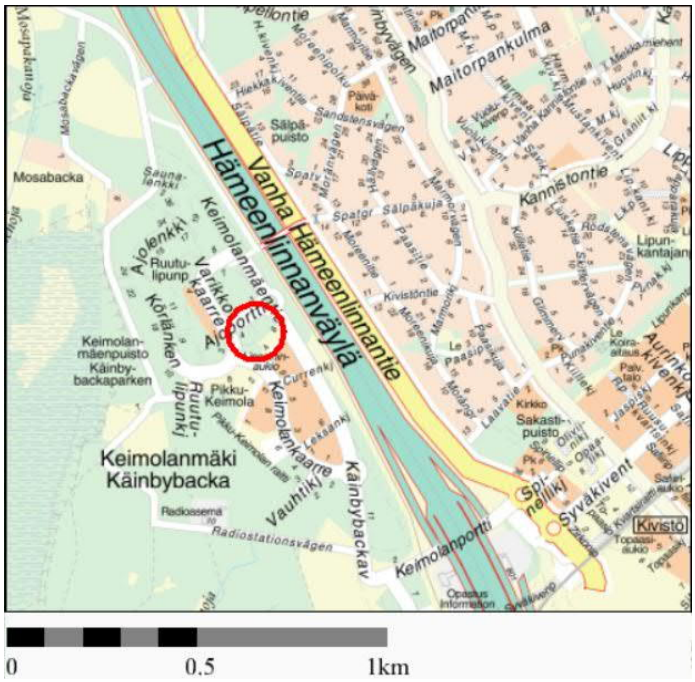
Liite:
- kartta tontista 22012/1 ja 2 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

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

KOHTEEN SIJAINTI



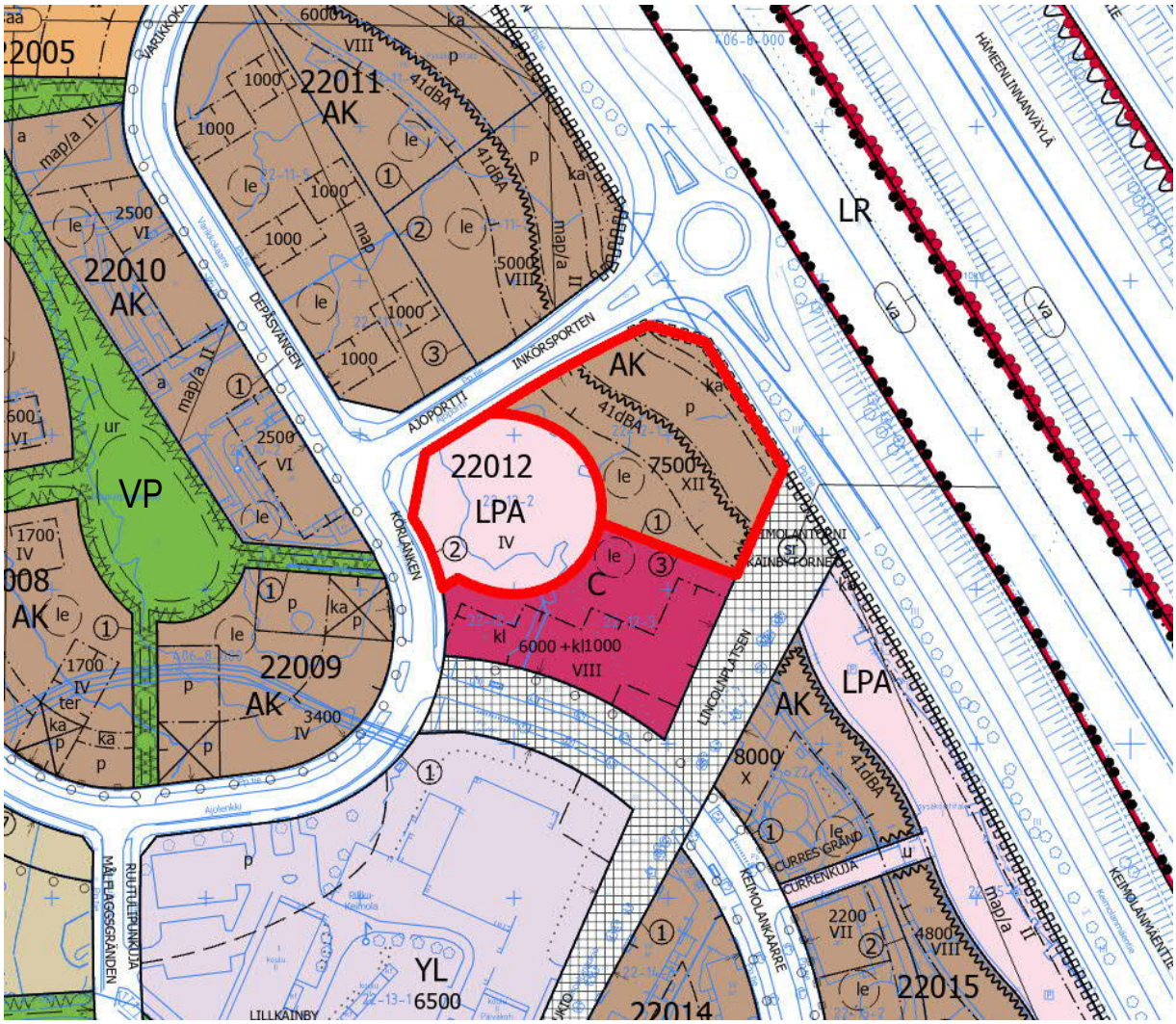
TONTIN MYYNTI JA MÄÄRÄOSAN LUOVUTTAMINEN / Asunto Oy Vantaan Ajoportti 2 / Avain Asumisoikeus Oy

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: 22012

Myynti:
Tontti 1
Pinta-ala 4010 m^2
Rakennusoikeus 7500 k-m^2

Tontti 2
Määräosan 7500/14500 luovuttaminen (LPA):



21 § VAV Hoiva-asunnot Oy:lle vuokrattavat maa-alueet / AK

VD/4272/10.00.02.02/2021
AK/MH/JL

Esitetään Myyrmäestä tontin 92-15-503-1 vuokraamista, Simonkylästä tontista 92-65-19-1 noin 4400 m2 suuruisen määräalan vuokraamista, Korsosta tontin 92-81-358-11 vuokraamista, sekä Viertolasta tontin 92-63-196-3 vuokraamista VAV Hoiva-asunnot Oy:lle 25 vuoden maavuokrasopimuksilla. Vuokrattavat maa-alueet ovat rakennettuja. Rakennukset tullaan myymään VAV Hoiva-asunnot Oy:lle.

Kaupunginhallitus 4.5.2020 § 8 asetti tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelemaan tuottavuus- ja kasvuohjelmaa. Ohjelman tuli sisältää ehdotuksia tarvittavista rakenteellisista muutoksista, toimenpiteistä kaupungin tulotason kehittämiseksi, pitkän aikavälin kulutason tavoitetasoista sekä investointihankkeiden aikataulusta ja tavoitetasosta. Osana tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelua on valmisteltu konserniyhteisöjä koskevia tuottavuus- ja kasvutoimenpiteitä. **Kaupunginhallitus 8.2.2021 § 13** päätti merkitä tiedoksi toimikunnan laatiman ehdotuksen tuottavuus- ja kasvuohjelman vuosien 2022–2023 talouden tasapainottamisen linjauksiksi sekä ehdotukset seuraavan valtuustokauden 2022–2025 Vantaan kaupungin talousohjelman reunaehdoista ja yleistavoitteista.

Yhdeksi tuottavuus- ja kasvuohjelman toimenpiteeksi on todettu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen.

Kaupunkiympäristön toimiala, sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala, henkilöstö ja konsernipalveluiden palvelualue ja VAV ovat yhteistyössä valmistelleet suunnitelman, jonka mukaan kevään 2021 aikana VAV:lle myytäisiin sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvat palvelutalot. Järjestelyä varten VAV-konserniin perustetaan uusi yhtiö, VAV Hoiva-asunnot Oy, jolle kevään 2021 myytäväksi suunnitellut kohteet myydään ja maa-alueet vuokrataan.

Perustettavan VAV Hoiva-asunnot Oy:n toimialana on yhtiöjärjestyksen mukaisesti hankkia omistukseensa tai hallintaansa palvelutalorakennuksia ja -kiinteistöjä ja vuokrata niitä ensisijaisesti Vantaan kaupungille tai sen sijaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteiseen järjestämisvastuuseen tulevalle käytettäväksi sosiaalihuoltolain mukaiseen asumispalveluun. Toimintaansa varten yhtiö voi omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita kiinteistöjä, asunto- ja muita osakkeita ja osuuksia. Yhtiö voi lisäksi huolehtia hallitsemiensa yhteisöjen ja tilojen hallinto-, huolto- ja muista vastaavista tehtävistä. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen.

Nyt esitettäväksi vuokrattavista maa-alueista on laadittu arviokirjat auktorisoidun puolueettoman kiinteistöarvioitsijan toimesta. Myytävistä rakennuksista on myös laadittu arviokirjat auktorisoidun puolueettoman kiinteistöarvioitsijan toimesta sekä kuntoarviot.

Myynnin kohteena on neljä palvelutalorakennusta. Kohteet ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisotie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus). Näiden palvelutalojen myymisestä päättää hallintosäännön 10. luvun 4 §:n 15. kohdan mukaan tekninen lautakunta. Maa-alueiden vuokraamista koskeva päätäntävalta kuuluu taas kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Edellä mainittujen neljän palvelutalonrakennusten maa-alueet vuokrataan kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19 päättämien periaatteiden mukaisesti:

- Käypä arvo määräytyy tontin rakennusoikeuden, rakennusoikeudelle määritettävän yksikköhinnan sekä tonttikohtaisten ominaisuuksien mukaan.
- Vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta.
    - Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.
    - Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee.
    - Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta.
- Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.
- Tontista peritään lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.
- Tontinsaajalta peritään tonttien lohkomiskustannukset, jos uusia kiinteistötoimituksia tulee
- Vuokra-aika on 25 vuotta.

Lisäksi maanvuokrasopimukseen kirjataan seuraavat ehdot:

- Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään eikä vuokra-aluetta tai sen osaa saa luovuttaa toisen käytettäväksi.
- Kaupunki hakee vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan riittävän suuruisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin rakennuksiin. Vuokralainen luovuttaa kiinnitystä koskevan panttikirjan kaupungille vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Jos vuokralainen ei noudata vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla. Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton.

Näiden ehtojen lisäksi maanvuokrasopimuksiin on mahdollisuus ottaa tonttikohtaisista ehtoja esimerkiksi ajo-, johto- ja autopaikkarasitteita. Esimerkiksi Simonkodin kohde 92-65-19-1 (määräala) tarvitsee kulkurasiteoikeuden sekä rasitepysäköintipaikkoja kaupungille jäävälle kiinteistöstä.

Vuokrattavat maa-alueet ovat:

kiinteistötunnus	Osoite	Kohde	Rak.oikeus (k-m2)	Pinta-ala (m2)	vuosivuokra (€/v)
92-15-503-1	Ruukkukuja 5	Myyrinkoti	7 000	4 420	126.000
92-63-196-3	Koisotie 3 ja 5	Koisorannan palvelukeskus	3 300	4 741	58.500
92-65-19-1 (määräala)	Simontie 5	Simonkoti	4 562	n. 4 400	81.000
92-81-358-11	Metsotie 23	Metsonkoti	6 000	8 263	94.500

Tekninen lautakunta päättää rakennusten myymisestä VAV Hoiva-asunnot Oy:lle. Tämän vuoksi esitetään, että tämä vuokrauspäätös raukeaa, jos tekninen lautakunta ei päätä edellä mainittujen rakennusten myymisestä VAV Hoiva-asunnot Oy:lle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää erityispalvelutonttien vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään vuokrata VAV Hoiva-asunnot Oy:lle esittelyosassa mainitulla vuosivuokralla ja kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19 päättämien periaatteiden mukaisesti 25 vuoden maavuokrasopimuksella

a) Myyrmäestä tontti 92-15-503-1 edellyttäen, että tekninen lautakunta tekee rakennusta koskevan myyntipäätöksen
b) Simonkylästä noin 4400 m2 suuruinen määräala tontista 92-65-19-1 edellyttäen, että tekninen lautakunta tekee rakennusta koskevan myyntipäätöksen
c) Korsosta tontti 92-81-358-11 edellyttäen, että tekninen lautakunta tekee rakennusta koskevan myyntipäätöksen
d) Viertolasta tontti 92-63-196-3 edellyttäen, että tekninen lautakunta tekee rakennusta koskevan myyntipäätöksen
e) valtuuttaa kaupunkiympäristön talous- ja hallintopalvelu tulosalueen lakimies allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia sekä lisäämään tonttikohtaisia vuokrausehtoja.

Päätös on ehdollinen sille, että sosiaali- ja terveysministeriö myöntää kaupungille tai VAV:lle järjestelyn toteuttamiseksi rajoituslain mukaisen poikkeamisluvan tai ilmoittaa, ettei poikkeamisluvan hakeminen järjestelylle ole tarpeen.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Minna Räsänen esitti asian jättämistä pöydälle. Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee ja varapuheenjohtaja Paula Lehmuskallio kannattivat esitystä.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:
- kartta tontista 92-15-503-1
- kartta tontista 92-63-196-3
- kartta tontista 92-65-19-1 (määräala)
- kartta tontista 92-81-358-11

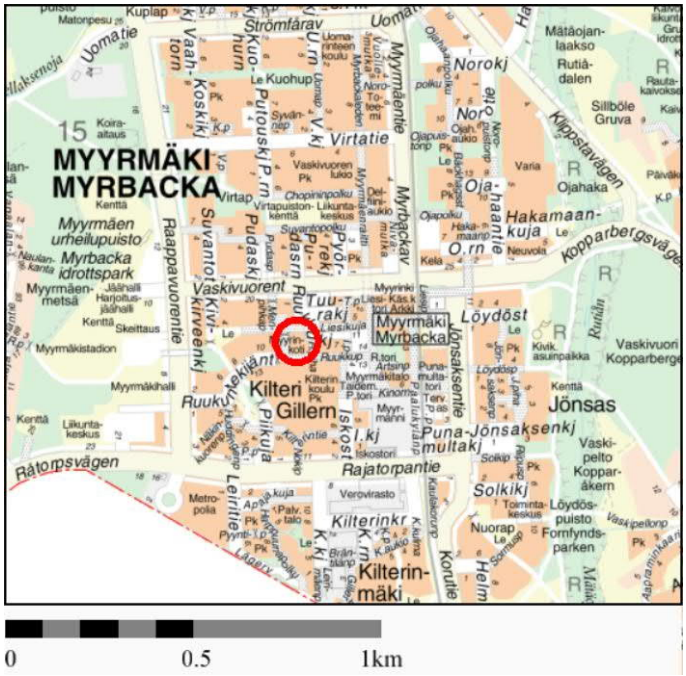
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

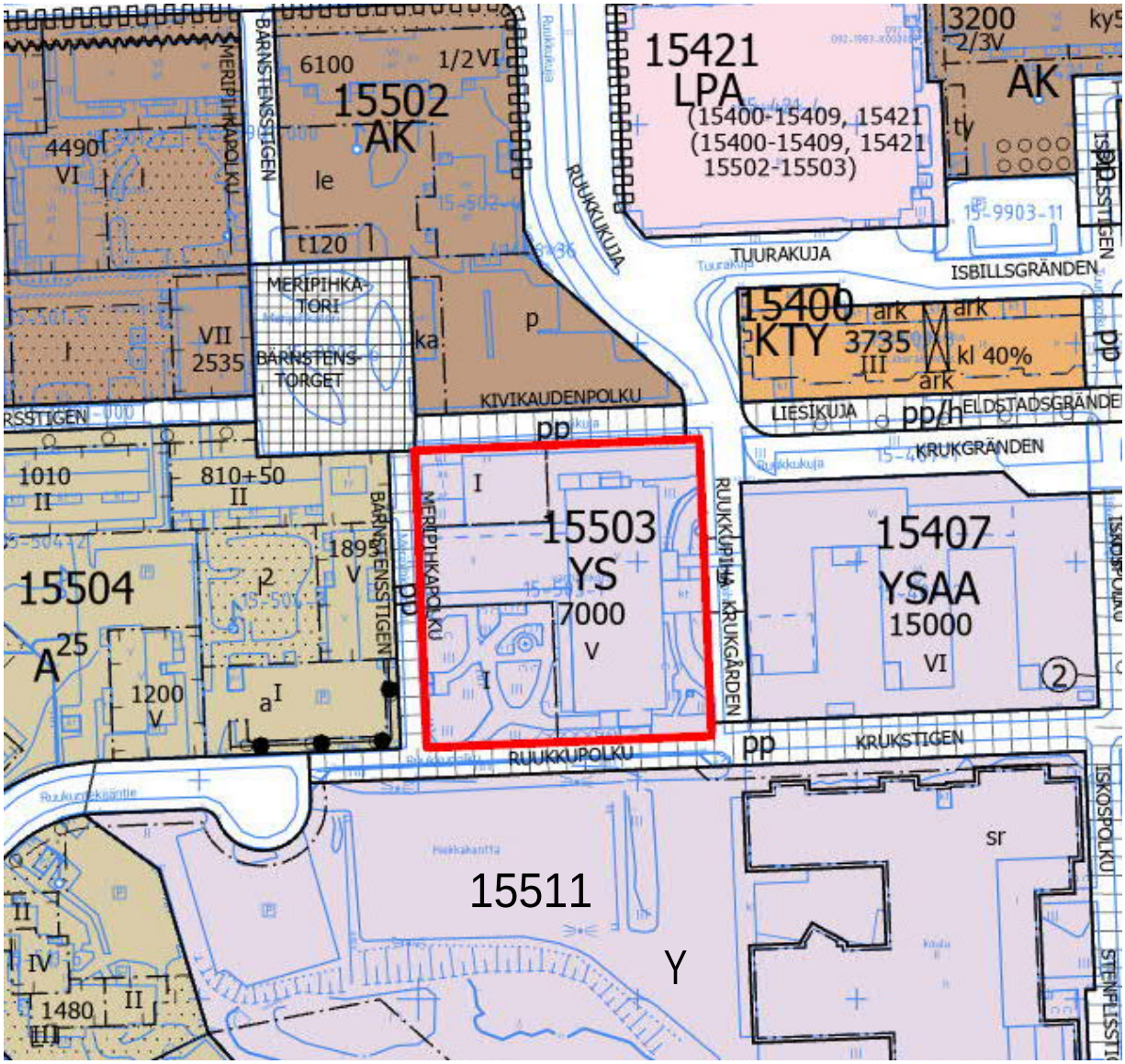


TONTIN VUOKRAAMINEN /
VAV Hoiva-asunnot Oy

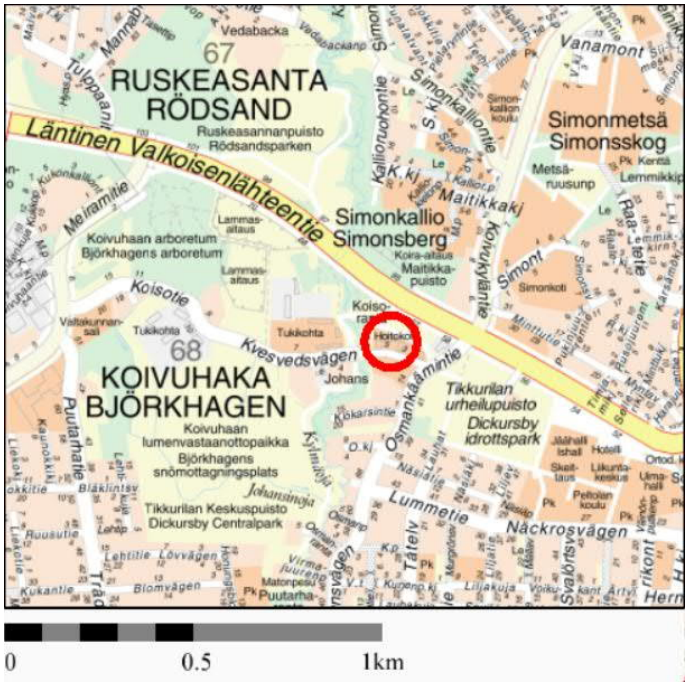
Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15503

Tontti: 1



KOHTEEN SIJAINTI

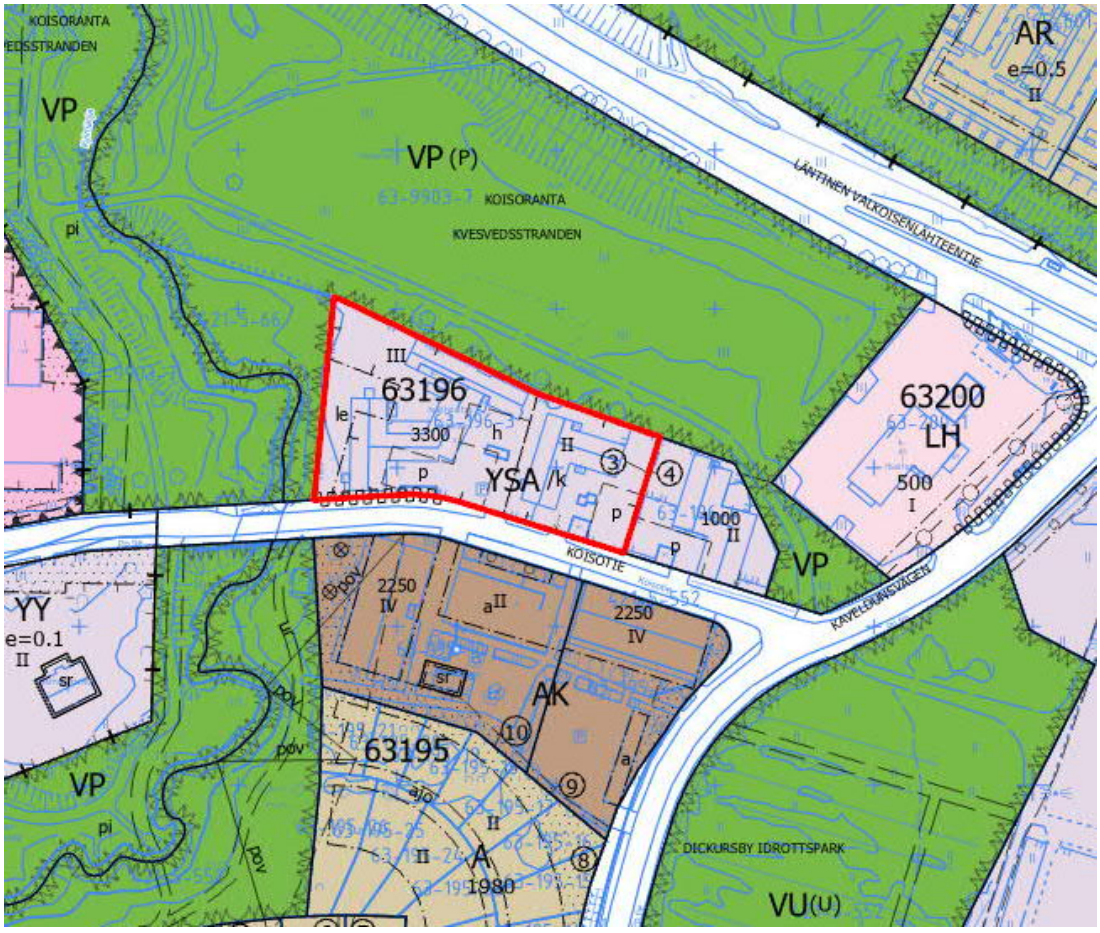


TONTIN VUOKRAAMINEN /
VAV Hoiva-asunnot Oy

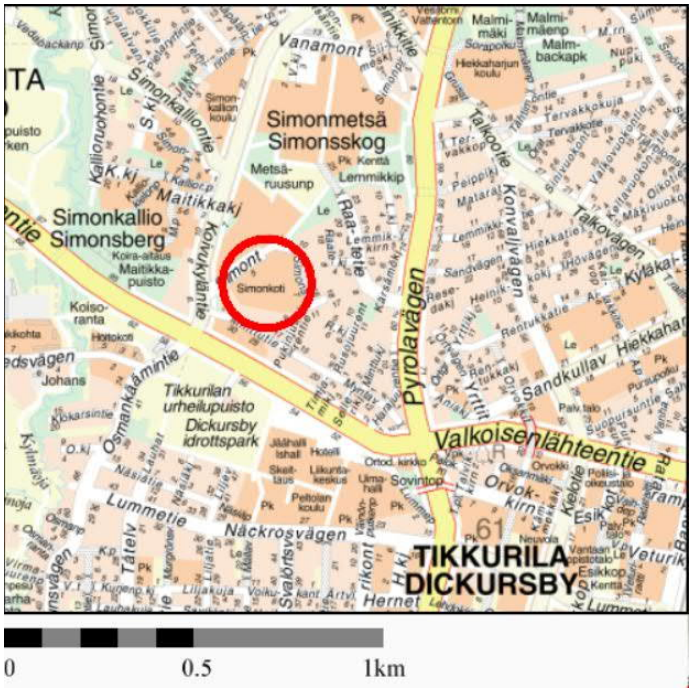
Kaupunginosa: VIERTOLA (63)

Kortteli: 63196

Tontti: 3



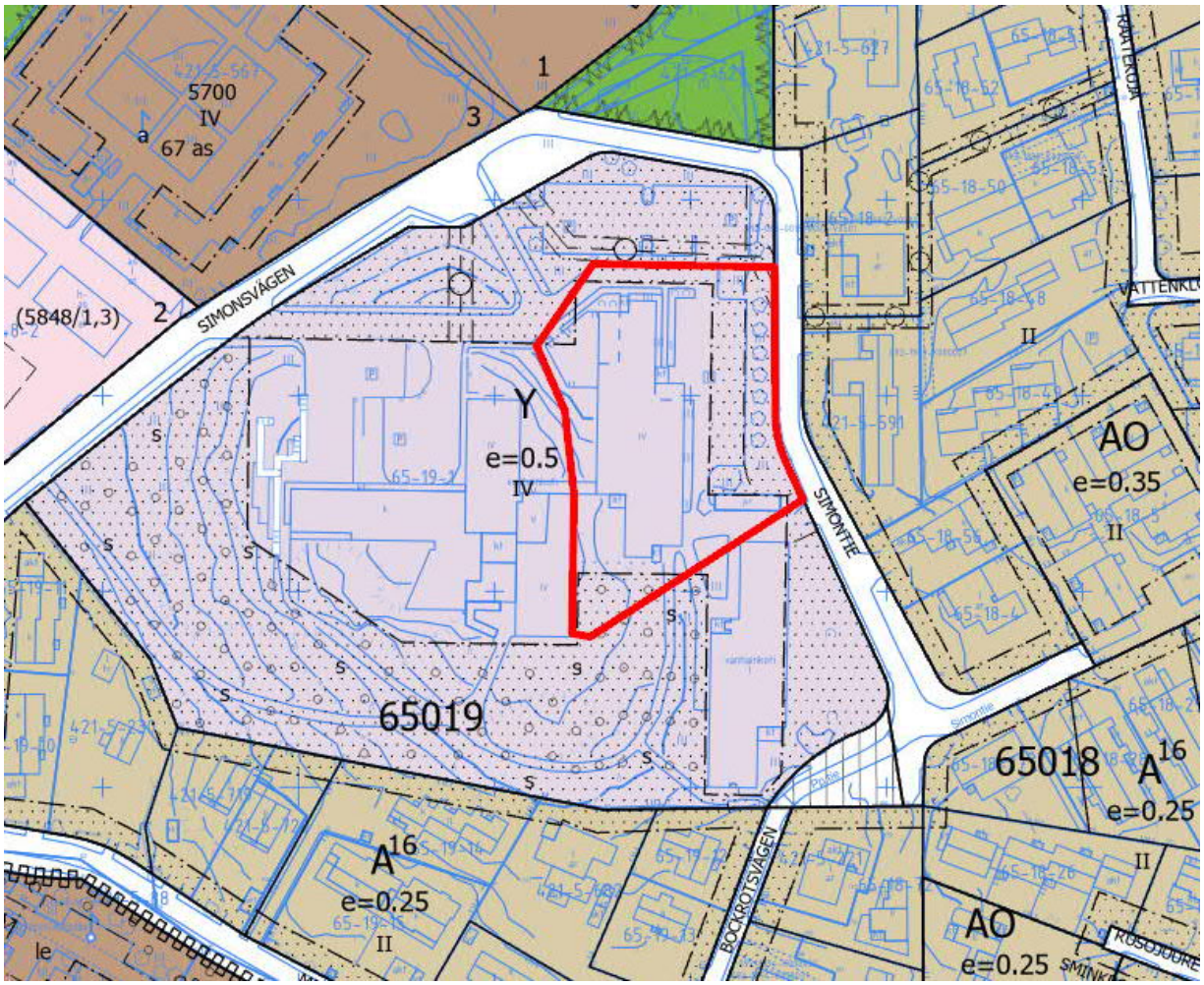
KOHTEEN SIJAINTI



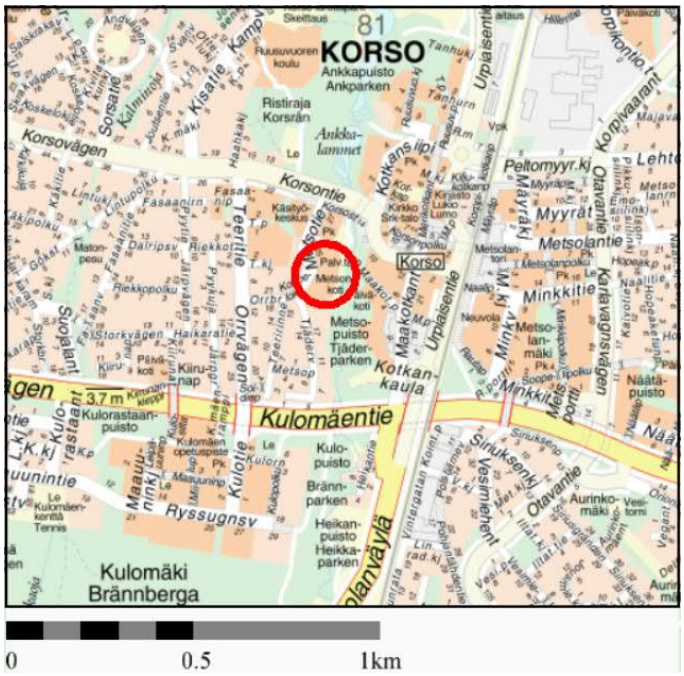
MAA-ALUEEN VUOKRAAMINEN / VAV Hoiva-asunnot Oy

Kaupunginosa: SIMONKYLÄ (65)

n. 4400 m^2:n suuruinen maa-alue kiinteistöstä: 92–65–19–1



KOHTEEN SIJAINTI

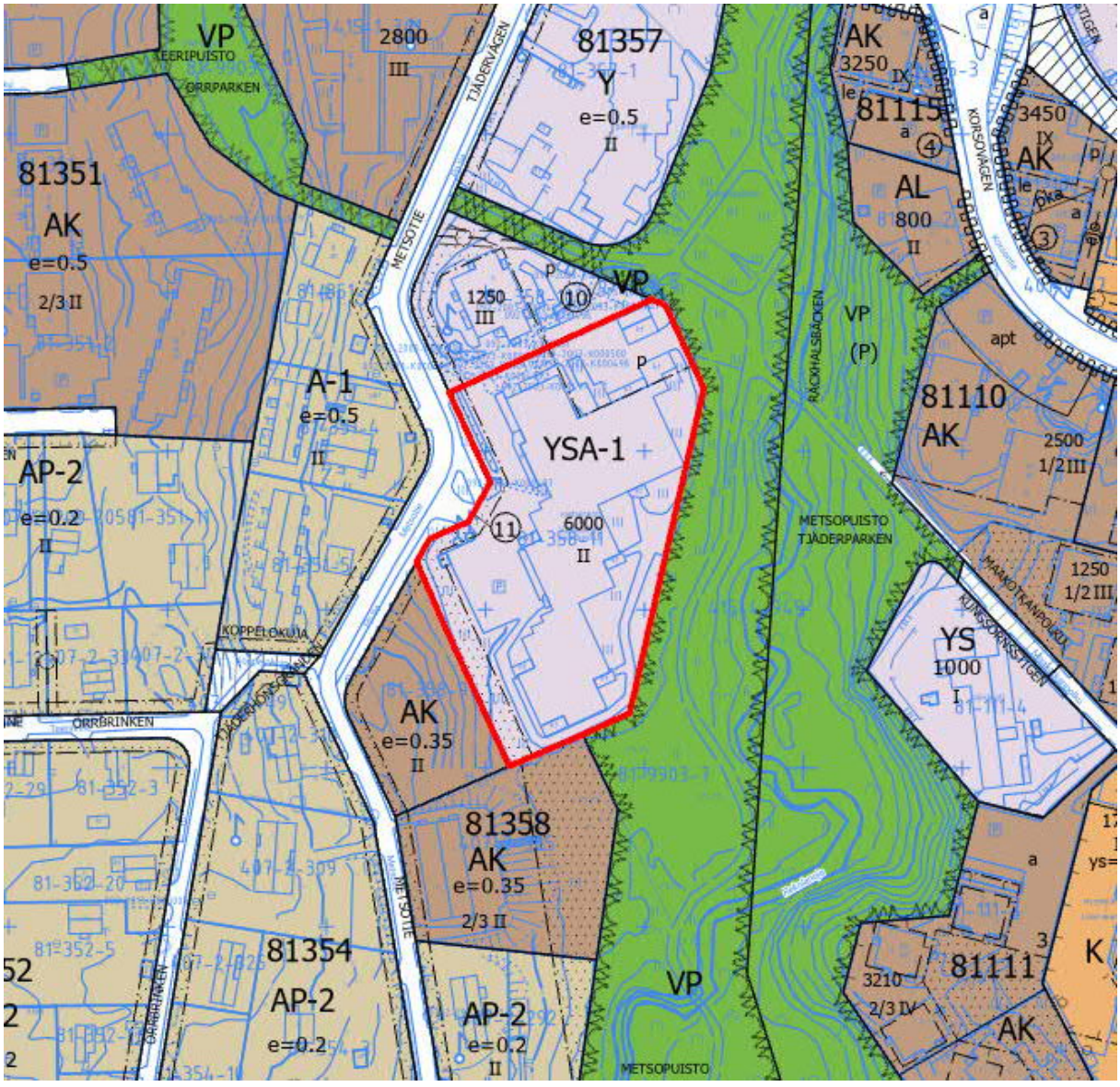


TONTIN VUOKRAAMINEN /
VAV Hoiva-asunnot Oy

Kaupunginosa: KORSO (81)

Kortteli: 81358

Tontti: 11



22 § Koivuhaan tontin 68053/5 myynti / Koisoniityn palvelukeskus, VAV Palvelukodit Oy / AK

VD/7649/10.00.02.00/2014
AK/WT

Esitetään Koivuhaan tontti 68053/5 myytäväksi VAV Palveluasunnot Oy:lle 1 118 300 euron kauppahinnalla asunnottomille suunnatun Koisoniityn palvelukeskuksen toteuttamiseksi.

Vantaan kaupunki on sitoutunut pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelmaan vuosille 2008–2011. Asunnottomuuden vähentämisohjelma jatkuu pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelmalla vuosille 2012–2015, jota koskevan aiesopimuksen ja toimeenpanosuunnitelman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2012 § 11.

Toimeenpanosuunnitelman mukaiselle uudisrakennushankkeelle, jossa yhdistyy kumppanuustila ja asuminen, on etsitty tonttia yhteistyössä **yrityspalvelujen, tilakeskuksen sekä sosiaali- ja terveystoimen** kanssa. Hankkeelle soveltuvaksi paikaksi valikoitui Koivuhaassa Koisotien varrella korttelissa 68053 sijaitseva kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YY. Korttelin osalle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 002193, jossa osa YY-alueesta on osoitettu erityisasumisen korttelialueeksi AE. Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotusta 2.6.2014 ja ehdotuksen nähtävillä olo on päättynyt 4.9.2014. Nähtävillä olo aikana ei asemakaavan muutosehdotuksesta jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus on 18.11.2013 § 7 hyväksynyt Koisoniitty-hankkeen 14.10.2013 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman ja todennut, että hankkeen rahoittajana ja rakennuttajana toimii VAV Asunnot Oy. Asunnoille ja palvelutiloille haetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukivarausta ja avustuksia. Tonttien varaaminen VAV Asunnot Oy:lle on perusteltua, koska erityisryhmien investointiavustusten ja korkotukilainojen haku vuodelle 2015 päättyy 7.10.2014. Koisoniitty-hankkeen rakentaminen voi käynnistyä vuonna 2015, mikäli sen rakentamisen mahdollistava asemakaava tulee voimaan ja ARA myöntää kohteen rahoitukseen investointiavustuksen ja korkotukilainan.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen AE korttelialue on mahdollista jakaa kahdeksi tontiksi, joista toisen rakennusoikeus on 2500 k-m2 ja toisen 150 k-m2. Asumisen lisäksi alueelle saa sijoittaa sosiaalipalveluja, kokoontumis- ja toimistotiloja, tuotantotiloja sekä harraste- ja opetustiloja. Asuntoja kohteeseen on suunniteltu 40 kappaletta, jonka lisäksi kumppanuustila tarjoaa myös muille käyttäjille kuntoutusta ja elämänhallintaa tukevia toimintoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja kumppanuustilana toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68053 muodostettavat erityisasumisen tontit AE. Varausehdot ovat seuraavat:

1. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja hinnoin.
2. Varaukset ovat voimassa 31.12.2015 saakka.

Merkittiin, että varapuheenjohtaja Timo Karén poistui työsuhdejääviyden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 92-68-53-5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2016 loppuun saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Kohteen suunnittelutyö on käynnissä. VAV Asunnot Oy kilpailuttaa kohteen urakan, kun suunnitelmat valmistuvat.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on tehnyt ehdollisen avustusvarauksen tontille 92-68-53-5 rakennettavan erityisryhmien vuokra-asuntojen rakentamiseen, jolle on myös haettu jatkoaikaa ARA:lta.

VAV Asunnot Oy:llä on tarkoitus aloittaa rakentaminen vielä tämän vuoden puolella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 92-68-53-5 varausaikaa 31.12.2016 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

VAV Asunnot Oy on hakenut rakennuslupaa tontille 68053/5. Vantaan kaupunginmuseo on rakennuslupalausunto vaiheessa ilmoittanut, että tontilla 68053/5 on tehtävä ennen rakentamisen aloittamista museoviraston määräämä arkeologinen tarkkuusinventointi, koska suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama muinaisjäännöskohde.

Tarkkuusinventoinnin tavoitteena on selvittää, sijaitseeko suunnittelualueella edelleen säilyneenä muinaismuistolain rauhoittamia rakenteita tai kerrostumia. Mikäli tarkkuusinventoinnin aikana löydetään muinaisesta asutuksesta kertovia säilyneitä rakenteita tai maakerroksia, tulee nämä tutkia arkeologisin kaivauksin ennen rakentamisen aloittamista. Arkeologinen tarkkuusinventointi voidaan tehdä sulan maan aikana. Yrityspalvelut teettää arkeologinen tarkkuusinventoinnin tontilla 68053/5 ennen kuin se myy tontin VAV Asunnot Oy:lle. Tästä syystä yrityspalvelut esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2017 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2017 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Vantaan kaupunginmuseo suoritti 5.-9.6.2017 arkeologisen tarkkuusinventoinnin Koivuhaan tontilla 68053/5. Tarkkuusinventoinnin tuloksena paikalta löytyi vanhaan kyläasutukseen viittaavia kulttuurikerroksia, jonka johdosta kaupunginmuseo suoritti tontilla arkeologiset kaivaukset 11.-15.9.2017. Kaivausten perusteella kaupunginmuseo on todennut, että mahdolliset keskiaikaiset tai 1700-lukua vanhemmat kerrokset ovat tuhoutuneet jo aikaisemmin tontin useiden rakennusvaiheiden aikana. Näin ollen arkeologisten kaivausten loppuraportin myötä kaupunginmuseo on ilmoittanut, että tontti 68053/5 on vapaa rakentamiselle.

Koisoniitty-hankkeen tilaohjelmaa ja hankesuunnitelmaa tullaan tarkentamaan yhteistilojen osalta, jonka jälkeen hankkeelle joudutaan hakemaan uusi rahoituspäätös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Lisäksi VAV Asunnot Oy joutuu kilpailuttamaan urakan uudestaan suunnitelmien tarkentumisen jälkeen. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2018 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 34

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2018 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

VAV Asunnot Oy on pyytänyt Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2019 asti. Rahoituksen myöntämisen edellytyksenä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on vaatinut merkitykselliseltä osin muutoksia aiempaan hankesuunnitelmaan. Suunnitelmat saatiin valmiiksi kesään 2018 mennessä, ja hankkeelle on elokuussa 2018 haettu muutosrakennuslupaa.

Mikäli hankkeelle myönnetään muutosrakennuslupa, saadaan urakkalaskenta käynnistettyä todennäköisesti vuoden 2019 alussa. Tämän jälkeen urakalle haetaan uusi rahoituspäätös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2019 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 28

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2019 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

_____

VAV Asunnot Oy on pyytänyt Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2020 asti. VAV Asunnot Oy on kilpailuttanut urakan kesän 2019 aikana mutta kilpailuun ei jätetty yhtään tarjousta. VAV Asunnot Oy on sittemmin pyytänyt asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlta lupaa käynnistää hanke neuvottelumenettelyin suora hankintana. Urakoitsijan puuttumisen vuoksi rakentamista ei voida aloittaa vuoden 2019 aikana, minkä vuoksi Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2020 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2020 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Koisoniitty-hanke kuuluu pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelmiin PAAVO I (2008-2011) ja PAAVO II (2012-2015) sekä Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaan AUNE (2016-2019). **Kaupunginvaltuusto 16.4.2012 § 11** hyväksyi valtion ja Vantaan kaupungin välisen aiesopimuksen (2012–2015) pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi sekä Vantaan toimeenpanosuunnitelman pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi 2012–2015. Edellä mainittuihin aiesopimukseen ja toimeenpanosuunnitelmaan perustuvan Koisoniitty-hankkeen 14.10.2013 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksyi **kaupunginhallitus 18.11.2013 § 7**.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 26 päätti varata Koisoniitty-hankkeelle Koivuhaasta tontin 68053/5. Tontin varausaikaa on jatkettu **kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.2.2016 § 21, 19.12.2016 § 20, 18.12.2017 § 34, 5.11.2018 § 28 ja 30.9.2019 § 21** johtuen muun muassa tontilla suoritetuista arkeologisista kaivauksista, hankesuunnitelmaan edellytetyistä tarkennuksista sekä urakkakilpailutuksista.

Koisoniitty-hankkeen 21.2.2018 päivitetty hankesuunnitelma on hyväksytty **sosiaali- ja terveyslautakunnassa 12.3.2018 § 6** ja **teknisessä lautakunnassa 20.3.2018 § 13.** Hankesuunnitelman mukaisesti toteutettavassa Koisoniityn palvelukeskuksessa yhdistyy työ- ja päivätoiminta sekä asuminen. Tontille sijoittuu yhteensä 41 asuntoa, jotka kohdennetaan siihen asunnottomien ryhmään, joka sosiaalisten ja terveydellisten ongelmien vuoksi tarvitsee erityistä tukea asumiseensa. Asunnoista 26 kpl on tuettua asumista, jossa tarvittavat palvelut viedään asiakkaan kotiin. Asunnoista 10 kpl on tehostettua palveluasumista, jossa on henkilökunta paikalla ympäri vuorokauden. Lisäksi tontille sijoitetaan viisi erillistä yhden henkilön pientaloa, jotka on tarkoitettu erittäin vaikeasti asutettaville. Koisoniityn palvelukeskuksen palvelut tullaan tuottamaan kaupungin omana palvelutuotantona ja kilpailutettuna ostopalveluna.

Hankkeen rahoittajana ja rakennuttajana toimii VAV Palvelukodit Oy, joka on hakenut Koisoniitty-hankkeelle korkotukilainaa ja erityisryhmien investointiavustusta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Tontinluovutus tehdään sen jälkeen, kun VAV Palvelukodit Oy on saanut hankkeelle rahoituspäätöksen. Alustava rakennushankkeen aloitusajankohta on kesä-heinäkuu 2020 ja rakentamisen kesto on noin 15 kuukautta.

Tontti 68053/5 sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa erityisasumisen korttelialueella (AE) ja tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 2650 k-m2. Vuoden 2020 ARA-hinta kyseiselle tontille on 412 €/ k-m2 ja näin ollen tontin kauppahinta on 1 091 800 euroa. Ostaja on tietoinen tontilla sijaitsevista johdoista ja putkista.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2650 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 12.5.2020 § 41

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä Koivuhaan tontti 68053/5 VAV Palvelukodit Oy:lle 1 091 800 euron kauppahinnalla Koisoniityn palvelukeskuksen toteuttamiseksi kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin erityispalvelutonttien luovutusehdoin.
b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 41 päätti myydä Koivuhaan tontin 68053/5 VAV Palvelukodit Oy:lle. Tontin myyntipäätös on voimassa 31.12.2020 asti. Päätöksen jälkeen VAV Palvelukodit Oy on hakenut tontin varausajan jatkamista 31.12.2021 asti, koska Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA edellyttää muutoksia rakennushankkeen suunnitelmissa. ARA:n edellyttämiä muutoksia on työstetty loppuvuoden 2020 aikana, mutta niille tulee saada vielä kaupungin

rakennusvalvonnan sekä ARA:n hyväksyntä. Lisäksi muutosten myötä hankkeen rakennuskustannuksista on neuvoteltu uudestaan urakoitsijan kanssa, ja kustannuksille tulee saada vielä hyväksyntä ARA:lta sekä VAV Palvelukodit Oy:n hallitukselta. Edellä mainituista syistä johtuen tontinluovutus ja hankkeen rakennustöiden aloittaminen siirtyvät vuodelle 2021. Kiinteistöt ja tilat -palvelualue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2021 asti.

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 12.1.2021 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2021 asti varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 26 päätti varata Koisoniitty-hankkeelle Koivuhaasta tontin 68053/5. Tontin varausaikaa on jatkettu **kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.2.2016 § 21, 19.12.2016 § 20, 18.12.2017 § 34, 5.11.2018 § 28, 30.9.2019 § 21, 12.5.2020 § 41 ja 12.1.2021 § 12** johtuen muun muassa tontilla suoritetuista arkeologisista kaivauksista, hankesuunnitelmaan edellytetyistä tarkennuksista sekä urakkakilpailutuksista.

Koisoniitty-hankkeen rahoittajana ja rakennuttajana toimii VAV Palvelukodit Oy. Koisoniityn palvelukeskuksessa tulee olemaan työ- ja päivätoiminta tiloja sekä 42 asuntoa, jotka kohdennetaan siihen asunnottomien ryhmään, joka sosiaalisten ja terveydellisten ongelmien vuoksi tarvitsee erityistä tukea asumiseensa. Asunnoista 26 kpl on tuettua asumista ja 11 kpl on tehostettua palveluasumista. Lisäksi tontille sijoitetaan viisi erillistä yhden henkilön pientaloa, jotka on tarkoitettu erittäin vaikeasti asutettaville. Koisoniityn palvelukeskuksen palvelut tullaan tuottamaan kaupungin omana palvelutuotantona sekä kilpailutettuna ostopalveluna. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on 6.5.2021 osapäätöksellään hyväksynyt hankkeen rakennussuunnitelmat ja kustannukset sekä antanut luvan rakennustöiden aloittamiselle. Alustava rakennushankkeen aloitusajankohta on kesällä 2021 ja rakentamisen kesto on noin 15 kuukautta.

Tontti 68053/5 sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa erityisasumisen korttelialueella (AE) ja tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 2650 k-m2. Vuoden 2021 ARA-hinta kyseiselle tontille on 422 €/k-m2 ja näin ollen tontin kauppahinta on 1 118 300 euroa. Ostaja on tietoinen tontilla sijaitsevista johdoista ja putkista.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (422 €/k-m2), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn

asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan ja/tai muutosluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ja/tai muutosluvasta 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 25.5.2021 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) myydä Koivuhaan tontti 68053/5 VAV Palvelukodit Oy:lle 1 118 300 euron kauppahinnalla Koisoniityn palvelukeskuksen toteuttamiseksi kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin erityispalvelutonttien luovutusehdoin.
b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

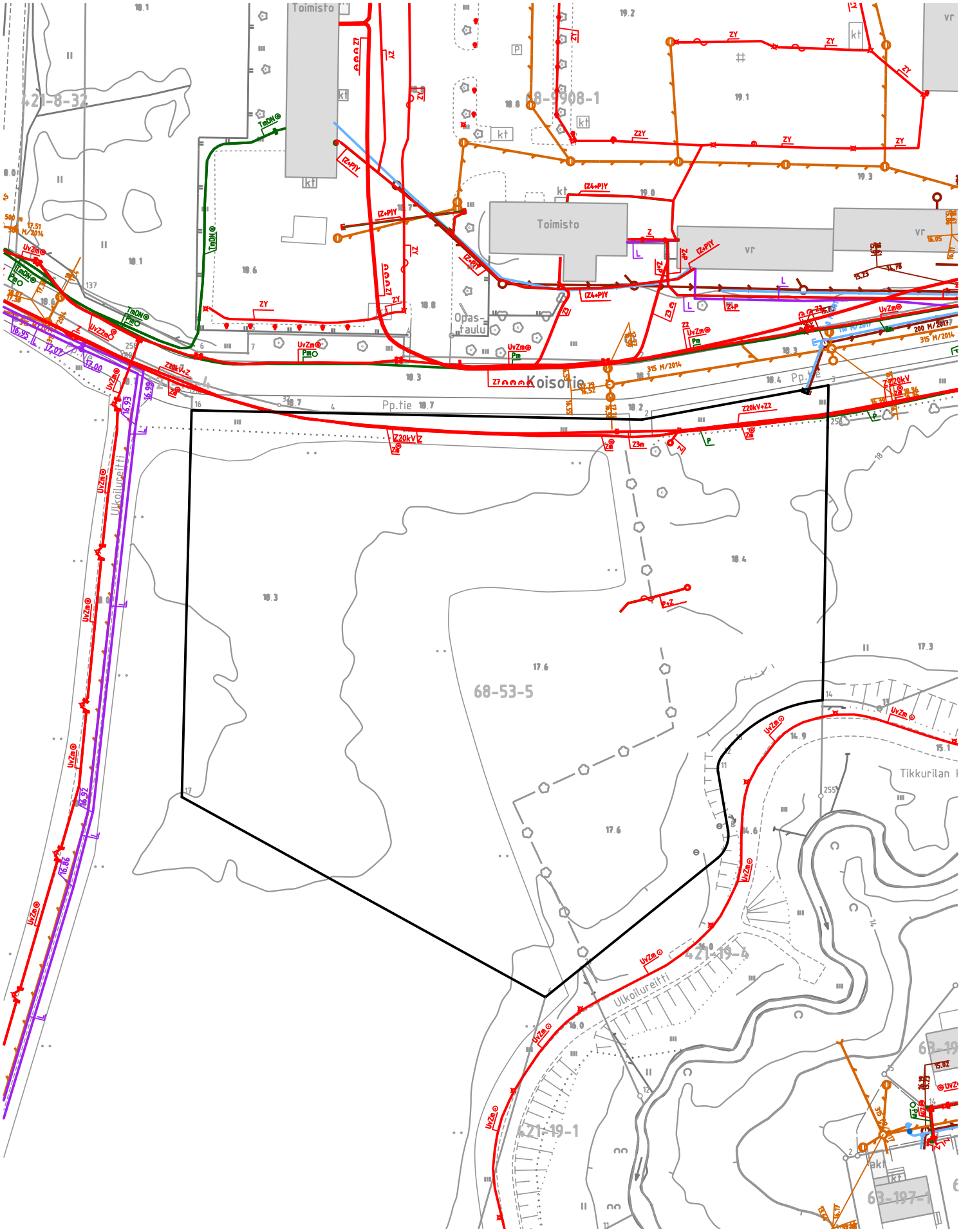
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- johtokartta tontista 68053/5
- kartta tontin 68053/5 myynti

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 29.4.2020 päiväys	**Johtokartta** Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1000 mittakaava

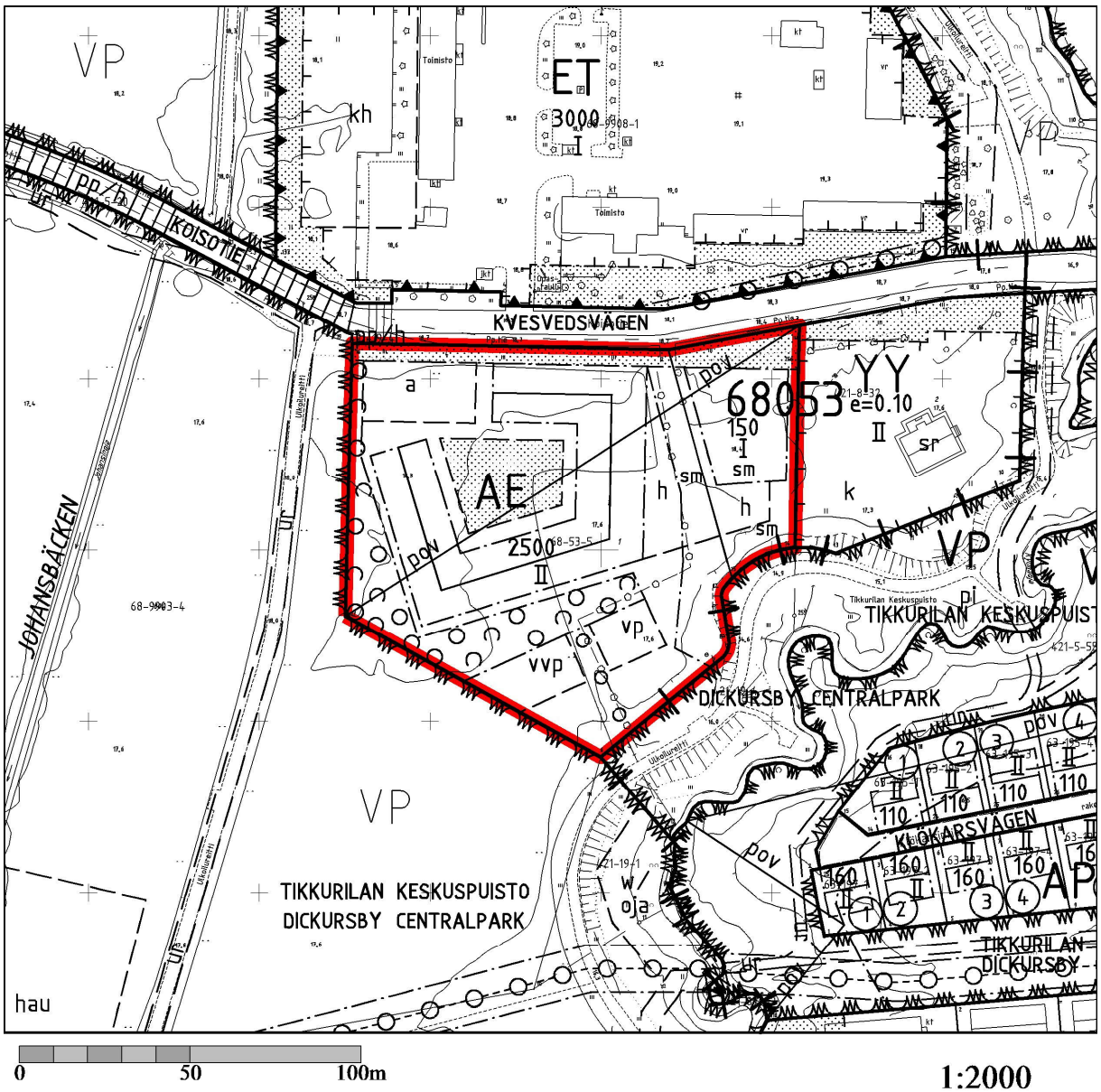
KOHTEEN SIJAINTI

TONTIN MYYNTI /
VAV PALVELUKODIT OY

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68053

Tontti: 5
Pinta-ala 12569 m^2
Rakennusoikeus 2650 k-m^2



23 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan ylimääräisen kokouksen järjestäminen / HP

HP/AK/KN

Esitetään, että kaupunkisuunnittelulautakunta pitää ylimääräisen kokouksen maanantaina 31.5.2021 klo 17.00 alkaen. Kokous pidetään Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 28 ja siihen voi osallistua myös etäyhteydellä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 23

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään järjestää ylimääräinen kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous maanantaina 31.5.2021 klo 17.00 alkaen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteeri

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Hallintoasiantuntija Katariina Nummi, puh. 040 571 0688,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta / kaupunkisuunnittelulautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai
tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:/kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta https://www.vantaa.fi/vantaa-info)
Puhelin: (09) 83911 (vaihde)
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi.vantaa.fi/web/oikaisuvaatimus

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta 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.