SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 12.06.2017

Pöytäkirjan kansilehti 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus 3

2 § Pöytäkirjan tarkastaminen 4

3 § Kokouksessa saadut selostukset 5

4 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset 6

5 § Vantaan nuorisovaltuuston pöytäkirja/tiedoksi 8

6 § Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskevaksi lainsäädännöksi 9

- : Lausuntopyyntö hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskevaksi lainsäädännöksi 10

- : Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskevaksi lainsäädännöksi 37

7 § Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi julkisista rekrytointi- ja osaamispalveluista, alueiden kehittämisen ja kasvupalveluiden rahoittamisesta ja yksityisistä rekrytointipalveluista sekä eräiden niihin liittyvien lakien muuttamisesta sekä luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kotoutumisen edistämisestä 45

- : Lausunto esityksestä eduskunnalle laeiksi julkisista rekrytointi- ja osaamispalveluista 46

8 § Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan määrärahamuutosesitys 2017 55

9 § Tikkurilan uimahallin tarveselvityksen hyväksyminen 57

- : Tikkurilan uimahallin tarveselvitys 59

- : Selvitys maauimalan toteuttamisesta Tikkurilan uimahallin yhteyteen 75

10 § Hakunilan päiväkodin tarveselvityksen hyväksyminen 77

- : Tarveselvitys 16.5.2017 78

11 § Palveluiden hankintapäätösvallan delegoiminen konserni- ja asukaspalveluissa 100

12 § Vastaus Anniina Kostilaisen ja 22 muun valtuutetun aloitteeseen päiväkotiruoan laadun parantamiseksi 102

- : Anniina Kostilaisen ja 22 muun valtuutetun aloite päiväkotiruoan laadun parantamiseksi 105

13 § Vastaus Jussi Saramon ja 15 muun valtuutetun aloitteeseen tulospalkkiojärjestelmän uudistamisesta 106

- : Jussi Saramon ja 15 muun valtuutetun aloite tulospalkkiojärjestelmän uudistamisesta 108

14 § Lainasalkun keskimääräisen korkosidonnaisuuden palautuminen tavoitteelliseen vaihteluväliin 109

15 § Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 36 / 2017 110

16 § Vastaus Tarja Eklundin ja Minttu Sillanpään sekä 32 muun valtuutetun aloitteeseen kotimaisen ruoan käytön edistämisestä hankinnoissa 112

- : Tarja Eklundin ja Minttu Sillanpään sekä 32 muun valtuutetun aloite kotimaisen ruoan käytön edistämisestä hankinnoissa 114

17 § Toimitilojen vuokraus työllisyyspalveluiden Vantaan Valon käyttöön, Lummetie 2 116

- : VD/5342/10.03.02.06/2017 Pohjakuvaliite päätösesitykseen 118

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 12.06.2017

- : Vuokrasopimusluonnos_Lummetie 2_Vantaan_Valo_1.krs - 710 m2 120

- : Vuokrasopimusluonnos_Lummetie 2_Vantaan_Valo_1.krs - 963m2 129

18 § Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle laiksi talous- ja velkaneuvonnasta 138

- : Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esitykseen eduskunnalle laiksi talous- ja velkaneuvonnasta 139

- : Lausuntopyyntö hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle laiksi talous- ja velkaneuvonnasta 142

19 § Vantaan graffitiohjelma 147

- : Vantaan graffitiohjelma 148

20 § Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2016 155

- : Vantaa liikenne 2016 -raportti 156

- : Autoliikenne Vantaalla 2015/2016 -kartta 168

21 § Lausunto hallituksen esityksestä laiksi eräiden ympäristöterveydenhuollon tehtävien järjestämisvastuun siirtämisestä maakunnalta kunnalle 169

22 § Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe /NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy 171

- : Liite päätösesityksen kaupunginhallitukselle 12.6.2017 Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy 178

- : Liite päätösesitykseen kaupunginhallitukselle 12.6.2017 Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy 179

23 § Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarketkeskuksen I-vaihe /Kesko Oyj, Helsingin Osuuskunta Elanto 214

- : Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarketkeskuksen I-vaihe /Kesko Oyj, Helsingin Osuuskunta Elanto, kauppiaiden kirje 220

- : Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarketkeskuksen I-vaihe /Kesko Oyj, Helsingin Osuuskunta Elanto, esisopimus 222

24 § Suunnitteluvarauksen tarkentaminen Tikkurilassa / Senaatti-kiinteistöt ja kaavoituksen käynnistäminen 257

25 § Tonttien varaaminen Kivistöstä, Koivuhaasta ja Tikkurilasta vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja kerrostalorakentamiseen / EKE-Rakennus Oy / Skanska Talonrakennus Oy / Rakennusliike Reponen Oy 258

- : kartta tontista 23153/1 varaus 261

- : kartta tonteista 68160/8 ja 11 varaus 262

- : kartta korttelista 61220 263

26 § Luontolahjani satavuotiaalle - neljän metsäalueen luonnonsuojelulain mukainen rauhoittaminen 264

- : Furumossen-Tuomela rauhoitushakemus 269

- : Furumossen-Tuomela kartta 273

- : Silvolanmetsä rauhoitushakemus 274

- : Silvolanmetsä kartta 278

- : Tussinkoski rauhoitushakemus 279

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 12.06.2017

- : Tussinkoski kartta ... 283
- : Kaupunkisuunnittelun lausunto metsien rauhoitukseen ... 284
- : Karttaliite kaupunkisuunnittelun lausuntoon ... 286
- : Viheralueyksikön lausunto uusista suojelualueista Suomi 100 ... 290
- : Yleiskaavaotteet ... 292
- : Pyymosanmetsä rauhoitushakemus ... 294
- : Pyymosanmetsä kartta ... 297

27 § Asemakaavan muutos nro 002321 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Kukkakedon täydennys ... 298

- : Kaavaselostus 5.6.2017 / Asemakaavan muutos nro 002321 61. Tikkurila, Kukkakedon täydennys /TLA ... 300

28 § Maankäyttösopimus / Asunto Oy Neilikkatie / Asemakaavan muutos nro 002321, Kukkakedon täydennys ... 335

- : Maankäyttösopimus / Asunto Oy Neilikkatie / Asemakaavan muutos nro 002321, Kukkakedon täydennys /AVP ... 336

29 § Asemakaavan muutos 002306 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Kuriiritie 10-12 ... 340

- : Asemakaavaselostus 5.6.2017 / Asemakaavan muutos 002306, 69.Helsingin pitäjän kirkonkylä, Kuriiritie 10 - 12 ... 342

30 § Maankäyttösopimus / Jani Laakso / Asemakaavan muutos 002306 ... 367

- : MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002306 kaupunginosa 69, Helsingin pitäjän kirkonkylä ... 369
- : Liite A1, kartta sopimusalueesta ... 374
- : kartta myytävästä määräalasta ... 375

31 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 402500 sekä tonttijako, 40 Ylästö / Ylästö 8 ... 376

- : Asemakaavaselostus 5.6.2017 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 402500 sekä tonttijako, 40 Ylästö, Ylästö 8 ... 380

32 § Maankäyttösopimus / As. Oy Vantaan Katrilli / Asemakaava nro 402500 ... 430

- : Maankäyttösopimus ... 432
- : Liite A1 ... 438
- : Liite B1 ... 439

33 § Maankäyttösopimus / As. Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 / Asemakaava 402500 ... 440

- : Maankäyttösopimus As Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 asemakaava nro 402500 ja tonttijako Ylästö 8 ... 442
- : Liite A1 ... 450
- : Liite B1 ... 451
- : Liite C1 ... 452

34 § Maankäyttösopimus / Pähkinähoito Oy / Asemakaavan muutos nro 002281 Lammasrinne ... 453

- : Maankäyttösopimus/Kunnallistekniikan rakentamissopimus/ ... 455
- : Liite 1. /Kartta sopimusalueesta ... 458

35 § Asemakaavamuutos 002187 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 91 Länsimäki / Pallas ... 459

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 12.06.2017

- : Asemakaavamuutosselostus 5.6.2017 / Asemakaavamuutos nro 002187 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, Länsimäki 91 / Pallas 463
- : Muistutukset ja vastineet 5.6.2017/ Asemakaavamuutos nro 002187 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, Länsimäki 91 / Pallas 503
- : Lausunnot ja vastineet 5.6.2017 / Asemakaavamuutos nro 002187 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, Länsimäki 91 / Pallas 504
36 § Asemakaavamuutos 002272 ja tonttijako, 18 Vantaanlaakso / Nedre Nybacka 509
- : Asemakaavamuutosselostus 5.6.2017 / Asemakaavamuutos 002272, 18. Vantaanlaakso / Nedre Nybacka 512
- : Lausunnot ja vastineet 5.6.2017 / Asemakaavamuutos 002272, 18 Vantaanlaakso 553
37 § Asemakaavan muutos 001925 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen keskusta 558
- : Asemakaavamuutosselostus 5.6.2017 / Asemakaavan muutos nro 001925, 15 Myyrmäki / Myyrmäen keskusta 563
38 § Asemakaava 100400 sekä tonttijako, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus 624
- : Asemakaavaselostus 5.6.2017 / Asemakaava 100400, 10 Linnainen 626
- : Linnaisten metsän luontoarvot / Vantaan kaupungin ympäristökeskus 26.5.2017 / Liite 5.6.2017 667
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 675
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 676
Muutoksenhakuohje 3. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 677
Muutoksenhakuohje 4. Hallintovalitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa 678
Muutoksenhakuohje 5. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 679
Muutoksenhakuohje 6. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 680
Muutoksenhakuohje 7. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 683

Kaupunginhallituksen kokous

Aika 12.6.2017 klo 14.00-15.25
Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Mäkinen Tapani, puheenjohtaja	x	Rokkanen Sakari	
Letto Pirkko, I varapuheenjohtaja	x	Marjanen Viola	
Jääskeläinen Pietari, II varapuheenjohtaja	x	Nieminen Johannes	
Bruun Susanna	x	Salminen Helvi	
Kaira Lauri	x	Weckman Markku	
Karlsson Patrik	x	Rehnström Kristian	
Kokko Hannu	x	Juurikkala Timo	
Kotila Pirkko	-	Holopainen Matti	x
Kärki Niilo	x	Sajaniemi Ulla	
Lehmuskallio Paula	x	Multala Sari	
Mäntynen Taisto	x	Loppukaarre Jukka-Pekka	
Niemelä Arja	x	Kakko Teijo	
Näätsaari Sinikka	x	Hämäläinen Anu	
Orpana Anitta	x	Puha Seija	
Ryhänen Riitta	-	Kuokkanen Jasi	x
Suvensalmi Jouko	x	Oksa Petteri	
Pajunen Sirpa	x	Minna Kuusela	

Muut osallistujat	Läsnä
Nenonen Kari, kaupunginjohtaja	x
Lipponen Martti, apulaiskaupunginjohtaja	x
Lehto-Häggroth Elina, apulaiskaupunginjohtaja	x
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x
Salminen Jukka T, apulaiskaupunginjohtaja	x
Niinistö Jaakko, apulaiskaupunginjohtaja	x
Rainio Päivi, viestintäjohtaja	x
Ruusula Matti, talousjohtaja vs.	x
Myllymäki Juha, kaupunginlakimies	x
Saari Timo, työllisyyspalveluidenjohtaja	klo 14.00-14.05
Cantell-Forsbom Anna, perhepalvelujenjohtaja	klo 14.00-14.05
Valanta José, elinkeinojohtaja	klo 14.00-14.05
Hörkkö Tiina, palvelupäällikkö	klo 14.00-14.05
Harju Paula, hallinnon erityisasiantuntija	klo 14.00-14.30
Isotalus Birgit, hallintosihteeri	x
Jääskeläinen Nelli, pöytäkirjanpitäjä	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Tapani Mäkinen

Pöytäkirjanpitäjä Nelli Jääskeläinen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 19.6.2017 klo 16.00, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

Pöytäkirjan tarkastajat Susanna Bruun Paula Lehmuskallio

Pykälät 6, 7, 18 ja 21 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 21.6.2017, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 1

Kaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

2 § Pöytäkirjan tarkastaminen

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 2

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) tarkastaa ja hyväksyä kaupunginhallituksen 22.5.2017 pitämän kokouksen pöytäkirja nro 10/2017,
b) tarkastaa ja hyväksyä tämän kokouksen pöytäkirja kaupungintalolla 19.6.2017 klo 16.00, ja
c) nimetä tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastusta varten kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:
Päätettiin
d) tarkastaa ja hyväksyä kaupunginhallituksen 22.5.2017 pitämän kokouksen pöytäkirja nro 10/2017,
e) tarkastaa ja hyväksyä tämän kokouksen pöytäkirja kaupungintalolla 19.6.2017 klo 16.00, ja
f) nimetä tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi Paula Lehmuskallio ja Susanna Bruun.

3 § Kokouksessa saadut selostukset

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 3

Käsittely:

Työllisyyspalveluidenjohtaja Timo Saari, perhepalvelujenjohtaja Anna Cantell-Forsbom, elinkeinojohtaja Jose Valanta ja kaupunginlakimies Juha Myllymäki oli paikalla vastaamassa esityslistan asiakohtiin viisi ja kuusi (Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskevaksi lainsäädännöksi, lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi julkisista rekrytointi- ja osaamispalveluista, alueiden kehittämisen ja kasvupalveluiden rahoittamisesta ja yksityisistä rekrytointipalveluista sekä eräiden niihin liittyvien lakien muuttamisesta sekä luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kotoutumisen edistämisestä) koskeviin kysymyksiin.

Palvelupäällikkö Tiina Hörkkö oli paikalla vastaamassa esityslistan asiakohtaa 17 (Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle laiksi talous- ja velkaneuvonnasta) koskeviin kysymyksiin.

Hallinnon erityisasiantuntija Paula Harju selosti itsearvioinnin tulokset.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi saadut selostukset ja käydyt keskustelut.

4 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset

KN/BI

Kaupunginhallitukselle on kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten lähetetty seuraavat pöytäkirjat ja päätökset:

Yleisjaoston pöytäkirja nro 5/22.5.2017
Myyrmäen aluetoimikunnan pöytäkirja 3/30.5.2017
Tikkurilan aluetoimikunnan pöytäkirja 3/29.5.2017
Sosiaali- ja terveyslautakunta nro 6/5.6.2017
Opetuslautakunnan pöytäkirja nro 6/5.6.2017
Vapaa-ajanlautakunnan pöytäkirja nro 6/5.6.2017
Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 6/5.6.2017
Ympäristölautakunnan pöytäkirja nro 5/7.6.2017
Teknisen lautakunnan pöytäkirja nro 6/6.6.2017

Kaupunginjohtajan päätökset
§ 32 Osallistuminen "Sirkuksesta siivet elämään - oma polku maahanmuuttajataustaisille nuorille" hankkeeseen
§ 33 Työsopimussuhteisten vakanssien perustamiseen, lakkauttamiseen, kelpoisuus-vaatimuksiin ja nimikkeiden muuttamiseen liittyvän toimivallan delegointi
§ 34 Valtuustoryhmän toiminnan tukeminen vuonna 2017/Vihreä valtuustoryhmä
§ 35 Hallintosäännön 14 luvun 7 §:n (täyttökielto) mukaisen päätösvallan delegointi täyttölupien myöntämiseen 1.6.2017 alkaen
§ 36 Valtuustoryhmän toiminnan tukeminen vuonna 2017/Vasemmistoliiton valtuustoryhmä
§ 37 Tapahtumanäkyvyyteen varatun määrärahan käyttäminen vuonna 2017

Asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtajan päätös
§ 18 Neljän työsopimussuhteisen vakanssin perustaminen kuntalaispalveluiden tulos-alueelle

Hallintojohtajan päätös
§ 8 Kunnan ilmoitusten julkaiseminen

Henkilöstöjohtajan päätökset
§ 10 Aiheettomasti maksetun palkan tai muun virkasuhteesta johtuvan etuuden takaisin perintä
§ 11 Virka- ja työehtosopimusten määräysten soveltaminen / hallintosäännön 14 luvun 11 §:n mukainen päätösvalta

Elinkeinojohtajan päätös
§ 5 Viestintäpalvelu -kokonaisuuden hankinta

Hankintajohtajan päätökset
§ 50 Matkatoimistopalveluiden hankinta (120 000 euroa)
§ 51 Option käyttöönotto Hämeenkylän koulun väistötilan (Sanomala) irtokalusteiden hankinnassa (92 368 euroa, alv 0 %)
§ 52 Option käyttöönotto paino- ja tulostustöiden hankinnassa (n. 500.000 euroa alv 0%)
§ 53 Vaihtomattojen ja käsipyyhkeiden vuokrauspalvelun hankinta (500 000 euroa, alv 0 %)
§ 54 Option käyttöönotto kotiateria- ja ruokakuljetusten hankinnassa
§ 55 Sairaankuljetusautojen (4 kpl) hankinta Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselle (643 200 euroa)

Tietohallintojohtajan päätökset
§ 54 Päätös sitoutumisesta KLKH124 IT-laitteet ja palvelut puitesopimuksen yhteis-hankintaan
§ 55 Sote- ja maakuntauudistuksesta aiheutuvien muutoksien asiantuntijapalveluiden hankinta (30 780 euroa)

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 4

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi esittelyosassa mainituissa pöytäkirjoissa olevia ottamiskelpoisia päätöksiä ja esittelyosassa mainittuja päätöksiä.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Kaupunginjohtajan päätös

§ 38 Osallistuminen Euroopan komission kaupunkiagendan ”Innovatiiviset julkiset hankinnat”-kumppanuusryhmä

Suun terveydenhuollon johtajan päätökset

§ 5 Johtavan ylihammaslääkärin virkasuhteisen vakanssin nro 208575 perustaminen suun terveydenhuollon liikelaitokseen 1.9.2017 alkaen

§ 6 Ylihoitajan virkasuhteisen vakanssin nro 208574 perustaminen suun terveydenhuollon liikelaitokseen 1.9.2017 alkaen

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

5 § **Vantaan nuorisovaltuuston pöytäkirja/tiedoksi**

KN/PV/BI

Kaupunginhallitukselle on saapunut **Vantaan nuorisovaltuuston** pöytäkirja 6.6.2017

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

6 § Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskevaksi lainsäädännöksi

VD/4127/00.04.03/2017
KN/HP/JM/NJ

Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa otsikossa mainitusta esitysluonnoksesta. Lakiluonnokset ovat osa sosiaali- ja terveydenhuollon sekä maakuntahallinnon uudistamisen kokonaisuutta.

Ehdotetut säännökset koostuvat lukuisista olemassa olevien lakien muutoksista sekä eräistä uusista säädöksistä. Ehdotukset voidaan jakaa kolmeen ryhmään:

1. maakunnille kunnilta ja valtiolta siirtyvät muut kuin sosiaali- ja terveydenhuollon tehtävät tai kasvupalvelutehtävät
2. valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointi,
3. ehdotus edellä mainittujen lainsäädäntömuutosten voimaanpanolaiksi.

Lausuntoa on pyydetty 19.6.2017 mennessä.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa liitteen mukainen lausunto hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskevaksi lainsäädännöksi.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän asiakohdan osalta heti kokouksessa.

Käsittely:
Työllisyyspalveluidenjohtaja Timo Saari, perhepalvelujenjohtaja Anna Cantell-Forsbom, elinkeinojohtaja Jose Valanta ja kaupunginlakimies Juha Myllymäki olivat kokouksen alussa paikalla vastaamassa asiakohtaa koskeviin kysymyksiin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän asiakohdan osalta heti kokouksessa.

Liitteet:
- Lausuntopyyntö hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskevaksi lainsäädännöksi
- Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskevaksi lainsäädännöksi

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4. oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Kaupunginlakimies Juha Myllymäki, puh. 09 839 24241, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Valtiovarainministeriö

Lausuntopyyntö

24.04.2017 VM037:00/2016

Hallituksen esitysluonnos eduskunnalle maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskevaksi lainsäädännöksi

Johdanto

Tämä hallituksen esitysluonnos liittyy eduskunnalle 2.3.2017 annettuun hallituksen esitykseen HE 15/2017 vp. (maakuntauudistuksesta ja sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksesta) ja se sisältää ehdotukset maakunnille valtiolta ja kunnilta siirrettäviä eräitä muita kuin sosiaali- ja terveydenhuollon tehtäviä ja pelastustoimen tehtäviä koskevien erityislakien muuttamiseksi. Lisäksi hallituksen esitysluonnos sisältää ehdotukset Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontaviraston, aluehallintovirastojen, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten ja työ- ja elinkeinotoimistojen lakkauttamisesta sekä uuden Valtion lupa- ja valvontaviraston viraston perustamisesta.

Lausuntopyyntö koostuu kolmesta osuudesta (A-C).

- **A. käsittelee maakuntauudistuksessa maakunnille siirtyviä tehtäväaloja, jotka perustuvat maakuntalain maakuntien tehtäväalan määrittävään 6 §:ään. (kohta 1)**
- **B. käsittelee valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia ja sen edellyttämiä uusien virastojen perustamista koskevia lakiehdotuksia (kohta 2. Laki Valtion lupa- ja valvontavirastosta ja kohta 3. Laki Ahvenanmaan valtionvirastosta).**
- **C. käsittelee hallituksen esityksen sisältämää ehdotusta voimaanpanolaiksi sekä muita 224 lakiehdotusta, joilla toteutetaan uudistuksen edellyttämät tehtäväsiirrot maakunnille, Valtion lupa- ja valvontavirastolle ja muille virastoille. (kohdat 4-6)**

Vastausohjeet vastaanottajille

Lausunnot pyydetään antamaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön. Lausuntoa ei tarvitse lähettää erikseen sähköpostitse tai postitse.

Lausunnon antaakseen vastaajan tulee rekisteröityä (luoda käyttäjätunnus) ja kirjautua lausuntopalvelu.fi:hin. Rekisteröitymiseen tarvitaan sähköpostiosoite ja vahva tunnistautuminen verkkopankkitunnuksilla, mobiili- tai kansalaisvarmenteella. Virkamieskäyttäjät voivat tunnistautua käyttäen VIRTU-tunnistautumispalvelua.

Lausunnon aloittavasta käyttäjästä tulee oletuksena vastuuvalmistelija. Kun käyttäjä on klikannut ’Aloita lausunto’ painiketta, voi hän tämän jälkeen lisätä muita valmistelijoita lausuntoon lisäämällä heidän sähköpostiosoitteensa. Myös vastuuvalmistelijan voi vaihtaa klikkaamalla ”Muokkaa” ja lisäämällä kyseisen henkilön sähköpostiosoite. Jokainen valmistelija tulee muistaa tallentaa erikseen klikkaamalla +-ikonia. Jokaiselle lisätylle henkilölle lähtee sähköpostitse pyyntö liittyä valmistelutiimiin.

Lausuntopyynnön ja kyselylomakkeen voi tulostaa kokonaisuudessaan Word- tai PDF-tiedostoksi klikkaamalla ”Lausuntopyynnön taustatiedot” –otsikkorivillä olevaa Word- tai PDF-kuvaketta ja tallentamalla tiedosto omalle työasemalle.

Jos lausunto annetaan organisaation nimissä, tulee huolehtia siitä, että lausunnon hyväksyminen tapahtuu organisaation käytäntöjen mukaisesti. Lausuntopalvelu.fi:ssä lausuntoluonnoksen voi lähettää toiselle käyttäjälle hyväksyttäväksi ennen lausunnon julkaisua. Myös hyväksyjän tulee rekisteröityä ja kirjautua lausuntopalvelu.fi:n käyttäjäksi.

Tarkemmat ohjeet palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelu.fi:n sivulta Ohjeet -> Käyttöohjeet. Palvelun käyttöönoton tukea voi pyytää osoitteesta lausuntopalvelu.om@om.fi.

Aikataulu

Lausunto pyydetään toimittamaan valtiovarainministeriölle viimeistään 19.6.2017.

Valmistelijat

Hallituksen esitykseen liittyen lisätietoja antavat

Sosiaali- ja terveysministeriö
Projektijohtaja, alivaltiosihteeri Tuomas Pöysti p. 0295163012
etunimi.sukunimi@stm.fi

Valtiovarainministeriö:
Hallitusneuvos Ilkka Turunen p. 02955 30097
Lainsäädäntöneuvos Sami Kouki p. 02955 30129
Lainsäädäntöneuvos Jaska Siikavirta p. 02955 30370
etunimi.sukunimi@vm.fi

Lisätietoja lausuntopalvelu.fi:n käytöstä voi pyytää palvelun ylläpidosta osoitteesta lausuntopalvelu.om@om.fi.
Lausuntopyyntöön vastaamiseen liittyviin teknisiin kysymyksiin vastaa myös hankeassistentti Pirjetta Silvast, p. 02955 30412 (lomalla vk 17) ja erityisasiantuntija Hanna-Maria Paakkolanvaara, p. 02955 30240, etunimi.sukunimi@vm.fi.

Yhteyshenkilöt ministeriöittäin:
Oikeusministeriö: ylijohtaja Sami Manninen, p. 02951 50318, etunimi.sukunimi@om.fi
Sisäministeriö: hallitusneuvos Ilpo Helismaa, p. 02954 88422, etunimi.sukunimi@intermin.fi
Opetus- ja kulttuuriministeriö: neuvotteleva virkamies Iiris Patosalmi, p. 02953 30250, etunimi.sukunimi@minedu.fi

Maa- ja metsätalousministeriö: hallitusneuvos Tanja Viljanen, p. 02951 62353, etunimi.sukunimi@mmm.fi
Liikenne- ja viestintäministeriö: lainsäädäntöjohtaja Silja Ruokola, p. 02953 42367, etunimi.sukunimi@lvm.fi
Työ- ja elinkeinoministeriö: neuvotteleva virkamies Elina Isoksela, p. 02950 63719,etunimi.sukunimi@tem.fi
Sosiaali- ja terveysministeriö: hallitusneuvos Anne Kumpula, p. 02951 63705, etunimi.sukunimi@stm.fi
Ympäristöministeriö: lainsäädäntöjohtaja Riitta Rönn, p. 02952 50255, etunimi.sukunimi@ym.fi

Linkit

http://alueuudistus.fi/lausuntopyynnot - Taustamateriaaleja lausuntopyyntöön ja aiempiin lausuntokierroksiin liittyen.

http://alueuudistus.fi/sv/begaran-om-utlatande - Bakgrundsmaterial om begäran om utlåtande och tidigare remissbehandling

http://alueuudistus.fi/hallituksen-esitysluonnos-huhtikuu2017 - Hallituksen esitykseen liittyviä oheismateriaaleja.

Liitteet:

1. MAKU II yleisperustelut.pdf

1. LS II allmänna motiveringar.pdf

2. Laki Valtion lupa- ja valvontavirastosta.pdf

2. Lag om Statens tillstånds- och tillsynsmyndighet.pdf

3. Laki Ahvenanmaan valtionvirastosta.pdf

3. Lag om Statens ämbetsverk på Åland.pdf

4. MAKU II lakiehdotukset.pdf

4. LS II Lagförslag.pdf

5. MAKU II yksityiskohtaiset perustelut.pdf

5. LS II detaljmotiveringar.pdf

6. Voimaanpanolaki.pdf

6. Införandelag.pdf

Jakelu:

Aalto-yliopisto (AYO)

Ahvenanmaan valtionvirasto
Akaan kaupunki
Akava
Alajärven kaupunki
Alavieskan kunta
Alavuksen kaupunki
Ammattikorkeakoulujen rehtorineuvosto ARENE RY
Apollonia
Arktiset Aromit ry
Arktiset Aromit ry, Simo Moisio
Asikkalan kunta
Askolan kunta
Auran kunta
Biolaitosyhdistys ry
Boreal Kasvinjalostus Oy, Kesti
Boreal Kasvinjalostus Oy, Äijälä
Centria ammattikorkeakoulu
Diakonia-ammattikorkeakoulu
Duodecim
Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia
Elinkeinoelämän keskusliitto
Elintarviketeollisuusliitto ry
Elintarviketeollisuusliitto ry, Simola
Elintarviketurvallisuusvirasto EVIRA
ELY-keskusten sekä TE-toimistojen kehittämis- ja hallintokeskus
Eläinlääkärihygieenikkojen yhdistys EHY ry
Eläintautien torjuntayhdistys ry, Kortesniemi
Eläintautien torjuntayhdistys ry, Ruoho
Eläkeläisliittojen etujärjestö Eetu ry
Eläketurvakeskus
Eläketurvakeskus
Enonkosken kunta
Enontekiön kunta
Espoon kaupunki
Espoon seudun ympäristöterveys
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveyspiiri (Eksote)
Eteläkärjen ympäristöterveys
Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Etelä-Pohjanmaan liitto
Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
Etelä-Pohjanmaan työ- ja elinkeinotoimisto
Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Etelä-Savon maakuntaliitto
Etelä-Savon pelastuslaitos
Etelä-Savon työ- ja elinkeinotoimisto
Etelä-Suomen aluehallintovirasto
Etla
Eurajoen kunta
Euran kunta

Evijärven kunta
Feministinen puolue
Forssan kaupunki
Forssan seudun hyvinvointikuntayhtymä
Forssan seudun hyvinvointikuntayhtymä, ympäristöterveydenhuolto
Geenitekniikan lautakunta
HAAGA-HELIA ammattikorkeakoulu
Haapajärven kaupunki
Haapaveden kaupunki
Hailuodon kunta
Halsuan kunta
Haminan kaupungin ympäristöterveydenhuolto
Haminan kaupunki
Hangon kaupunki
Hankasalmen kunta
Harjavallan kaupunki
Hartolan kunta
Hattulan kunta
Hausjärven kunta
Hedelmän- ja marjanviljelijäin liitto ry
Heinolan kaupunki
Heinäveden kunta
Helsingin hallinto-oikeus
Helsingin kaupungin ympäristökeskus
Helsingin kaupunki
Helsingin pelastuslaitos
Helsingin yliopisto (HY)
Hirvensalmen kunta
Hollolan kunta
Honkajoen kunta
Huittisten kaupunki
Humanistinen ammattikorkeakoulu
Humppilan kunta
Huoltovarmuuskeskus
Hyrynsalmen kunta
Hyvinkään kaupungin ympäristöterveydenhuolto
Hyvinkään kaupunki
Hämeen ammattikorkeakoulu
Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Hämeen liitto
Hämeen työ- ja elinkeinotoimisto
Hämeenkosken kunta
Hämeenkyrön kunta
Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Hämeenlinnan kaupunki
Hämeenlinnan kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
Hätäkeskuslaitos
Iin kunta
Iisalmen kaupunki
Iitin kunta
Ikaalisten kaupunki

Ilmajoen kunta
Ilomantsin kunta
Imatran kaupunki
Imatran seudun ympäristötoimi
Inarin kunnan ympäristöyksikkö
Inarin kunta
Inkoon kunta
Isojoen kunta
Isokyrön kunta
Itsenäisyyspuolue
Itä-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymä
Itä-Savon sairaanhoitopiirin ky, SOSTERI (terveysvalvonta)
Itä-Suomen aluehallintovirasto
Itä-Suomen sosiaalialan osaamiskeskus, Iso
Itä-Suomen yliopisto (ISY)
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Jalasjärven kunta
Janakkalan kunta
JIK-peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä
JIK-peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä, ympäristöterveyspalveluiden yksikkö
Joensuun kaupunki
Jokilaaksojen pelastuslaitos
Jokioisten kunta
Joroisten kunta
Joutsan kunta
Juankosken kaupunki
Julkis- ja yksityisalojen toimihenkilöliitto Jyty
Julkisalojen koulutettujen neuvottelujärjestö JUKO
Julkisten hyvinvointialojen liitto JHL
Juuan kunta
Juupajoen kunta
Juvan kunta
Jyväskylän ammattikorkeakoulu
Jyväskylän kaupunki
Jyväskylän kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
Jyväskylän yliopisto (JY)
Jämijärven kunta
Jämsän kaupunki
Järvenpään kaupunki
Jätelaitosyhdistys ry
Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu
Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Kaakkois-Suomen sosiaalialan osaamiskeskus, Socom Oy
Kaakkois-Suomen työ- ja elinkeinotoimisto
Kaarinan kaupunki
Kaavin kunta
Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Kainuun liitto
Kainuun pelastuslaitos
Kainuun sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä

Kainuun sote, ympäristöterveydenhuolto
Kainuun työ- ja elinkeinotoimisto
Kajaanin ammattikorkeakoulu
Kajaanin kaupunki
Kalajoen kaupunki
Kalajoen kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
Kalatalouden Keskusliitto ry
Kangasalan kunta
Kangasniemen kunta
Kankaanpään kaupunki
Kannonkosken kunta
Kannuksen kaupunki
Kansalaispuolue
Kansalaisyhteiskuntapolitiikan neuvottelukunta KANE
Kansallinen Kokoomus
Kansaneläkelaitos
Kansanterveystyön johtajien verkosto
Kanta-Hämeen pelastuslaitos
Karelia-ammattikorkeakoulu
Karijoen kunta
Karkkilan kaupunki
Karstulan kunta
Karvian kunta
Kaskisten kaupunki
Kasvinsuojeluseura ry
Kauhajoen kaupunki
Kauhavan kaupunki
Kauniaisten kaupunki
Kauppapuutarhaliitto ry, Jalkanen
Kauppapuutarhaliitto ry, Suvanto
Kaustisten kunta
Keiteleen kunta
Kemianteollisuus ry
Kemijärven kaupunki
Kemin kaupunki
Keminmaan kunta
Kemiönsaaren kunta
Kempeleen kunta
Keravan kaupunki
Keski-Pohjanmaan erikoissairaanhoito- ja peruspalvelukuntayhtymä
Kiuru/ Peruspalveluliikelaitos Jyta
Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pl
Keski-Pohjanmaan liitto
Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto
Keski-Satakunnan terveydenhuollon kuntayhtymä
Keski-Savon ympäristötoimi
Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Keski-Suomen liitto
Keski-Suomen pelastuslaitos
Keski-Suomen sairaanhoitopiiri/Keski-Suomen seututerveyskeskus
Keski-Suomen sosiaalialan osaamiskeskus, Koske ry

Keski-Suomen työ- ja elinkeinotoimisto
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
Keskuskauppakamari
Keurusselän ympäristön- ja terveydensuojelutoimisto
Keuruun kaupunki
KEVA
Kihniön kunta
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Kinnulan kunta
Kirjanpitolautakunnan kuntajaosto KILA
Kirjanpitolautakunnan kuntajaosto KILA
Kirkkohallitus
Kirkkonummen kunta
Kiteen kaupunki
Kittilän kunta
Kiuruveden kunta
Kivijärven kunta
Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto
Kokemäen kaupunki
Kokkolan kaupunki
Kolarin kunta
Kolttien kyläkokous
Kommunistinen Työväenpuolue - Rauhan ja Sosialismin puolesta
Konneveden kunta
Kontiolahden kunta
Korkein hallinto-oikeus
Korsnäsin kunta
Kosken kunta
Kotimaiset Kasvikset ry, Lassheikki
Kotimaiset Kasvikset ry, Lavonen
Kotkan kaupungin ympäristökeskus
Kotkan kaupunki
Kouvolan kaupungin ympäristöpalvelut
Kouvolan kaupunki
Kristiinankaupungin kaupunki
Kruunupyyn kunta
KTK - Tekniikan Asiantuntijat ry
Kuhmoisten kaupunki
Kuhmon kaupunki
Kuluttajaliitto
Kuntayhtymä Kaksineuvoinen
Kuntien takauskeskus
Kuopion kaupunki
Kuopion kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
Kuortaneen kunta
Kurikan kaupunki
Kustavin kunta
Kuusamon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
Kuusamon kaupunki
Kuusiokuntien sosiaali- ja terveyskuntayhtymä

Kymenlaakson Liitto
Kymenlaakson pelastuslaitos
Kyyjärven kunta
Kärkölän kunta
Kärsämäen kunta
Köyliön kunta
Lahden ammattikorkeakoulu
Lahden kaupunki
Lahden kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
Laihian kunta
Laitilan kaupunki
Lapin aluehallintovirasto
Lapin ammattikorkeakoulu
Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Lapin liitto
Lapin pelastuslaitos
Lapin työ- ja elinkeinotoimisto
Lapin yliopisto (LY)
Lapinjärven kunta
Lapinlahden kunta
Lappajärven kunta
Lappeenrannan kaupunki
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
Lappeenrannan teknillinen yliopisto (LTY)
Lapsiasiavaltuutettu
Lapuan kaupunki
Laukaan kunta
Laukaan ympäristöterveydenhuolto
Laurea-ammattikorkeakoulu
Lavian kunta
Lemin kunta
Lempäälän kunta
Leppävirran kunta
Lestijärven kunta
Liberaalipuolue
Liedon kunnan ympäristöterveydenhuolto
Liedon kunta
Lieksan kaupunki
Liikenne- ja viestintäministeriö
Liikennevirasto
Limingan kunta
Liperin kunta
Lohjan kaupunki
Lohjan ympäristöterveyspalvelut
Loimaan kaupunki
Lopen kunta
Lounais-Suomen aluehallintovirasto
Loviisan kaupunki
Luhangan kunta
Lumijoen kunta
Luodon kunta

Luomuliitto ry, neuvonta
Luomuliitto ry, Niemi
Luomuliitto ry, Talvitie
Luonnonvarakeskus
Luumäen kunta
Luvian kunta
Länsi- ja Keski-Uudenmaan sosiaalialan osaamiskeskus Sosiaalitaito Oy
Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto
Länsirannikon ympäristöyksikkö
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Lääkealan turvallisuus- ja kehittämiskeskus Fimea
Lääkäripalveluyritykset LPY
Maa- ja metsätalousministeriö
Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry
Maalahden kunta
Maaningan kunta
Maanmittauslaitos
Maaseutupolitiikan neuvosto MANE
Maaseutuvirasto
Maatalouden interventiorahasto MIRA
Maatilatalouden kehittämisrahasto MAKERA, pj
Maatilatalouden kehittämisrahasto MAKERA, vpj
Marttilan kunta
Maskun kunta
Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry
Mehiläishoitajien keskusliitto
Merijärven kunta
Merikarvian kunta
Meri-Lapin ympäristöterveysvalvonta
Metropolia Ammattikorkeakoulu
Metsähallitus
Metsäteollisuus ry
Metsäteollisuus ry, Jaatinen
Miehikkälän kunta
Mikkelin kaupunki
Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
Muhoksen kunta
Multian kunta
Muonion kunta
Muonion-Enontekiön terveydenhuollon kuntayhtymä
Mustasaaren kunta
Muuramen kunta
Mynämäen kunta
Myrskylän kunta
Mäntsälän kunta
Mänttä-Vilppulan kaupunki
Mäntyharjun kunta
Naantalin kaupunki
Nakkilan kunta
Nastolan kunta
Nivalan kaupunki

Nokian kaupunki
Nordzucker/Sucros Oy
Nordzucker/Sucros Oy, Tanner
Nousiaisten kunta
Nuorisovaltuustojen liitto Nuva ry
Nurmeksen kaupunki
Nurmijärven kunta
Närpiön kaupunki
Oikeuskanslerinvirasto
Oikeusministeriö
Opetus- ja kulttuuriministeriö
Orimattilan kaupunki
Oripään kunta
Oriveden kaupunki
Oulaisten kaupunki
Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
Oulun ammattikorkeakoulu
Oulun kaupunki
Oulun seudun ympäristötoimi, ympäristöterveydenhuolto
Oulun yliopisto (OY)
Oulunkaaren kuntayhtymä
Oulunkaaren ympäristöpalvelut, ymparistöterveydenhuolto
Outokummun kaupunki
Padasjoen kunta
Paimion kaupunki
Paimion-Sauvon kansanterveyskuntayhtymä
Paliskuntainyhdistys
Palkansaajien tutkimuskeskus
Paltamon kunta
Paraisten kaupunki
Pardia
Parikkalan kunta
Parkanon kaupunki
Pedersören kunta
Pelastusopisto
Pelkosenniemen kunta
Pelkosenniemen-Savukosken kansanterveystyön ky
Pellon kunta
Perhon kunta
Pertunmaan kunta
Perunantutkimuslaitos
Peruspalvelukuntayhtymä Kallio
Peruspalvelukuntayhtymä Kallio (terveysvalvonta)
Peruspalvelukuntayhtymä Selänne
Peruspalvelukuntayhtymä Selänne, ympäristöterveysvalvonta
Perussuomalaiset
Perusturvakuntayhtymä Akseli
Perusturvakuntayhtymä Karviainen
Petäjäveden kunta
Pieksämäen kaupunki
Pielaveden kunta

Pietarsaaren kaupunki
Pietarsaaren kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
Pihtiputaan kunta
Piraattipuolue
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Pirkanmaan liitto
Pirkanmaan pelastuslaitos
Pirkanmaan työ- ja elinkeinotoimisto
Pirkkalan kunta
Pirkkalan ympäristöterveydenhuollon valvontayksikkö, Pirteva
Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Pohjanmaan liitto
Pohjanmaan maakuntien sosiaalialan osaamiskeskus, Sonet Botnia
Pohjanmaan pelastuslaitos
Pohjanmaan työ- ja elinkeinotoimisto
Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimi, ympäristöterveysvalvonta
Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymä Siun sote
Pohjois-Karjalan työ- ja elinkeinotoimisto
Pohjois-Karjalan ympäristöterveys
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Pohjois-Pohjanmaan liitto
Pohjois-Pohjanmaan työ- ja elinkeinotoimisto
Pohjois-Satakunnan peruspalvelukuntayhtymä
Pohjois-Satakunnan peruspalvelukuntayhtymä, terveysvalvonta
Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Pohjois-Savon liitto
Pohjois-Savon pelastuslaitos
Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymä, perusterveydenhuollon ja vanhusten laitoshoidon liikelaitos Kysteri
Pohjois-Savon työ- ja elinkeinotoimisto
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto
Pohjois-Suomen sosiaalialan osaamiskeskus, Poske
Poliisihallitus
Polvijärven kunta
Pomarkun kunta
Porin kaupunki
Porin kaupunki, terveysvalvonta
Pornaisten kunta
Porvoon kaupunki
Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
Posion kunta
ProAgria Keskusten Liitto
ProAgria Svenska Lantbrukssällskapens Förbund
Pudasjärven kaupunki
Pukkilan kunta
Punkalaitumen kunta
Puolangan kunta
Puolustusministeriö

Puumalan kunta
Puutarhaliitto - Trädgårdsförbundet
Puutarhaliitto - Trädgårdsförbundet, Taulavuori
Pyhtään kunta
Pyhäjoen kunta
Pyhäjärven kaupunki
Pyhäjärviseudun ympäristötoimisto, terveysvalvonta
Pyhännän kunta
Pyhärannan kunta
Päijät-Hämeen liitto
Päijät-Hämeen pelastuslaitos
Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveysyhtymä, ympäristöterveyskeskus
Päivittäistavarakauppa ry (PTY)
Pälkäneen kunta
Pöytyän kansanterveystyön kuntayhtymä
Pöytyän kunta
Raahen kaupunki
Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä
Raaseporin kaupunki
Raision kaupunki
Raision kaupunki, ympäristöterveys
Rannikko-Pohjanmaan sosiaali- ja perusterveydenhuollon kuntayhtymä
Rantasalmen kunta
Ranuan kaupunki
Rauman kaupunki
Rauman kaupunki, terveydensuojelu
Rautalammin kunta
Rautavaaran kunta
Rautjärven kunta
Reisjärven kunta
Riihimäen kaupunki
Riihimäen seudun terveyskeskuksen ky
Riihimäen seudun terveyskeskuksen ky, terveysvalvonta
Ristijärven kunta
Rovakaaren ympäristöterveydenhuolto
Rovaniemen kaupunki
Ruokolahden kunta
Ruotsinkielinen sosiaalialan osaamiskeskus, Finlandssvenska Kompetenscentret Ab
Ruoveden kunta
Ruskon kunta
Rääkkylän kunta
Saamelaiskäräjät
Saarijärven ja Karstulan seudun SoTe kuntayhtymä
Saarijärven kaupunki
Saaristoasiain neuvottelukunta SANK
Saimaan ammattikorkeakoulu
Sairaanhoitopiirien johtajat ry
Sallan kunta
Salon kaupunki
Sastamalan kaupunki

Sastamalan seudun sosiaali- ja terveyspalvelut, ympäristöterveydenhuolto
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Satakunnan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Satakunnan pelastuslaitos
Satakunnan työ- ja elinkeinotoimisto
Satakuntaliitto
Sauvon kunta
Savitaipaleen kunta
Savonia-ammattikorkeakoulu
Savonlinnan kaupunki
Savukosken kunta
Seinäjoen alueen ympäristöterveydenhuolto
Seinäjoen ammattikorkeakoulu
Seinäjoen kaupunki
Siemenkauppiaiden yhdistys ry
Sievin kunta
Siikaisten kunta
Siikajoen kunta
Siikalatvan kunta
Siilinjärven kunnan ympäristöterveydenhuollon yhteistoiminta-alue
Siilinjärven kunta
Simon kunta
Sipoon kunta
Sisäministeriö
Sisä-Savon terveydenhuollon kuntayhtymä
Siuntion kunta
Socca -Pääkaupunkiseudun sosiaalialan osaamiskeskus
Sodankylän kunta
Soinin kunta
Someron kaupunki
Sonkajärven kunta
Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirasto Valvira
Sosiaalialan korkeakoulutettujen ammattijärjestö Talentia ry
Sosiaalialan osaamiskeskus Pirkanmaalla, Kanta-Hämeessä ja Satakunnassa, Pikassos
Sosiaalialan osaamiskeskus Verso-liikelaitos
Sosiaalialan Työnantajat ry + Terveyspalvelualan liitto on 1.1.2017 alkaen Hyvinvointialan liitto ry
Sosiaalijohto ry
SOSTE Suomen sosiaali ja terveys ry
Sotkamon kunta
STTK
Sulkavan kunta
Suomen ammattiliittojen keskusjärjestö SAK
Suomen Asianajajaliitto
Suomen biokaasuyhdistys ry
Suomen Eläinlääkäriliitto ry
Suomen Eläinoikeuspuolue
Suomen Eläinsuojeluyhdistysten liitto
Suomen Hammaslääkäriliitto

Suomen Hippos
Suomen Keskusta
Suomen Kommunistinen Puolue
Suomen Kristillisdemokraatit (KD)
Suomen Kuntaliitto (Myös KT ja kuntien maaseutuelinkeinoviranomaiset)
Suomen lähi- ja perushoitajaliitto SuPer
Suomen Lääkäriliitto
Suomen ortodoksinen kirkko
Suomen Palomiesliitto
Suomen Palopäällystöliitto
Suomen Pelastusalan keskusjärjestö
Suomen Pelastusjohtajat -yhdistys
Suomen Punainen Risti
Suomen Sahat ry
Suomen Sahat ry, Kopra
Suomen Sahat ry, Merivuori
Suomen sairaanhoitajaliitto ry
Suomen Siemenperunakeskus Oy
Suomen Siipikarjaliitto ry, Hamina
Suomen Siipikarjaliitto ry, Saloniemi
Suomen Sopimuspalokuntien liitto
Suomen Sosialidemokraattinen Puolue
Suomen vuohiyhdistys ry
Suomen yliopistot UNIFI ry
Suomen ympäristökeskus
Suomen Yrittäjät
Suomussalmen kunta
Suonenjoen kaupunki
Suupohjan peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä
Suupohjan peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä, ympäristöterveysvalvonta
Svenska Finlands Folkting SFF
Svenska folkpartiet i Finland, Suomen ruotsalainen kansanpuolue
Svenska handelshögskolan (SHH)
Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund SLC
Sysmän kunta
Säkylän kunta
Taideyliopisto
Taipalsaaren kunta
Taivalkosken kunta
Taivassalon kunta
Tammelan kunta
Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampereen kaupunki
Tampereen kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
Tampereen teknillinen yliopisto (TTY)
Tampereen yliopisto (TaY)
Tarvasjoen kunta
Tasa-arvovaltuutettu
Tehy ry
Tekes
Terveyden ja hyvinvoinnin laitos

Terveysteknologian liitto ry
Tervolan kunta
Tervon kunnan ympäristöterveyspalvelut
Tervon kunta
Teuvan kunta
Tilastokeskus
Tohmäjärven kunta
Tohololammin kunta
Toivakan kunta
Tornion kaupunki
Tulli
Tullilaboratorio
Tunturi-Lapin ympäristöterveydenhuollon yhteistoiminta-alue
Turun ammattikorkeakoulu
Turun kaupunki
Turun kaupunki, terveysvalvonta
Turun yliopisto (TY)
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
Tuusniemen kunta
Tuusulan kunta
Tyrnävän kunta
Työ- ja elinkeinoministeriö
Ulkoasiainministeriö
Ulvilan kaupunki
Urjalan kunta
Utajärven kunta
Utsjoen kunta
Uudenkaarlebyyn kaupunki
Uudenkaupungin kaupunki
Uudenkaupungin kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Uudenmaan liitto
Uudenmaan työ- ja elinkeinotoimisto
Uuraisten kunta
Vaalan kunta
Vaasa-Laihia yhteistoiminta-alue, ympäristöterveydenhuolto
Vaasan ammattikorkeakoulu
Vaasan hallinto-oikeus
Vaasan kaupunki
Vaasan yliopisto (VY)
Valkeakosken kaupunki
Valtakunnallinen romaniasiain neuvottelukunta
Valtakunnallinen sosiaalityön yliopistoverkosto Sosnet
Valtakunnallinen vammaisneuvosto
Valtakunnansyyttäjänvirasto
Valtakunnanvoudinvirasto
Valtimon kunta
Valtiokonttori
Valtion talous- ja henkilöstöhallinnon palvelukeskus Palkeet
Valtion tieto- ja viestintätekniikkakeskus Valtori
Valtioneuvoston kanslia

Valtiontalouden tarkastusvirasto
Valtiovarainministeriö, BO, VO, RMO, HO ja JulkICT
Valtiovarainministeriö, Päivi Kaikkonen
Vammaisfoorumi
Vantaan kaupungin ympäristökeskus, ympäristöterveydenhuolto
Vantaan kaupunki
Vapaaehtoinen pelastuspalvelu (VAPEPA), Suomen Punainen Risti
Varkauden kaupunki
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen pelastuslaitos
Varsinais-Suomen sosiaalialan osaamiskeskus, Vasso Oy
Varsinais-Suomen työ- ja elinkeinotoimisto
Vasemmistoliitto
VATT
Vehmaan kunta
Velkaneuvonta ry
Verohallinto
Veronmaksajain Keskusliitto
Vesannon kunta
Vesilahden kunta
Vesilaitosyhdistys
Vetelin kunta
Vieremän kunta
Vihdin kunta
Vihreä liitto
Viitasaaren kaupunki
Vimpelin kunta
Virolahden kunta
Virtain kaupunki
VTT
Väestörekisterikeskus
Vöyrin kunta
Yhdenvertaisuusvaltuutettu
Ylitornion kunta
Ylivieskan kaupunki
Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä
Ylä-Savon SOTE ky, terveysvalvonta
Ylöjärven kaupunki
Ympäristöministeriö
Ympäristöpalvelut Helmi (elintarvike- ja terveysvalvonta)
Ympäristöterveyden Asiantuntijat ry
Ypäjän kunta
Yrkeshögskolan Arcada
Yrkeshögskolan Novia
Åbo Akademi (ÅA)
Ålands hälso- och sjukvård, ÅHS
Ålands landskapsregering
Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet
Ähtärin kaupunki
Äänekosken kaupunki

A. MAAKUNTAUUDISTUKSESSA MAAKUNNILLE SIIRTYVÄT TEHTÄVÄALAT

Tähän hallituksen esitykseen sisältyvät maakuntien tehtävät koostuvat kahdestakymmenestäyhdestä **maakuntalain 6 §**:n mukaisesta tehtäväalasta.

Kohta 1. Tässä voitte kommentoida maakunnalle nyt siirrettäviksi ehdotettavia tehtäviä tehtäväaloittain: kattavatko ehdotukset kaikki tehtäväalan tehtävät, jotka pitäisi siirtää? (1. MAKU II yleisperustelut luvut 2.3- 2.3.21)

Onko teillä kommentoitavaa kohtaan 1? Pakollinen kysymys. Mikäli ei, voitte siirtyä kohtaan 2.

- Kyllä (vastauskohdat aukeavat, jos tämä vaihtoehto valitaan)
- Ei

Terveydensuojelu, tupakkavalvonta, elintarvikevalvonta sekä eläinten terveyden ja hyvinvoinnin valvonta ja eläinlääkäripalvelut (HE 2.3.1)

Kommenttinne tehtäväalasta

Maatalous ja maaseudun kehittäminen (HE 2.3.2)

Kommenttinne tehtäväalasta

Maataloustuotteiden markkinajärjestelyt, maatalouden tuotantopanosten turvallisuus, laatu ja käyttö sekä kasvinterveyden valvonta (HE 2.3.3)

Kommenttinne tehtäväalasta

Kalatalous ja vesitalous (HE 2.3.4)

Kommenttinne tehtäväalasta

Aluekehittämisviranomaisten eräät tehtävät (HE 2.3.5)

Kommenttinne tehtäväalasta

Alueellisen lyhyen, pitkän ja keskipitkän aikavälin koulutustarpeiden ennakointi ja alueellisten koulutustavoitteiden valmistelu (HE 2.3.6)

Kommenttinne tehtäväalasta

Maakunnan suunnittelu ja maakuntakaavoitus (HE 2.3.7)

Kommenttinne tehtäväalasta

Kuntien alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimien järjestämisen edistäminen (HE 2.3.8)

Kommenttinne tehtäväalasta

Luonnon monimuotoisuuden suojelun edistäminen ja kulttuuriympäristön hoito (HE 2.3.9)

Kommenttinne tehtäväalasta

Maastoliikennelain yleinen valvonta ja erityislupien myöntäminen liikuntarajoitteisille (HE 2.3.10)

Kommenttinne tehtäväalasta

Vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyyn liittyvät valvontatehtävät (HE 2.3.11)

Kommenttinne tehtäväalasta

Alueellisen liikuntaneuvoston asettaminen yhteistyössä muiden maakuntien kanssa sekä liikunnan edistäminen maakunnassa alueellisen liikuntaneuvoston toiminnan kautta sekä ulkoilureittitehtävät (HE 2.3.12)

Kommenttinne tehtäväalasta

Vesihuollon edistäminen ja suunnittelu, vesivarojen käytön ja hoidon sekä turvariskien hallinnan tehtävät, alueelliset luonnonvaratehtävät ja huolehtiminen ympäristö-, vesihuolto- ja vesistötöiden toteuttamisesta (HE 2.3.13)

Kommenttinne tehtäväalasta

Vesien ja merensuojelu, vesien ja merenhoidon järjestäminen ja toteuttaminen sekä merialuesuunnittelu (HE 2.3.14)

Kommenttinne tehtäväalasta

Ympäristötiedon tuottaminen ja ympäristötietouden parantaminen (HE 2.3.15)

Kommenttinne tehtäväalasta

Alueelliset romaniasiain neuvottelukuntia ja romaniasioita koskevat tehtävät (HE 2.3.16)

Kommenttinne tehtäväalasta

Yhteispalveluiden alueellinen järjestäminen ja kehittäminen (HE 2.3.17)

Kommenttinne tehtäväalasta

Saariston liikenteen suunnittelu ja järjestäminen (HE 2.3.19)

Kommenttinne tehtäväalasta

Maakunnan ja sen alueen kaikkien kuntien tekemällä sopimuksella maakunnan hoidettavaksi kunnissa siirretyt rakennusvalvonnan ja ympäristötoimen järjestämisen tehtävät, joiden hoitamiseen kunnat ovat osoittaneet maakunnalle rahoituksen (HE 2.3.20)

Kommenttinne tehtäväalasta

Maakunnan muut tehtävät (HE 2.3.21)

Kommenttinne tehtäväalasta

Muut huomiot maakunnille siirtyvien tehtäväalojen osalta

Muut mahdolliset huomionne tehtäväaloista

B. VALTION LUPA-, OHJAUS- JA VALVONTATEHTÄVIEN UUDELLEENORGANISOINTI

Hallituksen esitykseen sisältyy ehdotukset valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisoimiseksi. Esityksellä perustettaisiin Valtion lupa- ja valvontavirasto, jolle koottaisiin pääosa lakkautettavaksi ehdotettavien aluehallintovirastojen ja Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontaviraston tehtävistä sekä osa lakkautettavaksi ehdotettavien elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten tehtävistä. Valtion lupa- ja valvontavirasto olisi toimivallaltaan valtakunnallinen ja tehtäviltään monialainen valtion hallintoviranomainen, joka turvaisi alueilla toimien perusoikeuksien ja oikeusturvan toteutumista ja valvoisi yleistä etua hoitamalla lainsäädännön toimeenpano-, ohjaus- ja valvontatehtäviä. Virastotyypiltään Valtion lupa- ja valvontavirasto olisi uudenlainen valtioneuvoston alainen ja sitä ohjaavien ministeriöiden yhteinen virasto. Esitykseen sisältyy myös ehdotus laiksi Ahvenanmaan valtionvirastosta. Laki ei muuta Ahvenanmaan valtionviraston asemaa eikä merkittävissä määrin tehtäviäkään.

Kohta 2. Tässä voitte kommentoida Valtion lupa- ja valvontavirastoa koskevaa lakiehdotusta (2. Laki Valtion lupa- ja valvontavirastosta), sen yksityiskohtaisia perusteluja sekä sitä koskevia yleisperusteluosuuksia: Muutos- ja korjausehdotuksia Valtion lupa- ja valvontavirastoa koskevaan lakiehdotukseen ja sen yksityiskohtaisiin perusteluihin sekä mahdolliset kommentit yleisperusteluihin

Onko teillä kommentoitavaa kohtaan 2? Pakollinen kysymys. Mikäli ei, voitte siirtyä kohtaan 3.

- o Kyllä (vastauskohdat aukeavat, jos tämä vaihtoehto valitaan)
- o Ei

Luku 1 Valtion lupa - ja valvontaviraston asema ja tehtävät (1-4 §)

Kommenttinne näistä pykälistä

Luku 2 Valtion lupa- ja valvontaviraston organisaatio (5 §)

Kommenttinne tästä pykälästä

Luku 3 Valtion lupa- ja valvontaviraston johtaminen (6-9 §)

Kommenttinne näistä pykälistä

Luku 4 Valtion lupa- ja valvontaviraston ohjaus (10-13 §)

Kommenttinne näistä pykälistä

Luku 5 Sosiaali- ja terveysalan tehtävistä vastaavaa toimialaa koskevat erityissäännökset (14-19 §)

Kommenttinne näistä pykälistä

Luku 6 Eräiden ympäristönsuojelu- ja vesiasioiden käsittely Valtion lupa- ja valvontavirastossa (20-23 §)

Kommenttinne näistä pykälistä

Luku 7 Erinäiset säännökset (24-32 §)

Kommenttinne näistä pykälistä

Valtion lupa- ja valvontavirastoa koskevat yleisperustelut ja muut huomiot

Kommenttinne yleisperusteluista tai muut huomionne lakiehdotuksesta. (Pyydämme yksilöimään yleisperustelun osuuden, jota kommentoitte.)

Kohta 3 Tässä voitte kommentoida Ahvenanmaan valtionvirastosta annettua lakiehdotusta (3. Laki Ahvenanmaan valtionvirastosta), sen yksityiskohtaisia perusteluja sekä yleisperusteluosuuksia: Muutos- ja korjausehdotuksia Ahvenanmaan valtionvirastoa koskevaan lakiehdotukseen ja sen yksityiskohtaisiin perusteluihin sekä mahdolliset kommentit yleisperusteluihin

Onko teillä kommentoitavaa kohtaan 3? Pakollinen kysymys. Mikäli ei, voitte siirtyä kohtaan 4.

- o Kyllä (vastauskohdat aukeavat, jos tämä vaihtoehto valitaan)
- o Ei

Muutos- ja korjausehdotukset Ahvenanmaan valtionvirastoa koskevaan lakiehdotukseen ja sen yksityiskohtaisiin perusteluihin

Kommenttinne lakiehdotuksesta. (Pyydämme viittaamaan pykälään/pykäliin, joita kommentoitte.)

Ahvenanmaan valtionvirastoa koskevan lakiehdotuksen yleisperustelut ja muut huomiot

Kommenttinne yleisperusteluista tai muut huomionne lakiehdotuksesta. (Pyydämme yksilöimään yleisperustelun osuuden, jota kommentoitte.)

C. MAAKUNTAUUDISTUSTA JA VALTION LUPA-, OHJAUS- JA VALVONTATEHTÄVIEN UUDELLEENORGANISOINTIA KOSKEVA VOIMAANPANOLAKI SEKÄ ERITYISLAKIEN MUUTOKSET

Kohta 4. Tässä voit kommentoida hallituksen esitykseen sisältyvää ehdotusta laiksi maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskevan lainsäädännön voimaanpanosta (6. Voimaanpanolaki): Muutos- ja korjausehdotuksia voimaanpanolain pykäliin ja yksityiskohtaisiin perusteluihin.

Onko teillä kommentoitavaa kohtaan 4? Pakollinen kysymys. Mikäli ei, voitte siirtyä kohtaan 5.

- o Kyllä (vastauskohdat aukeavat, jos tämä vaihtoehto valitaan)
- o Ei

Luku 1 Yleiset säännökset (1-3 §)

Kommenttinne näistä pykälistä

Luku 2 Tehtäviä ja toimivaltaa koskevat säännökset (4-7 §)

Kommenttinne näistä pykälistä

Luku 3 Henkilöstöä koskevat säännökset (8-10 §)

Kommenttinne näistä pykälistä

Luku 4 Omaisuusjärjestelyt (11-26 §)

Kommenttinne näistä pykälistä

Luku 5 Erinäiset säännökset (27-34 §)

Kommenttinne näistä pykälistä

Kohta 5. Tässä voit kommentoida hallituksen esityksen sisältämiä muita 224 lakiehdotusta, joilla toteutetaan maakuntauudistuksen edellyttämät tehtävänsiirrot maakunnille, Valtion lupa- ja valvontavirastolle ja muille virastoilla: Muutos- ja korjausehdotuksia esitysluonnoksen pykäliin (4. MAKU II lakiehdotukset) ja yksityiskohtaisiin perusteluihin (5. MAKU II yksityiskohtaiset perustelut).

Onko teillä kommentoitavaa kohtaan 5? Pakollinen kysymys. Mikäli ei, voitte siirtyä kohtaan 6.

- o Kyllä (vastauskohdat aukeavat, jos tämä vaihtoehto valitaan)
- o Ei

Kommenteissa pyydämme viittaamaan lukuun, lakiehdotuksen numeroon ja pykälään.

Ulkoministeriö, 2 lakiehdotusta, luku 2.1 (lakiehdotukset 1-2)

Kommenttinne näistä lakiehdotuksista. (Pyydämme viittaamaan lakiehdotuksen numeroon ja pykälään.)

Oikeusministeriö, 32 lakiehdotusta, luku 2.2 (lakiehdotukset 1-32)

Kommenttinne näistä lakiehdotuksista. (Pyydämme viittaamaan lakiehdotuksen numeroon ja pykälään.)

Sisäministeriö, 6 lakiehdotusta, luku 1.1 (lakiehdotukset 1-3) ja luku 2.3 (lakiehdotukset 1-3)

Kommenttinne näistä lakiehdotuksista. (Pyydämme viittaamaan lakiehdotuksen numeroon ja pykälään.)

Puolustusministeriö, 2 lakiehdotusta, luku 2.4 (lakiehdotukset 1-2)

Kommenttinne näistä lakiehdotuksista. (Pyydämme viittaamaan lakiehdotuksen numeroon ja pykälään.)

Valtiovarainministeriö, 20 lakiehdotusta, luku 1.2 (lakiehdotukset 1-8) ja luku 2.5 (lakiehdotukset 1-12)

Kommenttinne näistä lakiehdotuksista. (Pyydämme viittaamaan lakiehdotuksen numeroon ja pykälään.)

Opetus- ja kulttuuriministeriö, 14 lakiehdotusta, luku 2.6 (lakiehdotukset 1-14)

Kommenttinne näistä lakiehdotuksista. (Pyydämme viittaamaan lakiehdotuksen numeroon ja pykälään.)

Maa- ja metsätalousministeriö, 72 lakiehdotusta, luku 1.3 (lakiehdotukset 1-72)

Kommenttinne näistä lakiehdotuksista. (Pyydämme viittaamaan lakiehdotuksen numeroon ja pykälään.)

Liikenne- ja viestintäministeriö, 8 lakiehdotusta, luku 1.4 (lakiehdotukset 1-8)

Kommenttinne näistä lakiehdotuksista. (Pyydämme viittaamaan lakiehdotuksen numeroon ja pykälään.)

Työ- ja elinkeinoministeriö, 28 lakiehdotusta, luku 1.5 (lakiehdotukset 1-2) ja 2.8 (lakiehdotukset 1-26)

Kommenttinne näistä lakiehdotuksista. (Pyydämme viittaamaan lakiehdotuksen numeroon ja pykälään.)

Sosiaali- ja terveysministeriö, 14 lakiehdotusta, luku 1.6 (lakiehdotukset 1-4) ja luku 2.9 (lakiehdotukset 1-10)

Kommenttinne näistä lakiehdotuksista. (Pyydämme viittaamaan lakiehdotuksen numeroon ja pykälään.)

Ympäristöministeriö, 26 lakiehdotusta, luku 1.7 (lakiehdotukset 1-8) ja luku 2.10 (lakiehdotukset 1-18)

Kommenttinne näistä lakiehdotuksista. (Pyydämme viittaamaan lakiehdotuksen numeroon ja pykälään.)

Kohta 6. Tässä kohdassa voitte jättää muita lausunnoilla olevaa hallituksen esitystä koskevia uudistuksen täytäntöönpanoon liittyviä kommenttejanne, huomioitanne ja näkemyksiänne.

Onko teillä kommentoitavaa kohtaan 6? Pakollinen kysymys.

- o Kyllä (vastauskohdat aukeavat, jos tämä vaihtoehto valitaan)
- o Ei

Mikäli tiedätte kommenttinne koskevan tiettyä hallinnonalaa, pyydämme jättämään kommenttinne ko. hallinnonalan alle. Muussa tapauksessa voitte jättää uudistuksen täytäntöönpanoa koskeviin lakiehdotuksiin liittyvän yleisen kommenttinne hallinnonalariippumattomana palautteena.

Ulkoministeriön hallinnonala

Oikeusministeriön hallinnonala

Sisäministeriön hallinnonala

Puolustusministeriön hallinnonala

Valtiovarainministeriön hallinnonala

Opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonala

Maa- ja metsätalousministeriön hallinnonala

Liikenne- ja viestintäministeriön hallinnonala

Työ- ja elinkeinoministeriön hallinnonala

Sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonala

Ympäristöministeriön hallinnonala

Hallinnonalariippumaton yleinen palaute täytäntöönpanoa koskeviin lakiehdotuksiin

Kouki Sami
Valtiovarainministeriö

Paakkolanvaara Hanna-Maria
Valtiovarainministeriö

Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta esitykseksi eduskunnalle maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskevaksi lainsäädännöksi.

A. MAAKUNTAUUDISTUKSESSA MAAKUNNILLE SIIRTYVÄT TEHTÄVÄALAT

Tähän hallituksen esitykseen sisältyvät maakuntien tehtävät koostuvat kahdestakymmenestäyhdestä **maakuntalain 6 §**:n mukaisesta tehtäväalasta.

Kohta 1. Tässä voitte kommentoida maakunnalle nyt siirrettäviksi ehdotettavia tehtäviä tehtäväaloittain: kattavatko ehdotukset kaikki tehtäväalan tehtävät, jotka pitäisi siirtää? (1. MAKU II yleisperustelut luvut 2.3- 2.3.21)

Terveydensuojelu, tupakkavalvonta, elintarvikevalvonta sekä eläinten terveyden ja hyvinvoinnin valvonta ja eläinlääkäripalvelut (HE 2.3.1)

Ehdotuksen mukaan tehtävät siirretään maakunnalle. Suurilla kaupungeilla tulisi olla mahdollisuus hoitaa tehtävät ja päättää itse, miten tehtävät hoidetaan.

Aluekehittämisviranomaisten eräät tehtävät (HE 2.3.5)

Elinkeinopolitiikan ja aluekehittämisen vahvistamisessa kaupunkiseutujen ja ministeriöiden suora sopimuskumppanuus on keskeinen väline. Suoran neuvottelumenettelyn toimivuus on varmistettava myös jatkossa. Suurten kaupunkien omien toimien ja verkostojen rooli sekä suora sopiminen valtion kanssa tulee huomioida esityksessä selkeämmin. (kv 27.4.2017)

Maakunnan suunnittelu ja maakuntakaavoitus (HE 2.3.7)

Maakunnan tehtävänä olisi maakuntauudistuksen jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavan laatiminen ja maakunnan suunnittelu. Tätä maakuntalakiesityksen kirjausta on nyt tarkistettu maankäyttö- ja rakennuslain lukuisilla muutoksilla

Maakuntakaavoituksen laatimisen ja hyväksymisen siirtäminen nykyisiltä maakuntien liitoilta perustettaville uusille maakunnille on ongelmallista. Kuntien tai kuntien yhteistoiminnan piiriin kuuluvien maakuntien liittojen päätöksin syntyvät maakuntakaavat ovat osa kunnallista päätöksentekoa. Omiin vaaleihin perustuva maakunnan liiton päätöksenteko ei ole jatkossa enää osa kuntien yhteistoimintaa. Ehdotuksella kunnallisen päätöksenteon rooli maankäytöstä päätettäessä vähenee ja päätösvaltaa siirretään uudelle tasolle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja sen edeltäjät ovat kirjanneet varsinaisen kaavoitustoimen merkittäväksi osaksi kuntien itsehallintoa. Erityisesti kaupungeissa kaavoitustoimi antaa

itsehallinnolle keskeisen sisällön ja se koetaan eräänä merkittävimpänä keinona vaikuttaa kaupungin kehittämiseen ja elinvoimaan.

Maankäytön suunnittelu on tehtävä, joka kuuluu kunnallisen päätöksenteon ja kuntalaisten valitseman valtuuston tarkoituksenmukaisuusharkinnan ytimeen. Maakunnallisten tavoitteiden asettaminen etusijalle suhteessa kunnan kaavoitustoimen tavoitteisiin on ristiriidassa kunnallisen itsehallinnon vakiintuneeksi koetun sisällön kanssa. Esitys heikentää myös kunnan asemaa alueensa elinvoiman edistäjänä.

Esityksessä jää ilmaan maakunnan uusi rooli alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen (8§, 19§)edistäjänä kunnissa.

Esitykset maankäyttö- ja rakennuslain muutoksiksi eivät ole ratkaisseet maakunnan asemaa kaavoitusjärjestelmässä. Tätä ongelmaa ei poista maakuntakaavan laatimista varten (27 §) esitetty kuntien ja maakunnan yhteistyöryhmä ja vielä vähemmän uudeksi muokattu viranomaisneuvottelu kunnan tai kuntaryhmän kanssa (66§). Esityksessä tunnustetaan maakunnan muuttunut rooli poistamalla kaavan viranomaistoiminnan ohjausvaikutus (32§). Maakunta ei ole siten toimivaltainen valtion tavoitteiden tai sitoumusten välittäjänä, vaan siihen soveltuu paremmin valtion ja keskeisten kaupunkiseutujen välille sovittu MAL (maankäytön, asumisen ja liikenteen) sopimusyhteistyö.

Lakiesityksen voimaantulosäädösten perusteluissa on pohdittu lain perustuslainmukaisuutta kuntien itsehallinnon kannalta. Esityksessä on todettu, että maakuntakaavan aluevarauksia voidaan osoittaa vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteensovittamiseksi on tarpeen. Tätä rajausta on syytä vielä tarkentaa. Luonnos herättää myös kysymyksen maakunnan roolista. Miten lain perustelujen mukaan itsehallinnollisena pidetty maakunta voi edistää valtakunnallisia maankäytön tavoitteita?

Muut huomiot maakunnille siirtyvien tehtäväalojen osalta

Ehdotuksen mukaan kunta tai maakunta antaisi erityisryhmien asunto-olojen parantamisesta annetun lain 6 §:ssä tarkoitetun lausunnon avustuksen myöntämisestä. Maakunta antaisi lausunnon silloin, kun avustuksen kohteena on rakennus, joka on tarkoitettu erityisryhmälle, jonka asumispalveluiden järjestäminen kuuluu maakunnan vastuulle. Muussa tapauksessa lausunnon antaisi sijaintikunta.

Lausuntojen jakautuminen kahdelle viranomaiselle ei ole perusteltua. Kunnalla on paras näkemys hankkeiden yhteensopivuudesta palveluihin, yhteiskuntarakentamiseen ja kunnan alueen asumisolojen kokonaisuuteen.

C. MAAKUNTAUUDISTUSTA JA VALTION LUPA-, OHJAUS- JA VALVONTATEHTÄVIEN UUDELLEENORGANISOINTIA KOSKEVA VOIMAANPANOLAKI SEKÄ ERITYISLAKIEN MUUTOKSET

Kohta 4. Tässä voit kommentoida hallituksen esitykseen sisältyvää ehdotusta laiksi maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien

uudelleenorganisointia koskevan lainsäädännön voimaanpanosta (6. Voimaanpanolaki): Muutos- ja korjausehdotuksia voimaanpanolain pykäliin ja yksityiskohtaisiin perusteluihin.

Luku 3 Henkilöstöä koskevat säännökset (8-10 §)

Henkilöstöä koskevat säännösluonnokset vastaavat pääosin maakuntalain ja sosiaali- ja terveydenhuollon voimaanpanolakiluonnoksen (HE 15/2017) säännöksiä.

Henkilöstön asemaa ja siirtymistä koskevat säännökset ovat pääosin asianmukaisia.

Henkilöstön siirtymistä ja asemaa koskevissa säännöksissä olevia määräaikoja, kuten muitakin esitysluonnoksen määräaikoja, on arvioitava uudelleen, mikäli uudistuksen täytäntöönpanoaikataulu viivästyy suunnitellusta tai käy ilmi, että täytäntöönpanoa ei voida toteuttaa ehdotetussa aikataulussa.

Oikeudesta lisäeläketurvaan tulee huolehtia siihen oikeutettujen henkilöiden osalta siitä riippumatta, miten maakunta palvelunsa järjestää. Oikeudenmenetyksiä ei saa syntyä kunnista siirtyvälle henkilöstölle sen johdosta, että toimintoja tai henkilöstöä siirretään maakunnan tai sen yhtiöiden välillä. Tällä hetkellä ei ole vielä varmuudella tiedossa, mikä osa henkilöstä siirtyy maakunnasta maakunnan perustamien yhtiöiden palvelukseen. Varmuudella ei myöskään tiedetä, minkä eläkejärjestelmän piiriin perustettavat yhtiöt aikanaan tulevat kuulumaan.

Luku 4 Omaisuusjärjestelyt (11-26 §)

Ehdotuksen mukaan laissa tarkoitettujen, maakunnalle siirtyvien toimintojen hoitamiseksi käytössä olevat toimitilat siirtyvät maakunnan hallintaan, jos maakunta ja kunta eivät toisin sovi. Osapuolten välille solmitaan vuokrasopimus siten, että se on voimassa vähintään 31 päivään joulukuuta 2021.

Omaisuuden siirtäminen vastikkeettomasti kunnilta tai lakisääteisiltä kuntayhtymiltä maakunnille ei hyväksyttävää. Omaisuudesta tulee maksaa kunnalle käypä vuokra tai korvaus.

Vuokran määräytymisestä annetaan tarkempia määräyksiä valtioneuvoston asetuksella. Vuokratason tarkistaminen tulee sitoa kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksiin asianmukaisen kustannuskehityksen seuraamiseksi. Asetuksessa tulee lisäksi huomioida valinnanvapausjärjestelmästä ja kiinteistöjen hallinnasta aiheutuvat arvonlisäveroseuraamukset. Sisäisiin vuokriin ei sisälly arvonlisäveroa. Mikäli kiinteistöjen siirtäminen maakuntien omistamalla toimitilayhtiölle vaikuttaa muuttuvasta arvonlisäverotuksesta ja vähennysoikeudesta johtuen vuokranantajan kustannuksiin, tulee ne kompensoida vuokranantajalle.

Maa- ja metsätalousministeriö, 72 lakiehdotusta, luku 1.3 (lakiehdotukset 1-72)

<u>29 Laki eläimistä saatavista sivutuotteista annetun lain muuttamisesta</u>

§ 44 Maakunta

Lakiluonnoksen mukaan maakunta huolehtii sivutuotelain mukaisista tehtävistä. Tehtäviä hoitava viranomainen eli maakunnan eläinlääkäri olisi hyvä mainita nykylainsäädännön mukaisesti suoraan

sivutuotelain mukaisena viranomaisena, koska merkittävä osa sivutuotevalvonnan tehtävistä vaatii virkaeläinlääkäriä.

31 Laki eläinsuojelulain muuttamisesta

35 § Maakunta ja 36 § poliisi

Lakiluonnoksen mukaan maakunta huolehtii eläinsuojelulain mukaisista tehtävistä. Luonnoksesta puuttuu kuvaus toimivallan siirrosta maakunnalta viranhaltijoille ja eläinsuojeluvalvonnan henkilöstöä koskevat pätevyysvaatimukset. Lakiehdotus on ongelmallinen tulevan maakunnan eläinsuojeluvalvonnan viranhaltijoiden osalta. Maakunta voi delegoida tehtävänsä mutta delegointitapa on jätetty avoimeksi, mikä voi johtaa kirjavaan käytäntöön eri maakunnissa. Eläinsuojeluvalvonnassa pakkokeinojen osuus on merkittävä ja toimivallan tulisi olla mahdollisimman selkeä.

Luonnoksen mukaan valvontaviranomaisista poistettaisiin kunnaneläinlääkäri ja kunnan terveydensuojeluvalvontaa hoitava viranhaltija. Eläinsuojeluvalvonta on nykyisin valtion kunnille korvaama tehtävä, jota hoitavat valvontaeläinlääkärit. Valtion korvaukset ovat koskeneet vain valvontaeläinlääkäreitä, mistä johtuen kunnan terveydensuojeluvalvontaa hoitavat viranhaltijat eivät ole enää osallistuneet eläinsuojeluvalvontaan. Muut kuin valtion korvaamat kunnaneläinlääkärit ovat tehneet eläinsuojeluvalvontaan liittyvää työtä, jota ei ole erikseen korvattu (ohjaus, suunnittelu, raportointi). Myös tämä tulisi huomioida maakunnan toiminnaksi suunnitellun eläinsuojeluvalvonnan resursseissa.

Jos tehtävät siirretään vain maakunnalle, tulee eläinsuojelulain mukainen päätäntävalta delegoida erikseen viranhaltijoille, kun nyt päätäntävalta on suoraan valvontaeläinlääkäreillä. Eläinsuojeluvalvonnassa on paljon eläinsuojelulain 44 § mukaisia kiireellisiä toimenpiteitä (erityisesti tilapäisen hoidon hankkiminen lemmikkieläimille). Kiireelliset viranhaltijapäätökset tehdään pääsääntöisesti tarkastuksen yhteydessä, mikä on ollut toimiva menettely. Osa eläinsuojeluvalvonnan asiakkaista on huonosti tavoitettavissa ja vailla vakinaista osoitetta. Maakunnan eläinlääkäri tulisi nimetä eläinsuojeluviranomaiseksi myös tulevassa eläinsuojelulaissa.

Maakunnan eläinsuojeluvalvontaa käytännössä suorittava virkamies eli maakunnan virkaeläinlääkäri tulee määritellä jo lainsäädännössä. Eläinten hyvinvointia, terveydentilaa ja pitopaikan eläinlajikohtaisia vaatimuksia pystyy parhaiten arvioimaan eläinlääkärin koulutuksen saanut henkilö.

Lakiluonnoksen mukaan maakunnan tulisi järjestää eläinsuojeluvalvontaan liittyvien kiireellisten tehtävien hoitaminen myös virka-ajan ulkopuolella. Lakiperusteluissa on mainittu, että maakuntien harkittavaksi jäisi, järjestäisivätkö ne päivystyksen yksin vai yhteistoiminnassa muiden maakuntien kanssa. Pääkaupunkiseudulla ei ole tähän asti ollut eläinsuojelupäivystystä eikä sille ole koettu olevan tarvetta. Poliisi on tähän asti hoitanut virka-ajan ulkopuolella erityisen kiireelliset tehtävät ja toimittanut eläimet löytöeläintalolle saamaan väliaikaista hoitoa. Virkaeläinlääkäri on jatkanut asian selvittämistä virka-aikana, mikä on todettu toimivaksi ja riittäväksi toimintatavaksi. Resursseja ei ole järkevää lisätä jatkossakaan virka-ajan ulkopuolisiin tehtäviin, jotka ovat hoituneet tähän asti nykyisillä resursseilla virka-aikana. Uusi velvoite eläinsuojelupäivystyksestä tulisikin poistaa. Jos velvoite toteutetaan, tulee riittävään resurssien lisäämiseen ja rahoitukseen varautua. Pääkaupunkiseudulla ympärivuorokautiseen eläinsuojelupäivystykseen tarvitaan kaksin-kolminkertainen määrä virkaeläinlääkäreitä nykyiseen verrattuna. Tarkastuksille tarvitaan lisäksi turvallisuuden vuoksi toinen henkilö mukaan.

32 Laki eläinten kuljetuksesta annetun lain muuttamisesta

25 § Maakunta
Luonnoksen mukaan maakunnan on järjestettävä eläinten kuljetusten valvontaan liittyvien kiireellisten tehtävien hoitaminen myös virka-ajan ulkopuolella. Eläinten kuljetusten valvonta on hoidettu nykyisin aluehallintovirastojen eläinlääkäreiden toimesta. Perustelujen mukaan päivystys voitaisiin yhdistää eläintauti- ja eläinsuojelulakiin liittyvään päivystykseen. Oletettavasti tehtäviä ovat esim. eläinkuljetusajoneuvoihin liittyvät liikenneonnettomuudet, joissa eläimiä on jouduttu lopettamaan tai järjestämään tilapäistä hoitoa. Näitä tehtäviä on kuitenkin harvoin ja niissä joudutaan jatkossakin toimimaan tapauskohtaista harkintaa käyttäen. Uusi velvoite eläinten kuljetuksen valvonnasta virka-ajan ulkopuolella tulee poistaa. Jos velvoite toteutetaan, tulee riittävään resurssien lisäämiseen ja rahoitukseen varautua.

37 Laki eläinlääkintähuoltolain muuttamisesta
Lakiesityksestä on poistettu nykyisen eläinlääkintähuoltolain 16 § (kunnaneläinlääkärin virka). Nykyistä vastaava pykälä tulee sisällyttää tulevaan lakiin eli maakunnassa tulee olla riittävä määrä virkaeläinlääkäreitä hoitamaan kyseessä olevan lain tehtäviä. Maakunnan eläinlääkäripalveluja tuottavien eläinlääkärien tulee olla virassa, jotta he voivat osallistua virkatehtävien, kuten kiireellisten eläintautipurkausten ja eläinsuojelutapausten hoitamiseen.

11 § Peruseläinlääkäripalvelut

Lakiluonnoksen mukaan maakunnan tarjotessa peruseläinlääkäripalvelua kilpailutilanteessa markkinoilla se voisi yhtiöittämisvelvollisuuden estämättä hoitaa tehtävää omana toimintanaan edellyttäen, että palvelusta peritään 21 §:ssä tarkoitettuja maksuja (ns. klinikkamaksut) ja ettei toimintaan sovelleta, mitä 22 §:ssä (ns. subventiot) säädetään. Ehdotettu toimintatapa on hyvä ja toivottava. Sillä varmistetaan eläinlääkäripalvelujen saatavuus koko Suomessa sekä varmistetaan osaltaan kattavan eläintauti- ja eläinsuojeluvalvonnan jatkuminen Suomessa. Mikäli pykälän tarkoitus on mahdollistaa peruseläinlääkäripalvelujen tuottaminen alueilla, joissa on tarjolla yksityistä palvelua, tulee pykälän tekstiä muokata selkeämmäksi.

39 Laki eläintautilain muuttamisesta

85 § Maakunta

Luonnoksen mukaan maakunta vastaa eläintautilain mukaisista tehtävistä maakunnan alueella. Päätösvalta tulee määritellä suoraan maakunnan virkaeläinlääkärille voimassa olevan eläintautilain mukaisesti, jotta eläintautivalvonnan käytännön työstä vastaavat jatkossakin ammattitaitoiset, ammattiin koulutetut eläinlääkärit. Päätöksenteon tulee olla kentällä sujuvaa ja tarvittaviin toimenpiteisiin on voitava ryhtyä viipymättä.

Luonnoksen mukaan maakunnan on järjestettävä helposti leviävien ja vaarallisten eläintautien torjuntaan ja tautitilanteen selvittämiseen sekä eläinten ja tuotteiden jäsenvaltioiden välisten siirtojen ja viennin valvontaan liittyvien kiireellisten tehtävien hoitaminen myös virka-ajan ulkopuolella. Perusteluissa on mainittu tarve lemmikkieläinten tuonnin valvontaan. Perustelujen mukaan valvonnan tilanne on pääkaupunkiseudulla jo muodostunut ongelmalliseksi. Myös viennin valvontaa katsotaan tarpeelliseksi hoitaa viikonloppuna.

Vantaalla ja muualla pääkaupunkiseudulla eläintautivalvonta painottuu lemmikkieläinten laittomaan maahantuontiin ja vientitodistusten myöntämiseen. Eläinten vienti vaatii etukäteisvalmistelua eikä vientitodistuksen tarve tule yllättäen. Tarvittaessa vientitodistuksia on myönnetty erityistilanteissa myös virka-ajan ulkopuolella, mutta näitä tilanteita on ollut erittäin harvoin. Tehtävät on voitu hoitaa ylityömääräyksin ilman erillistä päivystystä.

Nykyisin koko Suomessa on kaksi päivystävää lääninеläinlääkäriä liittyen vakaviin eläintauteihin varautumiseen. Järjestelmä on ollut riittävä eikä eläintautipäivystystä pitäisi laajentaa nykyisestä, ellei siihen ole käytettävissä nykyistä selvästi enemmän resursseja.

55 Laki elintarvikelain muuttamisesta

Luonnoksessa ehdotetaan ensisaapumisvalvontaa koskevan pykälän kumoamista. Muutos on tarpeellinen, koska nykyinen ensisaapumisvalvontajärjestelmä on hallinnollisesti raskas ja huonosti toimiva. Käytännön valvontaan liittyvien tehtävien, kuten ensisaapumistoiminnan ilmoitusten käsittelyn, eräilmoitusten vastaanottamisen ja tarkastusten tulisi olla yhden viranomaisen vastuulla, jotta valvontaa voitaisiin tehdä riskiperusteisesti.
Myös elintarvikelain kiireellisiä toimia koskeva 63 § esitetään kumottavaksi. Vastaava oikeus kiireellisiin toimiin ryhtymiseen viranhaltijatasolla tarvitaan jatkossakin, jotta vakaviin elintarvikevaaratilanteisiin voidaan puuttua viipymättä.

31 § Maakunta

Luonnoksen mukaan maakunnan on huolehdittava toimialueellaan elintarvikevalvonnasta siten kuin tässä laissa säädetään. Terveydensuojelulakiluonnoksen mukaan maakunnan terveydensuojeluun kuuluvista tehtävistä puolestaan huolehtii maakunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin (maakunnan terveydensuojeluviranomainen). Maakuntavaltuusto voi antaa maakunnan terveydensuojeluviranomaiselle oikeuden siirtää toimivaltaansa edelleen alaiselleen viranhaltijalle tai jaostolle. Maakunnan terveydensuojeluviranomaisella ei kuitenkaan ole oikeutta siirtää 6 §:ssä tarkoitettua valvontasuunnitelman hyväksymistä koskevaa toimivaltaansa alaiselleen viranhaltijalle. Vastaava muotoilu pitäisi sisällyttää elintarvikelakiin. Elintarvike- ja terveydensuojelulain mukaisilla tehtävillä on keskenään paljon yhtymäkohtia ja tehtävä on nykyisin hoidettu kunnissa samassa toimielimessä. Hallinnollisten käytäntöjen pitäisi olla tältä osin yhteneviä ja nykyinen tapa, jossa kunnan elintarvikevalvontaviranomainen on määritelty, on ollut toimiva.

Sosiaali- ja terveysministeriö, 14 lakiehdotusta, luku 1.6 (lakiehdotukset 1-4) ja luku 2.9 (lakiehdotukset 1-10)

1 Laki lääkelain muuttamisesta

54 a-e § Nikotiinivalmisteet

Lääkelaissa (54 a-e §) ei ole mainintaa valvontaa tekevän viranhaltijan pätevyydestä. Lääkelakia on tältä osin tarpeen tarkistaa vastaamaan esimerkiksi terveydensuojelu- ja elintarvikelakia.

2 Laki terveydensuojelulain muuttamisesta

6 § Maakunnan terveydensuojelutehtävät

Lakiehdotuksen 6 §:ssä todetaan, että ”*valtion lupa- ja valvontavirasto nimeää ne Suomen satamat, joissa kunnan terveydensuojeluviranomaisen tulee tarkastaa alukset”.* Ehdotuksessa lienee virhe ja se on syytä korjata tarkoittamaan maakunnan terveydensuojeluviranomaista.

7 § Maakunnan terveydensuojeluviranomainen

Valvontaviranomainen on määritelty eri laeissa eri tavoin. Esimerkiksi elintarvikelaissa (6 §) todetaan, että tässä laissa tarkoitetaan valvontaviranomaisella tämän lain mukaisista valvontatehtävistä huolehtivia valtion viranomaisia ja maakuntaa. Terveydensuojelulaissa (7 §) puolestaan todetaan, että maakunnan terveydensuojeluun kuuluvista tehtävistä huolehtii maakunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin (maakunnan terveydensuojeluviranomainen). Viranomainen on syytä määritellä kaikissa ympäristöterveydenhuoltoa koskevissa laeissa samalla tavoin.

3 Laki tupakkalain muuttamisesta

Viranhaltijan pätevyys
Tupakkalakiluonnoksessa ei ole mainintaa valvontaa tekevän viranhaltijan pätevyydestä. Tupakkalakia on tältä osin tarpeen tarkistaa vastaamaan esimerkiksi terveydensuojelu- ja elintarvikelakia.

91 § Tupakkalain valvontamaksut

Valvontamaksujen alentaminen ei ole tupakkalain tavoitteiden mukaista eikä tasapuolista toimijoita kohtaan, jotka ovat useissa kunnissa maksaneet vuonna 2017 myyntipistettä kohti 500 euroa tai 1000 euroa, jos myynnissä on ollut myös nikotiininesteitä. Valvontamaksujen alentaminen esitetyllä tavalla ei tue tavoitetta vähentää myyntipisteiden ja –paikkojen määrää.

Pykälän mukainen määrittely ei ota huomioon tilannetta, jossa toimija on hakenut uuden tupakkalain mukaisen luvan tupakkatuotteiden tai nikotiininesteiden myyntiin, mutta ottaakin myöhemmin myyntiin molemmat tuoteryhmät. Tällöin toiminnan muutoksesta ei voitaisi periä maksua.

Ehdotuksessa todetaan, että jos lupa tai ilmoitus koskee määräaikaista toimintaa, maakunta perii toiminnan kestoon suhteutetun valvontamaksun. Määräaikainen myynti aiheuttaa viranomaiselle yleensä yhtä suuren työmäärän kuin koko vuoden myynti, joten tältä osin maksut tulee pitää nykyisen kaltaisina. Mikäli esitys jää lakitekstiin, tulee suhteutettu maksu määritellä.

> Ehdotuksessa todetaan, että jos toistaiseksi voimassa oleva vähittäismyyntilupa myönnetään tai toistaiseksi jatkuvaa toimintaa koskeva tukkumyynti-ilmoitus tehdään kesken vuoden, maakunta ei peri valvontamaksua kyseiseltä vuodelta. Ensimmäisenä vuonna uuteen toimijaan saattaa kohdistua paljonkin valvontatoimenpiteitä, joten ensimmäisen vuoden maksuttomuus ei ole perusteltua. Monet myyntipaikat vaihtavat myös omistajaa/y-tunnusta usein ja tämä mahdollistaa valvontamaksun välttelemisen haettaessa uutta lupaa tammikuun alussa, joka sitten peruutetaan joulukuun lopulla.

Ympäristöministeriö, 26 lakiehdotusta, luku 1.7 (lakiehdotukset 1-8) ja luku 2.10 (lakiehdotukset 1-18)

Asuntotoimen lait (laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi, laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta, aravarajoituslaki)

> Esityksissä on ehdotettu lähinnä kuntien nykyisten lausuntomenettelyjen siirtämistä erityisryhmien osalta ensisijaisesti maakunnan tehtäväksi. Tätä on perusteltu sillä, että erityisryhmien asuntopalveluiden järjestämisvastuu siirtyy maakunnalle. Lausuttavana olevassa esityksessä tai muissa maakuntauudistukseen tai sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyvissä ehdotuksissa ei ole laajemmin tarkasteltu

erityisryhmien asuntopalveluiden järjestämistä nyt muuttuvassa tilanteessa. Tämä tarkastelu tulisi nyt viimeistään tehdä ja harkita vielä kerran tarkoituksenmukainen lainsäädäntö.
Lausuttavana olevasta lainsäädännöstä tai aiemmin lausuttavana olleesta lainsäädäntökokonaisuudesta ei käy asumisen järjestämisen tehtäväalueella tyhjentävästi ilmi työnjako kunnan ja maakunnan välillä. Eri tukijärjestelmien soveltuvuus on myös epäselvää.
Keskeinen puute on uuden lainsäädännön mukaisen valinnanvapauden sekä kuntien toteuttaman erityisryhmien ARA-asuntokannan toteutuksen välinen ristiriita. Kunta on toiminut tiloissa usein välivuokraajana.
Välittömänä vaikutuksena on vanhusten ja vammaisten asuntokulujen merkittävä nousu, koska muutoksella toteutettava vuokrasuhteiden siirto Maakuntien Tilakeskus osakeyhtiölle poistaa mahdollisuuden arvonlisäverottomaan vuokratasoon niin näiden asumispalveluiden investoinneissa kuin hoitokuluissakin. Samoin välivuokramallin muutos ilman lainsäädäntömuutosta edellyttää nähtävästi saatujen ALV-vähennysten palautusta.
Koko järjestelmän kannalta perusteellisempi ristiriita on kuitenkin siinä, että ARA-lainsäädännöllä on kehitetty erityisryhmien asuntopalveluja pitkäjänteisesti ja asumisen laatutasoon panostaen. Nämä tavoitteet sitovat vuokranantajia vuosikymmeniksi eteenpäin. Nyt voimaan astuva valinnanvapauslainsäädäntö asettaa kyseenalaiseksi jo tehdyt investoinnit ja on jo vaarantanut erityisryhmien uusien asuntopalveluiden toteuttamisen.
Erityisryhmien asuntopalveluissa tulisi kuitenkin turvata nykyisen ja tulevan ARA-asuntokannan rooli keskeisenä erityisryhmien asuntopalveluiden toteuttajana.
Koko ARA-lainsäädäntö on nyt syytä arvioida uudelleen uudessa tilanteessa.

7 § Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi julkisista rekrytointi- ja osaamispalveluista, alueiden kehittämisen ja kasvupalveluiden rahoittamisesta ja yksityisistä rekrytointipalveluista sekä eräiden niihin liittyvien lakien muuttamisesta sekä luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kotoutumisen edistämisestä

VD/4633/03.00.00/2017

KN/JN/TS/AC-F

Työ- ja elinkeinoministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungin lausuntoa otsikossa mainituista luonnoksista hallituksen esitykseksi. Ehdotukset liittyvät maakunta- ja sosiaali- ja terveydenhuoltouudistuksen kokonaisuuteen.

Esitys koostuu säännösten sisällön ja sääntelyn kohteen perusteella kahdesta kokonaisuudesta. Ensimmäinen kokonaisuus sisältää kasvupalvelukokonaisuuteen sekä alueiden kehittämiseen liittyvät rekrytointi- ja osaamispalveluja koskevan lainsäädännön sekä alueiden kehittämisen ja kasvupalvelujen rahoittamista koskevan lainsäädännön. Toisen kokonaisuuden muodostaa esitys laiksi kotoutumisen edistämisestä.

Ensimmäinen kokonaisuus sisältää kolme uuttaa lakiehdotusta:
1. luonnos laiksi julkisista rekrytointi- ja osaamispalveluista
2. luonnos laiksi alueiden kehittämisen ja kasvupalveluiden rahoittamisesta
3. luonnos laiksi yksityisistä rekrytointipalveluista.

Toinen kokonaisuus
1. luonnos laiksi kotoutumisen edistämisestä.

Lausuntoja on pyydetty 16.6.2017 mennessä.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa liitteen mukainen lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi julkisista rekrytointi- ja osaamispalveluista, laiksi alueiden kehittämisen ja hyvinvointipalveluiden rahoittamisesta ja laiksi yksityisistä rekrytointipalveluista sekä eräiden niihin liittyvien lakien muuttamisesta sekä luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kotoutumisen edistämisestä.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän asiakohdan osalta heti kokouksessa.

Käsittely:
Työllisyyspalveluidenjohtaja Timo Saari, perhepalvelujenjohtaja Anna Cantell-Forsbom, elinkeinojohtaja Jose Valanta ja kaupunginlakimies Juha Myllymäki olivat kokouksen alussa paikalla vastaamassa asiakohtaa koskeviin kysymyksiin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän asiakohdan osalta heti kokouksessa.

Liitteet:
- Lausunto

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
apulaiskaupunginjohtaja Jaakko Niinistö, puh. 09 8392 34144 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

LAUSUNTOKYSELY: Hallituksen esitykset eduskunnalle laeiksi julkisista rekrytointi- ja osaamispalveluista, alueiden kehittämisen ja kasvupalveluiden rahoittamisesta ym. sekä laiksi kotoutumisen edistämisestä

Tervetuloa vastaamaan lausuntokyselyyn I) luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi julkisista rekrytointi- ja osaamispalveluista, laiksi alueiden kehittämisen ja kasvupalveluiden rahoittamisesta ja laiksi yksityisistä rekrytointipalveluista sekä eräiden niihin liittyvien lakien muuttamisesta sekä II) luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kotoutumisen edistämisestä.

I. Esitys sisältää kolme uutta lakiehdotusta:

1. lakiehdotus: laki julkisista rekrytointi- ja osaamispalveluista
2. lakiehdotus: laki alueiden kehittämisen ja kasvupalveluiden rahoittamisesta
3. lakiehdotus: laki yksityisistä rekrytointipalveluista.

Seuraavat voimassa olevat lait kumottaisiin:

- laki julkisesta työvoima- ja yrityspalvelusta (916/2012)
- laki työllistymistä edistävästä monialaisesta yhteispalvelusta (1369/2014)
- laki alueiden kehittämisen ja rakennerahastohankkeiden rahoittamisesta (7/2014)
- laki valtionavustuksesta yritystoiminnan kehittämiseksi (9/2013)
- laki sosiaalisista yrityksistä (1351/2003).

Lisäksi muutettaisiin työttömyysturvalakia ja eräitä muita lakeja.

II. Esitys laiksi kotoutumisen edistämisestä

Esitys sisältää ehdotuksen laiksi kotoutumisen edistämisestä, joka korvaisi voimassa olevan lain (1386/2010).

Lausuntopyyntöaineistossa on kyselylomake pdf-muotoisena.

Lausunnot pyydetään antamaan 16.6.2017 klo 16.15 mennessä.

Huom! Kyselyn avovastaus-kenttien enimmäispituus on 4000 merkkiä. Mikäli tämä ei riitä, voitte lähettää lausuntonne myös sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@tem.fi .

Kyselyyn vastaamista ei ole mahdollista välillä keskeyttää, vaan kyselyyn on vastattava kerralla. Kyselyssä ei myöskään pysty palaamaan taaksepäin aiemmalle sivulle tarkistamaan tai muuttamaan vastausta sen jälkeen kun "Seuraava"-painiketta on painettu. Kysely on suomenkielinen, mutta vastaukset voi antaa myös ruotsiksi.

Vastauksen lähettäminen: Kun vastaus on valmis, paina kyselylomakkeen lopussa olevaa "Lähetä" -painiketta. Tämän jälkeen kyselystä aukeaa "Kiitos-viesti", mikä osoittaa, että vastaus on lähtenyt onnistuneesti.

Ole ystävällinen ja kirjoita sähköpostiosoitteesi:

TAUSTATIEDOT

1) * Vastaajataho

x kunta
☐ maakunnan liitto
☐ muu kuntayhtymä tai kuntien yhteistoimintaelin
☐ julkisomisteinen yhtiö
☐ ministeriö
☐ ELY-keskus
☐ TE-toimisto
☐ aluehallintovirasto (AVI)
☐ muu valtion viranomainen
☐ järjestö
☐ joku muu, mikä

2) * Vastaajatahon virallinen nimi

Vantaan kaupunki

1. Laki julkisista rekrytointi- ja osaamispalveluista

Ehdotetun julkisia rekrytointi- ja osaamispalveluja koskevan lain keskeisenä sisältönä olisi työnhakijan palveluprosessin määrittely (2 luku) sekä niiden rekrytointi- ja osaamispalveluiden määrittely, joita jokaisessa maakunnassa olisi oltava tarjolla (3 luku). Rekrytointipalveluna maakunnan tulisi välittää tietoa osaavan työvoiman saatavuudesta ja työtilaisuuksista, antaa rekrytointiin ja työnhakuun liittyvää neuvontaa sekä yhteen sovittaa työtilaisuuksia ja työnhakijoita. Osaamispalveluna maakunnassa tulisi olla tarjolla ammatinvalinta- ja uraohjausta sekä kasvupalvelukoulutusta. Maakunta voisi lisäksi järjestää muita rekrytointia ja työnhakua tukevia sekä osaamista kehittäviä palveluja. Muista palveluista määriteltäisiin tarkemmin ainoastaan työkokeilu (4 luku). Muutoin palveluiden sisältöä ei määriteltäisi.

3) 1 luku Yleiset säännökset, kommentit:

Ehdotettu lainsäädäntö antaa maakunnalle ja Uudenmaan kuntayhtymälle mahdollisuudet toteuttaa järjestämisvelvollisuuttaan uudella tavalla. Palvelutuottajien määrän lisääntyminen monituottajamallissa antaa mahdollisuuden hankkia uusia työllistymistä tukevia palvelukonsepteja, jotka jätetään laissa määrittelemättä.

Palveluiden saatavuuden turvaamiseksi olisi lain toisessa pykälässä mainittujen palvelutuottajien lisäksi mainittava julkisen sektorin oma tuotanto. Vantaan kaupunki käyttää jo nyt yksityistä palvelutuotantoa osana kasvupalveluiden tuotantoa ja on valmis lisäämään sitä.

4) 2 luku Työnhakijan palveluprosessi, kommentit:

Vantaan kaupunki haluaa kiinnittää huomiota laissa esitetyn aktiivimallin vaikutuksiin niin asiakasprosessin, viranomaisen toiminnan sekä työnantajien kannalta.

Työnhakijat ovat valmiuksiltaan ja kielitaidoltaan erilaisessa asemassa. Velvoitteet aktiiviselle työnhaulle tulisi määritellä työnhakijan tilanne ja valmiudet huomioon ottaen.

Työnantajien kannalta aktiivisuuden velvoite ja sen mekaaninen toteuttaminen voi vähentää heidän haluaan ilmoittaa avoinna olevista työpaikoista. Työnantajien mahdollisuudet käsitellä velvoitteen lisäämiä suuria määriä työhakemuksia ovat rajalliset. Aktiivisuuden velvoite voi kääntyä myös itseään vastaan.

Viranomaisen toiminnan kannalta aktiivimalli edellyttää kasvupalveluviranomaiselta sekä työttömyysetujen maksajalta resursseja ja tietojärjestelmää aktiivisen työnhaun seuraamisessa ja hallinnassa. Malli edellyttää hyvin toimivaa ja kaikkien käytössä olevaa tietojärjestelmää.

Vantaan kaupunki katsoo, että työllistymistä edistävän monialaisen yhteispalvelun (TYP) tarpeen arvioinnin sisällyttäminen lakiesitykseen on hyvä ratkaisu. Uusi lainsäädäntö antaa järjestäjälle laajemmat mahdollisuudet toteuttaa monialainen palvelu tarvittavalla tavalla. Asiakkaan kannalta on tärkeää, että vähintään entisen kaltainen yhteistyö viranomaisten välillä säilyy.

5) 3 luku Rekrytointi- ja osaamispalvelut, kommentit:

Vantaan kaupunki pitää mahdollisena, että urajärjestelmän käyttöön liittyvien rajoitteiden osalta digitaalinen palvelualusta "Työmarkkinatori" saattaisi mahdollistaa tehokkaamman tiedonkulun eri toimijoiden välillä.

Vantaan kaupunki katsoo, että lain tulee turvata tutkintotavoitteinen koulutus myös kasvupalvelukoulutuksena. Kasvupalvelut voivat näin tukea työttömien osaamisen kehittymistä ja joustavia reittejä ammatilliseen koulutukseen. Laki estäisi näin toteutuessaan työpaikoilla tapahtuvan osaamisen tunnistamisen ja sitä kautta tapahtuvan ammatillisten osatutkintojen suorittamisen. Kasvupalvelumäärärahojen kautta toteutettava työkokemus voi johtaa myös näyttötutkintoihin ja siten parantaa huomattavasti työttömän työnsaantimahdollisuuksia.

6) 4 luku Työkokeilu, kommentit:

Vantaan kaupunki katsoo, että työkokeilua tulisi voida käyttää osaamisen kehittämiseen. Työkokeilun aikana pitäisi henkilöasiakkaalla olla mahdollisuus hyödyntää osaamistaan mahdollisesti osatutkintojen suorittamiseen.

7) 5 luku Työllistämisvelvoite, kommentit

Vantaan kaupunki katsoo, että velvoitetyön jatkamista palvelumuotona tulee suunnata entistä enemmän työttömiin, joilla on mahdollista työllistyä avoimille työmarkkinoille.

8) 6 luku Erinäiset säännökset, kommentit:

Vantaan kaupunki katsoo, että lain toteutuminen edellyttää entistä avoimempia ja kehittyneempiä tietojärjestelmiä ja digitaalisuuden hyödyntämistä täysimääräisesti. Tietojensaannin osalta on "järjestämisessä välttämättömät tiedot" määriteltävä uusi tietoturva - ja henkilötietolainsäädäntö huomioiden.

9) 7 luku Voimaantulo, kommentit:

Muutokset edellyttävät riittävää siirtymäaikaa.

2. Laki alueiden kehittämisen ja kasvupalveluiden rahoittamisesta

Alueiden kehittämisen ja kasvupalveluiden rahoittamisesta annettavalla lailla on tarkoitus siirtää maakunnan liittojen sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten rahoitustehtäviä perustettaville maakunnille ja Uudenmaan kuntayhtymälle. Lisäksi laissa olisi tarkoitus säätää eräistä ministeriöiden myöntämistä tuista. Laki koskisi sekä kansallista varoista että Euroopan unionin varoista myönnettäviä tukia. Tukimuodot pysyisivät pitkälti nykyisen kaltaisina ja suurin muutos koskisikin tukea myöntäviä tahoja, joita olisivat yleensä maakunnat.

10) 1 Luku Yleiset säännökset, kommentit:

Vantaan kaupunki toteaa, että siirryttäessä yksityiseen palvelutuotantoon ja uuteen järjestämistoimintoon tulee Uudenmaan kuntayhtymän rahoitus turvata.

Uusi lainsäädäntö määrittelee työllisyyspoliittista saaneiden toimijoiden roolin palvelutuottajana, joten esitys työllisyyspoliittisesta avustuksesta luopumisesta on perusteltu.

11) 2 Luku Yritykselle myönnettävät tuet, kommentit:

Tilanne, jossa nykymuotoinen starttiraha muuttuisi uudeksi, yritykselle myönnettäväksi tueksi on periaatteiltaan oikeansuuntainen. Yksittäisen yrittäjän näkökulmasta yrityksen perustaminen on tästä huolimatta usein myös toimeentulokysymys ja samalla aktiivinen vaihtoehto muuten uhkaavalle työttömyydelle. Siksi myös alkavan yrittäjän toimeentulo tulee voida turvata myös jatkossa vaikka tuki kohdistettaisiinkin jatkossa vain yrityksille. Erityisesti alkavien yritysten osalta kansallisista varoista myönnettävien tukien käyttäminen yritysten kehittämispalveluiden (analyysipalvelut, asiantuntijapalvelut sekä koulutuspalvelut) sijasta keskeisempää olisi yrittäjän kohtuullisen toimeentulon turvaaminen.

12) 3 Luku Voittoa tavoittelemattomalle oikeushenkilölle myönnettävät tuet kehittämis- ja investointitoimintaan, kommentit:

Maakuntien mahdollisuus myöntää pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan tukea valtion talousarvioon otettujen määrärahojen rajoissa kasvua ja elinkeinorakenteen monipuolistamista, innovaatioiden kehittämisen edellytysten luomista tai yritysten toimintaedellytysten kehittämistä varten voidaan pitää perusteltuna, samoin 1 momentin 2 kohdan mahdollisuutta myöntää tukea kuntien toteuttamiin perusrakennetta koskeviin investointihankkeisiin eli perusrakenteen investointitukea.

Tehtävien jakautuessa maakunnalle ja kunnille on huolehdittava siitä, ettei samalla kavenneta kuntien oikeutta hoitaa sen yleiseen toimialaan kuuluvia ja sen itse rahoittamia tehtäviä. Kunnan itsemääräämisoikeuteen tuleekin myös jatkossa kuulua oikeus hoitaa tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa tehtäviä, jotka edistävät kunnan elinvoimaa.

13) 4 Luku Palkkatuki, kommentit:

Yksityisen sektorin työnantajalle myönnetty palkkatuki sekä palkkatuki oppisopimuskoulutukseen ovat olleet tehokkaimpia välineitä työnhakijoiden työllistymisen edistämisessä. Vantaan kaupunki pitää järkevänä palkkatuen jatkumista. Esityksen perusteluihin olisi lisättävä mahdollisuus rahoittaa palkkatuen kustannuksia peruspäivärahasta myös vuoden 2018 jälkeen, jotta varmistetaan työttömien työnhakijoiden pääsy tarpeensa mukaisiin palveluihin määrärahatilanteen estämättä. Vuorotteluvapaasijaisen palkkaukseen tulisi voida myöntää palkkatukea.

14) 5 Luku Tuen hakeminen, myöntäminen ja maksaminen, kommentit:

15) 6 Luku Tuen palauttaminen ja takaisinperintä sekä maksatuksen lopettaminen, kommentit

16) 7 Luku Euroopan unionin rakennerahastoja koskevat erityissäännökset, kommentit:

Pykälässä 44§, jossa käsitellään välittävien toimielinten tehtäviä, jää epäselväksi 1. momentin 6. kohdan maininta, jossa välittävä toimielin tekee sääntöjenvastaisuusilmoituksen EURA 2014 tietojärjestelmän kautta todentamisviranomaiselle. Vantaan näkemyksen mukaan se tulisi tehdä välittömästi havaitun sääntöjenvastaisuuden ilmaannuttua myös suoraan.

Pykälässä 52§ kuvataan välittävän toimielimen seurantavelvoitetta ja tuensaajan seurantaa varten toimittamia tietoja. Pykälän 1. kohtaan tulisi siksi tarkemmin kuvata aikaväli ja tapa hankkeen seurannalle, koska nykyisin vain ohjausryhmä ja 6 kuukauden välein tehtävä maksatusraportin selitys sitovat välittävän toimielimen seurantaa. Tämä ei ole riittävää itse hankkeiden seurannalle ja niiden onnistumisen tukemiselle.

17) 8 Luku Erinäiset säännökset, kommentit:

18) 3. Laki yksityisistä rekrytointipalveluista. Kommentit:

Esitetyt lakimuutokset, joilla päivitetään kansalliset säädökset vastaamaan EU-lainsäädäntöä ja kansainvälisiä sopimuksia, ovat perusteltuja.

19) 4. Laki sosiaalisista yrityksistä annetun lain kumoamisesta. Kommentit:

Vantaan kaupunki ei näe perusteita sille, että laki sosiaalisista yrityksistä kumottaisiin. Vammaisille, osatyökykyisille ja pitkäaikaistyöttömille tarjottavia työmahdollisuuksia on edelleen lisättävä. Laki sosiaalisista yrityksistä on lähtökohtaisesti oikea. Vantaan kaupunki näkee, että lakia on kehitettävä siten, että lain tavoitteet toteutuisivat jatkossa nykyistä paremmin.

Sosiaalisia yrityksiä koskevan lain tavoitteena on ollut luoda työmahdollisuuksia erityisesti työttömille ja vajaakuntoisille. Toimintamallin tavoitteena on ollut edesauttaa pitkäaikaistyöttömien siirtymistä avoimille työmarkkinoille ja mahdollistaa pysyvämpi työpaikka vammaisille henkilöille. Esityksen perusteluissa todetaan, etteivät laille annetut tavoitteet ole toteutuneet. Sote- ja maakuntauudistuksen mahdollisesti toteutuessa, palvelutuotannon laajamittainen yhtiöittäminen voi joissain tapauksissa olla tarkoituksenmukaista toteuttaa sosiaalisen yrityksen muodossa.

25) 7 luku Työmarkkinatukea koskevat yleiset säännökset. Kommentit:

Mikäli kunnille ei jää merkittävää roolia työllisyyden hoidossa, tulee työmarkkinatuen rahoitusosuus poistaa kunnilta. Maakuntauudistuksessa sosiaali- ja terveyspalvelut ovat siirtymässä maakuntien vastuulle. Kuntien osuutta työmarkkinatukeen on perusteltu niiden roolilla sosiaali- ja terveyspalveluiden tarjoajana, joten vastuu tulee siirtää uudistuksessa palveluiden mukana maakunnille. Lakiesityksen perusteella voi jäädä joiltain osin tulkinnanvaraiseksi tehtävienjako Uudellamaalla maakunnan ja kasvupalvelukuntayhtymän kesken. Perusjaon tulee olla sellainen että maakunta on EU-rakennerahastojen hallinnoija ja kasvupalvelukuntayhtymä hallinnoi ja myöntää kansallisesti rahoitettuja suoraan kasvupalveluun liittyviä tukia

26) 9 luku Työttömyysetuudella tuettu työnhakijan omaehtoinen opiskelu, kommentit:

27) 10 luku Työllistymistä edistävien palvelujen ajalta maksettavaa etuutta koskevat säännökset, kommentit

28) 10 a luku Kulukorvaus, kommentit:

29) 11 luku Toimeenpanoa koskevat säännökset, kommentit:

30) 12 luku Muutoksenhaku, kommentit:

31) 13 luku Tietojen saamista ja luovuttamista koskevat säännökset, kommentit

32) 14 luku Erinäisiä säännöksiä, kommentit:

Laki vuorotteluvapaalain muuttamisesta

33) Vuorotteluvapaan toimeenpanoon liittyvät tehtävät siirrettäisiin TE-toimistoilta työttömyyskassoille ja Kansaneläkelaitokselle. Lisäksi tehtäisiin vuorotteluvapaasijaista koskevia muutoksia. Kommentit:

Muutoksiin liittyviä muita lakeja:

- Laki sosiaaliturvajärjestelmien yhteensovittamista koskevan Euroopan unionin lainsäädännön soveltamisesta annetun lain muuttamisesta

- Laki kuntouttavasta työtoiminnasta annetun lain muuttamisesta

- Laki toimeentulotuesta annetun lain muuttamisesta

- Laki valtion virkamieslain 5 a §:n muuttamisesta

- Laki valmiuslain 99 §:n muuttamisesta

- Laki taloudelliseen toimintaan myönnettävän tuen yleisistä edellytyksistä annetun lain 1 ja 2 §:n muuttamisesta

34) Kommentit muutoksiin liittyvistä laeista:

Laki kotoutumisen edistämisestä

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki kotoutumisen edistämisestä. Voimassa oleva laki kotoutumisen edistämisestä (1386/2010) kumottaisiin. Lain tarkoituksena olisi edistää kotoutumista ja hyviä väestösuhteita. Esityksessä säädettäisiin kotoutumisen edistämisestä selkeästi ja johdonmukaisesti ottaen huomioon maakunta- ja sosiaali- ja terveydenhuollon sekä aluekehitys- ja kasvupalvelu-uudistusten edellyttämät kotouttamista koskevat muutostarpeet. Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi kotoutumista edistävistä palveluista ja viranomaisten tehtävistä kotoutumisen edistämisessä samoin kuin kotouttamisen yhteensovittamisesta ja seurannasta hallinnon eri tasoilla. Kotoutumisen edistämisen suunnittelu ja kehittäminen yhteen sovitettaisiin maakunnan ja kunnan muun suunnittelun kanssa.
Hallituksen esityksen nykytilan kuvauksessa on ansiokkaasti kuvattu tämänhetkistä kotoutumista ja nostettu esille kehitettäviä asioita. Lakiesityksessä kehittämiskohteita ei ole huomioitu.

35) 1 luku Yleiset säännökset, kommentit:

Vantaa kaupunki pitää oikeana esityksen laajaa näkemystä kotouttamisesta. Esityksessä ei kuitenkaan ilmene selkeästi maakunnan, perustettavan kasvupalvelujen kuntayhtymän, kunnan ja yksityisen palvelujentuottajien roolit. Tämä voi merkitä vaikeutta palvelutarpeen arvioinnissa ja palvelujen yhteen sovittamisessa. Jos maakunnalle siirtyy vastuu kotoutumispalvelujen järjestämisestä merkittävältä osin, mutta kunnassa on vastuu peruspalvelujen järjestämisestä ja oppivelvollisten kototutumisen osalta, niin toimivalta- ja vastuusuhteet näiden erillisten, itsenäisten toimijoiden välillä on epäselvä.

6 § esitetty menettely, jossa maahanmuuttajan oikeudesta työttömyysetuuteen säädettäisiin pelkästään työttömyysturvalaissa ja oikeudesta toimeentulotukeen säädettäisiin toimeentulotuesta annetussa laissa, normalisoi ja selkeyttää aikaisempaa käytäntöä, jossa kotoutumissuunnitelman laatimisajankohtaoli merkityksellisin.

36) 2 luku Kotoutumista edistävät palvelut, kommentit:

Kotoutumista edistävien palvelujen järjestämisessä yhteistyö maakunnan, kunnan ja palvelutuottajan välillä on edellytyksenä palvelujen yhteensovittamiselle. Yhteisesti on varmistettava, että eri palvelutuottajien järjestämät palvelut muodostavat kotouttamista edistävän kokonaisuuden. Valinnanvapauden toteutuminen maahanmuuttajien kohdalla edellyttää varsin suuren resurssimäärän varaamista henkilökohtaiseen neuvontaan ja ohjaukseen.

Vantaan kaupunki toteaa, että lakiesityksen yhdeksännen pykälä**n** "Perustietoaineisto annetaan kaikille Suomeen muuttaville oleskelulupapäätöksen tiedoksiannon, oleskeluoikeuden rekisteröinnin, oleskelukortin myöntämisen tai kotikunta- ja väestötietojen rekisteröinnin yhteydessä. Kukin tätä lakia soveltava viranomainen vastaa osaltaan perustietoaineiston sisällön tuottamisesta ja ajan tasalla pitämisestä. Työ- ja elinkeinoministeriö vastaa perustietoaineiston yhteensovittamisesta, kääntämisestä ja jakelusta." toteutuminen on yhdenvertaisuuden kannalta erinomaisen tärkeää, mutta tämän materiaalin sisällöllisen tuottamisen koordinointi riittävän laajaksi ja yhteismitalliseksi tulee olemaan haaste.

Alkukartoitus tulee lakiesityksen (§ 11) mukaan laatia kahden viikon kuluessa asiakkuuden alkamisesta tai pyynnöstä alkukartoituksen tekemiseen. Kahden viikon aikataulu ei ole realistinen ja saattaa ohjata puutteellisesti tehtyihin alkukartoituksiin. Voimassa olevan kotoutumislain mukaisesti määräaika on kaksi kuukautta. Alkukartoituksen osalta lakiehdotus antaa paikoin sekavan vaikutelman. Alkukartoituksia ei kunnissa ole pystytty lain hyvästä tarkoituksesta huolimatta laatimaan siinä laajuudessa kuin lainlaatija on tarkoittanut.

§ 12:"Kotoutumissuunnitelma laaditaan yhteistyössä maahanmuuttajan kanssa hänen elämäntilanteensa edellyttämässä laajuudessa ja kotoutumista edistävät tavoitteensa huomioiden. Perheelle laaditaan perheen kotoutumissuunnitelma, jos perheen kokonaistilanne sitä edellyttää." Laissa tulisi määritellä, kenen vastuulla perheen yhteisen kotoutumissuunnitelman laatiminen on. Kotoutumissuunnitelma tulisi laatia viimeistään kuukauden kuluessa alkukartoituksen laatimisesta, kuitenkin viimeistään kolmen vuoden

kuluessa ensimmäisen oleskeluluvan myöntämisestä tai oleskeluoikeuden rekisteröimisestä. Maakunnan ja kunnan olisi seurattava kotoutumissuunnitelman toteutumista. Kunnalle ei tulisi asettaa velvollisuutta seurata sellaista kotoutumissuunnitelmaa, jossa palveluiden järjestäminen on yksin maakunnan tai kuntayhtymän vastuulla.

37) 3 luku Kotoutumisen edistäminen maakunnassa, kommentit:

Lakiluonnoksessa maakunnalle tulee erittäin keskeinen rooli kotouttamisessa. Uudenmaan erillisratkaisussa kasvupalvelut kytketään alueen suurten kaupunkien elinvoiman edistämisen välineisiin ja erityisosaamiseen maahanmuuttajien palveluissa. Kasvupalvelut lisäävät maahanmuuttajien mahdollisuuksia työllistymiseen ja yrittäjyyteen.

Uudellamaalla sosiaali- ja terveyspalveluiden ja kasvupalveluiden yhteensovittaminen voi muodostua haasteeksi, koska osa maahanmuuttajataustaisista henkilöistä tarvitsee kasvupalveluiden ohella myös sosiaali- ja terveyspalveluita. Toiminnan toteutuminen edellyttää Uudenmaan maakunnan ja kasvupalvelukuntayhtymän hyvää yhteistyötä.

Lakiesityksen 24 §:ssä viitataan maakunnille asetettavaan maahanmuuttoasioiden yhteistyöryhmään. Yhteistyöryhmän tehtävänä on tukea kotouttamisen kehittämistä, suunnittelua ja toimeenpanoa maakunnassa sekä kotouttamisen yhteensovittamista maakunnan aluekehityksen, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen ja muun suunnittelun kanssa samoin kuin yhdenvertaisuuden ja hyvien väestösuhteiden edistämistä maakunnassa. Maakunnallisen yhteistyöryhmän tehtävänä on tukea kotouttamista maakunnan tasolla, sen toiminta tulisi selkeämmin kytkeä § 26:n määrittelemään kotoutumisen edistämiseen kunnassa, kuten § 20 edellyttää.

38) 4 luku Kotoutumisen edistäminen kunnassa, kommentit:

Kunta on jatkossakin merkittävässä roolissa monien kotoutumisen kannalta keskeisten peruspalveluiden järjestäjänä, esimerkiksi koulutuksen, varhaiskasvatuksen, asumisen, vapaa-ajan ja hyvinvoinnin edistämisen osalta. Lakiluonnoksessa kunnan rooli kuitenkin painottuu ennen kaikkea peruspalveluiden osalta varmistamaan, että kaikki kunnan palvelut soveltuvat myös maahanmuuttajille. Ongelmallinen on lakiluonnoksen määrittely kunnan kohdalla kotoutumisen "yleis- ja yhteensovittamisvelvollisuudesta" kunnan osalta. Kuntalain mukaan kunnan tulee edistää asukkaidensa hyvinvointia ja kotoutumisen edistäminen on ehdotuksen mukaan ennen kaikkea kotoutumisen valtavirtaistamista kunnan kaikkiin palveluihin. "Lasten ja nuorten perusopetuksesta tai muusta koulutuksesta huolehtiminen on oleellinen kotoutumisen lähtökohta." Kunnan vastuulle jää myös muut työvoiman ulkopuolella olevat mm. kotona lapsiaan hoitavat vanhemmat. Yhteensovittamisesta ja yhteistyöryhmistä tulisi laatia yhteinen pykälä, jossa kaikki toimijat ja niiden keskinäiset vastuut kuvataan.

39) 5 luku Valtion kotoutumista edistävät toimet, kommentit:

Lausunnolla oleva lakiluonnos ei ehdota muutoksia valtiotason vastuisiin. Työ- ja elinkeinoministeriön työvälineinä ovat olleet mm. Valtion kotouttamisohjelma, jonka avulla eri ministeriöiden vastuu omien hallinnonalojensa osalta nostetaan esiin. Ministeriöiden välinen yhteistyöelin on hyvin tärkeä koska koordinointi eri ministeriöiden välillä ei aina ole kunnan näkökulmasta ollut kovin sujuvaa.

40) 6 luku Ilman huoltajaa maassa asuvaa lasta koskevat säännökset, kommentit:

Vantaan kaupunki toteaa, että erinomainen asia on esityksessä yksin maahan tulleiden alaikäisten kohdalla tehdyt lainsäädännölliset tarkennukset. Vielä erityisesti edustajajärjestelmä vaatisi enemmän tarkennuksia.

41) 7 luku Rekisterisäännökset, kommentit:

42) 8 luku Erinäiset säännökset, kommentit:

43) 9 luku Voimaantulo, kommentit:

8 § Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan määrärahamuutosesitys 2017

VD/5793/02.01.00.04/2017

KN/PM/MR/HY-L

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan organisaatioon on tehty muutoksia 1.6.2017 alkaen uuden hallintosäännön muutosten yhteydessä. Organisaatiomuutoksilla on vaikutusta kaupunginvaltuuston hyväksymiin vuoden 2017 talousarvion määrärahojen sitovuuksiin. Vantaan kaupungin hallintosäännön mukaan (15 luku 5 §) kaupunginvaltuusto päättää tavoitteiden ja määrärahojen sitovuudesta hyväksyessään talousarvion täytäntöönpanomääräykset. Kaupunginvaltuusto myös päättää toimielinten määrärahojen ja tavoitteiden muutoksista, jos organisaatiota muutetaan talousarviovuoden aikana. Talousarvion täytäntöönpanomääräysten mukaan talousarviossa myönnetyt määrärahat ovat muutettavissa sitovuustasoiltaan vain kaupunginvaltuuston päätöksellä.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla on organisaatiomuutosten vaikutuksia vuoden 2017 käyttösuunnitelmaan ja sitovuustasoihin käsitelty lautakunnissa seuraavasti:

- Kaupunkisuunnittelulautakunta, 15.5.2017 § 10
- Tekninen lautakunta, 16.5.2017 § 6
- Ympäristölautakunta, 17.5.2017 § 5

Mittausosasto siirtyy kokonaisuudessaan nettobudjetoidusta kuntatekniikan keskuksesta bruttobudjetoituun kiinteistöt ja asuminen -tulosalueeseen (ent. yrityspalvelut). Siirtymisen jälkeen mittausosasto noudattaa jatkossa bruttoperiaatetta. Lisäksi mittausosaston irtaimen omaisuuden investoinnit siirtyvät kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisuuteen.

Rakennusvalvonta siirtyy erikseen sitovana nettobudjetoituna tulosalueena kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisuuteen ympäristölautakunnan alaisuudesta. Ympäristölautakunnan toiminta on jatkossa kokonaisuudessaan sitova bruttoperiaatteen mukaisesti.

Organisaatiomuutoksella ei ole vaikutusta koko toimialan vuoden 2017 tulo- ja menoarvioihin. Sitovuustasojen muutokset tapahtuvat toimialan talousarvion sisällä.

Toimialan sitovuustasot vuoden 2017 talousarviossa ennen organisaatiouudistusta

Määrärahat *(1000 euroa)*	Toimintatuotot	Toimintakulut (ilman VOK)	Toimintakate
14 0 Kaupunkisuunnittelulautakunta	38 814	-9 657	29 157
14 5 Tekninen lautakunta bruttoyksiköt	142 237	-137 228	5 009
sis. 14 51 Joukkoliikenne	10 871	-52 700	-41 829
14 50 Kuntatekniikan keskus	29 000	-43 874	-14 874
14 52 Varikko	5 775	-4 767	1 008
14 7 Ympäristölautakunta bruttoyksiköt	509	-3 664	-3 155
14 75 Rakennusvalvonta	4 000	-3 122	878
Toimiala yhteensä	**220 335**	**-202 312**	**18 023**

xxx = talousarvion sitovuustaso

Toimialan sitovuustasot vuoden 2017 talousarviossa organisaatiouudistuksen jälkeen

Määrärahat *(1000 euroa)*	Toimintatuotot	Toimintakulut (ilman VOK)	Toimintakate
14 0 Kaupunkisuunnittelulautakunta bruttoyksiköt	40 776	-13 232	27 544
14 75 Rakennusvalvonta	4 000	-3 122	878
14 5 Tekninen lautakunta bruttoyksiköt	142 237	-137 228	5 009
sis. 14 51 Joukkoliikenne	10 871	-52 700	-41 829
14 50 Kuntatekniikan keskus	27 038	-40 299	-13 261
14 52 Varikko	5 775	-4 767	1 008
14 7 Ympäristölautakunta	509	-3 664	-3 155
Toimiala yhteensä	**220 335**	**-202 312**	**18 023**

xxx = talousarvion sitovuustaso

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan vuoden 2017 talousarvion sitovuustasot muutetaan em. muutosten mukaisiksi

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
talousjohtaja Patrik Marjamaa, puh. 09 8392 8542, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
talousarviopäällikkö Matti Ruusula, puh. 09 8392 3787, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

9 § Tikkurilan uimahallin tarveselvityksen hyväksyminen

VD/4860/10.03.02.01/2017

HP/PW/JV/JPO/KN/PM/MR/KVa/KVi/HY-L

Tikkurilan uimahalli sijoittuu Tikkurilan urheilupuistoon, joka sijaitsee kilometrin etäisyydellä Tikkurilan keskustasta luoteeseen osoitteessa Läntinen Valkoisenlähteentie 50. Urheilupuistoon on keskittynyt urheilua tukevia toimintoja ja palveluita, mm. jäähalli, palloilukentät, urheilutalo ja hotelli. Tikkurilan uimahallin tarveselvitys on laadittu yhteistyössä käyttäjien, tilakeskuksen ja liikuntapalvelun edustajien kanssa.

Liikuntapaikkasuunnitelmassa (2009–2025) on esitetty pohdittavaksi ulkoaltaiden rakentamista joidenkin uimahallien yhteyteen tulevaisuudessa. Liikuntapaikkasuunnitelmaa päivitettiin vuonna 2013. Päivitettyyn liikuntapaikkasuunnitelmaan tai kaupungin investointiohjelmaan ei sisälly maauimalan toteuttamista. Tehtyjen selvitysten perusteella tarkoituksenmukaisimpina ja kustannustehokkaimpana ratkaisuna pidetään maauimalan toteuttamista uuden uimahallin yhteyteen.

Uimahallissa on hyppyaltaalla varustettu suuri vesiallas, puku-, pesu- ja saunatilat sekä kuntosali-, liikunta-, neuvottelu- ja kahviotilat että tekniset tilat. Vuonna 1962 valmistunut uimahalli on teknisesti verrattain hyvässä kunnossa. Korjaustoimenpiteitä tulee suorittaa ensisijaisesti vuoden 2008 peruskorjausalueiden ulkopuolelle jääneissä tiloissa (puku-, pesu-, sauna- ja wc- tilat) sekä lvisrak- teknisten laitteiden että varusteiden osilla.

Hankkeelle haetaan opetus- ja kulttuuriministeriön sekä aluehallintovirastojen vuosittain myöntämiä avustuksia liikuntapaikkojen sekä niihin liittyvien vapaa-aikatilojen perustamishankkeisiin.

Tikkurilan uimahallin korjaustyöt keskitetään kesäkaudelle samanaikaisesti tavanomaisten huoltotöiden kanssa ja tarvittavina väistötiloina toimivat vantaan kaupungin muut sisä- ja ulkouintipaikat.

Tarveselvitysvaiheessa hankkeelle muodostuva kustannusennuste on 3 200 000 euroa (alv 0 %, KL 91 I-17). Vesiliittymän uusimisesta aiheutuvat erilliset kokonaiskustannukset ovat n. 50 000 euroa (alv 0 %).

Hallintosäännön 9 luvun, 1 §:n kohdan 29 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 milj. euron (alv 0 %) suuruisten toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten ja kustannusarvioiden hyväksymisestä.

Talousjohtaja toteaa, että valtuuston hyväksymässä talousarvion 2017 investointiohjelmassa uimahallin perusparannukselle on varattu 5,3 milj. euroa ja hankkeen toteutus on ajoitettu vuosille 2018–2019. Tilakeskus huomioi tarveselvityksen 28.4.2017 mukaisen määrärahatarpeen taloussuunnitelman 2018–2021 valmistelussa.

Vapaa-ajan lautakunta 6.6.2017 § 19 on päättänyt esittää maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle hyväksyttäväksi Tikkurilan uimahallin 28.4.2017 päivätyn tarveselvityksen.

Tekninen lautakunta 6.6.2017 § 8 on päättänyt esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Tikkurilan uimahallin 28.4.2017 päivätyn tarveselvityksen ja kustannusennusteen liitteineen ehdolla, että Vantaan kaupungin vapaa- ajan lautakunta hyväksyy nämä.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 9

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä Tikkurilan uimahallin 28.4.2017 päivätty tarveselvitys ja kustannusennuste liitteineen.
Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kaupunginhallituksen kokoukseen.

Liitteet:
- Tikkurilan uimahallin tarveselvitys 28.4.2017
- Selvitys maauimalan toteuttamisesta Tikkurilan uimahallin yhteyteen 10.1.2016

Täytäntöönpano: Tilakeskus

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
rakennuttaja-arkkitehti Juha Polvinen, 050 314 5086, nimi.sukunimi[at]vantaa.fi

TILAKESKUS / HANKEVALMISTELU
TARVESELVITYS

28.4.2017

TIKKURILAN UIMAHALLI

1 TAUSTA

Lähtötiedot
Rakennuksen korjaukset ja muutokset
Kuntokartoitukset
Selvitykset, tutkimukset ja tarkastukset

2 PERUSTELUT

Liikuntatoimen kaupunkitasoinen palveluverkkoselvitys

3 RAKENNUKSEN KUNTO - NYKYTILANNE

Piha- alue
Uimahalli

4 TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TARPEET

Yleistä
Korjaus- ja kunnostustarpeet
Lvia– tekniset tarpeet
Sähkötekniset tarpeet

5 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

Sijainti
Yleis- ja asemakaavatilanne
Perustamisolosuhteet ja pohjarakentaminen
Piha- alue, liikenne ja pysäköinti
Kunnallistekniikka
Ympäristötekijät

6 VÄISTÖTILATARVE

7 AIKATAULU, RAHOITUS, AVUSTUKSET, KUSTANNUKSET

8 HANKKEEN KÄYTTÖVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

9 RISKIT

10 YHTEENVETO

11 TYÖRYHMÄ

Liitteet:

Kustannusennuste
Sijainti-, maalaji- ja johtokartta
Asemakaava ja kaavamääräykset
Pohja- ja julkisivukaaviot
Digikuvat

Erillisliitteet:

Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen tarkastuskertomus (28.10.2016)
Selvitys maauimalan toteuttamiseksi Tikkurilan uimahallin yhteyteen

1 **TAUSTA**

LÄHTÖTIEDOT

TIKKURILAN URHEILUPUISTO		
Omistaja: Vantaan kaupunki / Kiinteistö oy Tikkurilan urheilutalo (VTK Kiinteistöt Oy)		
Tontilla sijaitsevat rakennukset: - asuintalo (139 kem^2, 98 htm^2), valm.1962, rak.1 - **Tikkurilan uimahalli (5601 kem^2), valm.1968, rak.2** - jäähallit (2850 kem^2), valm.1994, rak3 - muut myymälärakennukset (31 kem^2), valm.1985, rak.4 - monitoimihallit ja muut urheiluhallit (4617 m^2), valm.1980, rak.5 - jäähallit (6863 kem^2), valm.1974, rak.6 - saunarakennukset (45 kem^2), valm.1957, rak.7 - muut urheilu- ja kuntoilurakennukset (333 kem^2), valm.1981, rak.8 - muut urheilu- ja kuntoilurakennukset (4500 kem^2), valm.2008, rak.11 - katos, valm.1900, rak.12 - katos, valm.1900, rak.13		
Hallintayksikkö 92 -63 -191 -17 -V502 on vuokrattu Kiinteistö Oy Tikkurilan urheilutalolle (mm. piha- alue).		
Kaupunginosa: 63 – VIERTOLA	**Rakennusoikeus:** e=0.30	**Tontin pinta- ala:** 131482 m2
Sallittu kerrosluku: III	**Kaavatiedot:** YU Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue	
Asemakaava vahv. 18.11.2013	**Autopaikkavaatimus:** Urheilutilat - 1ap / 3 yleisöpaikka tai kävijä	

TIKKURILAN UIMAHALLI		
Osoite: Läntinen Valkoisenlähteentie 50, 01300 Vantaa	**Käyttäjät:** Vantaan / Liikuntapalvelut	
Kiinteistötunnus: 92- 63- 191- 17	**Pysyvä rakennustunnus:** 4665	**Rakennusnumero:** 2
KHJ: 100316542F	**Valmistunut:**31.12.1968	**Rekisteröity:**16.12.1993
Kerrosala: 5601 m^2	**Tilavuus:** 32495 m^3	**Bruttoala:** 5630 m^3
Kellarin ala: 2110 m^2	**Huoneistoala:** 110 m^2 (asuinhuoneisto 56 m^2 ja kokoontumistila 53 m^2)	
1 – kerroksinen / teräsbetonirakenteinen rakennus / peruskorjaus 2008		
Rakennuksen tilat: - 50 metrin uima- allas, jossa kuusi rataa (hyppyallas (hyppytornitasot 1m, 3m, 5m, 7.5m, 10m ja ponnahduslaudat 1 ja 3 m) - opetusallas 5x 8 m - naisille ja miehille erilliset wc-, pesu-, puku- ja saunatilat kellarissa - esteettömät wc-, puku-, pesu- ja saunatilat - kahvio (keittiö) - ja lipunmyyntitilat, kampaamo - kuntosali - yleisö- ja kokoustilat - voimailutilat kellarissa, pienliikuntatila allashallin yhteydessä - henkilökunnan tilat - tekniset tilat (ilmastointi- ja vedenkäsittelytilat sekä tekniikka)		

RAKENNUKSEN KORJAUKSET JA MUUTOKSET

1972 Naisten pesu- ja pukutiloja sekä kahviota on laajennettu, muutoksia löylytiloissa, uusi iv- tila, keilahalli muutettu kuntosaliksi, aulatiloja puku- sekä pesutiloiksi.
1977 Eteläsivun lasijulkisivu uusittu ja ikkunoille tehty tuloilmapuhallukset.
1978 Lämmön talteenotto (allashalli) ja jäteilmakanava katolle, kaukolämpöliittymä, lauhdelämmöllä esilämmitetty käyttövesi jäähallista.
1979 Vedenkäsittelylaitteistot uusittu ja avosuodattimet vaihdettu painehiekkasuodattimiksi.
1982 Vesikate uusittu ja yläpohjan lämmöneristystä täydennetty.
1987 Keittiömuutokset (ja lippukassa), uimaseuran huolto- ja varastotiloja muutettu puku- ja pesutiloiksi.

1994(97) Allas-, pesu- ja pukutilat peruskorjattu:

Allashuoneen lattia ja altaat laatoitettiin sekä lattiakaivoja lisättiin, allashuoneen alakatto uusittiin, puku- ja pesutilat peruskorjattiin (muualla pinnat yleensä uusittiin).

Peruskorjattuihin tiloihin asennettiin lattialämmitys, liikuntaesteisten saunaosasto rakennettiin katsomon alle (puku- ja pesutilat) ja toinen asunnoista muutettiin hierojan tilaksi (1995).

Lämmön siirtimet uusittiin ja rakennettiin korkeapainevesi- ja desinfiointiverkostot sekä kuplalaite hyppyaltaaseen.

Kloorinsyöttöjärjestelmä on parannettu, allashuoneen poistoilmapuhallin uusittu ja poistoilmasäleikköjä lisätty.

Allashallin pohjoissivun ikkunaseinä on uusittu (selostamo muutettu pienliikuntatilaksi) ja ilmanvaihtoa parannettu aulatiloissa sekä pintoja uusittu kaikissa yleisötiloissa.

2002 Altaiden alustatila puhdistettu, alustatilan ilmanvaihto korjattu ja salaojitus korjattu.
2003(4) Kaarevan osan vesikatto ja eristys uusittu sekä osa rakenteista ja katolla oleva ilmanvaihtohormi.

2005 Pesuhuonelaatoitukset

2008 Peruskorjaus: vesikattokorjauksia, iv- korjauksia, hyppytorni kunnostettu, kellarin kuntosali ja pukutilat uusittu, alakerran vedenkäsittelyn putket, salaojat, allassaumat (Vahanen Oy selvitykset).

2011(12) Kahvio, kuntosali, aulatila, neuvottelutila ja valvojan huone (jäähdytys). Videovalvontajärjestelmä on asennettu.

KUNTOKARTOITUKSET

Uimahallin edellisen remontin ulkopuoliset LVI-työt (1995, Esko Hämäläinen)
Asbestikartoitus rakennuksen niissä osissa, joissa ei tehty korjaustöitä 1995 -97
Kattorakenteen vaurioiden selvitys, TKK, Talonrakennustekniikan laboratorio 1997
Altaiden (myös tasausaltaat) ja allashuoneen lattiarakenteiden kuntokartoitus 2002
Hyppytornin rakenteiden kuntoselvitys 2002
Hallin alustatilan tuuletuksen parantaminen 2001

SELVITYKSET, TUTKIMUKSET JA TARKASTUKSET

Asbestikartoitus (18.1.1995)
Salaojien kuntokartoitus (4.1.2002)
Alustatilakuvia (2002- 2003)
Hyppytornin stabiliteetti- ja värähtelyselvitys (15.11.2002)
Tasausaltaiden betonirakenteiden kuntoraportti (13.11.2003)
Kuntosalin kosteusvaurioselvitys (10.9.2004) ja Kosteusmittaukset (25.4.2005)
Katselmus – vesikattovuoto (29.12.2005)
Alakaton epäpuhtausselvitys(18.6 2007)
Kosteusraportti (9/2007)
Ulkopuoliset pohja- ja sadevesiviemärien videokuvaus (15.7.2007)

Asbestikartoitus korjaustyön aikana (2007- 2008)

Käyttöveden esisekoitusventtiilin ongelmaselvitys (2.7 2009)
Uimahallien tarkastuskertomus Nro 62858 (17.10.2012)
3 metrin pompputelineen kuntotutkimus (28.11.2014)
Esteettömyyskartoitus 2014 (oppilastyö)

Rakenne- ja rakennusfysikaalinen kuntokartoitus (6.10.2016)
Talotekniikan kuntotutkimus ja nykytilaselvitys (6.10.2016)
Vedenkäsittelylaitteiston katselmus (16.9.2016)
Alustatilan tuuletus ja ikkunapuhallus, selvitys (24.10.2016)
Tikkurilan uimahallin tilojen tarkastus ja pintahygienianäytteiden otto, Vantaan ympäristökeskuksen tarkastuskertomus, 28.10.2016

2 PERUSTELUT

Liikuntatoimen kaupunkitasoinen palveluverkkoselvitys

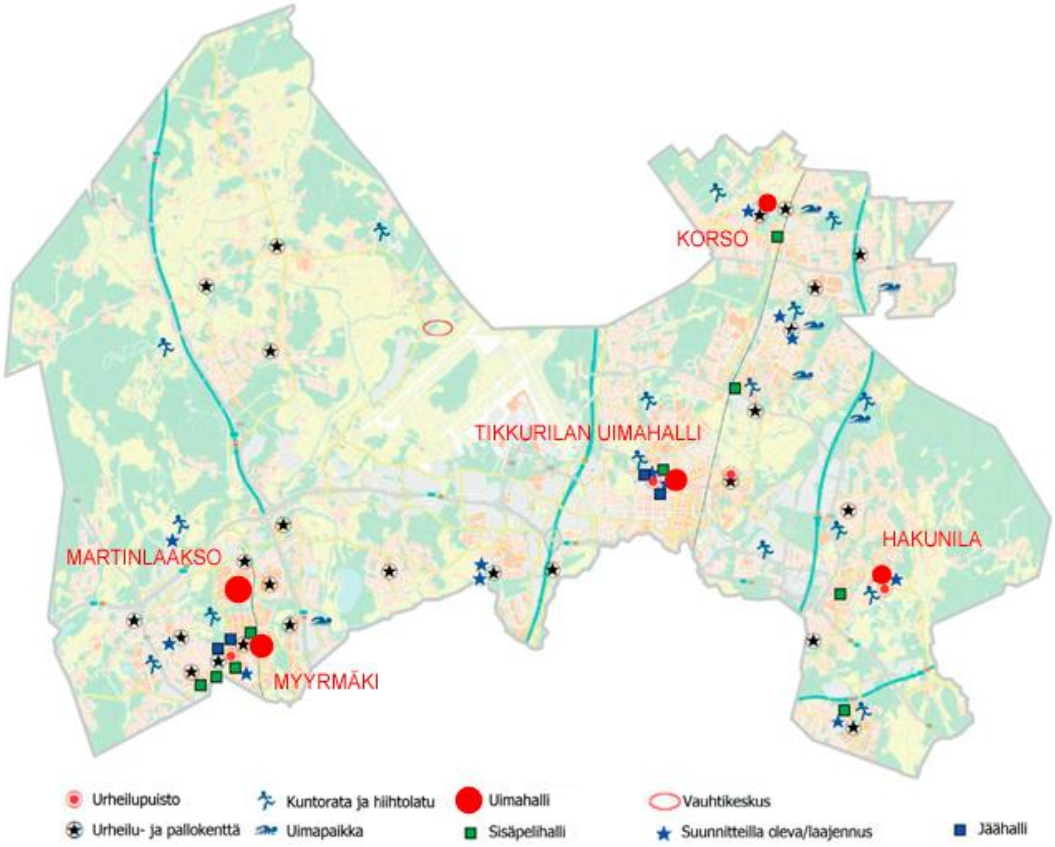
Uimahallin edellinen mittava korjaus on suoritettu vuonna 2008, jolloin korjaustoimet toteutettiin osakorjauksina (ulkopuolelle jäivät kellarin puku-, pesu- ja saunatilat sekä allastila). Ed. mainitut ulkopuolelle jääneiden tilojen korjaukset suoritettiin vuonna 1994- 97. Rakennuksessa on suoritettu pienimuotoisia muutos- ja korjaustöitä vuosien varrella.

Vantaan liikuntapaikkasuunnitelmassa vuosille 2009- 2025 alueellisina palveluina tarkoitetaan tietyn suuralueen tarjoamia liikuntapalveluita. Uimahallit ovat alueellisia, laajoille asiakasryhmille monipuolisia liikuntapalveluita tarjoavia paikkoja. Vantaalla on viisi uimahallia, joiden vuosittaiset kävijämäärät yhteensä ylittävät 830 000. Uimahallit ovat avoinna seitsemän päivää viikossa, ja ne palvelevat laajasti eri ikäryhmiä, niin yksittäisiä liikkujia, ohjattuun toimintaan kuin liikuntaseu-

rojen harrastus- ja kilpailutoimintaan osallistuviakin. Suomessa on keskimäärin yksi uimahalli 25 000 asukasta kohden. Vantaalla yhtä uimahallia kohden on yli 43 800 asukasta.

Liikuntapaikkasuunnitelmassa (2009–2025) on esitetty pohdittavaksi ulkoaltaiden rakentamista joidenkin uimahallien yhteyteen tulevaisuudessa. Liikuntapaikkasuunnitelmaa päivitettiin vuonna 2013. Päivitettyyn liikuntapaikkasuunnitelmaan tai kaupungin investointiohjelmaan ei sisälly maauimalan toteuttamista. Tehtyjen selvitysten perusteella tarkoituksenmukaisimpina ja kustannustehokkaimpana ratkaisuna pidetään maauimalan toteuttamista uuden uimahallin yhteyteen. Tällöin kaikki synergiaedut niin toiminnan, tekniikan kuin taloudenkin puolesta voidaan huomioida tehokkaasti jo suunnitteluvaiheessa.

Vantaan kaupungin liikuntapalvelujen palveluverkko 2014- 2023



3 RAKENNUKSEN KUNTO - NYKYTILANNE

Tikkurilan uimahallin tarveselvityksen yhteydessä arvioitiin nykyisen uimahallin kuntoisuutta, tilatarpeita ja piha- alueen käytettävyyttä.

Mahdollisen maauimalan soveltuvuutta ulkopiha- alueelle on selvitetty erillisessä liitteessä.

Piha- alue

Uimahallin tontin eteläsivuun rajautuva piha- alue on tasainen nurmikenttä. Rakennuksen julkisivun reuna- alueilla esiintyy painaumia (ikkunajulkisivun laatoitustason reuna- alue ja teräsbetonijalusta). - Rakennuksen salaojat on kunnostettava niillä osin kuin ne on jäänyt korjaamatta edellisen peruskorjauksen yhteydessä (2008).

Uimahalli

Uimahalli on selvitysten ja kuntokartoituksen perusteella teknisesti hyväkuntoinen. Puutteet rajautuvat pääasiallisesti rakennuksen länsiosan alustatilan ja kellarin alueelle.

Alustatilan olevat viemärit ja viemäriliitokset ovat huonokuntoisia sekä tilan ilmanvaihto huono ja kostea. Pesu-, sauna- ja wc- tilojen lattiasaumat, alakatto- ja valaistusrakenteet ovat huonokuntoiset sekä tilat esteellisiä. Pukutilojen alakattorakenteet ovat likaisia (pöly) ja valaistus heikko. Kellarin ikkunarakenteet ovat huonokuntoisia.

Allashallin teräsbetonipinnoilla (portaat, hyppytornit) esiintyy korroosiota ja lattian saumoissa on kulumista, jonka vuoksi ne ovat otollisia epäpuhtauksille. Eteläisen julkisivuikkunan alaosan ikkunarakenteisiin kertyy kosteutta, kalkki- ja suolakertymiä sekä ikkunapilarien alaosien tummumista kosteuden ja huonon ilmanvaihdon seurauksena. Hyppytornin rst- teräsrakenteiden alapinnoilla on kalkki- ja suolakertymiä.

Uimaltaan allasreunojen osalla esiintyy vesivuotoa ajoittain, liikuntasaumat ovat välttävässä kunnossa ja altaan virtaus puutteellista, jonka vuoksi altaan pohja- alueille kertyy epäpuhtauksia ja kasvustoa.

Uimahallin kellarin puku-, pesu-, sauna- ja wc- tilojen sekä allashallin esteettömyys on puutteellinen (varsinaiset esteettömät yleisötilat on uimahallissa järjestetty erikseen).

4 TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TARPEET

Yleistä

Uimahallin eteläinen julkisivu rajautuu avonaiselle piha- alueelle, joka on tarkoitettu kesäisin kuntalaisten vapaa- ajankäyttöä varten. Toiminnallisesti piha- alueen ja uimahallin sisätilan yhtäaikainen käyttö on ongelmallinen puhtaanapidon, ilmanvaihdon ja mm. valvonnan kannalta. Avoin nurmikenttäalue mahdollistaa erilaisten vapaamuotoisten tapahtumien järjestämistä ilman kiinteitä rakenteita (ohjattu liikunta, kuntoilu, auringonotto, peli yms. tapahtumat).

Toiminnalliset, tilalliset ja tekniset tarpeet rajoittuvat pääasiassa nykyisiin olemassa oleviin tiloihin. Korjaus- ja kunnostustarpeet voidaan rajata pääsääntöisesti edellisen peruskorjauksen (vuonna 2008) ulkopuolelle jääneisiin alueisiin, jotka keskittyvät kellarikerroksen puku-, pesu-, sauna- ja wc- tiloihin sekä alustatilan kosteuden hallintaan. Ed. lisäksi allashallissa on korjattava teräsbetonirakenteiset syöpymisvauriot portaiden ja hyppytornien osalla sekä laatoituksen saumoja ja uusittava rikkoontuneita laattoja.

Suurin osa muista tarvittavista kunnostustarpeista on luonteeltaan vuosittain tehtäviä kunnossapito-, huolto- ja säätötoimenpiteitä, jotka voidaan jaotella välttämättömiin ja jaksotettuihin vuosittain tehtäviin toimenpiteisiin. Korjaustoimenpiteiden osalla suoritetaan teknisen peruskorjauksen yhteydessä vain välttämättömät rakennuksen toiminnan kannalta tarpeelliset toimenpiteet ja lykätään mittavat korjaustarpeet myöhemmäksi.

Korjaus- ja kunnostustarpeet

Ulko- alueet

- salaojien uusiminen selvityksen mukaisesti
- sadevesiverkoston uusiminen sillä osin kuin ei ole uusittu
- tonttivesijohtoliittymän uusiminen

Alustatila ja kellarikerros

- alustatilan kunnostus: maa- aineksen vaihto, salaojitus ja ilmanvaihdon järjestäminen
- pesu-, sauna- ja wc- tilojen uusiminen: pintarakenteet, lattialämmitys, lvis- tekniikka (sähkö-, vesi- ja viemäritekniikka, ilmastoinnin päätevarusteet)
- kellarikerroksen kaikkien puuikkunoiden uusiminen
- pukutilojen alakattojen ja valaistuksen uusiminen sekä pintojen puhdistaminen
- lattiakaivojen pinnoitus
- salaojien uusiminen alustatilassa

Allastila

- altaan liikuntasaumojen kunnostus (uusiminen)
- lattiakaivojen pinnoitukset
- rikkoontuneiden laattojen ja huonokuntoisten saumojen uusiminen
- eteläisen ikkunan alaosan tuuletuksen ja ilmanvaihdon järjestäminen sekä ikkunan liimapuupilareiden alaosien pintakerroksen kunnostus
- vedenkierron parantaminen altaassa
- lamppujen vaihtaminen energiatehokkaisiin led- lamppuihin
- vesipinnalle muodostuvien haitallisten kaasujen poistaminen ilmanvaihdolla
- teräsbetonisten portaiden ja hyppytornirakenteiden pintakerrosten korjaaminen
- hyppytornin rst- teräksien puhdistukset
- uusi metrin hyppytaso ja ponnahduslautarakenteet
- uusi huoltosilta yläpohjarakenteisiin

Uimahallin yleisötiloissa tulee parantaa esteettömyyttä kaikkialla (mm. käytäville näkövammaisia varten kontrastiviiva kulkemisen helpottamiseksi, käsijohteita oikeille korkeuksille, portaisiin toinen käsijohde oikealle korkeudelle, askelmien etureunoihin kontrastivärinauhat, käsijohteiden muodot sopiviksi - malli, alku- ja loppupäät, sauna- ja pesutiloissa tukikaiteet yms.)

Lvia- tekniset tarpeet

Lämmityslaitteet

Kellarin A-osan pesu- ja wc -tilojen sekä saunojen lattialämmitysjärjestelmä jakotukkeineen ja toimilaitteineen uusitaan. Hapenpoistolaite asennetaan lämmitysverkostoon.Eristeiden vauriot korjataan alustatilassa ja veden valuminen putkien päälle estetään esim. vesipellillä.

Vesi- ja viemärilaitteet

Kellarin A-osan pesu- ja wc -tilojen sekä saunojen lattiakaivot ja vanhat jätevesiviemärit uusitaan, sillä osin kuin 2008 peruskorjauksessa uusimiset on tekemättä. Vanhat (alkuperäiset) tai huonokuntoiset vesijohtolinjat uusitaan. Kaikkien vanhojen lattiakaivojen sekä niiden poistoputket pinnoitetaan uuteen viemäriin asti sekä kellarin A-osan pukutiloissa että allastiloissa.

Kellarin A-osan pesu- ja wc -tilojen vesikalusteet ja sekoittajat, joita ei ole uusittu aikaisemmassa peruskorjauksessa uusitaan. Alakatossa olevat ruostuneet viemärit tarkistetaan, puhdistetaan ruosteesta ja pintakäsitellään.

Ilmanvaihtolaitteet

Kellarin A-osan pesu-, puku ja wc -tilojen sekä saunojen ilmastointikanavat puhdistetaan, päätelaitteiden mineraalivillaeristeet pinnoitetaan ja pääte-elimet uusitaan. A-osan alustatilan matalan osan ilmanvaihtoa parannetaan rakentamalla tähän osaan koko tilan huuhteleva kanavisto poistopuhaltimineen korvausilmajärjestelyineen.

Allastilan ilmanvaihdon säädön parantamiseksi asennetaan allashuoneen oleskeluvyöhykkeelle vähintään kaksi kosteuden ja lämpötilan mittausta sekä tehdään tarvittavat muutokset rakennusautomaatiojärjestelmään.

Allastilan eteläisen julkisivuikkunan ja ikkunapenkin huurtuminen estetään parantamalla ikkunapuhallusta (kuivapuhallusilma) siten, ettei puhallusilma kondensoidu kylmään ikkunapintaan. Ed. mainittu toteutetaan kanavamuutoksin, säätöpellein ja koneellisella kuivauksella sekä ilmanvaihdon säätöä parantamalla.

Alustatilan kanavien eristeitä ja eristepeltejä korjataan kohdissa, joissa vesi on pääsyt valumaan kanavien päälle (veden valumisen estäminen esim. vesipellillä). Allastilan lattiapuhallukselle menevän kanavan ruostekohteet korjataan ja veden pääsy kanavaan estetään.

Kellarin voimistelutilan ilmanvaihto on koettu riittämättömäksi ja kesäaikana lämpötila on noussut korkeaksi. Tilan käyttäjämäärän aiheuttamien lämpötilahuippujen hallitsemiseksi asennetaan tilakohtainen jäähdytys ja ilmanvaihto hiilidioksidi- / lämpötilaohjauksella toimivaksi.

Säätö- ja valvontalaitteet

Järjestelmästä saaduille hälytyksille järjestetään jatkosiirrot. Allas- ja voimistelutilojen ilmanvaihdon muutoksien ohjausta parannetaan mm. mittausten lisäämisellä.

Alapohjatilan ilmanvaihtotyön edellyttämät muutokset viedään automaatiojärjestelmään, selkeytetään grafiikkakaaviota ja otetaan käyttöön kosteuden ylärajahälytys.

Vedenkäsittelylaitteet

Suomen Allaslaitteen 20.7.2016 tekemän vedenkäsittelyselvityksen mukaan vedenkierto altaassa on riittävä, mutta epätasaisuus aiheuttaa leväongelmaa osassa allasta. Lisäksi altaan pintakierto on huonohko.

Toteutetaan vedenkäsittelyjärjestelmän parannus vedenkäsittelyselvityksen korjausehdotus 2 mukaan: itäpäädyn putkistoa muutetaan ja asennetaan uudet tulosuuttimet, pumput, venttiilit ja mittarit sekä asennetaan teknisiin tiloihin ilmastettu säiliö trihalometaanien poistoa varten.

Sähkötekniset tarpeet

Sähkötekniikkaa korjataan, uusitaan ja täydennetään lvia- ja rak- töiden edellyttämässä laajuu-

dessa (kts. Korjaus- ja kunnostustarpeet).

5 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

Sijainti

Tikkurilan uimahalli sijoittuu Tikkurilan urheilupuistoon, joka sijaitsee kilometrin etäisyydellä Tikkurilan keskustasta luoteeseen. Urheilupuistoon on keskittynyt urheilua tukevia toimintoja ja palveluita: jäähalli, palloilukentät, urheilutalo ja hotelli. Alue rajautuu pohjoisessa Läntisen Valkoisenlähteentiehen, etelässä Lummetiehen ja idässä Lummepolkuun.

Tikkurilan uimahallin tontin eteläreunassa nurmipintainen piha- alue, joka rajautuu Peltolan kouluun, päiväkoteihin ja asuinrakennuksiin.

Kaavoitus ja yleissuunnitelma

Yleiskaavassa alue on merkitty YU- urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuealueeksi. Vuonna 2013 vahvistettu alueen kaava perustuu laadittuun yleissuunnitelmaan.

Perustamisolosuhteet ja pohjarakentaminen

Rakennuspaikka on tasainen ja maaperäolosuhteiltaan savipitoinen alue (täyttömaa- alue, 611a), jonka perustamisolosuhteet ovat huonot (Tikkurilan uimahalli on perustettu osin kallion varaan ja osin paalutettu).

Piha- alue, liikenne ja pysäköinti

Uimahallin ulko- oleskelualue sijoittuu uimahallitontin aurinkoiselle osalla ja pysäköinti sisääntulon yhteyteen rakennuksen pohjoispuolelle.

Kunnallistekniikka

Rakennus on liitetty Vantaan kaupungin kaukolämpöverkkoon tontin pohjoispuolelta. Vesiliittymä sijoittuu rakennuksen itäpäätyyn ja jätevesiviemärit kulkevat nurmikenttäalueella. Sähköjohtolinjaukset kulkevat nurmikentän halki eteläpihalla ja rakennuksen pohjoissivulla.

Ympäristötekijät

Alue kuuluu tiemelualueisiin, jossa vyöhykkeen uimahallin pohjoisreunalle kohdistuu (2011) päivällä 55- 60 dB:n ja piha- alueelle 45- 50 dB tiemelu. Kortteli sisältyy Kylmäojan pienvaluma- alueeseen.

6 VÄISTÖTILATARVE

Tikkurilan uimahallin korjaustyöt keskitetään kesäkaudelle samanaikaisesti tavanomaisten huoltotöiden kanssa ja tarvittavina väistötiloina toimivat vantaan kaupungin muut sisä- ja ulkouintipaikat.

7 AIKATAULU, RAHOITUS, AVUSTUKSET, KUSTANNUKSET

Vantaan kaupungin taloussuunnitelmassa hanke on ajoitettu toteutettavaksi vuonna 2018- 2019, jolloin toteutukseen on varattu 5,3 milj. euroa.

2017 suunnittelu / 0.3 milj. €
2018 toteutus / 2,4 milj. €
2019 toteutus / 2,6 milj. €

Opetus- ja kulttuuriministeriö ja aluehallintovirastot myöntävät vuosittain avustuksia liikuntapaikkojen sekä niihin liittyvien vapaa-aikatilojen perustamishankkeisiin. Suurin osa avustuksista on suunnattu laajoja käyttäjäryhmiä palvelevien hankkeiden, kuten uima- liikunta- ja jäähallien sekä lähiliikuntapaikkojen rakentamiseen ja perusparantamiseen ja -korjaukseen.

Tarveselvitysvaiheessa hankkeelle muodostuva kokonaiskustannusennuste on 3 200 000 € (alv 0 %, KL 91 I-17).

Ulkopuolisten tarvittavien erillistöiden lisäkustannuksena on lähitulevaisuudessa arvioidun vesi johtoliittymän uusimisesta muodostuva kustannusarvio 50 000 € (alv 0 %).

8 HANKKEEN KÄYTTÖVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

Hankkeen käyttövaikutukset ja toimintakustannukset liittyvät uimahallin peruskorjausajan pituuteen menetettyinä tuloina ja tai vähentyneinä kuluina.

9 RISKIT

Tarveselvitys vaiheessa on laadittu Havat – riskikartta ja kartoitettu mahdollisia työturvallisuusriskejä.

Rakennuksen käytön kannalta on havaittavissa seuraavia riskejä:

- perustusten kastuminen ja maamassojen painuminen alustatilassa
- uima- altaan liikuntasaumojen `tuhoutuminen`, jonka seurauksena on hygieniaongelmia vedenkäsittelylle ja uimaveden laadulle sekä vesivuotojen mahdollista esiintymistä
- rakenteiden rapistuminen etenee
- kellarin märkätilojen vedeneristeiden käyttöiän päättyminen
- teknisten laitteiden rikkoontumiset ja käyttökatkot

Korjaustöiden osalla suurimmat riskit muodostuvat ahtaiden alustatilojen osalla ja allastilan työskentelykorkeuden osalla (15m).

10 YHTEENVETO

Uimahalli on teknisesti verrattain hyvässä kunnossa, mutta korjaustoimenpiteitä tulee suorittaa ensisijaisesti vuonna 2008 peruskorjausalueiden ulkopuolelle jääneissä tiloissa (puku-, pesu-, sauna- ja wc- tilat) ja lvis- teknisten laitteiden ja varusteiden osalla.

11 TYÖRYHMÄ

Tilakeskus

Katri Olli, rakennusinsinööri (työturvallisuuskoordinaattori), erikoissuunnittelu
Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri, erikoissuunnittelu
Per Andersson, lvi- insinööri, erikoissuunnittelu
Ilkka Poikkimäki, lvi – suunnittelija, talotekniikka
Marita Tamminen, projektipäällikkö, erikoissuunnittelu
Tuula Raulo, kustannusinsinööri, hankevalmistelu
Juha Polvinen, rakennuttaja- arkkitehti, hankevalmistelu

Liikuntapalvelut

Jari Lärka, liikuntapaikkapäällikkö, liikuntapaikkojen kunnossapito
Jaakko Haapala, hallimestari, liikuntapaikkojen kunnostusyksikkö

Vantti

Jörgen Brofeldt, palveluesimies, kiinteistönhoito/Uimahallipalvelut

VANTAAN KAUPUNKI	**Kustannusennuste**
TILAKESKUS	**Tarveselvitys**
Hankevalmistelu	**28.04.2017**

TIKKURILAN UIMAHALLI, PERUSKORJAUS

Laajuustiedot :		
bruttoala	5 630	brm2
hyötyala		
tilavuus	32 495	rm3
tehokkuusluku		

Rakennuskustannukset		**Yht.€**	**€/brm2**	**€/rm3**
Rakennuttajan kulut		418 000	74,25	12,86
suunnittelu ja tutkimukset	284 000			
rakennuttaminen	134 000			
liittymismaksut	0			
Rakennustekniset työt		1 665 000	295,74	51,24
LVI-työt		541 000	96,09	16,65
Sähkötyöt		159 000	28,24	4,89
Muutos- ja lisätyövaraus		417 000	74,07	12,83
KUSTANNUSARVIO (alv 0%)		3 200 000	568,38	98,48
KUSTANNUSARVIO (ALV 24%)		3 968 000	704,80	122,11

Hintataso KL 91 (I-17)

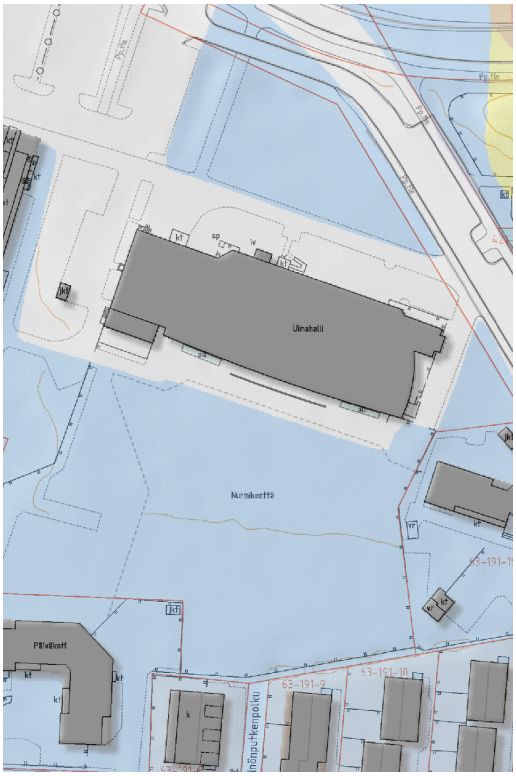
HUOM! Hinta ei sisällä uuden vesiliittymän kustannuksia, arvio n. 50 000€ (alv 0%).

Hankevalmistelu 28.04.2017

Tuula Raulo
Kustannusinsinööri

SIJAINTI

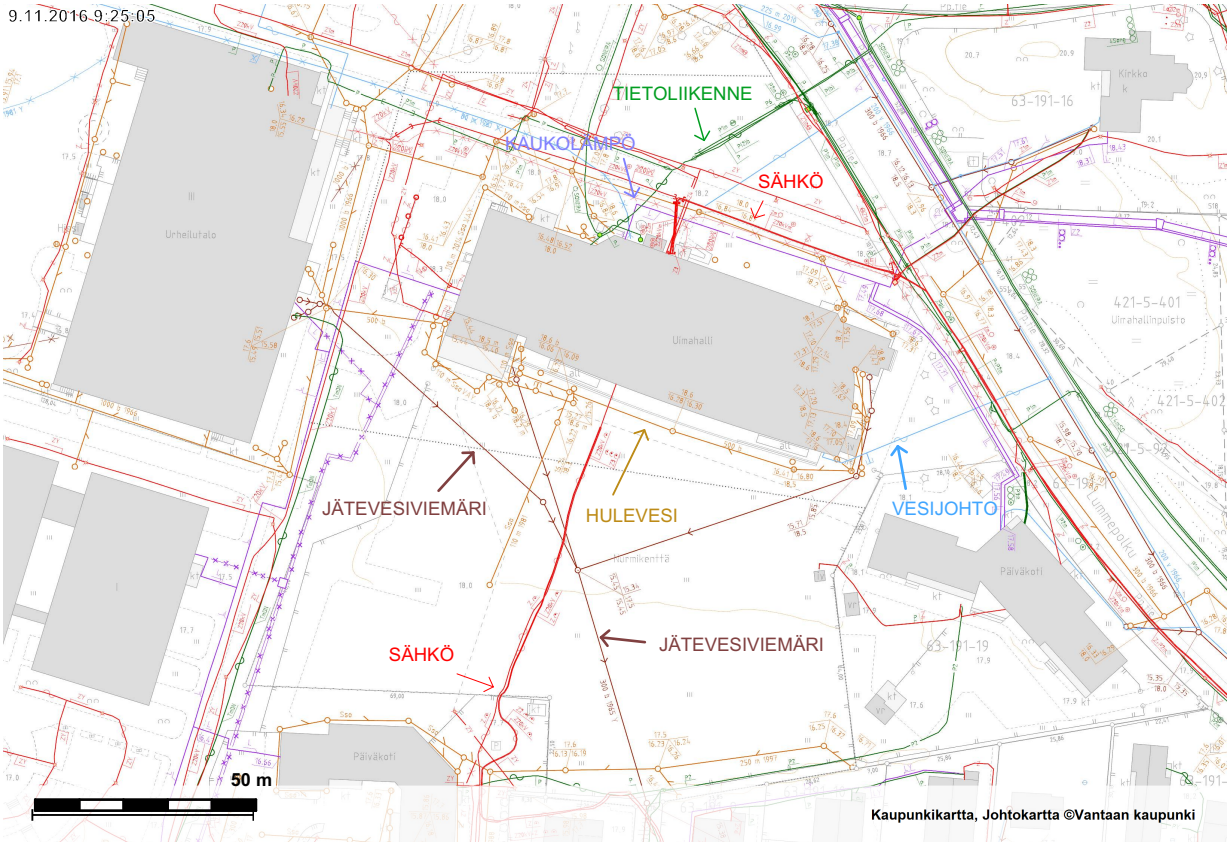
MAALAJIKARTTA



SAVI

TÄYTTÖMAA

JOHTOKARTTA



Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 63

VIERTOLA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 63191.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 63191.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Y — Yleisten rakennusten korttelialue.

Osaa Y-alueesta korttelissa 63191 koskevia määräyksiä:

Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien ja sammutusvesien hallintasuunnitelma.

Autopaikkojen vuorokäyttömahdollisuus huomioidaan kokonaispaikkamäärää määritellessä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot: 1 ap kerrosalan 50 m² kohti
Oppi- ja hoitolaitokset: 1 ap viittä henkilöä kohti sekä lisäksi 1 autopaikka jokaista viittä 18 vuotta täyttänyttä opiskelijaa kohti
Kokoushuoneet: 1 ap/ 6 istumapaikkaa kohti
Vapaa-ajantilat: 1 ap/ 5 kävijää tai yleisöpaikkaa kohti
Urheilutilat: 1 ap/ 3 kävijää tai yleisöpaikkaa kohti

YU — Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Osaa YU-alueesta korttelissa 63191 koskevia määräyksiä:

Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien ja sammutusvesien hallintasuunnitelma.

Pysäköintialueet tulee jakaa osiin puu- ja pensaistutuksin.

Autopaikkojen vuorokäyttömahdollisuus huomioidaan kokonaispaikkamäärää määritellessä.

002179

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot: 1 ap kerrosalan 50 m² kohti
Oppi- ja hoitolaitokset: 1 ap viittä henkilö kohti sekä lisäksi 1 autopaikka jokaista viittä 18 vuotta täyttänyttä opiskelijaa kohti
Kokoushuoneet: 1 ap/ 6 istumapaikkaa kohti
Vapaa-ajantilat: 1 ap/ 5 kävijää tai yleisöpaikkaa kohti
Urheilutilat: 1 ap/ 3 kävijää tai yleisöpaikkaa kohti

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kortteleiden välinen raja.
Osa - alueen raja.
Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
21 — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
63 — Kaupunginosan numero.
VIERT — Kaupunginosan nimi.
63191 — Korttelin numero.
TIKKURILAN U — Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.
II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.50 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Rakennusala.
Säilytettävä / istutettava puurivi.
Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.
Alueen osa, jolla on oltava tiheä pensasistutus.
jk/pp — Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
sr — Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka ominais- ja erityispiirteet tulee säilyttää. Tikkurilan uimahallin korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee laatia riittävät rakennushistoriallisel selvitykset. Korjaus- ja muutostöille on hankittava museoviranomaisen lausunto.
P — Pysäköimispaikka.
P — Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

TONTTIJAKO

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Mätningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

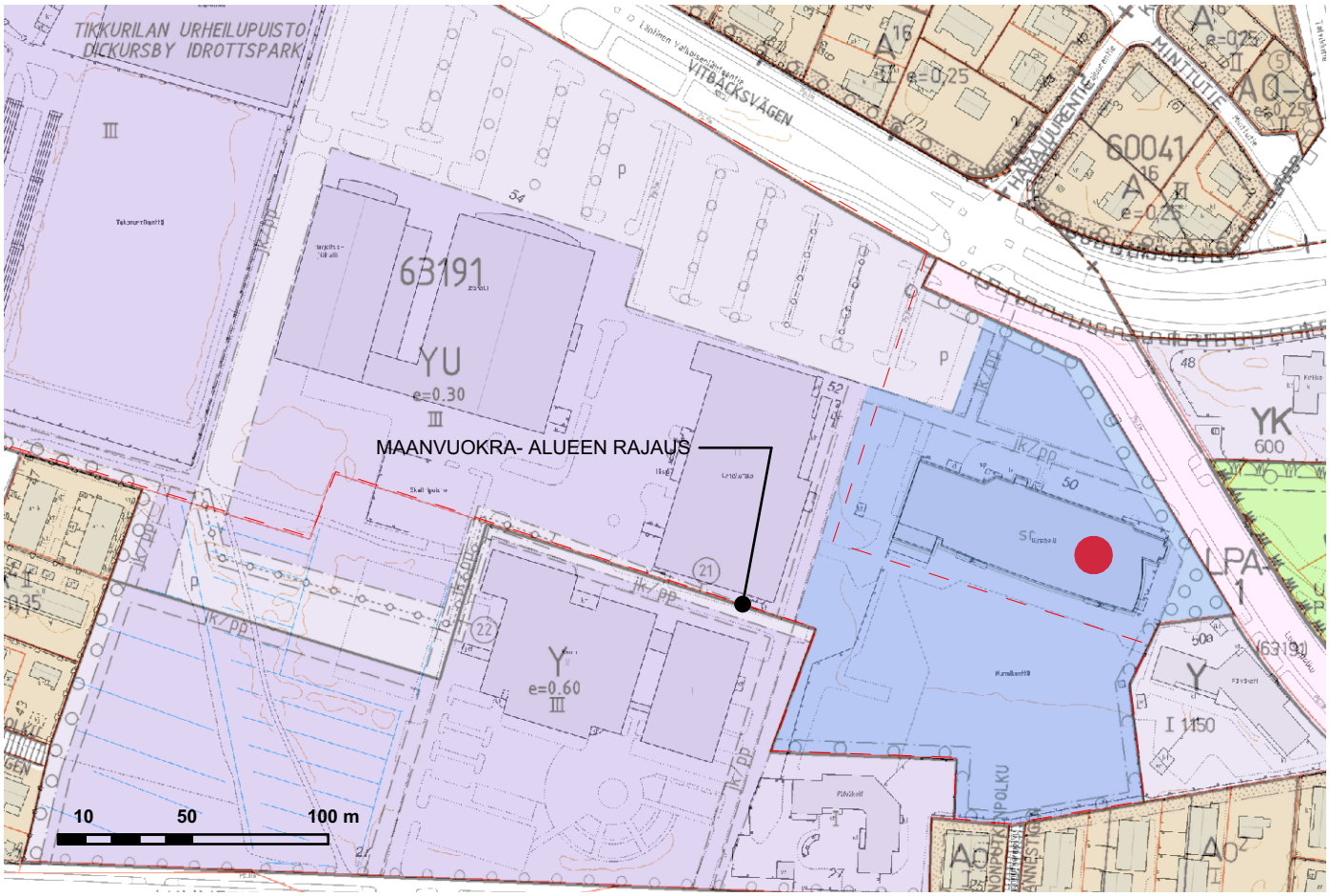
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda 12.11.2013

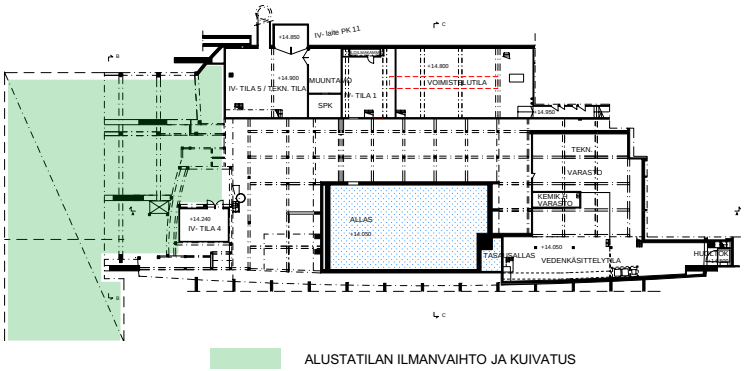
Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

ASEMAKAAVAKARTTA

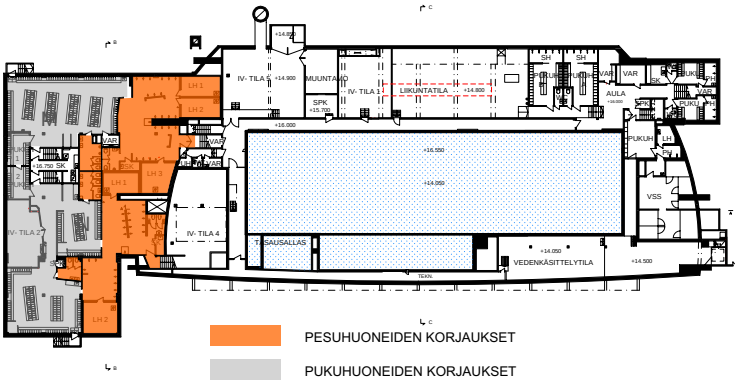


ALUSTA



ALUSTATILAN ILMANVAIHTO JA KUIVATUS

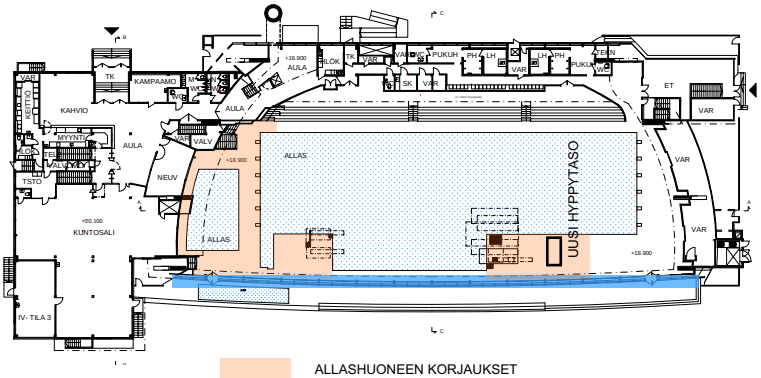
KELLARI



PESUHUONEIDEN KORJAUKSET

PUKUHUONEIDEN KORJAUKSET

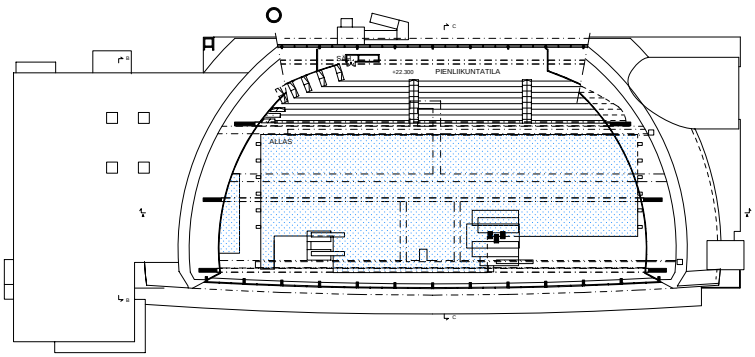
1 - KERROS



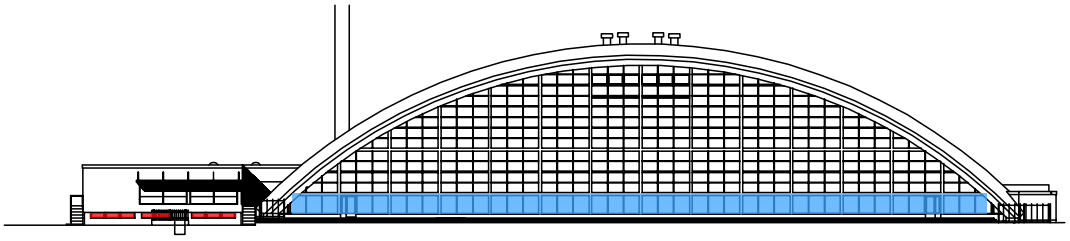
ALLASHUONEEN KORJAUKSET

ETELÄIKKUNOIDEN ILMANVAIHTO JA KORJAUKSET

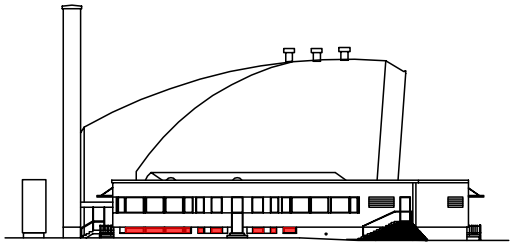
YLÄTASO



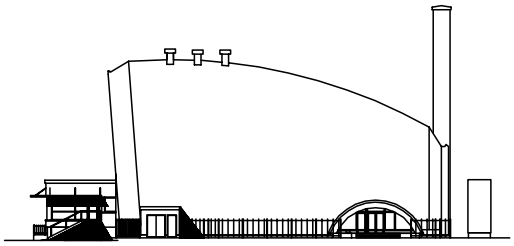
10 m 50 m



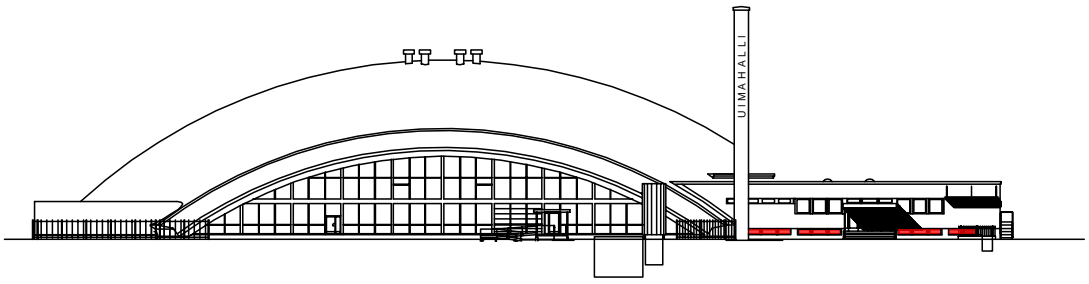
ETELÄ



LÄNSI



ITÄ

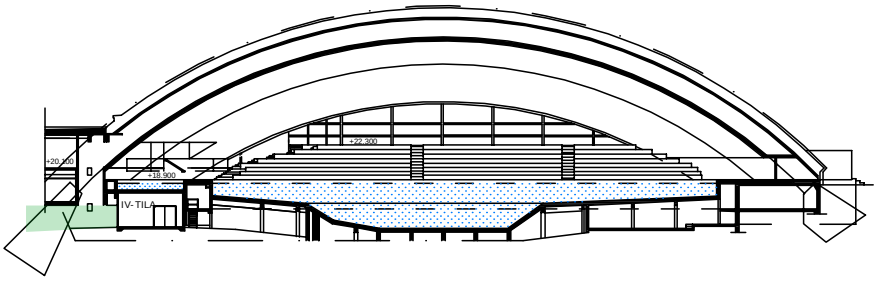


POHJOINEN

ETELÄIKKUNOIDEN SISÄPUOLISET KORJAUKSET

PUKU- JA PESUTILOJEN IKKUNOIDEN UUSIMINEN

ALUSTAN ILMANVAIHTO JA KUIVATUS



LEIKKAUS

PUKU-, PESU- JA SAUNATILAT

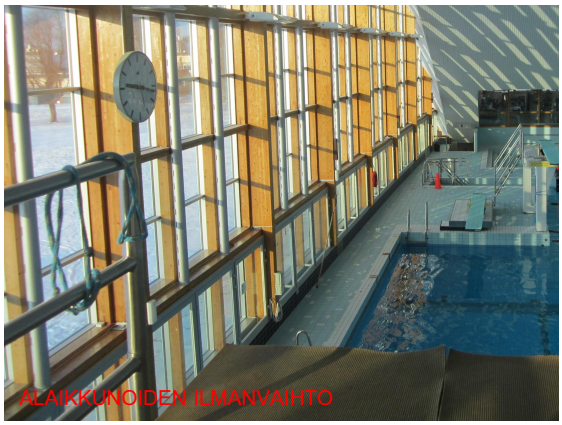
PUKUTILOJEN ALAKATTOTILA

PESUTILOJEN ALAKATTO

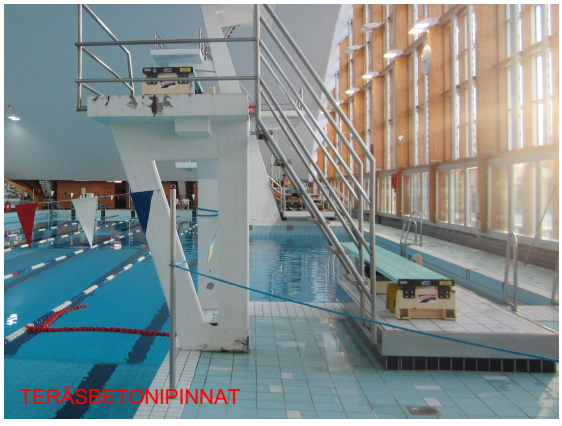
PESUTILOJEN NURKKASAUMA

SAUNAT

ALLASTILA


ALAIKKUNOIDEN ILMANVAIHTO

LAATTASAUMAT


TERÄSBETONIPINNAT

LAATTASAUMAT

Selvitys maauimalan toteuttamisesta Tikkurilan uimahallin yhteyteen

10.1.2016

Tikkurilan uimahallin tarveselvityksen yhteydessä on selvitetty erillisenä osuutena maauimalan toteuttamisen mahdollisuuksia nykyisellä uimahallin piha- alueella ja tilojen sekä teknisten laitteiden hyödyntämistä että tarvittavien huolto- ja teknisten tilojen sijoittumista.

Uimahalli sisältyy Tikkurilan urheilupuiston kokonaisuuteen yhtenä korttelialueena (YU – urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), jossa on useita eri urheilutoimintaa palvelevia rakennuksia. Uimahallin piha-alue on avoin ja osin puustolla rajattua nurmialuetta, joka alueena on vuokrattu määräajaksi Kiinteistö Oy Tikkurilan urheilutalolle (VTK Kiinteistöt Oy) vuoteen 31.1.2031 saakka.

Piha- alue

Piha- alue toimii kuntalaisten yhteisenä vapaa-ajanviettoalueena, jossa kesäisin on ohjattuja liikuntaa, vapaamuotoista auringonottoa ja palloilua. Pihalla ei ole erityisiä kiinteitä rakennelmia tai rakennuksia lukuun ottamatta rakennuksen eteläreunalla uimahallin rakentamisen yhteydessä nosturia varten rakennuttua teräsbetonitasoa. - Alue rajautuu Peltolan kouluun, Urheilupuiston- ja Lummetien päiväkoteihin sekä asuntokortteliin.

Maaperä on erittäin heikosti kantavaa savea, jonka perustaminen edellyttää paalutusta ja suuren kaivannon ohella tuentoja. Tontin ja pihan poikki kulkee pääviemärilinjaus, joka liittyy alueella sijaitsevaan urheilupalvelukokonaisuuteen (siirtäminen edellyttäisi pääviemärin uudenlaista linjausta). Tontin poikki kulkee myös uimahallin sähköjohto.

Maauimalan sijoittamisen osalla huomioitavia tekijöitä ovat uimahallin nykyiset runkorakenteet, huoltotiet (palo- ja pelastustoiminta, ikkunaseinän huolto), näkö- ja äänisuojat ympäristössä. Altaat ja teknisen huollon tilat tulee sijoittaa riittävän etäälle uimahallin eteläsivulla. Allastilojen (iso allas kuntouimareille, opetusallas, kahluuallas, monitoimiallas) osalla tarvitaan reuna- alueita oleskelua ja huoltoa varten. Alue on aidattava ja järjestettävä valvonta ympäriinsä turvallisuuden ja asiattomien oleskelun estämiseksi. Tontin reunustalla tulee huomioida tarvittavat melu- ja näköesteet.

Toiminnalliset, tekniset ja tilalliset tarpeet

Maauimalan toteuttaminen piha- alueella tarvitsee omat erilliset huolto- ja tekniset tilat (vedenkäsittely, energia, huolto) sekä puku-, pesu- ja wc- tilat. Nykyiset uimahallin tilat sijoittuvat kellariin, josta kulkuyhteyksien, valvonnan ja toiminnan järjestäminen on epätarkoituksenmukaista eikä toteuta julkisille uusille rakennuksille asetettuja esteettömyyden vaatimuksia tarkoituksenmukaisella tavalla. Toiminnallisesti lipunmyynti, henkilökuntatilat (uimavalvonta, siivous, tekninen huolto) ja maauimalan toiminta on toteutettava erikseen.

Erillisiä teknisiä tiloja tarvitaan ilmastointia, vedenkäsittelyä, energiaa ja huoltoa varten. Maauimalan teknisten laitteiden ja tilojen sijoituspaikka on maan alla kellarissa, jolloin huoltoa varten tulee järjestää erillinen luiska ja lastausalue. Piha- alueella tulee järjestää riittävästi tilaa myös aurinkoenergian tarvitsemille laitteille.

Tikkurilan uimahallin laitteiden kapasiteetti ei mahdollista energian ja laitteiden hyödyntämistä maauimalan toteuttamisen osalla. Energiataloudellisesti avouimalan tarkoituksenmukaisin toteuttamistapa alueella on ns. hybridiperiaate, joka hyödyntää aurinkoenergiaa, jäähallin jäähdytyslämpöä, kaukolämpöä ja mm. viereisten koulujen lämmitysjärjestelmiä kaksisuuntaisesti.

Tarkastelun perusteena käytettiin oletettua tilaohjelmaa ja mitoitusta, joka perustuu liikuntatoimen arvioimaan käyttäjätarpeeseen (max 2000 hlö/vrk, 200 hlö/h). Maauimalan (avouimala) tilojen osalla huomioitiin tarvittavat yleisö-, huolto- ja palvelu- sekä asiakastilat (n.607 m^2), allas (n.1452 m^2) ja tekniset tilat. Tarvittavien teknisten tilojen pinta- alan tarve kellarissa on suhteellisen merkittävä (sähköpääkeskus, lämmönjakotila, muuntamo, kemikaalitilat, vedenkäsittelytilat).

Kilpauintia varten ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa Tikkurilan uimahallin viereen toista kansallisia kilpailuja täyttävää ulkoallasta eikä erillistä toista hyppytornia.

Yhteenveto

Maauimalan rakentaminen ei sisälly Vantaan kaupungin liikuntapaikkasuunnitelmiin (2009- 2025). Avouimalan rakentaminen sinänsä on toiminnallisesti kannatettava parannus Vantaan kaupungin toimintaympäristössä.

Vantaan kaupunki on valmistuneen kehäradan myötä laajeneva ja kasvava kokonaisuus, jossa maauimalan sijoittamista on tarkoituksenmukaista selvittää edelleen uusien uimahallihankkeiden yhteydessä siten, että vaadittua toiminnallisuutta voidaan tarkoituksenmukaisesti hyödyntää monikäyttöisesti.

Tikkurilan uimahallin piha- alueella on riittävästi tilaa perustoimintoja varten, mutta tilojen, toiminnan ja tekniikan näkökulmasta sijoituspaikka ei ole paras mahdollinen. Nykyisen uimahallin yhteydessä ei saada riittäviä synergiaetuja ed. mainittujen tekijöiden osalla.

Nykyinen Tikkurilan uimahallin piha- alue ja ympäristö tarjoavat erinomaiset puitteet kuntalaisten sekä seurojen käyttöön sellaisenaan. Piha- alueen hyödyntämistä ja käyttöä tulee kehittää jatkossa monipuolisempaan käyttöönsä.

Tilaohjelma

1 Yleisö-, huolto- ja palvelutilat

Kassa	5,0
Valvomo + ensiapu	15,0
Hlö- kunnan puku-, pesu- ja wc- tilat (m/n), 10 hlöä	14,0
Varastotilat	7,0
Siivouskeskus	20,0
Yleisö wc- tilat (inva- keskus)	4,5
`Kioski- tilavaraus`	25,0
	98,5 m^2

Katsomo (pienimuotoinen istuskelu)
Muut tilavaraukset (ulkosuihkut, pesupaikat, katokset, yms.)

2 Asiakastilat

Pukutilat (n/m), 1m2/hlö(200hlöäx1m2x2), 0.5x1.3=0.65 m2/hlö	400,0
Pesu- ja wc- tilat (n/m), 0.6 m2/hlö (167x0.6), suihkut 33 kpl	100,0
Inva- wc- tilat (2x4 m2)	8,0
	508,0 m^2

3 Allastilat (avoaltaat)

Isoallas (8- ratainen kuntoallas)	1250,0
Opetusallas	100,0
Kahluuallas	25,0
Monitoimiallas	75,0
Kylmäallas	2,0
	1452,0 m^2

4 Tekniset tilat

Lämmönjakohuone, Sähköpääkeskus, Muuntamo
Kemikaalitilat, Vedenkäsittelytilat
Muut tilavaraukset (aurinkokerääjät, ajoluiskat, huoltopiha, suojavyöhyke)

5 Peli- ja oleskelualue

Toimintojen sijoittelukaavio piha- alueella

10 § Hakunilan päiväkodin tarveselvityksen hyväksyminen

VD/4279/10.03.02.01/2017

HP/PW/EK/JV/KN/PM/MR/KVa/KVi/HY-L

Hakunilan päiväkodin tarveselvitys 16.5.2017 on laadittu tilakeskuksen ja sivistysviraston yhteistyönä.

Uudishanketta esitetään 2019 kesällä valmistuvaksi kuuden kotialueparin eli 192 tilapaikan ja 1 900 brm2 laajuudessa.

Toteutuslaajuus ja tilapaikkatarve ovat kasvaneet aiemman esiselvityksen tarpeesta (128 tilapaikkaa, 1 450 brm2) sekä 4,6 miljoonan euron kustannusennusteesta. Hakunilan alueen päivähoitoikäisten lasten määrän ennakoitu kasvu sekä tavoite luopua pienemmistä ja osin huonokuntoisista vuokratiloista puoltavat suurempaa uudishanketta.

Hankkeen alustava kustannusennuste on 6,48 miljoonaa euroa (ALV 0 %). Hankkeen valmistuminen tavoiteaikataulussa on haastavaa.

Mahdollisena sijoituspaikkana on tutkittu entisen Hevoshaan koulun tontin hiekkakenttää. Sijoituspaikan alustavassa perustamistapalausunnossa esitettyjen seikkojen vuoksi vaihtoehtoisten sijoituspaikkojen tutkimista jatketaan hiekkakenttä-vaihtoehdon rinnalla.

Opetuslautakunta 5.6.2017 § 13 on päättänyt esittää tekniselle lautakunnalle hyväksyttäväksi Hakunilan päiväkodin uudisrakennuksen 16.5.2017 päivätyn tarveselvityksen.

Tekninen lautakunta 6.6.2017 § 9 on päättänyt esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Hakunilan päiväkodin tarveselvityksen ja sen kustannusennusteen 6 480 000 euroa (ALV 0 %) ehdolla, että opetuslautakunta on nämä hyväksynyt.

Hallintosäännön 9 luvun, 1 §:n kohdan 29 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 milj. euron (alv 0 %) suuruisten toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten ja kustannusarvioiden hyväksymisestä.

Talousjohtaja toteaa, että vuosille 2017–2020 hyväksytyssä taloussuunnitelmassa hanke on esitetty toteutettavaksi vuosina 2018–2019 ja sille on varattu 4,6 milj. euron määräraha. Tilakeskus huomioi tarveselvityksen 16.5.2017 mukaisen määrärahatarpeen taloussuunnitelman 2018–2021 valmistelussa.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä Hakunilan päiväkodin tarveselvitys ja sen kustannusennuste 6 480 000 euroa (ALV 0 %).
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Hakunilan uusi päiväkoti, tarveselvitys 16.5.2017 liitteineen.

Täytäntöönpano: Tilakeskus

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

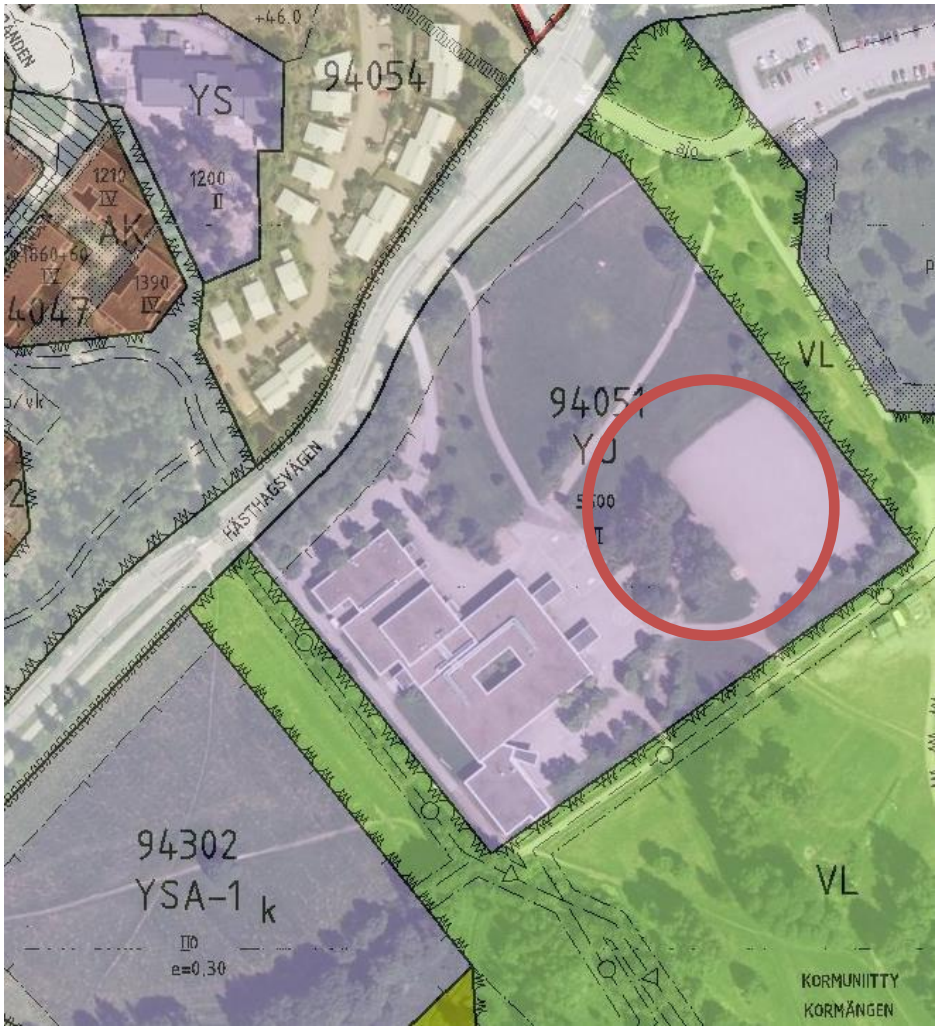
Lisätiedot:
projektipäällikkö Jussi Vanhanen, puh. 09 8392 3513, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Tilakeskus

HAKUNILAN UUSI PÄIVÄKOTI

Hevoshaantie 17, 01200 Vantaa

Uudisrakennus, TARVESELVITYS



16.5.2017

Kohde: **HAKUNILAN UUSI PÄIVÄKOTI**						
Tarpeen kuvaus: Hakunilan alueella tarve 192 tilapaikan päiväkodille						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Hakunilan päiväkotiverkkoselvitys 2013						
Tarpeen perustelut: Lisäpaikkatarve ja huonokuntoisista tiloista luopuminen						
Investoinnin tarkoitus: Vastata hoitopaikkatarpeeseen Hakunilan alueella						
Käyttäjähallintokunta: Sivistystoimi, varhaiskasvatus						
Kaupunginosa: 94 Hakunila	**Kiinteistötunnus:** 92-94-51-3 (nykyinen)			**tontin pinta-ala** 30 909m2		
Osoite ja tontti: Hevoshaantie 17, 01200 Vantaa	**Kaavatiedot:** Kaavamuutos nro 002226			**Nykyinen rakennusoikeus:** 1 470 / 5 500k-m2 (jäljellä/kok)		
Tilatarve ja kustannukset	**brm2**	**htm2**	**hym2**	**Investointikustannus**		
				€	**€/brm2**	**€/htm2**
Uudisrakennushanke	1900	1706	1382	6,48M€	3411	3798
Hankkeen tilapaikkamäärä				192		
Hoito-/oppilaspaikkakohtainen investointikustannus				33 750€		
Väistötilan tarve: Ei						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: Vuoden 2018 talousarvion määrärahaesitys 6,5M€						
Hankkeen toteutusaikataulu: Käyttöönotto 08/2019						
Ylläpitokustannukset: 92 000€ vuodessa						
Toimintakustannukset hallintokunnalle: Lisäys nykyisiin kustannuksiin 535 000€ vuodessa						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen 112 000€						
Vuokra-arvio käyttäjälle 416 329€ / vuosi ; 34 694€/kk						
Vuokraennuste htm2 20,34 € / kk	**Tilapaikka / kk:** 181€			**Tilapaikka / vuosi:** 2168€		
Laatija(t): 16.5.2017 Jussi Vanhanen						

Sisällys

Yhteenveto 0
1 Hankkeen perusteet 1
2 Mitoitusperusteet ja tavoitteet 2
3 Rakennuspaikka 7
4 Väistötilantarve 8
5 Kustannukset 8
6 Rahoitus ja aikataulu 8
7 Riskit 8
8 Työryhmä 9

Liitteet
Liite 1: Tarveselvitysvaiheen tilaohjelma
Liite 2: Kustannusennuste
Liite 3: Asemakaava ja kaavamääräykset
Liite 4: Alustava perustamistapalausunto

Yhteenveto

Vantaan kaupungin tilakeskus ja sivistysviraston varhaiskasvatus ovat laatineet tarveselvityksen Hakunilan päiväkodin uudisrakennuksesta. Sivistysvirasto on esittänyt päiväkotihankkeen toteuttamista aikaisempaa laajempana. Vuoden 2018 talousarvion määrärahaesitys 6,5M€, hankkeen bruttoala 1900brm2 sekä tilapaikkamäärä 192 ovat aikaisempaa esitystä suurempia (4,6M€; 1450brm2; 128 tilapaikkaa). Suurempaa hanke-esitystä perustellaan alueen kasvulla.

Päiväkodin sijoittuminen on pyritty ratkaisemaan tavalla, joka ei ole riippuvainen Hevoshaan koulurakennuksen tulevaisuudesta. Mahdollinen uusi ajoyhteys ja rinteen vakavoittaminen Hevoshaantien vieressä eivät sisälly määrärahaesitykseen tai alustavaan kustannusennusteeseen. Edelliset riskit kustannusvaikutuksineen käsitellään viimeistään hankesuunnitelmavaiheessa. Vaihtoehtoisten rakennuspaikkojen selvittämistä jatketaan.

1 Hankkeen perusteet

1.1 Varhaiskasvatuksen palvelustrategiset linjaukset

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2014–2023) mukaan varhaiskasvatus järjestää palvelut pääsääntöisesti lähipalveluna sekä kasvattaa yksityisessä päivähoidossa olevien lasten osuutta kaikista päivähoidossa olevista lapsista. Tehottomista vuokratiloista luovutaan ja uudet tilat suunnitellaan 6-8 ryhmälle. Tällä hetkellä uusien tilojen suunnittelun perusteena on Vantaan kaupungin päiväkotien tilasuunnittelun kehityshankkeessa (2017) kehitetty tilaohjelmamalli. Aiemmin käytetyt 6-8 ryhmää vastaavat mallissa 4-6 kotialuetta.

Tavoitteena on kestävä ja toimiva palveluverkko, missä huonokuntoiset, toiminnallisesti huonot, pienet ja epätaloudelliset, usein vuokratilat korvataan uusilla, maantieteellisesti keskeisille paikoille rakennettavilla päiväkodeilla.

Sivistystoimi selvittää uusien hankkeiden yhteydessä aina yksityisen toteutus-vaihtoehdon.

1.2 Väestöennuste ja liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Vantaan kaupungin virallisen väestöennusteen 2016–2026 mukaan Hakunilan suuralueella oli vuoden 2016 alussa 2 343 varhaiskasvatusikäistä lasta. Väestöennusteen mukaan suuralueen varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa ennustekaudella 50 lapsella. Hakunilan kaupunginosassa lasten määrän ennustetaan kasvavan 57 lapsella. Varhaiskasvatusikäisistä lapsista lasketaan Hakunilan alueella käyttävän noin 74 % joko yksityisiä ja kunnallisia varhaiskasvatuspalveluita. Yksityisen päivähoidon Hakunilan alueella on 11.1. % varhaiskasvatuksessa olevista lapsista (kunnallinen ja yksityinen), kun se muilla suuralueilla on 12,6 %. Hakunilassa on tällä hetkellä kolme yksityistä päiväkotia ja yksi ryhmäperhepäiväkoti. Hakunilan päiväkoti toteutetaan kaupungin omana päiväkotina. Hankkeen toteuttamista kaupungin päiväkotina puoltaa päiväkodin suuri koko sekä alueen sosioekonominen väestörakenne, joka asettaa vaatimuksia monniammatillisen työn onnistumiselle.

Uusi päiväkoti tarvitaan palveluverkkosuunnitelman mukaan vastaamaan alueen kasvavaan tarpeeseen mutta myös korvaamaan toiminnallisesti huonoja ja tehottomia vuokratiloja. Kaupunginosassa sijaitseva Kaskelan alue on voimakkaasti kasvava eikä alueelle ole kaavoitettu päiväkotitonttia. Lisäksi Hakunilan keskustakaavan mukainen rakentaminen lisää päiväkotipaikkojen tarvetta aiemmin odotettua enemmän. Myös perhepäivähoitajien määrän väheneminen tuo tarvetta uusille päiväkotipaikoille.

Suuralueen tonttitarpeita on selvitetty yhteistyössä kaupunkisuunnittelun, tilakeskuksen ja sivistystoimen edustajien kesken ennen tarveselvityksen aloittamista. Vaihtoehtoisten rakennuspaikkojen selvittämistä jatketaan.

1.3 Liittyminen toimitilaverkkosuunnitelmaan

Hakunilan suuralueen päivähoidon palveluverkkoa selvitettiin tilakeskusvetoisesti vuonna 2013. Hakunilan alueen päiväkotiverkoston kehityshanke (Tilakeskus 2013) -selvityksen mukaan alueella on keskimääräistä enemmän yksityisiä palveluntuottajia sekä kunnallista toimintaa vuokratiloissa. Pieniin vuokratiloihin sekä tiloihin, joita ei ole suunniteltu päiväkotikäyttöön jouduttiin 1990-luvulla päivähoitolakimuutosten seurauksena. Alueen lapsimäärä on pysynyt väestöennusteita korkeammalla tasolla eikä pienistä, toiminnallisesti huonoista ja tilapäiseksi tarkoitetuista tiloista ole pystytty luopumaan. Selvityksessä esitettiin uudishanketta korvaamaan osaa näistä tiloista.

Hakunilan päiväkotia esitetään noin 60 tilapaikkaa suurempana hankkeena kuin vuoden 2013 selvityksessä esitettiin. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä on vuonna 2017 Hakunilan suuralueella

150 lasta suurempi kuin selvityksessä käytetyssä 2012–2022 ennusteessa oletettiin. Vuonna 2022 ennusteiden ero on +174 lasta. Virallisen ennusteen 2016–2016 mukaan lasten määrä kasvaa edelleen vuodesta 2022 ennustekauden loppuun 113 lapsella.

Hakunilan päiväkoti korvaa edelleen vuoden 2013 selvityksen mukaisesti alueella sijaitsevat kolme ryhmäperhepäiväkotia, yhden, tai mahdollisuuksien mukaan kaksi, päiväkotia. Näissä on yhteensä 74–116 tilapaikkaa.

1.4 Aikaisemmat päätökset ja selvitykset

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelu ja yrityspalvelut ovat valmistelleet Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailua. Entinen Hevoshaan koulu sekä koulun tontti kuuluvat kaavailtuun kilpailualueeseen, jolle päiväkotihanketta on valmisteltu.

Päiväkotihankkeessa selvitetään mahdollisuudet hyödyntää kilpailuohjelman alueellista aurinkosähköenergiajärjestelmää ja akkuvarastointia. Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailua on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksissa keväällä 2017, ja asia hyväksyttiin kaupunginhallituksen kokouksessa 8.5.2017 §14 .

2 Mitoitusperusteet ja tavoitteet

2.1 Toiminnalliset tavoitteet, toiminnan kuvaus

Hakunilan päiväkotiin tulee 192 tilapaikkaa. Päiväkoti korvaa nykyiset 74–116 tilapaikkaa. Lasten määrä vaihtelee sen mukaan, ovatko he alle vai yli 3-vuotiaita. Päiväkodissa järjestetään toimintaa 1-vuotiaista 6-vuotiaisiin saakka.

Päiväkodin lapsiryhmä koostuu kahden kasvattajan muodostamasta tiimistä, jolloin lapsimäärä on minimissään kahdeksan ja maksimissaan kuusitoista. Kotialue muodostuu kahdesta kasvattajatiimistä (minimissään 16 lasta, maksimissaan 32 lasta), jotka tekevät toiminnallista yhteistyötä ja käyttävät yhteisesti osaa tiloista.

Varhaiskasvatuksen käytössä olevat tilat tukevat erilaisia pedagogisia toimintatapoja ja ovat muunneltavia. Tilat auttavat erilaisten oppimis- ja leikkitilanteiden toteuttamisessa. Varhaiskasvatuksen tavoitteena on saada teknologia palvelemaan kasvatuksellisia ja opetuksellisia päämääriä. Lasten käyttöön tarkoitetut tietokoneet ja tabletti -laitteet ovat osa lapsiryhmän oppimisympäristöä.

Tiloissa on mahdollista toteuttaa pienryhmätyöskentelyä 4-8 hengen ryhmissä ja ne ovat monikäyttöisiä. Perushoitoa varten tehdyt ratkaisut eivät haittaa toiminnallista oppimista ja kasvattaja pystyy muokkaamaan kaikkia käytössä olevia tiloja dynaamisesti käsiteltävän asian mukaisesti.

Lapsiryhmällä on hiljainen ja visuaaliselta ilmeeltään rauhallinen tila, joka mahdollistaa rauhoittumisen ja keskittymisen käsiteltävään asiaan. Lisäksi kotialueilla on tähän tarkoitukseen myös pienryhmätiloja. Päiväkodissa on tila, joka mahdollistaa ryhmäliikkumisen ja yhteisöllisen kokoontumisen. Päiväkodissa on mahdollista toteuttaa hallitusti monipuolista materiaalien käyttöä (vesi, hiekka, puu) vaativia leikkejä ja ohjelmaa.

Tilat tukevat eri-ikäisten lasten perushoidon sujuvaa järjestämistä. Pienten lasten hoidolle ja pesemiselle on toimivat ja miellyttävät tilat. Lasten liikkuminen päiväkodissa on selkeää ja helppoa ja tilat on suunniteltu lasten mittakaavan mukaisesti ja helposti lasten hahmotettaviksi. Vanhempien on sujuvaa tuoda ja hakea lapsensa päiväkodista.

Päiväkodin ydin on ruokailutila, pieni oleskelutila mm. aamun ensimmäisille tuli-joille, kotikeittiö ja sali. Tilat kokoavat koko päiväkodin lapset ja henkilökunnan ruokailemaan, liikkumaan ja päiväkodin yhteisiin hetkiin. Muut lasten tilat sijoittuivat helposti hahmotettavasti eri puolille päiväkotia, kuitenkin vähintään yksi koti-alue lähelle ydintä.

Tilat tukevat lasten ja henkilökunnan hyvinvointia ja ovat viihtyisät. Päiväkodissa on rauhallisia tiloja keskusteluihin perheiden ja yhteistyötahojen kanssa sekä henkilökunnan kirjalliseen työskentelyyn.

Tilat suunnitellaan muuntojoustavina myös ulkopuolisia toimijoita ja iltakäyttäjiä huomioiden.

Päiväkodin toiminta-aika on kello 6.00 -18.00.

Väestönsuojan rakentamiselle haetaan 5 vuoden lykkäystä rakennuslupavaiheessa. VSS:n mahdollinen sijoitus ja suunnitelmat tarkennetaan rakennuslupavaiheessa. Väestösuojan mitoitus lasketaan kerrosalaperusteisesti (2 %).

Rakennukseen tehdään hissi, joka on mitoitettu pyörätuolia käyttäville.

Henkilökunnan wc-tilat sijoitetaan kumpaankin kerrokseen. Siivouskeskus tehdään 1. kerrokseen ja siivouskomero toiseen kerrokseen.

2.2 Piha

Lasten leikkipiha suunnitellaan virikkeiseksi oppimisympäristöksi, joka tukee pedagogisten tavoitteiden toteutumista. Päiväkodin pihassa korostuvat suojaisuus, turvallisuus ja toiminnallisuus. Liikkumisen ohjaukseen kiinnitetään erityistä huomiota. Leikkipiha aidataan.

Piha vaatii turvallisen pyöräily-, saatto- ja huoltoliikenteen huomioimisen sekä selkeästi merkityt alueet autoille ja polkupyörille. Lastenvaunuille on tarpeen riittävän iso katos sekä leikkivälineille varastotila.

Tonttivedet imeytetään oman tontin alueella Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti.

2.3 Muunneltavuus-, laatutaso- ja arkkitehtoniset tavoitteet

Rakennuksesta tehdään tilaratkaisuiltaan toimiva, ja suunnittelua pyritään ohjaamaan elinkaarikustannuksilta edullisiin ja ekologisiin ratkaisuihin. Muuntojoustomahdollisuudet muihin käyttötarkoituksiin pyritään mahdollistamaan, esimerkiksi vanhusten palveluasuminen. Uudisrakennus toteutetaan kaupunkirakenteeseen arkkitehtonisesti sopivaksi, ja rakennuksesta tehdään helposti ylläpidettävä ja huollettava.

2.4 Tilojen mitoitustavoitteita

Hakunilan päiväkotiin tulee 6 kotialueparia (8+8)+(8+8) lasta: 6 * 32 = 192 tilapaikkaa. Todellinen kapasiteetti: x 0,85 = 163 lasta. Päiväkodin mitoitustavoite on 8,5 htm²/ lapsi eli yhteensä 1 632 htm², bruttoalatavoite 1900brm2.

Päiväkodissa on hoito- ja kasvatushenkilökuntaa enimmillään 24 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelee päiväkodin johtaja, ateria- ja puhtauspalveluiden henkilökuntaa 2-3 sekä tilapäistä henkilökuntaa vuosittain vaihdellen 2-3. Yhteensä henkilöstöä tulee olemaan 29–31.

Tilamitoitus perustuu Vantaan kaupungin päiväkotien tilasuunnittelun tilaohjelmamalliin ja päiväkotien yleisiin suunnitteluohjeisiin. Päiväkodin huonetilaohjelma on liitteessä 1.

2.5 Elinkaaritavoite

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentävien osien osilta 50 vuotta ja järjestelmien osalta 25–35 vuotta.

Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI- teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita sisäilman laatuun, rakennusfysikaaliseen toimivuuteen, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, valaistukseen, energiatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen

2.6 Ateriahuollon tilatarpeiden tavoitteet

Päiväkodin keittiö on palvelukeittiö. Keittiössä valmistetaan vain energialisukkeet, erikoisruokavalioannokset ja välipalat. Pääruoka-annokset tuodaan päiväkotiin ulkopuolisen palveluntuottajan toimesta.

Huomioitavat ateriahuollon tilatarpeita suunnitellessa:

- Keittiön sijainti on oltava hyvän huoltoyhteyden päässä
- Sijoitettava mielellään pohjoispuolelle, kuitenkin niin että päivänvaloa saadaan n. 10%.
- Jätehuolto ja rullakko/pahvi varaston oltava riittävän suuret ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä.
- Pääruokasalin puolella keittiöseinän vieressä tulee olla ateriabuffet (ei avaudu keittiötiloihin). Sijoitus voi olla myös keskilattialla, jolloin otto on molemmilta puolilta.
- Aterioiden kuljetukseen varataan verkkovirralla toimivat kevytrakenteiset hygieniamuoviset kylmä/lämpökuljetusvaunut joiden sijoitus on tuulikaapissa.

2.7 Puhtauspalvelujen tilatarpeiden tavoitteet

Jätehuolto toteutetaan syväkeräys-säiliöin; sekajätteelle, biojätteelle, kartonkijätteelle ja puolitettu säiliö lasi- ja metallijätteelle. Jätepisteiden tulee sijaita mahdollisesti lähellä keittiötä ja kulku jätepisteelle tulisi olla mahdollisimman lyhyt myös siivouksen näkökulmasta. Syväsäiliöiden tyhjennyksessä tulee ottaa huomioon jäte-auton vaatima kääntösäde. Säiliöt asennettava mahdollisuuksien mukaan osittain maanalle, jolloin säiliön täyttöaukko ei ole liian korkealla. Avattavaan täyttökanteen tulee asentaa lukitus kiinteistön sarjaan ja lukon päällä pitää olla läppä, jotta lukot eivät pääse jäätymään.

2.8 Rakennetekniset tavoitteet

Rakennukseen suunnitellaan toteutuskelpoiset detaljit rakennusfysikaalisesti toimivina ja rakennus rakennetaan sääsuojan alla. Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät. Julkisivu- ja runkomateriaalivalinnassa on vältettävä palonleviämisen kannalta epäedullisia materiaaleja.

Runkojärjestelmä valitaan niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Rakennusrungon syvyys valitaan siten, että kantavat ja jäykistävät seinälinjat sijoittuvat ulkoseinille. Poikittaisia ja pitkittäisiä kantavia seinälinjoja ei pääsääntöisesti sallita estämään muuntojoustavuutta.

Talotekniikan nousukuilut minimoidaan ja keskitetään. Talotekniset linjat viedään ulkovaipan sisäpinnan sisäpuolella.

Rakennus perustetaan alustavan perustamistapalausunnon mukaisen ehdotuksen mukaisesti. Alustatila varustetaan koneellisella ilmanvaihdolla. Perustukset routasuojataan, rakennus salaojitetaan ja varustetaan radonin poistolla.

2.9 Sisäilma- ja lämpöolosuhteet

Sisäilmaluokka S2 (Sisäilmastoluokitus 2008), lämpötilaolosuhteiden osalta S3. Jäähdytystarpeet huomioidaan suunnittelussa tilasijoittelulla ja mekaanisin keinoin.

2.10 Energiatehokkuustavoite

Energiatehokkuuden tavoitetaso on lähes 0-energiarakennus, Vantaan kaupungin kestävä rakentaminen - lähes 0-energiarakennuksen suunnitteluohjeen tavoitteiden mukaan.

Energiakulutuksen tavoite on 85 kwh/m2. U-arvot toteutetaan vähintään voimassaolevien u-arvovaatimusten mukaan. Päiväkotihankkeessa pyritään hyödyntämään kilpailuohjelman alueellista aurinkosähköenergiajärjestelmää ja akkuvarastointia.

2.11 Sähkötekniset tavoitteet

Sähköteknisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laitevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia.

Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin kaukovalvontajärjestelmään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.

Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla.

Sähköjärjestelmät (400V)

Rakennus varustetaan sähkökeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA- laitteita kiinteistön laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Energian kulutuksen seurantaa varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

Valaistusjärjestelmät

Tilojen valaistutasojen mitoituksissa tulee pääsääntöisesti noudattaa standardin SFS-EN 12464-1 suosituksia.

Optimaaliseen energiatehokkuuteen tulee pyrkiä valitsemalla energiatehokkaat valaisimet sekä niihin energiatehokkaat valolähteet (kuten Led). Valaisimet tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että valoa saadaan sinne missä sitä tarvitaan ja tarpeenmukaisella valaistusvoimakkuudella.

Telejärjestelmät

Rakennus varustetaan yleiskaapelointijärjestelmällä, joka palvelee puhelimia, videovalvontaa sekä tietoliikenneyhteyksiä. Lisäksi rakennukseen asennetaan pienehkö yhteisantennijärjestelmä, keskuskellojärjestelmä, monitoimisalin äänentoistojärjestelmä, soittokello- ja sisäänpyyntöjärjestelmä (ns. liikennevalot yhteen toimistoon).

Sähköiset turvajärjestelmät

Rakennus varustetaan rikosilmoitin-, videovalvonta-, merkki- ja turvavalaistus- sekä palovaroitinjärjestelmillä. Palovaroitinjärjestelmän vaihtoehtona on automaattinen paloilmoitinjärjestelmä, mikäli rakennusluvan ehtona sitä edellytetään.

Lisäksi rakennus varustetaan sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmällä mikäli lupaehdot sitä edellyttävät.

Muut järjestelmät

Märkäeteiset ja pesutilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus). Lämmitysmuodon valinta on tarkasteltava kokonaisuutena suunnitteluvaiheessa.

Rakennus varustetaan aurinkosähköjärjestelmällä.

2.12 LVIA- tekniset tavoitteet

Yleistä

Tavoitteena on rakennuksen energiankäytön minimointi eli lähes nollaenergiapäiväkoti. Lvi-tekniset laitteet ja järjestelmät valitaan energiatehokkaiksi. Ilmanvaihdon lämmön talteenotolla ja rakennusautomaation hallitulla käytöllä on merkittävä osuus tavoitteen saavuttamisessa. Tekniset tilat sijoitetaan keskeisesti, mikä pienentää tilantarvetta ja parantaa säädettävyyttä.

Sisäilmaston sisäilmaluokka on S2 jossa CO2-rajana on 900 ppm. , tästä poiketen ilmavirrat vähintään 6 l/s,henkilö ja lämpötilan yläraja luokan S3 mukaan. Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1, iv-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Lämmitys ja jäähdytys

Rakennus liitetään alueen kaukolämpöverkostoon lämmönjakohuoneeseen sijoitettavan alajakokeskuksen välityksellä. Kaukolämmön lähin liittymiskohta on aika kaukana (n. 160 m) Hevoshaantiellä.

Lämmityslaitteille ja ilmanvaihto/ kiertoilmakojeille rakennetaan erilliset putkistot. Pääasiallinen lämmönjakotapa on vesikiertoinen matalalämpöinen lattialämmitys. Keittiöön ym. lattialämmityksen ulkopuolelle jätettäviin tiloihin asennetaan radiaattoreita termostaattiventtiilein. Lj-keskuksen pumput ovat taajuusmuuttajin ohjattuja ja energiatehokkaita tasavirtamoottorein varustettuja (EC,PM).

Jäähdytys toteutetaan rakenteellisin keinoin. Koneellista jäähdytystä ei käytetä – tarvittaessa viilennys hoidetaan ilmanvaihdon yöjäähdytyksellä. Keittiön kylmä- ja pakastustilojen kylmälaitteiden lauhdelämpö hyödynnetään alustatilan ilmanvaihtokojeessa tai sijoittamalla laitteet alustatilaan.

Ilmanvaihto

Rakennus varustetaan tarkoituksenmukaiset palvelualueet ja tehokkaat lto-laitteet omaavalla tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Keskeisesti sijoitettuun ilmanvaihtokonehuoneeseen sijoitetaan päiväkotitilojen, keittiön, wc ym. tilojen ja alustatilojen tulo- ja poistokojeet. Ilmanvaihdon suunnittelussa pyritään mahdollisuuksien mukaan siihen, että tilat ovat muunneltavissa muuhun toimintaan soveltuvaksi.

Kohteen iltakäyttö on erityisesti huomioitava ja kojeissa on aikaohjelmien ulkopuolista käyttöä varten lisäaikakytkimet. Suuret tilat, joiden käyttökuormitus on vaihteleva sekä ryhmä – ja lepohuoneet varustetaan yksinkertaisilla tilakohtaisilla ilmamääräsäätimillä läsnäolo, lämpötila tai hiilidioksidianturein. Ilmamäärä ohjattavissa 20/60/100 % (poissa/läsnä /tehostus).

Iv-kojeet mitoitetaan pienille painehäviöille – puhaltimien ominaissähköteho eli SFP-luku 1/1-teholla on max 1,3 kW/m3s. Puhallinmoottorit ovat taajuusmuuttajaohjattuja ja energiatehokkaita tasavirtamoottoreita.

Rakennuksen lämmöneristyksen sisäpuolelle asennettavat ilmanvaihtokanavistot ovat vakiopaineisia ja tiiviitä – kanavat min luokka B, kanavaosat luokka C. Tulo- ja poistoilman päätelaitteet ovat vakiovärisävyyn maalattuja tehdasvalmisteisia tuotteita.

Vesi ja viemäri

Rakennus liitetään alueen vesijohto-, jäte- ja mahdollisesti sadevesiviemäriverkostoihin. Tontin korkeusaseman ja sen myötä pohjakerroksen korkeusaseman takia jätevesiviemäri joudutaan viemään n. 200m päähän itään uimahallin suuntaan jossa on HSY:n jätevesiviemäri riittävän syvällä. Sadevesi voidaan johtaa viereisen ojaan tai tontin kulmalla olevaan HSY:n viemäriin.

Päävesimittarin yhteyteen asennetaan paineenalennusventtiili vedenkulutuksen vähentämiseksi. Lämpimän käyttöveden ja keittiön vedenkulutusta seurataan alavesimittarein.

Jätevesiviemärit sijoitetaan rakennuksen alustatiloihin. Keittiölle asennetaan rasvanerotuskaivo piha-alueelle, joka liitetään pihan jv-viemäriin. Sadevedet johdetaan räystäskouruin ja syöksytorvin rännikaivoihin ja edelleen pihan sv viemäreihin. Tilannetta, jossa viemärivesiä pitää pumpata, tulee välttää.

Vesikalusteet ovat yleisesti käytössä olevaa vakiolaatua. Sekoittajat ovat vähän vettä kuluttavia vipu- ja termostaattikalusteita. Elektronisia kalusteita käytetään wc-tilojen ja keittiön käsienpesualtailla.

Sprinklerijärjestelmä rakennetaan, mikäli lupaehdot sitä edellyttävät, esim. jos rakennus on puurakenteinen.

Automaatio

Rakennuksen automaatiojärjestelmän avulla ohjataan ja valvotaan lvi-järjestelmiä niin, että sisäilmatavoitteet saavutetaan pienellä energiankulutuksella.

Muut järjestelmät

Sprinklerijärjestelmän tarve ja laajuus (esim. puurakenteiden takia) selvitetään paloviranomaisten kanssa ehdotussuunnitteluvaiheessa.

3 Rakennuspaikka

Vantaan kaupunki omistaa entisen Hevoshaan koulun tontin 92-94-51-3. Voimassaolevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5500k-m2, josta on käytetty 4030k-m2. Ajantasa-asemakaavatiedot ovat liitteessä 3. Tontti kuuluu kaavamuutosalueelle nro 002226. Tarveselvityksen mukaisen päiväkotitontin koko on 7000m2 ja sille varataan noin 30 autopaikkaa.

Päiväkodin sijoittuminen on pyritty ratkaisemaan tavalla, joka ei ole riippuvainen Hevoshaan koulurakennuksen tulevaisuudesta. Rakennuspaikan alustava perustamistapalausunto on liitteenä 4. Uusi ajoyhteys ja mahdollinen rinteen vakavoittaminen Hevoshaantien vieressä eivät sisälly määrärahaesitykseen tai alustavaan kustannusennusteeseen. Edelliset riskit käsitellään viimeistään hankesuunnitelmavaiheessa. Vaihtoehtoisten rakennuspaikkojen selvittämistä jatketaan.

4 Väistötilantarve

Väistötilatarvetta ei ole.

5 Kustannukset

Tarveselvitysvaiheen kustannusennuste on 6,48M€ ja ylläpitokustannukset 92 000€/vuosi (liite 2). Kustannusennuste ei sisällä mahdollista uutta ajoyhteyttä tai rinteen vakavoittamista Hevoshaantien vieressä. Edelliset riskit käsitellään viimeistään hankesuunnitelmavaiheessa. Vaihtoehtoisten rakennuspaikkojen selvittämistä jatketaan.

Päiväkodin toiminnan vuosittaisten kulujen, sisältäen henkilöstö-, ateria-, puhtaus- sekä toimintakulut, kasvu nykyisiin kustannuksiin on 535 000 € / vuosi. Perustamisvuodelle kohdentuvat irtaimiston hankintakulut ovat noin 112 000€.

6 Rahoitus ja aikataulu

Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymässä investointisuunnitelmassa Hakunilan uudelle päiväkodille on 1450brm2 laajuiselle hankkeelle 4,6M€ määrärahavaraus pääosin vuosille 2018-2019. Valmisteltavassa investointisuunnitelmassa hanketta esitetään toteutettavaksi 1900brm2 laajuudella 6,5M€ määrärahaesityksellä.

Alustava toteutusaikataulu:

- hankesuunnitelma 11/2017
- valmius rakennustöiden aloitukseen 03/2018
- tavoite: käyttöönotto 08/2019.

7 Riskit

Tunnistettuja riskejä:

- Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun vaikutukset
- Hevoshaantien viereisen mäen vakavuus
- tarkempien pohjatutkimusten vaikutus kustannusarvioon
- kunnallistekniikan valmistuminen ja kustannukset

Käyttöönotto kesällä 2019 edellyttää rakentamisvalmiutta keväällä 2018.

7.1 Työturvallisuus

Työturvallisuuskoordinaattori vastaa hankkeen työturvallisuusasioiden läpikäymisestä. Hankkeesta on laadittu tarveselvitysvaiheessa Havat-riskikartta. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeen mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

8 Työryhmä

Vantaan kaupunki, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / Tilakeskus
Kielotie 13, 01300 Vantaa
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Jussi Vanhanen, projektipäällikkö
puh. 09- 839 23513

Tuula Raulo, kustannuslaskija
puh. 09- 839 24302

Tarja Aaltola, keittiöasiantuntija
puh. 09- 839 23223

Anne Valkeapää, puhtauspalveluasiantuntija
puh. 09- 839 23462, 040-5886289

Katri Olli, rakenneinsinööri, tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheen työturvallisuuskoordinaattori
puh. 09- 839 22405, 040 7444608

Per Andersson, LVI-insinööri
puh. 09-839 22379, 040 5939212

Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri
puh. 09- 839 28057, 040 7492589

Vantaan kaupunki, henkilöstökeskus
Matti Nurmi, työsuojeluvaltuutettu
Tikkuraitti 11 A, 01300 Vantaa
puh. 09-839 23131, 0400 760984

Vantaan kaupunki, taloussuunnittelu
Kirsi Vaten, Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnittelu
Asematie 7, 01300 Vantaa
puh. 09-839 22718, 040 7030535

Vantaan kaupunki, sivistysvirasto
Leena-Mari Tornivaara, varhaiskasvatuspäällikkö
Asematie 10A, 01300 Vantaa
puh: 839 24137, 040 8322731

Päivi Riehunkangas, suunnittelija
Asematie 6A, 01300 Vantaa
puh: 839 32450, 040 5219722

Vantaan kaupunki, Tietohallinto
Jarmo Marjusaari, ITC-pääsuunnittelija
Kielotie 14 B, 01300 Vantaa
puh. 839 22996, 0040 5518379

					LIITE 1
HAKUNILAN PÄIVÄKOTI					ALUSTAVA TILAOHJELMA
27.4.2017					
kotialueparit A, B, C, D, E ja F 32 lasta /ryhmä, (8+8)+(8+8).					
Yhteensä 192 tilapaikkaa					
Kotialuepari A1 ja A2, 32 lasta	**Rt-ohje hym/lapsi**	**vertailu hym2**	**suunnitelma hym2**	**sitova**	**muuta**
märkäeteinen, yhteinen		12,8			yhteinen kahdelle ryhmälle, 32 lapselle
eteistilat A1, A2		22,4			osana käytävää
wc-pesutilat A1, A2		16,0			**yleisesti wv-tiloihin:** 3-4 wc-istuinta wc tilaa kohden
varastotilat		4,0			voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
toimintatilat /suljettava rauhallinen tila /suljettvaa pienryhmätilaa					
kotialue A1 + A2		**166,5**			ohjeellinen
6 kotialueparia yhteensä:		**999,0**			**ohjeellinen**
Yhteiset tilat:					
kotikeittiö / neuvottelu		20			toimii henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilana, lasten tilana, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa.salin läheisyyteen
työpaja		16			
pienryhmä		10			
inva-wc		6			
liikunta/monitoimitila ja väline/patjavarastovarasto		90		x	toimii myös henkilökunnan neuvottelu- ja koulutustilana, lasten lepotilana,yhteiskäytössä asukk. kanssa, varasto 10m2, syvyys n.2m,
ruokailutila		70			yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, erillinen sis.käynti asukkaille/Sali ja ruokailutila
wc-tila ruokasalin yhteyteen		2		x	
keskusvarasto		10		x	
Yhteiset tilat. yhteensä:		**224,0**			
Henkilökunnan tilat, työ- ja sos.tilat					
toimisto / johtaja		12			monikäyttöinen toimistotila
henkilökunnan työhuone 12m2 x2		24			
Perhe- ja konsultaatiotila / työhuone / neuvottelu		10			sijoitetaan johtajan huoneen viereen
henk.kunnan wc:t 2kpl		3		x	1 kpl wc/kerros, miehille ja naisille
henk.kunnan suihkutila		3		x	yhteinen (mahduttava pukeutumaan)
henk.kunnan pukutila, 31h x 0,8m2		25		x	miehille ja naisille erikseen
(pukutilassa oma wc-tila miehille ja naisille)				x	
siivouskeskus ja vaatelhuoltotila		16		x	yhdistetään
siivouskomero		3		x	
Toimintatilat tilat yhteensä:		**96,0**		x	
Keittiötilat					
palvelukeittiö aputiloineen		60,0		x	aputiloineen poisluk. rullakoiden ja pahvin säilytystilat
keittiön wc-tila 2-3 hengelle		2,5		x	
Keittiötilat yhteensä		62,5			
Hyötyalat ilman teknisiä tiloja:		**1381,5**			

VANTAAN KAUPUNKI	**Kustannusennuste**
TILAKESKUS	**Tarveselvitys**
Hankevalmistelu	**8.5.2017**

HAKUNILAN PÄIVÄKOTI, UUDISRAKENNUS
Hevoshaantie 17, 01200 VANTAA

Laajuustiedot :		
bruttoala	1 900	brm2
hyötyala	1 382	hym2
tilavuus	8 100	rm3
tehokkuusluku	1,37	

Rakennuskustannukset		**Yht.€**	**€/brm2**	**€/hym2**	**€/rm3**
Rakennuttajan kulut		861 000	453,16	623,01	106,30
suunnittelu	478 000				
rakennuttaminen	270 000				
liittymismaksut	113 000				
Rakennustekniset työt		3 700 000	1 947,37	2 677,28	456,79
rakennusteknilliset työt					
- sis.pihatyöt					
LVI-työt		652 000	343,16	471,78	80,49
LVV-työt	302 000				
IV-työt	283 000				
Säätölaitteet	67 000				
Sähkötyöt		386 000	203,16	279,31	47,65
Erillishankinnat		214 000	112,63	154,85	26,42
Muutos- ja lisätyövaraus		667 000	351,05	482,63	82,35
KUSTANNUSENNUSTE (alv 0%)		6 480 000	3 410,53	4 065,85	800,00
KUSTANNUSENNUSTE (ALV 24%)		8 035 200	4 229,05	5 041,65	992,00

Hintataso KL 91 (12-16)

Tavoitehinta ei sisällä:
- sprinklerijärjestelmää, arvioidut lisäkustannukset noin 100 000 € (alv 0%)
- väestönsuojaa, arvioidut lisäkustannukset noin 85 000 € (alv 0%)
- hankkeeseen liittyviä mahdollisia uusien tiejärjestelyjen kustannuksia.

Hankevalmistelu 8.5.2017

Tuula Raulo
kustannusinsinööri

8.5.2017

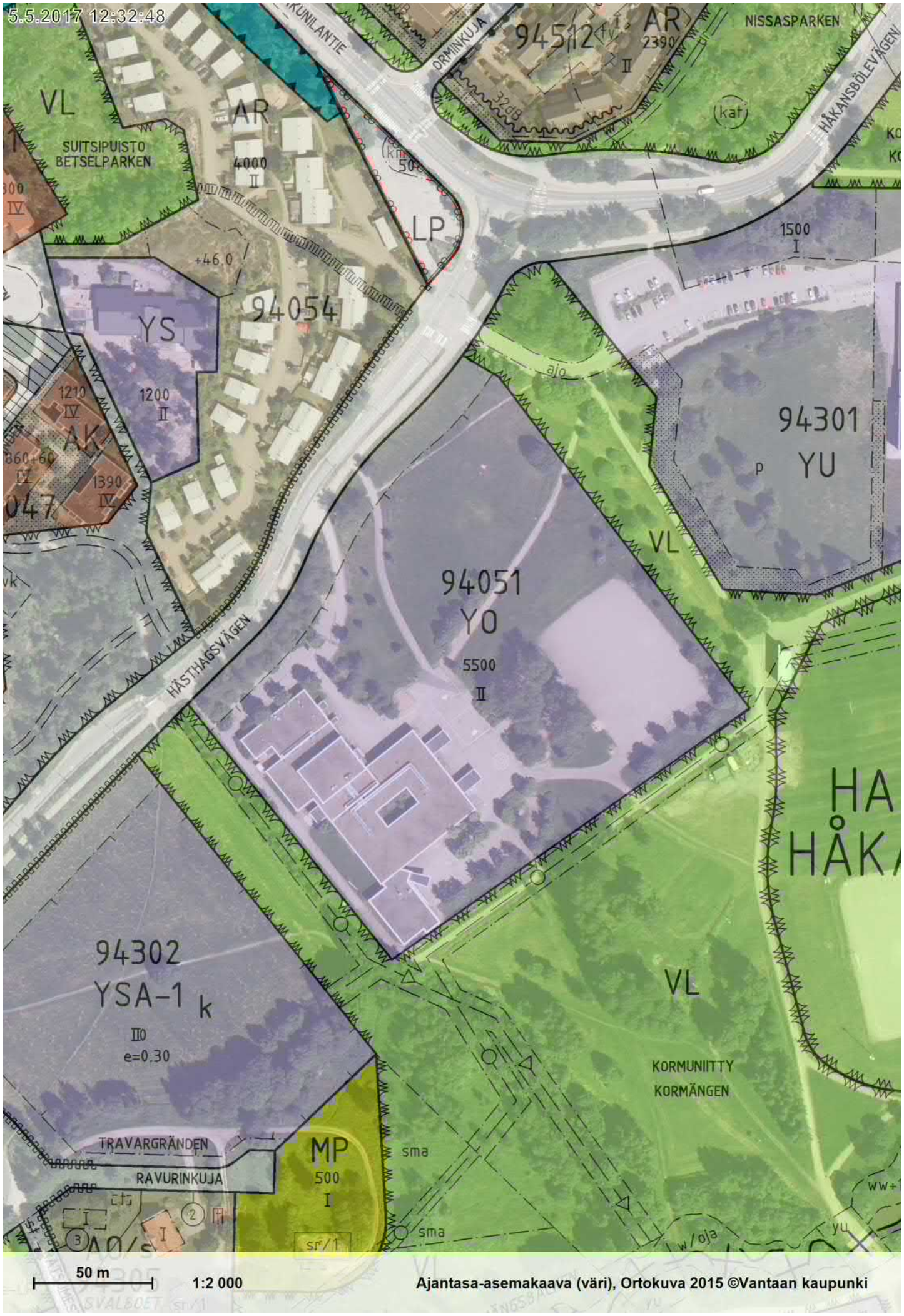
HAKUNILAN PÄIVÄKOTI, UUDISRAKENNUS			
Hankkeen huoneistoala		**1 706**	**htm2**
Hankkeen jälleenhankinta-arvo		**6 480 000**	**€**
-hankkeen kustannukset (talousarviohinta)	**6 480 000**		
-rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2	**3 798**		

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

		€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0	Yhteistehtävät	6141,60	3,60	0,30
1	Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	33369,36	19,56	1,63
2	Lämpöhuolto	8802,96	5,16	0,43
3	Sähköhuolto	10031,28	5,88	0,49
4	Vesihuolto	9007,68	5,28	0,44
5	Erityislaitehuolto	1228,32	0,72	0,06
6	Siivous	0,00	0,00	0,00
7	Jätehuolto	6346,32	3,72	0,31
9	Kunnossapito	17401,20	10,20	0,85
0-9	**Yhteensä**	**92 329**	**54,12**	**4,51**

Pääomakustannukset:				
Korjausvastike	2,5	162 000	94,96	7,91
Korko %	2,5	162 000	94,96	7,91
Pääomakustannukset yhteensä		**324 000**	**189,93**	**15,83**
Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä		**416 329**	**244,05**	**20,34**

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan


5.5.2017 12:32:48
VL
SUITSIPUISTO
BETSELPARKEN
AR
4000
II
LP
50
+46.0
94054
YS
1200
II
1210
IV
AK
1390
IV
94512
AR
2390
II
NISSASPARKEN
HÅKANSBÖLEVÄGEN
1500
I
94301
YU
p
94051
YO
5500
II
VL
HÄSTHAGSVÄGEN
94302
YSA-1 k
II0
e=0.30
VL
KORMUNIITTY
KORMÄNGEN
TRAVARGRÄNDEN
RAVURINKUJA
MP
500
I
sma
sma
sr/1
50 m
1:2 000
Ajantasa-asemakaava (väri), Ortokuva 2015 ©Vantaan kaupunki

Vantaan kaupunki

HAKUNILAN URHEILUPUISTO

Asemakaava
92. kaupunginosa, Ojanko
Korttelit 92100-92103 sekä katu- ja virkistysalueet.

94. kaupunginosa, Hakunila
Korttelit 94300-94304 sekä katu-, virkistys- ja liikennealueet.

Asemakaavan muutos
Korttelit 94051 ja 94408 sekä katu- ja virkistysalueet.

1:2000

Vanda stad

HÅKANSBÖLE IDROTTSPARK

Stadsplan
Stadsdel 92, Gjutan
Kvarteren 92100-92103 samt gatu- och rekreationsområden.

Stadsdel 94, Håkansböle
Kvarteren 94300-94304 samt gatu-, rekreations- och trafikområden.

Ändring av stadsplanen
Kvarteren 94051 och 94408 samt gatu- och rekreationsområden.

1:2000

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
940600	09.11.1994	85/61, 85/62, 86/62

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

— · · · —
3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Linje 3 meter utanför det planområde som fastställelsen gäller.

AO/s
Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Kvartersområde för friliggande småhus där miljön skall bevaras.

AO/s -kortteleita 92101, 92102, 94303 ja 94304 sekä AO/s -aluetta korttelissa 92103 koskevia määräyksiä:

För AO/s -kvarteren 92101, 92102, 94303 och 94304 samt AO/s -området i kvarteret 92103 gällande bestämmelser:

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia ja talousrakennuksia.

Inom området får uppföras bostadshus med en bostad och ekonomibyggnader.

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Av tomtens våningsyta får högst 30% användas för ickemiljöstörande och till miljön anpassade arbetslokaler samt till dessa anslutande utställnings- och butikslokaler.

Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.
Julkisivut on rakennettava siten, että ne muodon, väritykseen ja jäsentelyn suhteen sopeutuvat alueen vanhaan rakennuskantaan.

Som fasadmaterial skall i nybyggnaderna användas trä.
Fasaderna skall byggas så att de vad form, färg och disposition beträffar är anpassade till områdets gamla byggnadsbestånd.

Rakennuksissa tulee olla tervanmusta tai perinteinen punatiilenvärinen harjakatto.

Byggnaderna skall ha becksvarta eller traditionellt tegelröda åstak.

Rakennuksiin ei saa rakentaa kokonaan tai pääosin maanpäällistä kellarikerrosta.

I byggnaderna får inte byggas källarvåning helt eller till huvuddelen över markytan.

Vähäiset rakennusosat saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Mindre utbyggnader får sträcka sig över byggnadsytan.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.

Den växtlighet som skall bevaras och planteras på området skall väljas så, att den harmonierar med områdets tradition.

Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.
Hakemusta käsiteltäessä on otettava huomioon paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.
Vid behandling av ansökan skall den lokala museimyndighetens utlåtande beaktas.

Aluella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman ympäristövalvontalautakunnan lupaa.
Ympäristövalvontalautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain jos purkamiseen on pakottava syy.

Byggnader på området får inte rivas utan miljöövervakningsnämndens tillstånd.
Miljöövervakningsnämnden kan bevilja tillstånd till rivning om tvingande skäl till rivning föreligger.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto, joista vähintään yksi on sijoitettava autotalliin.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad av vilka minst en skall placeras i garage.

YO	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.
	YO -kortteleitaa 94051 ja 94300 koskevia määräyksiä:	För YO-kvarteren 94051 och 94300 gällande bestämmelser:
	Korttelialueelle saa rakentaa koulutiloja, kokoontumistiloja sekä huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.	På kvartersområdet får byggas skollokaler, samlingslokaler samt för underhållet nödvändiga bostäder.
	Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.	Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.
	Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.	Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään hakijan antaman selvityksen perusteella.	Minimiantalet bilplatser bestäms på grundval av den utredning som sökanden företett.
YSA-1	Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för anstalter och internat för social verksamhet samt bostadsbyggnader.
	YSA-1 -aluetta korttelissa 94302 koskevia määräyksiä:	För YSA-1-området i kvarteret 94302 gällande bestämmelser:
	Korttelialueelle saa rakentaa toiminnan ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.	På kvartersområdet får byggas bostäder som är nödvändiga för verksamheten och underhållet.
	Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.	Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.
	Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.	Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään hakijan antaman selvityksen perusteella.	Minimiantalet bilplatser bestäms på grundval av den utredning som sökanden företett.
YU	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader för idrottsverksamhet.
	YU -korttelia 92100 ja 94301 koskevia määräyksiä:	För YU-kvarteret 92100 och 94301 gällande bestämmelser:
	Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.	Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.
	Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.	Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään hakijan antaman selvityksen perusteella.	Minimiantalet bilplatser bestäms på grundval av den utredning som sökanden företett.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelualue.	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
	VU-aluetta asemakaavassa 940600 koskevia määräyksiä:	För VU-området i stadspanen 940600 gällande bestämmelser:
	Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.	Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.
	Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.	Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
	ET -aluetta korttelissa 92103 koskevia määräyksiä:	ET -området i kvarteret 92103 gällande bestämmelser:
	Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.	Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.
	Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä. Hakemusta käsiteltäessä on otettava huomioon paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen. Vid behandling av ansökan skall den lokala museimyndighetens utlåtande beaktas.
	Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.	Den växtlighet som skall bevaras och planteras på området skall väljas så, att den harmonierar med områdets tradition.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	Bestämmelsegräns.

— — —	Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	Riktgivande bestämmelsegräns.
—x—x—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
92	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
OJAN	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
92100	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KARTANONTIE	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.	Namn på gata, öppen plats, torg eller park.
2600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
I1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor del av byggnads största vånings yta som, utan hinder av våningsantalet, får användas för utrymme som inräknas i våningsytan av det utrymme, som är beläget ovanför de i planen till antalet angivna våningarna.
+ 21.30	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
ww+13.20	Ohjeellinen muodostettavan vedenpinnan ylimmän kohdan korkeusasema.	Riktgivande högsta höjdyta för vattenyta som bildas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
kh	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kasvihuoneen.	Byggnadsyta där växthus får placeras.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
w/oja	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
	Istutettava puurivi.	Trädrad som bör planteras.
	Alueen osa, jolla on oltava tiheä pensasistutus.	Del av område där det skall finnas en tät buskplantering.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
lmk	Luonnonmukaisena kehitettävä alueen osa.	Del av område som skall utvecklas naturenligt.
sma	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
vpk	Ohjeellinen puistomaisesti kehitettävä alueen osa.	Riktgivande del av område som skall utvecklas som park.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle varattu katu.	För gångtrafik reserverad gata.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.
ajo	Alueella oleva ajoyhteys.	Körförbindelse inom området.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
yu	Alueen ylittävä urheilureitti.	Friluftsled över område.
	Katualueen rajan osa, jonka kautta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där utfart är förbjuden.
k	Indeksi osoittaa, että alue on varattu kunnan tarpeisiin.	Indexet anger att området har reserverats för kommunens behov.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.	Område där miljön bevaras.
/s-2	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.	Område där miljön bevaras. Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden. Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen. Den växtlighet som skall bevaras och planteras på området skall väljas så, att den harmonierar med områdets tradition.

	Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti erittäin merkittävä rakennus/rakennelma. Rakennuslain 135§:n 1. momentin nojalla määrätään, että rakennusta/rakennelmaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakennustöitä jotka turmelevat julkisivujen, rakenteiden tai vesikaton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Arkitektoniskt eller historiskt ytterst betydelsefull byggnad/konstruktion. Med stöd av 135§ 1 mom. byggnadslagen föreskrivs, att byggnaden/konstruktionen inte får rivas och att i den inte får vidtas sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder som förstör fasadernas, konstruktionernas eller yttertakets arkitektoniska eller historiska värde. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder skall begäras utlåtande av den lokala museimyndigheten.
	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus/rakennelma. Rakennuslain 135§:n nojalla määrätään, että rakennusta/rakennelmaa ei saa purkaa ilman valvontaviranomaisen lupaa. Lautakunta voi myöntää luvan vain jos purkamiseen on pakottava syy. Lupahakemusta käsiteltäessä noudatetaan muutoin soveltuvin osin, mitä on säädetty rakennuslain 42 a §:ssä tarkoitetusta luvasta. Korjaus-, muutos ja lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia että rakennuksen/rakennelman rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Toimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbildens bevarande betydande byggnad/konstruktion. Med stöd av 135 § byggnadslagen föreskrivs att byggnaden/konstruktionen inte får rivas utan tillsynsmyndighetens tillstånd. Nämnden kan bevilja tillstånd endast om tvingande skäl till rivning föreligger. Vid behandling av ansökan om lov iakttas i övrigt i tillämpliga delar vad som är stadgat om det tillstånd som avses i 42 a § byggnadslagen. Reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärderna skall vara sådana, att byggnadens/konstruktionens arkitektoniskt betydelsefulla och med tanke på stadsbilden betydelsefulla karaktär bevaras. För åtgärder skall begäras utlåtande av den lokala museimyndigheten.
sr-2a	Kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennuksen saa purkaa vasta kun korvaavan uudisrakennuksen rakennuslupa on saatu. Hakemusta käsiteltäessä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Med tanke på stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden får rivas först då ett byggnadslov för en ersättande nybyggnad beviljats. Vid behandling av ansökan skall begäras utlåtande av den lokala museimyndigheten.
sr-3a	Kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus/rakennelma. Rakennuksen/rakennelman ulkoasu tulee säilyttää. Rakennuslain 135§:n nojalla määrätään, että rakennusta/rakennelmaa ei saa purkaa ilman valvontaviranomaisen lupaa. Lautakunta voi myöntää luvan vain jos purkamiseen on pakottava syy. Lupahakemusta käsiteltäessä noudatetaan muutoin soveltuvin osin, mitä on säädetty rakennuslain 42 a §:ssä tarkoitetusta luvasta. Hakemusta käsiteltäessä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Med tanke på stadsbilden betydelsefull byggnad/konstruktion. Byggnadens/konstruktionens exteriör skall bibehållas. Med stöd av 135 § byggnadslagen föreskrivs att byggnaden/konstruktionen inte får rivas utan tillsynsmyndighetens tillstånd. Nämnden kan bevilja tillstånd endast om tvingande skäl till rivning föreligger. Vid behandling av ansökan om lov iakttas i övrigt i tillämpliga delar vad som är stadgat om det tillstånd som avses i 42 a § byggnadslagen. Vid behandling av ansökan skall begäras utlåtande av den lokala museimyndigheten.
sp-2	Suojeltava pihapiiri. Kylärakenteen tai kulttuurimaiseman säilymisen kannalta tärkeä pihapiiri.	Gårdsplan som skall skyddas. Med tanke på bevarandet av bystrukturen eller kulturlandskapet viktig gårdsplan.
st-1	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava museoviraston lausunto. Tiestä mahdollisesti löytyvät alkuperäiset tierauniot ovat kiinteinä muinaismuistoina muinaismuistolain nojalla suojeltuja.	Väg som skall skyddas. Del av område inom viken ett historiskt betydelsefullt vägavsnitt är beläget. Vid behandling av områdets byggnadsprojekt och underhållsplaner skall begäras utlåtande av den lokala museiverket. Vägens ursprungliga vägruiner som eventuellt påträffas är som fasta fornlämningar skyddade enligt lagen om fornminnen.
svp-1	Suojeltava puisto Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti tai puutarhataiteellisesti arvokas puisto. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava museoviraston lausunto.	Park som skall skyddas. Del av område inom vilket en historiskt eller trädgårdsarkitektoniskt värdefull park är belägen. Vid behandling av områdets byggnadsprojekt och underhållsplaner skall begäras utlåtande av den lokala museiverket.

Asemakaavaosasto — Stadsplaneavdelningen

Liisa Harju
Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef

Mittausosasto — Mätningsavdelningen

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 493/82 vaatimukset.

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 493/82 kräver

Vantaalla/Vanda 07.12.1994

Matti Soiniemi
Kaupungingeodeetti/Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
Godkänd av stadsfullmäktige
12.12.1994

Vahvistettu ympäristöministeriössä
Fastställd av miljöministeriet
16.06.1995

VANTAAN KAUPUNKI
MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA
Kuntatekniikan keskus, Geotekniikka

3.5.2017

Hakunilan uusi päiväkoti (94-51-3)
ALUSTAVAT PERUSTAMISOLOSUHTEET

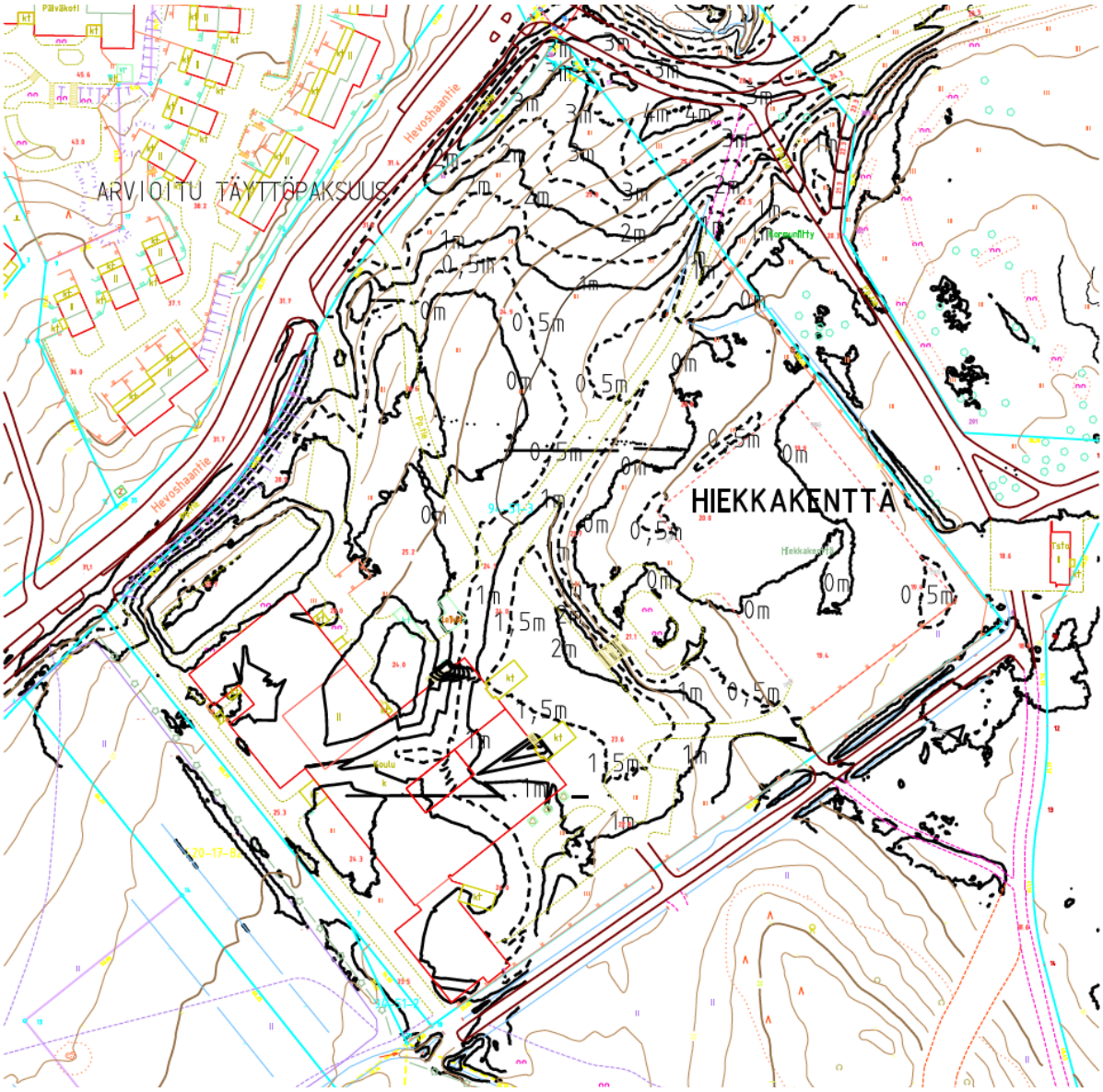
1. Sijainti

Hakunilan uusi päiväkoti on suunniteltu sijoitettavaksi Hevoshaan koulun (kiinteistö 94-51-3) hiekkakentälle.

2. Tutkimukset

Hiekkakentän alueella on tehty kairauksia kaavarunkotyön tarpeita varten vuosina 1974-1975, lisäksi alueelle sijoittuu Hevoshaankoulun suunnittelua varten tehtyjä kairauksia vuodelta 1981.

Hiekkakenttää ympäröivät lounais- ja luoteisrinteet, joihin on ajettu aikoinaan täytemassoja. Täytemaan paksuutta rinteissä on arvioitu vertaamalla vuoden 1962 karttapohjaa nykyiseen laserkeilausaineistoon (v.2012). Kuvassa on esitetty arvioidut täyttöpaksuudet alueella.



Osoite
Kielotie 13
01300 VANTAA

Puhelin, vaihde
8391

Telefax
839 4341

3. Pohjasuhteet

Rakennuspaikka sijaitsee maaperäkartan mukaan täyttö ja toiminta-alueella. Peruspohjamaa on alueella pehmeää savea. Myös ympäröivillä rinnealueilla on kairauksien mukaan havaittavissa pehmeä välisavikerrostuma. Pohjasuhteet on esitetty pohjatutkimuskartassa ja leikkauksissa 1-7.

Rinnealueiden stabiliteetti tulisi tutkia ja tarvittaessa alueen kokonaisvakavuutta tulisi parantaa esim. leikkaamalla ympäröivien rinteiden täyttöjä, kevennyksillä, stabiloimalla tai nostamalla hiekkakentän tasausta.

4. Perustaminen

Kun rakennuspaikan stabiliteetti on tarkastettu ja mahdolliset pohjanvahvistustoimenpiteet (leikkaus /stabilointi/kevennys) suoritettu, rakennus voidaan perustaa paaluttamalla. Alimmat lattiat tehdään kantavina.

Perustamistapa voidaan määrittää tarkemmin rakennuspaikkakohtaisen pohjatutkimuksen jälkeen. Alueella tulisi suorittaa lisäkairauksia (myös siipikairauksia), tutkia täytön laajuus ja laatu, myös mahdollinen pilaantuneisuus. Maaperästä tulisi tutkia maanäytteenotoin lujuus- ja muodonmuutosominaisuudet sekä vesipitoisuudet.

Rakennuksen perustusrakenteet salaojitetaan ja routasuojataan.

Vantaalla

Heikki Kangas	Anna-Leena Karhunen
geotekniikkapäällikkö	suunnitteluinsinööri

LIITTEET POHJATUTKIMUSKARTTA, LEIKKAUKSET 7KPL

11 § Palveluiden hankintapäätösvallan delegoiminen konserni- ja asukaspalveluissa

VD/5696/00.01.01.02/2017

KN/TE/HY-L

Hallintosäännön 9 luvun (*Kaupunginhallituksen ja yleisjaoston tehtävät ja päätösvalta*) 1 §:n 27. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää EU:n kynnysarvon ylittävistä palveluhankinnoista. Saman luvun 5 §:ssä määrätään, että kaupunginhallitus ja yleisjaosto voivat siirtää sille tässä luvussa määrättyä toimivaltaa edelleen alaiselleen viranomaiselle. Se, jolle toimivaltaa on edelleen siirretty, ei voi enää siirtää toimivaltaa edelleen.

Apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä päättää hallintosäännön 2 luvun 7 §:n mukaan toimialallaan mm. kansallisen kynnysarvon ylittävistä palveluhankinnoista EU:n kynnysarvon alittaviin hankintoihin saakka, lukuun ottamatta Vantaan suun terveydenhuollon, Vantaan Työterveys ja Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitoksia. Saman luvun 8 §:n mukaan tulosaluejohtaja tai hänen määräämänsä tulosalueellaan päättää mm. kansallisen kynnysarvon alittavista tavara- ja palveluhankinnoista siinä tapauksessa, ettei tilausta voida tehdä kilpailutetulta sopimustoimittajalta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.10.2015 (§ 5) delegoida kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 § 44. kohdan mukaista palveluhankintoja koskevaa päätösvaltaansa. Kaupunginvaltuuston 8.5.2017 § 3 hyväksymä hallintosääntö on tullut voimaan 1.6.2017. Koska hallintosäännöllä on kumottu kaikki kaupungin sitä ennen voimassa olleet johtosäännöt ja koska hankintatoimivaltaan on hallintosäännössä tullut muutoksia, on delegoinneista päätettävä uudestaan.

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä päättää hallintosäännön 4 luvun 2 §:n mukaan mm. tieto- ja teletekniikan laite- ja tietojärjestelmähankinnoista sekä niihin liittyvistä palveluhankinnoista. Saman luvun 7 §:n mukaan talouspalvelukeskuksen johtaja tai hänen määräämänsä päättää perintäpalveluiden hankinnoista ja 8 §:n mukaan hankintajohtaja tai hänen määräämänsä päättää mm. kansallisen kynnysarvon alittavista palveluiden hankinnoista, kun palveluiden käyttäjinä ovat useat toimialat, kaupungin tavara- ja henkilökuljetuksia koskevista palveluhankinnoista lukuun ottamatta vammaispalvelulain ja sosiaalihuoltolain mukaisia henkilökuljetuksia sekä maankäytön ja ympäristön toimialan materiaalikuljetuksia, kaupungin ateria- ja puhtauspalveluiden hankinnoista, kaupungin aula- ja vartiointipalveluiden hankinnoista sekä painatustöiden kilpailuttamisesta.

Hankintatoiminnan tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi toimivaltaa on konsernipalveluiden puolella tarpeen siirtää palveluhankinnoissa kaupunginhallitukselta seuraavasti:

- rahoitusjohtajalle kaupungin EU-kynnysarvon ylittävät rahoituspalvelut,
- hankintajohtajalle koko kaupunkia koskevat pesulapalvelut, matkustuspalvelut, kierrätyspalvelut, tekstiilien vuokrauspalvelut, kopiointi- Ja painatuspalvelut, mikrofilmauspalvelut, välitysoperaattoripalvelut, sisustussuunnittelupalvelut sekä kaikki konserni- ja asukaspalveluiden toimialan muut palveluhankinnat, joihin liittyvästä toimivallasta ei ole määrätty hallintosäännössä.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 11

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

a) delegoida hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 27. kohdan mukaista palveluhankintoja koskevaa päätösvaltaa seuraavasti:
   - rahoitusjohtajalle kaupungin EU-kynnysarvon ylittävät rahoituspalvelut
   - hankintajohtajalle koko kaupunkia koskevat pesulapalvelut, matkustuspalvelut, kierrätyspalvelut, tekstiilien vuokrauspalvelut, kopiointi- ja painatuspalvelut, mikrofilmauspalvelut, välitysoperaattoripalvelut, sisustussuunnittelupalvelut sekä kaikki konserni- ja asukaspalveluiden toimialan EU-kynnysarvon ylittävät muut palveluhankinnat, joihin liittyvästä toimivallasta ei ole määrätty hallintosäännössä,
b) todeta, että viranhaltijan tulee noudattaa hankintapäätöksissään Vantaan kaupungin yleisiä hankintaohjeita, ja

c) todeta, että tämä päätös korvaa kaupunginhallituksen konserni- ja asukaspalveluiden toimialaa koskevan 26.10.2015 § 5 tehdyn delegointipäätöksen ja että päätös on voimassa toistaiseksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: konserni- ja asukaspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
hankintajohtaja Tiina Ekholm, puh. 09 8392 2444, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

12 § Vastaus Anniina Kostilaisen ja 22 muun valtuutetun aloitteeseen päiväkotiruoan laadun parantamiseksi

VD/839/00.02.00.03/2017
KN/EL-H/HP/ET/TE/SA-V/OK/NJ

Anniina Kostilainen ja 22 muuta valtuutettua ovat jättäneet valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Suomessa on huomattavasti tiukemmat laatuvaatimukset ruoan kasvatuksessa kuin useimmissa maatalousmaissa. Silti Vantaan päiväkodeissa suomalaisen ravinnon osuus on vain 57 %. Päiväkodissa tarjottava ateria on lasten kasvun ja kehityksen kannalta hyvin tärkeä, ja on monille lapsille päivän ainoa kunnon ateria. Ravinnon laatu ei vaikuta ainoastaan kasvun, vaan myös aivojen, hermojen ja ruoansulatuselimistön kehittymiseen. Ravinnolla on suuri merkitys myös oppimiseen ja keskittymiskykyyn.

Esitämme, että suomalaisten raaka-aineiden osuus päiväkotiruoassa nostetaan 75 prosenttiin vaiheittain vuoden 2018 loppuun mennessä. Esitämme myös, että lasten ravinnossa pyritään koko ajan nostamaan luomu- ja lähiruoan osuutta.”

Kaupunginvaltuusto 23.1.2017 § 16

Päätös:
Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

___

Sivistystoimen toimiala ja hankintakeskuksen ostoyksikkö toteavat vastauksenaan aloitteeseen seuraavaa:

Vantaan kaupungin päiväkotien ateriapalveluista Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy (myöhemmin Vantti) tuottaa 89 %:a ja loput 11 %:a ostetaan ulkopuolisilta palveluntuottajilta.

Vantin päiväkodeille tuottamissa aterioissa kotimaisen ravinnon osuus on tällä hetkellä tuo kysymyksessä mainittu 57 %. Muiden palveluntuottajien päiväkotiaterioissa kotimaisuusaste vaihtelee 72–75 %:n välillä. Näin ollen Vantaalla päiväkodeissa tarjottavien aterioiden kotimaisuusaste on 59 %.

Kotimaisuusasteen nostaminen Vantin ateriapalveluissa on haasteellista, sillä se edellyttäisi kaikkien tällä hetkellä pohjoismaista ja Euroopasta ostettavien elintarvikkeiden ja raaka-aineiden ostamista Suomesta. Tämä ei kuitenkaan ole käytännössä mahdollista, sillä Vantti on Vantaan kaupungin tytäryhtiönä julkisista hankinnoista annetun lain (1397/2016) mukainen hankintayksikkö ja joutuu siten kilpailuttamaan elintarvikehankintansa hankintalakia noudattaen. Julkisten hankintojen kilpailutuksessa ei voida esittää vaatimusta elintarvikkeiden kotimaisuudesta, sillä tällainen vaatimus on Euroopan unionin tavaroiden vapaata liikkumista koskevien yhteisösäännösten vastainen ja siten syrjivä valintaperuste. Toki kilpailutuksissa painotetaan erityisesti hinta-laatusuhdetta, terveellisyyttä, tuoteturvallisuutta sekä alkuperämaahan ja jäljitettävyyteen liittyviä ominaisuuksia.

Luomutuotteiden osuus päiväkotien aterioista on 2 % eli aamupalalla tarjotaan luomutuotteista tehtyä puuro kolme kertaa viikossa.

Vantaa kaupungin päiväkotien aterioiden raaka-aineiden ostomäärät ovat niin suuria, että vain harvoja luomutuotteita on saatavilla jatkuvaan käyttöön kaikkiin päiväkoteihin vuoden ympäri. Luomutuotteissa viljatuotteiden sekä pastojen saatavuus on hyvä. Lisäksi maito, kaalia ja porkkana voisivat olla tuotteita, jotka ovat helposti saatavissa luomuna. Täytyy muistaa, että luomujuureksilla on myös työllistävä vaikutus, sillä niitä ei ole saatavilla kuorittuna ja paloiteltuna. Luomutuotteiden hintavaikutus olisi karkeasti + 5 – 35 senttiä / annos tai ateria tuotteesta riippuen.

Kaupunginhallitus 20.3.2017 § 16

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa Anniina Kostilaiselle ja 22 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia valmisteluun.

———

Sivistystoimen toimiala ja hankintakeskuksen ostoyksikkö toteavat vastauksenaan ja lisäselvityksenään aloitteeseen seuraavaa:

Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2017) mahdollistaa ympäristö- ja sosiaalisen vastuun näkökohtien huomioimisen hankinnoissa. Pääasialliset keinot ovat ympäristömerkit ja –järjestelmät sekä vastuullisen tuotannon mm. Reilun Kaupan merkin omaavien tuotteiden hankkiminen. Kaupungin hankinnoissa tehdään jatkuvasti konkreettista työtä ympäristö- ja sosiaalisen vastuun näkökulmien huomioimiseksi.

Maa- ja metsätalousministeriö ja Motivan hankintapalvelut ovat hankintayksiköiden, tuottajien ja asiantuntijoiden kanssa yhteistyössä laatineet elintarvikkeiden sekä ateriapalveluiden hankintaan erinomaiset ohjeet ja kriteerit. Vantaan hankinta- ja vastuullisuusasiantuntijat ovat osallistuneet edellä mainittujen ohjeiden ja kriteerien laadintaan. Vantaan kaupungin ateriapalveluiden ja elintarvikkeiden hankinnoissa hyödynnetään näitä ohjeita ja kriteereitä.

Vantaan kaupunki on Reilun Kaupan kaupunki ja siten sitoutunut edistämään reilun kaupan tuotteiden osuutta ja näkyvyyttä kaupungin hankinnoissa. Reilun kaupan arvonimen saamiseen liittyy viisi ehtoa: 1. kaupunki käyttää Reilun kaupan tuotteita, 2. kaupungissa toimii kannatustyöryhmä, 3. tuotteita löytyy paikallisista kaupoista ja kahviloista, 4. Reilun kaupan tuotteita käytetään kunnan alueella esim. seurakunnissa ja yrityksissä sekä 5. kaupunki viestii ja osallistuu. Reilun kaupan arvonimeen ei sisälly kotimaisten tuotteiden käytön edistäminen.

Kaupunki on onnistunut nykyisten määrärahojen puitteissa hankkimaan laadukasta ja monipuolista ruokaa mm. kasviruokavaihtoehto on aina tarjolla ja parasta aikaa on käynnissä vegaaniruokakokeilu muutamassa peruskoulussa.

On kuitenkin todettava, että nykyisellä yksikkökustannuksella on mahdotonta kasvattaa kotimaisuusastetta tai nostaa luomu- ja lähituotteiden osuutta, lukuun ottamatta yksittäisiä tuotteita, kuten luomupiimä tai -viili.

Nykyinen budjettikehys ei anna mahdollisuutta ateriapalveluiden osuuden kasvattamiseen, joten kehyksen kasvattamiseen tulee tehdä valtuuston esitys. Kotimaisuuden osuuden nostaminen (57 -> 75%) sekä luomuraaka-aineiden osuuden nostaminen nostaa kustannustasoa, jota ei ole huomioitu 2018 kehysesityksessä.

Arvioitu hintavaikutus on ateriakohtaisesti 5 – 35 senttiä. Varhaiskasvatuksen aterioita tarjotaan kolme 10 030 lapselle (aamupala, lounas, välipala) 225 toimintapäivänä vuodessa. Varhaiskasvatuksen osalta hintavaikutus on arviolta vuositasolla 338 512,5 euroa - 2 369 587,5 euroa.

Perusopetuksessa tarjotaan lounas 22 226 lapselle 190 toimintapäivänä vuodessa. Perusopetuksen osalta hintavaikutus on arviolta vuositasolla 211 147 euroa - 1 478 029 euroa.

Tarkemman hintavaikutuksen määrittelyyn tulee käydä tuotekohtaista markkinaselvitystä sopimuskumppaneiden kanssa. Kaupungilla on osaaminen ja valmius hankkia kotimaista, luomu- sekä Reilun kaupan tuotteita.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 12

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Anniina Kostilaiselle ja 22 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Anniina Kostilaisen ja 22 muun valtuutetun aloite päiväkotiruoan laadun parantamiseksi

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Talous- ja hallintojohtaja Eila Tanninen, puh. 09 8392 2913, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Valtuustoaloite päiväkotiruoan laadun parantamiseksi

Suomessa on huomattavasti tiukemmat laatuvaatimukset ruoan kasvatuksessa kuin useimmissa maatalousmaissa. Silti Vantaan päiväkodeissa suomalaisen ravinnon osuus on vain 57%. Päiväkodissa tarjottava ateria on lasten kasvun ja kehityksen kannalta hyvin tärkeä, ja on monille lapsille päivän ainoa kunnon ateria.. Ravinnon laatu ei vaikuta ainoastaan kasvuun, vaan myös aivojen, hermojen ja ruuansulatuselimistön kehittymiseen. Ravinnolla on suuri merkitys myös oppimiseen ja keskittymiskykyyn.

Esitämme, että suomalaisten raaka-aineiden osuus päiväkotiruoassa nostetaan 75 prosenttiin vaiheittain vuoden 2018 loppuun mennessä. Esitämme myös, että lasten ravinnossa pyritään koko ajan nostamaan luomu- ja lähiruoan osuutta.

Vantaalla 23.1.2017

Anniina Kostilainen, kaupunginvaltuutettu (vihr.)

Anssi Aura

TIMO JURKKARA

Vaula Norrena

Sini Alén

SUPPA KAUPPINEN

Heja Wallenius
ANJA WALLENIUS

Göran Härmälä
Göran Härmälä

PATRIK KARLSSON

SARI MULTALA

Juha Simonen

Niilo Kärki

JUHA MALMI

TIMO JUUSELA
Pienviljelijä

MARKKU MACKMAN

MARILLA KORTESMAA

13 § Vastaus Jussi Saramon ja 15 muun valtuutetun aloitteeseen tulospalkkiojärjestelmän uudistamisesta

VD/4604/00.02.00.03/2017

KN/KML/NJ

Jussi Saramo ja 15 muuta valtuutettua ovat jättäneet seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

Vantaan ylimmän johdon tulospalkkiojärjestelmän kriteerit ovat salaisia, koska niiden osana on subjektiivisia henkilöarviointeja. Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että subjektiivisista arvioinneista luovutaan ylimmän johdon osalta ja tulospalkkiojärjestelmä uusitaan osan uuden strategian valmistelua noudattamaan sen tavoitteita. Samalla valtuusto voi arvioida olisiko tulospalkkiojärjestelmästä syytä luopua kokonaan.

Kaupunginvaltuusto 8.5.2017 § 18

Päätös:
Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

———

Henkilöstökeskus toteaa asiasta seuraavaa:

Kaupunginvaltuuston hyväksymän valtuustokauden 2013-2017 strategian mukaan henkilöstön ”rahallinen palkitseminen sidotaan erityisesti talous- ja velkaohjelman mukaisten tavoitteiden toteuttamiseen”. (Vantaa-talousarvio 2017 s. 34.) Linjauksen mukaisesti valtuustokauden aikana rahallisina palkitsemiskeinoina ovat koko henkilöstöllä olleet kunta-alan virka- ja työehtosopimusten edellyttävät henkilökohtaiset lisät (perusteena työtulokset). Lisäksi on käytetty kaupungin palkitsemisjärjestelmän mukaisia erikoispalkkioita (kertaluontoinen palkkio jostain erityisen hyvästä yksittäisestä työsuorituksesta) sekä kannuspalkkioita (kvtessin termi kertapalkkio) sekä liikelaitosten henkilöstön ja ylimmän johdon osalta on ollut mahdollisuus luoda tulospalkkiojärjestelmiä. Vuonna 2016 erilaisen rahallisen palkitsemisen piirissä oli noin 3 150 henkilöä, joista 2/3 suoritettiin rahallinen palkkio. Luvussa ei ole henkilökohtaisia lisiä, joita vuonna 2016 maksettiin 37 prosentille kaupungin henkilöstöä ja joiden rahallinen arvo oli noin 7,3 miljoonaa euroa.

Ylimmän johdon tulospalkkiojärjestelmä on nimenomaan luotu Talous- ja velkaohjelman tai kaupungin strategisten muiden tavoitteiden toteutumiseen. Kunkin johtajan järjestelmä on dokumentoitu kaupunkitasoiseen excell-pohjaan, johon merkitään tavoitteet, mittarit ja min/max sekä vuoden päättyessä viranhaltijan oma näkemys toteutuneesta ja esimiehen näkemys, jonka perusteella kaupunginjohtaja henkilöstöjohtajan valmistelusta tekee päätöksen maksuun menevistä vuosittaisista tulospalkkioista. Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta 24 pykälän 29 kohdan mukaan salassa pidettäviä asiakirjoja ovat asiakirjat, jotka sisältävät tietoja henkilön palkkauksen perustetta varten tehdyistä arvioinneista. Sen vuoksi arvioinnit (se, mikä tavoite on toteutunut ja miltä osin ja mikä on toteutumien yhteismäärä) eivät ole julkisia, mutta euromäärät kyllä.

Ohjeiden mukaan ylimmän johdon tulospalkkiotavoitteita on asetettava kaikista seuraavista näkökulmista: talous (mm. talousarviossa pysyminen), asiakas (mm. asiakastyytyväisyys, asiakastulokset), prosessit (mm. kehittämistavoitteet, muutostavoitteet) ja henkilöstö (mm. sairauspoissaolot, johtamisarviointipalaute alaisilta).

Voidaan todeta, että kaikki rahallisen palkitsemisen keinot ovat olleet tarpeen kaupungin strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Palkitseminen on aina haastavaa, mutta sitä pitää koko ajan myös Vantaan kaupungilla kehittää. Koska kaupunginvaltuuston strategia toimii ohjausvälineenä, tullaan jatkossakin rahallista palkitsemista kytkemään kaupunginvaltuuston hyväksymän valtuustokauden 2017-2021 strategian toteutumisen varmistamiseen.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 13

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Jussi Saramolle ja 15 muulle valtuutetulle henkilöstökeskuksen esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Jussi Saramon ja 15 muun valtuutetun allekirjoittama valtuustoaloite

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, ote valtuustoon

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
henkilöstöjohtaja Kirsi-Marja Lievonen, puh. 0405705593, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

1 + 15

Valtuustoaloite
8.5.2017

Vantaan ylimmän johdon tulospalkkiojärjestelmän kriteerit ovat salaisia, koska niiden osana on subjektiivisia henkilöarviointeja. Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että subjektiivisista arvioinneista luovutaan ylimmän johdon osalta ja tulospalkkiojärjestelmä uusitaan osana uuden strategian valmistelua noudattamaan sen tavoitteita. Samalla valtuusto voi arvioida olisiko tulospalkkiojärjestelmästä syytä luopua kokonaan.

Jussi Saramo

KATI TYYSTJÄRVI

Minttu Silvanperä

Jukka Mölsä
Jukka Mölsä

Erkka Rannikko

Taisto Mäntynen

Ville Kaukola

Vuokko Noinen

Sini Alen

SIRPA KAUPPINEN

Hannu Kousa

Minna Kuusela

Tuula Saastamoinen

JOUNI HERRANEN

TIMO AUVINEN

14 § Lainasalkun keskimääräisen korkosidonnaisuuden palautuminen tavoitteelliseen vaihteluväliin

VD/5448/02.03.05.00/2017

ML/PvN/HY-L

Vantaan kaupunginhallitus on 3.12.2012 § 17 hyväksynyt Vantaan kaupungin päivitetyn korko- ja rahoitusriskipolitiikan. Ko. politiikan korkoriski - osiossa todetaan, että kaupungin lainasalkun tavoitteellisena korkosidonnaisuusaikana (duraatio) voidaan pitää 0,8–1,8 vuotta, minkä puitteissa lainasalkun keskimääräinen korkosidonnaisuusaika voi vaihdella riippuen markkinoilla kulloinkin vallitsevasta korkotasosta ja korko-odotuksista. Tavoitteellisesta korkosidonnaisuusajasta voidaan poiketa konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan päätöksellä poikkeuksellisissa markkinaolosuhteissa. Tällaisesta päätöksestä informoidaan kaupunginhallitusta samoin kuin siitä, milloin korkoriskiasema on palannut takaisin tavoitetasolleen. Lisäksi kaupunginhallitus on 11.10.2004 § 44 b) kohdan mukaan päättänyt, ettei se käytä otto-oikeutta muun muassa johdannais- ja suojautumissopimuksiin.

Rahoitusjohtaja toteaa, että kaupungin lainasalkun keskimääräinen korkosidonnaisuusaika on tietoisesti pidetty viime vuosina erittäin alhaisena, koska siten kaupunki on päässyt hyötymään historiallisen matalasta korkotasosta mahdollisimman paljon. Lainasalkun korkoriskin suojaaminen merkitsee aina korkokustannusten merkittävää nousua, mikä ei ole ollut viime vuosien korko-odotusten vallitessa taloudellisesti perusteltavissa. Kaupunki ei ole tehnyt uusia korkosuojauksia vuoden 2012 jälkeen, mikä on painanut lainasalkun keskimääräisen korkosidonnaisuuden erittäin alhaiseksi. Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan 11.12.2013 § 112 päätöksen mukaisesti kaupungin lainasalkun keskimääräinen korkosidonnaisuusaika sai alittaa tavoitteellisen 0,8 rajan. Ko. päätöksestä informoitiin kaupunginhallitusta 16.12.2013 § 17.

Kaupungin lainasalkun korkoriski on kasvanut merkittävästi vuoden 2012 jälkeen. Koska on odotettavissa, että EKP alkaa lähitulevaisuudessa vähitellen normalisoida euroalueen rahapolitiikkaa, rahoitus on nostanut vuonna 2016 ja 2017 yhteensä 140 miljoonaa uutta pitkäaikaista lainaa rahoitus- ja korkoriskipolitiikasta poiketen kiinteäkorkoisena. Kiinteäkorkoiset lainat valittiin siksi, että ne tulivat kaupungille poikkeuksellisesti edullisemmiksi kuin vaihtuvakorkoiset lainat vastaavan pituisilla erillisillä koronvaihtosopimuksilla. Kun viimeisin 60 miljoonan euron suuruinen kiinteäkorkoinen lainaerä nostettiin 30.5.2017, lainasalkun keskimääräinen korkosidonnaisuusaika palasi takaisin riskipolitiikan määrittelemään vaihteluväliin ollen 1.6.2017 0,87.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 14

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä lainasalkun keskimääräisen korkosidonnaisuuden palautuminen tavoitteelliseen vaihteluväliin.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
rahoitusjohtaja Pirjo van Nues, puh. 09 8392 2014, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

15 § Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 36 / 2017

VD/9744/03.01.02.01/2016

ML/HN/HY-L

Alkuperäinen päätös ja sen perustelut:
Vahinkorahaston asiamies on 6.3.2017 tekemällään päätöksellä 36 § 2017 hylännyt M.H.:n (myöhemmin *hakijan*) vahingonkorvausvaatimuksen esinevahingosta.

Alkuperäisen vahingonkorvaushakemuksen mukaan hakija ajoi 23.9.2016 autollaan Tasetiellä liikenneympyrään, jossa ajoväylän reunassa oli yksi reunakivi vinossa asennossa. Hakijan auton rengas osui reunakiveen sillä seurauksella, että rengas ja vanne menivät rikki. Hakijan mukaan vahingon syynä oli reunakivien virheellinen asentaminen vinoon asentoon. Hakija on vaatinut, että Vantaan kaupunki korvaa auton vahingoittuneen renkaan ja vanteen sekä asennustyöt, laskujen mukaan yhteensä 412,44 euroa.

Vahinkorahaston asiamies on hylännyt hakijan vahingonkorvausvaatimuksen sillä perusteella, että asiassa on jäänyt epäselväksi Vantaan kaupungin mahdollinen tuottamus ja sen yhteys aiheutuneeseen vahinkoon. Vantaan kaupungin mukaan vahinko ei ole johtunut kadun kunnossapitoon liittyvästä laiminlyönnistä, koska katualue ja siellä olevat reunakivet ovat olleet kunnossapitolain tarkoittamalla tavalla tyydyttävällä kunnossa.

Hakijan oikaisuvaatimus ja sen perustelut:
Hakija on 10.3.2017 toimittanut Vantaan kaupungille 10.3.2017 päivätyn oikaisuvaatimuksen, jolla hakija vaatii vahinkorahaston asiamiehen päätöksen kumoamista. Hakija vaatii, että Vantaan kaupungin on korvattava vahinko alkuperäisen vaatimuksen mukaisesti. Hakijan mukaan alkuperäinen päätös perustuu puutteelliseen selvitykseen. Hakija on täydentänyt alkuperäistä hakemustaan muun ohella useammalla valokuvalla tapahtumapaikasta ja virheellisessä asennossa olevista reunakivistä.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan lakimies toteaa asiasta seuraavaa:
Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksen hakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys.

Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 3 §:n mukaan kadun kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen, kuten moottoriajoneuvoliikenteen, jalankulun ja polkupyöräilyn, tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys.

Hakija on oikaisuvaatimuksessaan esittänyt vahingostaan uutena näyttönä valokuvia kadun reunakivetyksestä, josta selviää tarkemmin reunakivien virheellinen asento tapahtumapaikalla. Oikaisuvaatimuksessa on siten tuotu ilmi sellaista uutta kirjallista todistelua, joka ei ollut tiedossa vahinkorahaston asiamiehen alkuperäistä ratkaisua tehtäessä.

Vantaan kaupungin alkuperäinen päätös on perustunut sille, että reunakivetysten linjojen vähäiset poikkeamat, jotka ovat välillä 1–3 senttimetriä, eivät osoita kadunpitäjän huolimattomuutta vaan kyseessä on sallittu poikkeama. Uuden näytön perusteella reunakiven poikkeama on kuitenkin ollut noin 10 senttimetriä. Valokuvien perusteella voidaan todeta, että reunakiven poikkeama on siten ollut vähäistä suurempi.

Hakijan esittämän uuden kirjallisen näytön perusteella on riittävällä tavalla tullut näytetyksi toteen, että hakijalle aiheutunut vahinko on johtunut siitä, että Vantaan kaupunki on laiminlyönyt kyseisen katualueen tyydyttävän kunnossapidon.
Hakijalle voidaan korvata vahingoista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Kohtuullisena korvauksena hakijan esittämistä vahingoista voidaan pitää hakijan esittämää laskua syntyneistä vahingoista, yhteensä 412,44 euroa.

Esitys:
Esitän, että hakijan oikaisuvaatimus hyväksytään ja hakijalle korvataan 412,44 euroa.

Oikaisuvaatimus, vahinkorahaston asiamiehen päätös sekä vahinkorahaston päätöksen valmisteluvaiheessa käytössä ollut lausunto ja muu asiaan vaikuttanut materiaali ovat nähtävänä kokouksessa.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 15

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään edellä esitetyin perustein hyväksyä hakijan oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätöksestä § 36 / 2017.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
vahinkorahasto asiamies Hannele Nordman, puh. 09 8392 2025, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

16 § Vastaus Tarja Eklundin ja Minttu Sillanpään sekä 32 muun valtuutetun aloitteeseen kotimaisen ruoan käytön edistämisestä hankinnoissa

VD/2449/00.02.00.03/2017
ML/TE/SK/NJ

Valtuutetut Tarja Eklund ja Minttu Sillanpää ja 32 muuta valtuutettua ovat jättäneet seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Vantaalle laaditaan hankintastrategia, jossa kaupunki sitoutuu edistämään kotimaisen ruuan käyttöä hankinnoissaan.

Perustelut:

Suomalaiset arvostavat kotimaista ruokaa. Eikä syyttä: kotimainen ruoka on puhdasta ja turvallista, sen alkuperä voidaan jäljittää helposti, se on tehty hyvillä työehdoilla turvallisissa oloissa ja se on usein myös ympäristön kannalta tuontiruokaa parempi vaihtoehto.

Jos Vantaa käyttää enemmän kotimaista ruokaa hankinnoissaan, hyödyttää se meitä kaikkia synnyttäen työpaikkoja ja investointeja.

Maan hallitus on syksyllä 2016 hyväksynyt periaatepäätöksen, jonka tarkoituksena on lisätä kotimaisen ruuan käyttöä kuntien julkisissa keittiöissä.

Hankintalaki ei estä kotimaisen ruuan suosimista hankinnoissa. Hankintakriteerien pitää olla syrjimättömiä eli ne eivät suoraan saa suosia jotain tiettyä aluetta. Sen sijaan on sallittua käyttää toimitusketjujen lyhyyteen sekä tuotteiden laatuun liittyviä kriteereitä, esimerkiksi tuotteen jäljitettävyyteen, turvallisuuteen ja eläinten hyvinvointiin liittyviä.

Kaupunginvaltuusto 6.3.2017 § 24

Päätös:
Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

———

Hankintakeskus toteaa vastauksena aloitteeseen seuraavaa:

Vantaan kaupungilla on yksi strategia ja erillistä hankintastrategiaa ei ole valmisteilla. Tulevalle valtuustokaudelle on valmisteilla resurssiviisauden tiekartta ja toimialakohtaiset toimenpideohjelmat, jotka soveltuvat ateriapalveluiden vastuullisuuden tavoitteiden ja toimenpiteiden linjaamiseksi. Hankinnat ovat strategian toimeenpanoväline. Kaupunki on juuri ottamassa käyttöön strategisten hankintojen tiekarttamallin. Tämän tiekarttamallin avulla systemaattisesti koordinoidaan merkittävimpiä hankintoja. Tällöin voidaan riittävän ajoissa hankintojen valmisteluvaiheessa tunnistaa hankintojen riskejä sekä yritys- ja ympäristövaikutuksia.

Kotimaisilla raaka-aineilla on tutkitusti pienempi ympäristökuorma. Kotimaisessa tuotannossa eläinten hyvinvointi on kansainvälisesti hyvällä tasolla. Kotimaisten raaka-aineiden käytöllä on myös positiivinen työllisyysvaikutus.

Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2017) mahdollistaa ympäristö- ja sosiaalisen vastuun näkökohtien huomioimisen hankinnoissa. Pääasialliset keinot ovat ympäristömerkit ja –järjestelmät sekä vastuullisen tuotannon mm. Reilun Kaupan merkin omaavien tuotteiden hankkiminen. Kaupungin hankinnoissa tehdään jatkuvasti konkreettista työtä ympäristö- ja sosiaalisen vastuun näkökulmien huomioimiseksi.

Maa- ja metsätalousministeriö ja Motivan hankintapalvelut ovat hankintayksiköiden, tuottajien ja asiantuntijoiden kanssa yhteistyössä laatineet elintarvikkeiden sekä ateriapalveluiden hankintaan erinomaiset ohjeet ja kriteerit, joissa on myös kiinnitetty huomioita tuotteiden jäljitettävyyteen, turvallisuuteen ja eläinten hyvinvointiin. Vantaan hankinta- ja vastuullisuusasiantuntijat ovat osallistuneet edellä mainittujen ohjeiden ja kriteerien laadintaan. Vantaan kaupungin ateriapalveluiden ja elintarvikkeiden hankinnoissa hyödynnetään näitä ohjeita ja kriteereitä.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 16

Konsernipalveluiden toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Tarja Eklundille ja Minttu Sillanpäälle sekä 32 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Tarja Eklundin ja Minttu Sillanpään sekä 32 muun allekirjoittama valtuustoaloite

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Erityisasiantuntija Salla Koivusalo, puh. 09 8392 2446, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi,
Hankintajohtaja Tiina Ekholm, puh. 09 8392 2444, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

2+32

Valtuustoaloite 6.3.2017

Lisää lähiruokaa Vantaalle

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Vantaalle laaditaan hankintastrategia, jossa kaupunki sitoutuu edistämään kotimaisen ruuan käyttöä hankinnoissaan.

Perustelut:

Suomalaiset arvostavat kotimaista ruokaa. Eikä syyttä: kotimainen ruoka on puhdasta ja turvallista, sen alkuperä voidaan jäljittää helposti, se on tehty hyvillä työehdoilla turvallisissa oloissa ja se on usein myös ympäristön kannalta tuontiruokaa parempi vaihtoehto.

Jos Vantaa käyttää enemmän kotimaista ruokaa hankinnoissaan, hyödyttää se meitä kaikkia synnyttäen työpaikkoja ja investointeja.

Maan hallitus on syksyllä 2016 hyväksynyt periaatepäätöksen, jonka tarkoituksena on lisätä kotimaisen ruuan käyttöä kuntien julkisissa keittiöissä.

Hankintalaki ei estä kotimaisen ruuan suosimista hankinnoissa. Hankintakriteerien pitää olla syrjimättömiä eli ne eivät suoraan saa suosia jotain tiettyä aluetta. Sen sijaan on sallittua käyttää toimitusketjujen lyhyyteen sekä tuotteiden laatuun liittyviä kriteereitä, esimerkiksi tuotteen jäljitettävyyteen, turvallisuuteen ja eläinten hyvinvointiin liittyviä.

Vantaalla 6.3.2017

Tarja Eklund

Tarja Eklund

kaupunginvaltuutettu

Minttu Sillanpää

kaupunginvaltuutettu

Jussi Saramo

Antero Eerola

Tiina Päivinen

Ranbir Sodhi

Christina Kaarilla

Faysal Abdi

Jutta Mötsä

Sari Laakso

Pirjo Lehto

Susanna Brunn

Päivi Laakso

Ulla Kaukola
ULLA KAUKOLA

Sirpa Kauppinen
SIRPA KAUPPINEN

Sini Ale

Inga Ansalehto-Salmi

Juha Hirvonen

Johannes Hirvaskoski

Olli Rami Oy

Ismo Kiljunen

Hannu Kivelä

Ulla Sajaniemi

Göran Härmälä
Göran Härmälä

Niilo Kärki

Jukka Simonen

Juha Malmi
JUHA MALMI

Jouni Heikkinen
JOUNI ~~HEIKKINEN~~ HEIKKINEN

Timo Turunen
TURE TJÄDER

~~Hannu Kivelä~~

Paula Lehtomäki

~~Petri Kolvunen~~

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 16 §

17 § Toimitilojen vuokraus työllisyyspalveluiden Vantaan Valon käyttöön, Lummetie 2

VD/5342/10.03.02.06/2017
JN/TS/KA/ET/NJ

Vantaan kaupunki, jota on edustanut tilakeskus, on neuvotellut osoitteessa Lummetie 2 sijaitsevien tilojen vuokraamisesta työllisyyspalveluiden Vantaan Valon käyttöön. Toimitilat omistaa Jenny ja Antti Wihurin rahasto ja ne ovat vapautumassa kesällä 2017 Metropolia Ammattikorkeakoulun käytöstä.

Vantaan Valon tilantarve on syntynyt, koska työllisyyspalveluiden käytössä olevat, osoitteessa Minkkitie 8 sijaitsevat VTK Kiinteistöt Oy:ltä vuokratut tilat ovat huonokuntoiset ja rakennus on elinkaarensa päässä.

Vuokrauksen kohteena ovat kahdella erillisellä sopimuksella vuokrattavat rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsevat noin 963 m^2:n koulutustilat ja väestönsuojassa sijaitsevat noin 152 m^2:n sosiaalitilat sekä noin 710 m^2:n koulutustilat.

Ensimmäisen sopimuksen tilojen vuokrauksen pääehdot on sovittu seuraaviksi:
- Vuokrattava pinta-ala käsittää on noin 963 m^2:n koulutustilat ja väestönsuojassa sijaitsevat noin 152 m^2:n sosiaalitilat.
- Vuokrasopimus alkaa 1.9.2017.
- Vuokralaisen hallintaoikeus tilaan alkaa 1.9.2017.
- Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.9.2017.
- Vuokrakausi on määräaikaisena voimassa kymmenen (10) vuotta vuokrasopimuksen alkamispäivästä 31.8.2027 saakka, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kk:n irtisanomisajalla.
- Tilojen vuokra muodostuu tilojen perusvuokrasta sekä lisämuutostöiden kustannuksista muodostuvasta investointivuokrasta.
- Tilojen perusvuokran määrä on 15 387 euroa/kk, johon lisätään arvonlisävero
- Mikäli vuokralaisen tiloja ja/tai niiden varustelua koskevat vaatimukset ja/tai toteutus muuttuvat ja tämä aiheuttaa lisäyksiä investointikustannuksiin, maksetaan mahdolliset lisäkustannukset vuokranantajalle laskua vastaan muutostöiden valmistuttua. Vaihtoehtoisesti investointi voidaan jyvittää sopimuskaudelle 5,0 % korkokannalla maksettavaksi erillisenä investointivuokrana.

Toisen sopimuksen tilojen vuokrauksen pääehdot on sovittu seuraaviksi:
- Vuokrattava pinta-ala käsittää on noin 710 m^2:n koulutustilat.
- Vuokrasopimus alkaa 1.8.2017.
- Vuokralaisen hallintaoikeus tilaan alkaa 1.8.2017.
- Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.8.2017.
- Vuokrakausi on määräaikaisena voimassa neljä (4) vuotta vuokrasopimuksen alkamispäivästä 31.8.2021 saakka, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kk:n irtisanomisajalla.
- Tilojen vuokra muodostuu tilojen perusvuokrasta sekä lisämuutostöiden kustannuksista muodostuvasta investointivuokrasta.
- Tilojen perusvuokran määrä on 10 863 euroa/kk, johon lisätään arvonlisävero.
- Huoneiston lisämuutostöiden investointivuokra määräytyy toteutuneiden muutostyökustannusten perusteella siten, että muutostöiden lopullinen kokonaiskustannus jaetaan muutostöiden valmistuttua tasan vuokrakauden kullekin jäljellä olevalle kuukaudelle lisättynä 5,0 % vuosittaisella korolla. Vuokralaisella on halutessaan mahdollisuus maksaa investointivuokran jäljellä oleva kuolettamaton summa kerralla pois ilman erillistä kustannusta ilmoittamalla siitä kirjallisesti etukäteen vuokranantajalle. Lisämuutostöiden alustava kustannusarvio on 124 000 euroa (ei sisällä arvonlisäveroa).

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 17

Asukaspalveluiden toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti tehtävän vuokrasopimuksen pääehdot ja
b) todeta, että lopullinen vuokrasopimus syntyy vasta, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

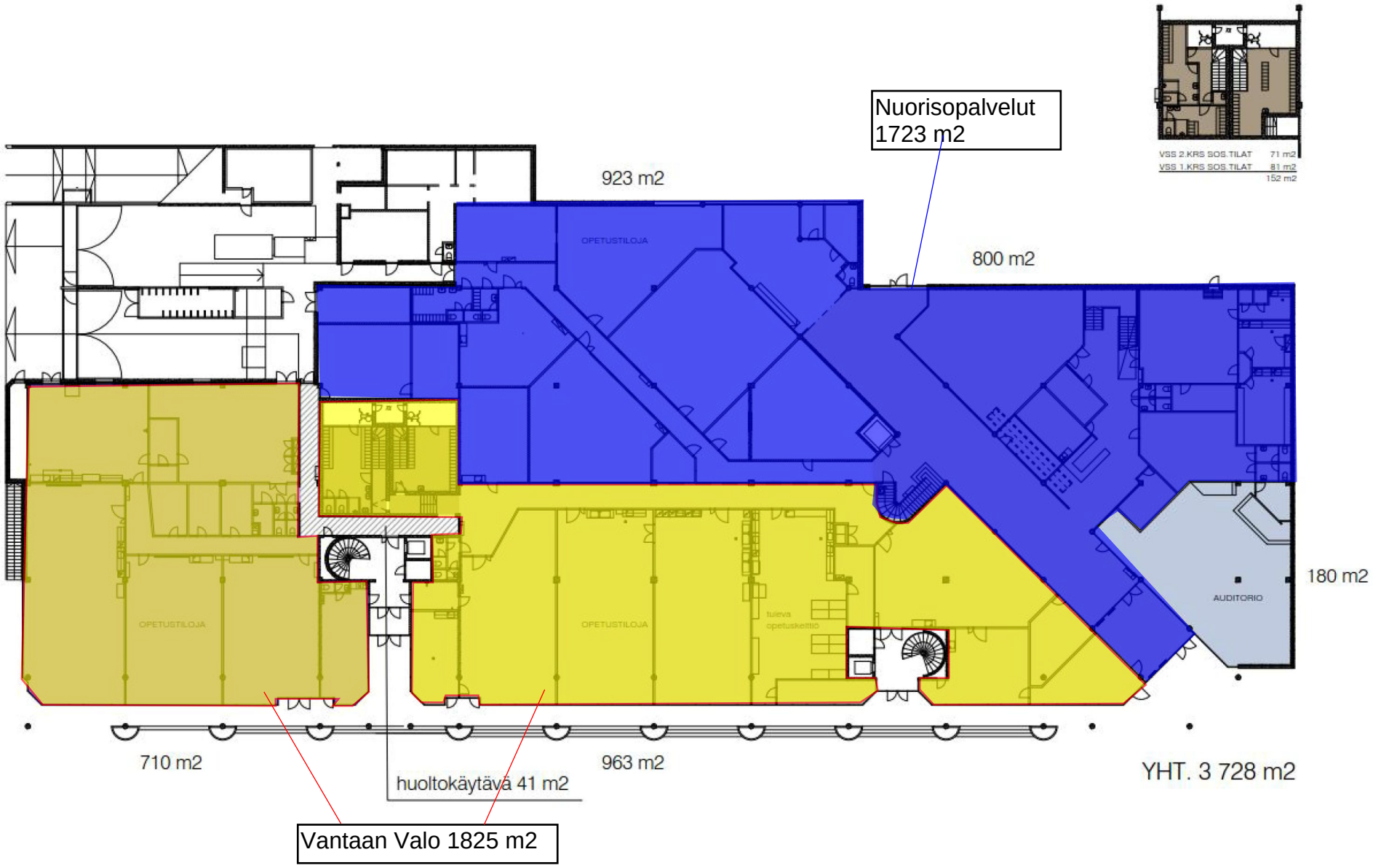
Liite:
- Pohjakuva

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala ja konserni- ja asukaspalveluiden toimiala

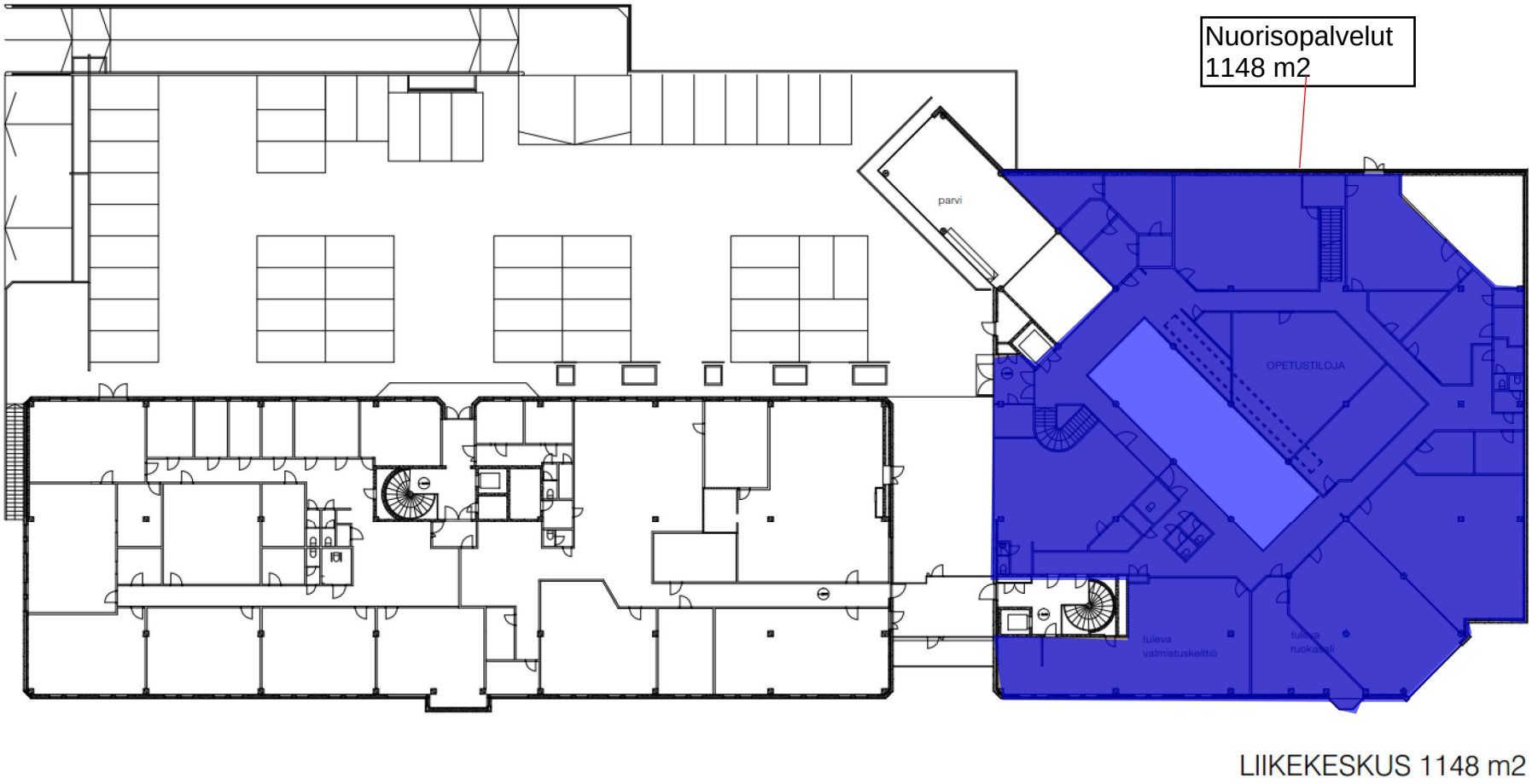
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtaja Jaakko Niinistö; työllisyyspalveluiden johtaja Timo Saari, p. 00438271061; etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Pohjakuva, 1. krs



Pohjakuva, 2. krs



LUONNOS

VUOKRASOPIMUS

1 VUOKRANANTAJA

Jenny ja Antti Wihurin rahasto sr,

Y-tunnus: 0123448-2

Kalliolinnantie 4, 00140 Helsinki

Yhteyshenkilö: Jukka Lehmusvirta

Puhelin: +358 40 758 5513

2 VUOKRALAINEN

Vantaan kaupunki (Vantaan Valo), jota edustaa **Tilakeskus**

Y-tunnus: 0124610-9

Kielotie 13, 01300 Vantaa

Yhteyshenkilö: Pasi Salo

Puhelin: +358 40 719 9700

3 VUOKRAKOHDE

Koy Laurea, osoitteessa Lummetie 2, 01300 Vantaa. Rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsevat n. 710 m² koulutustilat.

Vuokrattujen tilojen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty pelkästään pinta-alaa.

Vuokrattava kohde on merkitty tarkemmin liitepiirrokseen (liite A).

4 VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Tilat vuokrataan Vantaan Valon käyttöön. Tiloissa harjoitetaan vuokralaisen antaman tiedon mukaan koulutustoimintaa. Tiloja ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen ilman vuokranantajan erikseen antamaa kirjallista suostumusta.

Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan hankkia kaikki tiloissa harjoittamansa toiminnan edellyttämät luvat. Vuokralaisen tulee noudattaa kaikkia siihen tilojen käyttäjänä soveltuvia lakeja, määräyksiä, lupia, hyväksyntöjä ja vaatimuksia, mukaan lukien sähkö- ja paloturvallisuuteen liittyviä vaatimuksia sekä hygienia-, ympäristö- ja jätteidenlajitteluvaatimuksia.

5 VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus alkaa 1.8.2017.

Vuokralaisen hallintaoikeus tilaan alkaa 1.8.2017.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.8.2017.

Vuokrakausi on toistaiseksi voimassa oleva kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta on 1.7.2020. Vuokrasopimus päättyy siten aikaisintaan 31.7.2021.

6 VUOKRA

Tämän sopimuksen kohdassa 3 kuvattujen tilojen perusvuokran määrä on:

Perusvuokra	15,30 €/m²/kk 10.863 €/kk (alv 0 %)
Vuokra yhteensä	10.863 €/kk (alv 0 %)

Mikäli vuokralaisen tiloja ja/tai niiden varustelua koskevat vaatimukset ja/tai toteutus muuttuvat sopimuksen kohdassa 9 kuvatusta tasosta ja tämä aiheuttaa lisäyksiä investointikustannuksiin, maksetaan mahdolliset lisäkustannukset vuokranantajalle laskua vastaan muutostöiden valmistuttua. Vaihtoehtoisesti investointi voidaan jyvittää sopimuskaudelle 5,0 % korkokannalla maksettavaksi erillisenä investointivuokrana.

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut hinnat ovat arvonlisäverottomia summia, joihin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukaisesti

6.1 Erilliskorvaukset

Sähkönkulutus veloitetaan vuokralaiselta kuukausittain neliöperusteisesti. Sähkönkulutuksen kuukausiveloitus on 0,60 €/m²/kk (alv 0 %).

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan liittyvät uudet verot ja vastaavat maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vastaavat korotukset voidaan tehdä myös kesken vuokrakauden.

Kiinteistön ylläpitokulut sisältyvät vuokraan. Vuokralainen vastaa omien tilojensa siivouksesta. Vuokranantaja vastaa vuokranantajan hallinnassa olevien teknisten tilojen siivouksesta.

Vuokralainen solmii tarvitsemansa tietoliikenne, telekommunikaatio ja muut erityispalvelusopimukset suoraan ao. palveluntuottajien kanssa ja vastaa niiden ylläpidosta ja kustannuksista.

6.2 Vuokran maksu sekä tarkistus

Vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi. Vuokran eräpäivä on vuokranmaksukauden 1. päivä. Vuokralainen on velvollinen maksamaan korkolain (633/1982 muutoksineen) mukaista viivästyskorkoa kaikille myöhästyneille vuokranmaksuille.

Vuokra sekä sähkönkulutuksen kuukausiveloitus sidotaan 100 % elinkustannusindeksiin. Perusindeksinä on vuoden 2017 helmikuun pisteluku. Vuokraa tarkistetaan vuosittain syyskuussa siten, että

tarkistusindeksinä käytetään edellisen kesäkuun pistelukua. Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran syyskuussa 2018.

Indeksin nousu huomioidaan täysimääräisesti. Mikäli tarkistusindeksin pisteluku on alempi kuin edellisen tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa alenneta.

7 VAKUUS

Vuokralainen ei toimita vuokranantajalle vuokravakuutta.

8 TILOJEN KUNTO JA HOITO

8.1 Tilojen kunto vuokrasuhteen alkaessa

Lähtökohtana on, että tilat luovutetaan vuokralaiselle siistissä kunnossa. Vuokralainen on tutustunut huolellisesti vuokrattaviin tiloihin ja todennut tilojen laitteineen olevan siinä kunnossa kuin niiden ikä ja paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella vaatia ja hyväksyy ne siinä kunnossa kuin ne vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä ovat, jollei vuokratilojen kunnosta ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole sovittu kirjallisesti muuta.

8.2 Tilojen hoito ja kunnossapito

Vuokralaisen tulee hoitaa huolellisesti vuokraamiaan tiloja. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa tilojen kunto sopimuskauden aikana.

Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen kunnossapidosta. Vuokralainen vastaa myös tekemistään muutostöistä, näistä mahdollisesti aiheutuvista välittömistä ja välillisistä vahingoista sekä muutostöiden aiheuttamista lisäkustannuksista.

Vuokralaisen on pidettävä vastuullaan olevat tilat sellaisessa kunnossa, ettei niistä aiheudu haittaa toisille vuokralaisille, kiinteistöä käyttäville asiakkaille, vuokranantajalle tai itse kiinteistölle. Vuokralainen on myös velvollinen viipymättä ilmoittamaan vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan kunnossapitovastuuseen kuuluvista vioista ja puutteista.

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan käytössään olevien tilojen siivouksesta sekä ikkunoiden ja ovien huollosta, hoidosta ja puhtaanapidosta. Vuokralainen vastaa myös tavanomaisista vuokrattujen tilojen pinnoitteiden ylläpidosta ja uusimisesta, valaisinputkien ja polttimoiden sekä sytyttimien uusimisesta, vuokratuissa tiloissa olevien ryhmäkeskusten sulakkeiden vaihdosta, ikkunalasien ja muiden lasien korjaamisesta. Vuokralainen on lisäksi velvollinen omalla kustannuksellaan suorittamaan vuokrattuihin tiloihin kuuluvien asentamiensa koneiden ja laitteiden huollot ja korjaukset.

Vuokranantaja vastaa vuokrattujen tilojen sisäpuolella rakenteesta johtuvista vioista sekä sellaisista putkistoista, johdoista ja kanavista, jotka palvelevat koko kiinteistöä. Ovien ja ikkunoiden osalta huoltovastuu kuuluu vuokranantajan vastuulle. Mahdollisista vuokralaisen vastuulla olevien käyttäjien ilkivallan aiheuttamista vaurioista vastaa vuokralainen.

Lisäksi vuokranantaja vastaa vuokrattujen tilojen ulkopuolisesta kunnossapidosta, kuitenkin siten, että vuokralainen vastaa hallinnassaan olevien tilojen ulkopuolellakin asentamiensa rakennelmien, järjestelmien laitteiden sekä vastaavien kunnossapidosta.

8.3 Tilojen kunto vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralaisella on velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrattuihin tiloihin hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit sekä vastaavat, ellei niistä ole vuokranantajan kanssa toisin sovittu. Lisäksi vuokralainen omalla kustannuksellaan paikkaa ja siistii irrottamisesta mahdollisesti aiheutuvat jäljet sekä hyväksyttää työt vuokranantajalla. Mikäli vuokralainen ei suorita yllämainittuja töitä, vuokranantajalla on oikeus teettää kyseiset työt sekä kaikki tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta aiheutuvat tarpeelliset puhdistus- ja korjaustyöt vuokralaisen kustannuksella.

9 MUUTOSTYÖT TILOISSA

9.1 Muutostyöt ennen vuokrakauden alkamista

Tiloissa suoritetaan (liite A) ennen niiden luovuttamista seuraavat kunnostustyöt:

- Seinäpintojen maalaus tarvittavilta osin, nykyisin värisävyin (pois lukien puutyöluokat)
- Valaisimien läpikäynti ja palaneiden polttimoiden sekä lamppujen vaihto
- Lattioiden pesu ja vahaus
- Sälekaihdinhuolto

Vuokranantaja vastaa yllä mainittujen töiden aiheuttamista kustannuksista. Liitteessä B on käyty läpi perusperiaatteet käyttöönottosiivoukseen kuuluvista tehtävistä ja laatukuvaukset, jotka tulee ottaa huomioon ennen tilojen luovutusta vuokralaiselle. Mikäli vuokralainen edellyttää tiloihin teetettävän muita muutostöitä, niin näistä tulee sopia yhdessä vuokranantajan kanssa kirjallisesti 16.6.2017 mennessä. Investointien kustannuksista on sovittu sopimuksen kohdassa 6.

9.2 Muutostyöt vuokrakauden aikana

Vuokralainen voi omalla kustannuksellaan ja vuokranantajan kirjallisen luvan saatuaan suorittaa vuokra-aikana huoneistossa muutostöitä, joista ei aiheudu haittaa kiinteistön käytölle. Vuokralaisen on lupaa hakiessaan toimitettava vuokranantajalle tämän pyytämät selvitykset tehtäviksi aiotuista muutostöistä. Selvitysten tulee olla vuokranantajan käytössä vähintään kaksi (2) kuukautta ennen aiottujen muutostöiden aloitusta. Vuokranantajalla on perustellusta syystä oikeus olla myöntämättä lupaa.

Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaislupia, vuokralainen on vastuussa niiden hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Mikäli vuokralainen on ilman tarvittavia vuokranantajan ja/tai viranomaisen lupia, tai vastoin näiden asettamia vaatimuksia tehnyt muutostöitä tiloissaan, hänen on omalla kustannuksellaan saatettava tilat välittömästi ennalleen tai vastaamaan asetettuja vaatimuksia.

Vuokralainen on velvollinen järjestämään kustannuksellaan kiinteistön piirustusten ja muiden vastaavien dokumenttien päivittämisen, mikäli muutostyö on sellainen, että se aiheuttaa tarpeen niiden päivittämiseen.

Muutostyöt jäävät vuokrakauden päätyttyä kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta, ellei liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain 45 §:stä muuta johdu.

Vuokranantaja on vuokrasuhteen aikana oikeutettu teettämään kiinteistössä ja huoneistossa tavanmukaisia, kiinteistön ylläpidon teknisiin pitkän tähtäimen suunnitelmiin (PTS) liittyviä korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle kahta (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireelliset korjaustyöt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle. Tällaisia töitä voidaan tehdä heti, mutta samalla on huolehdittava siitä, ettei vuokralaisen toiminnalle aiheudu kohtuutonta haittaa.

Vuokranantaja ei saa ryhtyä vuokralaiselle olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin, ellei ole ilmoittanut niistä vuokralaiselle yhtä (1) kuukautta ennen töiden aloittamista.

10 VAKUUTUKSET

Vuokralainen vakuuttaa huoneistossa tai kiinteistössä olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

Vuokralainen vakuuttaa lisäksi vuokratuissa tiloissa harjoittamansa toiminnan.

11 KIINTEISTÖN KÄYTTÖÖN LIITTYVÄT MUUT ASIAT

11.1 Kiinteistön yhteiset tilat

Kuormaus- ja purkualueet tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin eikä poista niitä kirjallisen kehotuksen jälkeen, vuokranantajalla on oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

11.2 Mainostaminen

Kaikki vuokralaisen rakennuksen ulkopuolelle asentamat mainoskyltit ja muut kyltit sekä rakenteet tulee hyväksyttää vuokranantajalla etukäteen. Niiden tulee sopeutua kiinteistön yleisilmeeseen sekä olla rakennusjärjestyksen mukaisia. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia niiden muuttamista. Vuokralainen vastaa mainoskylttien ja muiden kylttien sekä rakenteiden kustannuksista.

Ikkunateippaukset tulee hyväksyttää kiinteistön omistajalla. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan poistaa mainosvalot, teipit, kyltit sekä vastaavat korjaustöiden ajaksi, milloin se on tarpeen töiden suorittamiseksi.

11.3 Jätteiden käsittely

Roskien ja jätteiden säilytys ei ole sallittua vuokratuissa tiloissa. Vuokralaisella on jätehuoltonsa järjestämiseksi käyttöoikeus kiinteistön yhteisiin jäteastioihin. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan jätteiden lajittelusta ja niiden poiskuljetuksesta vuokralaisen omista tiloista kiinteistön jäteastioihin. Vuokranantaja toimittaa vuokralaiselle jätteiden lajitteluohjeistuksen.

Vuokralainen vastaa toiminnastaan mahdollisesti syntyvän ongelmajätteen tai muun erikoisjätteen loppukäsittelystä sekä em. jätteiden poiskuljetuksen ja käsittelyn aiheuttamista kaikista kustannuksista, siten että ongelma- tai muun erikoisjätteen käsittely tai kuljettaminen ei rasita vuokranantajaa miltään osin. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokralainen noudattaa toiminnassaan ympäristölainsäädäntöä, eikä aiheuta toiminnallaan vuokrauskohteen tai sen ympäristön pilaantumista.

11.4 Pelastussuunnitelma

Vuokralainen sitoutuu laatimaan vuokrattaviin tiloihin liittyvän omaa toimintaansa koskevan pelastussuunnitelman kulloinkin voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti. Vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle käyttöön kiinteistöä koskevan pelastussuunnitelman.

11.5 Muut asiat

Koneet ja laitteet, joita vuokralainen asentaa tai tuo tiloihin, eivät saa häiritä kiinteistön muita käyttäjiä eivätkä aiheuttaa haittaa kiinteistön rakenteille tai järjestelmille.

Vuokralainen on velvollinen käyttämään tiloja huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, siisteydestä sekä vastaavista annettuja sääntöjä ja määräyksiä. Vuokralainen on vastuussa tilojen turvallisesta käytöstä paitsi omalta osaltaan myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

Vuokranantajalla on oikeus hätätapauksessa sulkea kiinteistö lyhyeksi ajaksi ilman korvausvelvollisuutta, jos vaarassa ovat mittavat omaisuusintressit tai henkilöturvallisuus.

12 TOIMINTAHÄIRIÖT

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta taikka korvausta, ellei katko tai rajoitus ole seurausta vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutunutta vahinkoa, ellei kyseinen vahinko ole seurausta vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta vastaavasta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole seurausta vuokranantajan tuottamuksesta.

Jos vika tai häiriö on seurausta vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjauskustannukset vuokralaiselta.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa havaitsemastaan viasta tai häiriöstä mahdollisimman pian vuokranantajalle.

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokrauskohdetta tai sen osan hallintaa

toiselle eikä ottaa huoneistoon edelleen vuokralaista. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

Saatuaan vuokranantajan luvan edelleen - tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, uusi vuokralainen vastaa vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

14 POISMUUTTO

Muuttopäivä on viimeistään sopimuksen päättymispäivä.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa.

Vuokratiloissa pidetään yhteinen katselmus poismuuton yhteydessä, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmus on pidettävä viimeistään seitsemän (7) päivää hallinnan luovutuksen jälkeen. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja. Osapuolten on viimeistään kaksi (2) viikkoa katselmuksesta ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnon, huoneistossa tehtyjen töiden tai muiden vastaavien johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää, ellei ole kyse huoneistossa ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta.

15 SALASSAPITO

Vuokralainen sekä kaikki vuokrattujen tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuutta koskevat asiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä. Vuokranantaja on velvollinen pitämään sille annetut tiedot luottamuksellisina.

16 SOVELLETTAVA LAKI

Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassaolevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta. Tässä huoneenvuokrasuhteessa noudatetaan Suomessa voimassa olevaa lainsäädäntöä.

17 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

18 SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty neljä samasanaista kappaletta, yksi kullekin omistajalle ja yksi vuokralaiselle.

LUONNOS

Helsingissä, 16. päivänä kesäkuuta 2017

Jenny ja Antti Wihurin rahasto sr

_____
Arto Mäenmaa

_____
Jukka Lehmusvirta

Vantaan kaupungin Tilakeskus

_____
Pasi Salo

19 LIITTEET:

A. Pohjapiirros vuokra-alueesta

B. Siivousohjeet

LUONNOS

VUOKRASOPIMUS

1 VUOKRANANTAJA

Jenny ja Antti Wihurin rahasto sr,

Y-tunnus: 0123448-2

Kalliolinnantie 4, 00140 Helsinki

Yhteyshenkilö: Jukka Lehmusvirta

Puhelin: +358 40 758 5513

2 VUOKRALAINEN

Vantaan kaupunki (Vantaan Valo), jota edustaa **Tilakeskus**

Y-tunnus: 0124610-9

Kielotie 13, 01300 Vantaa

Yhteyshenkilö: Pasi Salo

Puhelin: +358 40 719 9700

3 VUOKRAKOHDE

Koy Laurea, osoitteessa Lummetie 2, 01300 Vantaa. Rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsevat n. 963 m² koulutustilat sekä väestösuojassa sijaitsevat n. 152 m² sosiaalitilat.

Vuokrattujen tilojen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty pelkästään pinta-alaa.

Vuokrattava kohde on merkitty tarkemmin liitepiirrokseen (liite A).

4 VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Tilat vuokrataan Vantaan Valon käyttöön. Tiloissa harjoitetaan vuokralaisen antaman tiedon mukaan koulutustoimintaa. Tiloja ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen ilman vuokranantajan erikseen antamaa kirjallista suostumusta.

Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan hankkia kaikki tiloissa harjoittamansa toiminnan edellyttämät luvat. Vuokralaisen tulee noudattaa kaikkia siihen tilojen käyttäjänä soveltuvia lakeja, määräyksiä, lupia, hyväksyntöjä ja vaatimuksia, mukaan lukien sähkö- ja paloturvallisuuteen liittyviä vaatimuksia sekä hygienia-, ympäristö- ja jätteiden lajitteluvaatimuksia.

5 VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus alkaa 1.9.2017.

Vuokralaisen hallintaoikeus tilaan alkaa 1.9.2017.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.9.2017.

Vuokrakausi on toistaiseksi voimassa oleva kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta on 1.8.2026. Vuokrasopimus päättyy siten aikaisintaan 31.8.2027.

6 VUOKRA

Tämän sopimuksen kohdassa 3 kuvattujen tilojen vuokra muodostuu tilojen perusvuokrasta sekä lisämuutostöiden kustannuksista muodostuvasta investointivuokrasta. (Lisämuutostöiden alustava suunnitelma ja kustannusarvio on esitetty liitteissä B, C ja D).

Perusvuokra	13,80 €/m²/kk	15.387 €/kk (alv 0%)

Huoneiston lisämuutostöiden investointivuokra määräytyy toteutuneiden muutostyökustannusten perusteella siten, että muutostöiden lopullinen kokonaiskustannus jaetaan muutostöiden valmistuttua tasan vuokrakauden kullekin jäljellä olevalle kuukaudelle lisättynä 5,0 % vuosittaisella korolla. Vuokralaisella on halutessaan mahdollisuus maksaa investointivuokran jäljellä oleva kuolettamaton summa kerralla pois ilman erillistä kustannusta ilmoittamalla siitä kirjallisesti etukäteen vuokranantajalle. Lisämuutostöiden valmistuttua ja lopullisten kustannusten selvittyä laaditaan tämän sopimuksen liitteeksi erillinen takaisinmaksutaulukko, josta käy ilmi jyvitetty kuukausikohtainen investointivuokra. Liitteenä olevien suunnitelmien perusteella tehty alustava kustannusarvio lisämuutostöistä on n. 254.000 € (alv 0%).

Mikäli vuokralaisen tiloja ja/tai niiden varustelua koskevat vaatimukset ja/tai toteutus muuttuvat tässä sopimuksessa kuvatusta tasosta ja tämä aiheuttaa muutoksia investointikustannuksiin (kasvaminen/aleneminen), investointi vuokran määrää tarkastetaan samassa suhteessa.

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut hinnat ovat arvonlisäverottomia summia, joihin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukaisesti

6.1 Erilliskorvaukset

Sähkönkulutus veloitetaan vuokralaiselta kuukausittain neliöperusteisesti. Sähkönkulutuksen kuukausiveloitus on 0,60 €/m²/kk (alv 0 %).

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan liittyvät uudet verot ja vastaavat maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vastaavat korotukset voidaan tehdä myös kesken vuokrakauden.

Kiinteistön ylläpitokulut sisältyvät vuokraan. Vuokralainen vastaa omien tilojensa siivouksesta. Vuokranantaja vastaa vuokranantajan hallinnassa olevien teknisten tilojen siivouksesta.

Vuokralainen solmii tarvitsemansa tietoliikenne, telekommunikaatio ja muut erityispalvelusopimukset suoraan ao. palveluntuottajien kanssa ja vastaa niiden ylläpidosta ja kustannuksista.

6.2 Vuokran maksu sekä indeksikorotus

Vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi. Vuokran eräpäivä on vuokranmaksukauden 1. päivä. Vuokralainen on velvollinen maksamaan korkolain (633/1982 muutoksineen) mukaista viivästyskorkoa kaikille myöhästyneille vuokranmaksuille.

Perusvuokran sekä sähkönkulutuksen kuukausiveloitus sidotaan 100 % elinkustannusindeksiin. Perusindeksinä on vuoden 2017 helmikuun pisteluku. Vuokraa tarkistetaan vuosittain syyskuussa siten, että tarkistusindeksinä käytetään edellisen kesäkuun pistelukua. Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran syyskuussa 2018.

Indeksin nousu huomioidaan täysimääräisesti. Mikäli tarkistusindeksin pisteluku on alempi kuin edellisen tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa alenneta.

7 VAKUUS

Vuokralainen ei toimita vuokranantajalle vuokravakuutta.

8 TILOJEN KUNTO JA HOITO

8.1 Tilojen kunto vuokrasuhteen alkaessa

Lähtökohtana on, että tilat luovutetaan vuokralaiselle siistissä kunnossa. Vuokralainen on tutustunut huolellisesti vuokrattaviin tiloihin ja todennut tilojen laitteineen olevan siinä kunnossa kuin niiden ikä ja paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on, jollei vuokratilojen kunnosta ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole sovittu kirjallisesti muuta.

8.2 Tilojen hoito ja kunnossapito

Vuokralaisen tulee hoitaa huolellisesti vuokraamiaan tiloja. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa tilojen kunto sopimuskauden aikana.

Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen kunnossapidosta. Vuokralainen vastaa myös tekemistään muutostöistä, näistä mahdollisesti aiheutuvista välittömistä ja välillisistä vahingoista sekä muutostöiden aiheuttamista lisäkustannuksista.

Vuokralaisen on pidettävä vastuullaan olevat tilat sellaisessa kunnossa, ettei niistä aiheudu haittaa toisille vuokralaisille, kiinteistöä käyttäville asiakkaille, vuokranantajalle tai itse kiinteistölle. Vuokralainen on myös velvollinen viipymättä ilmoittamaan vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan kunnossapitovastuuseen kuuluvista vioista ja puutteista.

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan käytössään olevien tilojen siivouksesta sekä ikkunoiden ja ovien huollosta, hoidosta ja puhtaanapidosta. Vuokralainen vastaa myös tavanomaisista vuokrattujen tilojen pinnoitteiden ylläpidosta ja uusimisesta, valaisinputkien ja polttimoiden sekä sytyttimien uusimisesta, vuokratuissa tiloissa olevien

ryhmäkeskusten sulakkeiden vaihdosta, ikkunalasien ja muiden lasien korjaamisesta. Vuokralainen on lisäksi velvollinen omalla kustannuksellaan suorittamaan vuokrattuihin tiloihin kuuluvien asentamiensa koneiden ja laitteiden huollot ja korjaukset.

Vuokranantaja vastaa vuokrattujen tilojen sisäpuolella rakenteesta johtuvista vioista sekä sellaisista putkistoista, johdoista ja kanavista, jotka palvelevat koko kiinteistöä. Ovien ja ikkunoiden osalta huoltovastuu kuuluu vuokranantajan vastuulle. Mahdollisista vuokralaisen vastuulla olevien käyttäjien ilkivallan aiheuttamista vaurioista vastaa vuokralainen.

Lisäksi vuokranantaja vastaa vuokrattujen tilojen ulkopuolisesta kunnossapidosta, kuitenkin siten, että vuokralainen vastaa hallinnassaan olevien tilojen ulkopuolellakin asentamiensa rakennelmien, järjestelmien laitteiden sekä vastaavien kunnossapidosta.

8.3 Tilojen kunto vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralaisella on velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrattuihin tiloihin hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit sekä vastaavat, ellei niistä ole vuokranantajan kanssa toisin sovittu. Lisäksi vuokralainen omalla kustannuksellaan paikkaa ja siistii irrottamisesta mahdollisesti aiheutuvat jäljet sekä hyväksyttää työt vuokranantajalla. Mikäli vuokralainen ei suorita yllämainittuja töitä, vuokranantajalla on oikeus teettää kyseiset työt sekä kaikki tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta aiheutuvat tarpeelliset puhdistus- ja korjaustyöt vuokralaisen kustannuksella.

9 MUUTOSTYÖT TILOISSA

9.1 Muutostyöt ennen vuokrakauden alkamista

Tiloissa suoritetaan ennen niiden luovuttamista seuraavat kunnostustyöt:

- Seinäpintojen maalaus tarvittavilta osin, nykyisin värisävyin
- Lattioiden pesu ja vahaus
- Valaisimien läpikäynti ja palaneiden polttimoiden sekä lamppujen vaihto
- Sälekaihdinhuolto

Vuokranantaja vastaa yllä mainittujen töiden aiheuttamista kustannuksista. Liitteessä E on käyty läpi perusperiaatteet käyttöönottosiivoukseen kuuluvista tehtävistä ja laatukuvaukset, jotka tulee ottaa huomioon ennen tilojen luovutusta vuokralaiselle.

9.2 Lisämuutostyöt

Ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan vuokralaisen toiveesta valmistuskeittiö sekä ruokasali (liitteet B, C ja D).

Vuokranantaja suunnitteluttaa ja rakennuttaa valmistuskeittiön ja ruokasalin vuokralaisen esittämien vaatimusten mukaisesti. Vuokranantaja hyväksyttää tilasuunnitelmat sekä arvion muutostöiden kustannuksista vuokralaisella ennen muutostöihin ryhtymistä. Lisämuutostöiden kustannuksiin kuuluvat rakennuskustannusten lisäksi myös suunnittelu-, rakennuttamis- sekä mahdolliset lupakustannukset.

Muutostöiden valmistuttua vuokranantaja on velvollinen esittämään vuokralaisen pyytäessä tositteet muutostöiden todellisista kustannuksista.

Mikäli valmistuskeittiön käytöstä aiheutuu normaalista kiinteistön ylläpidosta poikkeavia kustannuksia, vastaa näistä kustannuksista vuokralainen.

Mikäli vuokralainen edellyttää tiloihin teetettävän muita muutostöitä, niin näistä tulee sopia yhdessä vuokranantajan kanssa kirjallisesti 16.6.2017 mennessä. Lisämuutostöiden kustannuksista on sovittu sopimuksen kohdassa 6.

Vuokralaisen liiketoimintaan liittyvät laitteet, kuten irtokalusteet ja AV-laitteet yms. kuuluvat vuokralaisen omiin investointeihin.

9.3 Muutostyöt vuokrakauden aikana

Vuokralainen voi omalla kustannuksellaan ja vuokranantajan kirjallisen luvan saatuaan suorittaa vuokra-aikana huoneistossa muutostöitä, joista ei aiheudu haittaa kiinteistön käytölle. Vuokralaisen on lupaa hakiessaan toimitettava vuokranantajalle tämän pyytämät selvitykset tehtäviksi aiotuista muutostöistä. Selvitysten tulee olla vuokranantajan käytössä vähintään kaksi (2) kuukautta ennen aiottujen muutostöiden aloitusta. Vuokranantajalla on perustellusta syystä oikeus olla myöntämättä lupaa.

Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaislupia, vuokralainen on vastuussa niiden hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Mikäli vuokralainen on ilman tarvittavia vuokranantajan ja/tai viranomaisen lupia, tai vastoin näiden asettamia vaatimuksia tehnyt muutostöitä tiloissaan, hänen on omalla kustannuksellaan saatettava tilat välittömästi ennalleen tai vastaamaan asetettuja vaatimuksia.

Vuokralainen on velvollinen järjestämään kustannuksellaan kiinteistön piirustusten ja muiden vastaavien dokumenttien päivittämisen, mikäli muutostyö on sellainen, että se aiheuttaa tarpeen niiden päivittämiseen.

Muutostyöt jäävät vuokrakauden päätyttyä kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta, ellei liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain 45 §:stä muuta johdu.

Vuokranantaja on vuokrasuhteen aikana oikeutettu teettämään kiinteistössä ja huoneistossa tavanmukaisia, kiinteistön ylläpidon teknisiin pitkän tähtäimen suunnitelmiin (PTS) liittyviä korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle kahta (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireelliset korjaustyöt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle. Tällaisia töitä voidaan tehdä heti, mutta samalla on huolehdittava siitä, ettei vuokralaisen toiminnalle aiheudu kohtuutonta haittaa.

Vuokranantaja ei saa ryhtyä vuokralaiselle olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin, ellei ole ilmoittanut niistä vuokralaiselle yhtä (1) kuukautta ennen töiden aloittamista.

10 VAKUUTUKSET

Vuokralainen vakuuttaa huoneistossa tai kiinteistössä olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden

vahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

Vuokralainen vakuuttaa lisäksi vuokratuissa tiloissa harjoittamansa toiminnan.

11 KIINTEISTÖN KÄYTTÖÖN LIITTYVÄT MUUT ASIAT

11.1 Kiinteistön yhteiset tilat

Kuormaus- ja purkualueet tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin eikä poista niitä kirjallisen kehotuksen jälkeen, vuokranantajalla on oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

11.2 Mainostaminen

Kaikki vuokralaisen rakennuksen ulkopuolelle asentamat mainoskyltit ja muut kyltit sekä rakenteet tulee hyväksyttää vuokranantajalla etukäteen. Niiden tulee sopeutua kiinteistön yleisilmeeseen sekä olla rakennusjärjestyksen mukaisia. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia niiden muuttamista. Vuokralainen vastaa mainoskylttien ja muiden kylttien sekä rakenteiden kustannuksista.

Ikkunateippaukset tulee hyväksyttää kiinteistön omistajalla. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan poistaa mainosvalot, teipit, kyltit sekä vastaavat korjaustöiden ajaksi, milloin se on tarpeen töiden suorittamiseksi.

11.3 Jätteiden käsittely

Roskien ja jätteiden säilytys ei ole sallittua vuokratuissa tiloissa. Vuokralaisella on jätehuoltonsa järjestämiseksi käyttöoikeus kiinteistön yhteisiin jäteastioihin. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan jätteiden lajittelusta ja niiden poiskuljetuksesta vuokralaisen omista tiloista kiinteistön jäteastioihin. Vuokranantaja toimittaa vuokralaiselle jätteiden lajitteluohjeistuksen.

Vuokralainen vastaa toiminnastaan mahdollisesti syntyvän ongelmajätteen tai muun erikoisjätteen loppukäsittelystä sekä em. jätteiden poiskuljetuksen ja käsittelyn aiheuttamista kaikista kustannuksista, siten että ongelma- tai muun erikoisjätteen käsittely tai kuljettaminen ei rasita vuokranantajaa miltään osin. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokralainen noudattaa toiminnassaan ympäristölainsäädäntöä, eikä aiheuta toiminnallaan vuokrauskohteen tai sen ympäristön pilaantumista.

11.4 Pelastussuunnitelma

Vuokralainen sitoutuu laatimaan vuokrattaviin tiloihin liittyvän omaa toimintaansa koskevan pelastussuunnitelman kulloinkin voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti. Vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle käyttöön kiinteistöä koskevan pelastussuunnitelman.

11.5 Muut asiat

Koneet ja laitteet, joita vuokralainen asentaa tai tuo tiloihin, eivät saa häiritä kiinteistön muita käyttäjiä eivätkä aiheuttaa haittaa kiinteistön rakenteille tai järjestelmille.

Vuokralainen on velvollinen käyttämään tiloja huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, siisteydestä sekä vastaavista annettuja sääntöjä ja määräyksiä. Vuokralainen on vastuussa tilojen turvallisesta käytöstä paitsi omalta osaltaan myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

Vuokranantajalla on oikeus hätätapauksessa sulkea kiinteistö lyhyeksi ajaksi ilman korvausvelvollisuutta, jos vaarassa ovat mittavat omaisuusintressit tai henkilöturvallisuus.

12 TOIMINTAHÄIRIÖT

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta taikka korvausta, ellei katko tai rajoitus ole seurausta vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutunutta vahinkoa, ellei kyseinen vahinko ole seurausta vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta vastaavasta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole seurausta vuokranantajan tuottamuksesta.

Jos vika tai häiriö on seurausta vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjauskustannukset vuokralaiselta.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa havaitsemastaan viasta tai häiriöstä mahdollisimman pian vuokranantajalle.

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokrauskohdetta tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon edelleen vuokralaista. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

Saatuaan vuokranantajan luvan edelleen - tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, uusi vuokralainen vastaa vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

14 POISMUUTTO

Muuttopäivä on viimeistään sopimuksen päättymispäivä.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa.

Vuokratiloissa pidetään yhteinen katselmus poismuuton yhteydessä, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmus on pidettävä viimeistään seitsemän (7) päivää hallinnan luovutuksen jälkeen. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja. Osapuolten on viimeistään kaksi (2) viikkoa katselmuksesta ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnon, huoneistossa tehtyjen töiden tai muiden vastaavien johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää, ellei ole kyse huoneistossa ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta.

15 SALASSAPITO

Vuokralainen sekä kaikki vuokrattujen tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuutta koskevat asiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä. Vuokranantaja on velvollinen pitämään sille annetut tiedot luottamuksellisina.

16 SOVELLETTAVA LAKI

Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassaolevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta. Tässä huoneenvuokrasuhteessa noudatetaan Suomessa voimassa olevaa lainsäädäntöä.

17 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

18 SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi omistajalle ja yksi vuokralaiselle.

Helsingissä, 16. päivänä kesäkuuta 2017

Jenny ja Antti Wihurin rahasto sr

_____
Arto Mäenmaa

_____
Jukka Lehmusvirta

Vantaan kaupungin Tilakeskus

_____

Pasi Salo

19 LIITTEET:

A. Pohjapiirros vuokra-alueesta
B. Valmistuskeittiön alustava kustannusarvio
C. Valmistuskeittiön alustava pohjakuva
D. Valmistuskeittiön alustava rakennustapaselostus
E. Siivousohjeet

18 § Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle laiksi talous- ja velkaneuvonnasta

VD/5796/03.00.00/2017

JN/IL/TH/ET/NJ

Työ- ja elinkeinoministeriö on pyytänyt lausuntoa hallituksen esitysluonnoksesta laiksi talous- ja velkaneuvonnasta 19.6.2017 mennessä.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki talous- ja velkaneuvonnasta. Samalla kumottaisiin voimassa oleva samanniminen laki talous- ja velkaneuvonnasta (713/2000).

Esityksessä ehdotetaan, että talous- ja velkaneuvonnan järjestäminen siirretään aluehallintovirastoilta ja kunnilta oikeusapu- ja edunvalvontapiirien tehtäväksi. Palvelua tuottaisivat oikeusapu- ja edunvalvontapiireissä oikeusaputoimistot. Oikeusapu- ja edunvalvontapiirit voivat myös hankkia talous- ja velkaneuvonnan palveluja ostopalveluina. Palvelun yleinen ohjaus ja valvonta siirrettäisiin Kilpailu- ja kuluttajavirastolta oikeusministeriölle.

Talous- ja velkaneuvonnan tehtävään ja sisältöön ei esitetä muutoksia.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 18

Asukaspalveluiden toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa työ- ja elinkeinoministeriölle liitteenä oleva lausunto hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle laiksi talous- ja velkaneuvonnasta.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän asiakohdan osalta heti kokouksessa.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän asiakohdan osalta heti kokouksessa.

Liite:
- Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle laiksi talous- ja velkaneuvonnasta
- Lausuntopyyntö hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle laiksi talous- ja velkaneuvonnasta

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja muutoksenhakukielto

Lisätiedot:
asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtaja Jaakko Niinistö; palvelupäällikkö Tiina Hörkkö, etunimi.sukunimi(at)vantaa.fi, 050 302 6404

Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esitykseen eduskunnalle laiksi talous- ja velkaneuvonnasta

Lausuntopyyntö TEM/1033/03.01.01/2017

Onko esitysluonnos mielestänne hyväksyttävissä?

Kyllä, tietyin muutoksin.

Talous- ja velkaneuvonnan järjestäminen ja tuottaminen 2 §

Oikeusaputoimisto on luonteva paikka järjestää talous- ja velkaneuvonnan palveluita jatkossa, mikäli siirtyminen toteutetaan. Lakiehdotuksen henki siitä, että kaikilla on ajasta ja paikasta riippumatta samanlaiset mahdollisuudet saada juridista talous- ja velkaneuvontaa on kannatettava. Uuden palveluntoteuttajan on myös huolehdittava jatkossa henkilöstön riittävästä täydennyskoulutuksesta (nykyisin mm. KKV:n koulutukset 4 pv/vuosi).

Ehdotuksesta puuttuu neuvonnan vaikuttavuuden näkökulma. Tulevaisuuden työskentelyn mallissa tulee huolehtia talousneuvonnan säilymisestä ja sen integraatiosta osana kunnan ennaltaehkäisevää hyvinvointityötä sekä muuta sosiaali- ja neuvontatyötä. Vantaalla valtaosa asiakkaista on kunnan muiden palveluiden piirissä ja talous- ja velkaneuvonnalla on merkittävä rooli asiakkaalle tarjottavassa palveluketjussa. Suuri osa talous- ja velkaneuvonnan työstä on kuntalaisen omaan talouteen liittyvää ennalta ehkäisevää tai korjaavaa talousneuvontaa, varsinaisen velkajärjestelytyön rinnalla. Mahdollisen uudistuksen jälkeen on huolehdittava, että talous- ja velkaneuvonnan toiminnassa on oltava jatkossakin yhteys kaikkeen ennaltaehkäisevään työhön, sosiaalitoimeen sekä erityisesti sosiaaliseen luototukseen.

Uudessa palvelussa tulee säilyttää talousneuvonta vähintään yhtä isossa roolissa kun se on kunnissa nyt. Työ ei saa keskittyä pelkästään juridisen neuvonnan antamiseen ja tuomioistuinten avustamiseen. Näin ollen palvelun tuottamiseen ehdotettu 7,7 Me rahoitus on merkittävästi liian pieni: sillä ei voida taata nykyistä Vantaan palvelun tasoa eikä saada palveluita valtakunnallisesti riittävälle tasolle.

Ostopalvelut 5 ja 6 §

Vantaan kaupungin mielestä ostopalveluiden merkittävä käyttö voi estää lain tarkoituksen tarjota palveluita asuinpaikasta riippumatta.

Toimeksiantosopimuksen perusteella palvelua tuottavien tahojen kanssa solmittavien sopimusten sisällöstä ei säädetä lakiluonnoksessa, ainakin minimisisältö tulisi kirjata lakiin.

Siirtymäsäännökset 11 §

Nykyisten palveluntuottajien sähköisten aineistojen siirron toteutus ja tietoturvakysymysten ratkaiseminen tulee olla uuden palveluntuottajan vastuulla ja kustannuksella. Samalla on varmistettava asiakkaan oikeus saada laadukasta ja katkeamatonta palvelua palveluja siirrettäessä Oikeusaputoimistolle.

Lakiluonnoksessa mainitaan: ” Tehtävän siirtävä palveluntuottaja vastaa kuitenkin kaikista velvoitteista, jotka aiheutuvat sen toiminnasta talous- ja velkaneuvonnan tuottajana”. Esitystä tulee tarkentaa lakitasolla tai yksityiskohtaisissa perusteluissa mm. työnantajavelvollisuuden, muutosturvan, vahingonkorvausvaatimusten, toimeksiantosopimusten irtisanomisen ja päättymiseen liittyvien sanktioiden sekä korvauksetta siirtymättömien asiakasasioiden arkistoinnin osalta.

Muut mahdolliset kommenttinne esitysluonnoksesta

HYVÄT KÄYTÄNNÖT JA SÄHKÖINEN TALOUS- JA VELKANEUVONTA

Oikeusaputoimiston työjärjestyksissä tulee ottaa mallia erityisesti isojen kaupunkien hyvistä käytänteistä palveluiden tuottamisessa.

Sähköisten palveluiden kehittämisessä on kustannustehokasta hyödyntää jo kehitettyjä verkkopalveluita. Tästä hyvä esimerkki on Vantaan kaupungin sähköinen Oma Vantaa – palvelu, jossa talous- ja velkaneuvontaan hakeutuminen ja asiointi on sähköistetty. Mielestämme henkilökohtainen asiointi on tärkeää ja välttämätöntä myös jatkossa. Verkkoasioinnin avulla voidaan kuitenkin tehostaa ns. rutiiniasiointia, yksinkertaistaa asiakirjojen lähetystä ja säästää täten aikaa asiantuntija- ja neuvontatyölle sekä asiakkaan kohtaamiseen. Vantaalla talous- ja velkaneuvonnan asiakasmääriä on onnistuneen sähköistämisen myötä pystytty nostamaan 600 asiakkaasta / vuosi, 2000 asiakkaaseen vuodessa. Sähköistämisessä tulee huomioida prosessin sähköistämisen lisäksi myös prosessin muutokset ja asiakkaan tuki sähköisten palveluiden käyttöön. Lisäksi sähköisten palveluiden kehittämisessä on huomioitava myös taloudellisen ohjauksen ja neuvonnan osuus.

KOMMENTTI LUONNOKSESSA ESITETTYYN HENKILÖSTÖN SIIRTYMISEEN

Henkilöstön osalta esityksessä on lähdetty siitä, ettei kysymys olisi liikkeen luovutuksesta – toisin kuin maakuntauudistukseen liittyvissä hallituksen lakiesitysluonnoksissa. Perusteluna on käytetty sitä, että ”liikkeenluovutuksen periaatteita ei voida soveltaa, koska talous- ja velkaneuvonnan tuottaminen ei ole voimassa olevan lain mukaan kuntien velvollisuus, vaan ne hoitavat tehtävää sopimusperusteisesti ja ovat saaneet siihen rahoituksen valtiolta”.

Perustelulla ei ole mitään oikeudellista merkitystä, koska liikkeenluovutus on juridinen ilmiö, johon on sovellettava EU:n liikkeenluovutusdirektiivin periaatteita. Siten lainsäädännössä tulisi olla selkeä säännös, joka turvaa henkilöstön aseman muutoksessa. Säännöksen mukaan voitaisiin toimia kuten maakuntauudistuksessa eli henkilöt, jotka ovat kunnassa talous- ja velkaneuvonnan tehtävissä 100 prosenttisesti siirtyisivät liikkeenluovutuksella kunnilta valtiolle.

TEM

Lausuntopyyntö

12.05.2017 TEM/1033/03.01.01/2017

Lausuntopyyntö hallituksen esitysluonnoksesta eduskunnalle laiksi talous- ja velkaneuvonnasta

Johdanto

Työ- ja elinkeinoministeriö pyytää lausuntoanne liitteenä olevasta hallituksen esitysluonnoksesta laiksi talous- ja velkaneuvonnasta 19.6.2017 mennessä.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki talous- ja velkaneuvonnasta. Samalla kumottaisiin voimassa oleva samanniminen laki talous- ja velkaneuvonnasta (713/2000).

Esityksessä ehdotetaan, että talous- ja velkaneuvonnan järjestäminen siirretään aluehallintovirastoilta ja kunnilta oikeusapu- ja edunvalvontapiirien tehtäväksi. Palvelua tuottaisivat oikeusapu- ja edunvalvontapiireissä oikeusaputoimistot. Oikeusapu- ja edunvalvontapiirit voivat myös hankkia talous- ja velkaneuvonnan palveluja ostopalveluina. Palvelun yleinen ohjaus ja valvonta siirrettäisiin Kilpailu- ja kuluttajavirastolta oikeusministeriölle.

Talous- ja velkaneuvonnan tehtävään ja sisältöön ei esitetä muutoksia.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019.

Tausta

Ehdotus on valmisteltu oikeusministeriön ja työ- ja elinkeinoministeriön yhteistyönä.

Esitys liittyy valtion vuoden 2018 talousarvioesitykseen sekä maakuntauudistukseen, jonka yhteydessä aluehallintovirastot lakkaavat vuoden 2019 alusta lukien. (Luonnos maakuntauudistuksen II vaiheen lakipaketiksi on lausunnolla 19.6.2017 saakka)

Vastausohjeet vastaanottajille

Lausunnot pyydetään antamaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön. Lausuntoa ei tarvitse lähettää erikseen sähköpostitse tai postitse.

Lausunnon antaakseen vastaajan tulee rekisteröityä ja kirjautua lausuntopalvelu.fi:hin.

Tarkemmat ohjeet palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelu.fi:n sivulta Ohjeet > Käyttöohjeet. Palvelun käyttöönoton tukea voi pyytää osoitteesta lausuntopalvelu.om@om.fi.

Lausuntoja voivat antaa muutkin kuin jakelussa mainitut.

HUOM! Kaikki annetut lausunnot ovat julkisia ja ne julkaistaan lausuntopalvelu.fi:ssä.

Aikataulu

Määräaika päättyy 19.6.2017

Valmistelijat

Tarvittaessa lisätietoja antavat:

oikeusministeriössä
hallitusneuvos Maaria Rubanin
etunimi.sukunimi@om.fi

työ- ja elinkeinoministeriössä
kaupallinen neuvos Eeva-Liisa Koltta-Sarkanen
etunimi.sukunimi@tem.fi

Liitteet:

Talous- ja velkaneuvonta HE luonnos lausunnolle.11.5.2017 .docx

SVE_Talous- ja velkaneuvonta HE luonnos lausunnolle.2017.docx

Jakelu:

Eduskunnan oikeusasiamies
Enontekiö
Espoon kaupunki
Etelä-Suomen aluehallintovirasto
Etelä-Suomen oikeusapu- ja edunvalvontapiiri
Folkhälsan på Åland
Forssa
Helsingin kaupunki
Hyvinkään kaupunki
Hämeenlinna
Inari
Ita-Suomen oikeusapu- ja edunvalvontapiiri
Itä-Suomen aluehallintovirasto
Jakobstad
JHL ry
Joensuun kaupunki

Juko ry
Jyväskylän kaupunki
Kaakkois-Suomen oikeusapu- ja edunvalvontapiiri
Kainuun sote
Karvian kunta
Kauhajoen kunta
Kemi
Kemijärvi
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Kirkkohallitus
Kirkkonummen kunta
Kittilä
Kokkolan kaupunki
Kotkan kaupunki
Kouvolan kaupunki
Kuluttajaliitto
Kuntaliitto
Kuntatyönantajat
Kuopion kaupunki
Lahden kaupunki
Laitilan kaupunki
Lapin aluehallintovirasto
Lappajärven kunta
Lappeenranta
Lohjan kaupunki
Lounais-Suomen aluehallintovirasto
Lounais-Suomen oikeusapu- ja edunvalvontapiiri
Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto
Länsi- ja Sisä-Suomen oikeusapu- ja edunvalvontapiiri
Marthaförbundet
Marttaliitto
Mielenterveysseura Rauma
Mielenterveysseura Salo
Mikkeli (essote)
Muonio
Mäntsälän kunta
Nurmijärven kunta
Oriveden kaupunki
Oulu
Pardia
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto
Pohjois-Suomen oikeusapu- ja edunvalvontapiiri
Porin kaupunki
Porvoo/ESAVI
Raahe
Rauman kaupunki
Riihimäen kaupunki
Rovaniemi
Salon kaupunki
Savonlinnan kaupunki
Seinäjoen kaupunki

Seitasäätiö
Sodankylä
Soinin kunta
Someron kaupunki
Sosiaali- ja terveysministeriö/sosiaalinen luototus
Suomen Asianajajaliitto
Takuusäätio
Talousapu
Tampereen kaupunki
Tornio
Turun kaupunki
Tuusulan kunta
Utsjoki
Vaasan kaupunki
Valkeakosken kaupunki
Valtakunnanvoudin virasto
Valtiovarainministeriö
Vantaan kaupunki
Varkauden seurakunta
Velkaneuvonta ry
Vihdin kunta
Ylivieska

Kysymykset

Onko esitysluonnos mielestänne hyväksyttävissä?

- o Kyllä, sellaisenaan
- o Kyllä, tietyin muutoksin
- o Ei

Talous- ja velkaneuvonnan järjestäminen ja tuottaminen 2 §Kommenttinne tästä pykälästä

Ostopalvelut 5 ja 6 §Kommenttinne näistä pykälistä

Siirtymäsäännökset 11 §Kommenttinne tästä pykälistä

Muut mahdolliset kommenttinne esitysluonnoksesta. Pyydämme otsikoimaan kommentit pykälittäin, jos ne koskevat tiettyjä pykäliä.

Koltta-Sarkanen Eeva-Liisa
TEM

Koltta-Sarkanen Eeva-Liisa
TEM

19 § Vantaan graffitiohjelma

VD/1628/00.02.02.00/2015
EL-H/KH/NJ

Vantaalle perustettiin vantaalaisen nuoren aloitteesta kaupunginhallituksen päätöksellä 21.3.2016 erillinen graffitityöryhmä valmistelemaan laillisten graffitiseinien ohjelman Vantaalla. Ryhmän kokoonkutsujana toimi nuorisopalvelut. Vetovastuu siirtyi kulttuuripalveluille vuoden 2017 alussa ja toimintaa koordinoi Vantaan taidemuseo Artsi. Ryhmässä toimi useita asiantuntijoita sivistystoimen sekä maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimialoilta. Ryhmä kutsui asiantuntijoiksi Street Art Vantaan ja Myyrmäki-liikkeen edustajat.

Ohjelman tarkoituksena on tuoda esille graffiteja myönteisessä valossa ja vastata nuorten ja muiden alan harrastajien toiveeseen. Tavoitteena on osallistaa toteuttamaan katukulttuuria yhdessä toisten harrastajien, kaupungin toimijoiden, järjestöjen sekä asukkaiden kanssa.

Ohjelmassa määritellään seuraavat asiat:
1) luvallisten maalauspaikkojen selvittäminen yhdessä asukkaiden, järjestöjen, kulttuuripalveluiden, liikuntapalveluiden sekä maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kanssa.
2) ongelmajätteet, siivous ja seinän huoltaminen
3) pelisäännöt
4) mahdolliset riskit
5) valvonta
6) toiminnasta aiheutuvat kulut
7) viestintä ja dokumentointi sekä
8) tekijänoikeudet ja viestintävastuut mahdollisissa riskitilanteissa.

Ohjelman konkreettisena tuloksena selvitetään Vantaan kaupungin tulevat, avoimet graffitimaalauspaikat, huomioiden ohjelmassa esitetyt edellytykset toimivalle graffitipaikalle.

Kaupunginhallitus 22.5.2017 § 47

Sivistystoimen toimialan apulaiskaupungin johtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi Vantaan graffitiohjelma.
Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunginhallituksen seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 19

Sivistystoimen toimialan apulaiskaupungin johtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi Vantaan graffitiohjelma.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Vantaan graffitiohjelma

Täytäntöönpano: Kulttuuripalvelut/Taidemuseo Artsi

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Museon päällikkö Kati Huovinmaa, puh. 8392 35361, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNGIN GRAFFITIOHJELMA

1. Johdanto

Ohjelman tavoite

Vantaalle perustettiin vantaalaisen nuoren aloitteesta kaupunginhallituksen päätöksellä 21.3.2016 erillinen graffitityöryhmä valmistelemaan laillisten graffitiseinien ohjelman Vantaalla. Ryhmän kokoonkutsujana toimi nuorisopalvelut. Vetovastuu siirtyi kulttuuripalveluille vuoden 2017 alussa ja toimintaa koordinoi Vantaan taidemuseo Artsi. Ryhmän puheenjohtajana toimii Vantaan taidemuseo Artsin päällikkö Kati Huovinmaa. Muita jäseninä ovat aluenuorisopäällikkö Katja Günther, kulttuurisen nuorisotyön esimies Vesa Peipinen, liikuntapäällikkö Jari Lärka, vuorovaikutusasiantuntija Pia-Elina Tasanko, maisema-arkkitehti Heidi Burjam, kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö, ylitiemestari Erkki Tammisto, toimitilapäällikkö Pasi Salo, projektityöntekijä Pirjo Saanio, vastaava puutarhuri Urpo Korpi. Ryhmä kutsui asiantuntijoiksi Street Art Vantaan Jesse Pasasen ja Myyrmäki-liikkeen Petteri Niskanen ja kuuli asiantuntijana Helsingin graffitikoordinaattoria Antti Salmista.

Ohjelman tarkoituksena on tuoda esille graffiteja myönteisessä valossa ja vastata nuorten ja muiden alan harrastajien toiveeseen. Tavoitteena on osallistaa toteuttamaan katukulttuuria yhdessä toisten harrastajien, kaupungin toimijoiden, järjestöjen sekä asukkaiden kanssa.

<u>Ohjelmassa määritellään ja huomioidaan seuraavat asiat:</u>
1) luvallisten maalauspaikkojen selvittäminen yhdessä asukkaiden, järjestöjen, kulttuuripalveluiden, liikuntapalveluiden sekä maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kanssa.
2) ongelmajätteet, siivous ja seinän huoltaminen
3) pelisäännöt
4) mahdolliset riskit
5) valvonta
6) toiminnasta aiheutuvat kulut
7) viestintä ja dokumentointi
8) tekijänoikeudet ja viestintävastuut mahdollisissa riskitilanteissa

Taustaa

Graffitilla tarkoitetaan tässä ohjelmassa suoraan seinäpintaan spraymaaleilla maalattua teosta, joka perustuu tyyliteltyjen kirjainmuotojen maalaamiseen. Luvallisten graffitiseinien harrastajista pääosa harrastaa kirjaingraffitien maalaamista. Graffitien lisäksi Vantaalla on runsaasti muutakin luvallista urbaania taidetta, kuten katutaidetta ja muraaleja.

Avointen graffitiseinien ei ole todettu vaikuttavan alueen ei toivottujen “töhryjen” määrään. Kaupunki haluaa luoda vuoropuhelua ja siksi urbaanin taiteen kulttuurin edistämiseen halutaan panostaa.

Graffiti mielletään usein merkittäväksi osaksi katutaidetta. Katutaiteen sijoittelu voidaan jakaa neljään ryhmään, joista tässä ohjelmassa keskitytään viimeiseen, eli avoimiin graffitiseiniin.

1. Rakennukset *(seinämuraalit, kivijalat, pienet yksityiskohdat)*
2. Kaupunkirakenteet *(alikulkutunnelit, tukimuurit, sillat)*
3. Kaupunkikalusteet *(sähkökaapit, penkit, valaisinpylväät)*
4. Avoimet graffiti- ja taideseinät

Vastaavasti toteutusmallit voidaan jakaa viiteen luokkaan, joista näistäkin tässä ohjelmassa keskitytään viimeiseen.

1. Tilaustyöt *(kiinteistön tai muun kohteen omistaja tilaa valitsemaltaan taiteilijalta teoksen)*
2. Kilpailut *(kiinteistön tain muun kohteen omistaja hakee toteuttajan kilpailulla)*
3. Yhteisötaide *(asukkaat osallistuvat taiteilijan ohjauksessa teoksen toteutukseen)*
4. Projektikohteet (*taiteilija tai taiteilijaryhmä löytää kohteen ja hakee omistajalta luvan toteutukseen*)
5. Vapaan maalaamisen kohteet

2. Avoimet graffiti- ja taideseinät

2.1. Avoimien maalauspaikkojen ryhmittely

Graffitiohjelman näkökulmasta avoimet maalauspaikat voidaan jakaa kolmeen ryhmään

1. *Pysyvät graffiti- ja taideseinät*
   Graffitiseinistä suurin osa on jollakin aikavälillä väliaikaisia, mutta pysyvillä seinillä tarkoitetaan tässä ohjelmassa seiniä, jotka sijaitsevat samalla paikalla vähintään vuoden ajan. Pysyviä seiniä on pystytetty muun muassa rakentamattomille tonteille, työmaa-aitoihin, liikuntapuistoihin ja nuorisotalojen pihoille. Pysyvä seinä voi olla myös esimerkiksi maalauspaikalle tuotu vanha junanvaunu.

2. *Liikkuvat graffiti- ja taideseinät*
   Liikkuvat taideseinät muodostuvat siirrettävistä konteista, perävaunuista ja katutaideautoista, joita voidaan liikutella tarpeen mukaan paikasta toiseen.

3. *Tilapäiset graffiti- ja taideseinät*
   Tässä ohjelmassa tilapäisillä seinillä tarkoitetaan lyhytkestoisiin tapahtumiin perustettavia tilapäisiä seiniä, jotka voivat olla esimerkiksi vaneri- tai kelmuseiniä. Tilapäisiin seiniin luetaan tässä esityksessä mukaan myös purkutaloprojektit.

2.2. Nykyiset avoimet maalauspaikat Vantaalla

Myyr Yorkin graffiti- ja taideseinä
Myyrmäki-liikkeen ylläpitämä seinä Iskostiellä Myyrmäen tapahtumamontulla. Vaneriseinä 120m, matala betonimuuri 35m.

Myyrmäen urheilupuisto
Vaneriseinä 2 x 20m skeittirampilla.

Matari (rakenteilla)

2.3. Mihin avoimen maalauspaikan voi perustaa

Pääsääntöisesti pysyvät maalauspaikat ovat nuorisotalojen, liikuntapuistojen, skeittipuistojen ja koulujen yhteydessä. Avoimia graffitiseiniä on perustettu usein myös uutta käyttötarkoitusta odottaville tonteille.

Pysyvä graffitiseinä on syytä sijoittaa paikalle, jossa se ei häiritse muita toimintoja. Yleisen siisteyden ja turvallisuuden kannalta on etu, että seinä sijaitsee julkisella ja keskeisellä paikalla. Esimerkiksi Myyrmäen 120 metriä pitkä seinä sijaitsee kauppakeskuksen ja asutuksen välittömässä läheisyydessä. Seinän tulisi olla myös hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa.

Tilapäisten ja siirrettävien maalauspaikkojen suhteen sijaintivaatimukset ovat vielä vähäisempiä. Tilapäisiä paikkoja olisi mahdollista perustaa myös puistoihin ja toreille sekä erilaisten tapahtumien yhteyteen.

Purkutalot ja niissä järjestettävät taideprojektit muodostavat oman kokonaisuuden, jota Vantaalla kokeiltiin Street Art Vantaan vetämissä työpajoissa ja osittain kuratoimassa kutsuvierastoiminnassa purettavassa kauppakeskus Martinkeskuksessa. Tieto hankkeesta laajeni nopeasti viidakkorummun tavoin tapahtuvaksi graffitiskenen sisällä leviäväksi viestinnäksi. Sana kulki maalarilta toiselle ja alan harrastajat löysivät kiinnostavan luvallisen kohteen äärelle. Mikkolan Our House festari toi katutaiteen esille asuinalueen muutosprosessissa.

Perinteisten vaneriseinien lisäksi harrastajilta on tullut toiveita betoniseinästä sekä säältä suojatusta sisätilasta, jossa avoin seinä voisi toimia ympäri vuoden. Sisätilan tulisi olla parkkihallimaisen avoin, jotta ilma vaihtuu.

2.4. Avoimien maalauspaikkojen edellyttämät luvat

Avoimen graffitiseinän perustaminen edellyttää erilaisia lupia ja sopimuksia. Seinän pystyttäminen edellyttää maanomistajan tai tontinhaltijan suostumusta, minkä lisäksi kiinteät rakenteet saattavat edellyttää rakennusvalvonnan lupaa myös silloin, kun kaupunki tai yksityinen toimija pystyttää seinän omalle maalleen.

Siirrettäville tai tilapäisille graffitiseinille haetaan kaupungin maalla tilapäinen maankäyttölupa seuraavasti:

Katu- ja viheralueluvat
Lupa yleisen alueen tilapäisestä käyttämisestä tarvitaan aina, kun toimitaan kaupungin katualueella tai muulla yleisellä alueella.
www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kadut_ja_viheralueet/yleisten_alueiden_luvat

Maankäyttölupa kaupungin omistamille tonteille. www.vantaa.fi/vapaa-aika/matkailu/jarjesta_tapahtuma/luvat_ja_ilmoitukset#maankayttolupa
Yli yhden vuoden pitkäaikaiset luvat kuuluvat kuntatekniikan keskuksen sijaan yrityspalveluille.

Yleisten alueiden luvat haetaan lupapiste.fi-palvelusta.

Graffitiseinillä järjestettäville tapahtumille ja tilapäisiä seiniä sisältäville tapahtumille saatetaan tarvita lisäksi yleisötilaisuuksia koskevat ilmoitukset ja luvat (poliisi, pelastuslaitos, ympäristöviranomaiset).

2.5. Jätteet ja siivous

Käytetyt maalipurkit ovat vaarallista jätettä, joka tulee kerätä lukittuun ja valvottuun paikkaan. Esimerkiksi Myyrmäen avoimella graffitiseinällä on HSY:n toimittama vaarallisten jätteiden kontti, jonka avain on lainattavissa paikallisesta ravintolasta. Maalipurkkeja ei saa pystyä onkimaan. Keräysastiassa ei saa olla räjähdysvaaraa ja niissä tulee ilman vaihtua. Lisäksi pitää olla ns. tavallisia roskiksia muille roskille. Kylttien ja muun printatun ohjeistuksen suunnittelu tulee harkita tarkkaan, jotta ohjeistuksia ei tägätä tai töhritä.

www.hsy.fi/fi/asukkaalle/lajittelujakierratys/lajitteluohjeet/vaarallinenjate/Sivut/default.aspx

2.6. Seinät ja niiden huoltaminen

Graffitiseinien suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä tulee huomioida muun muassa seinien kiinnitykseen, tuulikuormaan, materiaaliin, seinien rakenteeseen, mittoihin, huoltoväliin ja mahdolliseen korjaamiseen liittyvät seikat ja reunaehdot sekä vastuukysymykset.

2.7. Turvallisuusohjeet maalauspaikoissa maalaajille

Kaupunki ei valvo käyttäjiä avoimilla graffitiseinillä. Kunkin harrastajan omalla vastuulla on esimerkiksi hengityssuojainten käyttö. Avoimien graffitiseinien opastustauluissa on sääntöjen lisäksi hyvä olla yleiset turvallisuussuositukset hengityssuojainten ja suojakäsineiden käytöstä tai linkki lisätietoon. Turvallisuussuosituksista voidaan tiedottaa esimerkiksi kaupungin nettisivuilla tai jonkin kaupungin tahon mahdollisesti tuottamassa esitteessä katutaideharrastuksesta.

Ohjatut tapahtumat ja toiminta kaupungin ylläpitämillä graffitiaidoilla tai muilla luvallisilla maalauspaikoilla vaativat Kuntatekniikan keskuksen laatiman *Katutaidemaalaus yleisellä alueella* -yleisohjeeseen tutustumista.

2.8. Pelisäännöt seinälle toimimiseen

Graffiti- ja taideseinät ovat kaikille graffiteista ja katutaiteesta kiinnostuneille avoimia maalauspintoja. Graffitiseinillä vallitsevat harrastajapiirin sisäiset käyttäytymissäännöt, jotka graffitimaalarit ympäri maailmaa ja Suomea tuntevat ja joita he noudattavat. Ulkopuoliset eivät sääntöjä usein tunne ja siksi ne on hyvä tuoda esiin:

- Kaikki saavat maalata.
- Vain maalaamiseen osoitetulle pinnalle saa maalata, ympäristöä ei saa sotkea.
- Maalata voi haluamaansa kohtaan aitaa entisten töiden päälle. Aikaisempia töitä ei kuitenkaan saa sotkea tai muokkailla, vaan on luotava kokonaan uusi oma teos.
- Muiden työskentelyä aidalla tai ohikulkijoita ei saa häiritä. Maalaamisen aikana tulee ottaa huomioon oman työskentelyn ja ohikulkevien ihmisten turvallisuus.
- Tyhjät maalipurkit tulee viedä niille osoitettuun keräyssäiliöön ja muut roskat asianmukaisiin keräyspisteisiin.
- Työskentely seinällä voi olla rajoitettu esimerkiksi klo 8–22 väliseen aikaan, mikäli lähellä on asutusta. Sama koskee musiikin soittamista, jota voidaan rajoittaa yöaikaan.

Kokemus esimerkiksi Myyrmäen isolta seinältä on osoittanut, että yksittäiset työn säilyvät seinällä kesäaikana muutamasta päivästä pariin viikkoon ja talvella jopa kuukauden. Pisimpään säilyvät erityisen hienot sekä tunnettujen ja arvostettujen tekijöiden teokset.

Teosten aiheiden suhteen maalareilla on vapaat kädet ja kantaaottava taide on sallittua ja jopa tervetullutta. Avoin graffitiseinä tulee nähdä yleisönosaston kaltaisena avoimena foorumina. Toisten ihmisten ja heidän vakaumuksen loukkaaminen ei ole sallittua. Kokemus Myyrmäen isolta seinältä on osoittanut, että epäasiallisia teoksia ei juurikaan esiinny, ja esimerkiksi laajempaa julkisuutta saanut “Hävetkää”-case tammikuulta 2016 oli enemmänkin poliittista keskustelua.

Graffitiseinät toimivat pitkälti itseohjautuvasti, jolloin harrastajat maalaavat uusia teoksia ensimmäiseksi epäasiallisten teosten päälle. Tarvittaessa tätä voi nopeuttaa pyytämällä jotakin vakioharrastajaa tekemään uuden teoksen mahdollisesti epäasialliseksi koetun teoksen päälle. Teoksen peittäminen yksivärisellä pinnalla koetaan provokaatioksi, joka innostaa jatkamaan epäasiallista maalaamista.

Turhia rajoituksia seinille ei pidä asettaa. Mikäli sääntöjä on vähän ja niiden tarkoitus on helposti ymmärrettävissä, järjestys seinällä säilyy parhaiten. Esimerkiksi yöllä tapahtuvan maalaamisen kieltoja kannattaa asettaa vain kohteissa, joiden välittömässä läheisyydessä asutaan. Täyskiellon sijasta monissa kohteissa pärjätään rajoittamalla musiikin soittoa ja melun aiheuttamista yöaikaan. Aidan käyttäjät haluavat aidan pysyvän ja voivat olla valmiita talkoisiin yhteisen harrastuspaikan takia.

Seinien valvonta

Seinät tulevat olemaan keskeisillä paikoilla, jonka uskotaan toimivan häiriökäyttäytymisen hillitsijänä. Jokaiselle seinälle nimetään aina vastuutaho, joka vastaa seinien kunnosta ja taiteen asiallisuudesta. Vastuuhenkilöitä ohjeistetaan tarkistamaan ylläpitovastuulla olevan seinän kunto säännöllisin väliajoin. Seinälle tehdyn ilkivallan jäljet tulee korjata mahdollisimman nopeasti. Seinille ei asenneta kameravalvontaa. Mikäli graffitiseinille ilmestyviä teoksia tai mielipiteenilmauksia on tarvetta luokitella esimerkiksi sen perusteella ovatko ne asiallisia, epäasiallisia tai loukkaavia, tulee tällaisten arviointien ja tulkintojen sekä niihin perustuvan toiminnanohjauksen tulla graffitin ja katutaiteen asiantuntijoiden taholta. Katutaiteeseen ja graffitiin erikoistunut Vantaan taidemuseo Artsi ja sen asiantuntijat voivat tilanteen vaatiessa arvioida, mikäli graffiti tai mielipiteen ilmaus on loukkaava tai epäasiallinen.

Käyttäytymistä ja toimintaa yleisillä alueilla säätelee järjestyslaki ja lakia valvova viranomainen on poliisi: http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030612

Seinällä olevien teosten dokumentointi

Graffititeokset ovat väliaikaisia ja graffitiseinien teokset vielä väliaikaisempia. Tämä on hyvin harrastajien tiedossa ja he usein kuvaavatkin omat työnsä. Dokumentointi avoimilla seinillä on yleensä hoidettu siten, että kullakin seinällä on some-kanava eli esimerkiksi facebook-ryhmä, jonne seinällä maalaavan yhteisön jäsenet ovat dokumentoineet omat teoksensa. Myyrmäessä Olli Berg on hoitanut kuvauksen samalla, kun hän on kiertänyt kuvaamassa Humans of Myyr York -kuvia. Kuvaajan palkkaaminen kiertämään ympäri Vantaan graffitiseiniä on kallis ratkaisu, eikä ohjelma sitä suosita. Taiteellisesti tasokkaampien, seinille maalattujen teosten dokumentointia taidemuseon arkistoon selvitetään kuitenkin työn seuraavassa vaiheessa.

3. Vantaan tulevat avoimet graffitimaalauspaikat

3.1. Graffitiohjelman konkretisoiminen käytäntöön

Ohjelman konkreettisena tuloksena selvitetään Vantaan kaupungin tulevat, avoimet graffitimaalauspaikat, huomioiden tässä ohjelmassa esitetyt edellytykset toimivalle graffitipaikalle. Ohjelman hyväksymisen jälkeen seuraava vaihe on selvittää vantaalaisilta asukkailta ja muilta toimijoilta, mitkä paikat kaupungissa ovat graffitimaalauspaikoille soveltuvimmat ja missä kysyntää on eniten. Tässä selvitystyössä oleellisessa roolissa on graffititaiteeseen erikoistunut Vantaan taidemuseo Artsi sekä Artsin ja Street Art Vantaan yhteisprojekti, kaksivuotinen Seinähullu Vantaa -hanke, jonka myötä neljään vantaalaiseen kaupunginosaan luodaan katutaidekulttuuria kansainvälisellä otteella vuosina 2017–2018. Hankkeen yhteydessä on luontevaa selvittää myös graffitiseinien tarvetta ja vielä entisestään konkretisoida tulevaisuuden graffitimaalauspaikkojen toteutukseen liittyvät vastuut.

Kaupungin itse ylläpitämien seinien rinnalla kaupunki tarjoaa asukasyhdistyksille ja muille vastaaville tahoille yhteistyömahdollisuutta toimia seinän ylläpitäjänä omalla alueella samaan tapaan kuin Myyrmäki-liike toimii Myyrmäen montun avoimen graffiti- ja taideseinän sekä tapahtumamontun ylläpitäjänä. Ylläpitäjän kanssa tehdään sopimus, jossa määritellään toimintaperiaatteet.

3.2. Toiminnasta aiheutuvat kulut

Graffitiohjelman käytäntöön saattamisesta aiheutuvat kulut täsmentyvät, kun ohjelma saadaan konkretisoitua maalauspaikkojen lukumäärän ja volyymin myötä. Yhden avoimen seinän perustamiskustannukset ovat halvimmillaan muutaman tuhannen euron luokkaa. Kustannuksia syntyy materiaalien lisäksi suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista. Sama koskee siirrettävän kontin hankintaa.

3.3. Viestintä

Graffitiohjelman viestintään liittyvät käytännön vastuut täsmentyvät, kun ohjelma saadaan konkretisoitua seuraavien vaiheiden myötä: graffitipaikkojen lukumäärä, organisointi ja mukana olevat vastuulliset tahot. Graffitiseinien viestinnästä laaditaan ohjeistus, jossa huomioidaan esimerkiksi, kuka ja miten toimitaan, jos seinälle ilmestyy epäasiallisia teoksia. Lähtökohtaisesti on luontevaa, että päävastuu viestinnästä mahdollisissa taiteen sisältöihin liittyvissä riskitilanteissa on taidemuseolla ja osavastuut yksittäisten graffitiseinien vastuutahoilla.

Vantaan graffitiohjelma voi toimia esimerkkinä myös muille kaupungeille.

20 § Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2016

VD/5216/08.00.00.03/2017
HP/HW/MH/SRH/JB

Vantaa Liikenne 2016 -raportissa selvitetään moottoriajoneuvo- ja polkupyöräliikenteen muutoksia Vantaalla. Mukana ovat myös liityntäliikenteen pysäköintilaskennat ja HSL:ltä saadut lähijunaliikenteen matkustajamäärät.

Kesän keskimääräinen arkiliikenne pyöräkonelaskentapisteissä kasvoi prosentin verrattuna vuoteen 2015. Viiden vuorokauden maksimäärät kasvoi yli 5 %. Polkupyöriä pysäköitiin asemille 150 enemmän kuin edellisenä vuonna. Pyörien liityntäpysäköintipaikkoja on yhteensä 2 300 juna-asemilla ja bussiterminaaleissa.

Lähijunaliikenteen matkustajamäärät kasvoivat kaikilla Vantaan asemilla. Aviapoliksen ja lentoaseman matkustajamäärät kasvoivat lähes 70 %. Uusia liityntäpysäköintipaikkoja rakennettiin lähes 450. Vantaan kahdestatoista liityntäpysäköintialueesta seitsemän täyttöprosentti on yli 80 %.

Raskaan liikenteen osuus kaupungin katuverkolla oli alle 9 %. Maanteiden liikennesuoritteen osuus on 78 % koko Vantaan ajoneuvoliikenteestä.

Tekninen lautakunta 6.6.2017 § 14

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään
a) merkitä tiedoksi raportti ”Vantaa liikenne 2016” ja kartta ”Autoliikenne Vantaalla 2015/2016”
b) lähettää raportti ja kartta tiedoksi kaupunginhallitukselle

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi raportti ”Vantaa liikenne 2016” ja kartta ”Autoliikenne Vantaalla 2015/2016”.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Raportti: Vantaa liikenne 2016
- Kartta: Autoliikenne Vantaalla 2015/2016

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
liikennetietoasiantuntija Suvi Rytkönen-Halonen, puh. 09 839 28547, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAA LIIKENNE 2016

Sisällys

1. Liikennebarometri 4
2. Pyöräliikenne 5
2.1 Polkupyöräliikenteen kehitys 5
2.2 Polkupyörien liityntäpysäköinti 6
3. Joukkoliikenne 7
3.1 Joukkoliikenteen kehitys 7
3.2 Joukkoliikenteen seuranta 8
4. Moottoriajoneuvoliikenne 9
4.1 Moottoriajoneuvojen määrä 9
4.2 Moottoriajoneuvoliikenteen kehitys 11
4.3 Autojen liityntäpysäköinti 11

Alkusanat

Vuonna 2016 teetettiin Vantaan ensimmäinen Liikennebarometri. Barometrissa kysyttiin kaupunkilaisten tyytyväisyyttä liikennejärjestelmään sekä mielipiteitä liikenteen edistämistoimista. Tästä eteenpäin barometri on tarkoitus toteuttaa vähintään neljän vuoden välein.

Vuonna 2016 vantaalaiset ovat jo tottuneita Kehäradan käyttäjiä. Barometrinkin mukaan vantaalaiset ovat tyytyväisiä Kehärataan, ainoastaan liikennöintiaikaa toivotaan myöhemmäksi. Vuonna 2017 aloitetaan kaupungin ensimmäisen pyöräilyn laatukäytävän väliä Tikkurila - Kerava rakentaminen; laatua tehdään pienillä perusparannustoimenpiteillä. Tulevaisuudessa parannetaan yksi reitti per vuosi.

Syksyllä 2016 Vantaalla aloitettiin neljä erilaista liikenteen analyysipilottia. Pilotit toteutettiin Aviapoliksen suuralueella keskittyen Tammiston kauppatien alueelle. Piloteista sai hyvän ymmärryksen uusista tekniikoista mitä on käytettävissä liikenteen seurantaan sekä mitä kaikkea liikenteestä voidaan nykyään mitata. Pilottien tuloksia ”sulatellaan” kesän yli ja pohditaan mihin kaupungin liikenneseuranta tulevaisuudessa suuntaa.

Yhdessä tämän raportin kanssa julkaistava Autoliikenne Vantaalla -kartta on koonti liikennemääristä ja raskaan liikenteen osuuksista vuosilta 2015–2016.

Kuva 1. Pyöräilijöitä Tikkurilassa. Kuva HSL/Lauri Eriksson.

1. Liikennebarometri

Syksyllä 2016 teetettiin Vantaan ensimmäinen oikea liikennebarometri. Barometrissä kysyttiin vantaalaisten kokemuksia ja mielipiteitä liikennejärjestelmän toimivuudesta. Kyselyn perusteella vantaalaiset ovat melko tyytyväisiä liikenteen sujuvuuteen. Lähes kaikki vastanneet kannattavat liikennesuunnittelun tavoitteita joukkoliikenteen sekä pyöräilyn edistämiseksi.

Kyselyn mukaan 43 % vantaalaisista kulkee päivittäiset matkansa henkilöautolla, 28 % joukkoliikenteellä ja 12 % polkupyörällä. Kaiken kaikkiaan vantaalaiset ovat tyytyväisiä liikennejärjestelmän toimivuuteen. Nuoret suosivat joukkoliikennettä, työssäkäyvät kulkevat eniten henkilöautolla.

Barometrin kysymykset olivat yhteneväiset Espoon ja Helsingin barometrien kanssa. Näin saadaan tehtyä seudullisesti vertailukelpoisia tuloksia. Keväällä 2017 julkaistiinkin seudullinen Pyöräilymetropoli 2017 -katsaus. Pyöräilymetropoli 2017 löytyy kaupungin nettisivuilta www.vantaa.fi/pyoraily.

Kuva 2. Pyöräilymetropoli 2017.

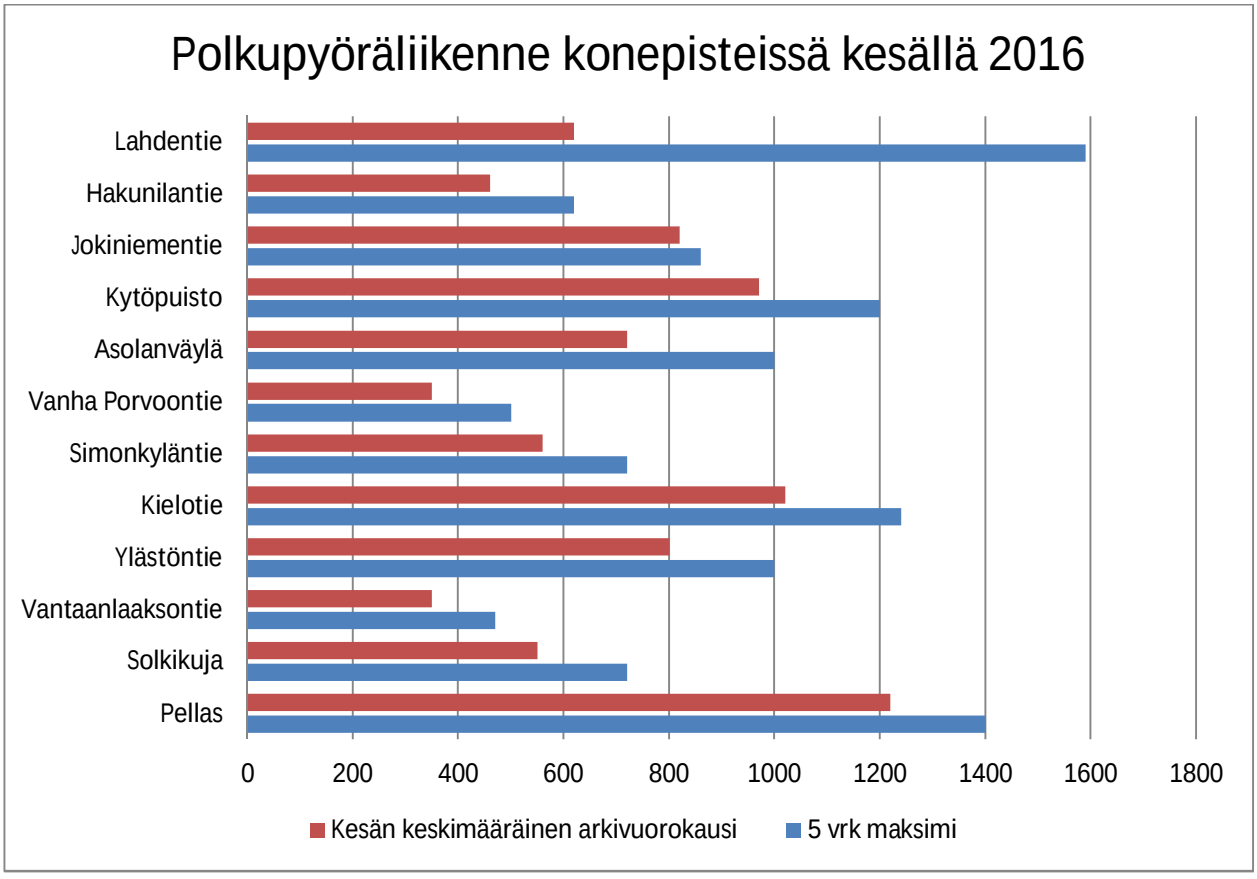
2. Pyöräliikenne

2.1 Polkupyöräliikenteen kehitys

Laskentatuloksia saatiin 12:sta polkupyöräliikenteen konepisteestä. Kesän (15.5.–15.9.) keskimääräinen arkiliikenne konepisteissä kasvoi noin prosentin verrattuna vuoteen 2015. Viiden vuorokauden maksimimäärät kasvoivat yli 5 %. Kuvassa 4 on esitetty laskentapisteiden tulokset diagrammimuodossa.

Liikennebarometrin mukaan 24 % vastanneista on vähentänyt henkilöauton käyttöä viimeisen vuoden aikana. Henkilöauton käyttöä vähentäneistä puolet on siirtynyt joukkoliikenteeseen. Tärkein syy pyöräillä on sen myönteiset vaikutukset fyysiseen kuntoon ja terveyteen. Pyöräily koetaan myös käteväksi tavaksi liikkua. Kysyttäessä mikä saisi aloittamaan pyöräilyn tai pyöräilemään enemmän, tärkeimmäksi seikaksi nousi paremmat pyöräpysäköintipaikat. Seuraaviksi tärkeimmiksi asioiksi mainittiin kattavampi ja yhtenäisempi pyörätieverkko sekä kunnossapito.

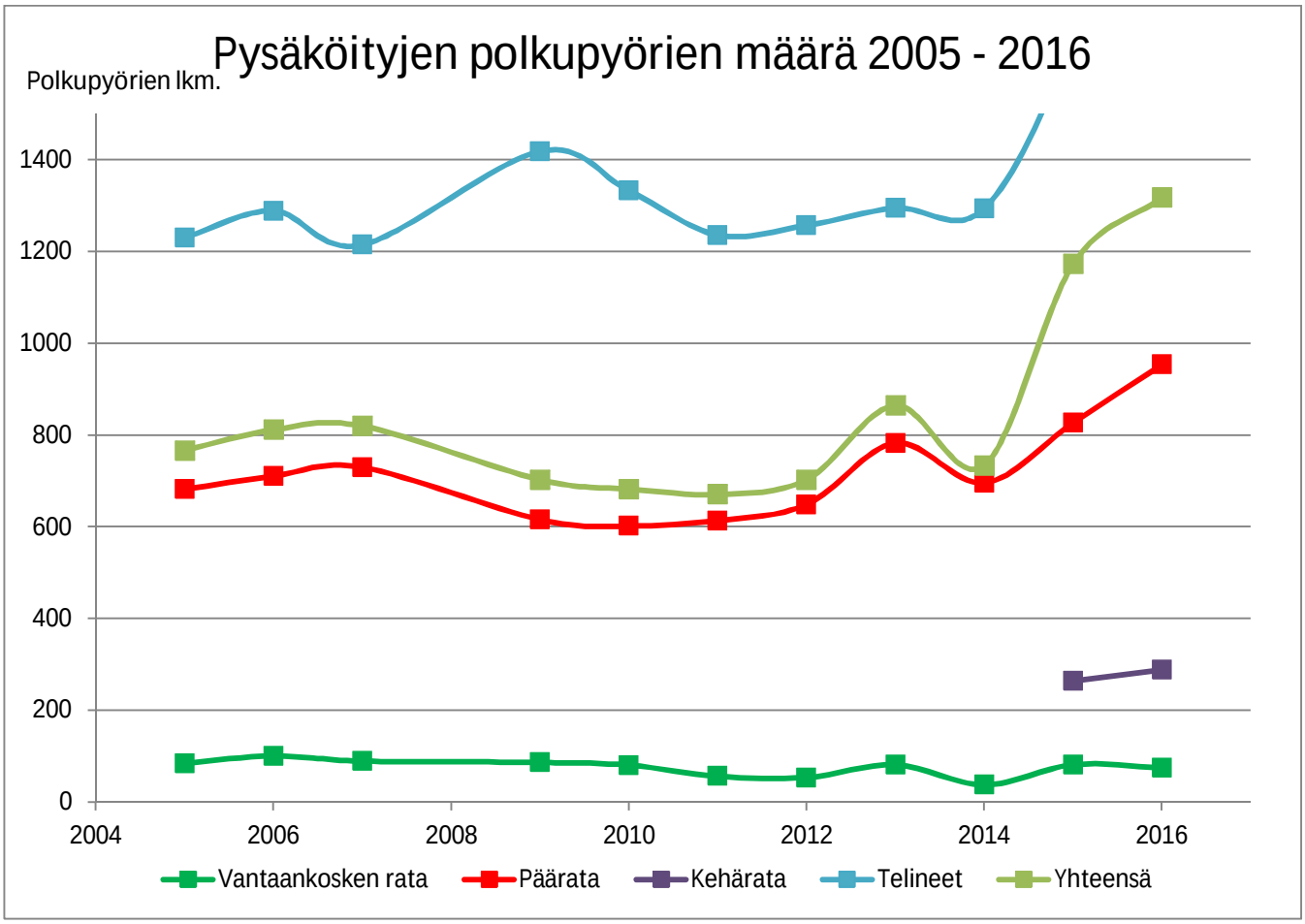
Helsingin seudun liikkumistutkimuksessa 2012 (HEHA 2012, HSL) pyöräilyn kulkutapa Vantaalla oli 9 % ja Vantaan sisäisillä matkoilla pyöräilyn osuus on lähes 13 %. Vantaan kaupunki on sitoutunut nostamaan pyöräilyn kulkutapaosuuden 15 %:iin vuoteen 2020 mennessä. Vuonna 2018 HSL teettää uuden Helsingin seudun liikkumistutkimuksen. Silloin nähdään onko Vantaan pyöräilyn kulkutapaosuus kasvanut odotetusti.



Kuva 3. Polkupyöräliikenne konelaskentapisteissä 2016.

2.2 Polkupyörien liityntäpysäköinti

Vuonna 2016 polkupyöriä pysäköitiin asemille lähes 150 enemmän kuin edellisenä vuotena. Yhteensä Vantaan juna-asemilla ja bussiterminaaleissa on nyt 2300 telinepaikkaa polkupyörille, joista 960 sijaitsee Tikkurilan aseman läheisyydessä. Vuonna 2016 asennetuissa uusissa telineissä on melkein 600 pyöräpaikkaa. Kaikki liityntäpysäköinteihin tulevat uudet telineet ovat runkolukituksen mahdollistavia. Tikkurilan eteläisen alikulkutunnelin yhteyteen saadaan lämmin pyöräpysäköintitila vuonna 2017.



Kuva 4. Asemilla pysäköidyt polkupyörät ja telineiden määrät 2005–2016.

3. Joukkoliikenne

3.1 Joukkoliikenteen kehitys

Kehärata sekä bussilinjaston uudistuminen toivat merkittäviä muutoksia Vantaan joukkoliikenteeseen vuoden 2015 aikana. Kehäradan johdosta lähijunaliikenteen matkustajamäärät kasvoivat kaikilla Vantaan asemilla vuodesta 2014 vuoteen 2015 ja matkustajamäärät jatkoivat kasvuaan monilla Vantaan asemilla myös vuoden 2016 aikana. Erityisesti kasvua tapahtui Aviapoliksen (+ 67,8 %), Lentoaseman (+ 66,1 %), Kivistön (+ 48,1 %) ja Leinelän (+ 21,2 %) asemilla. Tikkurilan, Myyrmäen, Martinlaakson ja Louhelan asemilla matkustajamäärät kasvoivat 8,8-11,5 prosenttia. Muilla Vantaan asemilla matkustajamäärät pysyivät lähellä edellisvuoden tasoa. Vuonna 2016 Vantaan asemien matkustajamäärät kasvoivat yhteensä 13,9 % vuoteen 2015 verrattuna.

Tikkurila on Vantaan ainoa junien kaukoliikenneasema. Sen yhteydessä olevan liike- ja toimistokeskuksen, Dixin, toisen vaiheen rakentaminen jatkui koko vuoden 2016 ajan. Dixin laajennusosa avattiin huhtikuussa 2017 ja laajennuksen myötä asemalla on nyt yhteensä lähes 40 palvelua ja liikettä. Kaukoliikennematkojen määrä Tikkurilan asemalla kasvoi 70,5 % vuoteen 2015 verrattuna. VR:n tietojen mukaan kaukoliikennematkoja, joiden lähtö-/määränpää tai vaihtoasema (yksittäisten lippujen osalta) oli Tikkurila, oli vuonna 2016 yhteensä 1 331 478.

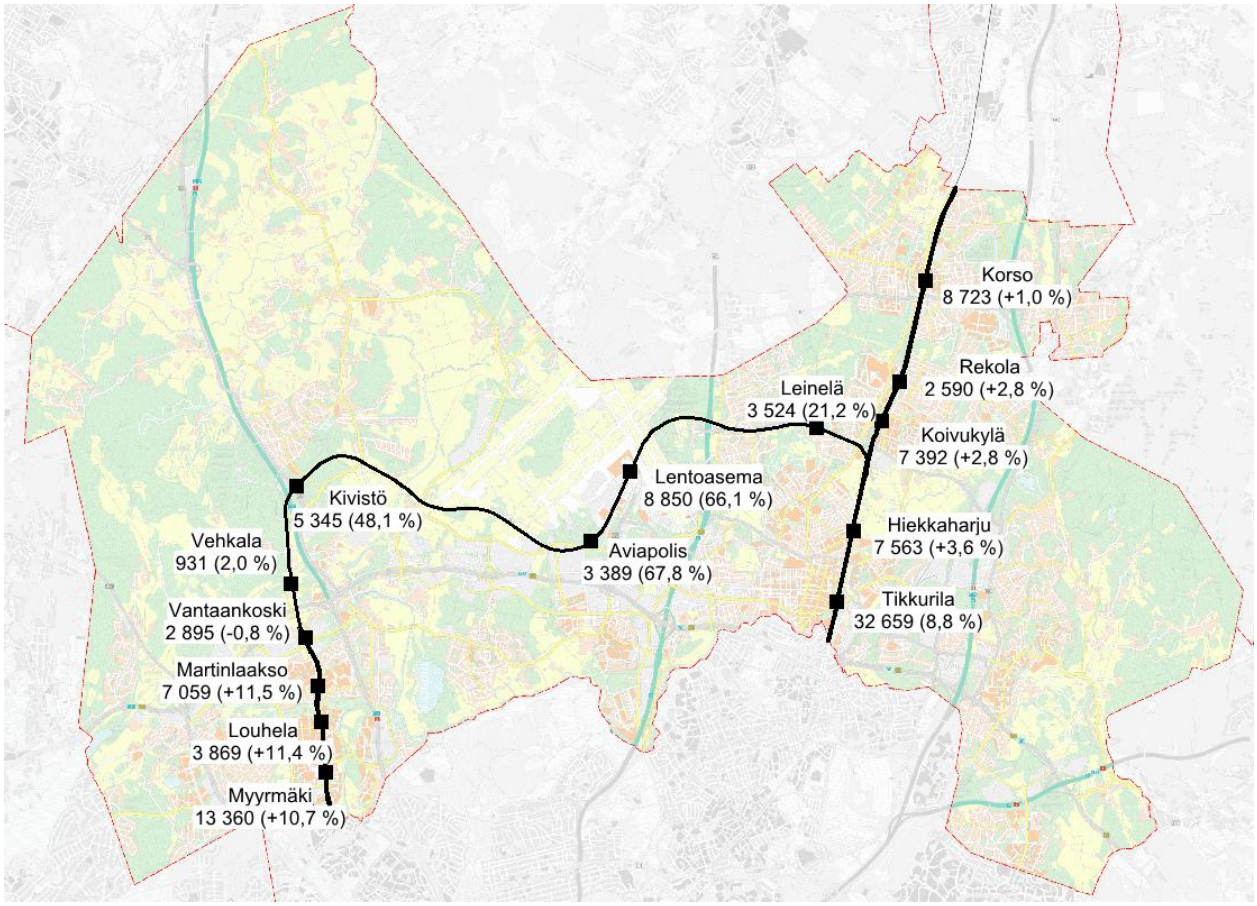
Martinlaakson terminaali uusittiin vuoden 2016 aikana ja se valmistui loppuvuodesta. Aviapoliksen asemalle Aviabulevardin varteen rakennettiin busseille odotustiloja sekä niiden yhteyteen taukotila kuljettajille.

Kuva 5. Leinelän asema on yksi uuden Kehäradan asemista. Kuva HSL/Lauri Eriksson.

3.2 Joukkoliikenteen seuranta

Kuvassa 5. rautatieasemien luvut sisältävät kullakin asemalla sekä junaan nousseet että junasta poistuneet lähiliikenteen matkustajat. Luvut ovat keskimääräisiä arkivuorokauden matkustajamääriä ja laskenta on tehty lokakuussa.

Bussiterminaalien matkustajamääriä seurataan HSL:n matkakorttiaineistosta saatavien bussien nousijamäärien pohjalta. Kesällä 2016 HSL aloitti uuden lippu- ja informaatiojärjestelmän käyttöönoton, joka jatkuu vielä vuoden 2017 aikana. Uudistuksesta johtuen pysäkkikohtaiset nousijamäärätiedot vaativat tarkistamista, eivätkä bussiterminaalien matkustajamäärät olleet vielä saatavilla raporttia tehtäessä.



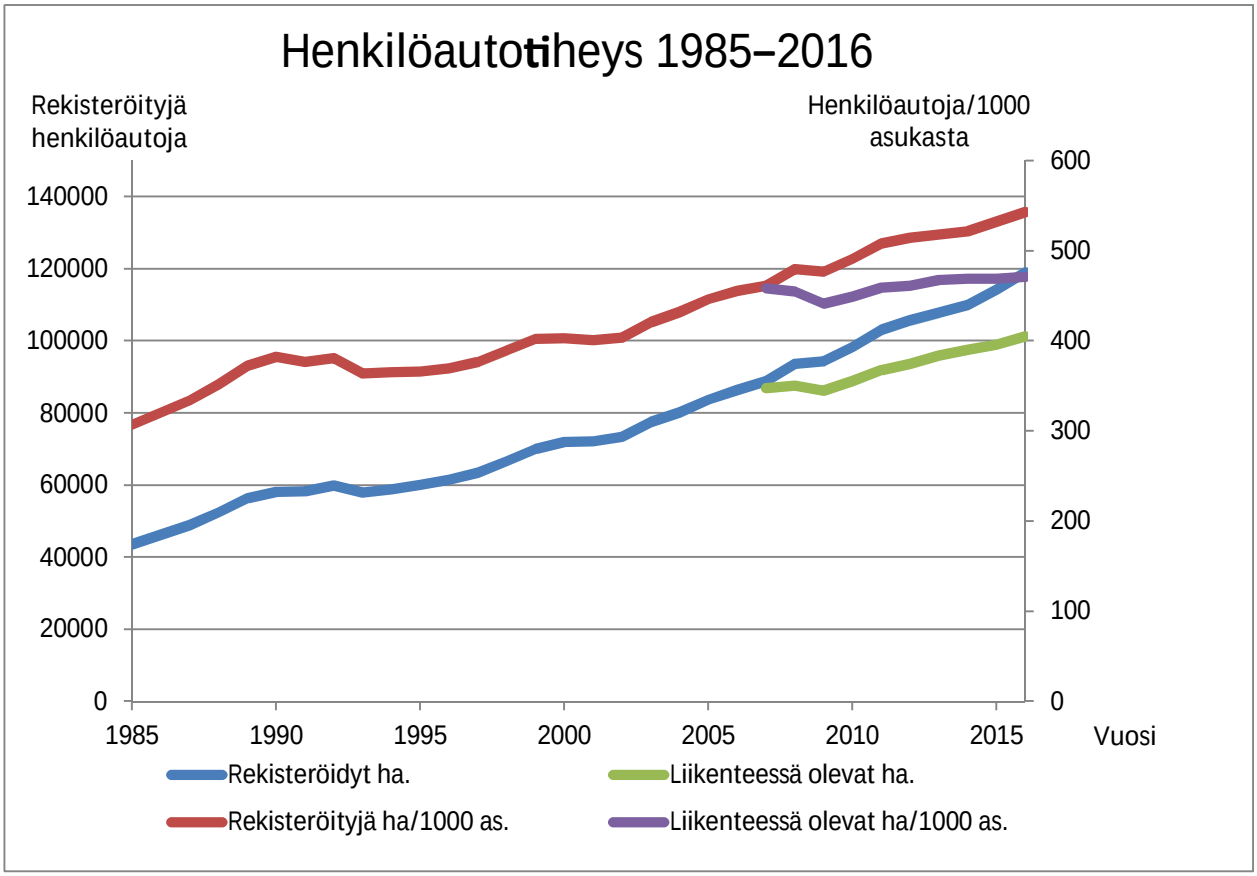
Kuva 6. Vantaan juna-asemien lähiliikenteen matkustajamäärät (arkivuorokaudessa).

4. Moottoriajoneuvoliikenne

4.1 Moottoriajoneuvojen määrä

Vuonna 2016 Vantaalla oli liikennekäytössä 116 916 ajoneuvoa. Se on noin 83 % kaikista rekisteröidyistä ajoneuvoista. Liikenteessä olevien henkilöautojen määrä rekisteröidyistä ajoneuvoista on laskenut tasaisesti vuodesta 2008, kun liikenteestä poisto tuli mahdolliseksi.

Liikennekäytössä olevien henkilöautojen määrä 1000 asukasta kohden on pysynyt samalla tasolla viimeiset viisi vuotta.



Kuva 7. Rekisteröityjen ja liikennekäytössä olevien ajoneuvojen kehitys.

Taulukossa 1 on esitetty liikennekäytössä olevat ajoneuvot, jaoteltuna ajoneuvoluokittain edellisen viiden vuoden ajalta.

Taulukko 1. Liikennekäytössä olevat ajoneuvot 2012–2016. Tiedot Trafi.

	2012	2013	2014	2015	2016
Väestömäärä 1.1.201X	205 312	208 098	210 803	214 922	219 400
Liikenteessä olevat ajoneuvot					
Autot	108 592	111 575	113 007	114 482	116 916
Muutos edellisvuoteen %	*1,9 %*	*2,7 %*	*1,3 %*	*1,3 %*	*2,1 %*
Rekisteröidyistä liikennekäytössä	*87,4 %*	*87,6 %*	*87,2 %*	*84,7 %*	*83,2 %*
Liikenteessä olevat ha.	93 609	95 980	97 548	98 963	101 314
Muutos edellisvuoteen %	*1,9 %*	*2,5 %*	*1,6 %*	*1,5 %*	*2,4 %*
Rekisteröidyistä liikennekäytössä	*88,6 %*	*89,1 %*	*88,7 %*	*86,5 %*	*85,0 %*
Moottoripyörät	8 001	8 121	8 105	7 934	5 927
Muutos edellisvuoteen %	*2,4 %*	*1,5 %*	*-0,2 %*	*-2,1 %*	*-25,3 %*
Rekisteröidyistä liikennekäytössä	*95,5 %*	*95,0 %*	*94,3 %*	*90,6 %*	*66,9 %*
Mopot	6 049	5 908	5 544	4 746	3 983
Muutos edellisvuoteen %	*-2,7 %*	*-2,3 %*	*-6,2 %*	*-14,4 %*	*-16,1 %*
Rekisteröidyistä liikennekäytössä	*78,6 %*	*75,9 %*	*70,2 %*	*59,3 %*	*48,5 %*
Kevyet nelipyörät L6e	173	186	196	200	209
Muutos edellisvuoteen %	*17,7 %*	*7,5 %*	*5,4 %*	*2,0 %*	*4,5 %*
Rekisteröidyistä liikennekäytössä	*86,1 %*	*86,5 %*	*83,8 %*	*39,0 %*	*79,8 %*
Rekisterissä olevat mopoautot	113	130	158	162	159
Autot/1000 as.	529	536	536	533	533
Muutos edellisvuoteen %	*0,7 %*	*1,4 %*	*0,0 %*	*-0,6 %*	*0,0 %*
Liikenteessä olevat ha/1000 as.	461	467	469	469	471
Muutos edellisvuoteen %	*0,4 %*	*1,4 %*	*0,3 %*	*0,1 %*	*0,4 %*

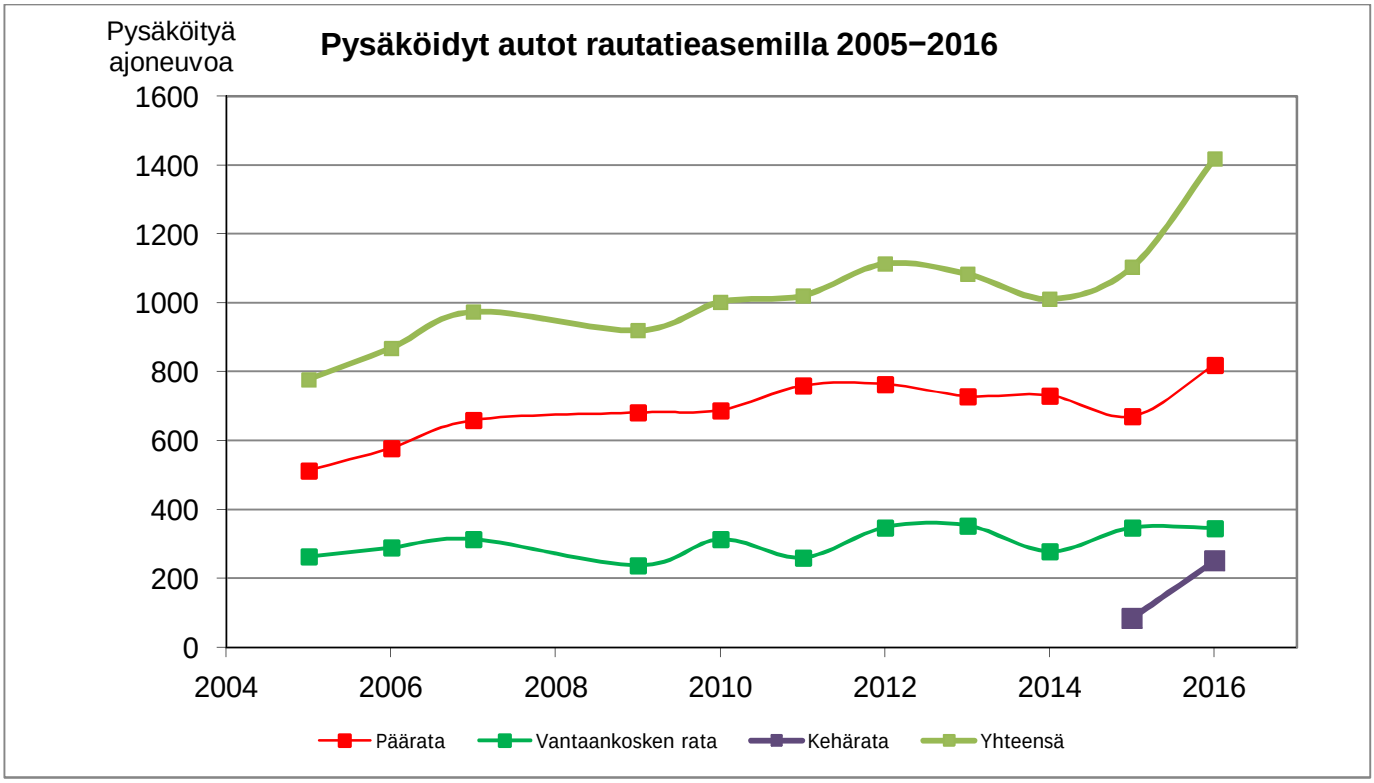
4.2 Moottoriajoneuvoliikenteen kehitys

Vuoden 2016 laskennoissa vertailukelpoiset tulokset saatiin noin *80* pisteestä. Kaupungin katuverkolla liikenteen määrä pysyi edellisen vuoden tasolla. Valtion tieverkon LAM-pisteissä laskua tapahtui 1 %. Maanteiden suoritteen osuus on 78 % koko Vantaan ajoneuvoliikenteestä. Katuverkon suorite oli 326 miljoonaa ajoneuvokilometriä vuodessa. Raskaan liikenteen osuus kaupungin katuverkolla oli alle 9 %.

4.3 Autojen liityntäpysäköinti

Liityntäliikenteen pysäköintilaskennat tehdään vuosittain syyskuussa. Ne sisältävät pääradan ja Kehäradan moottoriajoneuvojen ja polkupyörien liityntäpysäköintipaikat. Syksyllä 2016 kaikkien Kehäradan uusien asemien liityntäpysäköinnit olivat valmiina. Vuonna 2015 Kehäradan osalta mukana oli vain Leinelän ja Kivistön pysäköintialueet.

Uusia autojen liityntäpysäköintipaikkoja rakennettiin lähes 450. Vantaan kahdestatoista liityntäpysäköintialueesta seitsemän täyttöprosentti on yli 80. Leinelään tullaan rakentamaan reilut 70 uutta pysäköintipaikkaa. Alla olevasta diagrammista (kuva 8) käy ilmi liityntäpysäköinnin kehitys vuosilta 2005–2016, vuonna 2008 laskentoja ei tehty.

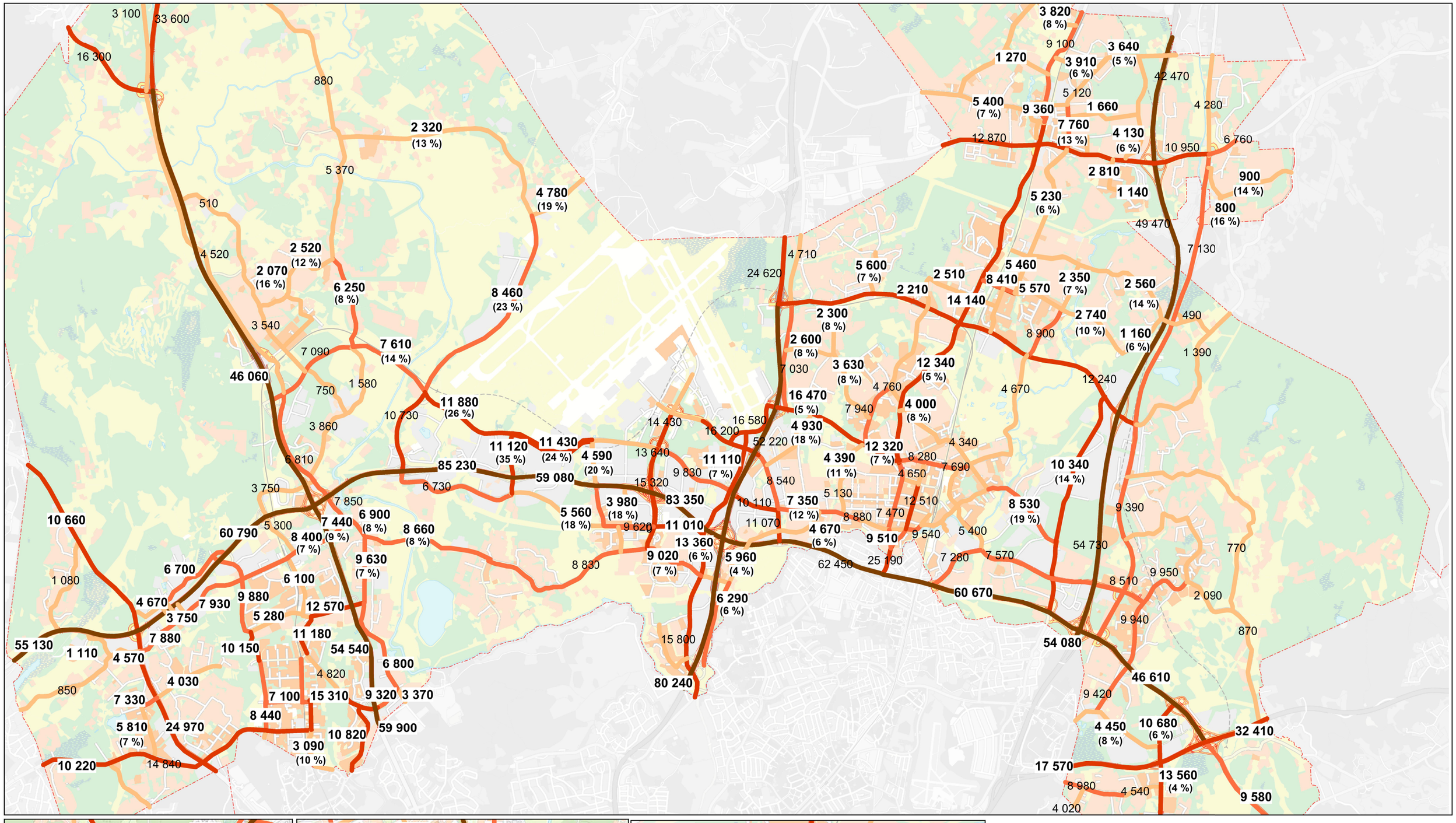


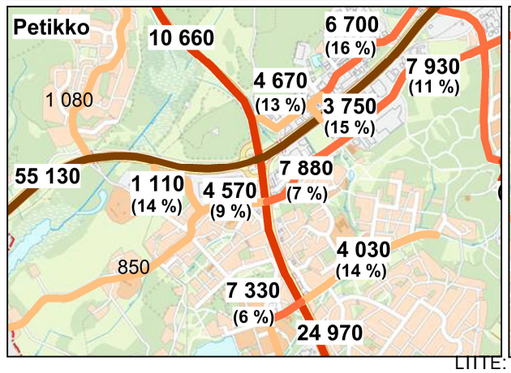
Kuva 8. Pysäköidyt autot liityntäpysäköintiasemilla 2005–2016. Vuonna 2008 laskentoja ei tehty.

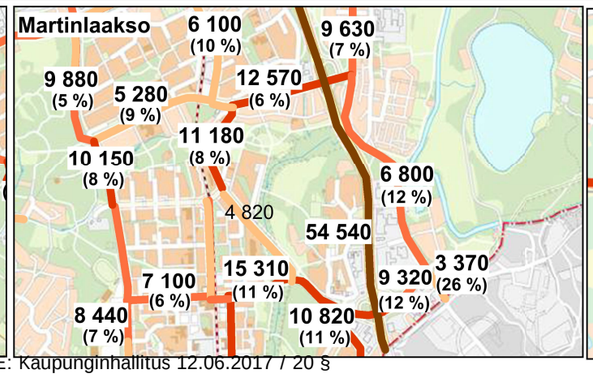
Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kuntatekniikan keskus
Liikennesuunnittelu

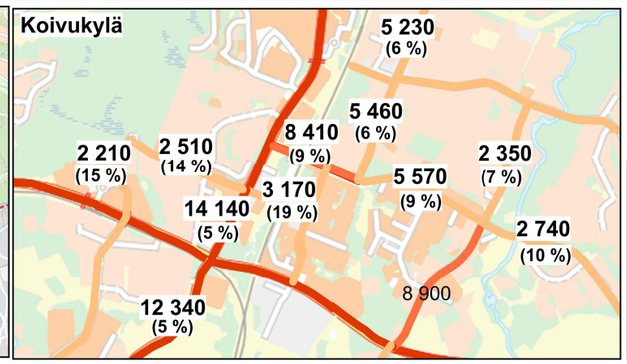
Teksti ja taulukot: Suvi Rytkönen-Halonen, Timo Väistö ja Joonas Stenroth
Raportin koonti: Suvi Rytkönen-Halonen

Toukokuu 2017









Autoliikenne Vantaalla 2015/2016

Liikennetiedot: Vantaan kaupunki ja Liikennevirasto
Tietojen käsittely: Vantaan kaupunki

Liikennemäärät

0 – 6 200	
6 201 – 10 000	
10 001 – 35 000	
35 001 – 95 000	

5 600 - m.ajon./arkivrk
(7 %) - raskaan liikenteen osuus
7 030 - m.ajon./arkivrk 2015

21 § Lausunto hallituksen esityksestä laiksi eräiden ympäristöterveydenhuollon tehtävien järjestämisvastuun siirtämisestä maakunnalta kunnalle

VD/4306/03.00.00/2017
HP/KR/KH/JB

Sosiaali- ja terveysministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esityksestä laiksi eräiden ympäristöterveydenhuollon tehtävien järjestämisvastuun siirtämisestä maakunnalta kunnalle (STM040:00/2017). Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 16.6.2017. Vantaan kaupunki esittää lausuntonaan seuraavaa:

”Lakiluonnoksen mukaan järjestämisvastuun siirtoa koskeva sopimus koskisi terveydensuojelulaissa, tupakkalaissa, elintarvikelaissa ja maataloustuotteiden markkinajärjestelyistä annetun lain 58 c §:ssä maakunnalle säädettyjä tehtäviä. Sopimuksen tulisi kattaa edellä mainitut tehtävät kokonaisuutena. Lisäksi sopimus voisi koskea eläinlääkintähuoltolaissa säädettyä eläinlääkäripalvelujen järjestämisvastuuta sekä eläinsuojelulaissa tarkoitettuja, irrallaan tavattujen pienikokoisten seura- ja harrastuseläinten talteenottoon ja tilapäisen hoidon järjestämiseen liittyviä tehtäviä. Järjestämisvastuun siirron edellytyksenä olisi, että järjestämisvastuun vastaanottavalla kunnalla tai kunnilla sekä siirron jälkeen myös maakunnalla on käytettävissään vähintään 30 henkilötyövuotta vastaavat henkilöresurssit elintarvikelain, terveydensuojelulain ja tupakkalain mukaisten viranomaistehtävien suorittamiseen.

Pääkaupunkiseudun kunnat muodostavat sekä väestön että maantieteellisen sijainnin osalta yhtenäisen valvonta-alueen. Väestökasvun takia alueella on kasvava määrä ympäristöterveydenhuollon valvontakohteita kuten ravintoloita, kouluja, päiväkoteja ja elintarvikealan maahantuonti- ja vientiyrityksiä. Suuri osa ympäristöterveydenhuollon asiakkaista on yrityksiä, joilla on toimintaa useassa pääkaupunkiseudun kunnassa. Yhteinen ympäristöterveydenhuolto mahdollistaisi palveluiden järjestämisen kuntarajoista riippumatta, yhteisten sähköisten lupa- ja ilmoituspalveluiden kehittämisen, yhdenmukaiset maksutaksat, nykyistä paremman erikoistumisen erikoisosaamista vaativiin tehtäviin ja pääkaupunkiseudulle tyypillisten asiakasryhmien kuten vientiyritysten ja maahanmuuttotaustaisten yrittäjien tarpeiden huomioimisen mm. neuvontamateriaalien avulla. Lisäksi ympäristöterveydenhuollolla on toimivaa yhteistyötä kaupungin sisällä, muun muassa ympäristönsuojelun ja rakennusvalvonnan kanssa.

Lakiluonnos mahdollistaa ympäristöterveydenhuollon järjestämisen pääkaupunkiseudun kaupunkien yhteistyönä. Tätä on pidettävä hyvänä järjestämistapana, mikäli lakiluonnoksen resurssivaatimus (30 htv) ei muutu pääkaupunkiseudun kaupunkien aiemmin ehdottamaan 20 htv:hen, jolloin Vantaa pystyisi jatkossakin järjestämään oman alueensa ympäristöterveydenhuollon palvelut itse. Resurssiin pitää laskea mukaan kaikkien niiden tehtävien resurssit, jotka voisivat siirtyä kunnan tai kuntien järjestettäväksi. Vantaan ympäristöterveydenhuollossa on terveydensuojelun, elintarvike- ja tupakkavalvonnan sekä eläinlääkintähuollon (eläinsuojelu, eläintautivalvonta, eläinlääkäripalvelut) henkilöstöä 21 htv. Luku ei sisällä talous- ja hallintopalvelujen tai muiden tukipalveluiden resurssia. Vantaan kaupunki ei pidä esitettyä 30 htv:n resurssia perusteltuna, koska kaikki maakunnatkaan eivät tule täyttämään ehdotettua kriteeriä.

Eläinsuojelu- ja eläintautivalvonta tulee säilyttää muun ympäristöterveydenhuollon ja erityisesti eläinlääkäripalvelujen kanssa samassa organisaatiossa, koska toiminnoilla on huomattavaa synergiaa keskenään. Nykyinen organisoitumismalli mahdollistaa nopean ja kustannustehokkaan tavan toimia akuuteissa eläintautipurkauksissa. Ilmastonmuutoksen myötä eläintaudit lisääntyvät myös Suomessa ja ne ovat uhka muun muassa suomalaisten elintarviketuotannolle sekä eläinperäisten elintarvikkeiden ja muiden tuotteiden viennille. Löytöeläinten hoidon järjestäminen on lisäksi järkevää pitää saman organisaatiossa edellä mainittujen toimintojen, erityisesti eläinsuojeluvalvonnan kanssa. Ympäristöterveydenhuollon resursseihin täytyy jatkossa laskea mukaan myös talous- ja hallintopalveluiden resurssit.

Lakiluonnoksen mukaan maakunta vastaa tehtävien rahoituksesta, vaikka järjestämisvastuu on siirretty kunnalle tai kunnille. Mikäli kunta tai kunnat voivat jatkossa järjestää ympäristöterveydenhuollon palvelut, tulee rahoitus tulla suoraan valtiolta, ei kiertäen maakunnan kautta.

Vantaan kaupunki esittää, että:

- jatkovalmistelussa ympäristöterveydenhuollon järjestämisvastuun siirron edellytyksen kriteeriksi määritellään 30 henkilötyövuoden sijasta 20 henkilötyövuotta,

- toissijaisesti lailla tulee mahdollistaa koko ympäristöterveydenhuollon järjestäminen pääkaupunkiseudun yhteistyönä,
- eläinsuojelu- ja eläintautivalvonta tulee säilyttää muun ympäristöterveydenhuollon ja erityisesti eläinlääkäripalvelujen kanssa samassa organisaatiossa,
- löytöeläinten hoidon järjestäminen tulee säilyttää muun ympäristöterveydenhuollon, erityisesti eläinsuojeluvalvonnan kanssa ja
- mikäli kunta tai kunnat voivat jatkossa järjestää ympäristöterveydenhuollon palvelut, tulee rahoitus sopia suoraan valtion kanssa."

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa yllä oleva lausunto sosiaali- ja terveysministeriölle.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Sosiaali- ja terveysministeriö, kirjaamo@stm.fi

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
1. kaupungineläinlääkäri Kirsi Hiltunen, puh. 040 7248590, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

22 § Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe /NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy

VD/5009/10.00.01.05/2015
HP/GK/JB

Kivistön kaupunkikeskus sijaitsee Vantaan kaupungin Kivistön (23) kaupunginosassa rakenteilla olevan Kehäradan Kivistön aseman ympäristössä. Alue rajautuu koillisessa Vanhaan Nurmijärventiehen, lounaassa Vanhaan Hämeenlinnantiehen, luoteessa Kehärataan ja kaakossa lähes Tikkurilantiehen.

Alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi C. Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.4.2011 ja kaupunginhallitus 11.4.2011 hyväksyi Marja-Vantaan ydinkeskustan alueelle asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600, johon sisältyy osa kaupunkikeskustaa, C-kortteleina. Liike- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen rakentamiseen varattava alue (suunnittelualueet 2, 3 ja 4) sijoittuvat tälle keskustatoimintojen (C) alueelle ja ovat tällä hetkellä rakentamatonta maata. Alue on Axel ja Greta Sandellin kuolinpesien (jäljempänä Kuolinpesät) ja Vantaan kaupungin (jäljempänä Kaupunki) omistuksessa. Kuolinpesien omistusosuus on noin 70 % ja kaupungin osuus on noin 30 %.

Kaupunginhallitus 15.4.2013 § 34 päätti, että kaupunki antaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti) yhteisen suunnitteluvarauksen suunnittelualueelle 3 ja 4 Kivistön kaupunkikeskukselle. Hyväksytyn varauksen mukaan edellä mainittu suunnitteluvaraus jatkui 31.12.2014 asti, elleivät Kaupunki yhdessä ko. alueen varauksien saajien kanssa totea 31.12.2013 mennessä, että alueen suunnittelu ja tehdyt päätökset eivät mahdollista alueen asemakaavan etenemistä käsittelyyn vuoden 2014 aikana. Tällöin varaus päättyy 31.12.2013.

Kaupunkikeskuksen suunnittelu käynnistyi Skanskan ja NCC:n vetoisena yhdessä Kaupungin, Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa huhtikuun 2013 kaupunginhallituksen tekemän suunnitteluvarauksen jälkeen.

Kaupunginhallitus päätti 2.12.2013 § 24 jatkaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti) yhteistä suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukselle. Suunnitteluvaraus oli kaupunginhallituksen aiempien päätösten mukaisesti voimassa 31.12.2014 asti ja että lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin kaavoitusvaiheessa.

Kaupunginhallitus päätti 17.11.2014 § 27 jatkaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy) yhteistä suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukselle ja tarkistaa alueen rajausta siten, että suunnitteluvaraus koskee asemakaavaehdotuksen korttelin 23196 tontteja 1, 2, 4 ja 5 sekä korttelin 23196 LPA-aluetta, korttelia 23195 kokonaisuudessaan sekä korttelin 23192 C-aluetta korttelin pohjoisosassa ja korttelin 23193 LPA-aluetta.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2015 asti. Lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin lopullisen asemakaavaehdotuksen valmistuttua asemakaavan nähtävilläolon jälkeen.

Suunnittelu on edennyt yhteistyössä kaupungin ja kaikkien osapuolien (Kesko, HOK, NCC ja Skanska) kanssa. Suunnittelussa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja kaupallisten ja julkisten tilojen, asuntorakentamisen ja liikenneväylien sijoittumiselle. Apulaiskaupunginjohtajan johtamissa kokouksissa on päädytty yhteisesti asemakaavaehdotukseen.

Esisopimuksella kiinteistön kaupasta Vantaan kaupunki ja NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani perustettavan yhtiön lukuun Vantaan kaupungin 23. kaupunginosasta (Kivistö) tontin 92-23-196-7.

Tontti on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 50 000 k-m2. Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja

kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan liiketiloja (päivittäis- ja erikoiskauppaa, erikoiskaupan suuryksiköitä) saa olla enintään 30 000 k-m2 sekä niiden lisäksi yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoloita ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja enintään 20 000 k-m2 (jäljempänä Kauppakeskuksen I-vaihe).

Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m2) perusteella eri kerrosten osalta seuraavasti:

1. ja 2.krs:n tilat:	
- liiketilat, ravintolat ja kahvilat	500 euroa/k-m2
- kirjasto 1.krs:ssa	125 euroa/k-m2
- 30 000 k-m2:n ylittävältä osalta muut julkiset palvelut	125 euroa/k-m2
3.krs:n tilat:	
- liiketilat	250 euroa/k-m2
- ravintolat ja kahvilat	250 euroa/k-m2
- yksityiset palvelut	150 euroa/k-m2
- julkiset palvelut (terveysasema ym.)	125 euroa/k-m2
- vapaa-ajan ja liikuntatilat	125 euroa/k-m2
- viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	125 euroa/k-m2

Kauppahinta on vähintään 15 000 000 euroa kaikissa tilanteissa. Kauppahinnasta maksetaan 1 333 333 euroa esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

a) 1.6.2015 päivätty asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan,

b) NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000–30 000 k-m^2:n suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7,

c) Ruokakesko Oy (jäljempänä Kesko) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (jäljempänä Hoke) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000–30 000 k-m^2:n suuruisen Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Hypermarketkeskukseen Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen avausvaiheessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m^2:n suuruiset kaksi hypermarkettia.

Sopimukseen sisältyy Vantaankoskentien siirto ja uuden sillan rakentaminen kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta 660 000 euroa kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Esisopimus liitteineen on liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 21

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa liitteenä olevan esisopimuksen kiinteistön kaupasta,

b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan,

c) oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 15.6.2015 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:
Päätetään
a) tehdä ja allekirjoittaa NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa liitteenä oleva esisopimus kiinteistön kaupasta,
b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan, ja
c) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Merkittiin, että projektijohtaja Gilbert Koskela selosti asiaa kokouksen alussa.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kesän ja syksyn aikana NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sekä toisaalta Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto ovat neuvotelleet yhteistyöstä ja keskinäisestä yhteistyösopimuksesta. Toimijat ovat päässeet keskinäiseen sopimukseen hypermarketkeskuksen eri vaiheiden määritelmistä, rakentamisen vaiheistamisesta ja eri vaiheiden laajuudesta, kaupallisesta tilajaosta ja liiketilatyypeistä kahden hypermarketin lisäksi, keskinäisistä rasitteista sekä kauppakirjan tekemisen edellytyksistä.

Hypermarketkeskuksen I-vaihe on jakaantumassa kahteen vaiheeseen IA ja IB. Hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan hypermarketkeskuksen ensimmäisessä vaiheessa Kivistöön suunnitellaan aikaisemmista suunnitelmista poiketen pienempiä mutta tehokkaampia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kauppakeskuksen tarvitsema asiakaskysyntä on vahvasti riippuvainen koko Kivistön kaupunkikeskuksen vahvistumisesta ja sen tuomasta lähialueen ostovoimasta sekä yleisestä taloustilanteesta ja ostovoiman kehittymisestä. Kivistön suuralueella asui 1.1.2015 8 899 asukasta. Kaupungin väestöennusteen mukaan asukasluvun ennustetaan kohoavan kymmenessä vuodessa noin 15 000 asukkaaseen.

Hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan suuryksiköiden koon supistuminen on seurausta yleisestä vähittäiskaupan markkinatilanteesta. Nykyisen suhdannetilanteen vallitessa myös kaupan toimintaympäristön muutokset tapahtuvat entistä nopeammin, eivätkä ne ole helposti ennakoitavissa. Ennusteiden mukaan markkinoiden nollakasvu Suomessa voi jatkua pitkään ja samalla kuluttajien ostovoiman ennustetaan alenevan. Kuluttajien luottamus taloustilanteeseen pysyy heikkona. Toinen haaste vähittäiskaupalle hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan on kaupan alalla tapahtuva digitalisaatio ja sen vaikutukset erityisesti käyttötavarakauppaan. Yhä suurempi osa käyttötavarakaupasta käydään verkossa, ja kaupan fyysisiä neliöitä tarvitaan tulevaisuudessa vähemmän. Samaan aikaan kaupan myymäläkonseptit ovat kehittyneet tehokkaammiksi ja kaupan tuotteet saadaan sijoitettua tehokkaammin pienempään tilaan myymälässä. Mahdollistamalla Kivistön hypermarketkeskuksen toteuttaminen useammassa vaiheessa, edesautetaan hanketta koskevien investointipäätösten tekemistä ja hankkeen käynnistymistä.

Perusteluna hypermarketkeskuksen vaiheittaisen rakentamisen mahdollistavalle suunnitelmalle hypermarketkeskuksen toimijat toteavat, että nykyisen suhdannetilanteen vallitessa myös kaupan toimintaympäristön muutokset tapahtuvat entistä nopeammin, eivätkä ne ole helposti ennakoitavissa.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto ovat yhdessä esittäneet muutoksia esisopimukseen. Muutoksilla on tarkoitus varmistaa toimijoiden yhteistoiminta sekä hankkeen toteutuminen mahdollisimman pikaisesti.

Kaupunginhallituksen 15.6.2015 § 28 hyväksymiin esisopimuksiin maankäyttötoimi esittää käytyjen neuvottelujen pohjalta tehtäväksi seuraavat olennaiset muutokset:

Hypermarketkeskuksen IB-vaiheen laajennuksen sisällölle on asetettu rajoituksia ennen kauppakeskuksen I-vaiheen avaamista. Tämän jälkeen hypermarketkeskuksen sisällölle ei ole sopimuksellisia rajoituksia. Tällä halutaan turvata kauppakeskuksen I-vaiheen vuokralaisten sijoittuminen kauppakeskuksen puolelle ja siten varmistaa kauppakeskuksen toteutuminen, kun kilpailuasetelmaa hypermarketkeskuksen kanssa ei ole.

Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen on varauduttu toteuttaa tässä vaiheessa 3 000 k-m^2 ns. raakatilaa. Tämän takia kauppahinnan eri tilojen yksikköhinnoissa on varauduttu, että kauppakeskuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sijoittuu alussa kolmanteen kerrokseen suunniteltuja tiloja. Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m2) perusteella eri kerrosten osalta aiemmin esitettyjen hintojen mukaan. Lisäksi on määritelty seuraavat hinnat 1. ja 2. kerroksen tiloille, joille ei ollut aiemmin määritelty hintaa: yksityiset palvelut 250 euroa/k-m2, terveysasema 2. krs:ssa 125 euroa/k-m2, vapaa-ajan ja liikuntatilat 175 euroa/k-m2 sekä viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi) 175 euroa/k-m2.

Kauppahinta on kuitenkin kaikissa tilanteissa vähintään 15 milj. ☐. Kauppahinta ehdotetaan maksettavaksi kolmessa erässä esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä 1 333 333 euroa (8,89 %) ja kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä 10 000 000 euroa (66,67 %) sekä kolmas erä vähintään 3 666 667 euroa (24,44 %) viimeistään 31.12.2020. Kolmannelle erälle maksetaan vuotuista korkoa 2 % + 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 2 %. Kolmas erä on sidottu elinkustannusindeksiin ja sille on annettava kaupungin hyväksymä vakuus.

Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen alun perin piti tulla terveysasema, mutta se on nyt siirretty toiseen kerrokseen kirjaston yläpuolelle. Myös kirjaston ja nuorisotilojen tilojen suunnittelu on edennyt. Opetuslautakunta, vapaa-ajan lautakunta ja sosiaali- ja terveyslautakunta tekevät tarvittaessa uudet päätökset hankesuunnitelmista tarkentuneiden suunnitelmien johdosta. Näiden pohjalta tekninen lautakunta hyväksyy uudestaan hankesuunnitelmat ja vuokrauksen esisopimukset. Vuokran neliöhinta ei nouse, vaikka terveysasema siirtyykin kerrosta alemmaksi. Terveysasemalle ja kirjastolle saadaan oma sisäänkäynti, jolloin ne eivät ole sidoksissa kauppakeskuksen aukioloaikoihin.

Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen sekä kauppahinnan maksaminen -kohtiin esitetään muutoksia. Keskeistä on osapuolten toisiltaan tarvitsemat vahvistukset kauppakeskuksen liiketilojen vuokrausasteesta, hypermarkettien toteutuksen laajuudesta ja yhteisestä avaamisajankohdasta asemakaavan tultua voimaan. Tämän takia lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään 33 kuukaudella vahvistusten puuttuessa vuoden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta. Kauppakirjat on tämän jälkeen allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa. Etumaksun palautuskohtaan lisätään, että kaupunki palauttaa 50 % etumaksusta (palautus yhteensä 666 666,50 ☐) myös silloin, kun ei ole saatu tarvittavaa vahvistusta hypermarketkeskuksen toimijoilta alkuperäisessä tai jatketussa määräajassa.

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa vanhojen teiden nimet ovat muuttuneet: Vanha Nurmijärventie on nykyisin Keimolantie, Vanha Hämeenlinnantie on nykyisin Vantaankoskentie. Sopimusalue ei käsitä koko kaava-aluetta.

Kaupunginhallituksen 15.6.2015 käsittelyn jälkeen on noussut esiin tarve varautua ensimmäisessä toteutusvaiheessa suppeampaan rakentamisen määrään (IA-vaihe) kuin mitä suunnitteluprosessin kuluessa oli tavoite. Liitteenä on aineistoa kuvaamaan tämän hetkisen suunnitteluvaiheen käsityksiä rakentamisen vaiheittaisuudesta ja laajuudesta. Kun tämän suppeamman IA-vaiheen ajallisesta pituudesta ei ole tässä vaiheessa tietoa, toteutuksen laadulle asetetaan samat vaatimukset kuin pysyville rakenteille. Kaupunkisuunnittelu on edellyttänyt tutkittavaksi IA-rakentamisvaiheesta hypermarketkeskuksen itä- ja länsisivustan uusien maantasopysäköintien sekä Topaasikujan varrella muuttuvien julkisivuratkaisuiden ja pyöräpaikoituksen mitoituksen vaikutuksia kaupunkikeskuskokonaisuuden toiminnallisuuteen ja kaupunkikuvaan. Esimerkiksi näkymät Topaasiaukion suunnasta hypermarketkeskuksen tontin (kortteli 23196, tontti 8) itäiselle maantasoiselle pysäköintialueelle on katkaistava pyöräpysäköintiin yhdistetyllä vähintään 5 metrin seinä-katosrakenteella. Ko. maantasopaikoitukset molemmin puolin hyperkauppaa on rajattava maisemallisesti laadukkailla seinäke-köynnöskasvirakenteilla ja hypermarketkeskuksen seiniin on sijoitettava valoteokset, jotka voidaan hypermarketkeskuksen laajentumisen myötä siirtää lopulliseen paikkaan. Nämä luonteeltaan alustavat tarkastelut ohjaavat jatkosuunnittelua ja päätösten toimeenpanoa.

Kaupunginhallitus hyväksyi 15.6.2015 myös Kivistön kaupunkikeskustan asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen sekä teki Kivistön kauppakeskuksen ja hypermarketkeskuksen II-vaihetta koskevat tontinvarauspäätökset. Niitä ei ole tarkoitus muuttaa kiinteistökaupan esisopimusten muutosten johdosta.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) tehdä ja allekirjoittaa NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa liitteenä oleva tarkistettu esisopimus kiinteistön kaupasta,

b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan ja kun kauppakirjan tekemisen muut edellytykset ovat täyttyneet, ja

c) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään esisopimuksen ja lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia ja

d) edellyttää, että I-toteutusvaiheen rakentuessa suppeampana IA-vaiheena Topaasikujan katutilan ja tontin 23196 / 8 maantasopaikoituksien tilallinen ja toiminnallinen rajaus tulee ratkaista maisemalliselta laadultaan korkeatasoisena täyttäen Kivistön kaupunkikeskuksen laatukriteerit.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtaja totesi, että pöytäkirja tarkastetaan ja hyväksytään tämän pykälän osalta heti kokouksessa.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

———

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy haluavat jatkoaikaa kiinteistökaupalle 31.12.2018 asti. Kauppakeskuksen vuokrausaste ei vielä mahdollista kauppakeskuksen investointipäätöksen tekemistä. Kiinteistökauppa tulisi nyt tehdä 24.8.2017 mennessä. Jatkoaikaa esitetään myönnettäväksi 31.12.2018 asti. Samalla esitetään terveysaseman ja kirjaston vuokrakauden alkamisen takarajaksi siirrettäväksi vuodella eteenpäin 31.12.2020 asti.

Kaupunki sekä NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy allekirjoittivat esisopimuksen 4.12.2015. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Kivistön kaupunkikeskus I -asemakaavan 14.12.2015 (§ 13). Asemakaavan hyväksymispäätöksestä valitettiin, mutta Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 6.6.2016. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä ei valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunki kuulutti asemakaavan voimaan 24.8.2016.

Esisopimus tuli voimaan heti, kun osapuolet olivat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja on tehtävä kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun seuraavat kaupan edellytykset ovat täyttyneet:

a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan,

b) NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000–30 000 k-m2 suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7,

c) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000–30 000 k-m2 suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m2:n suuruiset kaksi hypermarkettia.

Lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy näin ilmoittavat.

Esisopimuksen mukaan kuitenkin mikäli NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

1) antaneet Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja Ruokakesko Oy:lle vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:

1a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai
1b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja
1c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m2 vuokrattavaa pinta-alaa, ja

2) saaneet korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy) vahvistusta siitä, että ko. tontille toteutetaan kaksi yhteensä laajuudeltaan vähintään 16 000 k-m2 hypermarkettia ja

3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy) vahvistettua tietoa Kauppakeskuksen I-vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta,

niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1–3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Lopullisen kauppakirjan edellytyksenä oleva asemakaava on tullut voimaan. Kaupungin osalta lopullisen kauppakirjan edellytykset ovat täyttyneet.

Niin NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy kuin Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto kuin eivät ole tehneet vielä investointipäätöstä. NCC Property Development Oy:llä ja Skanska Talonrakennus Oy:llä ei ole ollut edellytyksiä vielä antaa esisopimuksen mukaista vahvistusta hypermarketkeskuksen toteuttajille liiketilojen vuokrausasteesta. Kumpikaan osapuoli ei ole myöskään antanut toisilleen vahvistusta yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusajankohdasta.

Esisopimuksen mukainen vuoden takaraja tulee täyteen 24.8.2017. Tämän johdosta NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat lähestyneet kirjeellä kaupunkia ja ilmoittaneet, että ne käyttävät lisäaikaa 31.12.2018 asti eli runsaat 16 kuukautta.

Kirjeen mukaan rakennusliikkeiden tavoitteena on kauppakeskuksen rakentamisen käynnistäminen vuoden 2018 aikana ja kauppakeskuksen avaaminen joulumyyntiin 2020. Vuokralaismarkkinoinnissa Kivistön kauppakeskus on otettu positiivisesti vastaan. Keskus tukeutuu pääkaupunkiseudun ja oman vaikutusalueensa voimakkaaseen väestönkasvuun sekä sijaintiin kehäradan uudella vilkkaalla asemalla. Kivistön alueen kasvu edelleen sekä liikenteellisen solmukohdan vahvistaminen liityntäpysäköintiratkaisua kehittämällä tukevat hankkeen erottumista samaan aikaan kehitteillä olevista kilpailevista hankkeista.

Rakentajat toteavat kirjeessään edelleen, että Kivistön kauppakeskuksen I-vaiheen ja hypermarketkeskuksen 1A-vaiheen kaupallinen kokonaislaajuus yhteensä on noin 55 000 m2. Rakentajien kehittämän kauppakeskuksen I-vaiheen osuus tästä on noin 37 000 m2, josta on vuokrattu noin 40 % pinta-alasta. Kiinnostus kohteeseen on ollut hyvä ottaen huomioon, että Kivistö on uusi kehittyvä alue sekä kaupan sektorin voimakkaan muutoksen ja kauppakeskusten kilpailutilanteen pääkaupunkiseudulla.

Rakentajat toivovat edelleen, että Vantaan kaupunki myöntää hakemamme jatkoajan Kivistön kauppakeskuksen edelleen kehittämiseksi ja että samalla kaupunki päättää hyväksyä terveysaseman ja kirjaston vuokrakauden alkamisen takarajaksi 31.12.2020 aiemman 31.12.2019 sijaan.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) siirtää NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n toivomuksesta Kivistön kauppakeskusta koskevan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa enintään 31.12.2018 asti, ja
b) hyväksyä Kivistön terveysaseman ja kirjaston vuokrakauden alkamisen takarajaksi 31.12.2020 aiemman 31.12.2019 sijaan.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kirje
- 4.12.2015 allekirjoitettu esisopimus kiinteistön kaupasta ja NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala sekä tiedoksi rakennusvalvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, puh. 09 8392 9019
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 09 8392 2739
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

Jatkoaika Kivistön kauppakeskuksen I vaiheen kiinteistökaupalle

Vantaan kaupungin myyjänä ja NCC Property Development Oy:n sekä Skanska Talonrakennus Oy:n ostajina välillä 2.12.2015 solmitun kiinteistökaupan esisopimuksen, kohdan III/3. perusteella Ostajilla on oikeus saada enintään 33 kuukautta lisäaikaa lopullisen kaupan tekemiselle. Tähän kohtaan viitaten ilmoitamme käyttävämme lisäaikamahdollisuutta ja esitämme mainitun ajankohdan siirtämistä siten, että uusi määräaika on 31.12.2018. Ilmoitamme Vantaan kaupungille erikseen kirjallisesti, mikäli ilmenee tarvetta käyttää vielä tämän ilmoituksen jälkeen jäljelle jäävät, esisopimuksen mahdollistamat lisäaikakuukaudet. Mikäli emme saa vahvistusta keskusliikkeiltä hypermarkettien rakentamisesta nyt pyydetyn uuden takarajan puitteissa 31.12.2018 mennessä, niin lopullisen kaupan takaraja siirtyy myös automaattisesti sopimuksen mukaisesti kuitenkin enintään 33 kk.

Tavoittelemme Kivistön kauppakeskuksen rakentamisen käynnistämistä vuoden 2018 aikana ja kauppakeskuksen avaamista joulumyyntiin 2020.

Vuokralaismarkkinoinnissa Kivistön kauppakeskus on otettu positiivisesti vastaan. Keskus tukeutuu pääkaupunkiseudun ja oman vaikutusalueensa voimakkaaseen väestönkasvuun sekä sijaintiin Kehäradan uudella vilkkaalla asemalla. Kivistön alueen kasvu edelleen sekä liikenteellisen solmukohdan vahvistaminen liityntäpysäköintiratkaisua kehittämällä tukevat hankkeen erottumista samaan aikaan kehitteillä olevista kilpailevista hankkeista.

Kivistön kauppakeskuksen I vaiheen ja Hypermarketkeskuksen IA vaiheen kaupallinen kokonaislaajuus yhteensä on noin 55 000 m2. NCC ja Skanskan kehittämän Kauppakeskuksen I vaiheen osuus tästä on noin 37 000 m2, josta on vuokrattu noin 40 % pinta-alasta. Kiinnostus kohteeseen on ollut hyvä ottaen huomioon, että Kivistö on uusi kehittyvä alue sekä kaupan sektorin voimakkaan muutoksen ja kauppakeskusten kilpailutilanteen pääkaupunkiseudulla.

Toivomme, että Vantaan kaupunki myöntää hakemamme jatkoajan Kivistön kauppakeskuksen edelleen kehittämiseksi ja että samalla kaupunki päättää hyväksyä terveysaseman ja kirjaston vuokrakauden alkamisen takarajaksi 31.12.2020 aiemman 31.12.2019 sijaan.

Helsingissä 30.5.2017

NCC Property Development Oy

Petri Bergström Jukka Manninen

Skanska Talonrakennus Oy

Jarkko Muurimäki Tiina Koppinen

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti/ ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800, KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **NCC Property Development Oy** (jäljempänä **NCC) ja Skanska Talonrakennus Oy** (jäljempänä **Skanska**) **yhteisesti** tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. NCC ja Skanska ovat yhdessä jäljempänä **Ostajat.**

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunki käynnisti huhtikuussa 2012 Kaupunkikeskuksen toteuttajien valinnan Kivistön uuteen keskustaan, Kehäradan juna-aseman eteläpuolelle. Eri toimijoiden tarjoutumisaineiston vertailun ja tarkentavien neuvottelujen jälkeen kaupunginhallitus valitsi kaavavaiheen kehittäjä- ja toteuttajakumppaneiksi NCC:n ja Skanskan sekä päätti 15.4.2013 antaa yhteisen suunnitteluvarauksen liike-, toimisto- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen toteuttamiseksi kilpailualueelle. Päätöksen perusteluissa Kaupunki totesi, että yhdistämällä ja yhdessä kehittämällä NCC:n ja Skanskan tekemistä kilpailuehdotuksista on kehitettävissä Kaupungin ja muiden osapuolten tavoitteiden mukainen Kaupunkikeskus. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmien väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäätöksen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvarauksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Varauspäätöksen mukaisesti NCC ja Skanska ovat teettäneet Kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa, jotka olivat saaneet jo aikaisemmin oman varauksen kaupan suuryksikölle. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 1.6.2015, kaupunginhallitus hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 15.6.2015. Kaupunginvaltuusto tullee hyväksymään asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 14.12.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kartta, joka on tarkoitus esitellä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 14.12.2015, on liitteenä 1.

Kauppakeskukseen on tulossa myös kaupungin käyttöön osoitettuja julkisen palvelujen tiloja. Sosiaali- ja terveyslautakunta on hyväksynyt 18.5.2015 Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselityksen/ hankesuunnitelman (päivätty 30.4.2015). Tekninen lautakunta on hyväksynyt 19.5.2015 Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselityksen/hankesuunnitelman ja 7.5.2015 päivätyn vuokrauksen esisopimuksen. Opetuslautakunta on päättänyt 13.4.2015 ja vapaa-ajan lautakunta on päättänyt 14.4.2015 esittää tekniselle lautakunnalle hyväksyttäväksi kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselvitys-hankesuunnitelman (päivätty 18.2.2015). Tekninen lautakunta on hyväksynyt 19.5.2015 Kivistön kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselityksen/hankesuunnitelman ja 11.2015 päivätyn vuokrauksen esisopimuksen. Tarveselvitys-hankesuunnitelmia ja vuokrauksen esisopimuksia on tarkoitus vielä muuttaa, koska kauppakeskuksen suunnittelua edetessä niiden sijainti ja tilaratkaisut ovat muuttuneet. Tavoitteena on, että kukin lautakunta käsittelee ja hyväksyy omalta osaltaan muuttuneet suunnitelmat ja tekninen lautakunta myös vuokrauksen esisopimukset niin, että vuokrausten esisopimukset olisivat allekirjoitettavissa talvella 2016.

Asuntotonttien luovuttamisesta on valmisteltu Kaupungin sekä NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa erillinen yhteistoimintasopimus, joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa.

NCC:n ja Skanskan suunnitelmissa on varauduttu kauppakeskuksen laajentumiseen. Korttelin 23192 tontin 1 laajennus 40 000 k-m^2 (Varausalue 1) on mahdollista toteuttaa sen jälkeen, kun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunkikeskuksen koillisnurkan 11 500 k-m^2 (Varausalue 2) voidaan toteuttaa myös I-rakennusvaiheen yhteydessä (tontti 23196/6). Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti molempia laajennusalueita koskevat suunnitteluvaraukset. Varausaluetta 1 on mahdollista käyttää varausaikana mm. pysäköintiin korvausta vastaan.

MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotellitiloja. Asemakaavamääräysten mukaisesti korttelissa 23196 tonteille 7 ja 8 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m^2, josta 60 000 k-m^2 vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kauppakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IA-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asuntotontteja, kaikkia yhdessä.

Kauppakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua vähintään 20 000 k-m^2 suuruista kauppa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kauppakeskusosiota.

Hypermarketkeskuksen IA-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken vähintään 18 000 k-m^2:n hypermarketkeskusta, josta enintään 2 000 k-m^2 on muussa kuin hypermarket-käytössä.

Hypermarketkeskuksen IB -vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunnitellun Keskon ja Hoken Hypermarketkeskuksen toista laajuudeltaan enintään 12 000 k-m^2 suuruista vaihetta. Suurin osa Hypermarketkeskuksen IB-vaiheesta käytetään hypermarkettien laajennukseen, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan ennen Kauppakeskuksen I-vaiheen ja Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen avausta. Laajennuksen sisällölle ei kuitenkaan aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisen jälkeen. Laajennuksen sisällölle ei myöskään aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli Kauppakeskuksen I-vaihe ei ole avautunut 31.12.2020 mennessä.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IB- ja II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),

b) NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m^2 suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7,

c) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000 – 30 000 k-m^2 suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m^2:n suuruiset kaksi hypermarkettia

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ostajat näin ilmoittaa.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppanin, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi ostaa myös rakentamattoman kaupan kohteen suoraan kaupungilta, eikä Kaupunki voi ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä: Vantaan kaupunki (y- tunnus 0124610-9), Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä **Kaupunki**)

Ostaja: **NCC Property Development Oy** (y-tunnus 1765519-3) ja **Skanska Talonrakennus Oy** (y-tunnus 1772433-9) yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä **Ostajat**)

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraava kiinteistö: 92-23-196-7, jonka kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m^2

Kaupan kohde on esitetty ohjeellisesti liitteessä 2.

Kaupan kohde = korttelin 23196 tontti nro 7 = jäljempänä "Tontti"

Tontti on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 50 000 k-m^2. Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan liiketiloja (päivittäis- ja erikoiskauppaa, erikoiskaupan suuryksiköitä) saa olla enintään 30 000 k-m^2 sekä niiden lisäksi yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoloita ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja enintään 20 000 k-m^2 (jäljempänä Kauppakeskuksen I-vaihe).

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kauppakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen IA-, IB- ja II-vaiheen 19.11.2015 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot: Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m^2) perusteella eri kerrosten osalta seuraavasti:

1. ja 2.krs:n tilat:	
– liiketilat, ravintolat ja kahvilat	500 euroa/k-m^2
– yksityiset palvelut	250 euroa/k-m^2
– kirjasto 1.krs:ssa	125 euroa/k-m^2
– terveysasema 2. krs:ssa	125 euroa/k-m2
– 30 000 k-m^2:n ylittävältä osalta muut julkiset palvelut	125 euroa/k-m^2
– vapaa-ajan ja liikuntatilat	175 euroa/k-m^2
– viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	175 euroa/k-m^2
3.krs:n tilat:	
– liiketilat	250 euroa/k-m^2
– ravintolat ja kahvilat	250 euroa/k-m^2

- yksityiset palvelut 150 euroa/k-m^2
- julkiset palvelut (terveysasema ym.) 125 euroa/k-m^2
- vapaa-ajan ja liikuntatilat 125 euroa/k-m^2
- viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi) 125 euroa/k-m^2

Lopullinen kauppahinta määritetään kolmannen kauppahinnan osan maksuhetken mukaisista rakennuslupakuvista lasketuista pinta-aloista (k-m^2) ja edellä olevista neliöhinnoista.

Kauppahinta on kuitenkin vähintään 15 000 000 euroa kaikissa tilanteissa.

Kauppahinta maksetaan kolmessa (3) osassa seuraavasti:

1) Ensimmäinen kauppahinnan osa (etumaksu) miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa todetaan maksetuksi 4.12.2015 allekirjoitetun esisopimuksen yhteydessä.

2) Toinen kauppahinnan osa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Toinen kauppahinnan osa on kymmenen miljoonaa (10 000 000) euroa. Ostajat luovuttavat kaupantekotilaisuudessa kolmannen kauppahinnan osan maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymän vakuuden.

3) Kolmas kauppahinnan osa, joka on vähintään kolmemiljoonaa kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (3 666 667) euroa, maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille viimeistään 31.12.2020. Lopullisen kauppahinnan määräytymisperusteet on esitetty edellä. Maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan vuotuista korkoa kaupantekopäivästä lukien ja kertynyt korko maksetaan loppukauppahinnan maksamisen yhteydessä. Korko on 2 % lisättynä 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 2 %.

Selvyyden vuoksi todetaan, että etumaksu on kokonaisuudessaan kaksi miljoonaa (2 000 000) euroa ja että samanaikaisesti tämän esisopimuksen kanssa on solmittu Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkortteleiden toteuttamista koskeva yhteistyösopimus, jonka yhteydessä on maksettu etumaksuna kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (666.667) euroa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Tontin omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja hyväksyttyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Kauppakeskuksen I-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 20 000 k-m^2 ja jossa 3. kerroksessa on vähintään 3 000 k-m^2, joka voidaan toteuttaa myös ns. raakatilana, siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun Vantaankoskentien liikenne on siirretty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti pois Tontin alueelta. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016.

Kaupunki on solminut kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä pitkäaikaisen (esi-)vuokrasopimuksen noin 1000 m^2:n terveysasematiloista 2. kerroksesta sekä noin 500 m^2:n kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloista 1. kerroksesta.

4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppani, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi ostaa myös rakentamattoman Tontin, eikä kaupungilla ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

Edellä tässä kohdassa sanotulla Tontin luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa "ostajat" sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä (miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme) (1 333 333) euroa.

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3–4 sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä satatuhatta (100 000) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevästä syystä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 8 Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamiseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata samaan aikaan. Näin ollen Keskolle ja Hokelle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävin ehdoin.

Ostajien pyynnön tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Kauppakeskuksen I-vaiheen toteutusaikaan.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet Tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

Kaupungin ilmoituksen mukaan tontilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista ja niiden hankkeelle aiheuttamista rajoituksista. Tontin raja kulkee rautatiealueen reunalla siten, että kaikki rautatien vaatimat kantavat rakenteet, laitteet ja kalustot sijaitsevat rautatiealueella eivätkä ne rajoita kiinteistön kohteen käyttöä. Vaikka tontin rakenteita ei suunniteltaisi tuettavan Kehäradan tukimuureihin eikä siltaperustuksiin, on rakennettaessa rautatiealueen välittömässä läheisyydessä kuitenkin huomioitava Liikenneviraston turvallisuusohjeet ja laadittava ohjeiden edellyttämä riskienhallintasuunnitelma Liikenneviraston hyväksyttäväksi.

Kaavamääräykset edellyttävät, että Kehäradan läheisyydessä esitetään selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttää kuntatekniikan keskuksessa ja liikennevirastossa.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin sekä myöhemmin kaavoitettaviin lähialueisiin ja niiden olemassa oleviin suunnitelmiin.

Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupungin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy asemakaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaavasuunnittelun yhteydessä.

12. Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

13. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnikkeet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistukseen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käyttämisestä.

Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

14. Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.

15. Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

16. Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

17. Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.

18. Kiinnitykset Kaupunki luovuttaa Tontin velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat

Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopimukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

19.1 Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle

Kaikille katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, tunnelit. perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.

Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.

Vantaankoskentieltä Kauppakeskuksen pysäköintikellariin johtavat sisäänajoluiskat ja maanalaiset tunnelit sijaitsevat katualueella (sijaintikartta liite 7). Luvan niiden sijoittamiselle katualueelle myöntää kaupungininsinööri.

19.2 Tontin ja tontin 8 väliset rasitteet

Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 8 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttiensa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi

- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
- esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä
- tontin 8 Hypermarketkeskuksen toisen kerroksen 5000 k-m^2:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Tontin kautta
- mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteydet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kauppakeskuksen Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys (joka kulkee tontilla 7 olevan auton säilytyspaikka-alueen kautta) saadaan johtaa Hypermarketkeskuksen tontin 8 kautta kadulle ja vastaavasti Hypermarketkeskus saa käyttää em. huoltoyhteyttä Kauppakeskuksen Tontin osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan
- Mikäli Kauppakeskuksen I-vaiheessa ei toteuteta em. huoltoyhteyttä tontin 8 kautta, on Hypermarketkeskuksella oikeus käyttää Tontin 7 huoltopihan liikennealueen kautta ja edelleen pohjoisen kiertoliittymän kautta Vantaankoskentielle johdettavaa huoltoyhteyttä.

Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.

19.3 Lupa rakentaa kadun yli

Kaupunki antaa Ostajille luvan Kauppakeskuksen myöhempään laajentamiseen Vantaankoskentien yli asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osoittamalla tavalla, mikäli laajentuminen tapahtuu erillisen varaussopimuksen mukaisessa aikataulussa. Kadun yläpuoliset rakennusosat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (u-merkintä). Vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,6 m. Katualueelle sijoittuvat rakenteet edellyttävät kaupungininsinöörin myöntämän sijoitusluvan.

19.4 Mahdolliset liityntäpysäköintipaikat

Mikäli osapuolten kesken päädyttäisiin neuvottelujen jälkeen sopimukseen 24-kohdan liityntäpaikoista, niin siinä tapauksessa niistä tultaisiin perustamaan myös asiaan kuuluvat rasitteet.

19.5 Hissi pysäköintitasolta Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen

Pysäköintilaitoksesta on järjestettävä hyvin saavutettava, suora asiakashissiyhteys Kauppakeskuksen 3. krs:een, mikäli 3. krs:een tulee Kaupungin palvelutiloja. Hissien pitää olla käytössä vähintään palvelutilojen aukioloaikoina.

20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.
Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Kauppakeskuksen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

20.1 Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset) katuyhteydet Kauppakeskuksen I-vaiheen avaamiseen mennessä yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että Tonttia palvelevat katuyhteydet rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet on liitteenä 4.

Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat 1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Kauppakeskuksen I-vaiheen vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidättää oikeuden lykätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.

Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät rakenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisäkustannukset Kaupungille.

20.2 Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omistaja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.

20.3 Katualueella sijaitsevat kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit jäävät kaikilta osin Tontin omistukseen. Tontin omistaja vastaa kustannuksellaan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa. Rakentamisen vastuurajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoituslupahakemuksessa.

20.4 Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloittamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja viemärijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien toimesta ja kustannuksella.

20.5 Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottelevat suoraan HSY Veden kanssa.

20.6 Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.

20.7 Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mukaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hulevesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemäreihin.

20.8 Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksytettävä kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vedentiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.

20.9 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvittaessa hankkia asianmukainen Liikenneviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvat.

20.10 Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autoterminaalin kauppakeskuksen pohjoispuolelle siten, että se on käyttöönotettavissa Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.

21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt

21.1 Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan rakentamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se rakentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.

21.2 Kaupunki on valmis aloittamaan 21.1-kohdan mukaiset väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoitetaan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta on 1.6.2016. *(Rakentamisvelvoitteen laskenta alkaa tästä Vantaankoskentien liikenteen siirrosta muulle reitille.)*

21.3 Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun 21.1-kohdan mukainen liikenteen siirto on toteutettu kaupungin toimesta ja kun kaava on tullut voimaan sekä sopimukset, suunnitelmat ja tarvittavat luvat ovat kunnossa.

21.4 Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autoterminaali- ym. kunnallistekniset työkohteet.

22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset

22.1 Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.

22.2 Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta kuusisataakuusikymmentätuhatta (660 000) euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonlisäveroton maksu.

Asuntotonttien osalta kunnallistekniikan korvauksesta on sovittu niiden ostajien kanssa tehtävässä erillisessä yhteistyösopimuksessa, jossa korvauksen suuruus on kuusisataaviisitoistatuhatta seitsemänsataa (615 700) euroa.

22.3 Myöhempien rakennusvaiheiden (Varausalueet 1 ja 2) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 900 000 euroa, joka jakautuu tonttikohtaisesti kahteen erään:

- tontti 23192/1; Kauppakeskuksen II-vaihe 660 000 €
- tontti 23196/6; Colosseum-vaihe 240 000 €

Myöhemmin maksettavat korvaukset sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on Kauppakeskuksen I-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksuhetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku. Myöhemmät korvaukset maksetaan Varausalueiden tonttikauppojen yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katujärjestelyjen valmistumisesta. Kunnallistekniikan korvaukset ovat arvonlisäverottomia maksuja.

23. Neuvotteluoptio liityntäpysäköintipaikoista

Ostajat ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi Tontille suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.

24. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

25. Vastuu sopimusvelvoitteista

Tontin omistavan kiinteistöyhtiön omistaja vastaa yhteisvastuullisesti kiinteistöyhtiön kanssa kaikista tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista ja tämä velvoite siirtyy kohdan 4. mukaisen kiinteistöyhtiön omistuksen siirron yhteydessä uudelle omistajalle.

26. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa Hypermarketkeskuksen omistuspohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omistajalla ensioikeus neuvotella koko Kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoittajatahon omistajarakenteelle.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on vähintään viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa. Kauppahinta määräytyy kohdan II.1 mukaisesti. Kauppahinnasta miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa on maksettu tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Todetaan, että samanaikaisesti solmitaan asuintontteja koskeva yhteistoimintasopimus, jossa yhteenlaskettu maksettu etumaksu on kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (666 667) euroa. Yhteensä etumaksu on siis kaksimiljoonaa (2 000 000) euroa.

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 ei ole tullut voimaan 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että NCC ja/tai Skanska eivät tee kohdassa I.b mainittua investointipäätöstä, tai mikäli jäljempänä kohdassa III/3 mainittuja vahvistuksia korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) ei ole saatu, alkuperäisessä 12+6 kuukauden tai III/3. mukaisesti enintään 33 kuukaudella jatketussa määräajassa, niin kaupunki palauttaa NCC:lle ja Skanskalle yhteensä 50 % etumaksusta (palautus yhteensä kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäkuusi ja 50/100 (666 666,50) euroa) ilman korkoa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa etumaksun miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa takaisin ilman korkoa.

3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet
Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

1) antaneet Hokelle ja Keskolle vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:
    a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai
    b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja
    c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m^2 vuokrattavaa pinta-alaa, ja
2) saaneet korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) vahvistusta siitä, että ko. tontille toteutetaan kaksi yhteensä laajuudeltaan vähintään 16000 k-m^2 hypermarkettia ja
3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) vahvistettua tietoa Kauppakeskuksen I-vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta,

niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1-3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, eivätkä kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) ole täyttyneet yhden (1) vuoden kuluessa tai edellä kuvatusti enintään 33

kuukaudella jatketussa määräajassa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta tai

- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2022.

Mikäli kuitenkin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2022 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan 31.12.2022 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

NCC Property Development Oy

Mika Soini
toimitusjohtaja

Jukka Manninen
yksikönjohtaja

Skanska Talonrakennus Oy

Tuomas Särkilahti
toimitusjohtaja

Juhani Aspara
aluejohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta sekä toimitusjohtaja Mika Soini ja yksikönjohtaja Jukka Manninen NCC Property Development Oy:n puolesta ja toimitusjohtaja Tuomas Särkilahti ja aluejohtaja Juhani Aspara Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

LIITTEET:
Liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta pvm. 14.12.2015
Liite 2: Kaupan kohde, tontti nro 92-23-196-7
Liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
Liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
Liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
Liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue (liitekartta)
Liite 7: Vantaankoskentien sisäänajoluiskat ja tunnelit (lopulliseen sopimukseen)

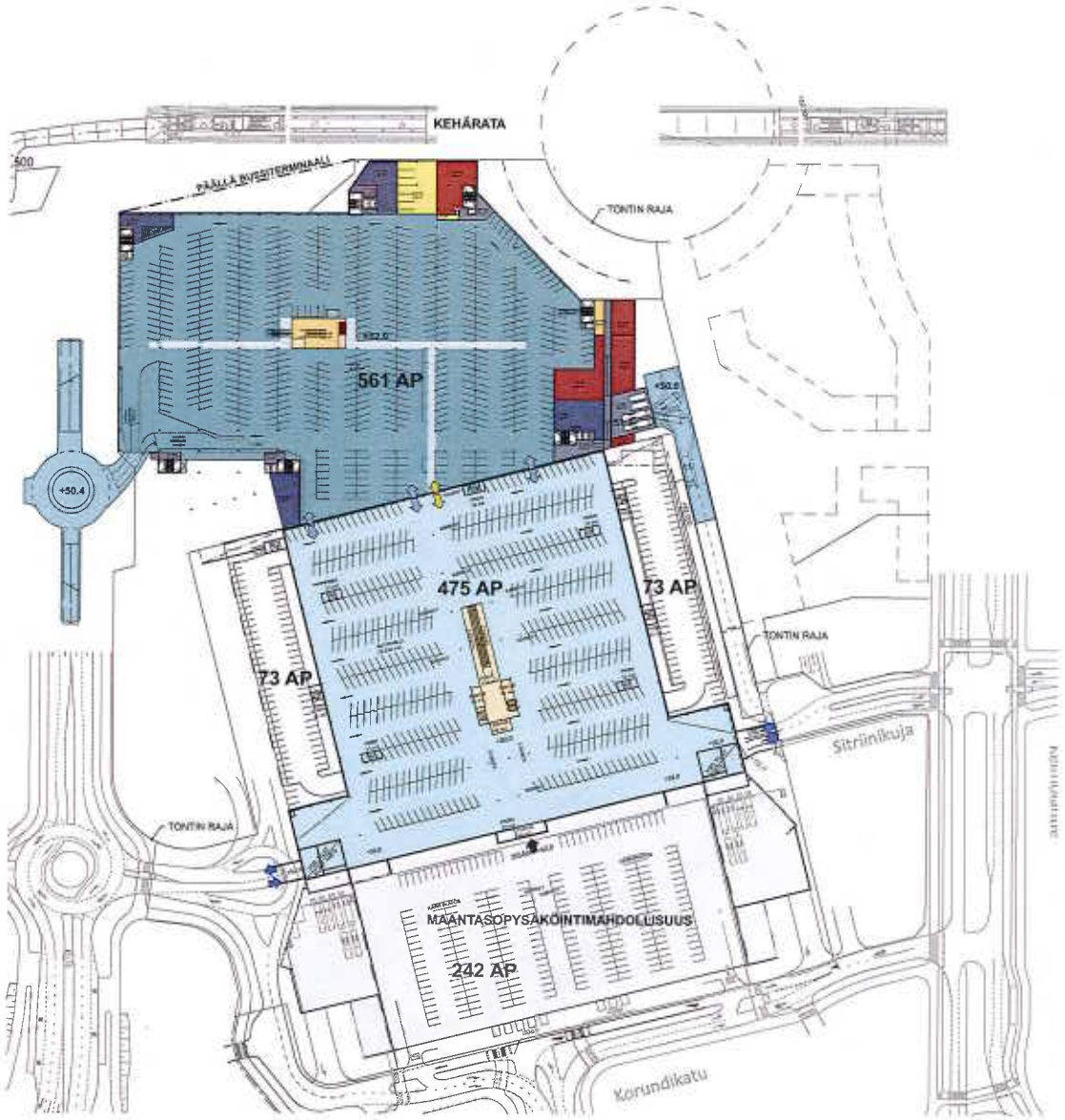
KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
- Kiinteistön tilat
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



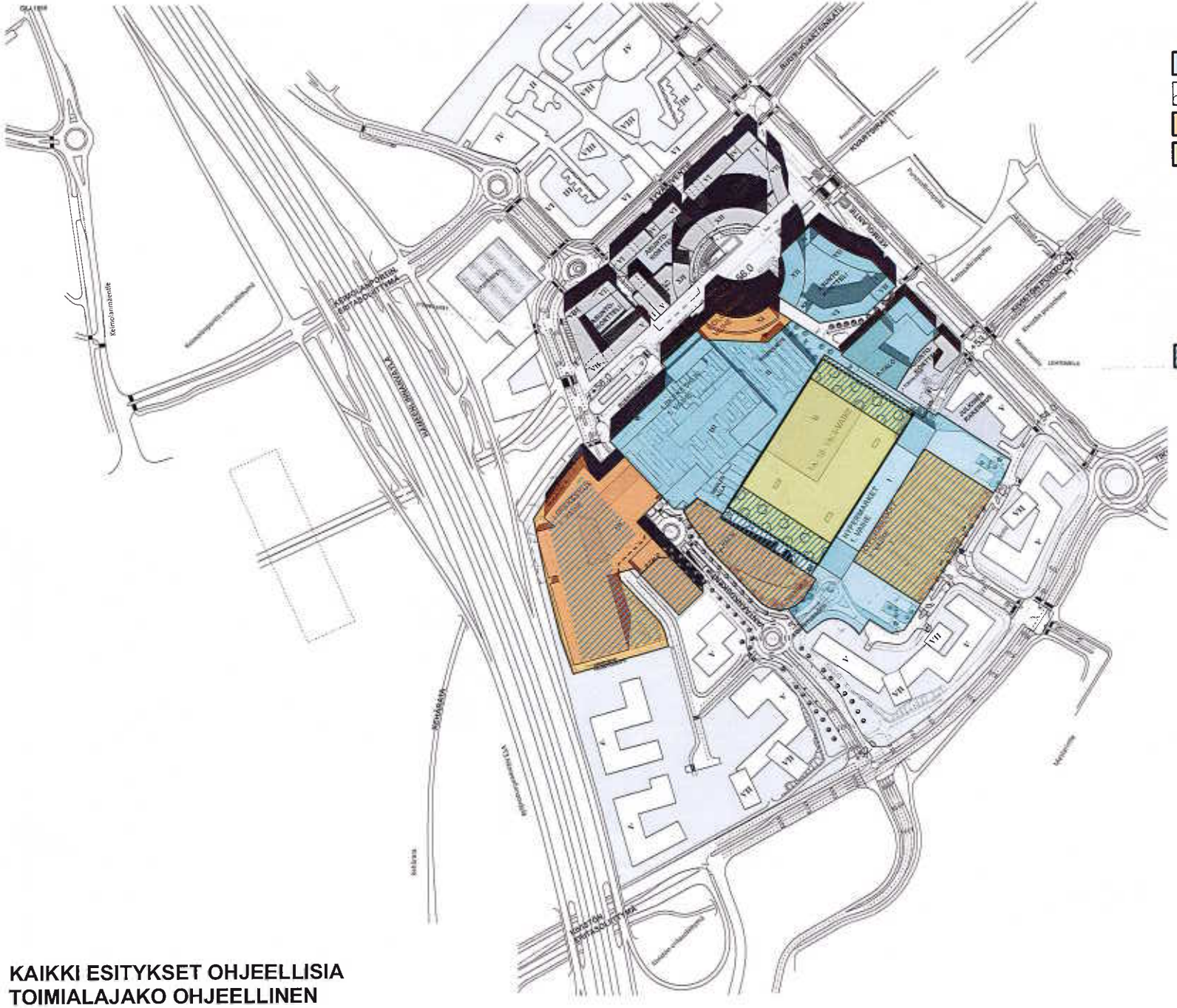
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1A K1 POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 22 §

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 22 §



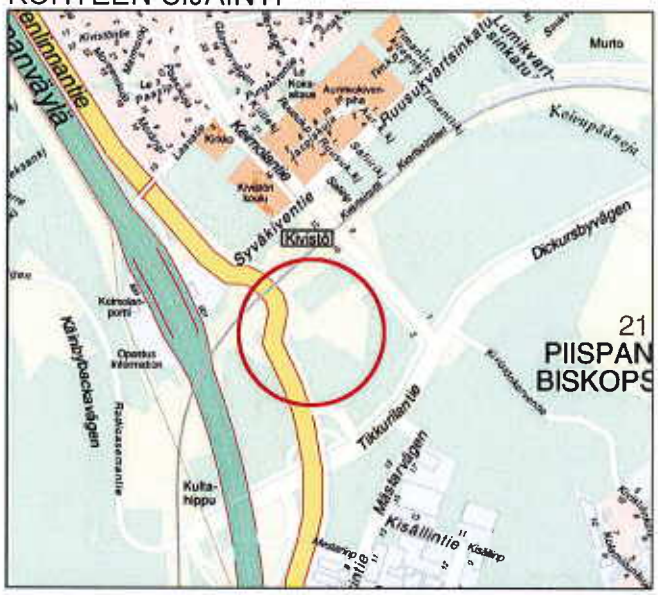
Liite 3

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

ASEMAPIIRUSTUS VAIHEET 1A 1B JA 2 1:4000 LUONNOS 24.11.2015

KOHTEEN SIJAINTI

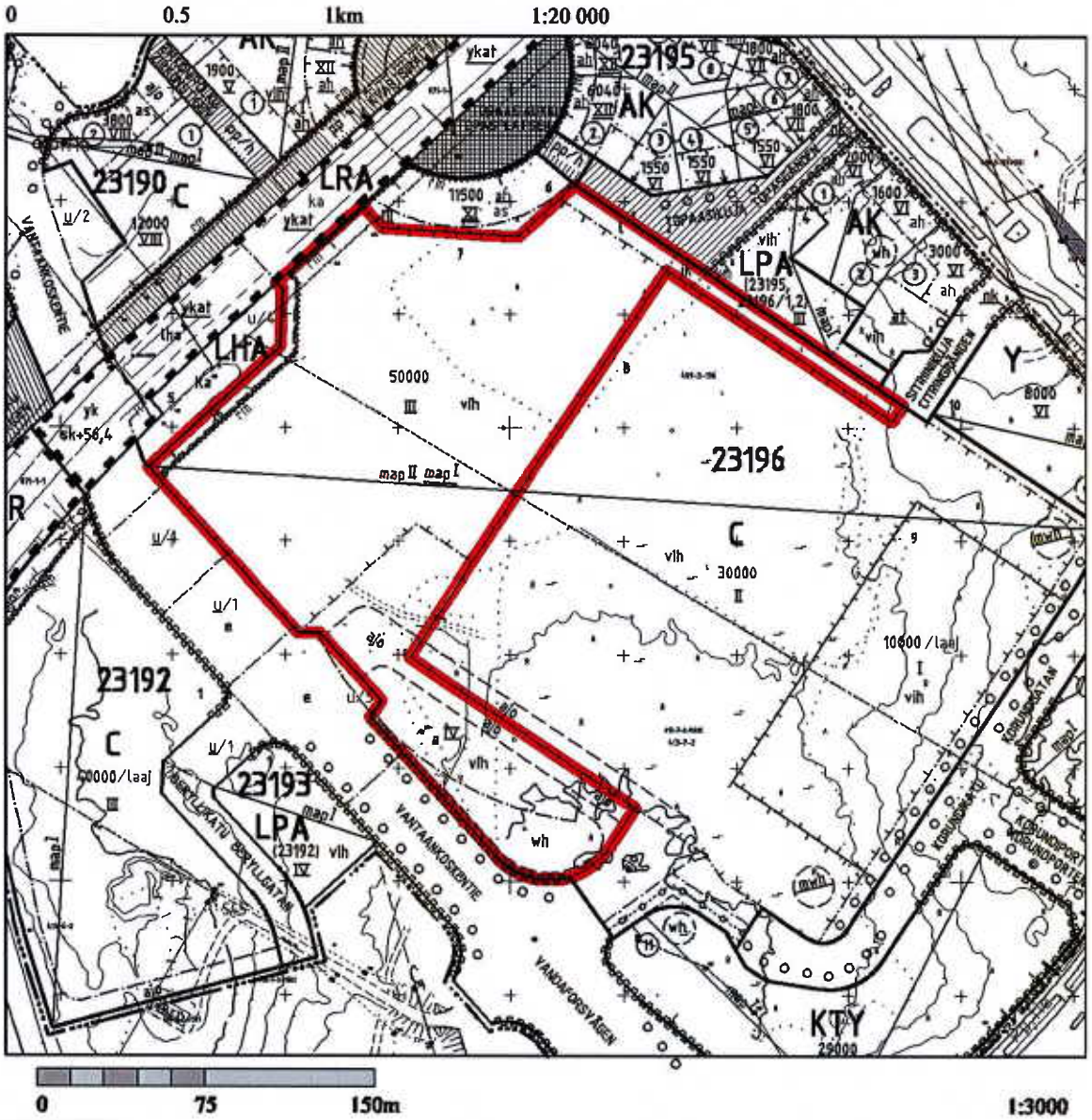


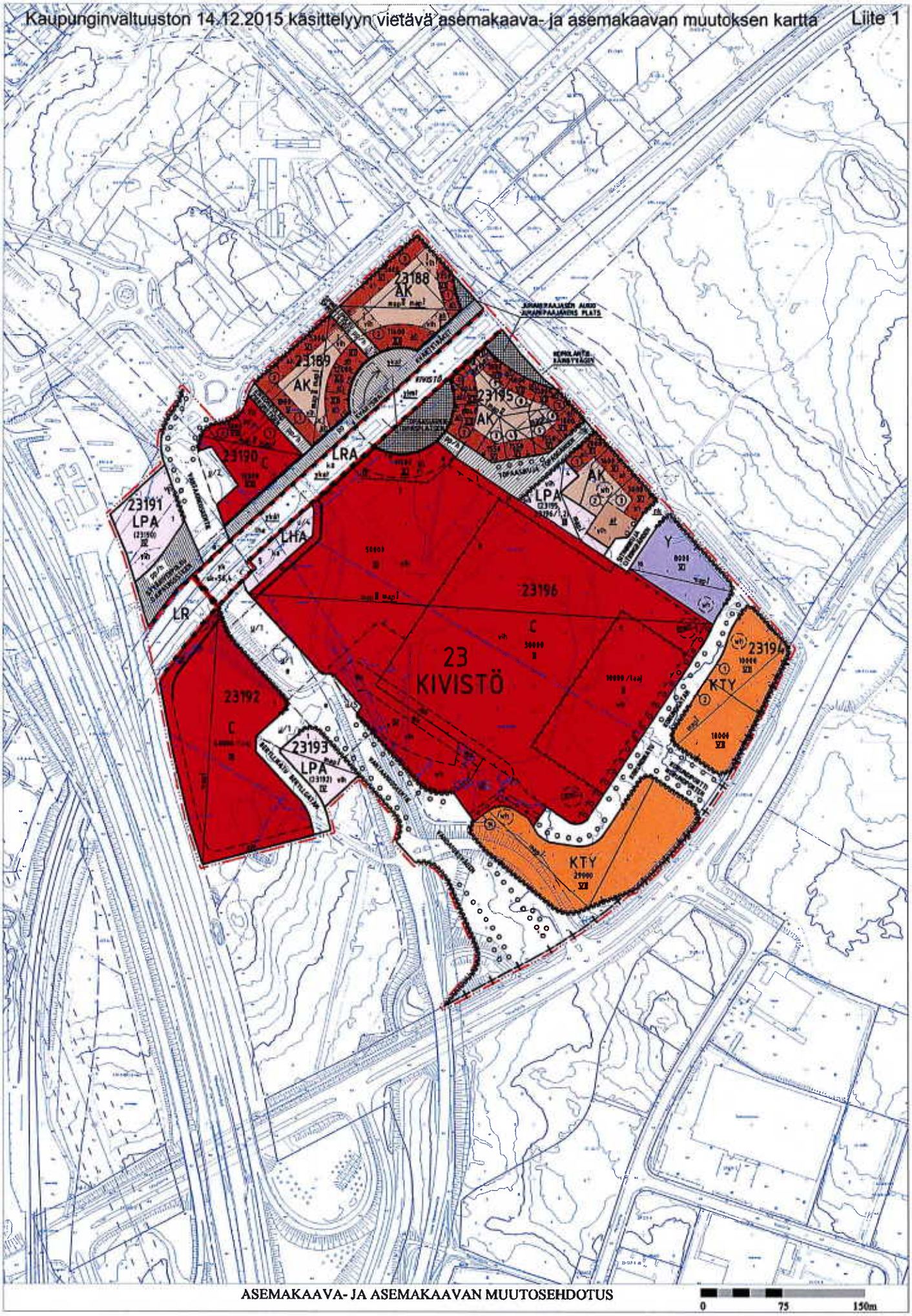
KIINTEISTÖKAUPPA /
myyjä: Vantaan kaupunki
ostaja: NCC Property Development Oy
ja Skanska Talonrakennus Oy
yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun

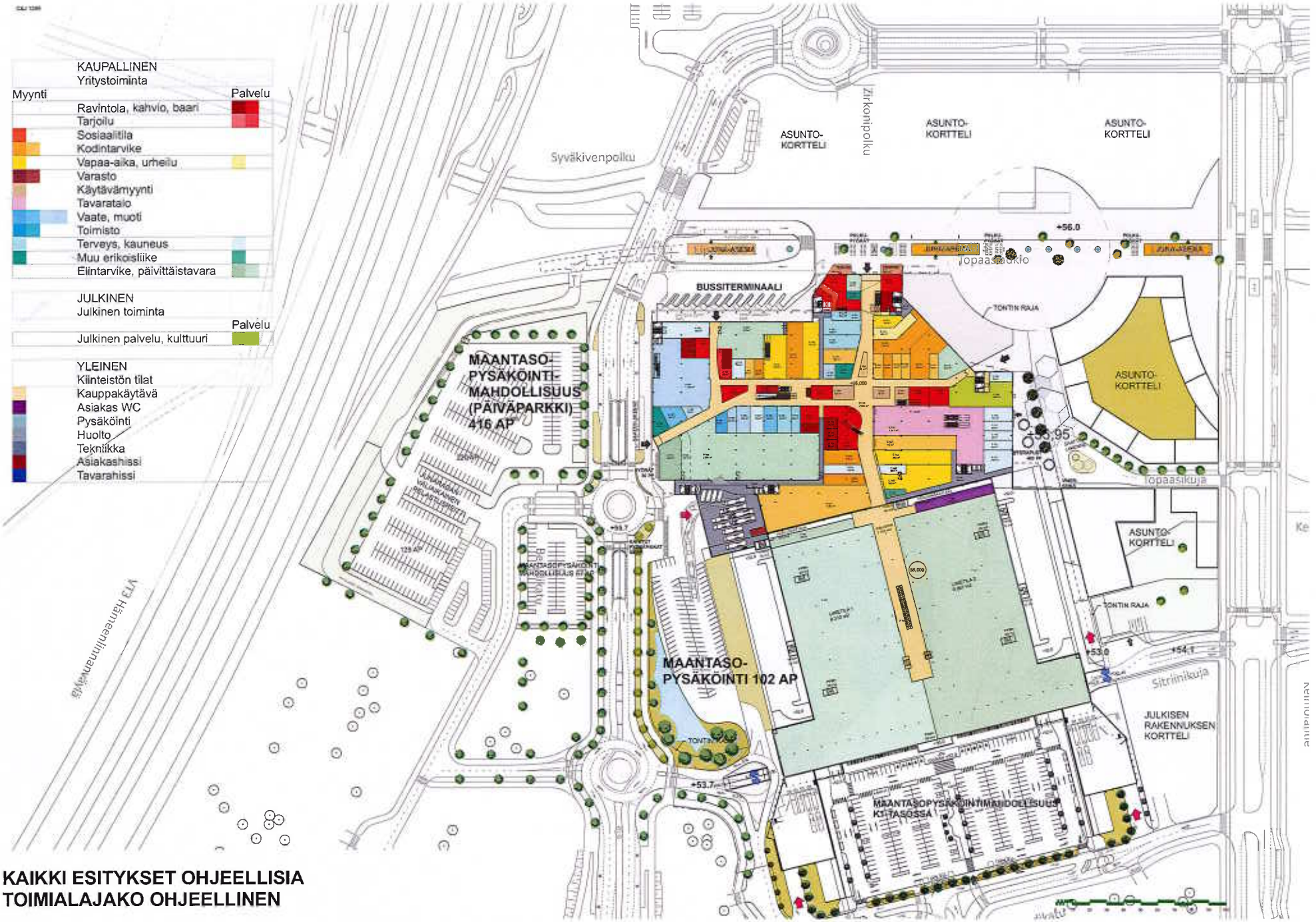
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23196

Ohjeellinen tontti 7 (n. 32541 m^2)
rakennusoikeus 50 000 k-m^2




Kaupunginvaltuuston 14.12.2015 käsittelyyn vietävä asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta
Liite 1
23188
AK
23189
AK
23195
AK
AK
23190
C
LRA
LPA
23191
LPA
LHA
LR
23196
C
23
KIVISTÖ
23192
C
23193
LPA
Y
23194
KTY
KTY
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX**

MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1A 1.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1A 2.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 22 §

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 22 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

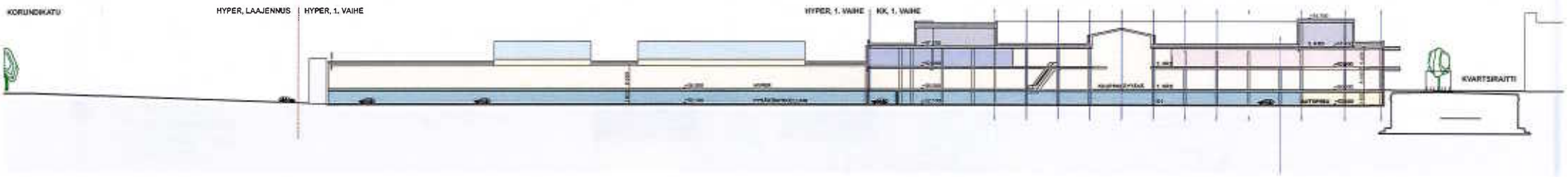
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1A 3.KRS POHJAPIIR. **1:2000** **LUONNOS** **24.11.2015**

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 22 §



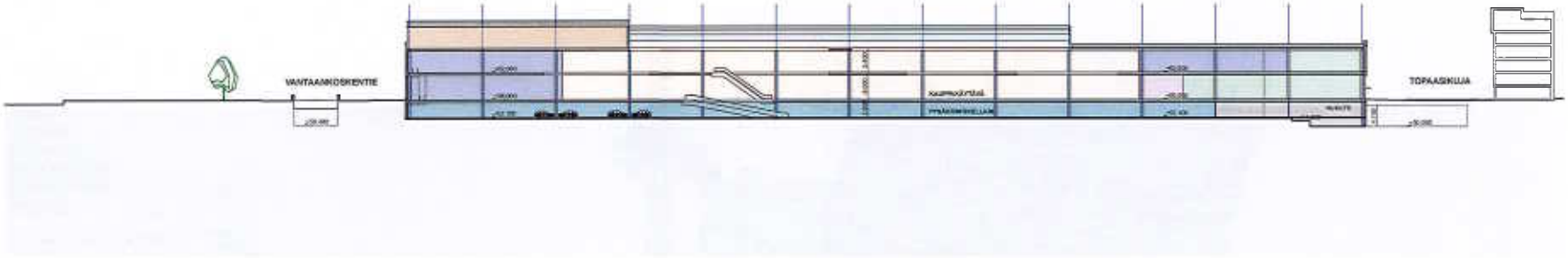
0 5 10 20 30 40 50

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1A LEIKKAUS D 1:1000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 22 §



0 5 10 20 30 40 50

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1A LEIKKAUS B 1:1000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 22 §

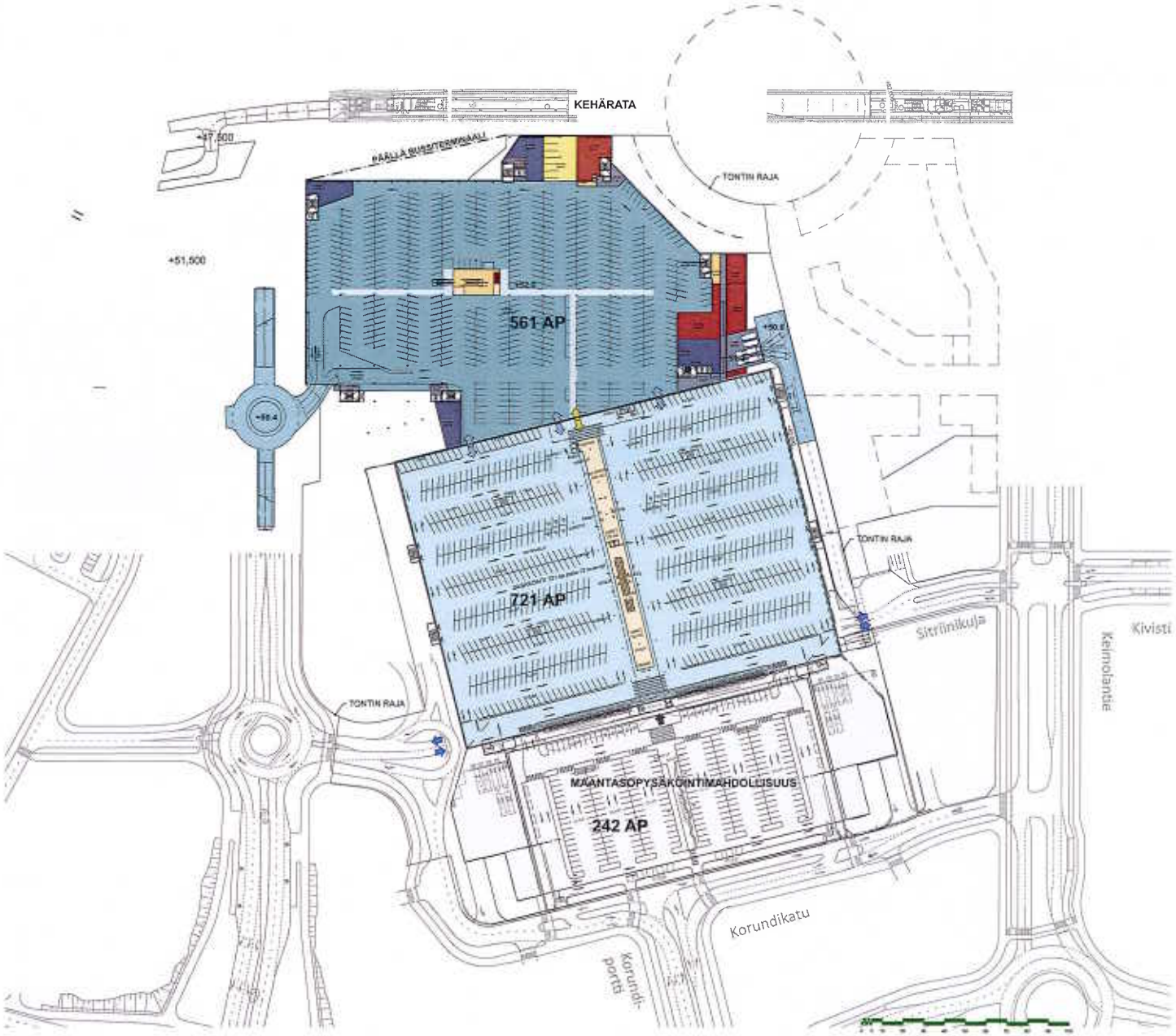
KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat
Kauppakäytävä
Asiakas WC
Pysäköinti
Huolto
Tekniikka
Asiakashissi
Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA**
APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1B K1 POHJAPIIR. 1:2000 **LUONNOS** 24.11.2015

8

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 22 §

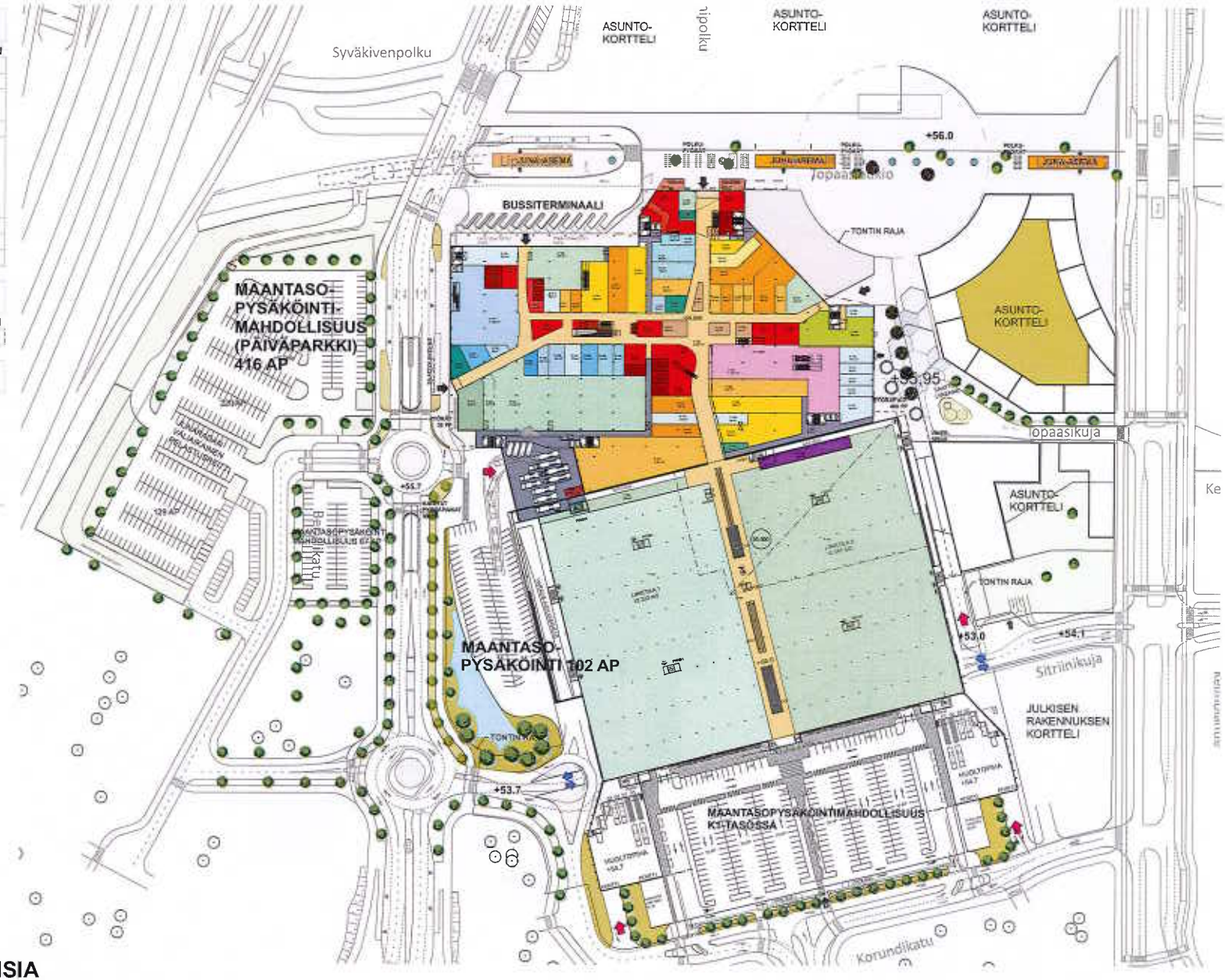
KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavarataio	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat
Kauppakäytävä
Asiakas WC
Pysäköinti
Huolto
Tekniikka
Asiakashissi
Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA**
APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE1B 1.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

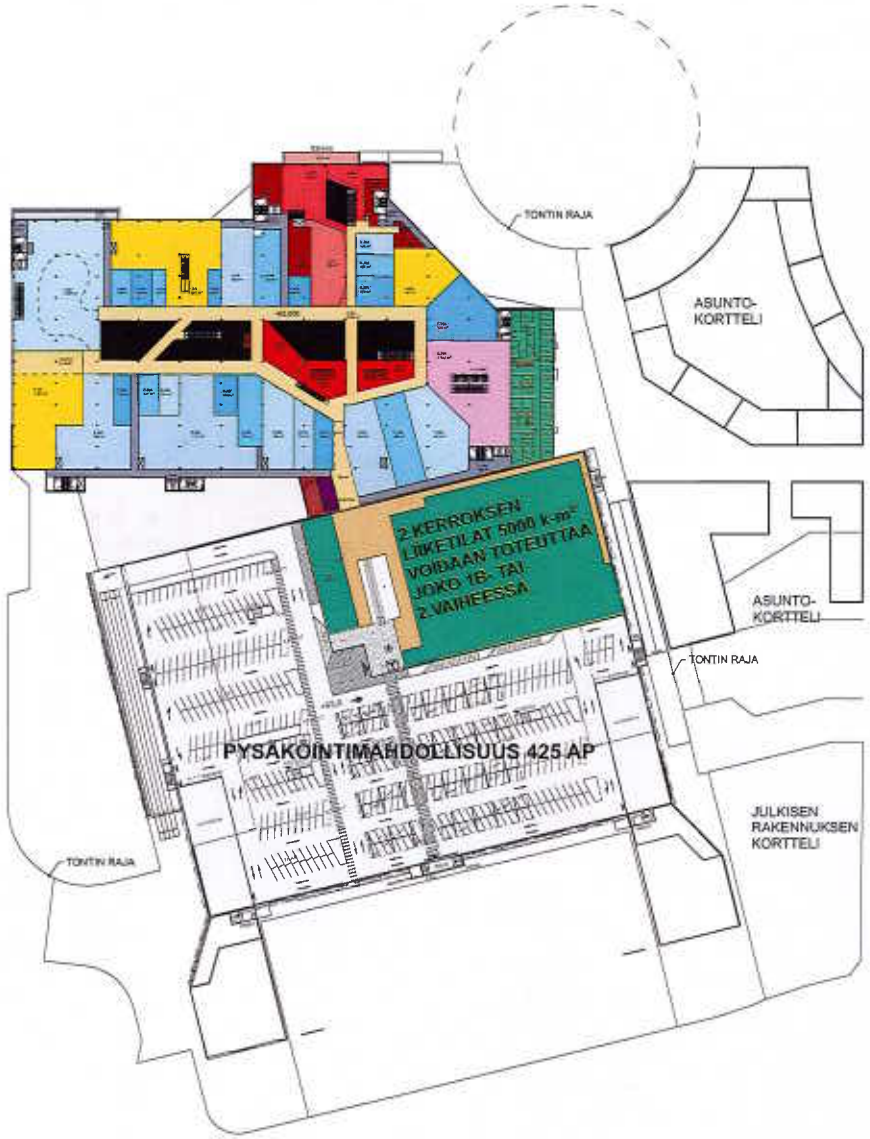
Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA** | **APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX**

MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1B 2.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 22 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat
Kauppakäytävä
Asiakas WC
Pysäköinti
Huolto
Tekniikka
Asiakashissi
Tavarahissi

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1B 3.KRS POHJAPIIR. **1:2000** **LUONNOS** **24.11.2015**

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 22 §

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 22 §

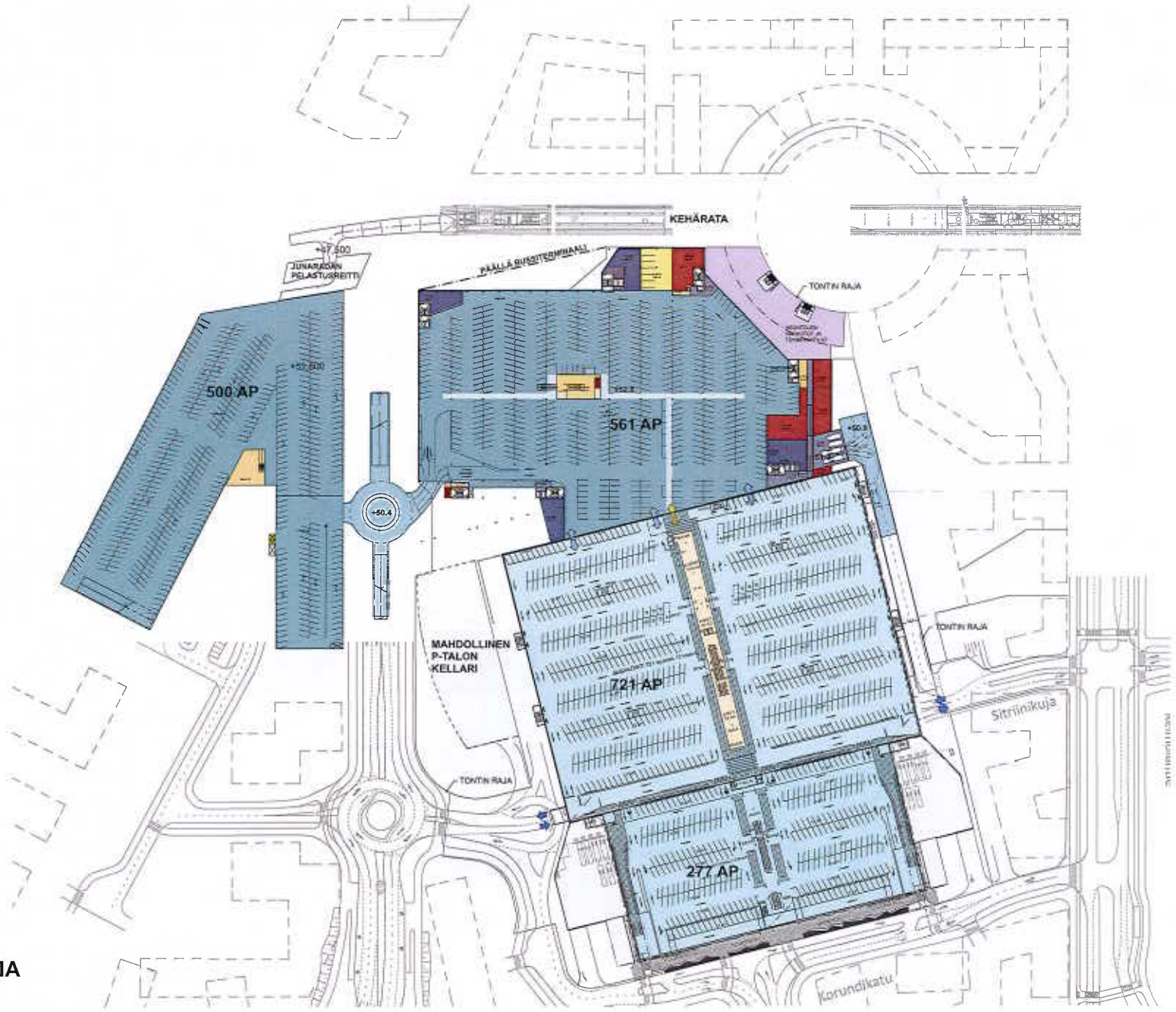
KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat
Kauppakäytävä
Asiakas WC
Pysäköinti
Huolto
Tekniikka
Asiakashissi
Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 2, K1 POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 22 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
- Kiinteistön tilat
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

2.VAIHE, 1.KRS POHJAPIIR. **1:2000** **LUONNOS** **24.11.2015**

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 22 §

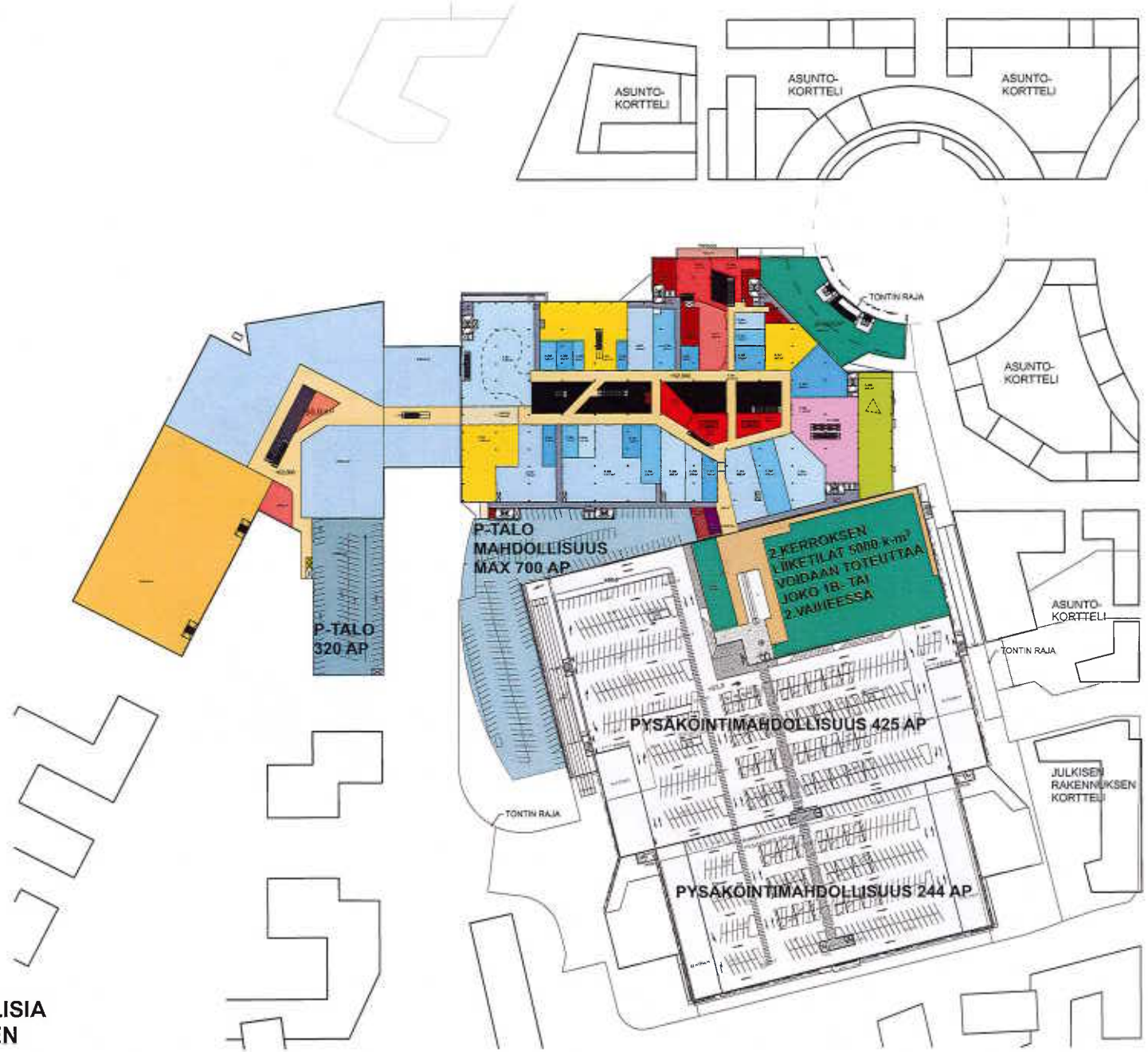
KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat
Kauppakäytävä
Asiakas WC
Pysäköinti
Huolto
Tekniikka
Asiakashissi
Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

2.VAIHE, 2.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 22 §

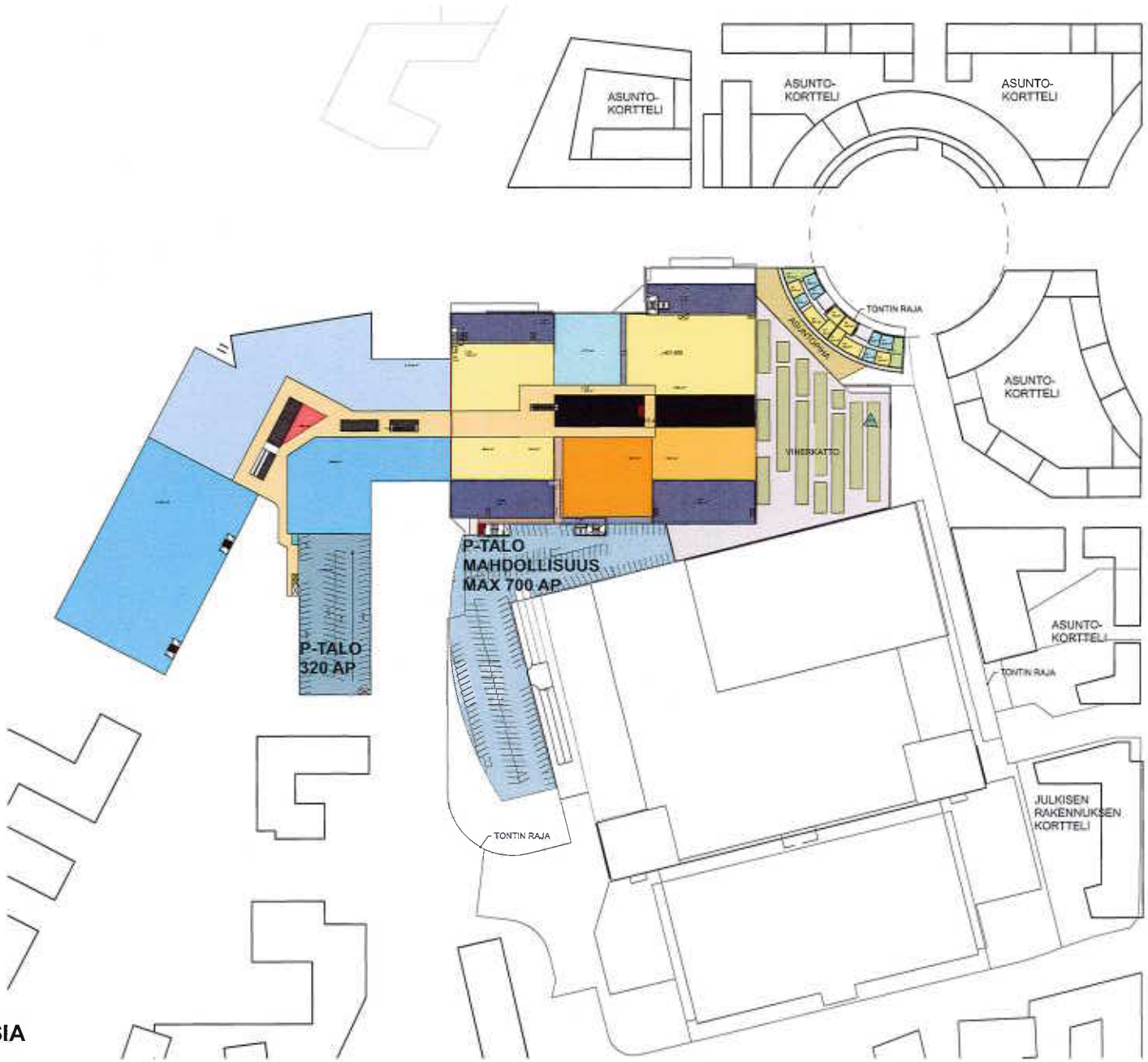
KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JjulkinenJulkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat
Kauppakäytävä
Asiakas WC
Pysäköinti
Huolto
Tekniikka
Asiakashissi
Tavarahissi

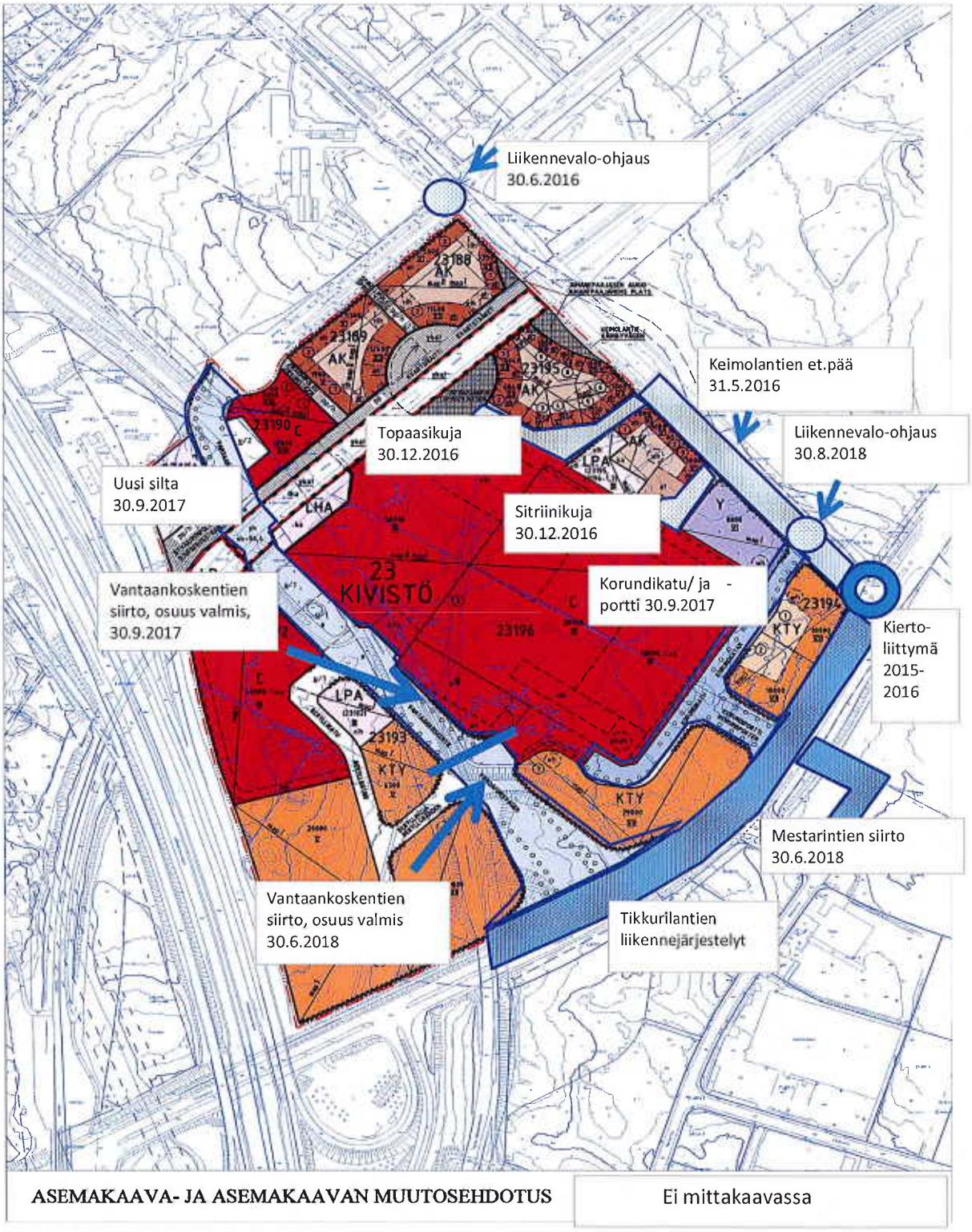


KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | MAANKÄYTTÖLUONNOS | 2.VAIHE, 3.KRS POHJAPIIR. | 1:2000 | LUONNOS | 24.11.2015

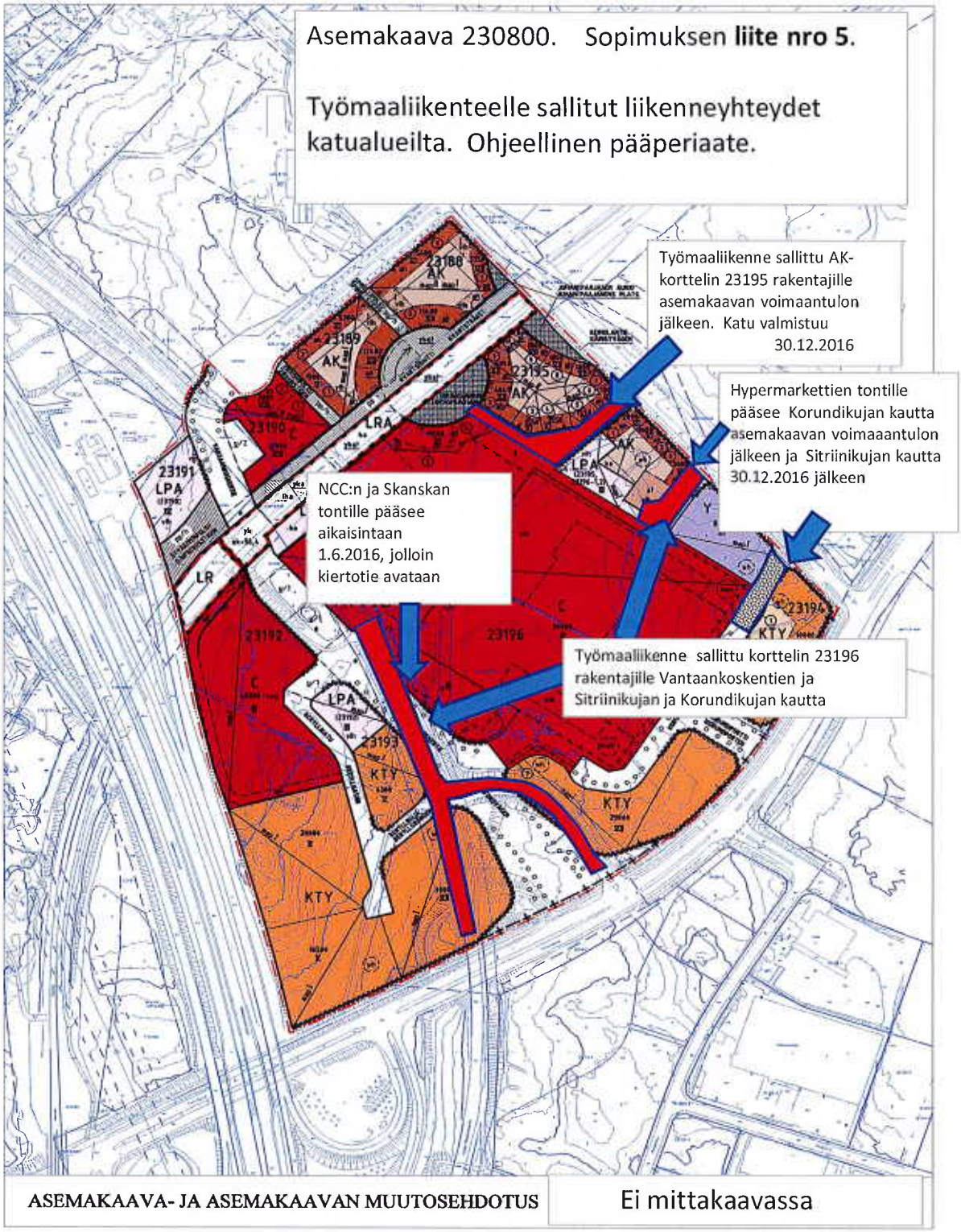
Asemakaava 230800. Sopimuksen **liite nro 4.**

Kaupungin rakentamisvastuulla olevien katujen alustavat valmistumisajat liikenteelle. Tarkemmat ehdot kauppakirjassa . Alueelle tulevat vesihuoltolinjat ja hulevesilinjat rakennetaan katujen yhteydessä.



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS Ei mittakaavassa

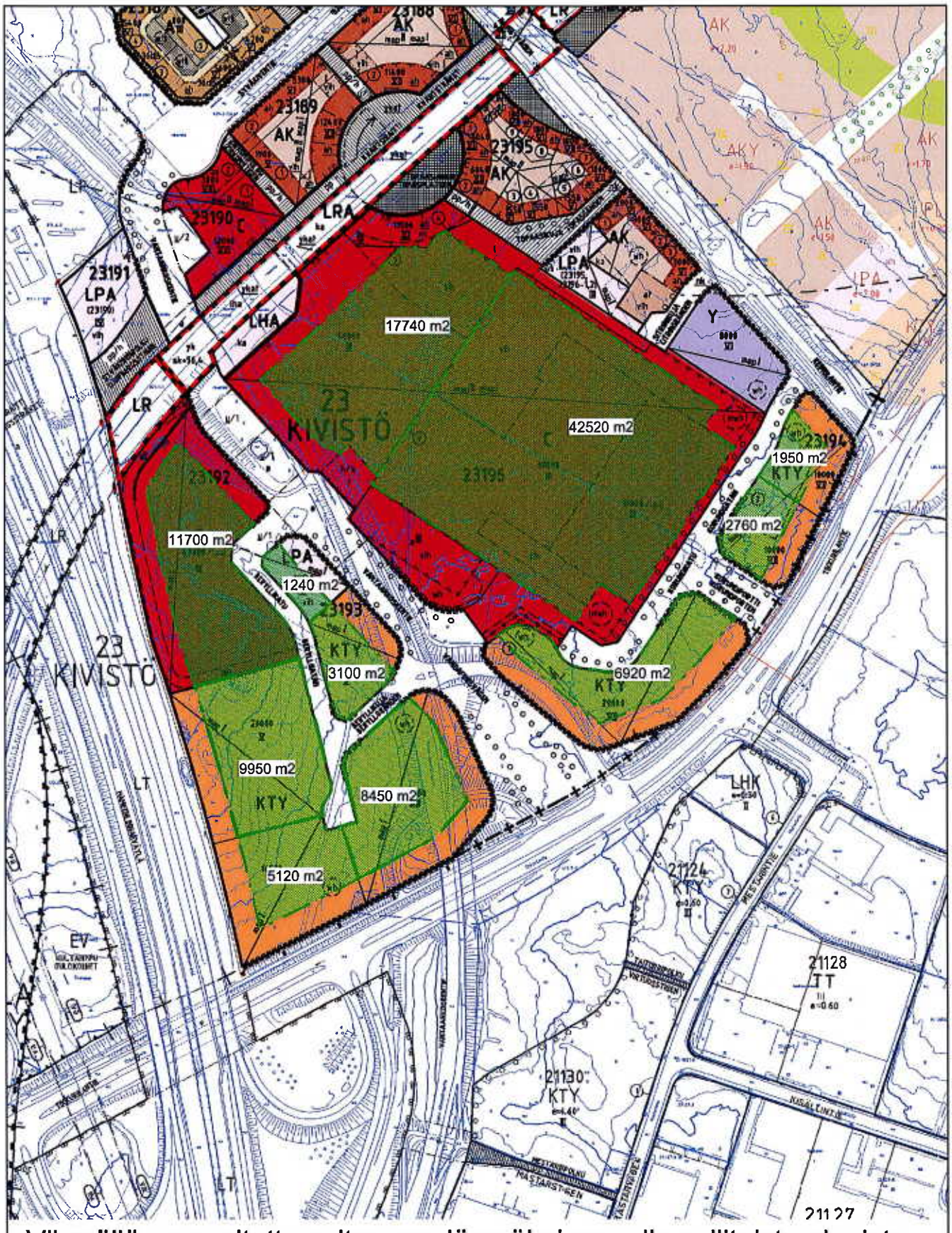
1.6.2015 HM


Asemakaava 230800. Sopimuksen **liite nro 5.**
Työmaaliikenteelle sallitut liikenneyhteydet katualueilta. Ohjeellinen pääperiaate.
Työmaaliikenne sallittu AK-korttelin 23195 rakentajille asemakaavan voimaantulon jälkeen. Katu valmistuu 30.12.2016
Hypermarkettien tontille pääsee Korundikujan kautta asemakaavan voimaantulon jälkeen ja Sitriinikujan kautta 30.12.2016 jälkeen
NCC:n ja Skanskan tontille pääsee aikaisintaan 1.6.2016, jolloin kiertotie avataan
Työmaaliikenne sallittu korttelin 23196 rakentajille Vantaankoskentien ja Sitriinikujan ja Korundikujan kautta
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM

Kivistö-projekti
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava

Liite 6



Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta esisopimuksen NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Esisopimus koskee Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) kiinteistöä 92-23-196-7.

Kaupunginhallitus on päättänyt esisopimuksesta kokouksessaan 30.11.2015 § 22.

Vantaalla 2. päivänä joulukuuta 2015

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Juha Myllymäki
kaupunginlakimies

23 § Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarketkeskuksen I-vaihe /Kesko Oyj, Helsingin Osuuskunta Elanto / HP

VD/5009/10.00.01.05/2015
HP/HW/GK/JB

Kivistön kaupunkikeskus sijaitsee Vantaan kaupungin Kivistön (23) kaupunginosassa rakenteilla olevan Kehäradan Kivistön aseman ympäristössä. Alue rajautuu koillisessa Vanhaan Nurmijärventiehen, lounaassa Vanhaan Hämeenlinnantiehen, luoteessa Kehärataan ja kaakossa lähes Tikkurilantiehen.

Alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi C. Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.4.2011 ja kaupunginhallitus 11.4.2011 hyväksyi Marja-Vantaan ydinkeskustan alueelle asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600, johon sisältyy osa kaupunkikeskustaa, C-kortteleina. Liike- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen rakentamiseen varattava alue (suunnittelualueet 2, 3 ja 4) sijoittuvat tälle keskustatoimintojen (C) alueelle ja ovat tällä hetkellä rakentamatonta maata. Alue on Axel ja Greta Sandellin kuolinpesien (jäljempänä Kuolinpesät) ja Vantaan kaupungin (jäljempänä Kaupunki) omistuksessa. Kuolinpesien omistusosuus on noin 70 % ja kaupungin osuus on noin 30 %.

Vantaan kaupunginhallitus päätti 31.1.2011 § 51 suunnitteluvarauksesta Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle. Suunnitteluvaraus oli voimassa 31.12.2012 saakka.

Kaupunginhallitus 19.11.2012 § 24 päätti antaa yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarauksen suunnittelualueelle 2 Marja-Vantaan kaupunkikeskukseen liittyville kaupan suuryksiköille. Hyväksytyn varauksen mukaan edellä mainittu suunnitteluvaraus jatkui 31.12.2014 asti, elleivät Kaupunki yhdessä ko. alueen varauksien saajien kanssa totea 31.12.2013 mennessä, että alueen suunnittelu ja tehdyt päätökset eivät mahdollista alueen asemakaavan etenemistä käsittelyyn vuoden 2014 aikana. Tällöin varaus päättyy 31.12.2013.

Kaupunkikeskuksen suunnittelu käynnistyi Skanskan ja NCCn vetoisena yhdessä Kaupungin, Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa huhtikuun 2013 kaupunginhallituksen tekemän suunnitteluvarauksen jälkeen.

Kaupunginhallitus päätti 2.12.2013 § 24 jatkaa yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukseen liittyvien kaupan suuryksiköille. Suunnitteluvaraus oli kaupunginhallituksen aiempien päätösten mukaisesti voimassa 31.12.2014 asti ja että lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin kaavoitusvaiheessa.

Kaupunginhallitus päätti 17.11.2014 § 27 jatkaa yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukseen liittyvien kaupan suuryksiköille ja tarkistaa alueen rajausta siten, että suunnitteluvaraus koskee asemakaavaehdotuksen korttelin 23196 tonttia 6.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2015 asti. Lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin lopullisen asemakaavaehdotuksen valmistuttua asemakaavan nähtävilläolon jälkeen.

Suunnittelu on edennyt yhteistyössä kaupungin ja kaikkien osapuolien (Kesko, HOK, NCC ja Skanska) kanssa. Suunnittelussa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja kaupallisten ja julkisten tilojen, asuntorakentamisen ja liikenneväylien sijoittumiselle. Apulaiskaupunginjohtajan johtamissa kokouksissa on päädytty yhteisesti asemakaavaehdotukseen.

Esisopimuksella kiinteistön kaupasta Vantaan kaupunki sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto yhteisesti sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle perustettavan yhtiön lukuun seuraavat määräalat:
Kaupungin omistama osuus asemakaavan mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti

- noin 18 743 m2:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja

- noin 2 461 m2:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501

Rakennettava tontti nro 8 muodostuu kahdella kaupalla: Kaupungilta tämän esisopimuksen pohjalta laadittavalla kauppakirjalla ja Kuolinpesiltä toisella kauppakirjalla ostetuista määräaloista.

Tontti on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m2. Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä sekä muita liiketiloja, yksityisiä ja julkisia palveluja (jäljempänä Hypermarketkeskuksen I-vaihe).

Kauppahinta on 7 548 472 euroa. Kauppahinnasta maksetaan 754 847,20 euroa esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että
a) 1.6.2015 päivätty asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan,
b) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000–30 000 k-m^2:n suuruisen Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Hypermarketkeskukseen Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen avausvaiheessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m^2:n suuruiset kaksi hypermarkettia,
c) NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) sekä Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 00–30 000 k-m^2:n suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Sopimukseen sisältyy Vantaankoskentien siirto ja uuden sillan rakentaminen kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Hypermarketkeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta 600 000 euroa kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Esisopimus liitteineen on liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 22

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa liitteenä olevan esisopimuksen kiinteistön kaupasta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 15.6.2015 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:
Päätetään
a) tehdä ja allekirjoittaa Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa liitteenä oleva esisopimus kiinteistön kaupasta,

b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan, ja
c) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Merkittiin, että projektijohtaja Gilbert Koskela selosti asiaa kokouksen alussa.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kesän ja syksyn aikana Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto sekä toisaalta NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat neuvotelleet yhteistyöstä ja keskinäisestä yhteistyösopimuksesta. Toimijat ovat päässeet keskinäiseen sopimukseen hypermarketkeskuksen eri vaiheiden määritelmistä, rakentamisen vaiheistamisesta ja eri vaiheiden laajuudesta, kaupallisesta tilajaosta ja liiketilatyypeistä kahden hypermarketin lisäksi, keskinäisistä rasitteista sekä kauppakirjan tekemisen edellytyksistä.

Hypermarketkeskuksen I-vaihe on jakaantumassa kahteen vaiheeseen IA ja IB. Hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan hypermarketkeskuksen ensimmäisessä vaiheessa Kivistöön suunnitellaan aikaisemmista suunnitelmista poiketen pienempiä mutta tehokkaampia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kauppakeskuksen tarvitsema asiakaskysyntä on vahvasti riippuvainen koko Kivistön kaupunkikeskuksen vahvistumisesta ja sen tuomasta lähialueen ostovoimasta sekä yleisestä taloustilanteesta ja ostovoiman kehittymisestä. Kivistön suuralueella asui 1.1.2015 8 899 asukasta. Kaupungin väestöennusteen mukaan asukasluvun ennustetaan kohoavan kymmenessä vuodessa noin 15 000 asukkaaseen.

Hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan suuryksiköiden koon supistuminen on seurausta yleisestä vähittäiskaupan markkinatilanteesta. Nykyisen suhdannetilanteen vallitessa myös kaupan toimintaympäristön muutokset tapahtuvat entistä nopeammin, eivätkä ne ole helposti ennakoitavissa. Ennusteiden mukaan markkinoiden nollakasvu Suomessa voi jatkua pitkään ja samalla kuluttajien ostovoiman ennustetaan alenevan. Kuluttajien luottamus taloustilanteeseen pysyy heikkona. Toinen haaste vähittäiskaupalle hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan on kaupan alalla tapahtuva digitalisaatio ja sen vaikutukset erityisesti käyttötavarakauppaan. Yhä suurempi osa käyttötavarakaupasta käydään verkossa, ja kaupan fyysisiä neliöitä tarvitaan tulevaisuudessa vähemmän. Samaan aikaan kaupan myymäläkonseptit ovat kehittyneet tehokkaammiksi ja kaupan tuotteet saadaan sijoitettua tehokkaammin pienempään tilaan myymälässä. Mahdollistamalla Kivistön hypermarketkeskuksen toteuttaminen useammassa vaiheessa, edesautetaan hanketta koskevien investointipäätösten tekemistä ja hankkeen käynnistymistä.

Hypermarketkeskuksen I-vaihe on suunniteltu jaettavaksi kahteen osaan siten, että IA-vaiheessa hypermarketkeskus ulottuisi kaakkoon Tikkurilantietä kohti, kuten on alun perin suunniteltu, mutta niin Keimolantien kuin Vantaankoskentien pitkät sivut toteutettaisiin koko leveydeltään vasta IB-vaiheessa. Toisin sanoen hypermarketkeskus olisi alussa pitkä, mutta kapea. Huolto olisi järjestettävissä heti alusta lähtien lopulliseen paikkaansa ulkokulmiin. IB-vaiheen laajennusalueita käytettäisiin IA-vaiheessa maantasopysäköintiin.

Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto sekä NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat yhdessä esittäneet muutoksia esisopimukseen. Muutoksilla on tarkoitus varmistaa toimijoiden yhteistoiminta sekä hankkeen toteutuminen mahdollisimman pikaisesti.

Kaupunginhallituksen 15.6.2015 § 28 hyväksymiin esisopimuksiin maankäyttötoimi esittää käytyjen neuvottelujen pohjalta tehtäväksi seuraavat olennaiset muutokset:

Hypermarketkeskuksen IB-vaiheen laajennuksen sisällölle on asetettu rajoituksia ennen kauppakeskuksen I-vaiheen avaamista. Tämän jälkeen hypermarketkeskuksen sisällölle ei ole sopimuksellisia rajoituksia. Tällä halutaan turvata kauppakeskuksen I-vaiheen vuokralaisten sijoittuminen kauppakeskuksen puolelle ja siten varmistaa kauppakeskuksen toteutuminen, kun kilpailuasetelmaa hypermarketkeskuksen kanssa ei ole.

Kauppahinta on edelleen 7 548 472 euroa. Kauppahinta ehdotetaan maksettavaksi kolmessa erässä esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä 754 847,20 euroa (10 %) ja kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä 3 774 236 euroa

(50 %) sekä kolmas erä 3 019 388,80 euroa (40 %) viimeistään 31.5.2024. Kolmannelle erälle maksetaan vuotuista korkoa 2 % + 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 2 %. Kolmas erä on sidottu elinkustannusindeksiin ja sille on annettava kaupungin hyväksymä vakuus.

Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen sekä kauppahinnan maksaminen -kohtiin esitetään muutoksia. Keskeistä on osapuolten toisiltaan tarvitsemat vahvistukset kauppakeskuksen liiketilojen vuokrausasteesta, hypermarkettien toteutuksen laajuudesta ja yhteisestä avaamisajankohdasta asemakaavan tultua voimaan. Tämän takia lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään 33 kuukaudella vahvistusten puuttuessa vuoden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta. Kauppakirjat on tämän jälkeen allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa. Etumaksun palautuskohtaan lisätään, että kaupunki palauttaa 50 % etumaksusta (palautus yhteensä 377 423,60 ☐) myös silloin, kun ei ole saatu tarvittavaa vahvistusta kauppakeskuksen toimijoilta alkuperäisessä tai jatketussa määräajassa.

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa vanhojen teiden nimet ovat muuttuneet: Vanha Nurmijärventie on nykyisin Keimolantie, Vanha Hämeenlinnantie on nykyisin Vantaankoskentie. Sopimusalue ei käsitä koko kaava-aluetta.

Kaupunginhallituksen 15.6.2015 käsittelyn jälkeen on noussut esiin tarve varautua ensimmäisessä toteutusvaiheessa suppeampaan rakentamisen määrään (IA-vaihe) kuin mitä suunnitteluprosessin kuluessa oli tavoite. Liitteenä on aineistoa kuvaamaan tämän hetkisen suunnitteluvaiheen käsityksiä rakentamisen vaiheittaisuudesta ja laajuudesta. Kun tämän suppeamman IA-vaiheen ajallisesta pituudesta ei ole tässä vaiheessa tietoa, toteutuksen laadulle asetetaan samat vaatimukset kuin pysyville rakenteille. Kaupunkisuunnittelu on edellyttänyt tutkittavaksi IA-rakentamisvaiheesta hypermarketkeskuksen itä- ja länsisivustan uusien maantasopysäköintien sekä Topaasikujan varrella muuttuvien julkisivuratkaisuiden ja pyöräpaikoituksen mitoituksen vaikutuksia kaupunkikeskuskokonaisuuden toiminnallisuuteen ja kaupunkikuvaan. Esimerkiksi näkymät Topaasiaukion suunnasta hypermarketkeskuksen tontin (kortteli 23196, tontti 8) itäiselle maantasoiselle pysäköintialueelle on katkaistava pyöräpysäköintiin yhdistetyllä vähintään 5 metrin seinä-katosrakenteella. Ko. maantasopaikoitukset molemmin puolin hyperkauppaa on rajattava maisemallisesti laadukkailla seinäke-köynnöskasvirakenteilla ja hypermarketkeskuksen seiniin on sijoitettava valoteokset, jotka voidaan hypermarketkeskuksen laajentumisen myötä siirtää lopulliseen paikkaan. Nämä luonteeltaan alustavat tarkastelut ohjaavat jatkosuunnittelua ja päätösten toimeenpanoa.

Kaupunginhallitus hyväksyi 15.6.2015 myös Kivistön kaupunkikeskustan asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen sekä teki Kivistön kauppakeskuksen ja hypermarketkeskuksen II-vaihetta koskevat tontinvarauspäätökset. Niitä ei ole tarkoitus muuttaa kiinteistökaupan esisopimusten muutosten johdosta.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs.:n esitys:

Päätetään

a) tehdä ja allekirjoittaa Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuusliike Elannon kanssa liitteenä oleva tarkistettu esisopimus kiinteistön kaupasta,

b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan ja kun kauppakirjan tekemisen muut edellytykset ovat täyttyneet,

c) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia, ja

d) edellyttää, että I-toteutusvaiheen rakentuessa suppeampana IA-vaiheena Topaasikujan katutilan ja tontin 23196 / 8 maantasopaikoituksien tilallinen ja toiminnallinen rajaus tulee ratkaista maisemalliselta laadultaan korkeatasoisena täyttäen Kivistön kaupunkikeskuksen laatukriteerit.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtaja totesi, että pöytäkirja tarkastetaan ja hyväksytään tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

———

Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj haluavat jatkoaikaa kiinteistökaupalle 31.12.2018 asti. Kauppakeskuksen vuokrausaste ei vielä mahdollista kauppakeskuksen investointipäätöksen tekemistä. Kiinteistökauppa tulisi nyt tehdä 24.8.2017 mennessä.

Kaupunki sekä Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy allekirjoittivat esisopimuksen 4.12.2015. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Kivistön kaupunkikeskus I -asemakaavan 14.12.2015 (§ 13). Asemakaavan hyväksymispäätöksestä valitettiin, mutta Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 6.6.2016. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä ei valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunki kuulutti asemakaavan voimaan 24.8.2016.

Esisopimus tuli voimaan heti, kun osapuolet olivat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja on tehtävä kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun seuraavat kaupan edellytykset ovat täyttyneet:

a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan,

b) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000–30 000 k-m2 suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m2:n suuruiset kaksi hypermarkettia,

c) NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) sekä Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000–30 000 k-m2 suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto näin ilmoittavat.

Esisopimuksen mukaan kuitenkin mikäli Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

1) antaneet NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m2 hypermarketteja ja

2) saaneet korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy) vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:

2a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai
2b. kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja
2c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m2 vuokrattavaa pinta-alaa, ja

3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy) vahvistettua tietoa Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta,

niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1–3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Lopullisen kauppakirjan edellytyksenä oleva asemakaava on tullut voimaan. Kaupungin osalta lopullisen kauppakirjan edellytykset ovat täyttyneet.

Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto ovat ostaneet yhdessä perustettavan yhtiön lukuun 24.2.2017 Greta ja Axel Sandellin kuolinpesiltä noin 17 374 m2:n suuruisen määräalan hypermarketkeskuksen tontista. Tämä

kiinteistökauppa yhdessä kaupungin kanssa tehdyn esisopimuksen kanssa on tehty siinä tarkoituksessa, että Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tulevat rakennuttamaan kortteliin 23196 tontille 8 ns. hypermarketkeskuksen.

Niin Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto kuin NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät ole tehneet vielä investointipäätöstä. Ruokakesko Oy:lla ja Helsingin Osuuskauppa Elannolla ei ole ollut edellytyksiä vielä antaa esisopimuksen mukaista vahvistusta kauppakeskuksen rakentajille toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m2 hypermarketteja. Kumpikaan osapuoli ei ole myöskään antanut toisilleen vahvistusta yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusajankohdasta.

Esisopimuksen mukainen vuoden takaraja tulee täyteen 24.8.2017. Tämän johdosta Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj ovat lähestyneet kirjeellä kaupunkia ja vaatineet esisopimuksen mukaisesti lopullisen kiinteistökaupan takarajan siirtämistä 33 kuukaudella. Kirjeen mukaan Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Kesko Oyj:n tarkoituksena on toteuttaa lopullisen kiinteistökaupat sopimuksen mukaisesti, kun ko. vahvistukset on annettu ja saatu. Tavoitteena on avata hypermarketkeskus samanaikaisesti kauppakeskuksen kanssa.

Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj vaativat esisopimuksen mukaisesti lopullisen kiinteistökaupan siirtämistä siis aina 24.5.2020 asti, mikäli esisopimuksen mukaisia vahvistuksia ei ole annettu ja saatu sitä aiemmin.

Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj toteavat kirjeessään, että hypermarketkeskus ja kauppakeskus muodostavat yhdessä Kivistön kaupunkikeskuksen, joka toimii elimellisenä kokonaisuutena vahvistaen toinen toisiaan. Kivistön kaupunkikeskuksen pysäköinti, asiakaskulkuyhteydet, ym. järjestelyt toteutetaan suunnitellusti liityntöineen aina Kivistön asemalla saakka. Keskukset liittyvät sekä toiminnallisesti että palvelutarjonnaltaan kiinteästi toisiinsa, minkä vuoksi em. osiot muun ohella tähtäävät yhteiseen asiakasavaukseen.

Rakennusliikkeet ovat ilmoittaneet, että tavoitteena on kauppakeskuksen avaaminen vuoden 2020 joulumyyntiä varten, jolloin rakentamisen on käynnistyttävä ensi vuonna. Rakennusliikkeet eivät toivovat pidennystä vain 31.12.2018 asti. Tämä edellyttää tarvittavien vahvistusten antamista Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja Kesko Oyj:lle ensi vuonna, jotta lopulliset kiinteistökaupat voidaan tehdä ja jotta olisi mahdollista aloittaa rakentaminen. Tällöin lopullisen kauppakirjan takarajaa ei ole tarvetta siirtää kuin ensi vuoden loppuun asti.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään siirtää Kivistön hypermarketkeskusta koskevan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa enintään 31.12.2018 asti.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Kesko Oyj:n kirje 29.5.2017
- 4.12.2015 allekirjoitettu esisopimus kiinteistön kaupasta Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n kanssa

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala sekä tiedoksi rakennusvalvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, puh. 09 8392 9019
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 09 8392 2739
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupungille

ASIA: KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

viite: esisopimus kiinteistöjen kaupasta 4.12.2015

Vantaan kaupunki myyjänä ja perustettavan yhtiön lukuun toimineet Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy - joka sittemmin on sulautunut Kesko Oyj:n - ostajina ovat 4.12.2015 solmineet kiinteistökaupan esisopimuksen koskien 18 743 m^2:n suuruista määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2 461 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501. Em. määräaloja koskevan esisopimuksen lisäksi Helsingin Osuuskauppa Elanto (jäljempänä: HOK-Elanto) ja Kesko Oyj (jäljempänä: Kesko) yhdessä perustettavan yhtiön lukuun ovat 24.2.2017 solmineet Greta ja Axel Sandellin kuolinpesien kanssa lopullisen kiinteistökaupan noin 17 374 m^2 suuruisen määräalan ostosta Vantaan kaupungin Lapinkylässä sijaitsevasta Klemets -nimisestä tilasta RN:o 3:136. Edellä todettu kaupungin kanssa solmittu kiinteistökaupan esisopimus ja kuolinpesien kanssa solmittu lopullinen kiinteistökauppa on tehty siinä tarkoituksessa, että HOK-Elanto ja Kesko tulevat rakennuttamaan määräalojen muodostamalla, Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) C-korttelin 23196 tontille nro 8 ns. Hypermarketkeskuksen.

NCC Property Development Oy:n (jäljempänä: NCC) ja Skanska Talonrakennus Oy:n (jäljempänä: Skanska) tarkoituksena on urakoida Hypermarketkeskuksen naapuriin, siihen välittömästi liittyvä erikoiskauppaa ja palveluita tarjoava Kauppakeskus. NCC ja Skanska ovat oman hankkeensa tarvitsemien alueiden osalta mm. solmineet Vantaan kaupungin kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen. Hypermarketkeskus ja Kauppakeskus muodostavat yhdessä Kivistön Kaupunkikeskuksen, joka toimii elimellisenä kokonaisuutena vahvistaen toinen toistaan. Kivistön Kaupunkikeskuksen pysäköinti, asiakaskulkuyhteydet, ym. järjestelyt toteutetaan suunnitellusti liityntöineen aina Kivistön asemalla saakka. Hypermarketkeskus ja Kauppakeskus liittyvät sekä toiminnallisesti että palvelutarjonnaltaan kiinteästi toisiinsa, minkä vuoksi em. osiot muun ohella tähtäävät yhteiseen asiakasavaukseen.

Em. Vantaan kaupungin ja HOK-Elannon sekä Keskon 4.12.2015 solmimassa esisopimuksessa on muun ohella sovittu, että:

> *Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta*
>
> *1) antaneet NCC:lle ja Skanskalle vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m2 hypermarketteja ja*
> *2) saaneet korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:*
> *a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai*
> *b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja*
> *c. joka tapauksessa vähintään 15 000 h-m^2 vuokrattavaa pinta-alaa,*

3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistettua tietoa Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta

niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella.

Toteamme, että edellä tarkoitettu asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan 24.8.2016, joten esisopimuksessa sovittu määräaika päättyy 24.8.2017. Toistaiseksi emme ole saaneet NCC:ltä ja Skanskalta edellä kohdassa 2) todettua vahvistusta vuokrauksesta emmekä kohdassa 3) tarkoitettua vahvistettua tietoa yhteisen avauksen varmistavasta toteutusaikataulusta, emmekä näin ollen ole itsekään kyenneet antamaan NCC:lle ja Skanskalle edellä kohdassa 1) tarkoitettua vahvistusta avata vähintään yhteensä 16 000 k-m2 hypermarketteja.

Kivistön Kaupunkikeskushanketta viedään eteenpäin hyvässä ja tiiviissä yhteistyössä HOK-Elannon, Keskon, NCC:n ja Skanskan kesken. Kuitenkin NCC:ltä ja Skanskalta saatujen tietojen perusteella arvioimme, että edellä kohdissa 2) ja 3) todettuja vahvistuksia ei tulla saamaan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisessa määräajassa eli 24.8.2017 mennessä.

Näin ollen edellä kirjattuun 4.12.2015 kiinteistökaupan esisopimukseen ehtoon viitaten HOK-Elanto ja Kesko ostajina vaativat, että lopullisen kiinteistökaupan takarajaa siirretään 33 kuukaudella. Tarkoituksenamme on toteuttaa lopulliset kiinteistökaupat sopimuksen mukaisesti, kun ko. vahvistukset on annettu ja saatu. Tavoitteenamme on avata Hypermarketkeskus saman aikaisesti Kauppakeskuksen kanssa.

Helsingissä 29.5.2017

Kunnioittavasti

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO
yhdessä perustettavan yhtiön lukuun toimivina

Jyrki Karjalainen Juha Eronen

KESKO OYJ

Antti Palomäki Markku Jantunen

ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN KAUPASTA / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto yhteisesti / ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800, KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja / **Ruokakesko Oy** (jäljempänä Kesko) ja **Helsingin Osuuskauppa Elanto** (jäljempänä Hoke) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. Kesko ja Hoke ovat yhdessä jäljempänä **Ostajat.**

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunginhallitus päätti 31.1.2011 antaa Keskolle ja Hokelle 31.12.2012 saakka voimassa olleen suunnitteluvarauksen kaupan suuryksiköiden toteuttamiseksi Kivistön kaupunkikeskukseen. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.6.2012 Axel Sandellin kuolinpesän ja Greta Sandellin kuolinpesän kanssa 31.5.2007 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen tarkennuksista, joilla täsmennettiin mm. kaupan suuryksiköiden tontinluovutusehtoja. Kaupunginhallitus päätti 19.11.2012 jatkaa Keskon ja Hoken yhteistä kaupan suuryksiköiden suunnitteluvarausta ehdollisena 31.12.2014 saakka. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmien väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäätöksen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvarauksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Kesko ja Hoke ovat teettäneet Kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä kauppakeskuksen toteuttajiksi 15.4.2013 valittujen NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 1.6.2015, kaupunginhallitus hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 15.6.2015. Kaupunginvaltuusto tullee hyväksymään asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 14.12.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kartta, joka on tarkoitus esitellä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 14.12.2015, on liitteenä 1.

Keskon ja Hoken kaupan suuryksiköiden II-rakennusvaiheen laajennusalue yhteensä 10 000 k-m^2 on korttelissa 23196 (ohjeellinen tontti nro 9). Laajennus on mahdollista sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti laajennusaluetta koskevan suunnitteluvarauksen. Varausaluetta on mahdollista käyttää varausaikana pysäköintiin korvausta vastaan.

MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotellitiloja. Asemakaavamääräysten mukaisesti korttelissa 23196 tonteille 7 ja 8 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m^2, josta 60 000 k-m^2 vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kauppakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarket-keskuksen IA-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asuntotontteja, kaikkia yhdessä.

Kauppakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua vähintään 20 000 k-m^2 suuruista kauppa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kauppakeskusosiota.

Hypermarketkeskuksen IA-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken vähintään 18 000 k-m2:n hypermarketkeskusta, josta enintään 2 000 k-m2 on muussa kuin hypermarket-käytössä.

Hypermarketkeskuksen IB -vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunnitellun Keskon ja Hoken Hypermarketkeskuksen toista laajuudeltaan enintään 12 000 k-m2 suuruista vaihetta. Suurin osa

Hypermarketkeskuksen IB-vaiheesta käytetään hypermarkettien laajennukseen, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan ennen Kauppakeskuksen I-vaiheen ja Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen avausta. Laajennuksen sisällölle ei kuitenkaan aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisen jälkeen. Laajennuksen sisällölle ei myöskään aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli Kauppakeskuksen I-vaihe ei ole avautunut 31.12.2020 mennessä.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IB- sekä II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),

b) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000 – 30 000 k-m^2 suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m^2:n suuruiset kaksi hypermarkettia,

c) NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) sekä Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m^2 suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ostaja näin ilmoittaa.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä: Vantaan kaupunki (y-tunnus 0124610-9), Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki)

Ostaja: Ruokakesko Oy (y-tunnus 1636677-9) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (y-tunnus 1837954-9) perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä Ostajat)

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavat määräalat:
Kaupungin omistama osuus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti
- noin 18 743 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja
- noin 2 461 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501

Määräalat yhdessä jäljempänä "Kaupan kohde".

Kaupan kohde on esitetty liitteessä 2.

Rakennettava tontti nro 8 muodostuu kahdella kaupalla, Kaupungilta tällä kauppakirjalla sekä Axel ja Greta Sandellin kuolinpesiltä toisella kauppakirjalla ostetuista määräaloista. Korttelin 23196 tontti nro 8 on jäljempänä "Tontti".

Tontti on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m^2. Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä sekä muita liiketiloja, yksityisiä ja julkisia palveluja (jäljempänä Hypermarketkeskuksen I-vaihe).

Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen pinta-ala on vähintään 18 000 k-m^2.

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kauppakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen IA-, IB- ja II-vaiheen 19.11.2015 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on seitsemänmiljoonaa viisisataaneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi (7 548 472) euroa. Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että kauppahintaa tarkistetaan määrällä, joka vastaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulopäivänä tiedossa olevan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun ja kaupantekohetkellä tiedossa olevan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun muutosta. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla.

Kauppahinta maksetaan kolmessa (3) erässä seuraavasti:

1) Kauppahinnan ensimmäinen erä (etumaksu) seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksansataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa todetaan maksetuksi 4.12..2015 allekirjoitetun esisopimuksen yhteydessä.

2) Kauppahinnan toinen erä eli kolmemiljoonaa seitsemänsataaseitsemänkymmentäneljätuhatta kaksisataakolmekymmentäkuusi (3 774 236) euroa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Ostajat luovuttavat kaupantekotilaisuudessa kauppahinnan kolmannen erän – sekä em. indeksiehdon mukaisen kauppahinnan mahdollisen tarkistuserän – maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymän vakuuden.

3) Kauppahinnan kolmas erä kolmemiljoonaa yhdeksäntoistatuhatta kolmesataakahdeksankymmentäkahdeksan ja 80/100 (3 019 388,80) euroa – sekä em. tavoin elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti määräytyvä kauppahinnan mahdollinen tarkistuserä – maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille viimeistään 31.5.2024. Kauppahinnan kolmannelle erälle – sekä em. indeksiehdon mukaiselle kauppahinnan mahdolliselle tarkistuserälle – maksetaan vuotuista korkoa kaupantekopäivästä lukien ja kertynyt korko maksetaan kauppahinnan kolmannen erän maksamisen yhteydessä. Korko on 2 % lisättynä 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 2 %.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja hyväksyttyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 18 000 k-m^2 ja jossa vähintään 16 000 k-m^2 on käytetty kahteen hypermarkettiin valmiiksi siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä,

a) kun Vantaankoskentien liikenne on siirretty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016. Muutoin kunnallistekniikan puolesta ei ole estettä rakennustöiden aloittamiseen Tontilla, kun kaava on tullut voimaan, ja

b) kun Ostajat ovat saaneet Tontin omistukseensa kokonaisuudessaan.

4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Edellä tässä kohdassa sanotulla kaupan kohteen luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa "Ostajat" sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä kaksi (2) miljoonaa euroa.

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3-4 on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä satatuhatta (100 000) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevästä syystä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 7 Kauppakeskuksen I-vaiheeseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata yhtä aikaa. Näin ollen NCC:lle ja Skanskalle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävin ehdoin.

Ostajien pyynnön/pyyntöjen tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Hypermarketkeskuksen IA–vaiheen toteutusaikaan.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

Kaupungin ilmoituksen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupungin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy asemakaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaavasuunnittelun yhteydessä.

12. Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden

yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

13. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnikkeet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistukseen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käyttämisestä.

Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

14. Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.

15. Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

16. Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

17. Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.

18. Kiinnitykset Kaupunki luovuttaa Kaupan kohteen velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat

Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopimukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

19.1 **Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle**

Kaikille katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.

Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.

19.2 **Tontin ja tontin 7 väliset rasitteet**

Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 7 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan ja asemakaavan muutosten mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttiensa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi

- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
- esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä

- hypermarketkeskuksen Tontin toisen kerroksen 5000 k-m^2:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Kauppakeskuksen tontin nro 7 kautta
- mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteydet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kauppakeskuksen tontin nro 7 Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys (joka kulkee tontilla 7 olevan auton säilytyspaikka-alueen kautta) saadaan johtaa Hypermarketkeskuksen Tontin 8 kautta kadulle ja vastaavasti hypermarketkeskuksen Tontti saa käyttää em. huoltoyhteyttä kauppakeskuksen tontin 7 osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan
- Mikäli Kauppakeskuksen I vaiheessa ei toteuteta em. huoltoyhteyttä Tontin 8 kautta, on Hypermarketkeskuksella oikeus käyttää tontin 7 huoltopihan liikennealueen kautta ja edelleen pohjoisen kiertoliittymän kautta Vantaankoskentielle johdettavaa huoltoyhteyttä.

Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.

19.3 **Tontin ja Kaupungin väliset rasitteet**

Tontin eteläreunassa oleva vesihuollolle varattu, asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen merkitty alue tulee Tontille rasitteeksi. Sille tulee olla pääsy korjauksia ja saneerauksia varten kaikissa tilanteissa.

20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.
Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Hypermarketkeskuksen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

20.1 Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset) katuyhteydet Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avaamiseen mennessä yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että Tikkurilantie ja sen kiertoliittymät sekä pääasiassa Tonttia palvelevat katuyhteydet rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet on liitteenä 4.

Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat 1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Hypermarketkeskuksen IA-vaihe vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidättää oikeuden lykätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.

Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät rakenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisäkustannukset Kaupungille.

20.2 Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omistaja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.

20.3 Kellaripysäköintien luiskat tukimuureineen jäävät Tontin omistukseen kaikilta osin myös katualueella. Tontin omistaja vastaa kustannuksellaan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista. Rakentamisen vastuurajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoituslupahakemuksessa.

20.4 Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloittamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja viemärijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien toimesta ja kustannuksella.

20.5 Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottelevat suoraan HSY Veden kanssa.

20.6 Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.

20.7 Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mukaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hulevesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemäreihin.

20.8 Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksytettävä kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vedentiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.

20.9 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvittaessa hankkia asianmukainen Liikenneviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvat.

20.10 Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autoterminaalin kauppakeskuksen pohjoispuolelle siten, että se on käyttöönotettavissa Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.

21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt

21.1 Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan rakentamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se rakentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.

21.2 Kaupunki on valmis aloittamaan em. väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoitetaan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta on 1.6.2016. *(Rakentamisvelvoitteen laskenta alkaa tästä Vantaankoskentien liikenteen siirrosta muulle reitille.)*

21.3 Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun kaava on tullut voimaan ja sopimukset, suunnitelmat sekä tarvittavat luvat ovat kunnossa.

21.4 Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autoterminaali- ym. kunnallistekniset työkohteet.

22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset

22.1 Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.

22.2 Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta kuusisataatuhatta (600 000) euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonlisäveroton maksu.

22.3 Toisen rakennusvaiheen (Varausalue) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena kaksisataatuhatta (200 000) euroa. Tämä korvaus on arvonlisäveroton maksu. Tämä myöhemmin maksettava korvaus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksuhetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku. II-vaiheen korvaus maksetaan Varausalueen tonttikaupan yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katujärjestelyjen valmistumisesta.

23. Kauppakeskuksen puolelle ehdotetut liityntäpysäköintipaikat

NCC ja Skanska ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi kortteliin 23196 tontille 7 suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki ja Ostajat voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.

24. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

25. Vastuu sopimusvelvoitteista

Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto vastaavat tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista kumpikin 50 %:n osuudella.

26. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Helsingin Osuuskauppa Elannolle, yksi Ruokakesko Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa hypermarketkeskuksen omistuspohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omistajalla ensioikeus neuvotella koko kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoittajatahon omistajarakenteelle.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on seitsemänmiljoonaa viisisataaneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi (7 548 472) euroa sidottuna elinkustannusindeksiin (1951:10=100) kauppakirjan ehdon nro 1 mukaisesti.

Kauppahinnasta seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksansataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa on maksettu tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 ei ole tullut voimaan 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksansataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että Kesko ja/tai Hoke ei ole tehnyt kohdassa I b mainittua investointipäätöstä tai mikäli jäljempänä kohdassa III/3 mainittuja vahvistuksia korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) ei ole saatu alkuperäisessä 12+6 kuukauden tai III/3. mukaisesti enintään 33 kuukaudella jatketussa määräajassa, niin Kaupunki palauttaa Keskolle ja Hokelle yhteensä 50 % etumaksusta ilman korkoa kolmesataaseitsemänkymmentäseitsemäntuhatta neljäsataakaksikymmentäkolme ja 60/100 (377 423,60) euroa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksansataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa takaisin ilman korkoa.

3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet.

Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

1) antaneet NCC:lle ja Skanskalle vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m^2 hypermarketteja ja
2) saaneet korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:
    a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai
    b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä

mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja

c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m^2 vuokrattavaa pinta-alaa, ja

3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistettua tietoa Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta

niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1-3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) eivät ole täyttyneet yhden (1) vuoden kuluessa tai edellä kuvatusti enintään 33 kuukaudella jatketussa määräajassa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta tai
- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2022.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2022 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan 31.12.2022 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Ruokakesko Oy:lle, yksi Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Ruokakesko Oy:n
puolesta valtakirjalla

Antti Palomäki
aluejohtaja

Helsingin Osuuskauppa Elannon
puolesta valtakirjalla

Jyrki Karjalainen
kiinteistöjohtaja

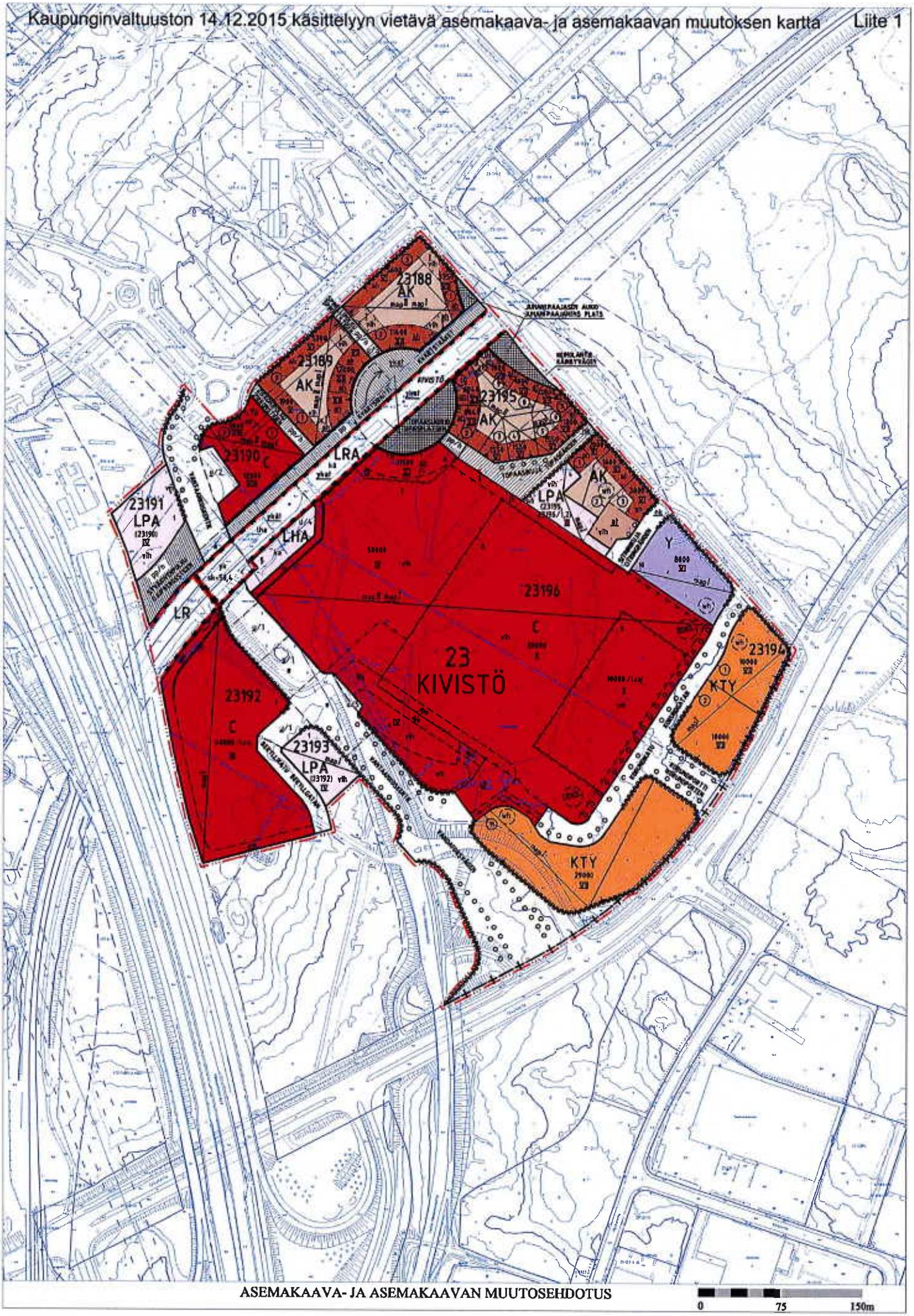
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta, aluejohtaja Antti Palomäki valtakirjalla Ruokakesko Oy:n puolesta ja kiinteistöjohtaja Jyrki Karjalainen valtakirjalla Helsingin Osuuskauppa Elannon puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

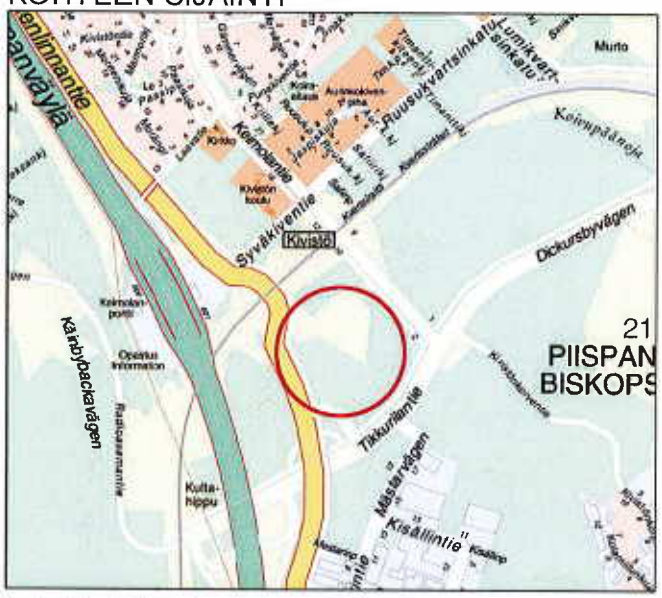
Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

LIITTEET: Liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta, pvm 14.12.2015
Liite 2: Kaupan kohde, määräalat määräaloista 92-413-7-2-M602 ja 92-409-3-131-M501
Liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
Liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
Liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
Liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue


Kaupunginvaltuuston 14.12.2015 käsittelyyn vietävä asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta
Liite 1
23188
AK
23189
AK
23190
C
23191
LPA
23195
AK
LRA
LHA
LR
LPA
AK
Y
23196
C
23
KIVISTÖ
23192
C
23193
LPA
23194
KTY
KTY
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m

KOHTEEN SIJAINTI



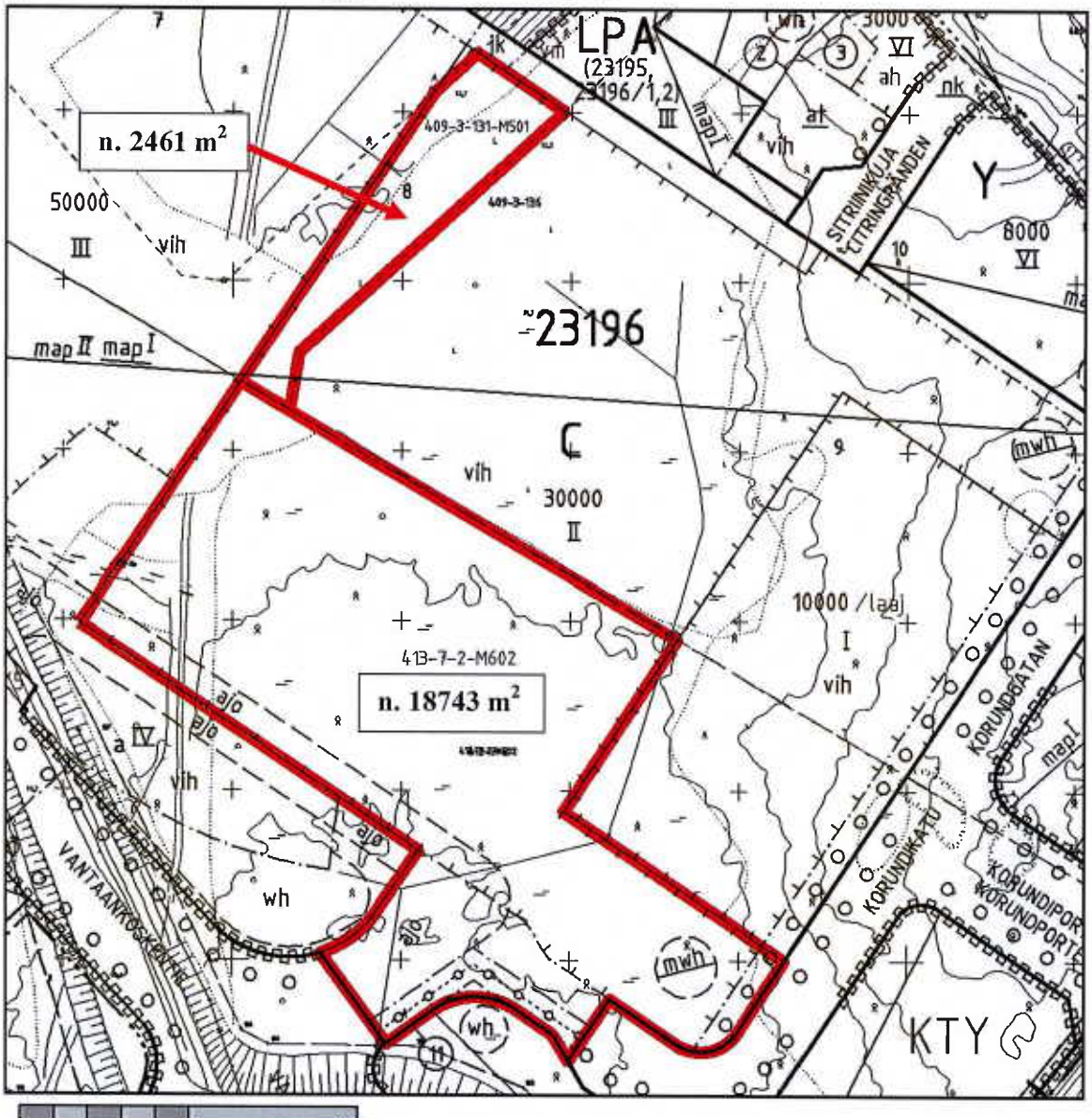
0 0.5 1km 1:20 000

KIINTEISTÖKAUPPA /
myyjä: Vantaan kaupunki
ostaja: Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskunta Elanto perustettavan yhtiön lukuun

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

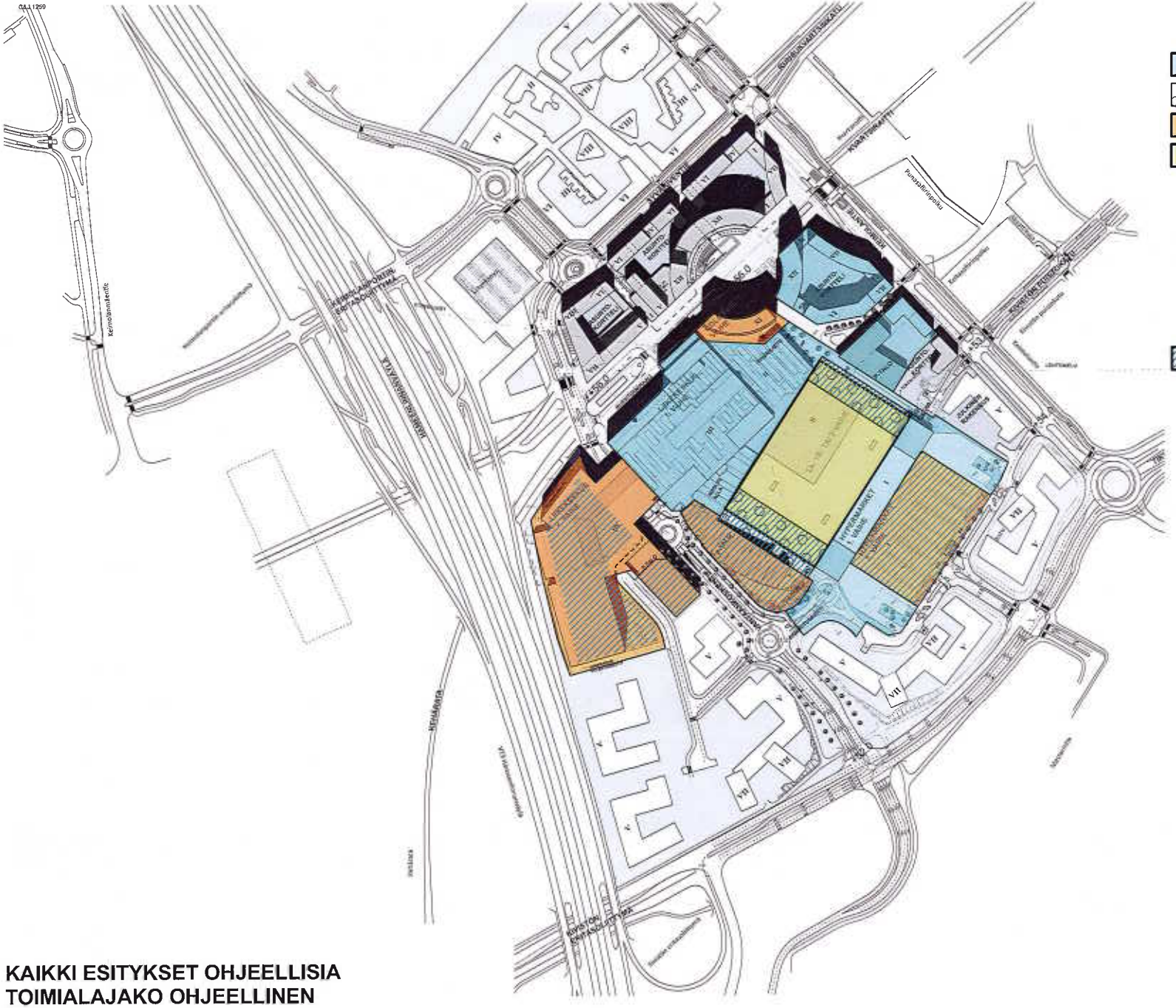
Kylät: LAPINKYLÄ (409)
PIISPANKYLÄ (413)

n. 2461 m^2:n suuruinen määräala määräalasta: 92-409-3-131-M501
ja
n. 18743 m^2:n suuruinen määräala määräalasta: 92-413-7-2-M602
(yhteensä n. 21204 m^2)



0 50 100m 1:2000

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 23 §



Liite 3

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

ASEMAPIIRUSTUS VAIHEET 1A 1B JA 2 1:4000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 23 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

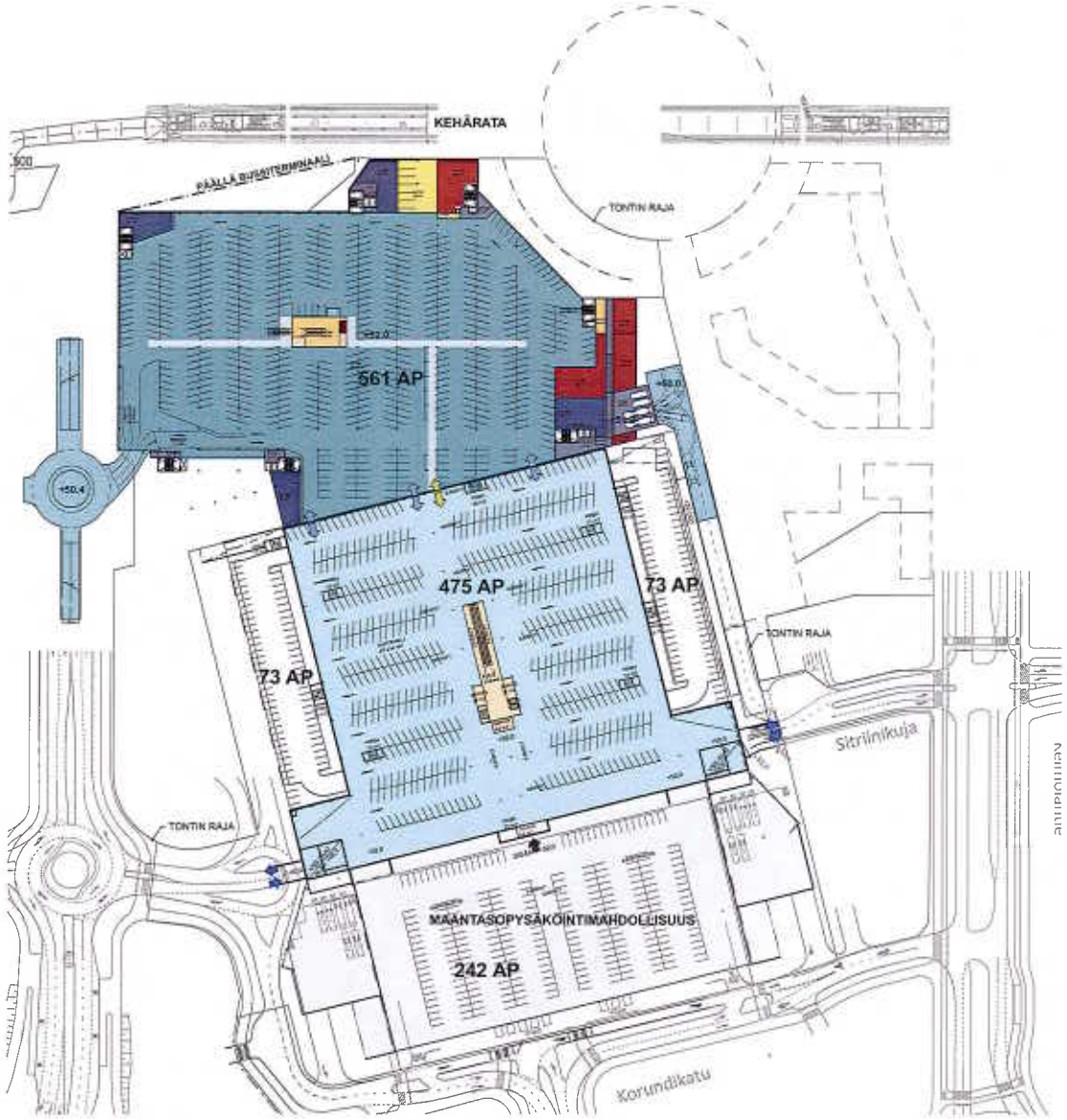
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

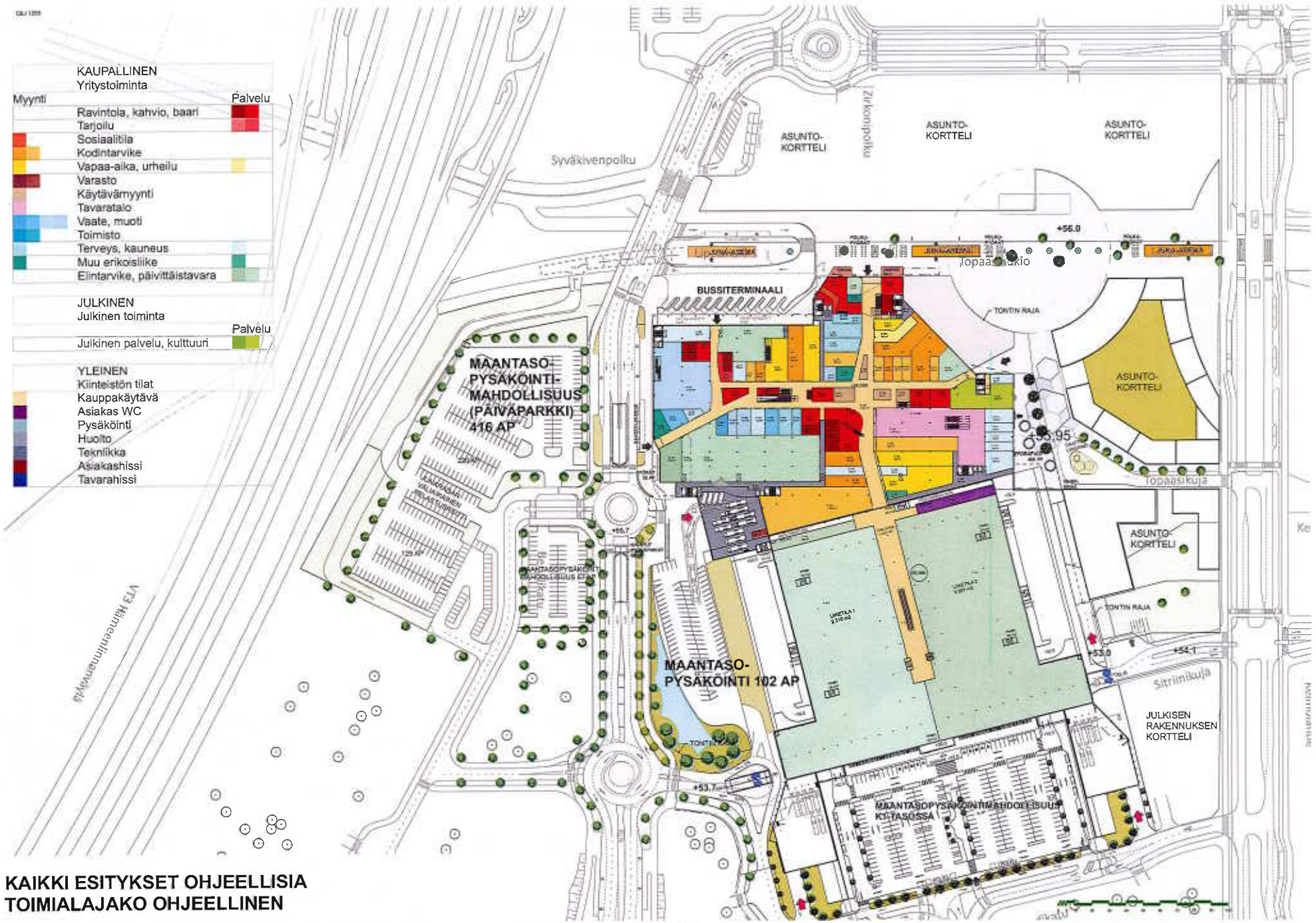


KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA**
APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1A K1 POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1A 1.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 23 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1A 2.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 23 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

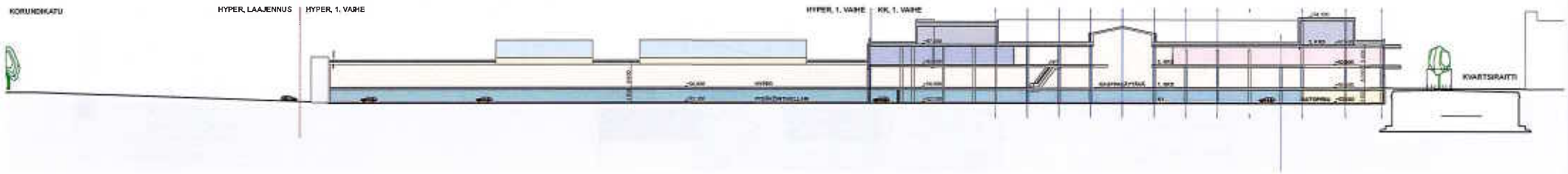
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1A 3.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 23 §



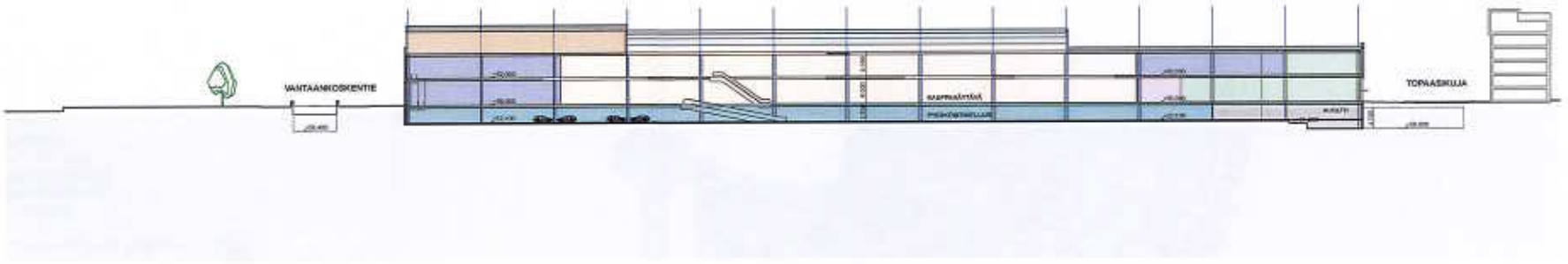
0 5 10 20 30 40 50

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1A LEIKKAUS D 1:1000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 23 §



0 5 10 20 30 40 50

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1A LEIKKAUS B 1:1000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 23 §

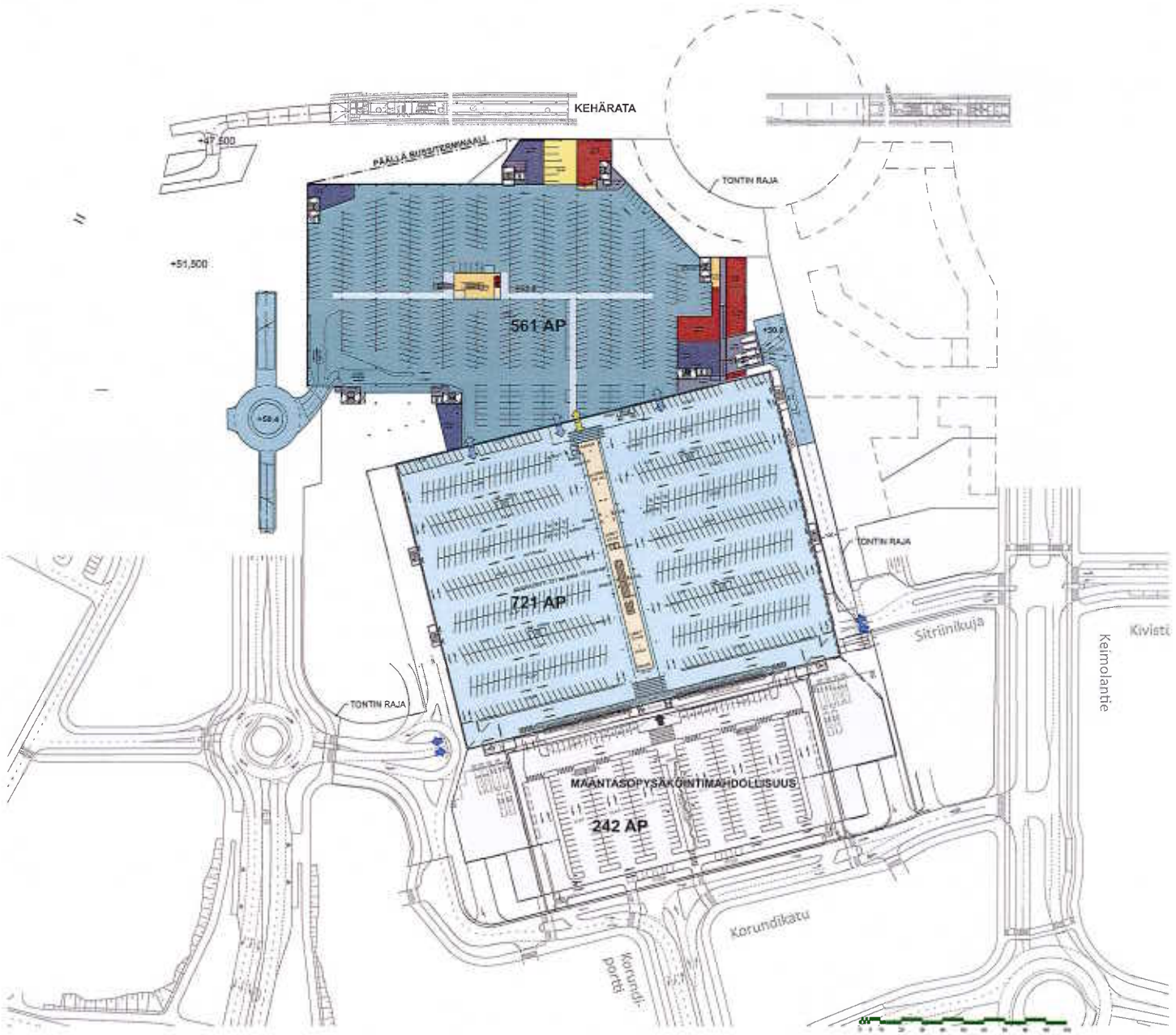
KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat
Kauppakäytävä
Asiakas WC
Pysäköinti
Huolto
Tekniikka
Asiakashissi
Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1B K1 POHJAPIIR. **1:2000** **LUONNOS** **24.11.2015**

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 23 §

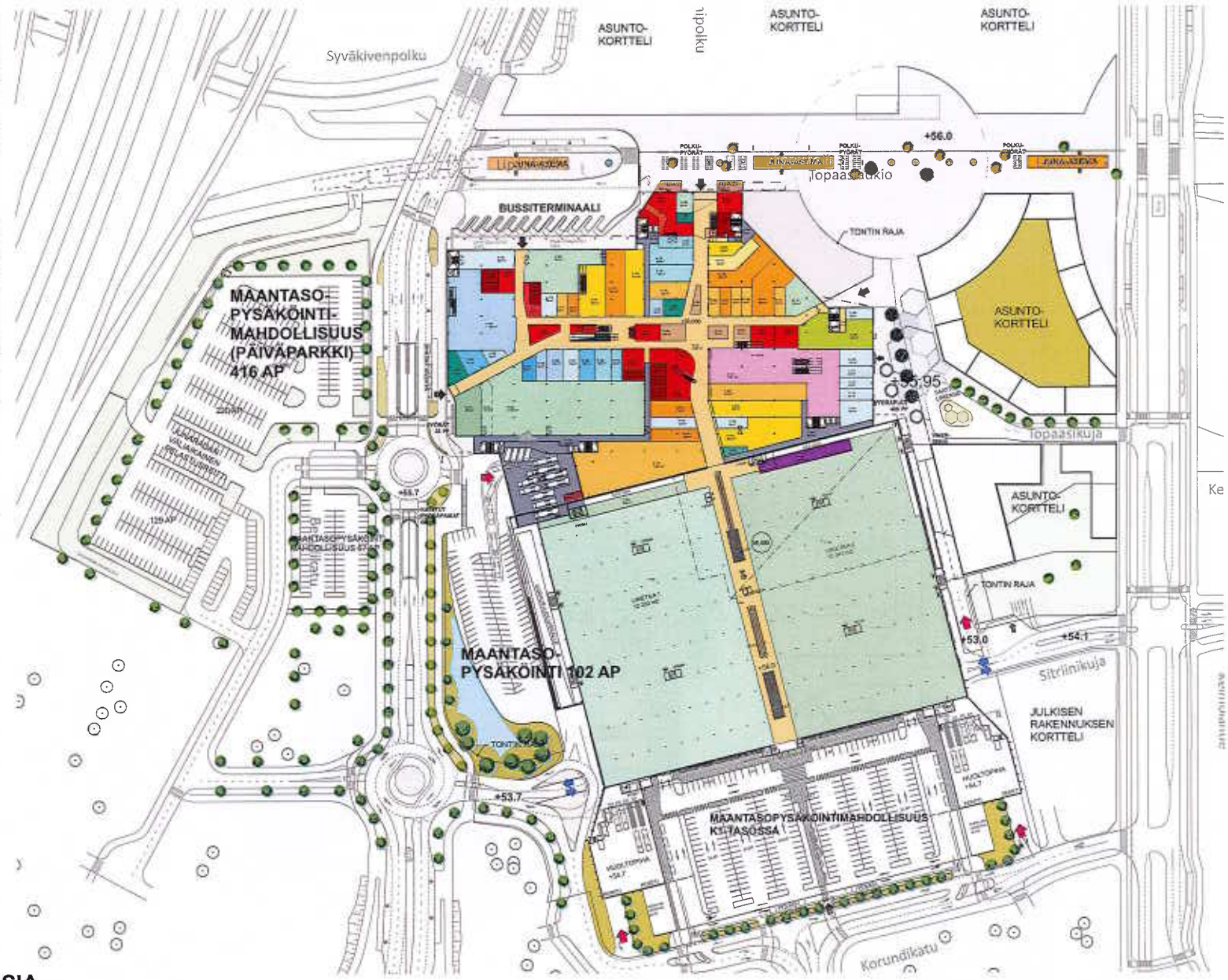
KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaste, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat
Kauppakäytävä
Asiakas WC
Pysäköinti
Huolto
Tekniikka
Asiakashissi
Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE1B 1.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 23 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1B 2.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 23 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat
Kauppakäytävä
Asiakas WC
Pysäköinti
Huolto
Tekniikka
Asiakashissi
Tavarahissi

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

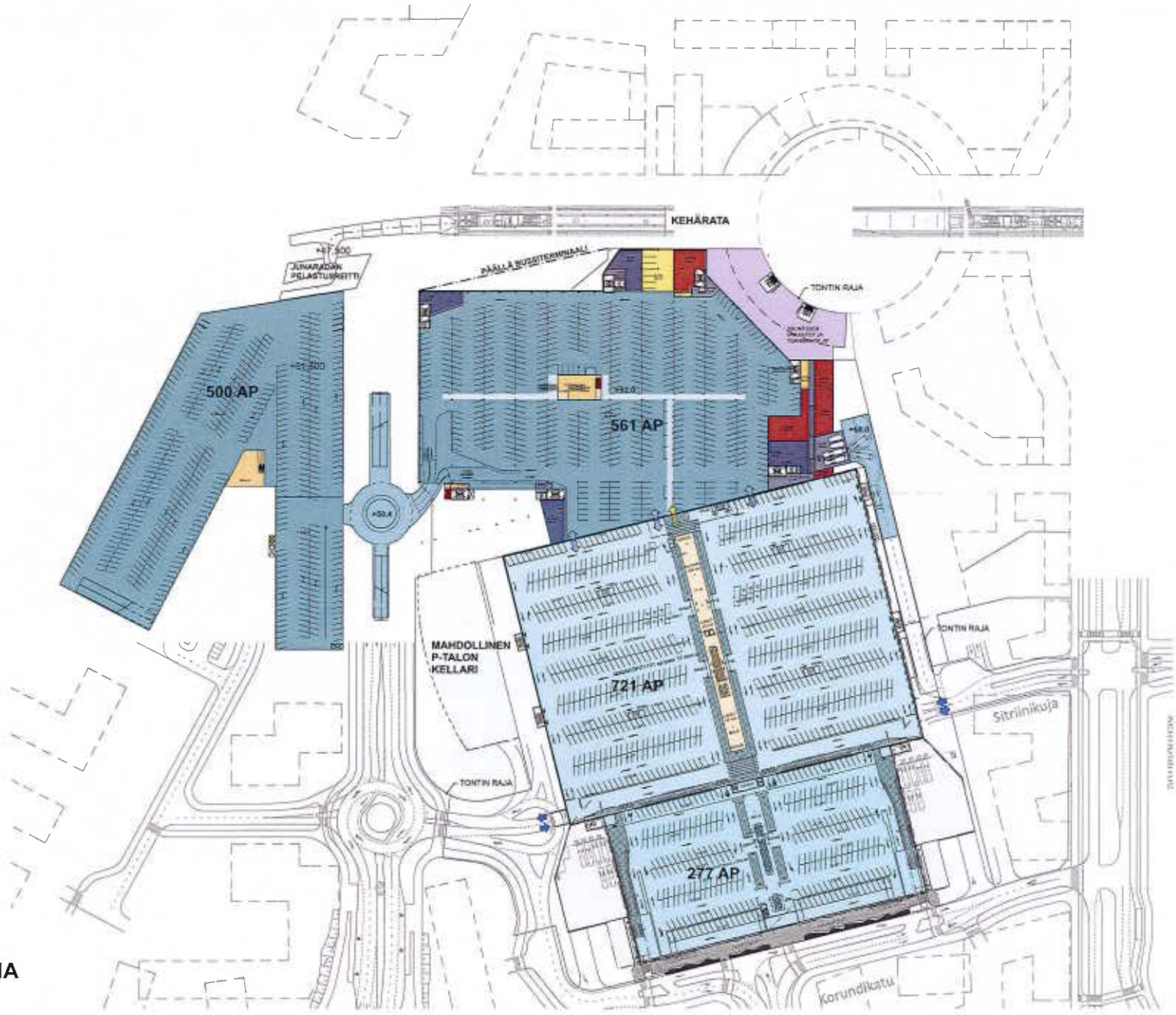
VAIHE 1B 3.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 23 §

	KAUPALLINEN Yritystoiminta	
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

	JULKINEN Julkinen toiminta	
		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	

	YLEINEN Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 2, K1 POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 23 §

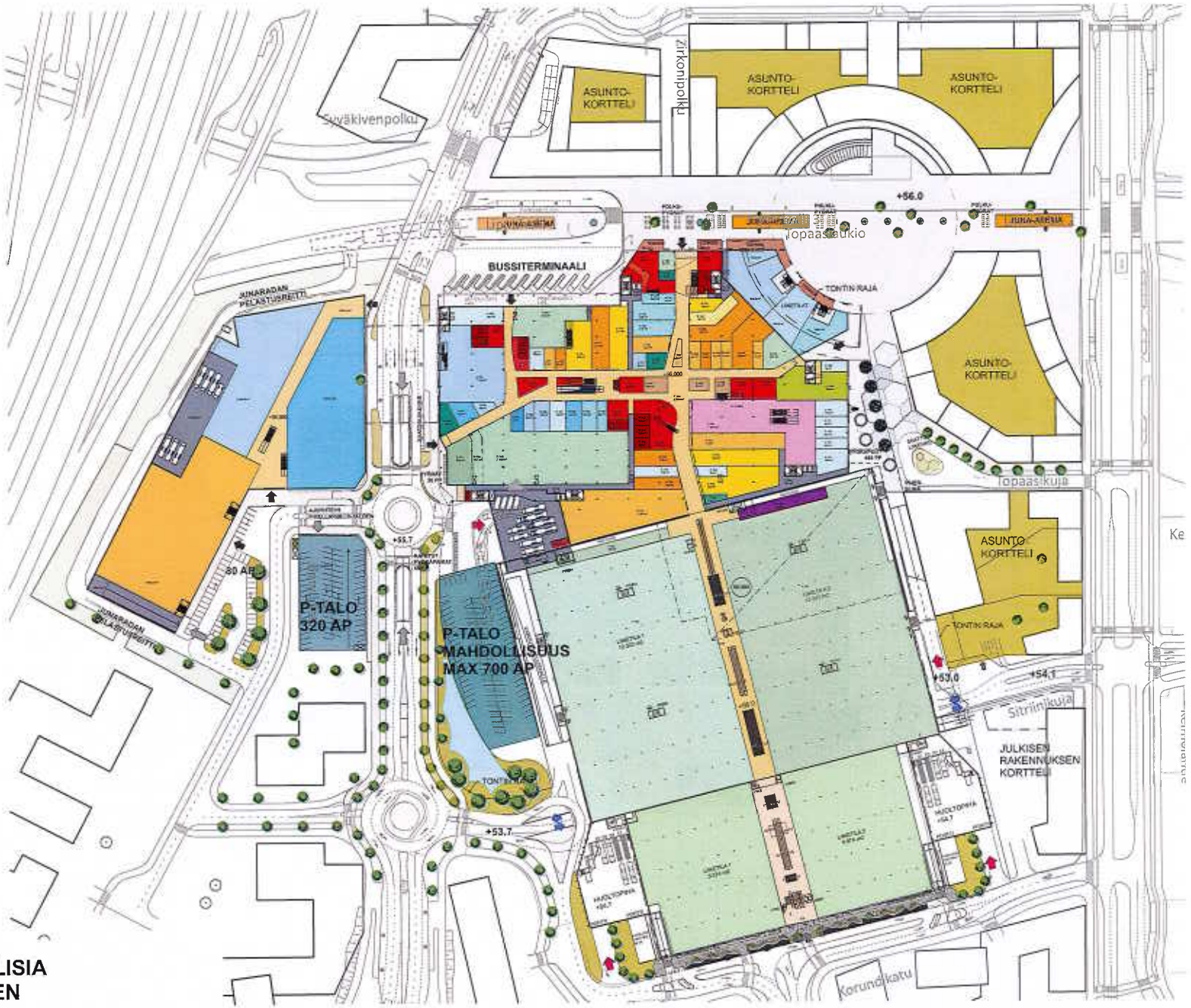
KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat
Kauppakäytävä
Asiakas WC
Pysäköinti
Huolto
Tekniikka
Asiakashissi
Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS | 2.VAIHE, 1.KRS POHJAPIIR. | 1:2000 | LUONNOS | 24.11.2015

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 23 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

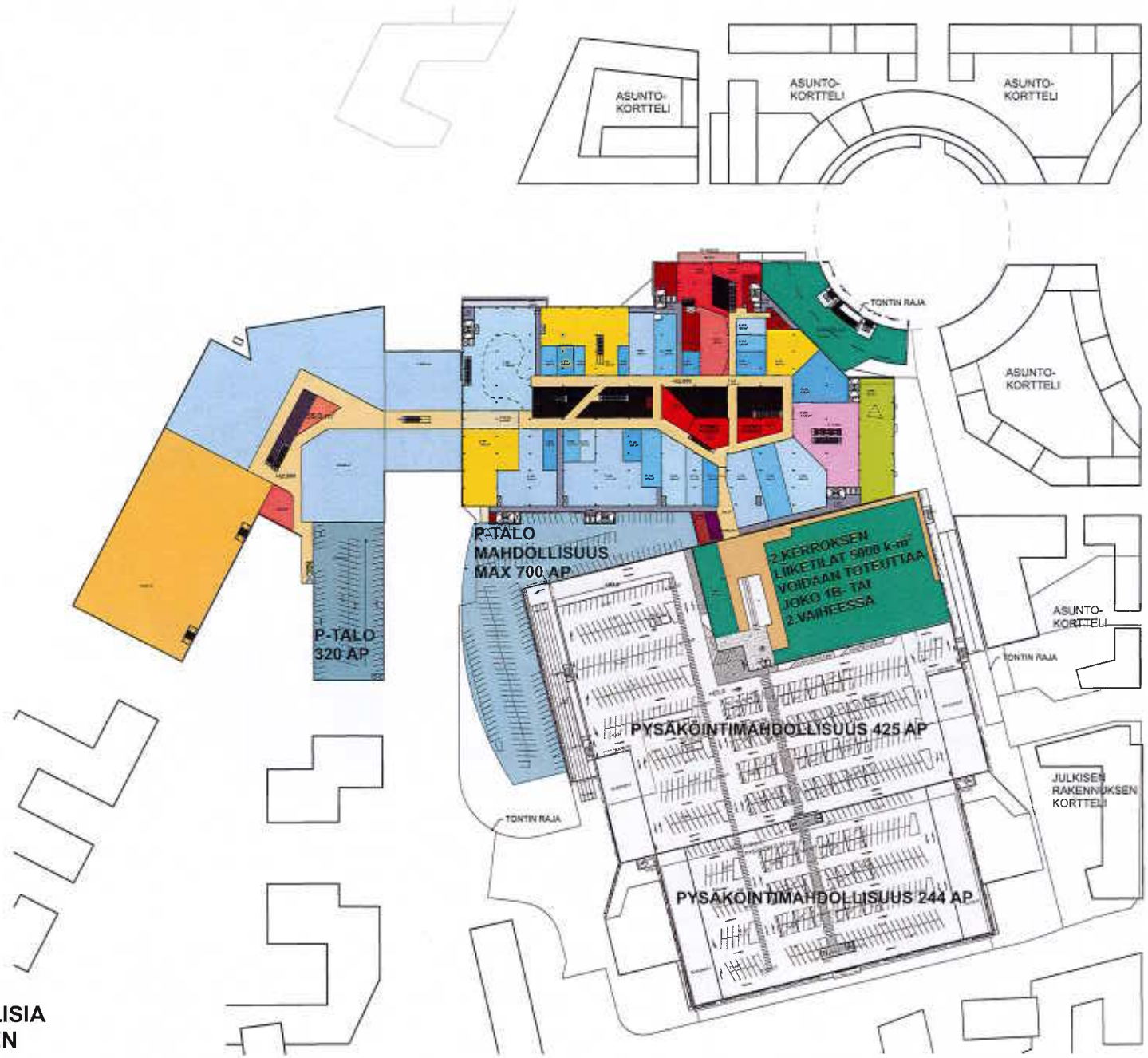
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

2.VAIHE, 2.KRS POHJAPIIR. **1:2000** **LUONNOS** **24.11.2015**

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 23 §

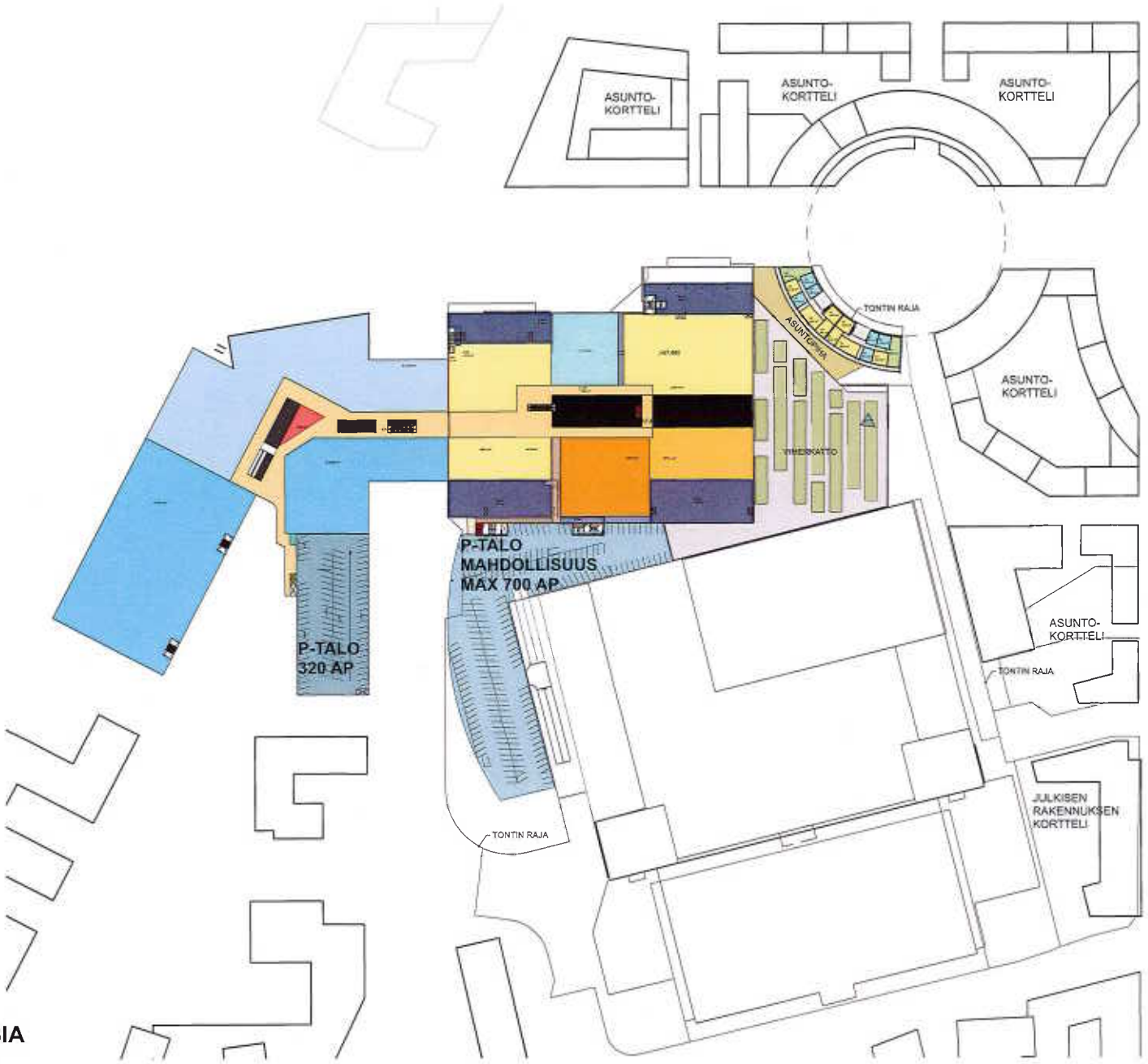
KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat
Kauppakäytävä
Asiakas WC
Pysäköinti
Huolto
Tekniikka
Asiakashissi
Tavarahissi

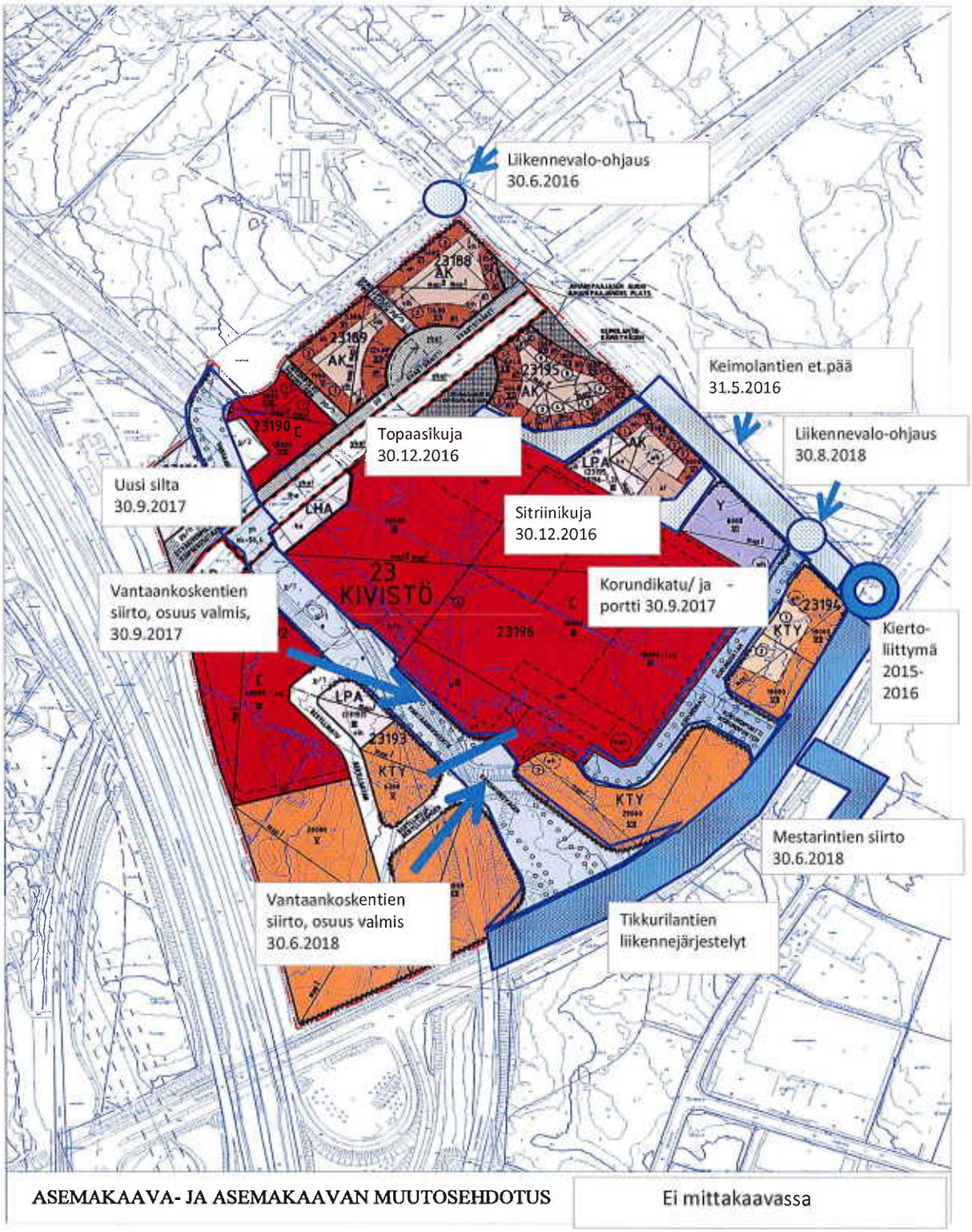


KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | 2.VAIHE, 3.KRS POHJAPIIR. | 1:2000 | LUONNOS | 24.11.2015

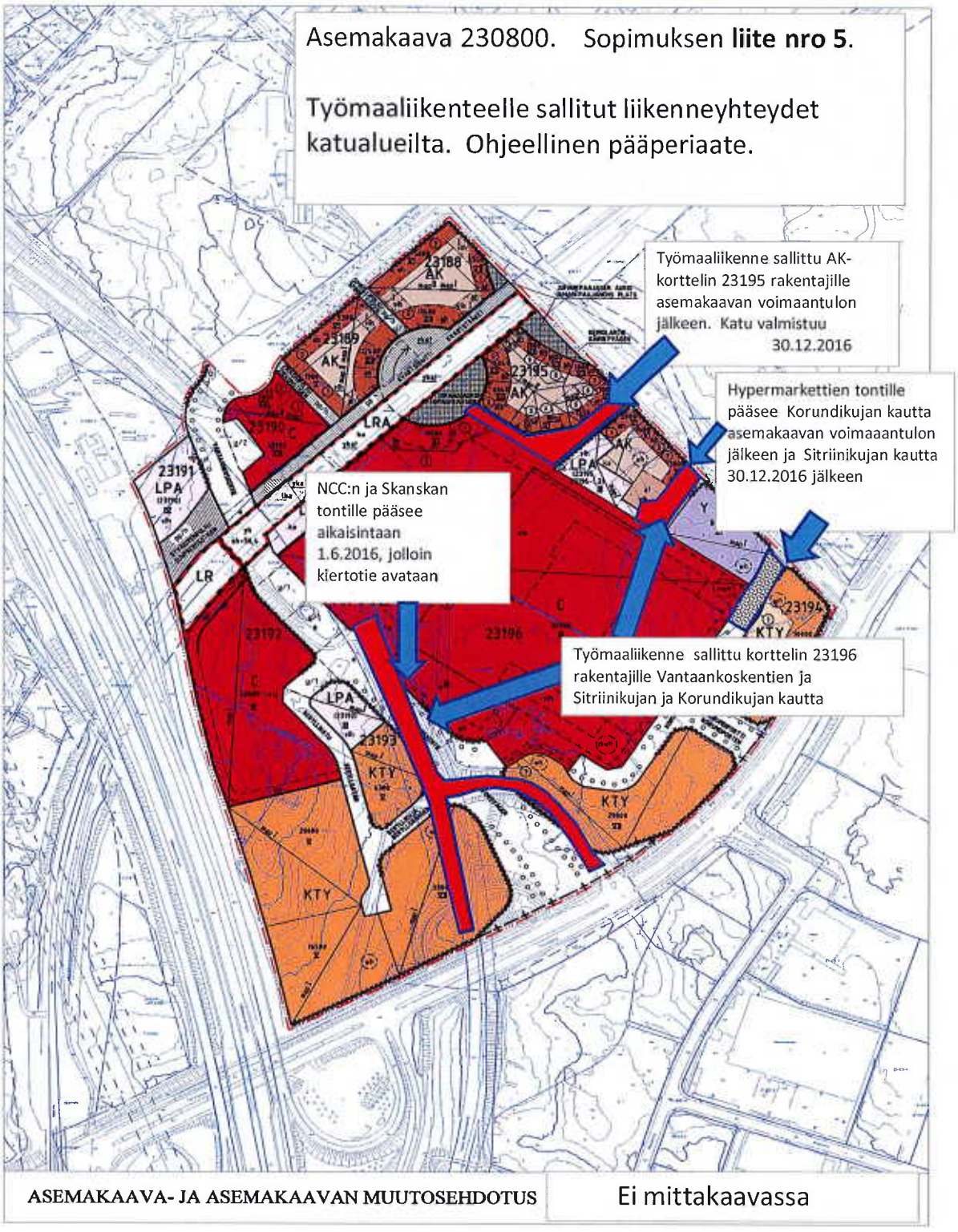
Asemakaava 230800. Sopimuksen **liite nro 4.**

Kaupungin rakentamisvastuulla olevien katujen alustavat valmistumisajat liikenteelle. Tarkemmat ehdot kauppakirjassa . Alueelle tulevat vesihuoltolinjat ja hulevesilinjat rakennetaan katujen yhteydessä.



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS | Ei mittakaavassa

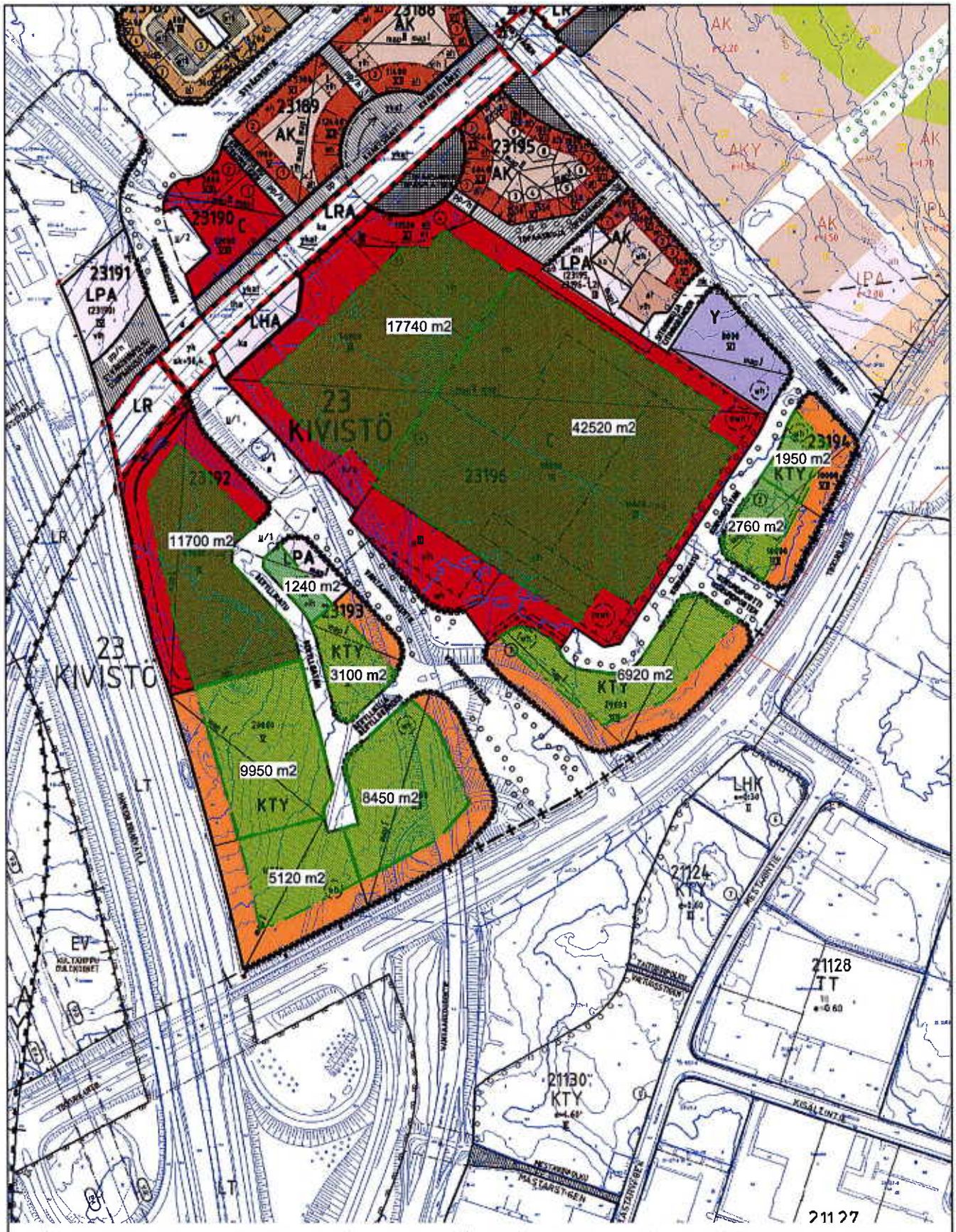
1.6.2015 HM


Asemakaava 230800. Sopimuksen **liite nro 5**.
Työmaaliikenteelle sallitut liikenneyhteydet katualueilta. Ohjeellinen pääperiaate.
Työmaaliikenne sallittu AK-korttelin 23195 rakentajille asemakaavan voimaantulon jälkeen. Katu valmistuu 30.12.2016
Hypermarkettien tontille pääsee Korundikujan kautta asemakaavan voimaantulon jälkeen ja Sitriinikujan kautta 30.12.2016 jälkeen
NCC:n ja Skanskan tontille pääsee alkaisintaan 1.6.2016, jolloin kiertotie avataan
Työmaaliikenne sallittu korttelin 23196 rakentajille Vantaankoskentien ja Sitriinikujan ja Korundikujan kautta
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM

Kivistö-projekti
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava

Liite 6



Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta esisopimuksen Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuukauppa Elannon kanssa. Esisopimus koskee Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavia määräaloja: Kaupungin omistama osuus asemakaavan mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti: noin 18 743 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2 461 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501.

Kaupunginhallitus on päättänyt esisopimuksesta kokouksessaan 30.11.2015 § 23.

Vantaalla 2. päivänä joulukuuta 2015

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Juha Myllymäki
kaupunginlakimies

VALTAKIRJA

Valtuuttaja	Helsingin Osuuskauppa Elanto
Valtuutettu	Jyrki Karjalainen
Valtuutus	Valtuutamme valtuutetun puolestamme solmimaan kiinteistökaupan esisopimuksen, jolla Helsingin Osuuskauppa Elanto - yhdessä Ruokakesko Oy:n kanssa - perustettavan yhtiön lukuun sitoutuvat esisopimuksessa todettujen ehtojen täytyttyä ostamaan Vantaan kaupungilta Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavat määräalat:

Kaupungin omistama osuus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti

- noin 18 743 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja
- noin 2 461 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501

Valtuutettu on oikeutettu allekirjoittamaan esisopimuksen ja tekemään muut esisopimuksen solmimisen edellyttämät toimet.

Helsingissä 3.12.2015

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

Juha Eronen

Mika Lehmusvuori

VALTAKIRJA

Valtuutamme johtaja Antti Palomäen allekirjoittamaan esisopimuksen, jolla Ruokakesko Oy sitoutuu yhdessä Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa ostamaan Vantaan kaupungilta perustettavan yhtiön lukuun yhteensä 7.548.472,00 euron kauppahinnalla noin 18743 neliömetrin suuruisen määräalan määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2461 neliömetrin suuruisen määräalan määräalasta 92-409-3-131-M501 sen jälkeen, kun asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800, Kivistön Kaupunkikeskus 1, on tullut voimaan.

Helsingissä, joulukuun 3. päivänä 2015

RUOKAKESKO OY

Juhani Rontu

Markku Jantunen

24 § Suunnitteluvarauksen tarkentaminen Tikkurilassa / Senaatti-kiinteistöt ja kaavoituksen käynnistäminen

VD/10741/10.00.02.03/2016
HP/HV/JB

Kaupunginhallitus antoi 23.1.2017 § 23 suunnitteluvarauksen Senaatti-kiinteistöille siten, että kaupungin toimistotalo sijoittuisi valtion omistamalle ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimalle kiinteistölle osoitteessa Kielotie 15. Lisäksi alueelle sijoittuisi asuinkerrostaloja. Kaupunginhallituksen 20.6.2016 hyväksymässä Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvityksessä esitettiin myös uuden toimistotalon sijainniksi Senaatin hallinnoimaa kiinteistöä osoitteessa Kielotie 15.

Kaupunki on sittemmin ostanut osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevan Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalon osakkeita siten, että kaupungin omistus Kauppalantalossa nousee yli 90 %:n. Näin kaupungille syntyy lopuista osakkeista lunastusoikeus, jota kaupungin on mahdollista käyttää, mikäli kaupunki ei saa loppuja osakkeita omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla.

Maankäyttötoimi katsoo, että uuden toimistotalon sijainti osoitteessa Kielotie 13 on parempi kuin suunnitteluvarauksessa esitetty sijainti osoitteessa Kielotie 15 mm. kaupungintalon läheisyyden ansiosta. Näin saavutetaan kaupungin toiminnassa monia synergiaetuja toimistotalon ja kaupungintalon sijaitessa lähekkäin toisiaan samassa korttelissa.

Maankäyttötoimi esittää, että Senaatin suunnitteluvarausta muutettaisiin siten, että suunnitteluvarauksessa ei varauduta enää kaupungin toimistotalon rakentamiseen Senaatin kiinteistölle. Muutoin annettua suunnitteluvarausta voidaan soveltaa sellaisenaan, joka tarkoittaa, että suunnitteluvarausalueelle suunnitellaan asuinkerrostaloja suunnitteluvarauksessa annetuin suunnitteluperiaattein ja ehdoin. Lisäksi esitetään, että kaupunki aloittaa osoitteessa Kielotie 13 Kauppalantalon omistaman kiinteistön asemakaavamuutoksen laatimisen, joka mahdollistaa uuden toimistotalon rakentamisen.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) Päätetään muuttaa kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 23 Senaatti-kiinteistöille antamaa suunnitteluvarausta siten, että suunnitteluvarausalueelle ei toteuteta kaupungin toimistotaloa. Muutoin noudatetaan em. suunnitteluvarauspäätöstä.
b) Päätetään aloittaa maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukainen asemakaavoituksen laatiminen siten, että kaupungin monitilatoimisto voi sijoittua kiinteistölle 92-421-6-426 osoitteessa Kielotie 13.

Käsittely:
Merkittiin, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan Hannu Penttilä selosti asiakohtaa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 09 8392 2241, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

25 § Tonttien varaaminen Kivistöstä, Koivuhaasta ja Tikkurilasta vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja kerrostalorakentamiseen / EKE-Rakennus Oy / Skanska Talonrakennus Oy / Rakennusliike Reponen Oy

VD/5370/10.00.02.00/2017
HP/AVP/THe/MH/JL/ET/JB

Päätetään, että kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi tonttien varauspäätökset. Tontit varataan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja puukerrostalorakentamiseen. Vantaan ensimmäiset vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon varattavaksi esitettävät puukerrostalotontit sijaitsevat Kivistössä, Koivuhaassa ja Tikkurilassa. Näiden puukerrostalojen rakentumisen myötä toivotaan puukerrostaloasumiselle syntyvän kysyntää myös omistusasumismarkkinoilla ja madaltavan kynnystä rakentaa yleensäkin eri asumismuotoihin puukerrostaloja.

Puurakentamisen edistäminen on kirjattu Sipilän hallituksen hallitusohjelmaan kärkihankkeeksi. Myös Helsingin seudun MAL-sopimuksessa 2016–2019 osapuolet ovat sitoutuneet edistämään puurakentamista hallitusohjelman kärkihankkeen mukaisesti.

Puurakentamista ja puun käyttöä kehittämällä tuetaan metsien kestävää ja järkevää käyttöä. Puun käyttöä lisäämällä vaikutetaan rakentamisen ympäristövaikutuksiin. Materiaalien valmistuksen ja rakennustyön osuus koko elinkaaren ympäristövaikutuksista korostuu rakennusten käytön aikaisen energian kulutuksen pienentyessä.

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on neuvotellut EKE-Rakennus Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja Rakennusliike Reponen Oy:n kanssa ensimmäisten puukerrostalojen toteuttamisesta vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Vantaalle. Kaikki toimijat ovat valmiita toteuttamaan puukerrostaloja omistusasumistuotantoon. Tavoitteena on ollut löytää uusia, mielenkiintoisia ratkaisuja ja saada Vantaalle puurakentamisen ratkaisuja, jotka toteuttavat Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Varattavilla tonteilla huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Asuntojen kokonaismäärästä vähintään 40 % tulee olla kolmioita tai suurempia asuntoja. Perheasuntoja (4h + k/kk) tulee kuitenkin olla asuntojen kokonaismäärästä vähintään 10 %.

Tontti 23153/1

EKE-Rakennus Oy on tutkinut puukerrostalorakentamiseen soveltuvia kaavaratkaisuja yhdessä puukerrostaloja tuottavan puuelementtitehtaan kanssa. EKE-Rakennus Oy:lle varattavaksi esitettävä tontti 23153/1 Kivistöstä on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja tontti soveltuu poikkeuksellisen hyvin puukerrostalolle. Pistetaloratkaisu parantaa rakennusoikeuden hyödyntämistä.

Tontille tulee rakentaa puukerrostalot vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 4 820 k-m2. Tontin omistaa kaupungin omistuksessa oleva yhtiö Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri. Kaupunki myy EKE-Rakennus Oy:lle koko osakekannan, jonka johdosta tontin varauspäätös viedään kaupunginhallitukseen päätettäväksi.

Alueen asukaspysäköinti on ratkaistu keskistetysti LPA-tontille 23152/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Lujatalo Oy:n perustama Kiinteistö Oy, jolle LPA-tontti tullaan luovuttamaan vastikkeetta. Lujatalon Oy:n perustettavan Kiinteistö Oy:n lukuun myytävän LPA-tontin hinta sisältyy korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 AK-tonttien hintoihin. Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 AK-tonttien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä.

Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 omistajien kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 23153/1 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen ja liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontti 23153/1 myydään käypään hintaan. Tontin 23153/1 käypä yksikköhinta on 550 €/k-m2 perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin.

Tontit 68160/8 ja 11

Skanskan suunnitelmissa on rakentaa Koivuhaan tontille 68160/11 viisikerroksinen puukerrostalo sekä hankekokonaisuutta täydentämään kaksi kaksikerroksista kaupunkipienkerrostaloa tontille 68160/8. Suunnittelun lähtökohtana on inhimillinen mittakaava ja puun lämminhenkisyys sekä fiksua asumista ympäristöystävällisen toimivan arjen kanssa. Pilottikohteessa kehitetään kohtuuhintaisia puukerrostalokoteja massatuotantona. Skanskan tavoitteena on kohtuuhintainen puukerrostalo, jonka hiilijalanjälki on määritelty ja tunnistettu sen pienentämismahdollisuudet.

Skanska Talonrakennus Oy:lle varattaviksi esitettävän tontin 68160/ 8 rakennusoikeus on 840 k-m2 ja tontin 68160/11 rakennusoikeus on 1 900 k-m2. Tontti 68160/8 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennustenkorttelialueeksi A ja tontti 68160/11 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tonteille 68160/8 ja 11 tulee rakentaa puukerrostalot vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Tonttien 68160/8 ja 11 autopaikat on osoitettu omalle tontille.

Tonttien 68160/4-14 omistajien kesken on laadittu alustava yhteisjärjestelysopimus.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit 68160/8 ja 11 myydään käypään hintaan. Tonttien 68160/8 ja 11 käypä yksikköhinta on 550 ☐/k-m2 perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin.

Korttelin 61220 tuleva tontti

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on neuvotellut **Rakennusliike Reposen** kanssa Tikkurilassa Veturipolun varrella olevan korttelin 61220 osan osoittamisesta omistusasuntotuotantoon, johon toteutetaan puurunkoinen energiatehokas kerrostalo. Korttelissa on vireillä asemakaavamuutos ”Tikkurila/61220 ja Veturipuisto” (nro 002263). Tuleva asuinrakentaminen olisi suunnitelmien mukaan kerroskorkeudeltaan viidestä seitsemään kerrosta. Suunnitteluvaraus on noin 6 000 k-m2 riippuen tulevasta kaavaratkaisusta.

Tuleva tontti tulee ostaa viimeistään 12 kuukautta asemakaavamuutoksen nro 002263 voimaantulosta.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontti myydään käypään hintaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. **Vantaan kaupungin hallintosäännön** 9. luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 24

Kiinteistöjohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) ei kilpailuteta Kivistön tontin 23153/1, Koivuhaan tonttien 68160/8 ja 11 sekä Tikkurilan korttelin osan 61220 toteuttajia.

b) varataan EKE-Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi tontti 23153/1 Kivistöstä.

c) varataan Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi tontit 68160/8 ja 11 Koivuhaasta.

d) varataan Rakennusliike Reponen Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi asemakaavamuutoksen nro 002263 mukainen Tikkurilan korttelin 61220 tuleva tontti.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusperiaatteiden, -ehdoin ja -hinnoin.
2. Varauksen saajan tulee esittää kaupungille laskelmat tontille toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta ennen tontin ostamista kaupungilta.

3. Tonttien 23153/1, 68160/8 ja 11 varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka. Asemakaavamuutoksen nro 002263 mukaisen korttelin 61220 tulevan tontin varaus on voimassa 12 kuukautta asemakaavamuutoksen nro 002263 voimaantulosta.

Käsittely:
Esittelijä muutti otsikkoon, selostusosaan ja esitykseensä Skanska Kodit Oy:n nimen olemaan Skanska Talonrakennus Oy.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) ei kilpailuteta Kivistön tontin 23153/1, Koivuhaan tonttien 68160/8 ja 11 sekä Tikkurilan korttelin osan 61220 toteuttajia.
b) varataan EKE-Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi tontti 23153/1 Kivistöstä,
c) varataan Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi tontit 68160/8 ja 11 Koivuhaasta, ja
d) varataan Rakennusliike Reponen Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi asemakaavamuutoksen nro 002263 mukainen Tikkurilan korttelin 61220 tuleva tontti.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusperiaatteiden, -ehdoin ja -hinnoin.
2. Varauksen saajan tulee esittää kaupungille laskelmat tontille toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta ennen tontin ostamista kaupungilta.
3. Tonttien 23153/1, 68160/8 ja 11 varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka. Asemakaavamuutoksen nro 002263 mukaisen korttelin 61220 tulevan tontin varaus on voimassa 12 kuukautta asemakaavamuutoksen nro 002263 voimaantulosta.

Käsittely:
Merkittiin, että konsernipalveluiden toimialan apulaiskaupunginjohtaja Martti Lipponen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

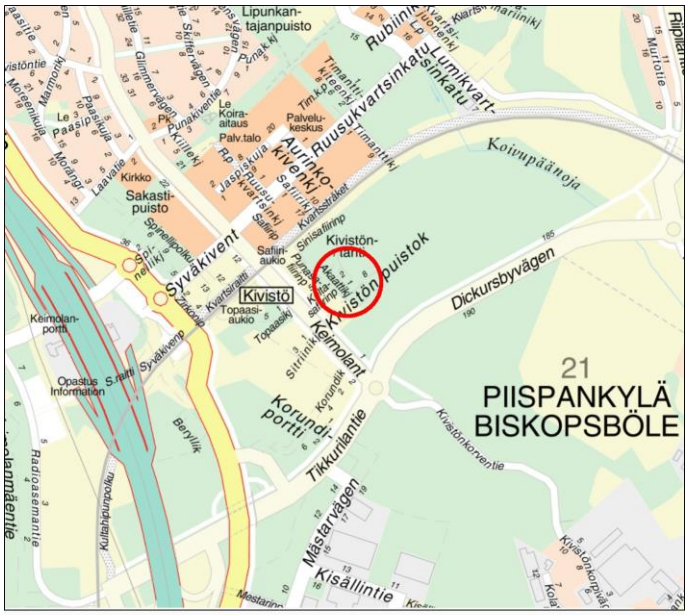
Liitteet:
- Kartta tontista 23153/1 varaus
- Kartta tonteista 68160/8 ja 11 varaus
- Kartta korttelista 61220

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 09 8392 7000
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 09 8392 0219
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



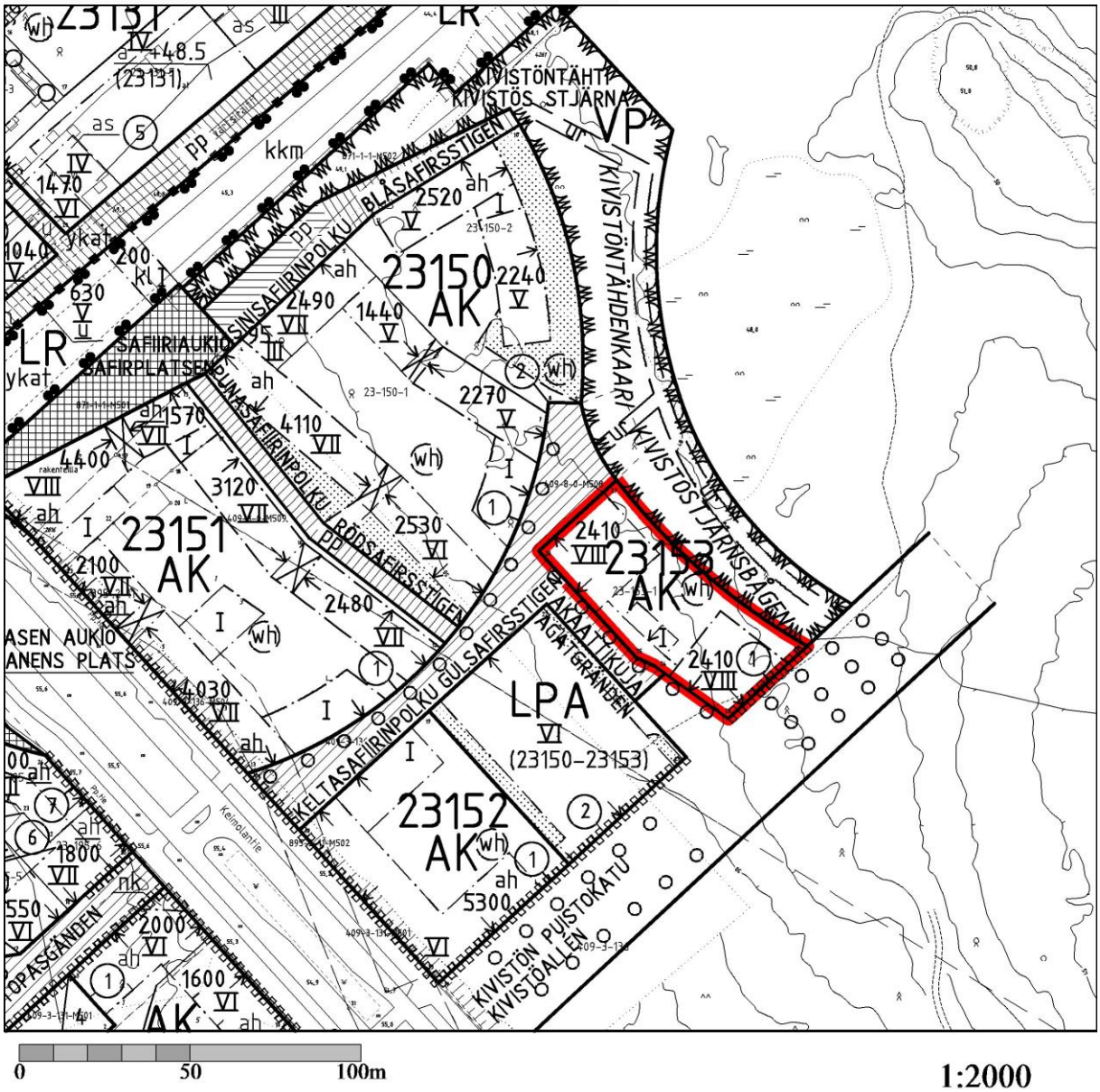
TONTIN VARAAMINEN / EKE-RAKENNUS OY

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23153
tontti: 1

Pinta-ala 2253 m2

Rakennusoikeus 4820 k-m2



KOHTEEN SIJAINTI

TONTIN VARAAMINEN /
Skanska Kodit Oy

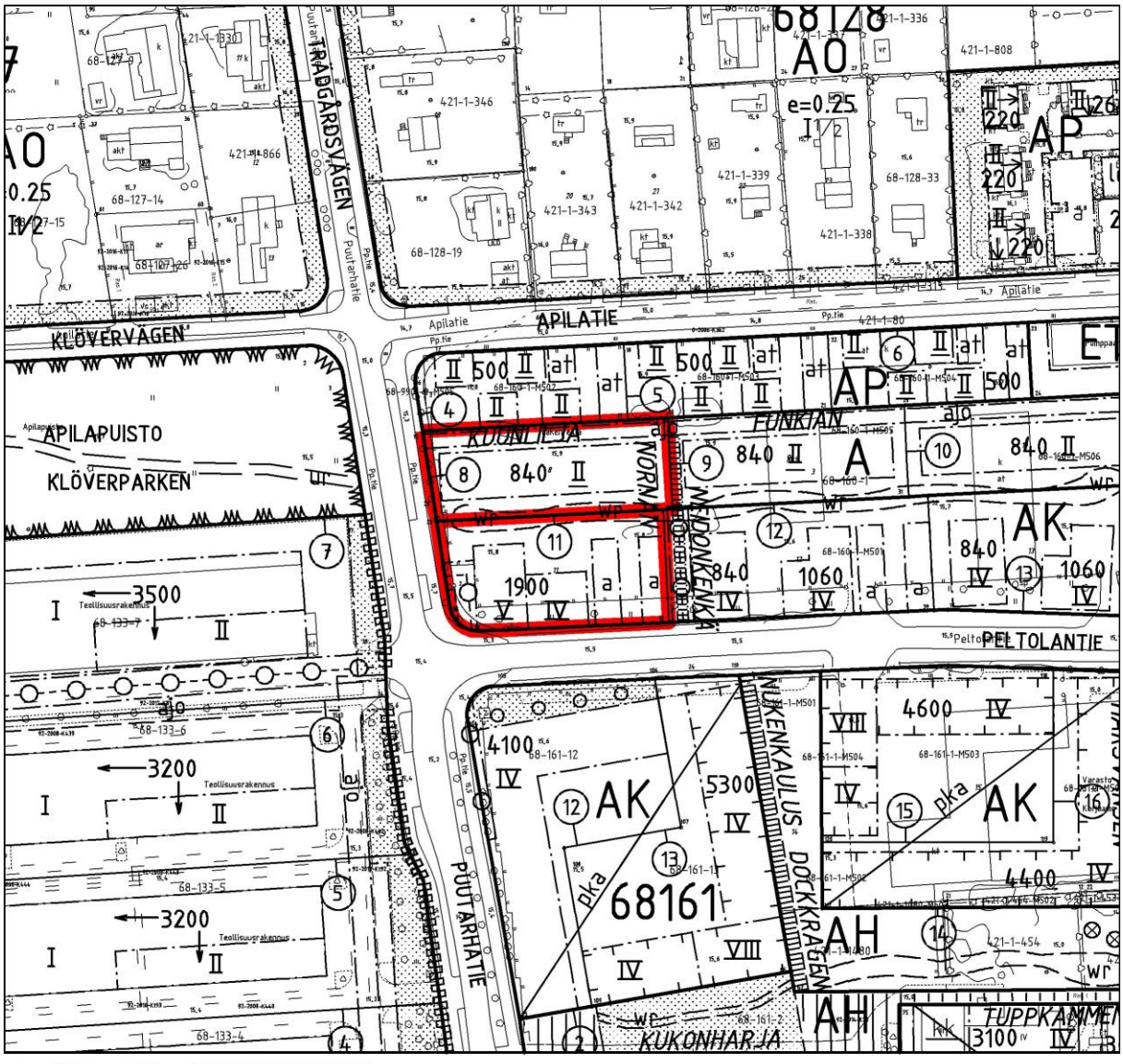
Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68160
tontti: 8

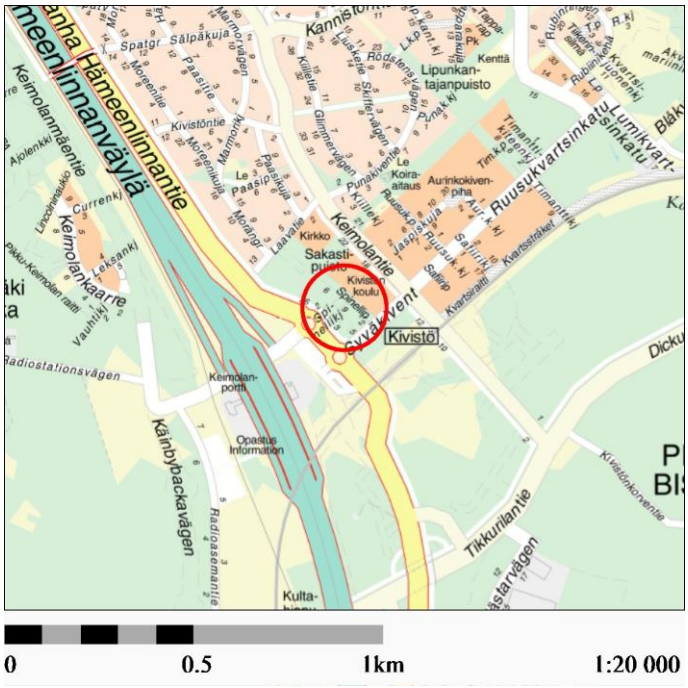
Pinta-ala 1801 m2
Rakennusoikeus 840 k-m2

Kortteli: 68160
tontti: 11

Pinta-ala 2028 m2
Rakennusoikeus 1900 k-m2



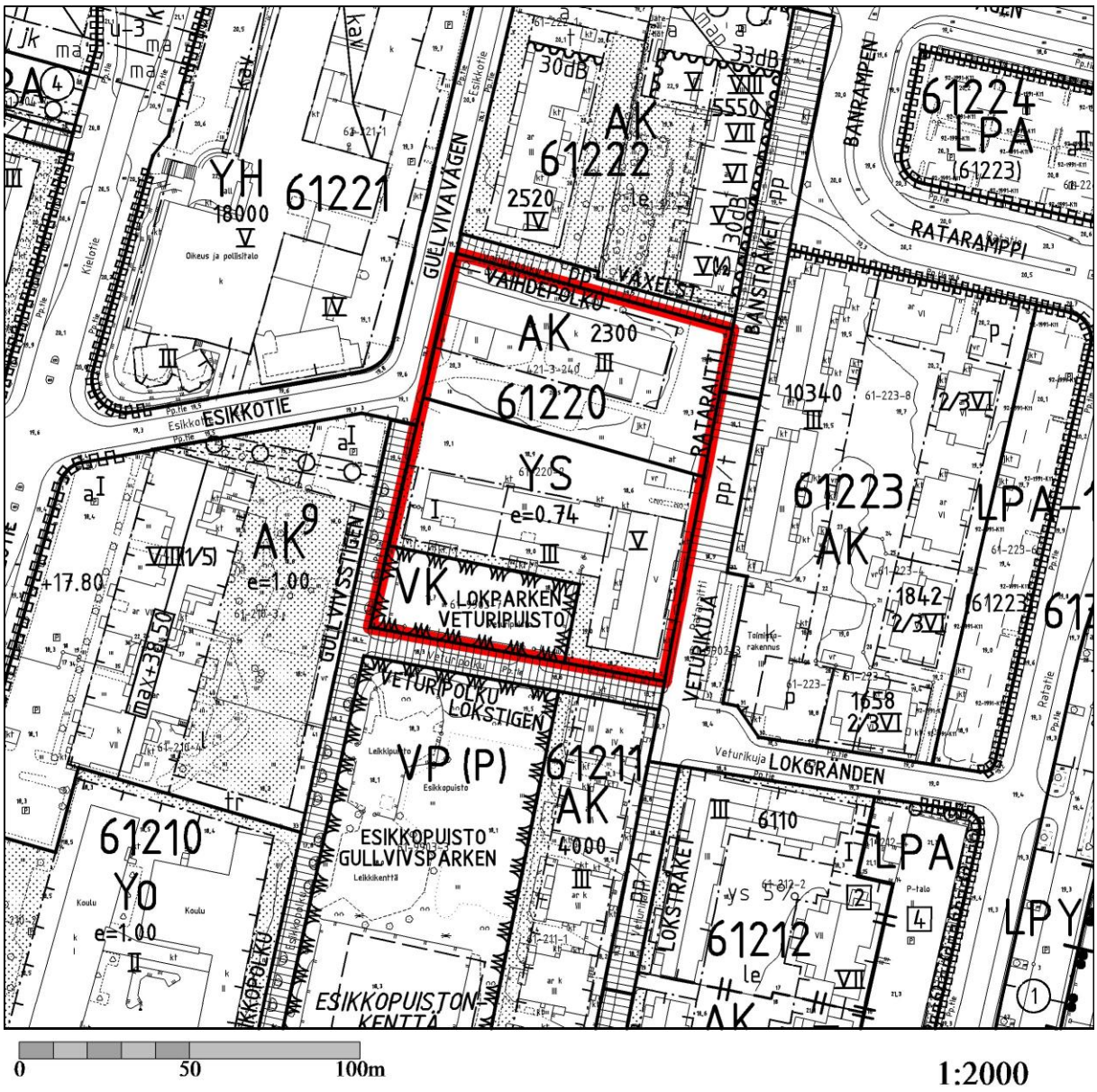
KOHTEEN SIJAINTI



SUUNNITTELUVARAUS / Rakennusliike Reponen Oy

Kaupunginosa: TIKKURILA (61)

Kortteli: 61220



26 § Luontolahjani satavuotiaalle - neljän metsäalueen luonnonsuojelulain mukainen rauhoittaminen

VD/2544/11.01.05.04/2017
HP/KR/SRA/JB

Taustaa

Suomen itsenäisyyden 100-vuotisjuhlan kunniaksi ympäristöministeriö ja maa- ja metsätalousministeriö ovat avanneet vuoden alussa Luontolahjani satavuotiaalle -kampanjan, jossa valtio kannustaa yksityisiä maanomistajia perustamaan luonnonsuojelualueita juhlavuoden kunniaksi. Kampanja koskee yksityisten maanomistajien lisäksi myös kuntia, seurakuntia ja muita yleishyödyllisiä toimijoita. Suojelu tapahtuu vapaaehtoisesti ja ilman korvausta perustamalla luonnonsuojelulain mukaisia yksityisiä luonnonsuojelualueita. Kampanja on kertaluonteinen ja toteutetaan vuoden 2017 aikana.

Kampanjan tavoitteena on yksityismaiden osalta saada jokaiseen maakuntaan vähintään 100 hehtaaria uusia, maanomistajan omistukseen jääviä pysyvästi suojeltuja alueita (yhteensä noin 1 800 ha). Valtio sitoutuu omasta puolestaan kampanjaan vastaavalla suojelupanoksella kampanjatavoitteen mukaisesti.

Myös kunnat kutsutaan kampanjaan mukaan omalla 1 800 hehtaarin kampanjatavoitteellaan. Kuntien ja julkisyhteisöjen tekemät luontolahjoitukset eivät kuitenkaan lisää valtion suojelupanosta kampanjassa. Alueiden tulee täyttää luonnonsuojelulain edellytykset (LSL 10§) suojelualueen perustamiselle. Luonnonsuojelualueet perustetaan ELY-keskuksen päätöksellä ja rauhoituspäätöksessä määritellään alueiden rauhoitussäännöt kunnan kanssa sopien. Rauhoituspäätöksiin tulee tieto, että kohde on osa itsenäisyyden juhlakampanjaa.

Koko maahan tavoitellaan yksityisten maanomistajien sekä valtion ja kuntien yhteistyöllä yhteensä 5400 hehtaaria uusia luonnonsuojelualueita.

Vantaan kohteet

Vantaan kaupungin omistuksessa on useita metsäalueita, jotka ovat luontoarvoiltaan merkittäviä. Monet niistä ovat yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo-alueet), jotka ovat saaneet kehittyä luonnontilaisen kaltaisiksi. Monet näistä metsistä on myös tunnistettu Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelman (METSO) kriteerit täyttäviksi kohteiksi.

Vantaan suojeltaviksi ehdotettavat kohteet ovat luontoarvoiltaan monipuolisia ja tyypiltään erilaisia metsäalueita. Alueet ovat Vantaan vahvistetussa yleiskaavassa 2007 joko suojeltaviksi varattuja SL-alueita tai luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaita luo-alueita.

Kaikki alueet ovat myös tärkeitä virkistysalueita. Alueet pysyvät kaupungin omistuksessa ja ovat edelleen käytettävissä sellaiseen ulkoilu- ja muuhun virkistystoimintaan, joka ei ole ristiriidassa luonnonarvojen säilyttämisen kanssa. Yhteensä suojeltavaksi esittävää pinta-alaa on 123,59 hehtaaria.

Alueet ovat:

- Pyymosanmetsä Petikossa, 47,38 ha, (kiinteistötunnus 92-405-8-38)
- Silvolanmetsä Ylästössä, 28,85 ha, (kiinteistötunnukset: 92-426-2-7, 92-426-2-4, 92-419-1-173 ja 419-1-257)
- Furumossen-Tuomela Linnaisissa, 32,07 ha, (kiinteistötunnukset: 92-405-3-317, 92-405- 3-365, 92-405-3-315, 92-405-3-362, 92-10-9903-9, 92-405-3-24 ja 92-405-3-15)
- Tussinkoski Vallinojalla, 15,29 ha, (kiinteistötunnukset: 92-404-2-229, 92-404-2-25, 92-404-2-26 ja 92-404-2-1)

Pyymosanmetsä

Alue on Vantaan yleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueella olevaa luo-aluetta. Alueella ei ole asemakaavaa.

Pyymosanmetsä sijaitsee Pitkäsuon täyttömäen eteläpuolella Petikossa. Metsäalue kuuluu Petikon luontovirkistysalueeseen ja on osa pääkaupunkiseudun viherkehää. Pyymosanmetsässä vaihtelevat tuoreen ja

lehtomaisen kankaan metsät, joiden puusto on jo yli 90-vuotiasta. Kallioisten mäkien laella on kuivaa kangasta ja karuja kalliomänniköitä. Mäkien lomaan jääviin painanteisiin on syntynyt korpisoita. Merkittävä osa Pyymosanmetsän kangasmetsistä ja korpisista soista täyttää Metso I -luokan kriteerit.

Lahopuujatkumo erityisesti kuusilahopuun osalta on hyvä ja lahopuuston määrä huomattavan suuri, monella metsäkuviolla useita kymmeniä kuutiometrejä hehtaarilla. Vuoden 2016 kääpäselvityksessä alueelta löytyi valtakunnallisesti uhanalainen poimukääpä ja kahdeksan muuta alueellisesti uhanalaista kääpä- ja oravakkalajia. Esimerkiksi hyvää kuusilahopuujatkumoa indikoivasta ruostekäävästä kertyi peräti 50 havaintoa.

Lahopuulla kasvavista sammalista alueella kasvavat äärimmäisen uhanalainen ja erityisesti suojeltava laji, lahokaviosammal, sekä silmälläpidettävistä lajeista muun muassa rakkosammal ja pikkuliuskasammal. Vaarantunut kuusenpiilojäkälä sekä silmälläpidettävä norjantorvijäkälä niin ikään kuuluvat Pyymosanmetsän harvinaisiin lajeihin.

Pyymosanmetsän linnusto on huomionarvoinen. Alueella pesivät EU:n direktiivilajit mehiläishaukka, palokärki ja pyy. Mehiläishaukka on Suomessa uhanalainen laji. Luonnontilaisten metsien indikaattorilajeista muun muassa hömötiainen, kuusitiainen, puukiipijä ja sirittäjä pesivät runsaina Pyymosanmetsässä. Alueen harvinaisempia asukkaita ovat Vantaalla vähälukuiset kulorastas, pähkinähakki ja pikkusieppo.

Pyymosanmetsän monipuolinen, vanhaa metsää tarvitseva lajisto ja keskeinen sijainti Länsi-Vantaan muihin suojelu- ja metsäalueisiin nähden, tekee alueesta erityisen arvokkaan metsälajien suojelun kannalta.

Silvolanmetsä

Alue on Vantaan yleiskaavassa lähivirkistysalueella olevaa luo-aluetta. Suojeltavaksi ehdotettavan alueen läntisin osa, Silvolantien länsipuolella, on maisemallisesti arvokasta lähivirkistysaluetta. Alueella ei ole asemakaavaa.

Silvolan tekoaltaan ja Pitkäkosken luonnonsuojelualueen väliin jäävä metsäalue on saamassa koko ajan lisää luonnontilaisen metsän piirteitä. Silvolanmetsä on osa merkittävää ekologista käytävää Helsingin keskuspuistosta Vantaankosken kautta Kehä III pohjoispuolisille luontoalueille sekä Ylästön ja Aviapoliksen metsäalueille, jotka muuten jäisivät erillisiksi saarekkeiksi, eivätkä pystyisi pitämään yllä nykyistä lajiston monimuotoisuutta.

Alueella on lehtoja ja runsaslahopuustoista kangasmetsää. Lehdot ovat lehtipuuvaltaisia ja puustoltaan erirakenteisia. Lehdoissa ja myös kangasmetsien puolella kasvaa järeitä haapoja ja koivuja. Lehmusten ja tammien lisäksi alueella kasvaa pähkinäpensaita. Osa lehdoista täyttää Metso-kriteeristön parhaan, eli luokan I tunnusmerkit. Suurin osa Silvolanmetsän lehdoista ja kangasmetsistä on Metso-luokkia II ja III.

Vuonna 2005 tehdyssä kääpäselvityksessä Silvolanmetsällä todettiin olevan merkitystä lehtilahopuusta riippuvaisen kääpälajiston suojelulle. Lehtipuuta lahottavista lajeista löydettiin tuolloin muun muassa punakerikääpä, joka on valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji.

Vuoden 2005 jälkeen lahopuiden määrä on Silvolanmetsässä lisääntynyt tuulenkaatojen ja puiden ikääntymisen myötä. Vuonna 2015 todettiin kuusimaapuiden ekologisen laadun parantuneen ja muun muassa luonnonsuojelullisesti arvokkaiden vanhojen metsien indikaattorilaji rusokääpä oli levittäytynyt alueelle. Silmälläpidettävistä lajeista alueelta löytyi aarnisammal.

Linnusto on alueella monipuolinen ja runsas. Lajistoon kuuluvat mm. palokärki, harmaapäätikka, pikkutikka ja varpushaukka. Luonnontilaisen lehtimetsän indikaattorilajit, kuten sirittäjä ja mustapääkerttu, esiintyvät runsaina. Muita pesimälajeja ovat mm. kultarinta, peukaloinen, hernekerttu, punavarpunen, punatulkku, puukiipijä, närhi ja kuusitiainen. Liito-oravan elinympäristö ulottuu Pitkäkosken luonnonsuojelualueelta Silvolanmetsään.

Helsingin ympäristökeskus valmistelee Paloheinä–Haltialan suojelualueen suojeluesitystä (tavoiterajaus 135,9 ha), joka yhdistäisi Haltialan aarnialueen ja Pitkäkosken luonnonsuojelualueet. Yhdessä Silvolanmetsän ja olemassa olevien suojelualueiden kanssa lopputuloksena Helsingin ja Vantaan toimista olisi noin 220 ha laajuinen valtakunnallisesti merkittävä suojelukokonaisuus.

Silvolanmetsään on sijoitettu seitsemän suunnistuksen kiintorastia alueella olevien polkujen läheisyyteen niin, että haitta luonnolle jää vähäiseksi.

Alueella sijaitsee myös kaksi historiallisen ajan muinaisjäännöstä, vanha Sillbölen (Silvola) ja Övitsbölen (Ylästö) välinen tie (mj. rek. tunnus 1000010747) sekä Övitsbölen torpan paikka (mj. rek. tunnus 1000022871). Suojelualueen käyttöä ja hoitoa suunniteltaessa ja toteutettaessa muinaisjäännökset otetaan huomioon.

Furumossen- Tuomela

Tuomelan tammimetsä on Vantaan yleiskaavan 2007 lähivirkistysalueella olevaa luo-aluetta ja Furumossen on luonnonsuojelualuevaraus. Furumossenin länsiosa, kiinteistön 92-10-9930-9 alueella, on Linnaisten asemakaavan (28.9.1987) lähivirkistysaluetta, joka on sittemmin liitetty yleiskaavassa suojelualuevaraukseen.

Tuomelan tammimetsä ja Furumossen ovat osa maakunnallisesti tärkeää pohjois-eteläsuuntaista ekologista yhteyttä Espoon puolelta poikki Lounais-Vantaan kohti Petikon metsiä. Tuomela ja Furumossen myös yhdistävät Äijänsuon (Gubbmossen) ja Soltorpin luonnonsuojelualueet arvokkaaksi luontokokonaisuudeksi. Alue on tunnistettu myös liito-oravan elinympäristöverkostossa lajin liikkumisympäristöksi.

Tuomelan tammimetsän länsiosassa suuria tammia ja pähkinäpensaita kasvavat alueet täyttävät vaihtelevasti luokkien I ja II Metso-kriteerit. Alueen itäosan lehdot nuorine puustoineen ovat Metso III -luokkaa. Tammien, vaahteroiden ja lehmusten seurana kasvaa järeitä haapoja ja koivuja sekä eri pajulajeja. Jalopuita kasvavien lehtojen lisäksi alueella on koivikkoa, kuusivaltaista kangasmetsää ja kalliomännikköä.

Raita ja muut pajut ovat tärkeitä ravinnonlähteitä kimalaisille ja muille pölyttäjähyönteisille. Perhoslajeja on Tuomelassa paljon ja varsinkin raidalla elävä lajisto, johon kuuluu muun muassa häiveperhonen, on huomionarvoinen.

Linnusto on koko alueella monipuolinen ja runsas. Lajistoon kuuluvat mm. palokärki, harmaapäätikka, pikkutikka ja lehtopöllö. Luonnontilaisen lehtimetsän indikaattorilajit, kuten sirittäjä ja mustapääkerttu, esiintyvät runsaina. Tuomelassa elää myös lepakoita. Suurten tammien lomassa saalistavat hyönteisiä viiksisiipat, jotka tarvitsevat vanhoja metsiä.

Tuomelan tammimetsän luonnonhoidon osalta on tarpeen laatia hoitosuunnitelma ja hoitoa voidaan toteuttaa asukasyhteistyönä. Tammimetsän alueella sijaitsee historiallisen ajan muinaisjäännöskohteita, Hämeenkylän rautakaivokset (mj. rek. tunnus 1000001634), jotka otetaan huomioon suojelualueen hoidon ja käytön suunnittelussa ja toteutuksessa.

Furumossenin luonnonsuojelualuevaraus rajautuu Tuomelan tammimetsän luo-alueeseen. Furumossen on ojitettu kohosuo. Ojat kuivattavat suota, mutta suon keskiosan isovarpuräme ja suon reunakorvet ovat säilyttäneet soisia piirteitään. Suon reunametsät ovat paikoin erittäin tiheitä. Furumossenin tunnetun lajiston parhaimmistoa edustavat muun muassa korokääpä ja ruskohaprakääpä, jotka ovat vanhan metsän indikaattorilajeja, sekä pohjankääpä.

Tussinkoski

Tussinkosken suojelualue muodostuu Vantaan yleiskaavassa Tussinkosken luonnonsuojelualuevarauksesta sekä Tussinkosken metsän luo-alueesta, joka sijaitsee yleiskaavan lähivirkistysalueella. Alueella ei ole asemakaavaa.

Tussinkosken luonnonsuojelualue Vallinojan kaupunginosassa on osa kapeaa vihreää vyöhykettä, joka jatkuu jokseenkin katkeamattomana poikki Korson suuralueen Koillis-Vantaalla. Alueen läpi virtaavan Myllyniitynojan purolaaksossa maastonpiirteet ovat vantaalaisittain poikkeuksellisen jylhiä: Komean purolaakson reunalla kalliot kohoavat korkeimmillaan yli 50 metriä meren pinnan yläpuolelle. Myllyniitynoja virtaa jyrkkärinteisen laakson pohjalla viitisentoista metriä alempana. Vaikuttava maisemankohta on purolaakson kymmenisen metriä korkea ja noin 80 metriä pitkä kalliojyrkänne.

Purovarressa on arvokas lehtokasvillisuuden vyöhyke, jossa kasvaa vaateliaita, Vantaalla harvinaisia kasveja, kuten lehtosinijuuri, lehtoleinikki, lehtopalsami ja mustakonnanmarja. Purolaakson rinnemetsät ovat laajalti lehtomaisen ja tuoreen kankaan metsää. Alueen korkeimmat maastonkohdat ovat avokalliota ja mäntyvaltaisia kalliometsiä. Luoteisosan kumpareiden rajaamassa alavassa maastonkohdassa on kangaskorpea ja soistunutta tuoretta kangasta.

Linnusto on runsas, ja eri lajeja löytyy alueelta useita kymmeniä. Purolaakson suojaisissa tiheiköissä pesivät esimerkiksi mustapääkerttu, lehtokerttu, sirittäjä ja peukaloinen. Alueella elää myös pyy. Lahopuita pesimiseen tai ruuan hakuun tarvitsevista lajeista Tussinkosken metsässä viihtyvät ympärivuotisesti muun muassa käpytikka, palokärki ja puukiipijä.

Vuoden 2004 kääpäselvityksessä löytyi Tussinkosken metsästä viisi vanhan metsän indikaattorilajia: ruostekääpä, pohjankääpä, riukukääpä, korokääpä ja oravuotikka. Sittemmin metsän lahopuun määrä on lisääntynyt ja metsä

muuttunut kääville, muille lahottajasienille ja koko joukolle muita lahopuuta ja luonnontilaisen kaltaista elinympäristöä tarvitseville lajeille entistä paremmaksi.

Lausunnot

Rauhoituksen valmistelun yhteydessä on pyydetty lausunnot Vantaan kaupunkisuunnittelusta, viheralueyksiköstä ja liikuntatoimesta. Lausunnot on saatu kaupunkisuunnittelusta ja viheralueyksiköstä. (liitteet).

Kaupunkisuunnittelun lausunnossa suhtauduttiin yleisesti myönteisesti suojeluhankkeeseen. Alueiden rajauksien osalta kehotettiin tarkkuuteen, jotta varataan riittävät etäisyydet suojelualueen ja teiden tai asutuksen välille, niin että ei syntyisi hankaluuksia esimerkiksi huoltotöiden tai asutuksen läheisten puunkaatotarpeiden osalta. Silvolan metsän osalta kehotettiin varautumaan rauhoituksessa pyöräilyn runkoreittiin. Pyymosan metsän osalta muistutettiin nykyisessä yleiskaavassa olevasta tie/tunnelivarauksesta, jota varten rauhoituksen ulkopuolelle jätetään 100 metrin levyinen kaistale. Mikäli tievaraus yleiskaavasta poistuu, voidaan rauhoitus täydentää sen osalta.

Viheralueyksikkö suhtautuu rauhoituksiin myönteisesti, mutta korostaa lausunnossaan luonnonsuojelualueisiin rajoittuvien alueiden kuten peltojen, asutuksen, puistojen, teiden ja reittien läheisyyden hoitotarpeita. Suojelupäätöksistä huolimatta tulee olla mahdollisuus hoitaa esimerkiksi metsän ja pellon reunavyöhykettä niin, ettei puustosta tai pensaikosta ole haittaa viljelylle. Suojelualueen ja asutuksen tai tien välille on syytä varata kaistale, jolla voidaan tehdä tarpeellisia puustonhoitotöitä esim. kaataa vaarallisia puista. Samoin suojelualueella kulkevien reittien varrelta tulee voida tarvittaessa poistaa ihmisten kannalta vaarallisia puita ilman raskasta lupaprosessia. Viheralueyksikkö korostaa myös sitä, että suojeltavien alueiden tulee säilyä virkistyskäytössä jatkossakin. Pyymosanmetsän osalta metsästyksen toivotaan olevan jatkossakin mahdollista.

Lausuntojen sisältö on otettu huomioon suojeltavien alueiden rajauksissa tai suojelumääräyksissä: Suojelualueiden raja on vedetty 10 metrin etäisyydelle teistä. Siellä missä suojelualue rajautuu asutukseen tai peltoon, sallitaan rauhoitusmääräyksissä puuston ja pensaikon hoito suojelualueen reunassa 10-20 metriä leveällä vyöhykkeellä silloin, kun se on asukkaiden turvallisuuden, viihtyisyyden tai peltoviljelyn mahdollisuuksien kannalta perusteltua. Silvolanmetsän itäreunalla jätettiin lisäksi tulevaa, yleiskaavan mukaista asutusta vastaan noin 20 metrin levyinen varovöhyke. Myös reittien rakentamis- ja hoitotarpeet sekä maanalaisten johtojen ylläpitotarpeet on lisätty alueiden rauhoituspäätöksissä oleviin rauhoitusmääräyksiin. Silvolassa 20 KV ilmajohdon kaapelointi ei ole ristiriidassa suojelun kanssa, vaikka kaapeli kulkee pienellä osalla suojelualueen länsiosan kautta.

Pyöräilyn runkoreitin toteutuksessa Silvolan alueella on tavoitevuosi 2035. Reitti kulkisi pienellä osuudella suojelualueen länsiosan kautta kohti länttä. Tällainen reitin osuus voidaan toteuttaa suojelualueelle osana alueen virkistyskäyttöä ja reitistöä. Muilta osin runkoreitillä ei ole vaikutusta luonnonsuojelualueeseen.

Ympäristölautakunta 7.6.2017 § 8

Ympäristöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle Pyymosanmetsän, Silvolanmetsän, Furumossen-Tuomelan sekä Tussinkosken alueiden luonnonsuojelulain 24§:n mukaisen rauhoituksen hakemista Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta osana Suomen itsenäisyyden juhlavuoden kampanjaa ”Luontolahjani satavuotiaalle”.

Päätös:
Päätettiin ympäristöjohtajan esityksen mukaisesti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle Pyymosanmetsän, Silvolanmetsän, Furumossen-Tuomelan sekä Tussinkosken alueiden luonnonsuojelulain 24 §:n mukaisen rauhoituksen hakemista Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta osana Suomen itsenäisyyden juhlavuoden kampanjaa ”Luontolahjani satavuotiaalle”.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle Pyymosanmetsän, Silvolanmetsän, Furumossen-Tuomelan sekä Tussinkosken alueiden luonnonsuojelulain 24§:n mukaisen rauhoituksen hakemista Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta osana Suomen itsenäisyyden juhlavuoden kampanjaa ”Luontolahjani satavuotiaalle”.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Rauhoitushakemukset
- Suojeltavien alueiden rajaukset
- Yleiskaavaotteet
- Lausunnot
- Lainhuutotodistukset (nähtävillä kokouksessa)

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
ympäristösuunnittelija Sinikka Rantalainen, puh. 050 3180938, sinikka.rantalainen@vantaa.fi

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

HAKEMUS
luonnonsuojelualueen perustamiseksi osana Suomen itsenäisyyden juhlavuoden kampanjaa ”Luontolahjani satavuotiaalle”
(LSL 24 §)

1. SUOJELTAVAA ALUETTA KOSKEVAT KIINTEISTÖTIEDOT

Kunta:	Vantaa
Tila:	kiinteistötunnukset: 92-405-3-317, 92-405-3-365, 92-405-3-315, 92-405-3-362, 92-10-9903-9, 92-405-3-24 ja 92-405-3-15
Pinta-ala:	37,07 ha
Suojelukohde:	Furumossen-Tuomela, Suomen itsenäisyyden juhlavuoden suojelukohde

2. KOHDEKUVAUS

Alueen kuvaus (LSL 10 § edellytykset suojelualueen perustamiselle):

Tuomelan tammimetsä on Vantaan yleiskaavassa 2007 lähivirkistysalueella olevaa luo-aluetta ja Furumossen on luonnonsuojelualuevaraus. Furumossenin länsiosa, kiinteistön 92-10-9903-9 alueella, on Linnaisten asemakaavan 28.9.1987) lähivirkistysaluetta, joka on sittemmin liitetty yleiskaavassa suojelualuevaraukseen.

Tuomelan tammimetsä ja Furumossen ovat osa maakunnallisesti tärkeää pohjois-eteläsuuntaista ekologista yhteyttä Espoon puolelta poikki Lounais-Vantaan kohti Petikon metsiä. Tuomela ja Furumossen myös yhdistävät Äijänsuon (Gubbmossen) ja Soltorpin luonnonsuojelualueet arvokkaaksi luontokokonaisuudeksi. Alue on tunnistettu myös liito-oravan elinympäristöverkostossa lajin liikkumisympäristöksi.

Tuomelan tammimetsän länsiosassa suuria tammia ja pähkinäpensaita kasvavat alueet täyttävät vaihtelevasti luokkien I ja II Metso-kriteerit. Alueen itäosan lehdot nuorine puustoineen ovat Metso III -luokkaa. Tammien, vaahteroiden ja lehmusten seurana kasvaa järeitä haapoja ja koivuja sekä eri pajulajeja. Jalopuita kasvavien lehtojen lisäksi alueella on koivikkoa, kuusivaltaista kangasmetsää ja kalliomännikköä.

Raita ja muut pajut ovat tärkeitä ravinnonlähteitä kimalaisille ja muille pölyttäjähyönteisille. Perhoslajeja on Tuomelassa paljon ja varsinkin raidalla elävä lajisto, johon kuuluu muun muassa häiveperhonen, on huomionarvoinen.

Linnusto on koko alueella monipuolinen ja runsas. Lajistoon kuuluvat mm. palokärki, harmaapäätikka, pikkutikka ja lehtopöllö. Luonnontilaisen lehtimetsän indikaattorilajit, kuten sirittäjä ja mustapääkerttu, esiintyvät runsaina. Tuomelassa elää myös lepakoita. Suurten tammien lomassa saalistavat hyönteisiä viiksisiipat, jotka tarvitsevat vanhoja metsiä.

Tuomelan tammimetsän luonnonhoidon osalta on tarpeen laatia hoitosuunnitelma ja hoitoa voidaan toteuttaa asukasyhteistyönä. Tammimetsän alueella sijaitsee historiallisen ajan muinaisjäännöskohteita, Hämeenkylän rautakaivokset (mj. rek. tunnus 1000001634), jotka otetaan huomioon suojelualueen hoidon ja käytön suunnittelussa ja toteutuksessa.

Furumossenin luonnonsuojelualuevaraus rajautuu Tuomelan tammimetsän luo-alueeseen. Furumossen on ojitettu kohosuo. Ojat kuivattavat suota, mutta suon keskiosan isovarpuräme ja suon reunakorvet ovat säilyttäneet soisia piirteitään. Suon reunametsät ovat paikoin erittäin tiheitä.

Furumossenin tunnetun lajiston parhaimmistoa edustavat muun muassa korokääpä ja ruskohaprakääpä, jotka ovat vanhan metsän indikaattorilajeja, sekä pohjankääpä.

Alue rauhoitetaan osana Suomen itsenäisyyden juhlavuoden kampanjaa ”Luontolahjani satavuotiaalle”.

3. ESITYS RAUHOITUSMÄÄRÄYKSIKSI

1. Yleiset rajoitukset

Alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen;
- ojien kaivaminen ja muu maa- ja kallioperän vahingoittaminen, muuttaminen ja sen ainesten ottaminen;
- rakennuksien, rakennelmien, teiden tai polkujen rakentaminen;
- moottoriajoneuvoilla liikkuminen;
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläinten pyydystäminen tai kerääminen;
- tulenteko, telttailu ja muu leiriytyminen;
- kaikenlainen muu toiminta, joka muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti luonnonoloihin tai eliölajien säilymiseen.

2. Sallitut toimenpiteet

- marjojen ja hyötysienien poimiminen;
- alueen käyttö luonto-opetukseen;
- asutuksen tai pellon läheisten suojelualueeseen kuuluvien metsänreunavyöhykkeiden (leveys 10-20 m) hallitut puustonhoitotyöt;
- ulkoilureitin tai luontopolun rakentaminen;
- reittien varsien puuston hoito turvallisuussyistä;
- suojelualueella olevien teiden ja teknisen huollon johtojen, kuten viemärien, kaasuputkien ja kaapeleiden ym. ylläpitäminen;
- pyöräily sille osoitetuilla reiteillä;
- asutuksen lähellä virtaavan Furumosanojan huoltotyöt mahdollisten tulvahaittojen ehkäisemiseksi;
- Tuomelan tammimetsän luonnonhoitotyöt erillisen, ELY- keskuksen hyväksymän suunnitelman mukaisesti.

3. Poikkeaminen rauhoitusmääräyksistä

ELY-keskus voi yksittäistapauksessa myöntää poikkeuksen luonnonsuojelualuetta koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai tutkimuksen kannalta.

4. Hoito- ja käyttösuunnitelma

Luonnonsuojelualueelle voidaan tarvittaessa laatia suunnitelma luontoarvojen säilyttämiseksi ja parantamiseksi sekä käytön ohjaamiseksi. Uudenmaan ELY-keskus hyväksyy suunnitelman.

4. KORVAUS

Maanomistaja ei vaadi korvausta suojelualueen perustamisesta.

5. HAKIJAN EHDOTUS LUONNONSUOJELUALUEEN NIMEKSI

Furumossen-Tuomela

6. ALLEKIRJOITUKSET

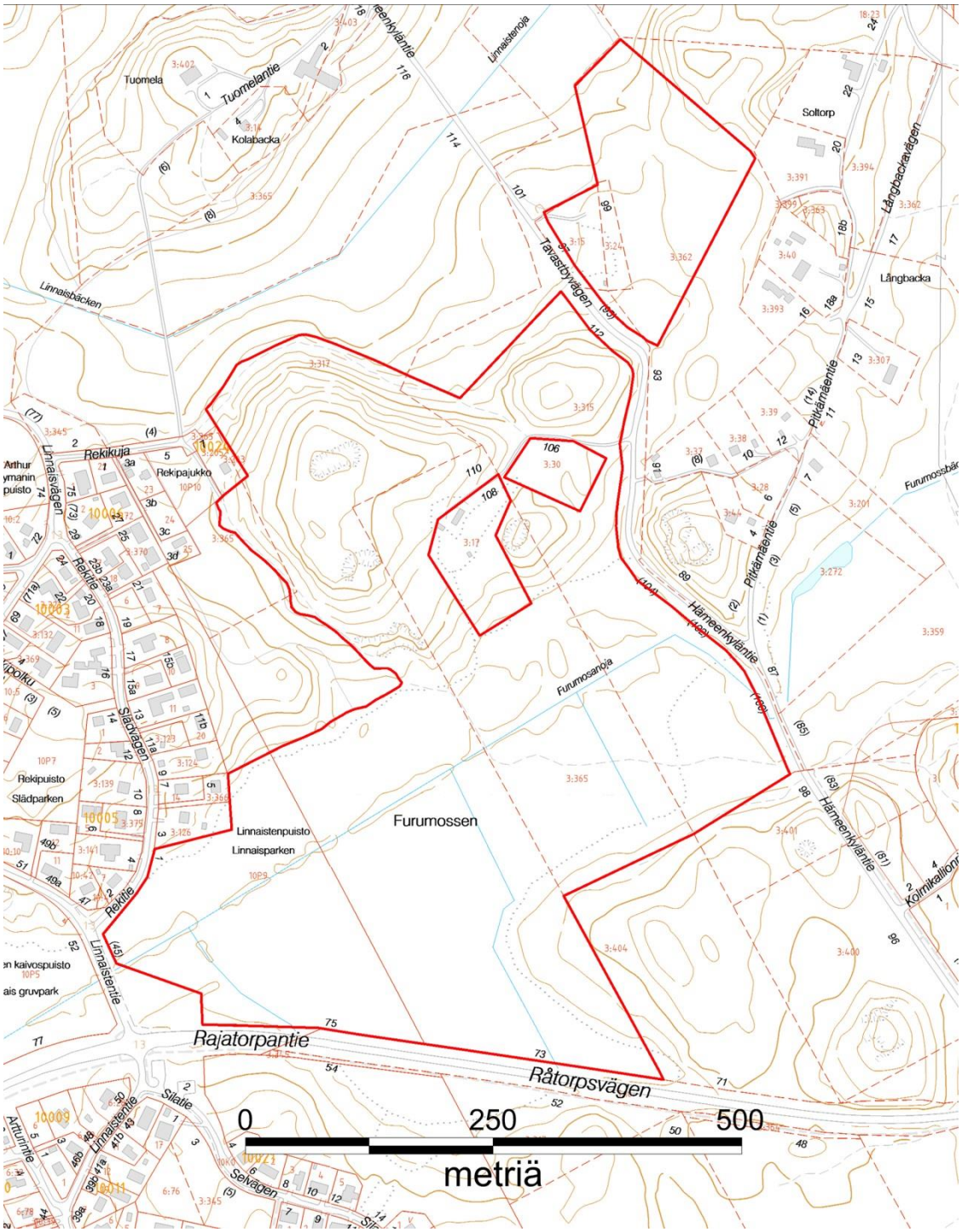
Aika ja paikka

Allekirjoitukset

7. LIITE

kartta

Furumossen-Tuomela



Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

HAKEMUS
luonnonsuojelualueen perustamiseksi osana Suomen itsenäisyyden juhlavuoden kampanjaa ”Luontolahjani satavuotiaalle”
(LSL 24 §)

1. SUOJELTAVAA ALUETTA KOSKEVAT KIINTEISTÖTIEDOT

Kunta:	Vantaa
Tila:	kiinteistötunnukset: 92-426-2-7, 92-426-2-4, 92-419-1-173, 419-1-257
Pinta-ala:	28,85 ha
Suojelukohde:	Silvolanmetsä, Suomen itsenäisyyden juhlavuoden suojelukohde

2. KOHDEKUVAUS

Alueen kuvaus (LSL 10 § edellytykset suojelualueen perustamiselle):

Alue on Vantaan yleiskaavassa lähivirkistysalueella olevaa luo-aluetta. Alueella ei ole asemakaavaa.

Silvolan tekoaltaan ja Pitkäkosken luonnonsuojelualueen väliin jäävä metsäalue on saamassa koko ajan lisää luonnontilaisen metsän piirteitä. Silvolanmetsä on osa merkittävää ekologista käytävää Helsingin keskuspuistosta Vantaankosken kautta Kehä III pohjoispuolisille luontoalueille sekä Ylästön ja Aviapoliksen metsäalueille, jotka muuten jäisivät erillisiksi saarekkeiksi, eivätkä pystyisi pitämään yllä nykyistä lajiston monimuotoisuutta.

Alueella on lehtoja ja runsaslahopuustoista kangasmetsää. Lehdot ovat lehtipuuvaltaisia ja puustoltaan erirakenteisia, puulajeina mm. lehmuksia ja tammia, lisäksi pähkinäpensaita. Lehdoissa ja myös kangasmetsien puolella kasvaa järeitä haapoja ja koivuja. Osa lehdoista täyttää Metso-kriteeristön parhaan, eli luokan I tunnusmerkit. Suurin osa Silvolanmetsän alueen lehdoista ja kangasmetsistä on Metso-luokkia II ja III.

Vuonna 2005 tehdyssä kääpäselvityksessä Silvolanmetsällä todettiin olevan merkitystä lehtilahopuusta riippuvaisen kääpälajiston suojelulle. Lehtipuuta lahottavista lajeista löydettiin tuolloin muun muassa punakerikääpä, joka on valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji.

Vuoden 2005 jälkeen lahopuiden määrä on Silvolanmetsässä lisääntynyt tuulenkaatojen ja puiden ikääntymisen myötä. Vuonna 2015 todettiin kuusimaapuiden ekologisen laadun parantuneen ja muun muassa

luonnonsuojelullisesti arvokkaiden vanhojen metsien indikaattorilaji rusokääpä oli levittäytynyt alueelle. Silmälläpidettävistä lajeista alueelta löytyi aarnisammal.

Linnusto on monipuolinen ja runsas. Lajistoon kuuluvat mm. palokärki, harmaapäätikka, pikkutikka ja varpushaukka. Luonnontilaisen lehtimetsän indikaattorilajit, kuten sirittäjä ja mustapääkerttu, esiintyvät runsaina. Muita pesimälajeja ovat mm. kultarinta, peukaloinen, hernekerttu, punavarpunen, punatulkku, puukiipijä, närhi ja kuusitiainen. Liito-oravan elinympäristö ulottuu Pitkäkosken luonnonsuojelualueelta Silvolanmetsään.

Helsingin ympäristökeskus valmistelee Paloheinä–Haltialan suojelualueen suojeluesitystä (tavoiterajaus 135,9 ha), joka yhdistäisi Haltialan aarnialueen ja Pitkäkosken luonnonsuojelualueet. Yhdessä Silvolanmetsän ja olemassa olevien suojelualueiden kanssa lopputuloksena Helsingin ja Vantaan toimista olisi noin 220 ha laajuinen valtakunnallisesti merkittävä suojelukokonaisuus.

Silvolanmetsään on sijoitettu seitsemän suunnistuksen kiintorastia alueella olevien polkujen läheisyyteen niin, että haitta luonnolle jää vähäiseksi.

Alueella sijaitsee myös kaksi historiallisen ajan muinaisjäännöstä, vanha Sillbölen (Silvola) ja Övitsbölen (Ylästö) välinen tie (mj. rek. tunnus 1000010747) sekä Övitsbölen torpan paikka (mj. rek. tunnus 1000022871). Suojelualueen käyttöä ja hoitoa suunniteltaessa ja toteutettaessa muinaisjäännökset otetaan huomioon.

Alue rauhoitetaan osana Suomen itsenäisyyden juhlavuoden kampanjaa ”Luontolahjani satavuotiaalle”.

3. ESITYS RAUHOITUSMÄÄRÄYKSIKSI

1. Yleiset rajoitukset

Alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen;
- ojien kaivaminen ja muu maa- ja kallioperän vahingoittaminen, muuttaminen ja sen ainesten ottaminen;
- rakennuksien, rakennelmien, teiden tai polkujen rakentaminen;
- moottoriajoneuvoilla liikkuminen;
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläinten pyydystäminen tai kerääminen;
- tulenteko, telttailu ja muu leiriytyminen;

- kaikenlainen muu toiminta, joka muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti luonnonoloihin tai eliölajien säilymiseen.

2. Sallitut toimenpiteet

- marjojen ja hyötysienien poimiminen;
- alueen käyttö luonto-opetukseen ja suunnistamiseen;
- asutuksen tai pellon läheisten suojelualueeseen kuuluvien metsänreunavyöhykkeiden (leveys 10-20 m) hallitut puustonhoitotyöt;
- ulkoilureitin tai luontopolun rakentaminen;
- reittien varsien puuston hoito turvallisuussyistä;
- suojelualueella olevien teiden ja teknisen huollon johtojen, kuten viemärien, kaasuputkien ja kaapeleiden ym. ylläpitäminen;
- pyöräily sille osoitetuilla reiteillä;

3. Poikkeaminen rauhoitusmääräyksistä

ELY-keskus voi yksittäistapauksessa myöntää poikkeuksen luonnonsuojelualuetta koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai tutkimuksen kannalta.

4. Hoito- ja käyttösuunnitelma

Luonnonsuojelualueelle voidaan tarvittaessa laatia suunnitelma luontoarvojen säilyttämiseksi ja parantamiseksi sekä käytön ohjaamiseksi. Uudenmaan ELY-keskus hyväksyy suunnitelman.

4. KORVAUS

Maanomistaja ei vaadi korvausta suojelualueen perustamisesta.

5. HAKIJAN EHDOTUS LUONNONSUOJELUALUEEN NIMEKSI

Silvolanmetsä

6. ALLEKIRJOITUKSET

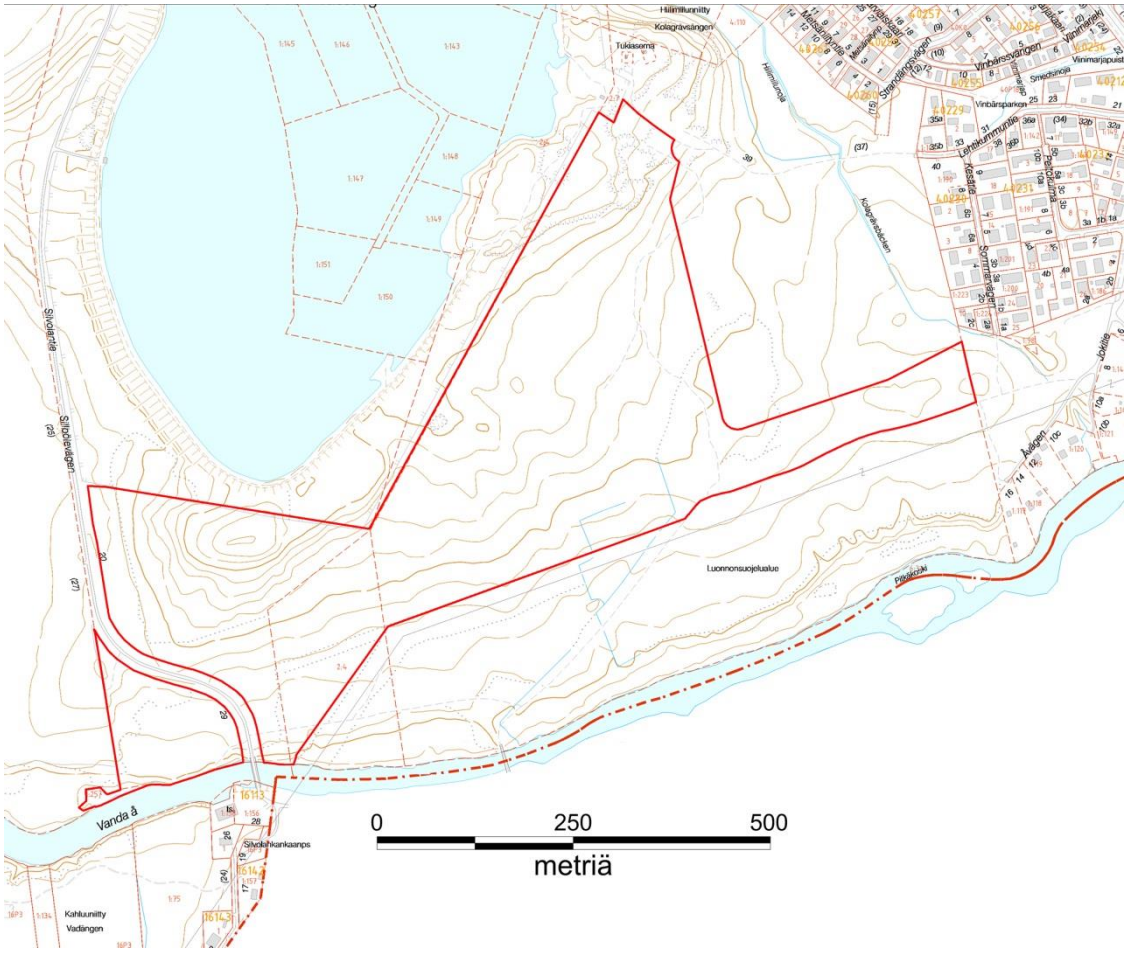
Aika ja paikka

Allekirjoitukset

7. LIITE

kartta

Silvolanmetsä



Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

HAKEMUS
luonnonsuojelualueen perustamiseksi osana Suomen itsenäisyyden juhlavuoden kampanjaa ”Luontolahjani satavuotiaalle”
(LSL 24 §)

1. SUOJELTAVAA ALUETTA KOSKEVAT KIINTEISTÖTIEDOT

Kunta:	Vantaa
Tila:	kiinteistötunnukset: 92-404-2-229, 92-404-2-25, 92-404-2-26, 92-404-2-1
Pinta-ala:	15,29 ha
Suojelukohde:	Tussinkoski, Suomen itsenäisyyden juhlavuoden suojelukohde

2. KOHDEKUVAUS

Alueen kuvaus (LSL 10 § edellytykset suojelualueen perustamiselle):

Tussinkosken suojelualue muodostuu Vantaan yleiskaavassa Tussinkosken luonnonsuojelualuevarauksesta sekä Tussinkosken metsän luo-alueesta, joka sijaitsee yleiskaavan lähivirkistysalueella. Alueella ei ole asemakaavaa.

Tussinkosken luonnonsuojelualue Vallinojan kaupunginosassa on osa kapeaa vihreää vyöhykettä, joka jatkuu jokseenkin katkeamattomana poikki Korson suuralueen Koillis-Vantaalla. Alueen läpi virtaavan Myllyniitynojan purolaaksossa maastonpiirteet ovat vantaalaisittain poikkeuksellisen jylhiä: Komean purolaakson reunalla kalliot kohoavat korkeimmillaan yli 50 metriä meren pinnan yläpuolelle. Myllyniitynoja virtaa jyrkkärinteisen laakson pohjalla viitisentoista metriä alempana. Vaikuttava maisemankohta on purolaakson kymmenisen metriä korkea ja noin 80 metriä pitkä kalliojyrkänne.

Purovarressa on arvokas lehtokasvillisuuden vyöhyke, jossa kasvaa vaateliaita, Vantaalla harvinaisia kasveja, kuten lehtosinijuuri, lehtoleinikki, lehtopalsami ja mustakonnanmarja. Purolaakson rinnemetsät ovat laajalti lehtomaisen ja tuoreen kankaan metsää. Alueen korkeimmat maastonkohdat ovat avokalliota ja mäntyvaltaisia kalliometsiä. Luoteisosan kumpareiden rajaamassa alavassa maastonkohdassa on kangaskorpea ja soistunutta tuoretta kangasta.

Linnusto on runsas, ja eri lajeja löytyy alueelta useita kymmeniä. Purolaakson suojaisissa tiheiköissä pesivät esimerkiksi mustapääkerttu, lehtokerttu, sirittäjä ja peukaloinen. Alueella elää myös pyy. Lahopuita pesimiseen tai ruuan hakuun tarvitsevista lajeista Tussinkosken metsässä viihtyvät ympärivuotisesti muun muassa käpytikka, palokärki ja puukiipijä.

Vuoden 2004 kääpäselvityksessä löytyi Tussinkosken metsästä viisi vanhan metsän indikaattorilajia: ruostekääpä, pohjankääpä, riukukääpä, korokääpä ja oravuotikka. Sittemmin metsän lahopuun määrä on lisääntynyt ja metsä muuttunut kääville, muille lahottajasienille ja koko joukolle muita lahopuuta ja luonnontilaisen kaltaista elinympäristöä tarvitseville lajeille entistä paremmaksi.

Alue rauhoitetaan osana Suomen itsenäisyyden juhlavuoden kampanjaa ”Luontolahjani satavuotiaalle”.

3. ESITYS RAUHOITUSMÄÄRÄYKSIKSI

1. Yleiset rajoitukset

Alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen;
- ojien kaivaminen ja muu maa- ja kallioperän vahingoittaminen, muuttaminen ja sen ainesten ottaminen;
- rakennuksien, rakennelmien, teiden tai polkujen rakentaminen;
- moottoriajoneuvoilla liikkuminen;
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläinten pyydystäminen tai kerääminen;
- tulenteko, telttailu ja muu leiriytyminen;
- kaikenlainen muu toiminta, joka muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti luonnonoloihin tai eliölajien säilymiseen.

2. Sallitut toimenpiteet

- marjojen ja hyötysienien poimiminen;
- alueen käyttö luonto-opetukseen;
- asutuksen tai pellon läheisten suojelualueeseen kuuluvien metsänreunavyöhykkeiden (leveys 10-20 m) hallitut puustonhoitotyöt;
- ulkoilureitin tai luontopolun rakentaminen;
- reittien varsien puuston hoito turvallisuussyistä;
- suojelualueella olevien teiden ja teknisen huollon johtojen, kuten viemärien, kaasuputkien ja kaapeleiden ym. ylläpitäminen;

- pyöräily sille osoitetuilla reiteillä;
- kalliokiipeily erikseen osoitetulla alueella;
- alueella olevan hirsirakennuksen käyttö vuokrasopimuksen mukaisesti.

3. Poikkeaminen rauhoitusmääräyksistä

ELY-keskus voi yksittäistapauksessa myöntää poikkeuksen luonnonsuojelualuetta koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai tutkimuksen kannalta.

4. Hoito- ja käyttösuunnitelma

Luonnonsuojelualueelle voidaan tarvittaessa laatia suunnitelma luontoarvojen säilyttämiseksi ja parantamiseksi sekä käytön ohjaamiseksi. Uudenmaan ELY-keskus hyväksyy suunnitelman.

4. KORVAUS

Maanomistaja ei vaadi korvausta suojelualueen perustamisesta.

5. HAKIJAN EHDOTUS LUONNONSUOJELUALUEEN NIMEKSI

Tussinkoski

6. ALLEKIRJOITUKSET

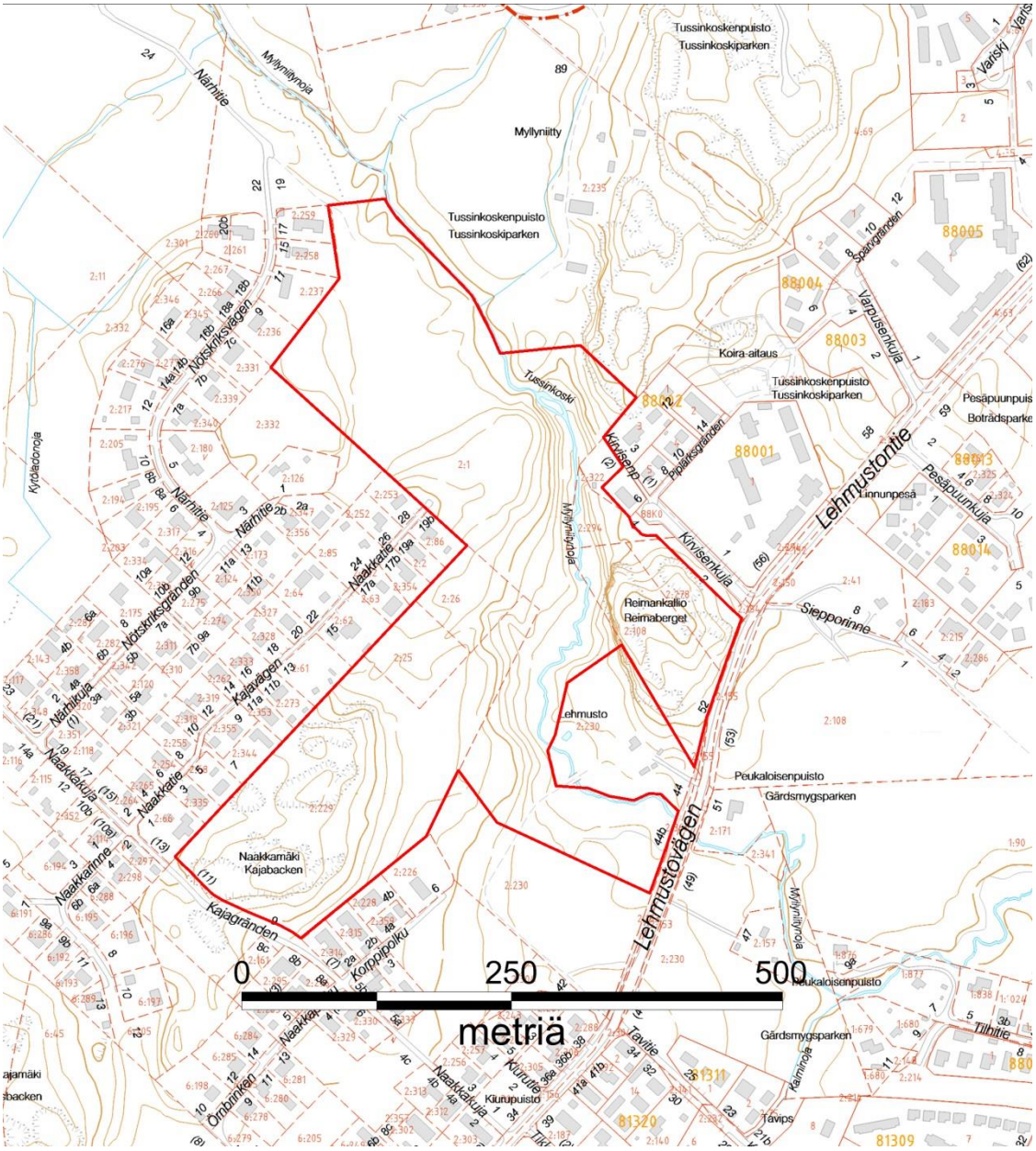
Aika ja paikka

Allekirjoitukset

7. LIITE

kartta

Tussinkoski



Kaupunkisuunnittelun lausunto metsien rauhoitukseen

Rauhoitettaviksi ehdotetut alueet sijoittuvat yleiskaavan viheralueille. Osa on varattu luonnonsuojelualueiksi osa virkistys- ja luo-alueiksi. Yleiskaavassa on alueiden kautta varattu ohjeellisia ulkoilureittejä. Rauhoituksesta huolimatta alueet säilyisivät virkistyskäytössä ja edellyttävät siksi ulkoilureittien toteuttamista.

Furumossen – Tuomelan tammimetsä

Furumossen ja Tuomelan tammimetsä sijoittuvat seudulliselle viherkäytävälle, joka Espoon keskuspuistosta jatkuu tämän Linnaisten metsäalueen kautta Petikkoon ja edelleen Nuuksioon. Rauhoittaminen tukee viherkäytävän säilymistä ja sopii muutoinkin metsäisenä säilytettävän viherkäytävän luonteeseen.

- Rauhoitettua aluetta ei voi ulottaa aivan tiehen kiinni. Hämeenkyläntielle, Linnaistentielle ja Rekitielle on jätettävä muutaman metrin varoalue, jotta teiden käytännön hoitaminen ja parantaminen on mahdollista jatkossakin. Rekitien kohdalla rajaus on selvästi virheellinen ulottuen kadun päälle.

Petikko

Petikko on osa seudullista viherkäytävää (ks. ed.). Rauhoittaminen tukee viherkäytävän säilymistä ja sopii muutoinkin metsäisenä säilytettävän viherkäytävän luonteeseen. Alueella on lentomelua > 55 dB.

- Rauhoitettavan alueen poikki on jätettävä riittävä (n. 100 m) käytävä, johon Tikkurilantien jatkeen voi toteuttaa, jos se tulee joskus ajankohtaiseksi. Tievaraus yleiskaavassa perustuu hyvin yleispiirteiseen suunnitteluun, eikä tien täsmällistä sijaintia ja tunnelin pituutta ole mahdollista naulita rauhoittamalla kaikki ympäröivä metsä yleiskaavan tiealueen ulkopuolelta. Pyymosan rauhoitettu lehto muodostaa tien suunnittelulle jo nykyisellään yhden pakkorajan.
- Rauhoitettua aluetta ei voi ulottaa aivan tiehen kiinni. Pyymosantielle on jätettävä muutaman metrin varoalue, jotta tien käytännön hoitaminen ja parantaminen on mahdollista jatkossakin. Vaikka Pitkäsuon rekkaralli päättyykin, ei tietä voi muuttaa pelkästään kevyelle liikenteelle, koska golfkentälle tullaan edelleen ajamaan autolla. Nykyisellään tie on esim. pyöräilijälle vaarallinen.

Silvolan metsä

Silvolan metsä sijoittuu Vantaanjoen varren viherkäytävään. Pitkäkosken luonnonsuojelualueen laajentaminen olisi luontevaa muutoinkin metsäisenä säilytettävällä alueella.

- Alueen halki on suunniteltu pyöräilyn runkoreittiä, joka ei vielä näy yleiskaavassa. Reitille on liikennesuunnittelun kanssa yhteistyössä haettava linjaus ja jätettävä sille metsän rauhoittamisessa riittävä rakentamiskäytävä. Pyöräilyn runkoreitti on ulkoilureittiä ”raskaampi” rakenne, eikä sitä voine jälkikäteen toteuttaa luonnonsuojelualueelle, jos siihen ei rauhoituksessa ole varauduttu.
- Voimansiirtolinjan viereen Vantaan Energia on hakenut luvan maakaapelille. Kaapelin sijainti on tarkistettava (löytyy Astasta Jorma Hopposen päätös). Kaapelikäytävä on jätettävä suojelun ulkopuolelle, jotta sitä voidaan tarvittaessa huoltaa.
- Silvolantielle on jätettävä muutaman metrin varoalue, jotta tien käytännön hoitaminen ja parantaminen on mahdollista jatkossakin.
- Rauhoitettavan alueen rajaaminen aivan kiinni yleiskaavassa varattuun täydennysrakentamisen alueeseen vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamista. Yleiskaavassa varattu rakentamismahdollisuus

näennäisesti säilyisi mutta todellisuudessa vähenisi, koska asemakaavassa on tuskin mahdollista rajata tontteja kiinni rauhoitettuun luonnonsuojelualueeseen. Täydennysrakentamisalueen puolelta jouduttaisiin siis jättämään jonkinlainen ”varoalue” (virkistysalue) rakentamisen ja luonnonsuojelualueen väliin. Tarpeellinen (n. yhden tonttirivin levyinen) virkistysaluekaista pitää siksi jättää rauhoittamatta A3-alueen ulkopuolelta. Silloin on myös mahdollista hoitaa uusi metsänreuna luonnonsuojelualueen ja metsään leikkautuvan, tulevan pientaloalueen välissä.

Tussinkoski

Tussinkosken rauhoittaminen on ollut kaupungin tavoitteena jo yleiskaavassa 1983. Maanhankinnan ansiosta tavoite voidaan nyt vihdoin toteuttaa. Luo-alueen liittäminen rauhoitettavaan alueeseen on perusteltu, jolloin aluetta ja tarvittavia ulkoilureittejä voidaan suunnitella kokonaisuutena. Alueella on lentomelua > 55 dB.

- Rauhoitusta ei tule ulottaa aivan teihin kiinni. Lehmustontielle, Naakkatielle ja Kirvisenkujalle on jätettävä muutaman metrin varoalue, jotta teiden käytännön hoitaminen ja parantaminen on mahdollista jatkossakin. Lehmustontien reunassa on ilmeinen virhe: raja on piirretty nykyisen pyörätien päälle.

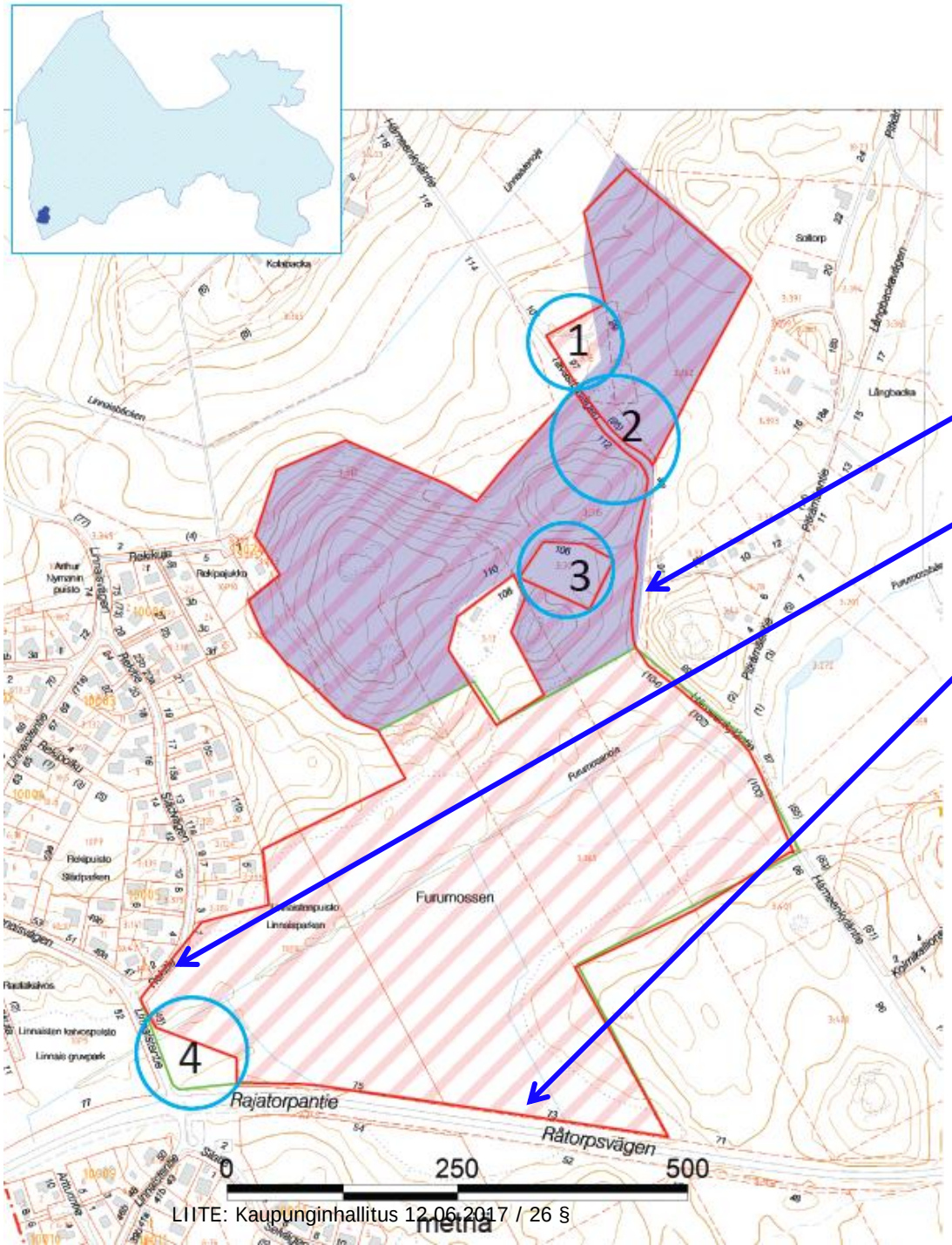
Liite: Karttaliite kaupunkisuunnittelun lausuntoon

16.2.2017

Tarja Laine

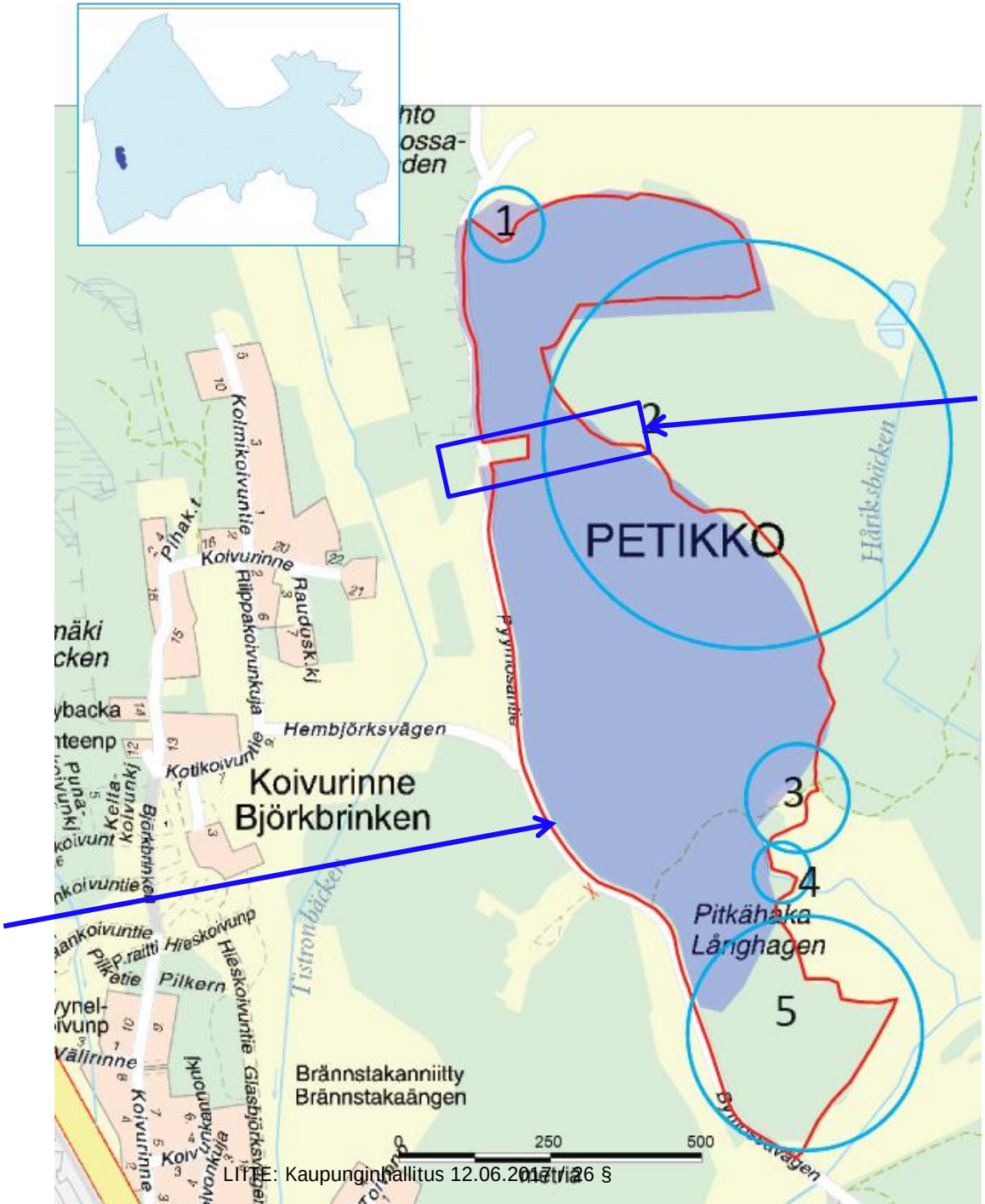
kaupunkisuunnittelujohtaja

Furumossen – Tuomelan tammimetsä



Tien reunasta muutaman metrin varoalue jätetään rauhoituksen ulkopuolelle.

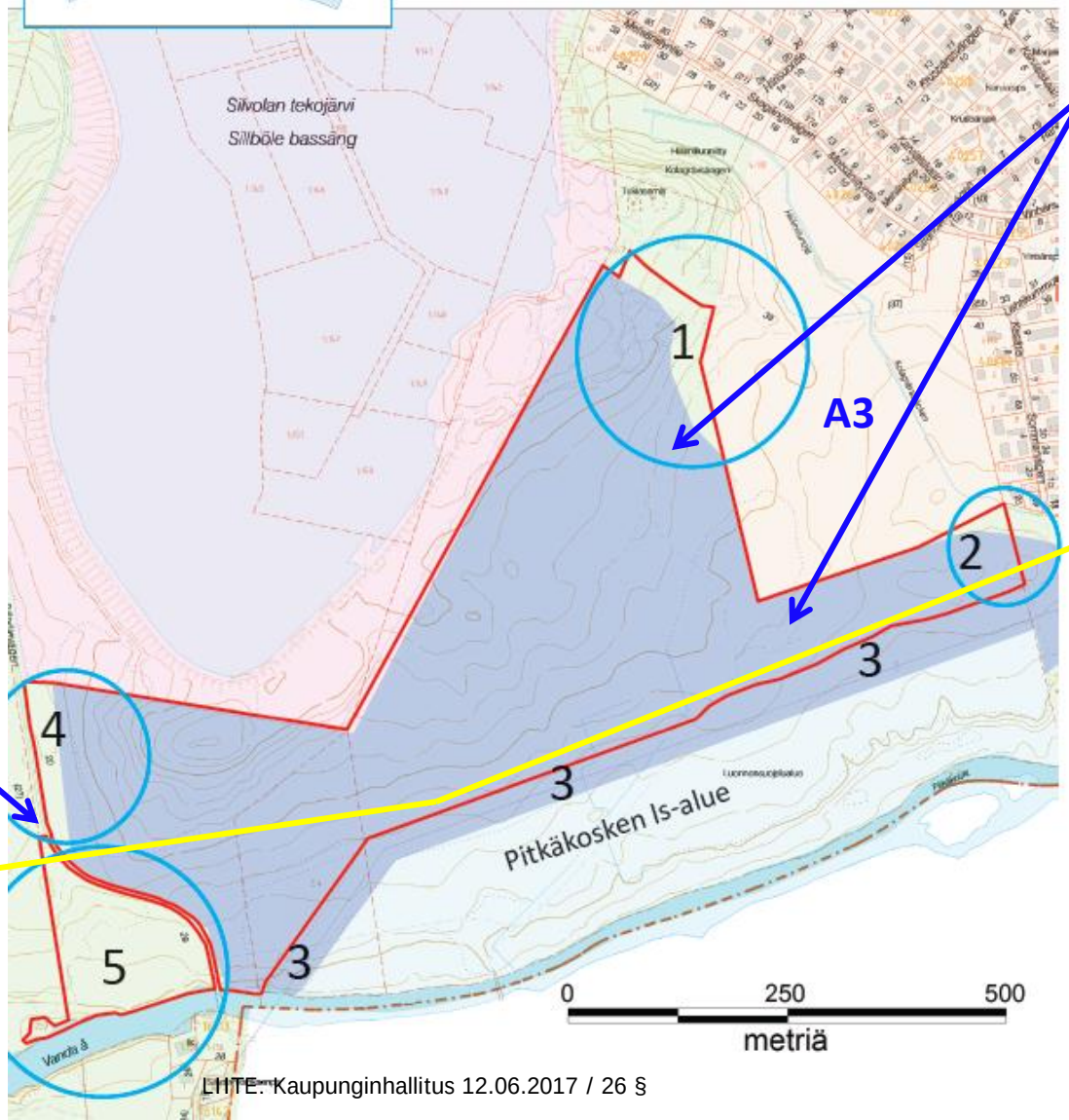
Petikko



Tien reunasta muutaman metrin varoalue jätetään rauhoituksen ulkopuolelle.

Tikkurilantien jatkeelle on varattava vähintään n. 100 metrin käytävä, joka jätetään rauhoituksen ulkopuolelle.

Silvolan metsä



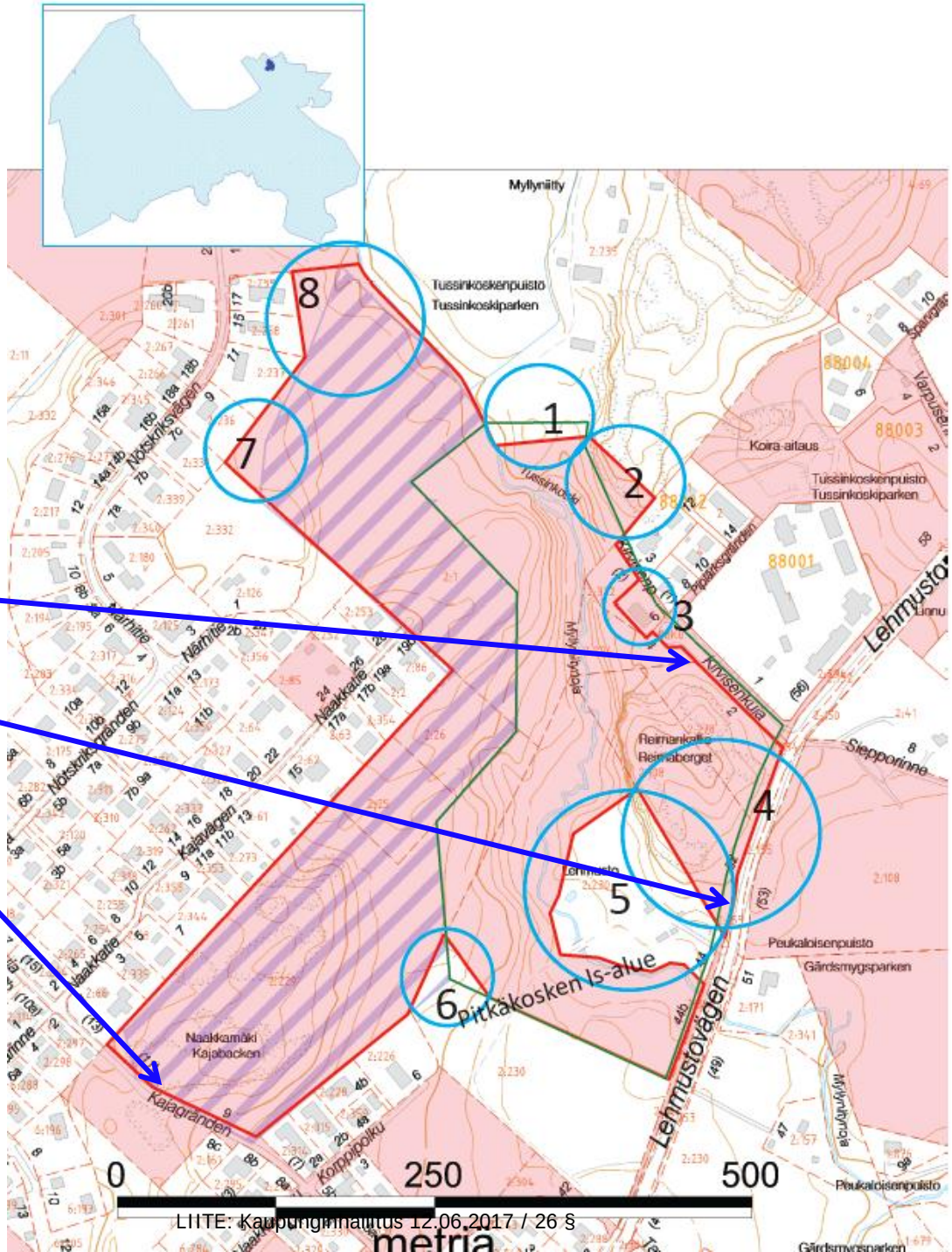
Yleiskaavan A3 - täydennysalueen reunasta n. yhden tonttirivin levyinen varoalue jätetään rauhoituksen ulkopuolelle.

Tien reunasta muutaman metrin varoalue jätetään rauhoituksen ulkopuolelle.

Pyöräilyn runkoreitin ja Vantaan Energian kaapelin sijainti ja niiden vaatimat tilavaraukset jätetään rauhoituksen ulkopuolelle.

Tussinkoski

Tien reunasta muutaman metrin varoalue jätetään rauhoituksen ulkopuolelle.



Vantaan kaupunki, Viheralueyksikkö 7.2.2017

Aino Leino puistopäällikkö, Sanna Ervasti kaupunginmetsänhoitaja, Retu Kohtanen metsätalousinsinööri

LAUSUNTO ALUEISTA, JOILLA VANTAA MAHDOLLISESTI OSALLISTUU SUOMI 100-SUOJELUKAMPANJAAN

YLEISTÄ

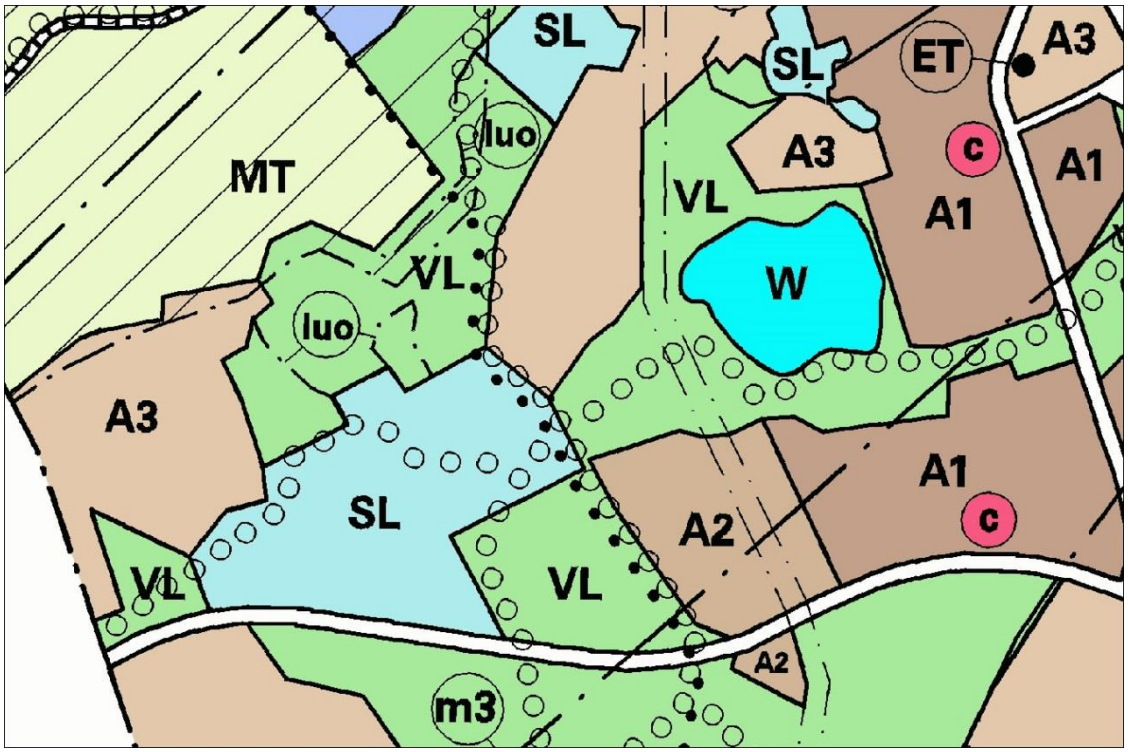
- Alueet ovat jo nyt luontoarvojensa takia merkittyjä nykyiseen yleiskaavaan joko SL-varauksella tai luo – päällekkäismerkinnällä, mikä on taannut niitten luontoarvojen huomioon ottamisen tähänkin asti.
- Suojeluun tarjoaminen edellyttää hoito- ja käyttösuunnitelmien laatimista ja hyväksymistä alueille *välittömästi*, muuten asiat jäävät roikkumaan eikä suojeluarvon vaatimia hoitotoimenpiteitä ja alueen käytön sääntöjä saada päteviksi.
- Lähes jokaisella ehdotetulla alueella on suoritettava tarkka rajankäynti, ettei turhia alueita tule suojelualueen sisään ja päinvastoin tärkeitä jää ulos.
- Kun suojeltava alue rajoittuu viljellyn pellon reunaan, on tärkeätä, ettei pellon viljelylle koidu haittaa suojelusta; toisin sanoen pellonreunapuustoa on pystyttävä pitämään kurissa, ettei se haittaa viljelyä.
- Kun asutus rajoittuu suojeltavaan alueeseen, on tämä otettava huomioon selkeän välikaistan saamiseksi tontinrajan ja suojeltavan alueen väliin. Asuntoalueen rajalle ei voi jättää hoitamatonta, kaatuilevaa puustoa asumisen turvallisuus- ja viihtyisyystekijöiden vuoksi.
- Tämä pätee myös ulkoilureitteihin, latuihin, ratsastusreitteihin ja niiden kaavavarauksiin . Niiden reunat on pidettävä turvallisina ja reitit kulkukelpoisina ja maisemallisesti viihtyisinä.
- Alueiden virkistyskäyttö on sallittava jatkossakin
- Metsästys on syytä pitää mahdollisena näillä alueilla etenkin Petikon alueella, sillä vilkasliikenteisten isojen väylien turvallisuus voi olla ilman sitä uhattuna. Lisäksi tietyt eläinlajit, kuten supikoira ja villiminkki vaativat kontrollia.

ALUEKOHTAISET KOMMENTIT

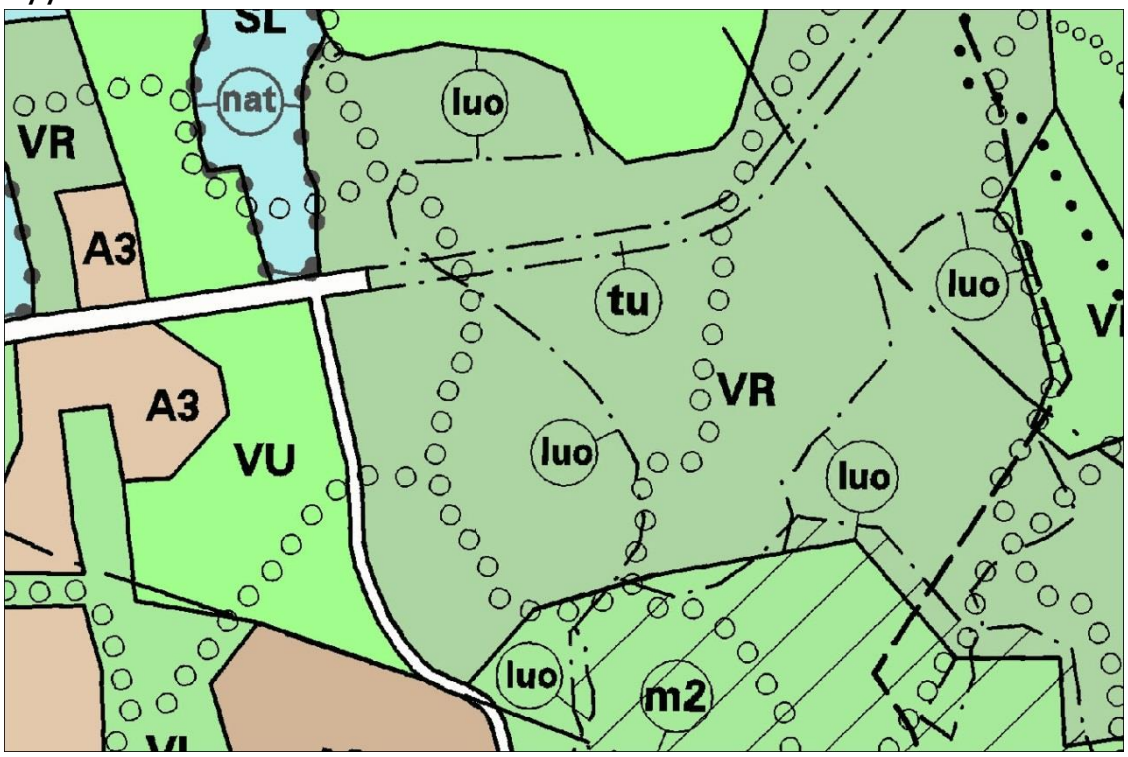
1) **Pyymosan metsä**
   - Aluerajaus tarkastettava huolella, ettei alueen sisälle jää betonimurskauspistettä, peltopalasia ynnä muuta ei-suojeltavaa
   - Peltoviljely alueella jatkuu, peltojen reunoja on pystyttävä hoitamaan jatkossa
2) **Tuomelan tammimetsä**
   - Tälle alueelle on hoito- ja käyttösuunnitelma saatava viipymättä. Jalopuumetsää on hoidettava ihan jatkuvasti.
   - Hämeenkyläntien koillispuoli on aluevarauksessa varmaan siksi, että yhteys luonnonsuojelualueeseen siellä päässä olisi katkeamaton. Alueella on kuitenkin nuorta puustoa, jonka metsäsuunnitelman mukainen hoito jalojen lehtipuiden hyväksi, olisi hyvä suorittaa ennen suojelua. Se olisi alueelle eduksi.
   - ***Furumossen*** –alueen kohdalla otetaan Rajatorpantien liikenneturvallisuusnäkökohdat huomioon
3) **Silvolan metsä**
   - Alueen rajan huolellinen tarkastus
4) **Tussinkoski ja Tussinkosken metsä**
   - Samoin rajaukset kuntoon
   - Tussinkosken metsän ja Närhitien tonttien välialue sovittava esim. 50 metrin levyiseksi ennen suojelualueen rajaa – suojelualue ei saisi estää rajapuiden kaatamista turvallisuus- ja jopa asumisviihtyisyyssyistä. Sama pätee muihinkin tontteihin.
5) **Varalla oleva Karhusuon korpi ja metsä**
   - Alueen luontoarvot ovat pysyneet ja pysyvät kontrollissa ja kunnossa ilman varsinaista suojeluakin. Alueella niin suuret ulkoilu- ja virkistyskäyttöpaineet, että lainmukaista suojelua ei kannateta.

Yleiskaavaotteet

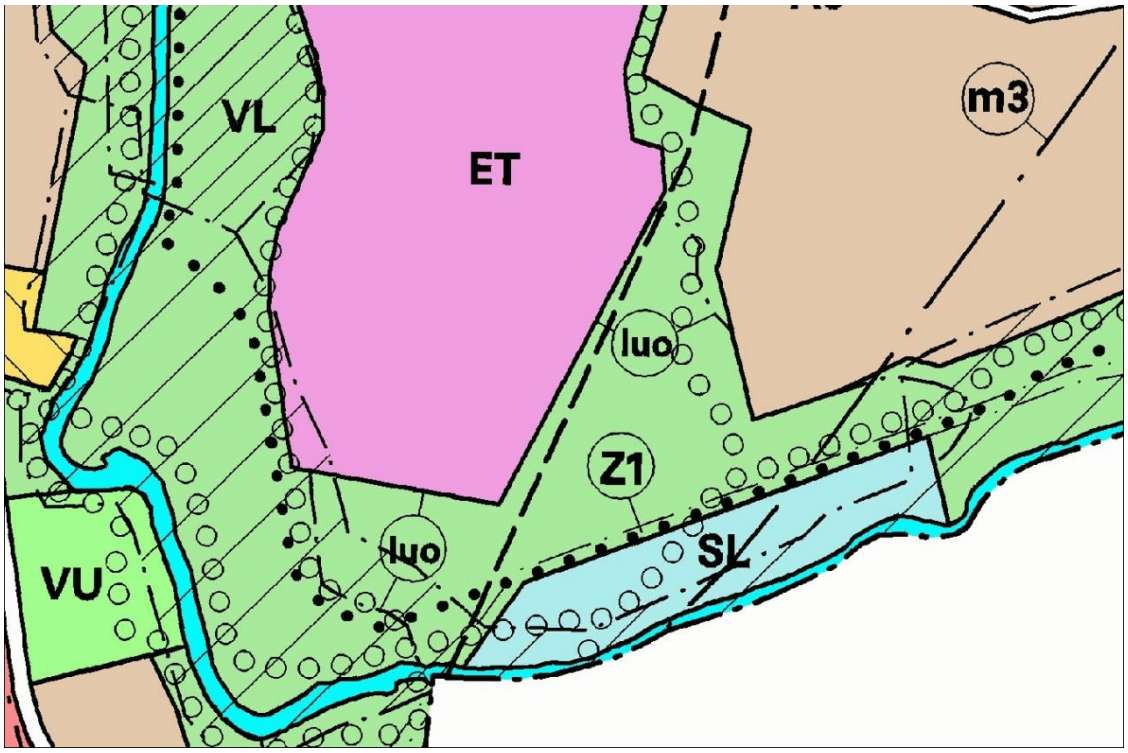
Furumossen-Tuomela



Pyymosanmetsä



Silvolanmetsä



Tussinkoski

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

HAKEMUS
luonnonsuojelualueen perustamiseksi osana Suomen itsenäisyyden juhlavuoden kampanjaa ”Luontolahjani satavuotiaalle”
(LSL 24 §)

1. SUOJELTAVAA ALUETTA KOSKEVAT KIINTEISTÖTIEDOT

Kunta:	Vantaa
Tila:	kiinteistötunnus: 92-405-8-38
Pinta-ala:	47,38 ha
Suojelukohde:	Pyymosanmetsä, Suomen itsenäisyyden juhlavuoden suojelukohde

2. KOHDEKUVAUS

Alueen kuvaus (LSL 10 § edellytykset suojelualueen perustamiselle):

Alue on Vantaan yleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueella olevaa luo-aluetta.

Pyymosanmetsä sijaitsee Pitkäsuon täyttömäen eteläpuolella Petikossa. Pyymosanmetsä kuuluu Petikon luontovirkistysalueeseen ja on osa pääkaupunkiseudun viherkehää. Alueella vaihtelevat tuoreen ja lehtomaisen kankaan metsät, joiden puusto on jo yli 90-vuotiasta. Kallioisten mäkien laella on kuivaa kangasta ja karuja kalliomänniköitä. Mäkien lomaan jääviin painanteisiin on syntynyt korpisoita. Merkittävä osa Pyymosanmetsän kangasmetsistä ja korpisista soista täyttää Metso I -luokan kriteerit.

Lahopuujatkumo erityisesti kuusilahopuun osalta on hyvä ja lahopuuston määrä huomattavan suuri, monella metsäkuviolla useita kymmeniä kuutiometrejä hehtaarilla. Vuoden 2016 kääpäselvityksessä alueelta löytyi valtakunnallisesti uhanalainen poimukääpä ja kahdeksan muuta alueellisesti uhanalaista kääpä- ja oravakkalajia. Esimerkiksi hyvää kuusilahopuujatkumoa indikoivasta ruostekäävästä kertyi peräti 50 havaintoa.

Lahopuulla kasvavista sammalista alueella kasvavat äärimmäisen uhanalainen ja erityisesti suojeltava laji, lahokaviosammal, sekä silmälläpidettävistä lajeista muun muassa rakkosammal ja pikkuliuskasammal. Vaarantunut kuusenpiilojäkälä sekä silmälläpidettävä norjantorvijäkälä niin ikään kuuluvat Pyymosanmetsän harvinaisiin lajeihin.

Pyymosanmetsän linnusto on huomionarvoinen. Alueella pesivät EU:n direktiivilajit mehiläishaukka, palokärki ja pyy. Mehiläishaukka on Suomessa uhanalainen laji. Luonnontilaisten metsien indikaattorilajeista muun muassa hömötiainen, kuusitiainen, puukiipijä ja sirittäjä pesivät runsaina

Pyymosanmetsässä. Sen harvinaisempia asukkaita ovat Vantaalla vähälukuiset kulorastas, pähkinähakki ja pikkusieppo.

Pyymosanmetsässä elävä monipuolinen vanhaa metsää tarvitseva lajisto ja Pyymosanmetsän keskeinen sijainti Länsi-Vantaan muihin suojelu- ja metsäalueisiin nähden tekee siitä erityisen arvokkaan metsälajien suojelun kannalta.

Alue rauhoitetaan osana Suomen itsenäisyyden juhlavuoden kampanjaa ”Luontolahjani satavuotiaalle”.

3. ESITYS RAUHOITUSMÄÄRÄYKSIKSI

1. Yleiset rajoitukset

Alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen;
- ojien kaivaminen ja muu maa- ja kallioperän vahingoittaminen, muuttaminen ja sen ainesten ottaminen;
- rakennuksien, rakennelmien, teiden tai polkujen rakentaminen;
- moottoriajoneuvoilla liikkuminen;
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläinten pyydystäminen tai kerääminen;
- tulenteko, telttailu ja muu leiriytyminen;
- kaikenlainen muu toiminta, joka muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti luonnonoloihin tai eliölajien säilymiseen.

2. Sallitut toimenpiteet

- marjojen ja hyötysienien poimiminen;
- alueen käyttö luonto-opetukseen,
- asutuksen tai pellon läheisten suojelualueeseen kuuluvien metsänreunavyöhykkeiden (leveys 10-20 m) hallitut puustonhoitotyöt;
- kapean ulkoilureitin tai luontopolun rakentaminen;
- reittien varsien puuston hoito turvallisuussyistä;
- suojelualueella olevien teiden ja teknisen huollon johtojen, kuten

viemärien, kaasuputkien ja kaapeleiden ym. ylläpitäminen;

- pyöräily vain sille osoitetuilla reiteillä;
- lainmukainen metsästys.

3. Poikkeaminen rauhoitusmääräyksistä

ELY-keskus voi yksittäistapauksessa myöntää poikkeuksen luonnonsuojelualuetta koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai tutkimuksen kannalta.

4. Hoito- ja käyttösuunnitelma

Luonnonsuojelualueelle voidaan tarvittaessa laatia suunnitelma luontoarvojen säilyttämiseksi ja parantamiseksi sekä käytön ohjaamiseksi. Uudenmaan ELY-keskus hyväksyy suunnitelman.

4. KORVAUS

Maanomistaja ei vaadi korvausta suojelualueen perustamisesta.

5. HAKIJAN EHDOTUS LUONNONSUOJELUALUEEN NIMEKSI

Pyymosanmetsä

6. ALLEKIRJOITUKSET

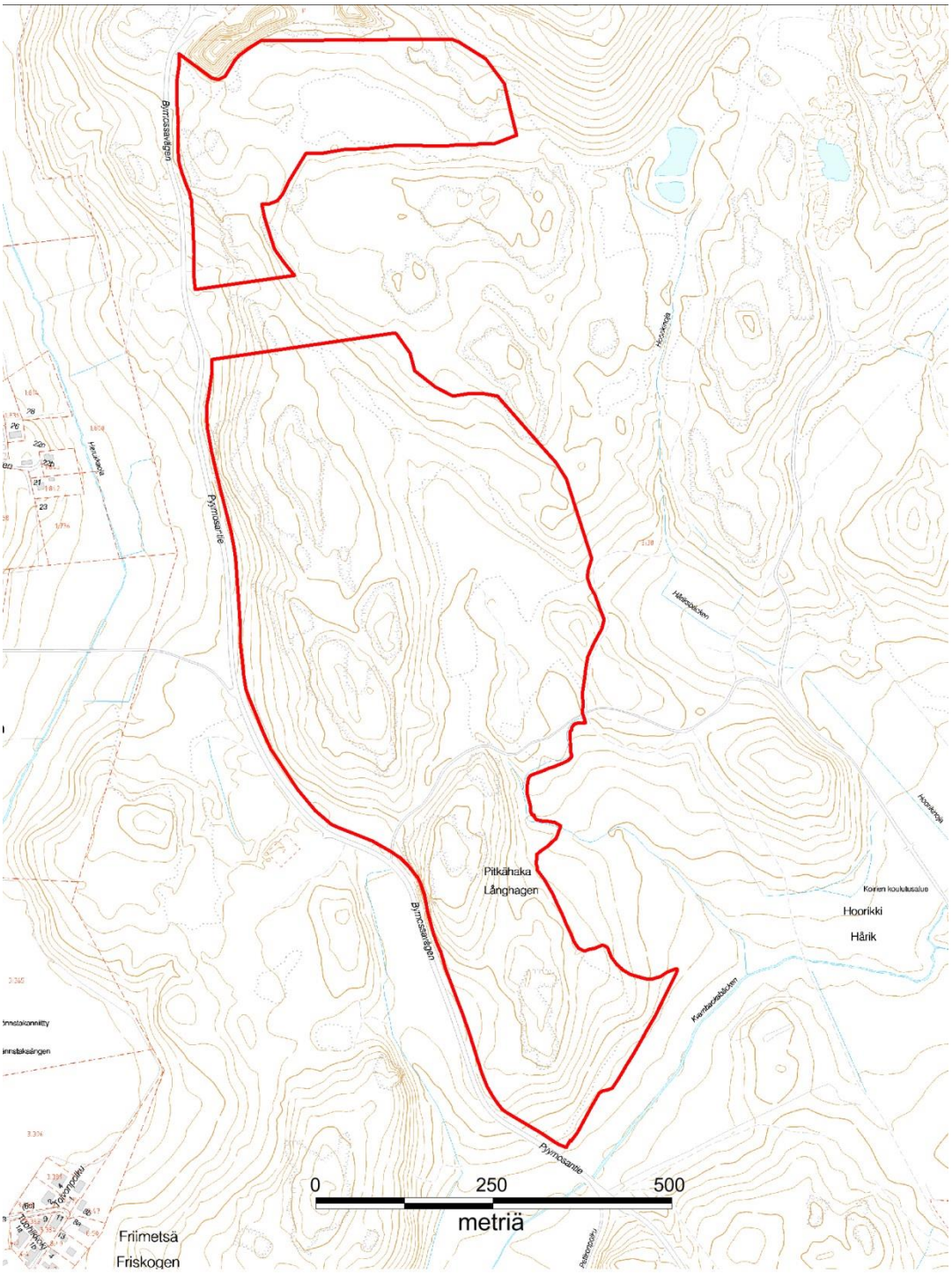
Aika ja paikka

Allekirjoitukset

7. LIITE

kartta

Pyymosanmetsä



27 § Asemakaavan muutos nro 002321 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Kukkakedon täydennys

VD/9018/10.02.04.01/2016
HP/TLA/ATI/NIS/ET/JB

Muutos mahdollistaa Kukkakedon asuinalueen täydennysrakentamisen. Uudet rakennukset sijoittuvat Unikkotie 6:een, matalan liikerakennuksen paikalle ja Neilikkatie 4:ään, nykyisen parkkialueen kohdalle. Tiilimuuratuissa tai puuverhoilluissa rakennuksissa on kahdeksan kerrosta, Unikkotien varressa osittain seitsemän. Käyttötarkoitukseksi tulee asuinkerrostalojen korttelialue, AK. Kokonaisrakennusoikeus 1,1 ha:n kokoisella alueella on 16 810 kerrosneliömetriä. Käytännössä rakennusoikeutta tulee uusille asuinrakennuksille 7 130 ja liiketiloille 100 kerrosneliömetriä (e=1,53).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61114 ja 61106 kaupunginosassa 61, Tikkurila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61114 ja 61106, kaupunginosassa 61, Tikkurila

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 61114 ja 61106 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa Kukkakedon alueella, osoitteessa Neilikkatie 4 ja Unikkotie 6. Unikkotie 6 rajautuu pohjoisessa Unikkotien, idässä Vehkapolun ja etelässä Unikkopolun katualueeseen. Neilikkatie 4 on puolestaan Neilikkatien, Neilikkapuiston ja Tikkurilantien rajaama kerrostaloalue, jonka läntisenä naapurina on ns. Grandinkulman liike- ja toimistotalo.

Kaavan hakija
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma.

Maanomistus
Alue on Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman konsulttina.
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Tikkurilantien, Ratatien ja Unikkotien kautta kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Tikkurilantie on lisäksi merkitty historialliseksi tieksi. Keravanjokivarsi on lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.
Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutos mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen Kukkakedon alueelle, Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistamiin kiinteistöihin. Toinen uusista rakennuksista sijoittuu Unikkotien varteen, nykyisen matalan liikerakennuksen paikalle ja toinen rakennetaan Tikkurilantien varteen, kohtaan jossa nyt on pysäköintialuetta.
Käyttötarkoitusta muutetaan Unikkotien varressa yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialueesta, ALK asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Samalla Vehkapolun kulmaan kuitenkin osoitetaan liiketilaa. Tikkurilantien ja Neilikkatien rajaamassa korttelissa käyttötarkoitus on jo valmiiksi AK.
Kerrosluku muuttuu siten, että nykyisen seitsemän kerroksen lisäksi sallitaan kahdeksas kerros. Unikkotien varressa kerrosluku pysyy osin seitsemässä.
Rakennukset tehdään poltetusta tiilestä paikalla muuraten. Vaihtoehtoisena julkisivumateriaalina on puu. Pysäköinti sijoitetaan pihakansien alle, jolloin alueen vehreys ja viihtyisyys ei vähene nykyisestä. Ajo pysäköintiin tapahtuu Unikkotien ja toisaalta Neilikkatien kautta.
Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 10 260 kerrosneliömetristä (e=0,9 ja e=0,95) 6 550 k-m^2:llä. Käytännössä uutta rakennusoikeutta asumiseen tulee 7 130 kerrosneliömetriä, kun liikerakentamisen määrä vähenee nykyisestä 780 kerrosneliömetristä 100:aan. Uudesta rakentamisesta 2 630 k-m^2 (+liiketilat 100) sijoittuu Unikkotien ja 4 500 k-m^2 Tikkurilantien varteen. Kaavamuutos tuottaa 126 uutta asuntoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.1.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kappaletta. Unikkotie 2:n asukkaat olivat huolissaan uuden kerrostalon sijoittumisesta heidän parvekenäkymiensä eteen. He myös toivoivat, että rakennus ei olisi nykyisiä seitsemänkerroksisia rakennuksia korkeampi. Osa vastusti Kukkakedon tiivistämistä ja piti sitä arvokkaana sellaisena kuin se nyt on.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (7 130 k-m2, 126 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002321 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Kukkakedon täydennys,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma maksaa muutoskustannukset (10 000 ☐), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 ☐), yhteensä 10 930 ☐.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002321 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Kukkakedon täydennys,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma maksaa muutoskustannukset (10 000 ☐), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 ☐), yhteensä 10 930 ☐.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 5.6.2017

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002321 TIKKURILA

KUKKAKEDON TÄYDENNYS

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 5.6.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002321. Kaavoitus on tullut vireille 15.12.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osat korttelista 61106 ja 61114 kaupunginosassa 61, Tikkurila (kumoutuvan asemakaavan osat korttelista 61106 ja 61114, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

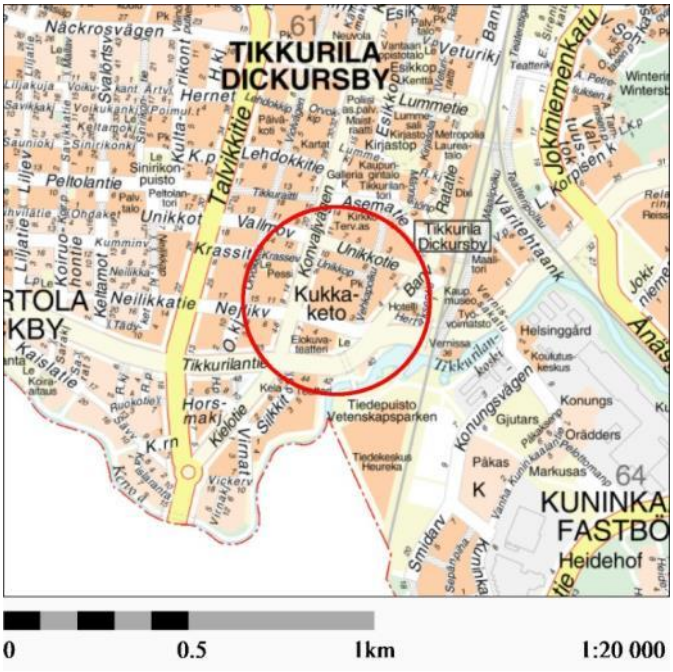
Osat korttelista 61106 ja 61114 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Muutos mahdollistaa Kukkakedon asuinalueen täydennysrakentamisen. Uudet rakennukset sijoittuvat Unikkotie 6:een, matalan liikerakennuksen paikalle ja Neilikkatie 4:ään, nykyisen parkkialueen kohdalle. Tiilimuuratuissa tai puuverhoilluissa rakennuksissa on kahdeksan kerrosta, Unikkotien varressa osittain seitsemän. Käyttötarkoitukseksi tulee asuinkerrostalojen korttelialue, AK. Kokonaisrakennusoikeus 1,1 ha:n kokoisella alueella on 16 810 kerrosneliömetriä. Käytännössä rakennusoikeutta tulee uusille asuinrakennuksille 7 130 ja liiketiloille 100 kerrosneliömetriä (e=1,53).

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva , asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 8392 8044.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalueet sijaitsevat Tikkurilan keskustassa Kukkakedon alueella, osoitteessa Neilikkatie 4 ja Unikkotie 6. Ne ovat Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistamia kiinteistöjä. Unikkotie 6 rajautuu pohjoisessa Unikkotien, idässä Vehkapolun ja etelässä Unikkopolun katualueeseen. Neilikkatie 4 on puolestaan Neilikkatien, Neilikkapuiston ja Tikkurilantien rajaama kerrostaloalue, jonka läntisenä naapurina on ns. Grandinkulman liike- ja toimistotalo.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.10.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002321.
- Kaavoitus tuli vireille 18.1.2017.
- Mielipiteet pyydettiin 20.2.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Kaavatyötä esiteltiin asukastilaisuudessa 23.1.2017.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 3
2. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 17
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 17
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 17
3.4. Asemakaavan tavoitteet 18
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 19
4. Asemakaavan kuvaus 22
4.1 Kaavan rakenne 22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 23
4.3 Aluevaraukset 23
4.4 Kaavan vaikutukset 23
4.5 Ympäristön häiriötekijät 27
5. Asemakaavan toteutus 27
6. Kaavatyöhön osallistuneet 28
7. Asemakaavan seurantalomake 29
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 31
9. Muut suunnitelmat 34

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Neilikkatie 4 ja Unikkotie 6–8 Tikkurila, Vantaa, Meluselvitys, Ramboll, 8.5.2017.

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutos mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen Kukkakedon alueelle, Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistamiin kiinteistöihin. Alue sijoittuu Tikkurilan keskustaan, lähelle matkakeskusta. Yhdyskuntarakenteellisesti ja –taloudellisesti alueen tiivistäminen on hyvin perusteltua.

Toinen uusista rakennuksista sijoittuu Unikkotien varteen, nykyisen matalan liikerakennuksen paikalle ja toinen rakennetaan Tikkurilantien varteen, kohtaan jossa nyt on pysäköintialuetta. Kaupunki edellyttää maankäyttösopimuksissaan, että osa uudesta rakentamisesta on omistusasumista.

Käyttötarkoitusta muutetaan Unikkotien varressa yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialueesta, ALK asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Samalla Vehkapolun kulmaan kuitenkin osoitetaan liiketilaa. Tikkurilantien ja Neilikkatien rajaamassa korttelissa käyttötarkoitus on jo valmiiksi AK. Kerrosluku muuttuu siten, että nykyisen seitsemän kerroksen lisäksi sallitaan kahdeksas kerros. Unikkotien varressa kerrosluku pysyy osin seitsemässä.

Rakennukset tehdään poltetusta tiilestä paikalla muuraten. Vaihtoehtoisena julkisivumateriaalina on puu. Pysäköinti sijoitetaan pihakansien alle, jolloin alueen vehreys ja viihtyisyys ei vähene nykyisestä. Ajo pysäköintiin tapahtuu Unikkotien ja toisaalta Neilikkatien kautta.

Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 10 260 kerrosneliömetristä (e=0,9 ja e=0,95) 6 550 k-m^2:llä jolloin rakennusoikeutta tulee yhteensä 16 810 k-m^2 (e=1,53). Käytännössä uutta rakennusoikeutta asumiseen tulee 7 130 kerrosneliömetriä, kun liikerakentamisen määrä vähenee nykyisestä 780 kerrosneliömetristä 100:aan. Uudesta rakentamisesta 2 630 k-m^2 (+liiketilat 100) sijoittuu Unikkotien ja 4500 k-m^2 Tikkurilantien varteen. Kaava-alueen koko on 1,1 ha.

Näkymä Kukkaketoon Keravanjoen suunnasta. Kuva: Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurila sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raideliikenteen, lentoliikenteen ja tieliikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilan asemasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kaukojunista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus ja se näkyy keskustan ilmeessä. Alueella on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Dixin matka- ja liikekeskus, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyään pääosin vettä läpäisemätöntä pintaa. Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat hulevesiviemäreihin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen.

Maaperä

Alue on hyvin tasainen. Kaava-alueen luonnollinen maaperä on savea. Rakennetuilla alueilla on maanpinnassa noin 1 – 2 metrin paksuinen täytemaakerros. Neilikkatien alueella tehtyjen kairausten perusteella saven paksuus on 9 – 15 metriä. Kairaukset ovat päättyneet 14 – 17,5 metrin syvyydellä maanpinnasta. Unikkotie 6 – 8:n alueella saven paksuus vaihtelee välillä 5 – 10 metriä. Kairaukset ovat päättyneet 6,5 – 12 metrin syvyydellä maanpinnasta. Pohjavesi on alueella arviolta 3 – 4 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Uudet rakennukset on perustettava paaluttamalla. Liikennöitävät alueet ja kunnallisteknisten rakenteiden rakentamisessa tulee varautua pohjanvahvistustoimenpiteisiin. Neilikkatien korttelialue sijaitsee lähimmillään 70 metrin etäisyydellä Keravanjoesta. Rakentaminen alueelle edellyttää stabiliteettitarkastelua Keravanjoen suhteen. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2016 alussa 5 659 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt tasaisena koko 2000-luvun alun, mutta kääntyi nousuun pari vuotta sitten. Väkiluku on kasvanut vuodesta 2013 noin 700:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 41 530 henkeä, missä on kasvua vajaat 4 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Asuminen

Kaava-alue sijoittuu Kukkakedon kerrostaloalueelle. Alue on suurin yhtenäinen asuinalue Tikkurilan ytimessä. Se on rakennettu 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun alussa ja alue on etenkin tuon ajan alueeksi säilyttänyt hyvin arvonsa.

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

Uusi tori, kävelykeskustan laajeneminen ja Tikkurilanpuiston rakentaminen tarjoavat lähivuosina paikkoja erilaisille tapahtumille ja yhdessäoloon. Uusi asuntorakentaminen tuo ympärivuorokautista elämää ja sosiaalista kontrollia ydinkeskustaan.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajia.

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: terveyskeskus, kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin ja Dixiin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Keskustan alueella on myös runsaasti ravintoloita.

Yhdyskuntarakenne

Kukkakedon alue rajautuu lännessä Kielotiehen, josta tulee joukkoliikennepainotteinen keskustabulevardi kivijalkaliikkeineen. Heti Unikkotien pohjoispuolella on Tikkurilan kaupallinen ja hallinnollinen ydin. Terveyskeskus pysyy toistaiseksi paikallaan Unikkotien varressa, mutta sen viereinen seurakuntien kiinteistö rakennetaan lähivuosina kokonaan uudestaan. Työn alla on kaavamuutos, jossa kortteliin sijoittuu uuden kirkon lisäksi asumista, toimistoja ja liiketilaa. Kauppakeskus Tikkuri säilyy nykyisellään, mutta Asematie sen pohjoispuolella muuttuu koko matkaltaan kävelykaduksi.

Etelässä Kukkaketo rajautuu Tikkurilantiehen, jonka toisella puolella on Keravanjoki viheralueineen.

Tuleva rakentaminen on Tikkurilan keskustan tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset, sillä Tikkurilan matkakeskus on vain 200 metrin päässä.

Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on edelleen paikon väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kauppalan tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Rakentamisen nousukausi 1980-luvulla toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prisman sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Ydinkeskusta on kuitenkin muuttunut muutaman viime vuoden aikana. Tori on siirretty uudelle paikalleen kaupungintalon eteen. Torin ja radan väliin on rakennettu kaksi uutta asuinkorttelia, joissa on noin 250 asuntoa. Pysäköinnille on tehty tilat maan alle Tikkuparkkiin ja pysäköintitaloon Ratakujalle. Liike- ja toimistokeskus Dixin ensimmäinen vaihe 12-kerroksisine huippuineen valmistui vuoden 2014 alussa ja toinen vaihe huhtikuussa 2017. Kielotien varressa, vastapäätä Kukkaketoa on jo osittain valmiina kokonainen kortteli, johon tulee kaikkiaan noin 400 uutta asuntoa. Isoja työmaita on käynnissä myös entisen Anttilan tontilla ja Talvikkitien länsipuolella.

Kaupungintalon ja torin naapuriin rakennetaan Kirjastopuistoksi nimettyä keskustapuistoa ja Asematie muutetaan lähivuosina koko matkaltaan kävelykaduksi. Kielotien varren virastotalot puretaan ja korvataan uusilla toimisto-asuinkortteleilla. Kaavoitus- tai rakennuslupavaiheessa on lisäksi useita muita asumiseen keskittyviä hankkeita, jotka muokkaavat kaupunkikuvasta selkeästi keskustamaisen tiivistä ja korkeaa.

Kukkaketo on 1960- ja -70-lukujen taitteessa valmistunut alue. Sen punatiiliset rakennukset sijoittuvat rationaalisesti ja avoimen kortteliperiaatteen mukaisesti. Pysäköinti on hoidettu maantasos-

sa, mikä tekee katutilasta varsinkin Kielotien varressa löysää ja vaikeasti hahmottuvaa. Korttelin sisällä on väljää ja vehreää. Kukkakedon keskellä on matalien yksikerroksisten rakennusten vyöhyke, mikä sekin edustaa aikakaudelle tyypillistä palveluakseliajatusta.

Rakennukset ovat pääosin seitsemänkerroksisia. Maantasokerrokset ovat ajalle tyypillisiä maanpäällisiä kellarikerroksia, joihin sijoittuu varastoja ja muita asumisen aputiloja. Osaan rakennuksista on suunnitteilla kahdeksas kerros katolle.

Rakennukset nousevat edukseen muista saman ajan kohteista sijaintinsa puolesta ja siksi, että ne on rakennettu laadukkaammin. Asuntojen pohjat ovat yleensä toimivia ja julkisivut on paikallamuurattua punatiiltä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennuksista Unikkotie 6:n liikerakennus vuodelta 1975 on mukana Vantaan moderni rakennuskulttuuri –inventoinnissa. Se on saanut inventoinnissa luokitustunnuksen B.

Kukkakedon kerrostaloalue on mukana inventoinnissa myös aluekohteena, mutta se ei ole saanut luokitustunnusta eli se on luokiteltu B-luokan alapuolelle ja on merkittävä vain huomattavan kokonsa tai kaupunkikuvallisen merkityksensä ansiosta. Kirsti-tietokannassa nämä kohteet ovat saaneet luokitustunnuksen V (= kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan vaatimaton).

Kukkakedon alueella on kaupunkikuvallista merkitystä punatiilisenä Tikkurilan 1970-luvun aluerakentamiskohteena. Punatiilisenä kokonaisuutena se jatkaa naapurikorttelin vanhan Silkkitehtaan julkisivujen väritystä ja on toiminut lähtökohtana ympäristön nuoremmalle punatiiliarkkitehtuurille. Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennusperintökohteita tai niihin liittyviä lisäselvitystarpeita. Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä arkeologisia selvitystarpeita (Vantaan kaupunginmuseo).

Tikkurilantie on osa Suurta rantatietä eli Kuninkaantietä. Se ei radan alituksen kohdalla noudata tien historiallista linjausta, alun perin tie kulki ylempänä ja ylitti radan raiteiden tasossa. Tien eteläpuolella oleva vanha silkkitehdas muodostaa harvinaisen ehjän ja yhtenäisen tehdasmiljöön. Tehtaan ensimmäinen osa valmistui vuonna 1934 ja uusin osa on vuodelta 1964. Tekstiiliteollisuus loppui vuonna 1979, jonka jälkeen siitä on vuokrattu tiloja eri yrityksille, kaupoille, teatterille ja mm. päiväkodille. Silkkitehtaan asemakaavaa on muutettu useaan otteeseen viime vuosina ja sen ottamisesta arvoiseensa käyttöön on nyt konkreettisia suunnitelmia.

Silkin edustalla oleva veden pumppaamo, Söderlingin mylly ja Villa Söderbo ovat modernin rakennuskulttuurin kohteita, jotka on suojeltu asemakaavalla. Tiedekeskus Heureka ja lähempänä rataa oleva vinoköysisilta ovat molemmat modernin rakennuskulttuurin kohteita, jotka on luokiteltu A1-luokkaan ja ne suojellaan tulevissa asemakaavoissa.

Tikkurilan vanha asema on ainoa alkuperäisessä asussaan säilynyt esimerkki tiilisestä asemaarkkitehtuurista Helsinki-Hämeenlinna -radalla. Lääninarkkitehti Carl Albert Edelfeltin suunnittelema rakennus valmistui vuonna 1862. Rakennus toimi asemana vuoteen 1977 ja siirtyi kaupunginmuseon käyttöön v. 1987. Rakennus on suojeltu asemakaavalla ja se on Rautatieasemien suojelutyöryhmän mietinnössä arvotettu tärkeäksi kohteeksi. Se sisältyy puistoineen valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiin, jonka on laatinut Museovirasto.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin Tikkurilan keskustan kohdalla virkistysalue on paikoin kapea. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Parhaat oleskelupaikat ovat joen Heurekan puoleisessa Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuutosalue on katuverkon ympäröimä. Pohjoisessa on Unikkotie, joka on merkittävä joukkoliikennekatu. Unikkotie 6–8:n ajoneuvoliittymä tulee jatkossakin Unikkotien puolelta. Idässä kortteli rajautuu Vehkapolun kävelyraittiin, joka on merkittävä keskustan Keravanjoen virkistysalueille yhdistävä reitti.

Neilikkatie 4:ään on ajoyhteys Neilikkatieltä. Neilikkatie on yhteen suuntaan läpiajettava, mutta se tullaan todennäköisesti sulkemaan itäpäästään läpiajoliikenteeltä kokonaan. Tikkurilantie alueen eteläpuolella on merkittävä itä–länsi-suuntainen yhteys, jolle on osoitettu joukkoliikenteen runkolinjavaraus. Mahdollisesti se tarkoittaa pikaraitiotietä, joka kulkisi Tikkurilan keskustan läpi Tikkurilantien, Ratatien, Unikkotien ja Kielotien kautta.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Unikkotien ja Tikkurilantien varsilla. Tikkurilan matkakeskus on vain 200 metrin päässä. Asemalla pysähtyvät kaikki päärадan ja Kehäradan junat.

Alueella on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Unikkotien ja Tikkurilantien varsilla on yhdistetyt jalankulun- ja pyöräilyn reitit katujen molemmin puolin. Vehkapolku on osa valtakunnallista pyöräilyreittiä, joka johtaa pohjoisessa Keravan suuntaan ja etelässä jokirannan kautta Helsinkiin.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueilla on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkos-ken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan. Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus on HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueiden jätevedet laskevat Kielotien runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreihin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vehkapolun, Unikkotien ja Neilikkatien katualueilla.

Sähköverkko

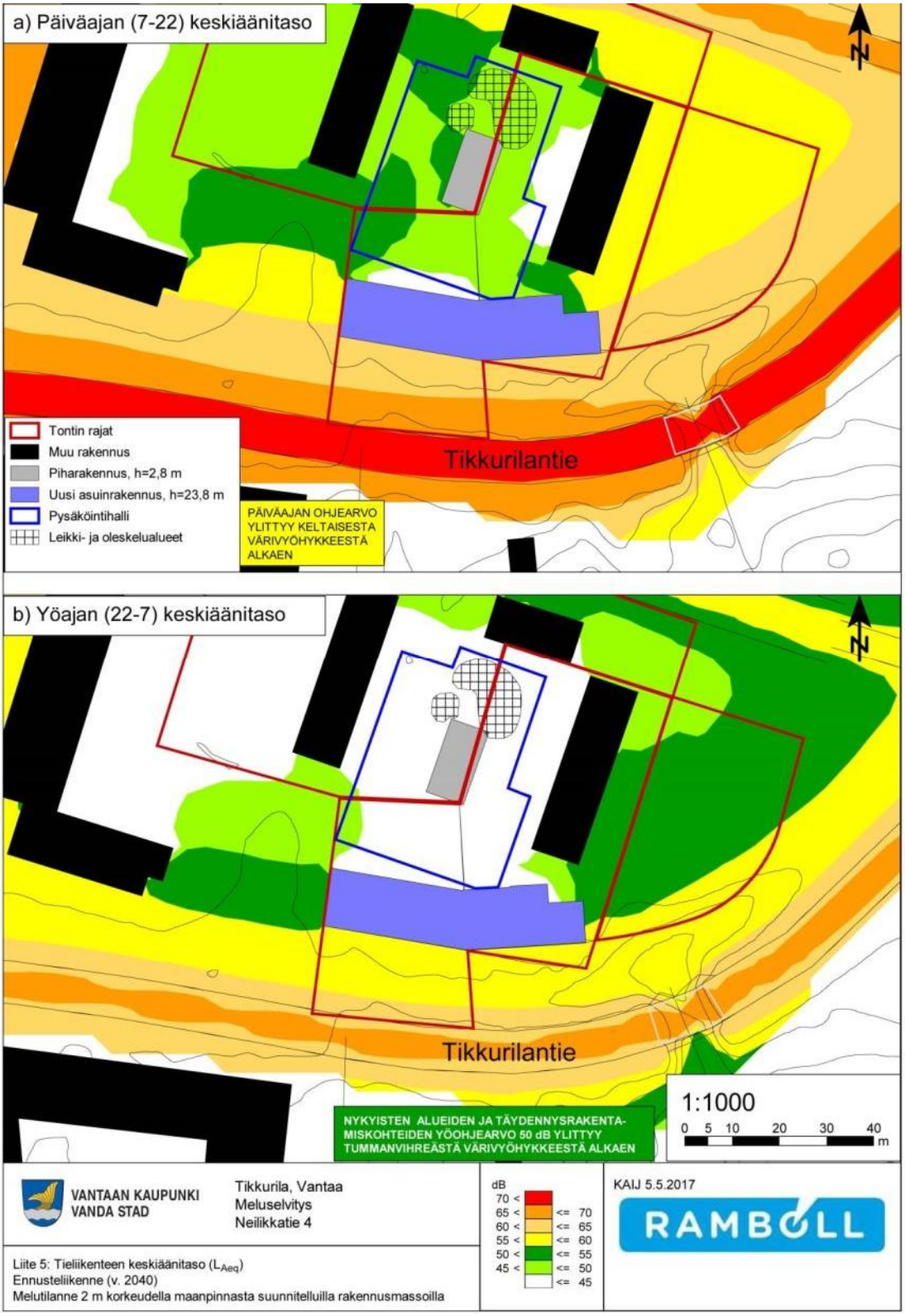
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Neilikkatien, Unikkotien ja Vehkapolun varressa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Mo-

lemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.



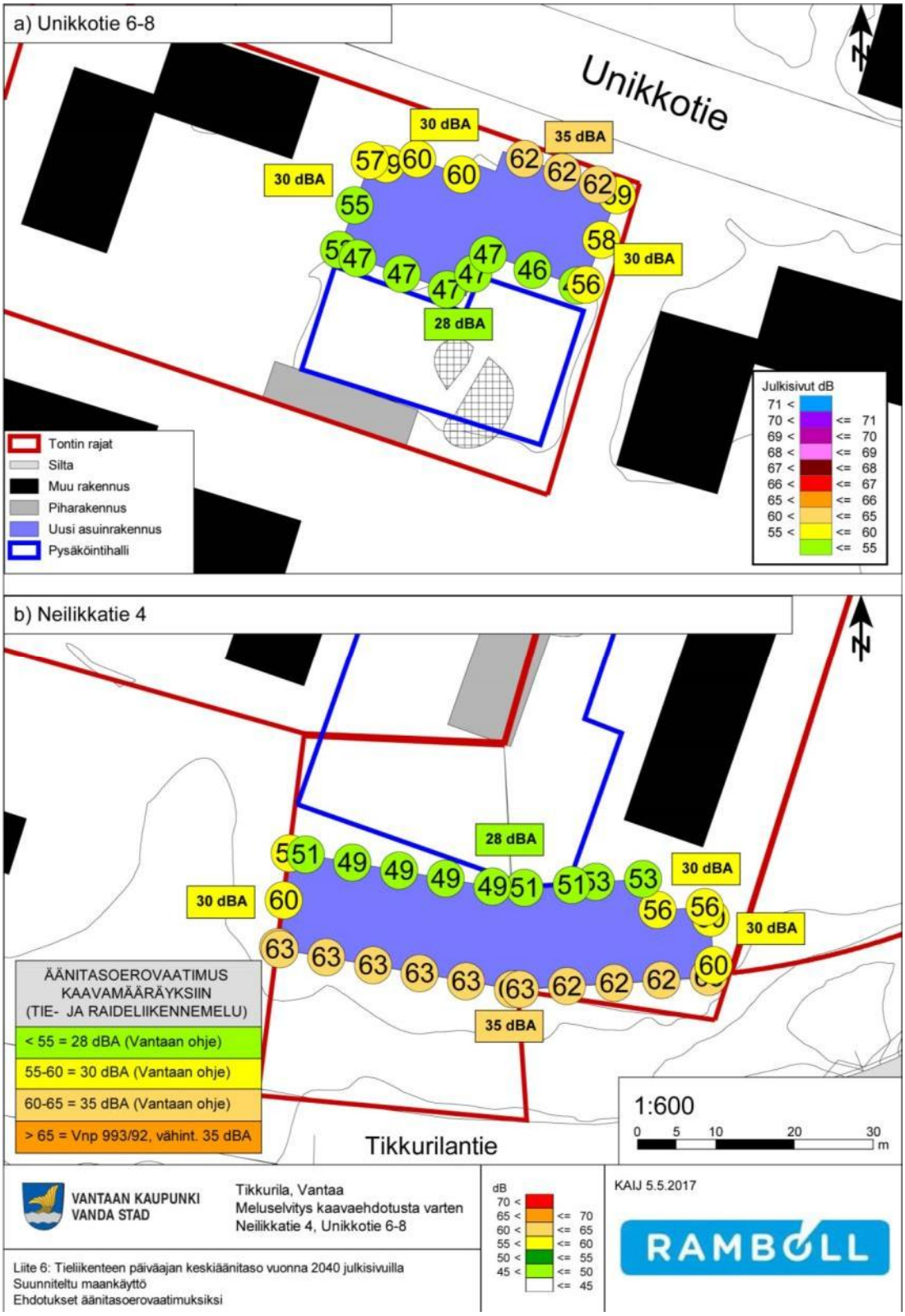
Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Rambollin 8.5.2017 tekemän meluselvityksen perusteella eteläinen uudisrakennus sijoittuu Tikkurilantien varteen liikennemelualueelle, jossa päiväajan keskiäänitaso on 60–65 dB. Yöajan keskiäänitaso on 55–60 dB. Pihan oleskelualueet saadaan suojattua liikennemelulta hyvin.

Unikkotien puolella melutaso 60–65 db päiväajan melutaso ylittyy kadun puolella. Piha jää melulta suojaan.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohje ”*Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset*” (Vantaan kaupunki, 30.10.2007) on kuitenkin valtioneuvoston

ohjearvoja tiukempi: Tie- ja raideliikenteen osalta jo välillä 55–60 dB edellytetään 30 dB äänitasoeroa, ja välillä 60–65 dB edellytetään 35 dB äänitasoeroa.



Kaavan melumääräyksissä on noudatettu meluselvityksen tuottamaa ohjeistusta. Jos parveke sijoitetaan talon julkisivulle, missä meluohjearvo (55 dB) ylittyy, se tulee määrätä lasitettavaksi (ks. lii-

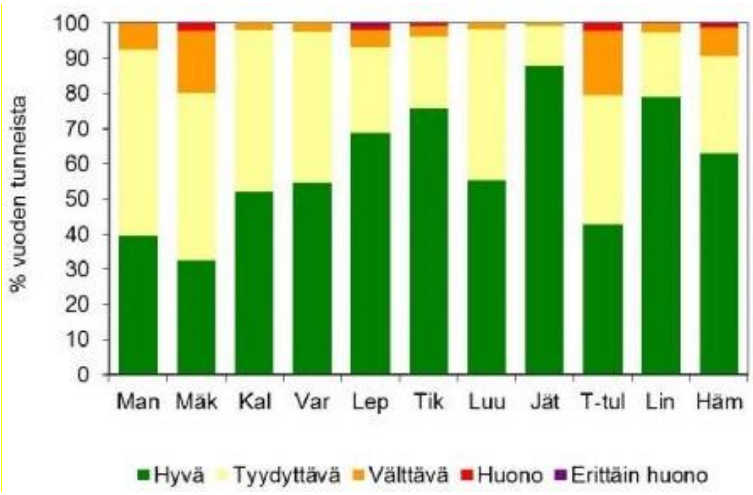
te 6). Tavallisella parvekelasituksella (6-8 mm, normaalit ilmaraot) saavutetaan yleensä enintään 10 dB(A) äänitasoero. Tässä tapauksessa parvekkeet tulee lasittaa lukuun ottamatta Unikkotien sisäpihan puoleisia parvekkeita.

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteyksen tuntumassa. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähialueen vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien(NO_X), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($PM_{2,5}$), haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (VOC) pitoisuuksia.

Typen oksideilla (NO_X) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia (NO_2). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2-pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa 40 µg/m^3 , tuntiraja-arvoa 200 µg/m^3 eikä vuorokausiohjearvoa 70 µg/m^3. Typpimonoksidin pitoisuudet laskivat voimakkaasti jo 1990-luvulla erityisesti autojen katalysaattoreiden myötä.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2015 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä 12 - 25µg/m^3. Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion taustaasemalla sekä Tikkurilassa. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo (20 µg/m^3) ei ylittynyt, mutta vuorokauden ohjearvotaso ylittyi v. 2015 kuutena päivänä. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui kevään katupölykauteen.



Pääkaupunkiseudun ilmanlaatu v. 2015 indeksillä arvioituna. Tikkurilan (Tik) ilmanlaatu on ollut n. 75 % ajasta hyvä.

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman pienhiukkaset ($PM_{2,5}$) ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2015 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä 4,7 - 9,5 µg/m^3. Vuosipitoisuudet olivat selvästi matalammat kuin edellisenä vuonna ja alle EU:n raja-arvon 25 µg/m^3 sekä myös WHO:n ohjearvon10 µg/m^3. WHO:n vuorokausiohjearvon 25 µg/m^3 ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kolme vuonna 2015.

Haihtuvilla orgaanisilla yhdisteillä tarkoitetaan suurta määrää orgaanisia hiiliyhdisteitä, jotka esiintyvät pääosin kaasumaisessa muodossa. VOC-yhdisteitä ovat mm. monet hiilivedyt, alkoholit, ketonit, aldehydit, esterit ja eetterit. VOC-yhdisteet ovat peräisin liikenteestä, teollisuudesta, pienta-

lojen lämmityksestä sekä kasvillisuudesta. Syöpävaaraa aiheuttavan bentseenin pitoisuudet ovat koholla vilkasliikenteisissä paikoissa ja paikoin myös asuinalueilla, joilla on runsaasti talokohtaista puulämmitystä. Tikkurilassa mitattiin bentseenin pitoisuuksia passiivikeräinmenetelmällä. Bentseenin vuosikeskiarvo oli 0,7 µg/m^3, ja siten selvästi bentseenin vuosipitoisuudelle annetun rajaarvon 5 µg/m^{3}alapuolella.[1]

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

Tikkurila Oy

Alue sijaitsee reilun 500 m etäisyydellä Tikkurila Oyj:stä, joka on ns. Seveso-laitos. Laitoksen vaaralliset kemikaalit ovat pääsoin palavia nesteitä. Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksessään esittänyt suuronnettomuusskenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on todettu erittäin pieneksi. Laajassa tehtaan tulipalossa lämpösäteily ulottuu enintään 80 m etäisyydelle ja vaikutukset jäävät tehdasalueen sisäpuolelle. Myrkyllisten palokaasujen leviäminen voi edellyttää mahdollisuutta suojautua sisälle.

2.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavat kiinteistöt ovat Keskinäisen eläkevaakutusyhtiö Varman omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

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

[1] https://www.hsy.fi/sites/Esitteet/EsitteetKatalogi/Julkaisusarja/6-2016-Ilmanlaatu-pks-2015.pdf

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

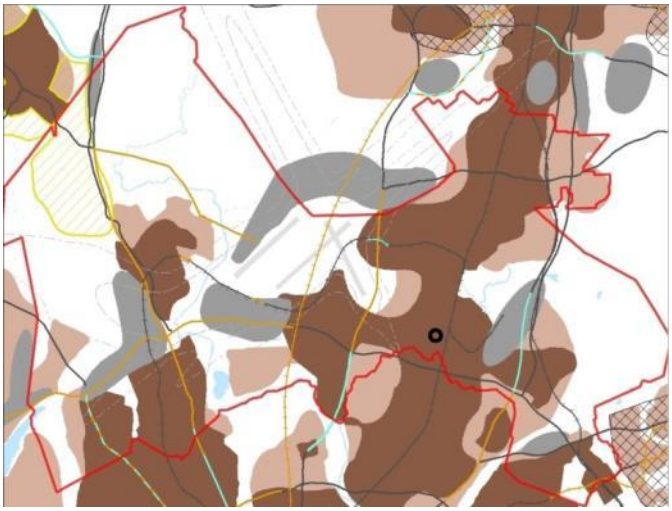
Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys.

Tikkurilantie osa Suurta Rantatietä, joka on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi tieksi.

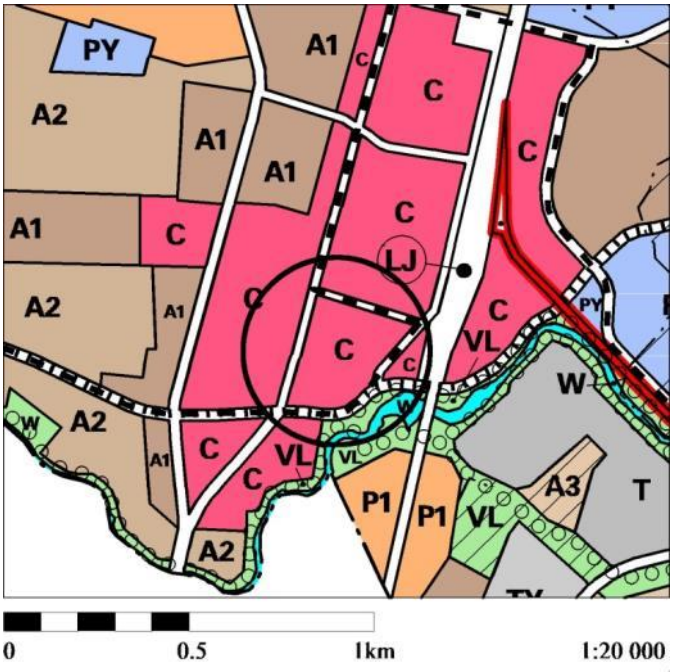
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Tikkurilantien, Ratatien ja Unikkotien kautta kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Tikkurilantie on lisäksi merkitty historialliseksi tieksi. Keravanjokivarsi on lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

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

Tikkurilan keskustan kaavarunko

Alue on osoitettu tehokkaaksi asuinalueeksi merkinnällä A1. Tiivistäminen edellyttää keskitettyä pysäköintiä. Unikkopolku on kortteliraitti ja Vehkapolku keskustan viheralueita rantaan yhdistävä pääreitti.

Tikkurilantien puoleiset katujulkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi, Unikkotien puoleiset kaupunkikuvallisesti vaativiksi julkisivuiksi.

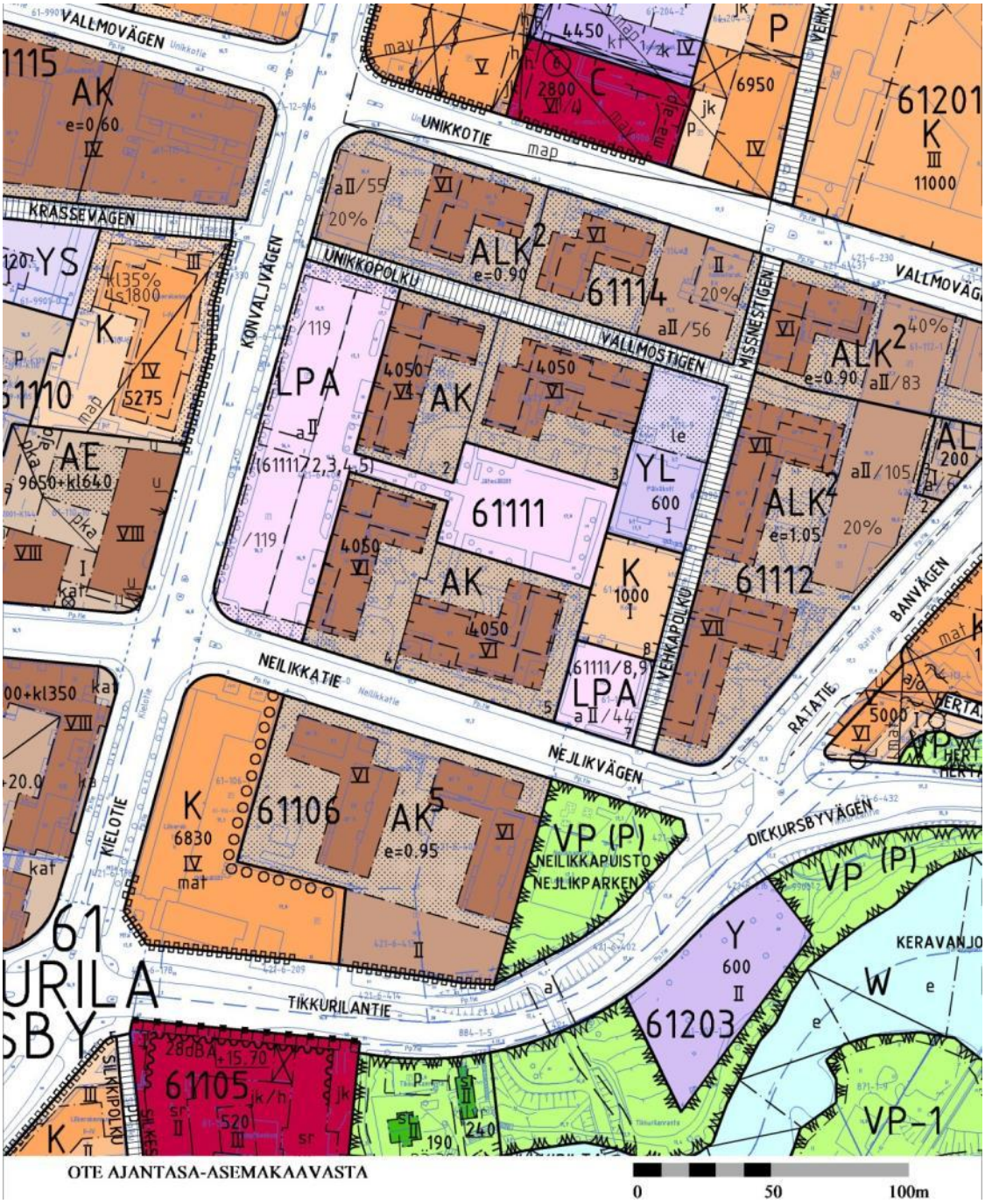
Unikkotien ja osin myös Tikkurilantien varsi on kaupallista julkisivua, jonka katujulkisivusta vähintään 40 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kaavarunko oli nähtävillä 7.5.–5.6.2014 ja kaupunginhallitus on hyväksynyt sen 19.1.2015.

Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava Tikkurila-Viertola, 630100 (SM 22.3.1974) on edelleen voimassa Neilikkatie 4:n alueella. Siinä alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Kerroksia on saanut olla kuusi ja sen lisäksi ns. maanpäällinen kellari, eli yhteensä seitsemän. Unikkotie 6–8:aan on tehty kaavamuutos 000036 (Kh 10.3.1975), jossa alue on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi ALK. Kerroksia on sallittu käytännössä seitsemän ja liikera-

kennuksessa kolme. Alueen ensimmäinen asemakaava Tikkurila VI, 610200 (SM 17.4.1971) on voimassa vielä Vehkapolun ja Unikkopolun katualueilla.



Tikkurilan jokirannan suunnittelukilpailu

Tekninen lautakunta päätti 19.5.2015 maisema-arkkitehtuurikilpailun järjestämisestä Tikkurilan jokirantaan. Kilpailualue ulottui Kuninkaalantien sillalta Silkkitehtaalle asti. Voittajaksi valittiin 9.3.2015 Loci-maisema-arkkitehdit Oy:n ehdotus Keidas. Palkintolautakunta totesi, että ehdotus on vahva ja innovatiivinen konsepti, joka yhdistää luontoarvoja ja korkeatasoista ympäristörakentamista sekä moderneja teknisiä ratkaisuja. Ehdotuksesta välittyy visio entiseen teollisuusmiljööseen soveltuvasta puistosta.

Keitaassa kaupunkiluonnosta kehitetään vastapari Tikkurilan urbaanille keskustalle. Ehdotuksen kantavana ideana on Tikkurilan keskustan kaavarungon mukaisesti luonnon monimuotoisuuden ja kestävän ympäristörakentamisen kohtaaminen.

Ehdotuksessa alueelle on tuotu kahvila, kajakkivuokrausta ja oleskeluterasseja, sauna ja uimapaikka. Silkkitehtaan eteläreunaan on osoitettu uusi silta. Tikkurilantien alittavaa alikulkua avarretaan ja muotoillaan maastoa Neilikkapuiston kohdalla niin, että yhteys keskustasta jokirantaan muuttuu juohevaksi. Tikkurilantien linjauksen madaltamista Silkkitehtaan kohdalla on selvitetty.

Keidas, Loci-maisema-arkkitehdit Oy.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.10.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002321 ja kaavoitus tuli vireille 18.1.2017. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset

- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Mielipiteet 18.1.2017 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 20.2.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kpl. HSL:llä ja ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen. HSY vaatii selvittämään kaavoitustyön aikana vesihuollon lisärakentamistarpeen ja tarvittaessa laatimaan vesihuollon esisuunnitelman ja alustavan kustannusarvion. Unikkotie 2:n asukkaat olivat huolissaan uuden kerrostalon sijoittumisesta suoraan heidän parvekkeensa eteen. He myös toivoivat, että rakennus ei olisi nykyisiä seitsemänkerroksisia rakennuksia korkeampi. Osa vastusti Kukkakedon tiivistämistä ja piti sitä arvokkaana sellaisena kuin se nyt on.

As Oy Unikkokedon mielipiteen mukaan alueen rakennukset ovat seitsemän kerroksisia, eikä kahdeksatta kerrosta tulisi sallia uusissakaan rakennuksissa. Myös pihakannen vaikutus näkymiin tulee tutkia. Lisäksi tulee selvittää Unikkotie 6:n mahdollinen varjostusvaikutus sekä tarkat selvitykset uudisrakennusten vaikutuksista talon perustuksiin ja rakenteisiin, sekä myös rakennusaikaisista häiriöistä, kuten tärinästä. Lisäksi yhtiö oli huolissaan vuokratalojen asukkaiden vaihtuvuudesta, joka voi tuoda alueelle levottomuutta. Asuntojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon monipuolisesti eri-ikäiset ihmiset ja erikokoiset perheet.

Naapuriyhtiön ja sen asukkaiden mielipiteet on otettu huomioon. Unikkotien varteen sijoittuvaa rakennusta on porrastettu niin, että rakennuksen itäpää sijoittuu lähelle Unikkotietä eikä asetu suoraan Unikkotie 2-4:n julkisivun eteen. Uudisrakennusten varjostusvaikutusta on tarkasteltu ja sen perusteella nähdään, että aurinko paistaa Unikkotie 2-4:ään jatkossakin esteettömästi kesäaikana aina klo 18:30:een asti. Lisäksi kaupunki edellyttää sopimuksissaan, että osaan uusista rakennuksista tulee omistusasuntoja, todennäköisimmin juuri Unikkotie 6:een.

Osaan alueen rakennuksista on hankittu rakennuslupa, joka mahdollistaa niiden korottamisen kahdeksankerroksisiksi. Sillä perusteella kerrosluvun rajoittaminen uudisrakennuksissa seitsemään ei ole perusteltua.

Kaavahanketta esiteltiin Tikkurilan kirjastossa 23.1.2017 järjestetyssä asukastilaisuudessa.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

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

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016–2019:

Vantaan sitova asuntotonttien kerrosalamäärä on keskimäärin 266 250 kerrosneliömetriä /vuosi.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.4.2 Muut tavoitteet

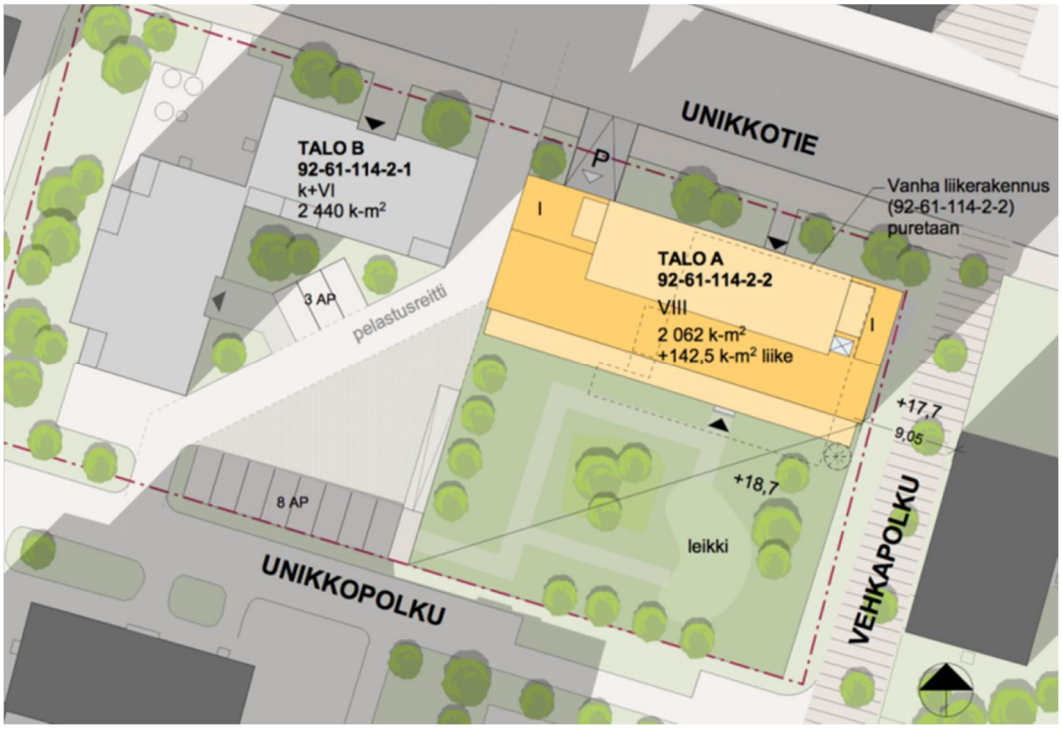
Keskinäisen eläkevakuutusyhtiö Varman tavoitteet

Kiinteistöjen omistajan tavoitteena on lisätä vuokra-asuntojen omistusta Tikkurilan keskustassa erinomaisten raideliikenneyhteyksien äärellä.

Kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet

Kaupunki haluaa lisätä alueen asuntojakauman monipuolisuutta ja vaatii, että osa toteutettavasta uudisrakentamisesta on omistusasumista. Vuokra-asuntojen osuuden ei haluta nousevan liian korkeaksi millään alueella.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Unikkotie 6:n rakennus OAS-vaiheessa, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy on Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman palkkaamana konsulttina laatinut suunnitelman, johon kaavatyö perustuu. Ratkaisussa lisärakentaminen sijoittuu Kukkakedon asuinalueen reunoille, Unikkotien ja Tikkurilantien varteen. Unikkotie 6:n vanha yksikerroksinen liikerakennus puretaan ja uusi rakennus sijoittuu sen paikalle. Uuden rakennuksen sekä pääosin myös olemassa olevan eli Unikkotien 8:n pysäköinti sijoittuu rakennettavan pihakannen alle. Ajoliittymä on Unikkotien suunnasta. Ensimmäisissä luonnoksissa uudisrakennus olisi sijoittunut suorakulmaisesti pääty Unikkotien suuntaan. Ratkaisun koettiin kuitenkin haittaavan Unikkotie 2:n asukkaita tukkimalla parvekenäkymiä. Lisäksi Unikkotien liikennemelu olisi ollut vaikeampi ratkaista ja melu olisi päässyt vuotamaan oleskelupihalle.

Neilikkatie 4:n suunnitelmat tarkentuivat siten, että uudisrakennus sijoittuu kiinni tontin länsireunaan, jolloin tulevaisuudessa naapuriin tuleva rakennus voidaan rakentaa siihen kiinni ja Tikkurilantien meluhaitat saadaan rajattua katualueelle.

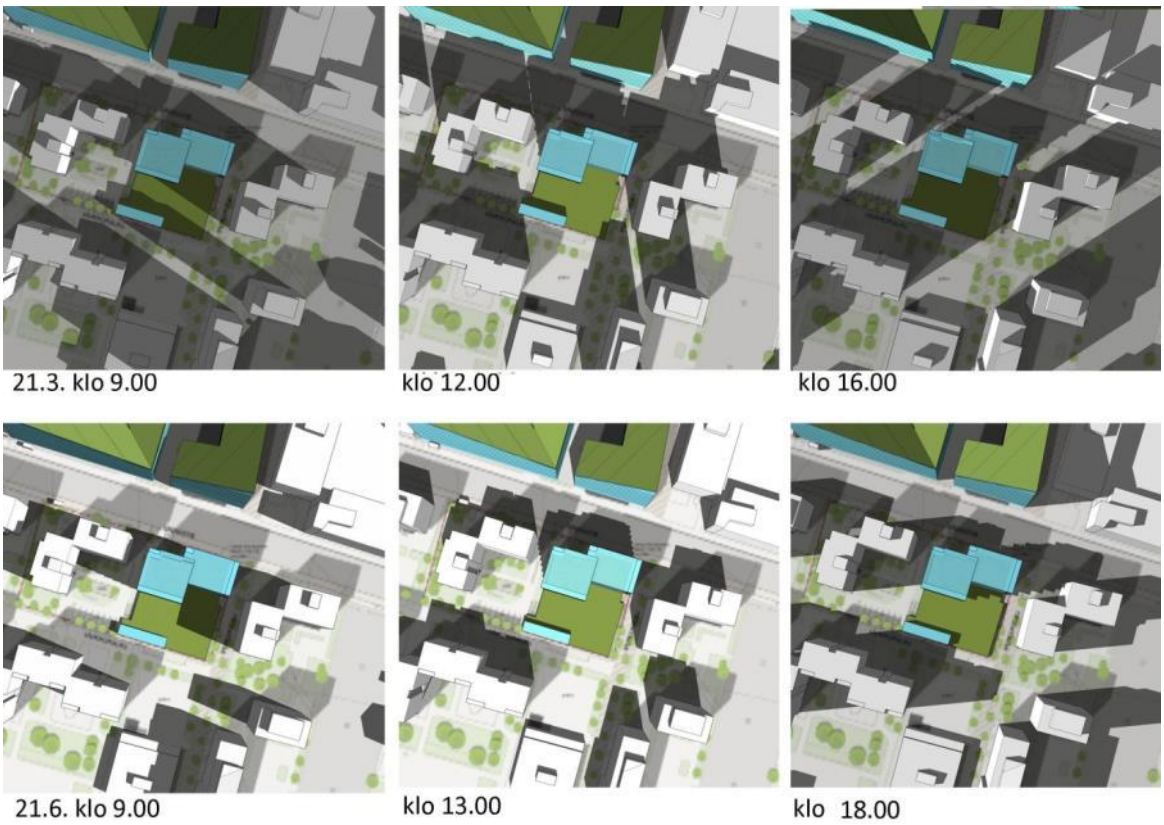
Kaavahakemuksen liitekuva, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnitelman perusratkaisu hahmottui ja varhaisessa vaiheessa. Kuulemisessa saadun palautteen perusteella Unikkotie 6:n rakennuksen massoittelua ja sijoittumista kuitenkin tarkistettiin. Rakennusrunkoon tehtiin pykällys, jolloin naapurirakennukselle aiheutuva haitta saatiin minimoitua. Rakennuksen massoittelu noudattaa nyt mittakaavallisestikin paremmin olemassa olevaa ympäristöä. Kerrosluvuksi tuli voimassa olevasta kaavasta poiketen kahdeksan kerrosta, joskin Unikkotien rakennus on itäosastaan seitsemänkerroksinen. Perusteena on se, että osaan vanhoista kerrostaloista on jo voimassa rakennuslupa kahdeksannen kerroksen rakentamiseksi.

Unikkotie 6–8:n itäpääty on seitsemänkerroksinen. Kuva Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

Unikkotien rakennus väistää Unikkotie 4:n asuinrakennusta. Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.



Varjoanalyysin perusteella nähdään, ettei uudisrakennus varjosta merkittävästi nykyistä Unikkotie 4:n asuinrakennusta. Kesäiltana varjovaikutus alkaa vasta klo 18.30:n jälkeen. Rakennus ei myöskään varjosta kohtuuttomasti Unikkotien pohjoispuolelle suunniteltua asuntorakentamista.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan Unikkotien varren nykyinen yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialue (ALK) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Neilikkatien korttelissa käyttötarkoitus säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena. Kahdelle uudelle asuinkerrostalolle osoitetaan rakennuspaikka. Pysäköinti ohjataan pihakansien alle.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueet, AK 1,1 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 16 810 k-m^2. Tehokkuusluku e=1,53. Uutta rakennusoikeutta tulee 6 550 kerrosneliömetriä, vaikka käytännössä asuinrakennusoikeus kasvaa enemmän.

- asuinrakennusoikeuden lisäystä 7 130 k-m^2, asuntoja yhteensä 126 kpl
- liikerakennusoikeus 100 k-m^2
- asuntojen keskipinta-ala on noin 48 m^2.
- autopaikkojen kokonaismäärä on 135 kpl (Unikkotie 40 ap, Neilikkatie 92 ap), josta asunnot: 1 ap/130 k-m^2, myymälä- ja palvelutilat: 1 ap/ 150 k-m^2. Laskelmassa on mukana nykyisten asuinrakennusten autopaikat.
- pyöräpaikkoja: asunnot 1 kpl/asuinhuone, joista 50 % oltava helposti käytettäviä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu täysin raideliikenteen varaan. Uudisrakentaminen sijoittuu huonokuntoisen, matalan liikerakennuksen ja toisaalta pysäköintialueen paikalle, joten kaupunkikuva paranee nykyisestä. Paikalla muuratusta poltetusta tiilestä rakennettavat talot sopeutuvat ympäristöönsä. Vaihtoehtoisena julkisivumateriaalina on puu, joka sopii hyvin muutoin tiilisen ympäristön pariksi.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Koko suunnittelualue tulee merkityksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Asumisen lisäksi Unikkotien ja Vehkapolun kulmaan osoitetaan liiketilaa 100 (vähintään 90) kerrosneliömetriä. Kerrosluku muuttuu siten, että nykyisen seitsemän kerroksen lisäksi sallitaan kahdeksas kerros muualla kuin Unikkotie 6–8:n itäosassa.

Unikkotien varteen sijoittuvan rakennuksen rakennusala on merkitty siten, että se väistää Unikkotie 4:n naapurirakennusta eikä asetu sen länsinäkymien eteen. Rakennusmassaan tulee pykällys, jolloin se noudattaa myös mittakaavallisesti alueen muuta rakennuskantaa. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Sinne ajetaan suoraan Unikkotieltä. Pysäköintitaso tehdään niin alas kuin se pohjaveden pinnan suhteen on mahdollista. Käytännössä kansipiha asettuu noin metrin korkeuteen maanpinnasta. Pihakannelle tulee istutuksia ja oleskelualue.

Neilikkatie 4:n uuden rakennuksen paikka myötäilee Tikkurilantien katualueen reunaa. Myös sen pysäköinti hoidetaan pihakannen alla vastaavaan tapaan kuin Unikkotiellä. Ajo tapahtuu Neilikkatien liittymästä. Pihakannen päälle on mahdollista rakentaa piharakennus yhteistiloineen ja saunoineen koko korttelipihan käyttöön

Rakennusten arkkitehtuurilta ja materiaaleilta vaaditaan laatua. Julkisivut tulee muurata poltetusta tiilestä tai käyttää vaihtoehtoisesti puuta.

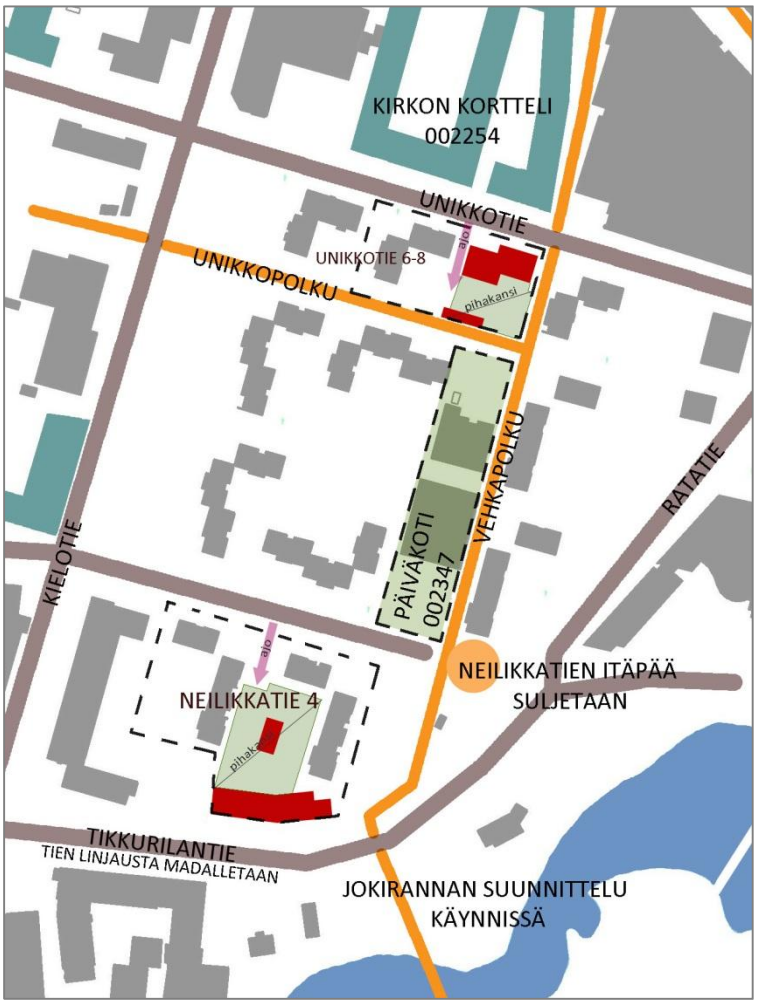
Pihakansien alle mahtuu kaikkiaan n. 100 autopaikkaa ja pihatasoon tulee noin 30 paikkaa, mikä täyttää asunnoilta vaaditun normin 1 ap/ 130 k-m^2. Se ei myöskään vähennä nykyisten asuinrakennusten osuutta autopaikoista. Uudisrakennuksiin varataan polkupyöräpaikkoja 1 pp/ asuinhuone.

Rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 16 810 k-m^2, josta uutta on 7 230 k-m^2. Siitä asumiseen on osoitettu 7 130 k-m^2, loput 1 00 k-m^2 jää liiketiloille.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.



Vasemmalla: analyysikartta uudisrakennusten sijoittumisesta suhteessa alueen muihin kaavahankkeisiin.

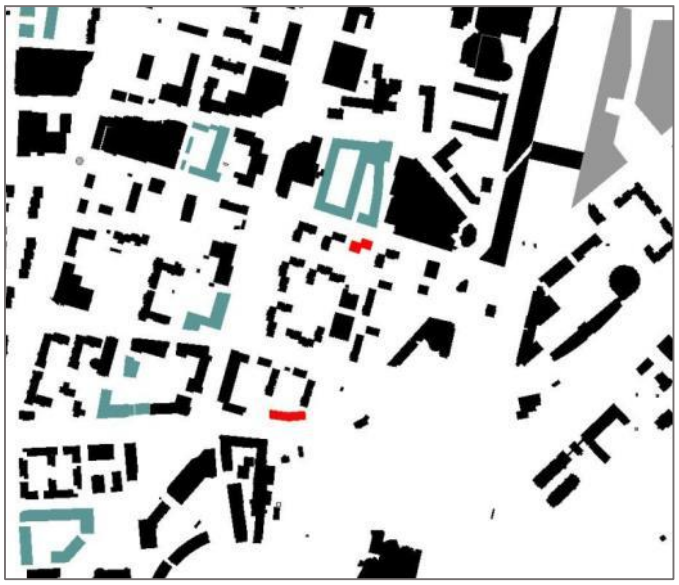
Alla: Hankkeet sovitettuna Tikkurilan 3D-malliin. Uudet tai vasta eri suunnitteluvaiheissa olevat rakennukset on näytetty sinisellä.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan ydinkeskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee 126 kappaletta arviolta noin 200 uudelle asukkaalle.

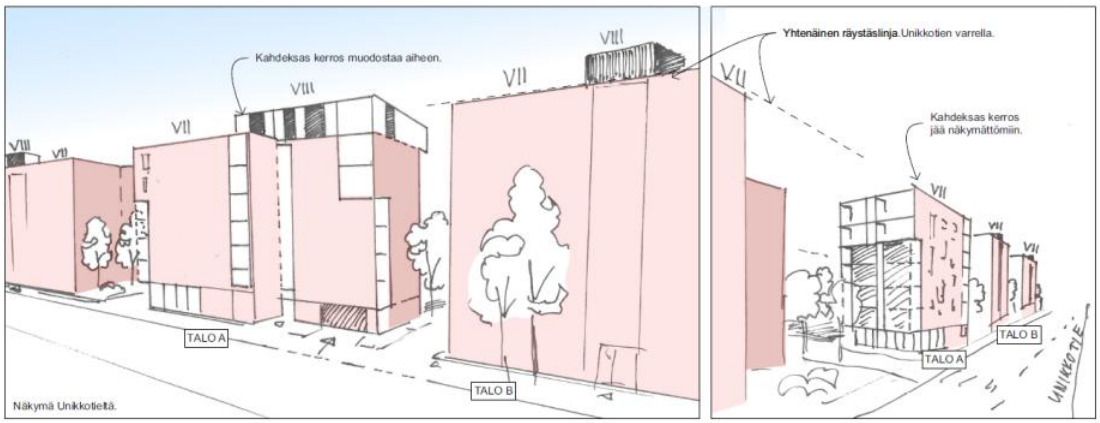
Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan keskustaan, matkakeskuksen tuntumaan. Kukkaketo rajautuu pohjoispuoleltaan Unikkotiehen ja etelässä Tikkurilantiehen.

Ratkaisu edistää keskustan täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Alue on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta ja sijoittuu keskelle alueen palveluja. Tulevat asukkaat voivat tukeutua täysin keskustan kävely- ja pyöräilyalueeseen sekä joukkoliikenteen käyttöön.



Rakennusten korkeustarkastelu Unikkotien suunnasta. Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Rakennukset sijoittuvat huonokuntoisen liikerakennuksen ja Tikkurilantien varressa pysäköintialueen paikalle. Ne rajaavat Unikkotien ja Tikkurilantien katutilaa ja muodostavat samalla koko Kukkakedosta selkeämmin rajatun kokonaisuuden.

Pysäköinti sijoittuu pihakansien alle, mikä on omiaan lisäämään alueen viihtyisyyttä. Mittakaavaltaan ne eivät poikkea alueen nykyisestä rakennuskannasta. Vanhat rakennukset ovat seitsemänkerroksisia, mutta ainakin osaan niistä on tulossa kerros lisää katolle. Poltettu tiili paikalla muurattuna pitää alueen ilmeen yhtenäisenä. Toisaalta puu voi tuoda uudisrakennuksille modernin il-

meen ja istuu samalla pehmeästi ympäristöönsä. Unikkotien katutasoon tulee liiketilaa, jolloin kadun elävyys ei ainakaan huonone nykytilaan verrattuna.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 126 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Keskustan asukasmäärä kasvaa, mikä lisää taloudellista toimeliaisuutta, kaupallisten palvelujen kannattavuutta ja joukkoliikenteen käyttöastetta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Taloudelliset vaikutukset

Uusi ja tehokkaampi rakentaminen tiiviillä keskusta-alueella hyödyntää olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa ja valmiita palveluja. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava, vaikka alueella ei olekaan kaupungin maanomistusta.

Sosiaalinen ympäristö

Keskusta-alueelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen käyttöä myös iltaisin. Kaavoitettaville tonteille tulee sekä vuokra- että omistusasuntoja, mikä tasapainottaa alueen sosioekonomista asemaa. Ympäröivien pientaloalueiden ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen
suus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravanjoen rannan käyttöä. Jokirannan viheralueita kehitetään houkuttelevampaan ja kulutusta kestävään suuntaan. Itse kaava-alue on vanhaa, rakennettua keskustakorttelia, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Vehkapolun kävelyraitin varrella ja voi tukeutua täysin jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Liikenneverkon ja joukkoliikenteen palvelujen kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Ympäristöhäiriöt

Unikkotien ja Tikkurilantien liikennemelu on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueet ovat nykyisin pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa, jonka osuus ei tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä tullaan hallitsemaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

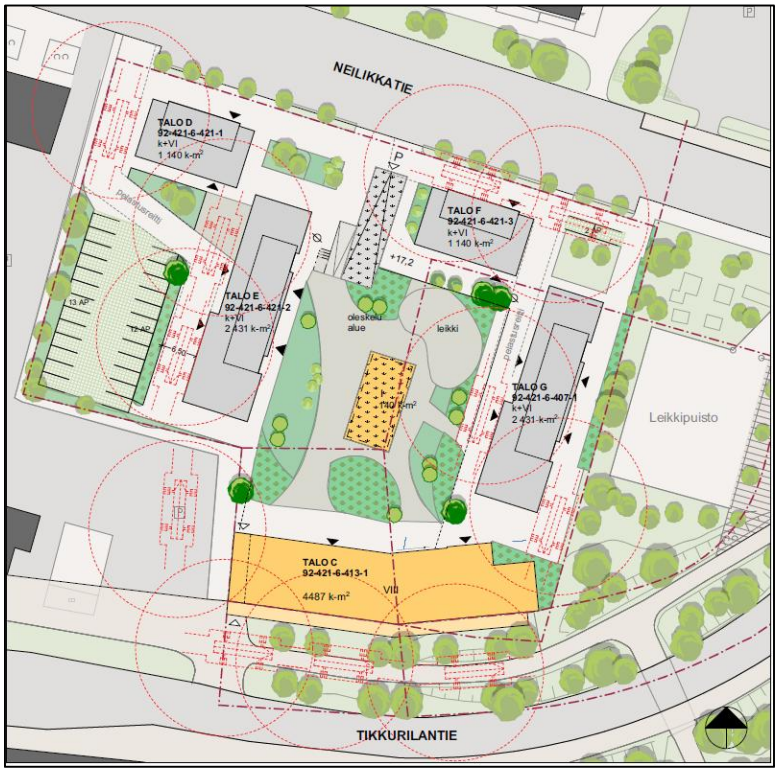
Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se sijoittuu keskustan kävelyvyöhykkeelle ja hyödyntää täysipainoisesti joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Ratkaisun ekologisuus on pyritty varmistamaan käyttämällä vihertehokkuuslaskuria, jossa on otettu huomioon mm. läpäisevän pinnan osuus, hulevesien hallinta, olemassa olevat ja istutettavat puut ja pensaat ja viherkatot. Pysäköinnin yhteydessä varaudutaan sähköautojen latauspisteisiin.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen heti, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.



Pelastustiekaavio Neilikkatie, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

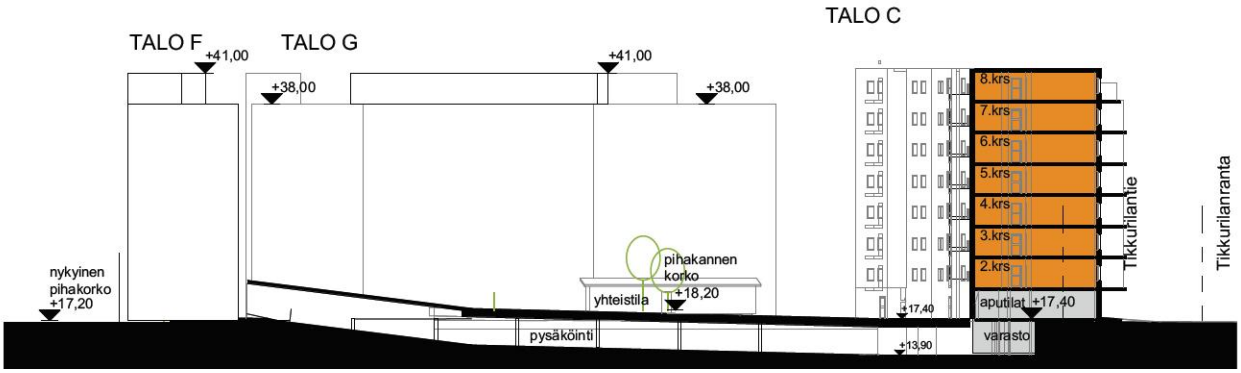
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma:	Aarne Markkula	
	Benjamin Kalliola	
Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy:	Patrick Eriksson	
	Ahti Korpinen	
	Niko Mähönen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Kaija Topra	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kaupunginmuseo:	Anne Vuojolainen	rakennustutkija
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Emma Lottanen	geotekniikka
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
Yrityspalvelut:	Heikki Virkkunen	projektijohtaja
	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI / Kaupunkisuunnittelu

Vantaalla, 5. päivänä kesäkuuta 2017.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle. Kansipihan korko on noin 1 m nykyistä maanpintaa korkeammalla.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	10.05.2017
Kaavan nimi	002321 Tikkurila 61 kaupunginosa Kukkakedon täydennys		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	18.01.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002321
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0980	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2770	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,0980

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	**1,0980**	**100,0**	**16810**	**1,53**	**0,0000**	**6550**
A yhteensä	1,0980	100,0	16810	1,53	0,0000	6550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

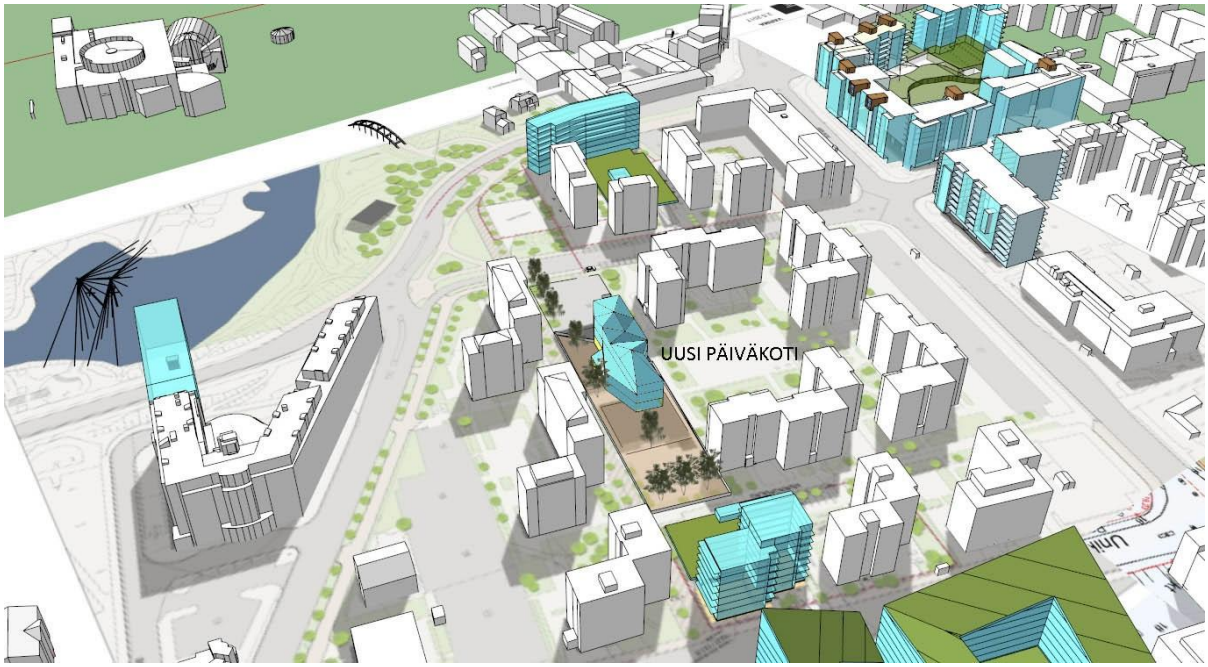
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2770**	**25,2**	**0**	**0,2770**	**0**

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

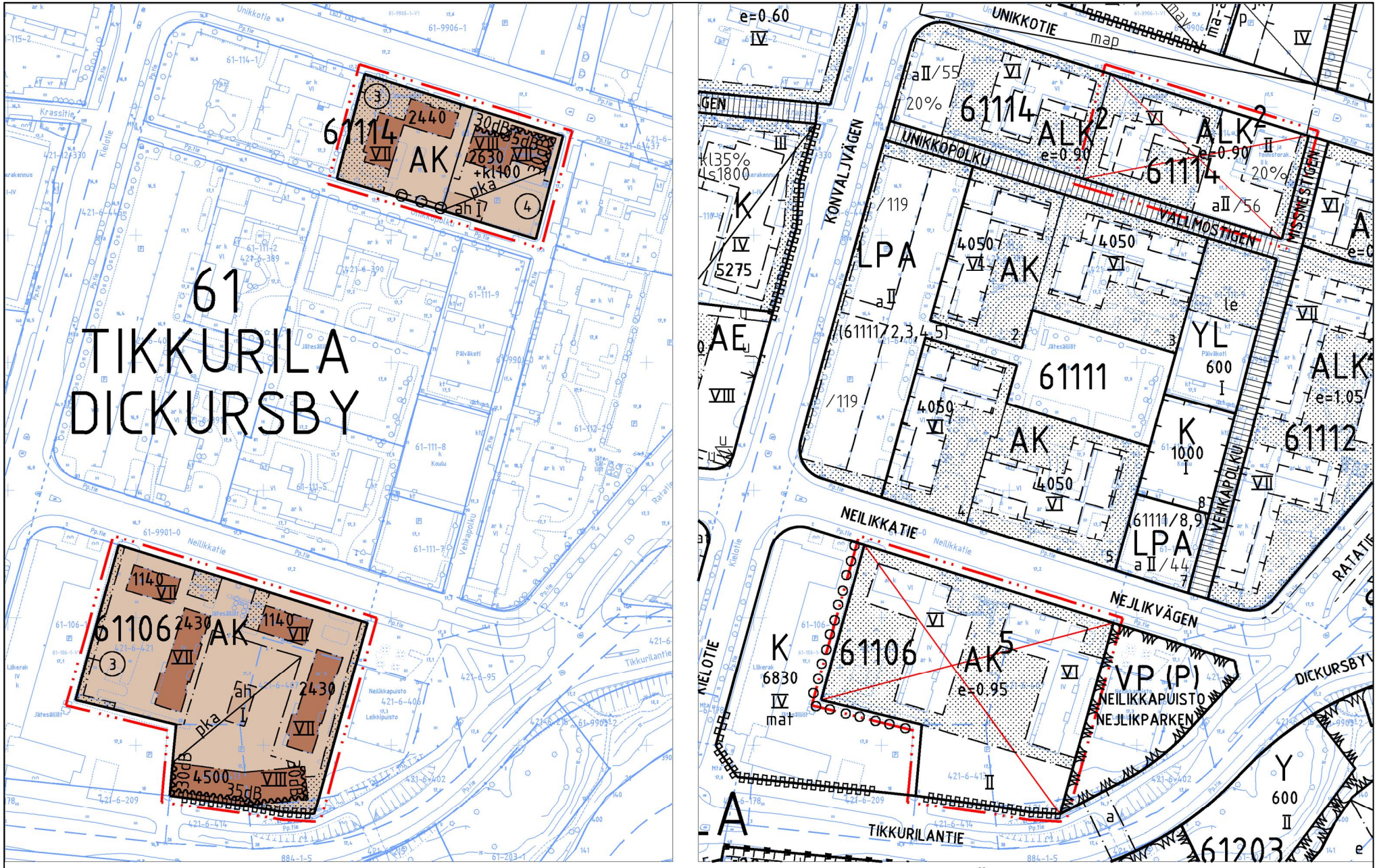
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,0980**	**100,0**	**16810**	**1,53**	**0,0000**	**6550**
A yhteensä	1,0980	100,0	16810	1,53	0,0000	6550
AK	1,0980	100,0	16810	1,53	0,3417	9625
ALK	0,0000		0		-0,3417	-3075
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2770**	**25,2**	**0**	**0,2770**	**0**
pka	0,2770	100,0	0	0,2770	0



Kukkakedon päiväkodin kaavatyö käynnistyy kesäkuussa 2017 numerolla 002347.



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 27 §

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002321	5.6.2017	686502

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61, Tikkurila

KUKKAKEDON TÄYDENNYS

Asemakaavan muutos
Osat kortteleista 61106 ja 61114.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osat kortteleista 61106 ja 61114.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 61, Dickursby

KOMPLETTERING AV BLOMSTERÄNGEN

Ändring av detaljplanen
Delar av kvarteren 61106 och 61114.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Delar av kvarteren 61106 och 61114.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

— · · · — **3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Kvartersområde för flervåningshus.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat sekä parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper samt balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Den del av trapphusen som överstiger 15 m²-vy/trappavsats får byggas utöver byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Utöver byggrätten får byggas grönrum som ersätter balkongerna.

Unikkotien varteen tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 90 k-m².

Utmed Vallmovägen ska minst 90 m²-vy affärslokaler förläggas till markplanet.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/asunto.

Lager för fritidsredskap skall reserveras minst 1,5 m²/bostad.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Parvekkeet saa tehdä ulokkeina Tikkurilantien katualueelle.

Balkongerna får skjuta ut över Dickursbyvägens gatuområde.

Melu
Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL liikennemelua vastaan tulee olla 28 dB ellei kartalla ole toisin ilmoitettu.

Buller
Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller ska i bostadsrummens ytterskikt vara minst 28 dB om inte annat angetts på kartan.

Julkisivuilla joiden ulkokuorten ääneneristävyys ΔL on vähintään 30 dB, tulee parvekkeet lasittaa. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

På de fasader där ljudisoleringen ΔL i ytterskiktet är minst 30 dB ska balkongerna förses med inglasning. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

Rakennukset
Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Byggnader
Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikalla muurattua poltettua tiiltä tai puuta.

Bostadsbyggnadernas fasader ska huvudsakligen bestå av på platsen murat bränt tegel eller trä.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

I markplanet får fasaden inte ge ett slutet intryck.

Korttelin 61106 uudisrakennuksen länsipääty tulee toteuttaa siten, että naapuritontin rakennus voidaan rakentaa siihen kiinni.

Den västra gaveln på nybyggnaden i kvarter 61106 ska förverkligas på ett sådant vis att byggnaden på grannomten kan byggas fast i den.

Piharakennusten ja -katosten katto tulee tehdä viherkattona.

De tak som täcker gårdsbyggnaderna och gårdsplanens takkonstruktioner ska utföras i form av gröntak.

Pihat
Piha tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein, osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Gårdarna
Gården bör anläggas med material av hög kvalitet, en del av ytbeläggningarna ska bestå av natursten. Asfalt får endast användas på körvägar.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.

Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.

Piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

På gårdsområdet skall reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.

Pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle.

I parkeringsutrymmen behövs det inte byggas en brandmur på gränsen mellan tomterna.

Pysäköintitiloissa tulee varautuaa sähköautojen latauspisteisiin.	I parkeringsutrymmena ska det finnas beredskap för laddningsställen för elbilar.
Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.	På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.
Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.	Avfallshanteringen förverkligas inom varje enskilt kvartersområde.
Alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma.	För områdets ska en plan över gårdsplanen och en grön-effektivitetskalkyl utarbetas.
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För området ska en dagvattenplan utarbetas.
Olemassaolevien asuinrakennusten autopaikkoja ei saa vähentää.	Antalet bilplatser vid de befintliga bostadsbyggnaderna får inte minskas.
Autopaikkojen vähimmäismäärät: asunnot 1 ap/ 130 k-m² myymälä- ja palvelutilat 1 ap/150 k-m²	Minimiantalet bilplatser: bostäder 1 bp/ 130 m²-vy affärs- och servicelokaler 1 bp/150 m²-vy
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät uudisrakennuksissa: asunnot 1 kpl/ asuinhuone, joista 50 % on helposti käytettävissä	Minimiantalet cykelplatser i de nya byggnaderna: bostäder 1 st/bostadsrum, av vilka 50 % är lättillgängliga
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
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.
61 Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
TIKK Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
61106 Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2440 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
2630+kl100 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
pka Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
ah Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Rigtgivande byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
30dB Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 30 dB.
Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**TOMTINDELNING** För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

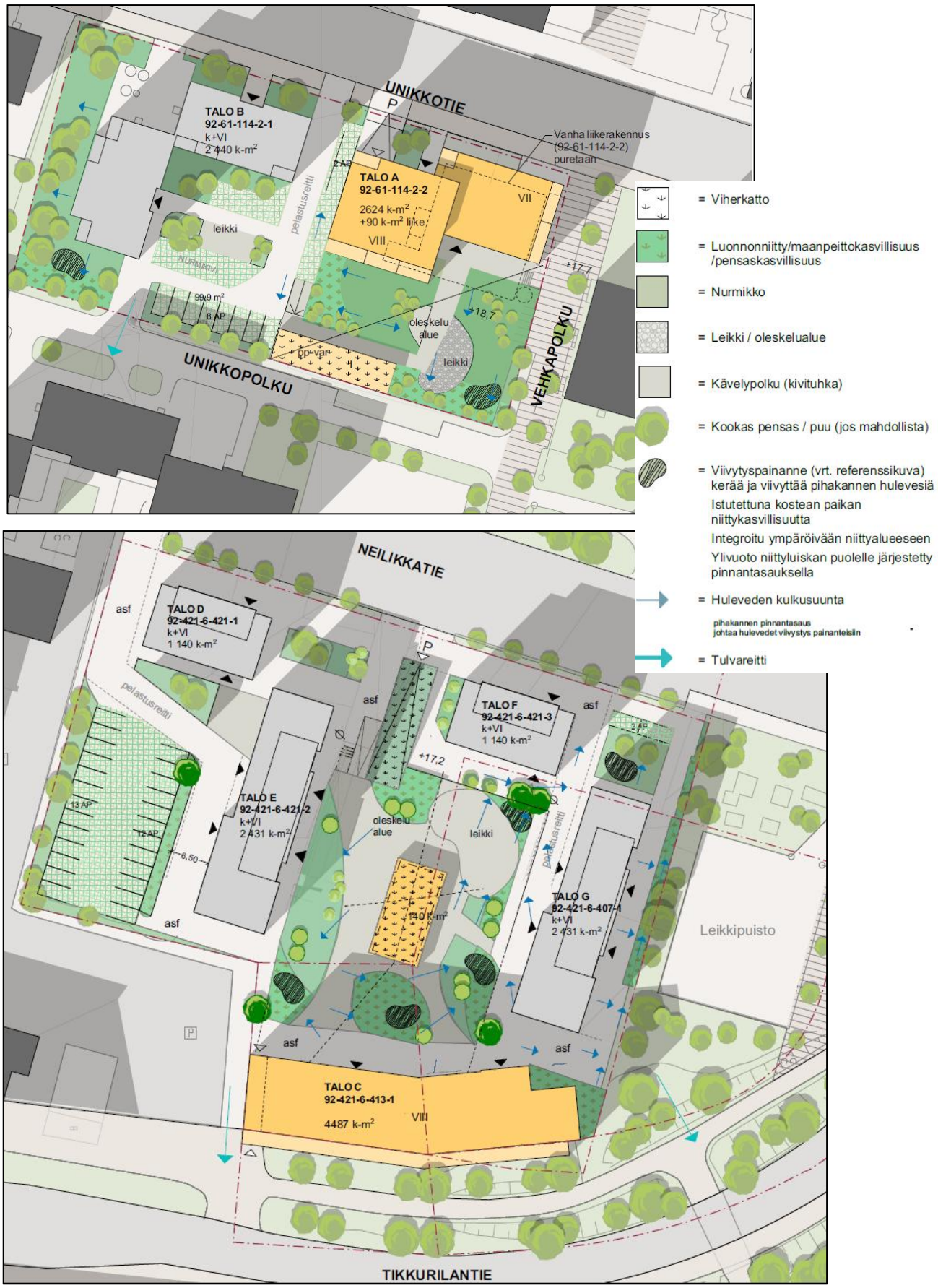
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

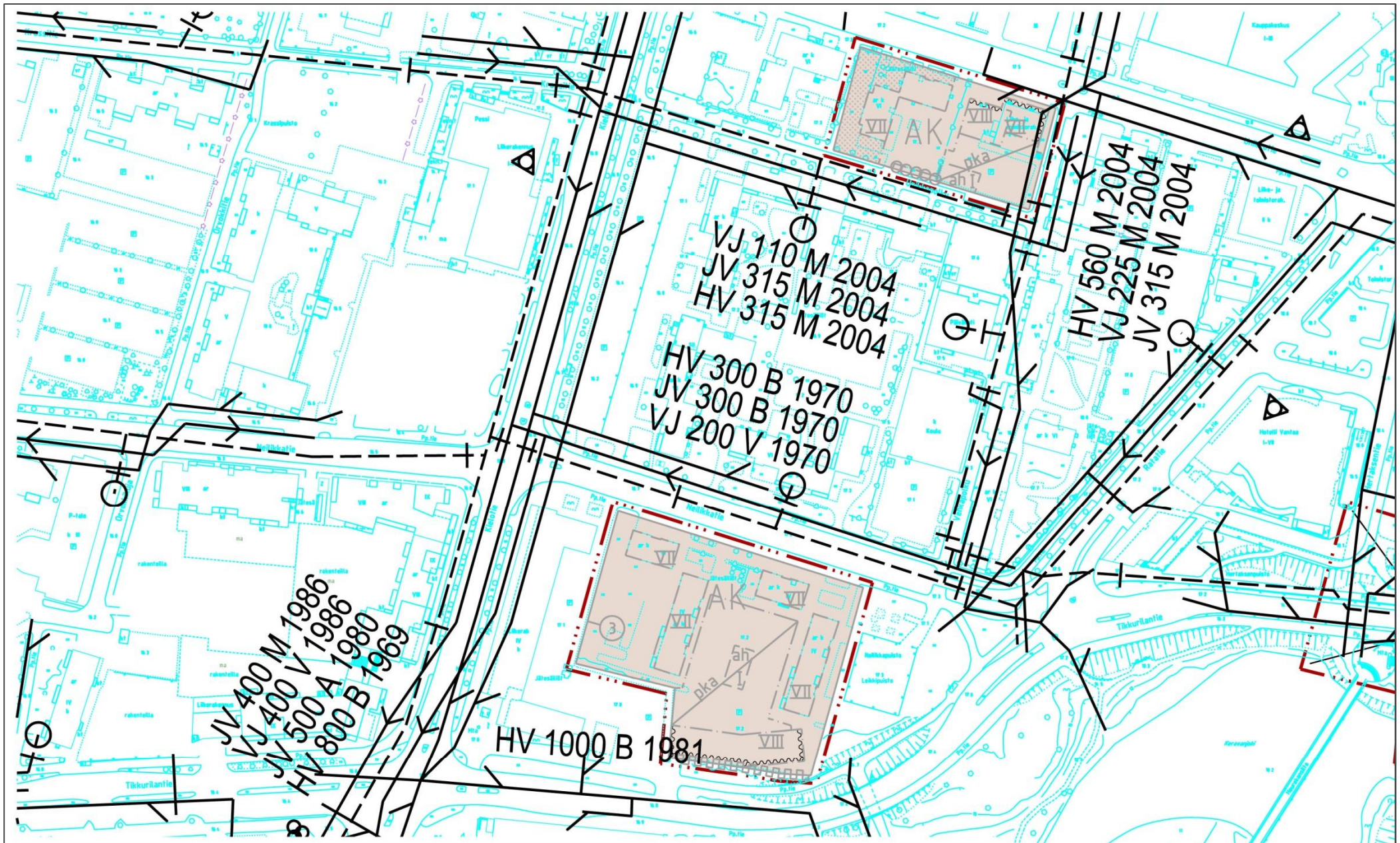
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

9. MUUT SUUNNITELMAT

HULEVESISUUNNITELMA





Vantaan kaupunki
copyright

Harri Keinanen
tulosteen laatija

12.5.2017
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002321 Kukkaketo

0 40 200 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:2000
mittakaava

28 § Maankäyttösopimus / Asunto Oy Neilikkatie / Asemakaavan muutos nro 002321, Kukkakedon täydennys

VD/5201/10.00.01.05/2017
HP/AVP/HV/ET/JB

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistaman Asunto Oy Neilikkatien hakemuksesta kaupunki on laatinut asemakaavan muutosehdotuksen nro 002321 Tikkurilan Kukkakedossa. Uudisrakentaminen kohdistuu kahteen eri kohteeseen. Unikkotien varteen rakennetaan uusi 2 630 k-m^2:n kerrostalo ja Tikkurilantien varteen 4 500 k-m^2:n kerrostalo. Asunto Oy Neilikkatie maksaa kaupungille maankäyttösopimuksen mukaista kustannusten korvausta 1 342 211 euroa.

Unikkotien kohteessa Asunto Oy Neilikkatie omistaa yhden kerrostalon sekä purkukuntoisen kaksikerroksisen liikerakennuksen (618 k-m^2). Uusi kerrostalo sijoittuu liikerakennuksen ja maantasoautopaikkojen kohdalle. Tikkurilantien kohteessa As. Oy omistaa neljä kerrostaloa. Uusi kerrostalo sijoittuu nykyisten maantasossa sijaitsevien autopaikkojen kohdalle. Nykyisiä kerrostaloja ei pureta kummassakaan kohteessa. Kaavamuutoksessa suurin osa nykyisten rakennusten sekä uudisrakennusten tarvitsemista autopaikoista osoitetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Maankäyttösopimuksen mukaan uudisrakentamisesta on toteutettava vähintään 2 600 k-m^2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, joka tarkoittaa todennäköisesti Unikkotien varren uutta kerrostaloa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 19

Kiinteistöjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Neilikkatien kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen,
b) oikeuttaa kiinteistöjen ja asumisen tulosalueen tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) tehdä ja allekirjoittaa Asunto Oy Neilikkatien kanssa liitteenä oleva maankäyttösopimus, ja
b) oikeuttaa kiinteistöjen ja asumisen tulosalue tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Maankäyttösopimus / Asemakaavan muutos nro 002321, kaupunginosa 61 Tikkurila

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 09 8392 2241, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS
Asemakaavan muutos nro 002321, kaupunginosa 61 Tikkurila

1. OSAPUOLET

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

1.2 **Asunto Oy Neilikkatie** (y-tunnus 0125110-0)
PL 4, 00098 Varma
c/o Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma (y-tunnus 0533297-9)
PL 1, 00098 Varma
(jäljempänä Yhtiö)

1. SOPIMUKSEN TAUSTAA JA TARKOITUS

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistama Asunto Oy Neilikkatie on hakenut asemakaavan muutosta nro 002321 omistamilleen kiinteistöille 92-421-6-421, 92-421-6-407, 92-421-6-413 ja 92-421-6-404. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöt on osoitettu asuinkerrostalon korttelialueeksi (AK) korttelissa 61106. Kiinteistöillä sijaitsee neljä kerrostaloa, joiden autopaikat sijaitsevat maantasossa. Kaavamuutos mahdollistaa yhden uuden kerrostalon rakentamisen, jonka rakennusoikeus on 4.500 k-m^2.

Kaavamuutos käsittää myös Asunto Oy Neilikkatien omistaman kiinteistön 92-61-114-2, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK^2) korttelissa 61114. Kiinteistöllä sijaitsee yksi kerrostalo sekä yksi purettava 618 k-m^2:n liiketalo. Kaavamuutos mahdollistaa yhden 2.630 k-m^2:n kerrostalon rakentamisen liiketalon paikalle. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan Unikkotien varteen tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 90 k-m^2.

Kaupunki ja Yhtiö sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

2. SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää asemakaavamuutoksen nro 002321 alueen, joka muodostuu Asunto Oy Neilikkatien omistamista kiinteistöistä 92-421-6-421, 92-421-6-407, 92-421-6-413, 92-421-6-404 (mainitut neljä kiinteistöä muodostavat tonttijaon mukaisen tontin 3 korttelissa 61106) ja 92-61-114-2 (kiinteistöstä muodostuu tonttijaon mukaiset tontit 3 ja 4 korttelissa 61114). Sopimusalue on esitetty liitteessä.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kustannusten korvaus

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 1.342.211 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002321 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö siirtää Kaupungille tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa tehtävällä sähköisen panttauksen haltijaa koskevalla muutoshakemuksella yhteensä 1.342.211 euron suuruisen yhteiskiinnityksen kiinteistöihin 92-61-114-2 ja 92-421-6-421. Yhteiskiinnitys tulee olla parhaalla etusijalla. Panttaus kohdistuu kaikkiin tässä sopimuksessa Yhtiön vastuulle sovittuihin velvoitteisiin ja on niiden suorittamisen vakuutena. Sopimus peruuntuu jos panttauksen siirto ei tapahdu. Kaupungin tulee siirtää panttikirjat välittömästi Yhtiölle, kun tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet ovat tulleet hyväksytysti vastaanotetuksi.

Kustannusten korvauksen tarkistus

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002321 kortteliin 61106 kaavoitetun uuden asuinkerrostalon rakennusoikeus on 4.500 k-m^2 ja kortteliin 61114 kaavoitetun uuden asuinkerrostalon rakennusoikeus on 2.630 k-m^2.

Kustannusten korvauksen perusteena on asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 61106 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty 528 €/k-m^2:n yksikköhintaa ja korttelissa 61114 539 €/k-m^2:n yksikköhintaa. Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uusien asuinkerrostalojen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Yhtiö ilmoittamaan tästä Kaupungille. Yhtiö maksaa Kaupungille kustannusten korvauksena 50 % rakennusoikeuden lisäyksestä koituneesta arvonnoususta, joka lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen em. yksikköhinnan perusteella.

Kaupungin oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa enintään viisi vuotta asemakaavamuutoksen nro 002321 voimaatulosta.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

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

6. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO

Sopimusalueella on toteutettava vähintään 2.600 k-m^2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se ovat velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m^2.

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

9. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole

suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

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

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002321 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002321 ole tullut voimaan 31.6.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.6.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002321, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

Tätä maankäyttösopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Asunto Oy Neilikkatielle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla < < kuuta 201X

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
<

Asunto Oy Neilikkatien
puolesta

_____
<

Liite
Sopimusalue
Asemakaavan muutosehdotus nro 002321
Kartta päivätty 5.6.2017

29 § Asemakaavan muutos 002306 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Kuriiritie 10-12

VD/2265/10.02.04.01/2016
HP/TLA/ATI/NIS/SRU/ET/JB

Tie- ja katualuetta liitetään osaksi korttelia Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Alueelle tulee neljä rakennuspaikkaa (730 k-m^2), jotka osoitetaan majoitus- ja kahvilatoimintaan toimisto- ja liikerakennusten korttelialueella, K. Kaavamuutos mahdollistaa bed & breakfast -tyyppisen toiminnan. Vanha suojeltu asuinrakennus sijoittuu omalle tontilleen erillispientalojen korttelialueelle, AO. Asuinrakennusoikeus ei muutu, mutta alueen suojelumääräykset päivitetään. Kaava-alueen koko on 0,7 ha ja kokonaisrakennusoikeus 885 kerrosneliömetriä. Korttelitehokkuudeksi tulee e=0,12.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 69001 sekä katualuetta, kaupunginosassa 69, Helsingin Pitäjän kirkonkylä.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 69001 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 69, Helsingin Pitäjän kirkonkylä.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 69001 kaupunginosassa 69, Helsingin Pitäjän kirkonkylä.

Alue sijaitsee Kehä III:n ja Tuusulanväylän liittymän kaakkoisreunaan osoitteeseen Kuriiritie 10 b ja 12. Se on Helsingin Pitäjän kirkonkylän pohjoisimmassa korttelissa ja rajautuu etelässä ja idässä Kuriiritiehen, pohjoisessa Kehä III:n liikennealueeseen.

Kaavan hakija
Maanomistaja Jani Laakso.

Maanomistus
Valtaosa kaavamuutosalueesta on kaavamuutoksen hakijan omistuksessa. Osa kuuluu kuitenkin vielä Vantaan kaupungin, Vantaan Energian ja Suomen valtion/ Uudenmaan ELY-keskuksen omistukseen, mutta ne myydään kaavamuutoksen hakijalle.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut arkkitehti Salla Hoppu kaavamuutoksen hakijan konsulttina.
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), joka on kyläkuvallisesti arvokasta aluetta. Kuriiritie on osa historiallista tietä.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa bed & breakfast -tyyppinen toiminta Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Muutoksessa liitetään liikenne- ja katualueita osaksi korttelia. Syntyvälle uudelle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle, K osoitetaan rakennuspaikat kolmelle majoitusrakennukselle ja yhdelle ravintola-kahvilarakennukselle. Kahvila-ravintolarakennus on uudisrakennuksista suurin, 220 kerrosneliömetriä. Majoitusrakennusten koko vaihtelee 130 kerrosneliömetristä 190 kerrosneliömetriin. Yhteenlaskettu uusi rakennusoikeus on 730 kerrosneliömetriä. Rakennukset ovat 11/2-kerroksisia.
Erillispientalojen korttelialueella on vanha, suojeltu asuinrakennus Marielund, joka säilyy suojeltuna. Vanhan sikalan ja raunioituneen navetan suojelumerkinnät poistetaan. Koko alue merkitään osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, johon uudisrakentamisen tulee rakennusten koon, korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua. Kiinteistön omana ajoyhteytenä palveleva tie on osa vanhaa Suuren rantatien linjausta. Se liitetään osaksi korttelialuetta ja suojellaan. Alueella olevat tammet on myös merkitty säilytettäviksi.
Pohjoisosastaan alue sijoittuu johtoalueelle, jonne ei sallita rakentamista. Tuusulanväylän ja Kehä III:n aiheuttamat ympäristöhäiriöt on otettu kaavassa huomioon.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.10.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 14.12.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin ensimmäisessä kuulemisessa 7 kpl ja uusintakuulemisessa 5 kpl. Mielipiteissä kaivattiin vastaavaa majoitustoimintaa mahdollistavaa kaavaa myös naapureille ja oltiin huolissaan alueen liikennejärjestelyistä. Vantaan kaupunginmuseo otti kantaa alueen kulttuuriympäristöarvoihin ja suojelumääräyksiin, Vantaan Energia ja Fingrid puolestaan johtoalueisiin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.
Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002306 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin Pitäjän kirkonkylä / Kuriiritie 10–12,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Jani Laakso maksaa muutoskustannukset (5000 ☐), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1260 ☐), yhteensä 6260 ☐.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002306 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin Pitäjän kirkonkylä / Kuriiritie 10–12,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 2 ja todeta, että hakija Jani Laakso maksaa muutoskustannukset (5 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 260 euroa), yhteensä 6 260 euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 5.6.2017

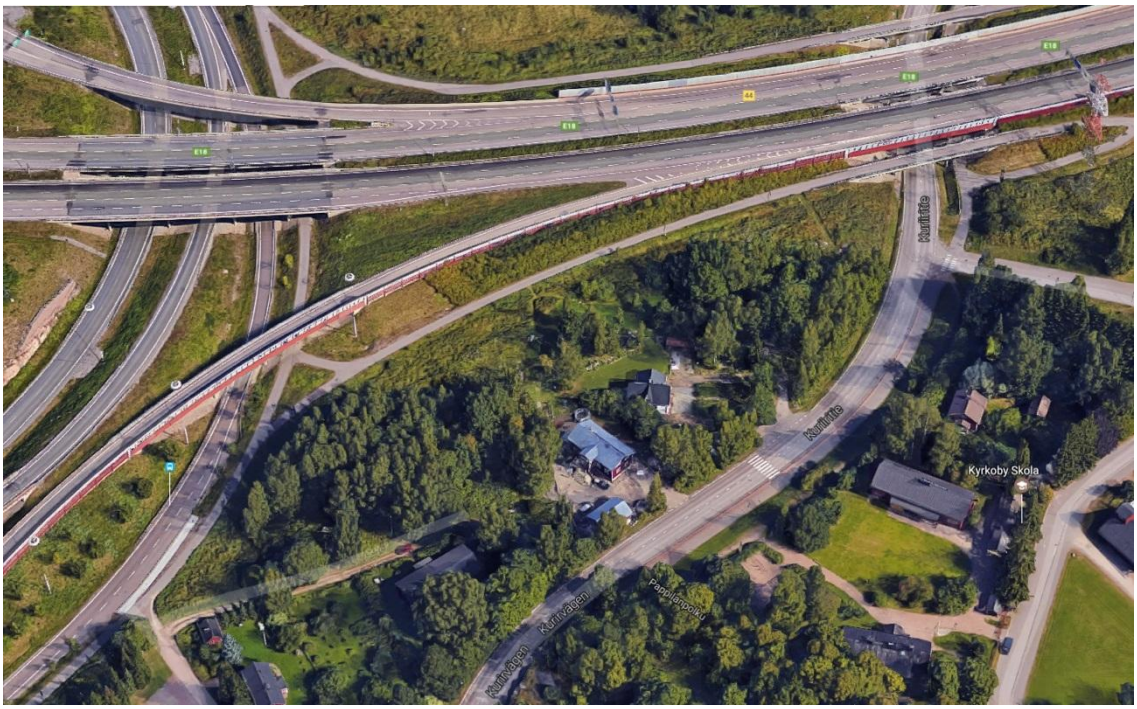
Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002306 KURIIRITIE 10–12

HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 5.6.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002306. Kaavoitus on tullut vireille 10.10.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelista 69001 sekä katualuetta kaupunginosassa 69, Helsingin Pitäjän kirkonkylä (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 69001 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 69, Helsingin Pitäjän kirkonkylä).

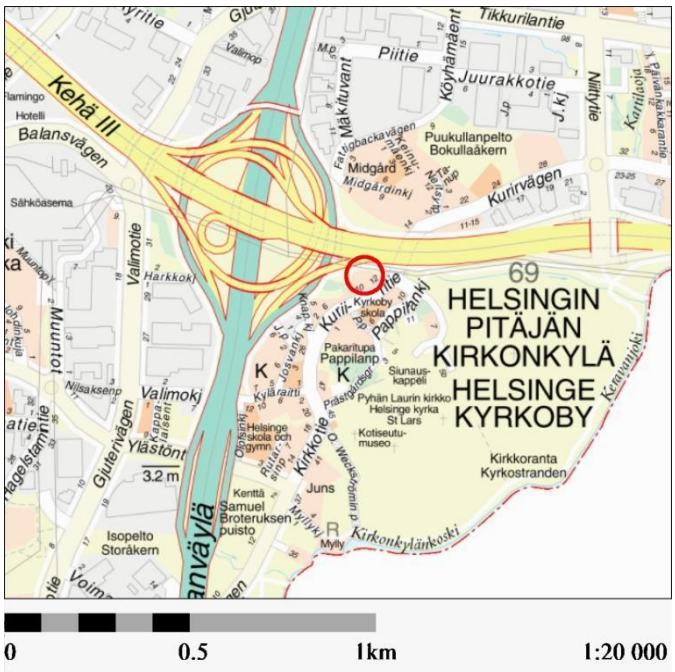
Tonttijako ja tonttijaon muutos: Osa korttelista 69001 kaupunginosassa 69, Helsingin Pitäjän kirkonkylä.

Tie- ja katualuetta liitetään osaksi korttelia Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Alueelle tulee neljä rakennuspaikkaa (730 k-m^2), jotka osoitetaan majoitus- ja kahvilatoimintaan toimisto- ja liikerakennusten korttelialueella, K. Kaavamuutos mahdollistaa bed & breakfast-tyyppisen toiminnan. Vanha suojeltu asuinrakennus sijoittuu omalle tontilleen erillispientalojen korttelialueelle, AO. Asuinrakennusoikeus ei muutu, mutta alueen suojelumääräykset päivitetään.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva, arkkit., Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, p. 8392 8044.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijoittuu Kehä III:n ja Tuusulanväylän liittymän kaakkoisreunaan osoitteeseen Kuriiritie 10 b ja 12. Se on Helsingin Pitäjän kirkonkylän pohjoisimmassa korttelissa ja rajautuu etelässä ja idässä Kuriiritiehen, pohjoisessa Kehä III:n liikennealueeseen. Alue sijoittuu lähelle Pyhän Laurin kirkkoa ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.3.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002306.
- Kaavoitus tuli vireille 10.10.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 10.11.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 14.12.2016 ja pyydettiin uudelleen mielipiteitä (MRL 62§) 18.1.2017 mennessä. Mielipiteitä tuli 5 kpl.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot 2
1. Tiivistelmä 3
2. Lähtökohdat 4
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 12
4. Asemakaavan kuvaus 14
5. Asemakaavan toteutus 18
6. Kaavatyöhön osallistuneet 18
7. Asemakaavan seurantalomake 19
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 21
9. Muu suunnitteluaineisto 25

1. TIIVISTELMÄ

Asemapiirros kaava-alueesta, arkkitehti Salla Hoppu 28.3.2017.

Kaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa bed & breakfast- tyyppinen toiminta Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Muutoksessa liitetään liikenne- ja katualueita osaksi korttelia. Syntyvälle uudelle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle, K osoitetaan rakennuspaikat kolmelle majoitusrakennukselle ja yhdelle ravintola-kahvilarakennukselle. Kahvila-ravintolarakennus on uudisrakennuksista suurin, 220 kerrosneliömetriä. Majoitusrakennusten koko vaihtelee 130 kerrosneliömetristä 190 kerrosneliömetriin. Yhteenlaskettu uusi rakennusoikeus on 730 kerrosneliömetriä. Rakennukset ovat $1^1/_2$-kerroksisia. Kaava-alueen koko on noin 0,7 ha ja kokonaisrakennusoikeus 885 kerrosneliömetriä. Korttelitehokkuudeksi tulee e=0,12.

Erillispientalojen korttelialueella on vanha, suojeltu asuinrakennus Marielund, joka säilyy suojeltuna. Vanhan sikalan ja raunioituneen navetan suojelumerkinnät poistetaan. Koko alue merkitään osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, johon uudisrakentamisen tulee rakennusten koon, korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua. Kiinteistön omana ajoyhteytenä palveleva tie on osa vanhaa Suuren rantatien linjausta. Se liitetään osaksi korttelialuetta ja suojellaan. Alueella olevat tammet on myös merkitty säilytettäviksi.

Pohjoisosastaan alue sijoittuu johtoalueelle, jonne ei sallita rakentamista. Tuusulanväylän ja Kehä III:n aiheuttamat ympäristöhäiriöt on otettu kaavassa huomioon.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alue sijoittuu Kehä III:n ja Tuusulanväylän eritasoliittymän kainaloon. Se on Helsingin Pitäjän kirkonkylän pohjoisreunassa. Koko kylä on rakennettu Keravanjoen laakson savitasangolta kohoavalle pienelle kummulle.

Maaperä, rakennettavuus

Kaava-alue on pääosin savialuetta. Alueen länsiosalla on tehty muutama kairaus, joiden perusteella saven paksuus on noin 6-7 metriä. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon noin 8-10 metrin syvyydellä maanpinnasta. Kaava-alueen länsiosaan on läjitetty maita, joiden laadusta ja mahdollisesta pilaantuneisuudesta ei ole tietoa.

Pohjavedenpintaa ei ole alueella havainnoitu. Vanhojen kaivotietojen perusteella pohjavesi on arviolta 1 metrin syvyydellä maanpinnasta. Uusien rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Helsingin Pitäjän kirkonkylä rajautuu maaseudun kulttuurimaisemalle vieraisiin elementteihin. Kehä III ja Tuusulanväylä meluaitoineen katkaisee maisematilan, mutta kylä itsessään on kuitenkin varsin eheä ja idyllinen.[1]

Museovirasto on luokitellut Helsingin pitäjän kirkonkylän kokonaisuutena valtakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Vanhin kiinteä asutus on 1100–1200-luvuilta, jolloin alueelle asettui siirtolaisia Ruotsin Helsinglandista. Siirtolaiset valitsivat asuinpaikakseen rehevästä jokilaaksosta kohoavan matalan kummun. Seudusta tuli myöhemmin vesiliikenteen lisäksi maaliikenteen keskus, kun kylän kautta raivattiin Turku–Viipuri -maantie ja Hämeenlinnaan johtava tie. Turku–Viipuri-tie kulki Kyläraitin kohdalla ja yhdisti mm. Backaksen kartanon kirkonkylään.

Kivikirkko rakennettiin 1400-luvulla, jolloin kylää ruvettiin kutsumaan Helsingin pitäjän kirkonkyläksi. Kylä vakiinnutti asemansa keskisen Uudenmaan suurimpana keskuksena. Liikenteen siirtyminen rautatielle 1800-luvun lopulla jätti kirkonkylän syrjään ja maalaiskunnan keskuspaikaksi tuli Malmi ja myöhemmin Tikkurila.[2]

Malmin ja Siltamäen kivisillan kautta Kirkonkylän läpi kulkeva Hämeentie siirrettiin uudelle paikalleen 1930-luvun alussa ja sitä ruvettiin kutsumaan Tuusulantieksi. Tie leveni moottoritieksi 1973.

Pitäjän kirkonkylä on edelleen Uudenmaan parhaiten säilyneitä kirkonkyliä huolimatta siitä, että se on Kehä III:n ja Tuusulanväylän puristuksessa. Kyläraitin vanhat rakennukset, kuusiaidat ja puurivit muodostavat yhä perinteisen, tiiviin kylämiljöön. Pyhän Laurin kivikirkko on

[1] Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2005.

[2] Vantaa alueittain 2003, Vantaan kaupunki, Tilasto ja tutkimus.

alkuperäisellä paikallaan kyläkummun reunalla, vaikkakin alkuperäinen ulkoasu muuttui vuoden 1893 tulipalon seurauksena. Kirkon ympärillä on säilynyt alkuperäisillä paikoillaan puolisen tusinaa taloa, joista vanhimmat ovat 1700-luvun alkupuolelta ja pääosa 1800-luvun alusta.

Kirkonkylään on vuonna 1998 laadittu tontinomistajille ja suunnittelijoille tarkoitetut rakentamisohjeet, jotka ovat osoittautuneet oivalliseksi kulttuuriympäristön säilyttämisen työkaluksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Helsingin pitäjän kirkonkylä on valtakunnallisesti merkittävä historiallinen, vuosisatojen myötä vähitellen rakentunut kokonaisuus. Kirkonkylän keskus sijaitsee samalla paikalla, missä kylä oli kirjallisten lähteiden perusteella jo 1300-luvulla.

Kirkonkylän nykyinen rakennuskanta on kirkkoa lukuun ottamatta uudelta ajalta. 1700-luvun puolivälissä, ennen isojakoa, kirkonkylässä sijaitsi kymmenen eri kantatilan päärakennukset tiiviinä ryhmänä. Isojaon yhteydessä puolet tiloista jaettiin ja monien tilojen päärakennukset siirrettiin etäämmälle kyläkeskuksesta. Alkuperäisille paikoilleen jäivät lähinnä nykyisen Kyläraitin varressa sijaitsevat talot, joihin kuuluivat mm. Olofs, Danis ja Riddars (I ja II). Kylämäellä sijainnut Rutarsin talo jaettiin kahteen osaan, jotka saivat nimet Nedre ja Övre Rutars. Nedre Rutars siirrettiin tässä yhteydessä nykyiselle paikalleen kylän eteläosaan.

Lähes koko kirkonkylä on keskiaikaista kylätonttia. Museoviraston vuonna 2005 tekemän inventoinnin mukaan suurella osalla Kirkonkylän aluetta on todennäköisesti muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännöksiä, joiden vuoksi rakennustöiden yhteydessä on tehtävä arkeologisia tutkimuksia. Muinaisjäännösalue jää kuitenkin suunnittelualueen eteläpuolelle.

Kaava-alueelle sijoittuu 1898 valmistunut Marielundin asuintalo (ns. Waldénin talo), joka on arvotettu rakennusinventoinnissa luokkaan R1, eli kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä rakennus. Se on asemakaavalla suojeltu samoin kuin Kuriiritien vieressä oleva talousrakennus. Suuri rantatie on myös arvotettu luokkaan R1. Vanha sikala ja raunioitunut navetta on luokiteltu kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan vaatimattomaan luokkaan.

Osa kaavamuutosalueen kaakkoisreunassa olevasta Suuren rantatien tieosuudesta on todennäköisesti jäänyt pois käytöstä, kun Kehä III:lle on rakennettu nykyisen Kuriiritien ylittävä silta. Osa Suuren rantatien linjauksesta jäi tuolloin uuden Kuriiritien linjauksen luoteispuolelle ja on sen jälkeen toiminut lähinnä Kuriiritie 10b:n ja 12:n tonteille vievänä tienä. (Vantaan kaupunginmuseo 9.11.2016)

Väestö, palvelut ja työpaikat

Keski-Vantaa on kasvanut koko pääkaupunkiseudun mittakaavassa erityisen voimakkaasti. Asuntorakentaminen on ohjautunut Tammistoon, Pakkalaan ja Ylästöön. Helsingin pitäjän kirkonkylässä väkiluku on noussut 10 vuodessa sadasta 150:een. Ruotsinkielisten osuus on pudonnut samaan aikaan noin 30:stä 20 %:iin, mutta se on edelleen Vantaan ruotsinkielisin kaupunginosa. Helsingin pitäjän kirkonkylässä asuu paljon perheitä ja alle 16-vuotiaiden osuus on suurempi ja 65 vuotta täyttäneiden pienempi kuin Vantaalla keskimäärin. Asukkaiden koulutus- ja tulotaso on Vantaan korkeimpia ja työttömyysaste alhaisimpia.[3]

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina. Kirkonkylän noin 100 työpaikasta lähes 60 prosenttia oli kouluissa, joita ovat ruotsinkielinen yläkoulu ja lukio sekä pohjoisempana sijaitseva alakoulu, joka on Suomen vanhin edelleen toimiva koulu.[4]

[3] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

[4] Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki, tilastot ja tutkimukset.

Virkistys

Vantaan- ja Keravanjoen varret ovat tärkeitä virkistysalueita. Ne ovat oleellinen osa koko kaupungin ja seudun virkistysalueverkostoa, joita pitkin virkistysreitit kulkevat.

Liikenne

Alueen merkittävimmät liikenneväylät ovat Kehä III ja Tuusulanväylä, josta on ajoyhteys Kirkkotielle Tammiston eritasoliittymän kautta. Pakkalan suunnasta alueelle saavutaan Ylästöntietä pitkin ja Tikkurilan suunnasta Kuriiritietä.

Tuusulanväylän kehittämisselvitys on tehty Uudenmaan tiepiirissä vuonna 1999. Siinä esitettiin etelästä saapuville suuntaisliittymää Ylästöntien kohdalle. Selvityksessä esitettiin suuntaisliittymän rampin kulkevan Tuusulanväylän alitse samasta sillasta kuin Ylästöntie. Vuonna 2000 valmistuneessa Tuusulanväylän länsipuolisessa kaavamuutoksessa (nro 001552) on osoitettu varaus väylän länsipuoliselle liittymärampille Bauhausin pohjoispuolelta.

Jalankulku ja pyöräily

Kirkkotien ja Kuriiritien yhdistetty jalankulku- ja pyörätie on osa valtakunnallista pyörämatkailureittiä nro 4 (Helsingin keskustasta Tikkurilan ja Keravan kautta pohjoiseen) sekä reittiä nro 50 (Kirkkonummelta ja Espoosta Sipooseen ja Porvooseen). Reitit risteävät Kyläraitin kohdalla, josta 50 kääntyy Tuusulanväylän alitse länteen. Myös Ylästöntien varressa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

Joukkoliikenne

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Linjat 331A ja 571 palvelevat tiheästi sekä Tikkurilan että Myyrmäen aluekeskuksiin, ruuhka-aikana Kehä III:ta pitkin kulkeva bussi 572 tarjoaa nopean yhteyden Myyrmäkeen ja Itä-Vantaalle. Helsinkiin matkustavia palvelee Tuusulanväylän tiheä seutulinjaliikenne (HSL 4.11.2016). Pysäkit sijoittuvat Kirkkotien molemmin puolin noin 300 m kaava-alueelta etelään. Lähin seutulinjapysäkki pohjoisen suuntaan on kaava-alueen vieressä. Helsingin suuntaan liikennöivien bussien pysäkki on hankalasti eritasoliittymän länsipuolella.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palvelee vuonna 1989 rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Vesijohto DN63 tulee kaava-alueelle lännestä Kehä III:n tiealueen reunalla ja muuttuu Josvankujan jätevedenpumppaamon kohdalla DN110 putkeksi, joka tulee etelästä Kuriiritieltä. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistus-laitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

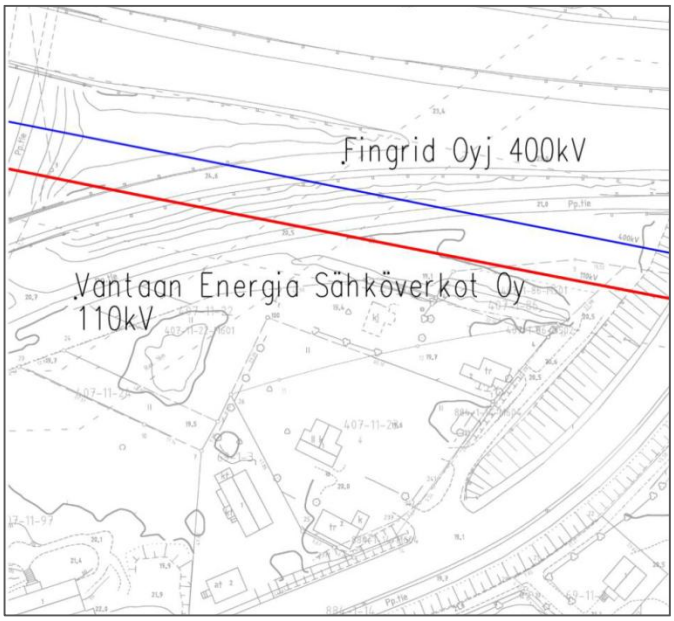
Jätevesiviemäröinti

Jätevesiviemäri DN160 kulkee vesijohdon yhteydessä Josvankujan jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevesi johdetaan paineviemärissä DN90 Kuriiritielle ja sieltä etelään Kirkkotien jätevedenpumppaamon kautta Tuusulanväylän varren runkoviemäriin. Runkoviemäri laskee siltamäen jätevedenpumppaamolle ja lopulta vedet johtuvat Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Hulevesiviemäri DN300 kulkee Kuriiritiellä ja laskee Pappilanojan kautta Keravanjokeen.

Sähköverkko ja kaukolämpö

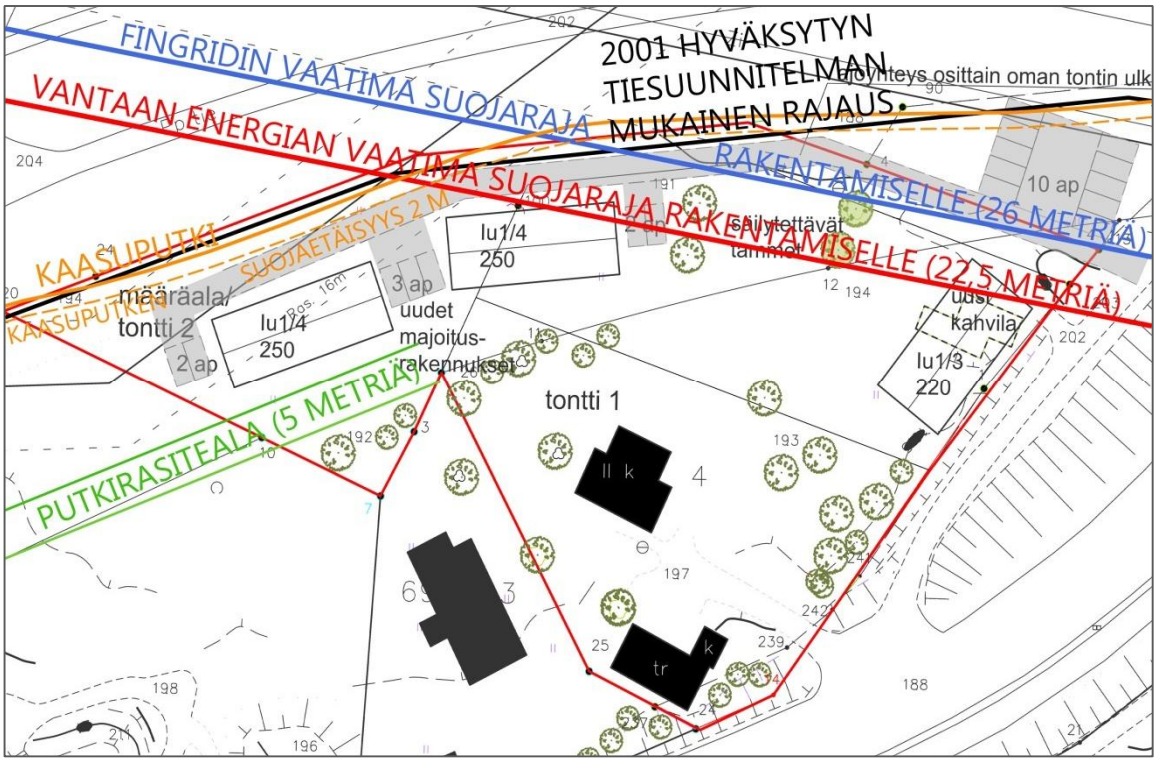


Alueella kulkee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110kV:n ilmajohto ja Fingrid Oyj:n 400kV:n ja Helen Sähköverkkojen 110kV:n ilmajohdot. Rakennusten tulee sijaita vähintään 12,5 metrin päässä Vantaan Energian Sähkö-verkkojen 110kV:n johdon keskilinjasta, mieluiten etäisyyden tulisi olla 22,5 metriä. Paikoitusalueen rakentamisesta johtoalueelle tehdään aina erillinen sopimus johdon omistajan ja hakijan kanssa.

Suunnittelualueen pohjoisreunassa on Vantaan Energialle kuuluva maakaasujohto, jolla on pysyvä 2 metrin käytönrajoitus. Mitään rakennelmia ei saa sijoittaa alle 2 metrin etäisyydelle maakaasujohdosta.

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

Fingridin voimajohdon keskilinjasta (voimajohtoalueen pohjoispuolella) on nyt varattu 16 metrin rakennusrajoitus, joskin tavoitteena on päivittää voimajohtojen rakennusrajat reuna-vyöhykkeiden takareunaan siten, että rakennusrajoitusalue ulottuu voimajohtoalueen ulko-reunaan (tässä 26 metrin etäisyydelle keskilinjasta).



Luonnosvaiheen rakennussijoittelu suhteessa johtovarauksiin ja suojaetäisyyksiin. MKO.

Ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa enintään olla ulkotiloissa 55 dB. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Lentomelu

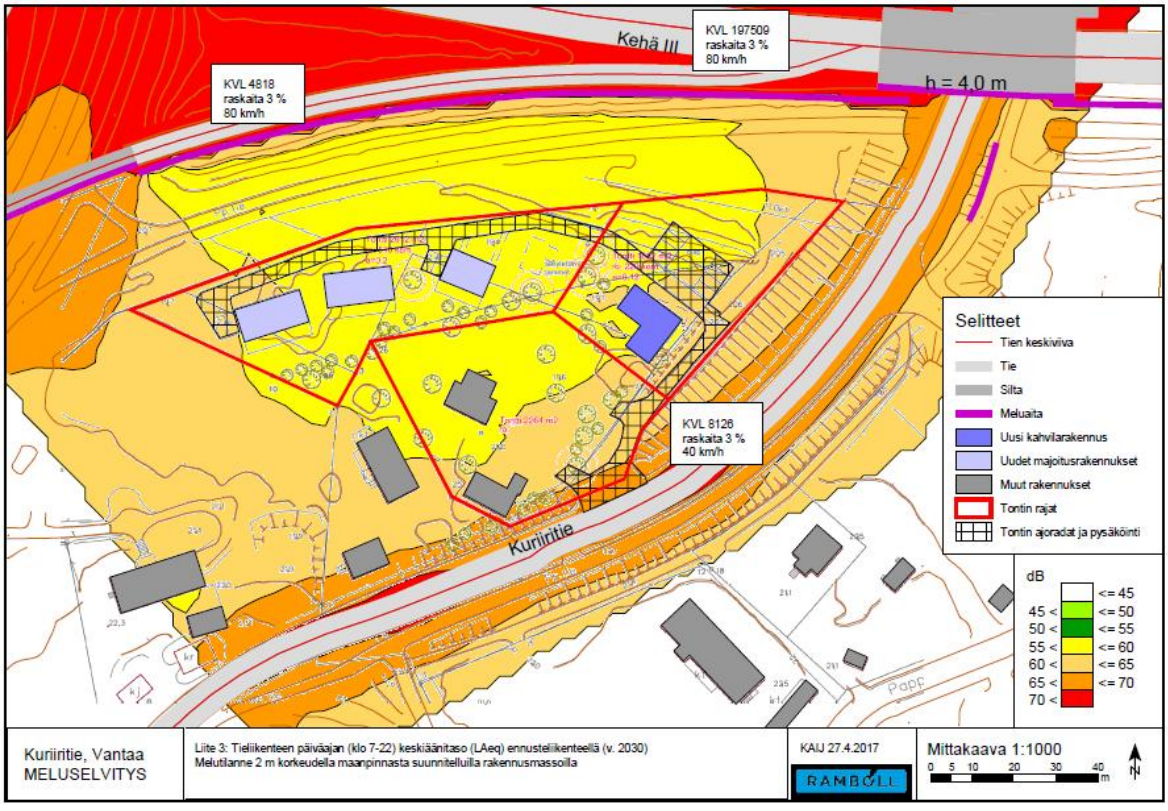
Vantaan kaupungin verkkosivujen karttapalvelussa näkyvien Finavian laskemien Helsinki-Vantaan lentokentän lentomelualueiden mukaan lentoliikenteen vuorokausimelutaso L_{den} on selvitettävässä kohteessa 50 dB (lentomeluvyöhyke m3). Vantaan kaupungin ohjeen (Vantaan kaupunki, 2007) mukaan äänitasoero lentomelua vastaan tulee olla 32 dB majoitushuoneissa ja 28 dB liiketiloissa (kahvila).

Tieliikennemelu

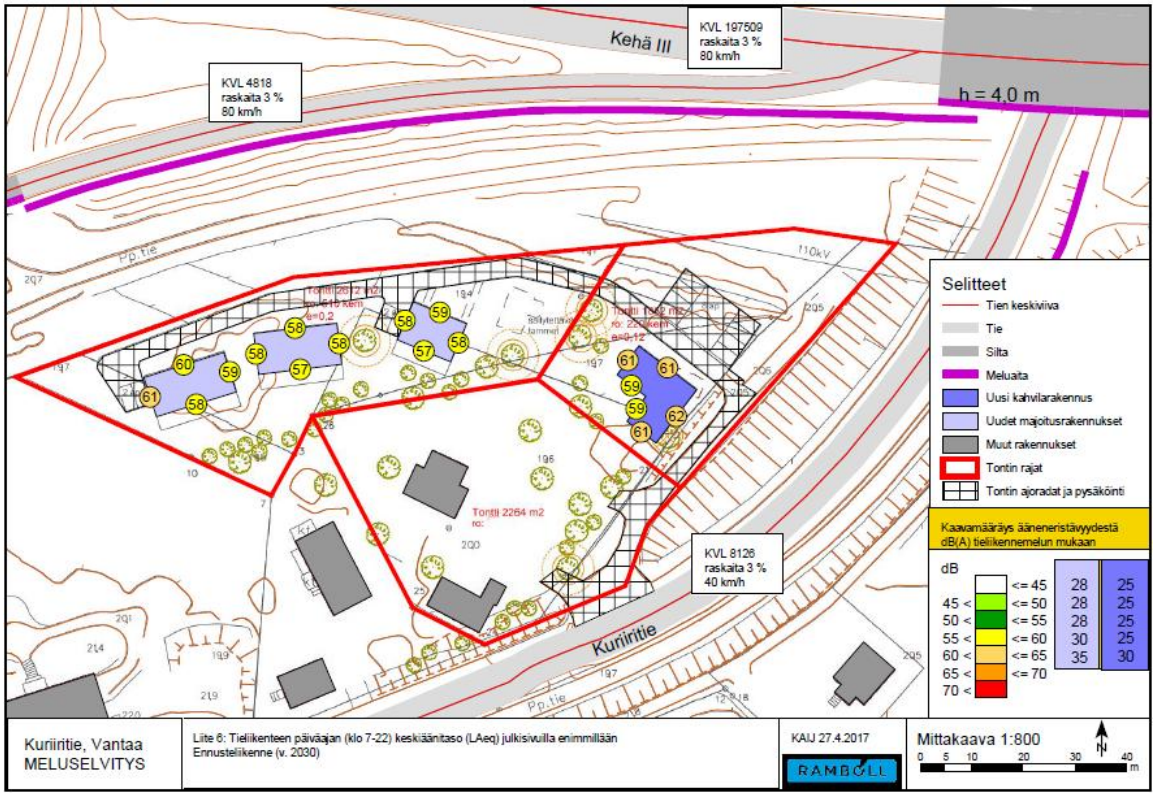
Maanomistaja on teettänyt Rambollilla 27.4.2017 päivätyn meluselvityksen, joka perustuu kaavaehdotuksen mukaiseen rakennusten sijoitteluun. Melutason on arvioitu olevan suurempi vuoden 2030 ennusteessa kuin nykytilanteessa.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan ohje *Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset* (Vantaan kaupunki, 2007) on kuitenkin ohjearvoja tiukempi. Siinä tie- ja raideliikenteen osalta välillä 55 – 60 dB edellytetään 30 dB äänitasoeroa, ja välillä 60 – 65 dB edellytetään 35 dB äänitasoeroa.

Yhteenvetona on, että ääneneristävyys määräytyy kahvilarakennusta ja läntisintä majoitusrakennusta lukuunottamatta lentomelun perusteella.



Meluselvitys, Kuriiritie Vantaa, Ramboll, 27.4.2017.



Ilmanlaatu

Liikennemääriltään suurien väylien (Kehä III ja Tuusulanväylä) läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä.

Alueelle ei ole tulossa uutta asumista ja majoitusrakennusten määrä on melko vähäinen. HSY:n kannan mukaan minimietäisyys Kehä III:lta täyttyy ja Tuusulanväylä on loitommalla. Teiden risteysalue on laaja ja siinä ilmamassa pääsee sekoittumaan ja puhdistumaan tehokkaasti.

HSY:llä oli v. 2015 siirrettävä mittausasema Kaivokselassa, Hämeenlinnanväylän pientareella. Se vastaa sijainniltaan parhaiten suunnittelualueen tilannetta. Mittausaseman ympäristö on avointa ja se tuulettuu hyvin. Ympäristön ilmanlaatuun vaikuttavat voimakkaimmin liikenteen päästöt ja katupöly. Mittausasemalla mitattiin typen oksidien(NO_X), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}) ja pienhiukkasten ($PM_{2,5}$)pitoisuuksia.

Typen oksideilla (NO_X) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia (NO_2). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Hämeenlinnanväylän mittausaseman typpidioksidipitoisuuden vuosikeskiarvo oli 31 µg/m^3, mikä oli samaa luokkaa kuin Helsingin keskustassa ja selvästi matalampi kuin Töölöntullin ja Mäkelänkadun katukuiluissa. Vuorokausiohjearvo ylittyi maaliskuussa sekä loka- ja marraskuussa. Tuntiraja-arvo ja -ohjearvo eivät ylittyneet.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2015 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä 12 - 25µg/m^3. Hämeenlinnanväylän mittausasemalla hengitettävien hiukkasten vuorokausiraja-arvotason ylityksiä kertyi kevään pölykaudella 11 kpl. Vuosikeskiarvo oli 14 µg/m^3, joka oli selvästi matalampi kuin Helsingin keskustassa ja samaa luokkaa kuin Tikkurilassa ja Kalliossa. Hengitettävien hiukkasten vuorokausiohjearvo ylittyi maaliskuussa.

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman pienhiukkaset ($PM_{2,5}$) ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2015 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä 4,7 - 9,5 µg/m^3. Hämeenlinnanväylän mittausasemalla pitoisuuksien vuosikeskiarvo oli 6,3 µg/m^3 eli alle raja-arvon ja myös alle WHO:n ohjearvon. Pienhiukkasten pitoisuus ylitti WHO:n vuorokausiohjearvon kahtena päivänä.

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

2.1.4 Maanomistus

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-884-1-14	Suomen valtio/Uudenmaan ELY-keskus	0,08
92-859-2-44	Suomen valtio/Uudenmaan ELY-keskus	0,01
92-407-1-86	Vantaan Energia	0,29
92-871-1-9	yksityinen maanomistaja	0,31
Yhteensä		0,69

Valtaosa kaavamuutosalueesta on kaavamuutoksen hakijan omistuksessa. Osa kuuluu kuitenkin vielä Vantaan kaupungin, Vantaan Energian ja Suomen valtion/ Uudenmaan ELY-keskuksen omistukseen, mutta ne myydään kaavamuutoksen hakijalle.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

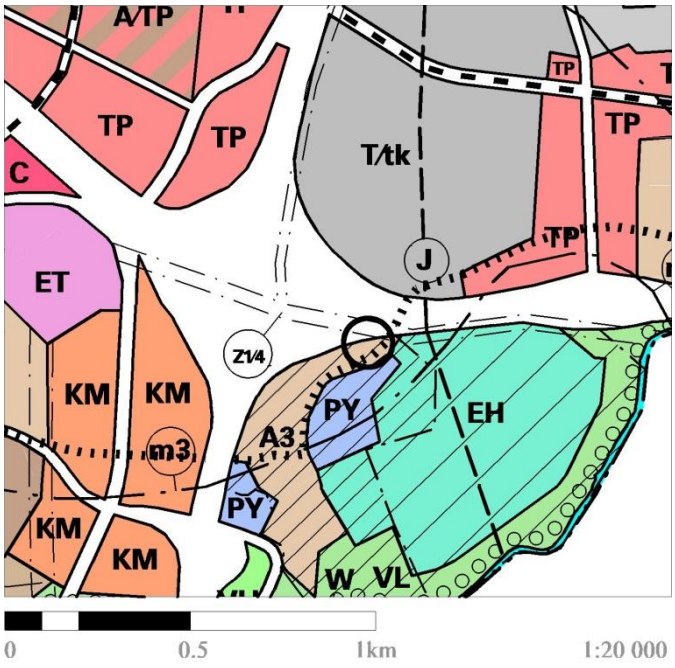
Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä 2014 alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Moottoriväylät, Kehä III ja Tuusulanväylä sekä 400 kV:n voimajohto on osoitettu.

Pitäjän kirkonkylä on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi, valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi (RKY 2009). Kuriiritie on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä tie.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

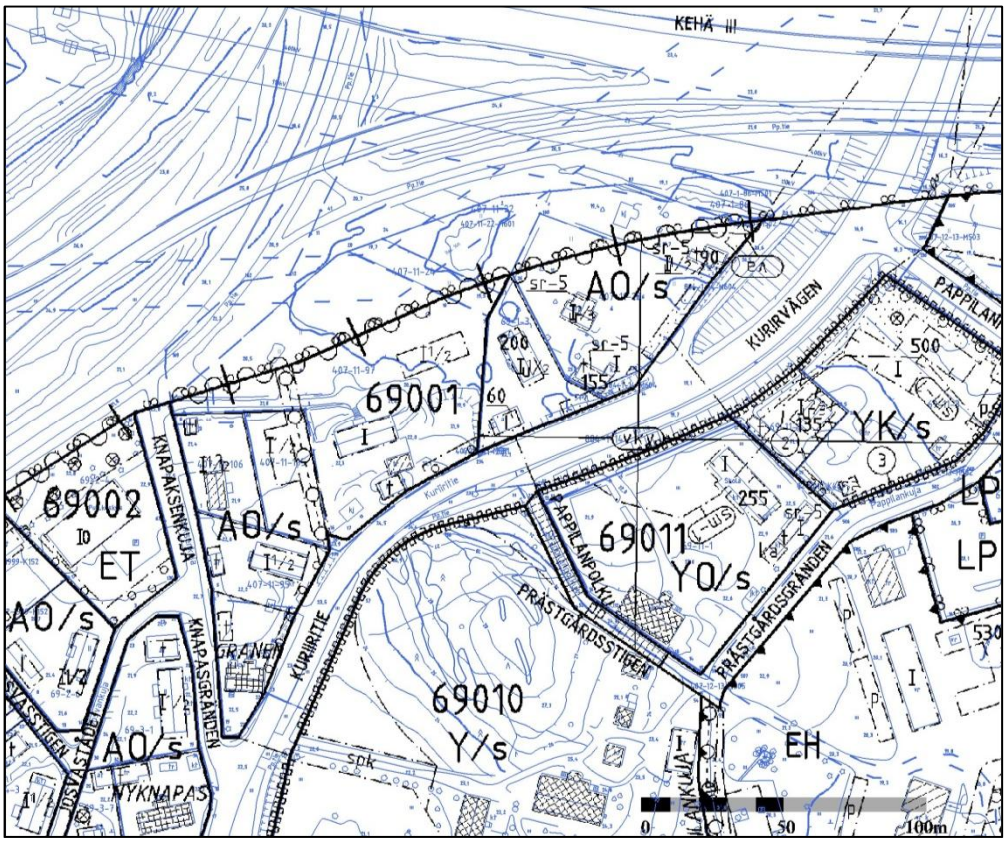


Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), joka on kyläkuvallisesti arvokasta aluetta. Kuriiritie on osa historiallista tietä. Kuriiritien toisella puolella on julkisten palvelujen ja hallinnon alue, jolla sijaitsee mm. Pyhän Laurin kirkko ja siihen liittyvät rakennukset sekä Kyrkoby skola.

Liikenneväylät ja voimansiirtolinja on näytetty yleiskaavassa.

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

Asemakaava



Korttelialueella on voimassa asemakaavamuutos 001887 (Kh 17.10.2005), jossa alue on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Päärakennus ja talousrakennukset on suojeltu. Liikennealueella on voimassa ensimmäinen asemakaava 680200, Koivuhaka 1 (SM 13.6.1978). Katualueella on voimassa kaavamuutos 000673 (YM 17.6.1996).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.3.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002306 ja kaavoitus tuli vireille 10.10.2016.

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.

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 10.10.2016. Mielipiteet pyydettiin 10.11.2016 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 7 kpl. Kyläraitti 7:n omistaja olisi kiinnostunut majoitustoiminnasta myös omalla tontillaan. Kyläraitti 6:n omistajat toivoivat ratkaisua. koko alueen läpiajoliikenteeseen Vantaan kaupunginmuseo esitti, että kaava-alueella oleva osa Suuresta rantatiestä tulisi osoittaa kaavassa. Alue on lisäksi osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, mikä tulee merkitä kaavaan ja ottaa huomioon uudisrakentamista koskevissa määräyksissä. Marielundin asuinrakennus merkitään edelleen suojelluksi, mutta sikalan ja navetan suojelumerkinnöistä voidaan luopua.

Vantaan Energian mukaan rakennusten tulee sijaita vähintään 12,5 metrin (mieluiten 22,5 m) päässä 110 kV:n johdon keskilinjasta. Paikoitusalueen rakentamisesta johtoalueelle tulee tehdä erillinen sopimus. Fingrid Oyj:n mukaan rakentamisrajoitusalue tulisi olla 26 m 400 kV:n voimajohdon keskilinjasta. Alueelle tai sen läheisyyteen rakennettaessa tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto.

Helsingin seudun liikenteen eli HSL:n mukaan alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja se pitää täydennysrakentamista järkevänä. Kuriiritiellä on kevyen liikenteen väylä vain tien itäpuolella, siksi HSL ehdottaa suojatietä kaava-alueen kohdalle. Helsingin seudun ympäristöpalvelut, HSY toteaa, ettei alueella ole vesihuollon uudisrakentamistarvetta.

Kaava-aluetta laajennettiin ja päivitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 14.12.2016 sekä pyydettiin uudelleen mielipiteet (MRL 62§) 18.1.2017 mennessä. Mielipiteitä tuli tällä kertaa 5 kpl.

Kaupunginmuseon, Kyäraitti 6:n omistajien, HSY:n ja HSL:n mielipiteissä ei tullut esille uusia asioita. Fingrid pyysi tietoa kaavan etenemisestä.

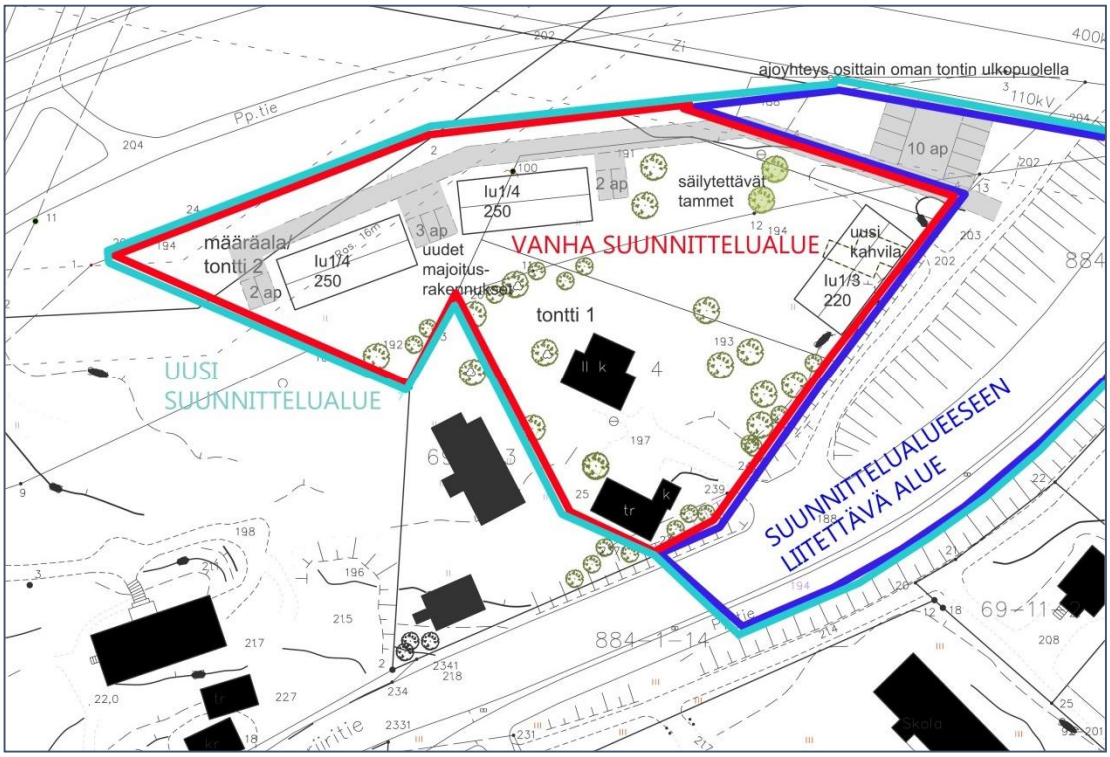
3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Maanomistajan tavoitteena on laajentaa tonttiaan ja osoittaa sille kolme rakennuspaikkaa majoitusrakennuksille sekä yksi kahvila-ravintolarakennukselle. Kaupungin tavoitteena on, että uusi rakennuskanta sopeutuu Helsingin pitäjän kirkonkylän valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Sijainti lähellä vilkasliikenteisiä liikenneväyliä rajoittaa alueen täydennysrakentamista. Pysyvä asuminen näin lähellä melu- ja pienhiukkaslähteitä ei tullut kysymykseen.

Ensimmäisissä luonnoksissa oli kolme uutta rakennusta ja itse kaava-aluekin oli pienempi. Suurehkot 250 kerrosneliömetrin kokoiset talot poikkesivat mittakaavalta ympäristön rakennuskannasta, jolloin päätettiin jakaa rakennusoikeus useammalle rakennuspaikalle. Myös vanha Suuren rantatien pätkä, joka nykyisin palvelee pelkästään yhtä pihapiiriä, päätettiin ottaa kaavamuutokseen mukaan ja liittää osaksi korttelia, jolloin sen ylläpito ei olisi jatkossa kaupungin vastuulla. Kaava-alueen laajentamisen jälkeen järjestettiin uusi kuuleminen.



Asemapiirrosluonnos kaavamuutoksen lähtökohdista, arkkitehti Salla Hoppu 6.10.2016, suunnittelualueen rajausta muutettiin 14.12.2016.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Uudisrakentamiselle varattu alue osoitettiin merkinnällä K, eli liike- ja toimistorakennusten korttelialue. K-merkinnällä haluttiin varmistaa se, ettei alueelle muodostu pysyvään asumiseen tarkoitettua rakentamista.

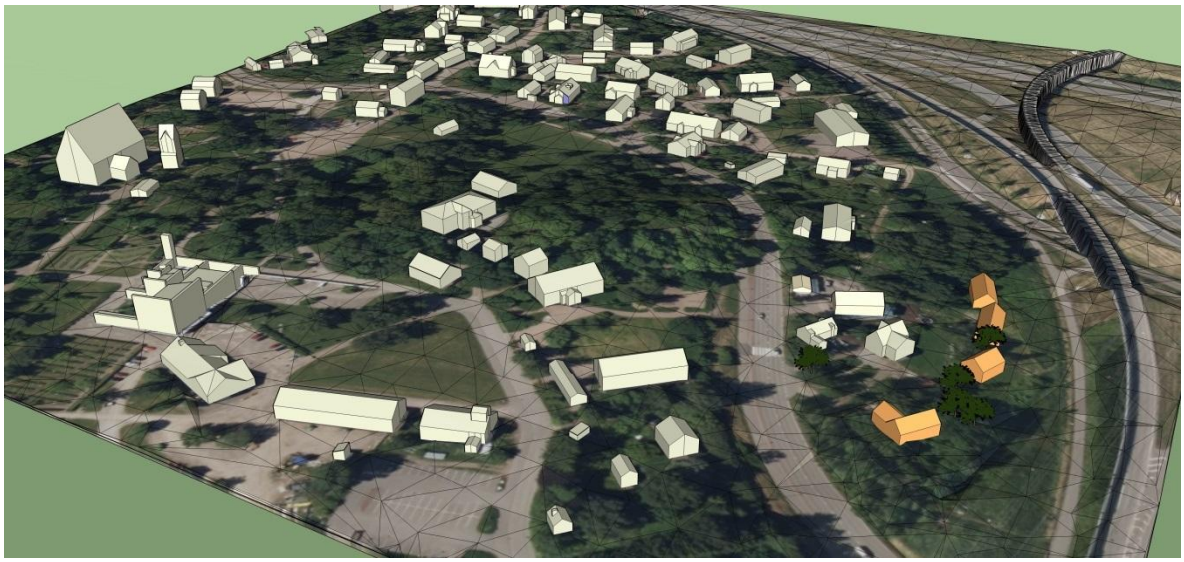
Neljälle uudelle rakennuspaikalle jaettu rakennusoikeus vastasi paremmin kulttuurihistoriallisen ympäristön asettamia vaatimuksia rakennusten mittakaavalle. Hienosäätöä alkuvaiheen suunnitelmissa tapahtui oikeastaan vain rakennuspaikkojen sijoituksessa. Kun johtoalueiden varaukset ja tontilla olevat tammet mitattiin paikoilleen ja merkittiin säilytettäviksi, saatiin rakennusten nurkkapisteiden sijainti ratkaistua.

Harjakattoiset, $1^1/_2$-kerroksiset puutalot istuvat ympäristöönsä hienosti. Ne noudattavat historiallisen ympäristön asettamia ehtoja, mutta poikkeavat silti modernien yksityiskohtiensa ansiosta, eivätkä tyydy pelkästään kopioimaan historiallista rakennuskantaa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan katu- ja liikennealueista osaksi liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, K sekä erillispientalojen korttelialuetta AO. Alueelle osoitetaan kolme rakennuspaikkaa bed & breakfast-tyyppiselle majoitusrakennukselle ja yksi kahvila-ravintolarakennukselle. Koko alue merkitään osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, johon uudisrakentamisen tulee rakennusten koon, korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua.



Uudet rakennukset sijoittuvat kirkonkylän reunaan. Kuva koillisesta Kehä III:n suunnasta. Pyhän Laurin kirkko on vasemmalla.

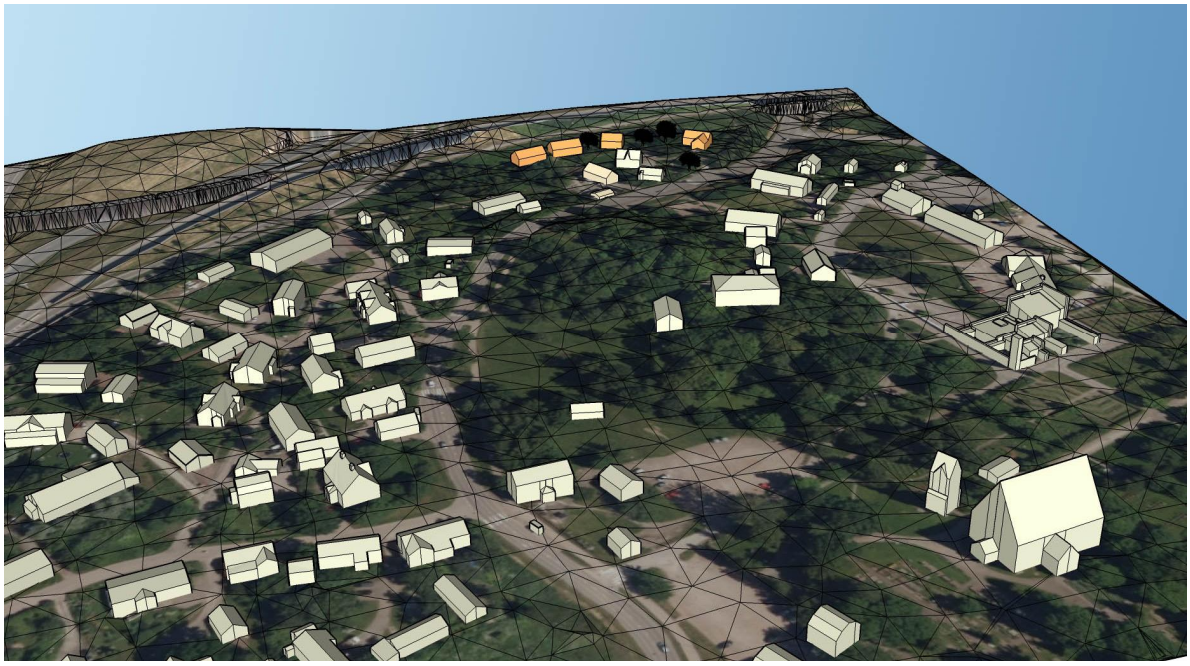
4.1.1 Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialue, AO 0,23 hehtaarin alue. Rakennusoikeutta on osoitettu olemassa olevalle talousrakennukselle 155 k-m^2. Tehokkuusluku e=0,07. Autopaikkoja tulee olla 2 kpl / asunto.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K 0,45 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 730 k-m^2. Tehokkuusluku e=0,16. Autopaikkoja tulee olla 1 kpl / majoitushuoneisto sekä liike- ja toimistotiloille 1 ap / 50 k-m^2.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet rakennukset noudattavat rakennusten koon, korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden puolesta ympäröivän kulttuuriympäristön mittakaavaa. Olemassa olevat tammet on määrätty säilytettäviksi. Vanha asuinrakennus ja kappale Suuren rantatien mukaista tielinjausta on suojeltu.



Kirkonkylä etelästä. Uudisrakennukset ovat pohjoisimpana, kylän reunassa.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AO, erillispientalojen korttelialue

Alueella on vanha, suojeltu asuinrakennus Marielund, joka säilyy suojeltuna. Vanhan sikalan suojelumerkintä poistetaan. Rakennuksiin tehtävien muutosten tulee sopeutua kaupunkikuvaan ja se tulee osoittaa rakennuslupahakemukseen liitettävällä selvityksellä.

Uudisrakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla puuta, katon joko tumma huopakatto tai konesaumattu peltikatto. Pihojen säilytettävä tai istutettava kasvillisuus ja pinnoitteet tulee valita perinnemaisemaan sopiviksi.

Kiinteistön omana ajoyhteytenä palveleva tie on osa vanhaa Suuren rantatien linjausta. Se liitetään osaksi korttelialuetta ja suojellaan. Alueella oleva tammi on myös merkitty säilytettäviksi. Alueelle ei tule uutta rakennusoikeutta.

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Kaavassa on osoitettu rakennuspaikat kolmelle majoitusrakennukselle ja yhdelle ravintola-kahvilarakennukselle. Kahvila-ravintolarakennus on uudisrakennuksista suurin, 220 kerrosneliömetriä. Majoitusrakennusten koko vaihtelee 130 kerrosneliömetristä 190 kerrosneliömetriin. Yhteenlaskettu uusi rakennusoikeus on 730 kerrosneliömetriä. Rakennukset ovat $1^1/_2$-kerroksisia.

Uudet rakennukset noudattavat rakennusten koon, korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden puolesta ympäröivän kulttuuriympäristön mittakaavaa. Suuren rantatien linjaus suojellaan samoin kuin alueella olevat tammet.

Uudisrakennukset ja rakennuksiin tehtävät muutokset tulee sopeuttaa kaupunkikuvaan, mikä tulee osoittaa rakennuslupahakemukseen liitettävällä selvityksellä.

Uudisrakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla puuta, katon joko tumma huopakatto tai konesaumattu peltikatto. Pihojen säilytettävä tai istutettava kasvillisuus ja pinnoitteet tulee valita perinnemaisemaan sopiviksi

Pohjoisosastaan alue sijoittuu johtoalueelle, jonne ei sallita rakentamista. Tuusulanväylän ja Kehä III:n aiheuttamat ympäristöhäiriöt on otettu kaavassa huomioon.

4.3.2 Muut alueet

Katualue

Kaavaan liittyy pätkä Kuriiritien katualuetta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

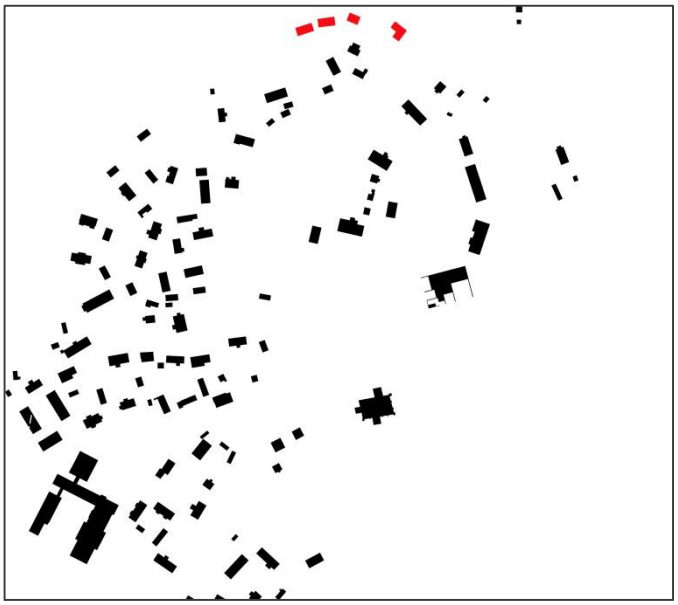
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei tuo alueelle uusia asukkaita, sillä uudet rakennukset ovat B & B-toimintaan liittyviä majoitusrakennuksia.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva



Alue sijoittuu Helsingin pitäjän kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuurin ympäristöön, aivan alueen pohjoisreunan tuntumaan. Uudisrakentamisen tulee rakennusten koon, korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua ympäristöönsä. Olemassa olevat tammet säilytetään.

Palvelut, työpaikat, sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueelle tulee rakennuspaikat kolmelle majoitusrakennukselle, joihin mahtuu yhteensä seitsemän bed & breakfast-huoneistoa. Niiden lisäksi kaava osoittaa rakennuspaikan kahvila-ravintolarakennuksen rakentamiseen.

Taloudelliset vaikutukset

Hanke ei vaadi suuria kunnallisteknisiä investointeja, se voi liittyä nykyisiin verkostoihin. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä, kun tarpeeton osa liikenne- ja katualueista liitetään korttelin osaksi. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Virkistys

Uudet rakennukset sijoittuvat rakennetun yhdyskunnan reunaan, eikä hanke vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Kuriiritien varrella, jossa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie tien itäreunassa. Kaavan mukainen uusi rakentaminen on varsin vähäistä eikä sillä ole vaikutusta alueen liikenneverkon välityskykyyn.

Vesihuolto

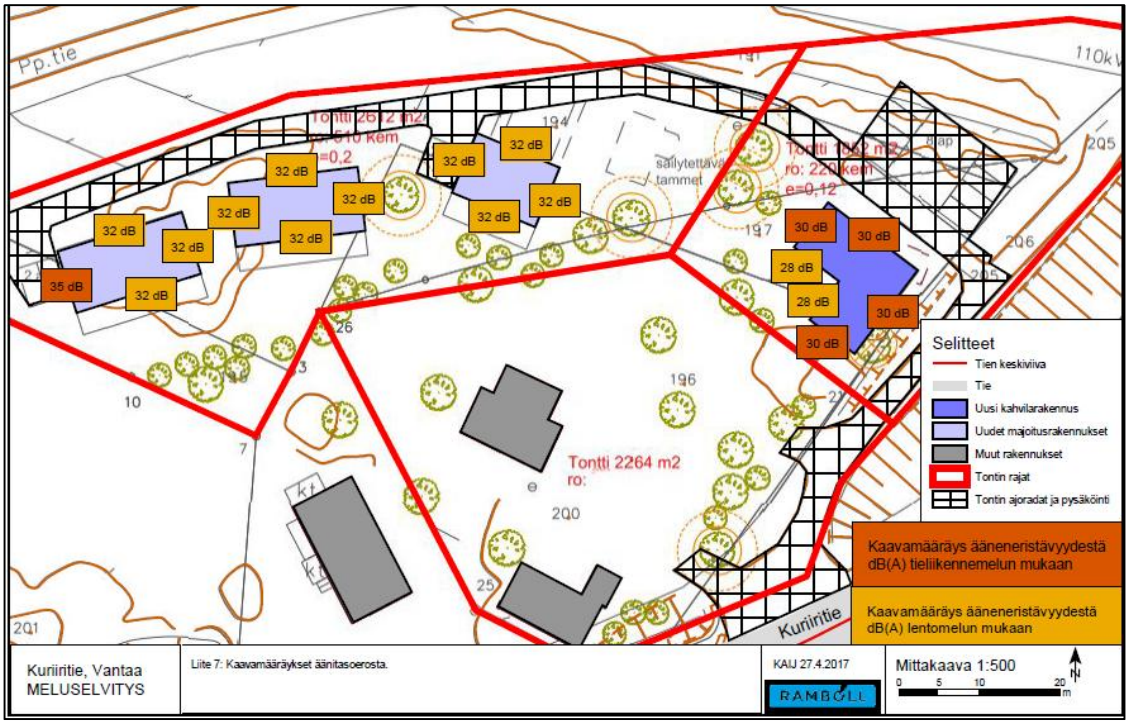
Kaavalla ei ole vaikutusta olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin.

Ympäristöhäiriöt

Alueella on Tuusulanväylän ja Kehä III:n tuottamaa tieliikennemelua, mikä on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Majoitusrakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi, ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on määrätty 32 dB. Läntisimmän majoitusrakennuksen länsijulkisivulla ΔL on 35 dB. Liikerakennukselta vaaditaan 30 dB:n ääneneristävyyttä. Lisäksi rakennusten sijoittelulla tai meluesteillä tulee varmistaa se, että korttelialueelle muodostuu ulko-oleskelualue, jolla melutaso jää alle päiväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 45 dB.

Erillispientalojen alueella asuin- ja majoitushuoneiden ääneneristävyys, ΔL liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Suurten liikenneväylien tuottamat pienhiukkaset ovat myös ongelmallisia, mutta minimietäisyys Kehä III:lta täyttyy ja Tuusulanväylä on loitommalla. Teiden risteysalue on laaja ja siinä ilmamassa pääsee sekoittumaan ja puhdistumaan tehokkaasti.

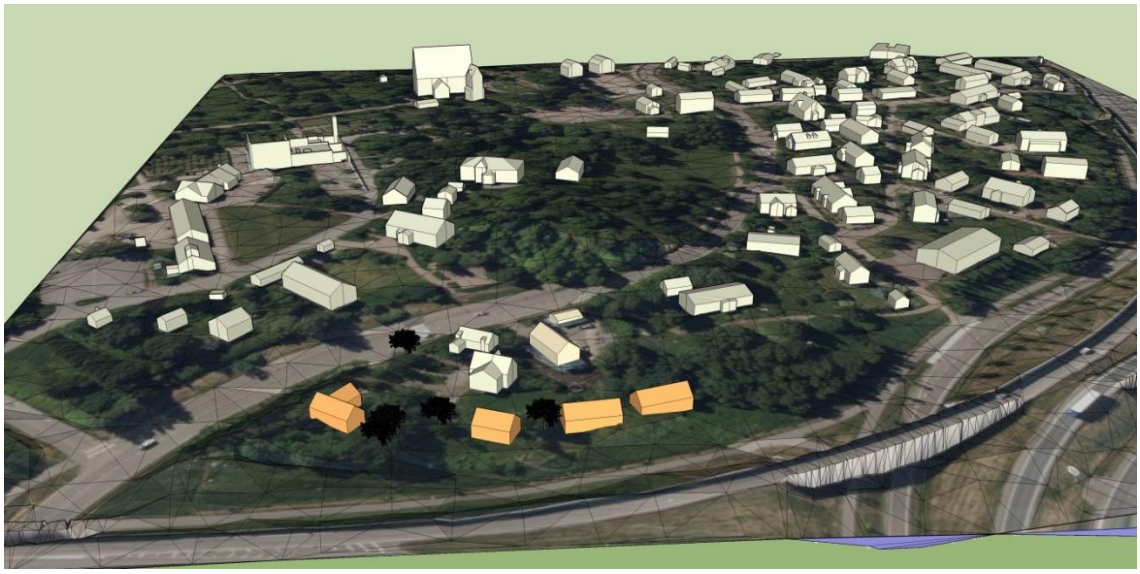


4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön (vesistöt ja vesitalous)

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava alue tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se voi tarvittaessa tukeutua joukkoliikenteeseen.



Uudet rakennukset pohjoisesta, Kehän ja Tuusulanväylän eritasoliittymän suunnasta.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Maanomistaja:	Jani Laakso	
Maanomistajan konsultti:	Salla Hoppu	arkkitehti
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Minna Koskinen	arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas	suunn./ympäristöhäiriöt
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Emma Lottanen	geotekniikka
	Pirjo Suni	liikennemeluasiantuntija
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
Yrityspalvelut:	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu

Vantaalla, 5. päivänä kesäkuuta 2017.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	15.05.2017
Kaavan nimi	002306 Helsingin pitäjän kirkonkylä 69 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	10.10.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002306
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7472	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,7472

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7472**	**100,0**	**885**	**0,12**	**0,0000**	**640**
A yhteensä	0,2264	30,3	155	0,07	-0,0506	-90
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4463	59,7	730	0,16	0,4463	730
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0745	10,0	0		-0,3957	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

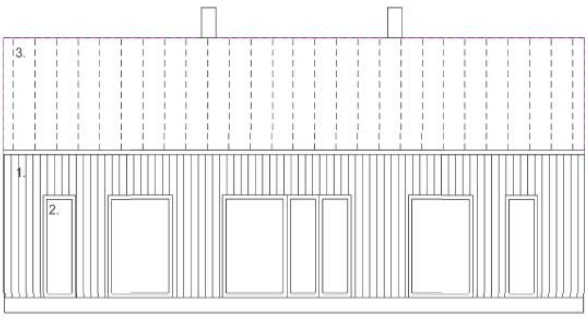
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**163**	**-2**	**245**

Alamerkinnät

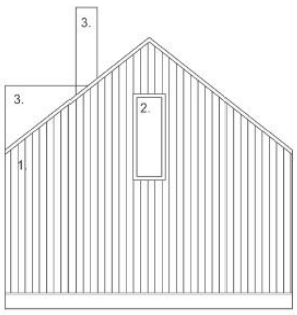
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7472**	**100,0**	**885**	**0,12**	**0,0000**	**640**
A yhteensä	0,2264	30,3	155	0,07	-0,0506	-90
AO	0,2264	100,0	155	0,07	-0,0506	-90
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4463	59,7	730	0,16	0,4463	730
K	0,4463	100,0	730	0,16	0,4463	730
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0745	10,0	0		-0,3957	0
Kadut	0,0745	100,0	0		-0,0274	0
LT	0,0000		0		-0,3683	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**163**	**-2**	**245**
Asemakaava	1	163	-2	245

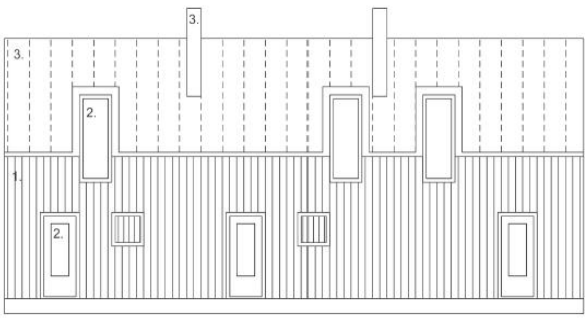


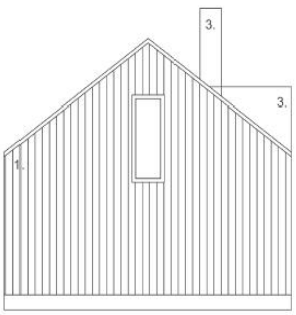
JULKISIVUMATERIAALIT:
1. PUU, PUNAMULTA

JULKISIVU ETELÄÄN 1:100



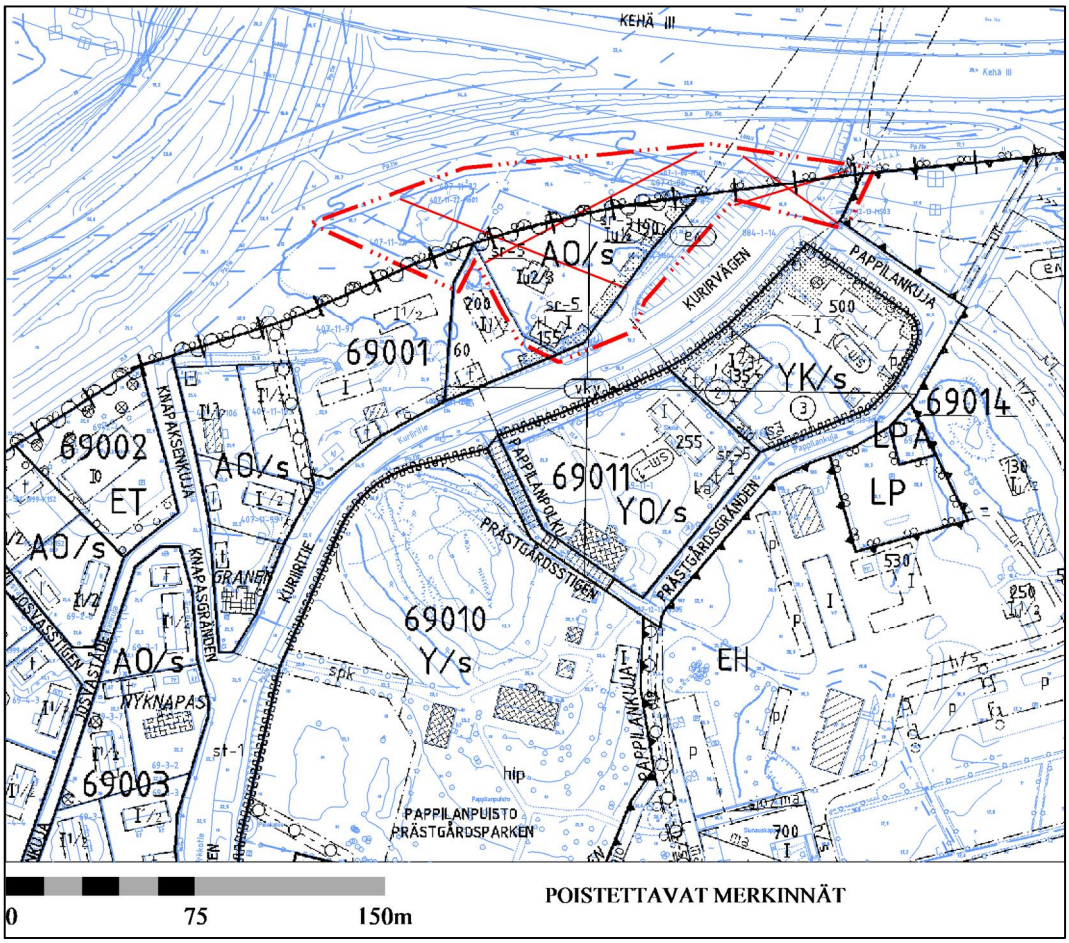
JULKISIVU ITÄÄN 1:100





Julkisivut kaavailluista b&b- majoitusrakennuksista. Arkkitehti Salla Hoppu.

69001 AO
KURIIRITIE
KURIRVÄGEN
69
HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ
HELSIGE KYRKOBY
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m


KEHÄ III
69001
AO/s
KURIRVÄGEN
PAPPILANKUJA
YK/s
69014
LPA
LP
69002
ET
AO/s
KNAPASRÄNDEN
69011
YO/s
PRÄSTGÅRDSGRÄNDEN
PRÄSTGÅRDSSTIGEN
PAPPILANPOLKU
KURIIRITIE
69010
Y/s
EH
NYKNAPAS
69003
PAPPILANPUISTO
PRÄSTGÅRDSPARKEN
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
75
150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1 / 3 Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002306	_._.2017	685499, 686499

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 69, Helsingin pitäjän kirkonkylä

KURIITIE 10-12

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 69001 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 69001 sekä katu- ja liikennealueet.)

Tonttijako
Osa korttelia 69001.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 69001.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 69, Helsinge kyrkoby

KURIRVÄGEN 10-12

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 69001 samt gatuområd
(En del av kvarter 69001 samt gatu- och trafikområdena i den plan som upphävs

Tomtindelning
Del av kvarteret 69001.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 69001.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AO **Erillispientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fristående småhus.**
Alueelle ei saa sijoittaa pysyvää asumista muualle kuin suojeltuun rakennukseen.	I området får permanent boende inte placeras någon annanstans än i en skyddad byggnad.
Uudisrakennusten/ -rakennelmien tai olemassaoleviin rakennuksiin / rakennelmiin tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.	Särskild vikt bör fästas vid att nybyggen/nykonstruktioner eller ändringar i existerande byggnader anpassas till stadsbilden.
Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.	Till ansökan om bygglov skall bifogas en utredning som visar att byggnaden/konstruktionerna passar in i miljön.
Uudisrakennusten tulee koon ja korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua vanhaan rakennuskantaan.	Nybyggena skall i fråga om storlek och höjd, färgsättning och fasadproportioner anpassas till områdets gamla byggnadsbestånd.
Uudisrakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta.	Som huvudsakligt fasadmaterial skall i nybyggena användas trä.
Rakennuksissa tulee olla tumma huopakatto tai konesaumattu peltikatto.	Byggnaderna skall ha mörkt filttak eller maskinfalsat plåttak.
Alueen säilytettävä ja istutettava kasvillisuus sekä pinnoitteet on valittava siten, että ne ovat sopusoinnussa alueen perinnemaiseman kanssa.	Växligheten som skall bevaras och planteras samt ytmaterialen skall väljas så att de harmoniserar med områdets kulturlandskap.
Melu	**Buller**
Asuinhuoneiden ja majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje skall vara minst 35 dB.
Uudisrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.	Nybyggnader ska utrustas med maskinell luftkonditionering. Ventilationsanläggningen ska förses med tillräckligt effektiva filter.
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 ap/ asunto	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bp/ bostäd
K **Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.**
Uudisrakennusten/ -rakennelmien tai olemassaoleviin rakennuksiin / rakennelmiin tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.	Särskild vikt bör fästas vid att nybyggen/nykonstruktioner eller ändringar i existerande byggnader anpassas till stadsbilden.
Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.	Till ansökan om bygglov skall bifogas en utredning som visar att byggnaden/konstruktionerna passar in i miljön.
Uudisrakennusten tulee koon ja korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua vanhaan rakennuskantaan.	Nybyggena skall i fråga om storlek och höjd, färgsättning och fasadproportioner anpassas till områdets gamla byggnadsbestånd.

	Uudisrakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta. Kahvilarakennuksen julkisivut voivat olla myös rapattuja.	Som huvudsakligt fasadmaterial skall i nybyggena användas trä. Kafébyggnadens fasader kan också vara putsade.
	Rakennuksissa tulee olla tumma huopakatto tai konesaumattu peltikatto.	Byggnaderna skall ha mörkt filttak eller maskinfalsat plåttak.
	Alueen säilytettävä ja istutettava kasvillisuus sekä pinnoitteet on valittava siten, että ne ovat sopusoinnussa alueen perinnemaiseman kanssa.	Växligheten som skall bevaras och planteras samt ytmaterialen skall väljas så att de harmoniserar med områdets kulturlandskap.
	Melu	**Buller**
	Majoitushuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje skall vara minst 35 dB.
	Rakennusten sijoittelulla tai meluesteillä tulee varmistaa korttelialueelle ulko-oleskelualue, jolla melutaso jää alle päväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 45 dB.	Genom byggnadernas placering eller bullerhinder ska man för kvartersområdet säkerställa ett område för utevistelse med en bullernivå som hamnar under dagsriktvärdet 55 dB och nattriktvärdet 45 dB.
	Läntisimmän rakennuksen länsijulkisivulla ääneneristävyys tulee olla 35dB. Liikerakennusten ulkokuoren ääneneristävyys ΔL liikenne-ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 30dB.	Ljudisoleringen i den västra fasaden i byggnaden längst i väster ska vara 35 dB. Ljudisoleringen ΔL mot trafik- och flygbuller i butikbyggnadernas ytterskikt ska vara minst 30 dB.
	Uudisrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.	Nybyggnader ska utrustas med maskinell luftkonditionering. Ventilationsanläggningen ska förses med tillräckligt effektiva filter.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 1 ap/ Majoitushuone Liike- ja toimistotilat 1 ap/100 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 1 bp/ inhysningrum Affärs- och kontorslokaler 1 bp/100 m²-vy
-+—+—	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
—·—·—	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
—×—×—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
69	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HELS	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
69001	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KURIIRITIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
220	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
I u½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
mra	Rakennusala, jolle saa sijoittaa majoitusrakennuksen. Rakennuksia ei saa käyttää pysyvään asumiseen.	Byggnadsyta där inkvarteringsbyggnad får placeras. Byggnaderna får inte användas till permanent boende.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
vky	Alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.	Området är en kulturmiljö av riksintresse.
z	Voimajohtoalue.	Kraftledningsområde.
	Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.	Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.
sr	Suojeltava rakennus. Historiallisesti/ kulttuurihistoriallisesti/ rakennustaiteellisesti/ kaupunki- tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus/ rakennuksen osa, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Muutostöiden yhteydessä tulee kuulla museoviranomaisia.	Byggnad som bör skyddas. Historiskt/ kulturhistoriskt/ arkitektoniskt/ för stads- eller bybilden värdefull byggnad/ byggnadsdel, vars karaktärsdrag ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Särskilt vid fasadreparationer ska ursprungliga eller motsvarande material användas. I anslutning till ändringsarbeten ska museimyndigheterna höras.
st	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tieosuus. Tien nykyinen linjaus ja luonne tulee säilyttää. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisten lausunto.	Väg som skall skyddas. Områdesdel där det finns ett vägavsnitt av lokalhistorisk betydelse. Vägens nuvarande dragning och karaktär ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska museimyndigheternas utlåtande begäras.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

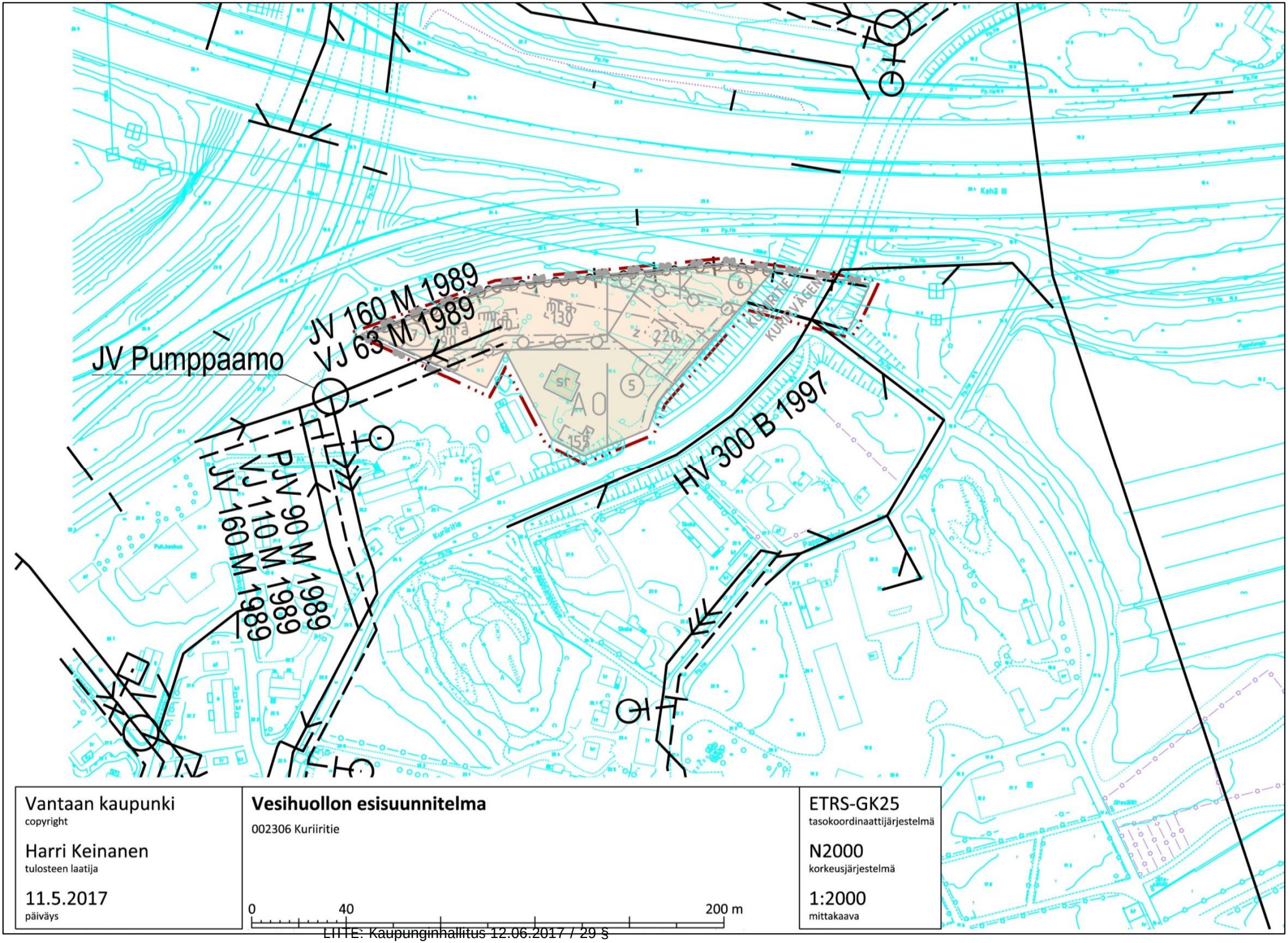
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Vantaan kaupunki
copyright

Harri Keinanen
tulosteen laatija

11.5.2017
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002306 Kuriiritie

0 40 200 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:2000
mittakaava

30 § Maankäyttösopimus / Jani Laakso / Asemakaavan muutos 002306

VD/5121/10.00.01.05/2017
HP/AVP/TJ/MVä/ET/JB

Jani Laakson hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002306. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Jani Laakso ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Jani Laakso on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee hänen korttelissa 69001 omistamiaan kiinteistöjä ja maa-alueita kiinteistöistä 92-407-11-23, 92-407-11-24, 92-407-11-22 ja 92-407-1-86 kaupunginosassa 69, Helsingin pitäjän kirkonkylä (jäljempänä sopimusalue). Lisäksi Laakso omistaa yhdessä (omistusosuudet ½ ja ½) Helsingin kaupungin kanssa sopimusalueella sijaitsevan noin 595 m^2:n suuruisen määräalan 92-407-1-86-M501. Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s), sekä maantien alueeksi (LT).

Asemakaavan muutoksella nro 002306 kaava-alueelle saa rakentaa 730 k-m^2 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), josta laskennallisesti 629 k-m^2 sijoittuu Jani Laakson omistamalle alueelle. Kaava-alueella säilyvät nykyinen suojeltu asuinrakennus sekä sikala (nykyisin talousrakennus), (AO). K-alueen ajoyhteytenä palveleva tie liitetään osaksi erillispientalojen ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutokseen nro 002306 liittyen Jani Laakso sopimusalueen merkittävämpänä omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Jani Laakson osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli tulevan korttelialueen luovuttaminen Laaksolle. Helsingin kaupungin laskennallinen rakennusoikeuden lisäys/muutos (noin 35 k-m^2) jää sopimuskynnyksen alapuolelle. Näin tapahtuu myös kaava-alueen muiden maanomistajien (Suomen valtio, noin 13 k-m^2) kohdalla.

Kunnallistekniikan rakentamisesta Laakso ja Vantaan kaupunki toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena Laakso maksaa Vantaan kaupungille yhteensä 50 320 euroa.

Esisopimuksella määräalan kaupasta sovitaan Laakson sitoutuvan ostamaan Vantaan kaupungilta 13 179 euron kauppahinnalla asemakaavan muutoksessa korttelialueeksi muuttuvan noin 651 m^2:n suuruisen määräalan lakanneesta yleisestä tiestä RN:o 92-884-1-14. Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos 002306 on tullut voimaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 20

Kiinteistöjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Jani Laakson kanssa liitteenä olevan kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan kaupasta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavamuutos nro 002306 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan Kiinteistöt ja asuminen tekemään sopimuksiin ja lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään
a) tehdä ja allekirjoittaa Jani Laakson kanssa liitteenä oleva kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan kaupasta,
b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaavamuutos nro 002306 on tullut voimaan, ja
c) oikeuttaa Kiinteistöt ja asuminen tekemään sopimuksiin ja lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta / Asemakaavan muutos nro 002306, kaupunginosa 69, Helsingin pitäjän kirkonkylä
- Liite A1, kartta sopimusalueesta
- Kartta myytävästä määräalasta

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: tonttipäällikkö vs. Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 8392 6180
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002306 kaupunginosa 69, Helsingin pitäjän kirkonkylä

Jani Mikael Laakso on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee hänen sekä hänen yhdessä Helsingin kaupungin kanssa korttelissa 69001 omistamia kiinteistöjä ja maa-alueita 92-407-11-23, 92-407-11-24, 92-407-11-22 ja 92-407-1-86 kaupunginosassa 69, Helsingin pitäjän kirkonkylä (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu erillispientalojen (asemakaavamerkintä AO/s) korttelialueeksi jolla ympäristö säilytetään, sekä maantien alueeksi (asemakaavamerkintä LT). Asemakaavan muutoksella nro 002306 sopimusalueelle saa rakentaa 730 k-m^2 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (asemakaavamerkintä K), josta 629 k-m^2 sijoittuu Jani Mikael Laakson omistamalle alueelle sekä sopimusalueella säilyy nykyinen suojeltu asuinrakennus sekä sikala (asemakaavamerkintä AO). Sopimusalueen ajoyhteytenä palveleva tie liitetään osaksi erillispientalojen ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutoksella nro 002306 [päivätty xx.xx.2017] sopimusalueelle tulee lisää liike- ja toimistorakennusten (K) rakennusoikeutta 730 k-m^2, josta 629 k-m^2 sijoittuu Jani Mikael Laakson omistamalle alueelle.

Asemakaavan muutokseen nro 002306 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Jani Mikael Laakso sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Jani Mikael Laakson osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli tulevan korttelialueen luovuttaminen Laaksolle.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

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

1.2 **Jani Mikael Laakso (**hetu),
Kuriiritie 10b, 01510 VANTAA
(jäljempänä **Laakso**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Laakso sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Laakson osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

Sopimusalueen ajoyhteytenä palveleva tie liitetään osaksi asemakaavamuutoksen mukaista erillispientalojen ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tien kunnossapito ja sen mahdollisesti tarvitsemat kaide- tms. rakenteet ovat Laakson vastuulla. Tien sijainti on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Laakso maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 50 320 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002306 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Laakso luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 50 320 euron suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

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

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002306 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002306 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002306, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Jani Mikael Laakso (jäljempänä Luovutuksensaaja) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainitusta alueesta ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002306, Helsingin pitäjän kirkonkylä, on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

Luovuttaja: Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 VANTAA

(jäljempänä Kaupunki)

Luovutuksensaaja: Jani Mikael Laakso,(hetu),
Kuriiritie 10b, 01510 VANTAA

(jäljempänä Luovutuksensaaja)

Kaupan kohde: Noin 651 m^2:n suuruinen määräala lakanneesta yleisestä tiestä 92-884-1-14.

(jäljempänä Määräala)

Määräala on asemakaavan muutoksessa nro 002306 osoitettu erillispientalojen ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 KAUPPAHINTA

1.1 Kauppahinta on 13 179,00 euroa.

2 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät Luovutuksensaajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3 KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Kaupunki luovuttaa määräalan kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Luovutuksensaaja.

4 KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

4.1 Luovutuksensaaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Luovutuksensaaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Luovutuksensaajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5 ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

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

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

6 IRTAIMISTO

6.1 Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7 MAAPERÄ

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

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

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002306 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Jani Mikael Laaksolle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 201x

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Jani Mikael Laakso

_____
Jani Mikael Laakso

Kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta ja Jani Mikael Laakso ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

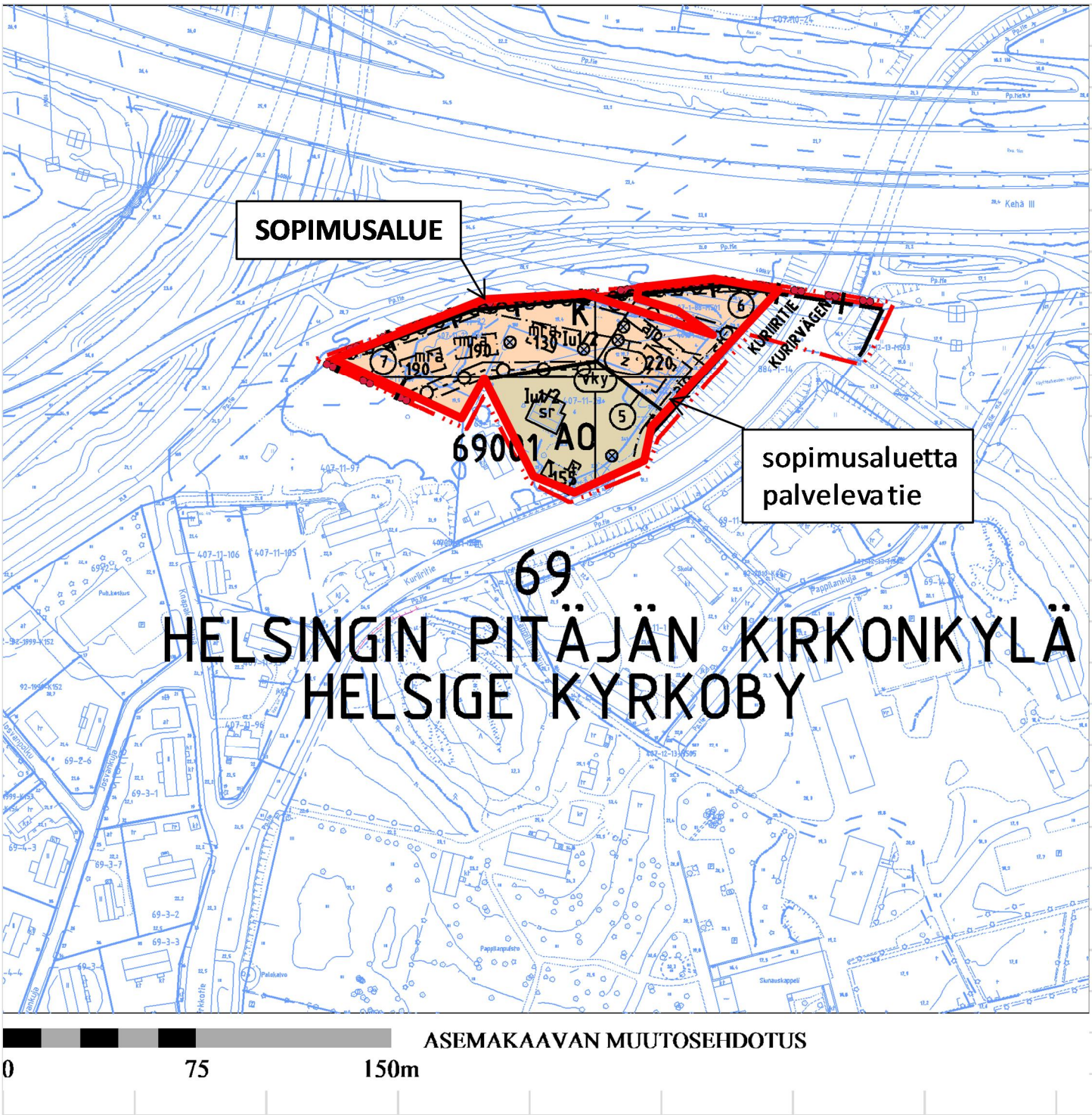
Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 201x

LIITTEET - Liite nro A1: sopimusalue
- Liite nro B1: luovutettava määräala

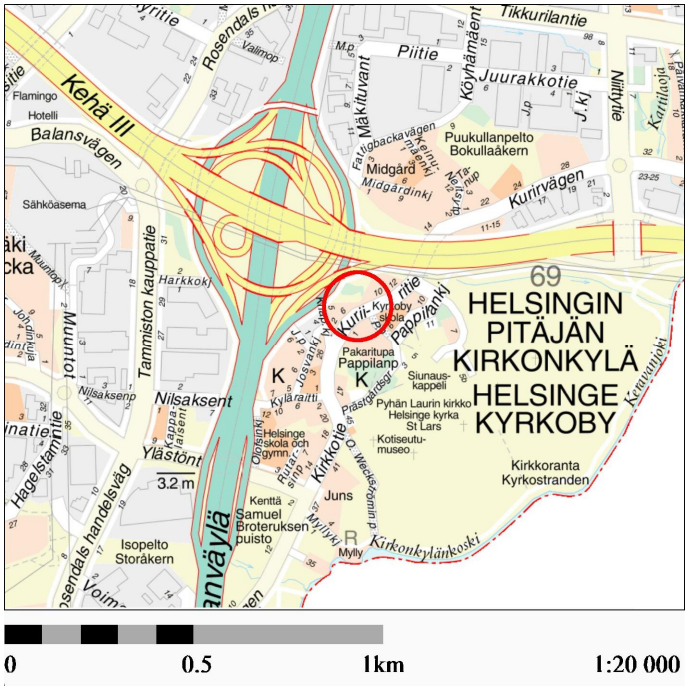
LIITE A1

SOPIMUSALUE (PUNAISELLA RAJATTU)

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 002306 (KARTTA PÄIVÄTTY 15.5.2017)



KOHTEEN SIJAINTI



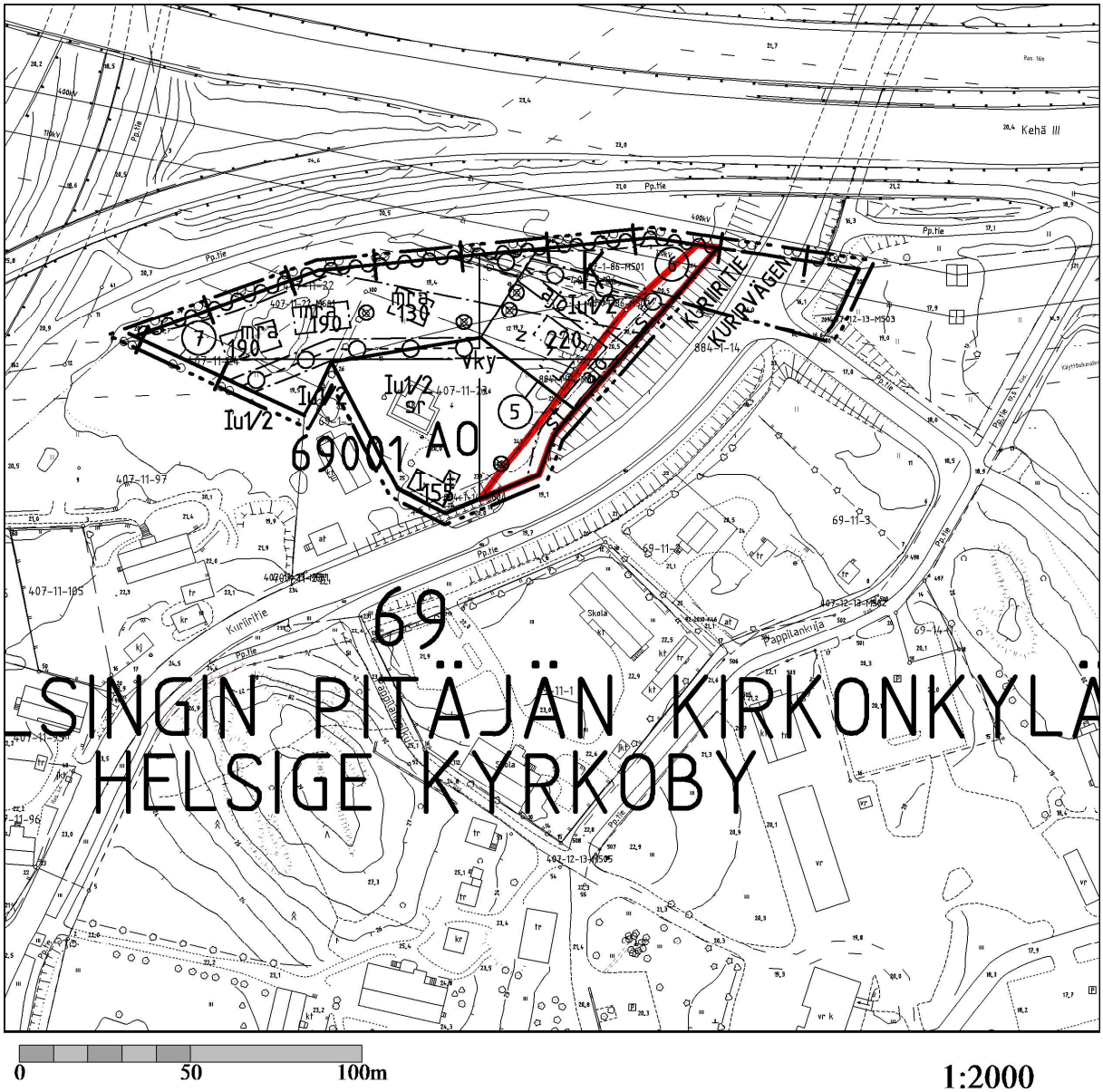
MÄÄRÄALAN MYYMINEN /
Jani Laakso

Kaup.osa: HELSINGIN PITÄJÄN KK (69)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

Kiinteistö: 92-884-1-14

Määräalan pinta-ala: n. 651 m^2



31 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 402500 sekä tonttijako, 40 Ylästö / Ylästö 8

VD/9756/10.02.04.00/2015
HP/TLA/APE/MHÄ/SRU/ET/JB

Ylästön kaupunginosaan tulee enintään kaksikerroksisia pientaloasuntoja noin 230 uudelle asukkaalle. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävää ympäristöä sekä 1800-luvun lopulta peräisin olevat Tallbackan tilan päärakennus, sauna ja hirsirakenteinen aitta suojellaan. Asuinrakentamisen määrä on yhteensä 8 550 k-m^2. Kumlingen tilalla, vanhan rintamamiestalon vesikaton alla on todettu lepakoita, minkä vuoksi talon ympäristö esitetään luonnonsuojelukohteena.

Asemakaava koskee asuinpientalojen ja erillispientalojen korttelialueita, asumista palvelevaa, yhteiskäyttöistä korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, lähivirkistysaluetta sekä katualuetta kaupunginosassa 40, Ylästö.

Asemakaavan muutos koskee suojelualueen rajan poistamista Tolkinkyläntiellä kaupunginosassa 40, Ylästö.

Tonttijako koskee korttelia 40522 sekä osia kortteleista 40512, 40514 ja 40516–40518.

Alue sijaitsee Ylästössä Tolkinkyläntien ja Itäpellontien molemmin puolin.

Kaavan hakija
Asunto Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy, asiamiehenään T2H Rakennus Oy.

Maanomistus
Skanska Talonrakennus Oy.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Skanska Talonrakennus Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n konsulttina Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), lähivirkistysaluetta (VL) ja maisemallisesti arvokasta aluetta.

Asemakaava
Ylästö ja Tolkinkylä ovat Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä, joita täydennetään pientalorakentamisella. Rakentamisen alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Kaava-alueella on kolme keskenään selvästi erilaista osaa: Tolkinkylän asuinalue, pellolle rakentuva uusi asuinalue sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä, avoin peltoalue.

Tolkinkylän vanhaa kyläkuvaa vaalitaan: vanhoja rakennuksia ja ympäristöä merkittävine puineen suojellaan ja uudisrakennukset sopeutetaan olemassa olevaan ympäristöön mm. siten, että ne muodostavat pihapiirejä kuten Tallbackan ja Fridhemin pihapiirissä. Uudet asuinrakennukset tulee rakentaa punamullan värisinä mustine tai tummanharmaine peltikattoineen. Mäelle sijoittuvat kaksikerroksiset asuinrakennukset ikään kuin portiksi etelään avautuvalle maisemalle. Muut rakennukset tulee toteuttaa yksikerroksisina. Alueella on kolme puutarhamaista omakotitonttia (AO). Muut ovat enintään kolmen asunnon asuinpientaloja (AP). Uuden pientalorakentamisen määrä on yhteensä 2 840 k-m^2. Vanha Tallbackan pihapiiri (AO/s) ja sen eteläpuolella oleva saunarakennus (AH), maisemallisesti merkittäviä yksittäispuita ja puuryhmiä sekä Tolkinkyläntie ja Tolkinkylänpolku suojellaan. Tolkinkyläntien katualueen leveys on 9 metriä. Se sisältää avo-ojat tien molemmin puolin sekä tien mitoituksen jalankululle nykyistä turvallisemmaksi.

Tolkinkylän mäellä on myös Kumlingen tilan rintamamiestalo, jonka rakenteissa on tehty lepakkohavaintoja. Luonnonsuojelulain perusteella lepakoiden oleskelu- ja talvehtimispaikkojen hävittäminen ei ole sallittua. Käytettävissä oleva rakennusoikeus on 150 k-m^2 siinä tapauksessa, että vanha rintamamiestalo korvataan uudisrakennuksella. Rintamamiestaloa koskeviin rakennustoimenpiteisiin tulee hakea lupa Uudenmaan ELY-keskukselta tai muulta, lepakoiden suojelusta vastaavalta viranomaiselta.

Pellolle sijoittuville, uusille asuinkortteleille luodaan asemakaavalla oma, vahva luonne, joka ottaa huomioon paikan ominaisuudet kulttuurimaiseman äärellä ja luonteikkaan Tolkinkylän naapurissa. ”Peltokylä” koostuu erilaisista

suorakulmaisen koordinaatiston alueista ja viuhkamaisesta pellonreunan alueesta. Niitä yhdistää korttelien sisäiset jalankulun reitit, joiden varsilla on leikki- ja oleskelupaikat sekä pysäköintialueet. Rakennukset muodostavat lämpimän värisiä taloryhmiä tummine peltikattoineen. Lohestajantien varrella on pientalomaisempia rakennuksia, kun taas Padisentie on rivitalojen katu, jonka päätteenä on aukion yli, kaksikerroksisten rakennusten välistä avautuva peltomaisema. Lohestajantien varteen tulee kaksi erillispientalotonttia (AO, 2 x 150 k-m^2). Muut rakennukset ovat asuinpientaloja (AP). Rakentamisen määrä on yhteensä 5 710 k-m^2.

Maisemallisesti arvokas pelto on pääosin avoimena säilytettävää lähivirkistysaluetta (VL, Tolkinkylänpelto), joka rajautuu Tolkinkylänpolkuun ja asuinkortteleihin. Rajavyöhykkeen tonteilla on puu- ja pensasryhmiä, joiden välistä pilkistää rakennuksia. Tolkinkylänpellolla on suojeltava muinaismuistoalue. Tolkinkylän ja ”peltokylän” välissä on Padisenpuisto.

”Peltokylän” asuinpientalojen autopaikat sijoittuvat pääasiassa autopaikkojen korttelialueille (LPA) ja muutamia paikkoja on myös asuinpientalojen korttelialueella. Tolkinkylässä autopaikat sijoittuvat asuinpientalojen korttelialueella pihapiirien laidoille tai ulkopuolelle. Erillispientalojen autopaikat ovat tonteilla.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 9,47 hehtaaria. Tästä n. 3,55 ha on asuinpientalojen korttelialuetta (AP), n. 0,74 ha on erillispientalojen korttelialuetta (AO), n. 0,08 k-m2 on asumista palvelevaa, yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH), n. 0,32 ha on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), n. 4,33 ha on lähivirkistysaluetta (VL) ja n. 0,45 ha on katualueita. Alueelle tulee n. 120 asuntoa ja n. 230 asukasta.

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös kohtalaisen hyvin joukkoliikenteen saavutettavissa. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Tolkinkylän asemakaavoitus otettiin ensi kerran kaupunkisuunnittelun työohjelmaan keväällä 2002. Kaava-aluetta on vuosien varrella jaettu osiin ja supistettu sekä järjestetty useita asukastilaisuuksia ja kuulemisia.

Viimeisin, ainoastaan Ylästö 8 -asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.4.2016. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 18 kpl:

Yksityishenkilöt olivat huolissaan mm. *Tolkinkyläntien turvallisuudesta* etenkin jalankulkijan näkökulmasta, koska Tolkinkyläntie on kapea ja jo nykyisillä liikennemäärillä aiheuttaa toisinaan vaaratilanteita. Tietä pitkin kuljetaan sekä autoilla, pyörillä että kävellen mm. Tolkinkylän ratsastuskouluun, jossa on lähes 300 harrastajaa viikossa ja tästä määrästä noin 100 lapsia. Näkyvyys Ylästöntieltä Tolkinkyläntielle ja toisinpäin on hyvin rajoittunut, eikä tien alkupäässä ole ohituspaikkoja. Lisäksi Tolkinkyläntie on erittäin huonosti valaistu, joka voi olla osaksi syynä, että lapsia tuodaan ja haetaan autolla ratsastuskouluun pimeän aikaan. Tolkinkyläntie toimii ylästöläisten suosittuna ulkoilureittinä. Bussipysäkiltä kävelevät lapset ja nuoret tulee ottaa huomioon, jos liikenne lisääntyy Tolkinkyläntien alkupäässä. Tielle ei haluta läpiajoa.

Yksityishenkilöt olivat myös kiintyneitä *Tolkinkylän kulttuurihistorialliseen ja luonnonkauniiseen maisemaan*. Alueella on arvokasta maaseudun kulttuurimaisemaa, jonka maisemakuvaa halutaan suojella. Alueen puusto ja voimakkaat maastomuodot antavat alueelle vahvan kulttuurimaiseman leiman. Puusto on jylhää molemmin puolin Tolkinkyläntietä. Tolkinkylä on alueena vanha ja maalaismainen, missä on kauniit maisemat, kauniita taloja ja vanhan kylän tuntu. Maisemaa ja puustoa on säilytettävä eikä ainutlaatuista ympäristöä saa tuhota piittaamattomalla lisärakentamisella. On surullista, että Ylästön kaltainen idyllinen ja maalaismainen kylä rakennetaan täyteen asuntoja ja tuhotaan kyläläisten ulkoilumaisemat, jotka ovat ihmisille henkireikä. Tolkinkyläntien itäpuolelle nykyiseen metsään ei pidä rakentaa.

Vanhat rakennukset halutaan suojella. Alueen rakennukset ovat Vantaan vanhempia ja muodostavat kokonaisuuden itäpuolella sijaitsevien Fridhemin rakennuksien kanssa. Tallbackan tallia ja liiteriä ei pidä purkaa, koska ne kuuluvat kulttuurihistoriallisesti merkittävään kokonaisuuteen, joka ei olisi enää ehyt, jos ne puretaan. Rakennusperintökohteiden säilyttäminen erillään uudisrakentamisesta on tärkeää. Tolkinkyläntie 10:n pihapiirin välitön läheisyys ja sen ympäristö tulisi siis jättää kokonaan rakentamatta. Tallbacka-Fridhemin alue on säilytettävä. Se toimii koko Tolkinkylän ”kyläkeskuksena”, arvokkaana tilakokonaisuutena ja suosittuna ulkoilukohteena koko Ylästölle. Tolkinkylän maalaismiljöö tulisi säilyttää eheänä eikä vanhan rakennuskannan lähelle tulisi rakentaa (varsinkaan tyyliltään poikkeavia kohteita). Todettiin myös, että kulttuurihistoriallisen alueen säilyttämiseen tehtävillä toimenpiteillä luotaisiin myös viereiselle alueelle muuttaville viihtyisä asuinympäristö.

Yksityishenkilöitä askarrutti myös *uudisrakennusten sopeutuminen kulttuurihistorialliseen maisemaan.* Tolkinkylään halutaan punaisia taloja, kuten on jo tehty. Tolkinkyläntien varrelle mahdollisesti rakennettavat talot olisivat ulkonääöltään yhteneväisiä edellisten rakennusten kanssa (erillistalo, väri, kattomateriaali jne.). Kaavaluonnoksessa esitettiin rumia, erivärisiä taloja. Jätettäessä itäpuoli rakentamatta jakaisi puistoalue vanhan, arvokkaan miljöön ja uuden nykyaikaisen rakennuskannan hienosti ja arvokkaasti toisistaan. Uudet rakennukset on ulkonääöltään sopeutettava paremmin alueen maisemaan, luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan. Padisenpuiston ja Lohestajantien välisen alueen (tällä hetkellä tyhjä peltoaukea) talojen tulisi olla maanläheisen värisiä ja kattojen mustia, eikä italiankirjavaa.

Haluttiin myös *ajoyhteyttä* kaava-alueen koillisen viheralueen (Tolkinkylänmäki) halki. Todettiin, että *ratsastuskoulu* tuo runsaasti lisäarvoa Vantaan kaupungin harrastetarjontaan ilman kaupungin rahallista panostusta. Tolkinkyläntie ja Itäpellontie tulisi säilyttää asfaltoimattomana maiseman ja ratsastusreitistön vuoksi. Tolkinkylätie ja Itäpellontie olisi hyvä merkata niin että ovat sallittuja myös hevosille, vältettäisiin tulevaisuudessa ongelmat kulkemisessa. Olisi hyvä, jos *kasvillisuutta ja puustoa* jätettäisiin runsaasti Tolkinkylän ja Itäpellontien reunoille.

Yksityishenkilöiltä saatiin myös lisätietoja: Kumlingen tilalla Tolkinkyläntie 7:ssä *lepakot* ovat asuneet vähintään 8 vuotta.

Vantaan Energia halusi, että muuntamoiden sijainnit merkitään ohjeellisena vm-merkintänä asemakaavaan.

HSY ilmoitti, että kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Mahdolliset väliaikaiset johtojärjestelyt tulee toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella. Tonteille sijoittuvien yleisten vesijohtojen tai viemäreiden johtokujien leveyksien tulee olla vähintään 6 m. Rakentaminen alueellisesti merkittävän HSY:n päävesijohdon läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa päävesijohdolle.

Kaupunginmuseo esittää suojeltavaksi Tallbackan päärakennuksen, saunan ja liiterirakennuksen hirsisen länsipäädyn. Rakennukset tulee merkitä yksilöidyin suojelumerkinnöin ja niihin tulee liittää asianmukaiset suojelumääräykset. Vanhojen kellareiden suojeluperusteet on tutkittava. Kaava-aineistoon tulee liittää myös havainnekuvin varustettu selvitys siitä, miten Itäpellontien pohjoispuolelle muodostuva uusi asuinalue vaikuttaa valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Museo suositteli varattavan enemmän avointa tilaa Albinin pihapiiriin siten, että saavuttaessa pohjoisesta suojeltava liiteri tulisi näkyviin ensimmäisenä pihapiiristä. Tolkinkyläntien länsipuolelle tulevien uudisrakennusten sijoittelussa olisi hyvä noudattaa vanhan pihapiirin rakennetta ja käyttää mahdollisuuksien mukaan vanhat rakennuspaikat hyödyksi. Itäpellontie tulee merkitä asemakaavaan merkinnällä st ja liittää siihen museon esittämä kaavamääräys. Kivikautinen asuinpaikka Fridhem pitää merkitä asemakaavaan merkinnällä sm ja liittää siihen museon esittämä kaavamääräys. Liiteri (aitta) pitäisi suojella – ja nimenomaan siinä paikassa missä se nyt on.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) ei ollut huomautettavaa.

Mielipiteitä on otettu huomioon mm. maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maiseman ja rakennetun ympäristö rajapinnan käsittelyssä, Tolkinkylän kyläkuvan säilyttämisessä ja kehittämisessä, Tolkinkyläntien turvallisuuden kehittämisessä, Tallbackan pihapiirin säilyttämisessä, pellolle sijoittuvan asuinalueen luonteen kehittämisessä, lepakoiden suojelemisessa sekä muuntamoiden ja maanalaisten johtojen sijoittelussa.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus 402500 sekä tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Ylästö 8,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Asunto Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 ☐) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 570 ☐), yhteensä 13 570 ☐.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus 402500 sekä tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Ylästö 8,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Asunto Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 ☐) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 570 ☐), yhteensä 13 570 ☐.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus 5.6.2017

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, puh. 8392 2677
asemakaavasuunnittelija, arkkitehti Merja Häsänen, puh. 8392 2127
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

402500 YLÄSTÖ 8

(TALLBACKAN JA KUMLINGEN TILAT)

YLÄSTÖ

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.6.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 402500.

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 31 §

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Korttelit 40512, 40514, 40516, 40517 ja 40522, osat korttelista 40518 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 40, Ylästö.

Asemakaavan muutos:

Suojelualueen rajan poistaminen kaupunginosassa 40, Ylästö.

Tonttijako:

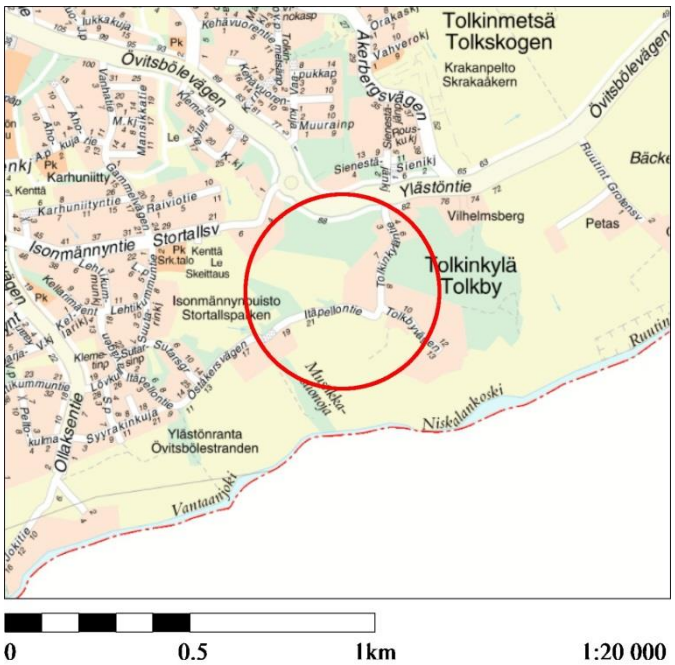
Kortteli 40522 sekä osat kortteleista 40512, 40514, 40516 - 40518 kaupunginosassa 40, Ylästö.

Asemakaavalla laajennetaan pientaloaluetta Ylästössä Tolkinkyläntien varressa sekä pellon laidalla Vantaan yleiskaavan 2007 mukaisesti. Uudisrakentamisen määrä on 8 550 k-m^2 ja arvioitu asukasmäärä n. 230 henkeä. Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet, peltoalue ja vanhat rakennukset ympäristöineen sekä lepakkoesiintymä suojellaan asemakaavalla.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatijat: Timo Kallaluoto, aluearkkitehti Länsi-Vantaa 1.10.2016 saakka, 1.10.2016 lähtien Merja Häsänen, asemakaavasuunnittelija, arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Ylästössä Tolkinkyläntien ja Itäpellontien molemmin puolin.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
2.2 Suunnittelutilanne 13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 16
3.4. Asemakaavan tavoitteet 24
3.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 25
4. Asemakaavan kuvaus 27
4.1 Kaavan rakenne 27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 28
4.3 Aluevaraukset 28
4.4 Kaavan vaikutukset 32
4.5 Nimistö 37
5. Asemakaavan toteutus 38
6. Kaavatyöhön osallistuneet 39
7. Asemakaavan seurantalomakkeet 40
8. Asemakaavakartta ja -määräykset 41
9. Muu suunnitelma-aineisto 47

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tolkinkylän asemakaavoitus otettiin kaupunkisuunnittelun kevään 2002 työohjelmaan.
- Ylästö 7 -asemakaavan (nro 402100) vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 24.2.2002. Osallisten mielipiteet pyydettiin 1.6.2002 mennessä. Alkuperäinen asemakaava-alue käsitti laajan alueen, johon sisältyivät Ylästö 7:n ja Ylästö 8:n sekä Sutars 2 -asemakaava-alueet.
- Myöhemmin kaava-aluetta supistettiin ja jaettiin osiin.
- *Ensimmäinen asemakaavaluonnos* (Ylästö 7, Ylästö 8, Sutars 2) oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 17.1. - 18.2.2005. Siitä saatiin palautetta, jonka jälkeen luonnosta muokattiin.
- *Toinen asemakaavaluonnos* (Ylästö 7, Ylästö 8, Sutars 2) oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti toisen kerran 26.9. - 25.10.2005. Kaavatyö pysähtyi.
- Asunto Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy, asiamiehenään T2H Rakennus Oy haki asemakaavaa 13.11.2015.
- Asemakaava Ylästö 8 sai työohjelmassa numeron 402500.

- *Kolmatta asemakaavaluonnosta* muokattiin edellisen version pohjalta ja supistettiin lopulliseen kokoonsa. Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 26.4.2016. Mielipiteet pyydettiin 31.5.2016 mennessä.
- Hankkeesta on järjestetty useita asukastilaisuuksia vuosien varrella.
- Tämä selostus koskee *asemakaavoituksen neljättä versiota* Ylästö 8. Maanomistajan suunnittelijakonsulttina on ollut Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy.

KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

- Vantaan kaupunki, Maarit Nuutinen: Tolkinkylän maisemaselvitys 5.6.2001. Julkaistu Tolkinkylän asemakaavan lähtökohta-aineistossa, kaavoituslautakunta 17.4.2002.
- Vantaan kaupunki, Timo Kallaluoto: Tolkinkylä-asemakaavan nro 402100, Ylästö 7, lähtökohta-aineisto. Kaavoituslautakunta 17.4.2002.

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, TAUSTASELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALIT

- Vantaan Tolkinkylän rakennusten lepakkoselvitys. Faunatica 36/2016, Ville Vasko, 4.10.2016.
- Vantaan kaupunki, Jarmo Honkanen: Tolkinmetsän korpijuotti. Selvitys 8.6.2016.
- Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokanta Kirsti
- VAARI eli Vantaan vanhojen rakennusten inventointi, osa 1. Eskola, Amanda 2014
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.

Näkymä pellon suunnasta kohti ”peltokylää”. (Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy)

1. TIIVISTELMÄ

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä, joita täydennetään pientalorakentamisella 8 550 k-m^2:n verran. Rakentamisen alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Alueelle tulee n. 120 asuntoa ja n. 230 asukasta. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävää ympäristöä sekä 1800-luvun lopulta peräisin olevat Tallbackan tilan päärakennus (sr/1), sauna (sr/2) ja hirsirakenteinen aitta (sr/3) suojellaan. Kumlingen tilalla, rintamamiestalon vesikaton alla on todettu lepakoita, minkä vuoksi talon ympäristö esitetään luonnonsuojelukohteena (sl). Kaava-alueella on kolme keskenään erilaista osaa: Tolkinkylän asuinalue, pellolle rakentuva uusi asuinalue sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä, avoin peltoalue.

Tolkinkylän kyläkuvaa vaalitaan: vanhoja rakennuksia ja ympäristöä merkittävine puineen suojellaan ja uudisrakennukset sopeutetaan olemassa olevaan ympäristöön mm. siten, että ne muodostavat pihapiirejä kuten Tallbacka ja Fridhem. Asuinrakennukset tulee rakentaa punamullan värisinä mustine tai tummanharmaine peltikattoineen. Mäellä uudet, kaksikerroksiset asuinrakennukset sijoittuvat kuin portiksi etelään avautuvalle maisemalle. Muut rakennukset rakennetaan yksikerroksisina. Alueella on kolme puutarhamaista omakotitonttia (AO). Muut ovat enintään kolmen asunnon asuinpientaloja (AP). Rakentamisen määrä mäellä on yhteensä 2 840 k-m^2. Vanha Tallbackan pihapiiri (AO/s) ja sen eteläpuolella oleva saunarakennus (AH), Tolkinkyläntie (st) ja Tolkinkylänpolku (sm) suojellaan. Tolkinkyläntien katualueen leveys sisältää avo-ojat tien molemmin puolin sekä mitoituksen jalankululle nykyistä turvallisemmaksi.

Mäellä on myös Kumlingen tilan rintamamiestalo, jossa on tehty lepakkohavaintoja. Luonnonsuojelulain perusteella lepakoiden oleskelu- ja talvehtimispaikkojen hävittäminen on kielletty. Käytettävissä oleva rakennusoikeus on 150 k-m^2 siinä tapauksessa, että vanha rintamamiestalo korvataan uudisrakennuksella. Rintamamiestaloa koskeviin rakennustoimenpiteisiin tulee hakea lupa Uudenmaan ELY-keskukselta tai muulta, lepakoiden suojelusta vastaavalta viranomaiselta.

Pellolle sijoittuville asuinkortteleille luodaan oma, vahva luonne, joka ottaa huomioon paikan ominaisuudet kulttuurimaiseman äärellä ja luonteikkaan Tolkinkylän naapurissa. ”Peltokylän” suorakulmaisen koordinaatiston alueita ja viuhkamaista pellonreunan aluetta yhdistävät korttelien sisäiset jalankulun reitit, joiden varsilla on leikki- ja oleskelupaikat sekä pysäköintialueet. Rakennukset muodostavat lämpimän värisiä taloryhmiä tummine peltikattoineen. Lohestajantien varrella on pientalomaisempia rakennuksia, kun taas Padisentie on rivitalojen katu, jonka päätteenä on aukion yli, kaksikerroksisten rakennusten välistä avautuva peltomaisema. Lohestajantien varteen tulee kaksi erillispientalotonttia (AO). Muut rakennukset ovat asuinpientaloja (AP). Rakentamisen määrä pellolla on yhteensä 5 710 k-m^2.

Maisemallisesti arvokas pelto, Tolkinkylänpelto, on pääosin avoimena säilytettävää lähivirkistysaluetta, joka rajautuu Tolkinkylänpolkuun ja asuinkortteleihin. Rajavyöhykkeen tonteilla on puu- ja pensasryhmiä, joiden välistä pilkistää rakennuksia. Tolkinkylänpellolla on suojeltava muinaismuistoalue. Tolkinkylän ja ”peltokylän” välissä on Padisenpuisto.

”Peltokylän” asuinpientalojen autopaikat sijoittuvat pääasiassa autopaikkojen korttelialueille (LPA) ja muutamia paikkoja on myös asuinpientalojen korttelialueella. Tolkinkylässä autopaikat sijoittuvat asuinpientalojen korttelialueella pihapiirien laidoille tai ulkopuolelle. Erillispientalojen autopaikat ovat tonteilla.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ylästö on oma kaupunkirakenteellinen kokonaisuutensa peltojen ja metsien keskellä. Se koostuu erilaisista ja eri aikoina toteutetuista pienialaisista asuinalueista, mikä tekee kaupunkirakenteesta mosaiikkimaisen.

Kaava-alueeseen sisältyy Tolkinkylästä Tallbackan ja Kumlingen tilat. Tallbackan tilakeskus sijaitsee maisemallisesti erittäin hienolla paikalla pellon reunalla, mäen etelärinteellä ja sillä on rakennuksia 1800-luvulta asti. Kumlingen tilan päärakennus sijaitsee mäen länsiosassa. Tiloihin kuuluu avoimet pellot, jotka ovat pääosin yhä maanviljelyksessä. Tallbackan ja Kumlingen tilat ovat olleet hevostiloja ja läheisellä Bökarsin tilalla on edelleen 25 hevosen talli ja maneesi.

Tolkinkylä (1417 Tolkoby) on Helsingin pitäjän keskiaikaisperäisiä kyliä. Kaava-alueella on kivikautinen asuinpaikka ja Suuren Rantatien vanhempi linjaus (Itäpellontie).

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Vantaanjoen laakson savitasangolle ja Tolkinkylän kalliosydämiselle ja moreenipeitteiselle mäelle. Toinen, paljon pienempi kalliomoreenikumpare on isomman mäen länsipuolella.

Mustikkasuonoja laskee Vantaanjokeen suunnittelualueen länsipuolella. Suunnittelualueella on vuosien 1933 ja 1954 välillä kaivettu pelto-oja.

Avointa peltoa pitkin pääsevät vallitsevasta tuulensuunnasta, lounaasta, puhaltavat tuulet vapaasti puhaltamaan, mutta toisaalta etelään laskeva rinne on lämmin ja aurinkoinen paikka.

Mäen metsä on mäntyvaltaista kuivaa tai karua kangasmetsää. Rinteillä on mustikkatyypin kangasmetsää ja puutarhakasvillisuutta. Pohjoisimmassa osassa on pieni suo.

Alue on maisemakuvaltaan monimuotoista ja eheää maaseudun kulttuurimaisemaa. Itäpellontien pohjoispuolinen pelto ei ole olennainen osa Vantaanjoenlaakson kulttuurimaiseman kokonaisuudessa ja se onkin rajattu arvokkaaksi määritellyn alueen ulkopuolelle.

Alueen kauniista maisemakuvasta saavat nauttia erityisesti historiallisella Tolkinkyläntiellä kulkijat. Mäen mäntyvaltainen puusto luo tielle erityisen tunnelman. Saavutaan Albinin pihapiiriin, johon olennaisesti kuuluvat suuret, vanhat tammet. Pihapiirissä ja tien varrella kasvaa myös yksittäisiä, kaunismuotoisia mäntyjä. Samalla avautuu myös näkymä laajaan avoimeen maisematilaan. Etelän suunnalta katsottaessa Itäpellontien pohjoispuolella oleva puusto muodostaa reunaa avoimelle maisematilalle. Pihapiirin takana oleva männikkö on tuulen tuivertamaa – kuin rannikko-metsää.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettavan alue kuuluu Vantaanjoen valuma-alueeseen. Tolkinkyläntien ympäristö on kallioista metsää, josta vedet valuvat rinteestä lännen suuntaan saviselle peltoalueelle ja idän suuntaan moreeniselle metsäalueelle. Kaava-alueen länsiosa sijaitsee savisella pellolla, josta vedet johdetaan pelto-ojia pitkin etelään laskien Vantaanjokeen. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

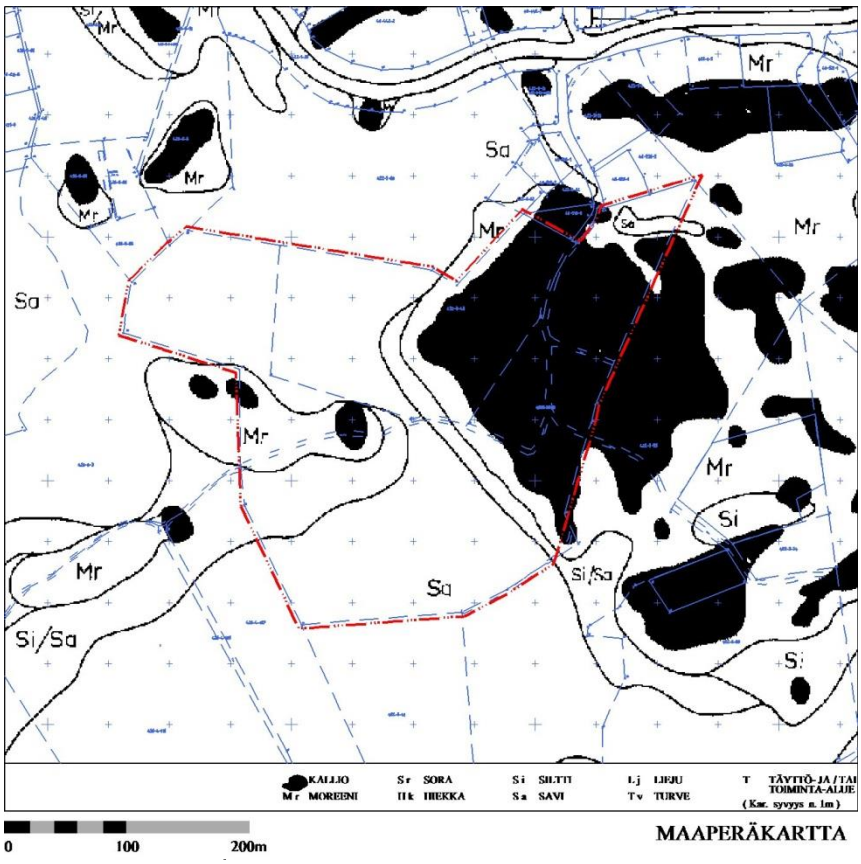
Tolkinkylänmäen laidalla on pikku suo. Se kuuluu suotyyppiin paikalliset suoyhdistymät, jotka ovat tyypillisesti pienialaisia ja joiden synnyn määräävät ensi sijassa maa- ja kallioperä sekä topografia. Tolkinkylän korpijuotti on luontainen hulevesien kerääjä, joka lisää alueen monimuotoisuutta luomalla kosteikkoympäristön kangasmaalle. Juotti on todettu keväällä 2016 potentiaaliseksi sammakoiden lisääntymisalueeksi. Suojelu ei edellytä suojelualueen perustamista, vaan se voidaan huomioida kaavoituksessa luo-merkinnällä.

Maaperä

Aluetta hallitsevat saviset viljelytasangot, joista nousee moreenin peittämiä mäenkumpareita. Moreenikerros on paikoin ohut ja kallio on siten lähellä pintaa. Avokallioita esiintyy selänteiden korkeimmilla kohdilla. Silttiä esiintyy joko omana muodostumana tai saven sekä moreenin päällä ohuena alle metrin paksuisena kerroksena. Rakennettavaksi tulevalla savialueella hienorakeisen maakerroksen paksuus vaihtelee noin välillä 1-6 metriä.

Suurella moreenimäellä on myös siirtokivilohkareita: neljän kiven rykelmä ja yksittäisiä kiviä mm. korpipainanteen tuntumassa.

Pohjavesi on moreenialueiden välissä sijaitsevassa pohjaveden havaintoputkessa vaihdellut välillä +23…+26 (N2000). Mustikkaojan varressa sijaitsevassa havaintoputkessa pohjavesi on noussut maanpinnan tason yläpuolelle.



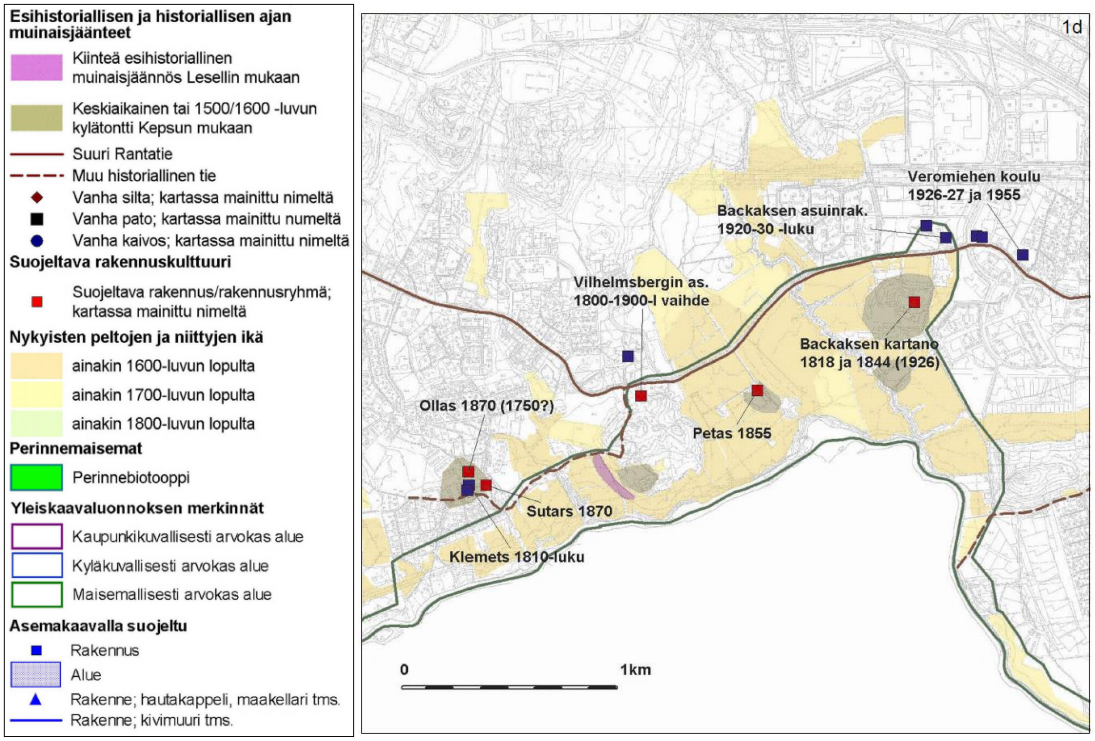
Rakennettavuus maaperän suhteen

Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kovan pohjamaan varaan. Piha-alueet ja putkirakenteet voidaan tehdä maanvaraisina.

Savialueella rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet saattavat edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä varsinkin, jos alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä). Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Vantaanjokilaakso on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Tällä kohtaa maaseudun kulttuurimaiseman historia ulottuu ainakin 1600-luvulle saakka.



Yleiskaavan 2007 maisemallisesti arvokkaan alueen rajaus ja kulttuurihistorialliset arvot kulttuurimaisemaselvityksen (Laura Muukka ja Anne Mäkynen 22.3.2005) mukaan.

Kulttuuriperintö

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Helsingin pitäjän keskiaikaisia kyliä. Tolkinkylässä on asuttu jo esihistoriallisella ajalla.

Vantaanjoki on ollut muinainen vesitie Hämeeseen. Joki on tarjonnut kalaa, kulkuyhteyden ja voimaa myllyihin ja sahoihin.

Ylästöntie on osa Turun – Viipurin maantietä, maamme merkittävintä varhaiskeskiaikaista tietä, Suurta Rantatietä eli kuninkaantietä, joka johti kylästä kylään ja kirkolta kirkolle, Turun linnasta Viipurin linnaan. Talvitienä toimi Vantaanjoki.

Itäpellontie esiintyy Ylästön kartassa 1699 ja on ilmeisesti Suuren Rantatien vanhempi kylästä kylään kulkenut linjaus. Tiellä on kahlaamo Mustikkasuonojan kohdalla. Mustikkasuonojan kohdalla on ollut mylly, josta kertoo pellon nimi, 1699 Quarnåker, 1894 Kvarnåker, ja rajapisteen nimi, 1894 Kvarnåker rån.

Näkymiä Tolkinkylänpolulta itään kohti Tallbackaa ja länteen kohti tulevaa ”peltokylää”. (Kuvat: S. Nätynki)

Alueella on II luokan kivikautinen asuinpaikka (Mj. rek. tunnus 92010050, Fridhem), joka on inventoitu vuosina 1962 (Lehtosalo) ja 2000 (Lesell), mutta jota ei ole tarkemmin tutkittu. Peltotyötuhoja lukuun ottamatta alue on kohtalaisen hyvin säilynyt. Se sijaitsee Vantaanjoen, Itäpellontien ja Tolkinkyläntien välissä. Paikka on lounaaseen viettävää peltorinnettä. Kivikaudella paikka on ollut pienen lahden suojaisella itärannalla. Sieltä on löydetty kaksi nelisivuista oikokirvestä, jotka ajoittuvat vasarakirveskulttuurin aikaan ja saattavat olla hautalöytöjäkin. Vasarakirveskulttuuri ajoittuu Suomessa aikavälille 3200 – 2300 eKr. Alue on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla.

Tolkinkylä, (1417 Tolkoby), on vuodesta 1417 alkaen mainittu usein laamanninkäräjien pitopaikkana. Tuolloin käytiin käräjiä virolaisen Padisen luostarin munkkeja vastaan, koska he olivat kalastaneet lippoamalla Koskelan vesillä. Munkeilla oli lohenkalastusoikeus Vantaanjokeen ja kirkkoherran nimittämisoikeus Uudellemaalle. Vuonna 1543 Tölkeby oli neljän talonpojan kylä. Kylän nimi kertoo tulkista (1496 Henrik Tolch i Tolckeby), jota tarvittiin käräjillä.

Tolkinkylän kantatalot ovat:

- *Petas* (1540 Henrik Persson, 1699 Peetars, 1745 Petas), joka on ollut virkatalo, kapteenin puustelli. Päärakennus on vuodelta 1850, mutta sitä on myöhemmin voimakkaasti korjattu, mm. ulkoverhous on uusittu.
- *Grotens* (1699 Cornettens Grottens Rusthåll, 1710 Grotens) on yhdistetty 1600-luvulla kahdesta vanhasta talosta. Nimi johtuu kornetti Anders Grothesta. Grotens on ollut ratsutila, jonka osti kauppias ja sahayrittäjä Henrik Kosfelt 1720-luvulla. Tilalla toimi yksi Helsingin pitäjän neljästä merkittävästä sahasta 1725 – 1842. Sen yhteydessä pidettiin krouvia ja käytiin laitonta kauppaa. Tila on ollut Seleniuksen suvulla nyt yli 150 vuotta.
- *Bökars* (1571 Bertill Bökere), jota on pidetty omana kylänään (1723 Böuks by). Nimi pohjautuu ammattinimitykseen böckare, ’tynnyrintekijä’. Nykyiset rakennukset ovat 1950 – 60 -luvuilta.

Pitäjänkartta 1933.

Tolkinkylän ydinalue on edelleen säilynyt maalaismaisemana. Maisemassa on vielä jossain määrin nähtävissä säätyläisyhteiskunnan luoma rakenne. Tolkinkylässä on säilynyt muutamia rakennuksia 1800-luvulta, tosin melko voimakkaasti muokattuina, sekä joitain arvorakennuksia 1900-luvun alkupuolelta. Viimeinen voimakkaampi rakennuskausi Tolkinkylässä oli 1950–60-luvulla, sen jälkeen on rakennettu varsin vähän. Tolkinkyläntien varrelle on rakennettu uusia taloja.

Tolkinmäen etelärinteellä on hieno, useita rakennuksia käsittävä maatilan pihapiiri (vuoden 1761 kartassa ”Rågård”). Päärakennus ja navetta ovat vuodelta 1891. Perinnönjaossa tila jaettiin kahtia siten, että päärakennus kuuluu nykyisin kahteen eri tilaan, Tallbackaan ja Fridhemiin. Tilojen yhteinen pihapiiri, ns. Albinin pihapiiri, on mielenkiintoinen ja edustaa hyvin vanhaa maatilarakentamista. Pihapiirissä on rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia ja pihapiiri on kokonaisuudessaan merkittävä ja suojelemisen arvoinen. Siihen kuuluu useita vanhoja rakennuksia, aittoja, kellari ja pieni sauna. Sauna on harvinaisella tavalla säilynyt vankka ja sopusuhtainen rakennus sekä edelleen käytössä. Saunan voi hyvin kuvitella olevan päärakennuksen ikäinen. Vantaalla on joitakuita 1800-luvun lopun tai 1900-luvun alun hirsisaunoja, tämä on epäilemättä sellainen. Tallbackan talousrakennuksissa näkyy alueen erityispiirre: lentokentällä käytetyistä pikitynnyreistä tehtyjä pikitynnyrikattoja.

Pihapiirin rakennuksista päärakennus ja sauna on arvioitu Vantaan vanhojen rakennusten Vaari-inventoinnissa kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviksi (R1) ja liiteri merkittäväksi (R2). Muiden talousrakennusten arvo on vähäisempi.

Tallbackan pihapiiri lounaasta nähtynä. *(Kuva: S. Nätynki)*

Liiteri / aitta *(Kuva: M. Häsänen)*

Sauna *(Kuva: M. Häsänen)*

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Ylästön kaupunginosassa oli 4 753 asukasta vuonna 2016. Ylästöläiset ovat pääasiassa perheellisiä (94 %) ja perhekoko on keskimäärin 3,2 henkeä. Koko Vantaan asukkaista perheellisiä on 76 % ja perhekoko on 2,8 henkeä. Ylästöläisasunnossa on keskimäärin 2-4 huonetta (76 %), kun Vantaalla keskimäärin on 1-2 huonetta (72 %). Asumisväljyys on vantaalaista keskitasoa (36,8 m^2/hlö). Työllisten osuus väestöstä oli v. 2014 50 %, hieman vantaalaisen keskiarvon yläpuolella (47 %), mutta keskimääräiset tulot (44 301 €/hlö/v) henkeä kohden olivat suuremmat kuin koko Vantaalla keskimäärin (32 025 €/hlö/v).

Kaava-alueella on kaksi asuinrakennusta.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue sijaitsee Vantaan kaupunkirakenteessa edullisesti joukkoliikennevyöhykkeellä, Myyrmäen aluekeskuksen ja Tammisto – Pakkalan seudullisen keskuksen välissä. Ylästön pohjoispuolella on Kehä III:n yritysalue ja Vantaanjoen eteläpuolella Helsingin Keskuspuisto. Ylästö on lähes kokonaan pientaloaluetta, vain Ollaksentien varrelle on rakennettu kolmikerroksisia kerrostaloja.

Kaava-alue on säilynyt maaseutumaisena hevostiloineen ja peltoineen. Tolkinkylässä on yhä havaittavissa sääty-yhteiskunnan piirteitä säätyläistalojen sijaitessa keskellä peltoja ja maattomien asuessa mäen pohjoisrinteellä. Peltoviljely on pienipiirteisempää verrattuna joen eteläpuoleisiin Helsingin kaupungin isännöimiin laajoihin yhtenäisesti hoidettuihin peltoihin.

Palvelut ja työpaikat

Ylästössä on alakoulu, neljä päiväkotia, kauppa, pizzeria, seurakuntatalo ja kotiseututalo. Ylästössä käy kirjastoauto. Kaupunginosan palveluja ollaan täydentämässä ostoskeskuksella, päiväkodilla ja koulun laajennuksella. Vuonna 2013 Ylästössä kirjattiin olevan yli 2 400 työpaikkaa, joista vajaat 40 prosenttia oli kaupan alalla ja vajaat 30 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa.

Virkistys

Isonmännynpuistossa on pallokenttä, leikkikenttä ja skeittipaikka. Vantaanjoen yli on asemakaavoitettu Ylästön kohdalle kevyen liikenteen silta Helsingin Keskuspuistoon.

Bökarsin tilalla toimii Tolkinkylän ratsastuskoulu ja siellä on 24 – 25 hevosen tallit ja maneesi.

Liikenne

Autoliikenne
Alue liittyy Tolkinkyläntien kautta Ylästöntiehen, jonka liikennemäärä on 7 640 ajon/vrk (2015). Ylästöntie on parannettu 2015. Lisäksi alue liittyy kaavoitettavien Lohestajantien ja Padisentien kautta Isonmännyntiehen, joka on rakentamaton kokoojakatu. Sen keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2013 oli 1 380 ajon/vrk.

Kävely, pyöräily
Ylästöntien pohjoispuolella kulkee kevyen liikenteen reitti koko Ylästöntien pituudella. Ylästöntien eteläpuolella on kevyen liikenteen reitti Malmirajantien ja Tolkinkyläntien välillä.

Joukkoliikenne
Ylästöntietä liikennöi viisi bussilinjaa, joista kolme kulkee Isonmännyntietä pitkin. Näillä pääsee mm. Tikkurilaan, Helsinkiin, lentoasemalle, Aviapolikseen, Vantaankoskelle, Varistoon ja Hämeenkylään. Lähimmät juna-asemat ovat Aviapoliksen ja Vantaankosken asemat. Aviapoliksen asemalle etäisyyttä on noin 4,3 kilometriä ja Vantaankosken asemalle noin 5,1 kilometriä.

Vesihuolto

Vedenjakelu
Kaava-alueella kulkee lounaasta koilliseen koko Vantaata palveleva runkovesijohto ja sen viereen on varauduttu rakentamaan toinen runkovesijohto. Talousvesi johdetaan Helsingistä Pitkäkosken puhdistuslaitokselta. Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka vesisäiliönä toimii Hiekkaharjun ylävesisäiliö (tilavuus on 6700 m^3). Painetasot vaihtelevat välillä +67 … +82. Kaava-alueelle ei ole rakennettu jakeluvesijohtoja.

Jätevesiviemäröinti
Alueella ei ole nykyisin jätevesiviemäröintiä, joten rakentamisen myötä verkostoa laajennetaan. Alue tullaan liittämään kaava-alueen pohjoispuolisen Ylästö 7 -kaava-alueen jätevesiviemäreihin. Jätevedet tullaan johtamaan Ylästöntien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet ohjataan runkoviemärissä Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueella ei ole nykyisin hulevesiviemäröintiä. Alue on pääosin metsä- ja peltoaluetta, jossa vedet on johdettu ojissa etelään Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee Helsingin Vanhankaupungin lahdella Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Ylästöntien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Alue ei ole lentomelualuetta eikä tiemelualuetta.

2.1.4 Maanomistus

422-3-43 Kumlinge	As Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy
422-3-45 Tallbacka	As Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 / Skanska Talonrakennus Oy

Tilajako 2016.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

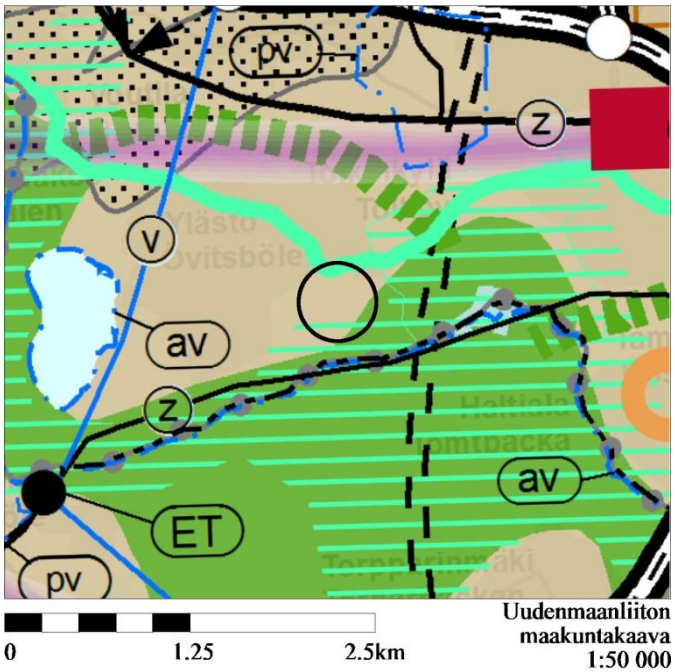
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tark. 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoille on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua. Tavoitteena on myös mm. varmistaa edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle ja edistää olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden luonteen säilymistä ja että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Vantaanjokilaakso on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

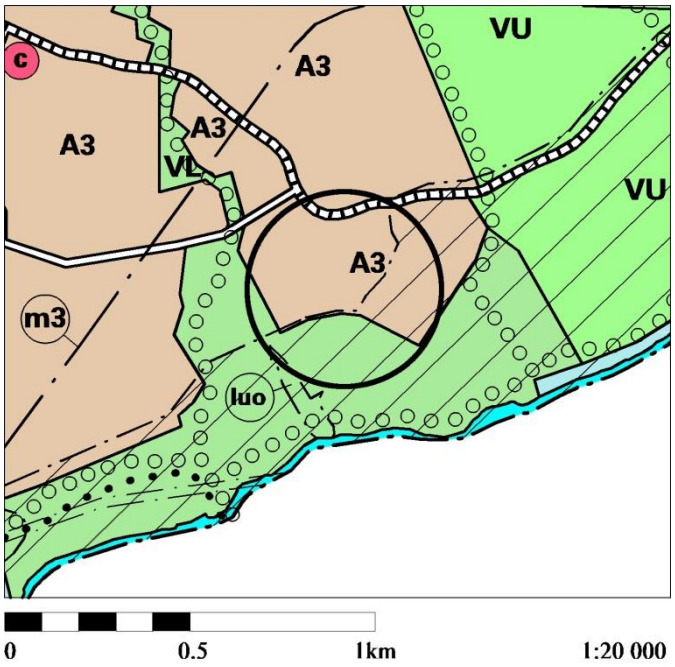
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavoissa (8.11.2006 ja 30.10.2014) alue on taajamatoimintojen aluetta sekä eteläosaltaan virkistysaluetta ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Tolkinkylänmäki on yleiskaavassa pientaloaluetta (A3) ja Vantaanjokilaakso lähivirkistysaluetta (VL) sekä maisemallisesti arvokasta aluetta.

Maisemallisesti arvokas alue on arvokasta maaseudun kulttuurimaisemaa, jota on suojeltava. Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakennukset pihapiireineen tai puistoineen sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä. Rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja muuta lähdemateriaalia

Tolkinmetsän korpijuotti -selvityksen (2016) mukaan pikkusuo kuuluu suotyyppiin ”paikalliset suoyhdistymät”, jotka ovat tyypillisesti pienialaisia ja joiden synnyn määräävät ensi sijassa maa- ja kallioperä sekä topografia. Tolkinmetsän korpijuotti on tyypillinen suotyyppinsä edustaja. Kasvit ovat tyypillisiä ja yleisiä korpilajeja. Vesitaloudeltaan ojittamaton pikkusuo on jokseenkin luonnontilainen. Paikallisesti merkittävien pienialaisten suoyhdistymien suojelu ei vaadi suojelualueen perustamista, vaan ne voidaan huomioida kaavoituksessa esimerkiksi luo-merkinnällä.

Tolkinkylän korpijuotti

Vantaan Tolkinkylän rakennusten lepakkoselvityksen (2016) mukaan alueella olevan rintamamiestalon sisä- ja vesikaton välissä on todettu oleskelevan lepakkoja. ”Rintamamiestalon status vähintään lepakoiden levähdyspaikkana on ulostelöytöjen perusteella kiistaton. Epäselväksi jäi kuitenkin, onko kyseessä myös lisääntymispaikka, sekä paikkaa käyttävien lepakoiden yksilömäärä ja laji.

Alueen maankäytön suunnittelussa rintamamiestalo suositellaan säästettävän toistaiseksi. Sekä lepakoiden lisääntymis- että levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan kiellettyä. Mikäli rakennus halutaan purkaa, tulee tähän hakea poikkeuslupaa Uudenmaan ELY-keskukselta. Tätä ennen tulisi sen status lisääntymispaikkana selvittää lisääntymisaikaisella tarkkailulla. Tärkeää olisi jättää talon jollekin puolelle puustoa niin, että lepakoilla on suojaa heti lentoon lähtiessään ja yhteys kauempana sijaitseville saalistusalueilleen.” Ehdotetussa kaavassa talon länsipuolelle jäävä viheralue on tähän tarkoitukseen riittävä.

Kumlingen tilan rintamamiestalo

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Tolkinkylän asemakaavoitus otettiin ensimmäisen kerran kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmaan keväällä 2002. Työ käsitti tuolloin laajemman alueen nimellä Ylästö 7 -asemakaava, työnumerolla 402100. Sen vireille tulosta ilmoitettiin 24.2.2002 (1.). Osallisten mielipiteet pyydettiin kirjallisesti 1.6.2002 mennessä. Asemakaavaluonnos 402100 (2.) oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 17.1. - 18.2.2005. Saadun palautteen perusteella luonnosta muokattiin. Asemakaavaluonnos 402100 (3.) oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti toisen kerran 26.9. - 25.10.2005. Kaavatyö pysähtyi. Tämän jälkeen kaava-aluetta supistettiin ja jaettiin osiin. Alkuperäinen asemakaava-alue jaettiin asemakaavoiksi Ylästö 7 (402100), **Ylästö 8 (402500)** ja Sutars 2 (403500).

Asunto Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy, asiamiehenä T2H Rakennus Oy haki asemakaavaa 13.11.2015. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 402500 ja nimen Ylästö 8. Kaavoitus tuli vireille 26.4.2016 (4.).

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

Alueen maanomistajat.

Naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset).

Asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset.

Ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo.

Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Tähän selostuksen kohtaan on koottu kaavatyön aiemmat vaiheet ja nähtävillä olot sekä vuosien varrella annetut, ne oleelliset mielipiteet, jotka koskevat Ylästö 8 -asemakaavatyön (402500) aluetta.

1. Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan 402100, Ylästö 7 / 2002

Ylästö 7 -asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 24.2.2002. Kiertokävely pidettiin 7.5.2002.

Alueesta laaditut selvitykset koottiin vuorovaikutuksen pohjaksi raportiksi Tolkinkylä – asemakaavan nro 402100, Ylästö 7, lähtökohta-aineisto, 9.4.2002, jonka kaavoituslautakunta merkitsi tiedoksi 17.4.2002.

Kaava-alueen rajaus osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 9.4.2002.

Mielipiteitä:

Yksityishenkilöt:

- Ulkoilureitti kulkemaan mieluummin Itäpellontietä kuin joen rannassa, jotta viljely voi jatkua. Ulkoilureittiä ei haluttu joen pohjoisrannalle luontosyistä.
- Ei haluttu asemakaavaa lainkaan. Metsät ja pellot tulisi jättää asemakaavoittamatta.
- Haluttiin virkistyskäyttöä.
- Kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja luonnonkaunista ympäristöä haluttiin suojella.
- Kumlingen tilalle haluttiin tehokkuusluvuksi e = 0,30.

Museovirasto:

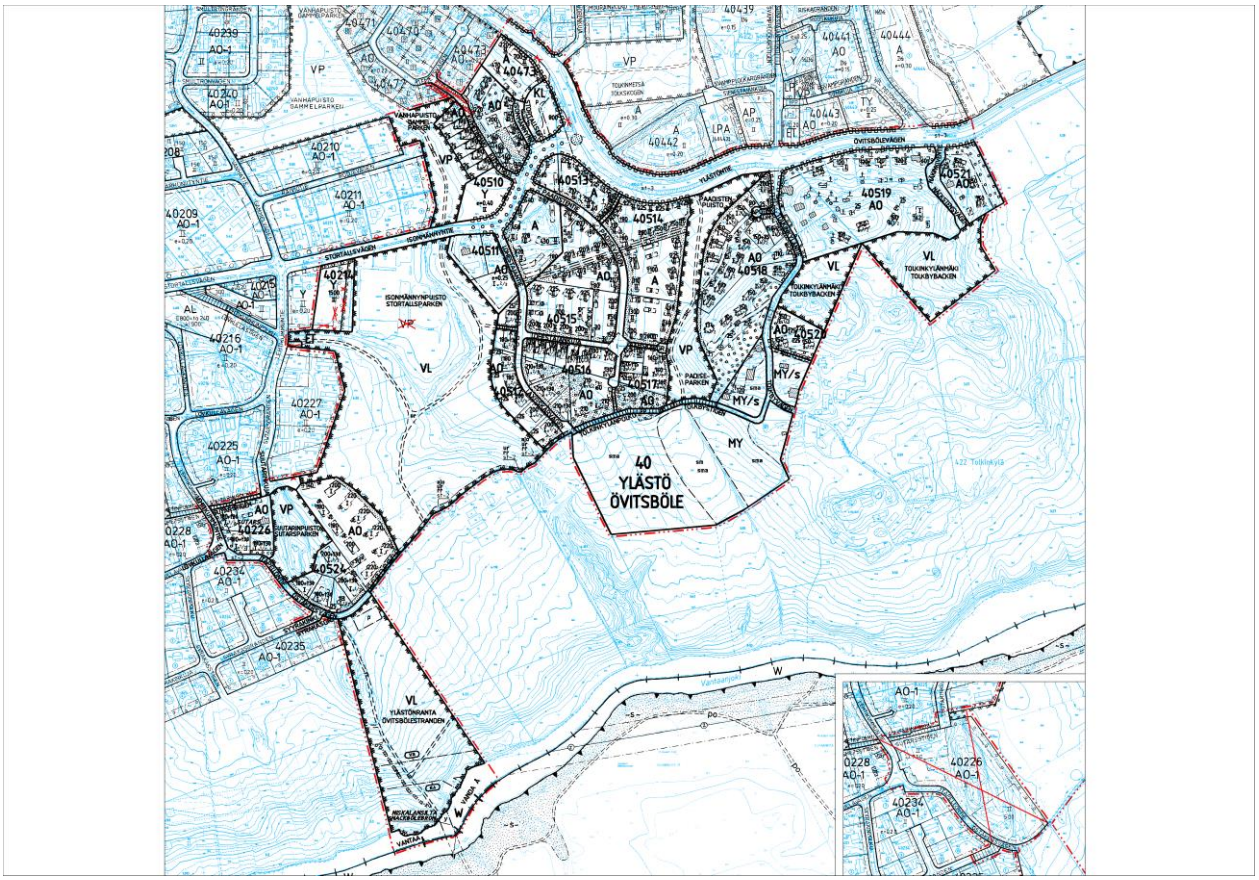
- Tolkinkylän kaavoituksen ensisijaisena tavoitteena tulee olla valtakunnallisesti merkittävän Vantaanjokilaakson ja siihen sisältyvien yhtenäisten arvokkaiden rakennusryhmien muodostaman kokonaisuuden luontevan yhteyden säilyminen sekä uuden rakentamisen sopeuttaminen sitä täydentämään.
- Esihistoriallinen kiinteä muinaisjäännös, Vantaa 50 Fridhem, kivikautinen asuinpaikka, joka tulee merkitä kaavaan aluevarauksena ja sm-merkinnällä, jonka selitys on ”Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä lausuntoa varten Museovirastoon.”

Helsingin kaupunginmuseo, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo:

- Erityisen arvokkaiden tilakokonaisuuksien kuten ”Albinin pihapiirin” (Tallbacka-Firdhem), kulttuurihistoriallisesti arvokkaan peltomaiseman, Tolkinkylän läpi kulkevan historiallinen tielinjauksen tarkemmat suojelutavoitteet tulee määritellä asemakaavatyön kuluessa.
- Tolkinkylän alueelle rakennettaessa tulee uudisrakennusten suunnittelussa pitää lähtökohtana mittakaavaltaan kylämaisemaan sopivaa pientaloarkkitehtuuria. Rakennettavilla alueilla istutuksissa suositellaan käytettäväksi alueen perinteisiä kasvilajeja.

2. Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan 402100, Ylästö 7 / 2005

Ensimmäinen asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 17.1. - 18.2.2005. Se käsitti koko alkuperäisen asemakaava-alueen ennen kuin se jaettiin asemakaavoiksi Ylästö 7, Ylästö 8 ja Sutars 2. Aluearkkitehti oli tavattavissa Pointissa (Hagelstamintie 1) 26.1.2005.



Ylästö 7 -asemakaavaluonnos nro 402100, joka oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 17.1.- 8.2.2005.

Mielipiteitä:

Vantaan Energia Oy:

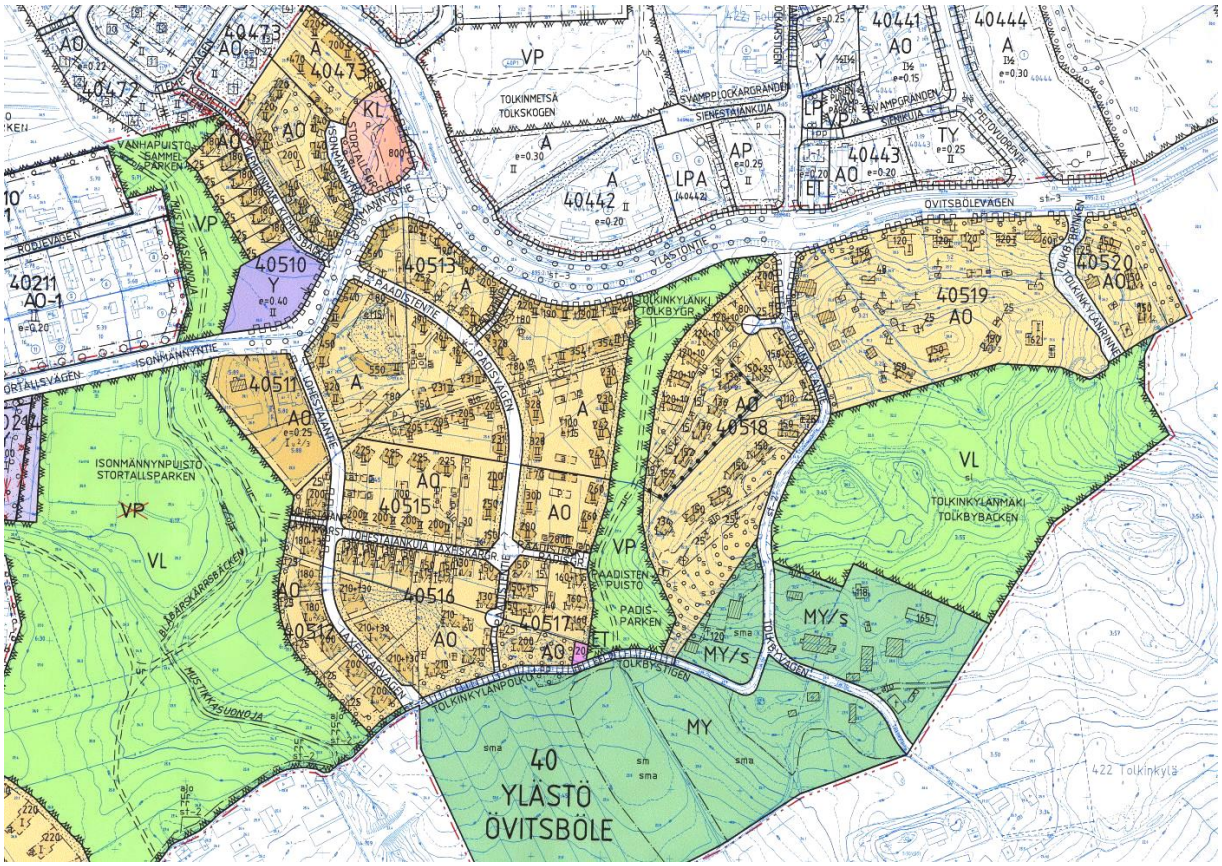
- Koko alueelle tarvitaan 4 muuntajaa.

Museovirasto:

- Tallbacka-Fridhem tulee käsitellä kaavassa yhtenä suojeltavana kokonaisuutena ja luonnoksessa pihapiirin pohjoispuolella ollut kortteli 40520 tulee poistaa. Samoin valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta vastaan tulee jättää riittävä suojavyöhyke.

3. Kolmas osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan 402100, Ylästö 7 / 2005

Toinen asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 26.9. - 25.10.2005. Se käsitti koko alkuperäisen kaava-alueen. Aluearkkitehti esitteli luonnosta asukastilaisuudessa 28.9.2005 sekä Aviapoliksen aluetoimikunnan tilaisuuksissa 19.2.2015 ja 16.3.2016.



Ote asemakaavaluonnoksesta 402100, Ylästö 7, 19.9.2005.

Mielipiteitä:

Yksityishenkilöt:

- Haluttiin paritaloja ja Tolkinkylänmäelle rakentamista. Toivotaan harjakattoa. Kattojen jyrkkyys melkoinen. Kerrosluku ei alleviivattuja II vaan II, jolloin myös I½ on mahdollinen, koska katot jyrkkiä.
- Tolkinkyläntien päähän kääntöpaikka.

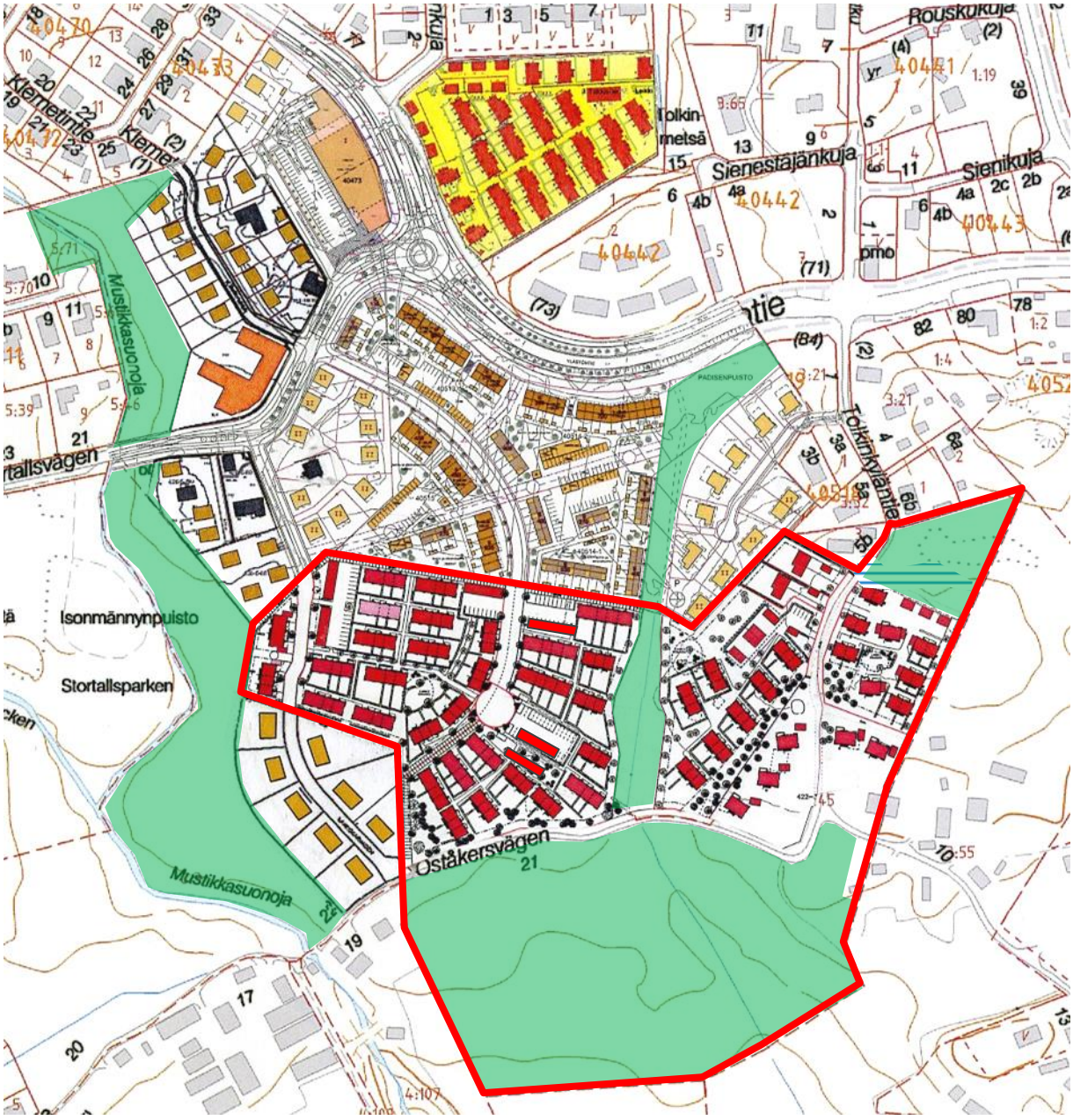
Vantaan Energia Oy:

- Tarvitaan pj-yleissuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen mukaisesti kortteleihin 40514, 40515 ja 40517 tilat kolmelle kiinteistömuuntamolle.

Seuraavassa suunnitteluvaiheessa Ylästö 8 -asemakaava-alue erotettiin omaksi asemakaavatyökseen numerolla 402500 ja sitä jatkettiin Skanska Talonrakennus Oy:n kaavoitushakemuksen saapumisen jälkeen.

4. Neljäs osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan 402500, Ylästö 8 / 2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 26.4.2016. Ylästön kaavailta järjestettiin Ylästön koululla 10.5.2016. Mielipiteitä saatiin 18 kpl.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 26.4.2016 esitetty Ylästö 7:n, Ylästö 8:n ja Sutars 2:n asemakaava-luonnosten yhdistelmä.
Ylästö 8:n asemakaava-alueen raja. *Virkistysalueeksi kaavoitettava alue.*

Mielipiteitä:

Yksityishenkilöt:

Liikenne

- Haluttiin ajoyhteys kaava-alueen koillisen viheralueen halki.
- Ei haluttu läpiajoa.

- Tolkinkyläntie on kapea ja jo nykyisillä liikennemäärillä aiheuttaa toisinaan vaaratilanteita. Tietä pitkin kuljetaan sekä autoilla, pyörillä että kävellen mm. Tolkinkylän ratsastuskouluun, jossa on lähes 300 harrastajaa viikossa ja tästä määrästä noin 100 lapsia. Kyseinen tie on monin kohdin erittäin kapea, jossa pelkästään polkupyörän ohittaminen vaatii erityistä tarkkuutta. Näkyvyys Ylästöntieltä Tolkinkyläntielle ja toisinpäin on hyvin rajoittunut, eikä tien alkupäässä ole ohituspaikkoja. Lisäksi nykyisellään Tolkinkyläntie on erittäin huonosti valaistu, joka voi olla osaksi syynä, että lapsia tuodaan ja haetaan autolla ratsastuskouluun pimeän aikaan.
- Tie on kapea varsinkin talvella ja valaistus kehno.
- Nykyisessä kunnossaan sekä ilman Tolkinkyläntien levennystä tie ei missään nimessä tule kestämään tonteille ajamista tai muuta läpiajoliikennettä.
- Tolkinkyläntietä käydään korjaamassa nykyään useamman kerran vuodessa, mutta silti se menee huonoon kuntoon säännöllisesti. Kesäisin tie pöllyää runsaasti. Tolkinkyläntie toimii yläs-töläisten suosittuna ulkoilureittinä.
- Tolkinkyläntien kunto, kunnossapito ja turvallisuus on varmistettava liikenteen lisääntyessä.
- Tolkinkyläntie ja Itäpellontie tulisi säilyttää asfaltoimattomana maiseman ja ratsastusreitistön vuoksi. Olisi hyvä, jos kasvillisuutta ja puustoa jätettäisiin runsaasti Tolkinkylän ja itäpellontien reunoille. Tolkinkylätie ja Itäpellontie olisi hyvä merkata niin, että ovat sallittuja myös hevosille, vältettäisiin tulevaisuudessa ongelmat kulkemisessa.

Tolkinkylän maisema

- Tolkinkyläntien itäpuolelle, nykyiseen metsään ei pidä rakentaa.
- Tolkinkyläntien itäpuoli on kaavoitettava kokonaisuudessaan virkistys- ja puistoalueeksi tai jätettävä entiselleen. Jätettäessä itäpuoli rakentamatta jakaisi puistoalue vanhan arvokkaan miljöön ja uuden nykyaikaisen rakennuskannan hienosti ja arvokkaasti toisistaan. Rakennusperintökohteiden säilyttäminen erillään uudisrakentamisesta on erittäin tärkeää.
- Kulttuurihistoriallisen alueen säilyttämiseen tehtävillä toimenpiteillä luotaisiin myös viereiselle alueelle muuttaville viihtyisä asuinympäristö.
- Tolkinkyläntien 10 pihapiirissä oleva suojeltava rakennus ei siedä niin lähelle suojeltavaa päärakennusta kaavailtuja uusia pientaloja. Pihapiirin välitön läheisyys ja sen ympäristö tulisi siis jättää kokonaan rakentamatta. Tolkinkyläntien itäpuolen arvokkaiden rakennusperintökohteiden ja Tolkinkyläntie 10 tontilla olevan suojeltavan päärakennuksen vuoksi itäpuoli tulisi jättää ehdottomasti rakentamatta.
- Uusi kaava jättää täysin huomiotta sekä alueen kulttuurihistoriallisen merkityksen että sen virkistyskäytön ja maisemallisen tärkeyden.
- Alueella on arvokasta maaseudun kulttuurimaisemaa, jonka maisemakuvaa on suojeltava. Alueella on jylhä puusto ja voimakkaat maastomuodot, jotka antavat alueelle vahvan kulttuurimaiseman leiman. Puusto on jylhää molemmin puolin Tolkinkyläntietä.
- Tolkinkylä on kulttuurihistoriallisesti merkittävää, luonnonkaunista aluetta. Tämä pitää ottaa kaavoituksessa huomattavasti paremmin huomioon. Maisemaa ja puustoa on säilytettävä huomattavasti enemmän, eikä ainutlaatuista ympäristöä saa tuhota piittaamattomalla lisärakentamisella.
- On surullista, että Ylästön kaltainen idyllinen ja maalaismainen kylä rakennetaan täyteen asuntoja ja tuhotaan kyläläisten ulkoilumaisemat, jotka ovat ihmisille henkireikä. Tolkinkylä on alu-

eena vanha ja maalaismainen, missä on kauniit maisemat, kauniita taloja ja vanhan kylän tuntu. Kaava on tehty ahtaasti ja halutaan rakentaa kaavoitettu alue todella täyteen.

Rakennusten suojelu

- Tallbackan tallia ja liiteriä ei pidä purkaa, koska ne kuuluvat kulttuurihistoriallisesti merkittävään kokonaisuuteen, joka ei olisi enää ehyt, jos ne puretaan. Alueen rakennukset ovat Vantaan vanhempia ja muodostavat kokonaisuuden itäpuolella sijaitsevien Fridhemin rakennuksien kanssa.
- Tallbacka-Fridhemin alue on säilytettävä. Se toimii koko Tolkinkylän ”kyläkeskuksena”, arvokkaana tilakokonaisuutena ja suosittuna ulkoilukohteena koko Ylästölle.

Uudisrakennukset

- Tolkinkylään punaisia taloja, kuten jo tehty. Kaavaluonnoksessa rumia, erivärisiä taloja.
- Uudet rakennukset on ulkonäöltään sopeutettava paremmin alueen maisemaan, luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan. Tavoitteena tulisi olla kylämaiseman suojeleminen. Erityisen tärkeää olisi, että Tolkinkyläntien varrelle rakennettavat talot olisivat ulkonäöltään yhteneväisiä edellisten rakennusten kanssa (erillistalo, väri, kattomateriaali, jne.).
- Tolkinkylän maalaismiljöö tulisi säilyttää eheänä eikä vanhan rakennuskannan lähelle rakentaa (varsinkaan tyyliltään poikkeavia kohteita).
- Padisenpuiston ja Lohestajantien välisen alueen talojen tulisi olla maanläheisen värisiä ja kattojen mustia, eikä italiankirjavaa. Tolkinkylä on vanha kylä, jonka maalaisuutta ja arvokkuutta tulisi ehdottomasti vaalia.

Muuta

- Kumlingen tilalla on lepakkoja, asuvat mökissä.
- Tolkinkyläntie 7:ssä lepakot ovat olleet vähintään 8 vuotta asumassa.
- Ratsastuskouluyritys, hevoset ja ihmisten kulkeminen tulee huomioida suunniteltaessa rakentamista alueelle. Ratsastuskoulu palvelee vantaalaisia harrastajia, etenkin tyttöjä ja naisia. Asiakkaita käy viikoittain n. 280, näiden lisäksi satunnaiset katsojat ja kulkijat. Koulu tuo runsaasti lisäarvoa Vantaan kaupungin harrastetarjontaan ilman kaupungin rahallista panostusta.

Vantaan Energia:

- Muuntamoiden sijainnit tulisi merkitä ohjeellisena vm-merkintänä asemakaavaan.

HSY:

- Kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Väliaikaiset johtojärjestelyt tulee toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella. Tonteille sijoittuvien yleisten vesijohtojen tai viemäreiden johtokujien leveyksien tulee olla vähintään 6 m. Rakentaminen alueellisesti merkittävän HSY:n päävesijohdon läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa päävesijohdolle.

Kaupunginmuseo:

- Kaupunginmuseo esittää suojeltavaksi Tallbackan päärakennuksen, saunan ja liiterirakennuksen hirsisen länsipäädyn. Rakennukset tulee merkitä asemakaavaan yksilöidyin suojelumerkinnöin ja niihin tulee liittää asianmukaiset suojelumääräykset. Vanhojen kellareiden suojeluperusteet on vielä tutkittava. Kaava-aineistoon tulee liittää myös havainnekuvin varustettu

selvitys siitä, miten Itäpellontien pohjoispuolelle muodostuva uusi asuinalue vaikuttaa valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Albinin pihapiirin avautumiseen pohjoisesta tultaessa museo suositteli varattavan enemmän avointa tilaa siten, että suojeltava liiteri tulisi näkyviin ensimmäisenä pihapiiristä. Tolkinkyläntien länsipuolelle tulevien uudisrakennusten sijoittelussa olisi hyvä noudattaa vanhan pihapiirin rakennetta ja käyttää mahdollisuuksien mukaan vanhat rakennuspaikat hyödyksi. Itäpellontien linjaus ja luonne on säilytettävä. Tie tulee merkitä asemakaavaan merkinnällä st ja kivikautinen asuinpaikka Fridhem merkinnällä sm ja liittää niihin museon esittämät kaavamääräykset. Liiteri (aitta) pitäisi suojella – ja nimenomaan siinä paikassa, missä se nyt on.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) ei ollut huomautettavaa.

Mielipiteiden huomioon ottaminen

Suunnittelun lähtökohtana on *maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas maisema*. Avoimen maiseman ja rakennetun ympäristön rajapinnan käsittely on tärkeässä roolissa, kun uutta rakentamista ja maiseman elementtejä sovitetaan herkkään, vanhaan ympäristöön. Tolkinkylässä uudisrakentamista ja pihan ilmettä ohjataan erityisen tarkasti, jotta idyllisen kyläkuvan rakentuminen parhaiten jatkuisi. Mm. Tolkinkylän uudisrakennukset muodostavat pihapiirejä samaan tapaan kuin esimerkiksi asuinrakennukset nk. Albinin pihapiirissä. Kaavalla huolehditaan siitä, että Tolkinkylän mäeltä ja Padisentien päästä avautuvat upeat näkymät avoimeen kulttuurimaisemaan.

Tolkinkyläntien nykyinen ilme on tärkeä kyläkuvan säilymisen kannalta. Tien leventämistä on tutkittu niin, ettei tien kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Tie säilytetään sorapintaisena ja sen molemmin puolin säilytetään avo-ojat. Uudiskortteleissa säilytetään hyväkuntoista puustoa tien laidalla. Liikenne kasvaa hieman Ylästöntien ja mäen laen välisellä osuudella, vaikka rakennusoikeutta on alkuperäissuunnitelmaan nähden siirretty Tolkinkylästä peltoalueen kortteleihin.

Tallbackan pihapiirin ”taustalla” säilytetään korkeaa puustoa. Komeilla männyillä ja pihan tammilla on merkittävä tehtävä ympäristön tunnelman luonnissa. Kaupunginmuseon esittämät ja tarkistamat suojeltavat rakennuskohteet sekä muinaismuistoalueet on viety museon esitysten mukaisesti asemakaavaan. Tolkinkyläntien länsipuolella olevat talousrakennukset voidaan korvata uudisrakennuksilla, jotka sijoittuvat maisemaan purettavien rakennusten tapaan.

Tolkinkylänpolku on virkistysalueella kulkeva polku, jonka ilmettä ei muuteta. Ratsastus on sillä edelleen sallittu. Viuhkamaisesti sijoittuvat uudisrakennukset tulevat lähimmilläänkin yli kuuden metrin päähän polun reunasta siten, että asukkaiden yksityisyys turvataan.

Pellolle sijoittuville asuinkortteleille on haettu omaa, vahvaa luonnetta, joka ottaa huomioon paikan ominaisuudet suomalaisen kulttuurimaiseman äärellä ja luonteikkaan Tolkinkylän naapurissa .

Kaava-alueelle sijoittuu kaksi *muuntajaa*, joiden ulkonäöstä annetaan tarpeellisia määräyksiä.

Viranomaisyhteistyö

Aiemmissa kaavoituksen vaiheissa on järjestetty 30.11.2004 MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu Uudenmaan ympäristökeskuksen, Tiehallinnon, Vantaan ympäristökeskuksen ja Vantaan kaupunginmuseon kanssa. Kokouksessa kiinnitettiin huomiota erityisesti suojavyöhykkeiden riittävyyteen. Museoviraston oli kutsuttu kokoukseen, mutta ei ollut paikalla.

5.4.2005 neuvottelu Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa suojelusta ja alueen rajauksesta.

Kaavoituksen alettua uudelleen Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti 11.5.2016, että ei ole tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Eheä yhdyskuntarakenne tarjoaa monipuoliset asumisen mahdollisuudet. Vantaa pystyy tehokkaan yhdyskuntarakenteen ja hyvien joukkoliikennemahdollisuuksien vuoksi tarjoamaan suhteellisesti kohtuuhintaisempaa asumista kuin muu pääkaupunkiseutu. Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista.

Kaupunkirakenteen tiivistyminen ja joukkoliikenteen kehittäminen antavat mahdollisuuden palvelurakenteiden uudistumiseen. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville.

Eheässä yhdyskuntarakenteessa viherrakenteet ovat jatkuvia, yhteydet ekologisesti toimivia ja asukkaiden helposti saavutettavissa. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

MAL-tavoitteet (26.11.2013):

- Parannamme seudun yhteiskuntataloudellista tehokkuutta.
- Turvaamme seudun elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja toimintaedellytykset. Monipuolinen seutu houkuttelee lisää investointeja.
- Toteutamme seudun kestävillä kulkutavoilla hyvin saavutettavaksi. Liikkumisen tarve vähenee ja liikennejärjestelmän ekotehokkuus kasvaa.
- Huolehdimme uusien ja olemassa olevien asuinalueiden sosiaalisesta kestävyydestä. Vastaamme erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehdimme asuinalueiden viihtyisyydestä ja luonnonläheisyydestä seudun vetovoimatekijänä.
- Varmistamme asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset, liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset valmiudet.
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 kartassa Maankäyttövyöhykkeet on Ylästö osoitettu seudullisten vyöhykkeiden ulkopuolelle jääväksi alueeksi, jonka kehittäminen on kunnan nykyisten suunnitelmien mukaista. Kriteerien mukaisesti alue on hyvä. Tavoitteena on, että mahdollisimman suuri osa siitä asuntotuotannosta, jota ei ohjata ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle, ohjattaisiin tällaisille alueille (enintään 20 % seudun asuntotuotannosta).

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

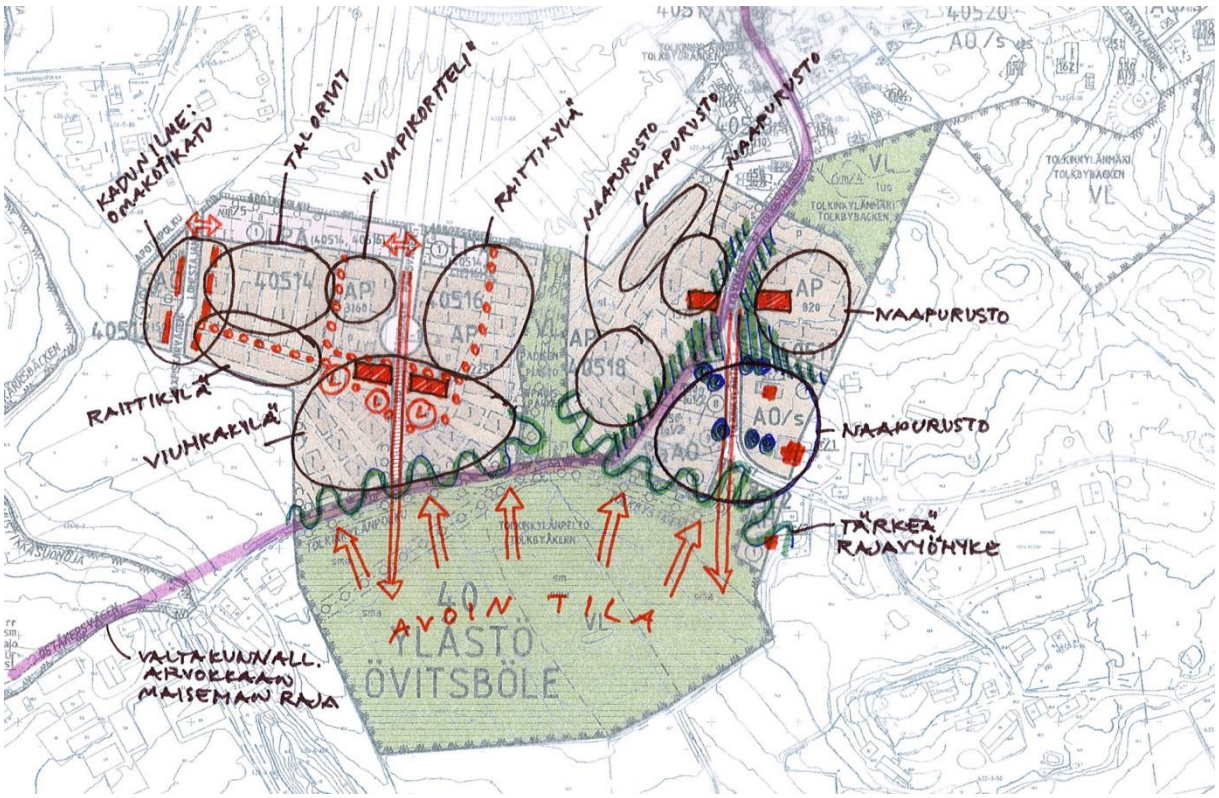
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksella varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto.
- Tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

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.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Vantaalaiset asuntoalueet ovat toisistaan erottuvia ja laadukkaita. Niissä on tarjolla vaihtoehtoisia asumisen tapoja.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET



Asemakaavaehdotuksen (5.6.2017) analyysikartta.

1. Maiseman huomioon ottaminen

- Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas kulttuurimaisema
- Näkymät maisemaan, pellolle, pitkän umpikadun päästä ja pellolta kohti rakennettua ympäristöä, rakentamisen raja ja perinteinen kasvillisuus. Reunaa muodostamaan määrätään istutuksia, kuitenkin siten, että taloista on myös näkymiä avoimeen maisemaan.
- Tolkinkylänpolku puistossa kulkevaksi sm-alueeksi, jotta se säilyy alkuperäisessä muodossaan.
- Tolkinkylässä korttelin pohjoisrajan muutos kallion suuntaiseksi Tolkinkylänmäen puiston laidalla.
- Tammet ja merkittävät yksittäismännyt suojellaan.
- Pelloille määräys sma, maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.

2. Tolkinkylän kylämäisen tunnelman säilyttäminen

- Uudisrakennukset muodostavat uusia pihapiirejä vanhan kylärakenteen mallilla.
- Säilytettävän pihapiirin kehyksenä säilytetään taustapuustoa.
- Tolkinkyläntien varrella säilytetään puustoa.
- Uudisrakennusten koko noudattelee perinteistä asuinrakennuksen kokoa, vaikka rakennuksessa olisikin useita asuntoja.
- Uudisrakennusten materiaalit ovat perinteisen asuinrakentamisen mukaisia.
- Kaksikerroksiset rakennukset korostavat kukkulaa ja luovat portin peltonäkymän suuntaan.

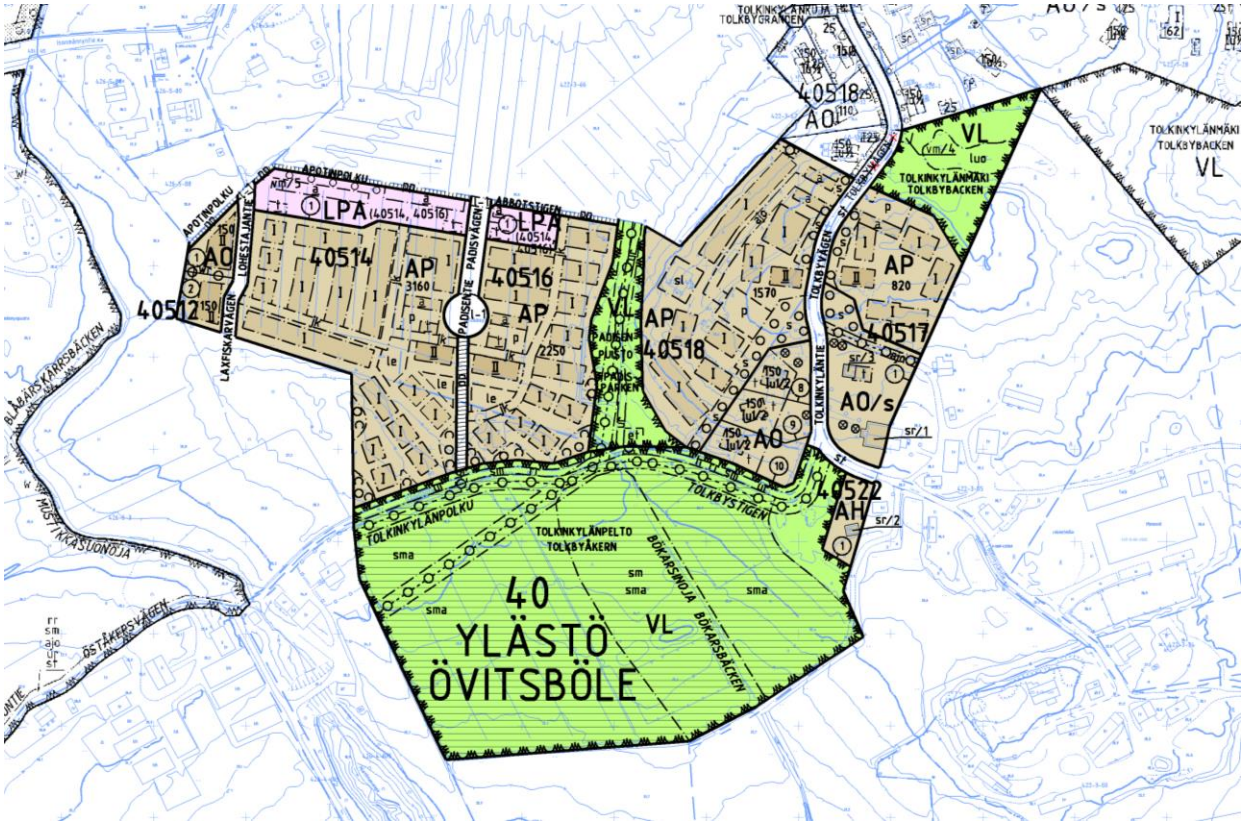
3. ”Peltokylälle” oma identiteetti

- Rakennusten sijoittelulla luodaan erilaisia korttelinosia, joilla on oma erityisyytensä, ja muodostetaan tilasarjoja jalankulkureittien ja leikki- ja oleskelualueiden avulla. Näin saadaan luotua vaihtelevia näkymiä myös alueen sisällä.
- Kaksikerroksiset rakennukset muodostavat päätteen katunäkymälle ja portin peltonäkymän suuntaan.
- Leikki- ja oleskelualueet sekä pysäköintialueet ovat toisistaan erotettuina.
- Padisentien ja Lohestajantien välissä olevalta pysäköintialueelta on mahdollista ajaa kummalle kadulle tahansa.
- Lohestajantien ja Padisentien kaupunkikuvat ovat erilaiset: toinen on pientalojen katu, jossa rakennukset ovat pitkältä sivultaan kadun suuntaiset, ja toinen on rivitalojen katu, jossa rakennusten suunta katuun nähden vaihtelee.

4. Kunnallistekniikan sovittaminen

- Johtolinja Padisentien päästä Tolkinkylänpolun varteen sijoittuu luontevasti maaston kohoumien väliin ja Tolkinkylänpolun varressa suojellun polun viereen pellon puolelle. Tolkinkylänpolun varressa on avo-ojat.
- Tolkinkyläntien katualueen leveys sisältää avo-ojat tien laidoilla.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Ylästö 8 -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus 5.6.2017.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alueella on kolme keskenään selvästi erilaista osaa: Tolkinkylän vanha asuinalue Tolkinkylänmäellä, pellolle rakennettava uusi asuinalue sekä rakentamattomaksi jäävä, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä, avoin peltoalue.

Tolkinkylänmäellä vanhaa kyläkuvaa vaalitaan: vanhoja rakennuksia ja ympäristöä suojellaan ja uudisrakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan ympäristöön mm. muodostamalla uudisrakennuksista pihapiirejä ”vanhaan malliin”. Mäelle sijoittuvat kaksikerroksiset asuinrakennukset ikään kuin portiksi etelään avautuvalle peltomaisemalle. Muut asuinrakennukset ovat yksikerroksisia.

Pellolle sijoittuva ”peltokylä” koostuu erilaisista osista: suorakulmaisen koordinaatiston alueista ja viuhkamaisesta pellonreunan alueesta. Ne yhdistyvät korttelien sisäisillä jalankulun reiteillä, joiden varsilla on yhteiset leikki- ja oleskelupaikat sekä pysäköintialueet. Lohestajantien varrella on pientalomaisempia rakennuksia, kun taas Padisentien varsi on rivitalomaisempaa rakennetta. Padisentie päättyy pikku aukioon ja jatkuu jalankulun katuna Tolkinkylänpolulle. Kaksikerroksiset asuinrakennukset kadun päätteenä muodostavat porttiaiheen arvokkaalle peltonäkymälle.

Maisemallisesti arvokas pelto on lähivirkistysaluetta, joka rajautuu Tolkinkylänpolkuun ja asuinkortteleihin. Rajavyöhyke muodostuu kasvillisuussaarekkeista ja niiden välistä pilkistävistä asuinrakennuksista. Tolkinkylän alueella rajavyöhykkeellä vanhaa pihapiiriä täydennetään kolmella uudella omakotitalolla puutarhamaisine pihoineen.

4.1.1 Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialueita, AP, on yhteensä 3,55 hehtaaria ja niiden rakennusoikeus yhteensä on 7 800 k-m^2 ja tehokkuusluku e= 0,22.

Kortteleissa 40517 ja 40518 autopaikkojen vähimmäismäärät:
- alle 10 asuntoa /tontti: vähintään 2 ap/asunto,
- vähintään 10 asuntoa/tontti, kun pysäköinti on järjestetty keskitetysti: 1 ap/80 k-m^2, kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto.

Kortteleissa 40514 ja 40516 autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,25 ap/asunto.

Polkupyörien säilytystilaa tulee varata vähintään 1 pp/ 30 k-m^2.

Erillispientalojen korttelialueita, AO, on yhteensä 0,74 hehtaaria ja niiden rakennusoikeus yhteensä on 750 k-m^2 ja tehokkuusluku e= 0,10. Korttelialueille tulee yhteensä kuusi tonttia, joista Tolkinkylän tonteilla (4 kpl) kullakin on yksi asunto, mukaan lukien suojeltava asuinrakennus (AO/s). Autopaikkojen vähimmäismäärä on vähintään 2 ap/asunto, joista vähintään toinen autopaikka tulee sijoittaa autosuojaan.

Korttelialueille tulee yhteensä noin 120 uutta asuntoa, mikä tarkoittaa noin 230 asukasta. Alueella on myös yksi vanha rintamamiestalo ja suojeltu asuinrakennus 1800-luvun lopulta.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen ratkaisu arvostaa rakennusperintöä ja alueen historiaa. Uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Maiseman antamat lähtökohdat on otettu huomioon ja säilytetty paikan henkeä luovia elementtejä kuten vanhoja rakennuksia, avaraa peltomaisemaa, näkymiä ja metsäisen alueen puita. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu tarvittavat määräykset. Korttelit ovat suuria, katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavan alueella on kaksi, selkeästi erilaista pientaloaluetta, joiden välissä on viheralue-vyöhyke, sekä valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa, joka rajautuu asuinkortteleihin.

Kulttuurimaisema on suunnittelun lähtökohtana. Rakennukset sijoittuvat maiseman rajapintaan nähden siten, että rakennuksista näkyy maisemaan päin vaihtelevasti eri puolia, jolloin kaukonäkymään kohti suunnittelualuetta saadaan myös valon ja varjon vaihtelua. Rakennusten välissä on perinteisiä pihapiirin puita ja pensaita muodostamassa luontaista maisemanrajaa. Uudisrakennukset eivät näin muodosta tasaista ja jyrkkää rintamaa herkän maiseman suuntaan. Kun katujen suunnasta lähestytään peltomaisemaa, korkeammat rakennukset muodostavat portin tai kehyksen edessä avautuvaan kulttuurimaisemaan.

4.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialueet

Tolkinmäki

Tolkinmäellä kortteleissa 40517 ja 40518 uudisrakennukset muodostavat muutaman rakennuksen pihapiirejä. Rakennukset eivät noudata yhdenmukaista koordinaatistoa, vaan ne sijoittuvat tolkin-

kylämäisesti maastonmuotojen mukaan ja vaihtelevasti toisiinsa nähden. Mäen lakea korostaa kaksi kaksikerroksista rakennusta sekä Tolkinkyläntien varrella säilytettävä, korkea puusto. Muualla uudisrakennukset ovat yksikerroksisia. Uudisrakennukset noudattavat vanhojen rakennusten mittakaavaa, minkä vuoksi asuinrakennuksessa saa olla korkeintaan kolme asuntoa. Uudisrakennukset sijoittuvat avoimesta maisemasta käsin katsottuna puustovyöhykkeen taakse ja pilkottavat puiden välistä.

Rakennukset ovat harjakattoisia, jotka ovat mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Katoissa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5. Rakennuksen julkisivun tulee olla punamullattuja tai punamullan väriseksi peittomaalattua ja pystyrimalaudoitusta. Värin sävyn tulee vaihdella eri taloryhmien, eli eri pihapiirien, kesken.

Autosuojissa ja talousrakennuksissa voi katto olla myös huopaa. Kattokaltevuuden tulee tällöin olla 1:2 – 1:3. Katot voidaan toteuttaa myös viherkattoina, jolloin kattomuoto on lapekatto loivemmalla kaltevuudella. Autosuojien ja talousrakennusten julkisivut voidaan peittomaalata myös tummanharmaalla maalilla.

AP-korttelialueiden laidoilla, peltomaisemaan näkyvää, nykyistä metsänreunan puustoa hoidetaan ja tarvittaessa uudistetaan siiten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Korttelissa 40518 on rintamamiestalo, jonka sisä- ja vesikaton välissä on todettu oleskelevan lepakkoja. Määräyksellä kerrotaan, että jos rintamamiestalo halutaan korvata uudisrakennuksella tai tehdä siinä korjaus- tai muutostoimenpiteitä, tulee hakea lupa Uudenmaan ELY-keskukselta tai muulta, lepakoiden suojelusta vastaavalta viranomaiselta.

Piharakentamisessa käytetään perinteisiä kasvilajeja ja materiaaleja. Asvalttia ei saa käyttää.

Autopaikat sijoittuvat pienille, keskitetyille pysäköintialueille.

Näkymä Tolkinkyläntieltä peltoaukean suuntaan. (Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy)

”Peltokylä”

Lohestajantien pohjoispäässä on omakotitaloja (Ylästö 7 -asemakaava) ja eteläpäähän, Ylästö 8:n kaava-alueen jatkeeksi tulee lisää omakotitaloja (Sutars 2 -asemakaava). Näin on luontevaa sijoittaa pienikokoisempia asuintaloja myös korttelin 40514 länsilaidalle. Lohestajantie saa omakotikatuluonteen.

Padisentien pohjoisosaan tulee rivitaloja Ylästö 7:n asemakaavan mukaan. Tätä rakennetta jatketaan myös Ylästö 8:n kaava-alueella. Katu päättyy kivettyyn pikku aukioon ja kaksikerroksisiin asuinrakennuksiin, jotka kehystävät peltonäkymän.

Alue koostuu erilaisista osista, naapurustoista. Katuja vasten ovat suorakulmaisen koordinaatiston alueet ja peltomaisemaa vasten viuhkamaisesti asettuneet talot. Osat yhdistyvät korttelien sisäisillä jalankulun reiteillä, joiden varsilla on yhteiset leikki- ja oleskelupaikat sekä pysäköintialueet. Kukin viuhkamaisesti sijoittuva talo näyttäytyy avoimeen maisemaan päin hieman eri tavalla, mikä luo taloryhmään valon ja varjon vaihtelua. Talojen väliin sijoittuvat puu- ja pensasistutukset liudentavat rakennetun alueen rajaa ja liittävät sen paremmin herkkään maisemaan.

Rakennusten väritys jatkaa Ylästö 7 -asemakaavan värikästä tunnelmaa ja naapurialueiden rakennusten muotoa. Asuinrakennuksissa on harjakatot, jotka ovat mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Katossa on maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Kattokaltevuus on 1:1,5 – 1:2. Autosuojissa ja talousrakennuksissa voi katto olla myös huopaa. Kattokaltevuuden tulee tällöin olla 1:2 – 1:3. Autosuojien ja talousrakennusten katot voidaan toteuttaa myös viherkattoina, jolloin kattomuoto on lapekatto loivemmalla kaltevuudella. Julkisivuvärityksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Värityksen tulee vaihdella eri taloryhmien kesken. Korttelikohtaisesti tulee laatia värityssuunnitelma, jolla varmistetaan värien yhteensopivuus. Tavoitteena on, että muutaman rakennuksen ryhmillä, naapurustoilla, on omanlaisensa väritys.

Korttelien autopaikat ovat pääasiassa kaava-alueen pohjoislaidalla LPA-alueella, missä ne ovat syrjässä pihan keskeisimpiin oleskelualueisiin nähden. Muutamia autopaikkoja on Padisentien päässä.

Näkymä ”peltokylän” raitilta. *(Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy)*

AO, erillispientalojen korttelialue

Rakennukset ovat puurakenteisia ja niiden julkisivut ovat puuta.

Tolkinkylä

Korttelissa 40518 kolme uutta erillispientaloa, joissa kussakin on yksi asunto, sijoittuu rinteeseen keskenään hieman eri koordinaatistoihin aivan kuin ne talousrakennukset, jotka väistyvät uudisrakennusten tieltä. Pihat rajautuvat katuun ja puistoon päin matalalla pensasaidalla tai kylmäkivimuurilla. Pihat toteutetaan puutarhamaisina perinteisin pihapiirin kasvein. Muutama maisemallisesti merkittävä puu Tolkinkyläntien lähellä säilytetään.

Rakennukset sopeutuvat Tolkinkylän rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennuksissa on harjakatto, jonka kaltevuus on 1:1,5 – 1:2. Katossa on maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Asuinrakennuksen katto on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Erillisten autosuojien ja talousrakennusten katto voi olla myös huopaa tai loivempi lapekatto, joka on viherkatto. Rakennuksen julkisivut ovat punamullattuja tai punamullan väriseksi peittomaalattua ja pystyrimalaudoitusta.

”Peltokylä”

Korttelissa 40512 rakennusten ulkomuoto noudattelee naapurialueiden ilmettä. Rakennuksissa on harjakatto ja avoräystäät. Katemateriaali on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Kattokaltevuus on 1:2. Erillisten autosuojien ja talousrakennusten katto voi olla myös huopaa tai loivempi lapekatto, joka on viherkatto. Julkisivuväritys on voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Tonttien välisellä rajalla on hulevesipainanne tulvatilannetta varten.

AO/s, Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Tolkinkylänmäen etelärinteellä on Tallbackan tilan päärakennus 1800-luvun lopulta ja pihapiiri komeine tammineen.

Päärakennus ja hirsikehikkoinen aitta/liiteri suojellaan. Rakennuksia tai niiden osia ei saa purkaa, eikä niissä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kunnostustöissä tulee vaalia alkuperäisiä materiaaleja tai korvata ne alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla. Purettavissa talousrakennuksissa Tolkinkyläntien länsipuolella on käytetty samanlaista pikityynnyrikattoa kuin aitassa – sieltä kattomateriaalia saisi talteen.

Muutama maisemallisesti merkittävä puu Tolkinkyläntien lähellä sekä pihapiirin ”taustametsää” tontin pohjoislaidalla säilytetään.

AH/s, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Aluetta tulee kehittää kortteleiden 40517 ja 40518 asukkaiden yhteistilana. Vanha sauna 1800-luvun lopulta suojellaan. Se on rakennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kunnostustöissä tulee vaalia alkuperäisiä materiaaleja tai korvata ne alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla.

Kasvilajeina suositaan perinteisiä pihapiirin kasveja. Asvalttipäällystettä ei saa käyttää.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialueet

Autopaikkojen korttelialueille saa sijoittaa kortteleiden 40514 ja 40516 autoja. Autosuojissa ja talousrakennuksissa on harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä tai huopaa, ja jonka kaltevuus on 1:2 – 1:3. Katto voidaan toteuttaa loivempana lapekattona, joka on viherkatto. Julkisivuväritys on asuinrakennusten tapaan voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen.

Lohestajantien varrelle sijoittuu muuntamo, jonka seinien ulkopinta on käsitelty samoin kuin auto- ja jätesuojissa. Kattomuoto on samanlainen kuin autosuojissa ja talousrakennuksissa.

Apotinpolun varrelle istutetaan puita.

VL, lähivirkistysalue

Asemakaavalla tulee uusia virkistysalueita: Tolkinkylänmäki, Padisenpuisto ja Tolkinkylänpelto.

Tolkinkylänpelto on maisemallisista syistä avoimena säilytettävää virkistysaluetta niiltä osin kuin se on ollut vanhaa viljelyaluetta. Pellolla (kivikautinen asuinpaikka Fridhem) ja sen laidalla (Suuri rantatie) sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, minkä vuoksi alueiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu niihin kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Tämän vuoksi Tolkinkylänpolun varrella kulkevaa vesihuoltolinjaa ei osoitettu kulkevaksi polun alla vaan sen eteläpuolella. Tolkinkylänpolun varrella on avo-ojat ja tilavaraus pumppaamolle (et).

Padisenpuistossa kulkee vesihuollon runkolinja. Puisto erottaa Tolkinkylän ja ”peltokylän” erilaiset rakentamisalueet toisistaan. Sinne sijoittuu myös ulkoilureitti.

Tolkinkylänmäki-virkistysalueella pieni soistuma on merkitty kaavakartalle luo-merkinnällä.

Liikennealueet

Tolkinkyläntie on suojeltava tie, joka on paikallishistoriallisesti merkittävä. Tien nykyinen luonne ja linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Asemakaavassa katualueen leveys on 9 m, mikä sisältää myös avo-ojat ja sallii turvallisuussyistä tien pienen leventämisen. Tie tulee säilyttää sorapintaisena.

Padisentien päässä on korotettu ja kivetty, aukiomainen pääte. Tie jatkuu jalankulun ja pyöräilyn katuna Tolkinkylänpolulle.

Apotinpolun jalankulun ja pyöräilyn katu sijoittuu puoliksi tälle Ylästö 8:n asemakaava-alueelle ja puoliksi Ylästö 7:n asemakaava-alueelle. Sitä reunustavat asuinrakennus, autosuojat ja puurivi.

Näkymä Padisentien päästä kohti avointa maisemaa.
(Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy)

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

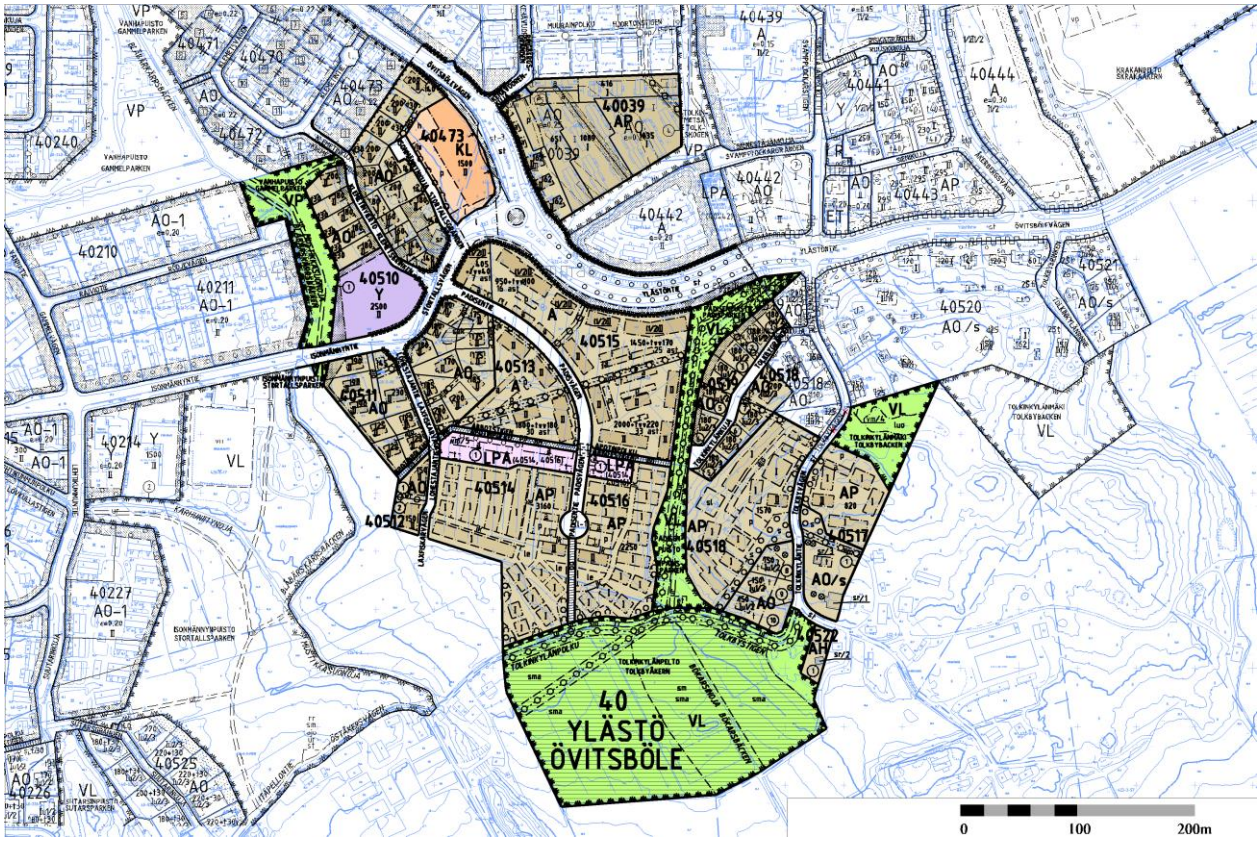
Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Suunnitelma säilyttää valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot, varmistaa osaltaan tonttimaan riittävyyttä, sijoittuu joukkoliikenteen palvelualueelle. Erityisesti Helsingin seudulla tavoitteena on tukea olemassa olevaa kyläverkkoa ohjaamalla rakentamista kylien yhteyteen, tukea yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja riittävän asuntotuotannon järjestämistä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Ylästön pientaloaluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 120 kappaletta arviolta noin 230 uudelle asukkaalle.



Yhdistelmäkartta Ylästö 8 -kaava-alueesta ja Ylästö 7 -kaava-alueesta.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Ylästön kaupunginosaan, Tolkinkylään ja sen länsipuolelle. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo kylämäistä kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Ylästöntien ja Isonmännyntien joukkoliikennelinjojen tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kuva Ylästö 7:n ja Ylästö 8:n asemakaavaehdotusten mukaisesta rakenteesta.

Kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue ja yleiskaavan määrittelemä maisemallisesti arvokas alue säilyttävät eheytensä. Jokilaakso säilytetään rakentamattomana ja merkitään avoimena hoidettavaksi. Puustoa merkitään sekä säilytettäväksi että istutettavaksi maisemakuvan kannalta olennaisilla paikoilla. Rakennusten koko, korkeus ja värimaailma on harkittu kokonaisuuteen sopiviksi.

Kaupunkikuva

Tolkinkylässä uudisrakentaminen täydentää ja tiivistää vanhaa kylärakennetta kuitenkin säilyttäen nykyisen ympäristön oleellisia piirteitä ja rakennuksia. Uudisrakennusten mittakaava ja muotokieli on sovitettu ympäröivään rakenteeseen.

”Peltokylässä” uusi rakentaminen luo uutta kaupunkikuvaa, kun rakentamaton alue rakennetaan. Silti pellonreunan maisema säilyy luontevana rakennetun ja avoimen ympäristön rajana.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee viisi uutta erillispientaloa ja noin 115 rivi- tai pientaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Alueelle ei tule uusia työpaikkoja tai palveluita. Asukasmäärän lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Ylästön palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen, ja toisaalta lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Isonmännyntien varteen on Ylästö 7 -asemakaavassa osoitettu paikka päiväkotia varten ja Ylästön koulua laajennetaan lähivuosina. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä. Kaava-alue liittyy pohjoispuoliseen Ylästö 7 -kaavan alueeseen ja pääosa liikenne- ja vesihuoltoyhteyksistä rakennetaan sen jatkoksi. Tämän kaavan alueelle päättyvät Padisentie ja Lohestajantie. Lisäksi suojeltu Tolkinkyläntie palvelee tämän kaavan kortteleita. Kevyen liikenteen reittejä rakennetaan lisää. Katujen ja viheralueiden rakentamiskustannukset ovat Ylästö 8:n kaava-alueen osalta noin puoli miljoonaa euroa.

Ne maanomistajat, jotka saavat kaavan myötä yli 500 k-m² rakennusoikeutta, osallistuvat kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin maankäyttösopimuksilla.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, jotka todennäköisesti edustavat ylästöläistä keskivertoa ja ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Isonmännynpuiston, käyttöä. Asemakaavalla lisätään virkistysalueiden määrää. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Ylästöntien ja Isonmännyntien bussipysäkeistä.

Ratkaisu lisää hieman alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Alueelle on suunniteltu kaksi uutta tonttikatua: Padisentie ja Lohestajantie. Lohestajantie kulkee suunnittelualueen lävitse ja Padisentie on suunnittelualueelle päättyvä katu.

Padisentien varteen on suunniteltu yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Kevyen liikenteen väylä jatkuu Padisentien kääntöpaikalta Tolkinkylänpolulle. Padisenpuiston ja Isonmännynpuiston välille on kaavoitettu kevyen liikenteen väylä. Tämä sijoittuu puoliksi suunnittelualueelle.

Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä mm. historiallisella ja suojellulla Tolkinkyläntiellä, jonka leventämiseen on varauduttu liikenneturvallisuussyystä. Yhteydet Tikkurilan ja Myyrmäen keskustoihin, Aviapoliksen asemalle ja Ylästöntien ja Lentoasemantien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat.

Vesihuolto

Kaava-alueelle rakennetaan uutta vesihuoltoa Padisentielle, Lohestajantielle Tolkinkyläntielle ja Tolkinkylänpolun eteläpuolelle. Verkosto kytketään alueen pohjoispuoleisen kaava-alueen suunniteltuihin uusiin vesihuoltoverkostoihin. Lohestajantieltä johdetaan hulevesiviemäri ja kadun tulvareitti tonttien välistä kaava-alueen länsipuoliseen puistoon, jossa vedet päätyvät Mustikkasuonojaan. Tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa tulee pinnantasauksessa huomioida tulvareitti kadulta puistoon.

Koko Vantaata palveleva runkolinja jää Padisenpuistoon ja kaavan eteläosan peltoalueelle. Viheralueen tilavarauksessa on varauduttu uuteen runkolinjaan nykyisen runkolinjan viereen. Tämän toteutumisesta ei ole kuitenkaan tässä vaiheessa varmuutta, eikä sen kustannuksia ole laskettu kaavan aiheuttamiin vesihuoltokustannuksiin.

Kaava-alueelle tulee alustavan arvion mukaan uutta vesijohtoa ja jätevesiviemäriä 536 m ja uutta hulevesiviemäriä 636 m. Kaava-alueen vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviota 745 000 €.

Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontteja, joissa on alle kolme asuntoa, ei vaadita viivytystä, joskin myös heitä suositellaan imeyttämään ja viivyttämään hulevesiä ennen johtamista yleiseen verkostoon sekä suunnittelemaan tulvareitti yleisille alueille.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu pääasiassa viljelykäytöstä poistuneelle pellolle ja osittain metsäiselle mäelle, jonka puusto on vaihtelevan ikäistä ja laatuista. Metsäalueen merkittävimmät yksittäispuut ja puuryhmät säilytetään. Alueella olevaan, lepakoidenkin asuttamaan rintamamiestaloon kohdistuvista toimenpiteistä ratkaisun tekee Uudenmaan ELY-keskus tai muu, lepakoiden suojelusta vastaava viranomainen.

Kaavamääräyksillä on huolehdittu siitä, että rakentaminen sijoittuisi nykyiseen maisemakuvaan mahdollisimman luontevasti, ja että pihoista tulisi kauniita ja toimivia. Mm. maaston muotoilusta on annettu määräyksiä.

Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuessa läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan huomattavasti nykyisestä, jolloin myös virtaamat alueelta kasvavat. Valuma-aluerajaus tulee hulevesiviemäröinnin johdosta muuttumaan, koska peltoalueen hulevedet tullaan ohjaamaan pelto-ojien sijasta Mustikkasuonojaan. Tolkinkyläntien ympäristön hulevedet tullaan ohjaamaan Tolkinkylänpolun eteläpuoleisen pelto-ojan kautta Vantaanjokeen. Virtaamien kasvua tullaan rajoittamaan viivyttämällä hulevesiä tonteilla ennen hulevesien johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä.

Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna rakennusten korjaaminen, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen asukkaiden ja toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt.

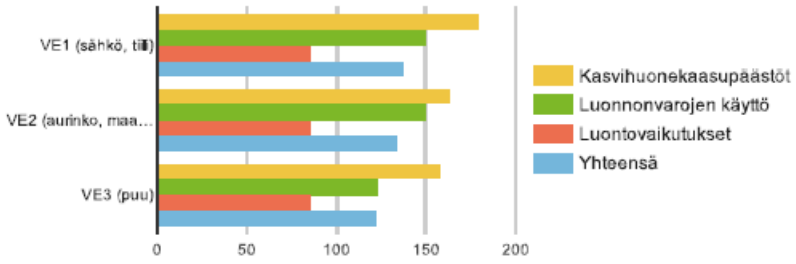
Ilmastovaikutuksia arvioitiin määrällisesti KEKO-työkalulla (kaavoituksen ekotehokkuuslaskuri), joka laskee rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten ja asumisen energiankulutuksen, asukkaiden henkilöliikenteen sekä maankäytön (hiilinielujen) muutoksen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla tarkasteltuna.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla ovat laskurin mukaan yhteensä noin 25 780 tonnia CO2-ekvivalenttia. Suurin päästölähde on rakennusten

rakentaminen ja kunnossapito (44 %), seuraavaksi suurimmat asukkaiden henkilöliikenne (26 %) ja rakennusten energiankulutus (21 %). Maankäytön muutos tuottaa 5 % ja infra noin 4 % kaavan toteuttamisen päästöistä.

Vertailun vuoksi ilmastovaikutukset laskettiin myös kahdelle vaihtoehtoiselle ratkaisulle, joiden avulla tarkasteltiin uusiutuvan energian hyödyntämisen ja puurakentamisen vaikutuksia päästöihin. Maalämmön, aurinkoenergian ja ilmalämpöpumppujen avulla kokonaispäästöt olisivat 8 % pienemmät. Mikäli kaikki rakennukset rakennettaisiin puurunkoisina, vähenisivät päästöt 11 %.

Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti ei ole ihanteellinen, sillä alueella liikkuminen perustuu yksityisautoiluun. Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä, mutta asemakaavamuutoksen toteuttamisen sekä käytön aikaisia päästöjä on kuitenkin mahdollista pienentää monin tavoin. Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita tai kierrätysmateriaaleja rakennuksissa, edistämällä vähäpäästöisiä liikkumismuotoja ja tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla sekä maa- ja ilmalämpöpumpuilla.



	VE1 (sähkö, tiili)	VE2 (aurinko, maalämpö)	VE3 (puu)
Kasvihuonekaasupäästöt	178	164	159
Luonnonvarojen käyttö	150	150	124
Luontovaikutukset	86	86	86
Yhteensä	138	133	123

Kokonaistehokkuus (KEKO)

4.5 NIMISTÖ

Nimistön aihepiirI

Tolkby mainitaan 1417 Tolkoby, kun kylässä käytiin käräjiä Padisen luostarin munkkeja vastaan. Kylännimi viittaa tulkkiin, jota tarvittiin käräjillä ja muissakin hallintoasioissa. Lähellä olivat myös Kirkonkylä (kirkko), Veromiehenkylä (verottaja) ja Tuomarinkylä (tuomari). 1496 mainitaan Henrich Tolch Tukholmasta tulleen perinnön yhteydessä. Tallinnaankin oli yhteyksiä talonpoikaispurjehduksen vuoksi. Kylän suomalaiseksi nimeksi annettiin 1957 *Tolkinkylä*, mutta vanhastaan sanottiin myös Tulkinkylä.

Nykyiset nimet

- *Itäpellontie*, Österåkersvägen, on osa Suurta rantatietä. 1958 Vantaanjoen rantaan vievä tie. Nimi perustuu tien eteläpuoliseen pellon nimeen, 1699 Öster åkern, 1894 Österåkarne. Tie

ylittää Mustikkasuonojan, jossa on kahlaamo. Siksi osalle taloja ajetaan Lehtikummuntien kautta ja osalle Tolkinkyläntien kautta.

- *Tolkinkylänmäki*, Tolkbybacken, 2003, lähivirkistysalue, liittyy Tolkinkyläntiehen. 1761 Rågårds Backe ja etelämpänä pelto Rågårds åkern, jotka viittaavat kahtia jaettuun taloon, nykyisin Tallbacka ja Fridhem.
- *Tolkinkyläntie*, Tolkbyvägen 1984, vanha kylätie.

Uudet nimet

- *Apotinpolku*, Abbotstigen, liittyy Padisen luostarin aihepiiriin. Kuningas Maunu Eerikinpojan kirjeessä 1351 mainittu apotti Nikolaus Risebiter johti Viron kansannousun 1343 jälkeen Padisen luostarin jälleenrakennustöitä ja suosi sinne ruotsalaisasutusta. Hän oli apottina 1345 – 76 ja oli Baltian vaikutusvaltaisimpia miehiä. Maunu Eerikinpoika tarvitsi hänen tukeaan luodessaan 1350 – 51 liittoutumaa Novgorodia vastaan; tästä syystä hän luovutti Padisen luostarille patronaattioikeudet Porvoon, Pernajan ja Sipoon seurakuntiin sekä Vantaanjoen kalastusoikeudet. Helsingin pitäjä lienee syntynyt apotti Risebiterin johdolla.
- *Lohestajantie*, Laxfiskarvägen Padisen sisterssiläisluostarin munkit eivät syöneet lihaa vaan kalaa ja heillä oli lohenkalastusoikeus Vantaanjoen koskiin. Siksi myös Vantaan vaakunassa on lohenpyrstö.
- *Padisentie*, Padisvägen. Tolkinkylässä käytiin käräjät 1417 Padisen luostarin munkkeja vastaan, koska he olivat kalastaneet vastoin Vantaanjoen kalastusoikeuksia. Kuningas Mauno Eerikinpoika antoi 1351 virolaiselle Padisen luostarille patrionaattioikeuden eli kirkkoherran nimittämisoikeuden Porvoon kirkkokuntaan ja lohenkalastusoikeuden Vantaanjoen koskiin. Oikeus oli voimassa 1351 – 1428, jolloin luostarin munkit liikkuivat Helsingin seudulla, tekivät lähetystyötä ja lohestivat. Helsingin pitäjä syntyi ilmeisesti lahjoituksen voimassa ollessa, 1300-luvun loppupuolella, koska pitäjän kirkko mainitaan 1401. Lahjoitus lakkasi, kun luostari menetti merkitystään. Helsingin maalaiskunnalla oli vuonna 1957 Padiseen ystävyyssuhde, jota ei silloisissa ulkopoliittisissa oloissa voitu virallistaa.
- *Padisenpuisto*, Padisparken 2003.
- *Tolkinkylänpelto*, Tolkbyåkern Vanhaa kyläpeltoa, osa laajempaa yleiskaavan virkistysaluetta. 1761 Rågårds åkern.
- *Tolkinkylänpolku*, Tolkbystigen Itäpellontien itäosalle ei ole ajoyhteyttä länsiosalta kahlaamon vuoksi. Siksi itäosasta Tolkinkylänpolku.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi alleviivatut, uudet nimet 8.3.2005. Padisenpuisto-nimeä on käsitelty nimistöryhmässä myös 7.11.2011 ja 30.1.2012. Apotinpolku on käsitelty nimistöryhmässä 9.11.2015 ja Tolkinkylänpelto 15.52017.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Anitta Pentimikko, kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto, kaupunkisuunnittelu
Merja Häsänen, kaupunkisuunnittelu
Laura Muukka, kaupunkisuunnittelu
Elina Ekroos, kaupunkisuunnittelu
Vuokko Rova, kaupunkisuunnittelu
Mikko Järvi, kaupunkisuunnittelu
Paula Kankkunen, kaupunkisuunnittelu
Anna-Mari Kangas, kaupunkisuunnittelu
Anna-Liisa Vanhala, kaupunkisuunnittelu
Sinikka Rantalainen, ympäristökeskus
Susanna Paavola, kaupunginmuseo
Elina Terävä, kaupunginmuseo
Andreas Koivisto, kaupunginmuseo
Elina Kettunen, kuntatekniikka (vesihuolto)
Harri Keinänen, kuntatekniikka (vesihuolto)
Satu Nätynki, kuntatekniikka (viheralueet)
Pirjo Salo, kuntatekniikka (liikenne)
Emma Lottanen, kuntatekniikka (geotekniikka)
Tomi Henriksson, yrityspalvelut (asuminen)
Armi Vähä-Piikkiö, yrityspalvelut (sopimukset)
Mika Vähämaa, kuntatekniikka (sopimukset)
Kimmo Lehtola, rakennusvalvonta

Arto Toikkanen, T2H Rakennus
Henri Huhdanpää, T2H Rakennus
Lasse Heikkilä, T2H Rakennus
Tero Sinisalo, Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy
Roope Hannonen, Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 5. päivänä kesäkuuta 2017.

Merja Häsänen
asemakaavasuunnittelija, arkkitehti

Anitta Pentinmikko
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKKEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		28.04.2017
Kaavan nimi	402500 Ylästö 40		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.03.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092402500
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,4671	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	9,4671
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	**9,4671**	**100,0**	**8550**	**0,09**	**9,4671**	**8550**
A yhteensä	4,3612	46,1	8550	0,20	4,3612	8550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,3310	45,7	0		4,3310	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7749	8,2	0		0,7749	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

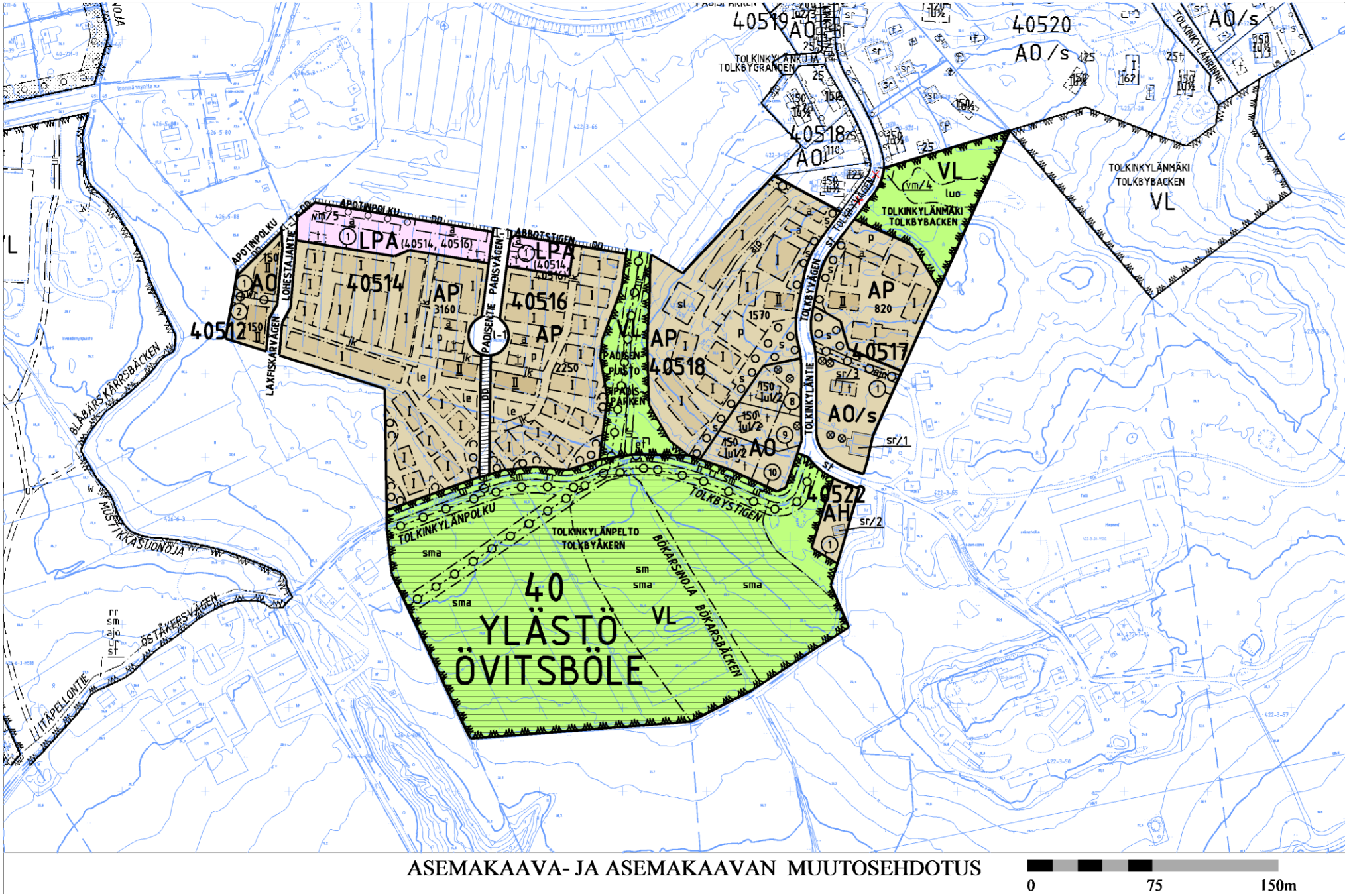
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	3	177	3	177

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**9,4671**	**100,0**	**8550**	**0,09**	**9,4671**	**8550**
A yhteensä	4,3612	46,1	8550	0,20	4,3612	8550
AP	3,5459	81,3	7800	0,22	3,5459	7800
AO	0,7386	16,9	750	0,10	0,7386	750
AH	0,0767	1,8	0		0,0767	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,3310	45,7	0		4,3310	0
VL	4,3310	100,0	0		4,3310	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7749	8,2	0		0,7749	0
Kadut	0,3523	45,5	0		0,3523	0
Kev.liik.kadut	0,1009	13,0	0		0,1009	0
LPA	0,3217	41,5	0		0,3217	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**	**177**	**3**	**177**
Asemakaava	3	177	3	177


40519
AO
40520
AO/s
TOLKINKYLÄNKUJA
TOLKBYGRÄNDEN
40518
AO
TOLKINKYLÄNMÄKI
TOLKBYBACKEN
VL
APOTINPOLKU
LPA (40514, 40516)
ABBOTSTIGEN
40514
AP
3160
40516
AP
2250
40512
AO
LOHESTAJANTIE
LAXFISKARVÄGEN
PADISENTIE
PADISVÄGEN
PADISEN PUISTO
PADIS-PARKEN
AP
40518
TOLKINKYLÄNTIE
TOLKBYVÄGEN
AP
820
40517
AO/s
sr/3
sr/1
AO
sr/2
40522
AH
BLÅBÄRSKÄRRSBÄCKEN
MUSTIKKASUONOJA
TOLKINKYLÄNPOLKU
TOLKINKYLÄNPELTO
TOLKBYÅKERN
TOLKBYSTIGEN
BÖKARSMOJA
BÖKARSBÄCKEN
ÖSTÅKERSVÄGEN
LIITAPELLONTIE
40
YLÄSTÖ
ÖVITSBÖLE
VL
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 1 / 5
402500	15.5.2017	684495, 684496, 685495, 685496

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 40 Ylästö

YLÄSTÖ 8

Asemakaava
Korttelit 40512, 40514, 40516, 40517, 40522 ja osa korttelia 40518 sekä katu- ja virkistysalueet.
Asemakaavan muutos
Suojelualueen rajan poistaminen kaupunginosassa 40, Ylästö.

Tonttijako
Korttelit 40512, 40514, 40516, 40522 ja osa kortteleita 40517 ja 40518.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 40 Övitsböle

ÖVITSBÖLE 8

Detaljplan
Kvarteren 40512, 40514, 40516, 40517, 40522 och del av kvarteret 40518 samt gatu- och rekreationsområden.
Ändring av detaljplanen
Avlägsnande av skyddsområdets gräns i stadsdel 40, Övitsböle.

Tomtindelning
Kvarteren 40512, 40514, 40516, 40522 och del av kvarteren 40517 och 40518.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AP Asuinpientalojen korttelialue.

Rakennusoikeus
Korttelialueelle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumiseen liittyviä varastotiloja, lasitettuja terasseja, viherhuoneita ja autosuojia yhteensä enintään 20 % rakennusoikeudesta.

Väestönsuojat sekä kiinteistötekniset, jätehuoltoa ja kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennukset
Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu.

Suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttöön.

Kortteleissa 40517 ja 40518 asuinrakennuksessa saa olla korkeintaan 3 asuntoa. Päärakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8 metriä.

Korttelissa 40518 rakennukset tulee sijoittaa maaston mukaan ja tarvittaessa porrastaa rinteeseen.

Kortteleissa 40517 ja 40518 asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Katossa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5. Rakennuksen julkisivun tulee olla punamullattua tai punamullan väriseksi peittomaalattua pystyrimalaudoitusta. Värin sävyn tulee vaihdella eri taloryhmien kesken.

Kortteleissa 40517 ja 40518 autosuojissa ja talousrakennuksissa tulee olla joko harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä tai huopaa, tai lapekatto, joka on viherkatto. Katossa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2 - 1:3. Julkisivut tulee punamullata tai peittomaalata punamullan värisellä tai tummanharmaalla maalilla.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.

Byggrätt
I kvartersområdet får man utöver den anvisade byggrätten bygga förrådsutrymmen i anslutning till boendet, inglasade terrasser, grönrum och carportar på sammanlagt högst 20 % av byggrätten.

Skyddsrum och fastighetstekniska utrymmen för avfallshantering och återvinning får byggas utöver den anvisade byggrätten.

Byggnader
Byggnadernas fasadmaterial ska bestå av trä.

I planeringen ska beredskap vidtas för användning av solenergi.

I kvarteren 40517 och 40518 får bostadshuset omfatta högst 3 bostäder. Huvudbyggnadens stomdjup får vara vara högst 8 meter.

I kvarteret 40518 ska byggnaderna placeras enligt terrängen och vid behov terrasseras i sluttningen.

I kvarteren 40517 och 40518 ska bostadshuset ha sadeltak, av svart eller mörkgrå falsad plåt. Taket ska ha öppen takfot i kulören målarvitt eller i en ljusare ton än fasaden. Taklutningen ska vara 1:1,5. Byggnadens fasad ska bestå av stående locklistpanel som är målad med rödockra eller täckmålad i rödockrakulör. Färgtonern ska variera mellan olika husgrupper.

I kvarteren 40517 och 40518 ska carportarna och ekonomibyggnaderna ha antingen sadeltak av svart eller mörkgrå falsad plåt eller filt, eller ett sluttande gröntak. Taket ska ha öppen takfot i kulören målarvitt eller i en ljusare ton än fasaden. Taklutningen ska vara 1:2 - 1:3. Fasaderna ska målas med rödockra eller täckmålas med rödockrafärgad eller mörkgrå målarfärg.

2 / 5

Kortteleissa 40514 ja 40516 asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Katossa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 - 1:2. Autosuojissa ja talousrakennuksissa tulee olla joko harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä tai huopaa, ja jonka kaltevuus on 1:2 - 1:3, tai lapekatto, joka on viherkatto. Julkisivuvärityksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Värityksen tulee vaihdella eri taloryhmien kesken. Korttelikohtaisesti tulee laatia värityssuunnitelma, jolla varmistetaan värien yhteensopivuus.

Pihat
Pihasuunnittelussa on käytettävä ammattitaitoista suunnittelijaa.

Jyrkkiä luiskia on vältettävä. Korot on tasattava luontevasti maisemaan. Korkeustasoja erotetaan tarvittaessa tukimuureilla.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet ja yhteisöllisyys.

Tontit aidataan Padisenpuistoa vasten pensasaidalla.

Kortteleissa 40517 ja 40518 tonteilla saa katua vasten olla ainoastaan kylmäkivimuuri ja toista tonttia vasten joko pensaita tai kylmäkivimuuri.

Kortteleissa 40517 ja 40518 rakennusten välissä tulee säilyttää kookkaita yksittäispuita. Kasvilajeina tulee suosia metsäiseen ympäristöön sopivia kasvilajeja.

Kortteleissa 40514 ja 40516 Tolkinkylänpolkua vastaan olevilla pihoilla kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiirin kasveja.

Padisentien ja Lohestajantien varret tulee rajata pensasaidoin.

Asvalttipäällystettä ei saa käyttää.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Pysäköinti
Pysäköintialueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava siitä, ettei pysäköitävien autojen valot häikäise asukkaita.

Kortteleissa 40517 ja 40518 autopaikkojen vähimmäismäärät:
alle 10 asuntoa/tontti: vähintään 2 ap/asunto,
vähintään 10 asuntoa/tontti, kun pysäköinti on järjestetty keskitetysti: 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto.

Kortteleissa 40514 ja 40516 autopaikkojen vähimmäismäärä:
1,25 ap/asunto.

Polkupyörien säilytystilaa tulee varata vähintään 1 pp/ 30 k-m².

A0 **Erillispientalojen korttelialue.**

Rakennusoikeus
Kiinteistötekniset, jätehuoltoa ja kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennukset
Suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttöön ja tulisijaan.

Korttelissa 40518 rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivujen tulee olla puuta.

Korttelissa 40518 kullakin tontilla saa olla enintään yksi asunto.

Korttelissa 40518 rakennusten tulee olla paikalleen suunniteltuja ja niiden tulee sopeutua Tolkinkylän rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen tai rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.

Korttelissa 40518 rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 1:1,5 - 1:2. Katossa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Asuinrakennuksen katon tulee olla mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Erillisen autosuojan ja talousrakennuksen katon tulee olla joko mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä tai huopaa, tai loivempi lapekatto, joka on viherkatto. Rakennuksen julkisivun tulee olla punamullattua tai punamullan väriseksi peittomaalattua pystyrimalaudoitusta.

I kvarteren 40514 och 40516 ska bostadshuset ha sadeltak som består av svart eller mörkgrå falsad plåt. Taket ska ha öppen takfot i kulören målarvitt eller i en ljusare ton än fasaden. Takets lutning ska vara 1:1,5 - 1:2. Carportarna och ekonomibyggnadena ska ha antingen sadeltak av svart eller mörkgrå falsad plåt eller filt med lutningen 1:2 - 1:3 eller ett sluttande gröntak. Fasadernas färgsättning ska vara intensiv, omväxlande och gå i varma toner. Färgsättningen ska variera mellan olika husgrupper. För varje enskilt kvarter ska en färgsättningsplan utarbetas för att garantera att färgerna matchar varandra.

Gårdarna
En yrkeskunnig planerare ska anlitas för gårdsplaneringen.

Branta slänter ska undvikas. Förhöjningar ska jämnas ut genom en naturlig anpassning till landskapet. Höjdnivåer åtskiljs vid behov med stödmurar.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdarna utarbetas. Vid planeringen av gårdarna ska behoven hos användare i olika åldrar och gemenskap beaktas.

Tomterna inhägnas med en häck mot Padisparken.

I kvarteren 40517 och 40518 får tomterna mot gatan endast ha en kallstensmur och mot den andra tomten antingen buskar eller en kallstensmur.

I kvarteren 40517 och 40518 ska högväxta enskilda träd bevaras mellan byggnaderna. Växtarter som är lämpade för en skogbevuxen miljö ska gynnas som växtarter.

I kvarteren 40514 och 40516 ska på gårdar mot Tolkbystigen traditionella gårdsväxter gynnas som växtarter.

Padisvägen och Laxfiskarvägen ska kantas med häckar.

Asfaltbeläggning får inte användas.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Parkering
I planeringen och byggandet av parkeringsområden ska man se till att ljusen från bilar som parkeras inte bländar de boende.

Minimiantalet bilplatser i kvarteren 40517 och 40518:

mindre än 10 bostäder /tomt: minst 2 bp/bostad,
åtminstone 10 bostäder/tomt, när parkeringen organiserats centraliserat: 1 bp/80 m²-vy, dock minst 1,5 bp/bostad.

Minimiantalet bilplatser i kvarteren 40514 och 40516:

1,25 bp/bostad.

Minst 1 cykelplats/30 m²- vy ska reserveras i förvaringsutrymme för cyklar.

Kvartersområde för fristående småhus.

Byggrätt
Fastighetstekniska utrymmen för avfallshantering och återvinning får byggas utöver den anvisade byggrätten.

Byggnader
I planeringen ska beredskap vidtas för användning av solenergi och för en eldstad.

I kvarteret 40518 ska byggnaderna konstrueras av trä och fasaderna ska vara av trä.

I kvarteret 40518 får det finnas högst en bostad på varje tomt.

I kvarteret 40518 ska byggnaderna vara planerade för platsen och de ska passa in i Tolkbys miljö av byggnads- och kulturhistorisk betydelse. Till bygglovsansökan ska en utredning bifogas som visar hur byggnaden eller konstruktionerna passar in i miljön.

I kvarteret 40518 ska byggnaden ha sadeltak med lutningen 1:1,5 - 1:2. Taket ska ha öppen takfot i kulören målarvitt eller i en ljusare ton än fasaden. Bostadshusets tak ska bestå av svart eller mörkgrå falsad plåt. Den fristående carporten och ekonomibyggnadens tak ska bestå av antingen svart eller mörkgrå falsad plåt eller filt, eller ett mindre brant sluttande tak, som är ett gröntak. Byggnadens fasad ska bestå av stående locklistpanel som är målad med rödockra eller täckmålad i rödockrakulör.

	Korttelissa 40512 rakennuksessa tulee olla harjakatto ja avoräystäät. Katemateriaalin tulee olla mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2. Julkisivuvärityksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen.	I kvarteret 40512 ska byggnaden förses med sadeltak och öppen takfot. Takmaterialet ska bestå av svart eller mörkgrå falsad plåt. Takets lutning ska vara 1:2. Fasadernas färgsättning ska vara intensiv, omväxlande och gå i varma toner.
	Pihat Asvalttipäällystettä ei saa käyttää.	**Gårdarna** Asfaltbeläggning får inte användas.
	Korttelissa 40518 piha tulee toteuttaa puutarhamaisena. Kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiirin kasveja.	I kvarteret 40518 ska gården byggas så att den är trädgårdsliknande.Traditionella gårdsväxter ska gynnas som växtarter.
	Korttelissa 40518 tontit tulee rajata matalalla pensasaidalla tai kylmäkivimuurilla katuun ja puistoon nähden.	I kvarteret 40518 ska tomterna avgränsas med en låg häck eller med en kallstensmur mot gatan och parken.
	Lohestajantien varsi tulee rajata pensasaidalla.	Laxfiskarvägen ska kantas med en häck.
	Pysäköinti Autopaikkojen vähimmäismäärä: vähintään 2 ap/asunto, joista vähintään toinen autopaikka tulee sijoittaa autosuojaan.	**Parkering** Minimiantalet bilplatser: minst 2 bp/bostad, varav minst den ena ska placeras i en carport.
AH	**Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.**	**Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.**
	Aluetta tulee kehittää kortteleiden 40517 ja 40518 asukkaiden yhteistilana.	Området ska utvecklas som gemensamt utrymme för de boende i kvarteren 40517 och 40518.
	Asvalttipäällystettä ei saa käyttää.	Asfaltbeläggning får inte användas.
	Kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiirin kasveja.	Traditionella gårdsväxter ska gynnas som växtarter.
LPA	**Autopaikkojen korttelialue.**	**Kvartersområde för bilplatser.**
	Pysäköintialueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava siitä, ettei pysäköitävien autojen valot häikäise asukkaita.	I planeringen och byggandet av parkeringsområden ska man se till att ljusen från bilar som parkeras inte bländar de boende.
	Kortteleissa 40514 ja 40516 autosuojissa ja talousrakennuksissa tulee olla joko harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä tai huopaa, tai lapekatto, joka on viherkatto. Katon kaltevuus on 1:2 - 1:3. Julkisivuvärityksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Värityksen tulee vaihdella kuten asuinrakennuksissa. Korttelikohtaisesti tulee laatia värityssuunnitelma, jolla varmistetaan värien yhteensopivuus.	I kvarteren 40514 och 40516 ska carportarna och ekonomibyggnaderna ha antingen sadeltak av svart eller mörkgrå falsad plåt eller filt, eller ett sluttande gröntak. Taklutningen är 1:2 - 1:3. Fasadernas färgsättning ska vara intensiv, omväxlande och gå i varma toner. Färgsättningen ska variera på samma sätt som i bostadshusen. För varje enskilt kvarter ska en färgsättningsplan utarbetas för att garantera att färgerna matchar varandra.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.	I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
①	**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.**
4.0	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
YLÄS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
40518	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
PADISENTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
TOLKINKYLÄNPO	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
3160	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
I	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**
I u1/2	**Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.**	**Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
a	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**

vm	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	vm/4 Muuntamon seinien ulkopinnan tulee olla punamullan tai tumman harmaan väristä pystyrimalaudoitusta. Kattomuodon tulee olla harjakatto ja katemateriaalin mustaa tai tummanharmaata huopaa tai peltiä.	vm/4 Utsidan av transformatorstationens väggar ska bestå av rödockrafärgad eller mörkgrå stående locklistpanel. Takformen ska vara sadeltak och takmaterialet svart eller mörkgrå filt eller plåt.
	vm/5 Muuntamon seinien ulkopinnan tulee olla käsitelty kuten autosuojien ja talousrakennusten korttelissa 40514. Kattomuodon tulee olla samanlainen kuin autosuojien.	vm/5 Utsidan av transformatorstationens väggar ska vara behandlad på samma sätt som hos carportarna och ekonomibyggnaderna i kvarteret 40514. Takformen ska vara likadan som hos carportarna.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
et	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Rakennukset ja laitokset on sovitettava kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen maisemaan. Rakennuksissa seinien ulkopinnan tulee olla punamullan tai tumman harmaan väristä pystyrimalaudoitusta. Kattomuodon tulee olla harjakatto ja katemateriaalin mustaa tai tummanharmaata huopaa tai peltiä.	Byggnader och anläggningar ska anpassas till det kulturhistoriskt värdefulla landskapet. Utsidan av byggnadernas väggar ska bestå av rödockrafärgad eller mörkgrå stående locklistpanel. Takformen ska vara sadeltak och takmaterialet svart eller mörkgrå filt eller plåt.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
l-1	Alueen osa, joka tulee korottaa ja laatoittaa tai kivetä.	Områdesdel som skall höjas och beläggas med plattor eller sten.
	Alueen valaistuksen tulee olla omintakeinen.	Områdets belysning ska vara särpräglad.
rr	Ohjeellinen ratsastusreitti.	Riktgivande ridrutt.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
wr	Hulevesireitti.	Dagvattenled.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
s	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
	Pensaslajeina on käytettävä perinteisiä, kukkivia pensaita.	Traditionella blommande buskar ska användas som buskarter.
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Puuta ja sen juuria ei saa vahingoittaa.	Trädet och dess rötter får inte skadas.
sma	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
luo	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.
jk	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
(40514, 40516)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.	Område där miljön bevaras.
	Kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiirin kasvilajeja.	Traditionella gårdsväxter ska gynnas som växtarter.

sl

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.

Käytettävissä oleva rakennusoikeus on 150 k-m² siinä tapauksessa, että vanha rintamamiestalo korvataan uudisrakennuksella. Rintamamiestaloa koskeviin rakennustoimenpiteisiin tulee hakea lupa Uudenmaan ELY-keskukselta tai muulta, lepakoiden suojelusta vastaavalta viranomaiselta.

Del av område där ett i naturvårdslagen avsett naturskyddsområde eller naturskyddsobjekt är beläget.

Den tillgängliga byggrätten är 150 m²-vy i det fall att det gamla frontmannahuset ersätts med en nybyggnad. Tillstånd för byggnadsåtgärder gällande frontmannahuset ska ansökas av Nylands NTM-central eller av någon annan myndighet som ansvarar för skydd av fladdermöss.

sm

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget.

Områdesdel där det finns en fast fornlämning som fridlysts enligt lagen om fornminnen. På basis av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra eller på annat sätt göra åverkan på området. För åtgärder och planer som gäller området ska utlåtande begäras av museimyndigheten.

sr

Suojeltava rakennus.

sr/1 Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemakuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kunnostustöissä tulee vaalia alkuperäisiä materiaaleja tai korvata ne alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla.

sr/2 Rakennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kunnostustöissä tulee vaalia alkuperäisiä materiaaleja tai korvata ne alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla.

sr/3 Rakennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kunnostustöissä tulee vaalia alkuperäisiä materiaaleja tai korvata ne alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla.

Byggnad som bör skyddas.

sr/1 En historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på landskapsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som äventyrar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Om reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndigheten konsulteras. Vid iståndsättningsarbeten ska man värna om ursprungliga material eller ersätta dem med material som liknar de ursprungliga materialen.

sr/2 En byggnadshistoriskt och med avseende på bybilden betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som äventyrar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Om reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndigheten konsulteras. Vid iståndsättningsarbeten ska man värna om ursprungliga material eller ersätta dem med material som liknar de ursprungliga materialen.

En byggnadshistoriskt och med avseende på bybilden betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som äventyrar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Om reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndigheten konsulteras. Vid iståndsättningsarbeten ska man värna om ursprungliga material eller ersätta dem med material som liknar de ursprungliga materialen.

st

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

Väg som skall skyddas.
Del av område inom vilken ett lokalhistoriskt betydelsefullt vägavsnitt är beläget. Vägens nuvarande karaktär och sträckning skall bibehållas. Angående områdets byggnads- och skötselplaner skall utlåtande av den lokala museimyndigheten skaffas.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Mätningsavdelningen

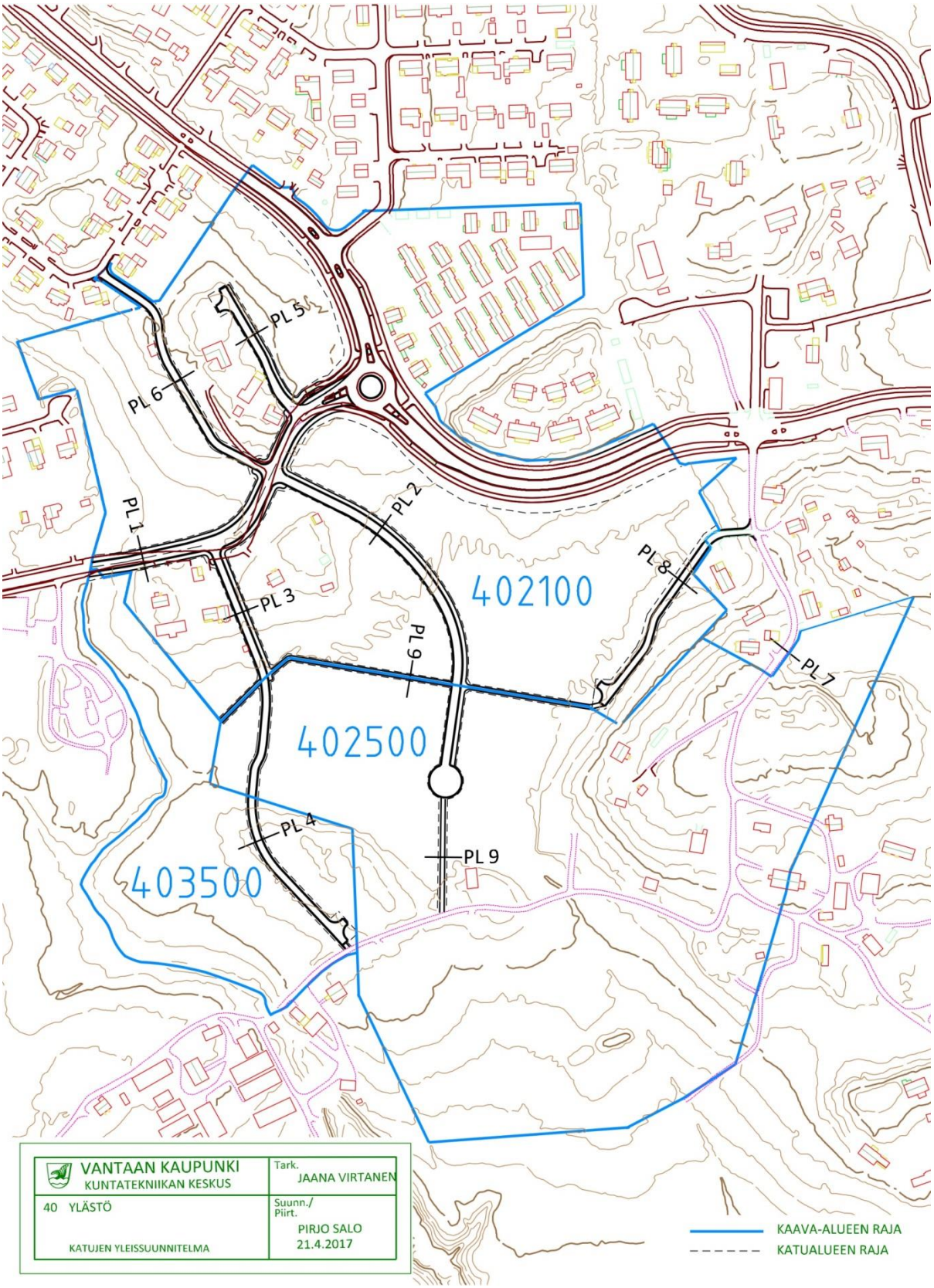
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

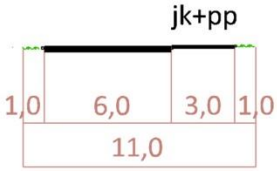
9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET
Kaavat 402100, 402500 ja 43500

PL 1
Isonmännyntie

PL 2
Padisentie



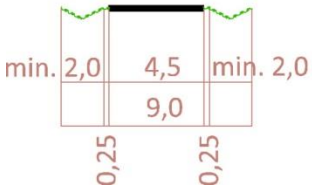
PL 3
Lohestajantien pohjoispää

PL 4
Lohestajantien eteläpää

PL 5
Isonmännynkuja

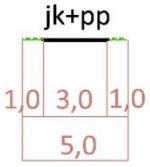
PL 6
Klemetinvierto

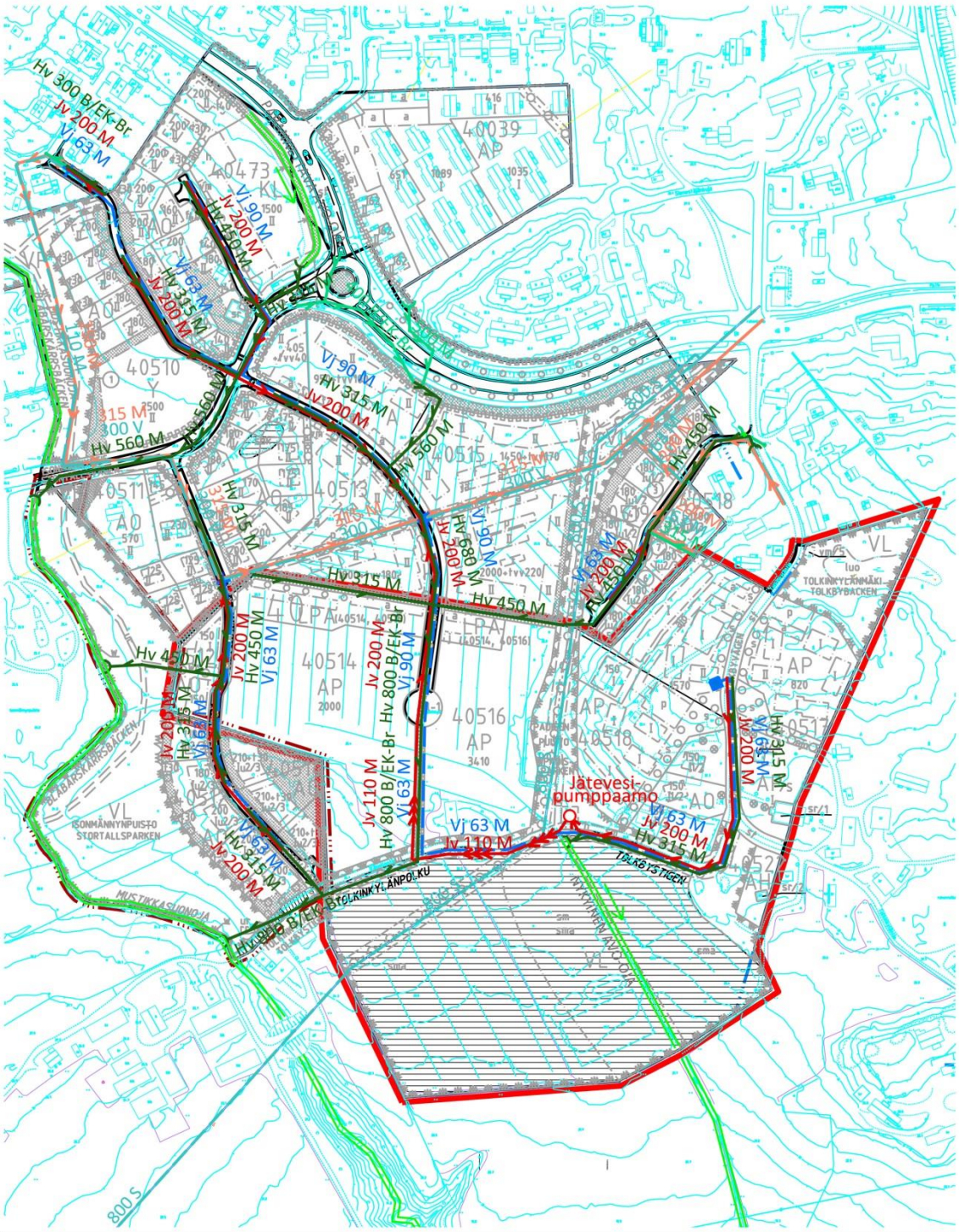
PL 7
Tolkinkyläntie



PL 8
Tolkinkylänkuja

PL 9
Apotinpolku,
Padisentien eteläpää





Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 11.4.2017 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 402800 Ylästö 8 Kaava-alue on rajattu suunnitelmassa punaisella. Suunnitelmassa on esitetty myös ympäröiviä maankäyttöluonnoksia. 0 60 300 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:3000 mittakaava

32 § Maankäyttösopimus / As. Oy Vantaan Katrilli / Asemakaava nro 402500

5025/10.00.01.05/2017
HP/AVP/KK/MVä/HW/ET/JB

As Oy Vantaan Katrillin hakemuksesta on käynnistetty asemakaava nro 402500 sekä tonttijako. Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki ja As Oy Vantaan Katrilli ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. As Oy Vantaan Katrilli luovuttaa kaupungille määräaloja, jotka muodostavat asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

As Oy Vantaan Katrilli (jäljempänä Yhtiö) on hakenut asemakaavan laatimista Ylästön (40.) kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-422-3-43 (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1. Asemakaavalla nro 402500 ja tonttijaolla (jäljempänä asemakaava nro 402500) sopimusalueelle on osoitettu 4 094 k-m^2 asuinpientalojen korttelialuetta (AP).

Asemakaavaan nro 402500 liittyen Vantaan kaupunki sekä Yhtiö ovat neuvotelleet ja sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa** alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Asemakaavaan nro 402500 liittyen kaupunki rakentaa uudet kadut Padisentie ja Lohestajantie sekä vesihuollon runkolinjat sopimusalueelle. Kaupunki rakentaa kadut ja vesihuollon 20 kk kuluessa seuraavan huhtikuun lopusta laskien siitä kun asemakaavat nro 402100, 402500 ja 403500 ovat tulleet voimaan ja Yhtiö on esittänyt Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön.

Kaupungille maksettava maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukainen yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvaus on yhteensä **1 172 053** euroa.

Yhtiöt maksavat yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen (1 172 053 ☐) rahana kaupungille kahdessa erässä siten, että
- 1. erä määrältään **586 027** ☐ maksetaan 2 kuukauden kuluttua asemakaavan nro 402500 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään **586 027** ☐ maksetaan 12 kuukauden kuluttua asemakaavan nro 402500 tultua voimaan.

Yhtiöt luovuttavat Kaupungille summaltaan yhteensä **1 172 053** euron suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavan nro. 402500 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja **Yhtiö** sopivat seuraavaa:

Yhtiö luovuttaa Kaupungille Vantaan kaupungin 40. kaupunginosan kiinteistöstä 92-422-3-43 n. 4 935 m^2:n suuruisen määräalan, joka muodostaa asemakaavan nro. 402500 mukaiset katu- ja lähivirkistysalueet. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteiseen B1.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 21

Kiinteistöjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa As Oy Vantaan Katrillin kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402500 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) tehdä ja allekirjoittaa As Oy Vantaan Katrillin kanssa liitteenä oleva Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta,
b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen luovutuskirja, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402500 on tullut voimaan, ja
c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- Sopimuksen liite A1, sopimusalue
- Sopimuksen liite B1, esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: kiinteistöjohtaja va. Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA,/ As. Oy Vantaan Katrilli

Asemakaava nro 402500 ja tonttijako, Ylästö 8 (päivätty xx.x.2017).

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

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

ja

1.2 **As Oy Vantaan Katrilli** (Y: 2222776-7)
c/o Skanska Talonrakennus Oy
PL 114, 00101 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. TAUSTAA

Yhtiö on hakenut asemakaavan laatimista omistamalleen kiinteistölle 92-422-3-43 (jäljempänä sopimusalue). Asemakaavalla nro 402500 ja tonttijaolla (jäljempänä Asemakaava nro 402500) sopimusalueelle tulee asuinpientalojen korttelialuetta (AP) yhteensä 4094 k-m^2.

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Yhtiö sopivat Asemakaavan nro 402500 sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista seuraavaa:

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 402500:n mukaisesti edellyttää Padisentien ja Lohestajantien sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:
Asemakaavojen nro 402100, 402500 ja 403500 tultua voimaan ja Yhtiön esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, Kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

Kortteleiden 40512, 40514 ja 40516 suunnittelussa on huomioitava Lohestajantien ja Padisentien tuleva korkeusasema. Yhtiö antaa luvan sijoittaa Lohestajantien ja Padisentien katurakenteiden luiskia edellä mainittujen kortteleiden puolelle. Kaupunki antaa kortteleiden rakentamisvaiheessa Yhtiölle vastavuoroisen luvan luiskata kortteleiden maanpintaa katualueen puolelle siten, että lopullinen painanne muodostuu katusuunnitelmassa esitettyyn kohtaan katualueen puolelle.

Puistoalueiden rakentaminen toteutetaan myöhemmin Kaupungin toimesta ja kustannuksella. Rakentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen kortteleiden rakentuminen.

Mikäli Kaupunki katsoo aiheelliseksi nimetä erillisen seurantaryhmän, koordinaattorin tms. Asemakaavojen nro. 402100, 402500 ja 403500 toteuttamisen sujuvoittamiseksi, sitoutuu Yhtiö tekemään yhteistyötä suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamiseksi edellä mainitun seurantaryhmän, koordinaattorin tms. johdolla. Mahdollisen koordinaattorin hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Kaupunki. Kunnallistekniikan rakentamisen aikana urakka-alueella ei lähtökohtaisesti sallita kauttakulkua kaava-alueen korttelialueiden työmaaliikenteelle. Osapuolet kuitenkin tarvittaessa neuvottelevat esim. em. koordinaattorin välityksellä keinoista, joilla Yhtiöiden tonttien kysynnän mukainen rakentaminen pyrittäisiin mahdollistamaan jo kunnallistekniikan urakan aikana.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **1 172 053** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan kaupungille kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **586 027** euroa maksetaan 2 kuukauden kuluttua asemakaavan nro. 402500 voimaantulosta,
- 2. erä määrältään **586 027** euroa maksetaan 12 kuukauden kuluttua asemakaavan nro. 402500 voimaantulosta.

Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä **1 172 053** euron kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Kaupunki vähentää vakuutta em. 1. maksuerän suuruudelta Yhtiön maksettua ko. erän Kaupungille. Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Yhtiölle, kun kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa. Sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä luovutettu pankkitakaus voidaan vaihtaa Yhtiön pyynnöstä toiseen vastaavaan pankkitakaukseen milloin tahansa sopimuksen voimassaoloaikana.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

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

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö on allekirjoittanut sopimusaluetta koskevan esisopimuksen T2H Rakennus Oy:n kanssa. Kaupunki hyväksyy esisopimuksen mukaisen luovutuksen edellyttäen, että edellä mainitut sopimusehdot siirtyvät luovutuksensaajalle.

Mikäli Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Yhtiö kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista suhteessa Kaupunkiin kuin omistaan.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaava nro 402500 (päivätty xx.x.201x) on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaava nro 402500 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 402500, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja As. Oy Vantaan Katrilli (jäljempänä Luovuttaja) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 402500,Ylästö, on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

As. Oy Vantaan Katrilli (Y: 2222776-7)

c/o Skanska Talonrakennus Oy
Nauvontie 18
00280 Helsinki
(jäljempänä Luovuttaja)

Luovutuksen saaja:

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

Luovutuksen kohde:

Noin 4935 m^2:n suuruinen määräala tilasta 92-422-3-43.
Määräalasta on asemakaavan mukaista katualuetta 1542 m2 ja lähivirkistysaluetta (VL) 3393 m2.

Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Luovutuskirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Luovuttaja luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

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

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

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

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

6. IRTAIMISTO

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

7. MAAPERÄ

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

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

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 402500 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen luovutuksesta (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Yhtiölle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx.päivänä xxxxkuuta 201x

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
<

_____ _____

xxxx xxxxx

LIITTEET

- Liite A1: Kartta sopimusalueesta
- Liite B1: luovutettava määräala

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että < valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja < As Oy Vantaan Katrillin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 201x

_____

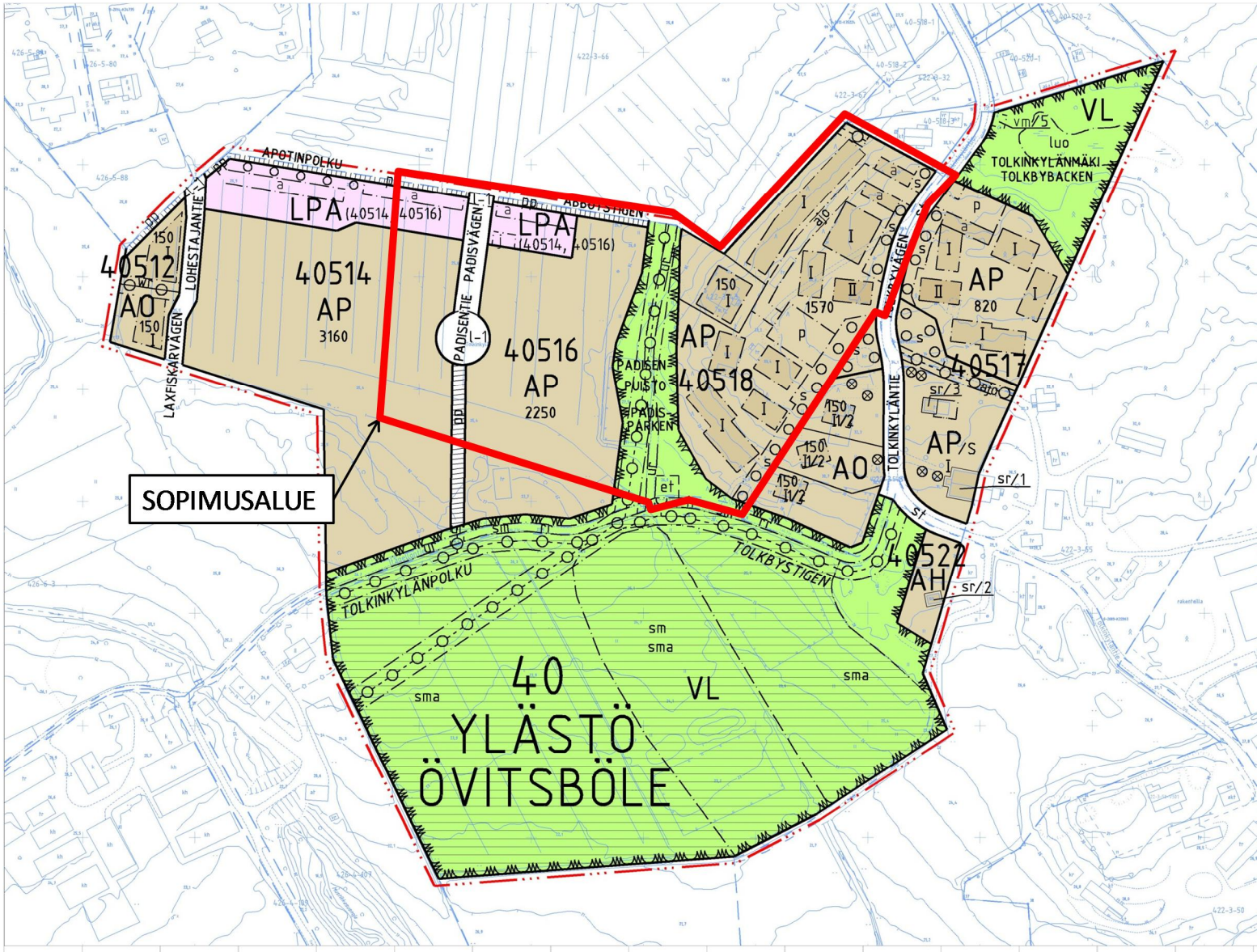
Julkinen kaupanvahvistaja

LIITE A1

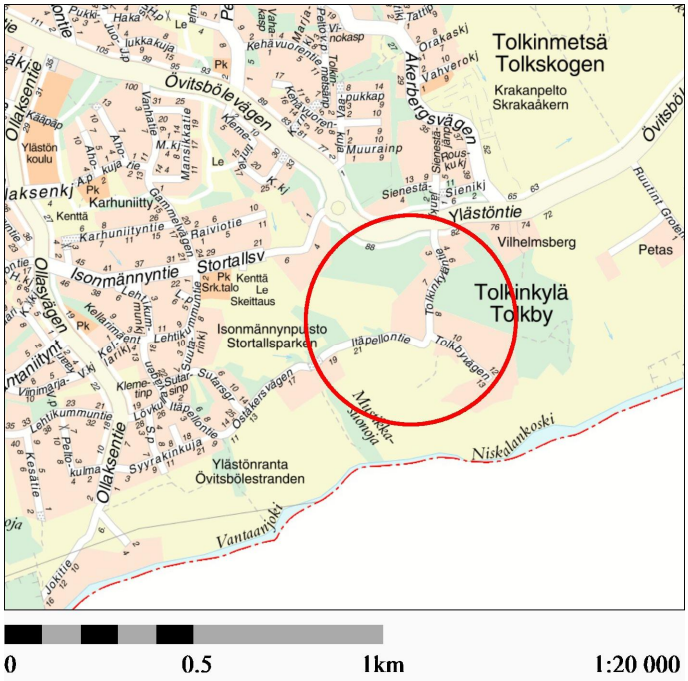
SOPIMUSALUE (PUNAISELLA RAJATTU)

ASEMAKAAVA NRO. 402500 (KARTTA PÄIVÄTTY 12.4.2017)

ASUNTO OY VANTAAN KATRILLI



KOHTEEN SIJAINTI

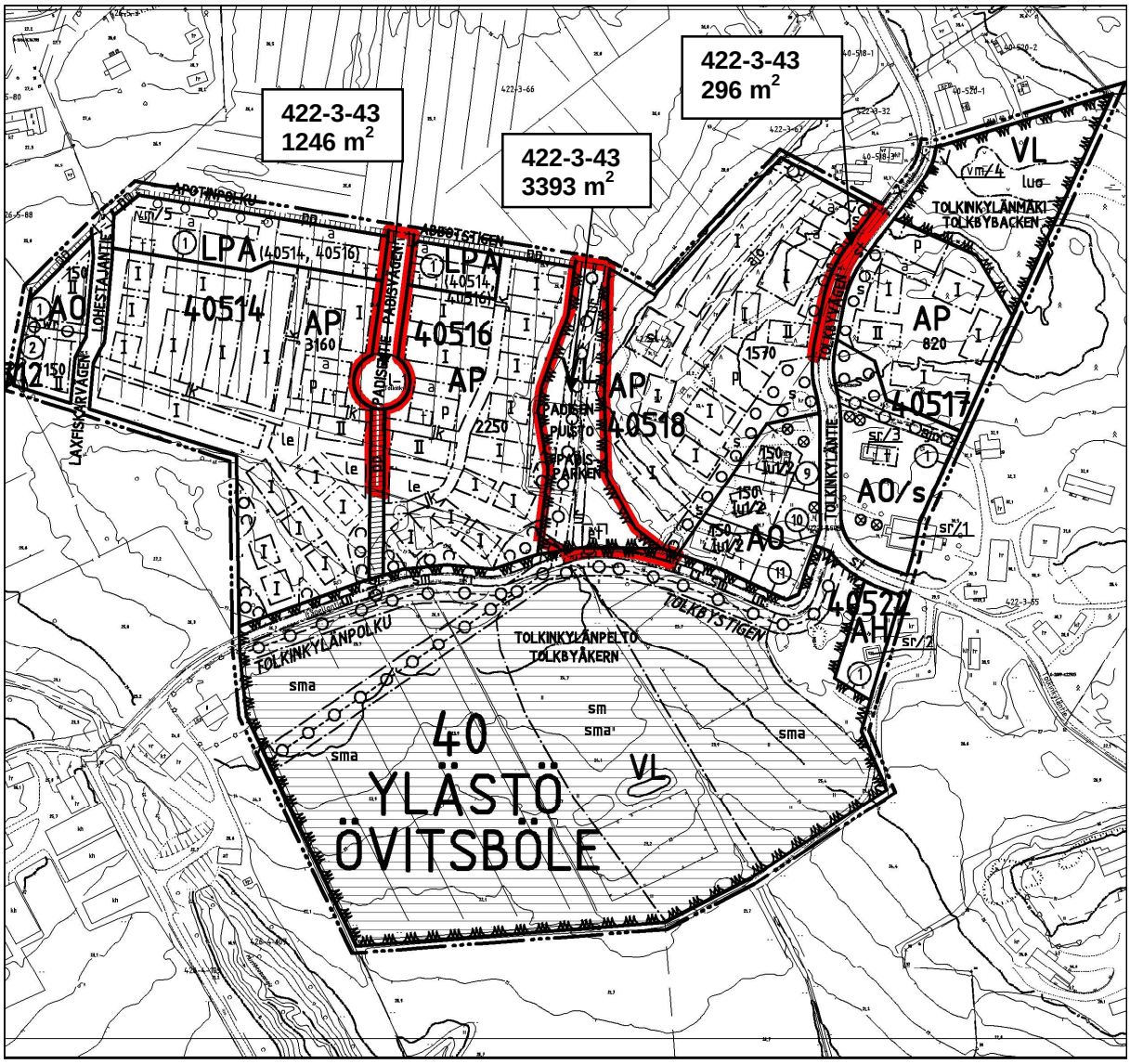


0 0.5 1km 1:20 000

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA / As Oy Vantaan Katrilli

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

n. 4935 m^2:n suuruinen määräala tilasta 422-3-43
josta
katualuetta 1542 m^2
puistoa VL 3393 m^2



0 75 150m 1:3000

33 § Maankäyttösopimus / As. Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 / Asemakaava 402500

5029/10.00.01.05/2017
HP/AVP/KK/MVä/HW/ET/JB

As Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaava nro 402500 sekä tonttijako. Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki ja As Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen luovutuksista varmistetaan asemakaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. As Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 luovuttaa kaupungille määräaloja, jotka muodostavat asemakaavan mukaisia lähivirkistysalueita ja katualuetta.

As Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 (jäljempänä Yhtiö) on hakenut asemakaavan laatimista Ylästön (40.) kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-422-3-45 (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.
Asemakaavalla nro 402500 ja tonttijaolla (jäljempänä asemakaava nro 402500) sopimusalueelle on osoitettu 3 706 k-m^2 asuinpientalojen korttelialuetta (AP) ja 750 k-m^2 erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki sekä Yhtiö ovat neuvotelleet ja sopineet Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Asemakaavaan liittyen kaupunki rakentaa uudet kadut Lohestajantie ja Padisentie sekä vesihuollon runkolinjat sopimusalueelle. Kaupunki rakentaa kadut ja vesihuollon 20 kk kuluessa seuraavan huhtikuun lopusta laskien siitä, kun asemakaavat nro 402100, 402500 ja 403500 ovat tulleet voimaan ja Yhtiö on esittänyt Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön.

Kaupungille maksettava maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukainen yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvaus on yhteensä 1 348 322 euroa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille 72 266 euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan maankäyttösopimuksessa olevan C. esisopimuksen mukaisessa määräalojen kaupassa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi C. esisopimuksen mukaisen määräalojen kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

Yhtiö maksaa loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (1 276 056 ☐) rahana kaupungille kahdessa erässä siten, että
- 1. erä määrältään 638 028 ☐ maksetaan 2 kuukauden kuluttua asemakaavan nro 402500 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään 638 028 ☐ maksetaan 12 kuukauden kuluttua asemakaavan nro 402500 tultua voimaan.

Yhtiöt luovuttavat Kaupungille summaltaan yhteensä 1 348 322 euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Esisopimuksella määräalojen luovutuksista varmistetaan asemakaavan nro. 402500 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksilla Vantaan kaupunki ja Yhtiö sopivat seuraavaa:

Yhtiö luovuttaa Kaupungille Vantaan kaupungin 40. kaupunginosan kiinteistöstä 92-422-3-45 n. 6 319 m^2:n suuruisen määräalan ja n. 36 133 m^2:n suuruisen määräalan. Määräalat muodostavat asemakaavan nro. 402500 mukaiset katu- ja lähivirkistysalueet. Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheisiin karttaliitteisiin B1 ja C1.

Esisopimuksen C mukainen määräala muodostaa <.<.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistön luovutuksella suoritettavan osan (72 266 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa luovutuskirjan allekirjoituksin sen saaduksi.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 22

Kiinteistöjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa As Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksista ja C. Esisopimus määräalan kaupasta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava nro 402500 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) tehdä ja allekirjoittaa As Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9:n kanssa liitteenä oleva Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksista ja C. Esisopimus määräalan kaupasta,
b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen luovutuskirja, kun asemakaava nro 402500 on tullut voimaan, ja
c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksista ja C Esisopimus määräalan kaupasta.
- Sopimuksen liite A1, sopimusalue
- Sopimuksen liite B1, esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat
- Sopimuksen liite C1, esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: kiinteistöjohtaja va. Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA, C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA / As. Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9

Asemakaava nro 402500 ja tonttijako, Ylästö 8 (päivätty xx.x.2017).

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

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

ja

1.2 **As Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9** (Y: 1780133-0)
c/o Skanska Talonrakennus Oy
PL 114, 00101 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. TAUSTAA

Yhtiö on hakenut asemakaavan laatimista omistamalleen kiinteistölle 92-422-3-45 (jäljempänä sopimusalue). Asemakaavalla nro 402500 ja tonttijaolla (jäljempänä Asemakaava nro 402500) sopimusalueelle tulee asuinpientalojen korttelialuetta (AP) yhteensä 3706 k-m^2 ja erillispientalojen korttelialuetta (AO) yhteensä 750 k-m^2.

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Yhtiö sopivat Asemakaavan nro 402500 sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista seuraavaa:

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 402500:n mukaisesti edellyttää Padisentien ja Lohestajantien sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:
Asemakaavojen nro 402100, 402500 ja 403500 tultua voimaan ja Yhtiön esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, Kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

Kortteleiden 40512, 40514 ja 40516 suunnittelussa on huomioitava Lohestajantien ja Padisentien tuleva korkeusasema. Yhtiö antaa luvan sijoittaa Lohestajantien ja Padisentien katurakenteiden luiskia edellä mainittujen kortteleiden puolelle. Kaupunki antaa kortteleiden rakentamisvaiheessa Yhtiölle vastavuoroisen luvan luiskata kortteleiden maanpintaa katualueen puolelle siten, että lopullinen painanne muodostuu katusuunnitelmassa esitettyyn kohtaan katualueen puolelle.

Puistoalueiden rakentaminen toteutetaan myöhemmin Kaupungin toimesta ja kustannuksella. Rakentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen kortteleiden rakentuminen.

Mikäli Kaupunki katsoo aiheelliseksi nimetä erillisen seurantaryhmän, koordinaattorin tms. Asemakaavojen nro. 402100, 402500 ja 403500 toteuttamisen sujuvoittamiseksi, sitoutuu Yhtiö tekemään yhteistyötä suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamiseksi edellä mainitun seurantaryhmän, koordinaattorin tms. johdolla. Mahdollisen koordinaattorin hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Kaupunki. Kunnallistekniikan rakentamisen aikana urakka-alueella ei lähtökohtaisesti sallita kauttakulkua kaava-alueen korttelialueiden työmaaliikenteelle. Osapuolet kuitenkin tarvittaessa neuvottelevat esim. em. koordinaattorin välityksellä keinoista, joilla Yhtiöiden tonttien kysynnän mukainen rakentaminen pyrittäisiin mahdollistamaan jo kunnallistekniikan urakan aikana.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **1 348 322** euroa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille **72 266,00** euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo **72 266,00** euroa muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin jäljempänä tässä maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen C. mukaisessa määräalan kaupassa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi esisopimuksen C. mukaisen kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli **1 276 056** euroa maksetaan Kaupungille kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **638 028** euroa maksetaan 2 kuukauden kuluttua asemakaavan nro. 402500 voimaantulosta,
- 2. erä määrältään **638 028** euroa maksetaan 12 kuukauden kuluttua asemakaavan nro. 402500 voimaantulosta.

Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä **1 348 322** euron suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Kaupunki vähentää vakuutta em. 1. maksuerän suuruudelta Yhtiön maksettua ko. erän Kaupungille. Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Yhtiölle, kun kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa. Sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä luovutettu pankkitakaus voidaan vaihtaa Yhtiön pyynnöstä toiseen vastaavaan pankkitakaukseen milloin tahansa sopimuksen voimassaoloaikana.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

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

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö on allekirjoittanut sopimusaluetta koskevan esisopimuksen T2H Rakennus Oy:n kanssa. Kaupunki hyväksyy esisopimuksen mukaisen luovutuksen edellyttäen, että edellä mainitut sopimusehdot siirtyvät luovutuksensaajalle.

Mikäli Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Yhtiö kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista suhteessa Kaupunkiin kuin omistaan.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402500 ja tonttijako (päivätty xx.x.201x) on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaava ja asemakaavamuutos nro 402500 ja tonttijako ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaava ja asemakaavamuutoksen nro 402500 ja tonttijaon, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B.ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja As. Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 (jäljempänä Luovuttaja) teke-

mään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 402500,Ylästö, on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

As. Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 (Y: 1780133-0)
c/o Skanska Talonrakennus Oy
Nauvontie 18
00280 Helsinki
(jäljempänä Luovuttaja)

Luovutuksen saaja:

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

Luovutuksen kohde:

Noin 6319 m^2:n suuruinen määräala tilasta 92-422-3-45.
Määräalasta on asemakaavan mukaista katualuetta 2435 m2 ja lähivirkistysaluetta (VL) 3884 m2.

Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Luovutuskirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Luovuttaja luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

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

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Kaupunki on tutustunut saamaansa määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaava-kartat ja -määräykset sekä johtokartat.

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

6. IRTAIMISTO

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

7. MAAPERÄ

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

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

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 402500 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

Tätä esisopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi luovuttajalle, yksi kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja As. Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 (jäljempänä Myyjä) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 402500,Ylästö, on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä:

As. Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 (Y: 1780133-0)
c/o Skanska Talonrakennus Oy
Nauvontie 18
00280 Helsinki
(jäljempänä Myyjä)

Ostaja:

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

Kaupan kohde:

Noin 36133 m2:n suuruinen määräala tilasta 92- 422-3-45. Määräala on voimassa olevan asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL).

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen C1.

Kauppakirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

7. KAUPPAHINTAHINTA

Kauppahinta on seitsemänkymmentäkaksituhatta kaksisataakuusikymmentäkuusi (72 266) euroa, jolla määrällä kaupunki kuittaa <.<.2017 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaista kunnallistekniikan rakentamiskorvausta saaduksi.

8. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

9. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Myyjä luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Myyjä vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

10. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

11. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Kaupunki on tutustunut saamaansa määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaava-kartat ja -määräykset sekä johtokartat.

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

12. IRTAIMISTO

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

7. MAAPERÄ

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

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

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 402500 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta, esisopimusta määräalojen luovutuksesta ja esisopimusta määräalan kaupasta (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Yhtiölle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx.päivänä xxxxkuuta 201x

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
<

_____ _____
xxxx xxxxx

LIITTEET
- Liite A1: Kartta sopimusalueesta
- Liite B1: luovutettava määräala
- Liite C1: myytävä määräala

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että < valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja As. Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 :n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen luovutuksesta ja esisopimuksen määräalojen kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 201x

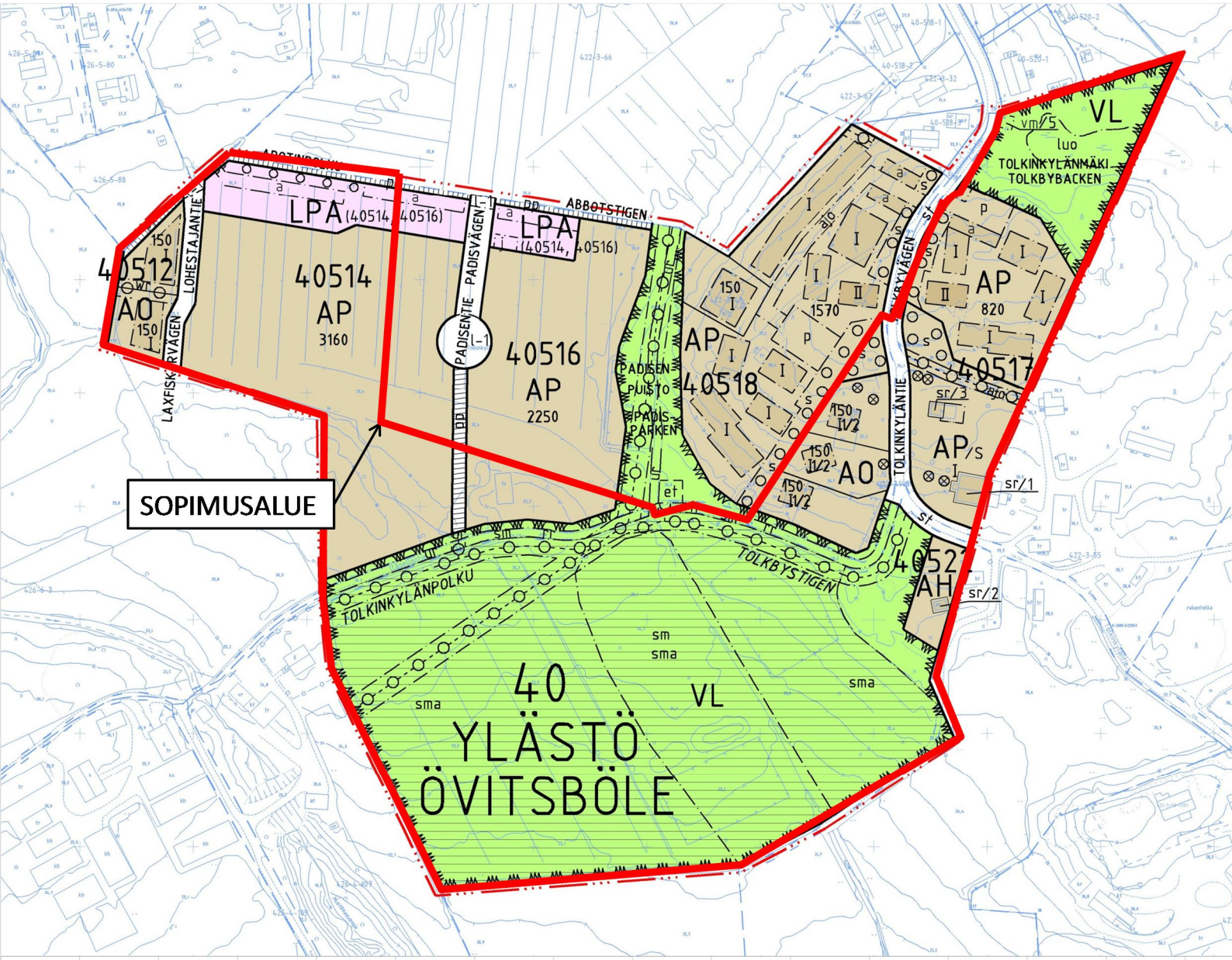
_____
Julkinen kaupanvahvistaja

LIITE A1

SOPIMUSALUE (PUNAISELLA RAJATTU)

ASEMAKAAVA NRO. 402500 (KARTTA PÄIVÄTTY 12.4.2017)

ASUNTO OY VANTAAN TOLKINKYLÄNTIE 9

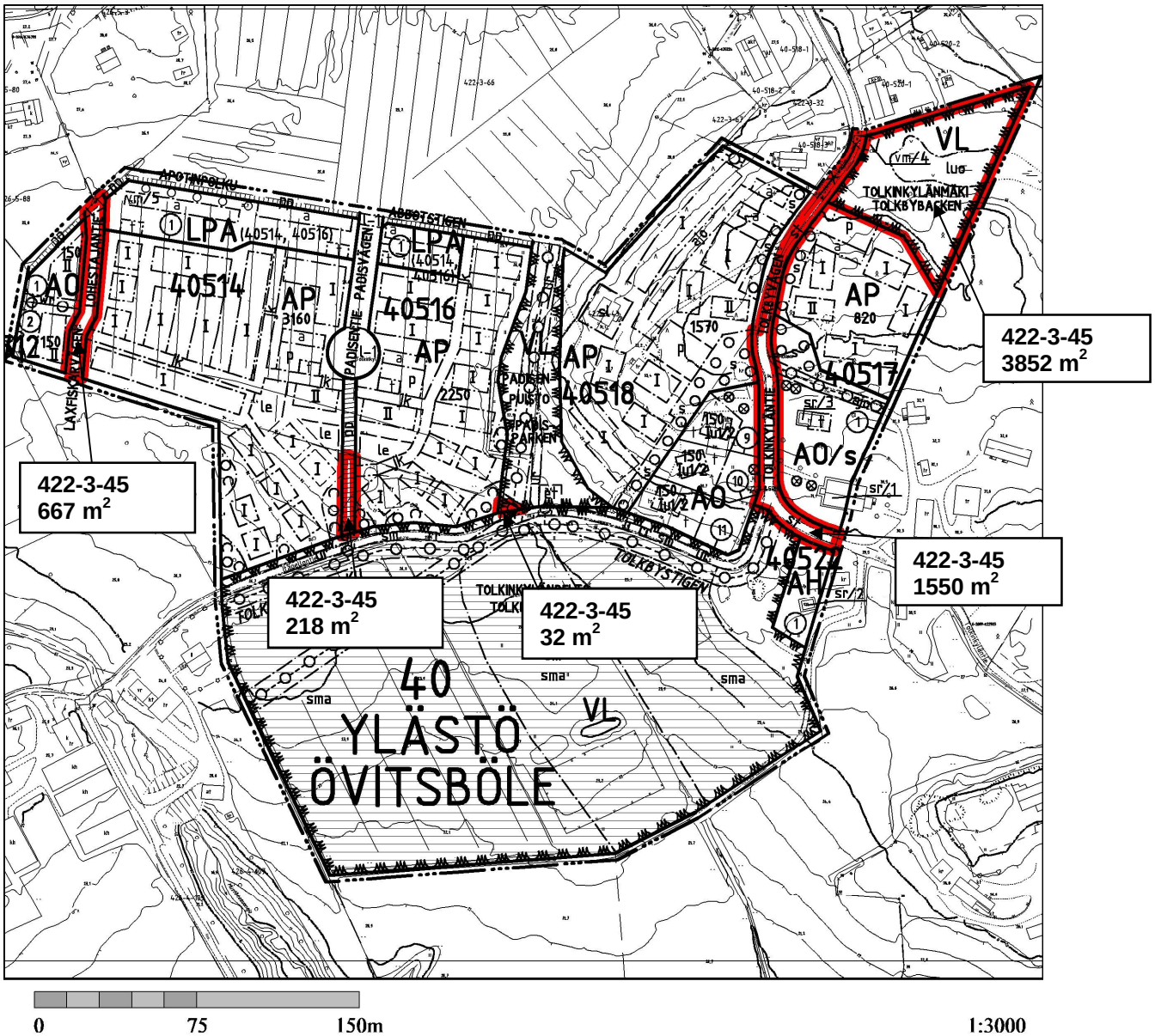


KOHTEEN SIJAINTI

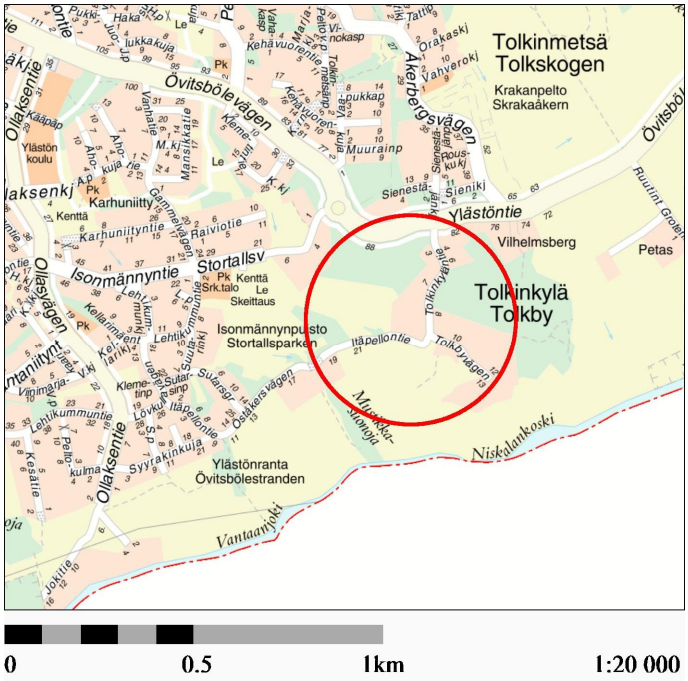
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA /
As. Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

n. 6319 m^2:n suuruinen määräala tilasta 422-3-45
josta
katualuetta 2435 m^2
puistoa VL 3884 m^2



KOHTEEN SIJAINTI

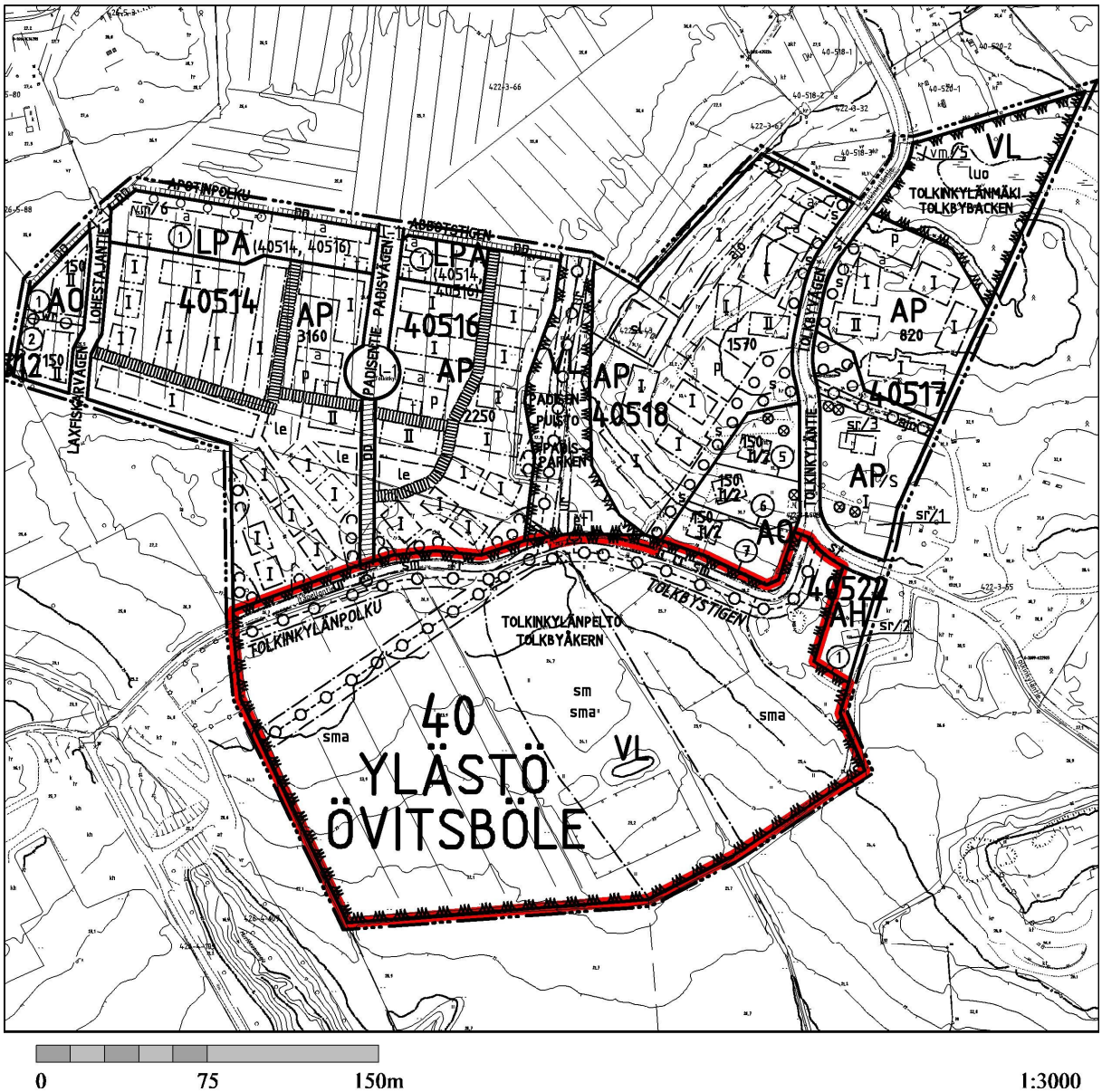


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA /
As Oy Tolkinkyläntie 9

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

n. 36133 m^2:n suuruinen määräala tilasta 422-3-45

Määräala on puistoaluetta VL



34 § Maankäyttösopimus / Pähkinähoito Oy / Asemakaavan muutos nro 002281 Lammasrinne

5506/10.00.01.05/2016
HP/AVP/HW/MVä/PJä/KK/ET/JB

Pähkinähoito Oy on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen omistamaa kiinteistöä 92-12-158-1 Hämeenkylän (12.) kaupunginosassa (jäljempänä sopimusalue). Asemakaavamuutoksessa pysäköintitontille rakennetaan uusi kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo.

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Pähkinähoito Oy (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002281.

Maankäyttösopimus on hyväksytty jo aiemmin 20.6.2016 kaupunginhallituksessa, mutta myöhemmin asemakaavaa on tarkistettu vastaamaan paremmin suunniteltua hanketta. Asemakaavamuutos päätettiin asettaa uudelleen nähtäville kaupunginhallituksen kokouksessa 20.3.2017. Asemakaavaratkaisussa rakennusoikeuden kerrosalaa on tarkennettu ja pysäköintiratkaisua on muutettu, joten myös maankäyttösopimusta on tarkistettava uutta tilannetta vastaavaksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001515 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.5.2014) sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Asemakaavan muutoksella nro 002281 sopimusalueelle tulee rakennusoikeutta 3 350 k-m2 ja se muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Asemakaavamuutokseen nro 002281 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 497 140 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 23

Kiinteistöjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Pähkinähoito Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/Kunnallistekniikan rakentamissopimus,
b) oikeutetaan kuntatekniikan keskus tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 34

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) tehdä ja allekirjoittaa Pähkinähoito Oy:n kanssa liitteenä oleva Maankäyttösopimus/Kunnallistekniikan rakentamissopimus, ja
b) oikeuttaa kuntatekniikan keskus tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus/Kunnallistekniikansopimus
- Karttaliite sopimusalueesta

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, puh. 050 3124852, paula.a.sukunimi(at)vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
Asemakaavan muutos nro 002281, kaupunginosa 12, Hämeenkylä

Pähkinähoito Oy on hakenut asemakaavan muutosta Hämeenkylän (12.) kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle (kiinteistötunnus 92-12-158-1, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001515 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.5.2014) sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002281 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 3 350 k-m^2 ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Asemakaavan muutokseen nro 002281 liittyen Vantaan kaupunki ja Pähkinähoito Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

1. OSAPUOLET

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

1.2 **Pähkinähoito Oy (**Y: 0124256-2),
Koivuvaarankuja 2, 01640 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä neljäsataayhdeksänkymmentäseitsemäntuhattasataneljäkymmentä 497140 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutosehdotuksen nro 002281 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 497 140 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

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

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002281 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002281 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002281, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Pähkinähoito Oy:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla xx. päivänä xxkuuta 2017

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Pähkinähoito Oy:n puolesta valtakirjalla

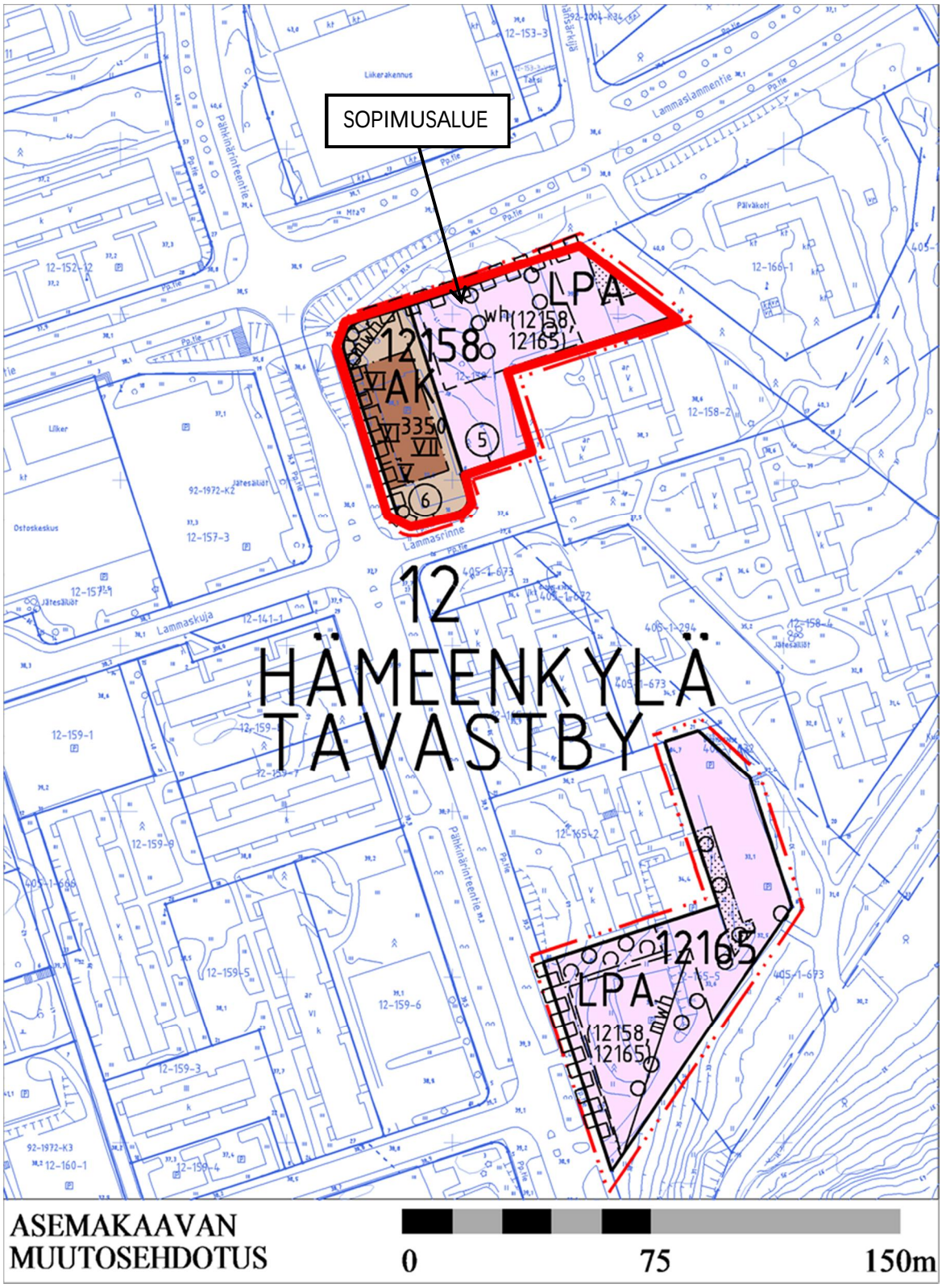
_____
xxx xxx
xxxx

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

Liite 1

Sopimusalue (punaisella rajattu)

Asemakaavanmuutos nro 002281 (kartta päivätty 13.3.2017)



35 § Asemakaavamuutos 002187 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 91 Länsimäki / Pallas

VD/3371/10.02.04.01/2013
HP/TLA/VKA/ESA/SRU/ET/JB

Purettavaksi suunnitellun Pallas-koulurakennuksen tilalle on ensisijaisesti tarkoitus rakentaa asuntoja. Samassa yhteydessä on selvitetty, tarvitaanko Länsimäen muutosalueella aluevarausta esimerkiksi julkisten lähipalvelu- tai liikerakennusten korttelialueelle. Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 11 000 k-m2 (n. 160–180 asuntoa).

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 91204, 91205 ja 91206, kaupunginosassa 91, Länsimäki.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 91204 ja 91206.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee tonttia 2 korttelissa 91204, tonttia 2 korttelissa 91205 sekä tontteja 2 ja 3 korttelissa 91206.

Alue sijaitsee Länsimäen 91. kaupunginosassa, rajoittuen lännessä Länsimäentiehen, etelässä Pallastunturintiehen, idässä Kuru- ja Juoksuhaudanpuistoihin sekä pohjoisessa Vartiotiehen ja kortteleihin 91231 ja 91232.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki, Yrityspalvelut.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jonka länsireunaa sivuaa varaus 110 kV:n voimansiirtolinjalle (Z1). Alue sijaitsee lisäksi, kaakkoisosaa lukuun ottamatta, tärkeällä pohjavesialueella (pv).

Asemakaava
Asemakaavan muutosalueelle on kaavoitettu uutta asuntorakentamista ja uusi pieni yleisten rakennusten korttelialue Länsimäen koulun ja Pallastunturintien väliselle alueelle. Muilta osin muutosalueen toiminnat säilyvät entisinä.

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) ja asuinrakennusten korttelialueeksi (A.)

Rakennusoikeutta AK- ja A-korttelialueille on osoitettu yhteensä 11 000 kerrosalaneliömetriä ja YL ja Y-korttelialueille 15 300 kerrosalaneliömetriä.

Asuinkerrostalojen korttelialueet ovat jatkumo eteläpuolen Suunnistajankujan kuusikerroksisille kerrostaloille. Näiden korkeampien Länsimäentien itäpuolta seuraavien kookkaampien rakennusten rivistö saa päätepisteensä Länsimäen koulun koulurakennukseen.

Muutosalueen matalampi asuntorakentaminen sijoittuu alueen itäosaan ja muistuttaa rakenteeltaan ja massoiltaan ympäristön kaksikerroksista rivitaloympäristöä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.6.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä jätettiin yhteensä yksitoista (11 kpl).

Mielipiteitä on tullut useassa erässä kaavatyön aikana. Kaavatyö on sen vuoksi työn aikana ollut kaksisuuntainen, tietoa on jaettu ja tietoa ja toivomuksia on vastaanotettu, tarkka erittely eri vaiheiden huomioon ottamisessa ei sen vuoksi oikein ole kartoitettavissa.

Mielipiteissä tuotiin esille muun muassa seuraavia näkemyksiä ja esityksiä:

Koulutontille tulee rakentaa korvaava iso hiekkakenttä, puistoalueita ei tule pilkkoa tai pienentää, länsiosan ulkoilureitti tulee säilyttää, Vartiotien jatkeen risteyskohdan turvallisuutta tulee parantaa tai katkaista yhteys kokonaan, ajoliikenne koulutontin läpi tulee estää, asuntorakentaminen voi olla tehokastakin 11 000–13 000 k-m², kohteesta tehtävä meluselvitys, melutorjunta on hoidettava tonteilla, alueelle vain kovan rahan tai osaomistusasuntoja, alueelle vain matalaa rakentamista, urheilukenttä koulun länsipuolelle, enemmän kasvuston suojaa olemassa oleville naapuruston asuinrakennuksille, koulun piha rajattava/aidattava, koulun liikenne Pallastunturintien tai Vartiotien kautta, alueelle tulee varata alue lähialueita palvelevalle monitoimitilalle, Kurupuiston puoli muutosalueesta tulee rakentaa I–II-kerroksisilla rakennuksilla, selvitettävä hammashoitolarakennuksen käyttö tulevaisuudessakin kokoontumis- ja harrastetilana, pysäköinnin mitoitus tarkistettava mitoitusohjekokoilun mukaiseksi, nuoriso- liikunta- ja tilapalvelujen käyttöön varattava tilat asukkaiden ja toimijoiden hyvinvoinnin ja osallisuuden edistämisen mahdollistamiseksi, alueelle vain rivitaloja ei 5-kerroksisia rakennuksia, lasten koulutiet säilytettävä turvallisina, alueelle saatava vielä yksi pieni sisäliikuntatila päivisin koulun ja muulloin asukkaiden liikuntamahdollisuuksien edistämiseksi.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (11 000 k-m2, n. 160–180 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002187 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki / Pallas,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 25.5.2015 § 46

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002187 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki / Pallas, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.6.2015–17.8.2015. Nähtävilläoloaikana saatiin kaksi muistutusta, joissa toivottiin alueelle omistusasuntoja, rivitaloja sekä sisäliikuntatiloja.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta/Kaupunginhallitus päätti 18.5.2015 pyytää tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin yhteensä kymmenen ja saatiin viisi. Lausunnot on otettu huomioon uudessa asemakaavamuutosehdotuksessa.

Tehdyt tarkistukset
Nähtävilläolon, muistutusten ja lausuntojen saamisen jälkeen on päädytty ehdotuksessa ollutta merkittävästi tehokkaampaan asuinrakennusten rakentamiseen pienentämättä olemassa olevaa viheralueen pinta-alaa. Muutos edellyttää asemakaavamuutosehdotuksen uutta käsittelyä kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutosalueelle kaavoitetaan uutta asuntorakentamista ja uusi yleisten rakennusten korttelialue. Koulun korttelialueen kokoa pienennetään vastaamaan olemassa olevan koulun aluetta. Koulun korttelialueen rakennusoikeutta lisätään ja asemakaavamääräyksiä yksinkertaistetaan. Voimajohtoalueella puistoalue on muutettu suojaviheralueeksi. Vartiotien kiertoliittymän tilavarauksen takia suojaviheraluetta pienennetään kaava-alueen pohjoisreunassa. Kurupuistoa laajennetaan noin 500m^2. Asemakaavamuutosalueelle osoitetaan uusi katualue, joka toimii yhteytenä Pallastunturintieltä Länsimäen koululle ja alueen uusille tonteille.

Rakennusoikeutta AK- ja A-korttelialueille osoitetaan yhteensä 24 100 k-m^2. AK-korttelialueiden käyttöön yhteistä enintään viisikerroksista pysäköintitaloa varten osoitetaan LPA-tontti. Lisäksi YL-korttelialueelle (Länsimäen koulu) osoitetaan kerrosalaa 30 000 k-m^2 ja Y-korttelialueelle (asukkaiden yhteiskäyttörakennus) 1 400 k-m^2.

Osittain asemakaava-alueen ulkopuolista kiinteistöä palveleva LPA-tontti kaavamääräyksineen säilytetään ennallaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty (28.9.2016 ja 4.10.2016) ja päivityksistä lähetetty tieto osallisille.

Sopimus
Asemakaavan muutosehdotukseen ei liity sopimuksia.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (24 100 k-m^2, n. 320 asuntoa).

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:n mukaisesti 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002187 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki / Pallas,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.3.2017 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:n mukaisesti 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002187 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki / Pallas, ja

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 5.4.2017 - 4.5.2017. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Alueella asuva yksityishenkilö esittää, että yleisten rakennusten korttelialueella (Y) pitäisi sallia yksi asunto, kuten nykyisessä rakennuksessa on. Valvonnan ansiosta kaupungin omistuksessa ja asukkaiden yhteiskäytössä oleva rakennus on säilynyt ilman ilkivaltaa.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 30.3.2017 § 26 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä ja saatiin yhteensä kolme kappaletta.

Tehdyt tarkistukset Lausuntojen perusteella ei tehty tarkistuksia. Muistutuksen johdosta on tehty tarkistus yleisten rakennusten korttelialueen (Y) kaavamääräykseen. Määräykseen lisätään lause ” Alueelle saa rakentaa kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisen asunnon.” Tarkistus ei ole olennainen, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetty tarkistus,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.6.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002187 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki / Pallas.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 35

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetty tarkistus, ja
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.6.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002187 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki / Pallas.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 5.6.2017
- Muistutukset ja vastineet 5.6.2017 / 002187
- Lausunnot ja vastineet 5.6.2017 / 002187

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684
asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo, puh. 8392 2993
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002187 PALLAS
91 LÄNSIMÄKI

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 5.6.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002187.
Kaavoitus on tullut vireille 14.6.2013.

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 35 §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos: korttelit 91205 ja 91206 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.

Tonttijako: osa kortteleista 91205 ja 91206.

Tonttijaon muutos: kortteli 91206.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on sijoittaa puretun Pallas-koulun tontille asumista tiivistäen samalla kaupunkirakennetta ja ottaen huomioon soveltuvuus lähialueeseen. Vanha koulun hammashoitola jää Länsimäen asukkaiden yhteiskäyttöön.

Alue on kaupungin omistuksessa.

Kaavan laatija: Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki, jari.jokivuo@vantaa.fi, puhelin 09 8392 2993.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunniteltava alue sijoittuu Länsimäkeen Länsimäentien itäpuolelle ja Pallastunturintien pohjoispuolelle.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Hanke tuli vireille, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 14.6.2013.

Vireilletulovaiheen kuuleminen järjestettiin 14.8.2013 - 30.8.2013.

Avoin yleisötilaisuus kaavamuutoksesta järjestettiin 27.5.2014.

Hanke oli ehdotuksena Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.5.2015 ja kaupunginhallituksessa 25.5.2015.

Asemakaavan muutoksen, tonttijaon ja tonttijaon muutoksen ehdotus oli nähtävillä muistutuksia varten 17.6.2015 - 17.8.2015.

OAS päivitettiin 28.9.2016 ja 4.10.2016. Asemakaavamuutoksessa pyritään aiempaa ehdotusta merkittävästi tehokkaampaan asuinrakentamiseen puistoalueita pienentämättä.

Kaavamuutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus on muutettuna uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.3.2017.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI
1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET
1.3 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA
1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

2. TIIVISTELMÄ 4

3. LÄHTÖKOHDAT 5

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 5
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 12

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 16

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO 16
4.2 TYÖN AIKAISET TARKISTUKSET 16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 16
4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 18
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT 18

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 20

5.1 KAAVAN RAKENNE 20
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 21
5.3 ALUEVARAUKSET 21
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 22
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 25
5.6 NIMISTÖ 25

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 26

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 26

8. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

9. ASEMAKAAVAKARTTA, ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET PIENENNENNÖKSINÄ

10. HAVAINNEKUVAT

11. VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA

1.3 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- asemakaavan seurantalomake
- asemakaavakartta, asemakaavamerkinnät ja -määräykset pienennyksinä
- asemakaavan havainnekuvat
- vesihuollon esisuunnitelma

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Länsimäen koulu, Pallas-koulun suppea rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto iiro Toivonen Oy, 31.10.2012.
- Päätös määräaikaisen pysäköintikokeilun mitoitusohjeesta uusissa keskusta-alueiden kerrostalokohteissa, Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013
- Päätös auto- ja polkupyöräpaikkojen mitoitusohjeesta koskien toimisto- ja liiketiloja, Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016
- Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma 31.8.2015, Ramboll Finland Oy
- Ympäristömeludirektiivin mukainen liikennemeluselvitys Vantaalta, Sito Oy, 2012
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979 inventointiraportti, Amanda Eskola, Vantaan kaupunki 2002.
- Vantaan kaupungin kiinteiden esihistoriallisten muinaisjäännösten inventointi, Vantaan kaupunki, 2000
- Ensimmäisen maailmansodan aikaiset Vantaan Länsimäen linnoitukset, inventointikertomus John Lagerstedt, Vantaan kaupunki & Urban II hanke, 2003
- historialliset kartat, http://kartta.vantaa.fi, Vantaan kaupunki
- tilastotietoa:http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset /vantaa_alueittain_ja_aluejaot

2. TIIVISTELMÄ

Puretun Pallas-koulun ja kentän alueelle pyritään osoittamaan tontit enimmillään seitsemänkerroksisille asuinkerrostaloille sekä itäpuolelle tontti enintään kaksikerroksisille rivitaloille tai luhtikäytävätaloille. Säilytetystä terveydenhuoltorakennuksesta tulisi asukkaiden yhteiskäyttötilaa. Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu myös pohjoisempi Länsimäen koulun alue, ympäröiviä pysäköinti-, katu- ja viheralueita. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako. Poistuvan Pallas-koulun urheilukentän korvaa Länsimäen koulun laajennuksen yhteydessä tehty tekonurmipintainen pieni lähikenttä sekä Rajakylän liikuntapuiston tarjoamat palvelut. Yhteys liikuntapuistoon on järjestetty Länsimäentien yli kaava-alueen sivussa kahdella kevyen liikenteen sillalla.

Asemakaavamuutos tehdään kaupungin omasta aloitteesta.

Havainnekuva alueen keskeisimmästä osasta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen ydin muodostuu Länsimäen koulujen suuresta tontista. Pohjoisosan käytössä oleva koulurakennus on valmistunut vuonna 1989. Tontin kaakkoisosasta purettiin noin vuosi sitten Pallaksen koulurakennus ja asuinrakennus, molemmat vuodelta 1979. Jäljellä on samana vuonna valmistunut terveydenhuoltorakennus. Lounaiskulmassa on hieman muuta maantasoa alempana oleva koulujen sorapintainen urheilukenttä. Koko aluetta rajaa lännessä voimajohtolinja, jonka alle on syntynyt vehreä meluvalli. Itäosassa on kouluja vanhempaa mäntypuustoa, joka liittää alueen laajempaan Juoksuhaudanpuistoon.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Alueella on paljon mäntyjä, joiden ympäristö on osaksi asfaltoitu kestämään kulutusta. Itäosan männyistä varttuneimmat ovat peräisin ajalta ennen koulurakennuksia. Alueen eteläosa koulun sivussa on täyttömaalle rakennettu ja joitakin rakentamisen ajan suojattuja ja säilyneitä vanhoja mäntyjä lukuun ottamatta puut on istutettuja.

Maisemakuva ja -rakenne

Maisemassa muutosalue on melko huomaamaton. Länsimäentiellä alueen ohi ajettaessa aluetta ei juuri näe koulun sivulle rakennetun maavallin takia. Itäsuunnasta havupuut peittävät näkyvyyttä merkittävästi.

Muutosalueen eteläpuolella sijaitsee seitsemänkerroksisia kerrostaloja vuosilta 1976 - 1977, itäpuolella vuosina 1979 ja 1981, koillispuolella vuonna 1990 ja pohjoispuolella vuosina 1983 ja 1985 rakennettuja, lähes yksinomaan kaksikerroksisia rivitaloja.

Länsimäentien sivussa on koko sen matkaa hallitseva ja asuntoalueelle luonteen antava voimajohtolinja.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Pääosa asemakaavamuutosalueesta kuuluu Fazerilan pohjavesialueeseen. Alue ei sijaitse pohjavesialuerajauksen sisäpuolisella Fazerin vedenottamoiden suojavyöhykkeellä. Pohjavesialue on kartoitettu hydrogeologisin perustein. Pohjaveden pinta lähimmässä pohjavesiputkessa Pallastunturintien ja Pallastunturinkujan kulmauksessa on vaihdellut vuosina 1996 - 2014 välillä +29,00 - +31,53. Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma valmistui 31.8.2015. Suojelusuunnitelman mukaan pohjavesialueen rajaus on merkittävä kaikkiin kaava-asteisiin.

Hulevedet

Kaava-alueella muodostuvat hulevedet johdetaan nykyisellään suoraan yleiseen hulevesiverkostoon. Alueen maaperä on hyvin vettä läpäisevää, joten päällystämättömille osille tuleva sadevesi imeytyy maaperään.

Kasvillisuus ja eläimistö

Asemakaavamuutosalueella ei ole tehty merkittäviä havaintoja kasveista eikä eläimistöstä.

Maaperä

Alue sijaitsee kaupungin maalajikartan mukaan täytemaan ja rakennetun maan alueella. Paikalla on olut aikoinaan soran/maa-aineksen otto-alueita. Nykyinen maanpinta on alueella noin tasolla +31…+37. Osa kaivannoista on täytetty myöhemmin usean metrin paksuudelta. Muuallakin alueella on pinnassa osittain täytemaakerros. Täytteen laadusta ei ole tietoa.

Pintakerrostuman alapuolella on silttiä tai/ja savea noin 0-5 metriä. Hienorakeisen kerrostuman alapuolella on vaihtelevan paksuinen kerros kitkamaata, mahdollisesti hiekkaa.

Maapeitteiden paksuus vaihtelee alueella noin 1-17 metriä. Pohjavedenpinnan tasosta ei ole tietoa. Kalliopinta syvenee itään ja etelään mentäessä.

Ote Vantaan kaupungin maalajikartasta

Rakennettavuus maaperän suhteen
Rakennukset suositellaan perustettavaksi alueella paaluilla. Maatäyttöjen laatu ja pilaantuneisuus tulee selvittää seikkaperäisesti. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Länsimäessä asui vuoden 2016 alussa noin 5 600 henkeä. Länsimäen väkiluku on ollut viimeisen kymmenen vuoden ajan lähes tasaisesti samansuuruinen. Väestömäärän ennustetaan kasvavan hitaasti myös seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. Ennusteen mukaan Länsimäen asukasluku vuonna 2026 on noin 5740 henkilöä.

Ikärakenteeltaan Länsimäessä on suhteellisesti eniten 45 - 64 -vuotiaita. Lähes yhtä suuri on 25 - 44 -vuotiaiden osuus. Kymmenen vuoden kuluessa ikärakenne pysyy suunnilleen samanlaisena, yli 75-vuotiaiden osuudessa tapahtuu prosentuaalisesti eniten lisäystä.

Asuminen

Kaava-alueella on Länsimäen koulurakennus sekä Pallaksen koulun yhteyteen kuulunut terveydenhuoltorakennus. Suunnittelualueella ei ole asuinrakennuksia.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee kohtuullisesti palveluita.

Länsimäen koulu ja musiikkiopisto ovat tontin pohjoisosassa kaavamuutosalueella. Länsimäen koululta noin 300m luoteeseen sijaitsee Rajakylän koulu liikuntatiloineen. Rajakylän ja Latupuiston päiväkodit ovat samassa suunnassa. Länsimäen koulun tontilla on uusi tilapäinen päiväkoti. Entisen Pallaksen koulun hammashoitolarakennuksen tiloissa toimii kulttuurikuntola KUKU. Kaava-alueen vieressä Pallastunturintien eteläpuolella sijaitsee myymälä-kirjastorakennus. Rakennuksessa on kirjaston lisäksi päivittäistavaramyymälä ja ravintola. Etelässä noin 100m etäisyydellä on Kuntopuiston sivussa Kuntopuiston päiväkoti. Länsimäen eteläosaan keskusta-alueelle sijoittuvat evankelisluterilainen Länsimäen kirkko, apteekki, terveysasema, muutama ravintola ja päivittäistavaramyymälä. Mellunmäen metroasemalle on matkaa kaava-alueelta noin 950 metriä. Kaava-alueella painottuu asuminen ja sen palvelut. Lähin suurempi työpaikkakeskittymä on pohjoisessa Porvoonväylän ja Kehä II:n tuntumassa oleva Vaaralan teollisuusalue. Siellä sijaitsevat mm. Fazerin leipomo ja makeistehdas, Valion Vantaan meijeri sekä Ruskon Betoni Oy:n Vantaan tehdas.

Yhdyskuntarakenne

Länsimäen kerrostalovaltainen asuntoalue on tiivis sijoittuen pohjois-eteläsuunnassa Länsimäentien varrelle. Alue tukeutuu etelässä Helsingin puolella metroasemaan, pohjoisessa liikenteellisesti Porvoonväylään ja Kehä III:een. Helsingin puolella Mellunmäen metroasema on tärkeä joukkoliikenteen pysäkki Länsimäen asukkaille. Alun perin Länsimäen eteläosaan Helsingin rajalle suunniteltu metroasema rakennettiinkin Helsingin puolelle Mellunmäkeen. Länsimäkeläiset suuntaavat matkansa metroasemalle ja aseman yhteydessä oleviin myymälöihin. Tästä syystä Länsimäki on jäänyt ilman vahvaa omaa palvelukeskustaa.

Kaupunkikuva

Länsimäen asuntoalue on tyypillinen 1970-luvun lopulta lähtien syntynyt kerrostalovaltainen lähiö. Länsiosassa etelä-pohjoissuunnassa voimakkaan ilmeen antaa Helsingin puolelle jatkuva voimajohtolinja ja sen vierellä kulkeva Länsimäentie. Länsimäentien varren kerrostalot ovat paikoin selkeästi aikansa postmodernistista arkkitehtuuria edustavat. Omalla tavallaan komeat julkisivut jäävät pysäköintikenttien ja voimajohtolinjan varjostamiksi. Keskellä asuinaluetta näyttäytyy toisenlainen Länsimäki, viihtyisä puistoissa kulkeva Länsimäentien suuntainen asukkaille tärkeä kävelyreitti. Idässä erityisesti Myllymäen karu avokalliomaasto ja linnoitusrakenteet ovat luonteenomaisia. Täältä maisema avautuu itäsuuntaan Westerkullan kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kartanoympäristöön ja maanviljelysmaisemaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueelta ei ole tiedossa esihistoriallisen ajan arkeologisia kohteita.

Viimeksi vuonna 2004 inventoitiin ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoitusrakenteet Länsimäessä. Kaavamuutosalue kuului lähes kokonaan inventointialueeseen. Kaava-alueelta ei löytynyt linnoitukseen liittyviä rakenteita. Alueesta itä-kaakkoon Myllymäen kallioilla sijaitseva tukikohta II muodostaa merkittävän kokonaisuuden Suomen ensimmäisen maailmansodan linnoittamisen

historiassa. Asukkaat pitävät linnoitusrakenteita tärkeinä ja niiden koetaan nostavan alueen arvoa sekä luovan alueelle historiallista perspektiiviä.

Virkistys

Suunnittelualueen länsipuolella on merkittävä liikuntapaikka, Rajakylän liikuntapuisto. Liikuntapuiston perusparannustyö on kesken.

Myllymäen kunnostetut linnoitusrakenteet ja sinne merkityt ulkoilureitit ovat asukkaille tärkeitä.

Suunnittelualueella ei ole kaupungin hoitamia leikkipuistoja. Läheisyydessä on Kuntopuiston aidattu leikkipaikka noin 300m etäisyydellä. Toisella puolen Länsimäentietä noin 500m etäisyydellä on osittain aidattu Keihäspolun leikkipuisto.

Lähin pieni pelikenttä ja ulkoiluvälineet ovat Kurupuiston alueella aivan suunnittelualueen vieressä.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Länsimäentie on pääväylä. Autoliikenteen määrä kadulla vuonna 2014 oli noin 11 300 moottoriajoneuvoa arkivuorokaudessa. Tästä raskaan liikenteen osuus oli 7 %.

Ajoneuvoliikenne koululle kulkee Vartiotien ja Pallastunturintien kautta.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenne liikennöi Länsimäentiellä. Länsimäessä käytettävissä olevia bussilinjoja ovat runkolinja 562, 572 Mellunmäen ja Myyrmäen välillä, 587 Leppäkorpeen, 588 Länsisalmen koululle kiertävä linja, uusimpana palvelulinja 811, Kivikko - Länsimäki - Rajakylä.

Kävely ja pyöräily

Länsimäentien kaksi rakennettua siltaylitystä tuovat kävelijät ja polkupyöräilijät suoraan koulutontin rajalle. Lisäksi koulutontin kaakkoisnurkan kohdalla on kävely- ja polkupyöräliikenteen alitus Pallastunturintien ali.

Asemakaavan muutostyön yhteydessä tutkitaan Länsimäen koulutontin koillisnurkan kautta menevän kevyen liikenteen raitin paikka. Koulutontin kautta ohjattu yleinen jalankulku- ja polkupyöräreitti ei koulun toiminnan kannalta ole optimaalinen. Koulutoiminnan kannalta on toivottavaa, ettei koulutontille, joka on koulun valvonnassa, ohjata läpikulkevaa yleistä raittia.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Pallastunturintielle on vuonna 1969 rakennettu 200mm halkaisijaltaan oleva vesijohto sekä vuonna 1975 rakennettu 300mm hulevesiviemäri. Vuonna 1978 rakennettu 300mm jätevesiviemäri kulkee kaava-alueen kaakkoiskulmalla.
Nykyinen suurin veden huipputuntikulutus kaavoitettavalla alueella on 1 l/s. Uuden kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä huipputuntikulutus tulee olemaan 1,5 l/s. Nykyisen verkoston kapasiteetti on riittävä kaavamuutoksen aiheuttaman vedenkulutuksen lisääntymiseen.

Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000m^3, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700m^3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen kaakkoisreunalle on vuonna 1978 rakennettu 300mm jätevesiviemäri, johon nykyinen koulurakennus on liitetty. Viemäri joka johtaa jätevedet etelään Kuntopuiston halki Helsingin puolelle. Helsingin verkostosta jätevedet päätyvät Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen kaakkoisreunalle on vuonna 1978 rakennettu 400mm hulevesiviemäri, johon purettu koulurakennus oli liitetty. Pallastunturintiellä on vuonna 1975 rakennettu 300mm hulevesiviemäri, joka kulkee Suunnistajanpolun kautta Länsimäentien hulevesiviemäriin. Kaava-alueen lounaiskulmassa kevyenliikenteenväylällä on 300 mm hulevesiviemäri, joka liittyy Länsimäentien hulevesiviemäriin Länsimäentien ja Pallastunturintien risteyksessä. Tulevan Vuontiskeron kohdalla on hulevesiviemäri, joka johtaa pohjoisemman koulurakennuksen hulevedet Pallastunturintien hulevesiviemäriin.

Pohjavesialueen takia hulevesien hallinta on toteutettava siten, että laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen ei aiheuteta.

Kaukolämpö

Kaukolämpöjohto on asennettu Kurupuiston puistoalueelle suunnittelualueesta itään. Puretun Pallas-koulun hammashoitolarakennus sekä länsimäen koulu ovat kaukolämmön piirissä. Tontin kautta kulkeva johtoreitti on asemakaavassa rasitteena Länsimäen koulun tontilla.

Sähköverkko

Alueen jakeluverkostoa hoitaa Vantaan Energia sähköverkot Oy.

Länsimäentien sivussa on Helen Oy:n voimajohtolinja. Avojohdot pylväineen muodostavat maisemassa hyvin näkyvinä voimakkaan aiheen koko matkallaan Länsimäentien sivussa. Johtoalue on kaavamuutosalueella rakentamaton. Johtoalueella on maavalli, joka on paikoin melko korkean kasvillisuuden peitossa. Todennäköisesti Helen tulee tulevaisuudessa tarkistamaan ja rajoittamaan kasvillisuuden korkeutta alueella.

Ympäristöhäiriöt

Voimajohtolinja

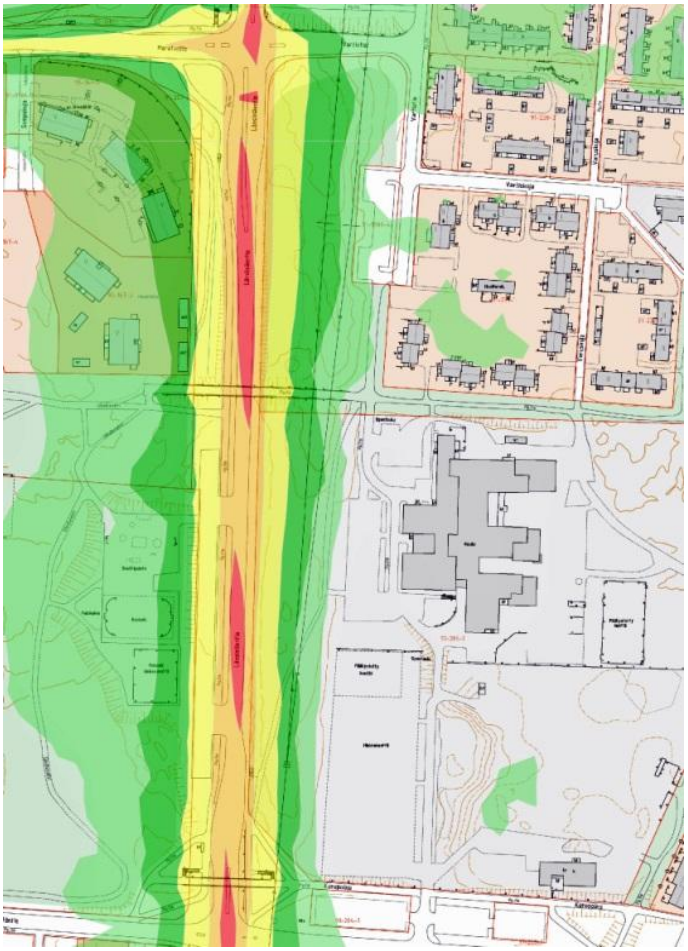
Kaava-alueen sivussa Länsimäentien suuntaisesti sijaitseva 110kV:n ilmajohtolinja aiheuttaa johtoalueella rajoituksen kasvillisuuden korkeudessa ja rakentamisessa.

Liikennemelu

Länsimäentien ajoneuvoliikenteen aiheuttama liikennemelu ja hiukkaspäästöt on otettava huomioon alueen suunnittelussa. Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat ohjearvot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Asumiseen tarkoitettavilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45dB. Rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35dB ja yöaikaan 30dB.

Alueen asuinrakentaminen on mahdollista siten, että liikennemelun ohjearvot täyttyvät nykyisellä ajoneuvomäärällä ja -laadulla. Jotta varmistutaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä asuinympäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta Länsimäentien varrella.

Päiväajan 55dB raja vuonna 2011 on kartassa kirkkaan vihreän ja vaalean vihreän rajalla.



Yöajan 45dB raja vuonna 2011 on kartassa vaalean vihreän ja värittömän rajalla.

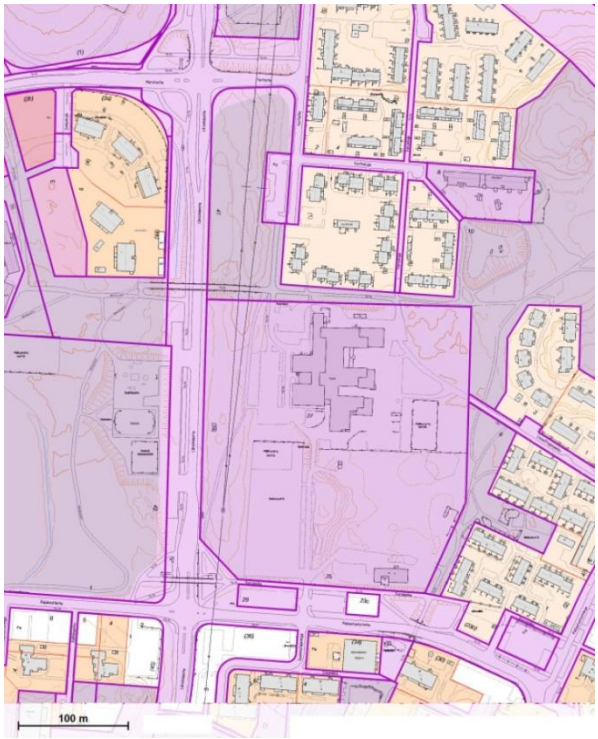
Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää. Ajoneuvomäärä Länsimäentiellä on arkivuorokaudessa vuonna 2014 ollut yhteensä 11 300 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut tulevat olemaan noin 45 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Länsimäen koulu on luokituksen mukaan niin sanottu ”herkkä kohde”. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Länsimäentien ajoradan reunaan on 40 metriä ja suositusetäisyys 80 metriä. Nykyinen koulurakennus laajennuksineen on 85 metrin päässä lähimmästä ajoradasta ja koulualueen lähin rakentamismahdollisuus voimalinjan vuoksi on noin 55 metriä ajoradan reunasta, joten HSY:n ja THL:n määrittämä ilmanlaatuvyöhykkeen suositusetäisyys täyttyy.

Ajoneuvoa	**Asuinrakennukset** / metriä	
arki-vrk	**minimietäisyys**	**suositusetäisyys**
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

HSY:n sekä Terveyden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan.

3.1.4 Maanomistus



Suunnittelualue on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa. Pysäköintitontti on Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy:n omistuksessa ja Pallastunturintien eteläpuolella oleva kirjastoliikerakennuksen käytössä.

Kartassa kaupungin maanomistus on esitetty värillisenä.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

Valtioneuvoston 30.11.2000 päättämien (tarkistettu osittain 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

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

Ympäristöministeriössä on aloitettu alueidenkäyttötavoitteiden uudistustyö, tavoitteena on että valtioneuvosto voisi päättää uudistetuista tavoitteista keväällä 2017.

Maakuntakaava

Maakuntakaavojen yhdistelmä

Uudenmaan maakuntakaava sai lainvoiman vuonna 2007. Kaavaa täydentävät myöhemmin vahvistetut ja lainvoimaiset 1. 2. ja 3. vaihemaakuntakaava. Kaavojen yhdistelmässä alue on taajamatoimintojen aluetta.

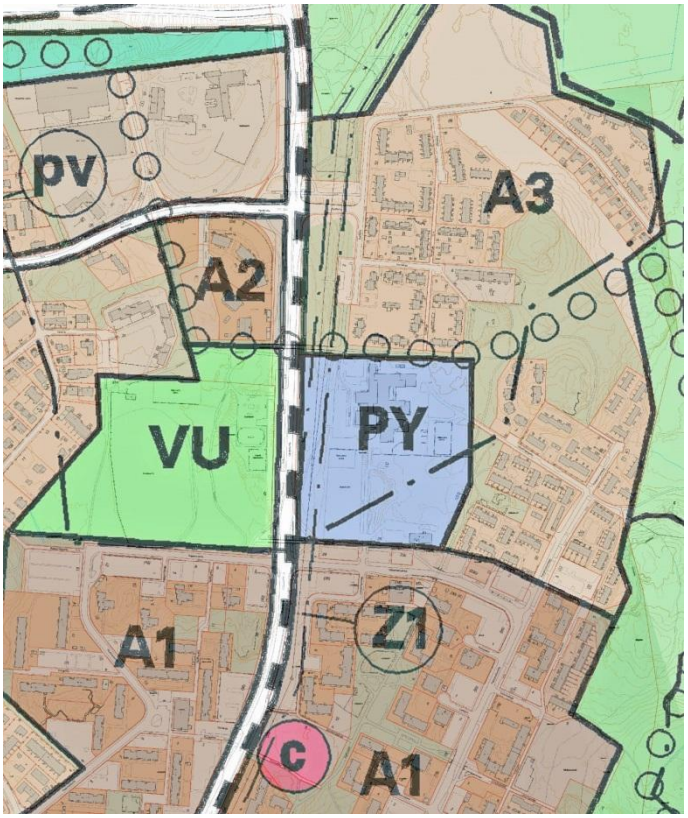
Kaavahanke on maakuntakaavojen mukai-

nen.

Yleiskaava

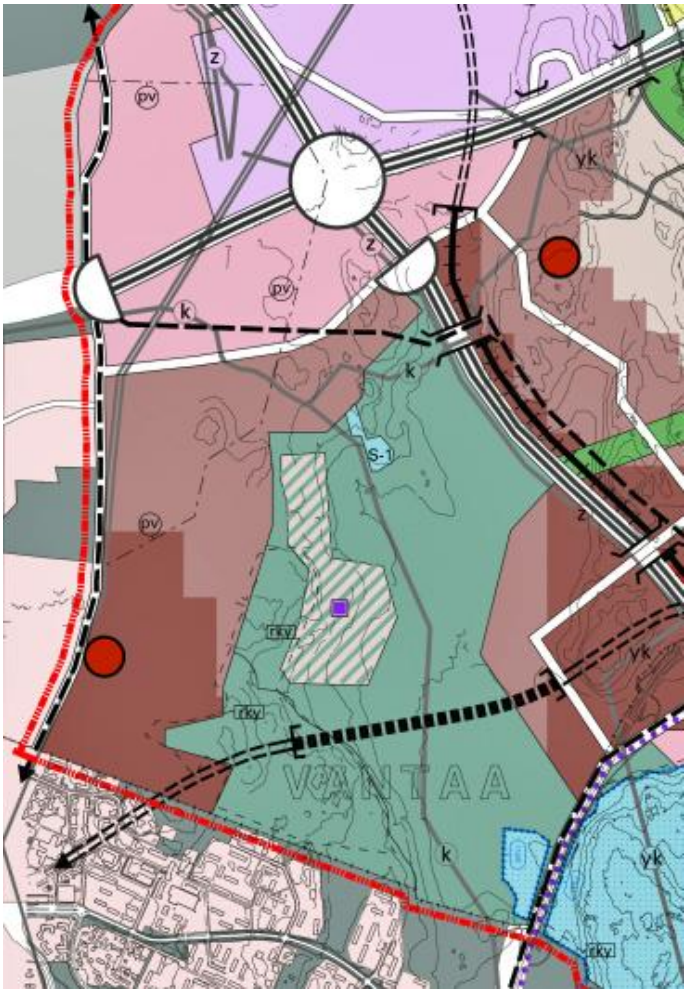
Alue on yleiskaavassa pääosin merkinnällä PY, julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alue varataan julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle saa sijoittaa palveluasuntoja.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.



Kaavahanke ei ole yleiskaavan mukainen. Yleiskaavan uudistustyö alkaa vuonna 2017.

Östersundomin yhteinen yleiskaava

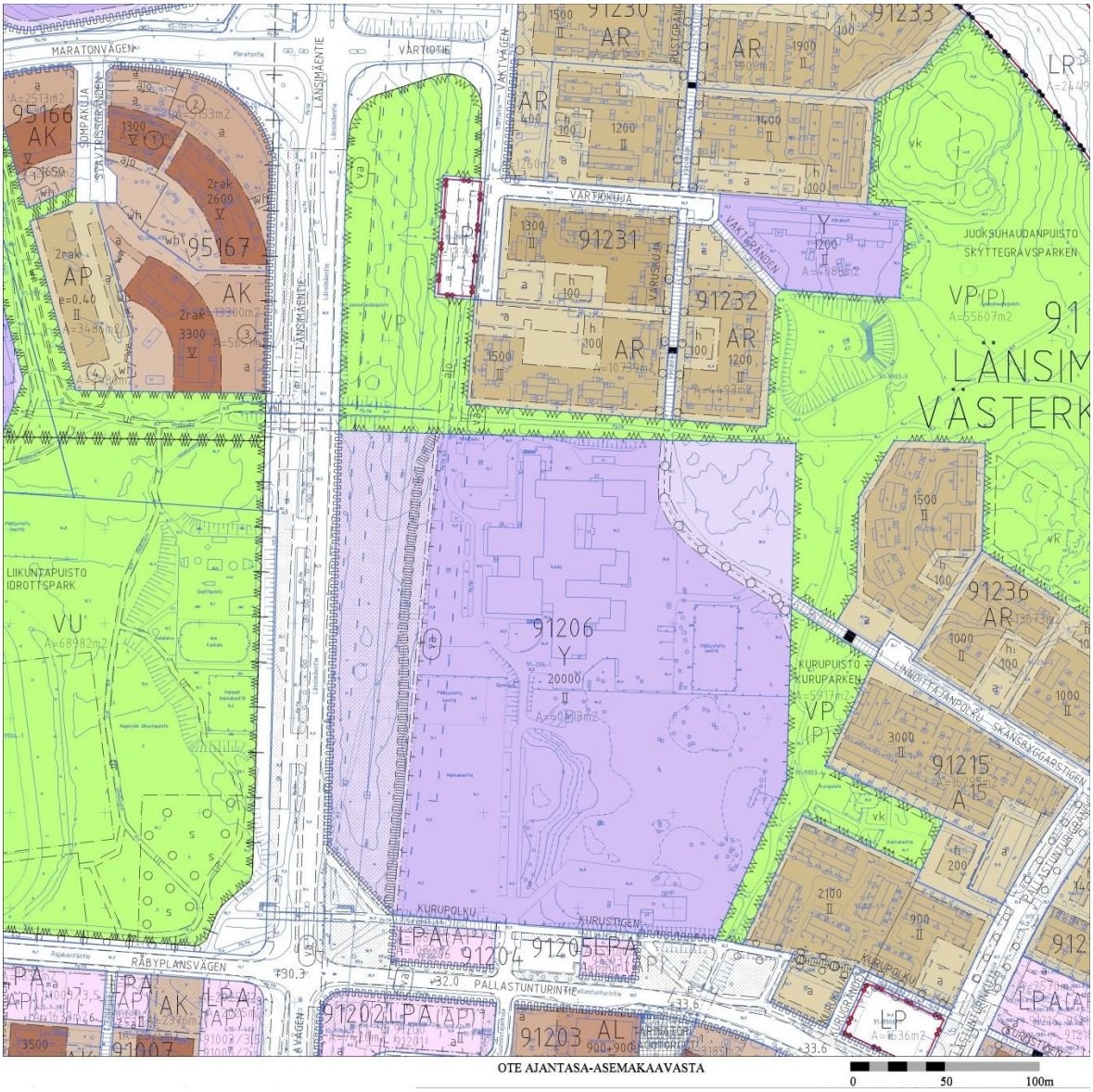


Östersundomin yleiskaavaehdotuksen länsireunaa 9.12.2014.

Asemakaavamuutosalue sisältyy Östersundomin kuntien Helsingin, Sipoon ja Vantaan yhteiseen yleiskaavaehdotukseen, joka on päivätty 9.12.2014. Muutosalue sijaitsee ehdotuksen läntisimmässä osassa, rajautuen Länsimäentiehen/suunniteltuun pikaraitiotiehen. Östersundomin kuntien yhteinen yleiskaavaehdotus oli nähtävillä alkuvuodesta 2015. Yleiskaavaehdotuksessa muutosalue on kerrostalovaltaista aluetta.

Kaavaehdotusta tullaan muuttamaan muun muassa siten, että metrolinja siirretään pohjoisemmaksi, kauemmaksi Natura-alueista. Tavoitteena on asettaa muutettu kaavaehdotus nähtäville keväällä 2017.

Asemakaava



Muutosalueella on voimassa oleva asemakaava. Korttelin 91206 tontti 1 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Rakennusoikeus on 20 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku II. Korttelien 91204 tontti 1 ja 91205 tontti 1 ovat autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

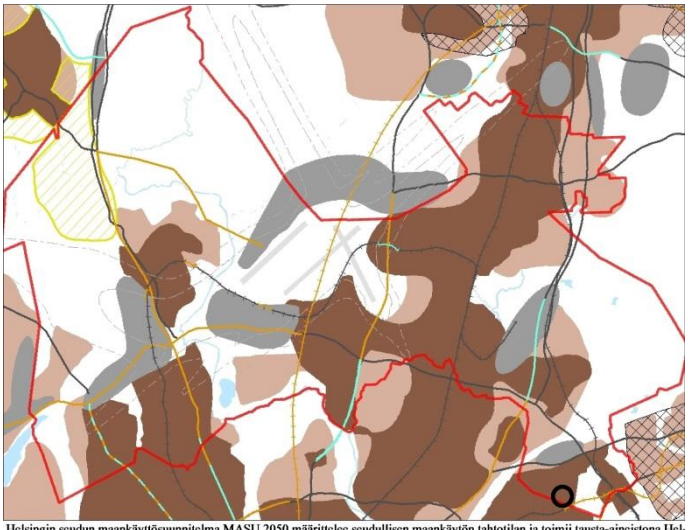
Korttelin 91206 koillisosaan on osoitettu rasite maanalaista johtoa varten. Muutosalueen länsiosaan on merkitty vaara-alue voimalinjoja varten.

Asemakaavan muutosalueen korttelit 91204, 91205 ja 91206 kuuluvat Länsimäki 2 -nimiseen asemakaavaan nro 910200, joka on vahvistunut 14.05.1974. Korttelin 91206 asemakaavaa on vahvistumisen jälkeen muutettu yhteensä kaksi kertaa (asemakaavan muutos nro 000062 on vahvistunut 25.11.1976 ja muutos nro 000778 on vahvistunut 14.08.1989).

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

Suunnitelma määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle, kartan tumman ruskea vyöhyke.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi suunnitelman 11.5.2015.



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

Suunnittelualue on osoitettu mustalla ympyrällä, MASU 2050.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Tiedossa ei ole muita työhön suoraan vaikuttavia päätöksiä ja suunnitelmia.

3.2.2 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Vantaan kaupungin rakennusjärjestys. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 15.11.2010 § 7.

3.2.3 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelin 91206 tontti 1, korttelin 91205 tontti 1 ja korttelin 91204 tontti 1 kuuluvat Vantaan kaupungin tonttirekisteriin.

3.2.4 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaupungin sisäinen kaavamuutoshakemus kirjattiin 22.8.2013, hanke sai järjestysnumeron 002187. Hanke tuli vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 14.6.2013.

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin sisäisellä asiantuntijayhteistyöllä.

4.2 TYÖN AIKAISET TARKISTUKSET

OAS päivitettiin 28.9.2016 ja 4.10.2016. Asemakaavamuutoksessa pyritään aiempaa ehdotusta tehokkaampaan asuinrakentamiseen puistoalueita pienentämättä. Hammashoitolarakennuksesta tulisi lähialueen asukkaiden yhteiskäyttötilaa. Kurupuisto otettiin kokonaisuudessaan mukaan asemakaavamuutokseen, jotta puistolle saataisiin yksi yhteinen nimi.

Asemakaavamuutoksen ehdotusta päivitettiin nähtävilläoloajan päätyttyä.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- muut viranomaiset ja yhteisöt, muun muassa Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Helen Sähköverkko Oy, HSY

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Vireilletulovaiheen kuuleminen järjestettiin 14.8.2013 - 30.8.2013. Mielipiteitä ja kommentteja saatiin yhteensä kuusi kappaletta (lähiasukas, Vantaan Energia, As Oy Linnoittajanrinne, Museovirasto 12.9.2013, As Oy Vantaan Kurupuisto 20.12.2013, Vantaan kuntatekniikan keskuksen kommentti).

Avoin yleisötilaisuus kaavamuutoksesta järjestettiin 27.5.2014. Yleisötilaisuuden perusteella saatiin 2 mielipidettä (lähiasukas, As Oy Kurupolku). Yhteensä viisi henkilöä esitti erillisen vetoomuksen 3.3.2014 entisen hammashoitolarakennuksen säilyttämisestä yhteisessä ”Kulttuurikuntola KUKU” käytössä.

Vuoden 2014 lopussa ja 2015 alussa saatiin lähiasukkaalta ja koulujen vanhempainyhdistykseltä kirjalliset mielipiteet kaavahankkeesta.

Hanke oli ehdotuksena kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.5.2015 (§16) ja kaupunginhallituksessa 25.5.2015 (§46).

Asemakaavan muutoksen, tonttijaon ja tonttijaon muutoksen ehdotus oli nähtävillä muistutuksia varten 17.6.2015 - 17.8.2015.

Lausuntoja ja muistutuksia saatiin yhteensä 8 kappaletta (kaksi lähiasukasta, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan kaupunginmuseo, As Oy Vantaan Kurupuisto, Länsimäen koulu ja koulun vanhempainyhdistys, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos sekä Vantaan Energia Oy).

OAS päivitettiin 28.9.2016 ja 4.10.2016. Asemakaavamuutoksessa pyritään aiempaa ehdotusta tehokkaampaan asuinrakentamiseen puistoalueita pienentämättä.

Mielipiteensä päivityksestä antoivat Fingrid Oyj ja Caruna Oy. Yhtiöillä ei ollut huomautettavaa. Vantaan Energia Oy esitti uuden puistomuuntamon paikkaa Länsimäen koulun tontilta Vuontiskeron kääntöpaikan tuntumaan. Puistomuuntamo lisättiin asemakaavamuutokseen. Lähiasukas esitti suullisena mielipiteenään, että uusista asunnoista tulisi omistus/osaomistusasuntoja, jotta asukasrakennetta saataisiin monipuolistettua Länsimäessä. Mielipide välitettiin asumisasioiden päälliköl-le.

Asemakaavamuutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus oli muutettuna uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.3.2017 ja kaupunginhallituksessa 20.3.2017. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville MRA 27 ja MRA 32§ mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Lausuntoja pyydettiin viisi ja saatiin neljä kappaletta.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että suuret / korkeat rakennukset on pyrittävä sijoittamaan tonteille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa. Lausunnossa annetaan ohjeita ja vaatimuksia pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnitteluun. Vastine: Asemakaavassa rakennusalat on esitetty väljinä siten, että rakennussuunnittelussa voidaan ottaa huomioon esitetyt vaatimukset ja ohjeet.

Vantaan Energia Oy haluaa lausunnossaan, että asemakaavassa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Vastine: Olemassa oleva kaukolämpöverkosto on merkitty asemakaavan alueella.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä esittää lausunnossaan vesihuollon kustannuksiin liittyviä asioita, jotka eivät ole kaava-asioita. Lausunnossa esitetään, että kaavamääräystä ”Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa” ei löydy itse kartasta. Kyseinen merkintä on Länsimäen koulun tontilla (YL) kaukolämpöverkon rasitemerkintänä. Maankäytön joustavuuden lisäämiseksi kumoutuvan asemakaavan paikkaan sitova rasiteoikeus on muutettu ohjeelliseksi ja annettu lisämääräys ”Maanalaisen johdon sijainti on ohjeellinen mutta yhteystarve on sitova.”

Helen Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

Nähtävilläoloaikana 5.4.2017 – 4.5.2017 saatiin yksi muistutus.

Alueella asuva yksityishenkilö esittää, että yleisten rakennusten korttelialueella (Y) pitäisi sallia yksi asunto, kuten nykyisessä rakennuksessa on. Valvonnan ansiosta asukkaiden yhteiskäytössä oleva rakennus on säilynyt ilman ilkivaltaa. Vastine: Asemakaavamääräyksiin yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) lisätään määräys ”Alueelle saa rakentaa kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisen asunnon.” Saman sisältöinen määräys on viereisellä Länsimäen koulun tontin alueella (YL-korttelialue).

Asemakaavahanke esitellään ja meneillään oleva vaihe vaikutusmahdollisuuksineen kerrotaan Vantaan kaupungin kotisivuilla http://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/101/0/90462.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013 -2017 strategia (Kv 17.6.2013 / 15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan myös ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014):
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

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.

Tällä asemakaavamuutoksella kaupungin tavoitteena on pyrkiä lisäämään asukkaiden määrää ja saamaan asukasrakenne monipuolisemmaksi. Alue sijaitsee rakennettujen teknisten verkostojen äärellä kaavataloudellisesti edullisesti.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

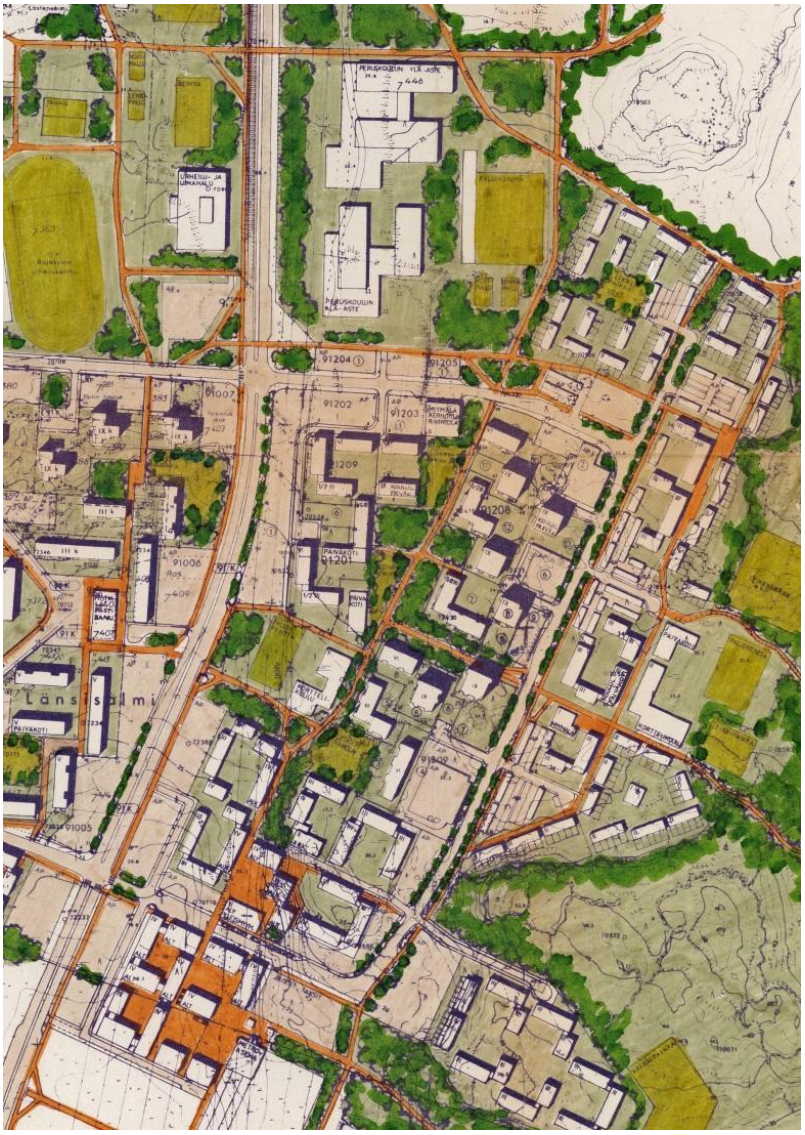
4.5.1 Asemakaavaratkaisun perusteet ja valinta

Länsimäen kehitys on ollut hidasta. Metroasema rakennettiin kaavarungossa esitetyn Länsimäen eteläreunan sijasta Helsinkiin Mellunmäkeen. Metroaseman varaan ajateltu Länsimäen eteläosan keskus palveluineen ei ole toteutunut siinä laajuudessa kuin ajateltiin.

Puretun koulurakennuksen alueen muuttaminen asumista varten on mahdollisuus lisätä alueen asukasmäärää ja samalla turvata ja parantaa palveluita nykyisillekin asukkaille.

Uudistuneen pysäköintinormin valossa tutkitaan alueen eteläreunaan sijoittuvien pysäköintitonttien tarpeellisuus ja käyttö.

Alue on pääosin kaupungin omistuksessa, jolloin on mahdollisuus alueesta kiinnostuneiden rakentajien kanssa käytävillä neuvotteluilla saavuttaa kaupungin tahtotilan mukainen kaavan toteutuminen. Hyvä tulos edellyttää asemakaavaan joustavia määräyksiä ja mukautumismahdollisuutta erilaisiin neuvotteluissa esiin tuleviin ratkaisuihin.



Länsimäen keskustan kaavarungossa (Bengt Lundsten 1977) Keskusraitti ulottuu yhdistävänä jalankulku- ja pyöräily-yhteytenä koillinen - lounaissuunnassa päättyen etelässä metroasemalle ja jatkuen siitä Helsingin puolelle Mellunkylään.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kerrostalojen Länsimäentien suuntaiset massat suojaavat oleskelupihoja ja itäosan matalampaa rakentamista Länsimäentien liikennemelulta ja pienhiukkasilta.

Länsimäentien koulun tonttia koskevat määräykset ovat väljempiä ja joustavampia kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Puretun koulurakennuksen aikainen terveydenhuoltorakennus voidaan esittää pysyvästi alueen asukkaiden yhteiskäyttörakennukseksi tai muuhun julkiseen käyttöön. Tarvittavat pysäköintipaikat esitetään erilliseltä LPA-tontilta

Puistoyhteyttä Pallastunturintien alitse koilliseen halutaan korostaa leventämällä olemassa olevaa puistokäytävää. Kävely- ja pyöräilyreitti yhdistää koko Länsimäen alueen.

5.1.1. Mitoitus

Asuinkerrostalojen, pienkerrostalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueet AK ja A, yhteensä pinta-alaltaan noin 18 884m^2, rakennusoikeus 24 100k-m^2, autopaikkoja 1 ap/130k-m^2.

Yleisten rakennusten korttelialue (asukastalo) Y, pinta-alaltaan noin 2 088m^2, rakennusoikeus 1400k-m^2, autopaikkoja rakennusvalvonnan harkinnan mukaan.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (Länsimäen koulu) YL, pinta-alaltaan noin 25 691m^2, rakennusoikeus 30 000k-m^2, autopaikkoja rakennusvalvonnan harkinnan mukaan.

Autopaikkojen korttelialueet, LPA. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa enintään viisikerroksisena.

Uutta katualuetta syntyy noin 2 600m^2.

Koko suunnittelualueen pinta-ala on 87 193m^2 ja rakennusoikeus yhteensä 61 200k-m^2.

5.1.2. Vihertehokkuus ja ilmastovaikutusten vähentäminen

Yleistä

Vihertehokkuus tarkoittaa rakennuksien ulkopuolelle jäävän pinta-alan suhdetta tontin pinta-alaan.

Menetelmän avulla varmistetaan viihtyisät ja ilmastonkestävät tontit tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, mikä edistää sopeutumista ilmastonmuutokseen. Vihreät, läpäisevät alueet vähentävät tulvariskejä, toimivat hiilinieluina, lieventävät kaupunkien lämpösaarekeilmiötä sekä luovat lisäksi esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja positiivisia terveysvaikutuksia.

Vihertehokkuuden tonttikohtainen määrittely on otettu käyttöön Vantaan kaupunkisuunnittelussa syksyllä 2016. Laskenta tehdään Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja edelleen kehitetyllä laskurilla, joka kertoo syötettyjen lähtötietojen perusteella tontin minimi- ja tavoitetehokkuuden. Tuloksen pohjalta annetaan osa kaavan pihamääräyksistä.

Pihamääräykset

Pallaksen kuudelle asuinrakennustontille ja kahdelle LPA-alueelle laskettiin vihertehokkuusluku havainnekuvasta. Tonttien minimi- ja tavoitetehokkuus muodostui samansuuruiseksi (0,8) parkkitalotonttia lukuun ottamatta. LPA 2 tontin vihertehokkuuden minimi on 0,7 ja tavoite 0,8.

Tavoite saavutetaan, kun tontille istutetaan 7-10 pienikokoiseksi jäävää tai 3-5 suureksi kasvavaa puuta. Säilytettävien puiden ympärille on jäätävä vähintään Ø 4 m:n vapaa tila, jotta juuristo ei tu-

houdu. Kulkureittien pinnoitteiden pitää olla puoliläpäiseviä tai vaihtoehtoisesti rakennetaan hulevesille viivytys- tai imeytyspainanne, johon tontin vedet ohjataan. Kulkureittien väliset alueet nurmetetaan ja niihin voidaan istuttaa myös pensas- tai perennaryhmiä. Myös nurmikolle voidaan ohjata tontin hulevesiä. Pihasuunnittelussa käytetään viheralan koulutuksen saanutta suunnittelijaa.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksen mukaiset uudet asuinrakennukset istuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan. Kaupunkirakenne eheytyy kun rakentamattomaksi jääneet korttelialueet tulevat rakennetuiksi. Uusi rakentaminen vähentää liikennemelun ja pienhiukkasten haittoja Länsimäentien länsipuolella. Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 mukaisesti kaupunkikuvasta luodaan kerrokselista ja tiivistä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Alueelle voidaan rakentaa kerrostaloja, joiden kerrosten enimmäismäärä vaihtelee rakennuspaikoittain, kuitenkin enintään 7-kerroksisia. Korkeimmat rakennukset voidaan rakentaa lähimmäksi Länsimäentietä, samaan linjaan etelämpänä olemassa olevien 6 + maanpäällinen kellarikerros -korkuisten asuinrakennusten kanssa. Uuden kadun, Vuontiskeron sivussa olevalle noin kolmen metrin korkuiselle rinnealueelle sallitaan kerrostaloihin osittainen maanpäällinen kellarikerros. Länsimäentien ja Pallastunturintien kulmatontille sallitaan ensimmäiseen kerrokseen Pallastunturintien puolelle toimistotilaa. Ensimmäisen kerroksen editse hyvin lähellä tontin rajaa tulee jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden vilkkaasti käyttämä väylä. Pysäköintipaikat, lukuun ottamatta vieraspaikkoja, on sijoitettava kortteliin rakennettavaan pysäköintitaloon. Asemakaavamääräyksissä annetaan lisäksi yksityiskohtaisempia määräyksiä rakentamisesta.

A, asuinrakennusten korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja tai kytkettyjä pientaloja. Rakennukset voivat olla enintään 2-kerroksisia. Pysäköintipaikat voidaan sijoittaa tontille. Asemakaavamääräyksissä annetaan lisäksi yksityiskohtaisempia määräyksiä rakentamisesta.

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Alueella sijaitsee puretun Pallas-koulun terveydenhuoltorakennus. Alueelle tulevan toiminnan luonne tulee olla julkinen. Palveluita ovat kuntoiluun ja kulttuuriin liittyvät toiminnat, nuorisotyön ja asukastyön pienryhmät. Pysäköintipaikat osoitetaan viereiseltä pysäköintitontilta.

YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Korttelialueella sijaitsee Länsimäen koulu.

Kaavassa on annettu määräyksiä liikennemelun torjunnasta.

LPA, autopaikkojen korttelialueet

Pallastunturintien varren pysäköintitontti varataan kadun eteläpuolella olevan kirjasto-liikerakennuksen tarpeisiin sekä kaava-alueen Y-korttelialuetta varten.

Pysäköintilaitos toisella LPA-korttelialueella varataan kerrostalojen asukaspysäköintiä varten. Pysäköintilaitos saa olla korkeintaan 5-kerroksinen. Sen eteläsivu, joka avautuu kerrostalojen korttelialueelle, täytyy olla köynnösseinä tai muuten kasvillisuuden peittämä. Rakennukseen saa sijoittaa myös muuntamoita sekä asuntojen varasto-, huolto-, jäte- ja asukastiloja.

5.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Uusi Vuontiskero -niminen katu kaavoitetaan ja rakennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaiselle koulutontille samalle kohdalle, missä on asfaltoitu ajoyhteys jo olemassa. Kääntöpaikalle järjestetään koululaisten saattoliikenteen vaatima pysähdyspaikka.

Suojaviheralue

Suojaviheralue (EV) muodostetaan voimajohtolinjan alla olevalle suojavyöhykkeelle. Alueella on yhtenäinen nimi viereisen puiston kanssa, Juoksuhaudanpuisto.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Puretun koulun alue tulee rakentumaan melko tiiviisti asuinrakennuksilla. Länsimäentien ja Pallastunturintien risteyksen tuntumassa molemmin puolin sijaitsevista pysäköintialueista toinen muuttuu osaksi kerrostalotonttia. Maantasokerrokseen on mahdollista sijoittaa toimistotilaa Pallastunturintien puolelle. Asuinkerrostalon rakentaminen jämäköittää avaraa ja epämääräistä pysäköintikenttien keskellä olevaa katua. Asuinrakennusten pihat osoitetaan suojaan länsimäentien liikennemelulta ja pienhiukkasilta. Itäisen korttelialueen keskelle osoitetaan lasten leikkipaikka.

Länsimäen koulun tontin kaavamääräyksiä väljennetään hieman. Näin jätetään mahdollisuus toteuttaa tulevaisuuden hankkeet tontilla.

Kaupunkikuva

Länsimäen koulun eteläpuolella oleva puretun Pallas-koulurakennuksen alue muodostaa taitekohdan asuinrakennusten koordinaatistossa. Itäosan matalampi rakentaminen liittyy rakennusmassoiltaan ja korkeuksiltaan sekä koordinaatistoltaan itäosan kaksikerroksisiin rivitaloihin. Länsiosa puolestaan liittyy Länsimäentielle näkyvän seitsemänkerroksisten elementtitalojen julkisivurintamaan.

Uusien asuinrakennusten tarkempi massoittelu, materiaalivalinnat, värit ja muu yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät osittain myöhempiin suunnitteluvaiheisiin.

Alueen rakeisuus.

Uuden asuinrakentamisen (värillinen tausta) suhde olemassa olevaan rakentamiseen.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee arviolta 600 asukasta (1 asukas/40k-m^2). Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle ei tule lukuun ottamatta asemakaavassa olevaa mahdollisuutta rakentaa yhden kerrostalon maantasokerrokseen toimistotilaa 400k-m^2. Asukaslisäys vaikuttaa t positiivisesti alueen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää osaltaan päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Työpaikkoja ja palveluita ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutosalueelta on vuonna 2015 purettu Pallaksen koulu. Purkamiskustannukset olivat noin 400 000 euroa.

Kaavamuutos edellyttää kunnallistekniikan rakentamista, mutta alue liittyy vesihuollon verkostoihin ilman pitkiä yhdistäviä vesi- ja viemärilinjoja. Uusien vesi- ja viemärilinjojen rakentamisen kustannukset tulevat olemaan noin 150 000 €. Suunnittelualuetta ympäröivä katuverkko on olemassa, mutta nykyinen koululle vievä ajotie rakennetaan kaduksi, jossa on kevyen liikenteen väylät kadun molemmin puolin. Kadunrakentamiskustannukset ovat noin 200 000 €.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan noin 24 100 k-m² asuntorakentamisoikeutta. Maanmyyntitulot alueesta ovat arviolta 10 miljoonan euron luokkaa.

Kaavamuutos mahdollistaa asunnon rakentamisen noin 600 asukkaalle. Uudet asukkaat lisäävät kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa. Asuinrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa, piristää ja monipuolistaa alueen asuntokantaa.

Pysäköinnin osoittaminen pääosin laitokseen mahdollistaa tiiviimmän rakentamisen ja enemmän kerrosalaa kuin pelkästään maantasoon sijoitettavat autopaikat.

110 kV -voimajohdon kaapelointi olisi antanut mahdollisuuden vielä tehokkaampaan maankäyttöön ja huomattavasti parempaan kaupunkikuvaan, mutta tämä olisi ollut johdon haltijan mukaan mahdotonta. Kaupunkikuvan koheneminen olisi todennäköisesti vaikuttanut alueen kaikkien kiinteistöjen arvoon.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee Länsimäen alue huomioiden merkittävän paljon uusia asukkaita. Kaupunki pyrkii alueen tämän hetkisenä maanomistajana monipuolistamaan alueen asukasrakennetta. Tavoitteena on ehjempi sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden käyttöä. Suunnittelualueelta poistuu vähäiselle käytölle jäänyt Pallas-koulun hiekkakenttä. Länsimäentien länsipuolella on laaja, peruskorjauksen kohteena parhaillaan oleva Rajakylän liikuntapuisto. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Liikenneverkon kapasiteetti kestää asemakaavamuutoksen mukaisen rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-aluetta varten tarvitaan uusi 110mm vesijohto Pallastunturintieltä alueelle rakentuvan uuden kadun Vuontiskeron alle noin 130 metrin matkalle. Lisäksi Vuontiskerolta rakennetaan uusi vesijohto purettavan koulurakennuksen tilalle tuleville tonteille noin 70 metrin matkalle.

Jätevesiviemäröinti

Uudet 200mm jätevesiviemärit tulevat Pallastunturintielle, Vuontiskeron alle sekä kaava-alueen itäosan tonteille. Viemäri liitetään kaava-alueen kaakkoiskulmalla olevaan jätevesiviemäriin.

Hulevesiviemäröinti

Vuontiskeron alle sekä siitä kaava-alueen itäosan asuinalueelle menevälle kujalle tarvitaan uudet 315mm hulevesiviemärit. Pohjoisemman koulurakennuksen hulevesiviemäri liitetään uuteen

Vuontiskeron hulevesiviemäriin. Lisäksi Pallastunturintien alle uuden jätevesiviemärin rinnalle tarvitaan uusi hulevesiputki toimimaan tulvareittinä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevalle vanhalle asuinalueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen.

Hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle. Pohjavesialueella maahan saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Maalämpöjärjestelmiä ei pohjavesialueelle saa rakentaa.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta kaavahanke tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5.6 NIMISTÖ

Vantaan nimistöryhmä päätti kokouksessaan 10.11.2014 ehdottaa uudelle kaava-alueen kadulle nimeksi Vuontiskero.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutoksen hyväksyminen edellyttää nykyisen pysäköintitontin hankinta- ja käyttösopimusta. Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen aloittaminen on mahdollista kun asemakaava on vahvistunut.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu	Vesa Karisalo	alue-arkkitehti
	Jari Jokivuo	kaavasuunnittelija
	Merja Hokkanen	kaavoitusavustaja
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Eeva Sauramo	kaavasuunnittelija
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Susanna Koponen	liikennesuunnittelu
	Marjut Viljanen	liikennesuunnittelu
	Emma Lottanen	geotekniikka
	Pirjo Suni	liikennemelu
Ympäristökeskus	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
Yrityspalvelut	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Taina Andersson	maankäyttöinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 13. päivänä maaliskuuta 2017

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Jari Jokivuo
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	04.01.2017
Kaavan nimi	002187 Pallas Länsimäki 91 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.06.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002187
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,7913	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	8,7913

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

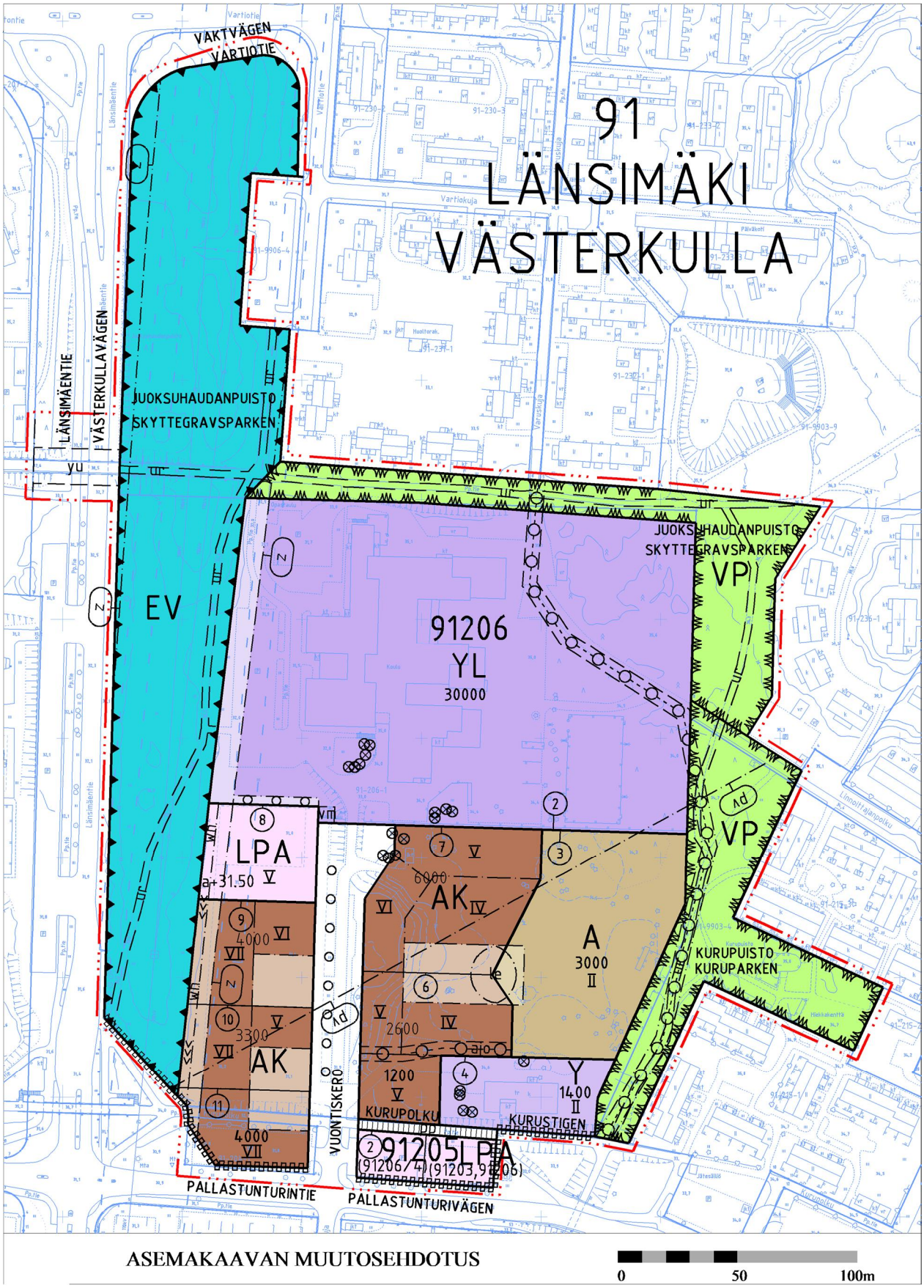
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**8,7913**	**100,0**	**61200**	**0,70**	**0,0000**	**41200**
A yhteensä	1,8226	20,7	24100	1,32	1,8226	24100
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7781	31,6	31400	1,13	-3,2632	11400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2612	14,3	0		-1,0070	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8397	9,6	5700	0,68	0,3579	5700
E yhteensä	2,0897	23,8			2,0897	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

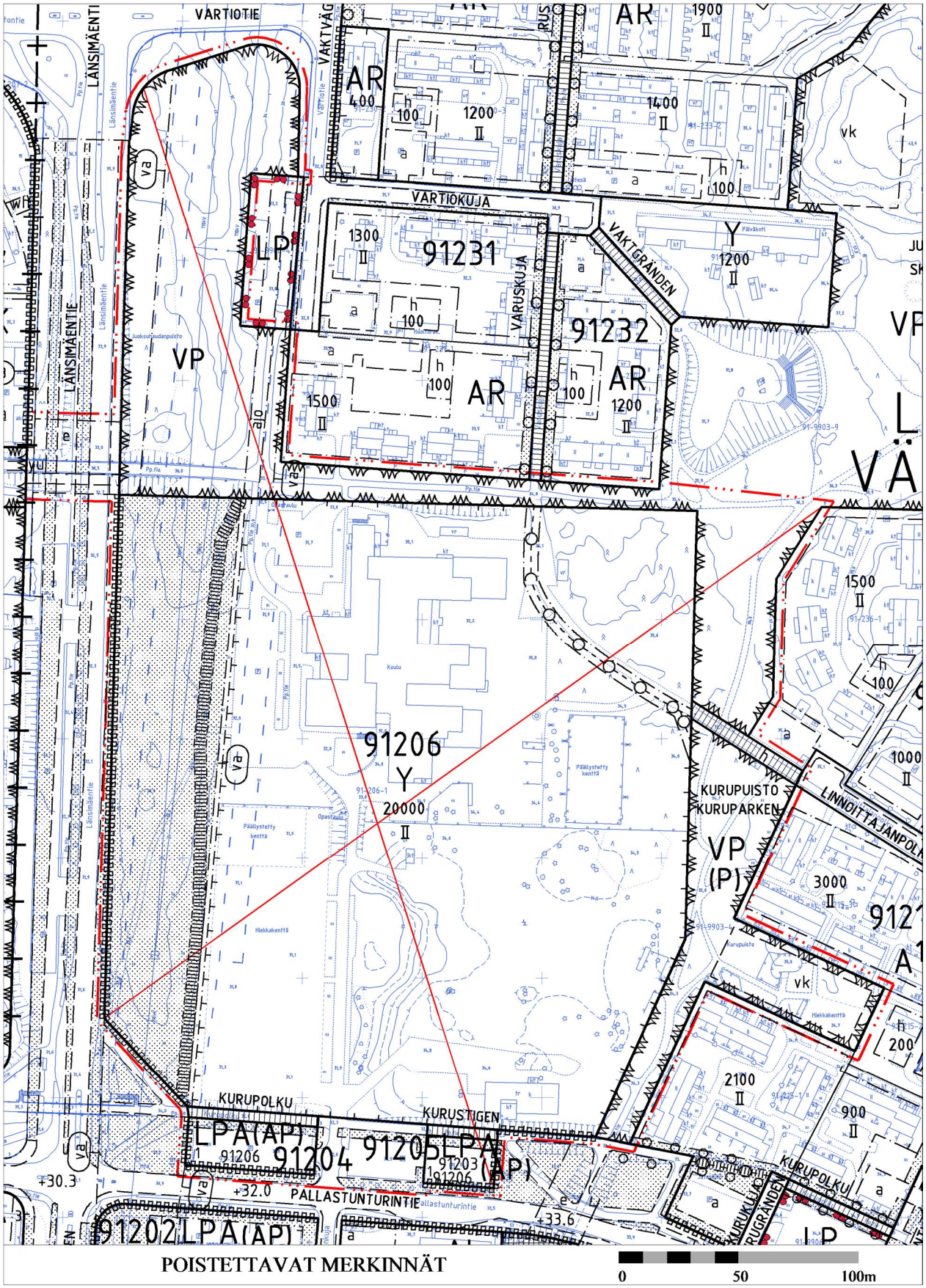
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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	**8,7913**	**100,0**	**61200**	**0,70**	**0,0000**	**41200**
A yhteensä	1,8226	20,7	24100	1,32	1,8226	24100
A	0,5663	31,1	3000	0,53	0,5663	3000
AK	1,2563	68,9	21100	1,68	1,2563	21100
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7781	31,6	31400	1,13	-3,2632	11400
Y	0,2089	7,5	1400	0,67	-5,8324	-18600
YL	2,5692	92,5	30000	1,17	2,5692	30000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2612	14,3	0		-1,0070	0
VP	1,2612	100,0	0		-1,0070	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8397	9,6	5700	0,68	0,3579	5700
Kadut	0,4872	58,0	0		0,2448	0
Kev.liik.kadut	0,0261	3,1	0		-0,0463	0
LPA	0,3264	38,9	5700	1,75	0,1594	5700
E yhteensä	2,0897	23,8			2,0897	
EV	2,0897	100,0			2,0897	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


91
LÄNSIMÄKI
VÄSTERKULLA
VAKTVÄGEN
VARTIOTIE
LÄNSIMÄENTIE
VÄSTERKULLAVÄGEN
JUOKSUHAUDANPUISTO
SKYTTEGRAVSPARKEN
EV
91206
YL
30000
VP
LPA
a+31.50
AK
6000
A
3000
II
AK
4000
3300
2600
1200
Y
1400
II
KURUPOLKU
KURUSTIGEN
VUONTISKERO
91205LPA
(91206/4)(91203,91206)
PALLASTUNTURINTIE
PALLASTUNTURIVÄGEN
KURUPUISTO
KURUPARKEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m


VÄRTIÖTIE
LÄNSIMÄENTIE
VÄRTIÖKUJA
VAKTGRÄNDEN
VARUSKUJA
AR
VP
LP
Y
91231
91232
91206
91204
91205
91202
LPA(AP)
KURUPOLKU
KURUSTIGEN
PALLASTUNTURINTIE
KURUPUISTO
KURUPARKEN
LINNOITTAJANPOLKU
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4 Baskartbladens nummer
002187	16.1.2017	681506, 682506

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

PALLAS

Kaupunginosa 91, Länsimäki
Kortteli 91206 sekä katu-,
virkistys- ja erityisalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit
91204 - 91206 sekä katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelista 91206.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen

PALLAS

Stadsdel 91, Västerkulla
Kvarteret 91206 samt gatu-, rekreations-
och specialområdena.
(Kvarter 91204 - 91206 samt gatu- och rekr
tionsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelning
Del av kvarteret 91206.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Näkyviä elementtisaumoja ei sallita julkisivuissa.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kaupunkikuvaa tai asukkaiden viihtyvyyttä parantavat viherkatot tulee rakentaa.

Tontin 11 Pallastunturintien puoleisen rakennusosan ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa toimistotilaa enintään 400 k-m².

Tonttien 6 ja 7 Vuontiskeron puoleisiin rakennuksiin saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi yhden osittain maanpäällisen kellarikerroksen, jossa saa olla asumista palvelevia tiloja.

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 12 m² suuruisen lasitetun parvekkeen, viherhuoneen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.

Yksikerroksiset talousrakennukset saa sijoittaa rakennusoikeuden estämättä.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakennuslupaan on liitettävä pihasuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Tonteilla 9, 10 ja 11 lisäksi hulevesijärjestelmien mitoituksessa tulee ottaa huomioon viereiseltä EV- alueelta mahdollisesti tulevat hulevedet.

Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Pysäköinti
Asukkaiden autojen pysäköintipaikat sijoitetaan LPA- tontille 8.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 130 k-m²
Toimistot	1 ap/ 60 k-m²
Polkupyörien säilytystilaa vähintään	1 / asuinhuone.

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katokseen.

Asuinrakennusten tonteille saa sijoittaa lyhytaikaiset vieraspysäköintipaikat, joiden käyttö osoitetaan erikseen liikennemerkillä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Synliga elementfogar tillåts inte i fasaderna.

I markplanet får fasaden inte ge ett slutet intryck.

Gröntak som förbättrar stadsbilden eller invånarnas trivsel ska byggas.

I första våningen i den byggnadsdel på tomt 11 som är vänd mot Pallastunturivägen får kontorslokaler på maximalt 400 m²-vy placeras.

I byggnaderna på tomterna 6 och 7 som är vänd mot Vuotiskero får utöver byggrätten byggas en källarvåning som delvis ligger ovan jord där utrymmen som betjänar boendet får placeras.

Per bostad får utöver byggrätten byggas en högst 12 m² stor inglasad balkong, vinterträdgård eller annat motsvarande halvvarmt utrymme.

Ekonomibyggnader i ett plan får placeras oberoende av byggrätten.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar. Till bygglovet ska bifogas en plan över gården.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

På tomterna 9, 10 och 11 ska man i dimensioneringen av dagvattensystemen dessutom beakta det dagvatten som eventuellt kommer från det intilliggande EV-området.

På grundvattenområdet får endast rent vatten infiltreras i marken. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

Parkering
Parkeringsplatserna för invånarnas bilar placeras på LPA-tomt 8.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/130 m²-vy
Kontor	1 bp/ 60 m²-vy
Förvaringsutrymme för cyklar, minst	1/ bostadsrum

Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap på gårdsnivå eller i ett takförsett skjul.

På bostadsbyggnadernas tomter får temporära gästparkeringsplatser placeras, vars användning anges separat genom trafikmärken.

Korttelin 91206 tontteja 9,10 ja 11 koskevia määräyksiä:

Meluntorjunta
Tontilla on meluestein tai muutoin huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.
Vaiheittain rakennettaessa on huolehdittava, että tämä vaatimus toteutuu kaikissa rakentamisvaiheissa.

Länsimäentien puoleisilla rakennusten sivuilla parvekkeet ja terassit on lasitettava ja tarvittaessa muilla keinoin eristettävä niin ettei melutaso siellä ylitä 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden Δ L tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Yksinomaan Länsimäentien puoleiselle ulkoseinälle sijoittuvia asuntoja ei sallita.

Bestämmelser som gäller tomterna 9,10 och 11 i kvarter 91206:

Bullerbekämpning
På tomten ska med bullerskydd eller på annat sätt sörjas för att bullernivån på de gårdsområden och balkonger som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid och 45 dB nattetid.
Vid byggande i etapper ska det sörjas för att detta krav förverkligas i samtliga byggnadsskeden.

Balkongerna och terrasserna på de sidor av byggnaderna som ligger mot Västerkullavägen ska inglasas och vid behov på annat sätt isoleras, så att bullernivån där varken överskrider 55 dB dagtid och 45 dB nattetid.

I bostadsrummens ytterskikt ska ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller vara minst 35 dB.

Bostäder som är placerade enbart intill den yttervägg som är vänd mot Västerkullavägen tillåts inte.

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa pienkerrostaloja tai kytkettyjä pientaloja.

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 9 m² suuruisen lasitetun parvekkeen, viherhuoneen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin peittomaalattua puuta.

Kaupunkikuvaa tai asukkaiden viihtyvyyttä parantavat viherkatot tulee rakentaa.

Mahdolliset asuntojen kulkuteinä olevat luhtikäytävät lasketaan aina rakennusoikeuteen.

Yksikerroksiset talousrakennukset saa sijoittaa rakennusoikeuden estämättä.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakennuslupaan on liitettävä pihasuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/ 130 k-m²
Polkupyörien säilytystilaa vähintään 1 / asuinhuone.
Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Rakennusoikeuden estämättä autopaikat saa sijoittaa katoksiin tai autotalleihin.

Kvartersområde för bostadshus.

På området får det i första hand byggas mindre flervåningshus eller kopplade småhus.

Per bostad får utöver byggrätten byggas en högst 9 m² stor inglasad balkong, vinterträdgård eller annat motsvarande halvvarmt utrymme.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen utgöras av trä som målats med täckande färg.

Gröntak som förbättrar stadsbilden eller invånarnas trivsel ska byggas.

Eventuella loftgångar som fungerar som passager för bostäderna räknas alltid in i byggrättten.

Ekonomibyggnader i ett plan får placeras oberoende av byggrätten.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar. Till bygglovet ska bifogas en plan över gården.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

På grundvattenområdet får endast rent vatten infiltreras i marken. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

Parkering
Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/130 m²-vy
Förvaringsutrymme för cyklar, minst 1/ bostadsrum
Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.

Bilplatserna får placeras i carportar eller garage utan att byggrätten utgör ett hinder.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa lähialuetta palvelevia rakennuksia, joissa on kunnan sekä yksityisiä vapaa-ajan palveluja. Toiminnan luonne on julkinen. Näitä palveluja ovat kuntoiluun ja kulttuuriin liittyvät toiminnat, nuorisotyön ja asukastyön erilaiset pienryhmät.

Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. Autojen pysäköintipaikat sijoitetaan LPA- tontille 5.

Alueelle on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja; tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

På området får byggnader uppföras som betjänar närområdet där det finns både kommunala och privata fritidstjänster. Verksamheten bör vara offentlig. Till tjänster av detta slag räknas funktioner som hör samman med idrott och kultur, samt olika smågrupper för ungdoms- och invånararbetets räkning.

Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet. Bilplatserna placeras på LPA-tomt 5.

För området ska reserveras tillräckligt med cykelplatser; behovet bestäms i samband till bygglovet.

YL

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistön hoidolle välttämättömän määrän asuntoja.

Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Alueelle on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja; tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Meluntorjunta
Tontilla on meluestein tai muutoin huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla päiväaikaan 55 dB.

Luokkahuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.

På kvartersområdet får byggas för fastighetens skötsel nödvändigt antal bostäder.

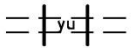
Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

För området ska reserveras tillräckligt med cykelplatser; behovet bestäms i samband till bygglovet.

Bullerbekämpning
På tomten ska med bullerskydd eller på annat sätt sörjas för att bullernivån på de gårdsområden och balkonger som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid.

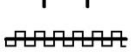
Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i klassrum och motsvarande utrymmens ytterhölje vara minst 32 dB.

VP	Puisto.	Park.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
	Korttelin 91206 tonttia 5 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller i kvarter 91206 tomten 5:**
	Tontin etelä- ja pohjoisreunaan on istutettava puurivit.	Utmed tomtens södra och norra sidor ska trädrader planteras.
	Korttelin 91206 tonttia 8 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller i kvarter 91206 tomten 8:**
	Pysäköintilaitoksen korttelialueesta tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukas ja monimuotoinen.	Kvartersområdet med parkeringsanläggningen ska byggas så att det är högklassigt med avseende på stadsbilden och har en varierad utformning.
	Pysäköintilaitoksen eteläpuoleisen julkisivun tulee olla köynnösseinä tai muuten kasvillisuuden peittämä.	Parkeringsanläggningens södra fasad ska utgöras av en klängväxtbeklädd vägg eller vara täckt av annan växtlighet.
	Rakennukseen saa sijoittaa kiinteistömuuntamot sekä kerrosalaan laskettavia asuntoihin liittyviä varasto-, huolto-, jäte- ja asukastiloja. Nämä tilat eivät vaikuta autopaikkojen määrään.	I byggnaden får placeras fastighetstransformatorer samt förråds-, underhålls-, sop- och invånarutrymmen som hör samman med bostäderna och räknas in i våningsytan. Dessa utrymmen inverkar inte på bilplatsernas antal.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi. Hulevesijärjestelmien mitoituksessa tulee ottaa huomioon viereiseltä EV- alueelta mahdollisesti tulevat hulevedet.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra. I dimensioneringen av dagvattensystemen ska man dessutom beakta det dagvatten som eventuellt kommer från det intilliggande EV-området.
EV	Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
②	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
9.1	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
LÅN	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
91206	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PALLASTUNTURINT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
4000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
a +31.50	Maanpinnan alin sallittu korkeusasema.	Markytans högsta tillåtna höjdnivå.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
vm	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
wh	Hulevesialue.	Dagvattenområde.
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
ajo	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys. Ajoyhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.	Riktgivande körförbindelse inom området. Körförbindelsens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.
>>>	Ohjeellinen avo-oja.	Riktgivande öppet dike.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Maanalaisen johdon sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.	Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning. Underjordisk ledningens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.



Kadun tai liikennealueen ylittävä ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled över gata eller trafikområde.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

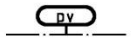
(91206/4)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Siffrorna inom parentesen anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

Voimajohtoalue.

Kraftledningsområde.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Räjähteiden sekä pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammattimainen käsittely ja varastointi on kielletty. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämpöjärjestelmiä.

Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde. Verksamheten i området får inte medföra risk för grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Byggande, dränering, dagvattenhantering och markgrävningsarbeten ska utföras så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets höjdnivå. Det är förbjudet att industriellt eller professionellt hantera och lagra explosiva ämnen och kemikalier samt avfall skadliga för grundvattnet. På grundvattenområden får inga jordvärmesystem placeras.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

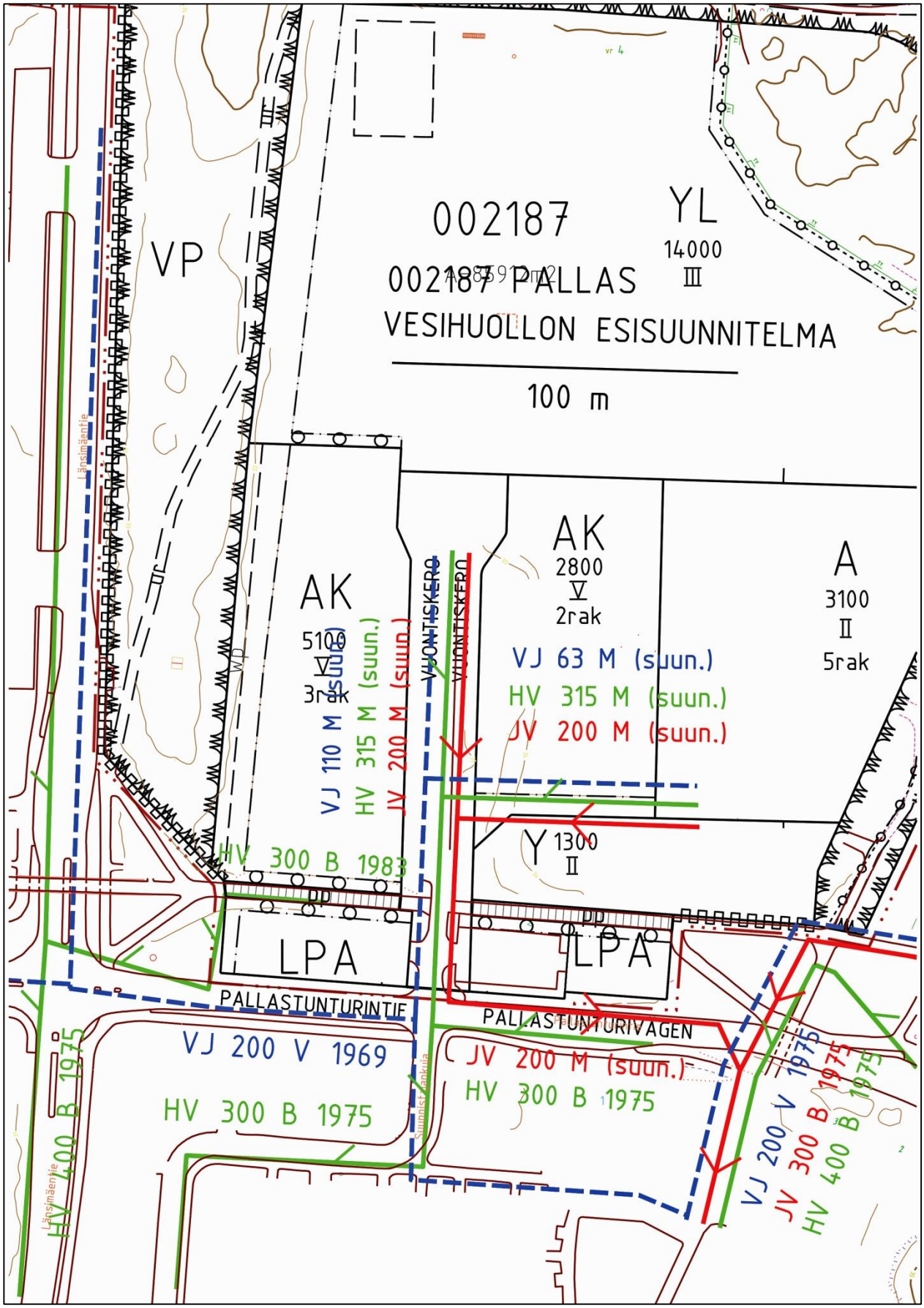
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

JUOKSUHAUDANPUISTO
JUOKSUHAUDANPUISTO
JUOKSUHAUDANPUISTO
163AP
V
VI
IV
VII
VUONTISKERO
KURUPUISTO
KURUPOLKU
PALLASTUNTURINTIE
0
100m

0
100m


002187
YL
14000
III
VP
002187 PALLAS
VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA
100 m
AK
5100
V
3rak
AK
2800
V
2rak
A
3100
II
5rak
VJ 110 M (suun.)
HV 315 M (suun.)
JV 200 M (suun.)
VJ 63 M (suun.)
HV 315 M (suun.)
JV 200 M (suun.)
VUONTISKERO
VUONTISKERO
Y 1300
II
HV 300 B 1983
LPA
LPA
PALLASTUNTURINTIE
PALLASTUNTURIVAGEN
VJ 200 V 1969
HV 300 B 1975
JV 200 M (suun.)
HV 300 B 1975
HV 400 B 1975
VJ 200 V 1975
JV 300 B 1975
HV 400 B 1975
Länsimäentie
Länsimäentie

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
5.6.2017

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002187 / Pallas
MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Pallas -asemakaavaehdotus nro 002187 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **5.4. – 4.5.2017**. Tänä aikana jätettiin **yksi (1 kpl) muistutus.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 Laurila Anne	Hammashoitolarakennukseen asunto.	yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) lisätään määräys ”Alueelle saa rakentaa kiinteistönhoidon kannalta tarpeellinen asunto.”

NRO 1

Laurila Anne 27.4.2017:

Muistutus:

- Olen kouluisäntänä Rajakylän koululla. Asun asemakaava-alueella entisessä hammashoitolarakennuksessa olevassa asunnossa. On ollut hyvä asia rakennuksen valvonnan takia, että rakennuksen yhteydessä on asunto. Uskon, että usea ilkivaltatapaus on jäänyt toteutumatta iltaisin ja viikonloppuisin, koska asuminen samassa rakennuksessa tuo valvontaa. Tunnen lisäksi alueen nuoria ja lapsia ja he tietävät ”valvonnasta” jo ennalta.
- Toivon, että asemakaavamääräyksiin lisättäisiin merkintä, joka mahdollistaa asunnon edelleen hammashoitolan tontilla, jos sen toiminta yhteiskäyttötarkoituksessa edelleen jatkuu.

Vastine ja tarkistukset:
Asemakaavamääräyksiin yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) lisätään määräys ”Alueelle saa rakentaa kiinteistönhoidon kannalta tarpeellinen asunto.” Saman sisältöinen määräys on viereisellä Länsimäen koulun tontin alueella (YL-korttelialue).

Kaupunkisuunnittelu **5.6.2017**

Kaupunginhallitus 20.3.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002187** / **Pallas**. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Keski- Uudenmaan pelastuslaitos	Tonttiliittymät, korkeiden rakennusten sijoittelu pelastuskaluston kannalta, pelastustiet, rakennusten paloturvallisuus, sammutusveden saanti turvattava.	-
NRO 2 Elisa Oyj	-	-
NRO 3 Helen Sähköverkko Oy, 2 lausuntoa	Ei huomautettavaa.	-
NRO 4 Vantaan Energia Oy	Sähkö- ja kaukolämpöverkon huomioiminen.	-
NRO 5 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, 2 lausuntoa	Ei huomautettavaa.	-

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

NRO 1 Keski- Uudenmaan pelastuslaitos
Lausunto 28.3.2017:

- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

- Suuret ja / tai korkeat rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan tonteille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa. On myös huomioitava mahdolliset kansirakenteet.

- Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut. Huom! Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön.

- Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuri voidaan jättää rakentamatta.

- Alueen sammutusveden saanti on turvattava.

Vastine:
Asemakaavassa rakennusalat on esitetty väljinä siten, että rakennussuunnittelussa voidaan ottaa huomioon esitetyt vaatimukset ja ohjeet.

Tarkistukset:
-

NRO 3 Helen Sähköverkko Oy

Lausunto 1, 20.4.2017:

Aihe: VD/3371/10.02.04.01/2013, Asemakaavamuutos nro 002187 sekä tonttijako ja

tonttijaon muutos, Länsimäki 91 / Pallas

Helen Oy:llä ei ole lausuttavaa asiasta.

Lausunto 2, 8.5.2017:

LÄNSIMÄKI 91 / PALLAS ALUEEN ASEMAKAAVAEHDOTUS (NRO 2187)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan muutosehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen selostuksen.

Asemakaava-alueelle sijoittuvat Helen Sähköverkko Oy:n Mellunkylä-Vaarala sekä Mellunkylä-Suurmetsä 110 kV voimajohdot. Kyseisiä johtoja varten on lunastettu kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus, joka koskee johtoaukeaa. Johtoaukea on 30 m leveä, kun virtapiirit ovat samassa pylväässä ja 40 m, kun virtapiirit ovat erillisissä pylväissä. Sen lisäksi johtoaukeiden reunoilla on 10 metriä leveät reunavyöhykkeet, joissa puiden korkeus on rajoitettu.

Kaavassa tulee noudattaa lunastustoimituksessa määritettyä rakennusrajaa.

Johtoaukealle ei saa ulottua mikään rakennukseen kuuluva osa, kuten parveke tai katos. Reunavyöhykkeillä on suosittava alle 10 m korkeaksi kasvavia puita.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 4 Vantaan Energia Oy

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa Vanda

Lausunto 25.4.2017:

Sähköverkko
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n vuonna 2016 käyttöönotettu puistomuuntamo M2854 ja pienjänniteverkko sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Ehdotettu muuntamopaikka sopii hyvin Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n tarpeisiin.

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

Vastine:
Olemassa oleva kaukolämpöverkosto on merkitty asemakaavan alueella.

Tarkistukset:
-

NRO 5 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Lausunto 1, 8.5.2017:

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitykseen.

Lausunto 2, 8.5.2017:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on sijoittaa puretun Pallas-koulun tontille asumista tiivistäen samalla kaupunkirakennetta ja ottaen huomioon soveltuvuus lähialueeseen. Vanha koulun hammashoitola jää Länsimäen asukkaiden yhteiskäyttöön. Alueelle tulee arviolta 24 000 k-m2 asuntorakentamisoikeutta n. 600 uudelle asukkaalle. Alueella ei ole nykyisin asumista.
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:
Alueen läheisyydessä sijaitsee rakennettua vesihuoltoa. Kaavamuutos edellyttää kuitenkin vesihuollon uudisrakentamista arviolta 150 000 € edestä. Uutta vesihuoltoa on vesihuollon esisuunnitelmassa osoitettu niin Pallastunturintielle kuin myös suunnitellulle Vuontiskerolle. Lisäksi yleistä vesihuoltoa on esitetty rakennettavan myös korttelin 91025 alueelle tonttia 3 varten. HSY:n näkemyksen mukaan tonttia 3 palvelevat johdot ovat tonttijohtoja, eivät yleistä vesihuoltoa. HSY ei siten katso olevansa velvoitettu osallistumaan johtojen rakentamiskustannuksiin. Vesihuollon arvioitua rakentamiskustannusta 150 000 € tarkastetaan alaspäin vastaavasti. Kaavamerkintöihin lukeutuu merkintä ”ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa”. Kyseistä merkintää ei löydy kaavakartasta huolellisesta tarkastelusta huolimatta.

Vastine:

Kyseinen merkintä on Länsimäen koulun tontilla (YL) kaukolämpöverkon rasitemerkintänä. Maankäytön joustavuuden lisäämiseksi paikkaan sitova rasiteoikeus on muutettu ohjeelliseksi ja annettu lisämääräys ”Maanalaisen johdon sijainti on ohjeellinen mutta yhteystarve on sitova.”

Tarkistukset:
-

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

36 § Asemakaavamuutos 002272 ja tonttijako, 18 Vantaanlaakso / Nedre Nybacka

VD/4927/10.02.04.01/2015
HP/TLA/TKA/SRU/ET/JB

Nedre Nybackan kortteliin saa rakentaa nyt kaksi 150 k-m2 suuruista omakotitaloa, kaavamuutoksen jälkeen yhteensä kuusi omakotitaloa (á 150–170 k-m2), näistä yksi kaupungin maalle. Samalla suojellaan Nedre Nybackan kivikellari ja korjataan asemakaavan virhe, jolla suojellaan Övre Nybackan tilalta oikea kivikellari. Talot muodostavat pienen kylän.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 18088, korttelia 18089 sekä katualuetta, kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso.

Tonttijako koskee osaa korttelia 18089.

Alue sijaitsee Nybackankujalla.

Kaavan hakija
Kuolinpesä Sipiläinen Lempi / Sipiläinen Jukka.

Maanomistus
Hakija ja Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3 ja kyläkuvallisesti arvokasta aluetta.

Alueella on Nedre Nybackan vaakalaudoitettu vihreä päärakennus 1800-luvulta, kivikellari ja lato, jotka kaikki ovat rakennusperintökohteita.

Voimassa oleva asemakaava
Voimassa olevassa asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö on säilytettävä AO/s (Nedre Nybacka) ja yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö on säilytettävä Y/s (Övre Nybacka) sekä katualuetta (Nybackankuja). Nedre Nybackan korttelissa 18089 on kaksi rakentamatonta asuinrakennusten rakennusalaa, 150 k-m2 kumpikin. Övre Nybackan rakennukset on suojeltu, samoin Nedre Nybackan päärakennus.

Asemakaavamuutos
Kuolinpesä hakee Nedre Nybackan tilalle lisärakentamista.

Asemakaavamuutoksessa Nedre Nybackan kortteli on edelleen erillispientalojen korttelialuetta AO. Nedre Nybackan tontilla ympäristö on säilytettävä AO/s. Kullekin tontille ja rakennusalalle saa rakentaa enintään yhden asunnon.

Nedre Nybackan tilalle voidaan rakentaa yhteensä viisi uutta asuinrakennusta (150–170 k-m2), joista kaksi on voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Rakentamista tulisi yhteensä 800 k-m2, josta uutta kerrosalaa 500 k-m2. Tämä on saman verran kuin Stenbackan tilalle Ylästöntien pohjoispuoliselle on myönnetty asemakaavalla 181100.

Lisäksi yksi rakennusala (160 k-m2) sijoittuu kaupungin maalle korttelialueelle pieneen metsikköön, josta on puuttunut rakennusoikeus.

Alue on muuttunut paljon. 1950-luvun avointa peltomaisemaa maatalousrakennuksineen ei enää ole. Sen sijaan ympärillä on puustoa, uusia teitä, kiertoliittymä ja alueen eteläpuolella uutta täydennysrakentamista (1999, 2012). Lisäksi Vantaanlaaksontien länsipuolella on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.

Uusi rakentaminen tulee näkymään ympäröiville kaduille pienen kylän tavoin. Nedre Nybackan päärakennuksen näkyvyys Nybackankujalle ja Vantaanlaaksontielle säilyy. Päärakennusta voi käyttää asumiseen tai majoitustoimintaan, koska talo sijaitsee Övre Nybackan juhlatalon naapurissa.

Uudistalojen koko vastaa tavanomaista vanhaa kylärakentamista. Yksi uusi asuintalo lähinnä Nybackankujaa sijoittuu puretun navetan kohdalle. Uusien rakennusten tulee olla vaakalaudoitettuja keltaisia puutaloja. Martinkylän kantatiloja on täydennetty ja kaavoitettu keltaisin puutaloin.

Nedre Nybackan kivikellari suojellaan. Ladolle merkitään talousrakennuksen rakennusala (80 k-m2) kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Tämä mahdollistaa ladon korvaamisen uudella talousrakennuksella.

Samalla korjataan asemakaavassa Övre Nybackan tontilla oleva virhe, jossa suojelluksi on tullut väärä kivikellari. Övre Nybackan tontilta poistetaan tarpeettomat vain maatalousmuseota koskevat kaavamääräykset.

Uudistalot sijoittuvat Nybackankujan länsipuolelle, joten kulttuurimaisema Nybackankujan itäpuolella säilyy ennallaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 30.7.2015.
Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 8.8.2015.
Aluearkkitehti oli tavattavissa Nybackankujalla 12.8.2015, jolloin tutustuttiin myös Nedre Nybackan rakennuksiin.

Mielipiteitä saatiin 8 kpl, jotka on esitetty vastineineen kaavaselostuksessa.

Uudisrakentamista ei vastustettu.

Kaupunginmuseo haluaa suojella myös ladon, joka on omistajan mukaan 1950-luvulta eikä 1900-luvun alusta ja jää erilleen päärakennuksesta uuden omakotitalon pihapiiriin. Kaavamuutos suosii ladon säilymistä, koska sille on merkitty voimassa olevan asemakaavan mukainen 80 k-m2 rakennusala, joka on pienempi kuin nykyinen rakennus (99 k-m2). Kaava ei kuitenkaan estä ladon korvaamista uudella talousrakennuksella.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 17.12.2012), koska kohdistuu osin kaupungin maalle ja joukkoliikennevyöhykkelle ja tuottaa myös kaupungille yhden omakotitontin (160 k-m2).

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kuolinpesä Sipiläinen Lempi / Sipiläinen Jukka ja esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 ☐). Tonttijakoa ei ole haettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 14.9.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002272 ja tonttijakoehdotus, 18 Vantaanlaakso / Nedre Nybacka,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kuolinpesä Sipiläinen Lempi / Sipiläinen Jukka maksaa muutoskustannukset (8 000 ☐).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutos on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 21.10.–19.11.2015. Tällöin kaavaan saatiin melutilanteesta yksi muistutus, mutta se on peruttu.

Lausunnot
Kaavaan on pyydetty kaupunginmuseon lausunto, jonka johdosta kaikkien rakennusten julkisivuväriksi on tarkistettu punamulta.

Erilliset kuulemiset
Kaavaan on järjestetty kaksi MRA 32 §:n mukaista erillistä kuulemista 27.4.–16.5.2016 ja 16.5.2017.

Tehdyt tarkistukset
Nähtävilläoloajan jälkeen kaavaan on tutkittu melusuojaus (Ramboll 9.1.2017) siten, että se muodostuu rakennuksista ja 2,0 metriä korkeasta punamullanvärisestä puisesta meluaidasta. Siksi eräitä rakennuksia on siirretty ja kaavaan on lisätty joitakin talousrakennuksia. Nedre Nybackan tontille on lisätty ajorasite eteläpuoliselle tontille nykyisen putkirasitteen kohdalle.
Tarkistukset eivät ole oleellisia ja ne, joita muutokset koskevat, on kuultu, joten kaavan uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan lausuntoon liitteen mukainen vastine ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002272 ja tonttijakoehdotus, 18 Vantaanlaakso / Nedre Nybacka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 36

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa lausuntoon liitteen mukainen vastine ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002272 ja tonttijakoehdotus, 18 Vantaanlaakso / Nedre Nybacka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 5.6.2017
- Lausunnot ja vastineet 5.6.2017 / 002272

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002272 NEDRE NYBACKA
VANTAANLAAKSO

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, sekä tonttijako, joka koskee 5.6.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002272

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin kaupunginosa 18 Vantaanlaakso
osa korttelia 18088, kortteli 18089 sekä katualue

Tonttijako
Osa korttelia 18089

Kaava-alueen sijainti
Nybackankuja 1 ja 4.

Alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Vantaanlaaksontie *Nedre Nybacka* *Övre Nybackan navetta* *Maatalousmuseo*

Leikkaus Nedre Nybackan kohdalta.

Markus Kalso 2015

2. Tiivistelmä

Nedre Nybacka itään Nybackankujan suuntaan. TKa 2015

Kuolinpesä Sipiläinen Lempi / Sipiläinen Jukka hakee lisärakentamista Nedre Nybackan tilalle. Suojeltu rakennus on peruskorjattava.

Alueella on Nedre Nybackan päärakennus 1800-luvulta, kivikellari ja lato, jotka kaikki ovat rakennusperintökohteita.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3 ja kyläkuvallisesti arvokasta aluetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö on säilytettävä AO/s (Nedre Nybacka) ja yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö on säilytettävä Y/s (Övre Nybacka) sekä katualuetta (Nybackankuja). Nedre Nybackan korttelissa 18089 on kaksi rakentamatonta asuinrakennusten rakennusalaa, 150 k-m2 kumpikin.

Asemakaavamuutoksessa Nedre Nybackan tontti säilyy erillispientalojen korttelialueena, jolla ympäristö on säilytettävä AO/s. Uudet tontit ovat erillispientalojen korttelialueita AO. Kullekin tontille ja rakennusalalle saa rakentaa enintään yhden asunnon.

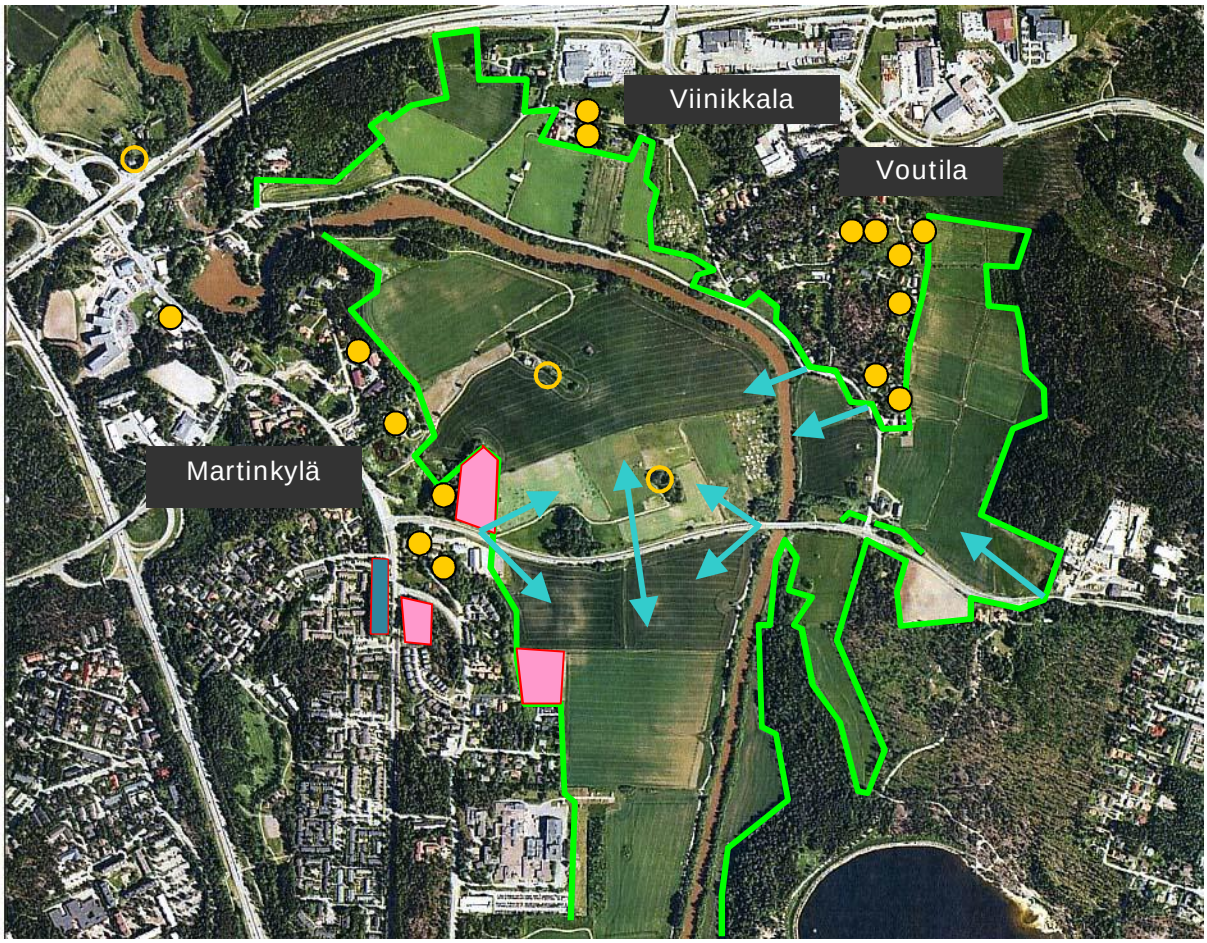
Kortteliin voidaan rakentaa kuusi uutta asuintaloa, joista kaksi on voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Nedre Nybackan tilalle tulisi lisärakentamista yhteensä 800 k-m2, saman verran kuin Ylästöntien pohjoispuoliselle Stenbackan tilalle. Tästä uutta rakentamista olisi 500 k-m2. Lisäksi yksi rakennusala sijoittuu kaupungin maalle korttelialueelle, josta on puuttunut rakennusoikeus.

Uusi rakentaminen tulee näkymään ympäröiville kaduille pienen kylän tavalla. Övre ja Nedre Nybackan päärakennukset jäävät keskiöön Nybackankujalle. Uudisrakennusten koko vastaa tavanomaista vanhaa kylärakentamista. Uudisrakennukset ovat punamullan värisiä puutaloja punaisine tiilikattoineen.

Samalla korjataan asemakaavassa Övre Nybackan tontilla oleva virhe, jossa suojelluksi on tullut väärä kivikellari.

3. Lähtökohdat

˜ Selvitys suunnittelualueen oloista



Maiseman yleispiirteet. TKa 2015

¢ Avoimen maiseman reuna. ˜ Vanhat kantatalot. ¢ Hävinneet kantatalot.
¢ Asemakaavoitetut tontit. ¢ Yleiskaavan täydennysrakentamisalue. – Tärkeät näkymät.
Joenrantapuusto, tienvarsipuusto ja metsäsaarekkeet rajaavat avoimia näkymiä.

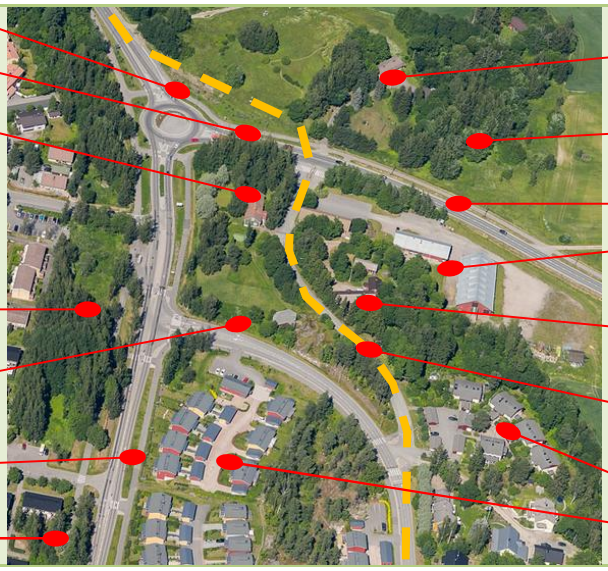
Alueen yleiskuvaus

Alue on osa Martinkylän keskiaikaisperäistä kylää.

Kylän kantataloja ovat Guss, Smeds, jonka nimi viittaa seppään, sekä Nedre ja Övre Nybacka, jotka ovat toimineet kestikievareina. Martinkylänpellolla on myös kaksi hävinneen talon paikkaa: Bulders ja Lillas. Jälkimmäinen on ollut 1500-luvulla huomattavan talonpoikaispurjehtijan, kauppalaivuri Göran Bonden talo. Lillaksen toinen puolisko on Stenbacka ja toinen on Grönkulla Lyhtykujalla.

Maisema ja luonnonympäristö

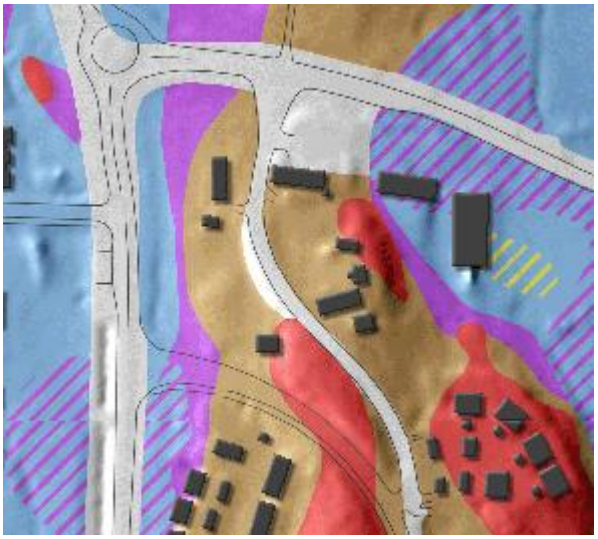
Vantaanjokilaakso on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (MV / YM 1993), maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (YM 1992) ja valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (VN 1995), kaava-alueen osalta kuitenkin vain Nedre Nybackan pohjois- ja itäpuolella. Valtioneuvoston päätöksessä todetaan, että se ei vaikuta rakentamiseen. Yleiskaavassa Vantaanjokilaakso kyläalueineen on kylä-kuvallisesti arvokasta aluetta (Kv 2007).



Lähiympäristön analyysi. TKa 2015

Övre ja Nedre Nybacka ovat hyvin säilyneet, mutta kasvillisuus peittää ne taakseen eivätkä ne aikanaan kesällä näy maisemaan. Maisemakuvan arvioinnissa (2004) Övre ja Nedre Nybackan kohdalla on merkintä ”Maisemakuvallisesti merkittävä rakennus-ryhmä puutarhoineen”. Laura Muukka ja Anne Mäkynen 2005: 44, 81.

Uudet tiet, kasvanut puusto ja maatalousmuseo rajaavat näkymiä ja maisemaa. Avoin peltomaisema on tältä paikalta hävinnyt.



Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Maaperältään alue on moreenia, silttiä ja savea, eteläosassa kalliota. Alue ei ole tärkeää pohja-vesialuetta.

Maalajit ja korkeuserot.

- Savi
- Siltti
- Hiekka
- Moreeni
- Täytemaa, rakennettu alue
- Kallioinen alue

//// Kaksoismaalaji

Rakennettu ympäristö

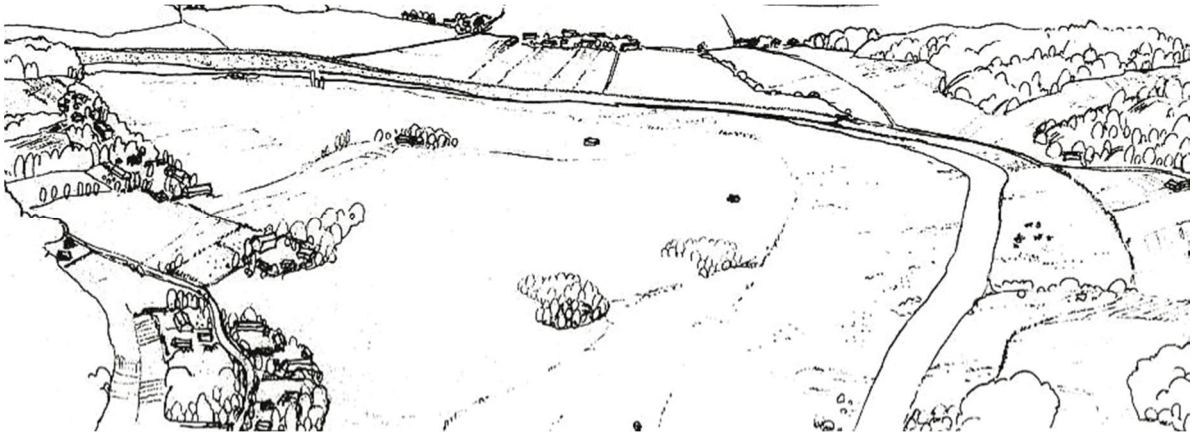
Nedre Nybacka on jaettu Övre Nybackasta 1815. Päärakennus on vuodelta 1881 ja se on korjattu 1957. Maatalousrakennukset on hävitetty kivikellaria ja latoa lukuun ottamatta 1970-luvulla.

Nybackankujan itäpuolella on Övre Nybacka 1700-luvulta. Ylästöntien pohjoispuolella on Stenbacka 1700-luvulta. Tämän pohjoispuolella ovat vielä Smeds ja Guss, joiden nykyiset päärakennukset ovat 1800-luvulta.

Övre ja Nedre Nybackan eteläpuolelle on rakennettu pientaloja 1999 ja 2012.

Vantaanlaaksontien länsipuolella on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.

Maisema isojaon aikaan 1700-luvun puolivälissä. Anne Rihtniemi 1987



Maisema 1900-luvun alussa. Anne Rihtniemi 1987

Ortoilmakuva 1954

Ortoilmakuva 2013

Vielä 1950-luvulla Nedre Nybacka rajautui avoimeen peltomaisemaan ja sen pihapiirissä oli enemmän rakennuksia kuin nykyisin.

Nybackankuja on ikivanhaa Vanhaa Nurmijärventietä, joka on varmasti yhtä vanha kuin sen varrella oleva kylät eli viimeistään 1400-luvulta. Vantaanlaaksontie on 1970-luvulta. Ylästöntie on tältä osin 1980-luvulta. Vanhan Nurmijärventien uusi osuus on 2000-luvulta. Kiertoliittymä rakennettiin 2011.

Maisemakuvan arvoja

Maisemakuvallisesti merkittävä rakennusryhmä puutarhoineen on maisemakuvan kannalta merkittävä, jos sen sijainti on näkyvä, ja se on kokonaisuutena kohtuullisen eheä. Rakennusryhmällä ei tarvitse olla kulttuurihistoriallista arvoa.

Eheä metsänreuna tai metsäsaareke pellolla.

Yksittäinen maisemaelementti. Suuret yksittäispuut, kalliot, ladot ja muut maatalouteen liittyvät rakennukset luovat avoimeen maisemaan etäisyyden tuntua ja vaihtelua.

Nauhamainen maisemaelementti. Puukujanne tai -rivi tai kiviaita.

Maisemakuvassa erottuva kaunis alue. Hakamaa tai vanha asuinpaikka, jonka puutarhakasvillisuutta on vielä jäljellä.

Maisemakuvan vaurioita

Rakennettu maisemavaurio. Muodoiltaan, väreiltään tai kooltaan häiritsevästi muusta rakennetusta ympäristöstä poikkeava pysyvästi rakennettu alue, yksittäinen rakennus tai rakennelma.

Maiseman halkaiseva tie tai voimalinja.

Kasvullinen maisemavaurio. Alkava tai pitkälle edennyt umpeenkasvu sellaisella paikalla, jossa jokin tärkeä näkymä sulkeutuu tai avoimen maisemakuvan jatkuvuus katkeaa.

Muu maisemavaurio. Maiseman eheyttä rikkovia maakasoja, siirrettävissä olevia rakennelmia ym.

Taustalla

Viljelty pelto.

Nurmiviljely.

Viljelystä pois jäänyt pensoittuva pelto.

Viljelypalsta.

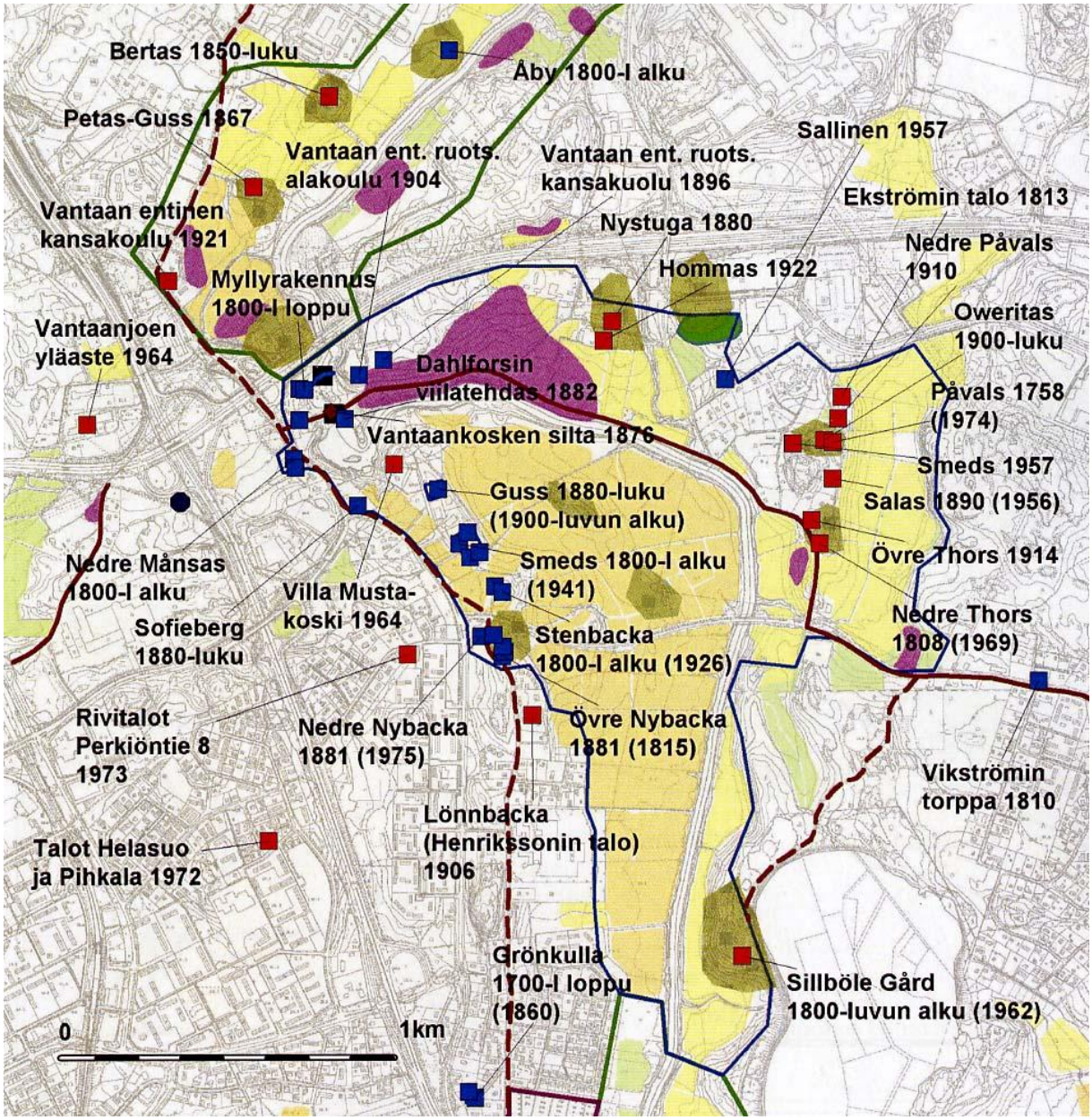
Korkeuskäyrät 2,5 m välein
SeutuCD 2003

Peltotietokanta
Anne Mäkynen 2004

Ortoilmakuva
Vantaan kaupunki
toukokuu 2004

Laura Muukka ja Anne Mäkynen 2005: 44.

Vantaanjokilaakson viljelymaiseman maisemakuvan arviointi 2004.
Sinisellä on osoitettu vanhaa asutusta, punaisella teollisuutta ja maisemavaurioita, vihreällä maisematilan rajausta.



Vantaanjokilaakson kulttuurihistorialliset arvot.
Laura Muukka ja Anne Mäkynen 2005: 81.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Martinkylän nimi esiintyy ensi kerran Tallinnassa Ficken velkakirjoissa 1512 mertenss buw, sitten 1513 Martenbuw, 1530 martess buw, 1518-42 Mertensbuw, maakirjassa 1540 Mortensby, 1543 Mortensby, 1551 Morthensby, 1556 Martensby, Martz by, 1634 alkaen Mårtensby, suomeksi vasta 1933 Martinkylä, mutta suomalainenkin nimi lienee vanhempi. Nimi on sanottu moortensbyy, morttensbyy ja moorttensby.[1] Kylä liittyy löyhästi Vanhaan Nurmijärventiehen. Kyläkartassa 1699 – 1700 viisi taloa sijaitsee hajallaan pellolla[2].

Kylännimeen sisältyy miehennimi Mårten eli Martti, joka on ollut kautta aikojen yksi suosituimpia henkilönnimiä Suomessa ja kaikissa pohjoismaissa. Kyseessä on pyhimysnimi. Pyhä Martti oli keskiajalla suosittu pyhimys myös Suomessa, köyhien suojelija. Hän oli Martinus Toursilainen (s. Unkarissa noin 316, k. 397), Toursin piispa vuodesta 371. Hän jakoi vaatteita köyhille. Kirkkotaiteessa hänet kuvataan hevosen selässä jakamassa viittaansa kerjäläisen kanssa.

Mårten lienee ollut kylän ensimmäisiä tai huomattavampia talonpoikia.[3] 1540-luvulla Mårtenssoneja asui Smedsissä ja Buldersissa.

Saulo Kepsun (2005) mukaan vanhin tonttimaa lienee ollut Gussin ja Smedsin luona. Oletettavasti kylä on laajentunut koskelta etelään päin, mistä kertoo myös eteläisin talonnimi Nybacka.[4] Vanhimmat talot ovat sijainneet lähempänä jokea kuin nykyisin.

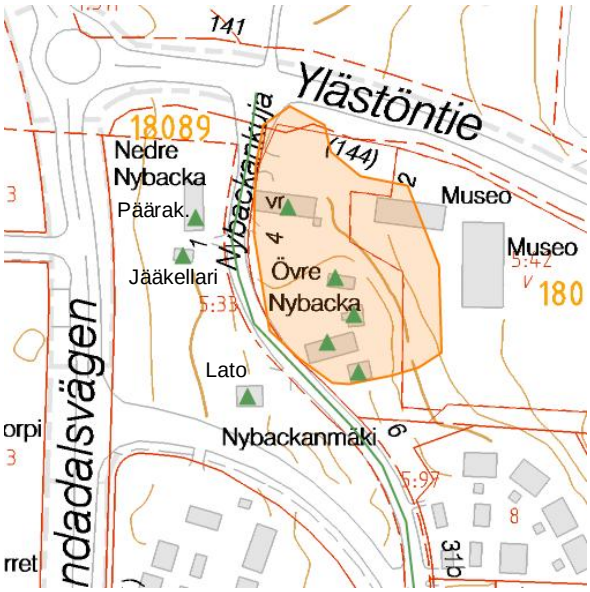
Mårtensbyn kartta vuodelta 1699. Samuel Broterus

[1] MHA 32:14, 32:15; Gunvor Kerkkonen, Keskiaika ja aika 1550-luvulle asti, teoksessa Helsingin pitäjän historia I, Helsingin mlk:n julkaisu, Porvoo 1965; Saulo Kepsu 2005 s. 131; Terho Itkonen, Kotus NA 1966.
[2] Samuel Broterus 1699-1700; Lauri Korpinen, Käsikirjoitus Helsingin pitäjän historiaksi 1550-1865, osa I, vuodet 1550-1721, kirjoitettu 1968, julkaissut Vantaan kaupungin kulttuurilautakunta 1981, s. 45.
[3] Ulpu Lehti, Helsingin pitäjä 1982 s. 38 ja Helsingin pitäjä 1984-85 s. 16; August Ramsay, Espoon pitäjä ja Espoon kartano 1500-luvulla, suomennos 1924 julkaistusta teoksesta, Jyväskylä 19841984, s. 81.
[4] Saulo Kepsu 2005 s. 130-131.

H *Martinkylän kantatalot*

1. Lillas (D), jonka omisti 1540-luvulla kauppias ja talonpoikaislaivuri Göran Bonde. Talo on jaettu kahtia: ½Lillas eli *Grönkulla* sijaitsee Lyhtykujalla ja *Stenbacka* (E) Ylästöntien pohjoispuolella vanhasta talonpaikasta länteen.
2. Guus eli Guss (B), nimi pohjautuu miehennimeen Gutze tai Guze, joka on ollut yleinen Upplannissa ja johtunee jostakin Gudh-alkuisesta muinaisruotsalaisesta nimestä. Sijaitsee Smedsin pohjoispuolella.
3. Bulders eli Bullers (A), jonka omisti 1540-luvulla Olof Mårtensson. Talo on sijainnut Ylästöntien pohjoispuolella, mutta siirrettiin Lyhtykujan lähelle ja hävisi, koska Grönkulla oli tullut 1826 samalle omistajalle.
4. Smeds (C), jonka omisti 1540-luvulla Mats Mårtensson, nimi johtuu sepästä.
5. Nybacka (F), nuorin kantatalo, joka jaettiin 1815 *Nedre* ja *Övre Nybacka*.
6. Dalfors on kylän talojen yhteismaasta 1927 muodostettu tila, ei kantatalo.

Näistä kaava-alueella on 1700-luvun talo *Övre Nybacka* ja 1800-luvun talo *Nedre Nybacka* ja Nybackan keskiaikainen kylätontti. Ylästöntie ei ole ollut tällä kohdalla Suurta Rantatietä.



Rakennuskulttuurikohteet.

▲ Rakennuskulttuurikohde.

Rakennus	Valmistunut	Luokka	Rak.nro
Päärakennus	1881	R2	31382
Jääkellari*	1800-luku	R1	51273
Lato	1900-luvun alkupuoli**	R2	31385

R1 = Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä.
R2 = Kulttuurihistoriallisesti merkittävä.
*) Kaupunginmuseon inventoinnissa perunakellari, mutta on jääkellari.
**) Omistajan mukaan 1950-luvulta.

g Keskiaikainen kylätontti.

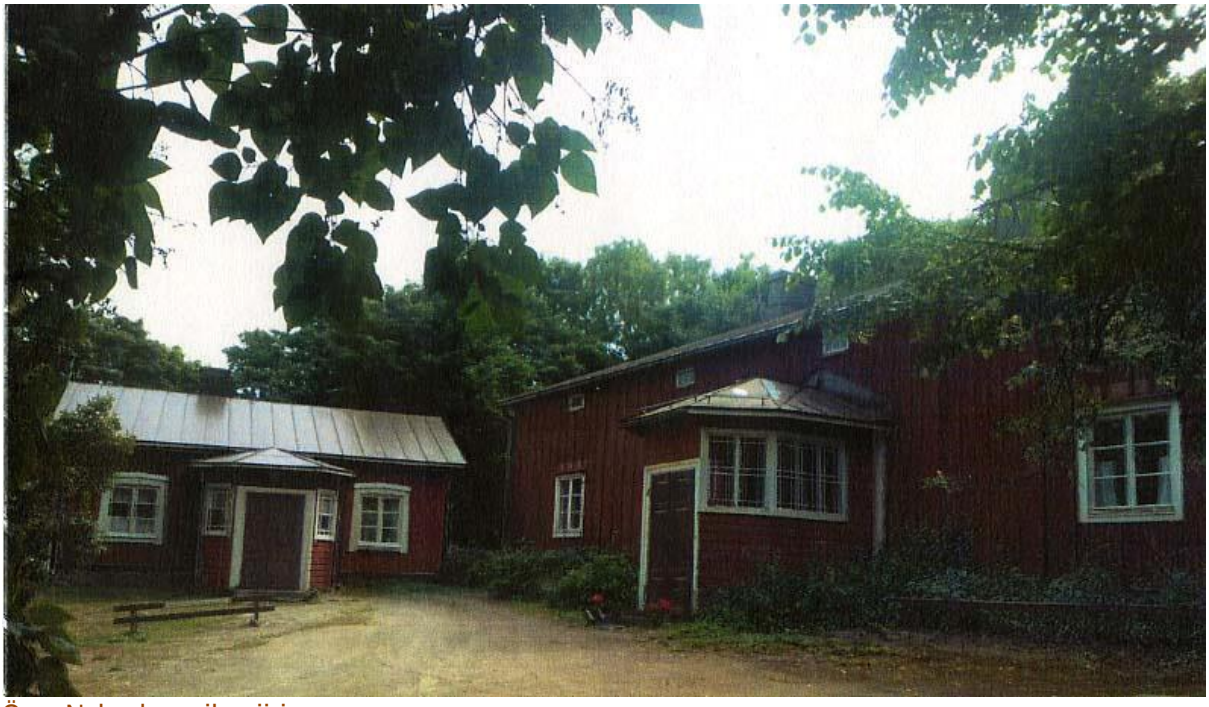
—— Vanhan Nurmijärventien vanha linjaus.

Nybacka on ollut Martinkylän nuorin kantatalo, vaikka se tunnetaan jo 1500-luvulta. Talo on perustettu mäelle, jonka itäpuolella oli 1700 pelto Ny åker. Talo on ollut pari kertaa autiona. Nimi esiintyy 1702 Nybacka ja sanotaan nyybakka. 1710 talo oli augumenttina ollut kruununtila ja 1759 se muuttui verotaloksi. Isojakokartassa 1769-1798 talo näkyy nykyisellä paikallaan. Talo jaettiin 1815 Nedre Nybacka ja Övre Nybacka, mutta lohkottiin vasta 1868, jolloin kartassa esiintyy vielä nimi Nybacka.[5]

Nedre Nybacka on jaettu Nybackasta 1818, mutta tila lohkottiin vasta 1868. Päärakennus on valmistunut 1881, korjattiin 1957 ja 1970-luvulla ja on taas peruskorjattava. Päärakenuksessa on mm. vaihdettu ikkunat, uusittu julkisivuverhous ja verhottu kivijalka betonilla. Samalla tontilla on jäljellä jääkellari ja lato. Taloa on sanottu 1963 neddra nyybakka, 1971 nyypakka, nyypakas.

Päärakennuksessa uusittava katot, lämmitysjärjestelmä, mutta hirsikehikko ja kiviperustus ovat kunnossa. Ladossa on traktorihallit, maalattia, ilmeisesti 1950-luvulta, osassa valettu maalattia, osa hajonnut. Kellari on jääkellari, ei perunakellari, siinä on kivikatto. (Jukka Sipiläinen 19.5.2015)

[5] MHA 20:I, 32:XII, 32:XXX; Gabriel Nikander, Byar och gårdar i Helsinge från 1750 till 1895, andra utökade upplagan, Ekenäs 1975 (alkuteos Borgå 1916), s. 26; Vantaa 1981 s. 10, 12; Hako, Helsingin pitäjä 1981 s. 114; Helsingin pitäjä 1988 s. 56; Saulo Kepsu 2005 s. 109, 131.



Övre Nybackan pihapiiri. TKa 2013

Övre Nybacka on jaettu Nybackasta 1815. Vantaan parhaiten säilynyt umpinainen pihapiiri on kansatieteellisesti arvokas, koska se on säilynyt kokonaisuutena aidossa ympäristössä ja umpinainen pihapiiri on Etelä-Suomessa jo harvinaisuus. Punamullattu päärakennus lienee vanhimmilta osiltaan 1700-luvulta ja se on jatkettu parituvaksi noin 1815. Pieni asuinrakennus 1800-luvun alusta muistuttaa päärakennusta. Talo toimi 1888 alkaen kestikievarina, mutta Lydia Nyström piti sitä yllä vain vara-asemana. Vanhastaan Öfre-Nybacka, sanottu 1963 övvra nyybakka, 1966 Ylä-Nybacka, 1971 nyypakka, taipui nyypakas. Tila siirtyi 1980-luvulla kaupungille. Tilalla on säilynyt kaksi asuinrakennusta, navetta, lato ja sauna. Riihi ja talli ovat hävinneet. Talo on inventoitu 1986 ja kunnostettu 1987. Tila on vuokrattu 2013 alkaen Vantaa-Seuralle. Alueella on lehtipuutiheikköä.[6]

Vanhan Nurmijärventien alkuperäinen linjaus on kulkenut Nybackankujaa ja Kauppalaivurintietä pitkin. Tie on kulkenut Helsingin pitäjän vanhojen kylien kautta Nurmijärvelle ja edelleen Hämeenlinnaan.

Vanha Nurmijärventie on kulkenut reittiä Konalantie – Malminkartanontie – Vanha Kaarelantie – Yhtiönkuja – Kaivokselantie – Vanha Nurmijärventie – Nybackankuja – Kauppalaivurintie – Vantaankoskentie – Vantaanpuistontie – Kivistönkorventie – Keimolantie – Luhtaanmäentie – Kuhajoentie – Klaukkalantie. Keskiajalla tie lienee alkanut Pikku-Huopalahdelta (Talista?), koska Helsingin kaupunki siirrettiin Vanhastakaupungista Vironniemelle vasta 1640 eikä uuteen kaupunkiin tullut aluksi tietä Vanhastakaupungistakaan.

Nurmijärvi on kuulunut Helsingin pitäjään. Se mainitaan ensi kerran 1488[7]. Siitä tuli kappeliseurakunta 1558 ja itsenäinen seurakunta 1605. Nurmijärvi sijaitsi viiden peninkulman eli pitkähkön päivämatkan päässä Helsingin kaupungista. Puolimatkan syöntipaikka oli Kaivokselan kohdalla.

[6] SLS 1963; Helsingin pitäjä 1966 s. 41; Uusi Suomi 6.12.1965; Kotus NA 1971; Helsingin pitäjä 1972 s. 9; Helsingin pitäjä 1978 s. 27 kuva; Vantaa 1981 s. 10-13 kuvia; Helsingin pitäjä 1981 s. 114-117 kuvia; Helsingin pitäjä 1983 s. 129; Helsingin pitäjä 1988 s. 56, 118 kuvia; Hako, Helsingin pitäjä 1990 s. 66-67; Iltanen 1994 s. 53; Helsingin pitäjä 1995 s. 39; Helsingin pitäjä 1997 s. 135; Litzen & Vuori 1997 s. 78 kuva; Helsingin pitäjä 1999 s. 124; Helsingin pitäjä 2001 s. 137; Helsingin pitäjä 2002 s. 199

[7] Saulo Kepsu 2005 s. 55.

Nedre Nybacka Vantaanlaaksontien suuntaan. TKa 2015

Tien nimenä esiintyy Lapinkylässä 1640 Landsvägen, Piispankylässä 1749 Wäg till Keinby, Nurmijärven rajalla 1749 Wäg till Clöskog, Kivistössä 1769 Sommarvägen ja viimein 1862 Landsväg åt Nurmijärvi Socken.

1872 päätettiin tien leventämisestä[8]. 1917-23 tie parannettiin viertotienä eli sorapäällysteisenä maantienä Huopalahdesta Vantaankoskelle asti[9]. 1918 nimenä esiintyy Chaussé mellan Hoplax – Vanda. 1920 tie määrättiin kunnossapidettäväksi maantienä[10]. Tämän jälkeen tien nimenä esiintyy 1926 Landsväg från Helsingfors till Tavastehus[11], 1931 Pitäjänmäen – Nurmijärven maantie ja Helsingin – Nurmijärven maantie[12].

Nedre Nybackan lato 1950-luvulta Nybackankujalle päin.

Päärakennus on 1800-luvulta. TKa 2015

[8] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 25:XXIV; Tauno Perälä, Helsingin maalaiskunnan historia 1865 - 1945, osa I, Helsinki 1965, s. 73, 78.
[9] Helsingin mlk:n kunnanhallitus 1917; Touko Perko, teoksessa Suomen teiden historia II, Tie- ja vesirakennushallitus ja Suomen tieyhdistys, Helsinki 1977, s. 102.
[10] Valtioneuvoston päätös 30.4.1920.
[11] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 36:9.
[12] Suomen maatilat - tietokirja maamme keskikokoisista ja suurista maatiloista, osa I, Uudenmaan lääni, WSOY Porvoo 1931, s. 215, 217, 223.

1938 alkaen tie on ollut valtatietä 3 Helsingistä Pitäjänmäen kautta Vantaankoskelle ja edelleen Nurmijärven ja Lopen kautta Hämeenlinnaan, Tampereelle ja Vaasaan.[13] Näin 1950-luvulle asti. Konalantie ja Vanha Kaarelantie ovat olleet jo ennen esikaupunkiliitosta 1946 Nurmijärventie, Nurmijärvivägen[14]. Tien oikaissut uudempi Nurmijärventie (nyt Hämeenlinnanväylä) valmistui maalaiskunnan osalta 1950-luvun lopulla. Tällöin vanha tie jäi paikallisliikenteelle. Sittemmin tien nimenä esiintyy 1961 Vanha Nurmijärventie, 1974 Gamla Nurmijärvivägen[15].

Tie on ollut myös valtion paikallistietä Viherkumpu – Sillanpää: 1966 Sillanpään paikallistie, 1972 Sillanpää – Viherkumpu paikallistie, 1984 Keimola – Sillanpää paikallistie[16]. Sillanpää on talo Vantaan rajalla Nurmijärven puolella.

Virkistys

Övre Nybackan eteläpuolelta on viheryhteys Vantaanjoen rantaan.

Palvelut

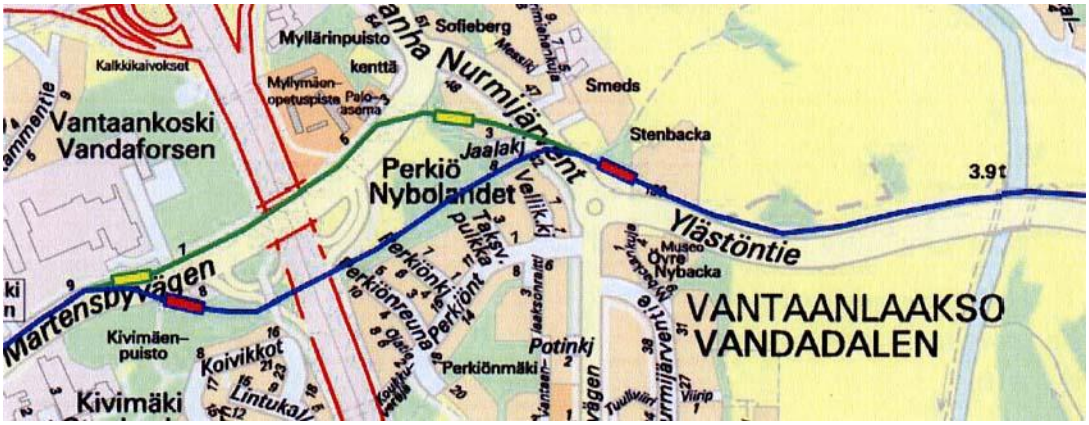
Vantaanlaaksossa on mm. kauppa, ravintola ja päiväkoti. Koulu on Myllymäessä Vantaankosken koulu (Isontammentie 15).

Liikenne

- *Autoliikenne:* Ylästöntie on vielä valtion maantie, mutta muuttuu kaupungin kaduksi. Sen liikennemäärä on 7 640 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 8 % (2015). Vantaanlaaksontien liikennemäärä on 7 789 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 9 % (2015).

- *Joukkoliikenne:* Busseja kulkee Myyrmäkeen, Tikkurilaan, Kivistöön ja Helsinkiin. Yleiskaavassa on Ylästöntiellä varaus joukkoliikenteen runkolinjalle Myyrmäestä Tikkurilaan. Sen toteutus pikaraitiotienä on epätodennäköistä, koska suunniteltu maankäyttö ei vastaa pikaraitiotien kapasiteettia (Sirniö 2011: 121, 122).

- *Kevyt liikenne:* Vanhalla Nurmijärventiellä, Vantaanlaaksontiellä ja Ylästöntiellä on kevyen liikenteen raitit. Nybackankujalla ei ole kevyen liikenteen raittia.



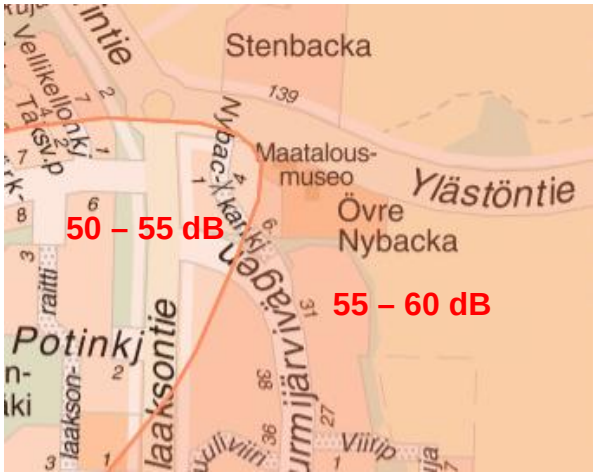
Joukkoliikenteen runkolinja, joka voidaan toteuttaa pikaraitiotienä, johdinautolinjana tai pikabussiyhteytenä. Vaihtoehtoinen linjaus vihreällä. Tiina Sirniö 2011

Tekninen huolto

Alueella on vesijohto, jätevesiviemäri, hulevesiviemäri ja kaukolämpö Vantaanlaaksontiellä sekä hulevesiviemäri ja kaukolämpö Vanhalla Nurmijärventiellä.

[13] Peruskartat 1933 ja 1947; Touko Perko, teoksessa Suomen teiden historia II, Tie- ja vesirakennushallitus ja Suomen tieyhdistys, Helsinki 1977s. 84; Helsingin pitäjä 2002 s. 44, 127 kuva.
[14] Helsingin kadunnimet, Helsingin kaupungin julkaisuja n:o 24, Helsinki 1970, s. 167.
[15] Helsingin mlk:n tielautakunta 1961; Helsingin mlk:n osoitekartta 1966; Vantaan opaskartta 1974.
[16] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 25:131, 35:279, 35:282; Helsingin mlk:n tiennimitoimikunta 1966; Vantaa 1981 s. 178, 184 kuva.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

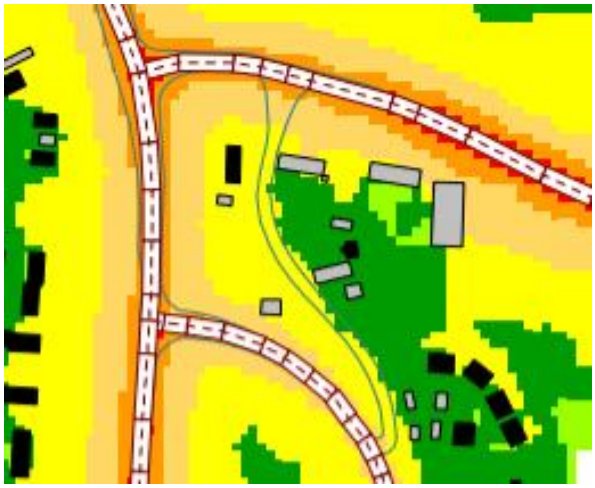


- Lentomelu

Lentomeluennuste vuodelle 2025.

Alueen lentomelutaso Lden 50…55 dB ei rajoita asuntorakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.

Ilmailulaitos 4.12.2002
Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010

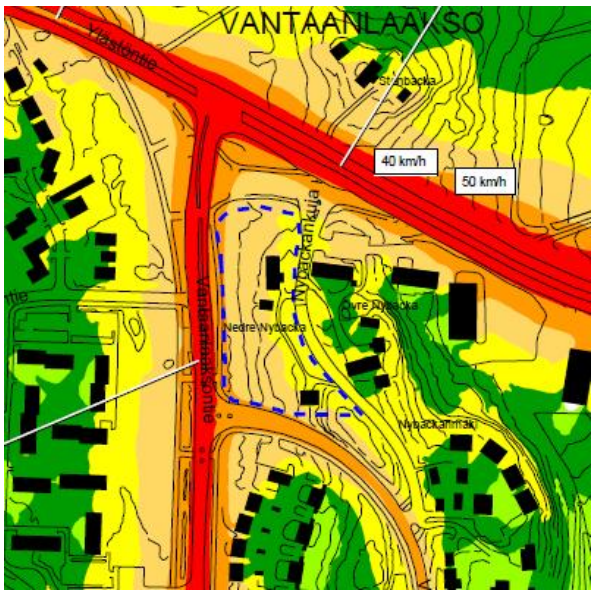


- Tiemelu

Tiemelu vuonna 2011.

Alueen tiemelutaso on lähinnä Ylästöntietä ja Vantaanlaaksontietä 60…65 dB ja muilla tontinosilla 55…60 dB. Kyseessä on täydennysrakentamisalue, joka liittyy olevaan kaupunkirakenteeseen ja sopii asumiseen muuten hyvin.

Keskiäänitaso (LAeq), päivä (klo 7-22)
¢ 45-50 dB. ¢ 50-55 dB. ¢ 55-60 dB. ¢ 60-65 dB.
¢ 65-70 dB. ¢ 70-75 dB. ¢ Yli 75 dB.
Vantaan ympäristökeskus 2012



Tiemeluennuste vuodelle 2030.

Suunnittelualueella ylittyy päiväajan ohjearvo 55 dB. Kuvassa on esitetty nykyinen maankäyttö ja yleiskaavan katuverkko, jossa Ylästöntie on jatkettu Hämeenlinnanväylälle.

Katu	Nopeus	KAVL*	Raskaat
Ylästöntie	40 km/h	28 700	8 %
Vantaanlaaksontie	40	15 400	9
Vanha Nurmijärventie	30	2 000	6

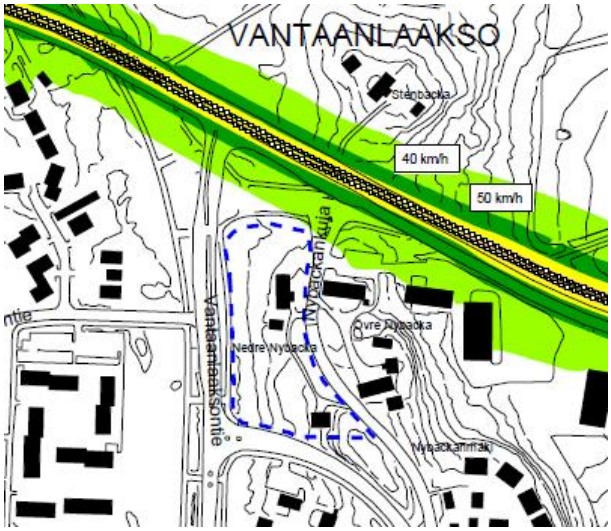
* Keskimääräinen arkipäivän vuorokausiliikenne (ajon/vrk).

Keskiäänitaso (LAeq), päivä (klo 7-22)
¢ 45-50 dB. ¢ 50-55 dB. ¢ 55-60 dB. ¢ 60-65 dB.
¢ 65-70 dB. ¢ Yli 70 dB.
Ramboll 9.1.2017

Tiemelun huomioon ottaminen

Liikennemelu-vyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
65 ... 100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60 ... 64,9	35	30
55 ... 59,9	30	25
50 ... 54,9	-	-

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, 57 §.



- Raitiotiemelu

Raitioliikenteen melu tulisi olemaan suunnittelukohteessa tiemelua huomattavasti vähäisempi eikä sitä tai sen yhteisvaikutusta tarvitse huomioida melutilannetta arvioitaessa.

Oletukset
Liikenne klo 7-23, vuoroväli 10 min klo 7-9 ja 15-18, muulloin 20 min.
Raitiovaunu Flexity Classic, valmistaja Bombardier, pituus 30 m, omapaino 40 t, huippunopeus 70 km/h.

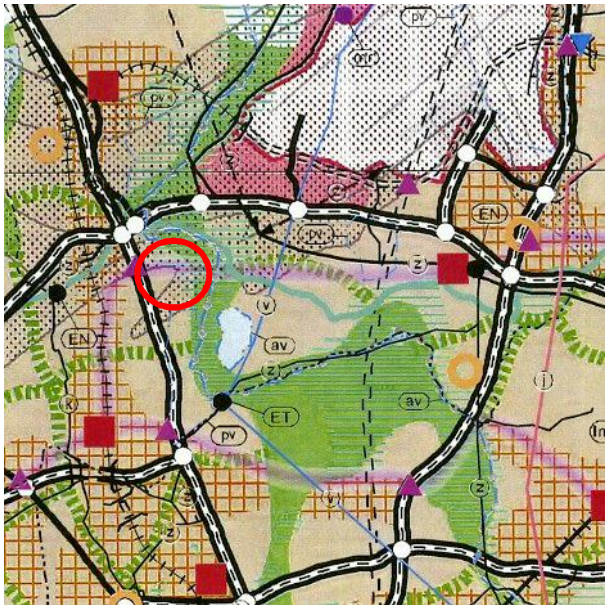
Keskiäänitaso (LAeq), päivä (klo 7-22)
¢ 45-50 dB. ¢ 50-55 dB. ¢ 55-60 dB. ¢ 60-65 dB.
Ramboll 9.1.2017

Maanomistus
Alueen omistavat kuolinpesä Sipiläinen Lempi, Bettina Lindblom ja Vantaan kaupunki.

˜ Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Tavoitteena on mm. pääkaupunkiseudun asuntotuotannon edistäminen. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä. (VN 13.11.2008)
è *Kaavamuutos täydentää nykyistä kaupunkirakennetta. Rakennusperintökohteet suojellaan latoa lukuun ottamatta.*

Maakuntakaava
Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) Ylästöntie on merkitty pääkaupunkiseudun poikittaiseksi joukkoliikenteen yhteysväliksi.
è *Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*



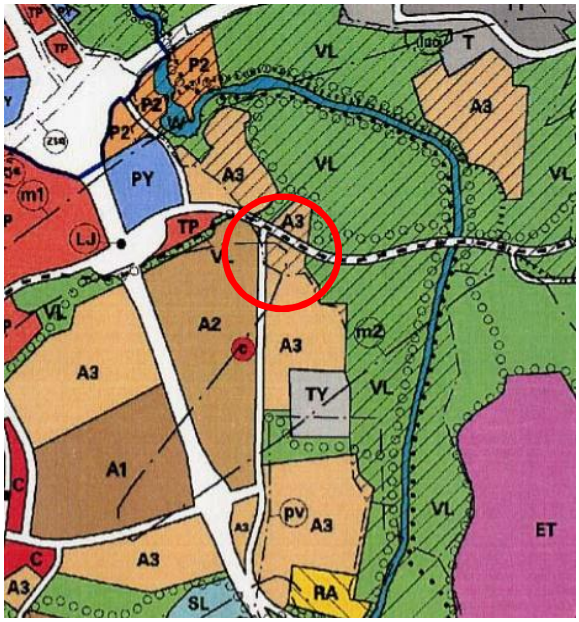
Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- £ Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
-)= = =(Seutuliikenteen rata.
- Liikennetunneli.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Š Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3 ja kyläkuvallisesti arvokasta aluetta. Lisäksi alue on lentomeluvyöhykettä m3, jossa lentomelutaso Lden on 50 - 55 dB.

è *Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.*



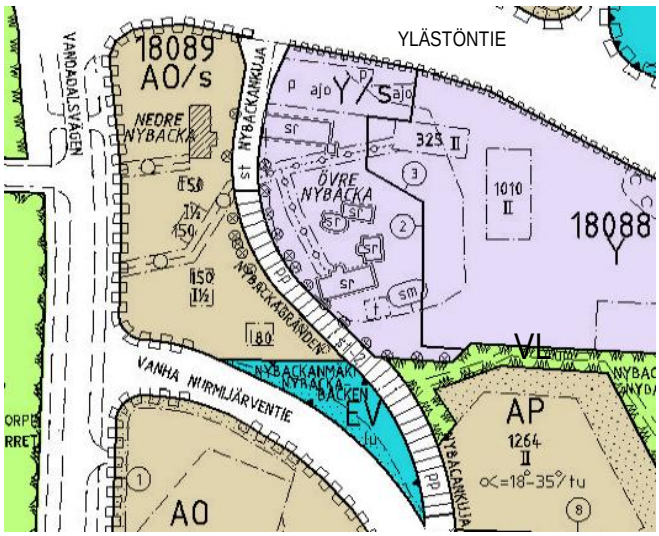
Vantaan yleiskaava.

A1 Tehokas asuntoalue. A2 Matala ja tiivis asuntoalue. A3 Pientaloalue. C Keskustatoimintojen alue. ET Yhdyskuntateknisen huollon alue. P2 Palvelujen alue. PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. RA Loma-asuntoalue. SL Luonnonsuojelualue. T Teollisuus- ja varastoalue. TP Työpaikka-alue. TY Teollisuusalue, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. VL Lähivirkistysalue. W Vesialue. c Keskustatoimintojen alakeskus. (m1)- Lentomeluvyöhyke 1 (Lden yli 60 dB). (m2)- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55-60 dB). (m3)- Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB). ○○○○ Ohjeellinen ulkoilureitti. •••• Ohjeellinen ratsastusreitti. ▮▮▮▮ Historiallinen tie. ▪▪▪▪ Ohjeellinen raideliikenteen linjaus. / / / / Kyläkuvallisesti merkittävä alue. — Alueen raja. —·—·— Osa-alueen raja.

Voimassaoleva asemakaava

- *Korttelin 18089* (Nedre Nybacka) ja Nybackankujan eteläosan osalta alueella on voimassa asemakaava 180800, Vantaanlaakso 8, Kv 12.12.2005, jossa on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään AO/s.

- *Korttelin 18088* (Övre Nybacka) ja Nybackankujan pohjoisosan osalta alueella on voimassa asemakaava 002198, Kv 18.11.2013, jossa on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään Y/s.



Ajantasa-asemakaava.

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.
EV	Suojaviheralue.
VL	Lähivirkistysalue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
/s	Alue, jolla ympäristö tulee säilyttää.
18089	Korttelin numero.
150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I½	Suurin sallittu kerrosluku (room. numeroin), ½ = ullakolle sallittu kerrosala.
[[[pp]]]	Jalankulkukatu, jolla polkupyöräily on sallittu.
st	Suojeltu tie.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri
Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot
Ei ole.

Suojelupäätökset
- *Nedre Nybackan* päärakennus on suojeltu asemakaavalla nro 180800, Kv 12.12.2005.
- *Övre Nybackan* rakennuksia on suojeltu asemakaavalla nro 002198, Kv 18.11.2013. Asemakaavassa on tullut suojelluksi virheellisesti väärä kivikellari.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- *Kerkkonen*, Gunvor: Keskiaika ja aika 1550-luvulle asti. Teoksessa Helsingin pitäjä I. Helsingin maalaiskunnan julkaisu, Porvoo 1965.
- *Kepsu*, Saulo: Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö. Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1027. SKS, Tammer-paino, Tampere 2005.
- *Ramboll*, Olli-Matti Luhtinen: Korttelin 18089 meluselvitys, 9.1.2017.
- *Sirniö*, Tiina: Joukkoliikennemuotojen vertailu Vantaan poikittaisessa runko-liikenteessä. Diplomityö, Tampereen teknillinen yliopisto, 2011.
- *Valtioneuvoston* periaatepäätös valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista ja maisemanhoidon kehittämisestä 5.1.1995. Päätöksen perusteella Vantaanjoki-laakso on valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta, kohde 10. Päätös ei vaikuta rakentamiseen.
- *Vantaan kaupunki*, Laura Muukka ja Anne Mäkynen; Kulttuurimaisemaselvitys. Vantaa kaupunkisuunnittelu C 7:2005, Kaupsu 4/2005.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Nedre ja Övre Nybacka vuonna 2014.

Ennakkoneuvottelu

Hakija neuvotteli tontin maankäytöstä puhelimitse 8.5.2015 ja Länsi-Vantaan asemakaavayksikössä 19.5.2015.

Kaavamuutoshakemus

Kuolinpesä Sipiläinen Lempi / Sipiläinen Jukka haki asemakaavamuutosta 19.5.2015.

~ Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 30.7.2015, postitettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet ja tavoitteet pyydettiin kirjaamoon 31.8.2015 mennessä.

- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 8.8.2015.

- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Nybackankujalla keskiviikkona 12.8.2015 klo 16.00.

- *Osallisia* kaavoituksessa olivat hakijat, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat, kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Osallistumis- ja arviontisuunnitelmassa 30.7.2015 esitetty alustava luonnos.

g Nykyiset rakennukset.
g Voimassa olevan asemakaavan sallima rakentaminen.
g Haettu rakentaminen.

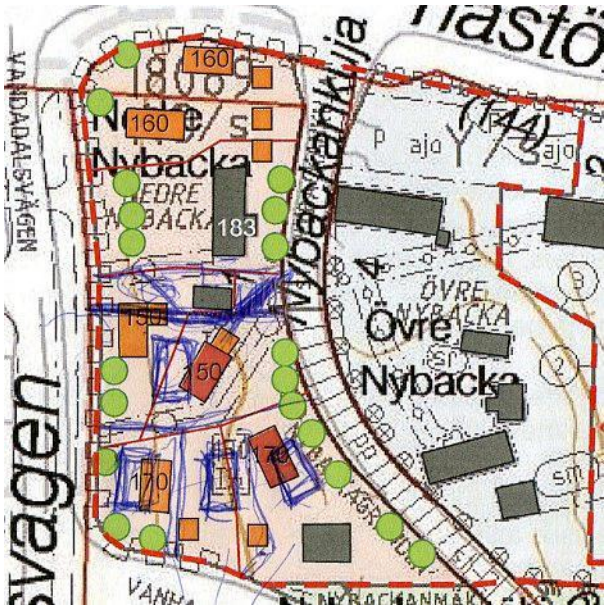
Nedre Nybackan nykyinen rakennusoikeus	k-m2
Päärakennus	183
Jääkellari	50
Lato	80
Kaksi omakotitaloa	300
Nykyisten rakennusten pinta-alat ovat arvioita.	

Nedre Nybackan uusi rakennusoikeus	k-m2
Kolme omakoti-taloa	500
Kaupungille tuleva rakennusoikeus	k-m2
Yksi omakotitalo	160

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Juha Hiltunen, 5.8.2015
Haluaisin selvittää onko --- kiinteistöllä mahdollista pitää pienimuotoista B&B tyyppistä majoituspalvelua? Majoitus tapahtuisi tontilla sijaitsevassa vuonna 1881 rakennetussa talossa. Talo on tarkoitus kunnostaa majoitustarkoitukseen. Yritys työllistäisi todennäköisesti 1-2 henkilön täysipäiväisesti.

è *Kaavamuutos ei sisällä majoitustoimintaa vaan asuntoja.*



Aluearkkitehdin uusi luonnos 12.8.2015.

2. Osallistuminen paikalla, 12.8.2015 klo 15.40 – 16.40
Aluearkkitehdin muistio:
● Paikalla oli yhdeksän osallista ja aluearkkitehti.
● Nedre Nybackan päärakennukseen ja jääkellariin oli mahdollista tutustua myös sisältä. Päärakennukseen voisi saada kuusi majoitushuonetta, jotka tarvitsevat kuusi autopaikkaa. Jääkellarissa ei ole tuuletusta eikä toista ulospääsyä.
● Voiko jääkellarin liittää Nedre Nybackan tonttiin, johon se kuuluu?
è *Kyllä, jolloin uusi rakentaminen täytyy sommitella uudelleen. Aluearkkitehti teki paikalla uuden luonnoksen.*
● Voiko päärakennuksen kaavoittaa majoitustoimintaan? è *Ei, vaan asuntoja.*
● Nedre Nybackan päärakennus on vihreä ja vaakalaudoitettu. Uudisrakennusten kattomateriaaliksi sopisi punasävyinen konesaumattu peltikatto ja julkisivumateriaaliksi keltasävyinen vaakalaudoitus kuten muualla Martinkylän uudisrakennuksissa. è *Nedre Nybackan päärakennuksessa on tiilikatto, joka on ääneneristävyydeltään parempi kuin peltikatto. Julkisivuväriksi punamulta.*
● Ladolle ei nähty käyttöarvoa, sen voisi korvata uudella talousrakennuksella.

3. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 17.8.2015, saapunut 18.8.2015
Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuri voidaan jättää rakentamatta.

è *Tontit on rakennettavissa Suomen rakennusmääräysten mukaisesti.*

4. Anders Liljeström, 20.8.2015 (puhelu)
Voiko Nedre Nybackan autokatoksen toteuttaa talousrakennuksena?

è *Kyllä. Kaavamerkinnäksi talousrakennuksen rakennusala (t).*

5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 27.8.2015
Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa ja jätevesiviemäriä noin 40 metriä. Hulevesiviemärin kapasiteetin riittävyys tulee tarkistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa. Uuden vesihuollon kaivantometrit ja rakentamiskustannukset tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä.

è *Vesihuollon esisuunnitelma on esitetty jäljempänä.*

6. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 28.8.2015, saapunut 31.8.2015
Ei huomautettavaa.

7. Vantaan kaupunginmuseo, 31.8.2015
Suunnittelualue on Vantaan kaupungin yleiskaavassa kyläkuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kylämaisemakuvaa on suojeltava. Kohdealueella sijaitsee historiallinen tielinjaus Vanha Kaarelantie – Vanha Nurmijärventie, joka on asemakaavassa suojeltu. Alueella sijaitsevat rakennukset ovat Vantaan vanhoja rakennusperintökohteita, jotka ovat osittain jo suojeltu asemakaavassa. Kyläkuvallisten- ja rakennushistoriallisten arvojen lisäksi alueella on historiallisen ajan muinaisjäänne (Nybackan kylänpaikka, Mj tunnus 1000001740).

Jotta yleiskaavan tavoitteet toteutuisi, alueella tulee rakennusten ja tien suojelua jatkaa myös uudessa asemakaavassa. Suojelumerkinnät ja niihin liittyvät määräykset tulee tarkastaa ja tarvittaessa päivittää vastaamaan uusimmasta inventoinnissa määriteltyjä suojeluperusteita (Vaari-inventointi 2013). Nykyisessä asemakaavassa suojelun ulkopuolella on rakennusperintökohteista Nedre Nybackan lato ja perunakellari, jotka tulisi sisällyttää suojelun piiriin.

Uudisrakentamisen määrä tulee kasvamaan nykyisen kaavan sallimasta määrästä yli kolminkertaiseksi. Tämä on iso muutos kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Kaavatyöhön tulee sisällyttää selvitys uudisrakentamisen vaikutuksesta arvokkaaseen kyläkuvaan ja uudisrakentamista kohtaan tulee laatia selvityksen perusteella riittävän tarkat määräykset, jotta kaava toteutuisi ympäristön kannalta hallitusti.

Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti lausunto asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta tulee pyytää Museovirastolta.

è *Nybackan keskiaikainen kylätontti ja Nybackankuja, joka on ollut Vanhaa Nurmijärventietä, jäävät nykyiselleen, samoin Nedre Nybackan päärakennus ja jääkellari (ei perunakellari), joille annetaan suojelumääräyksiä. Lato on omistajan mukaan 1950-luvulta. Kaavamuutos ei suojele latoa, mutta ei myöskään estä ladon säilyttämistä.*

Ladolle merkitään 80 k-m2 rakennusala, joka on pienempi kuin nykyinen rakennus. Alueesta on laadittu maisemallinen selvitys ja lähiympäristön analyysi. Jäljempänä on havainnepiirros suunnitellusta rakentamisesta ja kuva kaavamuutoksen suhteesta nykytilanteeseen.

8. Museovirasto, 31.8.2015

Kaavamuutosalueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Mårtensby (Martinkylä) Nybacka *(mj rek 1000001740).* Mårtensby on historiallisen ajan kylänpaikka, joka mainitaan arkistolähteissä ensimmäisen kerran vuonna 1513. Uudenmaan maakirjan mukaan vuonna 1543 kylässä on ollut kuusi taloa. Käytössä olevalla tonttimaalla on ollut paljon eriaikaista rakentamista ja rakentamaton alue on pinta alaltaan pieni. Kylänpaikkaan liittyvien rakenteiden ja kerrostumien tavoittaminen on vaikeaa, mutta mikäli muuttuvaa maakäyttöä suunnitellaan muinaisjäännösalueelle, tulee tuolloin olla yhteydessä Museovirastoon tai Vantaan kaupunginmuseoon, jolloin pohdittavaksi tulee töiden arkeologinen valvonta ja seuranta.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

è *Rakentamista ei sijoitu muinaisjäännösalueelle. Muinaisjäännösalueen merkintä ja rajaus säilyvät asemakaavassa ennallaan.*

˜ Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Kaavamuutos täydentää nykyistä kaupunki- ja palvelurakennetta. Rakennusperintökohteet suojellaan 1950-luvun latoa lukuun ottamatta.

Vertailu yleiskaavaan

Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Rakennusoikeus kasvaa 660 k-m2, josta Nedre Nybackan maalle 500 k-m2 ja kaupungin maalle 160 k-m2.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Nedre Nybackan päärakennus ja jääkellari suojellaan. Melusuojauksen järjestäminen.

˜ Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin Nedre Nybackan tontti jää avaraksi, mutta pääosin rakentamatta alueella, jossa kaupunkirakenne on muuten muuttunut ja tiivistynyt ja yleiskaavan täydennysrakentamisalueen myötä yhä tiivistymässä.

˜ Asemakaavamuutoksen käsittelyt

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 21.10. – 19.11.2015. Tällöin kaavaan saatiin yksi muistutus, joka peruttiin 27.4.2016.

Kaavamuutoksesta on neuvoteltu MRA 32 §:n mukaisesti Nedre Nybackan uuden omistajan Seppo Leppälän sekä kaupunkisuunnittelun/Kallaluoto, rakennusvalvonnan/Suokas ja kaupunginmuseon/Vuojolainen kesken 22.9.2015.

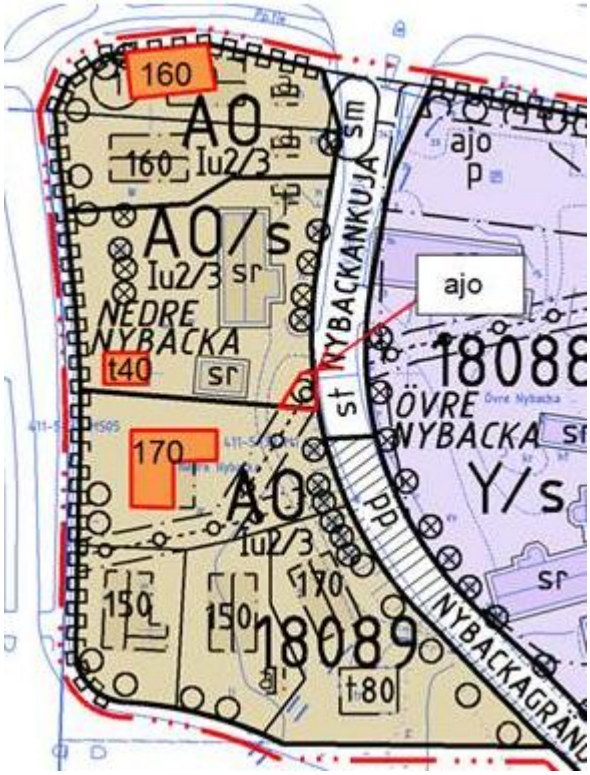
Vantaan kaupunginmuseon lausunto 18.11.2015, saapunut 19.11.2015

- Nybackan kylätontti on huomioitu.
- Nybackankujan (Vanhan Nurmijärventien) suojeltu tieosuus on huomioitu.
- Kaavassa korjataan virhe ja suojellaan Övre Nybackan oikea kellari.
- Suojeltavat rakennukset tarvitsevat yksilöidymmät määräykset.
- Nedre Nybackan lato on jätetty museon esityksen vastaisesti ilman suojelumerkintää, mikä mahdollistaa sen purkamisen.
- Vaikutuksia maisemaan on arvioitu riittävästi. Suurin vaikutus kohdistuu pihapiiriin.
- Rakennusten perinteinen väri on punamulta.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunto 17.11.2015

- Ei huomautettavaa.

˜ Ensimmäinen erillinen kuuleminen MRA 32 §:n mukaisesti



Erillisen kuulemisen kartta.

Kaavaan on suoritettu MRA 32 §:n mukainen erillinen kuuleminen sähköposteilla 27.4.2016 ja 28.4.2016 seuraavasti. Mielipiteet pyydettiin 16.5.2016 mennessä.

1. Lisätään AO-alueelle kaavamääräys: Ylästöntietä, Vantaanlaaksontietä ja Vanhaa Nurmijärventietä vastaan on rakennettava 3,0 metriä (nyt 2,0 metriä) korkea puinen meluaita. Meluaita on esitetty meluselvityksessä.

2. Lisätään Nedre Nybackan tontille talousrakennus 40 k-m2. Muutos on maanomistajan pyytämä.

3. Lisätään Nedre Nybackan tontille johtorasitteelle myös ajoyhteys (ajo) eteläpuoliselle tontille. Tarkistus on maaston vaatima.

4. Siirretään Nedre Nybackan eteläpuolisen tontin rakennusala puoli talon mittaa Vantaanlaaksontien suuntaan, siipi voi alkaa siitä mitä nytkin. Muutosta on pyydetty rakentamisen helpottamiseksi, talo siirtyy pois kaivon kohdalta.

5. Siirretään Ylästöntien puoleisen tontin rakennusala kiinni Ylästöntien katurajaan. Muutos helpottaa rakennuksen pääikkunoiden sijoittamista ja helpottaa rakentamista,

kun rakennus muodostaa osan vaadittavasta meluaidasta. Lisäksi muutos on kaupunkikuvallisesti parempi, kun kadulle näkyy myös asuintalo eikä pelkkää meluaitaa.

6. Lisäyksenä Vantaan kaupunginmuseo on lausunut asemakaavaehdotuksesta seuraavaa: ”Vanhaan pihapiiriin sopeutumista voisi kuitenkin parantaa siten, että uudisrakennukset sovitettaisiin värinsä puolesta paremmin vanhaan rakennuskantaan. Perinteinen väri pihapiirin rakennuksissa on punamulta.”
Tarkistus asemakaavaehdotukseen: Kaavamääräys asemakaavaehdotuksessa: ”Uudisrakennuksissa julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu vaakalaudoitus ja julkisivuvärin keltainen.” Uusi kaavamääräys: ”Uudisrakennuksissa julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu vaakalaudoitus ja julkisivuvärin *punamulta*.”

Ensimmäisesä erillisessä kuulemisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

9. Mathias Åhman ja Johanna, 4.5.2016
Meluaitavaatimuksesta tulee luopua. Mikäli meluaitavaatimus kuitenkin liitetään kaavamääräykseen:
- Meluaidan tulee olla maksimissaan 2,0 metriä korkea
- Meluaidan rakentamis- ja huoltokustannuksista vastaa Vantaan kaupunki, ja meluaita rakennetaan kaupungin omistamalle maalle
- Alueen pohjoisreunassa meluaita sijoitetaan Ylästöntien varteen ja pohjoisimman tontin metsäsaareke säilytetään, vaikka tontti jätettäisiin rakentamatta

Asemakaavamuutosalueen eteläpuolelle on viime vuosina toteutettu uusia pientaloja, joihin vastaavaa meluntorjuntaa ei ole vaadittu. Asemakaavamuutosalueen pohjoispuolelle Stenbackan tilalle (kaava 181100) on Kaupunginvaltuusto 20.04.2015 hyväksynyt lisärakentamista ilman, että vastaavaa meluntorjuntaa on vaadittu, vaikka lisärakentamisalue sijaitsee hyvin lähellä yleiskaavassa esitettyä parannetun Ylästöntien uutta linjausta. Asemakaavamuutosalue on Vantaan kaupungin yleiskaavassa määritelty kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka kylämaisemaan korkea meluaita ei sovi. Korkea meluaita tulisi vaatimaan järeät perustukset sekä yhdenmukaisen rakenteen ja ilmeen koko asemakaava alueen osalta. Tällöin Vantaan kaupungin tulisi vastata meluaidan rakentamis- ja huoltokustannuksista yhdenmukaisen ilmeen ja säännöllisten huolto- ja korjaustoimenpiteiden varmistamiseksi.

è *Meluaidan korkeudeksi meluselvityksen perusteella 2,0 metriä. Sen rakentamisesta ja huollosta vastaa tontin omistaja. Myös kaupungin tontti rakennetaan.*

10. Hopiavuori Katja ja Ari-Pekka, 9.5.2016
- Emme haluaisi aitaa ollenkaan. Tämä vaatimus ei ole tasavertainen kaikkien alueen asukkaille. Miksi näille uusille tonteille tulee aita ja muilla olemassa olevilla tonteilla ei ole tai onko tulossa?
- Jos aitaa ollaan laittamassa, niin alla aidan toteutuksessa huomioitavaa:
o Aidan max korkeus 2,00 metriä
o Aidan toteutuksesta ja kustannuksista vastaa kaupunki ei rakentaja
o Kaupunki vastaa toteutuksesta ja ylläpidosta, jotta yhdenmukainen kokonaisuus tulee ja säilyy
o Aidan toteutuksessa huomioitava ettei graffitinteko ole houkuttavaa (tietyssä korossa rimoitus tai vastaava, ei tasaista pintaa)

è *Katujen liikennemäärät kasvavat ennusteiden mukaisesti. Oleskelupihalla päivän ekvivalentti melutaso saa olla enintään 55 dB. Meluaidan korkeudeksi meluselvityksen perusteella 2,0 metriä. Sen rakentamisesta ja huollosta vastaa tontin omistaja. Aita määrätään punamullanväriseksi.*

11. Bettina Lindblom ja Seppo Leppälä, 9.5.2016, postitse 16.5.2016

--- Kannatamme omalta osaltamme meluaitoja. Olemme miltei järkyttyneitä meluselvityksen tuloksista erityisesti tulevaisuutta ajatellen. Arvostamme nimenomaan vanhaa kylämiljööta ja pitäisimme suuressa arvossa sitä, että ihana "Nybackan kylä" voisi jäädä omaan rauhaansa tieliikennemelulta. On jo tarpeeksi kärsiä lentomelusta, joka sekin on hetkittäin varsin kovaäänistä. Pidämme lisäksi aitoja turvallisuutta lisäävänä tekijänä lapsille. Ymmärtääkseni kaikki muiden tonttien esisopimuksen tehneet ovat myös lapsiperheitä. Tapaamisessa Nedre Nybackan tulevien asukkaiden kanssa tuli ilmi, että kaikki eivät kuitenkaan kannata aitoja niin lämpimästi kuin meidän perheemme. Haluamme olla hyviä naapureita alusta saakka ja olemme siksi valmiita omalta osaltamme hyväksymään jonkin verran matalammat puuaidat, jos uudet naapurimme ovat niille myötämielisempiä. Ehdotamme, että meluaidat toteutetaan sen tyylisesti kuin vanhassa puutalomiljöössä, jossa oli korkeat lauta-aidat portteineen, nyt kun alue muuttuu tiiviimmäksi ja siten myös kaupunkimaisemmaksi. Museoviraston korjauskortiston Korjauskortissa nro 15 sanotaan, että "Aita on tärkeä elementti katutilassa ja rajaa yksityisen tilan julkisesta. (—) Puukaupunkiaidan perusmalli vanhemmissa kaupungeissa on yksinkertainen miehenkorkuinen (n. 160 – 190 cm) umpinainen lauta-aita, jonka yläpää on katettu vaakalaudalla. 1800-luvulla rakennettiin entistä korkeampia ja koristeellisempia aitoja." Aidatkin voisi maalata punamullalla. "Kokonaan uuden aidan tai portin rakentaminen tulee kysymykseen, jos tontilta jostain syystä puuttuu aita..." Arvostaisimme suuresti sitä, että kaupunki kustantaisi meluaita-osuuden, kun mittavassa peruskorjauksen rahoittamisessa on jo omat haasteensa.

Uutta ehdotusta siitä, että tonttimme kulmasta kaavoitettaisiinkin osa naapuritontin ajotieksi, vastustamme jyrkästi. Meluselvitysten mukaan tämä on tonttimme kaikkein hiljaisin osa (meluselvityksen liitteen nro 1 kartassa ainut vihreä alue, jokaisessa muussa kohdassa ylittyy jo nyt päiväajan ohjearvo 55 dB), se on kauimpana isoista teistä ja lähinnä meidän ulko-oveamme. Suojelun vuoksi emme voi saada uloskäyntiä alapihalle, ja tykkäämme erityisesti syödä ja lukea ulkona, joten suunnitelmamme on alusta saakka ollut tehdä juuri tästä alueesta pääasiallinen oleskelupihamme kera ruokapöydän, kukkaistutusten yms. vanhojen pensaiden katveessa. Hankin jo vanhoja purkutiiliäkin, joista ajattelin tehdä kovan pohjan pöydälle vanhoja puutarhoja mukaillen. Vantaan museon vuoden 1979 valokuvista voidaan huomata, että silloisilla asukkailla oli pihakeinu juuri tässä jääkellarin takana. Tontista C esisopimuksen tehnyt perhe on tietojemme mukaan tyytyväinen aiemmin suunniteltuun ajoyhteyteen ja meidän määräalamme on jo rekisteröity nykyiseen muotoonsa syyskuussa 2015, jolloin meille ennen ostopäätöstä vakuutettiin, ettei tontti tule siitä enää yhtään pienentymään tai muuttumaan.

Muita ehdotettuja kaavamuutoksia kannatamme. Aiempi Nedre Nybackan tontin talousrakennus jäi Vantaanlaaksontien alle, joten talousrakennukselle on tarvetta, kun arkkitehtimme on suunnitellut taloa perinteisistä lähtökohdista ja taloomme ei ole tulossa saunaa lainkaan. Museoviraston korjauskortiston Korjauskortin nro 25 mukaan "Suomalainen sauna on perinteisesti ollut erillisessä rakennuksessa. Mikäli käytössä on kunnostettavissa olevia piharakennuksia tai tontilla on tilaa uuden piharakennuksen pystyttämiseen, on järkevää sijoittaa (...) saunatilat sinne." Säilytystilana toiminut lato jää toiselle tontille, joten näkisimme mielellämme, että tontille voisi tulevaisuudessa siirtää myös perinteisen hirsiaitan. Museoviraston korjauskortiston Korjauskortissa nro 15 kerrotaan, että pihoja reunustivat yleensä lukuisat talousrakennukset ia että ne ovat olennainen osa pihapiiriä. Tästä asiasta puhutaan myös ehdotetussa asemakaavassa.

Kaavaan on merkitty säästettäväksi Nybackankujan puolella neljä erittäin lähellä vanhaa taloa kasvavaa 70-luvulla istutettua koivua. Helsingin Ruiskumestarin talosta saimme lukea, että tuhoa arvokkaalle vanhalle hirsitalolle olivat aiheuttaneet mm. liian lähellä rakennusta kasvavat vaahterat. Maisema-arkkitehti Pia Kuusiniemi lausui

Helsingin Sanomille, että nykyisin suositellaan, että pihapuut ovat vähintään kuuden metrin päässä rakennuksesta. Ruiskumestarin talon pihaan aiotaan istuttaa kaadettavien puiden tilalle vanhaa kantaa olevia syreenejä. Ehdotamme, että voisimme Nedre Nybackassa toimia samoin ja Nybackankujan vieressä kasvavat 70-luvun koivut voitaisiin kaataa. Mahdollisesti se, joka on kauimpana talosta voitaisiin harkita säästettäväksi. Museoviraston korjauskortiston Korjauskortissa nro 24 sanotaan, että iso lehtipuu talon vieressä aiheuttaa vaurioita, koska suuret lehtipuut haihduttavat satoja litroja vettä päivässä ja maakerrokset perustusten alla voivat kuivua, puristua kokoon la aiheuttaa talon painumisen. On tullut ilmi, että joudumme vaurioiden takia vaihtamaan useita talon alimpia hirsiä, ja sitä työtä emme haluaisi uusia pitkään aikaan.

Suojeltuun taloomme ei ymmärtääksemme ole mahdollista lainkaan sijoittaa parveketta. Nedre Nybackan alueen muihin taloihin suositellaan lasitettuja parvekkeita. Meluselvityksessä puhutaan siitä, että parveke voidaan korvata viherhuoneella ja antaa siitä oma kaavamääräys --- Haluaisimme toteuttaa talousrakennuksen siirtämällä jostakin vanhaan pihapiirin sopivan 1800/1900-luvun vaihteen hirsikehikon. Voisiko kaavaan lisätä maininnan, että sen yhteyteen voidaan toteuttaa vanhan tyylinen viherhuone lasitetun parvekkeen sijaista?

Lopuksi haluaisimme kysyä miten suojellun talomme osalta on otettu huomioon, että rakentaminen naapuritontilla voi aiheuttaa talon painumista tai kallistumista ja niistä aiheutuvia vaurioita? Kaivanto uusilla tonteilla laskee pohjaveden pintaa ja voi kuivattaa perustusten alla olevia maakerroksia, jotka puristuvat kokoon. Myös voimakkaasti lisääntyvän liikenteen tarina voi aiheuttaa vaurioita vanhaan taloon, koska kantavien maakerrosten tiivistyminen perustusten alla aiheuttaa talon painumista ja halkeilua piipun, muurien, uunien ja sokkeliin. (Museoviraston korjauskortiston Korjauskortti nro 24) Ehdotetuissa kaavamuutoksissa puhutaan vain naapuritalon pienestä siirrosta viitaten talouskaivoon. Kaivovettä arvostamme ja haluamme tietenkin tukea sitä, että uuden naapurimme rakentamista helpotetaan. Pidämme kuitenkin tärkeänä, että kaivovetemme olisi jatkossakin juomavedeksi soveltuvaa.

Ylästöntien puoleisen tontin rakennusalan siirto Ylästöntien katurajaan vaikuttaa hyvin perustellulta, joten siihen meillä ei ole kommentoitavaa.

è *Meluaidan korkeudeksi meluselvityksen perusteella 2,0 metriä ja julkisivuväriksi punamulta. Ajoyhteys eteläpuoliselle osoitetaan putkirasitteen kohdalta, ei vanhaa navettatietä pitkin. Ympäristön suojelun ja maaston vuoksi tonttiliittymää ei voida sijoittaa etelämmäksi. Tontille lisätään 40 k-m2 suuruinen talousrakennus. Neljä talon itäpuoleista suojeltavaa puuta poistetaan ja tilalle merkitään kaksi istutettavaa puuta, jotka voivat olla pienpuita. Kaavassa on maininta kuistista, joka sallitaan rakennusalan ulkopuolelle, ei lasitetuista parvekkeista, jotka eivät sovi alueelle. Rakentaja vastaa mahdollisista rakentamisen aiheuttamista vaurioista.*

12. Lempi Sipiläisen kuolinpesä, Sipiläinen Jukka, 11.5.2016
Kohta 1: Mielestäni meluaidan rakentamisesta tulisi luopua, koska olemassa oleva rakennuskanta on myös tien läheisyydessä, lähivuosina on toteutettu kokonainen asuinalue Vantaanlaaksontien ja Vanhan Nurmijärventien väliin sekä uudistuotantoa Ylästöntien pohjoispuolelle. 3 – 3.5 metriä korkea meluaita on varsin massiivinen rakennelma ja kaupunkikuvallisesti hallitseva rumilus. Taloista ei näkyisi enää kadun suuntaan ja silloinhan ei ole enää julkisivuvaatimuksilla mitään virkaa. Osasta taloista tulisi näkymä olemaan vain pelkkä meluaita. Pyydän oikaisua meluaita vaatimuksessa ja talot ja alueet pitää olla yhdenvertaisessa asemassa. Nedre Nybacka on kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta, eikä tällainen meluaita sovi siihen. Mikäli meluaita vaatimus pysyy, se vaatimus täytyy osoittaa myös vanhoihin taloihin ja meluaidan rakentamisesta sekä huollosta vastaa kaupunki.

Kohta 2 – 6: Ei huomautettavaa

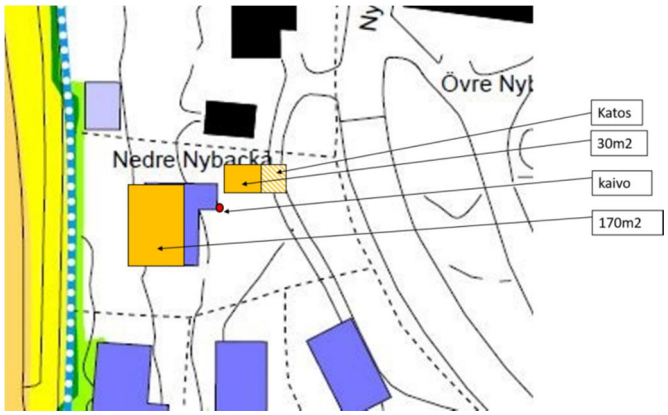
è *Meluaidan korkeudeksi meluselvityksen perusteella 2,0 metriä. Sen rakentamisesta ja huollosta vastaa tontin omistaja.*

13. Katja ja Petri Kallionpää, 16.5.2016
--- Liittyen AO-alueen kaavamääräyksen lisäyksiin:

1) Ylästöntietä, Vantaanlaaksontietä ja Vanhaa Nurmijärventietä vastaan on rakennettava 3,0 metriä korkea puinen meluaita.

Toivomme, että meluaitavaatimus poistettaisiin kokonaan kaavamääräyksestä. Mikäli aita kuitenkin tulee rakentaa, toivomme, että sen korkeusvaatimus olisi enintään kaksi metriä. Lisäksi, mikäli aitaa edellytetään, esitämme, että kaupunki vastaa sen rakentamisesta ja rahoituksesta.

Perusteluina aita-ehdon kokonaan poistamiselle on, että alueen muillekaan, esim. eteläpuolelle muutama vuosi sitten rakennetuille tonteille ei ole vastaavaa meluaitaa kaavassa vaadittu eikä rakennettu. Lisäksi aita pilaisi korttelin muuten ehyeksi suunnitellun maalaismiljöön. Korkeat aidat ovat myös erittäin alttiita kaikenlaiselle töhrimiselle, joten aitojen puhtaanapidon on aitaehdon toteutuessa kuuluttava kaupungille.



Liite. Ehdotus rakennusten sijoittumisesta suhteessa porakaivon sijaintiin.

2) Nybackankuja 1 c:n talousrakennuksen sijainti

Kävimme aluearkkitehti Kallaluodon ehdotuksesta mittaamassa rasitteena olevan porakaivon paikan suhteessa suojeltuun jääkellariin. Kaivo on nykyisessä kaavamääräyksessä edelleen piirretyn rakennuksen siiven kohdalla. Esitämme, että tontille kaavoitettaisiin kokonaan erillinen talousrakennus, jossa olisi 30m^2 taloustila ja lisäksi itäisessä päädyssä autokatos. Toivoisimme, että talousrakennus sijaitsisi liitteessä esitetyssä kohdassa suhteessa jääkellariin, jolloin porakaivon haitta esim. autotalliin/katokseen ajettaessa olisi mahdollisimman vähäinen.

3) Nybackankuja 1c:n asuinrakennuksen sijainti

Esitämme asuinrakennuksen siirtämistä edelleen jonkin verran Vantaanlaaksontien suuntaan, jotta kohdassa 2 esitetty talousrakennus on mahdollista rakentaa ilman, että kumpikaan rakennuksista on tontilla rasitteena olevan porakaivon kohdalla. Toivomme, että tontille on mahdollista rakentaa suorakaiteen muotoinen asuinrakennus (170 m^2), jolloin talousrakennus (30 m^2) olisi kokonaan erillinen, eikä siipenä asuinrakennuksessa, kuten se tällä hetkellä on.

4) Nybackankuja 1 c:n tontille ajon järjestäminen

Toivomme, että tontille ajo tulisi tapahtumaan kaavamääräykseen tehdyn muutoksen mukaisesti. Tulevan ajotien kohdassa on muutenkin maankäyttöä rajoittava vesiputkirasite ja tätä reittiä ajotienä käytettäessä tien vierustalla oleviin, suojeltuihin puihin ei jouduta kajoamaan ajotien vuoksi.

è *Meluaidan korkeudeksi melusevityksen perusteella 2,0 metriä. Sen rakentamisesta ja huollosta vastaa tontin omistaja. Rakennuksia siirretään ehdotuksen mukaisesti. Tontille osoitetaan ajoyhteys putkirasitteen kohdalta.*

Neuvottelussa kaupunkisuunnittelussa 16.5.2016 todettiin, että

- Rakennuksia voi yhdistää meluaitoihin.
- Oleskelupihojen tulee täyttää meluvaatimus 55 dB.
- Kahta pohjoisinta tonttia ei voida yhdistää, koska toisesta tontista on tehty esisopimus.

Neuvottelussa rakennusvalvonnassa 19.5.2016 todettiin, että

- Melusuojaus määritellään rakennusluvan yhteydessä. Rakennusvalvonta edellyttää meluselvityksen tekemisen, mutta riittää, että pihalta löytyy alle 55 dB:n alue. Koko pihan ei tarvitse täyttää vaatimusta.
- Korttelin rajaamista 3 m meluaidoin pidettiin yliampuvana kulttuuriympäristöön nähden. Huomioitava myös valoisuus, näkymät, kaupunkikuva ym.

Neuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 10.5.2017

- Kaava voidaan laatia Ramboll Oy:n meluselvityksen 9.1.2017 pohjalta, jossa on esitetty 2,0 metriä korkea meluaita.

~ Toinen erillinen kuuleminen MRA 32 §:n mukaisesti

Toinen MRA 32 §:n mukainen erillinen kuuleminen maanomistajille ja esisopimuksen tehneille järjestettiin 16.5.2017 klo 17.00 kaupunkisuunnittelussa. Kutsut lähetettiin sähköpostilla.

Toisessa erillisessä kuulemisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

- Nedre Nybackan pohjoispuolisella tontilla asuin- ja talousrakennuksia siirretään länteen päin.
- Nedre Nybackan eteläpuolisella tontilla talousrakennuksen kerrosalaksi 40 k-m2.

~ Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat kaupunkisuunnittelujohtaja *Tarja Laine*, vs. aluearkkitehti *Johanna Rajala*, tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, liikennesuunnittelupäällikkö *Leena Viilo*, rakennusvalvontajohtaja *Pekka Virkamäki*, asuntoasioiden päällikkö *Tuula Hurme*, liikenneinsinöörit *Pirjo Salo*, *Pirjo Suni*, suunnitteluinsinööri *Elina Kettunen*, lupapäällikkö *Ilkka Rekonen*, kaupunkikuva-arkkitehti *Matti Kärki*, tarkastusrakennusmestari *Jorma Suokas*, rakennustutkija *Anne Vuojolainen*, paikkatietoinsinööri *Markus Kalso*, kaupungingeodeetti *Pekka Tervonen*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi* ja suunnitteluavustaja *Outi Colliander*.

Meluselvityksen laati kaupungin konsulttina Ramboll Oy / *Olli-Matti Luhtinen* 2017.

Asemakaavamuutosta on käsitelty

- Länsi-Vantaan aluetiimissä 2.9.2015 ja 16.5.2017,
- Seppo Leppälän, kaupunginmuseon, rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun kesken 22.9.2015,
- kaupunkisuunnittelussa 16.5.2016,
- rakennusvalvonnassa 19.5.2016,
- Uudenmaan ELY-keskuksen kokouksissa 8.2.2017 ja 10.5.2017,
- maanomistajien ja niiden kanssa, jotka ovat tehneet esisopimukset tontin ostosta, 24.3.2017 ja 16.5.2017.

5. Asemakaavan kuvaus

Havainnepiirros rakentamisen sijoittumisesta. TKa 2017

Kaavaratkaisu

Alueelle lisätään rakentamista pienen kylän tapaan.

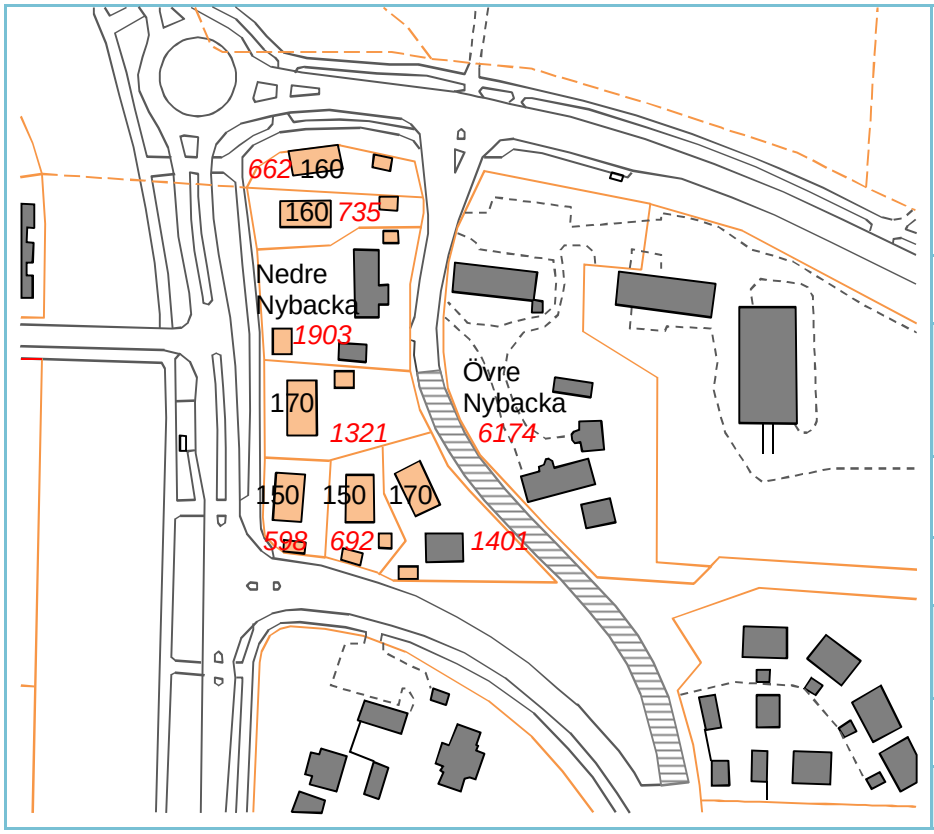
Nedre Nybackan päärakennus säilyy suojeltuna. Myös jääkellari merkitään suojelluksi rakennukseksi. Lato (99 k-m2) merkitään kaavaan rakennusalana, jolle annetaan 80 k-m2 rakennusoikeus. Tämä mahdollistaa joko 1950-luvun ladon säilyttämisen tai korvaamisen uudella talousrakennuksella.

Uutta rakentamista tulee

· Nedre Nybackan maalle nykyiset	kaksi omakotitaloa	300 k-m2
· Nedre Nybackan maalle uudet	kolme omakotitaloa	500 k-m2
· kaupungin maalle	yksi omakotitalo	160 k-m2

Kaavan perustelut

Kaava mahdollistaa Nedre Nybackan päärakennuksen peruskorjauksen. Jo voimassa oleva asemakaava salli Nedre Nybackan tilalle kaksi uutta omakotitaloa (2 x 150 k-m2). Myös Ylästöntien pohjoispuoliselle Stenbackan ja Smedsin alueelle on asemakaavassa 181100, Vantaanlaakso 3, Kv 20.4.2015, sallittu kolmen rakennusalan lisäksi kolme uutta omakotitaloa á 200 k-m2, Stenbackan tilalle uusia taloja yhteensä 800 k-m2. Lisäksi Vantaanlaaksontien länsipuolella on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Kaava-alue ei ole lentomelualuetta, mikä rajoittaisi asuntorakentamisen määrää. Lähinnä Övre Nybackaa sijaitseva talo tulee entisen navetan kohdalle. Nedre Nybackan päärakennus jää näkymään Nybackankujalle.



Havainnepiirros.

g Nykyiset rakennukset.
g Uudet rakennukset.
160 Rakennusoikeus.
662 Tontin pinta-ala, tarkentuu tontinmittauksessa

Nedre Nybackan nykyinen rakennusoikeus	k-m2
Päärakennus	183
Jääkellari	50
Lato	80
Kaksi omakotitaloa	300

Nykyisten rakennusten pinta-alat ovat arvioita.

Nedre Nybackan uusi rakennusoikeus	k-m2
Kolme omakoti-taloa	500

Kaupungille tuleva uusi rakennusoikeus	k-m2
Yksi omakotitalo	160

Asemakaavamuutoksen suhde nykytilanteeseen.

Rakennettu ympäristö

Övre Nybackan ja maatalousmuseon tontilla rakennukset ovat punaisia puutaloja. Nedre Nybackan päärakennus on vihreä ja vaakalaudoitettu puutalo, jossa on punainen tiilikatto. Uudisrakennukset ovat vaakalaudoitettuja punamullan värisiä puutaloja ja niissä on punaiset tiilikatot. Meluaidat ovat punaisia vaakalaudoitettuja puuaitoja.

Asiavirheen korjaaminen Övre Nybackan suojellun kivikellarin osalta

Övre Nybackan tontilla korttelissa 18088 on asemakaavassa suojeltu virheellisesti väärä kivikellari, mikä korjataan hallintolain 51 – 52 §:ien perusteella. Asiavirheen korjaaminen edellyttää, että asia käsitellään uudelleen ja asiassa annetaan uusi päätös. Muilta osin korttelin 18088 kaavamerkinnät ja kaavamääräykset (myös suojelumerkinnät sm, sr, st) säilyvät nykyisinä.

Luonnonympäristö ja kulttuurimaisema

Kansatieteellisesti arvokkaan Övre Nybackan umpipihan ja Vantaanjokilaakson väliin on jo rakennettu maatalousmuseo laajennuksineen. Nedre Nybackan puretun navetan kohdalle sijoittuu uusi asuintalo. Uusi rakentaminen sijoittuu Nybackankujasta uusien isojen teiden (Ylästöntien, Vantaanlaaksontien ja Vanhan Nurmijärventien) suuntaan. Nedre Nybacka päärakennus jää näkymään Nybackankujalle. Uusi rakentaminen liittyy vanhaan eikä vähennä Övre Nybackan arvoa.

Leikkaus Övre Nybackan kohdalta.

Nedre Nybackan omistajan mukaan lato on 1950-luvulta (näkyy ilmakuvassa 1954). Asemakaavassa ladolle (99 k-m2) annetaan 80 k-m2:n rakennusoikeus, mikä pyrkii säilyttämään ladon, mutta mahdollistaa ladon paikalle myös uuden talousrakennuksen.

Liikenne

Rakentaminen lisää Nybackankujan liikennettä 9 ajon/vrk ja Vanhan Nurmijärventien liikennettä 9 ajon/vrk.

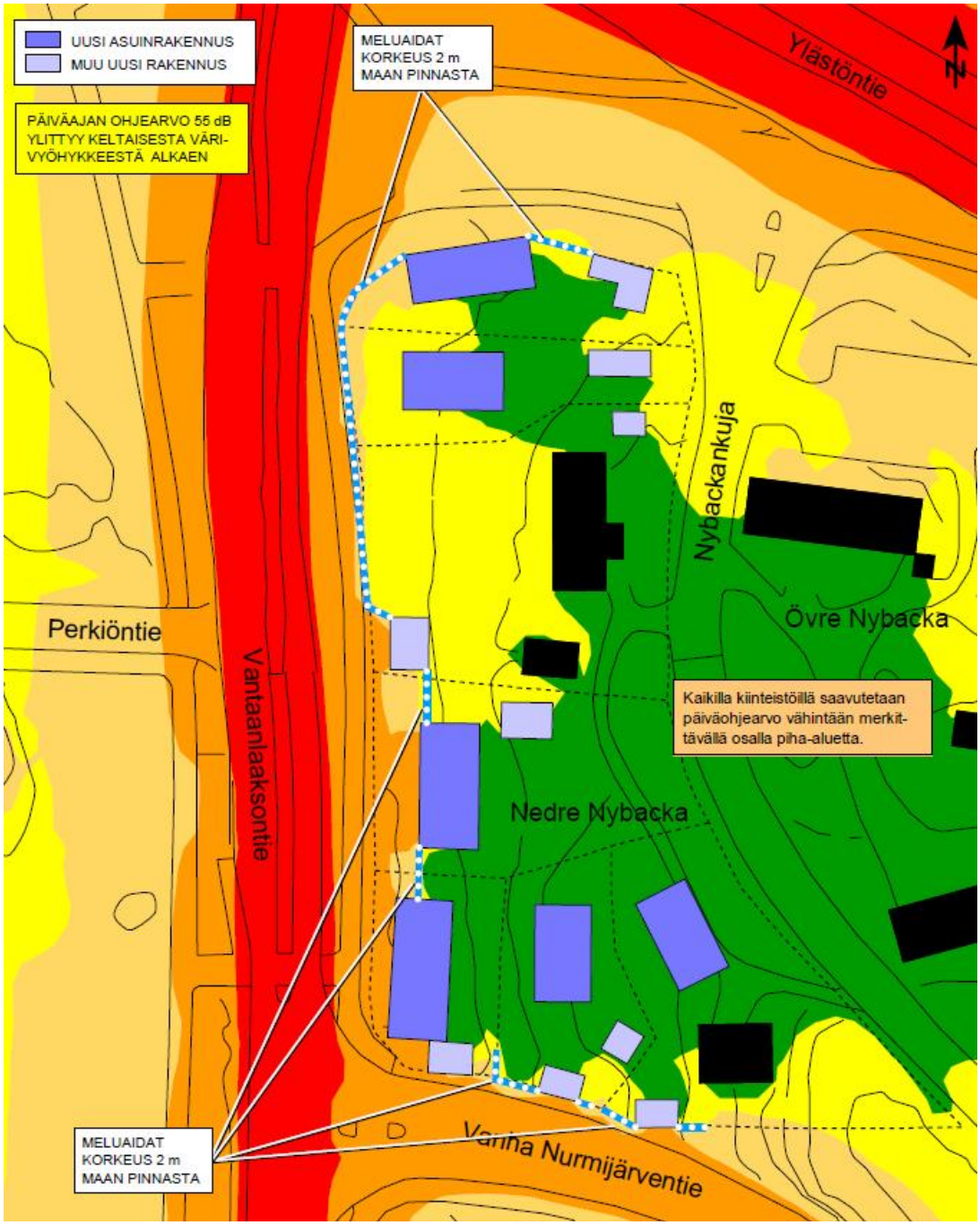
Tonttijako

Asemakaavaan merkitään tonttijako kaupungin maan osalta (tontti 1). Muille tonteille merkitään ohjeellinen tonttijako, jolloin maanostajat teettävät tonttijaon kustannuksellaan.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusalat on rajattu luonnosten mukaisiksi. Asemakaavassa annetaan määräyksiä katoista, julkisivuista ja meluaidoista.

Kaavan nähtävillä olon jälkeen meluntorjuntaa on parannettu 2,0 metriä korkealla meluaidalla ja rakennusten sijoittelulla.

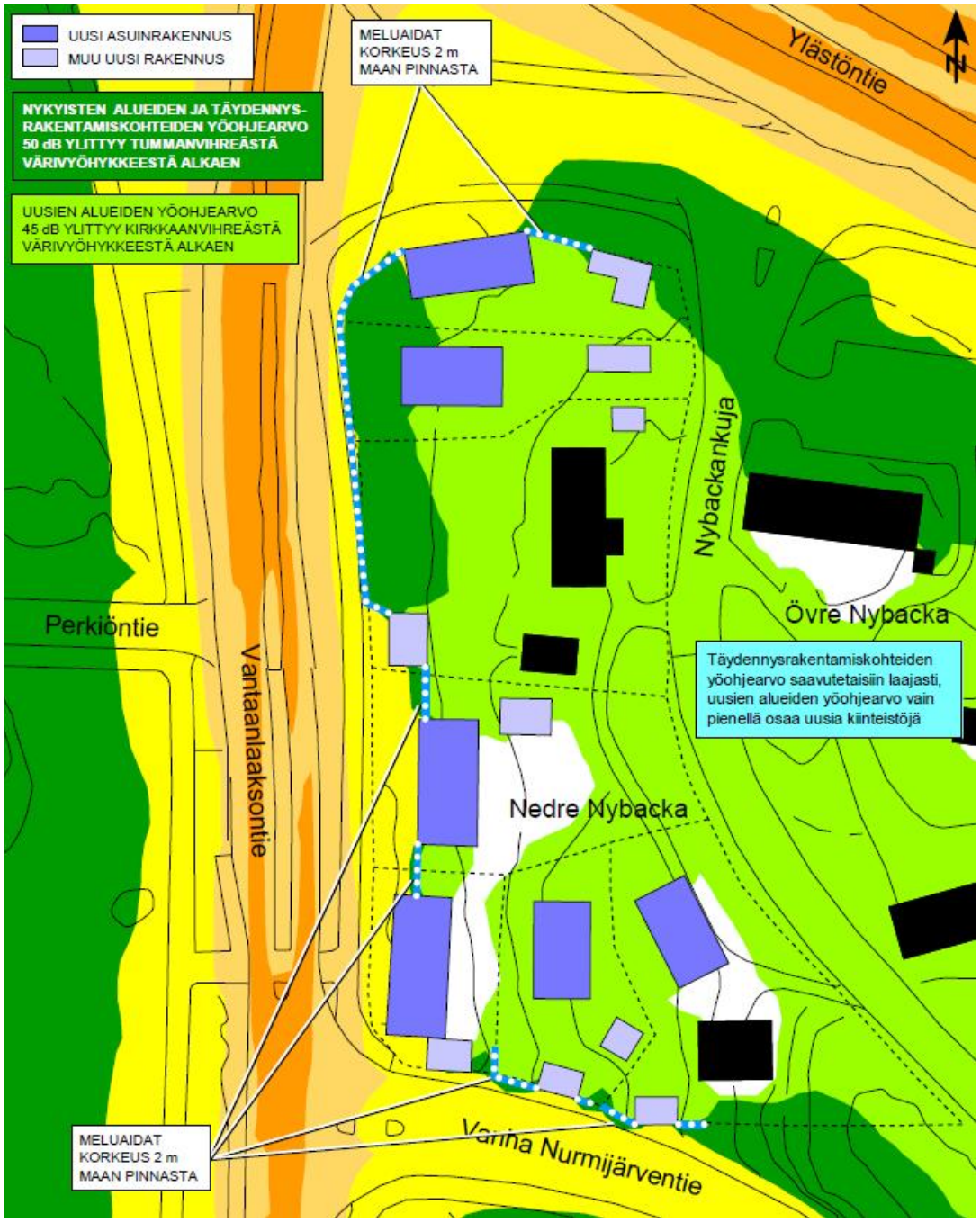


Tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso.
Vuoden 2030 ennustetilanne, jossa Ylästöntie on parannettu.

Keskiäänitaso (LAeq), päivä (klo 7-22)
¢ 45-50 dB. ¢ 50-55 dB. ¢ 55-60 dB. ¢ 60-65 dB. ¢ 65-70 dB. ¢ 70-75 dB.
Ramboll 9.1.2017

Asemakaavamuutos tullaan toteuttamaan lähelle hyvin vilkasliikenteisiä teitä. Kohde on kuitenkin mahdollista toteuttaa meluselvityksessä kuvatuin melusuojaustoimenpitein niin, että oleskelupihoilla saavutetaan riittävässä laajuudessa ohjearvojen mukaiset melutasot eikä tähän kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön tarvitse toteuttaa kohtuuttoman korkeita meluesteitä.

Lähtökohtana on, että suunnittelualuetta tarkastellaan täydennysrakentamiskohteena eikä uutena alueena, koska alue on jo nykyisinkin asuinkäytössä ja ympärillä on toteutettuja ja asemakaavoitettuja asuinkortteleita ja yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.



Tieliikenteen yöajan (22-7) keskiäänitaso.
Vuoden 2030 ennustetilanne, jossa Ylästöntie on parannettu.

Keskiäänitaso (LAeq), päivä (klo 7-22)
¢ 45-50 dB. ¢ 50-55 dB. ¢ 55-60 dB. ¢ 60-65 dB. ¢ 65-70 dB.
Ramboll 9.1.2017

Lentomelutaso ei estä alueen rakentamista, mutta tuottaa ääneneristävyysmääräyksen. Tiilikatto suojaa lentomelulta paremmin kuin peltikatto.

Tiemelutaso vaihtelee eri tonteilla ja eri ulkoseinillä. Uudisrakennusten ääneneristävyys tulee järjestää kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Tämä ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Vesihuollon esisuunnitelma. Elina Kettunen 2.9.2015

Tekninen huolto

Alueen painetaso on riittävä tulevalle rakentamiselle. Vantaanlaaksontiellä kulkee vesijohdon ja jätevesiviemärin runkolinjat ja hulevesiviemäri, joihin kaavan uudet pientalot voidaan liittää. Myöhemmin tehtävässä tonttijaossa on mahdollistettava rasitesopimuksin, että kaikki rakennukset saadaan kytkettyä Vantaanlaaksontien vesihuoltoverkostoon. Kaavamuutos ei aiheuta yleisen vesihuoltoverkoston laajentamistarpeita.

Nimistö

- *Nybackankuja*, *Nybackagränden*, 1991. Vanhan Nurmijärventien syrjään jäänyt tieosuus Övre ja Nedre Nybackan kohdalla. Isoa maantiemäkeä on sanottu nyybakkabakken. Asemakaavaan 1995 Nybackankuja nykyistä lännemmäksi ja 2005 nykyiselle paikalleen. Läpiajoliikenne poistui, kun Vanha Nurmijärventie käännettiin Vantaanlaaksontielle 2007 – 2008.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

- *Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen*
  Alueelle rakennetaan kuusi uutta asuinrakennusta pienine talousrakennuksineen. Jääkellari suojellaan.

- *Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan*
  Rakentaminen lisääntyy, mutta rakentamista ei osoiteta nykyisen korttelialueen ulkopuolelle.

- *Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja kulttuurimaisemaan*
  Uusi rakentaminen sijoittuu nykyisen kaupunkirakenteen, kunnallistekniikan ja uusien pääkatujen yhteyteen. Uudet rakennukset näkyvät Nybackankujalle, mutta eivät Vantaanjokilaaksoon. Nedre Nybackan päärakennus jää näkymään Nybackankujan suuntaan. Tilalla on ollut aiemmin maatalousrakennuksia. Yksi uusi talo sijoittuu Nedre Nybackan puretun navetan kohdalle. Meluaita liittyy muuhun rakentamiseen.

- *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön*
  Uudistalot sijoittuvat Nybackankujan länsipuolelle, jolloin kulttuurimaisema Nybackankujan itäpuolella säilyy ennallaan. Puuston vuoksi merkittävää vaikutusta laajempaan maisemakuvaan ei ole. Suurin vaikutus kohdistuu Nedre Nybackan pihapiiriin, jossa sen pääosin nurmipintaista puutarhaa ja sen pohjoispuolinen pieni metsikkö muuttuvat rakennusmaaksi.

- *Suhde Nybackan keskiaikaiseen kylätonttiin ja rakennussuojeluun*
  Uutta rakentamista ei sijoitu Nybackan keskiaikaiselle kylätontille. Övre Nybackan kaavamerkinnät ja rakennussuojelu säilyvät ennallaan korjattavaa suojeltavan kellarin merkintää lukuun ottamatta. Tontilta poistetaan tarpeettomat, vain maatalousmuseota koskevat kaavamääräykset. Nedre Nybackan päärakennus suojellaan kuten aiemminkin, jääkellari suojellaan, lato (99 k-m2) merkitään talousrakennukseksi, jonka saa korvata uudella pienemmällä (80 k-m2) talousrakennuksella.

- *Liikenteelliset vaikutukset*
  Kuuden uuden omakotitalon tuottamat liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset (18 ajon/vrk).

- *Suhde lentomeluun ja tieliikennemeluun*
  Uusi rakentaminen sijoittuu alle Lden 55 dB lentomeluvyöhykkeelle, joten lentomelu ei rajoita asuntorakentamista. Tieliikennemelua vastaan osoitetaan rakentamista ja määrätään rakennettavaksi meluaita.

6. Asemakaavan toteutus

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta, koska maanomistajat eivät saa kaavalla merkittävää hyötyä. Uusi rakennusoikeus on enintään 500 k-m2, mihin ei lasketa talousrakennuksia.

Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa heti, kun kaavamuutos tulee voimaan.

Rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

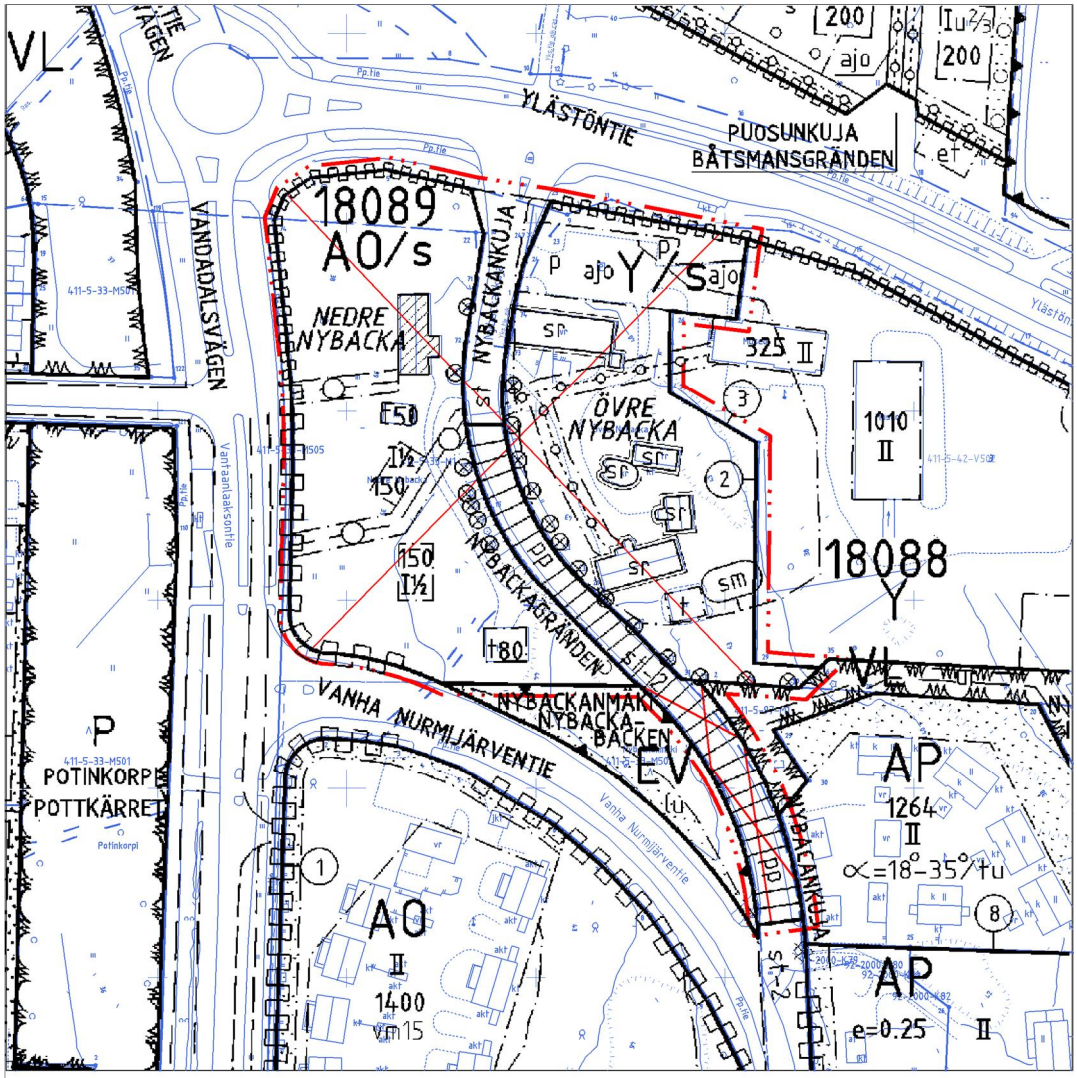
Vantaa 5.6.2017

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Timo Kallaluoto,
timo.kallaluoto@vantaa.fi
Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. 09 8392 2675

Asemakaavan muutosehdotus



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Asemakaavan muutosehdotus, joka oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 21.10. – 19.11.2015

18
VANTAANLAAKSO
VANDADALEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100
18088
ÖVRE NYBACKA
18089
NEDRE NYBACKA
NYBACKANKUJA
NYBACKAGRÄNDEN
Vantaanlaaksontie
Vanha Nurmijärventie
Potinkorpi
Museo
AO
AO/s
Y/s
sr
sm
pp
ajo
p

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002272	5.6.2017	685493 686492, 686493

Vantaan kaupunki
Vantaanlaakso 18

NEDRE NYBACKA

Asemakaavan muutos
Kortteli 18089 ja osa korttelia 18088 sekä katualueet.

Tonttijako
Osa korttelia 18088 ja 18089.

1:2000

Vanda stad
Vandadalen 18

NEDRE NYBACKA

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 18088 och kvarteret 1808 samt gatuområden.

Tomtindelning
Del av kvarteret 18088 och 18089.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
A0	Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
	Kullekin tontille ja rakennusalalle saa rakentaa enintään yhden asunnon.	På varje tomt och byggnadsyta får byggas högst en bostad.
	Alueella on Nedre Nybackan päärakennus ja jääkellari, jotka ovat suojeltuja. Näitä rakennuksia tai tonttia koskevista suunnitelmista on pyydettävä paikallisen museoviranomaisen (kaupunginmuseon) lausunto.	På området finns Nedre Nybackas huvudbyggnad och iskällaren som är skyddade. Om planerna som gäller dessa byggnader eller tomten ska utlåtande av lokal museimyndighet (stadsmuseet) begäras.
	Rakennusten tulee sopia kulttuurihistorialliseen ympäristöön.	Byggnaderna ska anpassas till kulturhistoriskt miljö.
	Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.	I byggnaderna ska användas åstak.
	Uudisrakennuksissa kattomateriaalin tulee olla ruukunpunainen kattotiili.	I nybyggnaderna takmaterialen ska vara av krokrött taktegel.
	Uudisrakennuksissa tulee olla avoräystäät.	I nybyggnaderna ska vara öppna takfot.
	Uudisrakennuksissa ja meluaidassa julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu vaakalaudoitus ja julkisivuvärin punamulta.	I nybyggnaderna och i bullerstaketet fasadmaterialen ska vara av täckmålad vågrät brädfodring och fasadfärgen rödmull.
	Kuistin ja terassin saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.	Kvisten och terrassen får placeras utanför byggnadsytan.
	Talousrakennukset on rakennettava ja niiden harjakorkeus tulee olla vähintään 3,0 metriä.	Ekonomibyggnaderna ska byggas och deras åshöjd ska vara minst 3,0 meter.
	Leikki- ja oleskelupiha tulee suojata Ylästöntietä, Vantaanlaaksontietä ja Vanhaa Nurmijärventietä vastaan rakennuksin tai 2,0 metriä korkealla meluaidalla.	Lek- och vistelsegården ska skyddas mot Övitsbölevägen, Vandadalsvägen och Gamla Nurmijärvivägen med byggnader eller ett 2,0 meter högt bullerstaket.
	Uudisrakennusten ääneneristävyys tulee järjestää rakennusjärjestyksen mukaisesti.	Nybyggnadernas ljudisolering ska ordnas enligt byggnadsförordningen.
	Alueella ei saa käyttää asfalttipäällystettä eikä laatoitusta.	På området får inte användas asfaltbeläggning eller plattorna.
	Autopaikkoja on varattava vähintään asunnot 2 autopaikkaa / asunto	Minimiantalet bilplatser är minst bostäder 2 bilplats / bostad
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för allmänna byggnader.
	Y-korttelia 18088 koskevia määräyksiä:	Bestämmelser som gäller Y-kvarteret 18088:
	Alueella sijaitsee Övre Nybackan kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas pihapiiri. Övre Nybackan päärakennus on suojeltu sisätiloineen.	På området finns Övre Nybackas kultur- och byggnadshistoriskt värdefulla gårdsmiljö. Övre Nybackas huvudbyggnad med interiörer har skyddats.
	Alueella kasvavia suuria puita ja pähkinäpensaita tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina.	Stora träd och hasselbuskar som växer på området skall bevaras och hållas i ett livskraftigt skick.
	Alueella ei saa käyttää asfalttipäällystettä eikä laatoitusta.	På området får inte användas asfaltbeläggning eller plattorna.
	Autopaikat on aidattava vähintään yhden metrin korkuisella tiheällä pensas- tai muulla tarkoituksenmukaisella aidalla.	Bilplatserna ska inhägnas med en högst en meter hög tät häck eller medeller med annat ändamålsenligt staket.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Kokoustilat 1 autopaikka/60 k-m² Toimisto- ja työtilat 1 autopaikka/50 k-m² Näyttelytilat ja varastot 1 autopaikka/150 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Samlingslokaler 1 bilplats/60 m²-vy Kontors- och arbetsutrymmer 1 bilplats/50 m²-vy Utställningsutrymmen och lager 1 bilplats/150 m²-vy
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
——·——·——	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.

	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
①	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.
18	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VANT	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
18089	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
NYBACKANKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
NEDRE NYBACKA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
160	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linjen anger takåsens riktning.
	Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.	Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.
o	Istutettava puu.	Träd som skall planteras.
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.	Område där miljön bevaras.
sm	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.	Områdesdel, där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963).
sr	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.
	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kyläkuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus tai rakennelma. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisesti määrätään, että rakennusta tai rakennelmaa ei saa purkaa. Korjaus-, muutos- tai lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Övre Nybackan päärakennuksen sisätilat suojellaan arvokkaina, vanhoja rakenteita ja rakennusosia tulee säilyttää ja tarpeen mukaan ennallistaa alkuperäisiä materiaaleja hyödyntäen sekä ensimmäisen kerroksen tilajako ja vanhat uunit tulee säilyttää. Toimenpiteistä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	En byggnad eller konstruktion av byggnadshistorisk eller historisk betydelse eller av betydelse med avseende på bevarandet av byabilden. Med stöd av 57 § i markanvändnings- och bygglagen bestäms att byggnaden eller konstruktionen inte får rivas. Reparations-, ändrings- eller tilläggsbyggnadsåtgärderna skall vara sådana att karaktären bevaras hos byggnaden eller konstruktionen som är av betydelse med avseende på stadsbilden. Interiörerna i Övre Nybackas huvudbyggnad skyddas som värdefulla, gamla konstruktioner och byggnadsdelar skall bevaras och vid behov rekonstrueras genom användning av ursprungligt material och rumsindelningen i första våningen och de gamla ugnarna skall bevaras.
st	Suojeltava tie.	Väg som skall skyddas.
	Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tieosuus. Tien nykyinen linjaus ja luonne tulee säilyttää. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Del av område inom viken ett lokalhistoriskt betydelsefullt vägavsnitt är beläget. Vägens nuvarande dragning och karaktär skall bibehållas. Angående områdets byggnads- och skötselplaner skall utlåtande av den lokala museimyndigheten skaffas.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING nad med interiörer har skyddats.
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	19.05.2017
Kaavan nimi	002272 Vantaanlaakso 18 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	30.07.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002272
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5866	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,5866

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	**1,5866**	**100,0**	**1120**	**0,07**	**0,0000**	**339**
A yhteensä	0,7330	46,2	1120	0,15	0,0000	887
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6174	38,9	0		0,0000	-548
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2362	14,9	0		0,0000	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	**7**	**853**	**1**	**22**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,5866**	**100,0**	**1120**	**0,07**	**0,0000**	**339**
A yhteensä	0,7330	46,2	1120	0,15	0,0000	887
AO	0,7330	100,0	1120	0,15	0,0000	887
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6174	38,9	0		0,0000	-548
Y	0,6174	100,0	0		0,0000	-548
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2362	14,9	0		0,0000	0
Kadut	0,0778	32,9	0		0,0090	0
Kev.liik.kadut	0,1584	67,1	0		-0,0090	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**7**	**853**	**1**	**22**
Asemakaava	7	853	1	22

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / TKA

ASEMAKAAVAMUUTOS 002272
NEDRE NYBACKA
18 VANTAANLAAKSO
LAUSUNNOT JA VASTINEET
5.6.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002272 / Nedre Nybacka, Vantaanlaakso.
Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	Nybackan kylätontti on huomioitu. Nybackankujan (entisen Vanhan Nurmijärventien) suojeltu tieosuus on huomioitu. Kaavassa korjataan virhe ja suojellaan Övre Nybackan oikea kellari. Suojeltavat rakennukset tarvitsevat yksilöidymmät määräykset. Nedre Nybackan lato on jätetty museon esityksen vastaisesti ilman suojelumerkintää, mikä mahdollistaa sen purkamisen. Vaikutuksia maisemaan on arvioitu riittävästi. Suurin vaikutus kohdistuu pihapiiriin. Rakennusten perinteinen väri on punamulta.	Rakennusten ja meluaitojen julkisivuväriksi punamulta. Nedre Nybackan kortteliin on lisätty meluaita ja talousrakennuksia.
NRO 2 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä rakennetun vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.	–

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto

”Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002272. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Asemakaava koskee Nedre Nybackan tilan pihapiiriin tulevaa uudisrakentamista. Övre Nybackan kiinteistö on otettu mukaan asemakaavamuutokseen, koska voimassa olevassa asemakaavassa on suojelumerkintä väärän rakennuksen kohdalla ja nyt virhe oikaistaan. Kaupunginmuseo on lausunut mielipiteensä asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointivaiheessa 30.7.2015 ja tuonut esiin alueen kyläkuvallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on antanut Museovirasto 31.8.2015.

Museovirasto on lausunnossaan todennut, että kaavamuutosalueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Mårtensby (Martinkylä) Nybacka (mj rek 1000001740). Lisäksi lausunnossa todetaan, että mikäli muuttuvaa maakäyttöä suunnitellaan muinaisjäännösalueelle, tulee tuolloin olla yhteydessä Vantaan kaupunginmuseoon. Asemakaavaehdotuksessa rakennuspaikat on sijoitettu muinaisjäännösalueen ulkopuolelle ja muinaisjäännös on merkitty asianmukaisesti kaavakarttaan. Vantaan kaupunginmuseolla ei näin ollen ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta arkeologisen perinnön osalta.

Kaupunginmuseo on esittänyt mielipiteessään, että kaava-alueella sijaitsevan historiallisen tielinjauksen (Vanha Kaarelantie - Vanha Nurmijärventie) suojelua tulee jatkaa. Tie on merkitty asemakaavaehdotuksessa merkinnällä st ja siihen liittyy kaavamääräys, joka on riittävä historiallisen linjauksen säilymisen kannalta.

Kaavassa on huomioitu Övre Nybackan kellarin suojelua koskeva virhe ja suojelumerkintä on ehdotuksessa oikean rakennuksen kohdalla.

Museo on esittänyt olemassa olevien rakennusten suojelumerkintöjen ja -määräysten ajantasaistamista uusimman inventointitiedon mukaisiksi (VAARI-inventointi 2013), sekä sisällyttämään suojelun piiriin Nedre Nybackan ladon ja perunakellarin (jääkellarin).

Asemakaavaehdotuksessa kaikki suojeltavat rakennukset Övre Nybackan päärakennusta lukuun ottamatta on suojeltu samalla suojelumääräyksellä, eikä rakennusten ominais- ja erityispiirteet tule näin huomioiduksi asemakaavassa. Tulevien korjaustöiden ohjauksessa yksilöidyimmät määräykset olisivat tarpeelliset, koska esimerkiksi alkuperäisyysarvot ovat hyvin eri tasoisia eri rakennuksissa. Länsi-Vantaan osalta valmistuneen VAARI-inventoinnin tietoja ei ole hyödynnetty asemakaavan määräyksiä laadittaessa.

Nedre Nybackan lato on jätetty museon esityksen vastaisesti ilman suojelumerkintää. Voimaan astuessaan uusi asemakaava mahdollistaa rakennuksen purkamisen ja näin ollen maatilahistoriasta kertova rakennus on vaarassa hävitä alueelta. Museo pitää tärkeänä, että uudisrakentamisen myötä tiivistyvässä ympäristössä säilyy historiallista kerroksisuutta sekä menneestä agraarielämästä todistavaa rakennuskantaa. Näin ollen museo esittää edelleen, että lato sisällytetään suojeltavien rakennusten joukkoon.

Kaavoitettava alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja Vantaan yleiskaavan kyläkuvallisesti arvokkaalla alueella. Alueella on arvioitu olevan maisemakuvallisesti merkittävä rakennusryhmä puutarhoineen (Muukka, Mäkynen.

Kulttuurimaisemaselvitys. Vantaan kaupunkisuunnittelu 2005). Näistä arvoista johtuen kaupunginmuseo on esittänyt mielipiteessään, että asemakaavatyön yhteydessä tehtäisiin selvitys uudisrakentamisen vaikutuksesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Museon näkökulmasta asemakaavan vaikutuksia maisemaan on avattu kaavaselostuksessa riittävällä tarkkuudella.

Selostuksessa olevien tietojen pohjalta voidaan uudisrakentamisen vaikutuksesta tehdä seuraavia johtopäätöksiä: uudisrakennuksista kaksi paikkaa ovat jo voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Näiden lisäksi on neljä uutta rakennuspaikkaa. Kaavan toteutuessa alue tulee täydentymään siten, että vanhojen maatilojen avarat pihat tulevat muuttumaan esikaupunkimaisemmaksi.

Vantaanjoen valtakunnallisesti arvokkaalta maisema-alueelta ei ole tällä hetkellä suoraa näköyhteyttä kaavamuutosalueen tonteille, koska alueella kasvaa runsaasti puustoa. Lisäksi alueen koillispuolella sijaitseva Stenbackan alue on metsäistä ja sinne on kaavoitettu uudisrakennuksia, jotka peittävät näkymää Martinpellon ja Vantaanjoen suunnasta. Puustoa on merkitty säilytettäväksi Nedre Nybackan päärakennuksen itäpuolelta.

Suurin vaikutus uudisrakentamisesta ei kohdistu suurmaisemaan, vaan vanhan tilan pihapiiriin. Puutarhahistorialliset arvot tulevat muutoksessa heikkenemään. Vanhaan pihapiiriin sopeutumista voisi kuitenkin parantaa siten, että uudisrakennukset sovitettaisiin värinsä puolesta paremmin vanhaan rakennuskantaan. Perinteinen väri pihapiirin rakennuksissa on punamulta. Kaavaehdotuksessa uudisrakennusten väriksi on määrätty keltainen.”

Vastine

Suojeltavia rakennuksia koskee seuraava kaavamääräys:
”Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kyläkuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus tai rakennelma. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisesti määrätään, että rakennusta tai rakennelmaa ei saa purkaa. Korjaus-, muutos- tai lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Övre Nybackan päärakennuksen sisätilat suojellaan arvokkaina, vanhoja rakenteita ja rakennusosia tulee säilyttää ja tarpeen mukaan ennallistaa alkuperäisiä materiaaleja hyödyntäen sekä ensimmäisen kerroksen tilajako ja vanhat uunit tulee säilyttää. Toimenpiteistä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.”

Lisäksi AO-kortteleita koskevat seuraavat kaavamääräykset:
”Alueella on Nedre Nybackan päärakennus ja jääkellari, jotka ovat suojeltuja. Näitä rakennuksia tai tonttia koskevista suunnitelmista on pyydettävä paikallisen museoviranomaisen (kaupunginmuseon) lausunto.”
”Rakennusten tulee sopia kulttuurihistorialliseen ympäristöön.”

Maanomistajan mukaan jääkellarissa on säilytetty joesta nostettua jäätä, ei perunoita. Kivikellarissa ei ole ilma-aukkoa. Kellari suojellaan samalla tontilla päärakennuksen kanssa.

Latoa ja jääkellaria lukuun ottamatta tilan kaikki talousrakennukset ovat hävinneet. Uudisrakentamisen myötä lato tulee jäämään irralleen muusta pihapiiristä eikä jäljellä ole peltoja, joilta kerättyä heinää varten lato on rakennettu. Lato on rakennettu kalliota vasten, johon kerääntyy lunta, on kevyesti perustettu, maapohjainen, alaosaltaan lahonnut, lämmöneristämätön ja osin läpinäkyvä (raot), joten maanomistajan mukaan rakennuksella ei ole suurta käyttöarvoa uuden omakotitalon talousrakennuksena. Lisäksi ladon ajoramppi suuntautuu Nybackankujalle, joka on tällä kohdalla muutettu kevyen liikenteen kaduksi eikä ajosillalle ole siten jäljellä ajoyhteyttä. Maanomistaja vastustaa ladon suojelemista, koska ei näe sille käyttöarvoa. Asemakaava säilyy tällä kohdalla ennallaan siten, että lato voidaan

säilyttää tai sen paikalle voidaan rakentaa uusi nykyistä pienempi 80 k-m2:n kokoinen talousrakennus. Nykyinen lato on noin 99 k-m2.

Uudisrakennusten keltainen väri liittyi muuhun vastaavaan uudisrakentamiseen Martinkylän vanhoilla tiloilla. Vaihtoehtona ollut punainen väri liittyy Övre Nybackaan. Koska Nedre Nybackan uusi omistaja on vaihtamassa päärakennuksen värin vihreästä punaiseksi, niin myös uudisrakennukset voivat olla punaisia.

Kaavamuutoksesta on neuvoteltu MRA 32 §:n mukaisesti Nedre Nybackan uuden omistajan Seppo Leppälän sekä kaupunkisuunnittelun/Kallaluoto, rakennusvalvonnan/Suokas ja kaupunginmuseon/Vuojolainen kesken 22.9.2015. Nedre Nybackan päärakennuksen julkisivuväriksi muutetaan punamulta ja tontille lisätään talousrakennus 40 k-m2 sauna- ja työtiloja varten, jolloin saunatilat voidaan siirtää pois päärakennuksen kellarista. Aiempi saunarakennus on jäänyt Vantaanlaaksontien alle.

Nedre Nybackan päärakennus on saanut rakennusluvan ja kunnostustyöt on aloitettu.

Katja Hopiavuori ja Ari-Pekka Hopiavuori ovat asianosaisina, kaavamuutoksen mukaisesta tontista esisopimuksen tehneinä, antaneet kaupunginmuseon lausuntoon seuraavan vastineen 1.12.2015:

> ”Koskien 1950-luvulla rakennettua latoa Vantaan kaupunginmuseo ei ole lausunnossaan tuonut esille mitään uutta, mikä oli tuotu esille ennen kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousta 14.9.2015, missä pöytäkirjaan on kirjattu seuraavaa:
>
> "Kaupunginmuseo haluaa suojella myös ladon, joka on omistajan mukaan 1950-luvulta eikä 1900-luvun alusta ja jää erilleen päärakennuksesta uuden omakotitalon pihapiiriin. Kaavamuutos suosii ladon säilymistä, koska sille on merkitty voimassa olevan asemakaavan mukainen 80 k-m2rakennusala, joka on pienempi kuin nykyinen rakennus (99 k-m2). Kaava ei kuitenkaan estä ladon korvaamista uudella talousrakennuksella."
>
> Lato sijaitsee tontilla talousrakennuksen paikalla, tämä tarkoittaa sitä, että lato olisi ainut paikka jossa voimme säilyttää autoa. Tällä hetkellä lato on hyvin huonossa kunnossa ja vuosien saatossa sitä on korjattu toisarvoisesti. Ensimmäisen kerroksen lattiat on niin huonot, että ne pitää purkaa ja tehdä uudestaan huomioiden nykyiset vaateet jne.
>
> Koska lato ei täytä autotallin kriteereitä se pitäisi peruskorjata mikä toisi kohtuuttomat kustannukset vs saavutettu lopputulos. Lato on aikoinaan rakennettu yleishyödylliseksi rakennukseksi palvelemaan maataloutta, joten rakennuksen rakenteet ovat tehty eritasoisesti kuin varsinaiset rakennukset. Jos ladon rooli olisi autotalli tai vastaava lämmin talousrakennus, niin olemassa olevan ladon muuttaminen varsinaiseksi rakennukseksi olisi hyvin kallis operaatio, sillä rakennuksen rakenteet ja sen fasiliteetit tulee tehdä lähes uudestaan (öljynerotus kaivot + viemäriputket, salaojat, routaeristeet, rungon ja kattotuolien vahvistaminen, katto ja julkisivuverhouksen uusimiset ja lisäksi talotekniikka).
>
> Katsomme ehdottomasti järkevimmäksi tehdä kaava noudattaen uusi rakennus, joka ulkoisesti muistuttaa nykyistä latoa ja palvelee autotallina sekä talousrakennuksena ja täyttää kaikki nykyrakennusten vaatimukset.

Ehdotamme että yllämainitut asiat huomioiden lato merkitään kaavaan rakennusalana, jolle annetaan nykyinen 80 k-m2 rakennusoikeus. Tämä mahdollistaa joko 1950-luvun ladon säilyttämisen tai korvaamisen uudella ladon visuaalista ilmettä muistuttavalla talousrakennuksella.”

Katja ja Ari-Pekka Hopiavuoren vastine on lähetetty kaupunginmuseon vastattavaksi 2.12.2015. Vastausta ei saatu.

Maanomistajat, joita muutokset koskevat, on kuultu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 § mukaisesti erikseen 27.4. – 16.5.2016 ja 16.5.2017.

Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu 8.2.2017 ja 10.5.2017.

Tarkistukset

Nedre Nybackan kortteliin on lisätty meluselvityksen perusteella meluaita ja joitakin talousrakennuksia.
Julkisivujen ja meluaidan väriksi muutetaan punamulta.

37 § Asemakaavan muutos 001925 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen keskusta

VD/4405/10.02.04.01/2016
HP/TLA/JOR/AOL/SRU/ET/JB

Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään tehokkaiden, korkeatasoisten ja omaleimaisten keskustakortteleiden rakentamista Myyrmäen keskustaan Paalutorin pohjoispuolelle ja Paalukylänpuiston reunalle. Kolmeen kortteliin sijoittuu asuntoja sekä liike- ja palvelutiloja. Kilterin koulun ja päiväkodin sekä Myyrmäkitalon tonttien asemakaavat ajantasaistetaan. Asemakaavan yhteydessä laaditaan julkisen ulkotilan yleissuunnitelma keskusta-alueelle.

Asemakaavamuutosluonnos koskee kortteleita 15403 ja 15406, 15422 ja 15423 sekä osaa korttelista 15511 sekä katu-, tori- ja virkistysalueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki.
Muutosluonnos koskee kumoutuvassa asemakaavassa 15403, 15404 ja osa korttelia 15406 ja 15511 sekä katu-, tori- ja virkistysalueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos (luonnos) koskee kortteleita 15403, 15406, 15422, 15423 ja osaa korttelista 15511 kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Alue sijaitsee Myyrmäen keskustassa.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Kaupunki omistaa alueen kiinteistöt.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS), Myyrmäki-liike, Asoasunnot Uusimaa Oy ja Citycon Oy sekä suunnittelijakonsultteina arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, WSP Finland Oy ja Trafix Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutosluonnoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C), jolle voi rakentaa toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja ja keskustaan soveltuvia työpaikkoja, sekä tehokasta asuntoaluetta (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja ja sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutosluonnoksen lähtökohtana on Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneet ehdotukset, joiden pohjalta asemakaavan muutosluonnoksen suunnittelu aloitettiin.

Asemakaavalla tehostetaan Myyrmäen keskustan maankäyttöä. Keskustan korttelialueiden rakentamisen määrä kasvaa, samoin kerroskorkeudet. Asumisen osuus lisääntyy verrattuna nykyiseen asemakaavaan kun Paalutorin varren yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja sen pohjoispuolella oleva liikerakennusten korttelialue (AL) muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) sekä Paalukylänpuiston reunaan tulee uusi asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Kaavassa uutta asumista esitetään 35 000 k-m^2. Asuinkerrostalojen katutasoon tulee liike-, myymälä- ja ravintolatilaa vähintään 2 600 k-m^2, joka avautuu torialueille ja jalankululle ja pyöräilylle varatuille kaduille (pp). Osa kivijalkaliiketiloista on yksikerroksisia ja niiden päälle tulee asukkaiden oleskelupiha. Asuinkortteleiden keskellä olevat pihat merkitään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH). Asuinkerrostalojen korttelialueilla sovelletaan autopaikkanormia: 1 ap/130 k-m2. Korttelissa 15403 tontilla 2 sallitaan opiskelija-asuminen. Opiskelija-asunnoille tulee varata 10 autopaikkaa Myyrmäen keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Väliaikainen maanpäällinen pysäköinti, joka on sijoittunut rakentamattomille korttelialueille, siirtyy keskustan yleisiin, vajaakäyttöisiin pysäköintilaitoksiin. Uusien asuinkerrostalokortteleiden parkkipaikat tulevat kortteleiden ja katu- ja torialueiden alle maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Torikauppiaita varten varataan maantasopysäköintiä.

Paalutori säilyy nykyisen kokoisena tapahtuma- ja kauppatorina. Paalutorin pohjoispuolelle tulee uusi toiminnallinen aukio, Ruukkutori, jossa Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun kevyt liikenne kohtaavat. Paalukylänpuistoa kehitetään monipuolisena ulkotilana ja avokallion lakialue säilytetään.

Kilterin koulun tontin asemakaava ajantasaistetaan, merkintä muuttuu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YOS) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), tonttitehokkuus e=0,50 ja suurin kerrosluku (III) säilyvät. Myyrmäkitalo saa uuden korttelinumeron, sillä uusi jalankulkuun ja pyöräilyyn osoitettu katualue Artsinpolku erottaa tontin omaksi korttelialueeksi.

Keskustan suunnittelun yhtenä merkittävä kriteerinä on ollut asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Kortteleihin tulee asuntoja eri rahoitusmuodoilla: omistusasumista (54,9 % asuinkerrosalasta), vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (28,6 %), valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille (14,3 %) ja asumisoikeusasuntoja (5,7 %).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 29.4.2016, jolloin Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tuloksen mukainen suunnittelu aloitettiin. Kaavoitus on tullut vireille 8.3.2008 kaavamuutoksena numerolla 001925.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta. Kilpailuehdotuksista, jotka olivat nähtävillä 8.–22.9.2015, saatiin 176 kpl kirjallista palautetta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (35 000 k-m^2, n. 650 asuntoa) ja liiketilaa (vähintään 2 600 k-m2).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus, joka tehdään kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosluonnos 001925 ja luonnos tonttijaosta sekä tonttijaon muutoksesta, 15 / Myyrmäki / Myyrmäen keskusta.
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 24.10.2016 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosluonnos 001925 ja luonnos tonttijaosta sekä tonttijaon muutoksesta, 15 / Myyrmäki / Myyrmäen keskusta, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosluonnos ja luonnos tonttijaosta sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 9.11.–8.12.2016. Tänä aikana jätettiin kaksi mielipidettä. AS Oy Vantaan Kaarenhavun (Liesikuja 6) mielipiteessä esitettiin, että suunnittelussa tulisi Puistotornin osalta palata kuusikerroksiseen asuintaloratkaisuun. Toisessa mielipiteessä toivottiin keskustakortteleihin yli 55-vuotiaille tarkoitettua asumisoikeusjärjestelmällä toteutettua senioritaloa.

Mielipiteiden johdosta tehdyt muutokset
Kahden tornitalon kerrosten määrää on vähennetty. Korttelin 15422 puistotornissa kerroksia on XII (luonnoksessa XIV) ja korttelin 15403 tornitalossa kerroksia on XV (luonnoksessa XVI). Kerroskorkeudet alleviivataan, eli ne tulee toteuttaa kaavassa osoitetulla kerrosluvulla.

Muu osallistaminen
Keskustan uudistumisesta tehtiin myös 3-D malli, esittelyvideo sekä julkaistiin 3-D-peli julkisen ulkotilan yleissuunnitelmasta. Pelissä pystyi liikkumaan uudistuvalla keskusta-alueella ja siinä sai antaa mielipiteen mm. katupinnoitteista ja -valaisimista 28.2.2017 asti. Vastauksia tuli 109 kappaletta. Asukkaiden mielipiteitä Myyrmäen keskustasta ja sen kehittämisestä kerättiin lisäksi Mun Myrtsi -mobiilisovelluksen kautta 1.9.–30.11.2016. Keskustan uudistumista esiteltiin myös mm. Paalutorilla olleessa Kontissa 1.–9.9.2016, taiteiden yö -tapahtumassa, nuorille järjestetyssä pelipajassa, Myyrmäen eläkeläisten tilaisuudessa ja Myyrmannin tapahtumissa.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 24.10.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunto pyydettiin yhdeksän ja saatiin viisi kappaletta seuraavilta tahoilta: Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Vantaan Energia/ Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymällä (HSY), Vantaan kaupunginmuseo, Myyrmäki-liike.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset
Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on muutettu siten, että ne takaavat Kilterin kouluun liittyvien arvojen suojelemisen asemakaavassa (Vantaan kaupunginmuseo) sekä mahdollistavat Iskospolun varrella asuntoja, liike- ja työtiloja sekä niiden yhdistelmiä (Myyrmäki-liike). Lausuntojen johdosta kaavaselostusta on täydennetty mm. Kilterin koulun kulttuurihistoriallisten arvojen, vesihuolto- ja viemäriverkoston, muuntamoiden sekä liikenne- ja ratamelun osalta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 2.2.2017 suunnittelualueen laajetessa.
Suunnittelualueeseen otettiin mukaan Ruukkutorin pysäköintilaitos korttelissa 15421 ja radan itäpuolella olevat autopaikkojen korttelialueet korttelissa 15413 sekä liikennealueita. Mielipiteet suunnittelualueen laajentamista koskien pyydettiin 17.2.2017 mennessä (MRL 62 §). Kirjallisia mielipiteitä ei tullut.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 15403, 15406, 15422 ja 15423 sekä osaa korttelista 15511, 15413, 15421 sekä katu-, tori-, rautatie-, virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki (kumoutuvan asemakaavan kortteleita 15403, 15404, 15406 ja osaa korttelia 15511, 15513, 15521 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki).
Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 15422 ja 15423 kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Keskeiset muutokset:
- Asuinrakentamista esitetään 33 400 k-m^2 ja liiketilaa 2 600 k-m^2, yhteensä 36 000 k-m^2.
- Kahden tornin kerrosten lukumäärä laskenut (XIV > XII, XVI > XV). Korttelin 15406 tornissa XVI-kerrosta.
- Tornien ja I-kerroksisten liiketilojen kerrosten lukumäärä alleviivataan.
- Asuntojakauman osuus: omistusasumista (54,6 % asuinkerrosalasta), vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (24,4 %), valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille (15 %) ja asumisoikeusasuntoja (6 %).
- Kilterin koulun suojelu sr-merkinnällä ja siihen liittyvällä määräyksellä
- Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkistettu.
- Tontin rajoja on tarkistettu, kortteleissa 15403 ja 15406 on ohjeelliset tontinrajat.
- Suunnittelualueen laajennus (Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys 2.2.2017).

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta. Kaupunki tulee myymään tontit tonttivarausten perusteella Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajille.

Seuraavat kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.10.2016 § 16 ja kaupunginhallituksen 24.10.2016 § 32 liitteinä olleet asiakirjat ovat nähtävillä kokouksessa:
- Myyrmäen keskustan ilmastovaikutusten arviointi / 001925
- Myyrmäen keskustan tuulisuusselvitys / 001925
- Myyrmäen keskustan pysäköintiselvitys / 001925

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.3.2017 päivätty asemakaavan muutosehdotus 001925 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 15 / Myyrmäki/ Myyrmäen keskusta,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja ilmoitti selostukseen tehdyistä täsmennyksistä ja liitekuvan päivityksestä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.3.2017 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.3.2017 päivätty asemakaavan muutosehdotus 001925 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 15 / Myyrmäki/ Myyrmäen keskusta, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Susanna Bruun poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 5.4.–4.5.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 20.3.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei pyydetty, sillä lausunnot pyydettiin asemakaavamuutosluonnoksesta.

Tehdyt tarkistukset
Artsinpolkua on levennetty, Paalukylänpuistoon on lisätty puuttunut ohjeellinen leikkikenttämerkintä (vk), maanalaista pysäköintiä sallitaan Myyrmäenraitin alla (kaavamääräys) sekä teknisinä korjauksina Iskospolun ja Kilterinkoulun kortterirajan suoristaminen kiinteistörajan mukaan ja Liesikujan katualuemerkinnän lisääminen kaavakarttaan. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu mm. kaavakarttaan ja määräyksiin tehtyjen tarkistuksen vuoksi ja päivitetty liitekuvia.

Lisäksi korjataan kaavakartan otsikko: **Asemakaavan muutos koskee** kortteleita 15403, 15406, 15422 ja 15423 sekä osaa kortteleista 15413, 15421, 15511 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki (kumoutuvan asemakaavan kortteleita 15403, 15404, 15406 ja osaa kortteleista 15413, 15421, 15511, sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki).

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 15422 ja osaa korttelia 15423 kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001925 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäen keskusta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 37

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) tehdä esitetyt tarkistukset, ja
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001925 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäen keskusta.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Susanna Bruun poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 5.6.2017

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675
asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, puh. 8392 6528
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

001925 MYYRMÄEN KESKUSTA

MYYRMÄKI

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 5.6.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 001925. Kaavoitus on tullut vireille 29.4.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee kortteleita 15403, 15406, 15422 ja 15423 sekä osaa kortteleista 15413, 15421, 15511 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki (kumoutuvan asemakaavan kortteleita 15403, 15404, 15406 ja osaa kortteleista 15413, 15421, 15511, sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

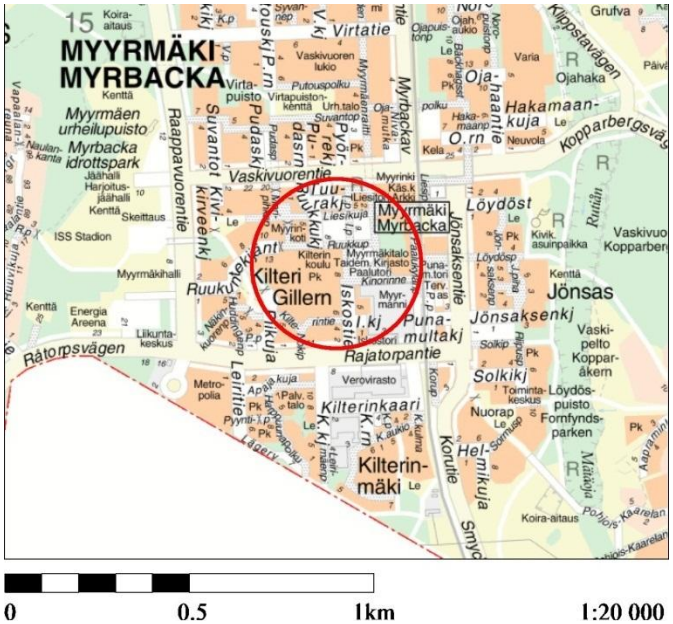
koskee korttelia 15422 ja osaa korttelia 15423 kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tehokkaiden, korkeatasoisten ja omaleimaisten keskustakortteleiden rakentaminen Myyrmäen keskustaan Paalutorin pohjoispuolelle ja Paalukylänpuiston reunalle. Kolmeen kortteliin sijoittuu asuntoja sekä liike- ja palvelutiloja. Kilterin koulu suojellaan. Kilterin koulun ja päiväkodin, Myyrmäkitalon, Ruukkukujan pysäköintilaitoksen ja terveysaseman vieressä olevien pysäköintialueiden asemakaavat ajantasaistetaan. Asemakaavan yhteydessä laaditaan julkisen ulkotilan yleissuunnitelma keskusta-alueelle.

Kaupunki tulee myymään tontit tonttivarausten perusteella Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajille.

Kaavan laatija: asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, Vantaan kaupunki;
anne.olkkola@vantaa.fi, puh. 09-839 26528.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Myyrmäen keskustassa juna-aseman vieressä, kauppakeskus Myyrmannin ympärillä. Suunnittelualue rajautuu etelässä Myyrmannin kauppakeskukseen ja Rajatorpantiehen, lännessä Kilterin koulun ja päiväkodin tontin rajoihin ja Iskospolkuun, pohjoisessa Liesikujaan sekä idässä Paalukylänpuiston rajoihin, Myyrmäen asemaan ja Jönsaksentiehen. Suunnittelualueeseen sisältyy myös Ruukkukujan pysäköintilaitos.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Myyrmäen keskustan suunnittelu on ollut kaupunkisuunnittelun työohjelmassa vuodesta 2006 lähtien ja kaavatyö on käynnistynyt vuonna 2008 kaavamuutoksena numerolla 001925. Aikaisempi viitesuunnitelma on ollut nähtävillä 13.6. – 21.8.2012 ja aikaisempi asemakaava-ehdotus on ollut nähtävillä 16.1. – 14.2.2013. Näihin liittyen on järjestetty osallistumiset: 6.3. – 25.4.2008, 12.7. – 31.8.2012.
- Myyrmäen keskustan kehittämisestä järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 – 31.3.2015.
- Kilpailuehdotukset olivat nähtävillä 8.-22.9.2015 ja niihin liittyen järjestettiin osallistuminen 21.8. – 22.9.2015.
- Asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi otettiin kilpailun voittajatyöt ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 29.4.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 17.6.2016 mennessä (MRL 62 §).
- Hankkeeseen liittyen järjestettiin kaupunkisuunnitteluseminaari 17.5.2016 ja asukastilaisuus 8.6.2016. Asukkaiden mielipiteitä kerättiin myös karttapohjaisella nettikyselyllä 9.5.– 17.6.2016.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 ja kaupunginhallitus 24.10.2016 hyväksyivät asemakaavamuutosluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 9.11.-8.12.2016 sekä pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asukastilaisuus pidettiin 2.11.2016 Kilterin koululla ja 13.12.2016 Liesikuja 6:n asukkaille.
- Keskustan suunnitelmasta tehtiin 3-D malli, esittelyvideo sekä julkaistiin 3-D peli julkisen ulkotilan yleissuunnitelmasta. Pelissä sai antaa mielipiteen mm. katupinnoitteista ja -valaisimista 28.2.2017 asti.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 2.2.2017 suunnittelualueen laajetessa. Suunnittelualueeseen otettiin mukaan Ruukkutorin pysäköintilaitos korttelissa 15421 ja radan itäpuolella olevat autopaikkojen korttelialueet korttelissa 15413 sekä liikennealueita.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 ja kaupunginhallitus 20.3.2017 hyväksyivät asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti sekä pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 5.4.-4.5.2017.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
2.2 Suunnittelutilanne 13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 18
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 18
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 18
3.3. Asemakaavan tavoitteet 23
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 24
4. Asemakaavaehdotuksen kuvaus 26
4.1 Kaavan rakenne 26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 27
4.3 Aluevaraukset 28
4.4 Kaavan vaikutukset 31
4.5 Ympäristön häiriötekijät 36
4.6 Nimistö 37
5. Asemakaavaprosessi ja kaavan toteutus 37
6. Kaavatyöhön osallistuneet 37
7. Asemakaavan seurantalomake 40
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 42
9. Muu suunnitelma-aineisto 49

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemapiirros, alueleikkauksia ja -julkisivuja, havainnekuvia, varjotutkielmia, Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 28.2.2017
- Kiinteistömuuntamoiden sijainnit, Vantaan Energia, 11.1.2017
- Korttelipihat ja julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, WSP Oy, 6.3.2017
- Pelastusreitit (ajouratarkastelu), WSP Oy, 11.1.2017
- Liikenteen yleissuunnitelma, katupoikkileikkauksia, 23.9.2016, WSP
- Tekninen tilavaraustarkastelu (asemapiirros ja poikkileikkaukset), 22.9.2016, WSP
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, 18.5.2017

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Myyrmäen keskustan pysäköintiselvitys, 31.8.2016, Trafix Oy
- Myyrmäen keskustan julkisten ulkotilojen Ja korttelipihojen tuulisuusselvitys, 17.5.2016, WSP
- Ilmastovaikutusten arviointi, 23.9.2016, Vantaan kaupunki
- Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 – 31.3.2015, kilpailuohjelma, arvostelupöytäkirja ja kaupunginhallituksen päätös kilpailun voittajasta 14.12.2015, Vantaan kaupunki
- Julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, 13.3.2017, WSP

1. TIIVISTELMÄ

Taiteilijan näkemys.

Myyrmäen keskustaa on rakennettu 1970-luvulta, mutta alue on jäänyt keskeneräiseksi. Alueelle on rakennettu 1980–90 -luvuilla kauppakeskus Myyrmanni, Myyrmäkitalo, Kilterin koulu, vanhainkoti Myyrinkoti, kauppakeskus Isomyyri ja Ruukkukujan pysäköintitalo. Keskellä on rakentumattomia tontteja, jotka ovat väliaikaisesti toimineet pysäköintialueina, sekä Paalutori ja Paalukylänpuisto. Paalutori toimii kauppatorina sekä markkina- ja tapahtumapaikkana. Rakentaminen sijoittuu nykyiseen keskustaan, joten kaavamuutos vahvistaa Myyrmäkeä aluekeskuksena.

Yleiskaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta C, jolle voi rakentaa toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja ja keskustaan soveltuvia työpaikkoja, sekä tehokasta asuntoaluetta A1, jolle

saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja ja sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueita on varattu liikerakennuksille, yleisille ja opetus- ja sosiaalitointa palveleville rakennuksille, autopaikkojen korttelialueiksi, kaduiksi, rautatiealueeksi, toriksi ja puistoksi. Suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat II½ - IV.

Asemakaavamuutoksessa väliaikaisina pysäköintialueina toimineille rakentamattomille tonteille sekä Paalukylänpuiston reunaan esitetään kolmea keskustamaista asuinkorttelia (AK), joihin sijoittuu XII-XVI -kerroksiset asuintornit ja I-kerroksiset liiketilat sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Kahteen umpikortteliin sijoittuu lisäksi enintään kahdeksan kerroksisia asuinkerrostaloja sekä kivijalkaan liike- ja palvelutiloja sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Korttelipihat merkittään asumista palveleviksi yhteiskäyttöisiksi korttelialueiksi, AH. Asuinrakentamista tulee yhteensä 33400 k-m^2 ja liike- ja palvelutilaa 2600 k-m^2. Asukaspysäköinti tulee kortteleiden alle.

Paalutori säilyy avoimena tori- ja tapahtumatilana. Paalutorin reunaan tulee uusien kortteleiden myötä kivijalkaliiketilaa. Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun risteykseen tulee uusi kivijalkaliiketilojen rajaama aukio, Ruukkutori. Aukioita, Paalukylänpuistoa ja katualueita suunnitellaan kaavatyön yhteydessä tehtävällä julkisten alueiden yleissuunnitelmassa.

Kilterin koulun ja päiväkodin sekä Myyrmäkitalon tonttien asemakaavat ajantasaistetaan ja ne merkitään yleisten rakennusten korttelialueiksi, Y. Kilterin koulu suojellaan sr-kaavamerkinnällä ja siihen liittyvällä kaavamääräyksellä.

Yleinen pysäköinti, joka on sijoittunut väliaikaisesti Paalutorin pohjoispuolelle maantasoon, siirtyy keskustan muihin yleisiin vajaakäyttöisiin pysäköintilaitoksiin. Torikauppiaita varten varataan maantasopysäköintiä. Korttelissa 15403 Iskospolkuun rajautuvalle tontille sallitaan opiskelija-asuminen. Opiskelija-asuntoihin ei osoiteta autopaikkoja, vieraspaikkoja tulee varata 10 kappaletta Ruukkukujan yleiseen pysäköintilaitokseen korttelissa 15421. Muualla asuinkortteleissa sovelletaan autopaikkanormia: 1 ap/130 k-m^2.

Ruukkukujan pysäköintilaitoksen ja radan itäpuolella terveysaseman korttelissa olevien autopaikkojen korttelialueiden (LPA) sekä rautatiealueella olevalle yleisen pysäköintialueen (lp) käyttötarkoitukselle ei esitetä muutoksia. Niiden kaavamerkinnät tarkistetaan, jotta ne vastaavat uusia korttelinumeroita.

Keskustan suunnittelun yhtenä merkittävä kriteerinä on ollut asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Kortteleihin tulee asuntoja eri rahoitusmuodoilla: omistusasumista (54,6% asuinkerrosalasta), vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (24,4%), valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille (15%) ja asumisoikeusasuntoja (6%).

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on 15 800 asukkaan kerrostalovaltainen kaupunginosa ja lähes 54 000 asukkaan aluekeskus. Myyrmäki sijaitsee Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Liikenneyhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat erinomaiset.

Ilmakuva 2015, Vantaan kaupunki. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu entiseen viljelysmaisemaan. Nykyisen Liesikujan kohdalla oli aiemmin Mätäojaan laskeva puro ja viljelty purolaakso sen ympärillä. Asutus on muokannut maisemaa kivikaudelta asti. Paalukylänpuistoa ja Kilterin koulun ja päiväkodin tontin metsikköä lukuun ottamatta keskustassa ei ole enää havaittavissa alkuperäistä luonnonmaisemaa. Puisto on maaperältään hiekkaa ja kalliota, eteläosassa moreenia. Keskusta-alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Kuivatus on alueella hoidettu hulevesiviemäröinnillä. Hulevesiviemärit purkavat Myyrmäen itäpuolella Mätäojaan, jonka ympäristö on kasvistollisesti ja eläimistöllisesti arvokasta aluetta. Mätäoja laskee Helsingin Isossa Huopalahdessa mereen. Kaava-alue on pääosin pysäköintialuetta sekä katu- ja torialuetta, jotka ovat pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa. Vettä läpäisevää pintaa on Paalukylänpuistossa ja pysäköintialueen istutusalueilla. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Alueella maanpinta vaihtelee tasovälillä noin +29...+39 (N2000). Maanpinta on alimmillaan alueen keskiosalla ja nousee kohti kaava-alueen itä- ja länsiosaa.

Paalukylänpuistossa on kalliomäki, jonka ympärillä on moreenia, hiekkaa ja täytemaata. Hiekka-alueella tehtyjen kairausten perusteella maan pinnassa olevan hiekkakerroksen alla esiintyy paikoin hienorakeisia maakerroksia noin 2-5 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Kaava-alueen keskiosa pääosin täytemaa-aluetta, jonka reunoilla on savea ja silttiä. Alueen länsiosalla maaperä on pintamaalajikartan mukaan hiekkaa ja moreenia. Kallio on paikoin paljastuneena tai lähellä maanpintaa. Kaava-alueella pohjavettä voi esiintyä paikallisesti kalliopainanteissa.

Paksujen hiekka-, siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kallion tai pohjamoreenin ollessa lähellä perustamistasoa perustamistapa voi olla maanvarainen. Maanalaisia pysäköintitiloja sisältävät rakennukset voidaan perustaa kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäen suuralueella asuu tällä hetkellä lähes 54 000 asukasta. Varsinaisessa Myyrmäen kaupunginosassa on asukkaita lähes 15 800. Myyrmäen kaupunginosan väkiluku on kasvanut 2000-luvulla keskimäärin noin 150 asukkaalla vuodessa. Myyrmäen nykyisessä ikärakenteessa yli 65 vuotiaiden osuus on keskimääräistä suurempi. Nyt asukkaista n. 27% on alle 24-vuotiaita ja 23%. yli 65-vuotiaita.[1]

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Metropolian kampuksen laajentumisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin liittyvissä hankkeissa ja toiminnallaan vahvistanut yhteisöllisyyttä. Erityisteemana Myyrmäessä on katutaide.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2013 vajaa 5000 työpaikkaa. Määrä oli vähentynyt 650 työpaikalla vuodesta 2003 vuoteen 2013. Myös suuralueen työpaikkamäärä, joista n. 22 % sijaitsi Myyrmäen kaupunginosassa, oli hieman vähentynyt. Myyrmäen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.[2]

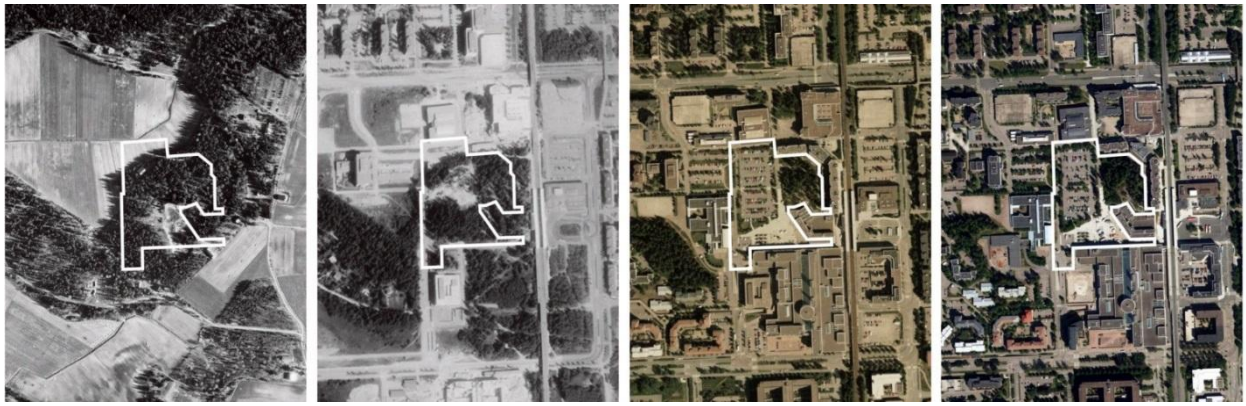
Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Myyrmäen kaupalliset palvelut ovat menettäneet vetovoimaa suhteessa lähiseudun muihin keskuksiin. Myyrmannin vieressä sijaitsee kulttuuri- ja monitoimikeskus Myyrmäkitalo, jossa on kirjasto, yhteispalvelupiste, elokuvateatteri, Vantaan taidemuseo Artsi sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Kaupun-

[1,2] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

ginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Alueella sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Alueella sijaitseva Metropolia laajennuksen rakennustyöt 3500 opiskelijan kampusalueeksi ovat alkaneet syksyllä 2016.

Yhdyskuntarakenne
Suunnittelualue on Myyrmäen ydinkeskustaa. Se sijoittuu Myyrmäenraitin varrelle Paalutorin, Paalukylänpuiston, Kilterin koulun, kauppakeskus Myyrmannin ja Kehäradan juna-aseman viereen.

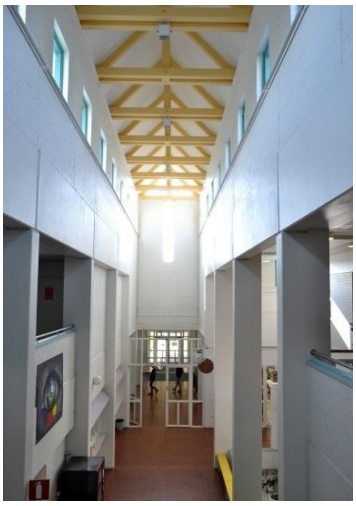
Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva
Myyrmäen keskustaa on rakennettu 1970-luvulta alkaen, mutta keskeisin alue on jäänyt keskeneräiseksi. Keskusta-alueen väljä kaupunkikuva johtuu avoimista väliaikaisista pysäköintialueista, jotka ovat rakentamattomia tontteja ja laajasta torialueesta. Avointa aluetta rajaavat 1980 – 1990-luvuilla rakennetut vaaleat rakennukset, jotka ovat ilmeeltään varsin yhtenäisiä ja edustavat hyvin ajalle tyypillistä keskustarakentamista. Niiden kerrosluku vaihtelee kahdesta viiteen. Kaava-alueelle sijoittuvat: Vapaa-ajantalo Myyrmäkitalo (1993), Kilterin koulu (1988) ja päiväkoti (2013) ja sen lähistöön: kauppakeskus Myyrmanni (1994), vanhainkoti Myyrinkoti (1983), kauppakeskus Isomyyri (1987), Ruukkukujan pysäköintitalo (1987) sekä muita asuin- ja liikerakennuksia 1980-90-luvuilta. Myyrinkodin ja kaava-alueen väliselle tontille rakennetaan vanhustenkeskus. Paalutori toimii kauppatorina ja markkina- ja tapahtumapaikkana. Keskustaa ympäröivien kortteleiden rakenne perustuu pääosin 3 – 5 rappukäytävän lamellirakennuksiin, kerrosten määrä on yleensä 3 - 6 ja rakennukset on sijoitettu pihan ympärille suorakulmaisesti. Alun perin tavoitteena on ollut tiivis rakentaminen, paikoin jopa yli 10 kerrosta. Ensimmäiset asukkaat muuttivat Myyrmäkeen elokuussa 1969.



Myyrmäen kaupunkirakenteen vaiheita 1954, 1986, 2001 ja 2016.

Arkkitehtitoimisto Perko & Rautamäen suunnittelemalla, vuonna 1988 valmistuneella Kilterin koululla on harvinaisuus-, tyypillisyys-, edustavuus-, alkuperäissyysarvoja sekä historiallista todistusvoimaa. Rakennus on ainutlaatuinen vantaalaisessa kahdeksankymmenlukulaisessa koulurakentamisen kontekstissa. Rakennuksen suunnittelu ja toteutus ovat olleet aikansa kunnianhimoista arkkitehtuuria. Rakennuksessa yhdistyvät ympäristötaideteos (julkisivu), koulun välttämättömät toiminnot väljästi sommiteltuna ja leikkisä, mutta jopa juhlava tilankäsittely, jonka voi nähdä erityisesti keskikäytävän galleriossa ja klerestorio-ikkunanauhoissa. Rakennuksen monumentaalisuus ja klassiseen rakennustaiteeseen viittaavat aiheet ovat tyypillisiä esimerkkejä 1980-luvun rakentamisesta. Koulurakennuksena Kilterin koulu poikkeaa muista vuosikymmenensä koulurakennuksista Vantaalla sen kunnianhimoisen ja detaljiikkaan panostavan suunnittelun ansiosta. Lisäksi

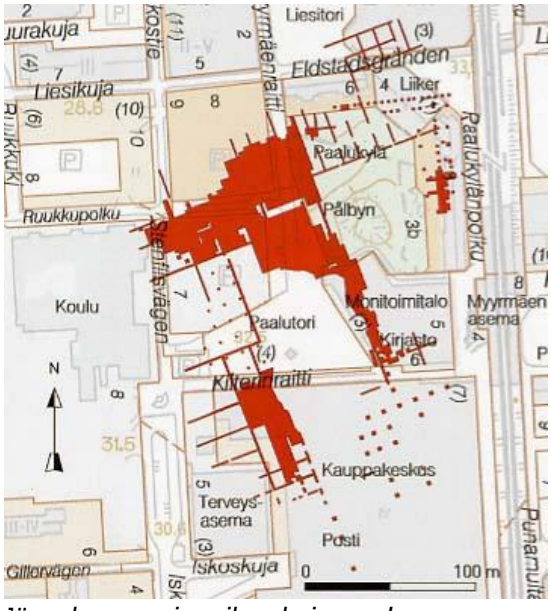
koulu on keskeinen rakennus Myyrmäen keskusta-alueella, joten sillä on myös ympäristöarvoa. *(Riksman, Kouluinventointi 2016)*



Koulun julkisivuissa on Jukka Mäen ympäristötaideteos Pyramidien arvoitus. Kuvat Elina Riksman.

Muinaismuistot

Myyrmäen keskustan alueella on ollut asutusta kivikaudelta alkaen eli jo noin 7500 vuotta sitten. Myyrmäen rakentamista edelsi alueella tehty laaja, monivuotinen muinaisjäännösten inventointi ja kaivaus, jonka tuloksena on löydetty erittäin runsaasti kivi-, pronssi- ja rautakauden jäämistöä. Myyrmäen Jönsas on yksi Suomen tunnetummista arkeologisista kaivausalueista ja laajimmista esihistoriallisista asuinpaikoista. Tärkeitä löytöjä ovat mm kivikauden aikaiset kivikirveet ja taltat, kampa- ja nuorakeraamisen ajan saviastioiden palat, kymmenet pyöreät, kivetyt tulisijat sekä Suomen vanhimmat tunnetut haudat, 23 niin kutsuttua punamultahautaa. Kaivauksia alueella on tehty vuosina 1962 – 1991. Osia Paalukylänpuistosta on edelleen kaivamatta. Mikäli rakentaminen ulottuu kaivamattomille alueille, alueet tulee tutkia.



Jönsaksen asuinpaikan kaivausalue. Kuva teoksesta Leskinen & Pesonen 2008. Vantaan kaupunki, mittausosasto

Jönsaksen asuinpaikalta löytyneitä liesiä. Valokuva: Museovirasto, Tapio Seger 1977. Kuvaa on rajattu.

Virkistys

Myyrmäen keskustaa ympäröi laajat ja monipuoliset viheralueet: idässä Mätäojanlaakso ja lännessä Myyrmäen urheilupuisto ja sen pohjoispuolella jatkuva Raappavuoren puisto. Laajat viheralueet ja urheilupuisto ovat hyvin saavutettavissa, suunnittelualueelta noin 500 m päässä.

Liikenne

Myyrmäen keskusta on kompakti ja eri toiminnot ovat hyvin saavutettavissa kulkumuodosta riippumatta. Myyrmäen aseman junamatkustajista noin 80 % saapuu asemalle kävellen tai pyörällä.[3] Myyrmäenraitti on kaupunginosan keskeinen jalankulku- ja pyöräliikenteen akseli, jonka varrelle on keskitetty kaupallisia ja kunnallisia palveluja. Liesikuja ja Ruukkupolku toimivat yhteyksinä Myyrmäen urheilupuistoon.

Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on Kehäradan asema, jolta on raideyhteys mm. lentoasemalle ja Helsingin keskustaan, sekä bussiterminaali, jolta on yhteyksiä eri puolille Vantaata, Helsinkiin ja Espooseen. Runkolinja 560 liikennöi Myyrmäestä Malmin kautta Vuosaareen.

Pääkatujen liikennemäärät ovat: Rajatorpantie 13 442 ajon/vrk (v. 2013), Jönsaksentie 12 765 ajon/vrk (v. 2013), Raappavuorentie 10709 ajon/vrk ja Vaskivuorentie 8 165 ajon/vrk (v. 2014). Myyrmannin huoltoliikenne on järjestetty Iskoskujalta ja Punamultakujalta. Kilterin koulun ja päiväkodin huoltoliikenne on järjestetty Iskostieltä. Myyrmäkitalon huoltoliikenne on järjestetty Iskostieltä huoltotunnelia pitkin. Paalukylänpuiston halki kulkee Paalukylänpolku 3:n asuintalon pelastustie.

Myyrmäen keskustassa on reilusti pysäköintipaikkoja, joista osa on vajaakäytössä. Myyrmannissa on noin 1100 autopaikkaa. Iskospolun varren avoimilla pysäköintialueilla on yhteensä 286 yleiseen pysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa. Näistä 72 poistuu vuonna 2017 vanhusten asumiskeskuksen rakentamisen johdosta. Kaavamuutosalueella olevat 214 pysäköintipaikkaa on toteutettu rakentamattomille tonteille tilapäisenä ratkaisuna vuonna 1994.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueella on olemassa oleva vesijohtoverkosto. Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +96 m ja alin painetaso noin +83 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa. HSY:llä on tarve saneerata Iskospolulla ja Liesikujalla runkovesijohtoa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäröinnin piirissä. Liesikujan ja Iskostien jätevesiviemärit päätyvät molemmat Myyrmäen itäosassa sijaitsevaan Myyrmäen jätevedenpumppaamoon. Pumppaamosta jätevedet johdetaan Vapaalan, Hämeenkylän ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon. Espoossa jätevedet päätyvät lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Liesikujan jätevesiviemäri tullaan saneeraamaan lähivuosina.

[3] SOLMU-projekti, alustavia tuloksia, HSL

Hulevesiviemäröinti

Kuivatus on hoidettu alueella hulevesiviemärein. Kaava-alueen pohjoisosassa Liesikujalla kulkee alueellinen runkoviemäri, josta vedet päätyvät Vaskivuorentien eteläpuolella Mätäojaan. Iskopolun eteläosasta vedet johtuvat viemärissä etelään Rajatorpantien runkoviemäriin. Rajatorpantieltä vedet johdetaan Solkipolun päähän, jossa viemäri purkaa vedet Mätäojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Iskostien, Ruukuntekijäntien, Ruukkupolun, Liesikujan ja Myyrmäen raitin katualueilla sekä Paalutorin alueella.

Sähköverkko

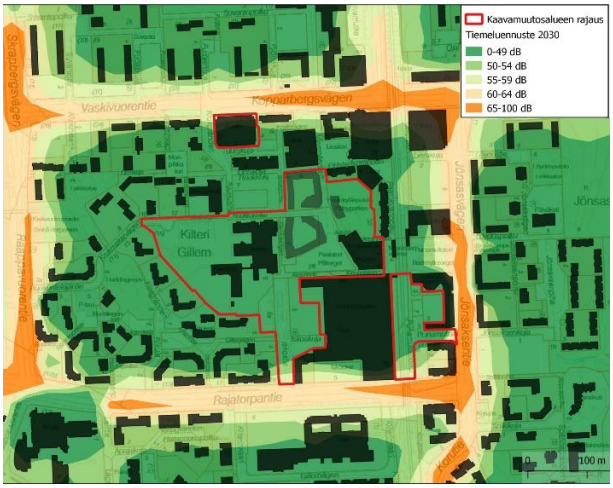
Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Iskostien, Iskospolun, Liesikujan ja Ruukkupolun katualueilla. Pienjännitemaakaapeleita on Iskostien, Iskospolun ja Liesikujan katualueilla ja Paalutorilla.

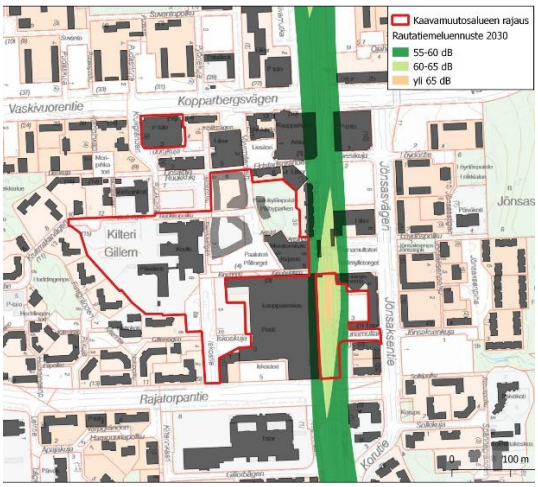
Ympäristöhäiriöt

Alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB, mikä ei estä asuntorakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ja kokoontumistiloilta 28 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 25 dB ääneneristävyyttä. Lentomelun torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Rautatie on suunnittelualueen kohdalla sillalla. Rautatien melu- ja tärinäalueelle (yli 55 dB, ennuste 2030) ei sijoitu uutta rakentamista. Rautatiemelun ja tärinän torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Tieliikenteen melualueelle (yli 55 LAeq dB, ennuste 2030) ei sijoitu uutta rakentamista. Tieliikennemelun torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.





Vantaan yleiskaavan 2007 meluselvitykseen (Rambol Oy) perustuvat tiemeluennuste ja rautatiemeluennuste 2030. Uudet korttelit ovat vaaleanharmaat.

2.1.4 Maanomistus

Alueen kiinteistöt omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

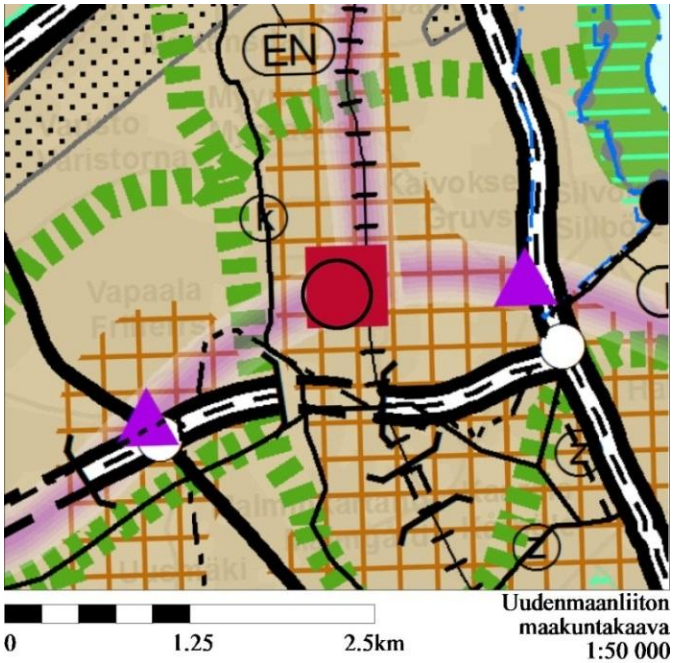
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

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

Maakuntakaava



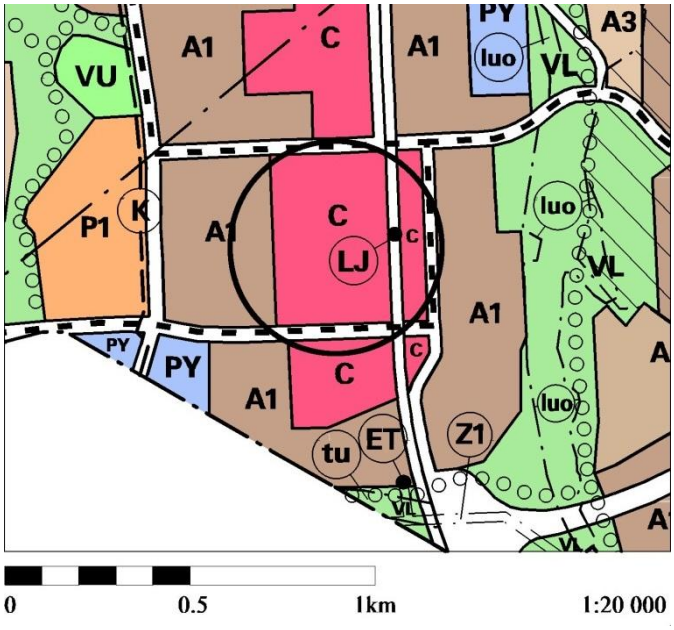
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi (ruudutus) ja pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki. Myyrmäen keskusta on Kehäradan (poikkiviiva) varrella. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015. Kaavahanke on MASU 2050:n mukainen.

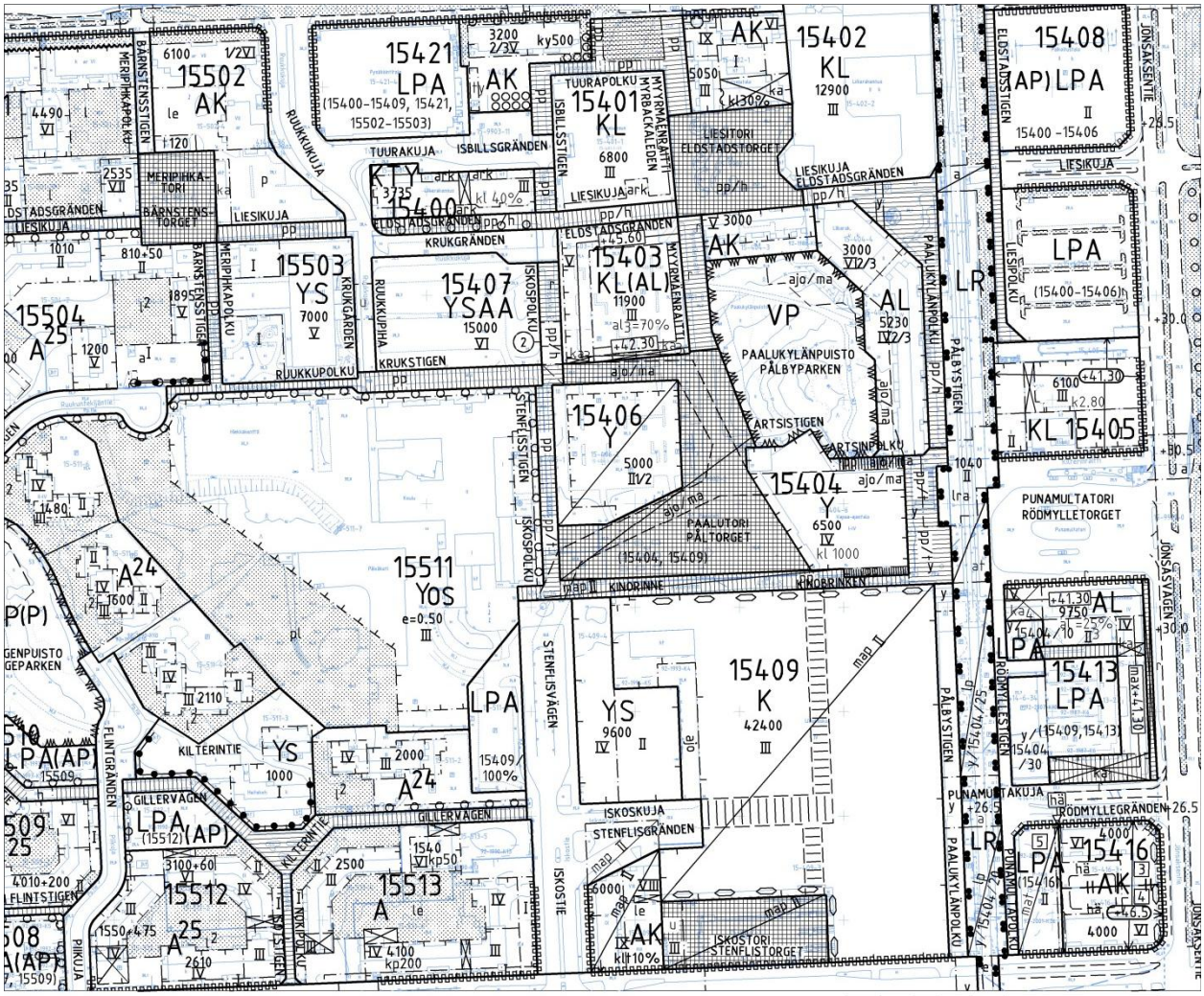
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa pääosin keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokkaan asumisen aluetta (A1). Suunnittelualue sijoittuu Kehäradan Myyrmäen aseman (LJ) ympäristöön. Aluetta ympäröivillä pääkaduilla kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

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

Asemakaava


15421 LPA (15400-15409, 15421, 15502-15503)
15502 AK
15503 YS 7000 V
15504 A 25
15407 YSAA 15000 VI
15400 KTY
15401 KL 6800 III
15402 KL 12900 III
15403 KL(AL) 11900 III
15405 KL
15406 Y 5000 IIv2
15404 Y 6500 IV kl 1000
15408 (AP) LPA 15400 -15406
15409 K 42400 III
15410 AK
15411 LPA (15409, 15413)
15412 LPA (15412)
15413 LPA (15409, 15413)
15416 LPA (15416)
15511 YOS e=0.50 III
15512 A 25
15513 A
VP
AL
LR
LPA
YS
AK
KRUKGRÄNDEN
RUUKKUKUJA
RUUKKUPOLKU
KRUKSTIGEN
ISKOSPOLKU
ISKOSTIE
ISKOKUJA
ISKOSTORI STENFLISTORGET
STENFLISVÄGEN
STENFLISGRÄNDEN
PÄLBYSTIGEN
PÄLBYPARKEN
PAALUKYLÄNPUISTO
PAALUKYLÄNPOLKU
PAALUTORI PÄLTORGET
ELDSTADSTIGEN
ELDSTADSGRÄNDEN
LIESIKUJA
LIESITORI ELDSTADSTORGET
TUURAPOLKU
TUURAKUJA
ISBILLSTIGEN
ISBILLSGRÄNDEN
MYYRMÄENRAITTI
MYYRMÄENRAITTI
MERIPIHKAPOLKU
MERIPIHKA-TORI
BÄRNSTENSTIGEN
BÄRNSTENS-TORGET
KILTERINTIE
GILLERVÄGEN
FLINTGRÄNDEN
PIIKUJA
KINDRINNE
KINDBRINKEN
ARTSISTIGEN
ARTSINPOLKU
PUNAMULTATORI RÖDMYLLETORGET
PUNAMULTAKUJA
RÖDMYLLEGRÄNDEN
RÖDMYLLESTIGEN
JÖNSÅSVÄGEN
JÖNSÅSSENTIE
KIRJOPOLKU
KIRJOKUJA
KIRJOTIE
KIRJOKUJA
KIRJOPOLKU

Keskustakilpailu, muut päätökset ja suunnitelmat

Myyrmäen keskustan kehittämisestä järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 – 31.3.2015. Kilpailuun saatiin yhdeksän laadukasta ehdotusta.

Kilpailuehdotus A

Lemminkäinen Talo Oy, Huttunen-Lipeasti- Pakkanen Arkkitehdit Oy

Kilpailuehdotus B

SkanskaTalonrakennus Oy, SATO Oyj, Setlementtiasunnot Oy, Setlementtiasumisoikeus Oy, Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy

Kilpailuehdotus C

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oyj, Asuntoverstas-yhtiöt, A-Kruunu Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen

Kilpailuehdotus D

SRV Rakennus Oy, Asuntosäätiön asumisoikeus Oy, Avara Amplus Oy, Arkkitehtitoim. Petri Rouhiainen Oy

Kilpailuehdotus E

YIT Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Kilpailuehdotus F

NCC Rakennus Oy, ICECAPITAL REAM Oy, Suomen Vuokrakodit, Playa Arkkitehdit Oy

Kilpailuehdotus G

Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS), Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

Kilpailuehdotus H

Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

Kilpailuehdotus I

Lujatalo Oy, TA-Rakennuttaja Oy, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Kaupunginhallitus päätti kilpailun voittajasta 14.12.2015. Voittajaksi valittiin Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS). Keskustan suunnittelua on jatkettu kumppanuuskaavoituksena kilpailun voittajan kanssa. Lähtökohta kaavamuutokselle oli kilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti esittää Paalutorin ja Liesikujan välisiin kortteleihin n. 35.000 k-m^2 asuinrakentamista ja n. 3.000 k-m^2 liiketiloja. Konsultteina hankkeessa toimivat Innovarch Oy, WSP Finland Oy ja Trafix Oy. Kilpailun voittajaehdotukset on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.5.

Kilpailuvaiheessa kaupunki pidätti oikeuden osoittaa noin 20% asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon. Kesällä 2016 kaupunki järjesti tonttihaun valtion tukemalle asumisoikeusasumiselle asemakaavamuutosalueelle. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.8.2016 varata tontin Asoasunnot Uusimaa Oy:lle.

Myyrmäen keskustan kaavatyön kanssa tehdään samaan aikaan Myyrmäen kaavarunkoa (työnumero 014400). Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitelma, jossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan Myyrmäen alueen kokonaissuunnittelua.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Myyrmäen keskustan suunnittelu on ollut käynnissä vuodesta 2008 kaavamuutoksen numerolla 001925. Aikaisempi viitesuunnitelma on ollut nähtävillä 13.6. – 21.8.2012 ja aikaisempi asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.1. – 14.2.2013. Näihin liittyen on järjestetty osallistumiset: 6.3. – 25.4.2008, 12.7. – 31.8.2012. Toimijat vetäytyivät 2014 Myyrmannin laajennushankkeen ja Prisman rakentamisesta ja näin ollen siihen perustava suunnittelu lopetettiin.
- Myyrmäen keskustan kehittämisestä järjestettiin kaikille avoin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 – 31.3.2015. Kilpailuehdotukset olivat nähtävillä ja niihin liittyen järjestettiin osallistuminen 21.8. – 22.9.2015.
- Asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi otettiin kilpailun voittajatyöt ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 29.4.2016.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 ja kaupunginhallitus 24.10.2016 hyväksyivät asemakaavamuutosluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 9.11.-8.12.2016 sekä pyytämään tarvittavat lausunnot. Asukastilaisuudet pidettiin 2.11.2016 Kilterin koululla ja 13.12.2016 Liesikuja 6:n asukkaille.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 2.2.2017 suunnittelualueen laajetessa. Suunnittelualueeseen otettiin mukaan Ruukkutorin pysäköintilaitos korttelissa 15421 ja radan itäpuolella olevat autopaikkojen korttelialueet korttelissa 15413.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 ja kaupunginhallitus 20.3.2017 hyväksyivät asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27§:n mukaisesti sekä pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 5.4.-4.5.2017.

Kaavatyö on ollut kaupunkisuunnittelun työohjelmassa vuodesta 2006 asti. Kaavoituksen vireillä olosta on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksissa, viimeksi Asukaslehdessä keväällä 2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- kaavamuutoksen hakija (kaupunki) ja alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- 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.
- Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittaneet kumppanit

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.

Myyrmäen keskustan kehittämisestä järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 – 31.3.2015. Kilpailuehdotusten esillä oloon liittyen valmistui 21.8.2015 MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 001925 osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Mielipiteet pyydettiin 22.9.2015 mennessä (MRL62§). Kilpailuehdotuksista järjestettiin näyttely, joka oli esillä samansisältöisenä Myyrmäen asemalla ja Myyrmäkitalossa 8.-22.9.2015. Kilpailuehdotukset esiteltiin näyttelyn avajaisissa Myyrmäen asemalla. Tilaisuuteen osallistui 39 henkilöä.

Näyttelyn avajaiset Myyrmäen asemalla 8.9.2015.

Näyttely Myyrmäkitalolla 8.-22.9.2015.

Kilpailuehdotuksista saatiin 176 kpl kirjallista palautetta. Kilpailun kaikista ehdotuksista löydettiin sekä hyvää että kehitettävää. Palautteessa ehdotuksia kommentoitiin esimerkiksi sanoilla kaupunkimainen, mielenkiintoinen, tyylikäs, avara, tunnelmallinen, viihtyisä, kutsuva ja vaihteleva. Palautetta annettiin erityisesti rakennusten ulkoasuun ja sijoitteluun, tilan käyttöön, parkkipaikkoihin, reitteihin ja kulkuyhteyksiin, viheralueisiin, palveluihin ja liiketiloihin sekä asumiseen liittyen.

Osa palautteen antajista kaipasi suunnitelmiin enemmän väriä, toiset taas toivoivat hillittyjä ja rauhallisia sävyjä. Myös rakennusten korkeus ja tiiviys herätti ihmisissä erilaisia ajatuksia. Palautteessa toivottiin erityisesti tilaa ja väljyyttä, selkeitä reittejä, vehreyttä, kohtaamisen paikkoja, kuten asukastilaa, kahviloita ja ravintoloita, rakennusten ilmeikkyyttä ja riittävästi liiketilaa.

Saatu palaute vietiin tiedoksi kilpailun arviointityöryhmälle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin mielipiteitä kirjallisena kuusi kappaletta. Mielipiteen antoivat Caruna Helsingin Seudun Liikenne HSL, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Vantaan kaupunginmuseo, Museovirasto ja Myyrmäki-liike.

Carunalla (Fortum) ei ollut huomautettavaa kaavatyöstä.

Helsingin Seudun Liikenne (HSL) puoltaa mielipiteessään keskeisen alueen täydennysrakentamista ja muistuttaa, että Myyrmäen aseman ja Kilterin koulun välinen suora kävelyreittiyhteys on edelleen säilytettävä ja Myyrmäkitalon eteen tulisi edelleen säilyttää ajomahdollisuus lähibussilinjojen pienkalustolla.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY) toteaa, että alueella tapahtuvat johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa HSY:n kanssa. Mikäli vesijohtoja ja viemäreitä joudutaan sijoittamaan tonteille, HSY:llä tulee edelleen olla oikeus sijoittaa, pitää ja huoltaa niitä. Asia tulee mainita alueen toteuttamista koskevissa sopimuksissa. HSY:llä on Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun risteyksessä kierrätyspiste. Mikäli sitä ei ole mahdollista säilyttää nykyisellä paikallaan, sille toivotaan korvaavaa paikkaa.

Vantaan kaupunginmuseo tuo esiin, että Paalukylänpuistossa on esihistoriallinen muinaismuisto, Jönsaksen asuinpaikka ja että Museovirasto lausuu arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyvästä suojelusta Vantaan kaupungin alueella.

Museovirasto tuo esiin, että Paalukylänpuistossa sijainnut kiinteä muinaisjäännös, Jönsas, ei ollut 2013 tiedon mukaan enää muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama. Keväällä 2015 Helsingin yliopisto on tehnyt paikalla alustavia tutkimuksia ja ko. alueella saattaa olla muinaismuistolain tarkoittamaa ja rauhoittamaa muinaismuistoa jäljellä. Hankkeen jatkosuunnittelun ja toteuttamisen kannalta mahdollinen kiinteä muinaisjäännös tulee ottaa huomioon siten, että paikalla ehditään suorittaa riittävät arkeologiset tutkimukset ennen hankkeen toteuttamista.

Myyrmäki-liike kommentoi Myyrmäen keskustan kilpailutöitä sekä samassa yhteydessä laajemmin koko Myyrmäen keskusta-alueen kehittämistä kommenttipaperissaan. Koska keskustakilpailun yhteydessä määritellään Myyrmäen ilme tuleviksi vuosikymmeniksi, tulisi ratkaisun olla riittävän kunnianhimoinen. Esitettiin, että olisi ollut hyvä, jos Myyrmäen kehityskuvatyö olisi ollut pidemmällä ennen keskustakilpailun ratkaisemista. Palautteessa kerrotaan Myyrmäen luonteesta aluekeskuksena, korostetaan Myyrmäen nykyisiä vetovoimatekijöitä, palveluita ja kehityshaasteita. Kilpailutöitä kommentoitiin tarkemmin; hyvinä ratkaisuina pidettiin mm. umpikorttelinomaisia ratkaisuja ja sitä, että liiketilat kiertävät kokonaisuudessaan kortteleita sekä riittävän tehokasta asuntorakentamista ja riittävää kivijalkakauppojen tarjontaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin varsinaisen kaavatyön alkaessa, 29.4.2016.
Mielipiteet pyydettiin 17.6.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kirjallisena viisi kappaletta. Mielipiteen antoivat Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Vantaan kaupunginmuseo, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia ja Myyrmäki-liike.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY) tuo esiin, että asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille, vesihuoltolinjat on pyrittävä sijoittamaan yleisille alueille ja selvitettävä johtokuja-aluevarausten tarve. Rakennetut vesijohdot ja viemärit on huomioitava ja selvitettävä uuden vesihuollon tarve sekä sen kustannusarvio alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. HSY:n kierrätyspisteelle toivotaan korvaavaa paikkaa, jos sitä ei ole mahdollista säilyttää Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun alueella.

Vantaan kaupunginmuseo muistuttaa, että vuonna 2015 annettua lausuntoa on edelleen noudatettava. On mahdollista, että rakentamattomilla alueilla Paalukylänpuiston ympärillä on voinut säilyä kulttuurikerrostumia ja kiinteään muinaisjäännökseen liittyviä rakenteita. Mikäli maankaivuutöissä tulee esille hiilikeskittymiä, tummaa kulttuurimaata, palaneita kiviä tai muuta muinaisjäännökseen viittaavaa, tulee tuolloin olla viipymättä yhteydessä Vantaan kaupunginmuseoon. Kaupunginmuseo toteaa, että Paalukylänpuistossa sijaitseva kallio tulisi säilyttää. Toiveena on, että Myyrmäen alueen kivikautista historiaa voisi tuoda esille julkisessa ulkotilassa. Kilterin koulu on Vantaan kaupungin rakennusperintökohde, jonka kulttuurihistoriallinen arvottaminen on kesken. 2016 Vantaan kaupungilla alkaa koulurakennusten inventointityö, jonka yhteydessä myös Kilterin koulun kulttuurihistoriallinen merkitys arvioidaan.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos muistuttaa, että katujen ja tonttiliittymien suunnittelussa on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus, tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa. Suuret ja korkeat rakennukset tulisi sijoittaa niin, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla voidaan operoida niiden välittömässä läheisyydessä. Mahdolliset kansirakenteet on huomioitava. Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3-kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Mikäli rakennetaan yli 8-kerroksisia rakennuksia, poistumiseen tarkoitetut kaksi erillistä porrashuonetta on sijoitettava tarkoituksenmukaisesti riittävän etäälle toisistaan.

Vantaan Energia muistutti huomioimaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnin. Niiden mahdollisissa siirtotilanteissa toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Alueelle tarvitaan kiinteistömuuntamotila.

Myyrmäki-liikkeen mielipiteessä kommentoitiin sekä Myyrmäen kaavarunkoa että Myyrmäen keskustan kaavamuutosta. Todettiin, että syyskuussa 2015 annettu mielipide soveltuu myös keskustan kaavatyössä huomioitavaksi. Keskustan kaavatyöhön liittyen tuotiin esiin se, että vanhoissa lähiöissä, kuten Myyrmäki, pienelläkin panostuksella olisi mahdollista saada aikaan merkityksellistä kehitystä verrattuna kokonaan uusien kaupunginosien rakentamiseen. Työpaikkojen määrää Myyrmäessä tulisi pyrkiä lisäämään, etenkin Myyrmäen keskustassa kivijalkaliiketilojen vuokrausaste on nykyisin käytännössä 100 %. Uudessa asuntokannassa tulisi pyrkiä nuoria sekä nuoria perheitä houkutteleviin huoneistoratkaisuihin, jotta Myyrmäen seniorivaltaista väestörakennetta saataisiin tasapainotettua.

Asemakaavamuutokseen liittyen järjestettiin kaupunkisuunnitteluseminaari 17.5.2016 ja yhdessä vireillä olevan Myyrmäen kaavarunkotyön kanssa työpajamuotoinen asukastilaisuus 8.6.2016. Asukkaiden mielipiteitä on saatu myös suullisesti, sähköpostilla ja karttapohjaisella nettikyselyllä 9.5.–17.6.2016.

Mielipiteissä ja nettikyselyssä keskustan rakentaminen on herättänyt enemmän myönteistä suhtautumista kuin vastustusta. Tiivistäminen ja korkea rakentaminen jakavat mielipiteitä puolesta ja vastaan. Pysäköintipaikkojen riittävyys ja vieraspaikkojen puutteet herättävät huolta ja toivottaan maanpäällisen, ympärivuorokautisen pysäköinnin säilyttämistä keskustassa. Keskustassa koettiin myös turvattomuuden tunnetta ja viihtyisyyden edistämiseksi toivottiin lisää valaistusta, penkkejä ja istutuksia. Lisäksi alueelle toivotaan lisää kivijalkaliikkeitä, kohtaamispaikkoja, kahviloita, kirjaston laajennusta ja kulttuuripaikkoja.

Asemakaavamuutosluonnos oli nähtävillä (MRA 30 §) 9.11.-8.12.2016 ja siitä pyydettiin lausunto yhdeksältä taholta (kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 ja kaupunginhallitus 24.10.2016 hyväksyivät). Asukastilaisuudet pidettiin 2.11.2016 Kilterin koululla (80 osallistujaa) ja 13.12.2016 Liesikuja 6:n asukkaille. Lausuntoja saatiin viisi ja mielipiteitä kirjallisena kaksi kappaletta. Alla on kuvattu lausunnot lyhyesti, eikä niissä ole toistettu asioita, jotka on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetussa saman tahon mielipiteessä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) toteaa, että sen aikaisempi lausunto on huomioitu kaavatyössä, sekä että kaavaselostuksessa tulisi esittää dokumentit, joista ilmenee, ettei rata- ja tiemelu eikä ratatärinä aiheuta rajoituksia uudisrakentamiselle.

Vantaan Energia/ Vantaan Energia Sähköverkot Oy tarvitsee uusiin kortteleihin kaksi kiinteistömuuntamoa.

Kaavamääräyksiä on tarkistettu niin, että kortteleihin 15403 ja 15406 tulee varata tilat kahdelle kiinteistömuuntamolle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymällä (HSY) on tarve saneerata vesijohtoa DN 400 Iskospolulla ja Liesikujalla sekä jätevesiviemäri DN300 Liesikujalle. Myyrmäenraitilla tulee siirtää vesijohtoa ja jätevesiviemäriä 25 m matkalla. Kaavaselostuksessa tulee päivittää ja täydentää saneerattavien putkien osalta.

Vantaan kaupunginmuseo esittää Kilterin koulun suojelemista asemakaavassa. Suojelumerkintään tulee liittää määräys, joka vastaa rakennuksen suojeluperusteita ja näin ollen takaa rakennukseen liittyvien arvojen säilymisen. Paalukylänpuistossa sijaitseva kallio tulisi säilyttää.

Kaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu koulurakennuksen suojelun osalta sekä kaavaselostusta on täydennetty kulttuurihistoriallisten arvojen osalta.

Myyrmäki-liike pitää luonnosta pääpiirteissään hyvänä ja kokee sen palvelevan tavoitteita elävän kaupunkikeskustan aikaansaamiseksi Myyrmäkeen. Osa lausunnossa esitetyistä asioista kohdistuvat kaavamuutoksen lisäksi tai sen sijaan Myyrmäen kaavarunkoon, julkisen ulkotilan yleissuunnitelmaan ja keskustan toteutussuunnitteluun. Lausunnossa nousi esille Myyrmäen imago ja kaupunginosamarkkinointi ja niiden vaikutus alueelle muuttaviin. Kaavassa poistuvat työpaikka- ja liiketilat tulisi korvata toisaalla Myyrmäessä. Kaavamuutoksessa tulisi edellyttää liiketilojen määräksi 3000 k-m^2. Iskospolulla tulisi olla mahdollisuus asumista ja toimitiloja yhdistäviin huoneistoihin. Lausunnossa käsiteltiin myös katutaiteen roolia alueen imagon vahvistajana, esihistoriallisten kerrostumien esiin nostamista julkisessa ulkotilassa, ulkotapahtumien aluetta elävöittävä vaikutus sekä niiden toteutumisen edellytykset, julkisen käymälän, vesipisteen ja ilmoitustaulun tarve. Keskustan jalankulku- ja pyöräliikennettä tulisi ohjata tasaisemmin kaikille reiteille. Pyörien ja autojen pysäköinti tulisi olla rakenteellista, jolloin katutila jäisi aktiiviseen käyttöön. Kaavasta olisi hyvä laatia asukasvaikutusten ja sosiaalisten vaikutusten arviointi.

Kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että ne mahdollistavat Iskospolun varrella asuntoja, liike- ja työtiloja sekä niiden yhdistelmiä. Samaan aikaa käynnissä olevassa Myyrmäen kaavarunkotyössä 014400 tullaan arvioimaan ulkotilojen käytettävyyttä ja soveltuvuutta eri käyttäjäryhmille.

Kaavaselostusta on täydennetty lausunnoissa esitettyjen asioiden osalta.

Asukkaan mielipiteessä toivottiin keskustakortteleihin yli 55-vuotiaille tarkoitettua asumisoikeusjärjestelmällä toteutettua senioritaloa, sillä Myyrmäessä on paljon asuntokantaa, jotka eivät ole esteettömiä.

Kortteliin 15403 tulee asumisoikeusasuntoja, mutta kaavalla ei osoiteta asuntoja tietylle ryhmälle. Samaan kortteliin tulee HOASin opiskelija-asuntoja, jotka kaavassa sallitaan. Uusissa asunnoissa, jotka on suunniteltu nykyisten rakentamismääräysten mukaan, on huomioitu esteettömyys.

AS Oy Vantaan Kaarenhavun mielipiteessä esitettiin, että suunnittelussa tulisi Puistotornin osalta palata kuusikerroksiseen asuintaloratkaisuun.

Asemakaavaehdotuksessa kahden tornitalon kerrosten määrää on vähennetty. Korttelissa 15422 puistotornin kerrosten määrä on XII (luonnoksessa XIV) ja korttelissa 15403tornitalossa kerroksia on XV (luonnoksessa XVI). Kerroskorkeudet alleviivataan.

Keskustan uudistumisesta tehtiin 3-D malli, esittelyvideo sekä julkaistiin 3-D peli julkisen ulkotilan yleissuunnitelmasta. Pelissä pystyy liikkumaan uudistuvalla keskusta-alueella ja siinä sai antaa mielipiteen mm. katupinnoitteista ja -valaisimista 28.2.2017 asti. Vastauksia tuli 109 kappaletta. Asukkaiden mielipiteitä Myyrmäen keskustasta ja sen kehittämisestä kerättiin lisäksi Mun Myrtsi –mobiilisovelluksen kautta 1.9.–30.11.2016. Keskustan uudistumista esiteltiin myös mm. Paalutorilla olleessa Kontissa 1.–9.9.2016, taiteiden yö -tapahtumassa, nuorille järjestetyssä pelipajassa, Myyrmäen eläkeläisten tilaisuudessa ja Myyrmannin tapahtumissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 2.2.2017 suunnittelualueen laajetessa. Mielipiteet suunnittelualueen laajentamista koskien pyydettiin 17.2.2017 mennessä (MRL 62 §). Määräaikaan mennessä ei jätetty yhtään mielipidettä.

Asemakaavamuutos oli nähtävillä (MRA 27 §) 5.4.-4.5.2017 (kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 ja kaupunginhallitus 20.3.2017 hyväksyivät). Kaavaehdotuksesta ei pyydetty lausuntoja eikä siitä tullut yhtään muistutusta.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja –määräyksiin: Artsin polkua on levennetty, Paalukylänpuistoon on lisätty puuttunut ohjeellinen leikkikenttämerkintä (vk), maanalaista pysäköintiä sallitaan Myyrmäenraitin alla (kaavamääräys) sekä teknisinä korjauksina Iskospolun ja Kilterinkoulun korttelirajan suoristaminen kiinteistörajan mukaan ja Liesikujan katualuemerkinnän lisääminen kaavakarttaan. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu mm. kaavakarttaan ja määräyksiin tehtyjen tarkistuksen vuoksi ja päivitetty liitekuvia. Tarkistukset eivät edellytä uudelleen nähtävillepanoa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

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

MAL-tavoitteet:

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

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on rakentaa Myyrmäen keskustasta korkeatasoinen ja omaleimainen kaupunkikeskus. Keinoina ovat tehokas rakentaminen, korkeatasoinen arkkitehtuuri ja laadukkaat julkiset ulkotilat. Asuinrakennusten katutasoon sijoitetaan liike-, ravintola-, kahvila- ja palvelutiloja.

Keskustan suunnittelun yhtenä merkittävä kriteerinä on ollut asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Kortteleihin tulee asuntoja eri rahoitusmuodoilla: omistusasumista, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille ja asumisoikeusasuntoja.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Myyrmäen keskustakilpailun voittajaehdotukset toimivat asemakaavatyön lähtökohtana.

Vaihtoehto I ©Myyrmäki

Vaihtoehto I ©Myyrmäki. *Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS), Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy*

Suunnitelman lähtökohtana on ollut olemassa olevan korttelirakenteen täydentäminen jatkamalla Paalukylänpuistoa rajaavaa nauhamaista rakennusmassaa ja kiertämällä sitä niin, että massoittelun myötä uusiin kortteleihin syntyy suojaisia korttelipihoja. Korkeudeltaan polveilevien korttelei-den huippukohdiksi nousee kolmen XIV-kerroksisen tornin ryhmä. Kilpailuehdotuksessa esitettiin myös optio, jossa torneja olisi yhteensä kuusi. Tornit on sijoitettu kortteleiden kulmiin ja yksi optiotorni Paalukylän puistoon. Talomassat ovat kulmikkaita, niiden vastapainoksi on katutasoon

tuotu kaarevia muotoja, jotka toistuvat mm. maiseman käsittelyssä, istutuksissa ja pihoja rajaavissa matalammissa rakennuksissa. Katutasoon, Myyrmäenraitin ja Paalutorin varrelle sijoittuu avaria liiketiloja. Rakennusten julkisivuja on rytmitetty kolmiomaisilla ulokkeilla, joiden sisäpinta on värillinen. Muuten julkisivut ovat yksivärisiä, valkoisia, joka korostaa rakennusten veistoksellisuutta. Asukaspysäköinti on esitetty pihojen, matalien rakennusosien ja raittien alle. Pihakannet ovat terassoitu ja ne ovat asukkaiden yhteiskäytössä.

Olemassa olevien aukioiden sarjaa on täydennetty uudella ”Ruukkutorilla”, joka on kevyen liikenteen solmukohta ja uusi kaupunkiaukio, jota reunustavat katutasossa kivijalkaliike- ja monikäyttötilat. Paalutorin länsireunaan on sijoitettu katsomo ja torin itäreunalle istumapaikkoja.

Paalukylänpuisto liittyy terassoitujen portaiden kautta uudelle Ruukkutorille ja sitä kautta Myyrmäenraitille. Paalukylänpuistoa on kehitetty alueen viherkeitaaksi ja reittiä Myyrmäkitalon takaa, Artsinpolkua, on avarrettu ja valaistu.

Vaihtoehto #Myrtsi

Vaihtoehto #Myrtsi. Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS), Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

Suunnitelmassa on kolme uutta korttelia, joista yksi rajaa Paalukylänpuistoa ja Myyrmäenraitin länsipuolelle sijoittuu kaksi länteen avautuvaa korttelia. Rakennusten ja ympäristön käsittelyn muotokieli on kulmikasta ja suoraviivaista ja korttelit muodostavat veistoksellista kaupunkirakennetta. Jokaisessa korttelissa on vehreä sisäpiha, jonka julkisivujen yleisilme on luotu laajoilla parvekkeilla ja niiden luonnonsävyisillä puupinnoilla. Rakennusten kadun puoleiset julkisivut ovat aukotettu isoilla lasipinnoilla ja sisäänvedetyn oloisilla parvekkeilla. Julkisivumateriaalina on pääasiassa vaalea rappaus. Uusien rakennusten muotoaiheena on kattojen kallistetut pinnat. Suunnitelman korkeimmat rakennukset, 11-kerrosta, on sijoitettu Paalutorin ja Myyrmäenraitin varrelle. Suunnitelmassa on myös esitetty optiona joidenkin rakennusten korottamista. Katutasossa on kaikkien raittien varsilla liiketilaa. Pysäköinti on sijoitettu pihojen ja raittien alla kahteen tasoon.

Myyrmäenraitti on kaupallinen pääreitti, jonka varrella on aukioiden sarja. Paalukylänpuisto on otettu suunnitelmassa osaksi kokonaisuutta, ja mm. reitti Myyrmäkitalon takaa asemalta Myyrmäenraitille on uudistettu. Paalutorin lounaiskulmassa on veistoksellinen maastonmuoto ja terassi, joka toimii katsomona.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnittelun alkaessa kaupunki katsoi, että pääasiallisesti ”I © Myyrmäki”-ehdotuksen kaupunkirakenteellinen idea otetaan jatkotyön pohjaksi, sillä tornit korostavat Myyrmäen keskustan sijaintia, toimivat maamerkkinä ja luovat intensiteettiä ydinalueelle. Ne myös kuvastavat asukaslähtöistä kaupunginosan identiteettiä ”Myyr York”.

4. ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla tehostetaan Myyrmäen keskustan maankäyttöä. Keskustan korttelialueiden rakentamisen määrä kasvaa, samoin kerroskorkeudet. Asumisen osuus lisääntyy verrattuna nykyiseen asemakaavaan kun Paalutorin varren yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja sen pohjoispuolella oleva liikerakennusten korttelialue (A_L) muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) sekä Paalukylänpuiston reunaan tulee uusi asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Kaavassa uutta asumista esitetään 33 400 k-m^2. Kaavassa sallitaan Iskospolun varrella opiskelija-asuminen. Asuinkerrostalojen katutasoon tulee liike-, myymälä- ja ravintolatilaa vähintään 2600 k-m^2, joka avautuu torialueille ja jalankululle ja pyöräilylle varatuille kaduille (pp). Osa kivijalkaliiketiloista on yksikerroksisia ja niiden päälle tulee viihtyisä asukkaiden oleskelupiha. Asuinkortteleiden keskellä olevat pihat merkitään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH).

Väliaikainen maanpäällinen pysäköinti, joka on sijoittunut rakentamattomille korttelialueille, siirtyy keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Uusien asuinkerrostalokorttelien parkkipaikat tulevat kortteleiden ja katu- ja torialueiden alle maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Paalutori säilyy nykyisen kokoisena tapahtuma- ja kauppatorina. Paalutorin pohjoispuolelle tulee uusi toiminnallinen aukio, Ruukkutori, jossa Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun kevyt liikenne kohtaavat. Paalukylänpuistoa kehitetään monipuolisena ulkotilana ja avokallion lakialue säilytetään.

Kilterin koulun tontin asemakaava ajantasaistetaan myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupien mukaisesti. Koulun tontin rajoja tarkistetaan Ruukkupolun ja Iskospolun kohdalla. Kilterin koulu suojellaan rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon johdosta. Suojelun piiriin tulee myös sisätilan galleriakäytävä. Myyrmäkitalo saa uuden korttelinumeron, sillä uusi jalankulkuun ja pyöräilyyn osoitettu katualue Artsinpolku erottaa tontin omaksi korttelialueeksi. Tontit merkitään yleisten rakennusten korttelialueiksi, Y.

Ruukkukujan pysäköintilaitoksen ja radan itäpuolella terveysaseman korttelissa olevien autopaikkojen korttelialueiden (LPA) käyttötarkoitukselle ei esitetä muutoksia. Niiden kaavamerkinnät tarkistetaan, jotta ne vastaavat uusia korttelinumeroita. Rautatiealueella ollut yleinen pysäköinti säilyy.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueet, AK, 0,64 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 36 000 k-m^2, josta asuinkerrosalaa on 33 400 k-m^2 ja kivijalkaan sijoittuvaa liiketilaa on 2 600 k-m^2. Tehokkuusluku e= 5,58. Korttelitehokkuus on e=3,91, kun siihen on laskettu asuinkerrostalojen korttelialueiden, AK lisäksi piha-alueet (asumista palvelevat yhteiskäyttöiset korttelialueet, AH).

Asuntoja AK-korttelialueelle valmistuisi noin 600 kpl, joista noin 150 kpl on opiskelija-asuntoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asuminen: 1 ap / 130 k-m^2.
- liiketilat 1 ap/ 150 k-m^2
- opiskelija-asunnot korttelissa 15403: 10 autopaikkaa

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- 1pp/ 30 k-m^2
- opiskelija-asunnot korttelissa 15403: 1 pp / asuinhuone.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, AH, 0,28 hehtaarin alue.

Yleisten rakennusten korttelialue, Y, yhteensä 3 hehtaaria. Korttelissa 15423 (Myyrmäkitalo) rakennusoikeus on 6500 k-m^2 ja korttelissa 15511 (Kilterin koulu ja päiväkoti) tonttitehokkuus on e= 0,50, joka on 13 158 k-m^2 rakennusoikeutta.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet keskustakorttelit ja Paalukylänpuiston varren tornitalo erottuvat ympäröivästä kaupunkirakenteesta mittakaavan ja arkkitehtuurin myötä. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivuja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Korttelit ovat intensiivisiä ja näin korostavat keskustamaisuutta. Tori- ja katualueiden kokoon ja muotoon on kiinnitetty erityistä huomiota. Kaavatyön yhteydessä on tehty julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, jossa on huomioitu yksityisen ja julkisen ulkotilan liittyminen toisiinsa. Kaavatyöhön liittyen on tehty julkisten ulkotilojen ja korttelipihojen tuulisuus- ja varjostusselvitykset.

Asemapiirros. Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 1.3.2017.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on asuinkerrostalojen, yleisten rakennusten ja autopaikkojen korttelialueita. Lisäksi on puisto-, tori-, katu- ja rautatiealueita.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Myyrmäen keskustaan tulee kolme asuinkerrostalokorttelia. Myyrmäenraitin ja Ruukkutorin länsipuolella olevat kaksi korttelia muistuttavat perinteisiä umpikortteleita, jossa toisissaan kiinni olevat kerrostalot sulkevat sisäänsä intiimin korttelipihan. Korttelipihaa maantasossa rajaavat asumista palvelevat yhteistilat. Molemmissa kortteleissa on tornitalo (XV ja XVI –kerroksinen) ja yksikerroksinen liiketilaosa, jonka päällä on asukkaiden oleskelupiha. Muutoin kerroskorkeudet ovat VIII. Kolmas asuinkortteli muodostuu Paalukylänpuiston reunassa olevasta asuintornista (XII) ja yksikerroksisesta liiketilasta. Tornien ja I-kerroksisten liiketilojen kerrosten lukumäärät alleviivataan, jolloin ne tulee toteuttaa kaavassa osoitetulla kerrosluvulla. Kolmen omaleimaisen tornin tulee muodostaa veistoksellinen kokonaisuus, joiden keskellä olevalla aukiolla, Ruukkutorilla, kohtaavat myös kaksi Myyrmäen keskeistä kevyen liikenteen reittiä: Ruukkupolku ja Myyrmäenraitti. Mittakaavallista vaihtelua ja mielenkiintoa katutilaan tuovat kolme yksikerroksista liiketilaa, jotka avautuvat Ruukkutorille ja Ruukkupolulle.

Puistoon rajautuva asuinkorttelin piha-alueiden tulee liittyä saumattomasti ja korkeatasoisesti puistoon ja katualueisiin. Hulevesiä viivytetään tontilla.

Kortteleiden tulee olla kaupunkikuvallisesti yhtenäisiä ja eheitä, joskin erilliset yhtiöt ja korttelin osat voivat erottua hienovaraisesti kokonaisuudesta. Erityisen tärkeää on säilyttää keskeinen idea korttelin yhtenäisestä, viistosti vaihtelevasta räystäslinjasta ja maantasokerroksen kadun puoleisen julkisivun avonaisesta ilmeestä ja yhtenäisestä yläosan linjasta. Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista. Julkisivujen tulee olla korkeatasoisista materiaaleista tehtyjä keskustan laatuvaatimustason mukaisesti.

Kaavassa sallitaan Iskospolun varrella opiskelija-asuminen.

Asukkaiden oleskelupihoja sijoittuu kortteleiden sisälle kansipihoille, yksikerroksisten liiketilojen ja asuinkerrostalojen katoille. Katoille tulevat pihat tulee suunnitella ja rakentaa korkeatasoisiksi. Erityisesti pitää ottaa huomioon monipuolinen kasvillisuus, kasvualustojen riittävään paksuus ja rakenteiden kantavuus.

Asukaspysäköinti sijoittuu korttelipihojen ja Paalutorin, Ruukkutorin, Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun alle. Asukaspysäköintiä voidaan sijoittaa myös Paalutorin alla olevaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintiin ajo tapahtuu Liesikujalta ja tarvittaessa Paalutorin alaisesta pysäköintilaitoksesta. Kortteleiden vieras- ja asiakaspysäköintiä sallitaan keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Kortteleissa on rakennussoikeutta seuraavasti:

Kortteli 15403: asumista 15 150 k-m^2 ja liiketilaa 1 150 k-m^2

Kortteli 15406: asumista 14 800 k-m^2 ja liiketilaa 1 000 k-m^2

Kortteli 15422: asumista 3 450 k-m^2 ja liiketilaa 450 k-m^2

AH, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Myyrmäenraitin ja Ruukkutorin länsipuolella olevien kerrostalokortteleiden keskellä on asumista palveleva yhteiskäyttöalue AH, jolle sijoitetaan korttelin sisäiset ajoyhteydet ja yhteiset oleskelu-

piha ja leikkialue. Kansipihat tulee suunnitella ja rakentaa korkeatasoiseksi ja niiden tulee liittyä saumattomasti julkisiin katualueisiin. Suunnittelussa pitää ottaa erityisesti huomioon monipuolinen kasvillisuus, kasvualustojen riittävään paksuus. Rakenteiden kantavuudessa tulee ottaa huomioon kasvualustojen riittävä paksuus ja paino sekä pelastustoimen vaatimukset.

Y, Yleisten rakennusten korttelialue

Kaava-alueella on kaksi yleisten rakennusten korttelialuetta, Kilterin koulun ja päiväkodin tontti ja Myyrmäkitalo. Myyrmäkitalon nykyinen korttelimerkintä (Y), rakennusoikeus (6500) ja suurin sallittu kerrosluku (IV) säilyvät. Tontti muuttuu omaksi korttelialueeksi ja saa uuden korttelinumeron. Myyrmäkitalon huoltoyhdet säilyvät ennallaan: maanalaisen huoltotien kautta ja isojen taideteosten kuljettaminen taidemuseon näyttelytilaan sallitaan Paalutorilta. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/ 250 k-m^2 ja ne voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Kilterin koulun ja päiväkodin tontin asemakaavaa ajantasaistetaan, sillä tontilla on voimassa kaksi eri asemakaavaa ja tontille on rakennettu poikkeusluvalla päiväkoti ja kaksi pihavarastoa. Tontin nykyinen tonttitehokkuus e=0,50 ja suurin kerrosluku (III) säilyvät. Merkintä muuttuu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YOS) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolloin tontille voidaan sijoittaa kaikenlaisia julkisia palveluja. Koulurakennus suojellaan suojeltava rakennus (sr) -merkinnällä ja siihen liittyvällä määräyksellä. Määräyksellä suojellaan myös koulun sisätiloista keskikäytävä. Tontilla oleva metsä merkitään puistomaisena kehitettävän alueen osaksi. Koulun tontilla autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 250 k-m^2. Tontilla sallitaan yleinen pysäköinti, kun pysäköintialueita ei tarvita tontin maan käyttöön. Päiväkodin rakennusluvassa on osoitettu päiväkodin ja koulun pysäköintiä viereiselle, Iskostien varrella olevalle, LPA-tontille.

LPA, Autopaikkojen korttelialueet

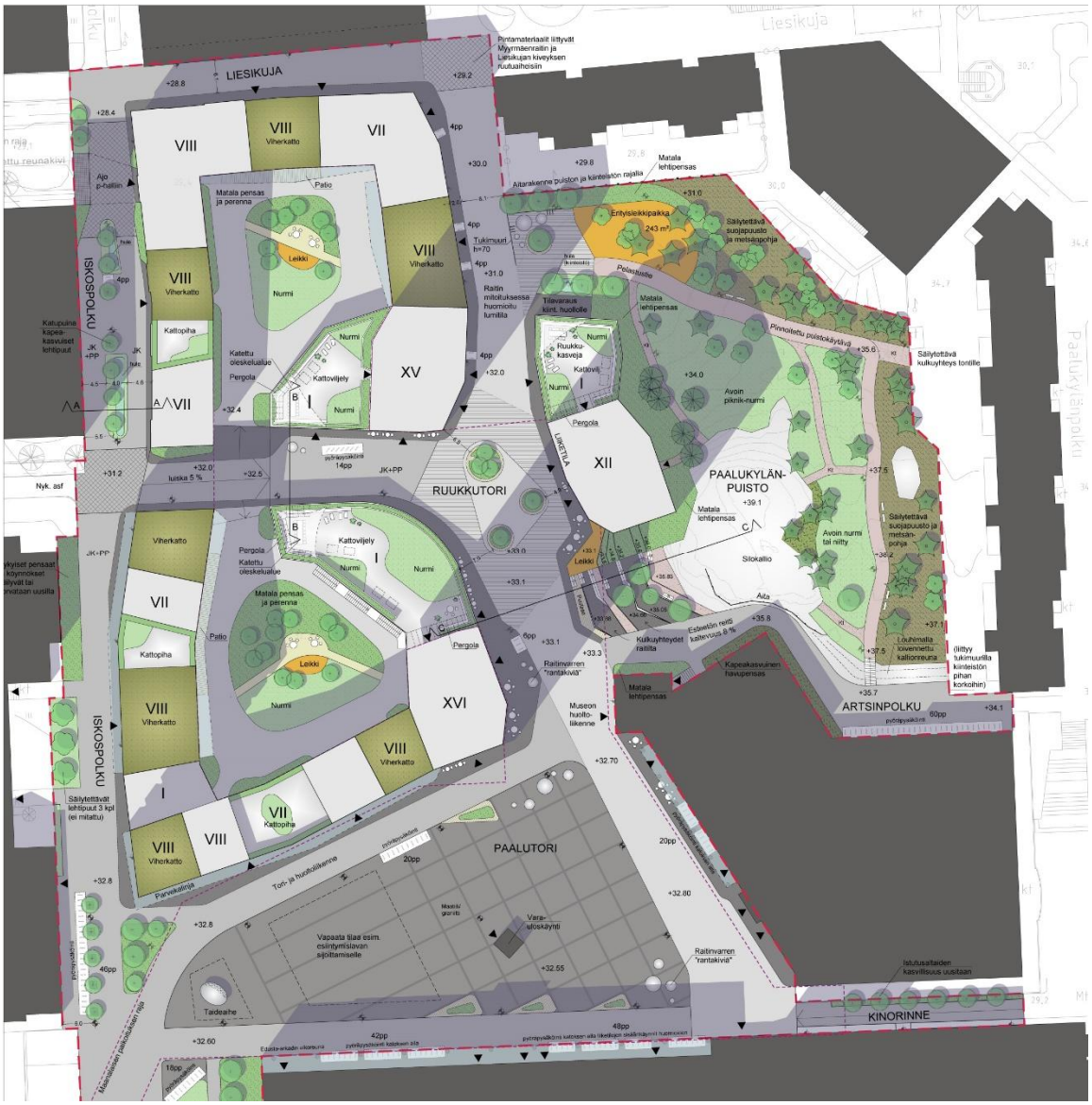
Ruukkukujan pysäköintilaitoksen korttelissa 15421 ja terveysaseman vieressä olevien pysäköintialueiden korttelissa 15413 kaavamerkintöjä muutetaan vastaamaan Myyrmäkitalon uutta korttelinumeroa. Ruukkukujan pysäköintilaitoksessa sallitaan lisäksi uuden asuinkorttelin 15422 liiketilojen asiakaspysäköinti ja opiskelija-asuntojen vieraspaikat. Kaavamuutoksen toteuttamisen myötä Vantaan kaupungilla on Ruukkukujan pysäköintitalossa vapaana 87 pysäköintipaikkaa, joiden on tarkoitus olla yleisessä käytössä.

4.3.2 Julkiset ulkotilat

Asemakaavaluonnoksen rinnalla on laadittu julkisen ulkotilan yleissuunnitelmaa. Esihistoria nostetaan täällä maisema-arkkitehtuurin teemaksi.

Julkisen ulkotilan suunnittelun lähtökohtana ovat olleet monet Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 tavoitteet, muiden muassa:

- Satsaamme julkisiin viihtymisen paikkoihin.
- Varmistamme, että jokaiseen keskustaan rakentuu vähintään yksi laadukas julkinen ulkotila.
- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.
- Säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä, kuten kallioita ja puita.



Asemapiirros (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy), korttelipihat, viherkatot ja julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, WSP Oy.

VP, puisto

Paalukylän puistosta kehitetään keskustan asukkaita ja työntekijöitä palveleva, houkutteleva, monipuolinen ja käyttöä kestävä ulkotila. Puiston keskeinen kaunis avokallio säilytetään. Puiston keskiosan maisemaa avarretaan, jotta alueella olisi enemmän tilaa oleskella, ja sosiaalisen kontrollin myötä se muuttuisi nykyistä paremmin kaikkia palvelevaksi ulkotilaksi. Kalliolta pohjoiseen laskevalta rinteeltä poistetaan nykyinen kuusivaltainen metsä ja rinne muutetaan oleskelunurmikoksi. Asuinkortteleiden edustalle jää nykyistä puustoa ja kallion päällä olevat kauniit puuyksilöt säilytetään.

Myyrmäenraitilta tehdään mielenkiintoinen sisäänkäynti puistoon siten, että raitti laajenee pieneksi oleskelupaikaksi, jonka takana on leikkipaikka. Aukiolta lähtee puistokäytävä, joka on myös pelastustie.

Kallion korkein kohta on kuusi metriä korkeammalla kuin Ruukkutorin eteläpää. Ruukkutori yhdistyy Paalukylänpuistoon ilta-aurinkoisilla oleskeluterasseilla.

Torialueet
Paalutori on monikäyttöinen aukio, jolla on tilaa torimyynnille ja vaihtuville tapahtumille. Torin länsipäähän on alustavasti ajateltu taideteosta, joka on samalla esimerkiksi katos. Tapahtumia varten tarvittavan siirrettävän esiintymislavan tarvitsemat sähköliitännät mahdollistetaan. Tori alue laajenee etelässä Myyrmannin tontin rajalle, missä aikaisemmin oli jalankululle ja pyöräilylle varattua katua. Pohjoisosasta Paalutori supistuu: uusien tornien rajaama alue nimetään Ruukkutoriksi ja osa torialueesta muuttuu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi (Ruukkupolku). Torialueen alla on olemassa oleva pysäköintilaitos.

Liikennealueet
Myyrmäen keskusta-alue tulee olemaan jalankulkupainotteinen, mutta osin huoltoajon salliva. Keskustan kevyen liikenteen alueilla liikkumisen halutaan olevan sujuvaa ja esteetöntä. Samalla varataan paikkoja viipymiselle. Rakennusten edustoille varataan tilaa liiketilojen terasseille. Kadunkalusteet mahdollistavat monipuolisen oleskelun ja leikkimisen. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdyn tuulisuusselvityksen suositusten mukaisesti Ruukkutorille tehdään istutuksia tuulisuutta vaimentamaan.

Liikennealueiden suunnittelussa noudatetaan esteettömyyden erikoistason vaatimuksia. Katualueeksi muuttuva Artsinpolku joudutaan kuitenkin toteuttamaan esteettömyydeltään perustasoisena. Maastonmuodoiltaan haastavan yhteyden pituuskaltevuus loivennetaan esteettömyyden perustason mukaiseksi (8 %). Lisäksi tätä nykyisellään pelottavaksi koettua reittiä avarretaan kalliota muotoilemalla ja sen valaistus uusitaan.

Iskospolulle varataan tilaa puiden istuttamiselle ja kadun hulevesien viivyttämiselle. Puut ja muut istutukset ovat tällä paikalla erityisen tärkeitä viereisen vanhusten palvelukeskuksen ikkunanäkymiä ajatellen.

Rautatiealueella sallitaan yleinen pysäköinti maantasossa kuten aikaisemmin hyväksytyssä asemakaavassa. Alueelle voidaan sijoittaa Myyrmäkitalon pysäköintiä. Merkintä ajantasaistetaan ja korttelinumero päivitetään vastaamaan Myyrmäkitalon uutta korttelinumeroa 15423.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 600 kappaletta, joista noin 150 on opiskelija-asuntoja. Uusia asukkaita tulee arviolta 850. Koska suunnittelualueen viereen rakentuvaan vanhustenkeskukseen tulee noin 200 iäkästä asukasta, kaavamuutoksen kortteleihin ei ole osoitettu erikseen ikäihmisille tarkoitettua asumista. Kaavaratkaisulla halutaan edistää laajaa ikäjakaumaa keskustan väestössä.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Myyrmäen keskustaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien, Kehäradan juna-aseman ja linja-autoterminaalin viereen. Alueella liikkuminen painottuu kevyeen liikenteeseen. Kaavaratkaisu tehostaa merkittävästi nykyistä maankäyttöä. Kaavamuutoksen rakennukset ovat punaisella ja harmaalla on esitetty tuleva vanhustenkeskus, jonka rakentaminen alkaa keväällä 2017.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaavaltaan uusi rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa, kuin lähikortteleissa. Tämä on perusteltua, sillä uudet korttelit ovat keskusta-alueen ydin. Veistokselliset tornit ja kortteleiden moderni, eheä, omaleimainen kokonaisuus tuovat raikkaan ja laadukkaan mielikuvan uudesta keskustasta. Arkkitehtuurinsa ja toteutuksen puolesta rakennuksilta edellytetään suomalaisen asuinrakentamisen kärkeä. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, joka on kriittinen vaihe arkkitehtonisten tavoitteiden saavuttamisessa.

Kolme omaleimaista tornia muodostavat veistoksellisen kokonaisuuden, jonka keskelle muodostuu vahva tilan tuntu, merkittävä kevyen liikenteen solmukohta ja aukio. Kaavaehdotuksessa tornien sijoittelu on kaupunkikuvallisesti selkeämpi ja upeampi kokonaisuus verrattuna kilpailuehdotuksen ratkaisuun, jossa niin sanottu Puistotorni sijoittui Iskospolun varrelle. Tonin siirtyminen Iskospolun varrelta Paalukylänpuiston reunaan ole perusteltua myös siksi, että Iskospolku on joka tapauksessa hyvin kapea ja varjoisa tulevaisuudessa kun VI-kerroksisen vanhustenkeskuksen naapuriin tulee VIII-kerroksinen opiskelija-asunto. Toisaalta tornin siirtyminen puistoon vaikuttaa puiston reunoilla olevien asuintalojen ikkunanäkymiin ja pihan valoisuuteen sekä puiston valoisuuteen. Tämän johdosta Paalukylänpuiston reunaan sijoittuvan tornin kerrosten lukumäärää laskettiin luonnoksessa olleesta XIV kerroksesta XII kerrokseen. Korttelissa 15403 olevan tornin kerrosten lukumäärä on ehdotuksessa XV luonnoksessa olleen XVI sijaan.

Kilterin koulurakennuksen suojeleminen tukee alueen kulttuurihistoriallisten kerrosten ja kaupunkikuvan säilymistä.

Arkkitehdin näkemys uusista keskustakortteleista Paalutorilta nähtynä, 28.2.2017, Innovarch Oy

Asuminen

Kaava-alueelle tulee kolme asuinkerrostalokorttelia, yhteensä noin 600 asuntoa. Opiskelija-asuntoja tulee noin 150. Verrattuna nykyiseen kaavaan, jossa keskustan rakentamattomat korttelit ovat olleet yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta, asumisen osuus lisääntyy merkittävästi. Lisäksi kaavalla luodaan uusi asuinkerrostalokortteli Paalukylänpuiston viereen. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Kaava vastaa myös alueen opiskelija-asuntokysyntään, minkä odotetaan kasvavan Metrpolian kampusalueen laajentuessa.

Keskustan suunnittelun yhtenä merkittävä kriteerinä on ollut asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Kortteleihin tulee asuntoja eri rahoitusmuodoilla: omistusasumista, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille ja asumisoikeusasuntoja. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Verrattuna nykyiseen kaavaan, jossa keskustan rakentamattomat korttelit ovat olleet yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta, työpaikkarakentamisen kaavavaranto vähenee. Toisaalta, koska tontit ovat olleet rakentamattomia ja toimineen pysäköintialueina, kaava ei vähennä työpaikkoja. Asuinkerrostalojen kivijalkaan sijoittuu vähintään 2600 k-m2 liike ja myymälätilaa, mikä tuo keskusta-alueelle lisää työpaikkoja. Keskustan suunnittelulla on pyritty houkuttelevuuden ja viihtyisyyden parantamiseen, mikä toteutuessaan lisää keskustan vetovoimaa yhdessä asukasmäärän kasvun kanssa vaikuttaa positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Myyrmäen kaavarunkotyössä tutkitaan kaupunginosan palvelujen tulevaisuuden tilatarpeita. Seudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset arvioidaan ehdotusvaiheessa. Kaupunki tulee myymään asuntotontit suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajalle. Arvioitu myyntihinta on 17-18 M€. Lopullinen kauppahinta muodostuu laadittavassa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Kilpailualueen kunnallistekniikan kustannukset tulevat olemaan noin 4 M€.

Sosiaalinen ympäristö

Voidaan ennakoida, että alueelle muuttaa asukkaita eri tuloluokista asetettujen tavoitteiden mukaan. Asuntojen hallintamuotojakauma suunnitelmassa on (asuinkerrosala): 54,6% vapaarahoitteista omistusta, 24,4% vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, 15% opiskelija-asuntoja ja 6% asumisoikeusasuntoja. Alueen suunnittelussa pyritään huomioimaan lapsiperheet, joita keskustassa on nyt vähän, mutta kasvavassa määrin tulevaisuuden trendien valossa. Yli 65-vuotiaiden määrän odotetaan kasvavan keskustassa, sillä kaava-alueen viereen rakennetaan lähivuosina vanhusten asumis- ja palvelukeskus ja kaava-alueelle todennäköisesti muuttaa vanhan pientaloalueen ikääntyviä asukkaita, joille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen ja monipuolisiin palveluihin. Opiskelijoiden lisääntyminen hillitsee vanhusväestön osuuden kasvua. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Mätäojanlaakson tai Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat keskustarakenteen sisään, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kehäradan juna-asemasta, linja-autoterminaalista ja joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Kaavan toteuttaminen lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan myös ajoneuvoliikennettä Myyrmäen pääkaduilla. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä on tehty ajoneuvoliikenteen vaikutusten arviointi, jossa on huomioitu alueen lisärakentaminen. Myyrmäen liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Myyrmäenraitin asema alueen keskeisimpänä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä vahvistuu entisestään, kun sen varrelle tulee lisää liiketiloja. Laajojen pysäköintikenttien tilalle tulevien rakennusten seinälinjat ohjaavat jalankulku- ja pyöräliikennettä ja helpottavat liikenneverkon jäsentämistä. Tämä korostuu erityisesti nykyisten pysäköintikenttien välissä kulkevilla Iskospolulla ja Ruukkupolulla, joista tulee selkeä osa Myyrmäen kävelykeskustaa. Myös katualueeksi muuttuvan Artsinpolun uudelleenrakentaminen parantaa alueen jalankulku- ja pyöräilyverkkoa.

Uusien asuinkorttelien ja niillä sijaitsevien kivijalkaliiketilojen huoltoajon mahdollistamiseksi Paalutorilla, Ruukkutorilla, Ruukkupolulla ja Myyrmäenraitilla on sallittava huoltoajo. Paalutorilla huoltoajo ohjataan torin pohjoisreunaan, josta huoltoyhteys jatkuu Ruukkutorin läpi Ruukkupolulle ja Myyrmäenraitille. Ruukkupolulla huoltoajoreitti päättyy ennen Iskospolkua. Myyrmäenraitilla huoltoajoa ei sallita Liesikujasta pohjoiseen.

Kaavan toteuttamisen myötä alueelta poistuu 214 tilapäistä pysäköintipaikkaa. Kaavamuutoksen yhteydessä tehtiin pysäköintiselvitys, jossa tarkasteltiin Myyrmäen keskustan pysäköintikenttien poistumisen vaikutusta alueen pysäköintitilanteeseen. Selvityksen perusteella keskusta-alueen yli 2400 pysäköintipaikasta on korkeimmankin kuormitusasteen aikana 50 % vapaana. Tulos on osin odotettu, sillä edellä mainitut kaavamuutosalueen 214 pysäköintipaikkaa ovat voimassa olevaan asemakaavaan nähden ylimääräisiä paikkoja. Myyrmäen keskusta-alueen pysäköintikapasiteetti siis kestää keskustan ja vanhustenkeskuksen kaavojen toteuttamisen. Pysäköintikenttien käyttäjät voivat siirtyä käyttämään esimerkiksi kauppakeskus Myyrmannin, Tuurakuja 2:ssa sijaitsevan ns. Ruukkukujan pysäköintilaitoksen tai Liesikuja 1:ssä ja 2:ssa sijaitsevien pysäköintilaitosten/-alueiden paikkoja.

Myyrmäen keskustan pysäköintiselvityksessä tutkitut pysäköintialueet ja –laitokset, Trafix Oy

Paalutorilla sijaitsevat torikauppiaiden pysäköintipaikat siirretään Iskostie 5:een Myyrmäen väliaikaisen tapahtumamontun pohjoispuolelle rakennettavalle pysäköintialueelle. Alueelle tulee 20 pysäköintipaikkaa, joista osa varataan torikauppiaille ja osa yleiseen pysäköintiin. Iskostien varressa on lisäksi kadunvarsipysäköintiä.

Pysäköintiselvityksessä ehdotetaan Tuurakuja 2:ssa sijaitsevan ns. Ruukkukujan pysäköintilaitoksen käytön tehostamista. Keskustan kaavoissa laitokseen osoitetaan mm. vanhustenkeskuksen, kaavaehdotuksessa olevien liiketilojen autopaikat ja opiskelija-asuntojen vieraspaikat. Kaavojen toteuttamisen myötä Vantaan kaupungilla on Ruukkukujan pysäköintitalossa vapaana 87 pysäköintipaikkaa, joiden on tarkoitus olla yleisessä käytössä. Laitos pyritään järjestämään käyttäjäystävällisemmäksi ja sen ilmettä on tarkoitus kohentaa viihtyisämmäksi. Mahdollisuudet laitoksen kattamiseen tai korottamiseen selvitetään.

Vesihuolto

Nykyistä vesihuoltoverkostoa voidaan hyödyntää Iskospolulla, Liesikujalla ja Myyrmäenraitilla. Myyrmäenraitilla vesijohtoa ja jätevesiviemäriä tulee siirtää uuden rakentamisen myötä noin 25 m matkalta sekä verkostoa laajentaa noin 15 m etelämmäksi, jotta Paalukylänpuiston laitaan tuleva uusi tontti saadaan kytkettyä vesihuollon piiriin. Iskospolulla tulee hulevesiviemäriä ja vesijohtoa siirtää kaava-alueen länsipuolelle suunnitellun vanhusten asumiskeskuksen vuoksi. Samassa yhteydessä lisätään Iskospolulle noin 75 m matkalle jätevesiviemäri uutta rakentamista varten. Lisäksi Iskospolun hulevesiviemäriä on syytä jatkaa kadunkuivatuksen vuoksi nykyistä etelämmäksi noin 50 m matkalta. Alueen katujen peruskorjauksen yhteydessä saneerataan Liesikujalla vesijohto ja jätevesiviemäri. Tässä vaiheessa suunnittelua on ajatuksena saneerata vesijohto ja jätevesiviemäri Tuurapolun kautta, koska Liesikujalle saneeraaminen on katutilan ahtauden vuoksi vaikeaa. Korkeimpien rakennusten osalta on syytä varautua kiinteistökohtaiseen paineenkorostukseen. Alueen tarkemmat painetasot selviävät HSY:n liitoskohtalausunnosta. Vesihuollon esisuunnitelmassa esitetyt vesihuollon siirto-, saneeraus- ja uudisrakentamistarpeet ovat kustannuksiltaan ar-

violta 434 000 €, josta 74 000 € aiheutuu tästä kaavamuutoksesta. Loput kustannuksista johtuvat asumiskeskuksen kaavan aiheuttamista siirtotarpeista sekä vesihuollon saneeraustarpeista.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon niillä tonteilla, joilla on maanvaraista piha-aluetta. Asemakaavamuutosta varten on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, joka toimii lähtökohtana rakennussuunnittelulle. Hulevesien hallintasuunnitelman mukaan puiston reunaan sijoittuvan rakennuksen vesiä viivytetään maanpäällisessä viivytyspainanteessa rakennuksen pohjoispuolella. Muiden tonttien osalta toimitaan kompensaatioperiaatteen mukaisesti, koska tonteilla ei ole maanvaraista piha-aluetta. Kompensaatiosta sovitaan erikseen sopimuksissa.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 28 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Rajatorpantien, Vaskivuorentien ja Jönsaksentien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia. Myöskään ratamelu tai –tärinä eivät aiheuta uudisrakennuksille ongelmia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä ei suuresti kasva nykytilanteesta, koska nykyinen asfaltoitu pysäköintialue korvataan asuinkortteleilla. Suurin muutos vettä läpäisemättömän pinnan määrässä tapahtuu Paalukylänpuistossa, jossa puiston ja Myyrmäenraitin väliin kaavoitetaan asuinkerrostalo. Tämän rakennuksen vesiä tullaan viivyttämään rakennuksen pohjoispuolelle sijoitettavassa viivytyspainanteessa.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavaan esitettyjen uusien kortteleiden 15403, 15406 ja 15422, Ruukkutorin, Paalutorin ja Paalukylänpuiston sekä ympäröivien katualueiden toteutumisen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä arvioitiin KEKO-laskurilla. Laskuri mallintaa päästöt 50 vuoden aikajaksolla ja huomioi rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten energiankulutuksen ja henkilöliikenteen aiheuttamat päästöt sekä suunnitelman vaikutukset hiilinieluihin alueella.
Laskurilla arvioitiin viiden energiatehokkuudeltaan, materiaali-, energia- sekä pysäköintiratkaisuiltaan erilaisen vaihtoehdon tuottamia kasvihuonekaasupäästöjä. CO2-päästöt olivat perusuravaihtoehtoon verrattuna muissa vaihtoehdoissa noin 2–44 % pienemmät. Suurimmat päästövähennysvaikutukset perustuivat rakennusten energiatehokkuuden kasvattamiseen, uusiutuvan energian hyödyntämiseen ja maanalaispysäköinnin vaihtamiseen pysäköintirakennukseksi. Lähtökohtaisesti alueen ekotehokkuus oli kaikissa vaihtoehdoissa hyvä, sillä alue eheyttää kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen sekä hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria.
Tarkempi laskennan ja vaihtoehtojen kuvaus sekä arvioinnin yhteydessä toteutettu työpaja on kuvattu liitteessä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistö liittyy Myyrmäestä tehtyihin esihistoriallisiin löytöihin. Uusien tornitalojen rajaama auki, jossa Ruukkupolun ja Myyrmäenraitin kulkijat kohtaavat, nimetään: Ruukkutori – Kruktorget (osoiteryhmässä 7.3.2017 ja nimistöryhmässä 13.3.2017). Kävely-yhteys Paalukylänpuiston ja Myyrmäkitalon välistä muuttuu jalankulkukaduksi ja sen nimeksi on hyväksytty Artsinpolku- Artsistigen (Kaupunkisuunnttelulautakunta 13.6.2016). Artsi on Myyrmäkitalossa toimivan Vantaan taidemuseon kutsumanimi.

5. ASEMAKAAVAPROSESSI JA KAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki tulee myymään tontit tonttivarausten perusteella Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajille. Tavoitteena on aloittaa kortteleiden jatkosuunnittelu ja rakentaminen asemakaavaehdotuksen saatua lainvoiman.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Hartela Oy:	Matti Suonio	projektipäällikkö
	Mervi Pekkanen	projektipäällikkö
	Jouni Kekki	projektipäällikkö
	Pekka Sainio	projektipäällikkö
	Marja Vest	viestintä
Kojamo Oy (ent. VVO):	Jyrki Hahkala	hankekehityspäällikkö
	Tommi Parikka	rakennuttamisyksikön johtaja
	Irene Kantor	markkinointi- ja viestintäjoht.
HOAS:	Matti Tarhio	toimitusjohtaja
	Kim Lindholm	kiinteistöjohtaja
	Anna Lassus	vuokrapäällikkö
Asoasunnot Uusimaa Oy:	Kai Magnusson	kiinteistöjohtaja
Innovarch Oy:	Jani Ristimäki	toimitusjohtaja
	Rainer Linderborg	arkkitehti
	Helmi Mälkönen	arkkitehti
	Miguel Santos	arkkitehti
Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:	Ilkka Laitinen	arkkitehti
WSP Oy:	Tommi Kärki	projektijohtaja, maisema-ark.
	Salla Salovaara	suunnittelija, maisema-ark yo
	Daniela Rosqvist	maisema-arkkitehti
	Kia Aksela	päällikkö, vesihuolto
	Olli Poutanen	suunnittelija, virtuaalimallit
	Feodor Mayow	suunnittelija, virtuaalimallit
	Petri Kangassalo	suunnittelija, virtuaalimallit
	Anne-Kristin Brede	virtuaalimallit
	Tuire Suihkonen	virtuaalimallit
	Olli Haveri	päällikkö, liikennesuunnittelu
Myyrmäki-liike:	Petteri Niskanen	

Citycon Oy:	Mari Laaksonen	kaupallinen johtaja
	Anita Truong-Holm	kauppakeskuspäällikkö
	Maiju Lassila	kiinteistöpäällikkö
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Johanna Rajala	aluearkkitehti vs.
	Hanna Tiira	asemakaavasuunnittelija
	Anne Olkkola	asemakaavasuunnittelija
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
	Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
	Ritva-Leena Kujala	viestintäsuunnittelija
	Kari Tervo	suunnitteluavustaja
	Paula Kankkunen	yleiskaavasuunnittelija
	Anna-Mari Kangas	kaavasuunnittelija
	Joni Heikkola	yleiskaavasuunnittelija
Yrityspalvelut:	Heikki Virkkunen	projektijohtaja
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen	vesihuollon yleissuunnittelu
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Hanna Keskinen	puistosuunnittelupääll.
	Heidi Burjam	maisema-arkkitehti
	Sirpa Törrönen	maisema-arkkitehti
	Olli Lappalainen	kadunsuunnittelupäällikkö
	Jyrki Vättö	kunnossapitopäällikkö
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Jari Saajo	lupa-arkkitehti
Tilakeskus:	Mikko Juolahti	hankekehitysarkkitehti
Kaupunginmuseo	Andreas Koivisto	arkeologi
	Elina Terävä	arkeologi vs.
	Susanna Paavola	rakennustutkija
Kaupungin taidemuseo:	Anne Kaarna-Suomi	julkisen taiteen kuraattori
	Kati Huovinmaa	intendentti
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos:	Jan Meszka	palotarkastaja
	Mikko Hämäläinen	paloinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 5. päivänä kesäkuuta 2017.

Anne Olkkola
asemakaavasuunnittelija

Hanna Tiira
asemakaavasuunnittelija

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	22.05.2017
Kaavan nimi	001925 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	06.03.2008
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092001925
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,1239	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,0506	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	7,1239

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	**7,1239**	**100,0**	**55658**	**0,78**	**0,0000**	**18952**
A yhteensä	0,9194	12,9	36000	3,92	0,9194	36000
P yhteensä						
Y yhteensä	2,9866	41,9	19658	0,66	-0,4274	-5148
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3908	-11900
T yhteensä						
V yhteensä	0,4892	6,9	0		-0,1342	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,7287	38,3	0		0,0330	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	**1,0506**	**14,7**	**0**	**0,4932**	**0**

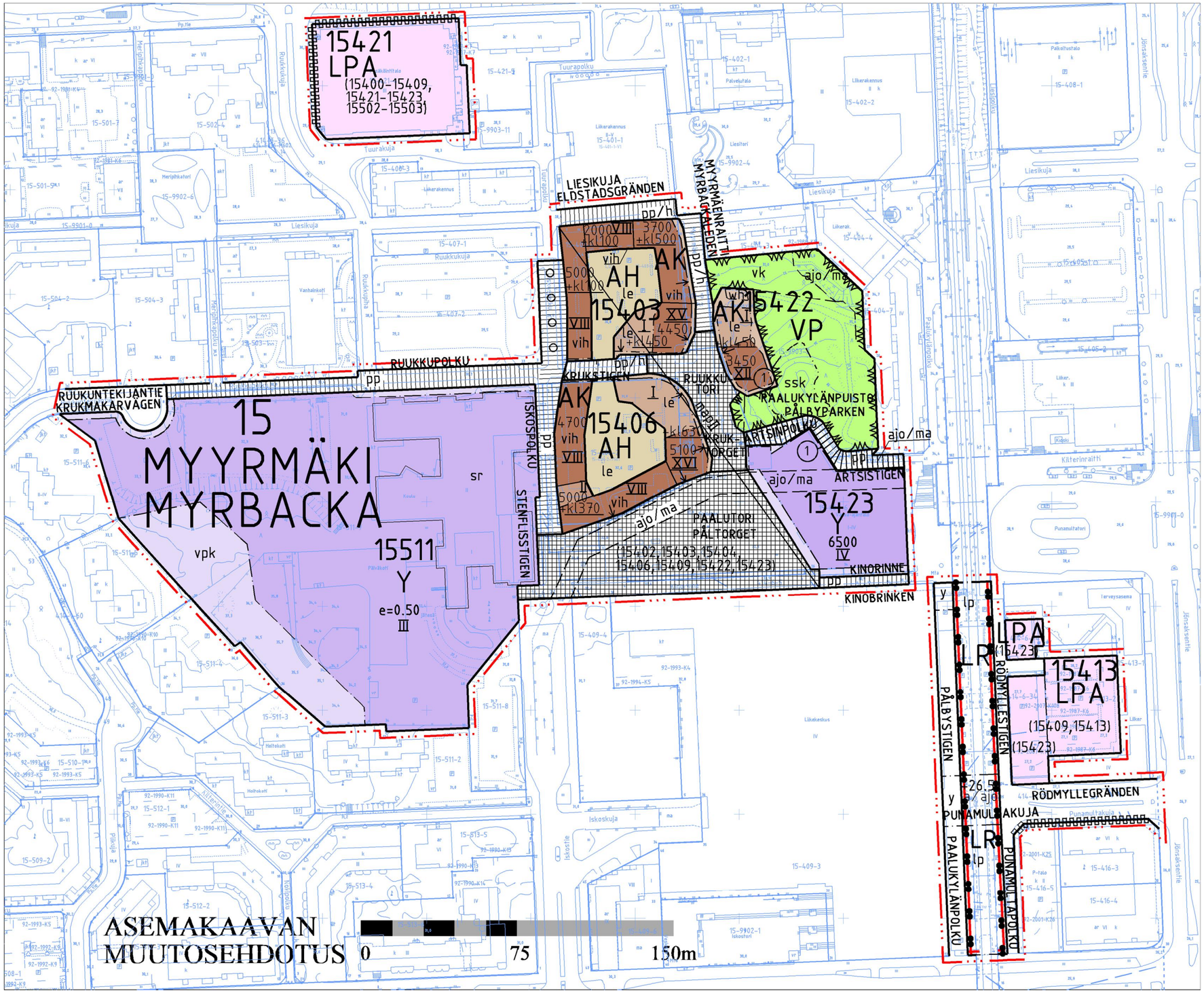
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

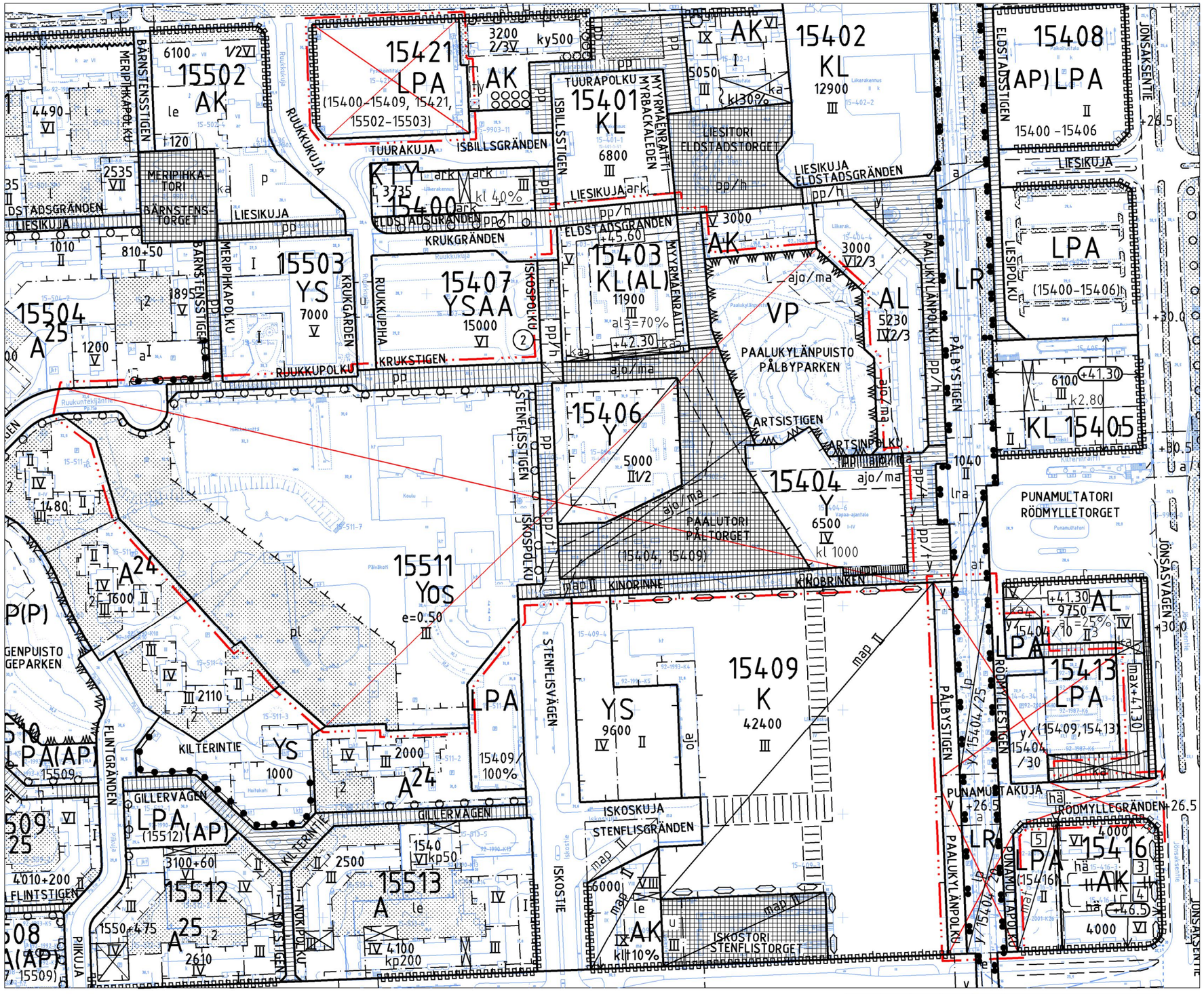
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**7,1239**	**100,0**	**55658**	**0,78**	**0,0000**	**18952**
A yhteensä	0,9194	12,9	36000	3,92	0,9194	36000
AK	0,6448	70,1	36000	5,58	0,6448	36000
AH	0,2746	29,9	0		0,2746	0
P yhteensä						
Y yhteensä	2,9866	41,9	19658	0,66	-0,4274	-5148
Y	2,9866	100,0	19658	0,66	-0,4274	-5148
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3908	-11900
K			0			
KL	0,0000		0		-0,3908	-11900
T yhteensä						
V yhteensä	0,4892	6,9	0		-0,1342	0
VP	0,4892	100,0	0		-0,1342	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,7287	38,3	0		0,0330	0
Kadut	0,4857	17,8	0		0,0000	0
Katuauk./torit	0,7012	25,7	0		0,0556	0
Kev.liik.kadut	0,5183	19,0	0		-0,0226	0
LR	0,3333	12,2	0		0,0000	0
LPA	0,6902	25,3	0		0,0000	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	**1,0506**	**14,7**	**0**	**0,4932**	**0**
map	1,0506	100,0	0	0,4932	0

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET





POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 75 150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 5 Baskartbladens nummer
001925	5.6.2017	682491,682492, 683491, 683492,

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 15, Myyrmäki

MYYRMÄEN KESKUSTA

Asemakaavan muutos
Korttelit 15403, 15406, 15422 ja 15423
ja osat kortteleista 15413, 15421, 15511
sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet.

(Kumoutuvan asemakaavan korttelit
15403, 15404, 15406 ja osat kortteleista
15413, 15421, 15511 sekä katu-, tori- ,
virkistys- ja liikennealueet.)

Tonttijako
Kortteli 15422 ja osa korttelia 15423.
Tonttijaon muutos
Osa korttelia 15423.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 15, Myrbacka

MYRBACKA CENTRUM

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 15403, 15406, 15422, 15423 och
delar av kvarteren 15413, 15421, 15511 samt
gatu-, torg-, rekreations-, och trafikområden.

(Kvarteren 15403, 15404, 15406 och delar av
kvarteren 15413, 15421, 15511 samt gatu-,
torg-, rekreations- och trafikområden i den
plan som upphävs.)

Tomtindelning
kvarteret 15422 och del av kvarteret 15423.
Ändring av tomtindelning
Del av kvarteret 15423.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
	Yleistä Kortteleista 15403, 15406 sekä 15422 on rakennettava kaupunkikuvallisesti yhtenäiset ja eheät korttelit.	**Allmänt** Kvarteren 15403, 15406 och 15422 ska byggas så att de bildar stadsbildsmässigt sammanhängande och enhetliga kvarter.
	Rakennukset tulee rakentaa kiinni tontin rajaan tai rakennusalaan ja toisiinsa yhtenäisellä päätyseinällä. Tontin rajoille rakennettava palomuuri voidaan korvata EI120 osastoinnilla.	Byggnaderna ska byggas fast i tomtgränsen eller byggnadsytan och i varandra med en gemensam gavelvägg. Den brandmur som byggs på tomtens gränser kan ersättas med sektionering EI120.
	Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.	**Arkitektur och stadsbild** Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.
	Tornitalojen rakennusmassojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja ne tulee sommitella veistoksellisesti.	Tornhusens byggnadsmassor ska bilda en enhetlig helhet och de ska ha en skulptural utformning.
	Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueille näkyvien rakennusten julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelma. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikätavoite on vähintään 100 vuotta.	Fasaderna på de byggnader som är viktiga med avseende på stadsbilden och är synliga till gatuområdena ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller de intrycket av att ha en fasad som är byggd på plats. Målet för fasadernas brukslivslängd är minst 100 år vad gäller huvudmaterialen.
	Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon ja suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle ja kattopihalle.	Byggnadernas entréer ska accentueras. Från trapphusen ska det finnas förbindelse genom huset och direkt utgång till den tomtdel och takgård som är anvisad som lek- och vistelseområde.
	Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueen puoleisten parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä muodostaa rakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa ehjä kokonaisuus.	Fasadmaterialen på de balkonger som är vända mot gatuområdet och om har en stadsbildsmässigt viktig roll ska vara högklassiga och hållbara samt utgöra en harmonisk helhet tillsammans med byggnadernas huvudsakliga fasmaterial.
	Katualueen puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja ja kaiderakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa.	Balkongena mot gatuområdet ska vara inglasade och räckkonstruktionen ska till huvuddelen utgöras av slutna ytor.
	Rakennusten katualueen ja puiston puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteet, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 m sokkelilinjasta ja niiden alle jäävän vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 metriä eikä niitä saa tukea maasta.	I de av byggnadernas fasader som är vända mot gatuområdet och parken ska de utskjutande konstruktionerna, burspråk och balkonger sträcka sig högst 2,5 meter över sockellinjen och den fria gånghöjden under dessa ska vara minst 4,2 meter och de får inte förses med stöd från marknivå.

Katualueen puolella tulee muodostaa avoin, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros, jonka julkisivut ovat pääosin lasia ja umpiosat luonnonkiveä. Näkyvää betonisokkelia ei sallita. AH-korttelialueiden kulkuaukot tulee rajata katutilasta ja niiden tulee liittyä kivijalkakerroksen arkkitehtuuriin.

Mot gatuområdet ska det skapas en öppen och enhetlig stenfotsvåning som går runt hela kvarteret där fasaderna huvudsakligen är av glas och de slutna partierna av natursten. Synliga betongsocklar tillåts inte. Genomfartsöppningarna i kvartersområdena AH ska avgränsas från gaturummet och de ska anknyta till arkitekturen i det våningsplan som utgör byggnadernas stenfot.

Pysäköintilaitokseen johtava ajo- ja kulkuyhteys tulee suunnitella ja rakentaa luontevana korttelin osana käyttäen korkeatasoisia materiaaleja.

Kör- och gångförbindelsen till parkeringsanläggningen ska planeras och byggas av högklassiga material som en naturlig del av kvarteret.

Kortteleiden rakennusten räystäslinjojen tulee olla pituussuuntaan kaltevia ja muodostaa visuaalisesti yhtenäinen jatkuva kokonaisuus korttelissa.

Byggnaderna i kvarteren ska ha en takfotslinje som sluttar i längdriktningen och visuellt utgör en sammanhängande helhet i hela kvarteret.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Ne eivät saa rikkoa yhtenäistä räystäslinjaa.

Luftkonditioneringens maskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. De får inte bryta den sammanhängande takfotslinjen.

Kortteleissa 15403 ja 15406 tonttikohtaisesta kattopinta-alasta vähintään 1/3 tulee olla viherkattoa.

I kvarteren 15403 och 15406 ska minst 1/3 av takytan på respektive tomt bestå av gröntak.

Rakennusten kattomuotojen ja kattokulmien valinnassa tulee huomioida aurinkopaneelien ja viherkattojen sijoittaminen. Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet, kuten aurinkopaneelit tulee integroida luontevasti korttelin arkkitehtuuriin ja maankäyttöön.

Vid val av byggnadernas takformer och takvinklar ska man beakta placeringen av solpaneler och gröntak. Tekniska anordningar för energiproduktion, t.ex. solpaneler, ska på ett naturligt sätt integreras i kvarterets arkitektur och markanvändning.

Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat ovat yleiselle jalankululle varattuja alueita ja ne tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee yhteensovittaa katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa. Pihan puolella tonttien tulee liittyä AH-korttelialueeseen saumattomasti.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatu- och torgområdena är reserverade för allmän gångtrafik och ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialen ska samordnas med ytmaterialen i gatu- och torgområdena. På gårdssidan ska tomterna ansluta skarvlöst till kvartersområdet AH.

Kortteleiden I-kerroksisiin osiin tulee toteuttaa kattopiha. Kattopihoilla talotekniset laitteet tulee integroida muihin rakenteisiin ja sijoittaa siten, että kattopihoille voidaan toteuttaa yhtenäinen, tarkoituksenmukainen oleskelupiha. Kattopihoille tulee luoda vehreä vaikutelma istuttamalla pienpuita, pensaita, köynnöksiä ja perennoja. Rakennelmien ja kasvillisuuden avulla tulee luoda tuulensuojaa. Istutuksille tulee perustaa riittävän syvät ja laajat kasvualustat. Kattojen rakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

Kvarterens I-våningsbyggnader ska förses med takgårdar. På takgårdarna ska hustekniska anordningar integreras i de övriga konstruktionerna och placeras så att man på takgårdarna kan anlägga en enhetlig, ändamålsenlig vistelsegård. På takgårdarna ska man skapa ett grönskande intryck genom att plantera småträd, buskar, klätterväxter och perenner. Med hjälp av konstruktioner och växtlighet ska vindskydd åstadkommas. Tillräckligt djupa och stora växtunderlag ska ordnas för planteringarna. I fråga om takkonstruktionerna ska man beakta tjockleken och vikten hos det växtunderlag som behövs för planteringarna.

Korttelissa 15422 tontin korkeustason, pinnoitteiden, istutusten, mahdollisten aitojen ja hulevesien viivyttämisen tulee liittyä julkiseen alueeseen luontevasti ja yhteensovittaa puistosuunnitelman kanssa.

I kvarteret 15422 ska tomtens höjdnivå, ytbeläggningar, planteringar, eventuella stängsel och fördröjning av dagvatten anknyta till det allmänna området på ett naturligt sätt och samordnas med parkplanen.

Korttelissa 15422 hulevedet tulee viivyttää korttelialueella ennen johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesialue tulee toteuttaa maanpäällisenä, ympäröiviin maanpinnan korkoihin luontevasti sovitettuna korkeatasoisena istutettuna alueena. Alueelle ohjataan tontin kattovedet.

I kvarteret 15422 ska dagvattnen ördröjas inom kvartersområdet innan de leds ner i det allmänna regnvattenavloppet. Dagvattenområdet ska förverkligas ovan jord och i form av ett högklassigt planterat område på ett naturligt sätt vara anpassat till de omgivande nivåskillnaderna i marknivån. Takvattnen från tomten leds till området.

Korttelissa 15403 Iskospolkuun rajautuvalle ohjeelliselle tontille saa sijoittaa opiskelija-asumista.

Studentbostäder får placeras på tomten som gränsar till Stenflisstigen i kvarteret 15403.

Iskospolun varrella saa olla liiketiloja, työtiloja ja asuntoja sekä niiden yhdistelmiä.

Utmed Stenflisstigen får det finnas affärslokaler, arbetsutrymmen och bostäder samt kombinationer av dessa.

Sekä kortteliin 15403 että 15406 tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle, jotka tulee olla helposti huollettavissa. Muuntamotilat saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Både i kvarter 15403 och 15406 ska utrymme för transformator reserveras i markplanet, detta utrymme ska vara lätt att underhålla. Transformatorutrymmena får byggas utöver den anvisade byggrätten.

Kortteleihin on varattava riittävät sisätilat jätteiden lajitteluun. Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

I kvarteren ska reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering inomhus. Avfallshanteringen kan förverkligas kvartersvis.

Rakennusoikeus

Asukas- ja yhteistiloja, kuten polkupyörä- ja irtaimistovarastoja, saunoja sekä teknisiä tiloja saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee toteuttaa niin, että maantasoon sijoittuessaan ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoittuessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi. Asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Byggrätt

Invånarlokaler och gemensamma utrymmen, såsom cykelförråd, lösöresförråd, bastur och tekniska utrymmen får byggas utöver den ordinarie byggrätten. Utrymmena ska förverkligas så att de vid placering i markplansnivå ger ett öppet och funktionellt intryck. När de förläggs till vindsvåningen eller det översta planet ska en takterrass byggas i anslutning till bastun. Tilläggsbyggrätter för boende dimensionerar inga bil- eller cykelplatser.

Viherhuoneet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Grönrum räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Muiden kuin tornitalojen porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Trapphusen, med undantag för tornhusen, ska vara försedda med dagsljusinsläpp. I trapphusen inräknas inte den del per våning och trapphus som överskrider 15 m²-vy i byggrätten, förutsatt att detta ökar trivseln och tillgången på dagsljus i trapphuset.

Pysäköintilaitokset saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Niiden laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna ja käsittää korttelit 15403 ja 15406 sekä Ruukkupolun ja Myyrmäenraitin katualueet ja Ruukkutorin ja Paalutorin torialueet. Rakennusrungon sisään on varattava riittävä tila pysäköintilaitoksen poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

Parkeringsanläggningarna får byggas utöver byggrätten. Deras omfattning har angetts som byggnadsyta och våningstal och omfattar kvarteren 15403 och 15406 samt Krukstigens och Myrbackaledens gatuområden och Kruktorgets och Påltorgets torgområden. Inne i byggnadsstommen ska tillräckligt med utrymme reserveras för avledning av parkeringsanläggningens frånluftskanaler till taket.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/130 k-m²
Liiketilat 1 ap/150 k-m²
Opiskelija-asunnot korttelissa 15403/2 10 kpl

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Kortteleiden 15403, 15406 ja 15422 autopaikat tulee pääasiassa sijoittaa kortteleiden 15403, 15406, Ruukkupolun, Myyrmäenraitin ja Ruukkutorin alle ja Paalutorin alla sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoliittymä pysäköintilaitokseen tulee järjestää Ruukkukujalta sekä tarvittaessa Paalutorin alaisesta pysäköintilaitoksesta. Kortteleiden autopaikkoja saa sijoittaa myös Paalutorin alla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Maanalaisiin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tontin väliselle rajalle.

Kortteleiden 15403, 15406 ja 15422 liiketilojen autopaikat sekä opiskelija-asuntojen autopaikat saa sijoittaa korttelissa 15421 olevaan Myyrmäen keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitoksesta tulee olla suora yhteys asuinrakennusten porrashuoneisiin.

Pysäköintilaitoksen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Rakennettavat pyöräpaikat:
Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / 30 k-m².

Korttelin 15403 opiskelija-asunnoille pyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / asuinhuone.

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/130 m²-vy
Affärslokaler 1 bp/150 m²-vy
Studentbostädernai kvarteren 15403/2 10 st.

Bilplatserna får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Bilplatserna för kvarteren 15403, 15406 och 15422 ska huvudsakligen placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen under kvarteren 15403, 15406, Krukstigen, Myrbackaleden, Kruktorget och under Påltorget. Körförbindelsen till parkeringsanläggningen ska ordnas från Krukgränden samt vid behov från den parkeringsanläggning som ligger under Påltorget. Bilplatser för kvarteren får också placeras i parkeringsanläggningen under Påltorget. Bilplatserna får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

I underjordiska parkeringsutrymmen behövs det inte byggas en brandmur på gränsen mellan tomterna.

Bilplatserna för affärslokalerna i kvarteren 15403, 15406 och 15422 och studentbostädernas bilplatser får placeras i den allmänna parkeringsanläggningen i kvarteret 15421 i Myrbacka centrum.

Från parkeringsanläggningen ska det finnas en direktförbindelse till bostadshusens trapphus.

Parkeringsanläggningens trivsel, säkerhet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysningen och användningen av färger.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Cykelplatser som ska byggas:
Cykelplatser ska reserveras 1 cp / 30 m²-vy.

För studentbostäderna 2 i kvarteret 15403 ska cykelplatser reserveras 1 cp / bostadsrum.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Parvekkeet voivat ulottua AH-korttelialueelle.

AH-korttelialueille sijoittuvat pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, mahdolliset hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa koko korttelin yhteisinä.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia pienpuita, pensaita, perennoja ja nurmea. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Istutuksille tulee perustaa riittävän syvät ja laajat kasvualustat. Kansirakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoimen vaatimukset.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Området ska byggas enligt en enhetlig plan.

Balkongerna får sträcka sig ut på kvartersområdet AH.

Gårdsplanernas områden för lek och utevistelse, leder, eventuella dagvattensystem och planteringar i kvartersområdena AH ska planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Områdena för lek och utevistelse ska förverkligas så att de är gemensamma för hela kvarteret.

Vid planeringen av gårdarna ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av små träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Tillräckligt djupa och stora växtunderlag ska ordnas för planteringarna. I däckkonstruktionerna ska man beakta tjockleken och vikten hos det växtunderlag som behövs för planteringarna samt räddningsväsendets krav.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Y-kortteli15423 koskevia määräyksiä:

Rakennusten julkisivujen umpisivut on verhoiltava pääasiassa korkealuokkaisilla vaaleilla julkisivumateriaaleilla.

Parvekkeet ja katokset saa ulottaa jalankulkukaduille sekä tori- ja puistoalueille korkeintaan 2,50 metrin levyisinä ulokkeina. Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,80 metriä.

Väestönsuojien varauloskäytävät voivat ulottua tori-, katu- tai rautatiealueelle.

Autopaikat saa sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 250 k-m².

Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria.

Y-korttelialuetta korttelissa 15511 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Alueella saa olla yleistä pysäköintiä, kun pysäköintialuetta ei tarvita tontin käyttöön.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 250 k-m².

Hulevedet tulee imeyttää tai viivyttää korttelialueella ennen johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Bestämmelser som gäller kvartersområde Y i kvarter 15423:
De slutna partierna i byggnadernas fasader ska bekläs med huvudsakligen högklassiga, ljusa fasadmaterial.

Balkonger och takkonstruktioner får sträcka sig ut på gågator samt torg- och parkområden som högst 2,5 meter breda utskjutande partier. Passagens fria höjd ska vara minst 2,80 meter.

Skyddsrummens nödutgångar får nå ut på torg-, gatu- eller järnvägsområdet.

Bilplatserna får placeras utanför tomten.

Minimiantalet bilplatser är 1 bp / 250 m²-vy.

Det behöver inte byggas någon brandmur på tomtgränsen.

Bestämmelser som gäller kvartersområde Y i kvarter 15511:
I området får det byggas bostäder som är nödvändiga med tanke på fastighetsskötseln.

Området får ha allmän parkering, när parkeringsområdet inte behövs för tomtens bruk.

Minimiantalet bilplatser är 1 bp / 250 m²-vy.

Dagvattnen ska infiltreras eller fördröjas inom kvartersområdet innan de leds ner i det allmänna regnvattenavloppet.

4 / 5

VP	Puisto.	Park.
LR	Rautatiealue.	Järnvägsområde.
LPA	Autopaikkojen korttelialue. Tontilla saa olla pysäköintiä.	Kvartersområde för bilplatser. Det får finnas parkering på tomten.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYY	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
15406	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PAALUTORI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
6500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
5000+kl100	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
+26.5	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
VIII	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
map II	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
lp	Alueen osa, jolle saa sijoittaa yleisen pysäköintialueen. Alueilla saa olla korttelin 15423 autopaikkoja.	Områdesdel där allmänt parkeringsområde får placeras. Bilplatser för kvarteret 15423 får placeras på områdena.
vk	Ohjeellinen leikkikenttä.	Riktgivande lekplats.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
vih	Viherkatto.	Gröntak.
ssk	Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää.	Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.
vpk	Ohjeellinen puistomaisesti kehitettävä alueen osa.	Riktgivande del av område som skall utvecklas som park.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori.	Öppen plats/Torg.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.
ajo/ma	Ohjeellinen ajoyhteys maanalaiseen tilaan.	Riktgivande körförbindelse till utrymme under markytan.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(15400-15409)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
a/ajo	Liikennealueen alittava ajoyhteys.	Körförbindelse under trafikområdet.
y	Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.

sr

Suojeltava rakennus.
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Sisätiloista suojellaan keskikäytävä, jonka alkuperäiset materiaalit, väritys, tilajako ja alkuperäiset kiinteät kalusteet tulee säilyttää tai korjata ennallistaen. Edellä mainitussa tilassa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat tilan rakennustaiteellista ja historiallista arvoa. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Byggnad som bör skyddas.
En historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Av interiörerna skyddas den centrala gången där de ursprungliga materialen, färgsättningen, rumsindelningen och de ursprungliga fasta inventarierna ska bevaras eller repareras till ett ursprungligt skick. I ovan nämnda utrymme får inga sådana reparations- eller ändringsarbeten utföras som förstör utrymmets byggnadskonstnärliga och historiska värden. Om reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighet konsulteras.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemapiirros ja esitystonttijaosta, luonnos, Innovarch Oy, 26.9.2016

Arkkitehdin näkemys korttelijulkisivusta Myyrmäenraitille, Innovarch Oy, 28.2.2017

Arkkitehdin näkemys korttelijulkisivusta Iskospolulle, Innovarch Oy, 28.2.2017

Arkkitehdin näkemys korttelijulkisivusta Liesikujalle, Innovarch Oy, 28.2.2017

Arkkitehdin näkemys korttelijulkisivusta Paalutorille, Innovarch Oy, 28.2.2017

Arkkitehdin näkemys korttelileikkauksesta itään, Innovarch Oy, 28.2.2017

Arkkitehdin näkemys korttelileikkauksesta etelään, Innovarch Oy, 28.2.2017

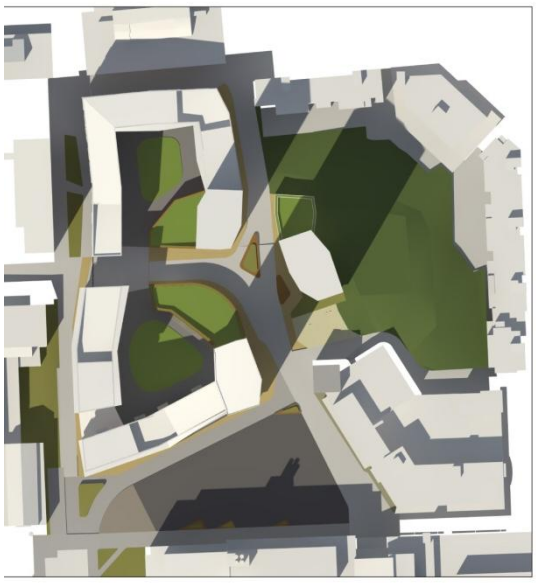
Taiteilijan näkemys Paalutorilta, suunnitelma Innovarch Oy, 26.9.2016

Taiteilijan näkemys korttelipihasta, suunnitelma Innovarch Oy ja WSP Oy, 26.9.2016

10. huhtikuuta klo 9

10. huhtikuuta klo 12

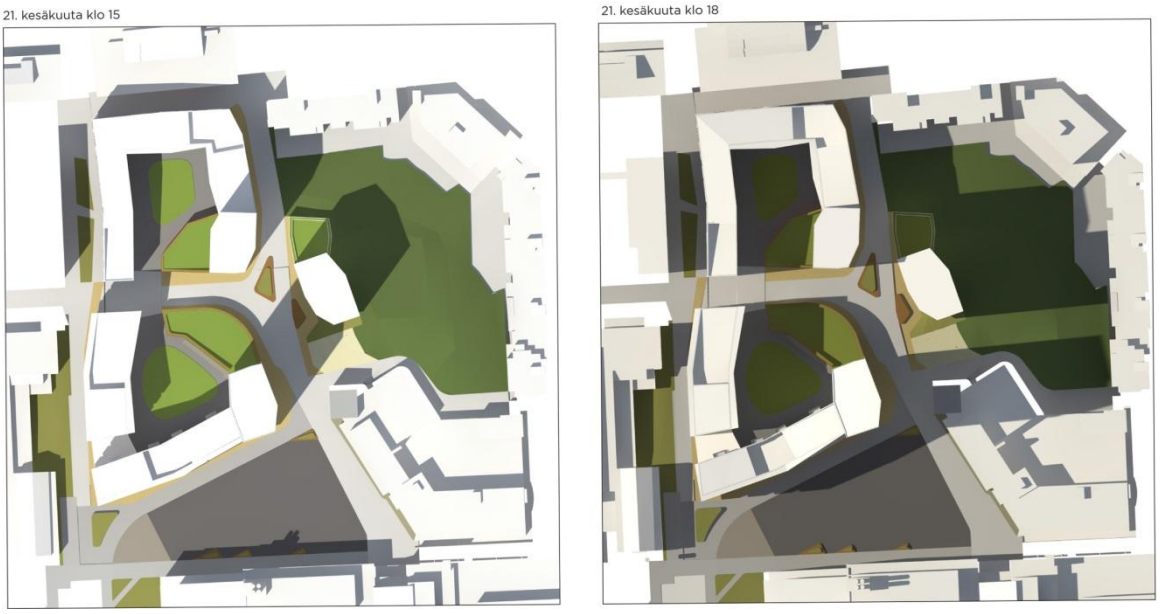
. huhtikuuta klo 15



Varjotutkielmia
10. huhtikuuta ja 21. kesäkuuta,
Innovarc Oyh, 28.2.2017

21. kesäkuuta klo 9

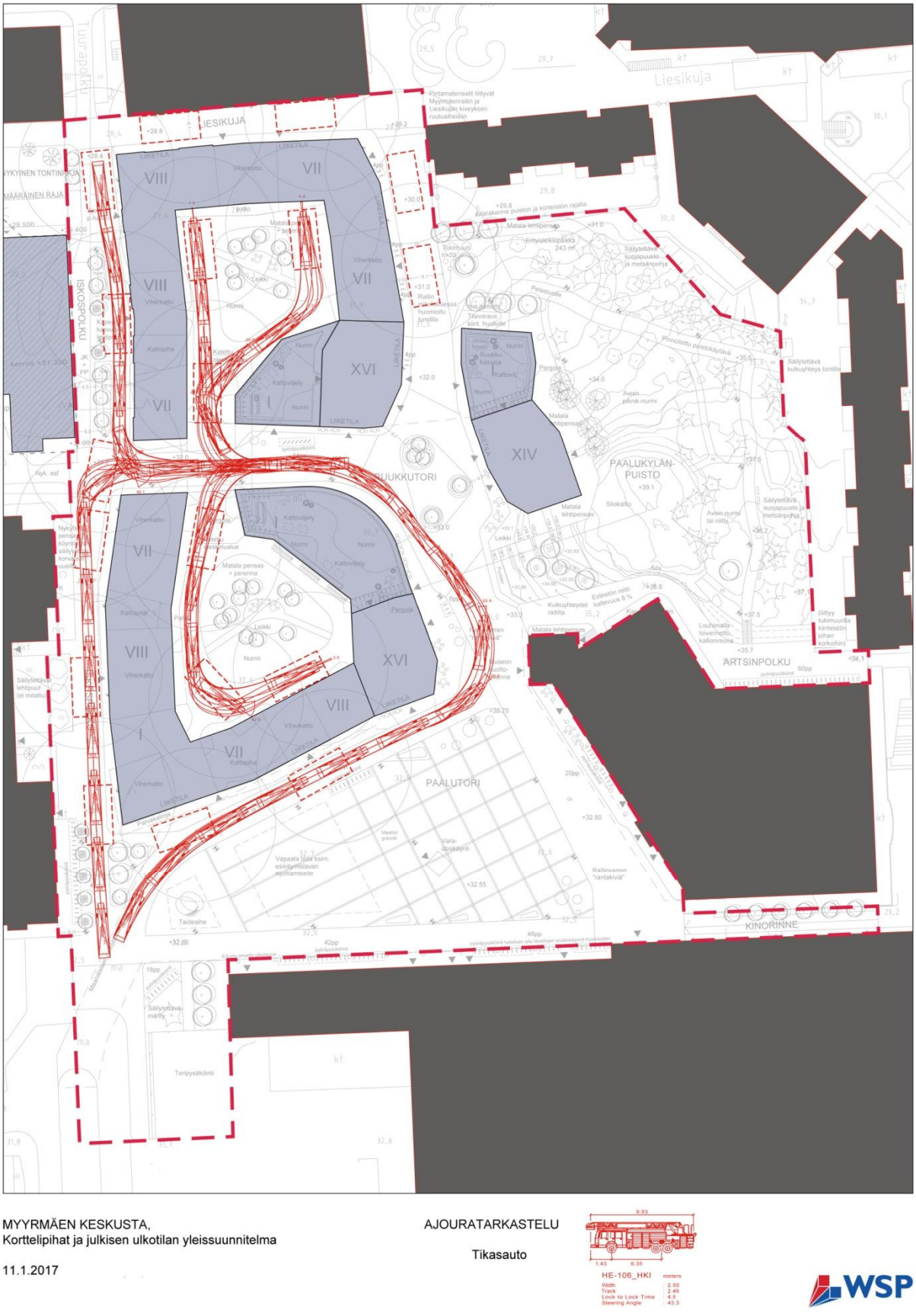
21. kesäkuuta klo 12



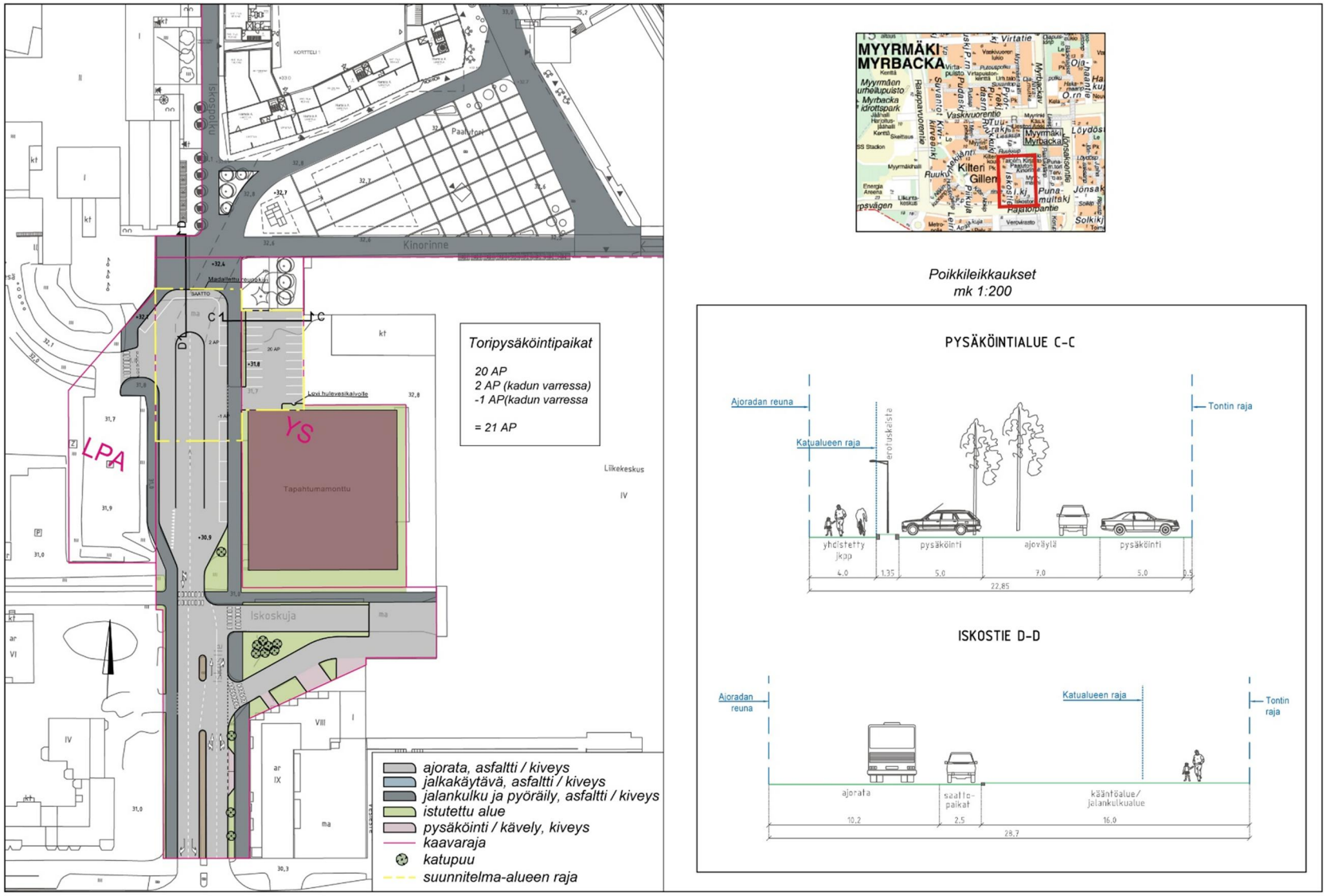
Varjotutkielmia 21. kesäkuuta, Innovarc Oyh, 28.2.2017

Alueet, joihin muuntamot voivat sijoittua kortteleissa 15403 ja 15406, Vantaan Energia, 11.1.2017

Korttelipihat ja julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, luonnos, WSP Oy, 6.3.2017



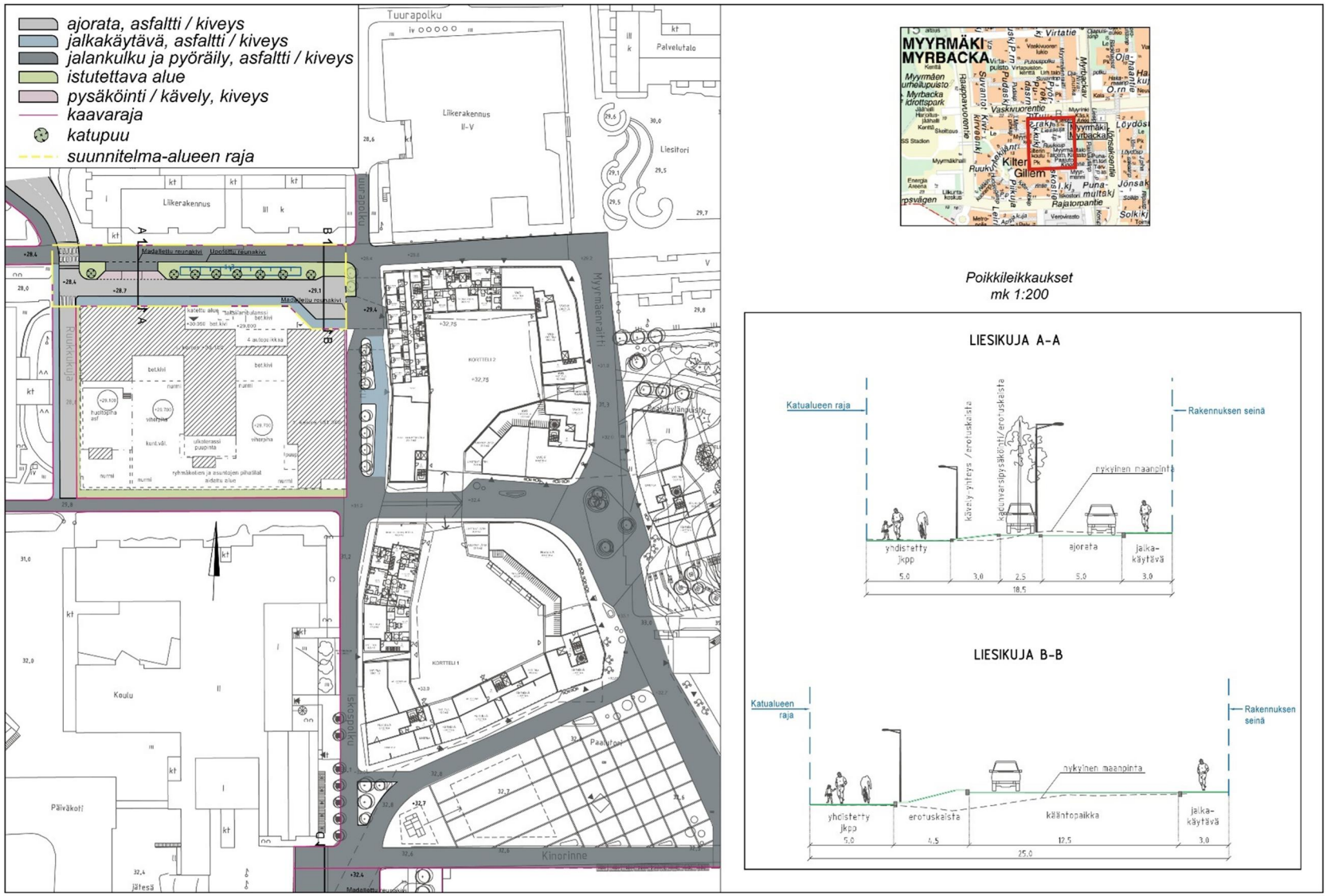
Pelastusreitit (ajouratarkastelu), WSP Oy, 11.1.2017



MYYRMÄEN KESKUSTAN LIIKENTEEN YLEISSUUNNITELMA

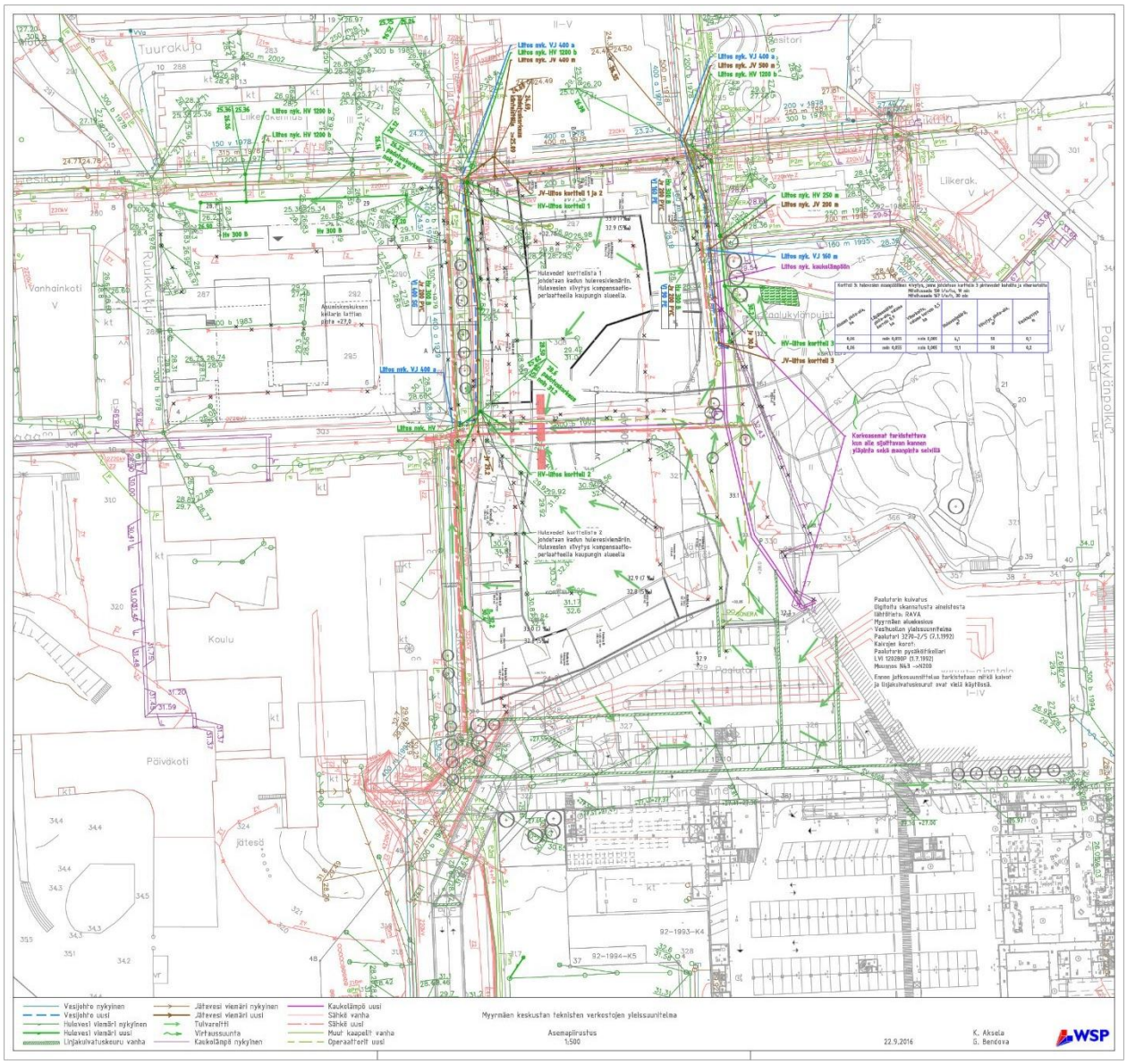
Liikenteen yleissuunnitelmakartta, mk 1:1 000 (A3)
23.9.2016

Liikenteen yleissuunnitelma, eteläosa ja katupoikkileikkauksia, ei mittakaavassa, WSP, 23.9.2016.

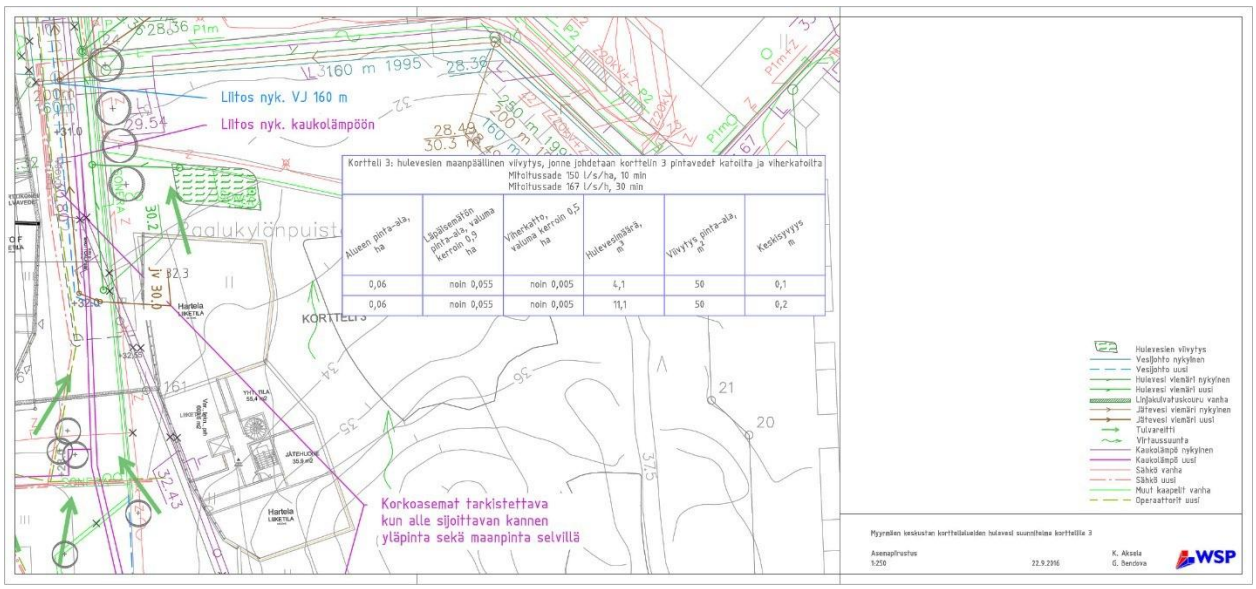


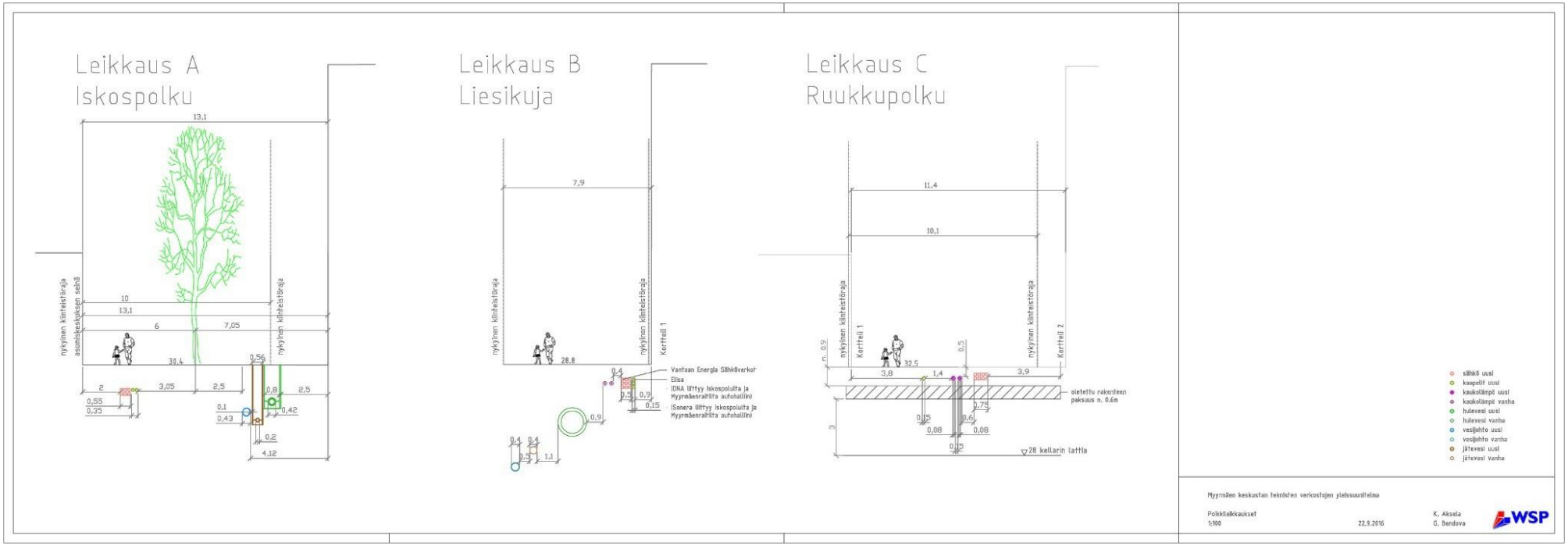
MYYRMÄEN KESKUSTAN LIIKENTEEN YLEISSUUNNITELMA

Liikenteen yleissuunnitelma, pohjoisosa ja katupoikkileikkauksia, ei mittakaavassa, WSP, 23.9.2016.

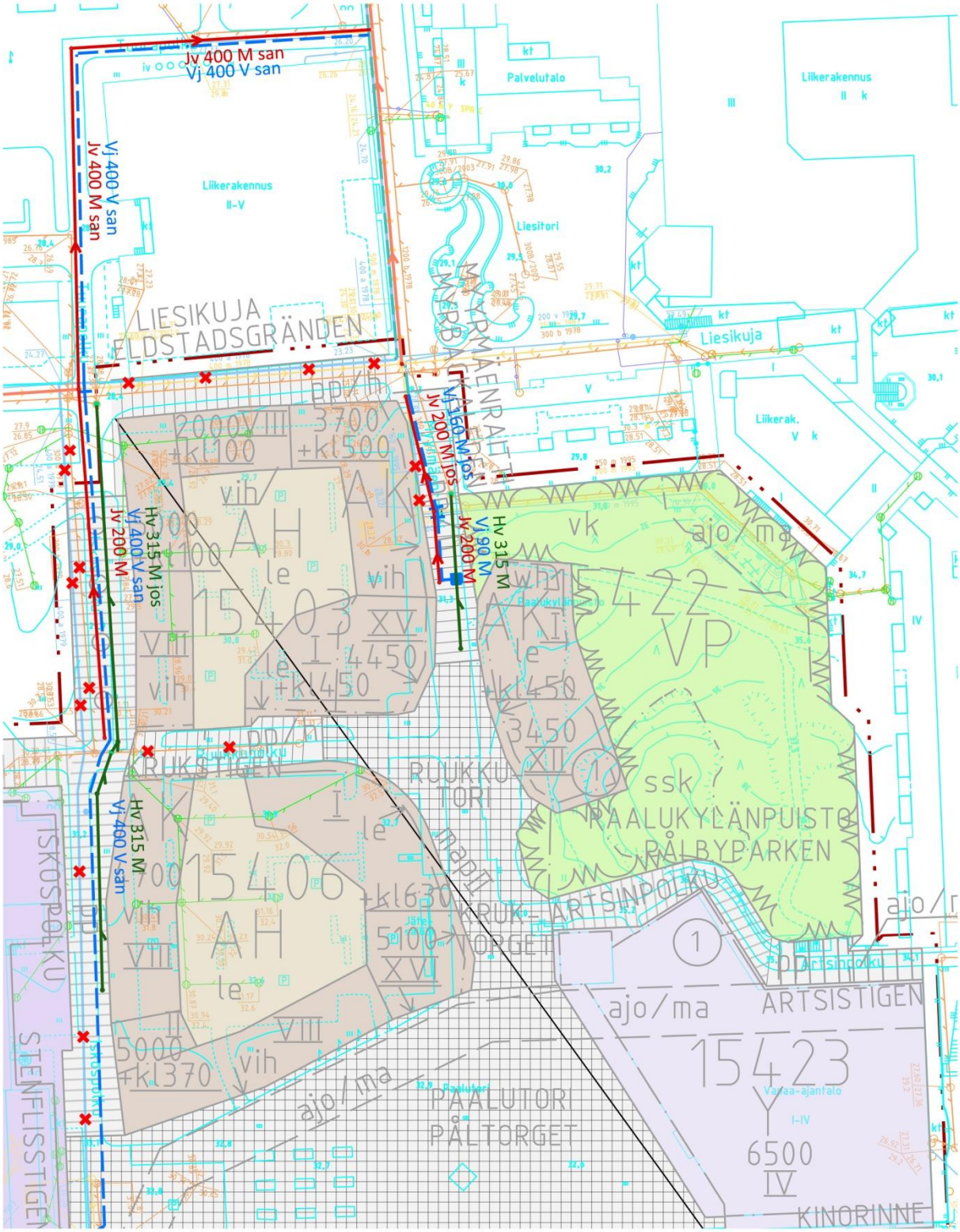


Tekninen tilavaraustarkastelu, alla hulevesien hallinta korttelissa 15422, WSP Oy, 22.9.2016





Leikkaus, WSP, 22.9.2016



Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 18.5.2017 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 001925 Myyrmäen keskusta Suunnitelmassa on esitetty kaava-alue niiltä osin kuin vesihuoltoon tulee muutoksia 0 20 100 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1000 mittakaava

38 § Asemakaava 100400 sekä tonttijako, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus

VD/4199/10.02.04.00/2016
HP/TLA/TKA/AOL/SRU/ET/JB

Asemakaavalla mahdollistetaan Linnaisten omakotialueen laajentaminen yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueelle Linnaistenmetsään nykyisen omakotialueen itäpuolelle. Kaava mahdollistaa 70 erillispientalotonttia ja enintään 81 kaksikerroksista erillispientaloa tonttitehokkuudella e=0,25. Osa lähivirkistysalueesta merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi (luo) alueiksi.

Asemakaava koskee kortteleita 10013, 10018, 10025–10030 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 10, Linnainen.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysalueita kaupunginosassa 10, Linnainen.

Tonttijako koskee kortteleita 10013, 10018, 10025–10030 kaupunginosassa 10, Linnainen.

Alue sijaitsee Linnaistenmetsässä nykyisen omakotialueen itäpuolella.

Kaavan hakija
Yrityspalvelut, Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Maan omistaa Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaava
Asemakaavalla mahdollistetaan 70 erillispientalotontin luovuttaminen pientalorakentajille ja kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntämisen monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi. Kaikki korttelit ovat erillispientalojen korttelialueita (AO), joilla suurin sallittu kerroskorkeus on II ja tonttitehokkuus e=0,25, mikä tarkoittaa 14 637 k-m^2. 69 tontin koot vaihtelevat 524–1 144 m^2 välillä ja niille sallitaan yksi asunto. Korttelissa 10013, tontilla 19 (6 460 m^2) sallitaan 12 asunnon toteuttaminen erillispientaloihin. Kulku uudelle alueelle tulee Aisakellontien, nykyisen Kulkuskujan kautta. Aurinkoenergian käyttöä edistetään asuintalojen kattolappeiden suuntauksella. Kaava-alue on rakentamatonta metsää telemastoa ja sille vievää huoltotietä ja Kulkuspuistoa lukuun ottamatta. Osa asemakaavaehdotuksen kortteli- ja katualueista on kaavoitettu voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi, osa on kaavoittamatonta aluetta. Kulkuspuiston asemakaava ajantasaistetaan. Asemakaava perustuu Vantaan yleiskaava 2007 ratkaisuun, jossa alue on merkitty A3-täydennysalueeksi. Luontoselvitysten perusteella yleiskaavan aluerajauksia on tarkistettu asemakaavatyössä. Lähivirkistysalueella olevat arvokkaat metsäalueet merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi (luo) alueiksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.4.2016

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli 25 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa erillispientalotontteja 70 kpl, n. 81 asuntoa. Kaavan tonttitehokkuus e=0,25 tuottaa asuntokerrosalaa (14 637 k-m^2).

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavaehdotus 100400 sekä tonttijakoehdotus, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että lautakunnalle oli toimitettu Jussi Koposen asukasmielipide sekä Ulla Montinin / 140 allekirjoittajan mielipide Linnaisten metsän puolesta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 38

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavaehdotus 100400 sekä tonttijakoehdotus, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavan selostus 5.6.2017
- Linnaisten metsän luontoarvot / Vantaan kaupungin ympäristökeskus 26.5.2017

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675
asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, puh. 8392 6528
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

100400 LINNAISTEN OMAKOTI-ALUEEN LAAJENNUS

LINNAINEN

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, joka koskee 5.6.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 100400. Kaavoitus on tullut vireille 26.4.2016.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:
korttelit 10025, 10026, 10027, 10028, 10029, 10030 sekä osa korttelia 10013, 10018, sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 10, Linnainen (Asemakaavan muutos: kumoutuvan asemakaavan virkistysalueet kaupunginosassa 10, Linnainen).

Tonttijako:

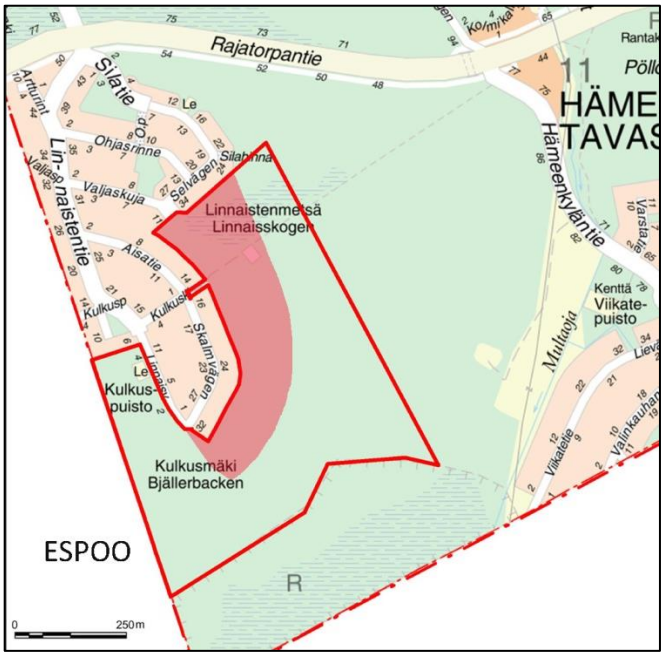
korttelit 10025-10030 ja osa korttelia 10013 ja 10018 kaupunginosassa 10, Linnainen.

Asemakaavalla mahdollistetaan Linnaisten omakotialueen laajentaminen yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueelle Linnaistenmetsään nykyisen omakotialueen itäpuolelle. Kaava mahdollistaa 70 erillispientalotonttia ja enintään 81 kaksikerroksista erillispientaloa tonttitehokkuudella e=0,25. Osa lähivirkistysalueesta merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi (luo) alueiksi.

Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaavan laatija: Anne Olkkola, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
anne.olkkola@vantaa.fi, puh. 09- 839 26528.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Vantaan lounaisnurkassa Linnaisten omakotialueen itä- ja eteläpuolella Linnaistenmetsässä. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Silatien pientalokortteliin ja lännessä Aisatien pientalokortteliin sekä Espoon ja Vantaan väliseen rajaan. Etelässä suunnittelualuetta rajaa Äijänsuon luonnonsuojelualue ja idässä, Linnaistenmetsässä, kiinteistöt 92-405-3-345 ja 92-10-9903-2.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavatyö hyväksyttiin työohjelmaan 2016 ja sen numeroksi tuli 100400.
- Kaavoitus tuli vireille 26.4.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 10.6.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 25 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuudet 12.5.2016, 26.5.2016 (kaavakävely) ja 25.10.2016.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Perus- ja tunnistetiedot 2
2. Tiivistelmä 4
3. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 10
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 11
3.4. Asemakaavan tavoitteet 14
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 16
4. Asemakaavan kuvaus 17
4.1 Kaavan rakenne 17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 19
4.3 Aluevaraukset 20
4.4 Kaavan vaikutukset 21
4.5 Ympäristön häiriötekijät 26
4.5 Nimistö 26
5. Asemakaavan toteutus 26
6. Kaavatyöhön osallistuneet 27
7. Asemakaavan seurantalomake 28
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 30
9. Muu suunnitelma-aineisto 35

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemapiirros ja alueleikkaus, Vantaan kaupunki, 26.5.2017
- Tonttien koot ja rakennusoikeus, Vantaan kaupunki, 26.5.2017
- Kiinteistömuuntamon ja jätevesipumppaamon sijainti, 26.5.2017
- Liikenteen yleissuunnitelma, katupoikkileikkauksia, Vantaan kaupunki, 23.5.2017
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, 3.5.2017
- Ulkoilureitistön tavoitesuunnitelma, Myyrmäki, Vantaan kaupunki, 2015

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Linnaisten metsän luontoarvot, Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus, 26.5.2017

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla mahdollistetaan 70 erillispientalotontin luovuttaminen pientalorakentajille ja kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntämisen monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi. Kaikki korttelit ovat erillispientalojen korttelialueita (AO), joilla suurin sallittu kerroskorkeus on II ja tonttitehokkuus e=0,25, mikä tarkoittaa 14 637 k-m^2. 69 tontin koot vaihtelevat 524-1144 m^2 välillä ja niille sallitaan yksi asunto. Korttelissa 10013, tontilla 19 (6460 m^2) sallitaan 12 asunnon toteuttaminen erillispientaloihin. Kulku uudelle alueelle tulee Aisakellontien, nykyisen Kulkuskujan kautta. Aurinkoenergian käyttöä edistetään asuintalojen kattolappeiden suuntauksella. Kaava-alue on rakentamatonta metsää telemastoa ja sille vievää huoltotietä ja Kulkuspuistoa lukuun ottamatta. Osa asemakaavaehdotuksen kortteli- ja katualueista on kaavoitettu voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi, osa on kaavoittamatonta aluetta. Kulkuspuiston asemakaava ajantasaistetaan. Asemakaava perustuu Vantaan yleiskaava 2007 ratkaisuun, jossa alue on merkitty A3- täydennysalueeksi. Luontoselvitysten perusteella yleiskaavan aluerajauksia on tarkistettu asemakaavatyössä. Lähivirkistysalueella olevat arvokkaat metsäalueet merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi (luo) alueiksi.

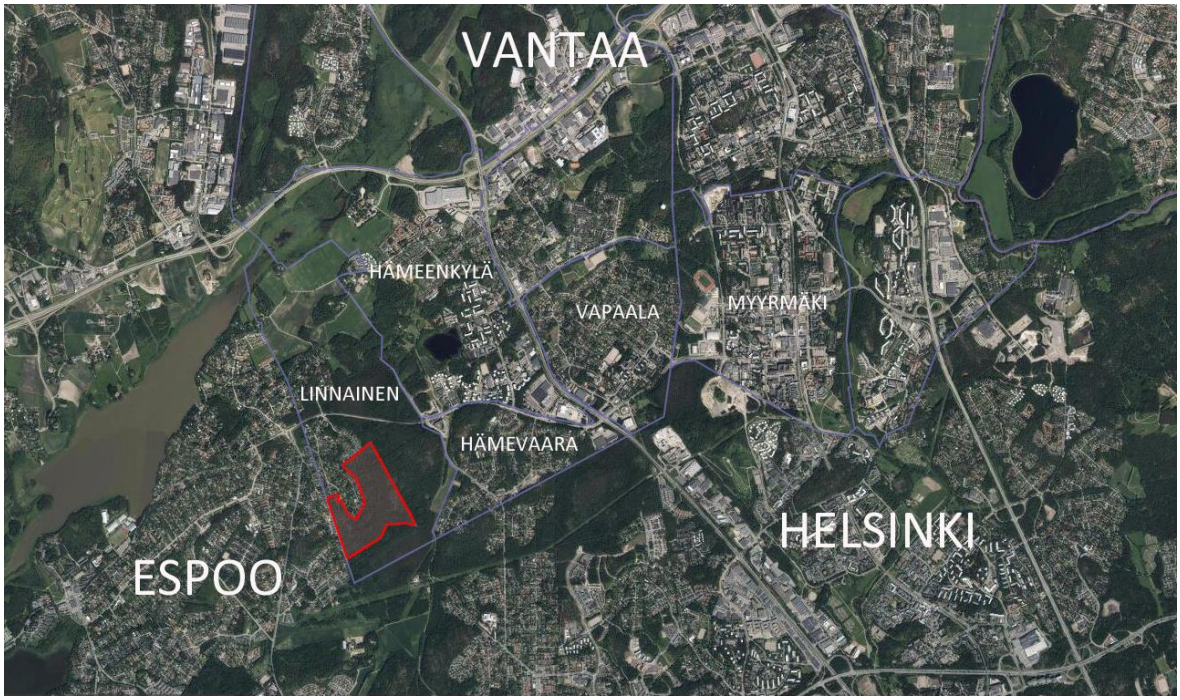
Etualalla Linnaisten uusi täydennysalue, Jekaterina Masjagutova, Vantaan kaupunki.

3. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Linnaisten omakotialue sijaitsee Vantaan lounaisnurkassa Espoon rajan ja Linnastenmetsän välissä. Alueen pohjoispuolella oleva Rajatorpantie liittää alueen Pähkinärinteeseen ja Espoon puolella Pitkäjärventie Laaksolahteen ja Lähderantaan. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä oleva metsän ympäröimä, rauhallinen omakotialue.



2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja -kuva

Maisemarakenteessa alue on Vantaanjoen laakson lounaispuolista rikkonaista selännealuetta, joiden väliset pienialaiset painaumat ovat soistuneet. Suunnittelualue sijoittuu metsäalueelle, loivasti etelään laskevaan maastoon, josta kaava-alueen länsipuolella oleva, selvästi maastosta nouseva pohjois-eteläsuuntainen kallio erottuu. Laajennusalueen sisäpuolella on myös osittain maanpinnan yläpuolelle nousevia pienialaisia kallioita.

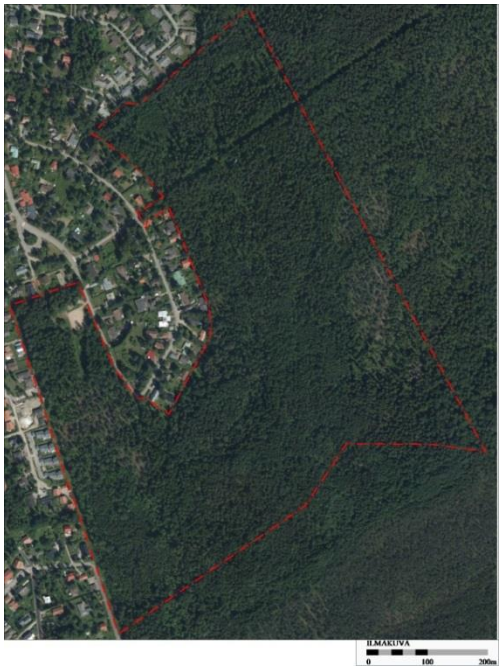
Suuren kallion itäpuolella on yleiskaavassa pohjois-eteläsuuntainen seudullinen ulkoilureitti ja Linnaisten eteläpuolella itä-länsisuuntainen paikallinen reittiyhteys tälle. Linnaisten pientaloalue on rakennettu 1950-60 lukujen vaihteessa Linnaisten kartanon metsään. Alue on telemastoa ja sinne vievää huoltotietä lukuun ottamatta alkuperäistä metsämaisemaa, jota on paikoin harvennettu.

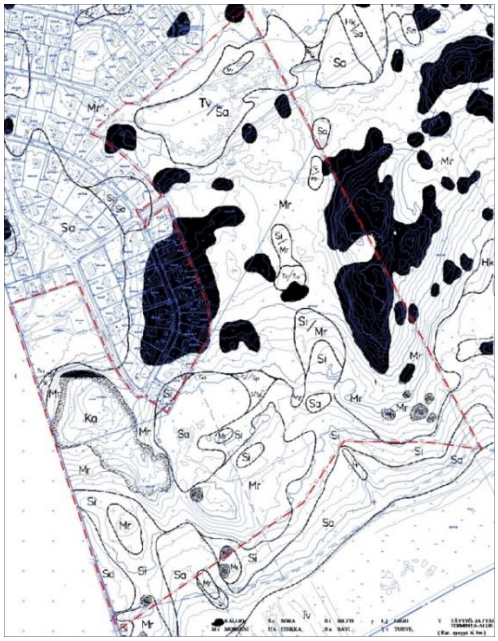
Vesistöt ja vesitalous

Hulevedet virtaavat metsäalueella pintavaluntana Linnaistenmetsän suoalueelle, josta ne purkautuvat Kulkusojan kautta Espoon Monikonpuron pienvesistöön ja edelleen Suomenlahteen. Alue on yksittäisiä kohtia lukuun ottamatta rakentamatonta. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Asuinrakentamiseen kaavoitettu alue sijaitsee pääasiassa kallioisella moreenialueella. Alueen pohjoisosassa on pintamaalajikartan mukaan turve/savi (Tv/Sa) alue, johon kertyy ajoittain pintavettä. Korttelissa 10030 alin lattiataso tulee olla vähintään tasolla +39,50 MPy. Rakennettavan alueen etelä- ja koillisosissa on pintamaalajikartan mukaan savi (Sa), siltti (Si) , siltti/savi (Si/Sa) ja siltti/moreeni (Si/Mr) alueita. Rakennusten perustaminen alueella määräytyy rakennuspaikkakohtaisten pohjatutkimusten perusteella.





2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Linnaisissa asui vuoden 2016 alussa 790 henkilöä, mikä on noin 1,5 % Myyrmäen suuralueen väkiluvusta. Alueen väkiluku on ollut korkeimmillaan 910 henkilöä vuonna 2008. Linnaisten kaupunginosan väestöä kuvaa: korkea koulutusaste, hyvä toimeentulo ja perheellisyys. Väestössä on suhteellisen paljon koulu- ja työikäisiä[1]. Alueen väestön vaihtuvuus on pientä ja se vaikuttaa yhteisöllisyyteen ja alueelle juurtumiseen.

Asuminen

Linnaisissa lähes koko asuntokanta on omistusasuntoja pientaloissa. Asuntokunnan keskikoko on 2,8 henkilöä. 1970-luvun jälkeen alueelle on rakennettu vuosittain muutamia asuntoja, pois lukien 1991-1992, jolloin Etelä-Linnaisten asuinalue laajeni (n. 30 taloa) ja 2004-2005, milloin Pohjois-Linnaisten Ainontien alue rakentui (n. 20 taloa). Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen suuralueella on työpaikkoja 22330, joista 60 kappaletta on Linnaisten kaupunginosassa. Alueen palvelut keskittyvät myös viereisiin kaupunginosiin: Pähkinärinteeseen (kaupalliset lähipalvelut, koulut, päiväkoti) ja Myyrmäen aluekeskukseen (terveydenhoito), Petikko-Varisto (erikoiskauppa) ja Espoon puolella Lähderanta (kaupallisia lähipalveluja). Espoon puolelle Linnaisten asuinalueen viereen on kaavoitettu tontti liiketilalle, mutta se on rakentamatta.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Vantaan kaakkoisnurkassa rajautuen nykyiseen Etelä-Linnaisten pientaloalueeseen. Kaupunkirakenteellisesti nykyinen asuinalue liittyy Espoon puolella olevaan Laaksolahden pientaloalueeseen. Vantaan kaupunkirakenteesta sen erottaa vähintään 500 m leveä Linnaistenmetsä, joka on seudullinen viheryhteys sekä Rajatorpantie ja sen varren viheralueet. Rajatorpantien lisäksi alue liittyy ympäröiviin alueisiin polkuverkostolla.

[1] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Alueelle tyypillistä ovat puutarhamaiset, pensasaidoin rajatut tontit.

Kaupunkikuva
Etelä-Linnaisten kaupunkikuvaa leimaa omakotialueelle tyypillinen pienimittakaavaisuus, puutarhamaisuus ja rakennuskannan monipuolisuus. Alue on rakentunut 1900-luvun puolivälistä lähtien ja täydentynyt vuosien kuluessa omakotitaloilla, kun suuria tontteja on lohkottu. Silatien 1990-luvun alussa rakentuneet vaaleat tiilitalot muodostavat yhtenäisen, erottuvan alueen. Aluetta rajaava Linnaistenmetsä muodostaa majesteettisen aluetta rajaavan visuaalisen rajan.

Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys
Linnaisten metsä ja etelässä Espoon viheralueet ja Leppävaaran urheilupuisto tarjoavat upeat lähivirkistyspuitteet. Linnaistenmetsä mahdollistaa luonnossa retkeilyn ja marjastuksen. Metsässä on tiheä polkuverkosto, mutta valaistuja virkistysreittejä lähialueella ei ole.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Rajatorpantien eteläpuolelle Espoon rajan tuntumaan. Liikenne alueelle kulkee Rajatorpantien, Linnaistentien ja Kulkuskujan kautta. Rajatorpantie on Espoon ja Vantaan välillä kulkeva vilkasliikenteinen pääväylä. Kadun keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2015 oli 8830 ajon/vrk.

Linnaistentie on alueen paikallinen kokoojakatu. Keskivuorokausiliikennemäärä Linnaistentiellä Rajatorpantien ja Silatien välissä oli 950 ajon/vrk 24.5.2016 suoritetun liikennelaskennan mukaan. Kulkuskuja on rakentamaton tonttikatu, jonka nimi tulee muuttumaan Aisakellontieksi.

Alueella kulkee yksi bussilinja, joka ajaa Linnaistentietä pitkin. Tällä pääsee Myyrmäkeen, Martinlaaksoon ja Askistoon. Linjan vuoroväli on noin 40 minuuttia. Espoon puolella Linnaisten lähellä kulkee bussilinjat Leppävaaran kautta Helsinkiin ja Kauniaisten kautta Otaniemeen.

Rajatorpantien eteläpuolella ja Linnaistentiellä välillä Rajatorpantie – Kulkuskuja (tuleva Aisakellontie) on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Vesihuolto

<u>Vedenjakelu</u>
Asemakaavan muutosalueen länsipuolelle on rakennettu nykyinen Linnaisten vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Linnaistentien jakelujohdosta ja Rajatorpantien runkojohdosta, jotka ovat yhteydessä Espoon Jupperin vesijohtoverkostoon. Alueen vesijohtoverkoston painetta ylläpidetään Vantaan ja Espoon kaupungin rajalla sijaitsevalla paineenkorotusasemalla.

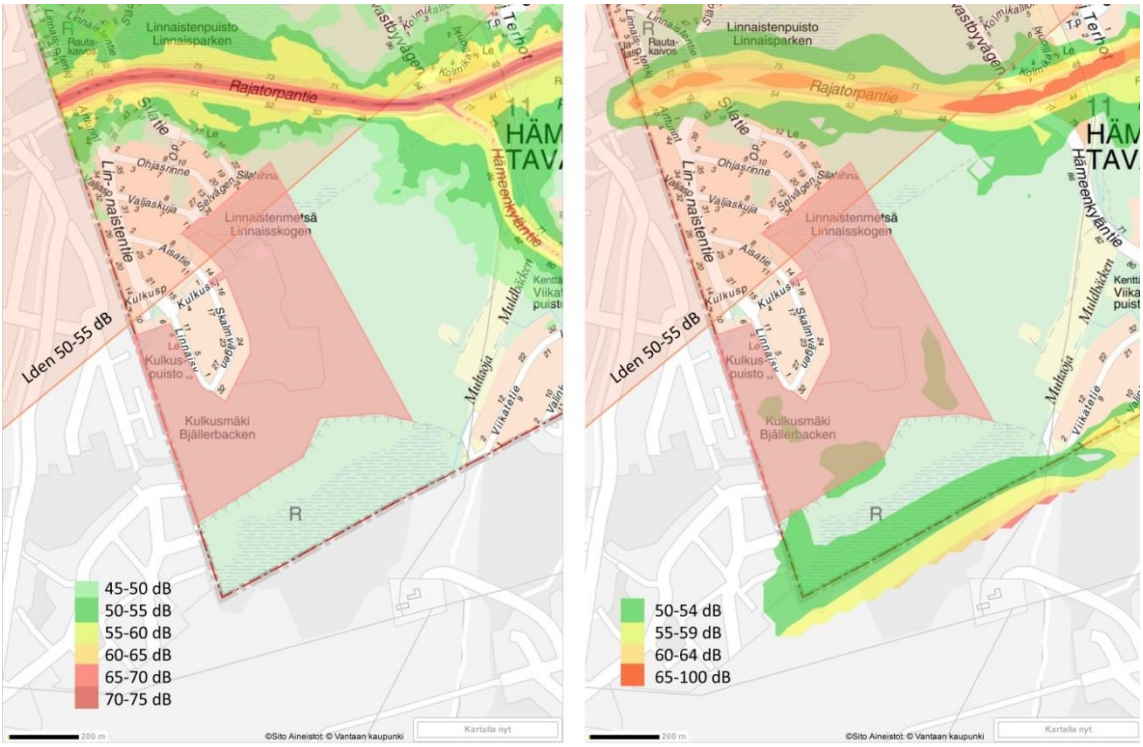
Jätevesiviemäröinti
Alueen länsipuolelle on rakennettu nykyinen Linnaisten asuinalueen jätevesiviemäröinti. Jätevedet johdetaan Espoon Jupperinmetsän jätevedenpumpaamolle, josta veden kulkeutuvat Espoon viemäriverkoston kautta jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevedet
Hulevesien hallinta Linnaisten asuinalueella perustuu kadunvarsien avo-ojiin ja tonttien viivyttäviin painanteisiin.

Kaukolämpö
Kaukolämpöverkko ei ulottu alueelle.

Sähköverkko
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Kulkuskujan (Aisakellontien) päässä. Suunnittelualueella ei ole olemassa olevaa sähköverkkoa.

Ympäristöhäiriöt
Kaava-alueella ei ole liikennemelua eikä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia. Kaava-alueen pohjoisosassa lentomelutaso Lden 50-55 dB ei rajoita asuntorakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.



Tiemelu 2011 ja vuoden 2030 meluennusteessa (Rambol Oy). Ennusteessa on huomioitu Kehä II:n vaikutus, mutta tien rakentamisesta ei ole tehty päätöstä. Lentomelualue Lden 50-55 dB ulottuu kaava-alueen pohjoisosaan. Kaava-alue ja korttelialueiden raja sen sisällä on punaisella.

2.1.4 Maanomistus
Suunnittelualueen omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

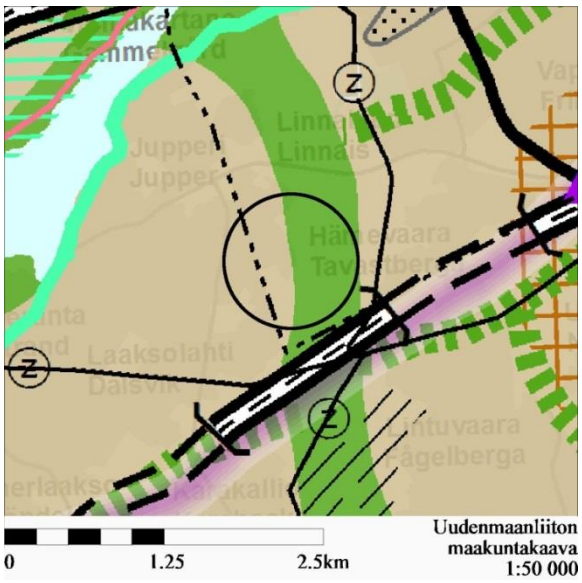
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (valtioneuvosto 1.3.2009) erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

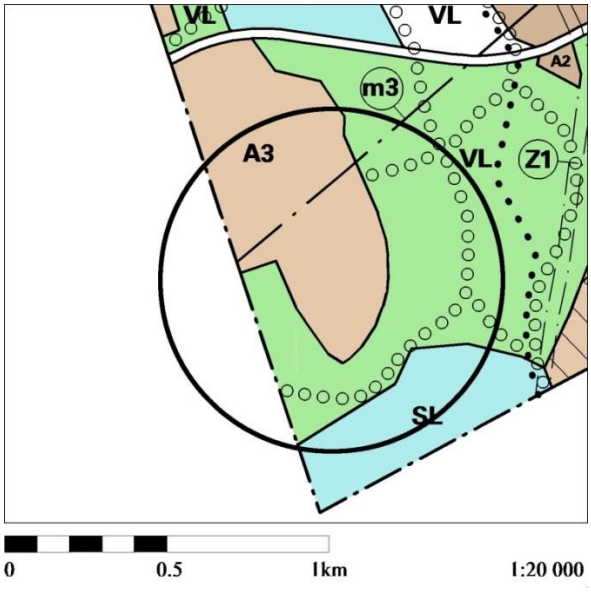
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta sekä virkistysaluetta. Alueen eteläpuolella, Helsingissä on Kehä II:n liikenneväylän varaus.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

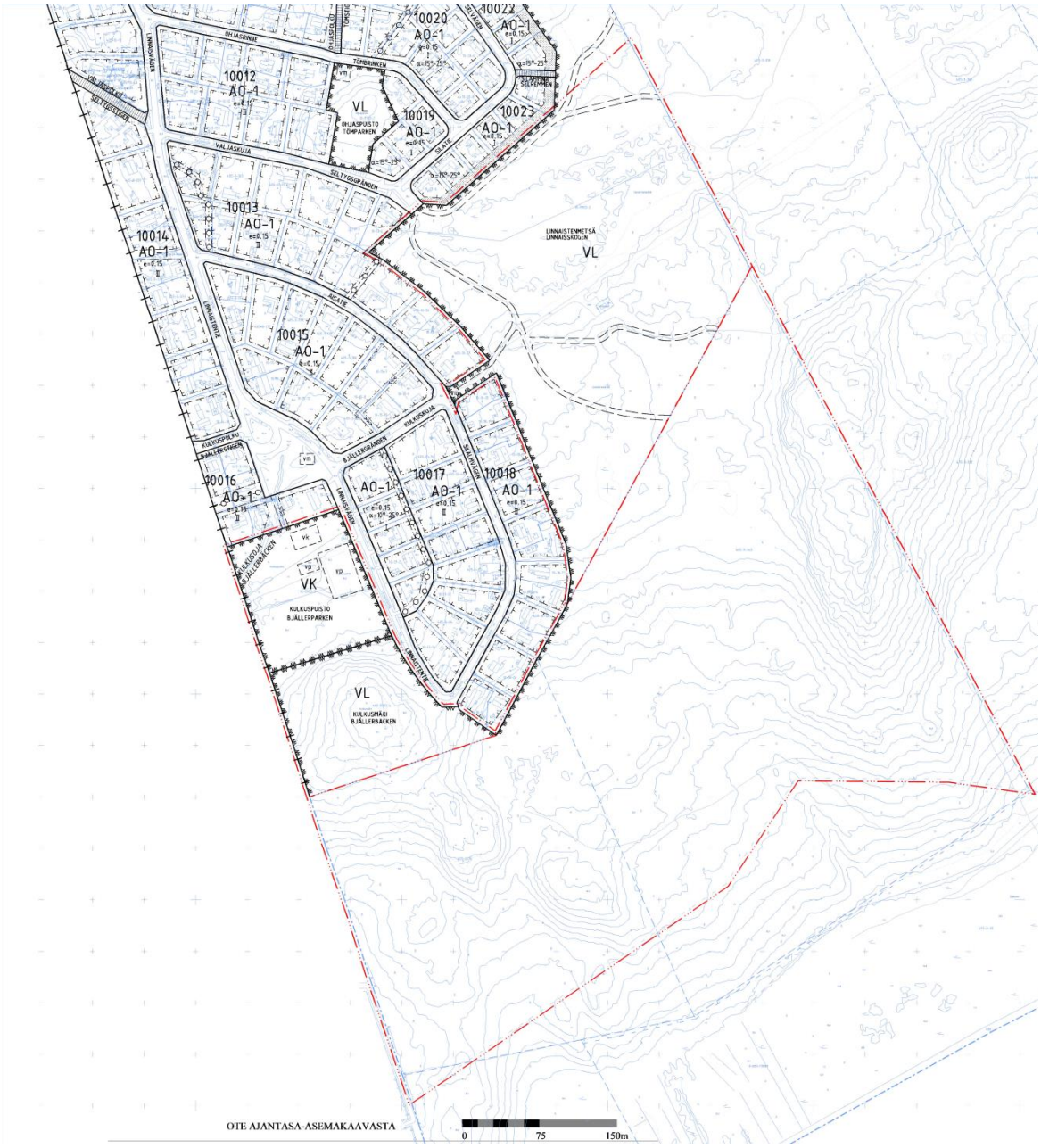
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta (A3) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaava-alue rajautuu etelässä luonnonsuojelualueeseen (SL). Alueen pohjoisosa on lentomeluvyöhykettä Lden 50-55 dB. Kaava-alueella on ohjeellisia ulkoilureittejä.

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

Asemakaava



Osalla suunnittelualuetta on voimassa asemakaava nro 100100 (YM 28.9.1987). Siinä Linnaistenmetsää ja Kulkusmäki on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kulkuspuisto on osoitettu leikkikentäksi (VK).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavatyö hyväksyttiin työohjelmaan 2016 ja sen numeroksi tuli 100400. Kaavoitus tuli vireille 26.4.2016.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin mielipiteitä kirjallisena 25 kappaletta.

Vantaan energia: tarvitaan puistomuuntamopaikka, joka tulisi merkitä ohjeellisena varauksena asemakaavaan.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos : Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa. Asuinrakennusten sijoittelussa tulee tarvittaessa huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuri voidaan jättää rakentamatta. Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.

- *Asemakaavan yhteydessä on tarkistettu myös Linnaisten nykyisen alueen nimistöä. Rakentamisohjeilla tarkennetaan rakennusten sijoittamista tontilla ja miten ne vaikuttavat rakenneratkaisuihin paloturvallisuuden näkökulmasta.*

Vantaan kaupungin museo (Museovirasto): Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry: Linnaistenmetsän virkistyskäyttö on kasvanut merkittävästi ja kaavailtu uusi asutus lisää paineita ja maastopohjan lisääntyvää kulumista jäljelle jätettävälle metsäalueelle. Lisäksi asukkailla on tapana levittäytyä tonttinsa ulkopuolelle, jos rajan takana on kaupungin omistamaa virkistysaluetta. Linnaisissa on viimeinen laaja, hyvin luonnontilansa säilyttänyt metsäalue Länsi-Vantaalla KehäIII:n eteläpuolella. SLL Vantaa esittää, että aluetta vähintään kevennetään itä-kaakkoisreunasta poistamalla ainakin ulompi pitkittäiskatu ja tontteja siirretään kaavoitusalueen länsireunaan Kulkuspuistoon ja kallioalueelle, koska se ei ole osa viherreittiä. Näin vaihdettaisiin vain A3:n ja VL:n sijainteja. Täydennysrakentaminen on siis koskenut

viime vuosina nimenomaan Etelä-Linnaisia. Pohjois-Linnaisissa on monia paikkoja, joihin mahtuu vastaavaa täydennysrakentamista. On hyvä, että tonttialoja on nykykaavoituksessa pienennetty.

- *Kaavatyössä on selvitetty luontoarvoja ja sen perusteella Yleiskaava 2007 aluerajausta on tarkistett ja arvokkaita metsä alueita säilytetty.*

Linnaisten omakotiyhdistys ry: Linnaisten asukkaiden ja omakotiyhdistyksen hallituksen mielestä lähimetsän menetys on iso asia. Sillä on iso merkitys alueen identiteetille. Linnainen on ollut arvostettu, puutarhamainen ja väljästi rakennettu asuinalue ja uusi alue näyttäisi edustavan tämän vastakohtaa, jossa ei säily olemassa olevaa isoa puustoa. Uusi alue lisää liikennettä, myös raskasta liikennettä, nykyisellä alueella. Näkökulmia suunnitteluun:

- Alue tulisi kunnallistekniikan osalta rakentaa kerralla valmiiksi, jota rakentamisen haitta nykyisille asukkaille olisi mahdollisimman lyhyt. Haitat liittyvät erityisesti lasten turvallisuuteen (kapeat tiet ja lisääntyvä raskas liikenne) ja meluun (mahd. räjäytykset ym.).
- Alue tulisi jakaa pienempiin osa-alueisiin pienillä puistosaarekkeilla (vrt. Valjaspuisto), joissa olemassaolevaa puustoa tulee säilyttää.
- Avohakkuuta tulee välttää ja myös tonttien kaavamääräyksissä pitäisi hyväkuntoisia puita velvoittaa säilyttämään.
- Nykyisten metsään rajoittuvien tonttien (Aisatie) viereen kaavoitettavien uusien tonttien reunaan tulisi jättää min. 8m levyinen istutettavaksi määrätty tontin osa, jossa myös puustoa tulee säilyttää. Nykyisillä vanhoilla tonteilla sijaitsevat rakenteet, istutukset on rakennettu siten, että metsän puolella ei olisi asutusta.
- Liikenne alueelle tulisi järjestää vähintään kahta reittiä jolloin se jakautuisi tasaisemmin eri puolille vanhaa aluetta. Parhaimmat kulkureitit alueelle ovat Valjaskujan päästä sekä Linnaistentien alkupäästä. Kulkuskujan päästä (tukiasemalle johtava) voisi olla kolmas ajotie, kuitenkin mieluimmin kevyen liikenteen väylä mm. bussin päätepysäkille. Linnaistentien alkupäähän tulee samassa yhteydessä rakentaa kevyenliikenteen reitti valmiiksi.
- Jalankulkuyhteydet lähimetsään nykyisille poluille tulee järjestää luontevasti useammasta kohden.
- Ehdotettu jalankulkuväylä vanhaa sähkölinjaa pitkin tukiasemalta Pähkinärinteeseen on kannatettava kunhan se tehdään polkumaisena luontevasti mutkittelevana maastomuotoja seuraten. Ei viivasuorana viiltona metsään. Kosteikon kohdalla esim. lankkusiltana.
- Vanhan osan tehokkuusluvun nostamisen (0,15 -> 0,25) tulee perustua asukkaiden vapaaehtoisuuteen.
- *Alueen kunnallistekniikan rakentamisen vaiheistus ratkeaa myöhemmin. Kaava-alueelle ei ole suunniteltu pieniä puistoja kortteleiden lomaan tai nykyisen alueen väliin, vaan säilyttää Linnaistenmetsä mahdollisimman yhtenäisenä metsäalueena. Kaavatyön yhteydessä on kartoitettu kilpikaarnamäntyjä, tammia, avokallioita ja siirtolohkareita, joita edellytetään säilytettäväksi kaavamääräyksillä (yleinen) ja laadittavilla rakentamisohjeilla (kuva säilytettävistä yksilöistä). Uusilla tonteilla tulee olla 6 m levyinen puilla ja pensailla istutettava alue tontin sillä reunalla, mikä rajautuu nykyisiin tontteihin. Linnaistentien eteläpäästä suunnitellusta ajoyhteydestä luovuttiin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän (luo) alueen takia. Ulkoilureittejä on merkitty ohjeellisena kaavaan.*

Yksityisiltä asukkailta tulleet mielipiteet on koottu alle, mikäli asiaa ei ole mainittu edellä ja se liittyy suunnittelualueeseen.

- Rakentaminen arvometsään ja viheralueille on huonoa ja kestämätöntä suunnittelua.

- Metsä ja luonnon arvo on noussut sitten yleiskaavan laatimisen. Täydennysrakentamisessa tulee säilyttää olemassa olevaa metsää ja hyödyntää jo asemakaavoittuja alueita.
- Asukkaiden hyvinvoinnille, alueen identiteetille ja luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä ovat vanhat puut (hongat), purot ja ojat, mustikkamaat, siirtolohkareet, kalliot ja metsän polut.
- Vastustan Linnaisten metsän rakentamista. Me haluamme tukea luonnon monimuotoisuutta, seurata luontoa ja nauttia luontoelämyksistä lähellä kotiamme!
- Kannatamme pääpiirteissään uuden alueen suunnittelua ja nykyisen alueen täydennysrakentamista.
- Nykyistä aluetta ei tule tiivistää, vaan ylläpitää puutarhamainen, vehreä luonne.
- Nykyisellä alueella tulisi sallia myös tonttitehokkuus e=0,25.
- Haluaisimme myös, että kaupunki tekisi kaikkensa jäljelle jäävän Linnaisten metsän suojelun eteen. Kilpikaarnamännyt ja tammet tulee säilyttää.
- Uusien ja nykyisten tonttien väliin tulee jättää riittävä suojavyöhyke, sillä rakennusluvan yhteydessä metsään rajautuvien tonttien rakentajille ehdotettiin talon sijoittamista 2 m tontin rajasta, koska metsän ajateltiin säilyvän.
- Ehdotamme ajoyhteyttä uudelle alueelle Valjaskujan kautta.
- Ei ajoyhteyttä valjaskujalta. Valjaskujan päässä olevaa parkkipaikkaa käyttävät ympäröivän seudun ulkoilijat ja vierailijat, joten parkkipaikkaa tulee laajentaa ja valjaskuja peruskorjata. Kävelyyhteys valjaskujan päästä uudelle alueelle.
- Ajoyhteys uudelle alueelle Kulkuskujan ja Linnaistentien päästä.
- Ei liikennettä Kulkuskujalle: Kulkuskuja on savipatjan päällä, mikä aiheuttaa tärinää ja tie painuu. Mikäli kuitenkin päädytään käyttämään toisena liikenneyhteytenä suunnitteilla olevalle asuinalueelle tulee ko. kujan perusteellinen kunnostus suorittaa ennen asuinalueen rakentamisen aloittamista. Nykykunnossa Kulkuskuja ei kestä lisääntyvää liikennettä saati sitten rakentamisaikaisen raskaan liikenteen kuormitusta.
- Koska liikenne erityisesti Linnaistentiellä tulee lisääntymään, katu tulisi muuttaa etuajo-oikeutetuksi pääväyläksi ja kärkikolmion asettamista kaikille sille risteäville kaduille. Linnaistentien ja koko alueen nopeusrajoitus tulisi alentaa 30 km/h.
- Edellyttääkö uuden alueen aiheuttama liikenteen kasvu Pähkinärinteen suunnasta Rajatorpantieltä Linnaistentielle kääntyvän liikenteen ryhmityskaistan pidentämistä? Myös liikennevalojen ajoitusta tulee seurata ja muuttaa tarpeen mukaan.
- Kevyen liikenteen yhteydet Espooseen tulee toteuttaa Linnaisten eteläosasta, Valjaspolulta ja bussin kääntöpaikalta.
- Kevyen liikenteen yhteys Hämeenvaaraan ja Linnaistentien päästä valaistuun ulkoilureittiin Espoon Leppävaaran urheilupuistoon ja esim. yhdyslatu Linnaistentien alkupäästä Leppävaara - Oittaa väliselle ladulle. Reittien tulisi olla valaistuja.
- Työtilamahdollisuus uusille tonteille, esim. pienleipomo.
- Nykyisen bussilinja 335:n jatkaminen lähemmäksi uutta aluetta.
- Aisatie 28 ja 30 tontteihin rajautuva kosteikko on joissain suunnitelmissa ollut tarkoitus säilyttää.
- Aisatie 26,28 ja 30 tonttien salaoja sekä hulevedet on johdettu kosteikon läpi menevään avo-ojaan, mikä tulee ottaa huomioon uuden alueen rakentamisessa.
- Viemäriliitäntämahdollisuus Aisatie 26, 28 ja 30 *(alakerta)* varattava mikäli uudisalue tulee. Meillä on pumppaamo, mutta tästä halutaan luopua ja kytkeä yläkerta ja kellaritilat viemäröintiin.
- Luontevaa, että alueen pohjoispäässä oleva suoalue säilytetään rakentamattomana.
- Suoalueen ympäristössä voitaisiin tehdä metsänhoidollisia hakkuita kaatamalla joitain tontteja varjostavia suuria kuusia.
- Uuden omakotialueen rakentamisen myötä hulevesien määrä tulee kasvamaan Kulkuskujan varren ojassa ja siitä eteenpäin. Kulkuskujan ja Linnaistentien risteyksen ali menevässä putkessa on jo nyt ollut padotusongelmaa. Talvella ja keväällä on vesi sen takia ajoittain noussut talomme salaojassa riskikorkeuteen, perustuksen alapinnan yläpuolelle.

- Aisatien korttelin läpi virtaava puro tulee säilyä, hulevesien virtaussuuntaan ei muutoksia!
- Uusi alue tulee rasittamaan myös alueen vesijohtoverkostoa. Vesijohtoverkosto tulisi mitoittaa niin, että varmistetaan koko alueelle riittävä kapasiteetti myös kulutushuippujen aikana.
- Uuden alueen kaavoituksen yhteydessä tulisi teleoperaattoreilta edellyttää siitä, että koko alueen tietoliikenneyhteydet saadaan nykyisiä tarpeita vastaavalle tasolle.
- Uuden alueen myötä asukkaiden ikärakenne tulee muuttumaan ja se antaa hyvän mahdollisuuden kokeilla ja etsiä uusia yhteisöllisiä toimintamuotoja. Kaavassa tulisi varata tilat ”kylätalolle”. Leikkipuistoja tulee olla riittävästi. Nykyinen tulee kunnostaa.
- Linnaisiin tulisi varata alue koirapuistolle.

– *Kaikkia esitettyjä mielipiteitä ei voida ratkaista kaavoituksessa ja ne on toimitettu eteenpäin niistä vastaaville tahoille. Mielipiteitä on käsitelty asukastilaisuudessa 25.10.2016. Täydennysalueen sijainti ja laajuus on ratkaistu Vantaan yleiskaavassa, joka on ollut lähtökohta asemakaavatyölle. Reittejä rajan yli Espooseen on edistetty tapaamisissa naapurikunnan virkamiesten kanssa. Kaavatyössä on tutkittu mm. korttelivaihtoehtoja, erilaisia tonttityyppejä, alueen liittymistä olemassa olevaan alueeseen, virkistysreittejä, hulevesien hallintaa ja vesijohtoverkoston kapasiteetin kasvattamista. Aisatien eteläosien kiinteistöjen liittyminen uuteen jätevesiviemäriin ei ole mahdollista paineistetun viemärin takia.*

Kaavatyöhön liittyen on järjestetty asukastilaisuudet 12.5.2016, 26.5.2016 (kaavakävely) ja 25.10.2016. Lisäksi 4.5.2016 kaavoittaja oli muutaman asukkaan kanssa maastossa.

Kaavakävely 26.5.2017 Linnaistenmetsässä.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Eheä yhdyskuntarakenne tarjoaa monipuoliset asumisen mahdollisuudet. Vantaa pystyy tehokkaan yhdyskuntarakenteen ja hyvien joukkoliikennemahdollisuuksien vuoksi tarjoamaan suhteellisesti kohtuuhintaisempaa asumista kuin muu pääkaupunkiseutu. Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista.

Kaupunkirakenteen tiivistyminen ja joukkoliikenteen kehittäminen antavat mahdollisuuden palvelurakenteiden uudistumiseen. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville.

Eheässä yhdyskuntarakenteessa viherrakenteet ovat jatkuvia, yhteydet ekologisesti toimivia ja asukkaiden helposti saavutettavissa. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

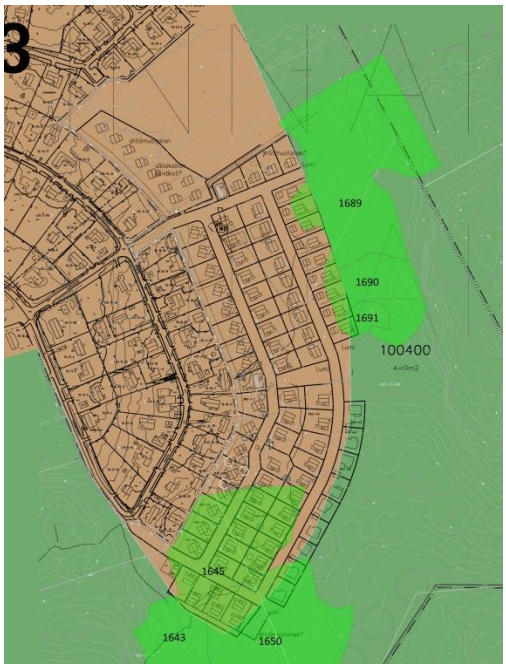
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Vantaalaiset asuntoalueet ovat toisistaan erottuvia ja laadukkaita. Niissä on tarjolla vaihtoehtoisia asumisen tapoja.

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön tavoitteet:

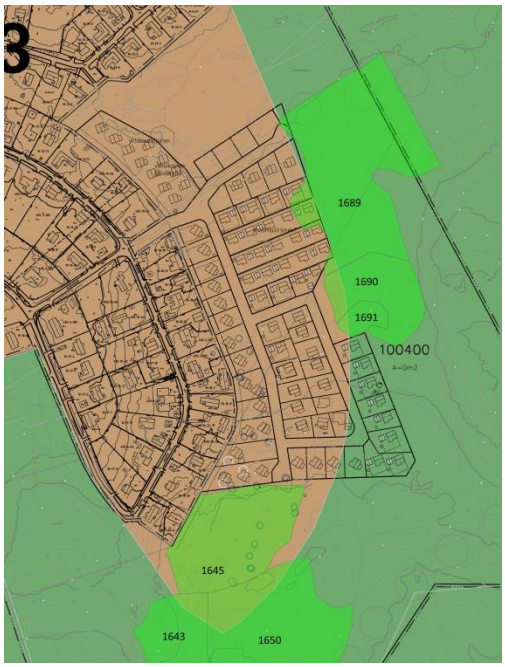
- Linnaisten omaleimaisuuden säilyminen (täydennysalueelle omakotitaloja, ei rivi- tai pienkerrostaloja)
- Uuden, ympäristöystävällisen pientaloalueen rakentuminen,
- Linnaistenmetsän luontoarvojen säilyminen, virkistysreittien kehittäminen, uusi metsän reuna
- Pientalo-tonttien houkuttelevuus
- Nykyisten asukkaiden osallistaminen
- Viherkertoimen käyttö, hulevesien luonnonmukainen hallinta, olemassa olevien puiden ja siirtolohkareiden säilyminen
- Negatiivisten vaikutusten minimointi olemassa olevalle alueelle, mm. mahdolliset nykyisten katujen parannukset ja nykyisen alueen halki kulkevan puron virtauksen hallittu säilyminen
- Tukiasemamaston siirron tutkiminen

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A

Rakennettava alue: 8,56 ha
Rakennusoikeus: 17 096 k-m^2, Rak.oikeuden myynti (arvio): +11,1 m€ , kunnallistekniset kustannukset: -2,19 m€



Vaihtoehto B

Rakennettava alue: 6,85 ha
Rakennusoikeus: 14168 k-m2, Rakennusoikeuden myynti (arvio): +9,2m€ , kunnallistekniset kustannukset: - 1,39 m€

Kuvissa ruskea tausta on yleiskaava 2007 pientaloaluetta (A3).

Vaihtoehdossa A täydennysalue jatkaa nykyisen pientaloalueen rakennetta, joka perustuu kaarevien pohjois-eteläsuuntaisten katujen rajaamiin omakotitalokortteleihin. Ajo alueelle tapahtuu pohjoisesta Aisakellontien (ent. Kulkuskujan) ja etelässä Linnaistentie kautta. Katutilaa elävöittävät maisemalliset kiinnekohdat: iso kivet, kalliot ja metsän työntyminen katutilaan. Vaihtoehto noudattaa hyvin tarkasti yleiskaava 2007 aluerajausta. Vaihtoehto vastaa yleiskaavaratkaisuun ja taloudelliseen tavoitteeseen, joka oli 100 myytävää hyvää omakotitalotonttia ja niistä saataviin maanmyyntituloihin, jotka ovat tärkeitä kaupungin talouden tasapainottamisessa. Vaihtoehto ei huomioi erityisiä luontoarvoja etelässä ja idässä luontoarvoja jää kortteleiden alle.

Vaihtoehdossa B alueen rakenne perustuu eteläisen kangaskorven ja täydennysalueen itäpuolella olevan arvokkaan metsäkuvioiden säilyttämiseen. Alueen runkona on edelleen pohjois-eteläsuuntainen Aisaparintie. Yhtiömuotoisia tontteja on enemmän ja katualuetta vähemmän. Ajo alueelle tapahtuu vain Aisakellontien (ent. Kulkuskujan) kautta. Taloudellisesti vaihtoehto on huonompia, sillä tontteja on vähemmän ja yhtiömuotoisia tontteja on enemmän, joilla rakennusoikeuden hinta on pienempi. Toisaalta vaihtoehdossa B, jossa korttelialuetta on laajennettu hivenen itään arvokkaiden metsäalueiden välissä, tontit on siirtynyt rakentamisen kannalta paremmalle maaperälle, eikä alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Molemmat vaihtoehdot ovat Vantaan yleiskaava 2007 mukaisia. Luontoselvitysten johdosta vaihtoehto B:ssä on tarkennettu rakentamisen rajaa yleiskaavan periaatteiden mukaan, jotta arvokkaita metsäalueita on voitu säästää ja toisaalta saavuttaa paremmin rakentamisen määrää koskevat tavoitteet.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kokouksessa, jossa oli edustettuna Vantaan kaupungin eri asiantuntijatahot, päädyttiin jatkamaan suunnittelua vaihtoehto B pohjalta, sillä se mahdollistaa metsän tärkeiden luontoarvojen huomioimisen ja mielekkään kokoisen täydennysalueen rakentamisen.

Kokouksessa todettiin, että jatkosuunnittelussa: 1.) asuinkorttelit voidaan tuoda metsäkuvioihin kiinni, jos korttelit aidataan lähivirkistysalueesta; 2.) yleiskaavan aluerajausta voidaan tarkistaa metsäkuvioiden välissä idemmäksi, 3.) tulee pyrkiä korttelirakenteeseen, joka mahdollistaa omakotitalotontit.

B vaihtoehdossa ajo alueelle tapahtuu vain yhden kadun kautta, mitä mielipiteissä ja asukastilaisuuksissa koettiin epätoivottavana. Liikennemäärien perusteella uudelle alueelle riittää yksi ajoyhteys. Ajoyhteysvaihtoehdoissa, Linnaistentien eteläpään ja Aisakellontien (Kulkuskuja) lisäksi, on tarkasteltu myös ajoyhteyttä Valjaskujan päästä. Nykyinen Valjaskujan katualueen leveys ei mahdollista jalkakäytävän rakentamista, mikä nähtiin merkittävänä puutteena. Myös täydennysalueen pohjoisosassa vain kadun länsipuolelle olisi voinut osoittaa rakentamista, mikä saavutettavaan hyötyyn nähden olisi ollut kunnallisteknisiltä kustannuksiltaan kallista.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla osoitetaan Linnaisten nykyisen omakotialueen länsipuolelle Linnaistenmetsään kuusi uutta erillispientalokorttelia ja kahden nykyisen korttelin laajentaminen erillispientalotonteilla, AO, joilla suurin sallittu kerroskorkeus on II ja tonttitehokkuus e=0,25, mikä tarkoittaa rakennusoikeudessa 14 637 k-m^2. Kulku uudelle alueelle tulee Aisakellontien, nykyisen Kulkuskujan kautta. Aisaparintie toimii alueen pohjois-eteläsuuntaisena selkärankana, josta erkanee kaksi katua: Aisakellonkuja ja Aisaparinkuja. Näiden katujen ympärille muodostuu kaksi naapurustoa. Kaikilta kaduilta on pääsy virkistysalueelle. Aisakellontien jatkuu virkistysreittinä pähkinärinteeseen.

Linnaistenmetsä on kaavassa lähivirkistysaluetta, VL, jossa kaksi arvokasta metsäaluetta on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi (luo) alueiksi. Yleiskaavanmukaiset seudulliset virkistysreitit on merkitty lähivirkistysalueella ohjeellisiksi ulkoilureiteiksi. Kulkuspuiston leikkikentän, VK, merkintöjä on ajantasaistettu vastaamaan puistonkunnostussuunnitelmaa. Linnaistenmetsässä Kulkusoja merkitään kaavaan.

Taiteilijan näkymys uudesta alueesta, Jekaterina Masjagutova, Vantaan kaunki, 26.5.2017.

4.1.1 Mitoitus

Kaava mahdollistaa 70 erillispientalotonttia, joista 69 tontille saa rakentaa yhden asunnon. Korttelissa 10013 sallitaan 12 asunnon rakentaminen. Kaava mahdollistaa 81 asunnon toteuttamisen, mikä tarkoittaa noin 227 asukasta (2,8/asunto).

Erillispientalojen korttelialuetta on AO, 5,85 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 14 637 k-m^2. Tehokkuusluku e=0,25.

- autopaikkoja: 2 ap/asunto
- korttelissa 10013, 1,5 ap/asunto
- palvelu-, toimisto- tai työtilaa kohden tarvittaessa 1 ap

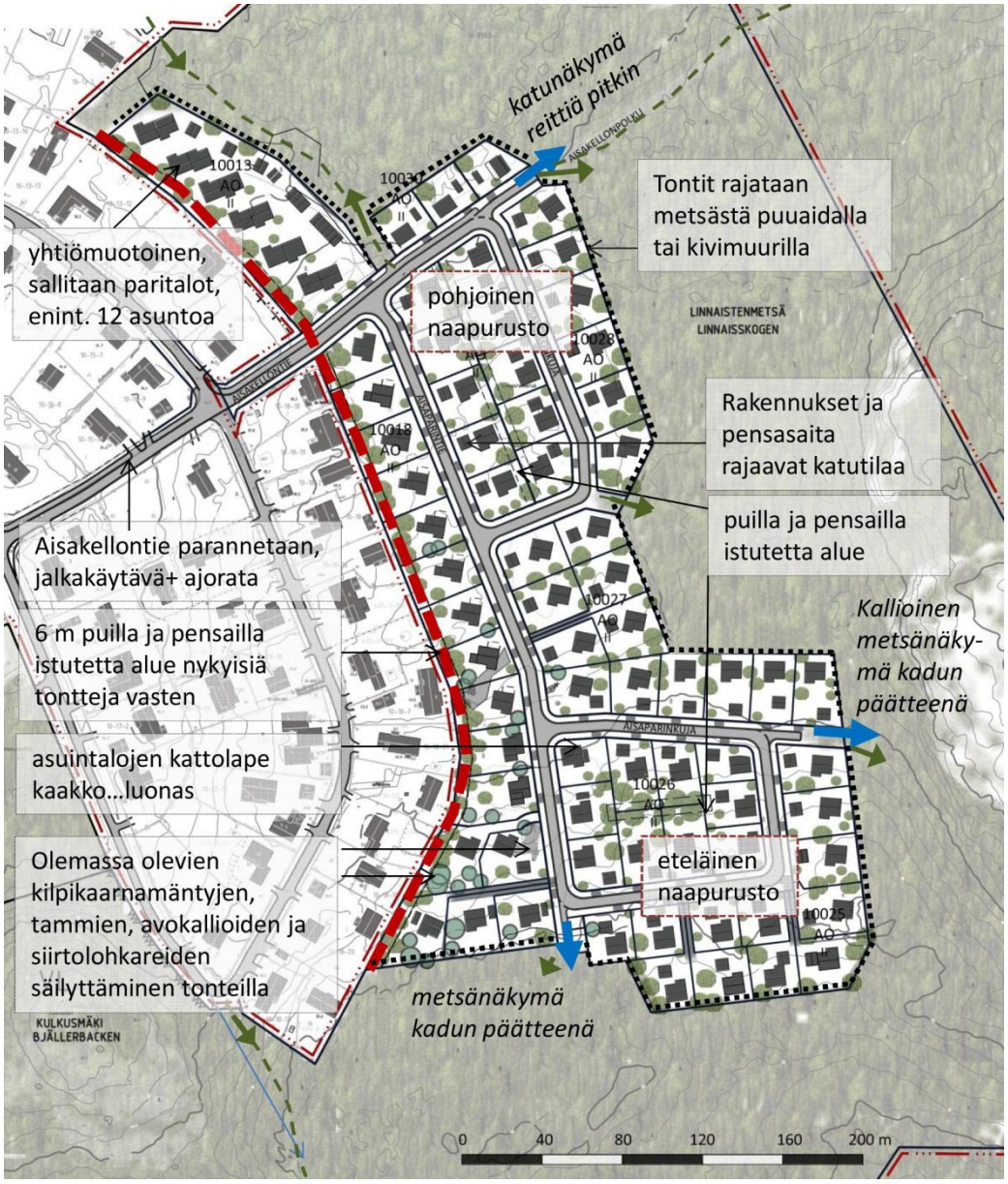
Virkistysaluetta 26,81 ha, josta leikkipuistoa 1,56 ha.

Asemapiirros, viitteellinen suunnitelma, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki, 26.5.2017.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uudet asuinrakennukset noudattavat nykyisen omakotitaloalueen mittakaavaa. Rakennusten sijoittelusta, katoista ja tonttien aitaamisesta on annettu määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Maiseman antamat lähtökohdat on otettu huomioon ja säilytetty arvokkaita metsäalueita, huomioitu näkymiä ja yhteyksiä metsään.

Säilytettävistä puista, kallioista ja siirtolohkareista sekä viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu tarvittavat määräykset. Kaavamääräyksiä täydennetään rakentamisohjeilla, jotka ovat tontinluovutuksen ehtona. Niissä määritellään tarkemmin rakennusten sijoittelu, kattomuodot, korttelikohtaiset julkisivujen väritysperiaatteet, säilytettävät puut, -ryhmät ja avokalliot sekä tontinkäyttösuosituksia koskien maalämpökaivoja, olemassa olevaa ja uutta kasvillisuutta, pinnoitteita, aitoja sekä tonttiliittymiä. Katualueiden vaatima pinta-ala on verraten suuri, koska suunnittelussa on tavoitteena ollut mm. rasitteettomien omakotitalotonttien toteuttaminen. Katualueen leveys on pääsääntäisesti 12 m, josta katua on 5 m ja sen molemmin puolin leveät painanteet hulevesille ja lumelle.



Analyysi suunnitelmasta, asemapiirros viitteellinen, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta (VL), erillispientalojen korttelialuetta ja katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

AO, erillispientalojen korttelialueet

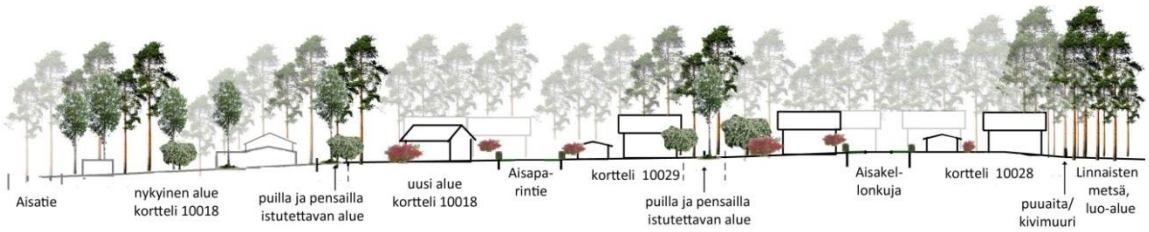
Kaikilla erillispientalojen kortteleilla rakentaminen ilmaistaan tonttitehokkuuslukuna e=0,25 ja suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelissa 10013, tontilla 19 (6460 m^2) sallitaan 12 asunnon toteuttaminen erillispientaloihin, jotka voivat olla myös paritaloja. Tämä mahdollistaa yhtiömuotoinen rakentamisen kaava-alueella ja kapeahkon, rakentamiseen soveltuvan alueen kustannustehokkaan käytön.

Muissa kortteleissa tonttien koot vaihtelevat 524-1144 m^2, rakennusoikeudessa 131 -286 k-m2, välillä ja niille sallitaan yksi asunto.

Pohjois-eteläsuuntainen Aisaparintie toimii uuden alueen selkärankana, josta erkanee kaksi lenkkiä, ”naapurustoa”, joiden tunnistettavuutta korostetaan rakennusohjeissa määriteltävillä julkisivuväreillä. Katutilaa rajaa pensasaidat ja kortteleissa 10025-10029 rakentaminen on sijoitettava kiinni kadunpuoleiseen rakennusrajaan, mikä jäsentää katutilaa alueella. Yksi autopaikoista on sijoitettava autotalliin tai –katokseen. Rakentamisohjeilla tarkennetaan rakennusten sijoittelua ja suuntausta tontilla. Tavoitteena on, että Aisaparintien varrella, korttelissa 10018 talot tulee suunnata vinosti katuun nähden, mikä tekee katutilasta tunnistettavan ja samalla uusien ja olemassa olevien talojen ikkunoista aukeavat näkölinjat risteävät ja täten säilyvät mahdollisimman pitkinä.

Uusi alue liittyy saumattomasti olemassa olevaan pientaloalueeseen. Vanhaan alueeseen rajautuvilla tonteilla on 6 m levyinen puilla ja pensailla istutetta alueen osa, jolla tulee säilyttää olemassa olevia puita ja kallioita. Myös kortteleiden 10026 ja 10029 keskellä pyritään säilyttämään olemassa olevaa puustoa merkinnällä, jossa tontin takaosa tulee olla puilla ja pensailla istutettavaa aluetta. Rakentamisohjeilla tullaan edellyttämään olemassa olevien puiden säilyttämistä. Viheralueesta tontit tulee aidata tontin puolella olevalla 80 cm korkealla puuaidalla tai kivimuurilla. Tällä halutaan vähentää arvokkaille metsäalueille kohdistavaa rasitusta.

Kaavassa on määrättään asuinrakennuksen kattolappeen suunta etelään välillä kaakko-lounas sekä kattojen harmaa väritys. Tällä pyritään edistämään aurinkoenergian hyödyntämistä ja visuaaliseen yhtenäisyyteen. Rakennusten arkkitehtuuria, julkisivumateriaalia tai väriä ei ole määrätty erikseen kaavassa, vaan täydennetään rakentamisohjeilla, jotka ovat tontinluovutuksen ehtona. Rakentamisohjeilla määritellään tarkemmin rakennusten sijoittelu, kattomuodot, korttelikohtaiset julkisivun väritysperiaatteet, säilytettävät puut sekä tontinkäyttösuosituksia koskien maalämpökaivoja, olemassa olevaa ja uutta kasvillisuutta, pinnoitteita, aitoja sekä tonttiliittymiä.



Alueleikkaus, viitteelinen, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki, 26.5.2017.

4.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet jäävät metsäisiksi ja niitä hoidetaan metsänhoitosuunnitelman mukaisesti.

Eteläisen luo-alueella voidaan ylläpitää paikallinen reitti länteen tulevalle seudulliselle ulkoilureitille nykyisiä polkuyhteyksiä pitkin. Myös kaivettu avo-oja nykyisen alueen eteläpuolella säilytetään.

Katualue on Aisakellontiellä 14 m leveä, jossa ajoradan vieressä on kevyen liikenteen väylä. Muutoin katualue on 12 m leveä, jossa on 5 m katu. Katualueille on varattu riittävät tilat hulevesille ja lumelle. Katualueilla ei sallita pysäköintiä.

Aisakellontien varressa lähivirkistysalueella on varattu ohjeellinen alue muuntamolle (vm) ja etelässä Aisaparintien päässä on aluevaraus yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitonten alue (et) jätevesien pumppaamolle. Linnaisten metsässä olevalle telemastolle etsitään uutta paikkaa ensisijaisesti lähialueilta, jotka sijoittuvat olemassa olevan tieverkon lähelle.

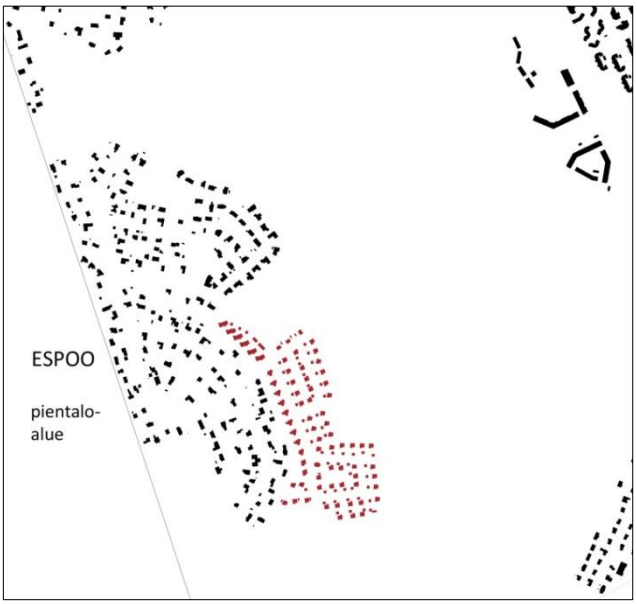
4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja on yleiskaava 2007 mukainen ja siten kannatettava. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Etelä-Linnaisiin Linnaistenmetsän ja Espoon rajaan rajautuvan nykyisen omakotialueen väliin. Omakotialue laajenee uusilla erillispientaloilla (punaiset), jotka ovat yhtä tonttia lukuun ottamatta omatonttisia. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja tarjoaa hyviä omakotitalotontteja halutulta alueelta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen jatkaa alueen nykyistä ilmettä ja kaupunkikuvaa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Rakentamisohjeilla on tavoite täydentää kaavamääräyksiä ja pyrkiä kannustamaan hyvään, ekologisesti kestävään sekä perinteet ja alueen ominaispiirteet kunnioittavaan rakentamiseen ja pihojen toteutukseen. Rakentamisohjeiden tavoite on tuottaa visuaalisesti eheä omakotialue, jossa erottuvat omaleimaiset kodit ja pihapiirit.

Taiteilijan näkemys alueesta, Jekaterina Masjagutova, Vantaan kaupunki, 26.5.2017.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Linnaisten kaupunginosan asukasmäärää merkittävästi. Uusia erillispientaloja tulee noin 80, mikä tarkoittaa arviolta 230 asukasta, jos asuntokuntien koko (2,8 hlöä) säilyy alueella nykyisellään. Myös asukkaiden ikäjakauman ennakoivaan säilyvän nykyisen kaltaisena: työikäisiä, lapsia ja koululaisia. Alueelle tulee uusia pientaloasukkaita, jotka ovat todennäköisesti hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Sosiaalisen ympäristön ei täten oleteta muuttuvan, sillä uudet asunnot ovat omistusmuodoiltaan ja tyypeiltään alueelle tyypillisiä.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 70 erillispientalotonttia, ja enintään 81 erillispientaloa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa ja omakotitalotonttien kysyntää. Hanke noudattaa Vantaan maapoliittisia linjauksia varmistamalla pientaloalueiden kaavavarantoa ja mahdollistamalla laadukasta ja toteuttamiskelpoista asuntotuotantoa ja kaupungin omistaman maa-alueen kaavoittamista.

Palvelut ja työpaikat

Alueelle ei tule työpaikoille tai palveluille varattuja tontteja. Uudella alueella kannustetaan pienyrittäjyyttä mahdollistamalla palvelujen ja työpaikkojen syntyminen kodin yhteyteen. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta tonttien luovutuksen ajoittamisella voidaan varmistaa laadukkaiden palvelujen riittävyys.

Taloudelliset vaikutukset

Linnaisten omakotialue liittyy olemassa olevaan rakenteeseen, mutta ei sijaitse lähellä keskustoja tai joukkoliikennevyöhykettä. Sama koskee lähes kaikkia uusia omakotialueita, koska tehokkaampi maankäyttö sijoittuu keskeisemmille alueille. Lähimmät palvelut sijaitsevat Pähkinärinteessä noin 2,5 kilometrin päässä. Ainoa kunnallinen palvelu, jota alueelle voidaan toteuttaa, on päiväkoti. Sen rakentaminen ei kuitenkaan ole suunnitelmissa. Näin ollen kaavan toteuttaminen ei edellytä mittavia investointeja.

Alue on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Yleiskaavan yhteydessä vuonna 2006 tehdyssä taloudellisten vaikutusten arvioinnissa laajennusalueen kooksi arvioitiin 10 hehtaaria ja kerrosalaksi 19 560 k-m². Linnainen sijoittui kustannuksiltaan tarkastelun kalleimpien joukkoon 2,66 miljoonan euron kokonaiskustannuksillaan, mutta se johtuu osittain siitä, että vesihuollon siirtojohdon kustannukset on kohdistettu vain tähän alueeseen. Linnaisten vesijohdon siirtokapasiteetin kasvattaminen voi tulla ajankohtaiseksi tulevaisuudessa, kun alueen asukasmäärä kasvaa suuremmaksi. Tällöin nykyisen yhdysvesijohdon putkikokoa Espoon Jumpperista Vantaan Linnaisiin joudutaan kasvattamaan Rajatorpantiellä ja Linnaistentiellä.

Nyt korttelialueen pinta-ala on 5,85 hehtaaria ja kerrosala 14 637 k-m². Katualueen pinta-ala on 1,3 hehtaaria. Katuverkko on tehokas ja tontit rajoittuvat siihen kummankin puolen katua. Katujen mitoitus on säästeliästä, mikä sopii alueen luonteeseen. Rakentamista ei uloteta pehmeälle maalle (luontoarvoiltaan arvokas korpi), mikä säästää sekä kaupungin että rakentajien kustannuksia. Katujen rakentamiskustannus noin 650 000 €. Vesihuollon rakentamiskustannukset ovat samaa luokkaa. Tonttien myynnistä on arvioitu saatavan noin 9,5 miljoonaa euroa maanmyyntituloja. Tulot jakaantuvat usealle vuodelle.

Virkistys

Uusilla kortteleilla on vaikutusta nykyisten asukkaiden lähivirkistäytymiseen. Vaikka rakennukset sijoittuvat virkistyskäytössä olevaan metsää, metsäpinta-alaa jää merkittävästi jäljelle. Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Kulkuspuiston ja Linnaistenmetsän käyttöä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Kaavatyön yhteydessä on otettu esille virkistys- ja kevyenliikenteen reitin rakentaminen Pähkinärinteeseen vanhan sähkölinjan kohdalle.

Liikenne

Alueelle on suunniteltu kolme uutta tonttikatua: Aisaparintie, Aisakellonkuja ja Aisaparinkuja. Kadut muodostavat kaksi ympäriajettavaa lenkkiä kaava-alueelle.

Alueen liikenne on suunniteltu kulkemaan Aisakellontie kautta. Aisakellontie tullaan rakentamaan ja samassa yhteydessä sen pohjoispuolelle toteutetaan yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joka jatkuu yhtenäisenä Rajatorpantieltä suunniteltavalle alueelle. Kaavan mukainen uusi alue tuottaa arviolta 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Myös kevyt liikenne tulee kasvamaan.

Aisakellontien päästä on suunniteltu kevyenliikenteenyhteys Pähkinärinteeseen ja Aisaparintien päästä mm. Espooseen. Myös Aisakellontien ja Valjaskujan pään välille on kaavoitettu kevyenliikenteenyhteys.

Espoon ja Vantaan kaupunkien edustajat ovat neuvotelleet kaavoitettujen kevyenliikenteen yhteyksien toteuttamisesta Espoon ja Vantaan välille. Näiden yhteyksien toteuttaminen mahdollistaisi mm. vantaalaisten pääsyn Espoon puolella sijaitsevalle bussien pääteasemalle ja espoolaisten pääsyn Vantaan puolella sijaitsevaan Kulkuspuistoon.

Vesihuolto

<u>Vedenjakelu</u>
Asemakaavan muutosalueelle rakennettaan d160 vesijohto, joka muodostaa yhdyslenkin nykyiseen vesijohtoverkostoon. Mikäli verkostopaineet laskevat kaava-alueen rakentuessa kokonaisuudessa, voi olla tarpeellista kasvattaa jakelujohdon putkikokoa myös Linnaistentiellä ja Rajatorpantiellä.

<u>Jätevesiviemäröinti</u>

Asemakaavan muutosalueelle rakennetaan d200 jätevesiviemärit. Alueen pohjoisosa laskee Kulkuskujan kautta nykyiseen viemäriverkostoon. Eteläosan jätevedet kootaan uudelle jäteveden-pumppaamolle, joka johtaa vedet paineviemäriä pitkin Linnaistentien nykyiseen d200 viemärilinjaan.

Hulevedet

Asemakaava-alueen hulevedet hallitaan omakotitonteilla viivyttäen ennen johtamista katualueen d300 hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärit laskevat pohjoisosassa nykyiseen Kulkusojaan ja eteläosassa Äijänsuolle johtavaan avo-ojaan.

Ympäristöhäiriöt

Alueen pohjoisosassa mitoittavana melulähteenä on lentomelu, joka huomioidaan Aisakellontien pohjoispuolella olevien asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Rajatorpantien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta haittaa.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu Linnaisten metsään ja sillä on vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Arvokkaat metsäkohteet rajattiin rakentamisen ulkopuolelle, mutta metsänreunan siirtyminen arvokkaan metsän reunaan heikentää luontoarvoja säilyvän metsän puolella. Tätä reunavaikutusta on mahdollista vähentää rakentamisvaihetta edeltävillä ratkaisuilla, kun uudisrakentamisalueen puustoa hakataan vaiheittain niin, että säilyvän metsän reunaan ehtii kehittyä suojaavaa puusto- ja pensasvyöhykettä. Korttelit aidataan, jolloin piha-alueet eivät pääse leviämään metsän puolelle.

Kuva Linnaistenmetsän luo-alueelta, Jarmo Honkanen, Vantaan kaupunki.

Kaava-alueelta on löydetty kaksi erityisesti suojeltavaa lajia, liito-orava ja lahokaviosammal (*Buxbaumia viridis*). Liito-oravan elinympäristö sijaitsee kaava-alueen kaakkoiskulmauksessa, kaukana uudisrakentamisen alueelta. Uudisrakentamisalueen alle jää metsää, jonka on todettu olevan kehittymässä liito-oravalle sopivaksi. Uudisrakentamiselle osoitetulla alueella ei ole tällä hetkellä lii-

to-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja eikä rakentaminen uhkaa liito-oravan säilymistä Linnaisten alueella.

Kaava-alueelta on tiedossa kaksi lahokaviosammalen kasvupaikkaa. Ne molemmat jäävät uudisrakentamisalueen ulkopuolelle noin 40 ja 15 metrin päähän lähimmästä tontinrajasta. Lähempänä uudisrakentamisaluetta oleva sammalesiintymä on rakentamisalueen eteläpuolella. Siellä reunavaikutus on lievempää kuin muualla, koska keskipäivän aurinko ei pääse porottamaan metsän sisään. Lahokaviosammalesiintymän ja uudisrakentamisalueen välinen alue tulee säilyttää kasvillisuudeltaan tiheänä, ettei lahokaviosammalen kasvupaikka pääse kuivumaan liikaa.

Kaava-alueelta on löydetty neljä alueellisesti uhanlaista kääväkäslajia ja yksi alueellisesti uhanalainen maksasammallaji, rakkosammal (*Nowellia curvifolia*). Kaikki löydöt ovat uudisrakentamisalueen ulkopuolella. Yksi rakkosammalen kasvupaikka on aivan uudisrakentamisalueen tuntumassa, ja todennäköisesti häviää rakentamisen yhteydessä. Koko Linnaisten metsän alueelta rakkosammal löytyi yli kymmenestä paikasta. Kaava-alueen alueellisesti uhanalaisten kääväkkäiden 15 havainnosta kaksi, ruostekääpä (*Phellinus ferrugineofuscus*) ja lumokääpä (*Skeletocutis brevispora*), on noin 20 metrin päässä uudisrakentamisalueen rajasta, seuraavaksi lähin kääpähavainto on noin 45 metrin päässä rajasta. Kasvillisuus ruoste- sekä lumokäävän ja uudisrakentamisalueen välissä pitää säilyttää tiheänä, ettei kääpien kasvupaikka vaarannu. Linnaisten metsän koko alueelta kertyi 36 ruostekääpähavaintoa, lumokääpä löytyi vain kahdesta paikasta.

Vuonna 2015 valmistuneessa petolintuselvityksestä Linnaisten metsässä todettiin pesineen vuonna 2014 yksi kanahaukkapari ja yksi varpushaukkapari. Kanahaukan pesäpuut sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella, varpushaukan pesäpuu sen sijaan on kaava-alueella noin 50 metrin päässä uudisrakentamisalueesta. Varpushaukka pesii pienissäkin taajamametsiköissä lähellä ihmistä, joten uudisrakentamisella ei ole suurta vaikutusta varpushaukkaan.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä merkittävästi hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alueella säilyy pääosin rakentamatonta vettä pidättävää metsäaluetta.

Linnaisten omakotitaloalueen pohjoisosan hulevedet eivät vaikuta Kulkusojan hulevesien määrän tai laatuun. Kaava-alueen eteläosan hulevedet viivytään ja käsitellään luonnonmukaisesti avo-ojissa ja hulevesipainanteissa ennen johtamista kaava-alueelta eteenpäin.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä. Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna niiden kunnossapito, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen asukkaiden ja toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt.

Ilmastovaikutuksia arvioitiin määrällisesti KEKO-työkalulla (kaavoituksen ekotehokkuuslaskuri), joka laskee rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten ja asumisen energiankulutuksen, asukkaiden henkilöliikenteen sekä maankäytön (hiilinielujen) muutoksen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla tarkasteltuna.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla ovat laskurin mukaan yhteensä noin 33 415 tonnia CO2-ekvivalenttia. Suurin päästölähde on rakennusten rakentaminen ja kunnossapito (44 %), seuraavaksi suurimmat rakennusten energiankulutus (24 %) ja asukkaiden henkilöliikenne (19 %). Maankäytön muutoksen päästöt ovat pienemmästä osuudestaan huolimatta (11 %) erityisen merkittävät, sillä asemakaavamuutoksen alue on laajalla metsäalueella. Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito tuottaa loput päästöistä (n. 2 %).

Vertailun vuoksi ilmastovaikutukset laskettiin myös kahdelle vaihtoehtoiselle ratkaisulle, joiden avulla tarkasteltiin uusiutuvan energian hyödyntämisen ja puurakentamisen vaikutuksia päästöihin. Maalämmön, aurinkoenergian ja ilmalämpöpumppujen avulla kokonaispäästöt olivat 11 % pienemmät. Mikäli kaikki rakennukset rakennettaisiin puurunkoisina, vähenisivät päästöt 9 %.

Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalue on melko huono, sillä suunniteltu rakentaminen sijaitsee laajalla metsäalueella, joka toimii hiilinieluna. Alueen syrjäinen sijainti ja lähellä olevien palveluiden vähäisyys heikentää kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuuksia, mutta liikenteen päästöt eivät kuitenkaan ole epätavallisen suuret. Alueen käyttö ei myöskään ole kovin tehokasta, jonka vuoksi ilmastovaikutukset kerrosneliömetriä (k-m^2) ja asukasta kohden ovat melko suuret.

Asemakaavamuutosalueen rakentamisen sekä käytön aikaisia päästöjä voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita ja kierrätysmateriaaleja rakennuksissa, sekä tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla ja maalämmöllä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistön aihe piiri on hevosajoneuvot ja ohjastaminen. Kaavan yhteydessä muutetaan myös nykyinen Kulkuskuja / Bjällergränden, joka jatkuu kaava-alueella nimetään Aisakellontie / Slädklocksvägen, jotta nimi erottuu Espoossa olevasta samannimisestä kadusta. Katu jatkuu virkistysreittinä Aisakellonpolku / Slädklocksstigen Pähkinärinteeseen. Kaava-alueen muut kadun nimet ovat Aisaparintie / Parhästvägen, josta lähtee Aisakellonkuja / Slädklocksgränden ja Aisaparinkuja / Parhästgränden.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uudet nimet 9.5.2017.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Erillispientalotontteja tullaan luovuttamaan useassa erässä, kun kaava on saanut lainvoiman ja kunnallistekniikka rakennettu tarvittavilta osin.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anne Olkkola	asemakaavasuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Paula Kankkunen	yleiskaavasuunnittelija
	Anna-Mari Kangas	yleiskaavasuunnittelija
	Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusteknikko
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Jorma Suokas	tarkastusrakennusmestari
	Maria Hyövälti	pientalokoordinaattori
	Jekaterina Masjagutova	maisema-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
	Jaakko Vähämäki	johtava ympäristösuunnittelija
Yrityspalvelut:	Marja Hannikainen	asuntoinsinööri
	Juho Lumme	tontti-insinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 5. päivänä kesäkuuta 2017.

Anne Olkkola
asemakaavasuunnittelija

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	22.05.2017
Kaavan nimi	Linnainen		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.04.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092100400
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	33,9585	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	33,9585
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	16,1557

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

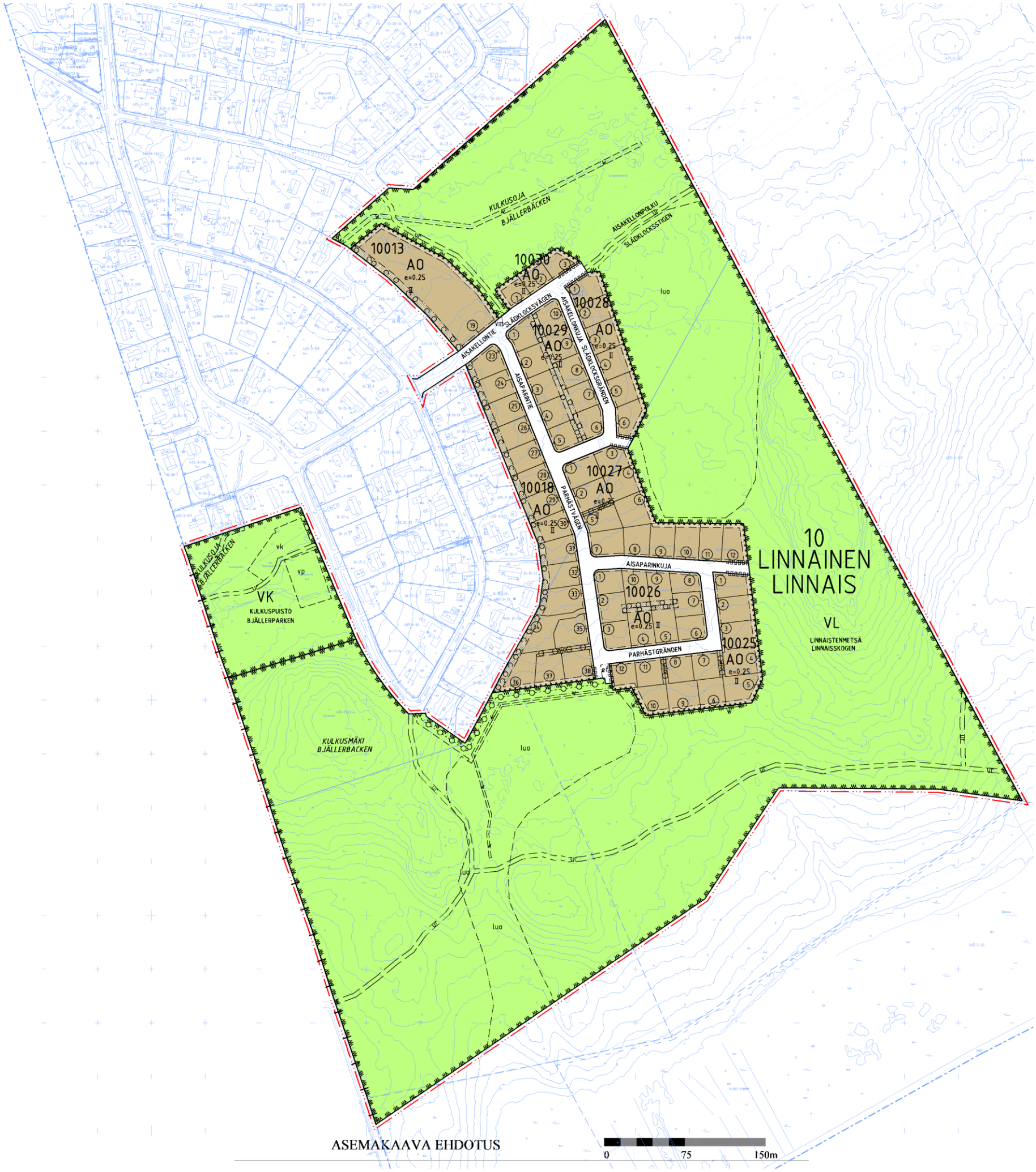
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

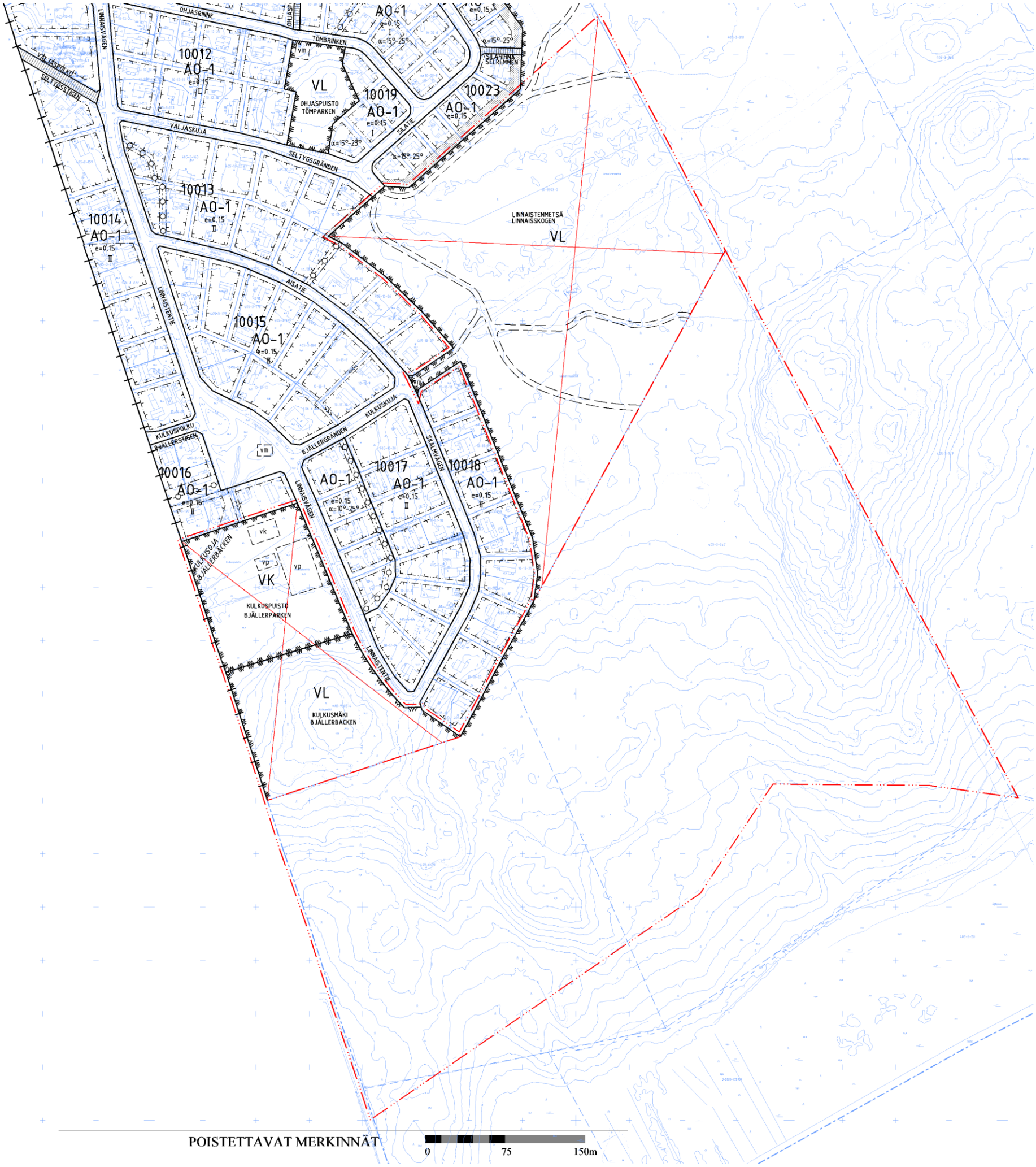
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**33,9585**	**100,0**	**14637**	**0,04**	**16,5050**	**14637**
A yhteensä	5,8549	17,2	14637	0,25	5,8549	14637
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	26,8058	78,9	0		10,6501	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,2978	3,8	0		0,0000	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				

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**33,9585**	**100,0**	**14637**	**0,04**	**16,5050**	**14637**
A yhteensä	5,8549	17,2	14637	0,25	5,8549	14637
AO	5,8549	100,0	14637	0,25	5,8549	14637
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	26,8058	78,9	0		10,6501	0
VL	25,2483	94,2	0		10,6501	0
VK	1,5575	5,8	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,2978	3,8	0		0,0000	0
Kadut	1,2978	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


KULKUSOJA
BJÄLLERBÄCKEN
AISAKELLONPOLKU
SLÄDKLOCKSSTIGEN
10013
AO
e=0.25
II
10030
AO
e=0.25
II
AISAKELLONTIE
SLÄDKLOCKSVÄGEN
AISAKELLONKUJA
SLÄDKLOCKSGRÄNDEN
10028
AO
e=0.25
II
10029
AO
e=0.25
II
AISAPARINTIE
10027
AO
e=0.25
II
10018
AO
e=0.25
II
PARHÄSTVÄGEN
AISAPARINKUJA
10026
AO
e=0.25
II
PARHÄSTGRÄNDEN
10025
AO
e=0.25
II
10
LINNAINEN
LINNAIS
VL
LINNAISTENMETSÄ
LINNAISSKOGEN
VK
KULKUSPUISTO
BJÄLLERPARKEN
KULKUSMÄKI
BJÄLLERBACKEN
luo
vk
vp
juc
ASEMAKAAVA EHDOTUS
0
75
150m


OHJASRINNE
TÖMBRINKEN
LINNAISVÄGEN
VÄLJÄSPOLKU
SELTYGSTIGEN
VÄLJÄSKUJA
SELTYGSGRÄNDEN
SILATIE
SILAHIRSIÄ
SELREMMEN
10012
AO-1
e=0.15
II
VL
OHJASPUISTO
TÖMPARKEN
10019
AO-1
e=0.15
I
10023
AO-1
e=0.15
10013
AO-1
e=0.15
II
10014
AO-1
e=0.15
II
LINNAISTENTIE
AISATIE
LINNAISTENMETSÄ
LINNAISSKOGEN
VL
10015
AO-1
e=0.15
II
KULKUSKUJA
BJÄLLERGRÄNDEN
KULKUSPOLKU
BJÄLLERSTIGEN
SKALMVÄGEN
10016
AO-1
e=0.15
II
10017
AO-1
e=0.15
II
10018
AO-1
e=0.15
II
LINNAISVÄGEN
KULKUSOJA
BJÄLLERBACKEN
VK
KULKUSPUISTO
BJÄLLERPARKEN
VL
KULKUSMÄKI
BJÄLLERBACKEN
LINNAISTENTIE
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
75
150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
100400	5.6.2017	681487,681488,682487,682477	

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 10, Linnainen

LINNAINEN

Asemakaava
Korttelit 10025,10026,10027,10028, 10029,10030 sekä osa korttelia 10013, 10018, sekä katu- ja virkistysalueet
Asemakaavan muutos
(Kumoutuvan asemakaavan virkistysalueet)
Tonttijako
Korttelit 10025 -10030
ja osa korttelia 10013 ja 10018.
1:2000

Vanda stad
Stadsdel 10, Linnais

LINNAIS

Detaljplanen
Kvarteren 10025,10026,10027,10028, 10029,10030 del av kvarteret 10013, 10018 samt gatu- och rekreations områden.
Ändring av detaljplanen
(Kompenseras av detaljplanen rekreations områden)
Tomtindelning
kvarteret 10025 -10030
och del av kvarteret 10013 ja 10018.
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
A0 Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
Kaavanmukaiselle tontille sallitaan 1 asunto poislukien kortteli 10013.	På den planenliga tomten tillåts 1 bostad med undantag av kvarter 10013.
Korttelissa 10013 sallitaan 12 asuntoa, jotka voivat sijoittua paritaloihin.	I kvarteret 10013 tillåts 12 bostäder som kan placeras i parhus.
Kortteleissa 10013 ja 10030 asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.	I kvarteren 10013 och 10030 ska ljudisoleringen mot flyg- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterskikt vara minst 32 dB.
Korttelissa 10030 alin lattiataso tulee olla vähintään tasolla +39,5 mpy.	I kvarteret 10030 den lägsta golvnivån skall vara minst på nivån +39,5 ö.h.
Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.	**Arkitektur och stadsbild** Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt.
Asuintalon kattolappeen tulee olla suunnattu etelään välillä kaakko-lounas. Rakennusten katot tulee olla harja- tai pulpettikattoja ja väritykseltään harmaat.	Bostadshusets takfall ska vara riktat söderut mot sydost-sydväst. Byggnadernas tak ska bestå av sadel- eller pulpettak och vara grå till färgsättningen.
Kortteleissa 10025-10029 rakentaminen on sijoitettava kiinni kadunpuoleisiin rakennusrajoihin.	I kvarteren 10025-10029 byggandet skall byggas ända fram till byggnadsgränserna mot gåtanområdet.
Asuintalon, varastojen, autosuojien ja katosten tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäinen pihapiiri.	Bostadshus, förråd, bilgarage och takkonstruktioner ska bilda ett visuellt sammanhängande gårdsområde.
Tontit tulee rajata kadunvarressa pensasaidoin. Tonttiliittymän läheisyydessä aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm. Risteysalueiden kohdalla tontilla olevat aidat ja rakenteet eivät saa peittää ajoneuvoliikenteen tarvitsemia näkemäalueita.	Tomterna ska avgränsas med häckar mot gatan. I tomtanslutningens närhet får inte häcken vara högre än 80 cm. Tomtens staket och konstruktioner som ligger i korsningsområden får inte skymma sikten i fordonstrafikens frisiktsområden.

Viheralueeseen rajautuvat tontit tulee aidata viheralueesta 80 cm korkuisella puuaidalla tai ladotulla kivimuurilla. Aita tulee rakentaa tontin puolelle.

Tonttiliittymän leveys tulee olla enintään 5 m.

Pihojen tulee olla vehreitä ja olemassa olevia isoja mäntyjä ja tammia tulee säilyttää. Myös avokallioita ja isoja kiviä tulee säilyttää tonteilla.

Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ja hallinta.

Tonteilla ei saa käyttää asfalttipinnoitetta.

Rakennuksen, muiden rakenteiden ja kulkuväylien sijoittelussa tulee huomioida maalämpökaivon sijoittaminen. Kaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.

Rakennusoikeus
Rakennusoikeudesta enintään 25% saa käyttää asumista häiritsemättömien palvelu-, toimisto- ja työtilojen rakentamiseen. Tarvittaessa tontilla tulee järjestää 1 asiakaspaikka.

Liikenne ja pysäköinti
Vähintään yksi autopaikoista tulee sijoittaa autotalliin tai -katokseen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	2 ap / asunto
Korttelissa 10013	1,5 ap / asunto

Palvelu-, toimisto- tai työtilaa kohden tarvittaessa 1 asiakaspaikka, jonka voi osoittaa toisen autopaikan perään.

Tomter som gränsar till grönområdet ska avgränsas från grönområdet med ett 80 cm högt staket av trä eller en kallmur. Staketet ska byggas på tomtens sida.

Tomtanslutningen ska ha en bredd av högst 5 m.

Gårdarna ska vara lummiga och befintliga stora tallar och ekar ska bevaras. Också kala berg och stora stenar ska bevaras på tomterna.

Fördröjning och hantering av dagvatten ska ordnas på tomterna.

Asfaltbeläggning får inte användas på tomterna.

Vid placeringen av byggnaden, övriga konstruktioner och passager ska jordvärmebrunnens placering beaktas. Brunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomterna.

Byggrätt
Av byggrätten får högst 25% användas för byggande av service-, kontors- och arbetsutrymmen som inte stör boendet. Vid behov ska 1 kundplats ordnas på tomten.

Trafik och parkering
Minst en av bilplatserna ska placeras i ett garage eller en carport.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	2 bp / bostad
I kvarteret 10013	1,5 bp / bostad

Vid behov 1 kundplats för varje service-, kontors- eller arbetsutrymme, vilken kan anvisas efter en annan bilplats.

Lähivirkistysalue. — Område för närrekreation.

Leikkipuisto. — Lekpark.

Kaupunginosan raja. — Stadsdelsgräns.

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

Osa - alueen raja. — Gräns för delområde.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. — Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. — Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kaupunginosan numero. — Stadsdelsnummer.

Kaupunginosan nimi. — Stadsdelens namn.

Korttelin numero. — Kvartersnummer.

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

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

e=0.25 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. — Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Rakennusala. — Byggnadsyta.

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

et — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. — Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.

3 / 3

Rakennettava aita.	Ett staket som skall byggas.
ur — Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
vk — Ohjeellinen leikkikenttä.	Riktgivande lekplats.
vp — Pallokenttä.	Bollplan.
w — Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Alueella olevat avokalliot ja arvokkaat puut ja -ryhmät on säilytettävä.	Del av område som skall planteras med träd och buskar. Kala berg och värdefulla träd och -grupper i området ska bevaras.
luo — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. I områdets planering, användning och skötsel ska bevarandet av områdets karakteristiska naturvärden tryggas.
ajo — Ajoyhteys.	Körförbindelse.
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.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

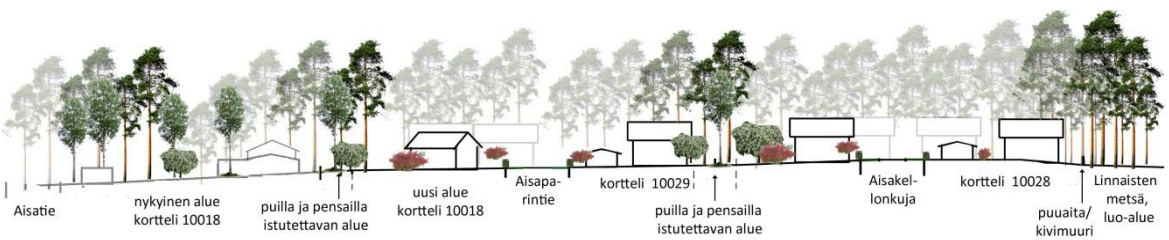
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

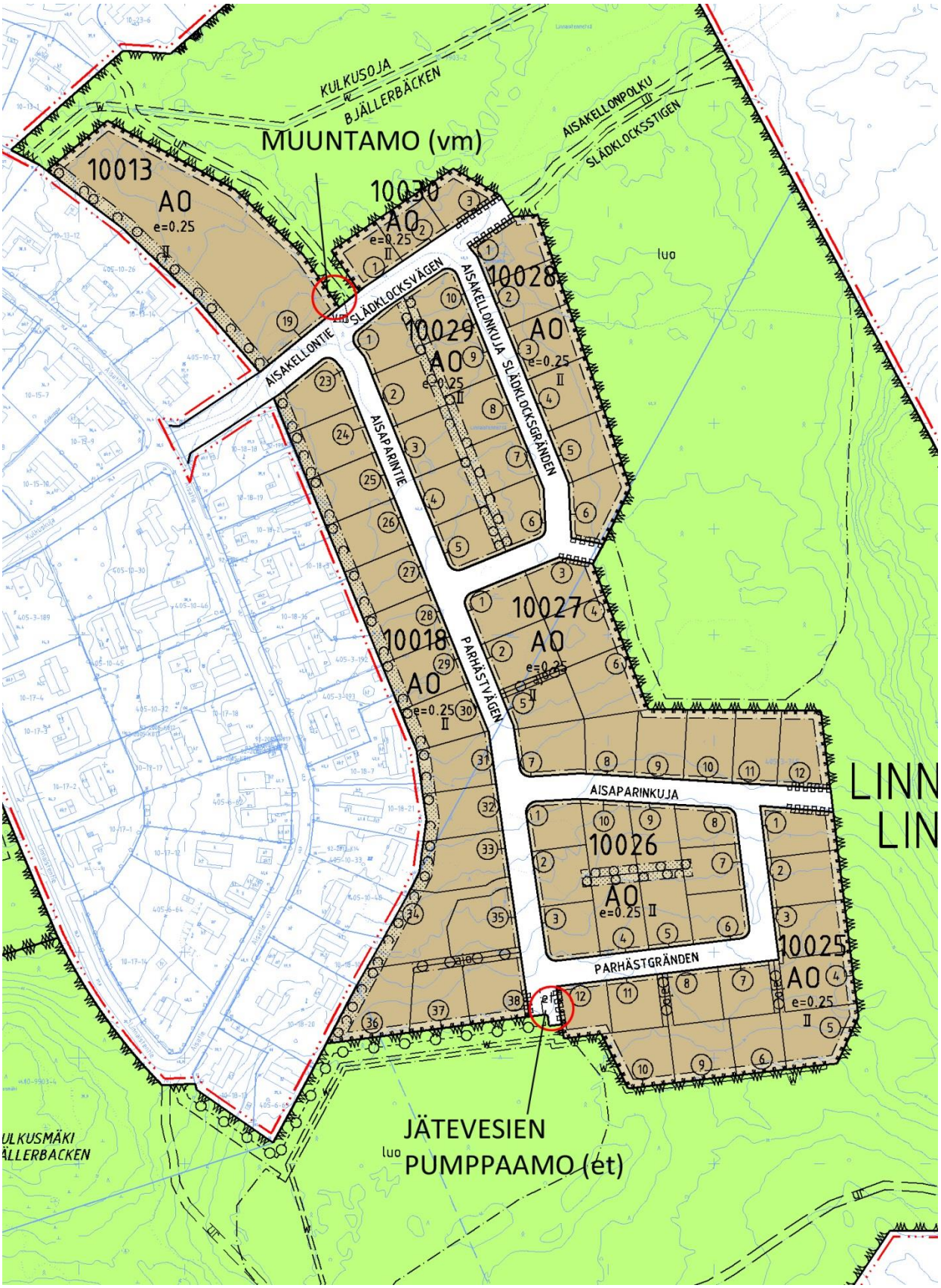
Asemapiirros ja leikkaus,viitteellisiä, ei mittakaavassa, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki, 26.5.2017



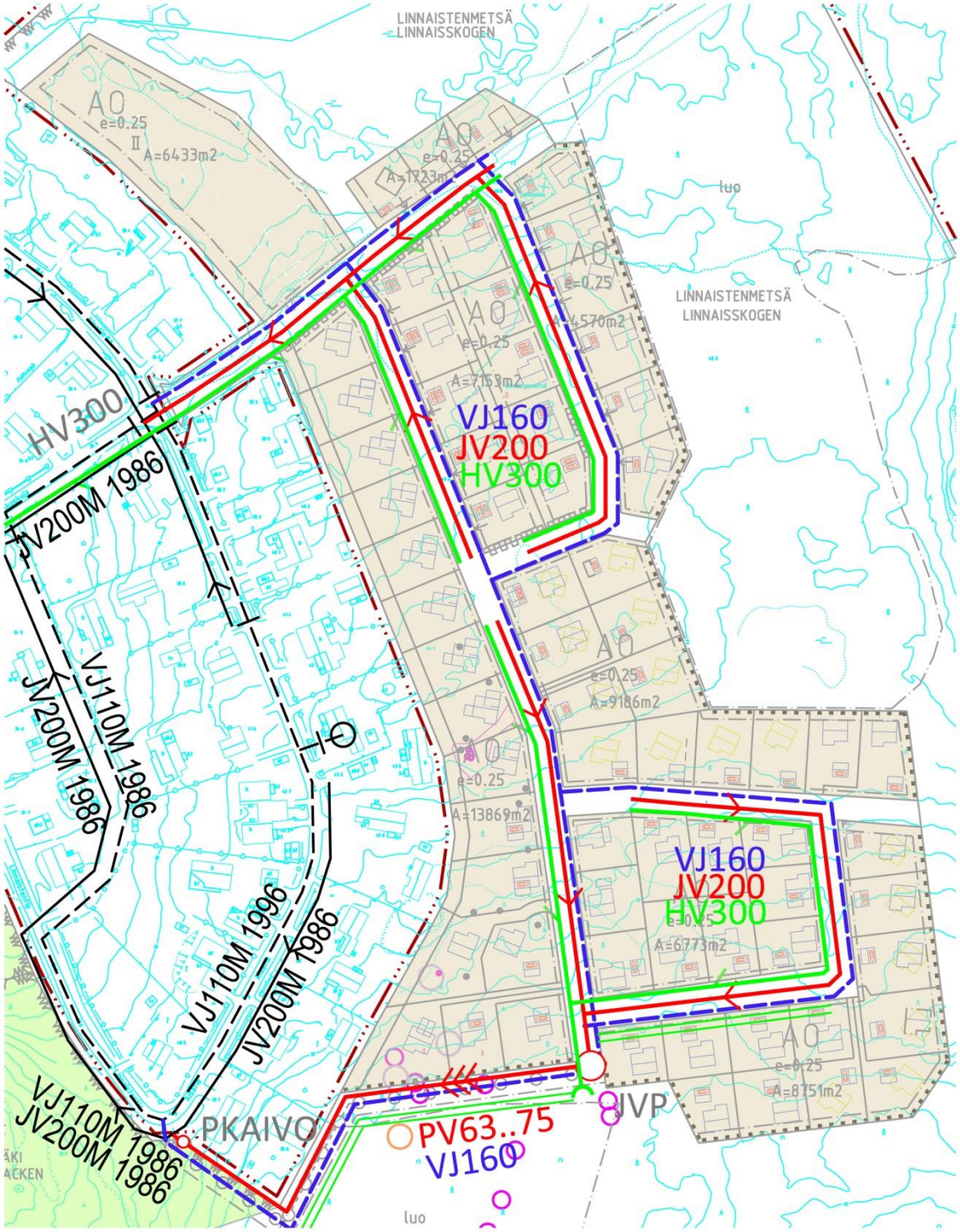
LINNAINEN 100400 5.6.2017

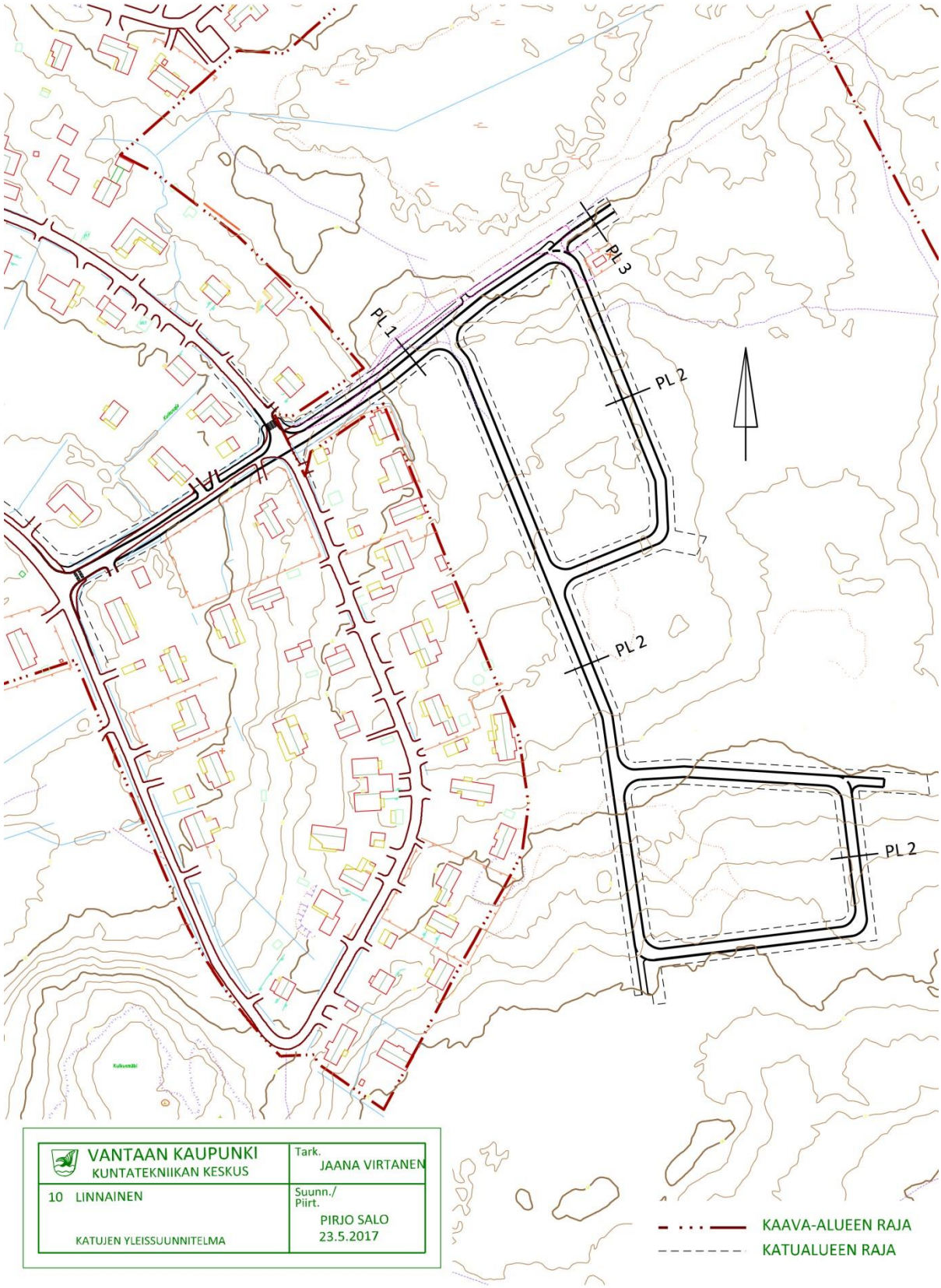
KORTTELI	TONTTI	PINTA-ALA	KERROSALA	KORTTELI	TONTTI	PINTA-ALA	KERROSALA
10013	19	6460	1615	10027	1	781	195
10018	23	801	200	10027	2	753	188
10018	24	823	206	10027	3	694	174
10018	25	821	205	10027	4	839	210
10018	26	822	206	10027	5	637	159
10018	27	823	206	10027	6	946	237
10018	28	823	206	10027	7	769	192
10018	29	821	205	10027	8	693	173
10018	30	791	198	10027	9	748	187
10018	31	803	201	10027	10	777	194
10018	32	795	199	10027	11	746	187
10018	33	1001	250	10027	12	793	198
10018	34	1119	280	10028	1	772	193
10018	35	830	208	10028	2	718	180
10018	36	1144	286	10028	3	809	202
10018	37	858	215	10028	4	770	193
10018	38	793	198	10028	5	730	183
10025	1	730	183	10028	6	772	193
10025	2	804	201	10029	1	718	180
10025	3	821	205	10029	2	726	182
10025	4	865	216	10029	3	726	182
10025	5	925	231	10029	4	677	169
10025	6	715	179	10029	5	653	163
10025	7	600	150	10029	6	690	173
10025	8	597	149	10029	7	675	169
10025	9	847	212	10029	8	724	181
10025	10	799	200	10029	9	724	181
10025	11	600	150	10029	10	751	188
10025	12	585	146	10030	1	574	144
10026	1	585	146	10030	2	579	145
10026	2	685	171	10030	3	570	143
10026	3	664	166				
10026	4	845	211				
10026	5	775	194				
10026	6	630	158				
10026	7	608	152				
10026	8	524	131				
10026	9	686	172				
10026	10	804	201				

Pinta-alat tarkentuvat tontin mittauksessa.



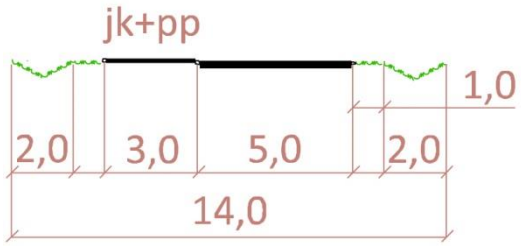
Muuntamon ja jätevesien pumppaamon sijainti, Vantaan kaupunki.


LINNAISTENMETSÄ
LINNAISSKOGEN
AO
e=0.25
II
A=6433m2
A=1723m2
A=7159m2
A=4570m2
A=9186m2
A=13869m2
A=6773m2
A=8751m2
luo
VJ160
JV200
HV300
HV300
JV200M 1986
VJ110M 1986
JV200M 1986
VJ110M 1996
JV200M 1986
VJ110M 1986
JV200M 1986
PKAIVO
PV63..75
VJ160
JVP
Vantaan kaupunki
copyright
Antti Auvinen
tulosteen laatija
3.5.2017
päiväys
3.5.2017
Vesihuollon esisuunnitelma
100400 Linnaisten omakotitaloalue vesihuollon esisuunnitelma
0
40
200 m
ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:2000
mittakaava


PL 1
PL 2
PL 2
PL 2
PL 3
VANTAAN KAUPUNKI
KUNTATEKNIIKAN KESKUS
Tark.
JAANA VIRTANEN
10 LINNAINEN
KATUJEN YLEISSUUNNITELMA
Suunn./
Piirt.
PIRJO SALO
23.5.2017
KAAVA-ALUEEN RAJA
KATUALUEEN RAJA

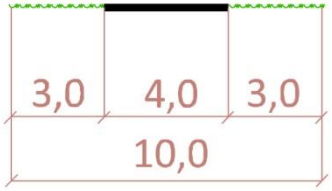
TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET
kaava 100400

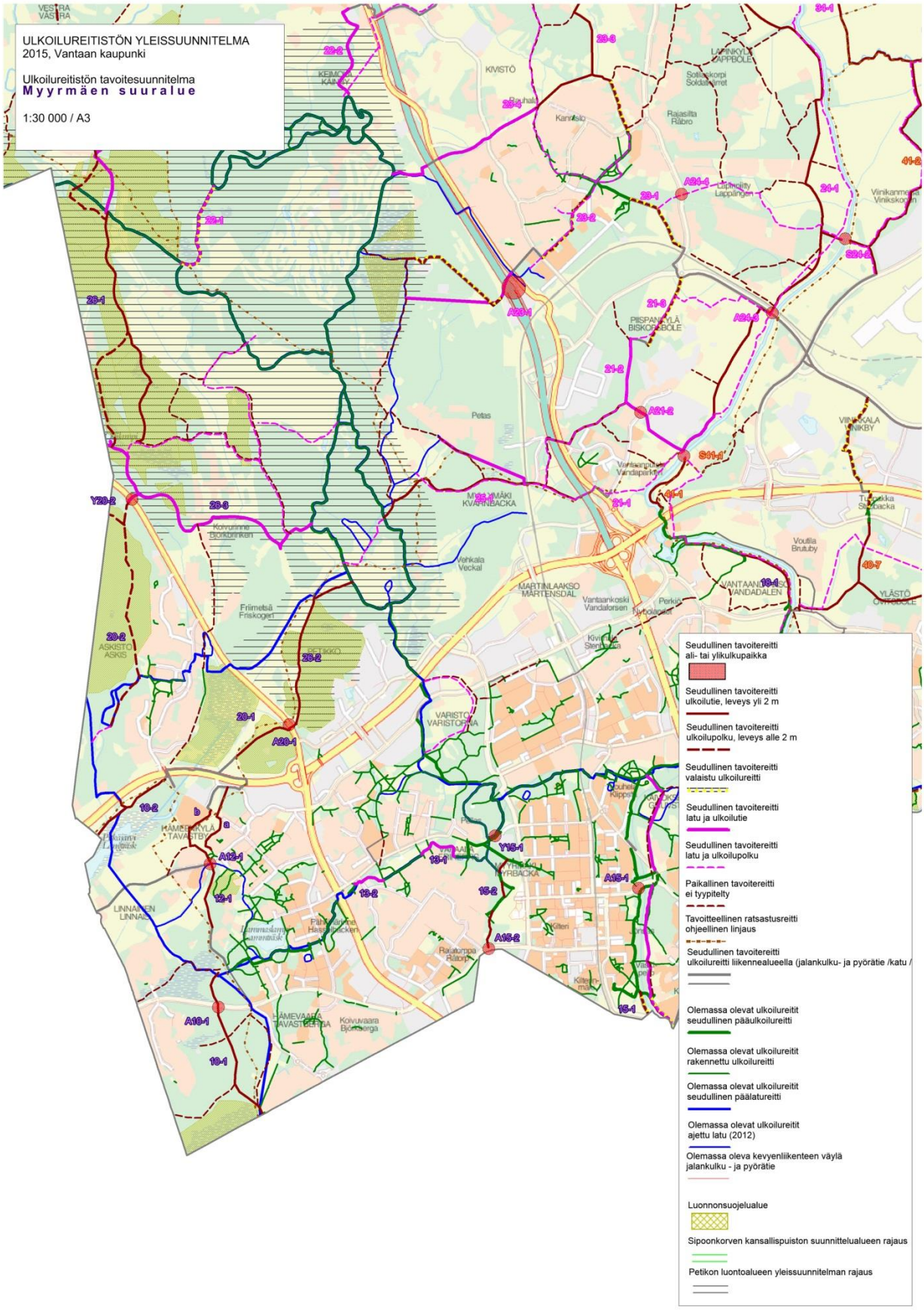
PL 1
Aisakellontie



PL 2
Aisaparintie,
Aisakellonkuja,
Aisaparinkuja

PL 3
Aisakellontien
koillispää





Ulkoilureitistön tavoitesuunnitelma, Myyrmäki, Vantaan kaupunki, 2015. Ei mittakaavassa.

Linnaisten metsän luontoarvot

- luontokatsaus -

Vantaan kaupungin ympäristökeskus
26.5.2017

LIITE: Kaupunginhallitus 12.06.2017 / 38 §

Yleiskuvaus

Kaava-alue on tuoretta tai lehtomaista kangasta, sekä kangasmaan ja korpipainanteiden muodostamaa mosaiikkia. Kaava-alueen pohjoisosassa on laaja korpialue, joka jatkuu itään kaava-alueen ulkopuolelle. Kaava-alueen eteläosassa on korpi- ja kangaskorpikokonaisuus. Sen länsiosaan on kaivettu kuivatusoja asuinalueen eteläosan kiinteistöjen turvaksi. Oja jatkuu norona, jonka ympärillä on tuoretta ja kosteaa lehtoa. Noron varren lehtoalue jatkuu etelässä Äijänsuon (Gubbmossen) luonnonsuojelualueelle kaava-alueen ulkopuolella.

Täydennysrakentamiselle varattu alue on harvennushakattu noin 10 vuotta sitten. Metsässä on pienialaisia soistuneita painanteita ja lehtolaikkuja. Puusto on kehitysluokaltaan enimmäkseen varttunutta tai kypsää metsää. Pääpuulajina vaihtelevat alueittain kuusi, mänty ja hieskoivu. Täydennysrakentamisalueen pohjoispuolella olevan korpialueen ojitetun länsiosan puustoa on harvennettu. Muualla kaava-alueella puusto on vanhaa ja jokseenkin luonnontilaisen kaltaista. Täydennysrakentamisalue sivuaa luonnontilaisen kaltaisen metsän alaa ja menee paikoin hieman sen puolelle täydennysrakentamisalueen itäreunassa.

Vantaan petolintutilanne on päivitetty vuonna 2015. Linnaisten metsän liito-oravatilanne kartoitettiin Länsi-Vantaan liito-oravaselvityksen yhteydessä vuonna 2016. Vuoden 2016 kesällä täydennysrakentamiseen varatulla alueella tehtiin jäkäläselvitys. Saman vuoden syksyllä Linnaisten metsässä selvitettiin kääpälajistoa. Syksyn 2016 aikana tehtiin luontotyyppitarkastelut asemakaavan täydennysrakentamisalueella ja siihen välittömästi rajautuvilla metsäalueilla. Lisäksi vuoden 2017 keväällä Linnaisten metsän luontoinventointeja täydennettiin lahokaviosammalkartoituksella.

Arvokkaat luontokohteet

Asemakaavan laajennusrakentamisalueen välittömässä läheisyydessä on luontokohteita, jotka täyttävät Etelä Suomen metsien monimuotoisuusohjelman (Metso) parhaimman, eli 1-luokan kriteerit. Täydennysrakentamisalueen välittömässä läheisyydessä Metso 1 -luokkaan arvioiduille alueille on tehty luo-aluerajaukset (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue).

Korpien suhteen Metso 1 -luokan kriteerit täyttyvät, kun alan puusto on yli 80-vuotiasta eikä siinä näy merkkejä äskettäisistä hakkuista ja suon vesitalous on luonnontilainen tai vain vähäisesti muuttunut. Havupuuvaltaisilla lehtomaisilla kankailla yli 100-vuotias puusto ja runsas lahopuuston määrä täyttävät Metso 1 -kriteerit.

Pohjoisemman luo-alueen rehevimmät kasvupaikat ovat lehtomaista kangasta ,mutta enimmäkseen alue on tuoreen kankaan kuusivaltaisen metsän ja korpipainanteiden muodostamaa mosaiikkia. Puusto on vanhaa, yli 100-vuotista, ja luonnontilaisen kaltaista. Lahopuuta, josta osa on järeää ja sammaloitunutta, on melko paljon. Korpialat ovat vesitaloudeltaan jokseenkin luonnontilaisia. Lahopuulajiston vanhan metsän indikaattorilajeista alalta löytyvät punahäivekääpä (*Leptoporus mollis*), ruskokääpä (*Postia calvenda*) ja oravuotikka *(Asterodon ferruginosus).*

Eteläisemmän luo-alueen soistuvan lehtomaisen kankaan ja korpialojen muodostaman kokonaisuuden reunaan on kaivettu äskettäin matala oja, joka ei ole vielä ehtinyt vaikuttaa alan kasvillisuuteen. Kuusi-koivusekametsässä kasvaa mäntyjä ja muutamia tervaleppiä. Alan valtapuusto on yli 100-vuotiasta ja luonnontilaisen kaltaista. Lahopuuta on kohtalaisesti, ja kuusi- ja koivulahopuun jatkumo on hyvä. Alan hyvään lahopuulajistoon kuuluu pohjanrypykkä (*Phlebia centrifuga*), joka on vaatelias aarniometsien laji.

Suojeltavat luontotyypit

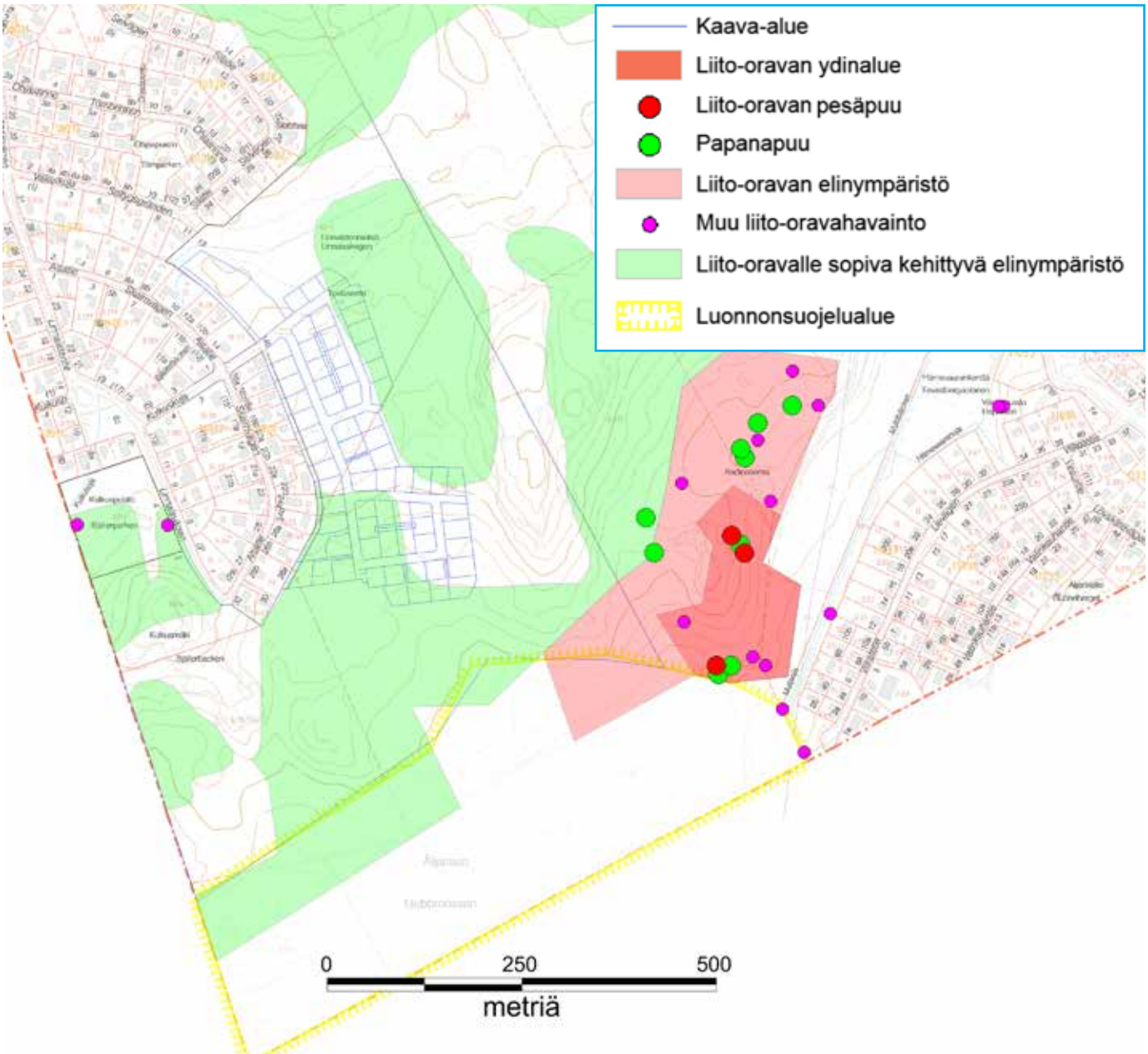
Asemakaavan laajennusalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelulaissa (lsl 1096/1996) lueteltuja suojeltuja luontotyyppejä (lsl 29 §).

Erityisesti suojeltavat lajit

Liito-orava

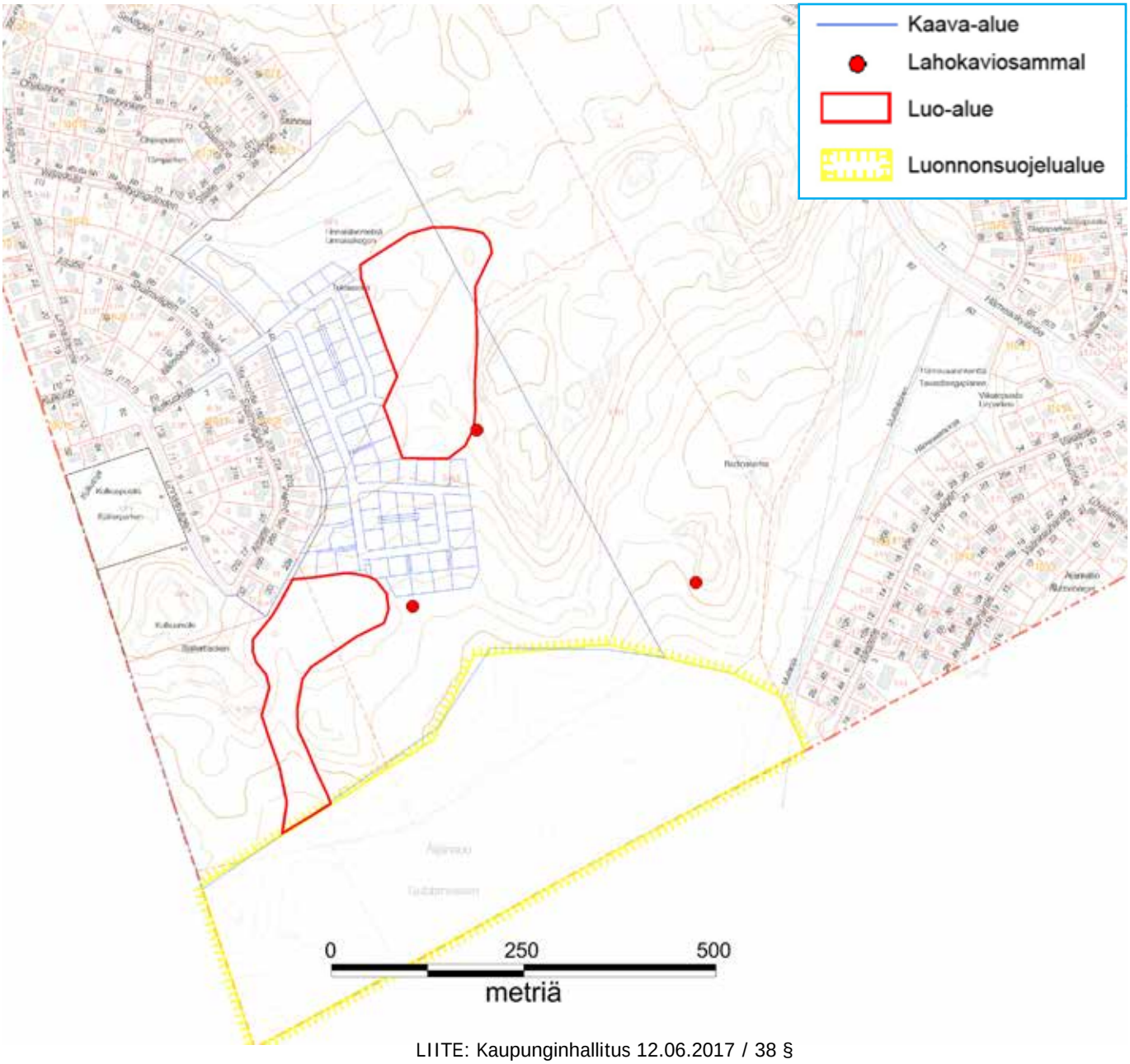
Liito-orava on Suomessa silmälläpidettävä (NT) ja EU:n luontodirektiivin tiukasti suojelema laji. Linnaisten metsän liito-oravatilanne kartoitettiin vuonna 2016. Metsäalueen kaakkoisosasta löytyi asuttu reviiri. Sen ydinalue ja ydinalueen ympärille rajattu liito-oravan elinympäristö sijoittuu osin Äijänsuon luonnonsuojelualueen puolelle. Täydennysrakentamisen kaava-alueen länsiosassa tehtiin kaksi yksittäishavaintoa liito-oravasta, mutta koko kaava-alueella ei todettu olevan liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Kaava-alueella sen sijaan todettiin olevan liito-oravalle sopivaksi elinympäristöksi kehittyvää metsää. Siitä pieni osa sijoittuu kaava-alueen täydennysrakentamisalueelle. Alueen asukkaat ilmoittivat liito-oravahavainnoista vuoden 2017 keväällä kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Nämä yksittäishavainnot eivät ole täydennysrakentamiseen varatulla alueella.

Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen ei vaaranna liito-oravan liikkumisyhteyksiä tai uhkaa lajin säilymistä Linnaisten metsän alueella.



Lahokaviosammal

Lahokaviosammal (*Buxbaumia viridis*) on vuonna 2010 valmistuneen uhanalaisuusluokituksen mukaan Suomessa äärimmäisen uhanalainen (CR) ja EU:n luontodirektiivin tiukasti suojelema laji. Vuoden 2017 selvityksessä Linnaisten metsästä löydettiin kolme lahokaviosammalen kasvupaikkaa. Niistä yksi sijoittuu kaava-alueen läheisyyteen niin, että puuston kaadolla täydennysrakentamisalueella voi olla vaikutusta esiintymään. Äijänsuon (Gubbmossen) luonnonsuojelualue ei ollut selvityksessä mukana.



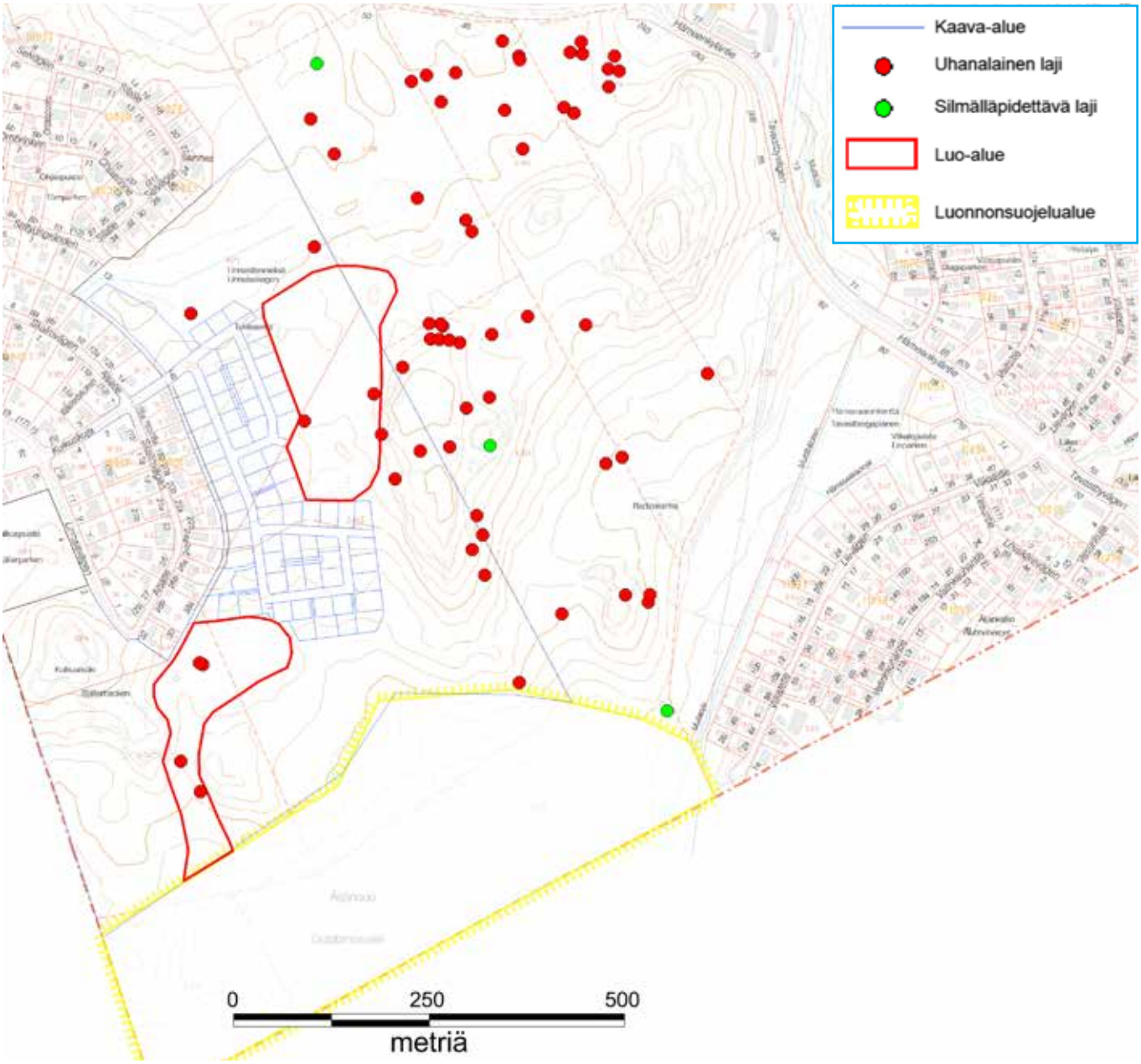
Muut uhanalaiset sammalet

Lahokaviosammalkartoituksen yhteydessä tarkasteltiin pintapuolisesti myös muuta uhanalaista ja harvinaista sammallajistoa. Linnaisten metsästä kertyi yli 10 havaintoa alueellisesti uhanalaisesta (RT) rakkosammalesta (*Nowellia curvifolia)*. Yksi havainto sijoittuu lähelle täydennysrakentamisaluetta. Valtakunnallisesti rakkosammal on silmälläpidettävä laji. Sammalkartoitus muiden kuin lahokaviosammalen osalta ei ole kuitenkaan kattava.

Uhanalaiset käävät ja muut kääväkkäät

Linnaisten metsässä kokonaisuudessaan on arvokas kääpälajisto. Vuoden 2016 kartoituksessa löytyi peräti 75 kääpälajia ja viisi luontoarvoja ilmentävää orvakka- ja orakaslajia. Kaava-alueelta löytyi neljä alueellisesti uhanalaista lajia: lumokääpä (*Skeletocutis brevispora*), pohjanrypykkä ja rusokantokääpä (Fomitopsis *rosea*), jotka ovat valtakunnallisesti silmälläpidettäviä, sekä ruostekääpä (*Phellinus ferrugineofuscus*).

Alueellisesti uhanalaisten kääpien löytöpaikat sijoittuvat yhtä lumokääpä- ja yhtä ruostekääpähavaintoa kaukana täydennysrakentamisen alueesta. Ainoastaan kaava-alueen pohjoisosassa yksi lumokääpä- ja yksi ruostekääpähavainto on rakentamisalueen välittömässä läheisyydessä. Äijänsuon luonnonsuojelualue ei ollut selvityksessä mukana.

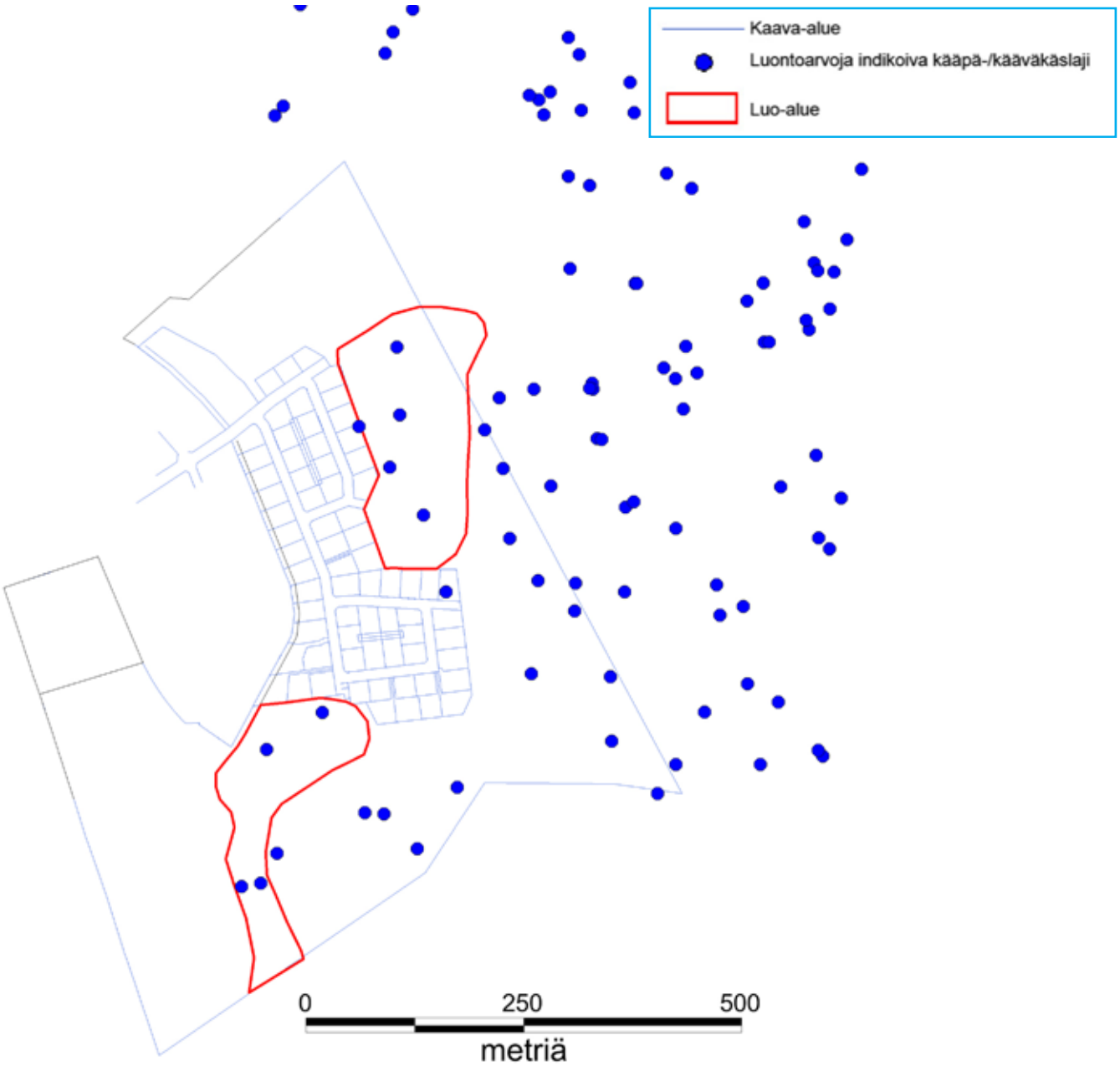


Muut luontoarvoja ilmentävät kääväkkäät

Syksyn 2016 ja kevään 2017 aikana Linnaisten metsässä havaitut luontoarvoja indikoivien kääpien ja muiden kääväkkäiden havaitut kasvupaikat kaava-alueelle sijoittuvat pääosin kaava-alueen metsäisinä säilyville aloille.

Jäkäläkartoitus

Vuoden 2016 jäkäläkartoituksessa Linnaisten täydennysrakentamiselle varatulla alueella ei löytynyt uhanalaisia tai muuten merkittävää jäkälälajistoa. Jäkälien suhteen mielenkiintoisin alue sijoittuu kaava-alueen eteläosaan täydennysrakentamisalueen eteläpuolella. Äijänsuon luonnonsuojelualue ei ollut selvityksessä mukana.



Petolinnut

Linnaisten metsässä todettiin vuoden 2014 petolintuselvityksessä asuttu on kanahaukan ja varpushaukan reviiri. Kanahaukoilla on kolme pesäpuuta, joista linnut voivat valita pesintää varten kunakin vuonna mieluisamman. Kaikki kanahaukkojen pesäpuut sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella lähimmillään 200 metrin päässä täydennysrakentamisalueesta. Kanahaukat pesivät nykyisin taajametsissä lähellä asutusta, kunhan vain sopivia pesäpuita on tarjolla. Linnaisten täydennysrakentaminen ei uhkaa kanahaukkoja.

Varpushaukan pesäpuu sijoittuu kaava-alueen kaakkoisosaan ja on noin 50 metrin päässä täydennysrakentamisen alueesta. Varpushaukka ei ole ihmisarka, vaan pesii pienissäkin taajamametsiköissä, joissa on riittävän suojaisaa tiheää nuorta metsää pesäpaikaksi. Linnaisten täydennysrakentaminen ei vaaranna varpushaukan selviytymistä Linnaisten metsässä.

Hakkuiden vaikutukset ympäröiviin luontoalueisiin

Puuston kaatamisella täydennysrakentamisalueelta on vaikutuksia ympäröivään luontoalueeseen. Vaikutukset eivät rajoitu hakattavalle alueelle, vaan jatkuvat säilyvän metsän puolelle. Reunametsän pienilmasto kuivuu lisääntyneen auringonpaisteen ja tuulisuuden takia. Metsän pienilmastoa kuivattavan reunavaikutuksen merkitystä voidaan vähentää ajoittamalla ja suunnittelemalla täydennysrakentamisalueen hakkuut niin, että uuteen metsän reunaan ehtii kehittyä suojaava reunuspuusto ja -pensaikko ennen täydennysrakentamisalueen avohakkuuta.

Pienilmaston kuivumisella voi olla merkitystä kosteaa pienilmastoa vaativien lahopuussa elävien lajien yksilöiden menestymiseen. Varsinkin täydennysrakentamisalueen itäpuolelle jäävän korpimetsän reunaosan pienilmaston kuivuminen heikentää reunametsän luontoarvoja. Täydennysrakennusalueen rakentaminen ei aiheuta millekään metsän lajille välitöntä häviämisvaaraa. Kaava-alueen eteläosassa olevan lahokaviosammalen kasvupaikka on rakentamisalueen eteläpuolella, joten siellä puuston hakkuu ei vaikuta niin voimakkaasti reunametsän pienilmastoon, koska aurinko ei pääse paistamaan sinne täydellä voimallaan.

Luontokatsauksen lähdeaineistona olleet selvitykset

Manninen Olli 2017: Lahokaviosammalkartoituksen tulokset keväältä 2017. Excel-taulukko. Julkaisematon.

Savola Keijo 2017: Vantaan Linnaisten metsän kääpäselvitys 2016. Julkaisematon

Savola Keijo 2016: Muistio Vantaan kaupungille Linnaisten metsäalueen länsiosan luontoarvoista. Julkaisematon

Jääskeläinen Kimmo 2016: Jäkäläkartoitus Vantaalla 2016. Julkaisematon

Solonen Tapio 2015: Päiväpetolintujen ja pöllöjen esiintyminen Vantaalla vuosina 2001–2014. Julkaisematon

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyyn päätökseen, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus tehdään **Vantaan kaupunginhallitukselle**.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on jätettävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana, tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Vantaan kaupunginhallituksen osoite:

Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
puhelin: (09) 8392 2184, faksinumero: (09) 8392 4163
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuihin **päätöksiin tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana, tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), kunnan jäsen, alueellinen ympäristökeskus tai muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa, maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia sekä rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Poikkeus: Kun kyse on vaikutukseltaan vähäisen muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutosta koskevasta asiasta, päätökseen ei ole valitusoikeutta kunnan jäsenellä.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä valitusviranomaiselle **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

Kunnan jäsenen ja asemakaavan muutosta koskevissa asioissa myös asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 4. Hallintovalitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen**, jolla on päätetty käyttää etuosto-oikeutta, voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.

Valituksen saa tehdä ostaja ja etuostolain 6 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa myyjä.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

☐ Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
☐ Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana, tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 5. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 133 ja 135 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 134 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

  Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

  Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 6. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 25 §:n mukaisen kynnysarvon.

6.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 133-135 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
Asematie 7, 01300 Vantaa
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 hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

6.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 146 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:

asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai
siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.
Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 130 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

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.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa 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 tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti.

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 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 000 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4 000 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 000 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 500 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

Muutoksenhakuohje 7. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

7.1
Tässä kokouksessa tehdyistä **päätöksistä, joilla on päätetty olla käyttämättä etuosto-oikeutta**, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta. (Etuostolaki 22 § 2 mom.)

7.2
Tässä kokouksessa tehtyyn, **verotusta koskevan oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen ei saa hakea muutosta** valittamalla (Verotusmenettelylaki 88 § 6 mom.).

7.3
Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankintaoikaisua koskevaan päätökseen**, ei saa hakea muutosta.

7.4
Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 136 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.