SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 08.01.2018

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 päätökset ... 6

5 § Kaupunginvaltuuston 11.12.2017 pitämän kokouksen täytäntöönpanot ... 7

6 § Eron myöntäminen Anssi Auralle opetuslautakunnan-, valtuustovaliokunnan- ja yleiskaavatoimikunnan jäsenen tehtävästä sekä tarkastuslautakunnan varajäsenen tehtävästä ... 9

7 § Eron myöntäminen Gill Sukhdarshanille monikulttuurisuusasiain neuvottelukunnan varajäsenen tehtävästä ja varavaltuutetun tehtävästä ... 14

8 § Eron myöntäminen Jani Huhtamellalle varavaltuutetun tehtävästä ... 16

9 § Eron myöntäminen Hannu Kärkkäiselle kaupunkisuunnittelulautakunnan ja rakennuslupajaoston jäsenen tehtävistä ... 17

10 § Eron myöntäminen Anniina Kostilaiselle vapaa-ajanlautakunnan jäsenen tehtävästä ... 20

11 § Lasten ja nuorten kulttuurikeskus Orvokin perusparannuksen tarveselvityksen hyväksyminen ... 22

- Lasten ja nuorten kulttuurikeskus Orvokki, perusparannus, Tarveselvityksen hyväksyminen ... 24

12 § Määrärahamuutosesitys vuoden 2018 talousarvion investointiosan osakehankintoihin ... 143

13 § Vuoden 2018 presidentinvaalia varten nimettyjen vaalilautakuntien ja vaalitoimikuntien kokoonpanojen muutoksia ... 145

14 § Maankäyttösopimus, kiinteistökaupan esisopimus ja esisopimus kiinteistöjen vaihdosta / Vantaan seurakuntayhtymä, NREP Oy / asemakaavamuutos nro 002254 ... 146

- Maankäyttösopimus (A), kiinteistökaupan esisopimus (B) ja esisopimus kiinteistöjen vaihdosta (C), Vantaan kaupunki/Vantaan seurakuntayhtymä/NREP Oy ... 149

15 § Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:n kilpailukykyselvitys ... 170

16 § Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 26 / 2017 ... 172

17 § Vantaan hyvinvointikatsaus 2017 ... 174

- Vantaan hyvinvointikatsaus 2017 (KH 8.1.2018) ... 176

18 § Vastaus kuntalaisaloitteeseen Tikkurilaan maauimala viimeistään vuonna 2020 ... 231

- : Vastaus kuntalaisaloitteeseen ... 234

- : Vastaus kuntalaisaloitteeseen Tikkurilaan maauimala viimeistään vuonna 2020 ... 235

19 § Asemakaavamuutos 002254 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli ... 237

- Selostus 18.12.2017 / Asemakaavamuutos 002254, 61. Tikkurila, Tikkurilan kirkon kortteli ... 242

- Lausunnot ja vastineet 18.12.2017/ Kaavaluonnos / Asemakaavamuutos 002254, 61. Tikkurila, Tikkurilan kirkon kortteli ... 287

20 § Vastaus Kimmo Kiljusen ja 15 muun valtuutetun aloitteeseen Mikkolan koulun sisäilman myrkyllisyyden selvittämiseksi ja tarpeellisten toimenpiteiden tekemiseksi ... 295

- : Kimmo Kiljusen ja 15 muun valtuutetun aloite Mikkolan koulun sisäilman myrkyllisyyden selvittämiseksi ja tarpeellisten toimenpiteiden tekemiseksi ... 300

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 08.01.2018

21 § Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle asemakaavamuutoksesta 002239 ja tonttijaosta, 93 Vaarala / Lähdepuisto 302

- Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle asemakaavamuutoksesta 002239 ja tonttijaosta, 93 Vaarala / Lähdepuisto 304

- Helsingin hallinto-oikeuden lähete nro 29450/17, lausuntopyyntö As. oy Ristonsadon ja As. Oy Kehäsadon valitukseen kaupunginvaltuuston 25.9.2017 § 12 tekemästä päätöksestä/ Asemakaavanmuutos 002239, 93.Vaarala/Lähdepuisto 306

- Valitus/Helsingin hallinto-oikeuden lähete nro 29450/17, lausuntopyyntö As. oy Ristonsadon ja As. Oy Kehäsadon valitukseen kaupunginvaltuuston 25.9.2017 § 12 tekemästä päätöksestä/ Asemakaavanmuutos 002239, 93.Vaarala/Lähdepuisto 307

22 § Yhteistoimintasopimuksen jatkaminen 309

- Liite 1 Nykyisten sopimusten sopimusalue (osoitekartta) kv 23.4.2017 312

- Liite 2 Nykyisten sopimusten sopimusalue (Marja-Vantaan osayleiskaava) kv 23.4.2017 313

- Liite 3 Yhteistoimintasopimuksen jatkosopimus 314

- Liite 4 Jatkosopimuksen sopimusalue (osoitekartta) 318

- Liite 5 Jatkosopimuksen sopimusalue (Marja-Vantaan osayleiskaava) 319

- Liite 6 Jatkosopimuksen sopimusalue (ajantasa-asemakaava) 320

- Liite 7 Kevyen liikenteen väyliä lähivirkistysalueella, kv 23.4.2007 321

23 § Asemakaavamuutos 002328 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Vaisala 322

- Asemakaavamuutosselostus 18.12.2017 / Asemakaavamuutos 002328 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 18. Vantaanlaakso, Vaisala 325

- Liikenneselvitys 25.9.2017 / Asemakaavamuutos 002328 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 18. Vantaanlaakso, Vaisala 359

- Meluselvitys 11.12.2017 / Asemakaavamuutos 002328 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 18. Vantaanlaakso, Vaisala 371

- Hulevesi- ja maisemasuunnitelma 22.9.2017 / Asemakaavamuutos 002328 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 18. Vantaanlaakso, Vaisala 394

24 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta/ Vaisala Oyj/ Asemakaavamuutos 002328 413

- Maankäyttösopimus /A.Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B.Esisopimus määräalan kaupasta 416

- Liite A1: Sopimusalue 422

- Liite A2: Ulkoilureitin siirto 423

- Liite A3: Hulevesiviemäri ja avo-oja rumpuineen 424

- Liite B1 Esisopimus määräalan kaupasta 425

25 § Asemakaavan muutos 002340 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Raudikkokuja 426

- Asemakaavamuutosselostus 18.12.2018 / Asemakaavamuutos 002340 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, Raudikkokuja, 94. Hakunila 429

26 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Sato Oyj / Asemakaavamuutos nro 002340 470

- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Sato-Asunnot Oy 473
- Liite A1: Sopimusalue 481
- Liite B1: kaupan kohteena oleva määräala 482
- Liite C1: luovutettava määräala 483
27 § Asemakaavan muutos 002047 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 67 Ruskeasanta / Mistelinsiemen 484
- Asemakaavamuutosselostus 18.12.2017 / Asemakaavan muutos 002047, 67. Ruskeasanta / Mistelinsiemen 488
- Lausunnot ja vastineet 18.12.2017 / Asemakaavan muutos 002047, 67. Ruskeasanta / Mistelinsiemen 514
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 521
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 522
Muutoksenhakuohje 3. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 523
Muutoksenhakuohje 4. Hallintovalitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa 525
Muutoksenhakuohje 5. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 526
Muutoksenhakuohje 6. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 527
Muutoksenhakuohje 7. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 530
Muutoksenhakuohje 8. Hallintovalitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa 531

Kaupunginhallituksen kokous

Aika 8.1.2018 klo 17.00–19.50
Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	**Varajäsenet**	Läsnä
Multala Sari, puheenjohtaja	x	Kortesalmi Marilla	-
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	x	Nieminen Irja	-
Juurikkala Timo, II varapuheenjohtaja	x	Bulut Emil	-
Abdi Faysal	x	Kähkönen Osmo	-
Bruun Susanna	x	Hämäläinen Anu	-
Hakulinen Pentti	-	Haverinen Soili	x
Kaira Lauri	x	Weckman Markku	-
Kotila Pirkko	x	Karinen Ville	-
Niikko Mika	x (klo 17.00–19.10, §:t 1–17)	Auvinen Timo	-
Norrena Vaula	x	Kuusela Minna	-
Orpana Anitta	x	Sieviläinen Marianne	-
Puoskari Pentti	x	Särkelä Jussi	-
Rokkanen Sakari	x	Kanerva Sami	-

Muut osallistujat		Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja		x
Mäkinen Tapani, valtuuston I varapuheenjohtaja		x
Kauppinen Sirpa, valtuuston II varapuheenjohtaja		x
Nenonen Kari, kaupunginjohtaja		x
Lipponen Martti, apulaiskaupunginjohtaja		x
Lehto-Häggroth Elina, apulaiskaupunginjohtaja		x
Westlin Henry, apulaiskaupunginjohtaja vs.		x
Salminen Jukka T, apulaiskaupunginjohtaja		x
Niinistö Jaakko, apulaiskaupunginjohtaja		x
Rainio Päivi, viestintäjohtaja		x
Marjamaa Patrik, talousjohtaja		x
Myllymäki Juha, kaupunginlakimies		x
Isotalus Birgit, hallintosihteeri		x
Lentämäki Tiina, toimistosihteeri		x
Yli-Leppälä Henna, pöytäkirjanpitäjä		x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Sari Multala
Pöytäkirjanpitäjä	Henna Yli-Leppälä

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	22.1.2018, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)
	Pykälät 13 ja 21 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	24.1.2018, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 1

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

2 § **Pöytäkirjan tarkastaminen**

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 2

Kaupunginjohtajan esitys:
Todetaan, että kaupunginhallituksen 11.12.2017 pitämän kokouksen pöytäkirja nro 22/2017 on tarkastettu ja hyväksytty 18.12.2017.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

3 § **Kokouksessa saadut selostukset**

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 3

Käsittely:
Tutkimuspäällikkö Henrik Lönnqvist vastaasi kysymyksiin esityslistan asiasta 16 / *Vantaan hyvinvointikatsaus 2017*.

Aluearkkitehti Asta Tirkkonen selosti esityslistan asiaa 18 / *Asemakaavamuutos 002254 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli*.

Vantti Oy:n toimitusjohtaja Liisa Sarjala ja hankintajohtaja Tiina Ekholm selostavat asiaa *Vantti Oy:n kilpailukyvyselvitys*.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi saadut selostukset ja käyty keskustelu.

4 § **Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset**

KN/BI

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

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan päätökset
§ 143 Graafinen Finstar -potilastietojärjestelmän version 5.0.10 Service Pack ja Hilma-muutoksien hankinta (18 610 euroa)
§ 148 Uusien lisätöiden hankinta SAP:iin (37 500 euroa)
§ 150 Sijaismaksajajärjestelmäpalveluiden hankinta (568 120 euroa)
§ 151 Päätös Vantaan kaupungin Chromebookin hallintalisenssin hankinnassa (621 000 euroa)

Asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtajan päätökset
§ 39 Yhteisen pöydän ja Sitran yhteistyösopimus 2017-2019
§ 40 Kahden (2) palveluohjaajan ja yhden (1) koordinaattorin toistaiseksi voimassa olevan vakanssin perustaminen työllisyyspalveluissa
§ 1 Opiskelijoiden ja koululaisten palkkaamiseen vuonna 2018 varatun määrärahan jakaminen asukaspalveluissa

Hallintojohtajan päätös
§ 1 Lakimiehen viran täyttäminen

Henkilöstöjohtajan päätös
§ 24 Eräiden saatavien poistaminen henkilöstökeskuksen palkkasaamisten tasetililtä

Hankintajohtajan päätökset
§ 113 Päätös hankintaoikaisuun lukitusalan tuotteiden ja palveluiden hankinnassa
§ 1 Optiopäätös silmälasien, optikkopalvelujen ja henkilökunnan erityistyölasien hankinnassa (noin 50 000 € / vuosi alv 0 %)
§ 2 Vastapainotrukkien (2 kpl) hankinta (55 800 euroa, 0 % alv)

Kuntalaispalveluiden johtajan päätös
§ 24 Yhteisen pöydän yritysyhteistyösopimukset 2017

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 4

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi esittelyosassa mainittuja ottamiskelpoisia päätöksiä.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

5 § Kaupunginvaltuuston 11.12.2017 pitämän kokouksen täytäntöönpanot

KN/NJ

Kuntalain mukaan kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta (39 §). Päätökset voidaan pannan täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, kuitenkin niin, että täytäntöönpanoon ei saa ryhtyä, jos valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi tai jos valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon (143 §). Jos kunnanhallitus katsoo, että valtuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen, kunnanhallituksen on jätettävä päätös täytäntöön panematta. Asia on tällöin viipymättä saatettava valtuuston uudelleen käsiteltäväksi (96 §).

Kaupunginvaltuusto teki 11.12.2017 päätökset seuraavissa asioissa:

3 §	Suomen Kuntaliiton valtuuskunnan vaali
4 §	Eron myöntäminen Rauno Mäkiselle keskusvaalilautakunnan varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen toimikaudeksi 2017–2021
5 §	Vantaan kaupungin valtuustokauden strategia 2018–2021
6 §	Määrärahamuutokset vuoden 2017 talousarvion käyttötalousosaan ja investointiosaan
7 §	Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esitysluonnoksesta laiksi valinnanvapaudesta sosiaali- ja terveydenhuollossa
8 §	Vastaus Joel Linnainmäen ja 49 muun valtuutetun aloitteeseen toisen asteen koulutuksenkustannusten selvittämisestä sekä niiden laskemisesta
9 §	Vastaus Tarja Eklundin ja 43 muun valtuutetun aloitteeseen Vantaan päiväkodeille ja kouluille järjestettävästä kyselystä opetustyössä käytettävistä tärkeistä lähimetsä- ja ulkoilualueista, jotka pyritään huomioimaan uudessa yleiskaavatyössä
10 §	Vastaus Sami Kanervan ja 30 muun valtuutetun aloitteeseen pyöräteiden hiekoituksen vähentämiseksi
11 §	Vastaus Irja Ansalehto-Salmen ja 27 muun valtuutetun aloitteeseen käyttöveden turvaamiseksi asemakaavaehdotuksen nro 340700 lähialueen asukkaille
12 §	Vastaus Tiina Tuomelan ja 30 muun valtuutetun aloitteeseen asunnottomien hätämajoituksen järjestämisestä talvikausille
13 §	091600 Hakunilan keskustan kaavarunko
14 §	Asemakaavan muutos 002306 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Kuriiritie 10 - 12
15 §	Asemakaava ja asemakaavan muutos 402100 sekä tonttijako, 40 Ylästö / Ylästö 7
16 §	Asemakaava ja asemakaavan muutos 402500 sekä tonttijako, 40 Ylästö / Ylästö 8
17 §	Sosialidemokraattisen ja Vihreän valtuustoryhmän ja 11 muun valtuutetun aloite asiakasmitoituksesta Vantaan lastensuojelun sosiaalityössä
18 §	Tanja Vahvelaisen ja 38 muun valtuutetun aloite vuoroasumisen saamiseksi oppilaaksioton ja koulukyydin perusteeksi
19 §	Kimmo Kiljusen ja 26 muun valtuutetun aloite katukylttien näkyvämmäksi saamiseksi
20 §	Markku Weckmanin ja 35 muun valtuutetun aloite katujen nimikylttien ja kiinteistöjen osoitemerkintöjen hoitamiseksi ajan tasalle

Kaupunginvaltuuston pöytäkirja 11/11.12.2017 on kokonaisuudessaan nähtävänä kaupunginvaltuuston extranet-sivuilla ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) todeta, että kaupunginvaltuuston 11.12.2017 tekemät päätökset voidaan panna täytäntöön, ja
b) lähettää päätökset ao. toimialoille toimenpiteitä varten.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia / ao. toimialat

6 § **Eron myöntäminen Anssi Auralle opetuslautakunnan-, valtuustovaliokunnan- ja yleiskaavatoimikunnan jäsenen tehtävästä sekä tarkastuslautakunnan varajäsenen tehtävästä**

VD/11333/00.00.01.00/2017

KN/LL

Anssi Aura on 14.12.2017 saapuneella kirjeellään pyytänyt eroa seuraavista luottamustehtävistä:

- Opetuslautakunnan jäsenyys
- Tarkastuslautakunnan varajäsenyys
- Yleiskaavatoimikunnan jäsenyys
- Valtuustovaliokunnan jäsenyys

Opetuslautakunnan jäsenen tehtävä

Kaupunginvaltuusto on 12.6.2017 § 14 valinnut opetuslautakuntaan seuraavat henkilöt:

Jäsen	**Henkilökohtainen varajäsen**
Sami Kanerva, puheenjohtaja	Petri Kallionpää
Ulla Kaukola, varapuheenjohtaja	Tuija Haapalainen
Siri Ahokas	Tiia Karpin
Helen Josefsson	Terhi Sakara
Jari Sainio	Kaarlo Kähärä
Ranbir Sodhi	Tony Viksten
Naima Issaou	Helvi Salminen
Anssi Aura	Minna Atiye
Eve Rämö	Hanna-Leena Laitinen
Kai-Ari Lundell	Antti Lihavainen
Kristian Rehnström	Jani Kiviaho
Hanna Luukkonen	Markus Ylimaa
Nina Pispala	Kaarlo Kivimäki

1.6.2017 voimaan tulevan hallintosäännön 10 luvun 7 §:n mukaan opetuslautakunta vastaa:
- tehtäväalueellaan sivistystoimen toimialan kehittämisestä ja palveluiden tuloksellisesta järjestämisestä siten, että asukkaille ja käyttäjille varataan mahdollisuus osallistua palveluiden suunnitteluun ja kehittämiseen
- palveluiden vaikuttavuuden seurannasta ja arvioinnista
- varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen, lasten kotihoidon ja yksityisen hoidon tuen, perusopetuksen, lukio-, ammatillisen ja aikuiskoulutuksen sekä kirjastopalveluiden järjestämisestä ja kehittämisestä.

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n mukaan kaupunginvaltuusto valitsee lautakuntaan kaupunginvaltuuston toimikaudeksi kerrallaan vähintään yhdeksän jäsentä ja yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä. Lautakunnan varsinaisista jäsenistä vähintään 40 prosenttia tulee olla valtuutettuja.

Kaupunginvaltuusto nimeää lautakunnan jäsenistä yhden puheenjohtajaksi ja yhden varapuheenjohtajaksi. Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tulee olla valtuutettuja.

Vähintään yhden jäsenen ja varajäsenen tulee olla ruotsinkielisestä kieliryhmästä.

Kuntalain 74 §:n mukaan vaalikelpoinen lautakuntaan on henkilö, joka on vaalikelpoinen valtuustoon, ei kuitenkaan:
1) asianomaisen lautakunnan alainen kunnan palveluksessa oleva henkilö;
2) henkilö, joka on asianomaisen lautakunnan tehtäväalueella toimivan, kunnan määräysvallassa olevan yhteisön tai säätiön palveluksessa;
3) henkilö, joka on hallituksen tai siihen rinnastettavan toimielimen jäsenenä taikka johtavassa ja vastuullisessa tehtävässä tai siihen rinnastettavassa asemassa liiketoimintaa harjoittavassa yhteisössä, jos kysymyksessä on sellainen yhteisö, jolle asianomaisessa lautakunnassa tavanomaisesti käsiteltävien asioiden ratkaisu on omiaan tuottamaan olennaista hyötyä tai vahinkoa.

Tasa-arvolain 4 a §:n 1 momentin mukaan kunnallisissa ja kuntien välisen yhteistoiminnan toimielimissä lukuun ottamatta kunnanvaltuustoja tulee olla sekä naisia että miehiä kumpiakin vähintään 40 prosenttia.

Tarkastuslautakunnan varajäsenen tehtävä

Kaupunginvaltuusto on 12.6.2017 § 13 valinnut tarkastuslautakuntaan seuraavat henkilöt:

Jäsen	**Henkilökohtainen varajäsen**
Pietari Jääskeläinen, puheenjohtaja	Kai-Ari Lundell
Minna Atiye, varapuheenjohtaja	Sveta Silvennoinen
Siri Ahokas	Jenni Chen
Piia Kurki	Maarit Raja-Aho
Janne Leppänen	Stefan Åstrand
Tarja Eklund	Pirkko Letto
Jarno Eskelinen	Kimmo Kiljunen
Ulla Kaukola	Päivi Laakso
Joel Linnainmäki	Anssi Aura (28.8.2017 § 5)
Jouko Jääskeläinen	Jussi Vähäkangas
Minttu Sillanpää	Kati Tyystjärvi

Kuntalain 121 §:n mukaan valtuusto asettaa tarkastuslautakunnan hallinnon ja talouden tarkastuksen sekä arvioinnin järjestämistä varten. **Hallintosäännön** (8 Luku § 3) mukaan tarkastuslautakunnan jäsenten ja varajäsenten tulee olla valtuutettuja.

Tarkastuslautakunnan tehtävänä on:

1) valmistella valtuuston päätettävät hallinnon ja talouden tarkastusta koskevat asiat;
2) arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla;
3) arvioida talouden tasapainotuksen toteutumista tilikaudella sekä voimassa olevan taloussuunnitelman riittävyyttä, jos kunnan taseessa on kattamatonta alijäämää;
4) huolehtia kunnan ja sen tytäryhteisöjen tarkastuksen yhteensovittamisesta;
5) valvoa 84 §:ssä säädetyn sidonnaisuuksien ilmoittamisvelvollisuuden noudattamista ja saattaa ilmoitukset valtuustolle tiedoksi;

6) valmistella kunnanhallitukselle esitys tehtäviään koskeviksi hallintosäännön määräyksiksi sekä arvioinnin ja tarkastuksen talousarvioksi.

Tarkastuslautakunta laatii arviointisuunnitelman ja antaa valtuustolle kultakin vuodelta arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset. Arviointikertomus käsitellään valtuustossa tilinpäätöksen yhteydessä. Lautakunta voi antaa valtuustolle muitakin tarpeellisena pitämiään selvityksiä arvioinnin tuloksista.

Kuntalain 75 §:n mukaan Vaalikelpoinen tarkastuslautakuntaan ei ole:

1) kunnanhallituksen jäsen;
2) pormestari ja apulaispormestari;
3) henkilö, joka on kunnanhallituksen jäsenen, kunnanjohtajan, pormestarin tai apulaispormestarin hallintolain (434/2003) esteellisyysperusteita koskevan 28 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettu läheinen;
4) henkilö, joka on kunnan tai kunnan määräysvallassa olevan yhteisön tai säätiön palveluksessa;
5) henkilö, joka ei ole vaalikelpoinen kunnanhallitukseen.

1.6.2017 voimaan tulevan hallintosäännön 8 luvun 3 §:n mukaan tarkastuslautakuntaan kuuluu puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan lisäksi vähintään kolme jäsentä sekä yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä. Lautakunnan jäsenet ja varajäsenet ovat valtuutettuja. Lautakunta voi arviointityötään suorittaessaan jakaantua työryhmiin. Työryhmät raportoivat toiminnastaan lautakunnalle.

Yleiskaavatoimikunnan jäsenen tehtävä

Kaupunginhallitus on 14.8.2017 § 8 nimennyt yleiskaavatoimikuntaan seuraavat henkilöt:

Jäsenet
Tapani Mäkinen, puheenjohtaja
Susanna Bruun, varapuheenjohtaja
Anssi Aura
Johannes Nieminen
Kati Tyystjärvi
Marit Juslin
Minna Kuusela
Pekka Silventoinen
Pentti Puoskari
Säde Tahvanainen
Vesa Pajula

Puhe- ja läsnäolo-oikeus:

Juha Hirvonen
Maarit Raja-aho

Sopimuksessa luottamushenkilöpaikkojen jakamisesta 4.5.2017 on sovittu yleiskaavatoimikunnan perustamisesta. Vantaan uuden koko kaupungin yleiskaavan laadinta käynnistyi keväällä 2017. Uuden yleiskaavan laadintaa ohjaamaan on tarkoituksenmukaista asettaa erillinen luottamushenkilötoimikunta. Toimikuntaan nimetään 11 luottamushenkilöä, joista yksi puheenjohtajaksi ja yksi varapuheenjohtajaksi.

Vantaan uuden koko kaupungin yleiskaavatyön käynnistämisestä päätettiin kaupunginhallituksessa 22.5.2017 § 58. Työ jakaantuu neljään päävaiheeseen: tavoite, luonnos, vaikutusten arvioinnit ja ehdotus. Yleiskaava laaditaan valtuustokauden 2017–2021 aikana.

Kuntalain 30 §:n mukaan kunnanhallitus voi asettaa toimikuntia määrätyn tehtävän hoitamista varten. Aiempien koko kaupungin yleiskaavojen laadintaa yhdessä muiden päätöksentekoelimien kanssa on ohjannut luottamushenkilöistä koostuva yleiskaavatoimikunta. Yleiskaavaa koskeva päätöksenteko tehdään hallintosäännön mukaisissa toimielimissä.

Valtuustovaliokunnan jäsenen tehtävä

Kaupunginvaltuusto on 12.6.2017 § 6 nimennyt valtuustovaliokuntaan ajalle 2017-2018 seuraavat henkilöt:

Antti Lindtman	Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
Tapani Mäkinen	Kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja
Sirpa Kauppinen	Kaupunginvaltuuston II varapuheenjohtaja
Jäsen	**Henkilökohtainen varajäsen**
Sakari Rokkanen	Carita Orlando
Sirkka-Liisa Kähärä	Ulla Kaukola
Anssi Aura	Eve Rämö
Niilo Kärki	Johannes Nieminen
Kati Tyystjärvi	Antero Eerola
Patrik Karlsson	Stefan Åstrand
Jouko Jääskeläinen	Tiina Tuomela
Irja Ansalehto-Salmi	Juha Hirvonen
Juha Malmi (25.9.2017 § 3)	Pietari Jääskeläinen (25.9.2017 § 3)

1.6.2017 voimaan tulevan hallintosäännön 23 luvun 1 §:n mukaan valtuusto asettaa vuosittain pysyvän valtuustovaliokunnan käsittelemään valmistelevasti valtuustossa vireillä olevia asioita sekä muita valtuuston työskentelyyn liittyviä kysymyksiä.

Valtuustovaliokunnan jäseninä ovat valtuuston puheenjohtaja ja varapuheenjohtajat sekä valtuuston kulloinkin päättämä määrä valtuuston valitsemia jäseniä ja heidän henkilökohtaisia varajäseniään.

Valtuustovaliokunnan puheenjohtajana toimii valtuuston puheenjohtaja ja hänen estyneenä ollessaan valtuuston I varapuheenjohtaja tai valtuuston II varapuheenjohtaja.

Valtuustovaliokunnan kokouksiin osallistuvat asiantuntijoina kaupunginhallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtajat sekä kulloinkin asian käsittelyn kannalta tarvittavat henkilöt.

Tässä määräyksessä mainitulla valtuustovaliokunnalla ei tarkoiteta kuntalain 35 §:ssä säädettyä valiokuntaa.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) myöntää Anssi Auralle ero yleiskaavatoimikunnan jäsenen tehtävästä,
b) toimittaa täydennysvaali yleiskaavatoimikunnan jäljellä olevaksi toimikaudeksi,
c) esittää kaupunginvaltuustolle myönnettäväksi Anssi Auralle ero opetuslautakunnan ja valtuustovaliokunnan jäsenen tehtävästä sekä tarkastuslautakunnan varajäsenen tehtävästä, ja
d) esittää kaupunginvaltuustolle toimitettavaksi opetuslautakunnan ja valtuustovaliokunnan jäsenen ja tarkastuslautakunnan varajäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Käsittely:
Kaupunginjohtaja muutti esitystään siten, että päätösesityksen kohdat *a) myöntää Anssi Auralle ero yleiskaavatoimikunnan jäsenen tehtävästä* ja *b) toimittaa täydennysvaali yleiskaavatoimikunnan jäljellä olevaksi toimikaudeksi* poistetaan ja kohta *c) esittää kaupunginvaltuustolle myönnettäväksi Anssi Auralle ero opetuslautakunnan ja valtuustovaliokunnan jäsenen tehtävästä sekä tarkastuslautakunnan varajäsenen tehtävästä* muutetaan kohdaksi a) ja *d) esittää kaupunginvaltuustolle toimitettavaksi opetuslautakunnan ja valtuustovaliokunnan jäsenen ja tarkastuslautakunnan varajäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi toimikaudeksi* muutetaan kohdaksi b).

Päätös:
Päätettiin
a) esittää kaupunginvaltuustolle myönnettäväksi Anssi Auralle ero opetuslautakunnan ja valtuustovaliokunnan jäsenen tehtävästä sekä tarkastuslautakunnan varajäsenen tehtävästä, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle toimitettavaksi opetuslautakunnan ja valtuustovaliokunnan jäsenen ja tarkastuslautakunnan varajäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: a) ja b) 1. Oikaisuvaatimus
c) ja d) 7. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

7 § **Eron myöntäminen Gill Sukhdarshanille monikulttuurisuusasiain neuvottelukunnan varajäsenen tehtävästä ja varavaltuutetun tehtävästä**

VD/25/00.00.01.00/2018

KN/LL

Gill Sukhdarshan on 27.9.2017 saapuneella viestillä pyytänyt eroa luottamustehtävistään Vantaan kaupungilla paikkakunnalta poismuuton vuoksi. Sukhdarshan on varavaltuutettu ja monikulttuurisuusasiain neuvottelukunnan varajäsen.

Keskusvaalilautakunta nimeää Sukhdarshanin tilalle uuden varavaltuutetun. Kuntalain 70 § mukaan kaupunginvaltuusto myöntää eron valtuutetun ja varavaltuutetun tehtävästä.

Kaupunginhallitus on 19.6.2017 § 9 kokouksessaan nimennyt monikulttuurisuusasiain neuvottelukuntaan seuraavat henkilöt:

Jäsenet	**Henkilökohtaiset varajäsenet**
Ranbir Sodhi, puheenjohtaja	Reijo Liimatainen
Miia Lindell, varapuheenjohtaja	Sukhdarshan Gill
Teija Hakulinen	Katja Volkova
Xhemail Jashanica	Harun Osmani
Pia Rannikko	Jean D'Amour Banyanga
Aadan Ibrahim	Miikku Nieminen
Saba Ayub	Riitta Salasto
Johanna Sjöholm	Karima Demnati
Porelela Diafouka	Karzan Ahmed
Pauli A Luttinen	Mila Käkelä
Andrei Hinkonen	Leena Juvonen
Nejdet Karadag	Raakel Shapcott
Tanja Hautakangas	Kalle Reijonen

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) myöntää Gill Sukdarhsanille ero monikulttuurisuusasiain neuvottelukunnan varajäsenen tehtävästä,
b) toimittaa Miia Lindellin henkilökohtaisen varajäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2017 – 2019, ja
c) esittää kaupunginvaltuustolle myönnettäväksi ero Gill Sukdarhsanille varavaltuutetun tehtävästä.

Päätös:
Päätettiin

a) myöntää Gill Sukdarhsanille ero monikulttuurisuusasiain neuvottelukunnan varajäsenen tehtävästä,
b) valita Miia Lindellin henkilökohtaiseksi varajäseneksi Murat Yüzlü jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2017 – 2019, ja

c) esittää kaupunginvaltuustolle myönnettäväksi ero Gill Sukdarhsanille varavaltuutetun tehtävästä.

Täytäntöönpano: esitys valtuustolle, keskusvaalilautakunta

Muutoksenhakuohje: kohta a) ja b) 1. oikaisuvaatimus, kohta c) 7.4 oikaisuvaatimus ja valituskielto

8 § **Eron myöntäminen Jani Huhtamellalle varavaltuutetun tehtävästä**

VD/31/00.00.01.00/2018

KN/LL

Jani Huhtamella on 8.12.2017 saapuneella kirjeellä pyytänyt eroa luottamustehtävistään Vantaan kaupungilla paikkakunnalta poismuuton vuoksi. Kuntalain 70 § mukaan kaupunginvaltuusto myöntää eron valtuutetulle tai varavaltuutetulle.

Keskusvaalilautakunta nimeää Huhtamellan tilalle uuden varavaltuutetun.

Kaupunginhallitus 8.1.2017 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää valtuustolle myönnettäväksi ero Jani Huhtamellalle varavaltuutetun tehtävästä.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: esitys valtuustolle, keskusvaalilautakunta

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

9 § **Eron myöntäminen Hannu Kärkkäiselle kaupunkisuunnittelulautakunnan ja rakennuslupajaoston jäsenen tehtävistä**

VD/4951/00.00.01.00/2017

KN/LL

Hannu Kärkkäinen on 18.11.2017 saapuneella kirjeellään pyytänyt eroa kaupunkisuunnittelulautakunnan ja rakennuslupajaoston jäsenen tehtävistä paikkakunnalta poismuuton vuoksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenen tehtävä:

1.6.2017 voimaan tulevan hallintosäännön 10 luvun 2 §:n mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta vastaa:
- kaupunkirakenteen ja ympäristön kokonaisvaltaisesta kehittämisestä ja toiminnan tuloksellisuudesta asemakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa
- maa- ja vesialueiden hankinnasta ja luovutuksesta ja alueiden rakentumista edistävien sopimusten ja muiden
toimenpiteiden valmistelusta
- kaupungin rakentamattoman kiinteistöomaisuuden kehittämisestä
- kaupungille kuuluvien asuntoasioiden hoidosta
- yhteistyöstä muiden viranomaisten kanssa siltä osin kuin toisin ei ole määrätty.
- rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä
- kaavojen noudattamisen sekä osaltaan rakennetun ympäristön ja rakennusten
kunnossapidon ja hoidon valvonnasta.

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n mukaan kaupunginvaltuusto valitsee lautakuntaan kaupunginvaltuuston toimikaudeksi kerrallaan vähintään yhdeksän jäsentä ja yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä. Lautakunnan varsinaisista jäsenistä vähintään 40 prosenttia tulee olla valtuutettuja. Kaupunginvaltuusto nimeää lautakunnan jäsenistä yhden puheenjohtajaksi ja yhden varapuheenjohtajaksi. Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tulee olla valtuutettuja.

Kuntalain 74 §:n mukaan vaalikelpoinen lautakuntaan on henkilö, joka on vaalikelpoinen valtuustoon, ei kuitenkaan:
1) asianomaisen lautakunnan alainen kunnan palveluksessa oleva henkilö;
2) henkilö, joka on asianomaisen lautakunnan tehtäväalueella toimivan, kunnan määräysvallassa olevan yhteisön tai säätiön palveluksessa;
3) henkilö, joka on hallituksen tai siihen rinnastettavan toimielimen jäsenenä taikka johtavassa ja vastuullisessa tehtävässä tai siihen rinnastettavassa asemassa liiketoimintaa harjoittavassa yhteisössä, jos kysymyksessä on sellainen yhteisö, jolle asianomaisessa lautakunnassa tavanomaisesti käsiteltävien asioiden ratkaisu on omiaan tuottamaan olennaista hyötyä tai vahinkoa.

Kaupunginvaltuusto on 12.6.2017 § 10 nimennyt kaupunkisuunnittelulautakunnan jäseniksi kaudelle 2017 – 2021 seuraavat henkilöt:

Jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen, puheenjohtaja	Niina Uskola
Maarit Raja-Aho, varapuheenjohtaja	Miia Lindell

Otso Kivimäki
Paula Lehmuskallio
Vesa Pajula
Tarja Eklund
Mikko Merelä
Minna Räsänen
Hannu Kärkkäinen
Hanna-Maria Valtanen
Jori Eskolin
Sveta Silvennoinen
Niilo Kärki
Antti Lind
Maija Vanhanen
Chau Nguyen
Stefan Åstrand
Markus Lyyra
Marianne Sipilä
Reijo Päärni
Taru Puurtinen
Jari Koivisto
Terhi Pokkinen
Magnus Forsberg
Anu Vihma
Janne Heiskanen
Eeva-Liisa Korpela
Eija Liinakoski
Juha-Pekka Heinänen
Jeppe Isberg
Leena Romppainen
Solveig Halonen

Rakennuslupajaoston jäsenen tehtävä:

1.6.2017 voimaan tulevan hallintosäännön 8 luvun 6 §:n mukaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa on rakennuslupajaosto. Kaupunginvaltuusto valitsee kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenistä tai varajäsenistä vähintään viisi jäsentä ja yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä rakennuslupajaostoon.

Valtuusto nimeää jaoston jäsenistä yhden puheenjohtajaksi ja yhden varapuheenjohtajaksi.

Kaupunginhallitus on 12.6.2017 § 11 nimennyt rakennuslupajaoston jäseniksi kaudelle 2017 – 2021 seuraavat henkilöt:

Jäsen	**Henkilökohtainen varajäsen**
Marianne Sipilä, puheenjohtaja	Maarit Raja-Aho
Tarja Eklund, varapuheenjohtaja	Nina Uskola
Markus Lyyra	Reijo Päärni
Hannu Kärkkäinen	Mikko Merelä
Eeva-Liisa Korpela	Anu Vihma
Juha-Pekka Heinänen	Antti Lind

Tasa-arvolain 4 a §:n 1 momentin mukaan kunnallisissa ja kuntien välisen yhteistoiminnan toimielimissä lukuun ottamatta kunnanvaltuustoja tulee olla sekä naisia että miehiä kumpiakin vähintään 40 prosenttia.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 9

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle
a) myönnettäväksi Hannu Kärkkäiselle ero kaupunkisuunnittelulautakunnan ja rakennuslupajaoston jäsenen tehtävistä, ja
b) toimitettavaksi kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenen ja rakennuslupajaoston jäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2017 – 2017.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

10 § **Eron myöntäminen Anniina Kostilaiselle vapaa-ajanlautakunnan jäsenen tehtävästä**

VD/4946/00.00.01.00/2017

KN/LL

Anniina Kostilainen on 30.12.2017 saapuneella kirjeellään pyytänyt eroa vapaa-ajan lautakunnan jäsenen tehtävästä lautakuntien kokousten päällekkäisyyden vuoksi.

1.6.2017 voimaan tulevan hallintosäännön 10 luvun 10 §:n mukaan vapaa-ajanlautakunta tukee kulttuuritoimintaa, liikuntatoimintaa sekä nuorison vapaata kansalaistoimintaa ja luo näille toimintaedellytyksiä. Vapaa-ajan lautakunta vastaa:
- kaupungin omista kulttuuripalveluista ja liikuntapalveluista
- taiteen perusopetuksen järjestämisestä ja kuvataidekoulun ja musiikkiopiston palveluista
- kaupungin museotoiminnasta
- kaupungin omasta nuorisotyöstä.

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n mukaan kaupunginvaltuusto valitsee lautakuntaan kaupunginvaltuuston toimikaudeksi kerrallaan vähintään yhdeksän jäsentä ja yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä. Lautakunnan varsinaisista jäsenistä vähintään 40 prosenttia tulee olla valtuutettuja.

Kaupunginvaltuusto nimeää lautakunnan jäsenistä yhden puheenjohtajaksi ja yhden varapuheenjohtajaksi. Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tulee olla valtuutettuja. Vähintään yhden jäsenen ja varajäsenen tulee olla ruotsinkielisestä kieliryhmästä.

Kuntalain 74 §:n mukaan vaalikelpoinen lautakuntaan on henkilö, joka on vaalikelpoinen valtuustoon, ei kuitenkaan:
1) asianomaisen lautakunnan alainen kunnan palveluksessa oleva henkilö;
2) henkilö, joka on asianomaisen lautakunnan tehtäväalueella toimivan, kunnan määräysvallassa olevan yhteisön tai säätiön palveluksessa;
3) henkilö, joka on hallituksen tai siihen rinnastettavan toimielimen jäsenenä taikka johtavassa ja vastuullisessa tehtävässä tai siihen rinnastettavassa asemassa liiketoimintaa harjoittavassa yhteisössä, jos kysymyksessä on sellainen yhteisö, jolle asianomaisessa lautakunnassa tavanomaisesti käsiteltävien asioiden ratkaisu on omiaan tuottamaan olennaista hyötyä tai vahinkoa.

Tasa-arvolain 4 a §:n 1 momentin mukaan kunnallisissa ja kuntien välisen yhteistoiminnan toimielimissä lukuun ottamatta kunnanvaltuustoja tulee olla sekä naisia että miehiä kumpiakin vähintään 40 prosenttia.

Kaupunginvaltuusto on 12.6.2017 § 17 nimennyt vapaa-ajan lautakunnan jäseniksi toimikaudelle 2017 – 2021 seuraavat henkilöt:

Jäsen	**Henkilökohtainen varajäsen**
Sirkka-Liisa Kähärä, puheenjohtaja	Marjut Pihonen-Randla
Lasse Norres, varapuheenjohtaja	Eero Ruohomäki
Sara Anttila	Taruanne Lindvall
Jenni Chen	Katja Volkova
Märt Vesinurm	Harry Tuominen
Jaana Heiskanen	Alisa Pasanen

Sauli Heinonen	Henri Grundström
Salla Lindbland-Palo	Mari Hynninen
Jyrki Riikonen	Kari Hokkanen
Pekka Rautio	Markus Helanen
Christina Lindblad	Tuija Lindfors
Anniina Kostilainen	Marjukka Kallio-Ouvinen
Kirsi Mäkilaine	Eva Pesonen
Jouni Herranen	Pasi Liukkonen
Loviisa Kaartokallio	Mette Vuola
Patrik Karlsson	Allan Buss
Funda Demiri	Tuomas Suihkonen

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle
a) myönnettäväksi ero Anniina Kostilaiselle vapaa-ajan lautakunnan jäsenen tehtävästä, ja
b) toimitettavaksi vapaa-ajan lautakunnan jäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2017 – 2021.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

11 § Lasten ja nuorten kulttuurikeskus Orvokin perusparannuksen tarveselvityksen hyväksyminen

VD/10157/10.03.02.01/2017

EL-H/ETN/MR/ST/KN/PM/MR/KVa/KVi/NJ

Lasten ja nuorten kulttuurikeskus Orvokin perusparannuksen tarveselvitys 14.11.2017 on laadittu yhteistyössä sivistysviraston kulttuuripalvelujen asiantuntijoiden ja tilakeskuksen hankevalmistelun sekä rakennuttamisen edustajien kanssa.

Hanke liittyy Tikkurilan alueen kiireelliset hankkeet 12.12.2016 selvitykseen ja on sivistystoimen palveluverkon mukainen.

Peruskorjaus käsittää Tikkurilan keskustassa sijaitsevat Orvokkitie 15:n kiinteistön kahden rakennuksen korjaus- ja muutostyöt. Rakennus 1. valmistunut 1939, laajennettu 1995, yhteensä 1815 kem2, on suojeltu S2 luokan rakennus. Rakennus 2. valmistunut 1926, 550 kem2 on S1 luokan suojeltu rakennus. Kumpikin rakennuksista on sekä toiminnallisesti että teknisesti laajamittaisen peruskorjauksen tarpeessa.

Kohteessa on toiminut kuvataidekoulu ja arviolta kolmasosa musiikkiopistosta. Nyt tehtävien korjausten jälkeen tiloissa tulee toimimaan kuvataidekoulu, musiikkiopiston toimintaa laajemmassa määrin, sisältäen hallinnon, sekä peruskoulun ja varhaiskasvatuksen oppilaita. Tilat suunnitellaan niin, että ne ovat monipuolisesti käytettävissä perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen toimintaan sekä kuntalaisten käyttöön.

Lasten ja nuorten kulttuurikeskus ja nuorisotila (Orvokkitien koulu) tarveselvitys / hankesuunnitelma 30.5.2008 hyväksyttiin vapaa-ajan lautakunnassa (VALA) 11.6.2008 § 8 ja tilakeskuksen lautakunnassa (TILA) 27.8.2008 § 18. Tarveselvitys / hankesuunnitelma koski Orvokkitien koulun rakennusten muuttamista Lasten ja nuorten kulttuurikeskukseksi ja nuorisotilaksi. Tavoitteena oli kehittää ja keskittää kulttuuripalvelujen toimintaa yhdistämällä mahdollisimman monen yksikön toimintoja samoihin tiloihin, sekä saada kohteen tilat monipuoliseen ja tehokkaaseen käyttöön. Tarveselvitys-hankesuunnitelman mukaisia töitä ei kuitenkaan toteutettu Vantaan talouden vakauttamisohjelmasta aiheutuneiden säästötoimenpiteiden johdosta.

Tilakeskuksen hankevalmistelussa on Lasten ja nuorten kulttuurikeskus Orvokin perusparannukselle laskettu 14.11.2017 päivätty kustannusennuste 6 530 000 € (alv 0%).

Opetuslautakunta 4.12.2017 § 17 ja **vapaa-ajan lautakunta 5.12.2017 § 23** ovat päättäneet esittää tekniselle lautakunnalle hyväksyttäväksi Lasten ja nuorten kulttuurikeskus Orvokin perusparannuksen tarveselvityksen 14.11.2017.

Tekninen lautakunta 19.12.2071 § 8 on päättänyt esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Lasten ja nuorten kulttuurikeskus Orvokin perusparannuksen tarveselvityksen 14.11.2017 ja sen 14.11.2017 päivätyn kustannusennusteen 6 530 000 € (alv 0%).

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

Talousjohtaja toteaa, että hanke liittyy Tikkurilan alueen kiireelliset hankkeet 12.12.2016 selvitykseen ja että Orvokin kulttuurikeskus on osa kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2014-2023 mukaista sivistystoimen palveluverkkoa. Aiemmin vuonna 2008 hyväksytyn tarveselvitys-hankesuunnitelman mukaisten töiden toteutus päätettiin siirtää eteenpäin Vantaan talouden tasapainottamisohjelmasta aiheutuneiden säästötoimenpiteiden johdosta. Vuosille 2018-2021 hyväksytyssä taloussuunnitelmassa Lasten ja nuorten kulttuurikeskus Orvokille on varattu 5,4 M€ määräraha ja sen valmistumisajaksi on arvioitu vuosi 2020. Tilakeskus huomioi tarveselvityksen 14.11.2017 mukaisen määrärahatarpeen taloussuunnitelman 2019–2022 valmistelussa vuosille 2019 – 2020.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 11

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä Lasten ja nuorten kulttuurikeskus Orvokin perusparannuksen tarveselvitys 14.11.2017 ja sen 14.11.2017 päivätty kustannusennuste 6 530 000 € (alv 0%).
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Lasten ja nuorten kulttuurikeskus Orvokki, perusparannus tarveselvitys 14.11.2017 liitteineen.

Täytäntöönpano: Tilakeskus

Muutoksenhakuohje: 6.2. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Hankekehitysarkkitehti Merja Ryytty, puh. 040 749 2591, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
MATO / TIKE / HAVA



LASTEN JA NUORTEN KULTTUURIKESKUS ORVOKKI, PERUSKORJAUS

TARVESELVITYS

14.11.2017

Sisällysluettelo:

1. Tarvetietokortti 4
2. Hankkeen perusteet 5
2.1 Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset 5
3. Tilojen toiminnan kuvaus, tilaohjelma ja tilojen vaatimukset 6
3.1 Tilojen toiminnan kuvaus / mitoitusperusteet 6
3.2 Hallinto-, työ- ja neuvottelutilat 8
3.3 Opiskelutilat 9
3.4 Varastotilat 9
3.5 Sosiaalitilat 9
3.6 Keittiötilat 10
3.7 Puhtaus 10
3.8 Siivoustilat 10
3.9 Jätehuollon tilat 10
3.10 Väestönsuojatilat 11
3.11 Pihan vaatimukset 11
3.12 Tilaohjelma 11
3.13 Tilojen vaatimukset 11
3.14 Käyttäjien osallistaminen 13
4. Rakennukset 14
4.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset 14
4.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet 14
4.0.2 Tilatehokkuustavoite 15
4.0.3 Muuntojoustovaatimus 16
4.0.4 Ääniolosuhteet 16
4.0.5 Palotekniset vaatimukset 16
4.1 Arkkitehtoniset tavoitteet 16
4.2 Esteettömyystavoitteet 17
4.3 Rakennetekniset tavoitteet 17
4.4 LVIA- tekniset tavoitteet 23
4.4.5. Huoltokirja 30
4.5 Sähkötekniset tavoitteet 31
5. Rakennuspaikka 38
5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta 38
5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet 38
5.2.1 Asemakaavamääräykset 39
5.2.2 Maaperätiedot, kunnallistekniikka 39
5.2.3 Meluselvitys 39
5.2.4 Radonselvitys 40
5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet 40
6. Hankkeen laajuustavoite 40
7. Kustannukset 41
7.1 Rakennuskustannukset 41
7.2 Käyttökustannusennuste 41
7.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste 41
8. Rahoitus, toteutus, aikataulu 42
9. Riskit 42
10. Tarveselvitystyöryhmä 43
10.1 Ryhmän jäsenet 43

Liitteet:

- Liite 1: Sijaintikartta
- Liite 2: Ilmakuva
- Liite 3: Asemakaavaote ja määräykset
- Liite 4: Tonttikartta
- Liite 5: Tilakaaviot
- Liite 6: Kustannuslaskelmat
- Liite 7: LVIA- liitteet 3 kpl
- Liite 8: Tiivistyskorjausten suunnitelmat Sweco 2016
- Liite 9: Käyttäjien toiminnankuvauksia

Oheismateriaalit:

- Vantaan kaupungin tilakeskuksen LVIA- suunnitteluohje
- Vantaan kaupungin tilakeskuksen Ohjeita suunnittelijoille
- Vantaan kaupungin tilakeskuksen lähes nollaenergiarakentamisen ohje
- Vantaan kaupungin sivistysvirasto Oppimisen perusteet
- Vantaan kaupungin sivistysvirasto Uuden tilaohjelman laadinnan periaatteet

1. Tarvetietokortti

Kohteen nimi: Lasten ja nuorten kulttuurikeskus Orvokki, peruskorjaus						
Tarpeen kuvaus: Nykyisten tilojen tekninen kunnostus, sekä tilatiivistystä/muutoksia uuden oppimiskäsityksen mukaan						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Liittyy Tikkurilan alueen kiireelliset hankkeet 12.12.2016 selvitykseen.						
Tarpeen perustelut ja investoinnin tarkoitus: Nykyiset rakennukset ovat pääasiassa tyydyttävässä kunnossa sekä myös suojeltuja rakennuksia R1 ja R2. Tiloissa tehdään tarvittavat pako-ovet ja tekniset ja toiminnalliset korjaukset.						
Käyttäjähallintokunta: Sivistysvirasto						
Kaupunginosa: 61 Tikkurila	Kiinteistötunnus: 92-61-304-2			Tontin pinta-ala: 4706 m2		
Osoite ja tontti: Orvokkitie 15, 01300 Vantaa	Kaavatiedot: Asemakaava YO, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue			Rakennusoikeus: -5500 kem2, jäljellä 3135 m2		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm²	htm²	hym²	Investointikustannus €	€ / brm²	€ / hym²
Koulurak 1. + laajennus (ALV 0%)	1815	-	-	4 670 000	2573	-
Vanha koulu, rak 2. (ALV 0%)	550	-	-	1 860 000	3382	-
Hankkeen tilapaikkamäärä (ei voida laskennallisesti määrittää, johtuen toiminnasta)				- oppilasta		
Investointikustannus oppilaspaikkaa kohden				- € /oppilaspaikka		
Väistötilan tarve: Tarvitaan väistötilat kuvataidekoulun oppilaille. Musiikkiopisto on väistössä Simonkodissa.						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: 2018 - 0,3 milj. €, 2019 – 3,4 milj. €, 2020 – 1,6 milj. €, 2021 – 0,05 milj. € = yht. 5,35 milj. €						
Hankkeen toteutusaikataulu: Korjaus- ja muutostöiden toteutus vuosina 2019 – 2020.						
Ylläpitokustannukset: Ks. tarveselvityksen kohta 7.1						
Toimintakustannukset hallintokunnalle: Musiikkiopisto 1 538 618 € (alv 0%)/a, Kuvataidekoulu - € (alv 0%)/a						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 350 000 € (alv 0%), vuodelle 2020.						
Vuokra-arvio käyttäjäkunnalle:						
Tuleva vuokra 610 174,56 €/v				20,77 € / htm² / kk		
Vuokravaikutus	50 847,88 € / kk			249,25 € / htm² / v		
Vuokravaikutus / tilapaikka - € / V				- € / kk		
Laatija(t): Hankekehitysarkkitehti Merja Ryytty				Päivämäärä: 14.11.2017		

2. Hankkeen perusteet

Tarveselvityksen päivitys koskee Lasten kulttuurikeskus Orvokkia, osoitteessa Orvokkitie 15, 01300 Vantaa.

Kohde on 1926 ollut nimellä Oksamäen kansakoulu, Orvokkitien koulu ja nyt Lasten ja nuorten kulttuurikeskus Orvokki.

Hanke liittyy Tikkurilan alueen kiireelliset hankkeet 12.12.2016 selvitykseen ja on SIVI:n palveluverkon mukainen.

Lasten ja nuorten kulttuurikeskus Orvokin nyt ajatellussa peruskorjauksessa otetaan huomioon aluksi läheisen Jokiniemen koulu yhteiskäytön tuomat muutostarpeet, mutta tarkoituksena on, että tiloja suunnitellaan siten, että ne ovat monipuolisesti käytettävissä perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen toimintaan sekä kuntalaisten käyttöön.

Vuonna 2008 Orvokkiin tehtiin nyt ajateltuja muutoksia varten ensimmäinen tarveselvitys. Silloin Kulttuuripalvelut katsoi tarkoituksenmukaiseksi keskittää useita toimintojaan samoihin tiloihin. Orvokkiin suunniteltiin hajallaan sijaitsevien lastenkulttuurin, musiikkiopiston ja kuvataidekoulun toimintaa sekä nuorisotila. Orvokin peruskorjauksen viivästymisen vuoksi tilanne muuttui. Tämän hetken tilanteen mukana kulttuuripalvelujen hallinto pyritään sijoittamaan uusiin tiloihin Tikkurilan Silkkiin ja lastenkulttuuri jatkaa Pessin tiloissa.

Tikkurila on keskeinen paikka saavutettavuutensa vuoksi. Musiikkiopisto on keskittänyt yhteisten aineiden opetuksen Tikkurilaan. Musiikkileikkikoulun on tärkeä saada toimia keskeisellä paikalla Tikkurilassa. Nykyisiä väistötiloja Simonkodissa pidetään soitonopetuksen kannalta ihanteellisina, mutta musiikin perusteiden opetus ja musiikki-leikkikoulutoiminta tulee saada Tikkurilan alueelle kävelymatkan päähän asemasta. Erityisesti musiikkileikkikoulutoimintaa halutaan toteuttaa vantaalaisille lähipalveluna.
Ihanteellisinta olisi, että musiikkiopisto voisi keskittää mahdollisimman paljon opetusta ja hallintotiloja samaan rakennukseen Tämä mahdollistaa opettajien yhteistyötä ja helpottaa tiedon kulkua sekä lisää yhteisöllisyyttä. Myös oppilaiden on helpompi liikkua oppitunneilta toiselle.

2.1 Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset

Lasten ja nuorten kulttuurikeskus ja nuorisotila (Orvokkitien koulu) tarveselvitys / hankesuunnitelma 30.5.2008 on hyväksytty Vapaa-ajan lautakunnassa (VALA) 11.6.2008 § 8 ja Tilakeskuksen lautakunnassa (TILA) 27.8.2008 § 18.

Tarveselvitys koski Orvokkitien koulun rakennusten muuttamista Lasten ja nuorten kulttuurikeskukseksi ja nuorisotilaksi. Tavoitteena oli kehittää ja keskittää kulttuuripalvelujen toimintaa yhdistämällä mahdollisimman monen yksikön toimintoja samoihin tiloihin, sekä saada kohteen tilat monipuoliseen ja tehokkaaseen käyttöön.

Tarveselvitys-hankesuunnitelman mukaisia töitä ei kuitenkaan toteutettu Vantaan talouden vakauttamisohjelmasta TVO aiheutuneiden säästötoimenpiteiden johdosta. Tiloja tarvittiin myös useaan otteeseen väistötiloina, mm. Hiekkaharju, Dickursby, ja Päiväkoti Arkki.

- Tarveselvitys-hankesuunnitelman mukaisia korjauksia kellaritiloissa ei ole toteutettu.
- Uudemman rakennuksen kuvataidekoulun tiloissa on tehty tarveselvityksen esitystä kevyempiä korjaustöitä ja mm. kiintokalusteiden muutoksia.
- Musiikkiopiston tiloissa rakennus 1:een tehtiin sen hetken tilanteeseen räätälöityjä tilajakoja sekä pintakorjaustöitä. Rakennus 2:sta poistettiin keittiö ja tila muutettiin odotusaulaksi. Alakerrassa oleva entinen ruokala jaettiin väliseinällä kahdeksi tilaksi.

3. Tilojen toiminnan kuvaus, tilaohjelma ja tilojen vaatimukset

Orvokkitien kiinteistöön kuuluu
- Rakennus 1. valmistunut 1939, laajennettu 1995, yhteensä 1815 kem2.
- Rakennus 2. valmistunut 1926, 550 kem2.

3.1 Tilojen toiminnan kuvaus / mitoitusperusteet

Rakennuksessa 1. ja sen laajennuksessa on toiminut kuvataidekoulu ja noin kolmasosa musiikkiopiston toiminnasta.
Musiikkiopisto siirtyi 2017 väistöön Simonkodin tiloihin, sisäilmaoireilujen vuoksi.
Kuvataidekoulu on jäänyt kokonaisuudessaan Orvokkiin, ja siirtänyt toimistotilat v. 2015 Kielotieltä Orvokin vanhalle puolelle musiikkiopiston tiloihin.

Vanhimmassa rakennuksessa, Rakennuksessa 2.:
- 2. kerroksen asunnot muutettiin opetustiloiksi v. 2001.
- 1. kerrokseen tehtiin 2004 koulun keittiö ja ruokailutilat, rakennukseen toteutettiin koneellinen ilmanvaihto
- 1. kerroksen keittiö- ja ruokailutilat muutettiin musiikkileikkikoulun luokiksi ja odotustiloiksi. Keittiön kaikki laitteet on poistettu.
- Tilat ovat olleet käyttämättä vuonna 2017 sisäilmaongelmien johdosta.

Dickursbyn skolanin oppilaat olivat oman koulunsa korjausten aikana näissä tiloissa väistössä 2012-2014.

Päärakennuksessa, rakennuksessa 1.:
- Muutostöitä 1979, mutta peruskorjausta ei ole tehty.
- Laajennusosa 1995

Nyt tehtävien korjausten jälkeen tiloissa tulee toimimaan kuvataidekoulu, kolmasosa musiikkiopiston toiminnasta sisältäen hallinnon, sekä peruskoulun ja varhaiskasvatuksen oppilaita vaihtuvissa ryhmäkokoonpanoissa, määrätyn aja verran. Orvokkisalissa tullaan järjestämään lastenkulttuuritoimintaa aamupäivisin.

Tavoitteet yhteistoiminnalle:
Kulttuurikeskuksessa voidaan toteuttaa koulun valinnaiskursseja ja valinnaisaineiden opetusta ja siellä voidaan järjestää työpajoja, johon koulujen luokat voivat hakeutua. Opetus toteutetaan yhteistyössä kulttuurikeskuksen henkilökunnan kanssa. Toiminnallinen yhteistyö vahvistaa tilojen yhteiskäyttöä ja samalla vapauttaa tiloja lähtöpaikasta muulle toiminnalle. Rajoitteita kokopäiväiselle toiminnalle aiheuttavat ruokailut, jotka toteutetaan oppilaiden omissa kouluissa tai muissa tiloissa sekä pienhiukkasmäärät Orvokkitiellä. Siksi toiminta lasten ja nuorten osalta on kulttuurikeskuksessa osapäiväistä.

Kulttuurikeskus toimii uudenlaisena oppimisympäristönä, avaa taiteen maailmaa oppilaille, edistäen taidekasvatuksen tavoitteiden saavuttamista ja mahdollistaa paremmin erikoisvälineiden käytön. Lähtökohtana tilojen suunnittelulle on taideperusteinen tila-ajattelu.

Erillistä perusopetukselle nimettyä toimintatilaa ei tarvita, vaan monikäyttöinen muuntojoustava oppimisympäristö, joka on käytettävissä perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen toimintaan ja kuntalaisten käyttöön (lasten kulttuuri - vapaa sivistystyö – aikuisopisto). Vapaita tiloja hyödynnetään tehokkaasti Vantaan strategian mukaisesti.

Orvokin päärakennukseen toteutetaan kaikille toimijoille yhteiset opettajien ja henkilökunnan tilat, sekä musiikkiopiston ja kuvataidekoulun toimistot.
Toimistot, henkilökunnan tilat ja rehtoreiden huoneet suunnitellaan tulevaa yhteistoimintaa ajatellen riittäviksi ja viihtyisiksi, vanhan rakennuksen ehdoilla.
Kuvataidekoulun nykyiseen opettajien tilaan tehdään varastointitilaa ja mm. valvovan opettajan tila yhdistettynä muiden opettajien yhteiseen pieneen työpisteeseen.

Osassa opetustiloista on erikoisvarustelu, jolloin yhteiskäyttö muiden toimijoiden kanssa täytyy suunnitella huolellisesti (mm. musiikin perusteiden opetus 2 tilaa, musiikkileikkikoulu 2 lk).
Musiikkiopisto tarvitsee salin musiikkiteatterin opetusta ja esityksiä, sekä orkesteriharjoituksia ja konsertteja varten, ja pienemmän harjoitussalin kuoroja ja yhtyeitä varten. Soitonopetusluokkia tarvitaan useita, jolloin nykyiset isot luokkahuoneet tulee jakaa pienemmiksi. Luokkien tulee olla myös akustoitu, ja äänieristyksen tulee olla hyvä.
Tiloihin keskitettäisiin Simonkodin väistötiloissa oleva opetus sekä Simonkallion koulussa toimiva pop & jazz –opetus. Pop & jazz-opetuksen tilojen vaatimukset ovat kovat äänieristyksen suhteen. Toimivin tilaratkaisu on huone huoneessa –periaatteella rakentaminen.
Tarkemmat akustiset ratkaisut määritellään hankkeelle suunnitteluvaiheessa, vanhan rakennuksen tuomat rajoitteet huomioiden.

Salitiloissa voidaan päivisin harrastaa kevyttä liikuntaa mm. tanssia, pilatesta, joogaa.
Eri toimijoita varten Orvokkiin toteutetaan puku- ja pesutilat sekä miehille, että naisille.
Salin yhteyteen tehdään lämpiötilat ja riittävät varastot mm. soittimille sekä erillinen tuolivarasto.

Oppilasmäärät ja toiminta-ajat:
Kuvataidekoulu:

- Kuvataidekoulun oppilasmäärä: Oppilaat Orvokissa 403, lisäksi viikonloppu- ja kurssitoimintaa
- Kuvataidekoulun henkilökuntamäärä: Päivittäin Orvokissa 4-6 opettajaa, 2 toimistohenkilöä, 1 rehtori ja 1 johtava opettaja
- Kuvataidekoulun toiminta-ajat: opetus klo 15-21 (opetustilat käytössä klo 13-21.30), toimisto auki klo 08.00-16.00 (käytössä klo 08.00-21.00)
  rehtori ja johtava opettaja usein iltatöissä koulun toiminta-ajoista johtuen)
  Henkilökunnan kokouksia klo 10-15.

Orvokissa 2. krs Sali toimii kuvataidekoulun käytössä valokuvastudiona ja kuvataidekoulun kuvatanssi-työpajalle sekä mediataiteen-työpajalle. Tätä varten tarvitaan pöytä- ja varastotilaa.

Liite Orvokin tarveselvitykseen/Kävijämäärät

Musiikkiopiston kävijämäärät Orvokissa: (suluissa koko oppilaitoksen henkilömäärät)

yksilöopetus	350 henkeä/vko	(1170)
yhteismusisointi ja musiikin perusteet	620	(1100)
Varhaismusiikkikasvatus	330	(845)
opettajat	37	(105)
hallinto	7	(7)
yhteensä	1300 käyntiä/viikko	
lisäksi konsertit ja satunnaiset tilaisuudet		1000/vuosi

Musiikkiopiston toiminta-ajat opetus: pääsääntöisesti klo 14-21, muskari myös klo 9-12.30, hallinto klo 8-17

Tilatarve:
Kuvataidekoulu:
Ks. Kohta 3.13 Tilojen vaatimukset

Musiikkiopetus:
Musiikkiopiston tarve on 22 opetusluokkaa/-tilaa, hallinnon tilat ja opettajien huone sekä kokoustila. Ruokalarakennuksessa on 7 luokkaa, joista toimiva kokonaisuus saadaan muskarille (2 luokkaa), musiikin perusteet (2 luokkaa) sekä kaksi isompaa ja yksi pieni luokka eri toiminnoille. Vanhan puolen kerroksiin tulee saada 2 salia, 13 luokkaa ja hallinnon tilat.

Huonetarve kiteytettynä:
- 2 salia, toinen orkesteriharjoituksille, musiikkiteatterin opetukseen ja esityksille, sekä pienille konserteille ja muille esityksille, toinen kuoro-toiminnalle ja musiikkiteatterin harjoitustilaksi (nykyiset sali ja 1. kerroksen iso luokka)
- 2 musiikkileikkikoululuokkaa (entinen ruokala jaettu kahdeksi tilaksi, tämä edelleen toimiva odotustiloineen)
- 2 musiikinperusteet- luokkaa (ruokalan yläkerrassa tähänkin asti toimineet luokat 12 & 13)
- 2 bändiluokkaa a 40-50m2
- 1 rumpuluokka 25-30 m2
- 13 soitonopetusluokkaa (15-25 m2)
- opettajien huone
- hallintotilat: 3 rehtoria, 3 toimistohenkilöä
- vahtimestarin työpiste/lipun myynti

Tarkempikuvaus kohta 3.13 Tilojen vaatimukset

Ks. liitteet: Oppimisen periaatteet sekä Uuden tilaohjelman laadinnan periaatteet.
Musiikkiopiston opetus on pääasiassa yksilöopetusta, mutta lähivuosina pienryhmäopetus tulee lisääntymään. Yhteismusisointi on tärkeä osa opetusta alusta pitäen.
Kuulonhuoltoon kiinnitetään yhä enemmän huomiota. Seinille ja kattoon valitaan ääntä vaimentavia elementtejä.

3.2 Hallinto-, työ- ja neuvottelutilat

Koko henkilökunnan työ- ja taukotilat toteutetaan yhteisiin tiloihin rakennus 1:een. Mitoitus tilaohjelman/tilakaavioiden mukaan. (Jäljempänä = opettajan huone)

Opettajan huoneeseen tulee oleskelutila, ruokailu-/neuvottelutila, keittiö ja työskentelytiloja, lähinnä tietokonepisteitä opettajille. Opettajien huoneessa on paikalla korkeintaan sama määrä opettajia kuin on luokkia. kaikki opettajat eivät ole yhtä aikaa paikalla. Taiteen perusopetuksessa ei ole välitunteja, ja opettajien tauot eivät ole yhtä aikaa. Salin yhteyteen suunnitellut suihkutilat riittävät opettajienkin tarpeeseen (=sosiaalitila).

Rakennus 1.:n erillinen siipi ei voi olla kokonaan ilman henkilökunnan tiloja.
Laajennusosan kuvataidekoulun nykyiseen opettajanhuoneeseen jätetään seuraavat tilat:
- valvovalle opettajalle
- yksi työskentelypiste muita opettajia varten
- opettajille/henkilökunnalle wc-tilat

Hallintohenkilöstön tilat
Hallintohenkilöstön tiloja suunniteltaessa suuressa yhteisessä toimistossa tulee olla mahdollisuus esim. vedettävin lasiseinin eroteltuihin neuvottelutiloihin, joissa voidaan hoitaa rehtorien luottamuksellisia asioita sekä henkilökunnan että oppilaiden ja heidän vanhempiensa kanssa,

yksilöllistä asiakaspalvelua musiikkiopiston ja kuvataidekoulun toimiston ja asiakkaan välillä, sekä keskittymistä vaativia puheluita. Hallinto tarvitsee myös neuvottelutilan sisäisiin kokouksiin.

Vahtimestari tarvitaan etenkin iltakäyttöä varten. Vahtimestarin tilan on hyvä olla pääoven aulan yhteydessä, josta voi tarkkailla taloon tulevia ihmisiä, ja antaa asiakaspalvelua. Samassa yhteydessä on lipunmyyntipiste konsertteja varten.

3.3 Opiskelutilat

Ks. liitteet: Oppimisen periaatteet ja tilakaaviot.

3.4 Varastotilat

- Opettajilla tulee olla isoja lukollisia säilytystiloja soittimia yms. varusteita varten.
- Perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen toimintaa varten varataan riittävät naulakko-, säilytys- ja WC-tilat.
- Kaikille oppilaalle tehdään tarvittava määrä naulakkoja eteistiloihin.
- 2. kerroksen salin yhteyteen toteutetaan huonetilaohjelman mukaiset varastotilat. Varastoon tulee mahtua salin kaikki tuolit, soittimia mm. flyygeli, nuottitelineiden säilytys ym. Musiikkiteatteri tarvitsee ison varasto musiikkiteatterin tarpeille (puvut, rekvisiitta). Se sijoittuu joko salin yhteyteen tai 1.kerrokseen näyttelytilan yhteyteen.
- Rakennus 1. laajennuksen väestönsuoja toimii varastona, samoin nykyisestä opettajanhuoneesta tulevassa käytöstä yli jäävä tila. Kuvataidekoululle osoitetaan lisää varastotilaa esim. rakennus 1. puolelta. Kuvataidekoulun toiminnan varastotarve on suuri. Kaikki ylimääräinen tila rakennuksesta 1. sekä laajennusosasta suunnitellaan sopiviksi varastotiloiksi. Lisävarastotilan Tarkka sijoitus ja määrä ratkaistaan suunnitteluvaiheessa.
- Musiikkiopiston harjoitussalin yhteyteen tarvitaan iso varasto musiikkiteatterin tarpeille (puvut, rekvisiitta).
- Hallintotilojen yhteyteen tarvitaan riittävät tilat arkistointia ja varastointia varten.

Edellä mainitut tilatarpeet ja niiden ratkaisut selvitetään suunnitteluvaiheessa, vanhaan rakennukseen parhaimmin sopivalla tavalla.

3.5 Sosiaalitilat

Kiinteistön siistijöiden sosiaalitilat suunnitellaan entisen palvelukeittiön, nykyisen musiikkileikkikoulun odotustilan läheisyyteen.

Oppilaiden wc- ja pesutilat toteutetaan hajautetusti kuhunkin rakennukseen huonetilaohjelman ja tilakaavioiden mukaisesti niin, että ne sijaitsevat riittävän lähellä oppimistiloja. Musiikkileikkikoululuokkien läheisyydessä olevassa wc:ssä tulee olla vaipanvaihtomahdollisuus.

Musiikkileikkikoulun odotustilaan tulee järjestää tila mikroaaltouunille ja vesipiste lasten vanhempien käyttöön.

Henkilökunnan sosiaalitilat ks. 3.1 ja 3.2.

Jokaisessa rakennuksessa ja mielellään jokaisessa kerroksessa tulee olla henkilökunnan wc-tilat.
Kulttuurikeskukseen toteutetaan tarvittava määrä inva- mitoitettuja wc-tiloja.

3.6 Keittiötilat

Opettajia ja toimistohenkilökuntaa varten tarvitaan keittiö, jossa voidaan keittää kahvia myös konserttiyleisölle. Keittiötä käyttää päivisin n 10 henkeä ja iltaisin 20-30, konsertti-iltoina siitä voidaan keittää kahvit 100 hengelle. Tarjoilu tapahtuu yläaulassa, salin läheisyydessä, jossa on hyvä säilyttää vesipiste, ja olla pieni kahvinkeittopiste (=pienkeittiö).

Rakennus 2 entisen keittiön tilalla olevan odotusaulan yhteyteen tarvitaan myös pienkeittiö, jossa musiikkileikkikoululaisten vanhemmat voivat lämmittää mikrossa vauvanruokaa. Pienkeittiö palvelee myös tässä rakennuksessa toimivia opettajia, jos he tarvitsevat nopeasti kahvia tai teetä lyhyillä tauoillaan.

Oppilaat ruokailevat pääasiassa muissa toimipisteissä, mm. Jokiniemen koulussa.
Kuvataidekoulun ja musiikkiopiston oppilaat eivät pääsääntöisesti tarvitse keittiötä = emme järjestä ruokailua. Oppilasruokailua vain kesäkurssien aikana.

3.7 Puhtaus

Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävistä, tehokkaista ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista, suojelluissa rakennuksissa rakennusten alkuperäistä henkeä ja ilmettä kunnioittaen.

Rakennuksien tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettäviä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä.

Rakennusaikainen puhtausluokka P2.

3.8 Siivoustilat

Puhtauspalvelujen tilat suunnitellaan huonetilaohjelman/tilakaavioiden mukaan.
Jokaisessa kerroksessa ja rakennuksessa tulee olla vesipisteellä ja ilmanvaihdolla varustettu siivouskomero, sekä koko kulttuurikeskuksella siivouskeskus.
Rakennus 1. siivouskomero tulee sijoittaa opettajanhuoneen keittiön yhteyteen tai läheisyyteen.

3.9 Jätehuollon tilat

Kohteessa on nyt jätekatos. Kiinteistöstä tulee lähinnä seka- ja biojätettä. Toimistosta tulee lisäksi paperijätettä sekä valkoiselle että värikkäälle paperille. Toimiston yksi jäteastia on ns. tietosuoja-astia.

Jokaiseen luokkaan sekä opettajien huoneeseen tulee sijoittaa roskis, jossa on lajittelu seka- ja biojätteelle.

Jätekatoksen lajitteluastioiden tilantarve tarkistetaan suunnitteluvaiheessa.

3.10 Väestönsuojatilat

Nykyinen väestönsuoja Rakennus 1:den laajennusosassa opettajainhuoneen takana on varastona. Kohteen peruskorjaus, ei pitäisi vaikuttaa väestösuojavelvoitteeseen kasvattavasti.

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

3.11 Pihan vaatimukset

Nykyisin toimimaton pihan tulee saada toimivaksi, turvalliseksi ja hyvin huollettavaksi. Oppilaiden ja henkilökunnan liikkumis- ja työskentelyolosuhteet tulee turvata kaikissa tapauksissa.

Nykyinen piha-alue aidataan viereiseen P-alueeseen päin ja oppilaiden kulkureitti Poliisitalolta tulee suunnitella ja toteuttaa turvalliseksi.

Piha-alue suunnitellaan niin, että oppilasliikenne ja huoltoliikenne eivät risteä.

Kulkuyhteyksien suunnittelussa tulee huomioida tilojen iltakäyttö. Musiikkileikkikoulun ryhmän vaihtumisen yhteydessä saattaa olla n 20 vanhempaa hakemassa lastaan ja vastaavasti 20 viemässä seuraavaan ryhmään. Yhteensä 40 perhettä.

Koulun autopaikat suunnitellaan henkilökuntamäärän mukaan.

Naapuritontilla on ollut varaus poliisilaitoksen parkkihallille. Parkkihallin mahdollinen toteutuminen tulee huomioida oppilaiden turvallisuuden näkökulmasta – sisään – ja ulosajotilanteissa. Asia selvitetään hankesuunnitteluvaiheessa.

Piha on loivasti itään päin viettävä. Pinnan muotoiluilla järjestetään sadevesien hallittu poisjohtaminen rakennusten seinustojen vieriltä.

Rakennuksen seinustoilla olevat puut ja pensaat juurineen poistetaan.

3.12 Tilaohjelma

Tilakaaviot tarveselvityksen liitteenä. Tilatarpeet on kuvattu tässä asiakirjassa.

3.13 Tilojen vaatimukset

Tilojen tulee olla terveelliset ja turvalliset. Tilojen tulee mahdollistaa uuden oppimisen tavoitteiden toteutuminen, vanhojen suojeltujen rakennusten suomissa mahdollisuuksissa.

Ilmiöpohjainen oppiminen, yhteisopettajuus, TVT:n tehokas käyttö sekä opettajien ja oppilasryhmien vuorovaikutteinen yhteistyö ovat osa muuttunutta oppimisympäristöä, perusopetuksessa. Uusi oppiminen huomioidaan myös sisustus- ja irtokalustussuunnittelussa.
Näitä periaatteita sovelletaan myös taiteen perusopetukseen, soveltuvin osin.

Taiteen perusopetuksen uuden opetussuunnitelman perusteet, jotka astuvat voimaan 1.8.2018:
”Asianmukaiset tilat, työvälineet, materiaalit sekä tieto- ja viestintäteknologian tarkoituksenmukainen käyttö antavat mahdollisuuden taiteenalan opiskeluun opetussuunnitelman perusteiden mukaisesti.”
”Musiikin laajan oppimäärän opinnoissa painottuu oppilaan henkilökohtainen ohjaus. Samalla huolehditaan, että oppilaalla on mahdollisuus monimuotoiseen yhteistoiminnalliseen musiikin tekemiseen ja opiskeluun.
Oppilaitos ja opettaja huolehtivat yhdessä opiskeluympäristöjen kehittämisestä siten, että monipuolinen työskentely ja työtapojen käyttö opetuksessa on mahdollista. Työtapojen monipuolisuutta edistetään muun muassa hyödyntämällä teknologiaa tarkoituksenmukaisella tavalla.”

Musiikin opetus:

- Musiikin perusteiden opetukseen tulee varata kaksi vierekkäistä tilaa, joissa on musiikin teknologiaopetuksen edellyttämä varustus. Oppilaat sovittavat ja säveltävät omaa musiikkia.
- Musiikkiopiston kaikissa opetustiloissa tulee olla teknologiaa musiikin kuuntelua ja kirjoittamista varten.
- Musiikkileikkikoululaisilla on hyvin varustellut 2 luokkaa, joissa on myös tilaa musiikkiliikunnalle. Luokkien väliin toivotaan yhteistä varastoa, joihin pääsee molemmista luokista (desibeliovet).
- Ryhmäopetuksen ja yhteismusisoinnin lisääntymisen myötä opisto tarvitsee kohtuukokoisia opetusluokkia entistä enemmän. Kaikkien luokkien tulee olla hyvin äänieristettyjä, ja niissä tulee olla desibeliovet.
- Toimistotila voi olla useamman työntekijän yhteinen.
- Rehtorit tarvitsevat omat huoneet/tilat arkaluontoisten asioiden hoidon vuoksi.
- Tarvitaan kokoustiloja ja sali, jossa on audiovisuaalista tekniikkaa.
- opetustiloihin lavuaarit

Nykyinen tilajako on toimiva vain Ruokala-rakennuksessa. Aulatiloja on kaksi, joihin molempiin tullaan ulkokautta. Toivomus on, että kulku olisi myös sisäkautta, koska silloin tarvittaisiin vain yksi vaipanvaihto-wc ja pienkeittiö palvelisi kaikkia odottavia vanhempia.
Päärakennuksen vanhan puolen sisätilat tulisi suunnitella uudelleen ja tehdä joitakin pienempiä luokkia ja huoneita.

Kuvataidekoulu:

Ilmanvaihto / rakennus 1:den laajennusosa
- Tarvitaan vetokaapit kahteen piirustus- ja maalausluokkaan esim. fiksatiivin käyttöä varten

Vesi ja viemärit / rakennus 1:den laajennusosa ja rakennus 1:den kellari
- Lavuaarien ja tiskialtaiden vaihtaminen paremmin kuvataideluokkiin sopiviksi
- Viemäreihin saostusaltaat, koska maalijäämät (etenkin akryyli), savi ja muut viemäriin joutuvat taidemateriaalit tukkivat sen helposti

Varastot / rakennus 1:den laajennusosa ja rakennus 1:den kellari
- Luokkien perällä olevien avohyllyjen ”piilottaminen” kevytrakenteisten liukuovien taakse. Ovien ulkopuoli toimii ripustustilana. Helpottaa etenkin tilojen yhteiskäyttöä.
- Luokkiin kattoon ritilät, joiden päälle ja joista roikkumaan keskeneräisiä töitä voi nostaa
- Kuvataidekoulu tarvitsee paljon erilaista varastotilaa taidemateriaaleille. On savea, paperia, maaleja, työvälineitä, keskeneräisiä töitä; kuivuvia savitöitä, polttoon meneviä lasitettuja töitä, ISOJA ja pieniä maalauksia, erilaisia rakenteluprojekteja jne.

AV-laitteet / Tietotekniikka / rakennus 1:den laajennusosa

- Opetustiloissa olevat AV-laitteet ovat nykykäytännön mukaan aika ”old school”. Niiden nykyaikaistaminen
- Koulun WLAN / sen toiminta etenkin oppilaiden käytössä
- Laitekaappien sijainti

Muut tilat / rakennus 1
- Studio / konserttitila > Yläkerran ISOn salin varustus, valaistus ja käyttö pitäisi suunnitella siten, että Musiikkiopiston ja Kuvataidekoulun yhteiskäyttö on mahdollista (esim. kuvatanssityöpaja, media-työpaja). Musiikkiteatterille näyttämön valokalusteet.
- Näyttelytila > Alakerran iso opetusluokka ja sen yhteydessä olevat pienemmät tilat kannattaa suunnitella siten, että sitä voi käyttää näyttelytilana / konserttitilana / opetustilana. Tässä tilassa myös musiikkiopisto kuorojen harjoittelu ja musiikkiteatterin harjoitussali. Sen yhteyteen varasto musiikkiteatterin puvustukselle ja rekvisiitalle. HUOM: toivomme vanhan kaapiston säilyttämistä, mutta siirtämistä toiseen tilaan!

Toimistotilojen ”uusjako”.
- Tarvitaan ainakin: Opettajainhuone, rehtoreille tilat, joissa myös pienimuotoiset kokoukset / neuvottelut ovat mahdollisia, Isompi neuvottelutila erilaisia kokouksia ja yhteisiä kokoontumisia varten, muun toimistohenkilökunnan tilat, vahtimestari / asiakaspalvelu
- Alakertaan keramiikkaluokka, savivarastot ja erillisellä ilmanvaihdolla varustettu paikka keramiikkauuneille, tilaa kuivuville savitöille sekä lattiakaivolla varustettu työtila = ainoa järkevä paikka niille

Pop&jazz –bändi- sekä rumpuopetus olisi paras sijoittaa kellarikerrokseen äänieristyksen vuoksi.

Rakennuksen toiminnallisuus = kulttuurikeskus
Vanhojen suojeltujen rakennusten opetustilojen välille tehdään turvaovet.
Kellarissa olevien opetustilojen väliin ei turvaovia äänieristyksen vuoksi, vaan säilytetään uloskäynnit.

3.14 Käyttäjien osallistaminen

Kuvataidekoulun ja musiikkiopiston oppilailta kysellään suunnittelun pohjaksi ajatuksia muutos- ja korjaustöistä. Kuvataidekoulun oppilaiden töitä voitaisiin käyttää tilojen suunnittelussa.

Musiikkiopisto järjestää tammikuussa 2018 suuren keskustelun, johon kutsutaan oppilaiden ja vanhempien edustajia, ja johon kaikki halukkaat ovat tervetulleita. Keskustelun aiheena ovat uuden opetussuunnitelman tuomat muutokset, ja niihin liittyy vahvasti oppimisympäristöt. Lisäksi musiikkiopisto tekee oppilaille aiheeseen liittyvän nettikyselyn. Näitä tuloksia voidaan hyödyntää hankesuunnitteluvaiheessa.

4. Rakennukset

4.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

Koulurakennusten korjauksen pyritään tekemään vaiheistettuna niin, että kuvataidekoulu voi toimia nykyisessä kiinteistössä rakennustöiden aikana. Musiikkiopisto on tällä hetkellä väistötiloissa Simonkodissa.

Tavoitteena on saada nykyisistä tiloista turvalliset, terveelliset, toimivat, tehokkaat ja hyvin huollettavat rakennuksen, suojeltujen rakennusten sallimissa rajoissa.

Kaikessa suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota sekä tilojen ja materiaalien käyttäjäturvallisuuteen, että rakentamisen aikaiseen työturvallisuuteen. Hankkeessa on kaikissa vaiheissa nimetty turvallisuuskoordinaattori, joka vastaa työmaan turvallisuudesta sekä työsuojeluvaltuutettu, joka huolehtii toiminnan turvallisuuden näkökohtien huomioimisesta.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia (http://kuivaketju10.fi/) ja hankkeeseen määrätään kosteuskoordinaattori suunnittelun tilaamisvaiheessa rakennusten käyttöönottoon asti.

Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI- teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita rakennusfysikaaliseen toimintaan, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, sisäilman laatuun, valaistukseen sekä äänenvaimennukseen (akustiikkaan) ja äänieristykseen.

Kaikki opetustilat toteutetaan niin, että kustakin tilasta on pakenemismahdollisuus viereisiin tiloihin. Musiikinopetustiloissa nämäkin ovet tulee olla desibeliovia kynnyksineen.

Vanhimman rakennuksen ilmanvaihto muutetaan painovoimaiseksi, tekniikalla avustetuksi. Päärakennukseen ja laajennusosaan toteutetaan koneellinen ilmanvaihto. KS. kohta LVIA-tekniset tavoitteet ja liitteet, 3 kpl.

Tilojen suunnittelussa noudatetaan tilakeskuksen lähes nollaenergiarakentamisen ohjetta soveltuvin osin. kohteet suunnitellaan niin, että niissä saadaan kaukolämmön lisäksi paikallisesti tuotettua energiaa.

Suunnittelun yhteydessä laaditaan käyttäjille ohjeistus tilojen tarkoituksenmukaisesta käytöstä.

Hankeen suunnittelu ja toteutus tehdään tietomallipohjaisesti noudattaen Vantaan kaupungin Tilakeskuksen Tietomallintamisen ohjeita.

4.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Peruskorjattavien suojeltujen rakennusten korjaustöillä tavoitellaan julkisivujen osalta 40 vuoden, vesikaton 50 vuotta ja vedeneristys laatoituksen alla 30 vuoden kunnostussykliä. (Kunnostussyklit täsmentyvät hankesuunnitteluvaiheen yhteydessä). Pintamateriaalien osalta kunnostussykli määräytyy materiaalin laadun ja käytön mukaan. Korjaustöillä samalla poistetaan rakennuksesta asbesti- ja muut haitta-aineet.

Rakennuksen elinkaareen kuuluu rakentamis- ja käyttövaiheet sekä lopuksi rakennuksen purku. Käyttöiän pidentäminen kasvattaa käyttövaiheen kustannusten osuutta.

Esim. Mikäli käyttöikä on 50 v, jakautuvat elinkaarikustannukset siten, että rakentamisvaihe käsittää n. 10 %, käyttövaihe n. 90 % ja purku n. 1–2 % elinkaarikustannuksista.

Rakentamisvaiheen aikana kustannuksia minimoidaan mm. pitkälle rationalisoidulla rakentamistekniikalla, työmaa-aikaisella kosteudenhallinnalla sekä optimoidulla rakentamisajalla.

Käyttövaiheen kustannuksiin vaikutetaan muuntojoustavalla ja energiatehokkaalla tilasuunnittelulla sekä materiaalivalinnoilla. Valittavat materiaalit ovat pitkäikäisiä, mahdollisimman huoltovapaita, tarkoituksenmukaisia ja kustannustehokkaita.

Korjaustyöt toteutetaan Vantaan kaupungin lähes 0-energiarakentamisen ohjeita soveltaen.
E-luvun tavoitetaso oppilaitostiloille uudisrakennuksissa on 170 kwh/m3 vuodessa.
Lasten kulttuurikeskus Orvokin tarkempi e-lukutavoite määritellä suunnitteluvaiheessa yhdessä tilaajan kanssa, lähes 0-energiarakennuksen arvoja tavoitellen.

Rakennuslupavaiheen energiatarkastelu sovitaan suunnitteluvaiheessa rakennuslupaviranomaisen kanssa.

- *Energiamääräykset eivät koske rakennuksia niiltä osin, kun ne on suojeltu ja määräysten noudattaminen aiheuttaisi suojeltuihin osiin muutoksia, joita ei voida pitää hyväksyttävinä.*

(Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi 2010/31/EU)

Normaalitilanteessa luvanvaraisen korjaus- tai muutoshankkeen energiaselvityslomake (PKS-lomake YL01) toimitetaan tarvittaessa rakennusvalvontaan lupahakemuksen ja -asiakirjojen mukana.

Määräykset antavat korjaushankkeen energiatarkastelulle useita vaihtoehtoja: rakennusosien lämmöneristyksen parantaminen, rakennuksen laskennallisen energiankulutuksen vähentäminen tai kokonaisenergian kulutuksen eli E-luvun pienentäminen.

Lomakkeeseen merkitään hankkeessa sovittu energiatarkastelun vaihtoehto, tehtävät toimenpiteet ja mahdolliset lisäselvitykset. Lomakkeen allekirjoittavat pääsuunnittelija ja energiaselvityksen laatija.

Paikalla tuotettavan uusiutuvan energian vaatimus lähes nollaenergiarakennuksissa toteutetaan esim. vesikatolle asennettavilla aurinkopaneeleilla tai maalämpöä hyödyntäen. Tontin läheisyydessä ei ole toteutettuja maalämpökaivoja.

4.0.2 Tilatehokkuustavoite

Perusopetuksen uudisrakennuksissa koulurakennuksen tilatehokkuutta määritellään seuraavasti: pinta-alatavoitteena on 7,5 hum2 – 8,5 hum2 / oppilas.

Peruskorjattavissa suojelluissa rakennuksissa tavoitteet määritellään potentiaali käyttäjämäärä huomioiden.

Huonealaan lasketaan mukaan kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien käytävät, laitoskeittiöt, iv-konehuoneet, tekniset tilat, siivoustilat jne.

Laskennallisesti aikaisemmin toteutuneissa koulurakennuksissa hum2 on n. 84% bruttoalasta Aikaisemmin toteutetuissa rakennuksissa on mukana väestösuoja.

4.0.3 Muuntojoustovaatimus

Tilojen tulee olla mahdollisimman tehokkaasti oppimistilana käytettävät, myös muuhun toimintaan vähäisin muutoksin soveltuvia. Muunneltavuus lisää rakennusten elinkaarta ja ekologisuutta.

Teknisten järjestelmien ja talotekniikan suunnittelussa ja mitoituksessa otetaan huomioon muuntojousto sekä yhteistilojen iltakäyttö.

Tilatehokas toimitila on muuntojoustava, monikäyttöinen, kustannustehokas sekä käyttäjien toimintaa tukeva. Tilojen korkeaa käyttöastetta päivä- ja vuositasolla tuetaan tilojen yhteiskäytöllä. Tilat suunnitellaan päivä- ja iltakäytön tarpeita varten.

4.0.4 Ääniolosuhteet

Sisätilojen ääniolosuhteet suunnitellaan RakMK C1 mukaan. Akustinen luokka standardi SFS 5907 (Rakennusten akustinen luokitus) mukaan on A/B.

Perusopetuksessa tilojen vaimennus tulee saattaa sellaiseksi, että jälkikaiunta-aika oleskelu- ja työskentelytiloissa on enintään 0,6 - 0,9 sekuntia ja porrashuoneessa ja käytävässä enintään 1,3 sekuntia Em. vähimmäisvaatimuksia parempi vaimennus vähentää edelleen melusta aiheutuvaa häiriötä tiloissa. Musiikinopetustilat suunnitellaan toiminnan vaatimien normien mukaan.

Tilojen akustinen toimivuus suunnitellaan suunnitteluvaiheessa akustikon toimesta yhteistyössä musiikkiopiston kanssa.

Akustiikan lisäksi suunnitellaan tilojen äänieristys sellaiseksi, että soitonopetus on mahdollista niin, ettei ääni kantaudu viereiseen luokkaan.

Osa musiikkiluokista toteutetaan tila-tilassa periaatteella, jossa tila irrotetaan ympäröivistä rakenteista siten, ettei ääni siirry runkoääninä toisiin tiloihin.

Kohteen vaativat ääniolosuhteet huomioidaan ilmanvaihdonsuunnittelussa!

4.0.5 Palotekniset vaatimukset

Rakennusten paloluokka on P1 / palonkestävä.
Palotekninen suunnittelu toteutetaan paloteknisen suunnittelijan toimesta.

4.1 Arkkitehtoniset tavoitteet

Vanhojen suojeltujen rakennusten korjaustöistä tulee neuvotella ja saada niistä lausunto kaupunginmuseon edusjanan kanssa.

Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöiden pohjaksi teetetään syksyllä 2017 rakennushistoriallinen selvitys. Selvitys antaa ohjeita rakennuksen käyttöön sekä ominaispiirteiden ja rakennusosien vaalimiseen, säilyttämiseen ja palauttamiseen.

1926 valmistunut rakennus 2. on ulkoiselta ilmeeltään erittäin arvokas Vantaan kouluinventointi raportin 2016 mukaan. Kohteen sisätilat on 1990 luvulla korjattu, joten sen sisäpinnat

eivät ole enää alkuperäisen ilmeen mukaiset. Kohde on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä sekä rakennusperintökohde.
1939 valmistunut rakennusosa on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde. Rakennuksessa on 1994 valmistunut laajennusosa.

Molempien rakennusten korjaukset suunnitellaan alkuperäistä arkkitehtuuria ilmentäen ja kunnioittaen. Molemmat vanhat rakennuksen on suojeltu myös asemakaavalla. Laajennusosan kunnostustöissä noudatetaan nykyisiä rakennusmateriaaleja ja pyritään säilyttämään nykyinen ilme, jotta olemassa oleva rakennusryhmä säilyy mahdollisimman harmonisena kokonaisuutena, huolimatta siitä, että laajennusosa ei ole suojeltu.

Korjaustyöt suunnitellaan tietomallinnuksena, inventointimallin pohjalle, noudattaen Vantaan kaupungin Tilakeskuksen Tietomallintamisen ohjeita. Tietomalleja hyödynnetään suunnitelmien laatimisen lisäksi mm. visualisoinnissa, törmäystarkasteluissa ja määrä- ja kustannuslaskennassa.

4.2 Esteettömyystavoitteet

Suojellut rakennukset kunnostetaan vanhaa rakennusta kunnioittaen, mahdollisuuksien mukaan esteettömiksi rakennuksiksi. Vanhimpaan rakennukseen toteutetaan hissi esim. portaikkoon toteutettava tuolihissi.

Vanhojen rakennusten kunnostamisessa pyritään esteettömään kulkuun mahdollisimman monen tilan osalta.

Kumpaankin rakennukseen toteutetaan kokoontumistila, joka varustetaan induktiosilmukalla.

4.3 Rakennetekniset tavoitteet

Tehdyt selvitykset ja tutkimukset

- Alapohjien kosteustutkimus 2008
- Alustatilaselvitys 2011
- Asbestikartoituksia 1994,2000,2011
- Ilmanvaihdon kuntotutkimus(ruokala) 2008
- Kuntoarvio 2007
- Lämpökuvaus 2009,2010
- Mikrobitutkimus(ruokala) 2008,2010
- Pintakallistusselvitys 2011
- Salaojien ja viemäreiden TV-kuvaus 2004
- Sisäilmasto- ja
- kosteustekninen kuntotutkimus 2013,2016
- IV-selvitys, kohteen muuttaminen painovoimaiseksi, vanha osa, Sweco Oy, 23.10.2017
- IV-selvitys, kohteen muuttaminen painovoimaiseksi, ruokalarakennus, Sweco Oy, 20.10.2017
- Orvokkitie 15, Ruokalarakennuksen hormikartoitus, Cervi talotekniikka, 16.10.2017
- Orvokkitien koulun ruokalarakennus ja kulttuurikeskus Orvokki, Yläpohjarakenteiden sekä laajennusosan kunnon aistinvarainen arviointi, Sweco Oy, 31.10.207
- Kulttuurikeskus Orvokki ja Orvokkitien koulun ruokala, Julkisivujen rappauksen kuntotutkimus, 26.10.2017, Contesta Oy
- Asbesti- ja haitta-ainetutkimus, Kulttuurikeskus Ovokki, päärakennus, Orvokkitie 15, Vantaa, 30.10.2017, Sweco Oy
- Asbesti- ja haitta-ainetutkimus, ruokalarakennus, Orvokkitie 15, Vantaa, 30.10.2017, Sweco Oy

RAKENNUS 1. + LAAJENNUSOSA

- Rakennus 1. valmistunut 1939, laajennettu 1995, yhteensä 1815 kem2. 1995 vanhan osan muutostöitä. Vanha osa R2 luokan suojeltu rakennus.

Rakennetekninen kuvaus:

Rakennus laajennusosineen on kivirakenteinen, palon kestävä rakennus.

Vanha rakennusosa:

- Perustettu osittain maanvaraisesti (ei varmistettu) routarajan alapuolelle ja osittain kalliolle.
- Anturat säästöbetonia.
- Sokkelit graniittikiviladottuja.
- Alapohja maanvarainen teräsbetonilaatta, osassa rakennusta kantava laatta ja rakentamatonta kalliopintaista alapohjaonteloa.
- Välipohjat luokissa: paikalla valettu alalaattapalkisto ja orgaaninen täyte sekä pontattu lauta rakennelevyineen pintarakenteena.
- Välipohjat käytävillä: paikalla valettu ylä-alalaattapalkisto muottilaudoituksineen sekä mosaiikkipintoineen
- Yläpohja: paikalla valettu alalaattapalkisto ja orgaaninen täyte sekä laudoitus ja palopermanto (betonilaatta 40 mm, keskeinen verkko
- Vesikatto: puiset kattotuolit, ruodelaudoitus ja saumattu peltikatto.
- Ulkoseinät massiivitiilimuurattuja, julkisivupinnat ovat rapatut.
- Ikkunat kaksipuitteiset ja kaksilasiset

Kellarin rakenteissa olevat tervapaperi sisältää PAH-yhdisteitä. Käytävien ja yläpohjan lattiarakenteissa mikrobivaurioituneet eristeet!
Tilojen 118 ja 204 lattioissa kosteusvaurioista aiheutunutta mikrobivauriota.
Tilassa 118 lattiassa asbestipitoista pikiliimaa kovalevyn ja lastulevyn välissä.
Ulkoseinien patterisyvennyksien tervahuopa ja -paperi sekä yläpohjan tervapaperit sisältävät PAH-yhdisteitä.
Vesikaton maali sisältää lyijyä ja kellarin lattiamaali sisältää PCB-yhdisteitä.
Lisäksi haitta-aineita löytyy mm. kiinnikemassoista, lujalevyistä ja putkien ja kanavien liitosten tiivisteistä.

Laajennusosa:

- Sokkelit teräsbetonia.
- Alapohja maanvarainen teräsbetonilaatta. lämmöneriste ja tiivistetty sora
- Välipohjat ontelolaatasto, teräsliittopalkit + teräsbetonipintavalu.
- Yläpohja ontelolaatasto, teräsliittopalkit, höyrysulku, lämmöneristekerrokset, ontelotila, aluskate, laudoitus+ kattotuolit, konesaumattu peltikate.
- Ulkoseinät teräsbetonielementtejä, jonka päällä lämpörappaus.
- Kantavana rakenteena rakennusmassan sisällä on teräsbetonipilarit
- Väliseinät muurattua tiiltä
- Vanhan rakennuksen ikkunat kaksipuitteiset ja kaksilasiset, laajennusosassa kolmilasiset umpiolasi-ikkunat.

Alapohjassa kosteusvaurioita ja kohonneita kosteuslukemia erityisesti vanhalla osalla.
Uuden osan käytäväalueella paikoin hieman kohonneita kosteuslukemia.

Kohde on rakennusteknisesti välttävässä kunnossa ja siihen kohdistuu merkittävä peruskorjaustarve sekä toiminnallisista että teknisistä syistä.

Päärakennuksen kellarissa ja 1. kerroksen tiloissa on sisäilman koneellinen poisto. 2. kerroksen tiloissa on painovoimainen ilmanvaihto.
Entinen talomiehenasunto, jossa on LTO-koje, on muutettu opetustiloiksi.
Laajennusosan opetustiloille suunniteltu ilmanvaihtokone on mitoitettu oppilasmäärän mukaisesti, joten sen kapasiteetti on hyvä, eli väljä mitoitus.

Tarkoitus on muuttaa koko rakennus koneelliseen ilmanvaihtoon.

Kunnostusten yhteydessä tehdään tarvittavat muutokset uuden oppimiskäsityksen mukaisten ja mahdollisimman muuntojoustavien opetustilojen saamiseksi.

Aiemmat korjaukset:

- Korkean osan vesikatto on maalattu kesällä 2017.
- Kanslian ja musiikkiopiston tilojen muutostöitä 2015
- Dickursbyn skolan väistötilakäyttöä varten joitain korjauksia 2012
- Alapohjaontelon siivous ja tiivistykset vanhalla osalla n. 2012
- Kuvataidekoulun aloittamisen yhteydessä kiintokalustemuutoksia
- Vanhan rakennuksen kellarissa poikien pukuhuoneen ja pesulat osan muuttaminen käytäväksi, osa pesulaa muutetaan poikien pukuhuoneeksi, poikien pesuhuone kunnostetaan 1994.

TS vaiheessa tehtäväksi esitettävät korjaukset:

Vanha rakennusosa:

- Olemassa olevien rakennusaineisten hormien puhdistus ja pinnoitus tulevaa käyttöä varten.
- Kellaritilan lattian ja eristeiden purku kokonaisuudessaan, sekä uudelleenrakentaminen. Lattia lämmön- ja kosteudeneristeineen tehdään kokonaan yhtenäiseen korkoon. (vrt. uuden osan lattiakorot). Betonipintojen päälle joko klinkkeripinnat ja/tai hengittävät massapinnoitteet. (Ei muovimattoa). Esiintymissaleihin puuparketti.
- Kellarin lattian alle toteutetaan/uusitaan radonputkisto (tarpeen mukaan) ja salaojajärjestelmä, sekä tarvittavat pohjaviemärit.
- Kellarin seinien puhdistaminen ja uudelleenpinnoitus hengittävällä pinnoitteella.
- Kellarin seinien alaosat injektoidaan kosteuden nousun katkaisevalla aineella suunnitelmien osoittamassa laajuudessa.
- Sokkeleiden kosteuseristäminen läpi talon.
- Rakenteellinen tiivistäminen läpi talon (seinien, lattioiden ja kattojen välit, ikkunoiden ja ovien karmien ja puitteiden välit.)
- Tiivistyskorjausten yhteydessä poistetaan jalkalistojen alla olevat kosteusvaurioituneet levyosat ja vaihdetaan uusiin. (Ks. sisäilmasto- ja kosteustekninen kuntotutkimus Sweco 18.11.2016)
- Lattioiden yms. huoltoluukut vaihdetaan kaasutiiviiksi uusiksi luukuiksi.
- Käytävien ja yläpohjan pintojen uusiminen, eristeiden ja mikrobivaurioituneiden orgaanisten materiaalien poistaminen ja korvaaminen uudella eristeellä esim. kivivillalla.
- Ikkunoiden kunnostus, (tiivistyskorjaus, helojen kunnostus, pintojen maalaus, listoitus), kolmannen lasin lisääminen, esim. lisäpuite+ lisälasi.
- Ulko-ovien kunnostus (tiivistyskorjaus, helojen kunnostus, pintojen maalaus, listoitus) Kaikkiin oviin Iloq-lukkopesät.
- Sisäovien uusiminen db-oviksi musiikkiopetuksen tiloissa, sekä toimistotiloissa.
- Maanpinnan kallistusten korjaus rakennuksesta poispäin.
- Piha-alueen kunnostus + hulevesisuunnitelma (hulevedet imeytetään omalla tontilla)

- Vesikaton (kattotuolien paikallisia uusimisia sekä laudoitukset ja pellitykset kokonaan), vesikourujen, kattovarusteiden uusiminen sekä rännikaivojen uusiminen / kunnostus tarpeen mukaan.
- Rakentamattomien kellaritilojen viemäröinti tms. (vesi seisoo tiloissa ajoittain)
- Pääsisäänkäynnin uusiminen lukuun ottamatta kantavaa rakennetta. *Hankesuunnitteluvaiheessa tarkennetaan mm. rungon, betoniosien uudistus.*
- salaojitus koko rakennuksen ympärille
- Julkisivumaalaus, tarvittaessa paikkauskorjaus.
- Hätäpoistumistieovien lisääminen kaikkiin opetustiloihin
- Tilojen muutokset uuden oppimiskäsityksen mukaiseksi, vanha rakennuksen ehdoilla ks. tilakaaviot.

Laajennusosa:

- Uuden osan käytäväalueen lattiapinnoitteen poisto ja uusi pinnoite (klinkkeri, massalattia tms.)
- Iloq- lukkojen / lukkopesien vaihto kaikkiin oviin
- Rakenteellinen tiivistäminen läpi talon.
- Salaojien uusiminen.
- Sokkelin vedeneristeiden uusiminen.
- Kaapistojen uusiminen ja tarvittavat muutokset kuvataidekoulun listauksen mukaan.

RAKENNUS 2.

- Rakennus 2. valmistunut 1926, 550 kem2. Rakennusluvan varaisia muutostöitä v. 2000. R1 luokan suojeltu rakennus.
- Rakennukseen on v.2004 tehty koneellinen ilmanvaihto.
- Turve-eristeiset ulkoseinät säilytetään ennallaan.

Rakennekuvaus:

Alapohjarakenteet:

- Ruokala- ja aulatilat alapohja maanvarainen betonilaatta, bitumisively, puurunkoinen ponttilautalattia, eristeenä turve.
- keittiön ja wc-tilojen kohdalla alapohja maanvarainen betonilaatta, klinkkeripinta
- Luokan 104 kohdalla osin maanvarainen betonilaatta, EPS eriste, betonilaatta ja muovimatto. Kellarin päällä valettu teräsbetonilaatta ja muovimatto.
- Kellariosassa betonilaatta maatäytön päällä.
- Sokkelit säästöbetonia.

Alapohjarakenteissa kosteusvaurioita ja alapohjan bitumisively kellarin katossa sisältää PAH-yhdisteitä.

Välipohjarakenteet:

- Välipohjat pääasiassa alalaattapalkisto, eristeenä mineraalivilla Osassa lattioita Sasmox- levy lattia osassa teräsbetonilaatta päällä. Lattiapintana kaikkialla pääasiassa muovimatto.

Väliseinärakenteet:

- Väliseinät teräsbetonia, kalkkihiekkakivimuurausta, teräsrunkoisia Sasmox-levyseiniä.

Yläpohjarakenteet:

- Yläpohjaontelossa vesikatossa puiset kattotuolit, ruodelaudoitus ja saumattu peltikatto.
- Yläpohja: alalaattapalkiston pintalaatan alla eristeenä korkki, välissä tervapaperia ja bitumisivelyä, IV- konehuoneessa puurunkoinen Sasmox- levypinta,

Yläpohjassa bitumisively ja tervapaperi sisältävät PAH-yhdisteitä.
Vesikaton maali ja portaikon lattiamateriaali sisältävät PCB-yhdisteitä ja portaikon maali sisältää lyijyä.
Lisäksi haitta-aineita löytyy mm. kiinnikemassoista, lujalevyistä ja putkien ja kanavien liitosten tiivisteistä.

Ulkoseinärakenteet:

- Ulkoseinät ovat ns. kerroksellisia, paikallavaletut betoniset sisä- ja ulkokuoret, välissä turve-eristys, rapattu molemmin puolin.

Kellarikerroksessa havaittiin tutkimuksissa seinien kosteusvaurioita.

Rakennusosat:

- Ikkunat kaksipuitteiset ja kaksilasiset

Aiemmat korjaukset:

- Vesikatto korjattu (ei kauan sitten)
- Keittiön koneet ja laitteet on kaikki viety tiloista pois
- Keittiön lattiarakenteet uusittu 2004
- Muutos- ja perusparannustyöt n. 1979
- Muutostöitä v. 2000 (Studio Arkki) + uusi teräsbetoniporras.
- Sadevesiviemäreiden ja kaivojen korjaus 2004
- Kosteusvauriokorjaus ja lattiakorjaus 2011
- Korjaustyöt 1990-luvulla, joista ei dokumenttia.

TS vaiheessa tehtäväksi esitettävät korjaukset:

- Rakenteiden tiivistyskorjaus läpi talon (kaikki ulkoseinien, lattioiden ja kattorakenteiden tiivistys, sekä ovien ja ikkunakarmien/puitteiden tiivistys)
- Välipohjien eristekerrosten vaihtaminen mineraalivillapohjaisiksi ja lattioiden pintojen uusiminen.
- Nykyisen koneellisen Ilmanvaihdon purku
- IV-koneen poisto / kierrätykseen vieminen (haalausreitti mietittävä)
- Entisten rakennusaineisten hormien/kanavien puhdistus ja pinnoitus tulevaa käyttöä varten
- Ulkoseinien kapselointi (lämmöneristeenä turve-kerros)
- Kellariosien ulkoseinien kosteusvauriokunnostus, sokkeleiden vedeneristys
- Kellarin kunnostus, lattioiden purku, seinien puhdistus, tilat tulevan käyttötarkoituksen mukaisiksi.
- Yläpohjan ja alapohjan täydellinen korjaus
- Vesikatteen uusiminen
- Alapohjan bitumisively ja yläpohjarakenteissa oleva vanha tervapaperi sisältävät PAH-yhdisteitä. Myös kellarin ja 1. kerroksen välisen välipohjan alapuolinen bitumisively si-

sältää PAH- yhdisteitä. Korjauksien yhteydessä poistetaan kaikki PAH- yhdisteitä sisältävät materiaali! Työ ja jätteenkäsittely tulee tehdä määräysten mukaisin menetelmin ja suojauksin.
- Puukorokelattian uusiminen tilassa 103. Tilojen 103, 105, 106 lattiarakenne muutetaan 104 tilan kunnostetun lattian rakenteen kaltaiseksi lämmöneristetyksi rakenteeksi. Muskarin tilat varustetaan lattialämmityksellä.
- Pintaremontti kaikissa tiloissa, vahaa ilmettä kunnioittaen, mahdollisesti alkuperäisiä materiaaleja palauttaen.
- Aulan odotustilaan minikeittiövarustus (mikro ja vesipiste sekä kahvinkeittopiste, jätteenkeräys, pieni jääkaappi)
- Pako-ovien rakentaminen opetustilojen välille
- Ikkunoiden maalauskunnostus, helojen kunnostus, ylimääräisen lasin lisääminen esim. nykyisten ikkunoiden sisäpuolelle omassa puitteessaan.
- Ulko-ovien ja niiden helojen kunnostus. Kaikkiin oviin Iloq-lukkopesät.
- Salaojien uusiminen
- Kiintokalusteidenuusiminen/kunnostaminen, musiikkiopiston toiminnan tarpeiden mukaiseksi. Rakennusaineiset komerot maalataan ja niiden helat kunnostetaan
- Kulku aulasta toiseen sisäkautta
- Varasto muskariluokkien väliin, desibeliovet

PIHAN TALOUSRAKENNUS

Talousrakennukseen ei kohdistu toimenpiteitä.

4.4 LVIA- tekniset tavoitteet

Yleistä

LVIA-teknisten korjaus-, muutos- ja uusimistöiden tavoite on korottaa järjestelmien kuntotasoa, sekä toteuttaa halutut järjestelmämuutokset. Toiminnallisen tason osalta, tavoitteena on tulevan käytön mukainen sisäilmasto-olosuhteiden hallinta. Teknisissä ratkaisuissa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, etteivät musiikkitoiminnan äänet johdu tilasta toiseen ilmanvaihtokanaviston kautta.

Rakennukseen 1 varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla.

Vanhemman rakennuksen ilmanvaihto toteutetaan ”hybridi-ilmanvaihtojärjestelmällä”. Järjestelmästä johtuvaa korkeampaa energian kulutusta kompensoidaan rakennettavalla ilma-vesilämpöpumppujärjestelmällä, kiinteistön kokonaisenergiankulutuksen liiallisen kasvun ehkäisemiseksi.

Sisäilmaston laatutaso S2, lämpötilojen osalta S3. Rakennus ja iv-töiden puhtaus P1/P2. Rakennusmateriaalien sekä iv-tuotteiden päästöluokka on M1. Tilakohtainen raitisilmavirtamitoitus henkilömäärän mukaan, 6 dm³/s, hlö.

Alla on esitetty lyhyesti rakennuskohtaiset kuvaukset nykyisistä järjestelmistä, kuntotasosta, sekä arvio toiminnallisesta tasosta. Pääpainopisteenä ovat toimenpide-esitykset kuvauksineen, jotka on esitetty rakennuksittain; rak. 1 (jaettuna rakennusosiin), sekä rak. 2 (vanhempi rakennus).

RAKENNUS 1. + LAAJENNUSOSA

Lämmitysjärjestelmät:

Rakennusta 1, sen laajennusosaa, sekä rakennusta 2 palveleva yhteinen kaukolämpöverkoston piiriin liitetty lämmönjakokeskus sijaitsee rakennuksen kellaritiloissa (entinen kattilahuone). Lämmönsiirtokeskus on vuodelta 1980. Patteri- ja iv-lämmitystä palvelee yhteinen lämmönsiirrin. Kaukolämmön liitospaikka on kielotien puolella.

LÄMMÖNJAKOKESKUS (teho kW)
- lämmitys 540
- käyttövesi 262

Rakennus 2 on liitetty lämmönsiirtojärjestelmän piiriin aluelämpöputkistolla.

Rakennuksen molemmissa osissa on vesikiertoinen patterilämmitys, osassa eteistiloja on kiertoilmakojeita.

Lämmityspatterit ovat vanhalla rakennusosalla pääosin seinäsyvennykseen asennettuja liitoselementtipattereita. Uudemman rakennusosan lämmityspatterit ovat teräslevypattereita. Patteriventtiilit ovat termostaattisääteisiä.

Lämmitysverkoston materiaali on teräsputki. Putkisto on asennettu osin näkyviin, osin näkymättömiin.

Osa vanhemman rakennusosan putkieristeistä sisältää asbestia.

Verkoston venttiilit ovat osin vinoistukka-, osin pallosulkuventtiileitä, lisäksi verkostossa on valurautarunkoisia luistiventtiileitä.

Lämmitysjärjestelmän kuntotaso on kokonaisuutena (laajennusosaa lukuun ottamatta) välttävä.

Vesi- ja viemärijärjestelmät:

Kiinteistö on liitetty kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piiriin.
Tonttivesi- ja viemärijohtojen liitospaikka on Oksamäki nimisen kulkutien puolella.
Vesimittari on sijoitettu rakennuksen 1 lämmönjakohuoneeseen.

Vesijohtoputkiston pääasiallinen materiaali on kupariputki, kylmävesijohdoissa on käytetty myös galvanoitua teräsputkea. Vesijohdot on osin koteloituja, osin rakenteiden sisään asennettuja. Verkoston venttiilit on uusittu osittain, eri aikakausin. Venttiilit ovat pääosin pallosulku, osin vinoistukkaventtiileitä.

Päärakennuksen putkieristeet sisältävät osittain asbestia.

Jätevesiviemärit on tehty valurauta-, osin muoviviemäriputkesta. Lisärakennuksen viemärit on tehty pvc-muoviviemäriputkesta. Kiinteistön sadevesikaivot ja putkistot on uusittu osittain jälkikäteen.

Sekoittajat ovat 1- ja 2-otesekoittajia. Pesualtaat ja wc-laitteet ovat keraamisia. Vesikalusteet on varustettu kalustekohtaisin sulkuventtiilein.

Päärakennuksen tonttisadevesiviemäri on uusittu laajennusosan rakentamisen yhteydessä.
Laajennusosan rakennuksen ulkopuoliset viemäriputket ovat rakentamisajalta.
Päärakennuksen vanhan osan tonttiviemärijohto on piirustuksen mukaan betoniputkea. Kiinteistön alueella on myös putkisto-osuuksia, joiden materiaali on betoni.

Vanhemman rakennusosan vesi- ja viemärijärjestelmien kuntotaso on välttävä, uudemman rakennusosan tyydyttävä.

Ilmanvaihtojärjestelmät:

Uudempi rakennusosa;
Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä, joka on varustettu (kuutio) lämmön talteenottolaittein. Lisäksi on erillispoistopuhaltimia. Kanavistot ovat kuumasinkitystä teräksestä valmistettuja kanavia. Tilakohtainen ilmanjako on toteutettu tehdasvalmisteisin tulo- ja poistoilmaelimin.

Vanhempi rakennusosa;
Kellaritilojen ilmanvaihtoa palvelee tuloilmakoje. Tuloilma puhalletaan kellaritilojen rapukkoon. Erillistä tilakohtaista tuloilmankanavointia jakolaitteineen ei ole. Kellarin ilmanvaihto ei sisällä lämmön talteenottolaitteita.

Ensimmäisen kerroksen henkilökunnan tiloja palvelee koneellinen postoilmanvaihto. Entisen kirjastotilan raittiinilman saantia on parannettu seinäasenteisella raitisilmalaitteella (MobAir).

Rakennuksen päädyssä Orvokkitien puolella olevia opetustiloja, palvelee lämmön talteenottolaitteilla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevia puu- ja metallikäsityötiloja palvelee tuloilmakoje, poistoilmanvaihto on toteutettu erillispoistona. Osa rakennuksen ilmanvaihtotavasta on edelleen painovoimainen, kuten toisen kerroksen tilat. Ilmanvaihdon raitisilmaventtiileitä on sijoitettu ikkunapenkin alapuolelle lämmityspatterin syvennykseen. Ko. raitisilmaventtiilit olivat kiinni, mikä estää, ilmanvaihdon toimivuutta. Kanavistot ovat osin rakenneainekanavia, osin tehdasvalmisteisia peltikanavia.

Rakennusautomaatio:

Lämmönjakokeskuksen säätö- ja toimilaitteet ovat analogisia.

TS vaiheessa tehtäväksi esitettävät korjaukset:

Lämmitysjärjestelmiin kohdentuvat toimenpiteet

Lämmönjakokeskuksen uusiminen;
Lämmönjakokeskus uusitaan kokonaisuudessaan varusteineen, paisuntalaitteineen, säätöautomatiikkoineen. Lämmönjakokeskukseen asennetaan valvonta-alakeskus.

Tilaustehon tarkastaminen;
Suunnittelun yhteydessä tarkistetaan kiinteistön kaukolämmön tilausteho.

Lämmitysjärjestelmän uusiminen;
Vanhemman rakennusosan lämpöjohdot ja putkistovarusteet, sekä lämmityspatterit uusitaan kokonaisuudessaan. Lämmityspatterit varustetaan termostaattisäätimin, joissa irtoanturi. Eteistiloihin asennetaan uudet kiertoilmakojeet.

Koneellisen ilmanvaihtojärjestelmän rakentaminen edellyttää ilmanvaihdon lämmitysjärjestelmän ja putkiston rakentamista.

Aluelämpöputkiston uusiminen;
Rakennusten 1 ja 2 väliset piha-alueella sijaitsevat maanalaiset lämpöjohdot uusitaan. Rakennusten välinen putkisto varustetaan sulku- ja säätöventtiilein.

Uudemman rakennusosan patteritermostaattisäätöventtiilit ja sulkutulpat uusitaan. Ilmanvaihtokoneiden säätö- ja toimilaitteet uusitaan ja koneet liitetään iv-konehuoneeseen asennettavan uuden valvonta-alakeskuksen (Schneider) piiriin.

Lämmitysverkostojen tasapainotus;
Uusimistöiden yhteydessä; lämmitysverkostojen (lämmitys/ilmanvaihto) virtaamat mitataan ja järjestelmän säädetään tasapainoon. Virtaamien säätö ja järjestelmien tasapainotus toteutetaan koko kiinteistössä (rakennus 1+ laajennusosa, sekä rakenus 2). Verkosto huuhdellaan ennen säätötyötä.

Ilma-vesilämpöpummpujärjestelmän rakentaminen;
Rakennus 2 varustetaan hybridi-ilmanvaihtojärjestelmällä. Ko. ilmanvaihtojärjestelmän raitisilma esilämmitetään rakennettavalla ilma-vesilämpöpumppu järjestelmällä, jonka lämpöakku ja keskusyksiköt sijoitetaan rakennukseen 1 (katso TS-HS Lvi-liite 2). Lämpö johdetaan lämpöakusta rakennukseen 2 rakentamalla rakennusten välille putkisto.

Vesi- ja viemärijärjestelmiin kohdentuvat toimenpiteet

Vesi- ja viemärijärjestelmien uusiminen
Vanhemman rakennusosan vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan. Järjestelmät varustetaan tila- ja toimintatarpeen mukaisin varustein ja putkituksin.

Suihku- ja pesutilat, sekä siivouskeskus
Toiseen kerrokseen rakennetaan suihku-, wc- ja pesutiloja, jotka varustetaan vesi- ja viemäriputkistoin, -laittein ja –kalustein.

Kellaritiloihin sijoitettava siivouskeskus varustetaan tarvittavin kalustein; syvä rst-kaatoallas, seinäsekoittaja, lattiakaivo.

Kalusteiden uusiminen
Uudemman rakennusosan sekoittajat uusitaan. Kalusteiden vesi- ja viemäriputkiliitokset, niiden kiinnitykset tarkastetaan.

Ilmanvaihtojärjestelmiin kohdentuvat toimenpiteet

Nykyisen ilmanvaihtojärjestelmän purku
Vanhemman rakennusosan rakenneaineiset poistoilmakanavat päätelaitteineen poistetaan käytöstä, päätelaitteet poistetaan ja kanavat tulpataan. Nykyiset ilmanvaihtolaitteet, tuloilmakojeet ja poistoilmapuhaltimet puretaan. Optio; Uusimmat kojeet pyritään hyödyntämään kierrätyskäytössä (päätös rakennusvaiheen aikana; jolloin varastointipaikka osoitetaan).

Koneellisen ilmanvaihdon rakentaminen
Koko vanhempi rakennusosa varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Ilmanvaihtokoneet varustetaan energiatehokkain EC-puhaltimin ja LTO-laittein. Ilmanvaihdon konehuoneeseen asennetaan Vantaan kaupungin järjestelmään yhteensopiva valvonta-alakeskus (Schneider), johon ilmanvaihtokoneet liitetään. Yhteensopivuuden varmistamiseksi, ilmanvaihtokoneet eivät saa olla mallia ”pakettikone” (koska automatiikka ja ohjaus eivät sovi yhteen kaupungin kiinteistöautomaatio-ohjausjärjestelmän kanssa).

Vanhemman rakennusosan kerrostilojen ilmanvaihtoa palvelevat ilmanvaihtokoneet sijoitetaan rakennuksen ullakkotilaan rakennettavaan ilmanvaihdon konehuoneeseen. Koneiden kerroskohtaiset palvelualueet jaetaan ilmanvaihdollisesti tarpeenmukaisiin vyöhykkeisiin, millä vähennetään tilojen tarpeetonta ilmanvaihtoa, mutta samalla mahdollistetaan koneen palvelualueen piiriin kuuluvan toisen vyöhykkeen tarpeenmukainen ilmanvaihto. Vyöhykejako parantaa järjestelmää myös ääniteknisesti, kun yhteiskanavoitavien tilojen määrä pienenee (periaate; katso LVI liite 1). Tiloja, joissa on useita pienempiä tiloja, kuten toimisto-osa, muodostaa yhden ilmanvaihtovyöhykkeen ohjauksineen. Toimistotilojen ilmanvaihdon ”lisäaika-ohjaus” toteutetaan lisäaikapainikkeella. Lisäaikapainikkeen sijoitus palvelualueella keskeiselle paikalle. Painikkeen yläpuolelle asetetaan toimintoa osoittava kilpi.

Ilmanvaihtojärjestelmät (koneet, kanavistot, päätelaitteet) mitoitetaan siten, että ne mahdollistavat 20 %:n ilmamäärien korottamisen energiataloudellisesti (säätö- ja ohjausteknisin toimin).

Kanavistoina käytetään; tehdasvalmisteisia, kuumasinkitystä teräksestä valmistettuja kierresaumakanavia.

Päätelaitteet ovat tehdasvalmisteisia tyyppihyväksyttyjä tulo- ja poistoilmaelimiä, joissa on ilmamäärien mittaus- ja säätömahdollisuus, sekä ääntä vaimentava, ilman virtausta tasaava kytkentälaatikko.

Ilmanvaihtokoneelta lähtevien pystykanavien sijoitus toimintatilojen puolelle, missä myös vaakakanavointi tehdään. Runko/jakokanavistoa ei asenneta 1.- ja 2. kerroksissa aula/käytävätilojen puolelle (”alkuperäisen ilmeen säilyttämiseksi”). Aula/käytävätilojen tulo- ja poistoilmaelinten äänenvaimennus/säätö/kytkentälaatikot asennetaan toimintatilojen puolelle, tulo- ja poistoilmaelinten etusäleiköt sijoitetaan aula/käytävätilojen seiniin.

Liikuntasalin ilmanvaihto varustetaan jälkilämmityksellä. Sama koskee suihku- ja pukuhuonetilojen ilmanvaihtoa.

Äänieristetyt musiikkitilat (”musiikki kopit”) varustetaan tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tilakohtainen kytkentäkanavisto varustetaan äänenvaimentimin.

Kuvataidekoulun puolella ilmanvaihtoa voidaan tehostaa uunien käytön yhteydessä. Kaasujen ja lämmön leviäminen estetään ilmanvaihtoratkaisulla. Tarkastellaan mahdollisuutta uunin päälle asennettavasta huuvasta, joka on kytketty erilliseen erillispoistopuhaltimeen. Puhaltimen tulee olla räjähdyssuojattu. Kanaviston tulee kestää korkeita lämpötiloja, sekä mahdollisia syövyttäviä kaasuja. Koko kanavisto lämpöeristetään ja pellitetään.

Alustatilan tuuletusta parannetaan koneellisella ilmanvaihdolla, joka käsittää tehokkaan lto-laitteen. Sähköpääkeskukseen ja lämmönjakokeskukseen asennetaan termostaatti-lämpötilaohjattava poistoilmapuhallin. Lämmönjakohuoneen raitisilmasäleikkö sijoitetaan ulkoseinään. Sähköpääkeskuksen korvausilma toteutetaan oveen tai seinään sijoitettavalla siirtoilmaventtiilillä.

Kuvataidekoulun puolella tarvitaan vähintään kaksi vetokaappia (määrä tarkennetaan suunnitteluvaiheen aikana).

Wc-tilojen ilmanvaihto varustetaan koneellisella, ristivirta lämmön talteenottolaitteet käsittävällä ilmanvaihdolla (jossa myös lto-ohitustoiminto). Wc-tilat varustetaan korkeapaine poistoilmaventtiilein. Raitisilma johdetaan tilaan oviraon tai siirtoilma oviventtiilin kautta. Poistoilma johdetaan lto-laitteen kautta katolle. Wc-tilojen raitisilma toteutetaan tuomalla pääilmanvaihtokoneilla poistoilmamäärää vastaava ilmamäärä wc-tilojen viereiseen tilaan, mikä huomioidaan pääilmanvaihtokoneen ilmamäärien mitoituksessa. Wc-tilojen koneen raitisilmaa kierrätetään raitisilmakammiossa, jolloin se toimii pääilmanvaihdon esilämmityksessä lämmityskaudella, mikä parantaa osaltaan rakennuksen energiataloutta (periaate; katso LVI liite 1).

Rakennuksen kulttuurihistoriallisesta arvosta johtuen, ullakolle sijoitettavien ilmanvaihtokoneiden raitis- ja poistoilmasäleikköjen, sekä erillispoistoilmapuhaltimien tai niiden ulospuhalluselimien sijoitteluun kiinnitetään erityistä huomiota. Toteutusmalli ei saa kiinnittää liiallista huomiota. Katon julkisivukuvaan vaikuttaville muutostöille on hankittava museoviraston hyväksyntä. Eri koneilla voi olla myös yhteinen raitisilmakammio. Raitisilmakammioiden pohjan tulee olla allasmallinen, tiivis, vesieristetty, saattolämmitetyllä kaivolla ja viemäröinnillä varustettu.

Huomioitavaa;
Kuvataidekoulun keramiikkauunien sijoitus tulisi muuttaa turvallisuussyistä. Toiminnasta johtuu lämpöä ja kaasua. Saneerauksen yhteydessä uuden sijoituspaikan ilmanvaihto toteutetaan siten, että lämmöstä ja kaasuista johtuvilta turvallisuusriskeiltä vältytään. Toteutusmalli voisi olla tuloilmalla varustettu erillispoistohuuva+ tehokas yleisilmanvaihto.

Toiminnasta johtuen; ilmanvaihtojärjestelmien suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota äänen johtumiseen. Ratkaisumalli valitaan siten, että äänen johtuminen tilasta toiseen estetään.

Ilmanvaihdon käyntiajat asetetaan tilojen käyttöaikojen mukaan (katso erillinen liite). Käytännössä ilmanvaihtokoneen käyntiaika asetetaan palvelualueen yksittäisen tilan pisimmän käyttöajan mukaan. Tilakohtaista ilmanvaihtoa ohjataan tilan liiketunnistimin. Tiloissa joissa ei ole toimintaa ei vaihdeta ilmaa (pois lukien jaksottainen tuuletuskäyttö), millä vähennetään tarpeetonta energiankäyttöä.

Rakennusautomaatiojärjestelmän rakentaminen

Kaikki nykyiset lvi-tekniikan säätö- ja automatiikkalaitteet puretaan, lukuun ottamatta rakennuksen 1 laajennusosaa, jonka alakeskus liitetään rakennettavan järjestelmän piiriin.

Valvonta-alakeskukset sijoitetaan tarkoituksenmukaisiin paikkoihin lämmönjakokeskukseen ja ilmanvaihdon konehuoneisiin. Kaikki mittaukset ja ohjaukset liitetään valvonta-alakeskuksiin. Automaatiojärjestelmän tulee olla yhteensopiva Vantaan kaupungilla käytössä olevan järjestelmän kanssa. Rakennusautomaatiojärjestelmä liitetään tietoliikenneverkkoon, mikä mahdollistaa etäohjauksen ja -seurannan ”pilvipalvelun” kautta, pc:llä, tai tablettilaitteella, vantaalla käytössä olevan Schneider Electricn (sopimustoimittaja) palvelun ja ohjelmiston kautta.

MUUTA
Kaikkien teknisten järjestelmien tiedot ja huolto-ohjelma tallennetaan kiinteistönpitojärjestelmään Manager, ja suunnitelma-asiakirjat dokumenttien hallintaohjelmaan Modelspace.

RAKENNUS 2.

Nykyisten järjestelmien kuvaus:

Lämmitys:

Rakennuksen patterilämmitysverkosto on liitetty rakennuksen 1 lämmitysjärjestelmän piiriin rakennusten välisen alueputkisto välityksellä.

Lämmitysverkosto on tehty teräsputkesta. Järjestelmä on uusittu jälkikäteen.
Putkisto on pääosin näkyvissä.

Lämmityspatterit on varustettu termostaattisääteisin patteriventtiilein.

Vesi:

Rakennuksen sisäiset vesi- ja viemärijohdot on uusittu vuonna 2000.

Ilmanvaihto:

Kohteeseen on asennettu osittainen koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Yksi Ito-laitteella laitteella varustettu tulo- ja poistoilmakone, palvelee toisen kerroksen opetustiloja. Eristetty ja pellitetty pääkanavisto on asennettu kylmään ullakkotilaan.

Osaa tiloja palvelee koneellinen poistoilmanvaihto. Keittiön ja ruokalan ilmanvaihto on varustettu tuloilmakoneella, ja erillispoistopuhaltimella.

Tilojen ilmanjakolaitteet ovat tehdasvalmisteisia, ja ne ovat katto- ja seinäasenteisia.

Automatiikka:

Ilmanvaihtokoneen automatiikka on DDC-pohjainen, valvonta-alakeskus TAC/AthmosWare iC1000.

Muuta huomioitavaa:

TS vaiheessa tehtäväksi esitettävät korjaukset:

Alueputkiston (lämpö- ja vesijohtojen) uusiminen
Rakennuksen 1 ja 2 väliset putkistot uusitaan.

Lämmitysverkostoon kohdentuvat toimenpiteet

Rakennusten välisen putkiston uusimisen yhteydessä, uudet lämpöjohdot tuodaan näkyviin rakennuksen sisäpuolelle asti. Ilmanvaihdon kanavistotöistä johtuen lämmitysputkiston sijoitusta joudutaan muuttamaan, jolloin ne myös samalla uusitaan kokonaisuudessaan. Nykyiset lämmityspatterit varustetaan uusilla termostaattisääteisillä patteriventtiileillä ja uusilla sulkutulpilla. Uusi lämmitysverkosto, sekä paikalle jäävät nykyiset lämmityspatterit huuhdellaan. Verkoston virtaamat säädetään, ja järjestelmä viritetään toimintakuntoon.

Vesikalusteiden uusiminen
Vanhimmat vesi- ja viemärikalusteet (wc-laite, pesuallas, sekoittaja) uusitaan. Uusittavia kalusteita on muutamia.

Hybridi-ilmanvaihtojärjestelmän rakentaminen
Nykyiset ilmanvaihtolaitteet poistetaan pääosin käytöstä, ja järjestelmä puretaan. Ainoastaan poistoilmakanavistoa ja sen päätelaitteita voidaan hyödyntää tarvittavassa määrin, tulevassa ilmanvaihtoratkaisussa.

Nykyiset ilmanvaihtokoneet ja puhaltimet varastoidaan kierrätyskäyttöä varten, mikä huomioidaan niiden purkutyössä.

Rakennus varustetaan hybridi-ilmanvaihtojärjestelmällä; Viitteellinen järjestelmäkuvaus; katso liitteet TS-HS Lvi-liite 2 ja TS-HS Lvi-liite 3 (laite ja kanava sijoitukset viitteelliset, ei mittasuhteessa).

Kiinteistön piha-alueelle tehdään ’raittiinilmatorni’, joka kanavoidaan maan alaisesti rakennuksen kellariin tehtävään raitisilmakammioon, jossa ilma lämmitetään ilma-vesilämpöpumpulla tuotetulla lämpöenergialla, jota täydentää (pakkasajan lämmitystarpeesta johtuen) lämmitysverkoston piiriin liitettävät lämmityspatterit. Lämpöeristetty ja pellitetty runkokanavointi asennetaan rakennuksen alapuolelle rakennettavaan betonivalettuun kaukaloon. Jakokanavisto on

tilakohtainen. Poistoilmakanavina voidaan hyödyntää mahdollisuuksien mukaan nykyisiä kanavistoja ja päätelaitteita, mikäli äänten johtuminen voidaan ehkäistä. Mikäli rakenneaineisia poistoilmahormeja hyödynnetään, ne puhdistetaan ja pinnoitetaan. Rakennettavat uudet poistoilmakanavat päätelaitteineen pyritään sijoittamaan mahdollisuuksien mukaan lähelle rakennuksen keskialuetta. Tuloilmaelimet asennetaan vastakkaiselle sivulle, ilman paremman jakautumisen varmistamiseksi. Rakennuksen sisäpuoliset kanavat eristetään ja koteloidaan (poislukien mahdollisesti käyttöön jäävät rakenneaineiset hormit). Tulo- ja poistoilmaelinten kanavat varustetaan äänenvaimentimin, äänten johtumisen ehkäisemiseksi kanaviston kautta.

'Raitisilmatorni'
Raitisilmatorni varustetaan laitteilla ja automatiikalla, joka mahdollistaa tornin kääntämisen. Torniin päälle ja sivustoille sijoitetaan aurinkosähköpaneeleita. Tornia ohjataan automaatiojärjestelmän ohjelmalla kääntymään (itä-länsisuunnassa) siten, että aurinkosähköpaneeleiden maksimaalinen tuotto varmistetaan. Raitisilmatornin sijoituksessa huomioidaan, etteivät puut ja rakennukset varjosta aurinkopaneeleita.

Tarkoitus olisi, että tornille saataisiin myös muita 'funktioita', kuin aurinkosähköpaneeleiden ja raitisilmaoton sijoituspaikka.

Yhtenä mallina; Tornin aurinkokennoista vapaita sivuja voidaan hyödyntää taidekäytössä, jolloin se muodostaa kokonaisuuden, 'teoksen', jossa hyötykäyttö, teknologia ja taide yhdistyvät. Tornia voidaan hyödyntää niin haluttaessa myös tiedottamis-, tai mainoskäytössä.

Torniin sijoitetaan raitisilmasäleiköt. Toteutus voidaan tehdä siten, että säleiköt asennetaan tornin 'kiinteään osaan' aurinkokeräimien alapuolelle, kuitenkin riittävän ylös, maanpintaan nähden, asetusten mukaisesti. Raitisilmasäleiköt varustetaan sisäpuolisella verkolla pieneläinten (linnut) torniin pääsyn ehkäisemiseksi. Aurinkopaneelit tulisi suojata ilkivaltaa vastaan, rakentamalla aitaus tornin ympärille. Mikäli katsotaan, että ilkivaltaa vastaan ei pystytä suojautumaan riittävän hyvin, joudutaan paneelit sijoittamaan toisaalle, esimerkiksi rakennuksen 1 tai 2 katolle. Tällöin ilmanvaihdon raitisilmatorni on 'kiinteä ratkaisu', ja tornin sijoituspaikka voidaan muuttaa myös varjoiseen paikkaan.

4.4.5. Huoltokirja

Uudisrakennuksesta ja vanhan suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöistä laaditaan viranomaismääräysten mukaisesti huoltokirjat. Tiedot syötetään huoltokirjaohjelmaan (Manager).

4.5 Sähkötekniset tavoitteet

KOKO KIINTEISTÖÄ KOSKEVAT TAVOITTEET:

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

Suunnittelun tulee olla laadukasta ja pohjautua tilaajan ja käyttäjien kanssa neuvoteltuihin ratkaisuihin, laskelmiin ja kokemukseen. Suunnittelijan on voitava perustella suunnitteluratkaisut yllä mainittujen kriteerien perusteella.

Kts. rakennuskohtaiset tavoitteet jäljempänä.

Aluesähköistys ja liittymät:
Nykyiset sähkö-, tietoliikenne- ja kiinteistöautomaatioliittymät säilytetään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.

Rakennuksen 1 ja 2 välinen kaapelointi uusitaan pihatöiden yhteydessä.

Nykyistä piha-alueiden valaistusta täydennetään (valaisinpylväillä sekä) rakennuksiin asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla. Pihavalaistuksessa rakennuksien lähialueilla hyödynnetään mahdollisimman paljon seinille ja katoksiin asennettavia valaisimia.

Sähkönjakelu ja keskukset
Sähköjärjestelmät rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti.

Uudet sähkökeskukset sijoitetaan pääsääntöisesti nykyisten keskusten paikoille.

Johtotiet:
Asennuksissa käytetään tehdasvalmisteisia metallirakennetta olevia kaapelihyllyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja. Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristyksiin. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia.

Johdot ja niiden varusteet:
Rakennuksiin asennetaan kaapeleita ja johtoja jotka palvelevat mm. seuraavia käyttötarkoituksia:

- Sähkökeskuksia (nousujohdot sekä ohjaus- ja hälytysrunkojohdot)
- Maadoituksia/ukkossuojauksia. Osa maadoitusjohtimista hyödynnetään
- Voimavirtalaitteita esim. keittiökojeita
- Valaistusta ja pistorasioita
- Tele- ja turvajärjestelmiä
- LVIA-laitteita

Kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuudella peruskorjauksen valmistumisen jälkeen. Esim. uusissa väliseinissä ei käytetä putketonta asennusta. Läpiviennit tulee tiivistää hyvin ja kylmien sekä lämpimien tilojen välisiä läpivientejä tulee välttää.

Valaistusjärjestelmät:
Tilojen valaistutasojen mitoituksissa tulee noudattaa soveltaen 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.

Energiatehokkuus tulee huomioida valaistusohjauksissa. Valaistusohjaukset voidaan toteuttaa mm. soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia, valoisuusantureita, läsnäolotunnistimia ja järkevää valaistusryhmitystä. Lisäksi joissakin huonetiloissa voidaan valaistukseen lisätä himmentimiä, jotka säätävät tilakohtaisesti valaistusvoimakkuutta ulkoa tulevan päivänvalon mukaan.

Valaisinvalinnoissa ja sijoituksissa tulee huomioida uuden oppimisympäristön edellyttämät seikat.

Ulkovalaisimiksi valitaan heti syttyvät energiatehokkaat (Led) valaisimet.

Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta):
Asennukset toteutetaan Cat 6 mukaisella suojaamattomalla yleiskaapelointijärjestelmällä. Järjestelmä palvelee tietoliikennettä ja puhelinyhteyksiä sekä videovalvontaa.

Yhteisantennijärjestelmä:
Taajuusalue 5...1750 MHz.

Järjestelmän tulee välittää maanpäällisessä antenniverkossa välitetyt ilmaisjakelukanavat (myös HD).

Inva- WC-hälytysjärjestelmä:
Inva-WC-tilat varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä:
Rakennuksen kiinteistövalvontajärjestelmää (Schneider) laajennetaan/muutetaan LVIA- teknisten muutostöiden edellyttämässä laajuudessa. Järjestelmällä ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään hälytystietoja.

Rikosilmoitusjärjestelmä:
Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena pääsääntöisesti liikeilmaisimilla. Vantaan käyttämä järjestelmä on Hedegren HHL.

Videovalvontajärjestelmä:
Rakennukset varustetaan IP-pohjaisella tietoliikenneverkkoon liitettävällä videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja ja osin piha-alueita. lisäksi käytäville ja auloihin asennetaan dome-tyyppisiä kameroita. Vantaan käyttämä järjestelmä on nykyisin Avigilon.

RAKENNUSKOHTAISET TAVOITTEET:

RAKENNUS 1.

Yleistä:

Rakennuksen sähkötekniikka uusitaan pääosin.

Liittymät:

Sähköliittymän liittymispiste sijaitsee pääkeskuksessa.

Sähkönjakelu ja keskukset:

Rakennuksen pää- ja ryhmäkeskukset uusitaan sekä lisätään keskuksia suunnitteluvaiheessa selvitettävässä laajuudessa.

Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatioon liitettävillä energian kulutuksen seurantamittareilla. Mitattavia suureita ovat mm. kiinteistö- ja LVI-laitteiden sähköenergian kulutus sekä aurinkosähköjärjestelmän tuottama energia.

Alamittauksilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

Rakennukseen asennetaan ohjauskeskus, joka korvaa vanhan ohjauskeskuksen. Keskuksesta ohjataan käytävä- ja ulkovalaistuksia, sähkölukkoja sekä aluekohtaisia lisäilmastointitarpeita. Em. ohjauksia tarvitaan yleensä virka-ajan ulkopuolella esim. iltakäyttötilanteissa.

Johtotiet:

Pääsääntöisesti nykyiset johtotiet uusitaan. Nykyisten johtoteiden mahdollinen osittainen hyödyntäminen selvitetään suunnitteluvaiheessa.

Johdot ja niiden varusteet:

Pääsääntöisesti uusitaan.

Valaistusjärjestelmät:
Valaistus uusitaan.

Sali varustetaan ”kevyellä” teatterivalaistusjärjestelmällä.
1.kerroksen näyttelytila varustetaan näyttelytilaan soveltuvalla valaistuksella.

Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta):
Järjestelmä uusitaan.

Yleiskaapelointitelineet asennetaan omiin erillisiin lukittaviin telekomeroihin. Pistorasioita asennetaan toimistotyyppisiin tiloihin, luokkiin, auloihin, neuvottelutiloihin, henkilökunnan tiloihin, teknisiin tiloihin, info-tv-näytöille, joukkoliikenneaikataulunäytöille, jätesäiliölle, videovalvonnan kameroille, yms.

Rakennus varustetaan langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla. Lisäksi ulkoseinustoille ulos asennetaan langattoman lähiverkon tukiasemat mm. opetustarkoitusta varten.

Yhteisantennijärjestelmä:
Järjestelmä uusitaan, paitsi antennimasto laitteineen.

Antennipistorasioita asennetaan mm. opetustiloihin ja auloihin. Tarkat paikat ja määrät tarkistetaan suunnitteluvaiheessa.

Äänentoisto- AV- ja kuulutusjärjestelmät:
Keskusradiojärjestelmä uusitaan lukuunottamatta hiljattain uusittuja keskuslaitteita.
Kaiuttimia asennetaan luokkiin, käytäville auloihin ja henkilökunnan tiloihin.

Opetus- ja neuvottelutilat varustetaan ns. älytaulujärjestelmällä. Järjestelmän laitteet ja laitekaapelointi käyttäjien erillishankinnassa.

Saliin hankitaan oma matalaohminen äänentoistojärjestelmä, joka varustetaan induktiosilmukkavahvistimella. Järjestelmä käsittää vahvistimen, valo/äänipöydän (mikseri), kompressorin, efektilaitteen ja taajuuskorjaimen sekä 4 kpl kaiuttimia . Ohjelmalähteiksi hankitaan viritin ja CD sekä langalliset ja langattomat mikrofonit telineineen. Mikrofoneja ja ym. varten näyttämölle ja saliin asennetaan tukevia liitinkoteloita. Ohjelmalaitteet kootaan siirrettävään, pyörillä varustettuun räkkiin, jolle rakennetaan kaksi liitäntäpaikkaa (varustettu moninapaliittimillä). Kaapeloinnissa huomioitava yhteydet luennoitsijan tietokoneelle sekä lisäksi kaksisuuntaiset yhteydet koulun muihin äänentoisto- ja antennijärjestelmiin. Em. varustelutaso on määritetty kustannuslaskentaa varten. Tarkempi varustus ja kaapelointi selvitetään suunnitteluvaiheessa yhdessä käyttäjien kanssa.

Keskuskellojärjestelmä:
Rakennuksen nykyinen järjestelmä uusitaan. Kelloja asennetaan mm. opetustiloihin, auloihin, käytäville, neuvottelutiloihin, saliin ja ulos. Järjestelmän valinnassa tulee huomioida yhteensopivuus laajennusosan ja rakennuksen 2 järjestelmien kanssa.

Soittokellot ja varattu-valot:
Suunnitteluaikana sovittavat sisäänkäynnit varustaan soittokelojärjestelmällä.

Neuvottelutilat ja rehtorin huone varustetaan varattu-valo-laitteilla.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä:
Rakennuksen kiinteistövalvontajärjestelmä uusitaan LVIA- teknisten muutostöiden edellyttämässä laajuudessa.

Rikosilmoitusjärjestelmä:
Nykyinen järjestelmä uusitaan.

Videovalvontajärjestelmä:
Rakennukseen asennetaan videovalvontajärjestelmä.

Kulun- ja ovivalvontajärjestelmät:
Pääkulkureittien ulko-ovet sähkölukkojen tarve ja mahdolliset ohjaustavat selvitetään suunnitteluvaiheessa.

Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä:
Järjestelmä uusitaan.

Paloilmoitinjärjestelmä:
Rakennus varustetaan automaattisella osoitteellisella analogisella paloilmoitinjärjestelmällä mikäli rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

Savunpoistojärjestelmä:
Rakennus varustetaan savunpoistojärjestelmällä mikäli rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät:
Kattokaivojen, räystäiden ja syöksytorvien sähkölämmityksiä tulee välttää. Toteutetaan vain, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää.

Pesutilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus) mikäli lattioihin tehdään rakennusteknisiä töitä.

Keittiölaitteille, pesukoneille, yms. asennetaan sähköliitännät.

Rakennus varustetaan aurinkosähköjärjestelmällä. Järjestelmän mitoitetaan siten, että energian tuotto käytetään kokonaisuudessaan rakennuksessa. Arvioitu paneelien pinta-ala n. 100 mm2.

TS vaiheessa tehtäväksi esitettävät korjaukset:
Ks. teksti yllä.

LAAJENNUSOSA

Yleistä:

Pääsääntöisesti nykyiset sähköjärjestelmät säilytetään.

Sähköjärjestelmiin tehdään rakennus- ja LVIA-teknisistä muutostöistä aiheutuvat sähkötekniset muutokset. Lisäksi sähköjärjestelmät täydennetään tämän päivän vaatimusten tasolle.

Liittymät:

Rakennuksessa on nousukeskus, joka on kaapeloitu rakennuksen 1 pääkeskuksesta.

Sähkönjakelu ja keskukset:

Rakennuksen nykyiset keskukset ja nousujohdot säilytetään.

Rakennukseen talotekniset ohjaukset liitetään rakennuksen 1 ohjauksiin.

Johtotiet:

Nykyiset johtotiet säilytetään. Tarvittaessa pientä täydennystä.

Johdot ja niiden varusteet:

Nykyiset johdot ja niiden varusteet säilytetään. Uusille järjestelmille asennetaan kaapelointi.

Valaistusjärjestelmät:
Pääsääntöisesti valaistus säilytetään.

Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta):
Kaapelointiverkkoa täydennetään opetustilojen ja wlan-rasioinnin osalta.

Yhteisantennijärjestelmä:
Nykyinen järjestelmä säilytetään.

Äänentoisto- AV- ja kuulutusjärjestelmät:
Nykyinen keskusradiojärjestelmä säilytetään.

Opetus- ja neuvottelutilat varustetaan ns. älytaulujärjestelmällä. Järjestelmän laitteet ja laite-kaapelointi käyttäjien erillishankinnassa.

Keskuskellojärjestelmä:
Rakennuksen nykyinen järjestelmä säilytetään.

Soittokellot ja varattu-valot:
Suunnitteluaikana sovittavat sisäänkäynnit varustaan soittokelojärjestelmällä.

Neuvottelutilat ja rehtorin huone varustetaan varattu-valo-laitteilla.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä:
Rakennuksen kiinteistövalvontajärjestelmä uusitaan LVIA- teknisten muutostöiden edellyttämässä laajuudessa.

Rikosilmoitusjärjestelmä:
Nykyiset laitteet uusitaan, kaapelointi säilytetään.

Videovalvontajärjestelmä:
Rakennukseen asennetaan videovalvontajärjestelmä.

Kulun- ja ovivalvontajärjestelmät:

Pääkulkureittien ulko-ovet sähkölukkojen tarve ja mahdolliset ohjaustavat selvitetään suunnitteluvaiheessa.

Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä:
Järjestelmä uusitaan.

Paloilmoitinjärjestelmä:
Rakennus varustetaan automaattisella osoitteellisella analogisella paloilmoitinjärjestelmällä mikäli rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

Savunpoistojärjestelmä:
Rakennus varustetaan savunpoistojärjestelmällä mikäli rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät:
Kattokaivojen, räystäiden ja syöksytorvien sähkölämmityksiä tulee välttää. Toteutetaan vain, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää.

RAKENNUS 2. (PIHARAKENNUS)

Yleistä:

Ennen vuotta 2004 tehdyt sähköasennukset (osa 1.kerroksesta, vanha nousukeskus PK-2) uusitaan. Nykyinen IV-konehuone puretaan.

Muilta osin sähköjärjestelmiin tehdään rakennus- ja LVIA-teknisistä muutostöistä aiheutuvat sähkötekniset muutokset. Lisäksi sähköjärjestelmät täydennetään tämän päivän vaatimusten tasolle.

Liittymät:

Rakennuksessa on nousukeskus (PK-2), joka on kaapeloitu rakennuksen 1 pääkeskuksesta.

Sähkönjakelu ja keskukset:

Rakennuksen nykyiset vanhat keskukset ja niiden nousujohdot uusitaan.

Rakennukseen talotekniset ohjaukset liitetään rakennuksen 1 ohjauksiin.

Johtotiet:

Nykyiset johtotiet säilytetään. Tarvittaessa pientä täydennystä.

Johdot ja niiden varusteet:

Nykyiset johdot ja niiden varusteet säilytetään osittain. Vanhat asennukset uusitaan. Uusille järjestelmille asennetaan kaapelointi.

Valaistusjärjestelmät:
Vanha valaistus uusitaan.

Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta):
Nykyinen kaapelointi säilytetään. Lisäksi verkkoa täydennetään opetustilojen ja wlan-rasioinnin osalta.

Yhteisantennijärjestelmä:
Nykyinen järjestelmä säilytetään.

Äänentoisto- AV- ja kuulutusjärjestelmät:
Nykyinen keskusradiojärjestelmä säilytetään.

Opetus- ja neuvottelutilat varustetaan ns. älytaulujärjestelmällä. Järjestelmän laitteet ja laite-kaapelointi käyttäjien erillishankinnassa.

Keskuskellojärjestelmä:
Rakennuksen nykyinen järjestelmä säilytetään.

Soittokellot ja varattu-valot:
Suunnitteluaikana sovittava varustetaanko sisäänkäynti soittokelojärjestelmällä.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä:
Rakennuksen kiinteistövalvontajärjestelmä uusitaan/muutetaan LVIA- teknisten muutostöiden edellyttämässä laajuudessa.

Rikosilmoitusjärjestelmä:
Nykyiset laitteet uusitaan, kaapelointi säilytetään.

Videovalvontajärjestelmä:
Rakennukseen asennetaan videovalvontajärjestelmä.

Kulun- ja ovivalvontajärjestelmät:
Pääkulkureittien ulko-ovet sähkölukkojen tarve ja mahdolliset ohjaustavat selvitetään suunnitteluvaiheessa.

Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä:
Nykyinen järjestelmä säilytetään.

Paloilmoitinjärjestelmä:
Rakennus varustetaan automaattisella osoitteellisella analogisella paloilmoitinjärjestelmällä mikäli rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

Savunpoistojärjestelmä:
Rakennus varustetaan savunpoistojärjestelmällä mikäli rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät:
Kattokaivojen, räystäiden ja syöksytorvien sähkölämmityksiä tulee välttää. Toteutetaan vain, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää.

TS vaiheessa tehtäväksi esitettävät korjaukset:
Ks. teksti yllä,

5. Rakennuspaikka

5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Tontti:
Osoite: Orvokkitie 15, 01300 Vantaa.
Kiinteistötunnus: 92-61-304-2
Sijainti: 61. kaupunginosa, Tikkurila

Tontin pinta-ala 4706 m^2
Tontin rakennusoikeus 5500 kem2
Käyttämätön rakennusoikeus 3135 m2

Koulurakennus 1. + laajennus
Rakennus 1. rak.tunnus 4080
valmistumisvuosi 1939
Kokonaisala ja kerrosala 1815 m2
Laajennusosa, lupa 1994
R2 rakennus, kulttuurihistoriallisesti merkittävä
Entinen Oksamäen kansakoulu, Orvokkitien koulu

Koulurakennus 2.
Rakennus 4. rak.tunnus 4081
valmistumisvuosi 1926
Kokonaisala ja kerrosala 550 m2
Muutoslupa 2000
R1 rakennus, kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä
Entinen Oksamäen kansakoulu, Orvokkitien koulu

Rakennelma
Rakennus 5. rak.tunnus 21634
valmistumisvuosi 1995
Ei pinta-alaa.

Tontti ja sen rakennukset ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.
Rakennelman kohdalla ei rekisterissä ole omistajatietoja!

5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

- Tontilla ei ole juridisia rakentamisrajoitteita. Tontin lykyin
- Viereinen poliisitalon autopaikka-alue (kaavassa YH 92-61-304-3 alue ja LPA-alue 92-61-304-4) eivät ole kaupungin omistuksessa.
- Vanhimman rakennuksen ja Valkoisen lähteen tien välissä on pieni kiilanmuotoinen alue kiinteistötunnuksella 92-61-304-1, joka ei kuulu Kulttuurikeskus Orvokin tonttiin, vaikka on kaupungin omistuksessa.
- Orvokkitiellä on ilmoitettu kadun perusparantaminen ja vesihuoltoverkon saneeraus (yht.hlö Mariika Lehto)
- Viereisessä korttelissa Kielotie 38-42 on ilmoitettu oleva vesihuollon suunnitteluohjelman mukainen kohde.
- Tontin sijainti vilkasliikenteisessä paikassa aiheuttaa ongelmia. Ks. kohta meluselvitys 5.2.3.

5.2.1 Asemakaavamääräykset

Tontin asemakaavamuutos kortteleille 61221 ja 61304 sekä katualueet on hyväksytty 20.10.2008.

Tontti 92-61-304-2 on asemakaavassa merkitty YO alueeksi, opetustoimintaa palveleva alue. Tarkempi selostus tonttia koskevista määräyksistä on liitteessä asemakaavaote ja määräykset.

Molemmat vanhat rakennukset on suojeltu kaavassa, samoin niiden piha-alue. Rakennusten julkisivuissa tulee vaalia alkuperäisiä rakennusosia ja julkisivukorjauksissa käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Aula- ja porrastilojen tilarakenne ja arkkitehtuurin luonne tulee säilyttää. Piha-alueesta on kaavassa annettu omat määräyksensä.

Suunnitelmille, koskien rakennuksia ja pihaa, tulee pyytää Vantaan kaupungin museon lausunto.

5.2.2 Maaperätiedot, kunnallistekniikka

- Tontin pohjoisosa sijaitsee Kylmäojan pienvaluma-alueella
- Tontin läheisyydessä ei ole maalämpökaivoja, joten sellaisen tekeminen voi olla mahdollista. Asia varmistettava rakennuslupaviranomaiselta.
- Alue kuuluu entisen lyijysulattamon vaikutuspiiriin, mutta rekistereissä ei tontin pintamaata ole merkitty lyijystä saastuneeksi alueeksi.

Tontilta on otettu maanäytteet 31.10.2017 perustusten koekuoppien yhteydessä.

- Tontilla kulkevat nykyisten rakennusten hulevesiviemärit, jätevesiviemärit, kaukolämpöjohdot (tontin eteläpuolella), sähkökaapelit, tietoliikennekaapelit ja vesijohdot. 1939 valmistuneella rakennuksella ja laajennusosalla on tontilla oma kaukolämpöliittymäjohto.

5.2.3 Meluselvitys

- Tontin koillisosassa päiväaikaan 2011 mitattuna rautatien melu 45-50 db
- Tontilla päivittäin liikenteen melu 2011 mitattuna 45-65 db, maksimin ollessa tontin pohjoisosissa Valkoisenlähteen tien sivulla. Vaikuttaa mm. tontin pienhiukkasten määrään ja sitä kautta tontin käytettävyyteen koulu- tai päiväkotitoiminnassa!

Avoimella vilkasliikenteisenreittien vieressä sijaitseva tontti on ilmansaasteiden ja pienhiukkasten johdosta herkkä kohde.
Pienhiukkaset alueella:

- HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeitä voidaan käyttää alustavana arviona päiväkodin /koulun (herkkä kohde) sijaintia harkittaessa. HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeet kuvaavat riskiä ilmansaasteiden haitoille avoimessa ja tasaisessa ympäristössä, jossa väylän varrella ei ole merkittäviä esteitä ilman sekoittumiselle (Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa -opas, ELY-keskus 2015, Hannu Airola ELY-keskus, Maria Myllynen HSY, sivut 21–23).
- Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennusteen (Strafica Oy, 26.9.2005) mukaan ennustevuoden 2030 liikennemäärä Valkoisenlähteentiellä välillä Talvikkitie–Kielotie on noin 17 000 ajoneuvoa vuorokaudessa (KAVL, keskimääräinen arkivuorokausiliikenne).
- Ennusteliikennemäärän mukainen herkän kohteen suositusetäisyys Valkoisenlähteentien lähimmän ajoradan reunasta rakennuksen julkisivun ja piha-alueen reunaan on noin 70 metriä, joten pohjoinen koulurakennus ja koko

piha-alue eivät sovellu päiväkoti / koulukäyttöön. Ainoastaan eteläisimmät koulurakennukset jäävät pääosin suositusetäisyyden ulkopuolelle.

- Valkoisenlähteentien liikenne aiheuttaa myös melua tontille. Katualueelle koulutontin pohjoisrajalle on rakennettu meluaita suojaamaan piha-aluetta melulta Valkoisenlähteentien rakentamisen yhteydessä. Kuitenkin jo nykyisellä liikenteellä tontin pohjois-/koillisosalle pihalle leviää päivällä (kello 7–22) yli 55 desibelin melutaso (ohjearvo Vnp 993/1992), sillä koulun itäpuolen tontille ei ole rakennettu suunnitelmissa olleita rakennuksia, jotka suojaisivat osittain koulutonttia melulta. Liitteenä melukartta vuoden 2011 liikennetiedoilla ja kahden metrin laskentakorkeudella (ote ympäristömeludirektiivin mukaisesta Vantaan kaupungin meluselvityksestä 2012). Tie- ja katuliikenteen aiheuttamat melutasot rakennusten julkisivuilla ovat korkeammat ylempien kerrosten korkeudella kuin kahden metrin laskentakorkeudella pihatasolla.

5.2.4 Radonselvitys

Koululla on tutittu radon-pitoisuudet keväällä 2017. Saadut arvot olivat välillä 42-79 Bq/m3. Näytteitä otettiin molemmista rakennuksista yhteensä 4 kpl. Arvot eivät aiheuta toimenpiteitä.

5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet

Piha-alue suunnitellaan niin, että oppilasliikenne ja huoltoliikenne eivät risteä.

Suunnittelussa on esittää ratkaisumalleja joissa huomioidaan talvi- ja kesäajan kiinteistön kunnossapidon edellytykset. Lumen läjityspaikat, sulamis- ja pintavesien poisjohtaminen on huomioitava tontin suunnittelussa. Suunnittelijan tulee tarkistaa tontin mahdolliset tulvaolosuhteet valtakunnallisista SYKE- tulvakartoista.

Tontilla syntyvät hulevedet hoidetaan pääasiassa omalla tontilla. Tämä huomioidaan suunnittelussa mm. sadevesien imeyttämisen suunnittelulla Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaan.

Kulkuyhteyksien suunnittelussa huomioidaan sekä päivä- että iltakäyttö.

Koulun autopaikkojen määrä on nyt n. 15 paikkaa. Autopaikat suunnitellaan liikennesuunnittelun kanssa neuvotelle, asemakaavan määräysten mukaan, lähtökohtaisesti omalle tontille. Saman korttelin LPA alueen asemakaavamääräyksissä lukee, että autopaikkojen tulee olla yhteiskäytössä.

Piha-alue kunnostetaan vanhaa miljöötä ja piharakenteita kunnioittaen.

6. Hankkeen laajuustavoite

Laajuustiedot liitteenä tilakaaviossa/huonetilaohjelmassa, sekä liitteenä kustannuslaskelmissa.

7. Kustannukset

7.1 Rakennuskustannukset

Laskettu kustannusennuste koko hankkeelle on: 6 530 000,00 € (alv 0%).

Rakennus 1. + lisärakennus: 4 670 000,00 € (alv 0%).
Rakennus 2: 1860 000,00 € (alv 0%).

Rakennus 2. optio julkisivujen uusiminen: 250 000,00 € (alv 0%).

7.2 Käyttökustannusennuste

Koko hanke yhteensä: 610 174,56 € /vuosi; 249,25 € /htm2/vuosi 20,77 €/htm2/kk

Ylläpitokustannukset 133 954,56 € /vuosi; 54,72 € /htm2/vuosi 4,56 €/htm2/kk
Pääomakustannukset 476 220,00 € /vuosi; 194,53 € /htm2/vuosi 16,21 €/htm2/kk

Toiminnan kustannukset ks. sivu 4.

7.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

350 000 € (alv 0%), vuodelle 2020.

8. Rahoitus, toteutus, aikataulu

Hyväksytyn investointiohjelman mukaan:

Tarveselvitys - hankesuunnittelutyö 10/2017 – 1/2018
(TS- vaihetta aikaistetaan, jotta hankesuunnittelu ja toteutussuunnitteluun sekä toteutukseen jää riittävästi aikaa.)

Hankesuunnittelu yhdistettynä toteutussuunnitteluun 4/2018 – 10/2018

Hankkeeseen on varauduttu budjetissa:
2018 vuosi 0,3 milj € (alv 0%)
2019 vuosi 3,4 milj € (alv 0%)
2020 vuosi 1,6 milj € (alv 0%)
2021 vuosi 0,05 milj € (alv 0%)

Rahoitus ja toteutusaikataulu tarkistetaan kevään 2018 budjettitarkastelujen yhteydessä. Hankkeen toteutusmuoto voi vaikutta aikatauluun.

9. Riskit

Hankkeen epävarmuustekijät ovat tavanomaisia liittyen rakentamiskustannuksiin sekä hankkeen onnistumiseen.

- Rakennuskustannusten yllättävä nousu toteutusaikana
- Markkinatilanteiden aiheuttama rakennusmateriaalien saamisvaikeudet
- Hanke epäonnistuu ja kohteessa sisäilmaongelmia / kosteusvaurioita heti valmistumisen jälkeen
- Pedagoginen malli muuttuu lähivuosina, jolloin rakennus ei ole enää käyttäjän tarpeen mukainen
- Vanhimman rakennuksen rakenteiden kapselointi epäonnistuu
- suojelu aiheuttaa rajoitteita huonekokoihin
- Maaperästä löytyy tutkimuksissa lyijy-jäämiä, joiden johdosta maaperää joudutaan puhdistamaan saastuneilta osin.

Nämä riskit voidaan estää, jos

- Hanke toteutetaan tässä suunnitellussa ajassa.
- Rakennus suunnitellaan huolella ja toteutus valvotaan huolellisesti.
- Noudatetaan kuivaketju10-menettelytapaa
- Ulkovaippoihin kohdistuneet korjaustyöt tehdään sääsuojan alla
- Suositaan avointa, käyttö- ja muuntojoustavaa rakentamista.
- Kapselointityö suoritetaan suunnitelmien mukaan huolella valvoen. rakennukseen ei muodosteta koneellisesti alipainetta, jolloin rakenteiden epäpuhtaudet voivat kulkeutua sisätiloihin.
- Lyijypitoisuuksien puhdistuksen selvittämiseen varaudutaan hankesuunnitelmassa ja suunnitteluvaiheessa taloudellisesti.

Molemmista rakennuksista on laadittu HAVAT- riskikartta. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeen mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

10. Tarveselvitystyöryhmä

10.1 Ryhmän jäsenet

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Tilakeskus / hankevalmistelu
Kielotie 13, 01300 Vantaa
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi
Puh.keskus: 09 839 11

Merja Ryytty, hankekehitysarkkitehti, hankesuunnittelun projektin vetäjä
puh. 040 749 2591

Tuula Raulo, kustannusinsinööri
puh. 043 826 8086

Tarja Aaltola, keittiöasiantuntija
puh. 043 825 7348

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Tilakeskus / rakennuttaminen
Kielotie 13, 01300 Vantaa
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Katri Olli, rakenneinsinööri,
tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheen työturvallisuuskoordinaattori,
puh. 040 744 4608

Ilkka Poikkimäki, LVI-insinööri
puh. 040 526 4355

Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri,
puh. 040 7492589

Vastuuhenkilö määritellään myöhemmin.
projektipäällikkö, suunnittelu- ja toteutusvaiheen projektin vetäjä
sekä työturvallisuuskoordinaattori,

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Tilakeskus / tilahallinta
Kielotie 13, 01300 Vantaa
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Marita Tamminen, projektipäällikkö, Energia-asiat
puh. 0400 818 209

Anne Valkeapää, puhtauspalveluasiantuntija
puh. 040 588 6289

Vantaan kaupunki, henkilöstökeskus,
Elina Mehtonen, työsuojeluvaltuutettu
Tikkuraitti 11 A, 01300 Vantaa
puh. 043 825 4920
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vantaan kaupunki, taloussuunnittelu
Kirsi Vaten, Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnittelu
Asematie 7, 01300 Vantaa
puh. 040 703 0535
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vantaan kaupunki, sivistystoimi
Musiikkiopisto
Tuuli Talvitie, rehtori
Lummetie 4 01300 Vantaa
puh. 040 511 6255
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Monna Relander, apulaisrehtori
Lummetie 4, 01300 Vantaa
puh. 040 511 6256
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vantaan kaupunki, sivistystoimi
Kuvataidekoulu
Juha Saari, rehtori
Orvokkitie 15 01300 Vantaa
puh. 043 825 3756
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vantaan kaupunki, sivistystoimi
Jokiniemen koulu
Leena Kolho-Venäläinen, rehtori
Valkosenlähteentie 51, 01370 Vantaa
puh. 0400 971 986
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vantaan kaupunki, SIVI, talous ja hallintopalvelut
Satu Turunen, toimitila-asiantuntija
Asematie 6 A, 01300 Vantaa
puh. 043 827 1740
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vantaan kaupunki, SIVI, perusopetuksen tulosalue
Virpi Lehmusvaara, aluepäällikkö
Asematie 6 A, 01300 Vantaa
puh. 040 528 9558
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Niina Korko, aluepäällikkö sijaistaa Virpi Lehmusvaaraa 28.2.2018 asti
Asematie 6 A, 01300 Vantaa
puh. 040 480 6596
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

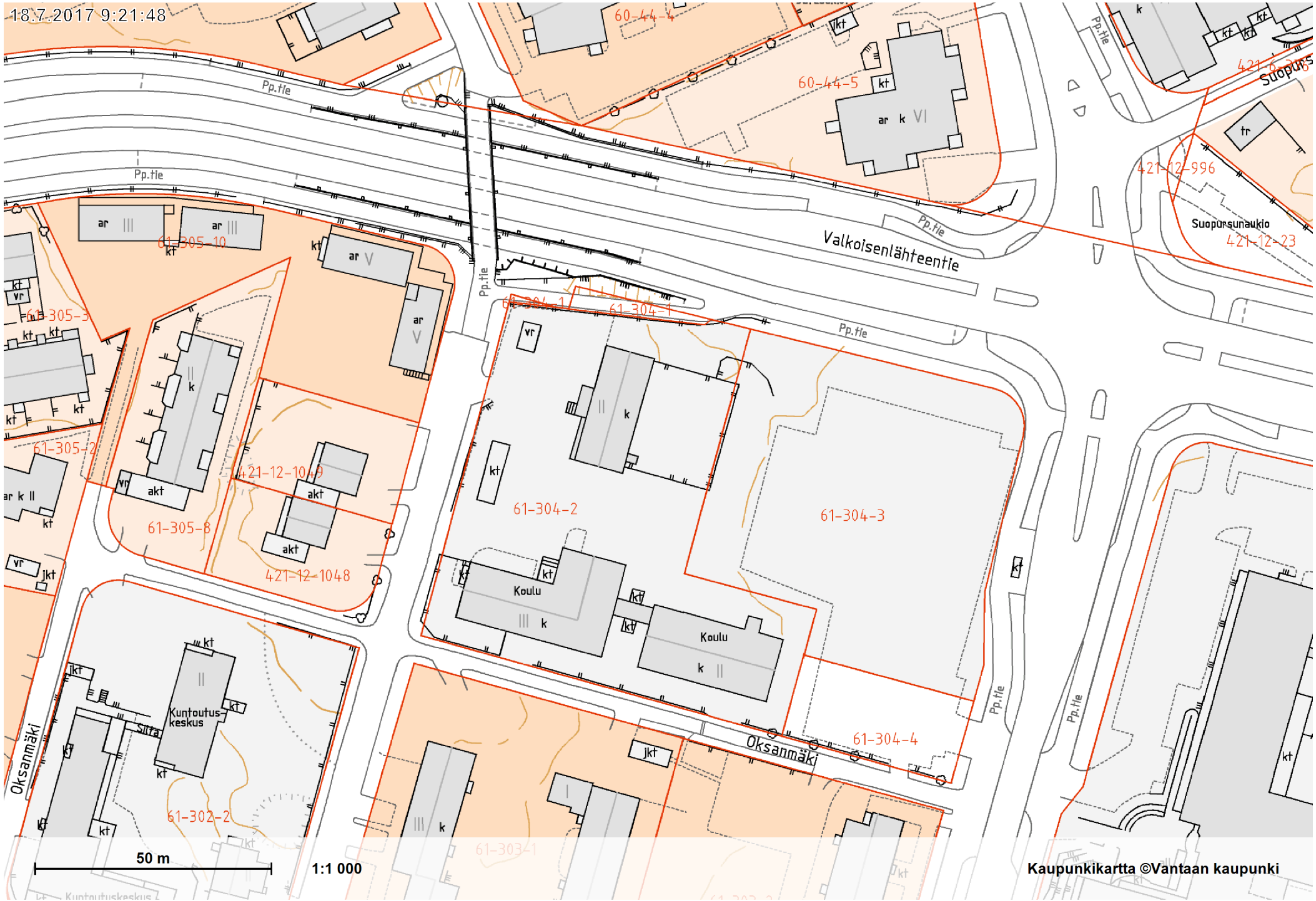
Vantaan kaupunki, SIVI, kulttuuripalvelujen tulosalue
Annukka Larkio, kulttuurijohtaja
Kielotie 20 C, 01300 Vantaa
Puh. 050 318 1686
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vantaan kaupunki, Tietohallinto
Jarmo Marjusaari, ITC-pääsuunnittelija
Kielotie 14 B, 01300 vantaa
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

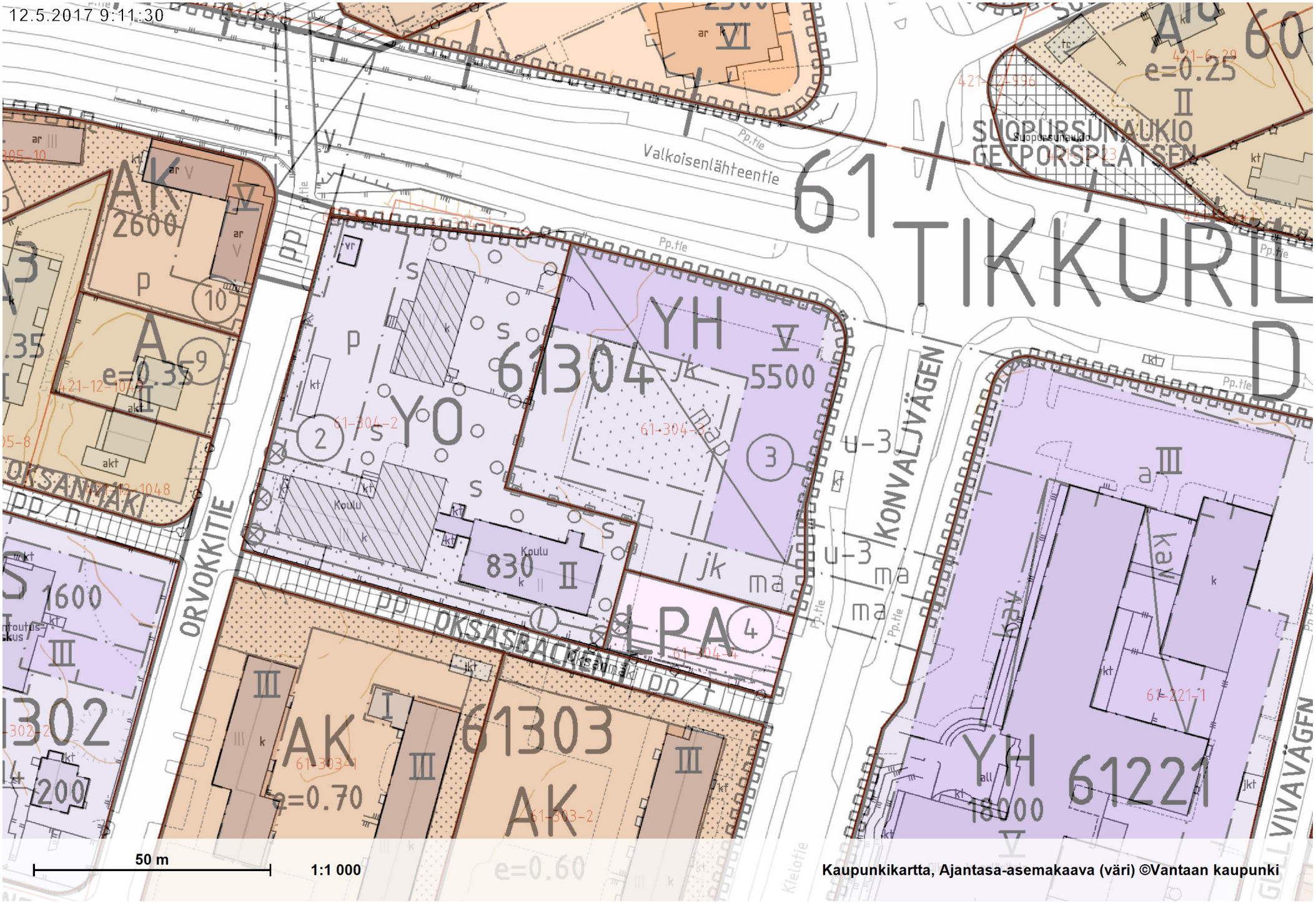
10.2 Työturvallisuuskoordinaattori

Tarveselvitys-hankesuunnitelmavaiheessa:
Hankkeen rakenneinsinööri, Katri Olli

Suunnittelu ja toteutusvaiheessa Tilakeskuksen rakennuttamisen projektipäällikkö.


18.7.2017 9:21:48
Pp.tie
Valkoisenlähteentie
Suopursunaukio
421-12-996
421-12-23
60-44-4
60-44-5
61-305-10
61-305-3
61-305-2
61-305-8
421-12-1049
421-12-1048
61-304-1
61-304-2
61-304-3
61-304-4
Koulu
Koulu
Kuntoutus-keskus
Silta
Oksanmäki
61-302-2
61-303-1
50 m
1:1 000
Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki


12.5.2017 9:29:20
20 m
1:1 000
Ortokuva 2015 ©Vantaan kaupunki


12.5.2017 9:11:30
Valkoisenlähteentie
SUOPURSUNAUKIO
SUOPURSUNAUKIO
GETPORSPLATSEN
61 TIKKURILA
61304
YO
YH
5500
AK
2600
A
e=0.35
1600
1302
200
ORVOKKITIE
OKSANMÄKI
OKSASBACKEN
KONVALJVÄGEN
PA
830
Koulu
61303
AK
e=0.70
e=0.60
YH
61221
18000
VIVAVÄGEN
50 m
1:1 000
Kaupunkikartta, Ajantasa-asemakaava (väri) ©Vantaan kaupunki

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
001970	5.3.2008	87/57, 88/57

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61

TIKKURILA

Asemakaavan muutos Korttelit 61221 ja 61304 sekä katualueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos Kortteli 61304.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 61

Kv 20.10.2008

DICKURSBY

Ändring av detaljplanen Kvarteren 61221 och 61304 samt gatuområden.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Kvarteret 61304.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

YH Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

YH - korttelia 61221 ja YH-aluetta korttelissa 61304 koskevia määräyksiä:

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia.

Katolle saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.

Toimisto- ja muiden vastaavien työtilojen keskiäänitason ja rakennuksen ulkopuolella vallitsevan keskiäänitason ero tulee Valkoisenlähteentien puoleisilla julkisivuilla olla vähintään 30 dB.

Tontti tulee rakentamattomilta osiltaan kunnostaa ja hoitaa laadukkaana ympäristönä.

Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.

Maaperän puhtaus tulee selvittää ennen rakennustöiden aloittamista.

Jätehuoneet on sijoitettava rakennukseen.

YH-korttelia 61221 koskevia määräyksiä:

Laajennusosien suunnittelun lähtökohtana tulee olla nykyisen rakennuksen arkkitehtuuri ja materiaalit.

Mikäli rakennuksissa käytetään julkisivuelementtejä, tulee niiden saumat häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla tai hyödyntää saumoja rakennustaiteellisena keinona.

Sokkelin tulee olla joko luonnonkivipintainen tai hiottua väribetonia.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä liikennesuunnittelun lausunnon perusteella.

Korttelin ympärille saa rakentaa muurin.
Muurin päälle on rakennettava aita.
Muurin ja aidan on muodostettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kokonaisuus, jossa muurin ja aidan osuus voi vaihdella.
Muurin tulee olla luonnonkivipintainen ja aidan pystypinnainen teräsaita.

YH-aluetta korttelissa 61304 koskevia määräyksiä:

Uudisrakennuksen tulee olla mittasuhteiltaan ja aukotukseltaan ympäröiviin rakennuksiin soveltuvia.

Kielotien puolelta tulee osoittaa yleinen sisäänkäynti rakennukseen.

Julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattuja.
Pinnan tulee olla vaaleaksi rapattua poltettua savitiiltä.
Julkisivuvärinä tulee sisäpihan puolella käyttää samaa vaaleankeltaista sävyä kuin suojelluissa koulurakennuksissa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

— · · · — Linje 3 m utanför planområdets gräns.

YH Kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader.

Bestämmelser som gäller YH-kvarteret 61221 och YH-området i kvarter 61304:

Byggnaderna skall hålla hög arkitektonisk klass.

På taket får utöver våningstalet och byggrätten byggas tekniska utrymmen, vilka tillsammans med de anordningar som hänför sig till dessa, skall anpassas till byggnadens arkitektur.

I fasaderna mot Vitbäcksvägen skall skillnaden i medelljudnivå vara minst 30 dB mellan kontors-, affärs- och motsvarande arbetsutrymmen och utomhus.

Tomten skall, till sina obebyggda delar, iståndsättas och skötas som en högklassig miljö.

Den del av området som skall planteras skall ha träd och buskar.

Jordmånens renhet måste utredas innan byggnadsarbetena påbörjas.

Avfallsrummen skall placeras i byggnaden.

Bestämmelser som gäller YH-kvarteret 61221:

Planeringen av dom delar som utvidgas skall utgå från den nuvarande byggnadens arkitektur och material.

Om fasadelement används i byggnaderna, skall dessas fogar döljas med hjälp av fogarnas placering eller fasadens ytstruktur, eller så skall fogarna användas som ett arkitektoniskt grepp.

Sockeln skall antingen ha en yta av natursten eller polerad infärgad betong.

Markvåningens fasader får inte ge ett slutet intryck.

Behovet av bilplatser fastställs i samband med byggLovet utgående från trafikplaneringens utlåtande.

Runt omkring kvarteret får en mur byggas.
På muren skall ett staket byggas.
Muren och staketet skall utgöra en högklassig helhet som passar in i stadsbilden, där murens och staketets inbördesförhållande kan variera.
Murens yta skall vara av natursten och staketet skall bestå av vertikala stålspjälor.

Bestämmelser som gäller YH-området i kvarter 61304:

Den nya byggnaden skall i fråga om proportioner och dimensioneringen av dörr- och fönsteröppningar stämma överens med de omgivande byggnaderna.

En allmän ingång till byggnaden skall anvisas från Konvaljvägen.

Fasaderna skall i huvudsak vara murade på plats.
Ytan skall bestå av bränt lertegel med ljus putsning.
Fasadfärgen på innergården skall vara i samma ljusgula nyans som på de skyddade skolbyggnaderna.

LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 11 §

	Maantasokerroksen tulee olla luonnonkivipintainen.	Markplansvåningen skall ha en yta av natursten.
	Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Markvåningens fasader får inte ge ett slutet intryck.
	Pihan pintojen, rakenteiden ja istutusten on muodostettava korttelin eri osia yhdistävä kokonaisuus. Pihasuunnitelmasta on pyydettävä paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Gårdsytor, konstruktioner och planteringar skall bilda en helhet som förenar kvarterets olika delar. Utlåtande skall begäras av den lokala museimyndigheten om planen för gården.
	Tontille nro 61304 / 3 tulee sijoittaa 159 autopaikkaa, joista 107 autopaikkaa tulee sijoittaa pihakannen alle. Pihakannelle saa sijoittaa enintään 20 autopaikkaa.	På tomt nr 61304 / 3 skall placeras 159 bilplatser, av vilka 107 bilplatser skall placeras under gårdsdäck. På gårdsdäcket får placeras högst 20 bilplatser.
	Korttelialueelle saa sijoittaa korttelin 61221 autopaikkoja.	På kvartersområdet får placeras bilplatser för kvarter 61221.
	Rakennuksen 1. kerrokseen Valkoisenlähteentien puoleiseen siipeen saa rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa pysäköintitiloja.	I byggnadens första våning, i flygeln mot Vitbäcksvägen, får placeras parkeringsutrymmen utöver byggrätten.
	Korttelin ympärille saa rakentaa muurin. Muurin päälle on rakennettava aita. Muurin ja aidan on muodostettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kokonaisuus, jossa muurin ja aidan osuus voi vaihdella. Muurin tulee olla luonnonkivipintainen ja aidan pystypinnainen teräsaita.	På muren skall ett staket byggas. Muren och staketet skall utgöra en högklassig helhet som passar in i stadsbilden, där murens och staketets inbördesförhållande kan variera. Murens yta skall vara av natursten och staketet skall bestå av vertikala stålspjälor.
YO	**Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.**
	YO-aluetta korttelissa 61304 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller YO-området i kvarter 61304:**
	Alueelle saa sijoittaa toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja.	På området får placeras bostäder nödvändiga med tanke på verksamheten.
	Suojeltavan rakennuksen julkisivuissa tulee erityisesti vaalia alkuperäisiä rakennusosia ja julkisivukorjauksissa käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.	På den skyddade byggnadens fasader skall särskilt de ursprungliga byggnadsdelarna bevaras och originalmaterial eller motsvarande användas då fasadernas repareras.
	Alkuperäisinä säilyneiden aula- ja porrastilojen tilarakenne ja arkkitehtuurin luonne on säilytettävä.	I de entréer och trapphus som bevarats i ursprungligt skick skall karaktären hos den rumsliga gestaltningen och arkitekturen bibehållas.
	Pihan pintojen, rakenteiden ja istutusten on muodostettava korttelin eri osia yhdistävä kokonaisuus. Pihasuunnitelmasta on pyydettävä paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Gårdsytor, konstruktioner och planteringar skall bilda en helhet som förenar kvarterets olika delar. Utlåtande skall begäras av den lokala museimyndigheten om planen för gården.
	Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.	Den del av området som skall planteras skall ha träd och buskar.
	Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.	De träd som skall bevaras skall skyddas under den tid som byggandet pågår.
	Maaperän puhtaus tulee selvittää ennen rakennustöiden aloittamista.	Jordmånens renhet måste utredas innan byggnadsarbetena påbörjas.
	Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä liikennesuunnittelun lausunnon perusteella.	Behovet av bilplatser fastställs i samband med bygglovet utgående från trafikplaneringens utlåtande.
LPA	**Autopaikkojen korttelialue.**	**Kvartersområde för bilplatser.**
	LPA-aluetta korttelissa 61304 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller LPA-området i kvarter 61304:**
	Korttelialueelle saa sijoittaa korttelin 61304 autopaikkoja. Autopaikkojen tulee olla yhteiskäytössä.	På kvartersområdet får placeras bilplatser för kvarter 61304. Bilplatserna skall vara i samanvändning.
	Alueen kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville tonteille.	Via området får ordnas en körförbindelse till de angränsande tomterna.
	Pysäköintipaikat on kivettävä ja rajattava reunakivellä kadusta ja istutusalueista.	Parkeringsplatserna skall stenläggas och avgränsas från gatan och planteringarna med kantsten.
	Pihan pintojen, rakenteiden ja istutusten on muodostettava korttelin eri osia yhdistävä kokonaisuus. Pihasuunnitelmasta on pyydettävä paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Gårdsytor, konstruktioner och planteringar skall bilda en helhet som förenar kvarterets olika delar. Utlåtande skall begäras av den lokala museimyndigheten om planen för gården.
	Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.	Den del av området som skall planteras skall ha träd och buskar.
	Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.	De träd som skall bevaras skall skyddas under den tid som byggandet pågår.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
②	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
61	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
TIKKU	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
61221	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KIELOTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

5500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
V	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.
aIII	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
ma	Maanalainen tila.	Utrymme under markplanet.
	Maanalaista tilaa (ma) asemakaavan muutoksessa 001970 koskevia määräyksiä:	Bestämmelser som gäller utrymme under markplanet (ma) i ändring av detaljplanen 001970:
	Maanalaiset tilat liittyvät kiinteistöjen toimintaan.	De underjordiska utrymmena hänför sig till fastigheternas verksamhet.
map	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
u-3	Kadun ylittävä kortteleihin 61221 ja 61304 kuuluva uloke. Ulokkeen alla olevan kadun vapaa korkeus on oltava vähintään 5 metriä. Ulokkeen rakenteet saadaan kannattaa viereisten tonttien alueella olevista rakenteista.	Ett över gatan utskjutande utsprång som hör till kvarteren 61221 och 61304. Det fria gaturummet under utsprånget skall vara minst 5 meter högt. Utsprångets konstruktion får bäras upp av de konstruktioner som finns på de bredvidliggande tomterna.
kav	Sisäpiha, joka saadaan kerrosalan estämättä kattaa valoa läpäisevällä aineella.	Bakgård som utan hinder av våningsytan får täckas med transparent material.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör 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.
	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.
jk	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
P	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
L	Kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för fjärrvärmeledning.
	Rakennettava muuri.	En mur som skall byggas.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus/rakennelma. Maankäyttö- ja rakennuslain 57§:n nojalla määrätään, että rakennus-ta/rakennelmaa ei saa purkaa. Korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia että rakennuksen/rakennelman rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Toimenpiteistä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbildens bevarande betydelsefull byggnad/konstruktion. Med stöd av 57 § markanvändnings- och bygglagen föreskrivs att bygg-naden/konstruktionen inte får rivas. 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.

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 ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning och miljö
Stadsplaneringen

Elli Maalismaa
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

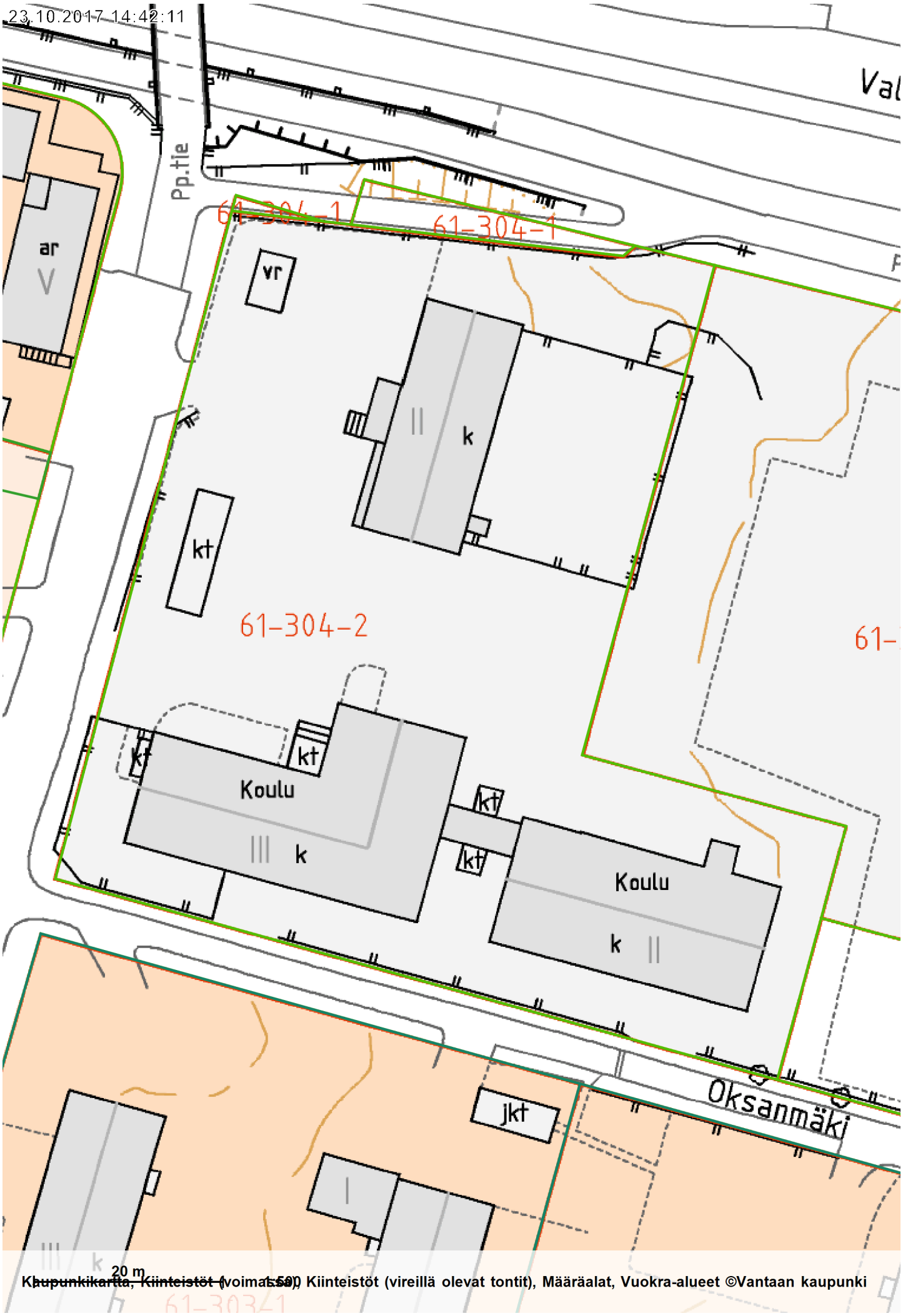
Mätningsavdelningen

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

Vantaalla / Vanda 13.10.2008

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

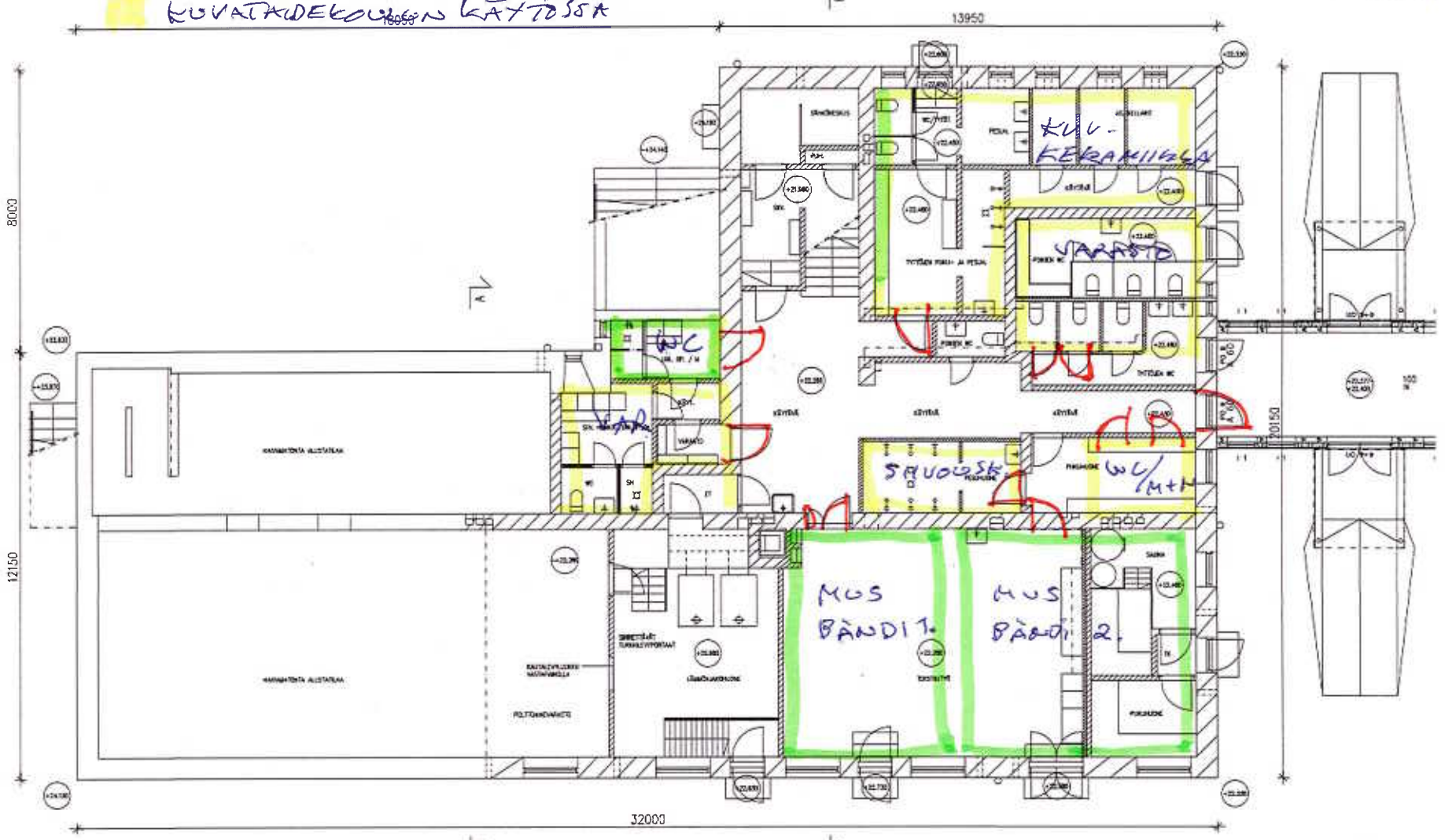
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.10.2008 LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 11 § Godkänd av stadsfullmäktige 20.10.2008


23.10.2017 14:42:11
Pp.tie
61-304-1
61-304-2
vr
k
kt
Koulu
jkt
Oksanmäki
20 m
1:500
Kaupunkikartta, Kiinteistöt (voimassa) Kiinteistöt (vireillä olevat tontit), Määräalat, Vuokra-alueet ©Vantaan kaupunki

MUSIIKKIOPISTON KÄYTÖSSÄ

KUVATAIDEKOULUN KÄYTÖSSÄ

OPETUSTILAT MYÖS PERUSKOULUN JA VARHAISKASVATUKSEN OPPILAIDEN KÄYTÖSSÄ MÄÄRÄTYN AJAN VERRAN!



LIITE 5 - TILAKAAVIO

KELLARIKERROS

1.11.2017

KULTTUURIKESKUS ORVOKKI

RAK. 2. VANHA OSA

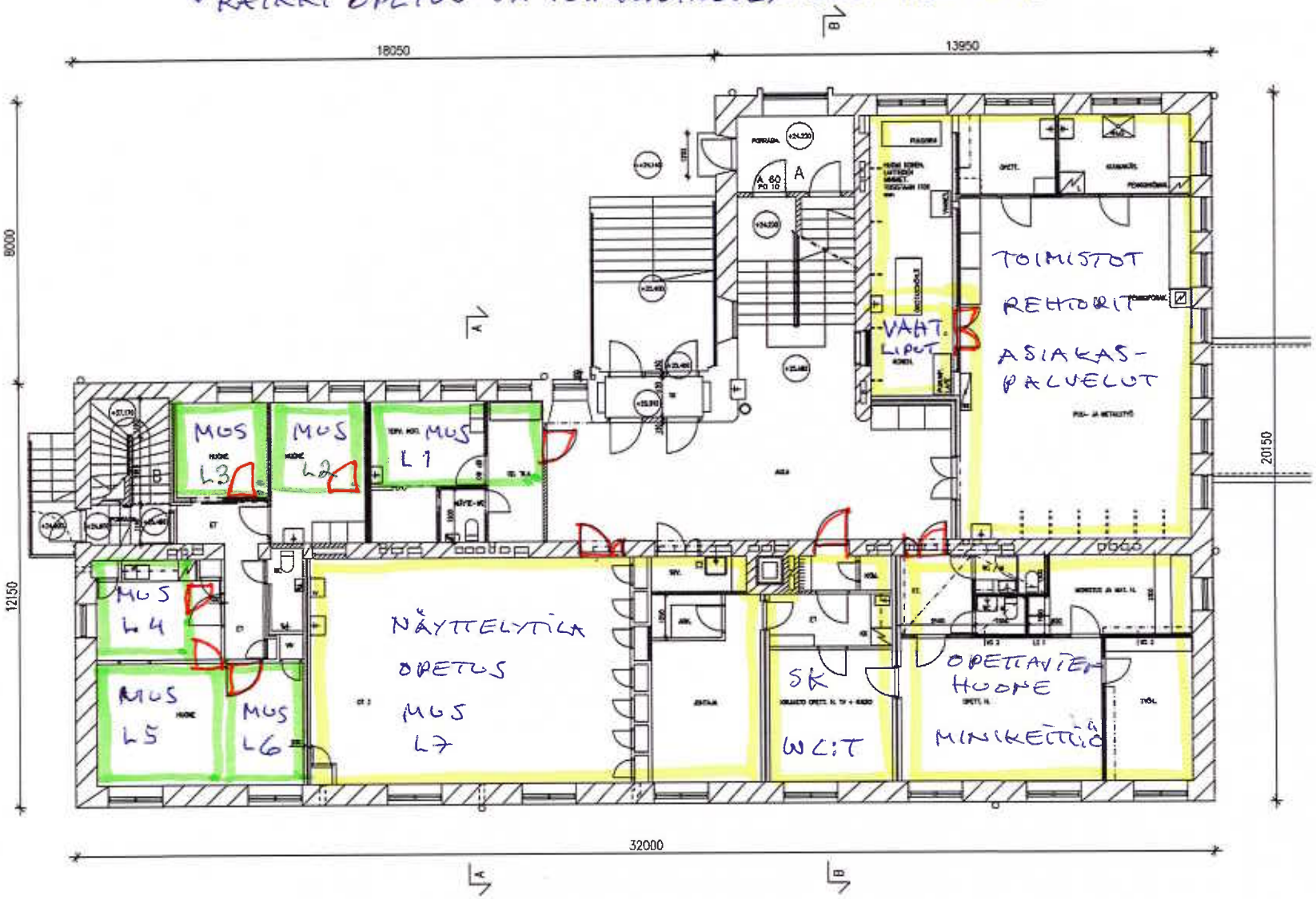
LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 11 §

MUSIIKKIOPISTON KÄYTÖSSÄ

YHTEISKÄYTÖSSÄ KUVATAIDEKOULUN KANSSA

• KAIKKI OPETUS- JA TOIMISTOTILOJEN OVET DB-OVIA

OPETUSTILAT MYÖS PERUSKOULUN JA VARHAISKASVATUKSEN OPPILAIDEN KÄYTÖSSÄ MÄÄRÄTYN AJAN VERRAN



LIITE 5. TILAKAAVIO

1. KERROS

1.11.2017

KULTTUURIKESKUS ORIVOKKI

RAK. 1. VANHA OSA

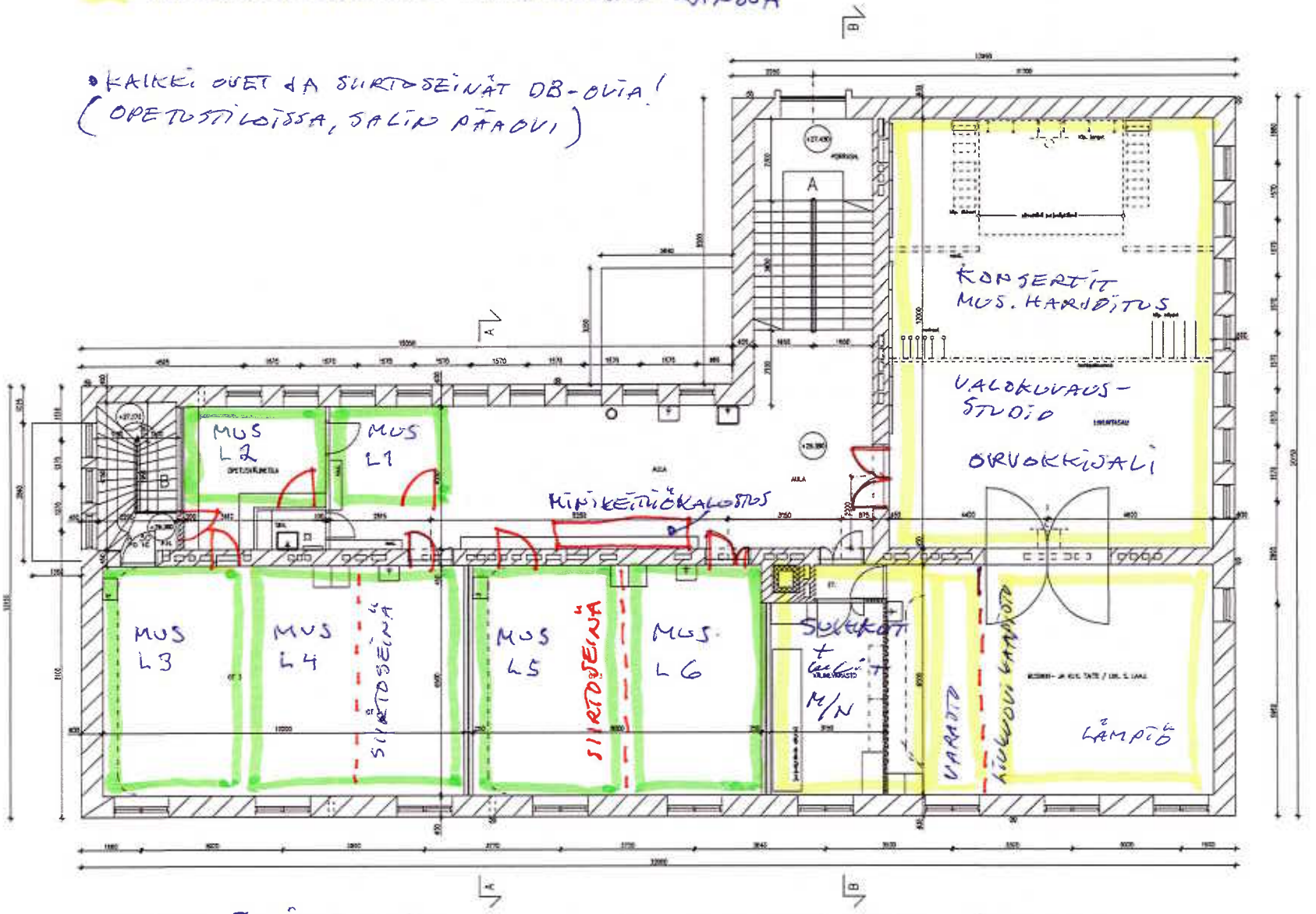
LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 11 §

MUSIIKKI-OPISTON KÄYTÖSSÄ

YHTEISKÄYTÖSSÄ KUVATAIDEKOULUN KANSSA

OPETUSTILAT MYÖS PERUSKOULUN JA VARHAISKASVATUKSEN OPPILAIDEN KÄYTÖSSÄ MÄÄRÄTYN AJAN VERRAN

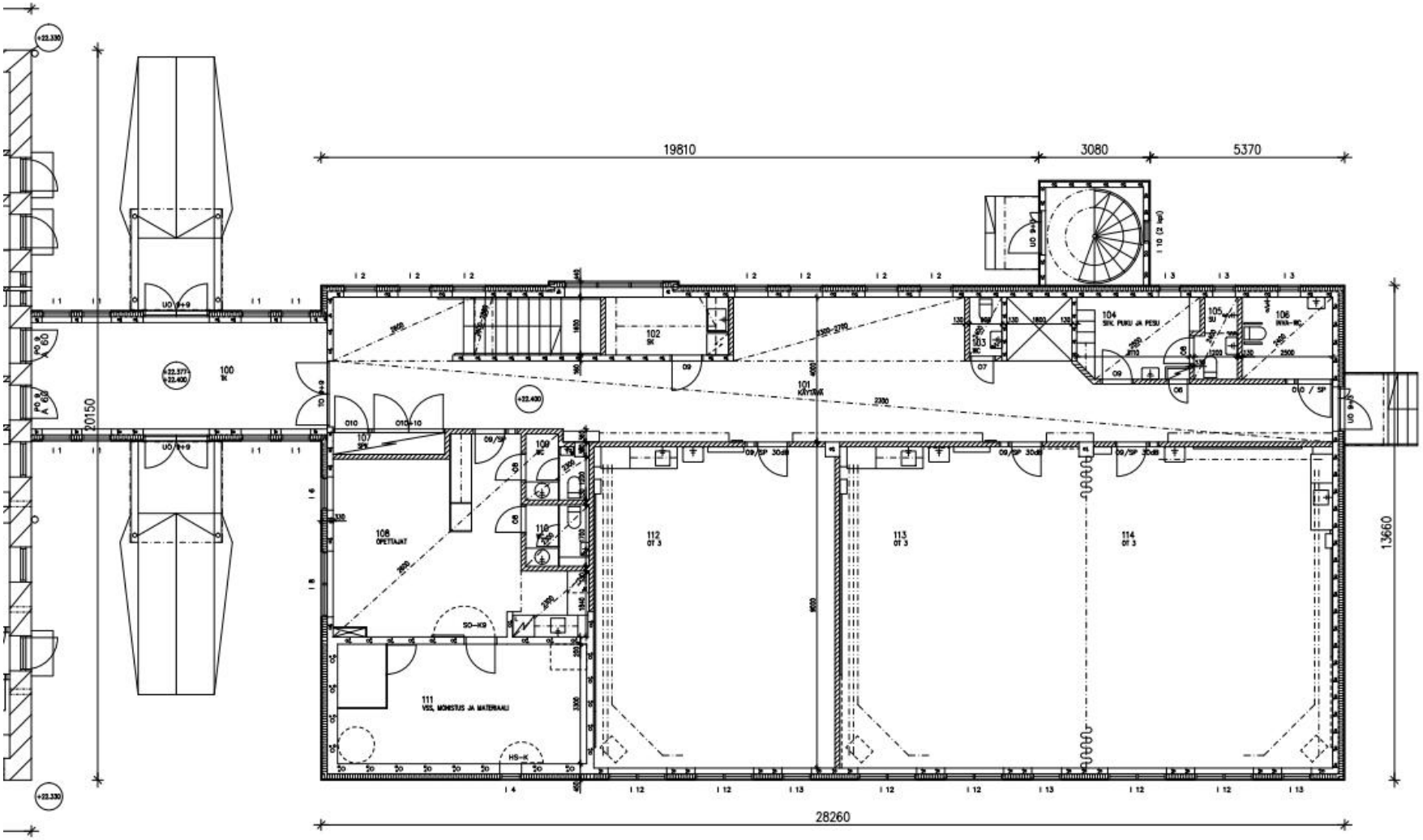
• KAIKKI OVET JA SIIRTOSEINÄT DB-OVIA!
(OPETUSTILOISSA, SALIN PÄÄOVI)



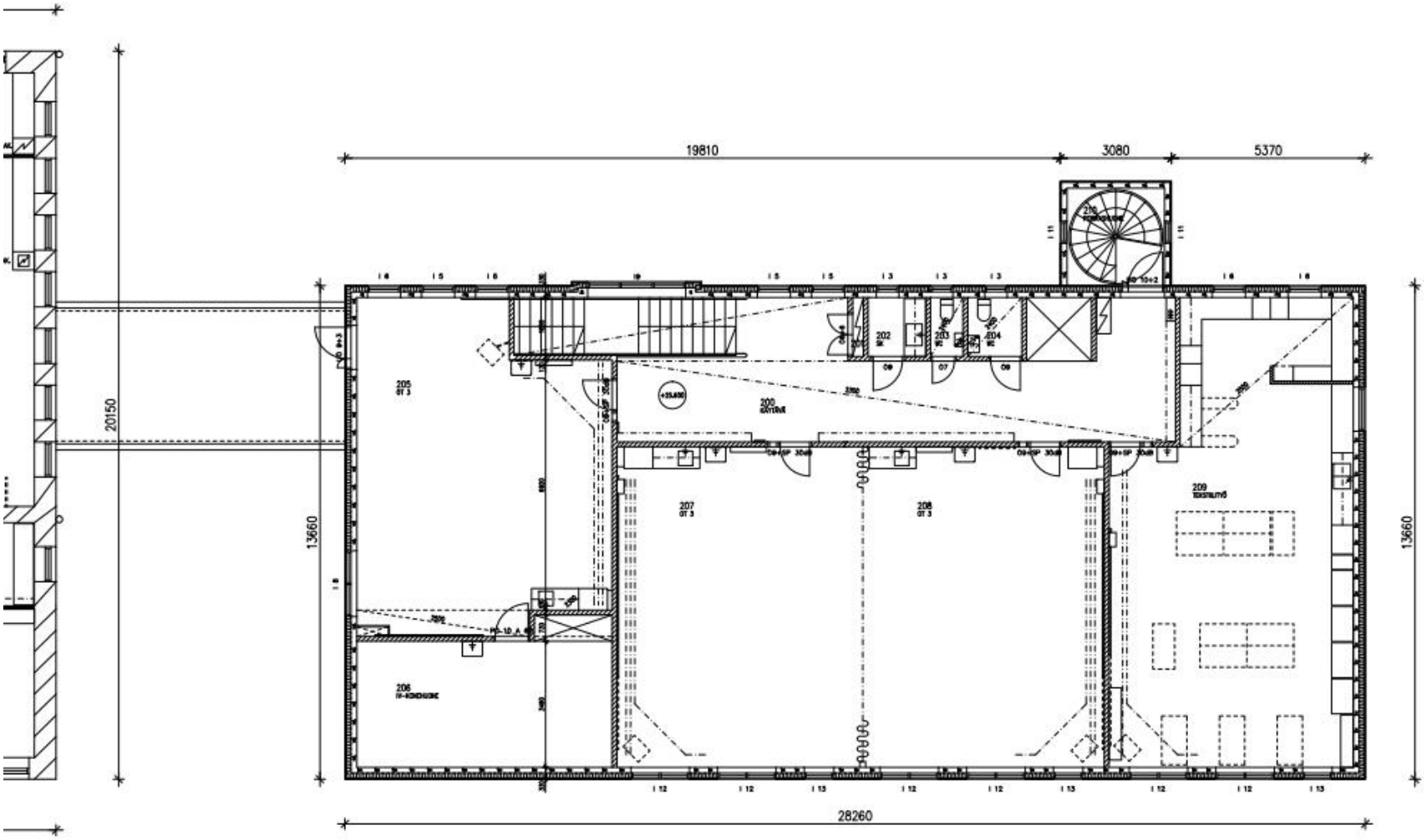
LIITE 5. TILAKAAVIO
2-KERROS
1.11.2017

KULTTUURIKESKUS ORVOKKI
RAK. 1. VANHA OSA

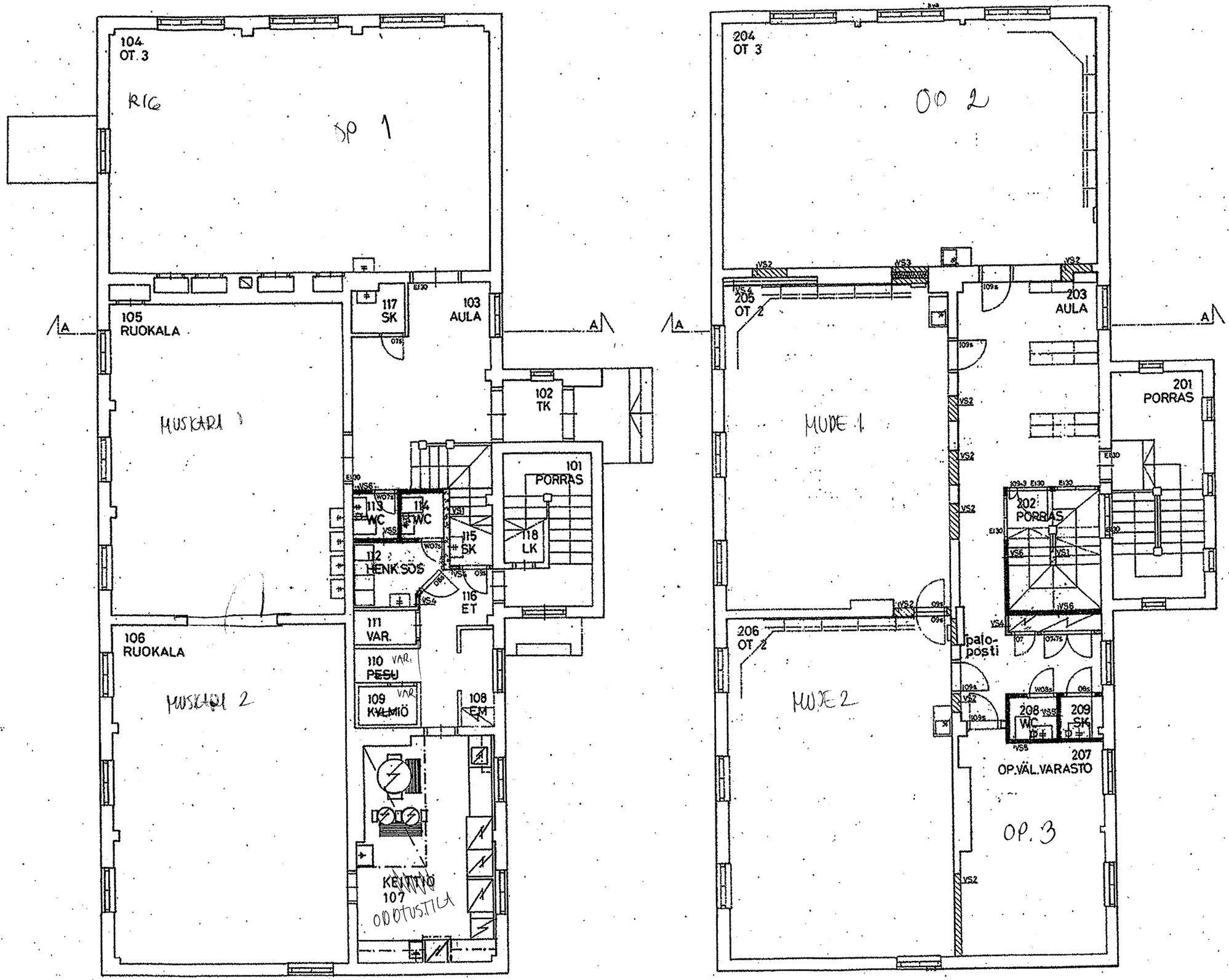
LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 11 §



Rakennus 1. Laajennusosa, Kuvataidekoulu 1. krs.



Rakennus 1. Laajennusosa, Kuvataidekoulu 2. kerros



RAKENTEET

Alapohja AP1
Sasmox 22 mm pontattu lattialevy
täydennyskoolaus 50x100 mm k/k noin 4
alle bitumikermikaista+mineraalivilla 100
vanha tb-laatta

Alapohja AP2
muovimatto hitsatuin saumoin
pintabetonilaatta 50-70 mm kallistus lattial
styrofoam-eristyslevy 50-100 mm
vanha tb-laatta

Väliseinä VS1
teräsbetoni 120 mm rakenneplirustusten

Väliseinä VS2
kalkkihiekkakivimuuraus 130/270 mm paik

Väliseinä VS3
kalkkihiekkakivimuuraus 75/130 mm
mineraalivilatäyte paikan mukaan
kalkkihiekkakivimuuraus 75/130 mm

Väliseinä VS4
Sasmox 12 mm
teräsranka 70 mm
Sasmox 12 mm

Väliseinä VS5
Sasmox 12 mm
teräsranka 70 mm+mineraalivilla 70 mm
Sasmox 12 mm

Väliseinä VS6 osastoiva EI 60
Sasmox 12+12 mm
teräsranka 70 mm+mineraalivilla 70 mm
Sasmox 12+12 mm

Väliseinä VS7 osastoiva EI 60
Sasmox 12 mm
puurunko 50x150 mm k/k 600 mm
+mineraalivilla 150 mm,
höyrynsulkumuovi sisäpinnassa
Sasmox 12 mm

Porras P1
paikalla valettu teräsbetoni porras
rakennesuunnitelmien mukaan

Välipohja VP1
muovimatto hitsatuin saumoin
teräsbetonilaatta 70-90 mm kallistus lattia
kantavin seinin tukeutuen
mineraalivilla 2x125 mm
vanha tb-laatta

Välipohja VP2
Sasmox 22 mm pontattu lattialevy
Kova mineraalivilla KKL 20 mm
lastulevy 18 mm pontattu
koolaus 50x100 mm lappeellaan k/k noi
mineraalivilla 2x125 mm
vanha tb-laatta

Välipohja VP3
muovimatto hitsatuin saumoin
teräsbetonilaatta 60 mm kallistus lattiakal
+verkko 4-150
Lohja-Cell 10 mm
vanha tb-laatta
teräsranka 70 mm+mineraalivilla 70 mm
Sasmox 12+12 mm

Yläpohja YP1 osastoiva EI 60
vanha rakenne
- pintabetoni 30 mm
- korkki 30 mm
- tb-laatta 60 mm+tb-palkisto 280 mm
polyuretaanieriste SPU-AL 80 mm, palkki
Sasmox-puukipsilevy 12 mm teräsrankan
sileä tai reijitetty alakattosuunnitelman

Yläpohja YP2 osastoiva EI 60
Sasmox 12 mm
puurunko 50x150 mm k/k 400 mm
+mineraalivilla 150 mm,
höyrynsulkumuovi sisäpinnassa
Sasmox 12 mm

Tilat varustetaan määräysten
mukaisella ilmanvaihtolaitoksella

VANTAAN KAUPUNKI	**Kustannusennuste**
TILAKESKUS	**Tarveselvitys**
Hankevalmistelu	**14.11.2017**

LASTEN JA NUORTEN KULTTUURIKESKUS ORVOKKI
PERUSKORJAUS

Laajuustiedot :

bruttoala	2 785	brm2
hyötyala	1 752	hym2
tilavuus	13 000	rm3
tehokkuusluku	1,59	

Rakennuskustannukset		**Yht.€**	**€/brm2**	**€/hym2**	**€/rm3**
Rakennuttajan kulut		613 000	220,11	349,89	47,15
suunnittelu	400 000				
rakennuttaminen	213 000				
liittymismaksut	0				
Rakennustekniset työt		3 944 000	1 416,16	2 251,00	303,38
LVI-työt		884 000	317,41	505,00	68,00
LVV-työt	498 400				
IV-työt	338 300				
Säätölaitteet	47 300				
Sähkötyöt		453 000	162,66	259,00	34,85
Erillishankinnat		42 000	15,08	24,00	3,23
-rikosilmoitus- ja videovalvontajärj.					
Muutos- ja lisätyövaraus		594 000	213,29	339,04	45,69
KUSTANNUSENNUSTE (alv 0%)		6 530 000	2 344,71	3 727,93	502,30
KUSTANNUSENNUSTE (ALV 24%)		8 097 200	2 907,43	4 621,69	622,86

Hintataso KL 94 (11-2017)

Rakennus 1:	4 670 000 €
Rakennus 2:	1 860 000 €
	6 530 000 €

Tavoitehinta ei sisällä:
- Rakennus 2:n julkisivurappauksen uusimista, arvio noin 250.000 € (alv 0%)

Hankevalmistelu 14.11.2017

Tuula Raulo
Kustannusinsinööri

15.11.2017

LASTEN JA NUORTEN KULTTUURIKESKUS ORVOKKI, PERUSKORJAUS

HANKKEEN HUONEISTOALA		**2 448**	**htm2**
HANKKEEN JÄLLEENHANKINTA-ARVO		**7 937 000**	**€**
-hankkeen tekninen päivänarvo	**1 407 000**		
-hankkeen peruskorjaus (talousarviohinta)	**6 530 000**		
-peruskorjauksen yksikköhinta huoneisto-m2	**2 667**		

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

		€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0	Yhteistehtävät	8 812,80	3,60	0,30
1	Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	49 351,68	20,16	1,68
2	Lämpöhuolto	12 631,68	5,16	0,43
3	Sähköhuolto	14 394,24	5,88	0,49
4	Vesihuolto	12 925,44	5,28	0,44
5	Erityislaitehuolto	1 762,56	0,72	0,06
6	Siivous	0,00	0,00	0,00
7	Jätehuolto	9 106,56	3,72	0,31
9	Kunnossapito	24 969,60	10,20	0,85
0-9	**Yhteensä**	**133 954,56**	**54,72**	**4,56**
	Pääomakustannukset:			
	Korjausvastike 3,0	238 110,00	97,27	8,11
	Korko % 3,0	238 110,00	97,27	8,11
	Pääomakustannukset yhteensä	**476 220,00**	**194,53**	**16,21**
	Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä	**610 174,56**	**249,25**	**20,77**

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan

LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 11 §

RAITISILMAKAMMIO

ÄV

EC

LTO

2 krs. tilat "n" kpl. Kuhunkin tilaan erilliskanavointi, jossa ÄV+ moottoritoiminen sulkupellistö ja päätelaitteet. Ohjaus; tilakohtaiset liiketunnistimet + aikaohjelma.

2 krs. Liikuntasali
Ohjaus, kuten muissa tiloissa.
JLP saliin, toinen suihku-ja PH

JLP

1. krs tilat "n" kpl, toteutus samoin, kuin 2 krs.

1 krs. muut tilat;
henkilökunnan tilat, jne.
Ohjaus; aikaohjelma+
lisäaikapainikkeet

Uunin huuva

Kellari

WC:t

Alustatila

WC-tilat
1- ja 2 krs.

Siirtoilma

Vetokaapit
3 kpl

Siirtoilma

LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 11 §

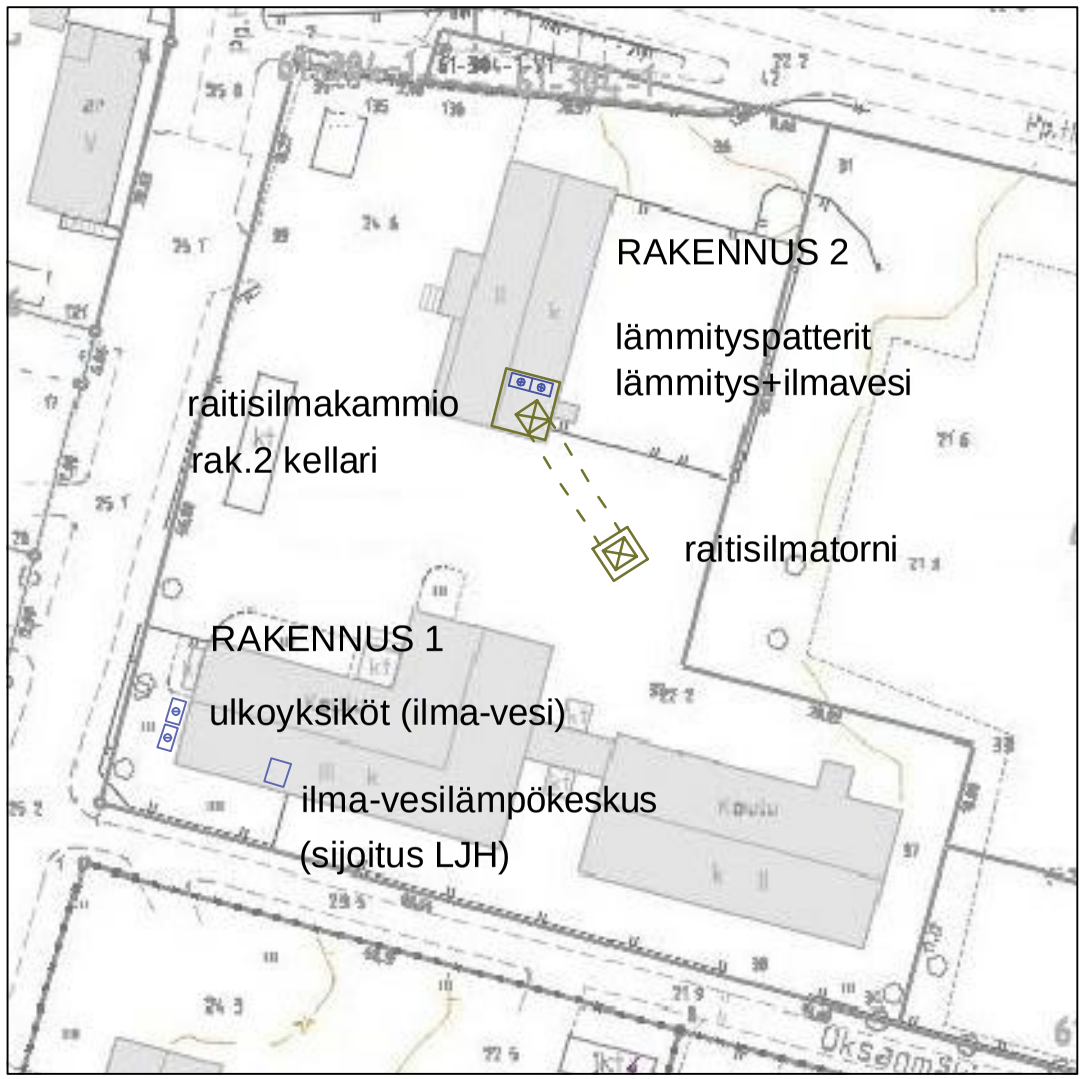
HYBRIDI-ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ

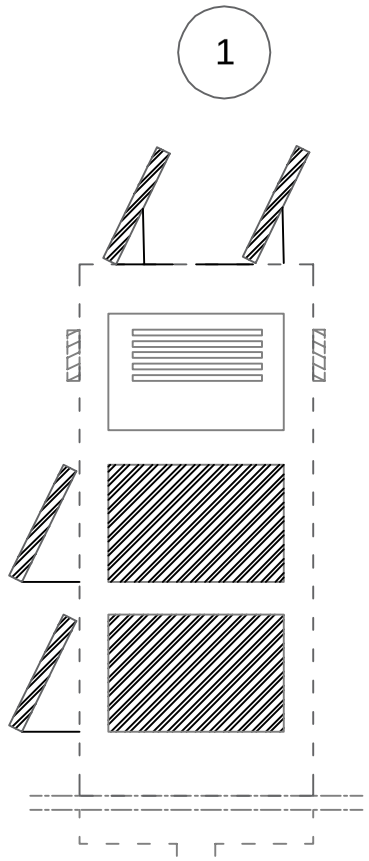
JÄRJESTELMÄKUVAUS

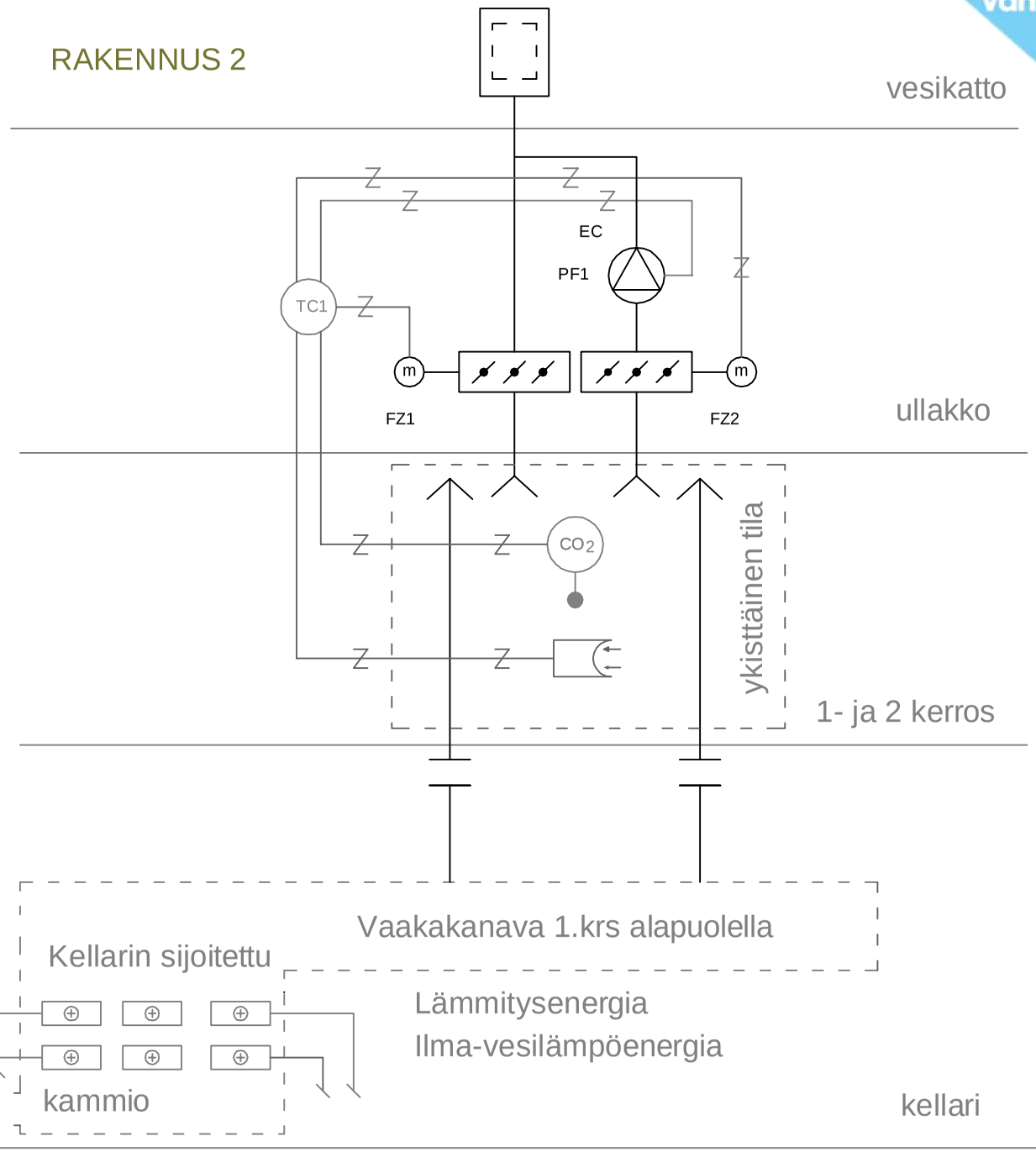
Liiketunnistin ohjaa poistoilmapuhaltimen 70% teholle.

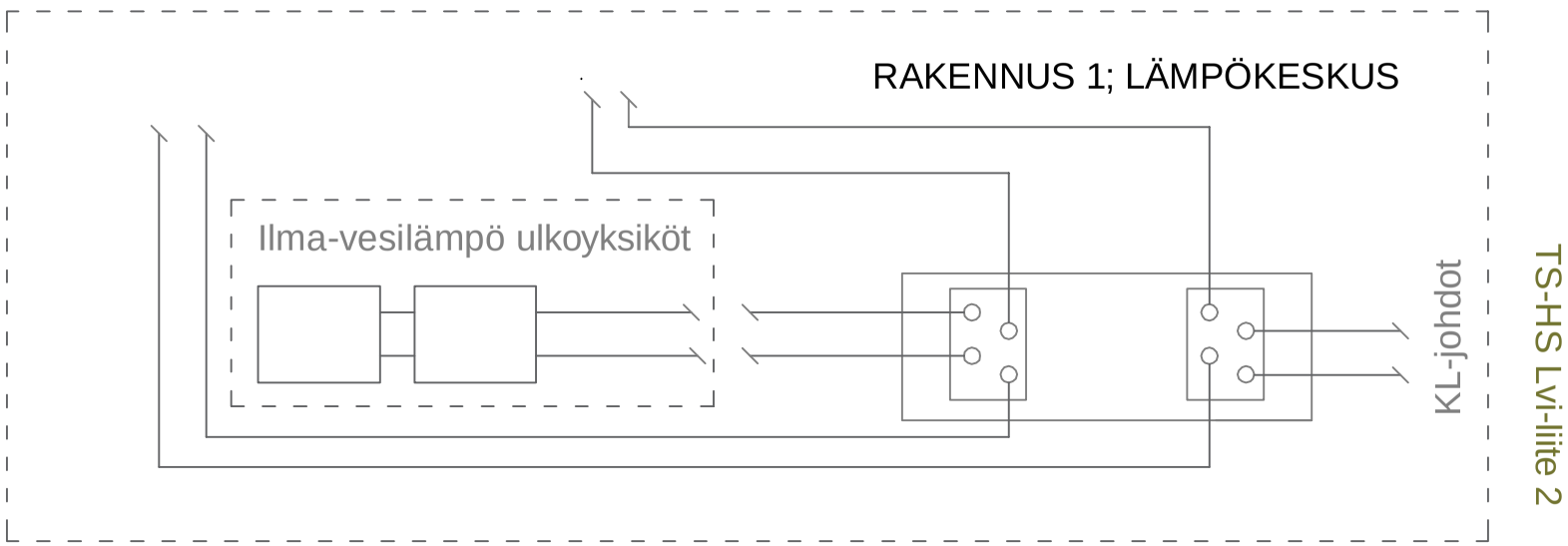
Hiilidioksidipitoisuuden noustessa yläraja-asetukseen ohjautuu hybridi-ilmanvaihdon puhallin 100% teholle. Muina aikoina ilmanvaihto toimii painovoimaisella käytöllä. 'Raitisilmatorni' sijoitetaan piha-alueelle. Kääntyvään raitisilmatorniin sijoitetaan aurinkosähköpaneeleita.

Raitisilman lämmitys; ilma-vesilämpöpumppujärjestelmällä+ lämmitys-. järjestelmällä. Ilma-vesilämpöpumppujärjestelmän ulkoyksiköt rakennuksen 2 ulkoseinustalle, varaaja rakennuksen 2 LJH. Lämmön siirto rakennukseen 1 toteutetaan rakennusten välisellä putkistolla.









1 tuloilmasäleiköt ja aurinkosähköpaneelit ('raitisilmatorni')

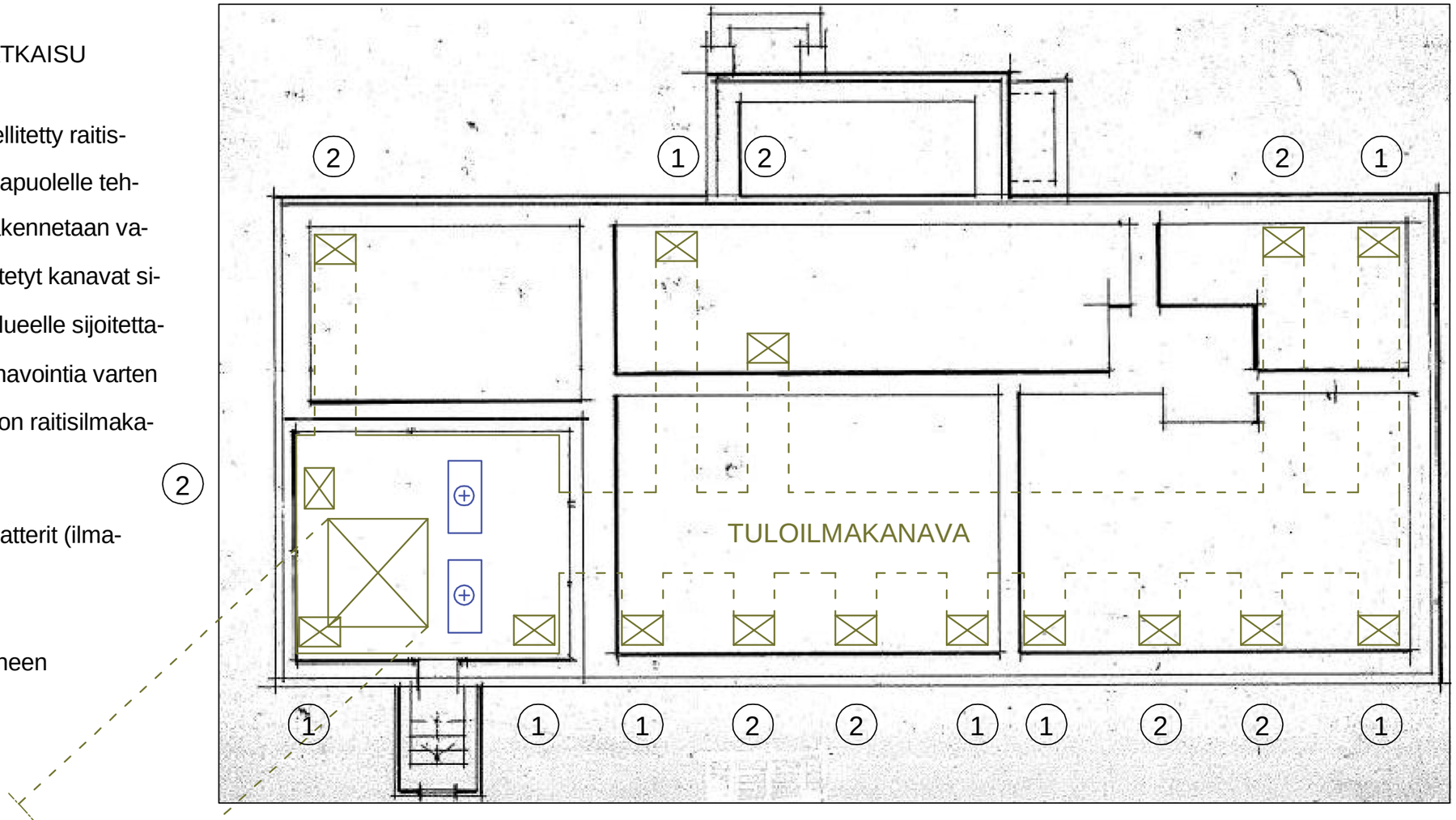
Viitteellinen piirustus

HYBRIDI-ILMANVAIHDON TULOILMARATKAISU

Kellariin rakennetaan lämpöeristetty- ja pellitetty raitisilmakammio, joka liitetään rakennuksen alapuolelle tehtävään kanavistoon. Kanavistoja varten rakennetaan valetut kaukalot, joihin lämpöeristetyt ja pellitetyt kanavat sijoitetaan. Tuloilmakammio liitetään piha-alueelle sijoitettavaan 'raitisilmatorniin'. Raitisilmatornin kanavointia varten tehdään maan sisään valettu kaukalo, johon raitisilmakanava sijoitetaan.

Raitisilmakammioon sijoitetaan lämmityspatterit (ilma-vesilämpö+ KL-lämmitysjärjestelmä).

Kerrosten poistoilmakanavisto päätelaitteineen sijoittamaan rakennuksen keskialueelle.



1 = ensimmäisen kerroksen tuloilmakanavanousu

2 = toisen kerroksen tuloilmakanavanousu

Raitisilmakanavan rakentamisessa huomioidaan alueella olevat sähkö- ja putkijohdot.

RAKENNUSSELOSTUS

22500325-323

SISÄILMASTOTEKNINEN KORJAUS, ORVOKKITIEN KOULU, RUOKALARAKENNUS



RA-001

30.9.2016

SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT OY

LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 11 §

Muutosluettelo

.	PÄIVÄYS	MUUTOS KOSKEE	TARKASTETTU	HYVÄKSYTTY

Sweco
Ilmalanportti 2

FI 00240 Helsinki,
Puhelin +358 20 7393000

www.sweco.fi

Sweco Asiantuntijapalvelut Oy
Reg.no 2635440-5
Reg. Office Helsinki

Sweco Groupin jäsen

Sami Isoniemi
Rakennesuunnittelija
Porvoo

Mobile +358 (0)407749886
sami.isoniemi@sweco.fi

Sisältö

1	**Rakennushankkeen yleistiedot**	**1**
1.1	Rakennuskohteen nimi ja osoite	1
1.2	Projektin osapuolet	1
1.3	Lait, määräykset ja ohjeet	2
1.3.1	Rakennustarvikkeet	3
1.3.2	Korjaustöiden aikainen suojaus	3
2	**Suoritettavat toimenpiteet**	**4**
3	**Tiivistysohjeet**	**6**
3.1	Lattian ja seinän liitoksen tiivistäminen	6
3.2	Katon ja seinän liitoksen tiivistäminen	6
3.3	Ikkunoiden ja seinän sisäpinnan liittymien ja karmien välinen tiivistäminen	6
3.4	Ala- ja yläpohjan sekä ulkoseinien läpivientien tiivistäminen	6
3.5	Tiivistettävissä rakenteissa olevien kiinnikkeiden tiivistäminen	6
3.6	Pistorasioiden tiivistys	6
3.7	Tiivistykset kotelorakenteiden taakse	7
4	**Muut toimenpiteet**	**7**
4.1	Alapohjarakenteen uusiminen	7
4.2	Yläpohjarakenteen uusiminen	8
5	**Laadunvarmistus**	**9**
5.1	Yleistä	9
5.2	Mallit	9
5.3	Pohjien tarkastaminen	9
5.4	Merkkiainekokeet	9
6	**Loppusiivous**	**9**

Liitteet: Tiivistysdetaljit RD001, Tasokuva RM001

1 Rakennushankkeen yleistiedot

1.1 Rakennuskohteen nimi ja osoite

Orvokkitien koulu, ruokalarakennus

Orvokkitie 15

01300 Vantaa

1.2 Projektin osapuolet

Tilaaja:	Vantaan kaupungin tilakeskus Kielotie 13 01300 Vantaa
Tilaajan yhteyshenkilö:	Jouni Räsänen Kunnossapitoinsinööri jouni.rasanen@vantaa.fi puh. 09-8392 0116 gsm. 040-836 7993
Suunnittelun yhteyshenkilöt:	Rakennesuunnittelu: Heli Hurskainen Ilmalanportti 2, 00240 Helsinki heli.hurskainen@sweco.fi puh +358 (0) 40 163 5593 Sampsa Raevaara Ilmalanportti 2, 00240 Helsinki sampsa.raevaara@sweco.fi puh +358 (0) 40 835 4033

1.3 Lait, määräykset ja ohjeet

Jätelaki (646/2011), Valtioneuvoston asetus jätteistä (179/2012), Ympäristönsuojelulaki (527/2014) ja -asetus (713/2014).

- ehkäistä jätteistä ja jätehuollosta aiheutuvaa vaaraa ja haittaa terveydelle ja ympäristölle
- vähentää jätteen määrää ja haitallisuutta
- edistää luonnonvarojen kestävää käyttöä
- varmistaa toimiva jätehuolto sekä ehkäistä roskaantumista.

Valtioneuvoston päätös rakennusjätteistä (295/1997)

Ongelmajätteet tulee purkaa ja käsitellä erillisten ohjeiden mukaisesti
Seuraavat jätelajit tulee pitää erillään ja ohjata hyötykäyttöön:

- maa-aines-, kiviaines- ja ruoppausjätteet
- betoni-, tiili-, kivennäislaatta-, keramiikka- ja kipsijätteet
- kyllästämättömät puujätteet
- metallijätteet

Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015)

7 § Asbestikartoitus

Rakennuttajan tai muun, joka ohjaa tai valvoo rakennushanketta, johon voi sisältyä asbestipurkutyötä, on huolehdittava asbestikartoituksen tekemisestä.
Asbestikartoituksessa on

1) paikallistettava purettavassa kohteessa oleva asbesti
2) selvitettävä asbestin ja sitä sisältävien materiaalien laatu ja määrä
3) selvitettävä rakenteissa olevan asbestin ja sitä sisältävien materiaalien pölyävyys niitä käsiteltäessä tai purettaessa.

Asbestikartoituksen tekijältä edellytetään riittävää perehtyneisyyttä asbestiin, sen esiintymiseen ja rakenteiden purkamiseen sekä suunnitellun kartoituksen laadun ja laajuuden edellyttämää ammatillista osaamista. Asbestikartoitus on dokumentoitava ja se on luovutettava asbestipurkutyöhön ryhtyvän työnantajan tai itsenäisen työnsuorittajan käyttöön. Mitä tässä pykälässä säädetään rakennuttajasta tai muusta, joka ohjaa ja valvoo rakennushanketta, sovelletaan työturvallisuuslain 49 §:ssä tarkoitetulla yhteisellä työpaikalla pääasiallista määräysvaltaa käyttävään työnantajaan.

Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset. 1.3.2013

19 § Rakennus- ja purkutyöt.

Rakennus- ja purkutyöt on tehtävä siten, että pölyhaitat ovat kaikissa olosuhteissa mahdollisimman vähäisiä. Rakentamisessa ja purkamisessa käytettävä kalusto on varustettava tarkoituksenmukaisella pölyntorjuntalaitteistolla, jonka on oltava aina käytössä, kun työtä tehdään lähellä asuntoja, kouluja, päiväkoteja tai muita kohteita, joille työstä saattaa aiheutua haittaa tai häiriötä. Työmailla on raskaan liikenteen ajoväylät, siirrettävä maa-aines sekä purkuainekset pidettävä mahdollisimman pölyämättöminä esimerkiksi kastelemalla tai suolaamalla. Myös työmaiden välittömässä vaikutuspiirissä olevat katualueet on pidettävä mahdollisimman puhtaina työmaalta kulkeutuvasta maa-aineksesta pölyhaittojen estämiseksi

1.3.1 **Rakennustarvikkeet**

Tarvikkeiden tulee olla asiakirjojen määräysten mukaisia. Tarvikkeista esitetään hyvissä ajoin tarvittavat näytteet rakennuttajan hyväksyttäviksi. Rakennukseen jäävien tarvikkeiden tulee olla käyttämättömiä, ellei asiakirjoissa ole nimenomaan toisin sallittu. Niiden tulee lujuus- ja laatuvaatimustensa puolesta täyttää sekä mahdolliset viralliset että laatuluokkansa edellyttämät julkaistut tai muuten käytössä olevat normit. Tarvittaessa urakoitsija on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan puolueettomat valvontaviranomaisten hyväksymät aineenkoetustulokset rakennuttajalle.

Kaikissa työvaiheissa on suojaustoimenpiteet tehtävä niin, että ympäröiviä rakenteita ei vaurioiteta, tahrita eikä niille aiheuteta muutakaan vahinkoa. Roiskeet ja tahrat on poistettava välittömästi, ja pinta siistittävä jäljettömäksi.

Rakennustarvikkeet suojataan siten, ettei niiden laadussa pääse tapahtumaan heikentymistä. Rakennusosat, keskeneräiset ja valmiit rakennusosat suojataan tai eristetään siten, etteivät ne vahingoitu kuljetuksen, varastoinnin tai työn aikana tai työn ollessa pysähdyksissä. Työn päätyttyä vauriot on korjattava

1.3.2 **Korjaustöiden aikainen suojaus**

Ennen purkutyötä ympäröivät tilat suojataan sulkemalla korjattava kohde pölyn leviämisen estämiseksi. Materiaalit ja kalusteet siirretään muualle. Työskenneltävän alueen ilmanvaihtokanavat ja -laitteet suljetaan. Yksi huone on aina yksi työalue. Tila alipaineistetaan puhaltimella. Jos puhallus tapahtuu sisätilaan, käytetään ilmanpuhdistimia, joissa on mikro- ja hienosuodatin. Noudatetaan määräyksiä ja ohjeita: RT 80-10712 kohta 3.5, työturvallisuuslaki 299/58 ja Ratu 84-0386 Suojaus, menetelmät.

Asbestikartoituksessa on todettu, että kellarissa sijaitsevien putkieristeiden pintakankaan tasoitteessa, kulmien kovana massassa ja pahvin välissä olevassa kuitumaisessa kerroksessa on asbestia. Putket ja putkieristeet voivat jatkua myös maanvaraisen laatan kohdalla, mikä on huomioitava purkutöissä. Asbestia sisältävien materiaalien purku tehdään kortin Ratu 82-0347 mukaisesti.

Mikäli asbestikartoituksen jälkeen purkutöiden yhteydessä tulee esiin materiaaleja, joiden epäillään sisältävän asbestia, on materiaaleista otettava näyte. Nämä näytteet on tutkittava laboratorioissa, jotka käyttävät asbestin tutkimiseen akreditoituja analyysimenetelmiä. Jos näytettä ei oteta, tulee materiaalia käsitellä asbestia sisältävän purkuohjeen mukaisesti.

2 Suoritettavat toimenpiteet

Tiivistettävien liittymien sijainnit esitetty piirustuksessa RM001

Tila 103 aula

- alapohjarakenteen purku vanhaan betonilaattaan saakka. Uusi rakenne tyyppiä lämmöneriste + betonilaatta + pintamateriaali
- alapohja kapseloidaan ja seinien liittymäkohdat tiivistetään sekä alemman että ylemmän laatan tasossa
- alapohjan läpiviennit tiivistetään
- ikkunan ja ulkoseinän liittymäkohdat tiivistetään
- ikkunan karmien välinen tiivistys
- pistorasiat ulkoseinällä tiivistetään
- ulkoseinän läpiviennit ja kiinnikkeet tiivistetään (patterien sähkösyötöt)
- välipohjan ja seinien liittymäkohdat tiivistetään
- välipohjan läpiviennit tiivistetään

Tila 104 opetustila

- alapohjan ja seinien liittymäkohdat tiivistetään, myös rakenteeseen upotetut komerot
- ala- ja välipohjan läpiviennit tiivistetään
- ikkunan ja ulkoseinän liittymäkohdat tiivistetään
- ikkunan karmien välinen tiivistys
- pistorasiat ulkoseinällä tiivistetään
- ulkoseinän läpiviennit ja kiinnikkeet tiivistetään (patterien sähkösyötöt)
- välipohjan ja seinien liittymäkohdat tiivistetään, myös rakenteeseen upotetut komerot
- välipohjan läpiviennit tiivistetään

Tilat 105 - 106 ruokala

- alapohjarakenteen purku vanhaan betonilaattaan saakka. Uusi rakenne tyyppiä lämmöneriste + betonilaatta + pintamateriaali
- alapohja kapseloidaan ja seinien liittymäkohdat tiivistetään sekä alemman että ylemmän laatan tasossa
- alapohjan läpiviennit tiivistetään
- ikkunan ja ulkoseinän liittymäkohdat tiivistetään
- ikkunan karmien välinen tiivistys
- pistorasiat ulkoseinällä tiivistetään
- ulkoseinän läpiviennit ja kiinnikkeet tiivistetään (patterien sähkösyötöt)
- välipohjan ja seinien liittymäkohdat tiivistetään
- välipohjan läpiviennit tiivistetään

Tilat 107 - 111 keittiö ja aputilat

- alapohjan ja seinien liittymäkohdat tiivistetään

- alapohjan läpiviennit tiivistetään
- ikkunan ja ulkoseinän liittymäkohdat tiivistetään
- ikkunan karmien välinen tiivistys
- pistorasiat ulkoseinällä tiivistetään
- ulkoseinän läpiviennit ja kiinnikkeet tiivistetään (patterien sähkösyötöt)
- välipohjan ja seinien liittymäkohdat tiivistetään
- välipohjan läpiviennit tiivistetään

Tilat 112 - 116

- tarkastetaan alapohjarakenne ja sen korjauksen tarve, tarvittaessa alapohja korjataan ja kapseloidaan kuten tiloissa 103, 105-106.
- alapohjan ja seinien liittymäkohdat tiivistetään sekä alemman että ylemmän laatan tasossa, jos alapohja uusitaan muutoin pelkästään ylemmän laatan tasossa
- alapohjan läpiviennit tiivistetään
- ikkunan ja ulkoseinän liittymäkohdat tiivistetään
- ikkunan karmien välinen tiivistys
- pistorasiat ulkoseinällä tiivistetään
- ulkoseinän läpiviennit ja kiinnikkeet tiivistetään (patterien sähkösyötöt)
- välipohjan ja seinien liittymäkohdat tiivistetään
- välipohjan läpiviennit tiivistetään

Tilat 203 - 209

- yläpohjan ja kantavien seinien liittymäkohdat tiivistetään yläpohjan puolelta, mikäli se on asennusteknisesti mahdollista. Mikäli se ei ole mahdollistan, niin ne tiivistetään sisätilan puolelta.
- yläpohjan läpiviennit tiivistetään sisätilan puolelta, joita ei tiivistetä yläpohjan puolelta
- ikkunan ja ulkoseinän liittymäkohdat tiivistetään
- ikkunan karmien välinen tiivistys
- pistorasiat ulkoseinällä tiivistetään
- ulkoseinän läpiviennit ja kiinnikkeet tiivistetään (patterien sähkösyötöt)
- välipohjan ja seinien liittymäkohdat tiivistetään
- välipohjan läpiviennit tiivistetään

Yläpohjatilassa

- Yläpohjan palopermannon alla oleva ohut korkkieriste poistetaan. Uudeksi lämmöneristeeksi asennetaan selluvillaa.
- yläpohjan ja kantavien seinien liittymäkohdat tiivistetään, mitkä asennusteknisesti on mahdollisia
- yläpohjan läpiviennit tiivistetään, mitkä asennusteknisesti on mahdollisia

3 Tiivistysohjeet

Tiivistysohjeita täydentää tiivistysdetaljit RD001 ja sijoitukset tasokuviin RM001 ja RM002. Kaikkien tiivistysten pohjatyöt tarkastetaan normaalina laadunvalvontatyönä ennen varsinaista tiivistystä. Tiivistykset tarkastetaan merkkiainekokeilla ennen tiivistysten peittämistä. Urakoitsijan tulee sopia tutkimuksen suorittajan kanssa hyvissä ajoin merkkiainekokeilla tekemisestä. Itse laadunvalvonta sekä tarkastuksissa havaittujen puutteiden korjaaminen ja mahdollisesti tarvittavat lisäsuunnitelmat tulee suorittaa ilman työmaan pysähtymistä.

3.1 Lattian ja seinän liitoksen tiivistäminen

Kun lattia ja seinäpinnat ovat kuivia sekä seinä- ja lattiapinnoitteet ovat hyvin kiinni alustassaan, tiivistystyö tehdään piir. RD001 DET 8 ohjeen 4 mukaan.

Kapseloitavien lattioiden kohdalla tiivistystyö tehdään piir. RD001 DET 1 ohjeen 2 mukaan.

3.2 Katon ja seinän liitoksen tiivistäminen

Kun katto- ja seinäpinnat ovat kuivia sekä seinä- ja kattopinnoitteet ovat hyvin kiinni alustassaan, tiivistystyö tehdään piir. RD001 DET 2 ohjeen 6 periaatteella ensimmäisen kerroksen tiloissa.

Toisen kerroksen tiloissa tiivistykset tehdään piir RF001 DET7 ohjeen 7 periaatteella. Purkutöiden jälkeen tarkastetaan detajin soveltuvuus ja sitä muokataan tarvittaessa, mikäli lähtötilanne poikkeaa suunnitelmassa esitetystä.

Tiivistystöiden edessä olevat alakattorakenteet puretaan työn ajaksi ja palautetaan lopuksi paikoilleen.

3.3 Ikkunoiden ja seinän sisäpinnan liittymien ja karmien välinen tiivistäminen

Kun seinä- ja ikkunapinnoitteet ovat hyvin kiinni alustassaan ja kuivia, tiivistystyö tehdään piir. RD001 detaljien DET 5 ja 6 sekä ohjeen 1 mukaan.

3.4 Ala- ja yläpohjan sekä ulkoseinien läpivientien tiivistäminen

Tiivistetään RD001 DET 3 ja ohjeen 5 mukaan.

Ulkoseinässä olevat raitisilmaventtiilien tiivistystyö tehdään RD001 DET 9 ja ohjeen 5 mukaan.

3.5 Tiivistettävissä rakenteissa olevien kiinnikkeiden tiivistäminen

Kiinnikkeiden reiät tiivistetään Soudal fix all classic tiivistysmassalla. Kiinnikkeiden ruuvit irrotetaan. Ruuvinreikä täytetään tiivistysmassalla ja ruuvi kiinnitetään tuoreeseen tiivistysmassaan.

3.6 Pistorasioiden tiivistys

Tiivistystyö tehdään RD001 DET 4 ja ohjeen 3 mukaan.

3.7 Tiivistykset kotelorakenteiden taakse

Kotelot ja hormit yleensä, kuten verhokotelot, puretaan tiivistyksen ajaksi ja tiivistykset tehdään TKR-pinnoitteella taustalla oleviin levyrakenteisiin. Tiivistyksen jälkeen rakennetaan uudet kotelot ja hormit.

Taloteknisiin koteloihin luokkien väliseinien yläosassa käytävien puolella iv-kanavien päätelaitteet irrotetaan ja tiivistys tehdään TKR-pinnoitteella kotelon ja kanavan liitokseen.

4 Muut toimenpiteet

4.1 Alapohjarakenteen uusiminen

Yleistä

Vanhat rakenteet (pintamateriaali, Sasmox-levyt, laudat, koolaukset ja turvetäyttö) puretaan alemman betonilaatan yläpintaan saakka. Purkutyöt tehdään osastoituna ja alipaineistettuna. Alemman betonilaatan pinnassa oleva vanha kivihiilipikisively sisältää PAH-yhdisteitä, joten sen purku toteutetaan Ratu 82-0381 mukaisesti. Kaikki purkujätteet imuroidaan huolellisesti pinnasta ennen korjaustöiden jatkamista.

Kapselointi

Alemman betonilaatan pinta kapseloidaan ennen uusien rakennekerrosten asentamista. Kapselointi toteutetaan TKR-pinnoitteella (TKR-Marketing Oy) valmistajan ohjeen mukaan. Pinnoitettavan alustan tulee olla puhdas, kuiva, luja ja sen oltava tasainen. Alustassa olevat saumat, raot, halkeamat ja reiät on täytettävä KiiltoFix Masa–tiivistysmassalla ennen TKR-pinnoitusta. Suurempien rakojen tai halkeamien silloittava korjaus voidaan tehdä liimaamalla niiden yli liitosnauha Contega Solido DL ja päällystämällä se joustavaksi sekoitetulla TKR-pinnoitteella.

Alapohjan kapselointi nostetaan ulko- ja väliseinille vähintään 100 mm. Seinien alusta puhdistetaan, täytetään ja tasoitetaan ennen kapseloinnin tekemistä.

Kapselointityössä noudatetaan tiivistysdetaljin RD001 ohjetta 2.

Lämmöneristys

Rakenteen lämmöneristelevyt XPS-levyt ladotaan tiiviisti vierekkäin. Toisen kerroksen levyt limitetään ensimmäisen kerrokseen verrattuna siten, että saumat eivät ole missään kohdassa päällekäin. Lämmöneristeiden päälle levitetään suodatinkangas. Mikäli eristys tehdään yhtenä kerroksena, tulee saumakohdat tiivistää PU-vaahdolla. Lattian oikaisu tehdään eristekerroksessa. Eristelevyjä voidaan viistää ja pieniä kaltevuuksia (< 30 mm) tasata kevytsoralla. Eristekerros tehdään mahdollisimman paksuna, mutta kuitenkin alkuperäinen lattiakorko säilyttäen. Eristekerroksen paksuus tarkastetaan työmaalla purkutyön jälkeen.

Betonilaatan valu

Betonilaatan massana käytetään Bekaflooria (Bekason Oy). Raudoitus asennetaan keskeisesti.

Betonilaatta irrotetaan seinistä liikuntasaumoilla. Sauman leveys on 10 mm, johon asennetaan vaahtomuovinauha ja yläosaan elastinen kittaus. Betonilaatta valetaan BY47 laatuohjeiden mukaisesti. Betonilaatan jälkihoito aloitetaan heti valun jälkeen ja sitä jatketaan kutistumissaumojen sahauksen jälkeen. Valun jälkeisenä päivänä betonilaatta jaetaan kutistumisen takia timanttisahauksella 5x5 m^2 osiin. Uran syvyys tulee olla noin 25 mm ja leveys 10 mm. Varotaan katkaisemasta raudoitusta sahauksen yhteydessä. Niiden alaosaan asennetaan vaahtomuovinauha ja yläosaan elastinen massa.

Betonilaatan kuivumista seurataan RT14-10984 mukaisten mittausten avulla. Betonilaatan suhteellinen kosteus mitataan näytepalamittauksella kolmesta kohdasta, jotka sijaitsevat eri puolilla huonetta. Kun kaikkien näytteiden perusteella betonilaatan suhteellinen kosteus alittaa 90 %, voidaan korjaustöitä jatkaa.

4.2 Yläpohjarakenteen uusiminen

Yleistä

Vanhat rakenteet (palopermanto ja korkkieriste) puretaan kantavan betonilaatan yläpintaan saakka. Vesikaton kantavien puurakenteiden ja iv-kanavien tuennat tarkastetaan purkutyön yhteydessä ja tehdään tarvittavat muutokset, jotta tuennat toteutuvat myös lopputilanteessa. Kaikki purkujätteet imuroidaan huolellisesti pinnasta ennen korjaustöiden jatkamista.

Ilmavuotojen tiivistäminen

Yläpohjan läpiviennit tiivistetään TKR-pinnoitteella ohjetta 5 soveltaen yläpuolelta, mikäli se asennusteknisesti on mahdollista. Yläpuolelta tiivistämättä jääneet läpiviennit tiivistetään alapuolelta TKR-pinnoitteella ohjetta 2 soveltaen. Yläpohjan rakenneliitosten tiivistykset tehdään alapuolelta.

Lämmöneristäminen

Puhallettava lämmöneristys (selluvilla) ei saa tukkia yläpohjan tuuletusta. Sen vuoksi ennen puhallusta yläpohjan reunoille kiinnitetään esim. 9 mm vanerilevy ohjuriksi vesikaton kantavien puurakenteiden alapintaan, jolloin puhallusvilla ei pääse kulkeutumaan räystäille asti. Eristekerroksen sopiva paksuus tarkastetaan työmaalla purkutyön jälkeen. Eristekerros tehdään mahdollisimman paksuna, mutta yläpohjan tuuletusta ei saa heikentää eristyksen yhteydessä.

Muuta

Yläpohjaan asennetaan yläpohjalaatasta tuetut kulkusillat selluvillakerroksen päälle. Kulkusillat tehdään rakennuksen päästä päähän ja lisäksi huoltokohteisiin (huippuimurit, iv-kanavien huoltoluukut, vesikaton läpiviennit yms.) kulkua varten.

5 Laadunvarmistus

5.1 Yleistä

Laadunvarmistus on tärkeä osa kokonaisuutta, jolla parannetaan tiivistystyön ja sisäilman laatua. Mallityön toteutuksen tarkoituksena on määrittää toimivat työmenetelmät. Samalla tarkastetaan korjausratkaisun toiminta, jota voidaan muokata ja täydentää mallityön merkkiainekokeiden tulosten perusteella. Merkkiainekokeilla varmistetaan, että asennustyön laatu säilyy tasaisena koko hankkeen ajan. Huolellinen loppusiivous mahdollistaa tilojen käyttöön oton ilman, että ennen korjaustyötä rakenteisiin kulkeutuneet epäpuhtaudet vaikuttaisivat sisäilman laatuun. Tarkastettavia pintoja tai suoritettuja tiivistystöitä ei saa peittää esimerkiksi kiintokalusteilla ennen tarkastusta.

5.2 Mallit

Kaikista erityyppisistä tiivistystöistä (lattia-seinäliittymä, katto-seinäliittymä, ala- ja yläpohjan läpiviennit ja kapselointi) tehdään työn alussa mallityö /-asennus, jonka valvoja/suunnittelija tarkastaa. Malleja käytetään myöhemmin vertailukohtina muiden vastaavien kohtien kelpoisuutta arvioitaessa.

5.3 Pohjien tarkastaminen

Pohjatöiden jälkeen hyvissä ajoin ennen tiivistystyön aloittamista tulee urakoisijan kutsua valvoja tarkastamaan pohjatyöt. Kaikkien tilojen kaikkien tiivistysten pohjatyöt tarkastetaan normaalina laadunvalvontatyönä. Tarkastuksen suorittaa urakoitsijan ulkopuolinen henkilö (valvoja), joka hyväksyy pohjatyöt. Tiivistystyötä ei saa aloittaa ennen pohjatöiden tarkastamista.

5.4 Merkkiainekokeet

Aina tiivistystöiden jälkeen, ennen pintarakenteiden asentamista, suoritetaan merkkiainekokeet, jolla varmistetaan tiivistystyön onnistuminen. Urakoitsija on velvollinen kutsumaan merkkiainekokeen tekijät. Itse laadunvalvonta sekä tarkastuksessa havaittujen puutteiden korjaaminen ja mahdollisesti tarvittavat lisäsuunnitelmat tulee suorittaa ilman työmaan pysähtymistä. Merkkiainekokeet suoritetaan niin monta kertaa, että merkkiainekokeissa ei havaita enää vuotokohtia tehdyssä tiivistyksessä.

Merkkiainekokeen aikana paikalla tulee olla asentaja, joka paikkaa kaikki merkkiaineella löytyneet vuotokohdat. Lisäksi vähintään merkkiainekokeen alussa ja lopussa myös työmaan työnjohtaja, joka ottaa vastaan kokeen suorittajan kommentit, lisäohjeet ja kokeen aikana löytyneet uudet suunnitelmista puuttuvat tiivistystarpeet. Mikäli pohjatöiden tarkastaja tai merkkiainekokeen suorittaja tarkastuksen yhteydessä toteaa rakenteissa olevan tiivistystarpeita, joita ei ole esitetty suunnitelmissa, niin ne tulee tiivistystyössä huomioida. Tarvittaessa urakoitsijan tulee näistä olla yhteydessä tilaajaan, mikäli ne aiheuttavat lisäkustannuksia sovittuun urakkahintaan nähden.

6 Loppusiivous

Tavallisen korjaustöiden jälkeisen käyttöönottosiivouksen lisäksi tehdään P1-puhtausluokitukseen tähtäävä pölyttömäksi siivous, joka toteutetaan seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Käytetään oikeita siivousvälineitä ja –käytäntöjä

- käytetään pölynimurissa (imuriluokka M tai H) HEPA-suodatinta
- siivoustyövälineinä käytetään joko kertakäyttöisiä tai helposti puhdistettavia välineitä
- mikäli käytetään pesuaineliuosta, vaihdetaan pesuneste riittävän usein
- kun siirrytään huoneesta tai tilasta toiseen, vaihdetaan puhtaat siivousvälineet lian siirtymisen estämiseksi
- siivouksesta syntyvät siivousjätteet suljetaan ilmatiiviisti pusseihin, kuljetetaan päivittäin pois alueelta ja hävitetään
- siivouksen aikana läpikulkuliikenne siivottujen ja siivoamattomien tilojen välillä tulee olla estetty

Noudatetaan oikeaa siivousjärjestystä

- siivous etenee huone kerrallaan ja käytävä siivotaan viimeiseksi
- siivous tehdään aina puhtaammasta tilasta likaisempaan päin
- siivoaminen tehdään ylhäältä alaspäin

Puhdistettavat kohteet

- alakattojen yläpinnat ja yläpuolinen tekniikka, kotelorakenteiden taustat ja seinäpinnat imuroidaan
- seinät, katto, lattia, valaisimet (valaisimet puhdistetaan myös sisältä) sekä kaikki kovat ja pehmeät kalusteet imuroidaan
- hyllyjen ja lämpöpattereiden taustat, sähköjohdot ym. pölyä keräävät pinnat imuroidaan
- kaikki kovat vaaka- ja pystypinnat ja kalusteet nihkeäpyyhitään yleispesuainetta käyttäen aikaisintaan 1 vrk:n kuluttua imuroinnista
- tarvittaessa vanha irtaimisto puhdistetaan ennen korjattuihin tiloihin tuomista.

Pölyttömäksi siivouksen onnistuminen varmistetaan silmämääräisellä arvioinnilla ja tarvittaessa pölymäärämittauksilla. Rakennuttajan edustaja arvioi loppusiivouksen tason ja laatii tarkastuksesta kirjallisen raportin. Puhtauden laadun arviointi tehdään RT07-10805 (Terveen talon toteutuksen kriteerit), RT07-10946 (Sisäilmaluokitus 2008) ja INSTA 800:2010 standardia soveltaen.
Loppusiivouksen laadunvarmistuksen tavoitetason täytyttyä tilat sinetöidään eikä niihin saa mennä ennen käyttäjien sisään muuttoa.

Helsingissä, 30. syyskuuta 2016

Sweco Asiantuntijapalvelut Oy

Heli Hurskainen
DI, Projektipäällikkö

Tarkastanut:

Ville Hakala
M.Sc.,Osastopäällikkö

TUNN.	LUKUM.	MUUTOS	SUUNN.	PVM.	TARK.

K.OSA/KYLÄ	KORTTELI/TILA	TONTTI/RNo	RAKENNUSLUVAN TUNNUS

RAKENNUKSEN TAI RAKENNUSTEN NUMEROT TAI TUNNUKSET

KORJAUSRAKENNUS	RAKENNEPIIRUSTUS	JUOKSEVA NRO
ORVOKKITIEN KOULU RUOKALARAKENNUS ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA	DETALJIPIIRUSTUKSET DET1-14 OHJEET 1-9	MITTAKAAVAT ENNEN PIEN. 1:5 1:2

SWECO
Sustainable engineering and design

SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy
ILMALANPORTTI 2
00240 HELSINKI
PUH. +358 207 393 000
www.sweco.fi

TARKASTAJA	SUUNNITTELUALA
	RAK
HYVÄKSYJÄ	SUUNN. TYÖN NRO
	22500325-323

PVM.	PIIRTÄJÄ	SUUNNITTELIJA	S.LAJI	LOHKO	KRS	LAJI	NRO	MUUTOS
11.10.2016	FISRAE	H. HURSKAINEN, DI	R			D	001	

P:\FIHEL06\EC\22500325_Vantaan_kaupunki\323_Orvokkitien_koulu,_ruokala,_korjaussuunnittelu\02_Rakennepiirustukset\R_D001.dwg

OHJE 1
Ikkunoiden, ikkunoiden ja seinien liitosten tiivistäminen BlowerProofilla

Kun seinä– ja ikkunapinnoitteet ovat hyvin kiinni alustassaan, tiivistystyö tehdään tämän ohjeen mukaan levyn ja karmin pintaan.

Alustan kunnostus

Listat irrotetaan. Seinäpinnoilta poistetaan tapetit ja kaikki muut pinnoitteet kuin hyvin kiinni olevat maalit. Isommat raot karmien välissä täytetään polyuretaanivaahdolla. Seinäpintojen halkeamat täytetään Uzin NC 182 pikatasoitteella. Seinä ja karmipinta puhdistetaan hiomalla tiivistettävät pinnat kauttaaltaan. Loppuhionnassa käytetään karheaa hiekkapaperia 60 / 40, jolla pinnat saadaan karheiksi ja päälle tulevien käsittelyjen tartunta varmistettua koko tiivistettävällä alueella.
Pinnat imuroidaan ja pyyhitään nihkeällä rätillä.

Tarkastus
Seinä– ja ikkunapinnoista tulee olla poistettuna kaikki epäpuhtaudet, pöly, irtonaiset tasoitteet tms. Tiivistysalustan pitää olla luja, kiinteä ja puhdas tartuntaa heikentävistä aineista.

Liittymän tiivistys

Seinien/ikkunoiden ja ikkunoiden liittymäkohdat tiivistetään BlowerProof liquid brushilla. Tiivistettävälle alueelle levitetään vähintään kaksi kerrosta BlowerProofi liquid brushia pensselillä. Aiemman pinnan tulee kuivua käsittelyjen välissä vähintään 1 tunnin. .

Tiivistys tehdään huolellisesti niin ettei tiivistettävään kohtaan jää reikiä.
BlowerProof–pinnoiteen tulee ulottua ehyelle betonipinnalle vähintään 25 mm. Käsittelyn on myös peitettävä seinässä olevat listojen kiinnitysreiät.

Karmien nurkkaliitokset tiivistetään BlowerProofilla ylläolevaa soveltaen. Tiivistys tehdään karmin sisäpinnan ulkonurkasta karmin ulkopintaan.

BlowerProofin tulee kuivua vähintään 24 tuntia ennen toisella aineella (esim. tasoite tai maali) käsittelyä.

Jälkityöt

Peitelistat nykyisten mukaiset. Listojen kiinnitykset tehdään vaurioittamatta tiivistystä. Listakiinnitykset tehdään ARDEX CA 10 D tai ARDEX CA 20 P–asennusliimoilla. Asennusliimat ovat nopeita, polymeeripohjaisia ja ylimaalattavissa. Myös muut korkean alkutartunnan MS–polymeeripohjaiset asennusliimat soveltuvat.

Käytettävien materiaalien tulee kuulua päästöluokkaan M1, sisämaali esim. Remonttiässä (Tikkurila Oy)

KAIKKIEN TIIVISTYSTEN POHJATYÖT TARKASTETAAN NORMAALIIN LAADUNTARKASTUSTYÖHÖN KUULUEN ENNEN TIIVISTYSTÖIDEN ALOITTAMISTA. TIIVISTYKSET TARKASTETAAN MERKKIAINEKOKEILLA ENNEN TIIVISTYSTEN PIILOON LAITTAMISTA. URAKOITSIJAN TULEE SOPIA TUTKIMUKSEN SUORITTAJAN SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT OY:N, KANSSA HYVISSÄ AJOIN LAADUNTARKASTUKSEN TEKEMISESTÄ. ITSE LAADUNVALVONTA SEKÄ TARKASTUKSISSA HAVAITTUJEN PUUTTEIDEN KORJAAMINEN JA MAHDOLLISESTI TARVITTAVAT LISÄSUUNNITELMAT TULEE SUORITTAA ILMAN TYÖMAAN PYSÄHTYMISTÄ.

OHJE 2
Lattia–seinä liitoksen tiivistäminen ja lattian kapselointi TKR–menetelmällä

Alustan kunnostus

Alustan kunnostus ulotetaan seinällä valmiin lattiapinnan yläpuolelle jalkalistan taustalle ja lattian kapseloitavalle alueelle. Lattialistat tai lattiamaton ylösnostot poistetaan. Lattiapinnoite ja –liima poistetaan kunnostettavalta alueelta. Seinäpinnoilta poistetaan tapetit ja kaikki muut pinnoitteet kuin hyvin kiinni olevat maalit. Seinä ja lattiapinta puhdistetaan hiomalla pinnat kauttaaltaan. Hionnassa käytetään karheaa hiekkapaperia 60 / 40, jolla pinnat saadaan karheiksi ja päälle tulevien käsittelyjen tartunta varmistettua koko tiivistettävällä alueella. Alustassa olevat levysaumat, raot, reiät yms. epäjatkuvuuskohdat täytetään ennen tiivistämistä. Täytöissä käytetään KiiltoFix Masa tiivistysmassaa. Suuremmat rakojen yli siltaukset voidaan tehdä liimaamalla liitosnauha Contega Solido SL ja päällystämällä se joustavaksi sekoitetulla TKR pinnoitteella.

Pinnat imuroidaan ja pyyhitään nihkeällä rätillä.

Tarkastus

Seinä– ja lattiapinnoista tulee olla poistettuna kaikki epäpuhtaudet, pöly, irtonaiset tasoitteet, tms.. Tiivistysalustan pitää olla luja, kiinteä, ja puhdas tartuntaa heikentävistä aineista. Tiivistysalustassa ei saa olla reikiä tai rakoja. Pinnan puhtauden arviointi, pintaa pyyhitään mustalla pyyhkeellä, jos pyyhkeeseen jää vaaleaa jauhetta pinta ei ole puhdas.

Liittymän tiivistys

Seinien ja lattioiden liittymäkohdat tiivistetään TKR–menetelmällä. Alustaan hierotaan siveltimellä ensin väritöntä TKR hyytelö 1 pinnoitetta. Pohjakerroksen annetaan kuivua kunnes pohjakerros on ”nahkoittunut” eli pinnoite on tahmea. Aikaraja pinnoitusten välillä on 2–16 h. Jos aika menee yli 16 h, on tehtävä kevyt välihionta pohjakerrokseen (kiilto pois) ennen seuraavien kerrosten asennusta. Pohjakerroksen päälle sivellään vähintään kaksi kerrosta TKR hyytelö 2 pinnoittetta. Uudelleen käsittely tehdään n. neljän tunnin kuluttua, jolloin ensimmäisen käsittelyn pinta on nihkeä. Jos aikaa menee enemmän on käsittelyiden välilllä tehtävää välihionta.

Tiivistys tehdään huolellisesti niin ettei tiivistettävään kohtaan jää reikiä. TKR pinnoite on ulotuttava ehyelle pinnalle vähintään 100 mm. Käsittelyn on myös peitettävä seinässä olevat jalkalistojen kiinnitysreiät. kuivakalvon paksuus vähintään 0,9 mm.

Betonilaatan kapselointi

Pinnoitettavan pinnan tulee olla puhdas, pölytön, ja sementtiliiman tulee olla poistettu. Puhdas pinta käsitellään ensin TKR–peruspinnoitteella, valkokuulto, menekki n. 200 g/m². Udelleenkäsittely TKR–hyytelöllä 2–16 tunnin kuluttua, menekki n. 350 g/m². Laatta käsitellään TKR–hyytelöllä yhteensä kaksi kertaa niin, että kokonaiskalvopaksuus on vähintään 0,8 mm. Käsittelyt tulee tehdä eri sävyillä, jotta kapsleointi ulottuu varmasti koko kapseloitavalle pinnalle.

Jälkityöt

Pintakäsittely

Käytettävien materiaalien tulee kuulua päästöluokkaan M1, sisämaali esim. Remonttiässä (Tikkurila Oy)

Listat

Peitelistojen kiinnittäminen tehdään niin, ettei tiivistys vaurioidu. Listakiinnitykset tehdään Ardex CA 20 P –asennusliimalla. Peitelistoina käytetään pehmeää ja taipuisaa muovilistaa, jonka väri valitaan muihin tilan väreihin sointuvaksi. Listoina voidaan käyttää esim. JL 40 lattiassa ja JL 60 seinässä (Viamont Oy). Nurkissa listaa kuumennetaan kuumailmapuhaltimella, jotta se saadaan asennettua siististi paikoilleen.

KAIKKIEN TIIVISTYSTEN POHJATYÖT TARKASTETAAN NORMAALIIN LAADUNTARKASTUSTYÖHÖN KUULUEN ENNEN TIIVISTYSTÖIDEN ALOITTAMISTA. TIIVISTYKSET TARKASTETAAN MERKKIAINEKOKEILLA ENNEN TIIVISTYSTEN PIILOON LAITTAMISTA. URAKOITSIJAN TULEE SOPIA TUTKIMUKSEN SUORITTAJAN SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT OY:N, KANSSA HYVISSÄ AJOIN LAADUNTARKASTUKSEN TEKEMISESTÄ. ITSE LAADUNVALVONTA SEKÄ TARKASTUKSISSA HAVAITTUJEN PUUTTEIDEN KORJAAMINEN JA MAHDOLLISESTI TARVITTAVAT LISÄSUUNNITELMAT TULEE SUORITTAA ILMAN TYÖMAAN PYSÄHTYMISTÄ.

OHJE 3
Sähkö– yms. rasioiden tiivistäminen

Tiivistystyö tehdään seinäpintaan sekä rasian ja seinäpinnan liitokseen.

Ennen tiivistystä tehtävät työt ja alustan kunnostus

Korjattava alue tehdään jännitteettömäksi, rasioista poistetaan kannet ja kojeet. Rasiaan jätetään pelkästään johtojen päät, jotka suojataan tiivistystyön ajaksi. Rasian kojeiden kiinnitysreiät rasiassa suojataan niin, että niihin voidaan kiinnittää rasiakannet ja kojeet tiivistyksen jälkeen.

Seinältä poistetaan kaikki muut pinnoitteet paitsi hyvin kiinni olevat maalit. Isoimmat halkeamat ja raot täytetään Soudal fix all classic –tiivistysmassalla. Seinäpinta rasian ympärilla puhdistetaan hiomalla pinnat kauttaaltaan vähintään 30 mm alueelta rasian ympäriltä. Hionnassa käytetään karheaa (60/40) hiekkapaperia. Pinnat imuroidaan ja pyyhitään nihkeällä rätillä.

Tiivistystyö

Rasioihin tulevien johtojen ja rasian reiän väli tiivistetään elastisella MS–massalla esimerkiksi Soudal fix all classic. Massan annetaan kuivua ennen johtojen liikuttelua ja kojeiden takaisin asennusta.

Pinnoittamattomat seinäpinnat pohjustetaan tiivistettävältä alueelta Ardex 8+9 vedeneristeellä ennen nauhan liimausta. Rasian reunolle levitetään ardex 8+9 massa. Massaan painetaan 100 mm rasian hallkaisijaa suuremmaksi laikattu Ardex STB–tiivistysnauha yhtenäisenä rasian ylitse. Nauhaan leikataan reikä, joka on n. 20 mm pienempi kuin rasian halkaisija, nauhan reunat painellaan tiiviisti kiinni rasian sisäreunaan.

Jälkityöt

Tiivistyksen kuivuttua rasiat, kojeet ja kannet kiinnitetään paikalleen.

Pintakäsittely

Käytettävien materiaalien tulee kuulua päästöluokkaan M1, sisämaali esim. Remonttiässä (Tikkurila Oy)

KAIKKIEN TIIVISTYSTEN POHJATYÖT TARKASTETAAN NORMAALIIN LAADUNTARKASTUSTYÖHÖN KUULUEN ENNEN TIIVISTYSTÖIDEN ALOITTAMISTA. TIIVISTYKSET TARKASTETAAN MERKKIAINEKOKEILLA ENNEN TIIVISTYSTEN PIILOON LAITTAMISTA. URAKOITSIJAN TULEE SOPIA TUTKIMUKSEN SUORITTAJAN SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT OY:N, KANSSA HYVISSÄ AJOIN LAADUNTARKASTUKSEN TEKEMISESTÄ. ITSE LAADUNVALVONTA SEKÄ TARKASTUKSISSA HAVAITTUJEN PUUTTEIDEN KORJAAMINEN JA MAHDOLLISESTI TARVITTAVAT LISÄSUUNNITELMAT TULEE SUORITTAA ILMAN TYÖMAAN PYSÄHTYMISTÄ.

OHJE 4
Lattia–seinä liitoksen tiivistäminen BlowerProofilla

Alustan kunnostus

Alustan kunnostus ulotetaan seinällä 50 mm ja lattian kapseloitavalle alueelle. Lattialistat tai lattiamaton ylösnostot poistetaan. Lattiapinnoite ja –liima poistetaan kunnostettavalta alueelta. Seinäpinnoilta poistetaan tapetit ja kaikki muut pinnoitteet kuin hyvin kiinni olevat maalit. Seinä ja lattiapinta puhdistetaan hiomalla pinnat kauttaaltaan. Hionnassa käytetään karheaa hiekkapaperia 60 / 40, jolla pinnat saadaan karheiksi ja päälle tulevien käsittelyjen tartunta varmistettua koko tiivistettävällä alueella. Alustassa olevat levysaumat, raot, reiät yms. epäjatkuvuuskohdat täytetään ennen tiivistämistä. Täytöissä käytetään Uzin NC 182 pikatasoitetta. Suuremmat rakojen yli siltaukset voidaan tehdä liimaamalla liitosnauha Contega Solido SL ja päällystämällä se BlowerProof pinnoitteella.

Pinnat imuroidaan ja pyyhitään nihkeällä rätillä.

Tarkastus

Seinä– ja lattiapinnoista tulee olla poistettuna kaikki epäpuhtaudet, pöly, irtonaiset tasoitteet, tms.. Tiivistysalustan pitää olla luja, kiinteä, ja puhdas tartuntaa heikentävistä aineista. Tiivistysalustassa ei saa olla reikiä tai rakoja. Pinnan puhtauden arviointi, pintaa pyyhitään mustalla pyyhkeellä, jos pyyhkeeseen jää vaaleaa jauhetta pinta ei ole puhdas.

Liittymän tiivistys

Seinän ja lattian liittymäkohta tiivistetään BlowerProof liquid brushilla. Tiivistettävälle alueelle levitetään vähintään kaksi kerrosta BlowerProofi liquid brushia pensselillä. Aiemman pinnan tulee kuivua käsittelyjen välissä vähintään 1 tunnin.

Tiivistys tehdään huolellisesti niin ettei tiivistettävään kohtaan jää reikiä. BlowerProof–pinnoiteen tulee ulottua ehyelle betoni– tai tiilipinnalle vähintään 25 mm. Käsittelyn on myös peitettävä seinässä olevat listojen kiinnitysreiät.

BlowerProofin tulee kuivua vähintään 24 tuntia ennen toisella aineella (esim. tasoite tai maali) käsittelyä.

Jälkityöt

Pintakäsittely

Käytettävien materiaalien tulee kuulua päästöluokkaan M1, sisämaali esim. Remonttiässä (Tikkurila Oy)

Listat

Peitelistojen kiinnittäminen tehdään niin, ettei tiivistys vaurioidu. Listakiinnitykset tehdään Ardex CA 20 P –asennusliimalla. Peitelistoina käytetään pehmeää ja taipuisaa muovilistaa, jonka väri valitaan muihin tilan väreihin sointuvaksi. Listoina voidaan käyttää esim. JL 40 lattiassa ja JL 60 seinässä (Viamont Oy). Nurkissa listaa kuumennetaan kuumailmapuhaltimella, jotta se saadaan asennettua siististi paikoilleen.

KAIKKIEN TIIVISTYSTEN POHJATYÖT TARKASTETAAN NORMAALIIN LAADUNTARKASTUSTYÖHÖN KUULUEN ENNEN TIIVISTYSTÖIDEN ALOITTAMISTA. TIIVISTYKSET TARKASTETAAN MERKKIAINEKOKEILLA ENNEN TIIVISTYSTEN PIILOON LAITTAMISTA. URAKOITSIJAN TULEE SOPIA TUTKIMUKSEN SUORITTAJAN SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT OY:N, KANSSA HYVISSÄ AJOIN LAADUNTARKASTUKSEN TEKEMISESTÄ. ITSE LAADUNVALVONTA SEKÄ TARKASTUKSISSA HAVAITTUJEN PUUTTEIDEN KORJAAMINEN JA MAHDOLLISESTI TARVITTAVAT LISÄSUUNNITELMAT TULEE SUORITTAA ILMAN TYÖMAAN PYSÄHTYMISTÄ.

OHJE 5
Läpivientien tiivistäminen

Tiivistys tehdään läpivientien juureen

Alustan kunnostus

Listat, suoja– ja peitto–osat tai läpiviennin ympärillä olevat eristeet irroitetaan tiivistyksen ajaksi. Lattia–, seinä– tai kattopinnoilta poistetaan pinnoitteet ja liimat kovaan pintaan asti. Raot, halkeamat ja läpivientien ympäriltä vajaat täytöt täytetään KiiltoFix Masa tiivistysmassalla. Lattia–, seinä tai kattopinta puhdistetaan hiomalla pinnat noin 50 mm tiivistettävän läpiviennin reijän ympäriltä. Läpivientiputki hiotaan tiivistettävältä alueelta karheaksi. Loppuhionnassa käytetään karheaa hiekkapaperia 60 / 40, jolla pinnat saadaan karheiksi ja päälle tulevien käsittelyjen tartunta varmistettua koko tiivistettävällä alueella. Pinnat imuroidaan ja pyyhitään nihkeällä rätillä.

Tarkastus
Pinnoista tulee olla poistettuna kaikki epäpuhtaudet, pöly, irtonaiset tasoitteet tms. Tiivistysalustan pitää olla luja, kiinteä ja puhdas tartuntaa heikentävistä aineista.

Läpivientien tiivistys

Läpiviennit tiivistetään TKR–menetelmällä. Alustaan hierotaan siveltimellä ensin väritöntä TKR hyytelö 1 pinnoitetta, joka on sekoitettu juoksevaksi. Sively tehdään vähintään 40 mm läpiviennin reijän ympärille sekä putken, kanavan tms. pintaan. Pohjakerroksen annetaan kuivua kunnes pohjakerros on ”nahkoittunut” eli pinnoite on tahmea. Aikaraja pinnoitusten välillä on 2–16 h. Jos aika menee yli 16 h, on tehtävä kevyt välihionta pohjakerrokseen (kiilto pois) ennen seuraavien kerrosten asennusta. Pohjakerroksen päälle sivellään vähintään kaksi kerrosta TKR hyytelö 2 pinnoittetta. Uudelleen käsittely tehdään n. neljän tunnin kuluttua, jolloin ensimmäisen käsittelyn pinta on nihkeä. Jos aikaa menee enemmän on käsittelyiden välilllä tehtävää välihionta.

Tiivistys tehdään huolellisesti niin ettei tiivistettävään kohtaan jää reikiä. TKR pinnoite on ulotuttava ehyelle betonipinnalle vähintään 30mm. Kuivakalvon kokonaispaksuus vähintään 0,9mm.

Jälkityöt

Annetaan kuivua vähintään vuorokausi ennen pinnoittamista. TKR voidaan päällemaalata seinäpinnan sävyyn vesiohenteisella maalilla. Listat, suoja– ja peitto–ostat ja eristeet kiinnitetään takaisin läpiviennin ympärille.
Käytettävien materiaalien tulee kuulua päästöluokkaan M1, sisämaali esim. Remonttiässä (Tikkurila Oy)

KAIKKIEN TIIVISTYSTEN POHJATYÖT TARKASTETAAN NORMAALIIN LAADUNTARKASTUSTYÖHÖN KUULUEN ENNEN TIIVISTYSTÖIDEN ALOITTAMISTA. TIIVISTYKSET TARKASTETAAN MERKKIAINEKOKEILLA ENNEN TIIVISTYSTEN PIILOON LAITTAMISTA. URAKOITSIJAN TULEE SOPIA TUTKIMUKSEN SUORITTAJAN SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT OY:N, KANSSA HYVISSÄ AJOIN LAADUNTARKASTUKSEN TEKEMISESTÄ. ITSE LAADUNVALVONTA SEKÄ TARKASTUKSISSA HAVAITTUJEN PUUTTEIDEN KORJAAMINEN JA MAHDOLLISESTI TARVITTAVAT LISÄSUUNNITELMAT TULEE SUORITTAA ILMAN TYÖMAAN PYSÄHTYMISTÄ.

OHJE 6
Katto–seinä liitoksen tiivistäminen BlowerProofilla

Alustan kunnostus

Alustan kunnostus ulotetaan kattoon ja seinällä nurkasta 50 mm. Listat, pinnoittet ja liimat poistetaan kunnostettavalta alueelta. Seinäpinnoilta poistetaan tapetit ja kaikki muut pinnoitteet kuin hyvin kiinni olevat maalit. Seinä– ja kattopinta puhdistetaan hiomalla pinnat kauttaaltaan. Hionnassa käytetään karheaa hiekkapaperia 60 / 40, jolla pinnat saadaan karheiksi ja päälle tulevien käsittelyjen tartunta varmistettua koko tiivistettävällä alueella. Alustassa olevat raot, reiät yms. epäjatkuvuuskohdat täytetään ennen tiivistämistä. Täytöissä käytetään Uzin NC 182 pikatasoitetta. Suuremmat rakojen yli siltaukset voidaan tehdä liimaamalla liitosnauha Contega Solido SL ja päällystämällä se BlowerProof pinnoitteella.

Pinnat imuroidaan ja pyyhitään nihkeällä rätillä.

Tarkastus

Seinä– ja kattopinnoista tulee olla poistettuna kaikki epäpuhtaudet, pöly, irtonaiset tasoitteet, tms.. Tiivistysalustan pitää olla luja, kiinteä, ja puhdas tartuntaa heikentävistä aineista. Tiivistysalustassa ei saa olla reikiä tai rakoja. Pinnan puhtauden arviointi, pintaa pyyhitään mustalla pyyhkeellä, jos pyyhkeeseen jää vaaleaa jauhetta pinta ei ole puhdas.

Liittymän tiivistys

Seinän ja katon liittymäkohta tiivistetään BlowerProof liquid brushilla. Tiivistettävälle alueelle levitetään vähintään kaksi kerrosta BlowerProof liquid brushia pensselillä. Aiemman pinnan tulee kuivua käsittelyjen välissä vähintään 1 tunnin.

Tiivistys tehdään huolellisesti niin ettei tiivistettävään kohtaan jää reikiä. BlowerProof–pinnoiteen tulee ulottua ehyelle betoni– tai tiilipinnalle vähintään 25 mm. Käsittelyn on myös peitettävä seinässä tai katossa olevat listojen kiinnitysreiät.

BlowerProofin tulee kuivua vähintään 24 tuntia ennen toisella aineella (esim. tasoite tai maali) käsittelyä.

Jälkityöt

Pintakäsittely

Käytettävien materiaalien tulee kuulua päästöluokkaan M1, sisämaali esim. Remonttiässä (Tikkurila Oy)

Listat

Peitelistojen kiinnittäminen tehdään niin, ettei tiivistys vaurioidu. Listakiinnitykset tehdään Ardex CA 20 P –asennusliimalla.

KAIKKIEN TIIVISTYSTEN POHJATYÖT TARKASTETAAN NORMAALIIN LAADUNTARKASTUSTYÖHÖN KUULUEN ENNEN TIIVISTYSTÖIDEN ALOITTAMISTA. TIIVISTYKSET TARKASTETAAN MERKKIAINEKOKEILLA ENNEN TIIVISTYSTEN PIILOON LAITTAMISTA. URAKOITSIJAN TULEE SOPIA TUTKIMUKSEN SUORITTAJAN SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT OY:N, KANSSA HYVISSÄ AJOIN LAADUNTARKASTUKSEN TEKEMISESTÄ. ITSE LAADUNVALVONTA SEKÄ TARKASTUKSISSA HAVAITTUJEN PUUTTEIDEN KORJAAMINEN JA MAHDOLLISESTI TARVITTAVAT LISÄSUUNNITELMAT TULEE SUORITTAA ILMAN TYÖMAAN PYSÄHTYMISTÄ.

OHJE 7
Yläpohja–ulkoseinä liitoksen tiivistäminen

Alustan kunnostus

Alustan kunnostus ulotetaan vanerin kiinnitysalueelle, sekä tiivistettävälle betonipinnalle 50 mm vanerista. Uretaani, listat, pinnoittet ja liimat poistetaan kunnostettavalta alueelta. Seinäpinnoilta poistetaan tapetit ja kaikki muut pinnoitteet kuin hyvin kiinni olevat maalit. Seinä– ja kattopinta puhdistetaan hiomalla pinnat kauttaaltaan. Hionnassa käytetään karheaa hiekkapaperia 60 / 40, jolla pinnat saadaan karheiksi ja päälle tulevien käsittelyjen tartunta varmistettua koko tiivistettävällä alueella.

Vanerin asennuksen jälkeen

Tiivistettävällä alueella olevat raot, reiät yms. epäjatkuvuuskohdat täytetään ennen tiivistämistä. Täytöissä käytetään Uzin NC 182 pikatasoitetta.

Tarkastus

Seinä– ja kattopinnoista tulee olla poistettuna kaikki epäpuhtaudet, pöly, irtonaiset tasoitteet, tms.. Tiivistysalustan pitää olla luja, kiinteä, ja puhdas tartuntaa heikentävistä aineista. Tiivistysalustassa ei saa olla reikiä tai rakoja. Pinnan puhtauden arviointi, pintaa pyyhitään mustalla pyyhkeellä, jos pyyhkeeseen jää vaaleaa jauhetta pinta ei ole puhdas.

Liittymän tiivistys

Vaneri ja betonin liittymäkohta tiivistetään BlowerProof liquid brushilla. Tiivistettävälle alueelle levitetään vähintään kolme kerrosta BlowerProof liquid brushia pensselillä. Aiemman pinnan tulee kuivua käsittelyjen välissä vähintään 1 tunnin.

Tiivistys tehdään huolellisesti niin ettei tiivistettävään kohtaan jää reikiä. BlowerProof–pinnoiteen tulee ulottua koko vanerin yli, ehyelle betonipinnalle vähintään 30 mm, sekä kiinnitysruuvien kantojen ja kiinnikerautojen yli.

BlowerProofin tulee kuivua vähintään 24 tuntia ennen toisella aineella (esim. tasoite tai maali) käsittelyä.

Jälkityöt

Hyväksyttyjen laadunvarmistusten jälkeen tiivistetty alue pinnoitetaan uretaanivaahdolla aiempaa vastaavaksi.

KAIKKIEN TIIVISTYSTEN POHJATYÖT TARKASTETAAN NORMAALIIN LAADUNTARKASTUSTYÖHÖN KUULUEN ENNEN TIIVISTYSTÖIDEN ALOITTAMISTA. TIIVISTYKSET TARKASTETAAN MERKKIAINEKOKEILLA ENNEN TIIVISTYSTEN PIILOON LAITTAMISTA. URAKOITSIJAN TULEE SOPIA TUTKIMUKSEN SUORITTAJAN SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT OY:N, KANSSA HYVISSÄ AJOIN LAADUNTARKASTUKSEN TEKEMISESTÄ. ITSE LAADUNVALVONTA SEKÄ TARKASTUKSISSA HAVAITTUJEN PUUTTEIDEN KORJAAMINEN JA MAHDOLLISESTI TARVITTAVAT LISÄSUUNNITELMAT TULEE SUORITTAA ILMAN TYÖMAAN PYSÄHTYMISTÄ.

OHJE 8
Lattia–seinä tai katto–seinä liitoksen tiivistäminen BlowerProofilla, kun seinä on levyrakenteinen

Alustan kunnostus

Alustan kunnostus ulotetaan seinällä 60 mm ja lattia–/ kattopinnalle 50 mm. Listat tai lattiamaton ylösnostot poistetaan. Kaikki pinnoitteet ja –liimat poistetaan betonipintojen kunnostettavalta alueelta. Seinäpinnoilta poistetaan tapetit ja kaikki muut pinnoitteet kuin hyvin kiinni olevat maalit. Seinä–, katto– ja lattiapinta puhdistetaan hiomalla pinnat kauttaaltaan. Hionnassa käytetään karheaa hiekkapaperia 60 / 40, jolla pinnat saadaan karheiksi ja päälle tulevien käsittelyjen tartunta varmistettua koko tiivistettävällä alueella. Alustassa olevat levysaumat, raot, reiät yms. epäjatkuvuuskohdat täytetään ennen tiivistämistä. Täytöissä käytetään Uzin NC 182 pikatasoitetta. Suuremmat rakojen yli siltaukset voidaan tehdä liimaamalla liitosnauha Contega Solido SL ja päällystämällä se BlowerProof pinnoitteella.

Pinnat imuroidaan ja pyyhitään nihkeällä rätillä.

Tarkastus
Seinä– ja lattiapinnoista tulee olla poistettuna kaikki epäpuhtaudet, pöly, irtonaiset tasoitteet, tms.. Tiivistysalustan pitää olla luja, kiinteä, ja puhdas tartuntaa heikentävistä aineista. Tiivistysalustassa ei saa olla reikiä tai rakoja. Pinnan puhtauden arviointi, pintaa pyyhitään mustalla pyyhkeellä, jos pyyhkeeseen jää vaaleaa jauhetta pinta ei ole puhdas.

Liittymän tiivistys

Liittymäkohta tiivistetään BlowerProof liquid brushilla. Tiivistettävälle alueelle levitetään vähintään kaksi kerrosta BlowerProof liquid brushia pensselillä. Aiemman pinnan tulee kuivua käsittelyjen välissä vähintään 1 tunnin.

Tiivistys tehdään huolellisesti niin ettei tiivistettävään kohtaan jää reikiä. BlowerProof–pinnoiteen tulee ulottua ehyelle betoni– tai tiilipinnalle vähintään 25 mm ja levypinnalle vähintään 40 mm. Käsittelyn on myös peitettävä seinässä olevat listojen kiinnitysreiät.

BlowerProofin tulee kuivua vähintään 24 tuntia ennen toisella aineella (esim. tasoite tai maali) käsittelyä.

Jälkityöt

Pintakäsittely
Käytettävien materiaalien tulee kuulua päästöluokkaan M1, sisämaali esim. Remonttiässä (Tikkurila Oy)

Listat

Peitelistojen kiinnittäminen tehdään niin, ettei tiivistys vaurioidu. Listakiinnitykset tehdään Ardex CA 20 P –asennusliimalla. Peitelistoina käytetään pehmeää ja taipuisaa muovilistaa, jonka väri valitaan muihin tilan väreihin sointuvaksi. Listoina voidaan käyttää esim. JL 40 lattiassa ja JL 60 seinässä (Viamont Oy). Nurkissa listaa kuumennetaan kuumailmapuhaltimella, jotta se saadaan asennettua siististi paikoilleen.

KAIKKIEN TIIVISTYSTEN POHJATYÖT TARKASTETAAN NORMAALIIN LAADUNTARKASTUSTYÖHÖN KUULUEN ENNEN TIIVISTYSTÖIDEN ALOITTAMISTA. TIIVISTYKSET TARKASTETAAN MERKKIAINEKOKEILLA ENNEN TIIVISTYSTEN PIILOON LAITTAMISTA. URAKOITSIJAN TULEE SOPIA TUTKIMUKSEN SUORITTAJAN SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT OY:N, KANSSA HYVISSÄ AJOIN LAADUNTARKASTUKSEN TEKEMISESTÄ. ITSE LAADUNVALVONTA SEKÄ TARKASTUKSISSA HAVAITTUJEN PUUTTEIDEN KORJAAMINEN JA MAHDOLLISESTI TARVITTAVAT LISÄSUUNNITELMAT TULEE SUORITTAA ILMAN TYÖMAAN PYSÄHTYMISTÄ.

OHJE 9
Kynnyksen tiivistäminen

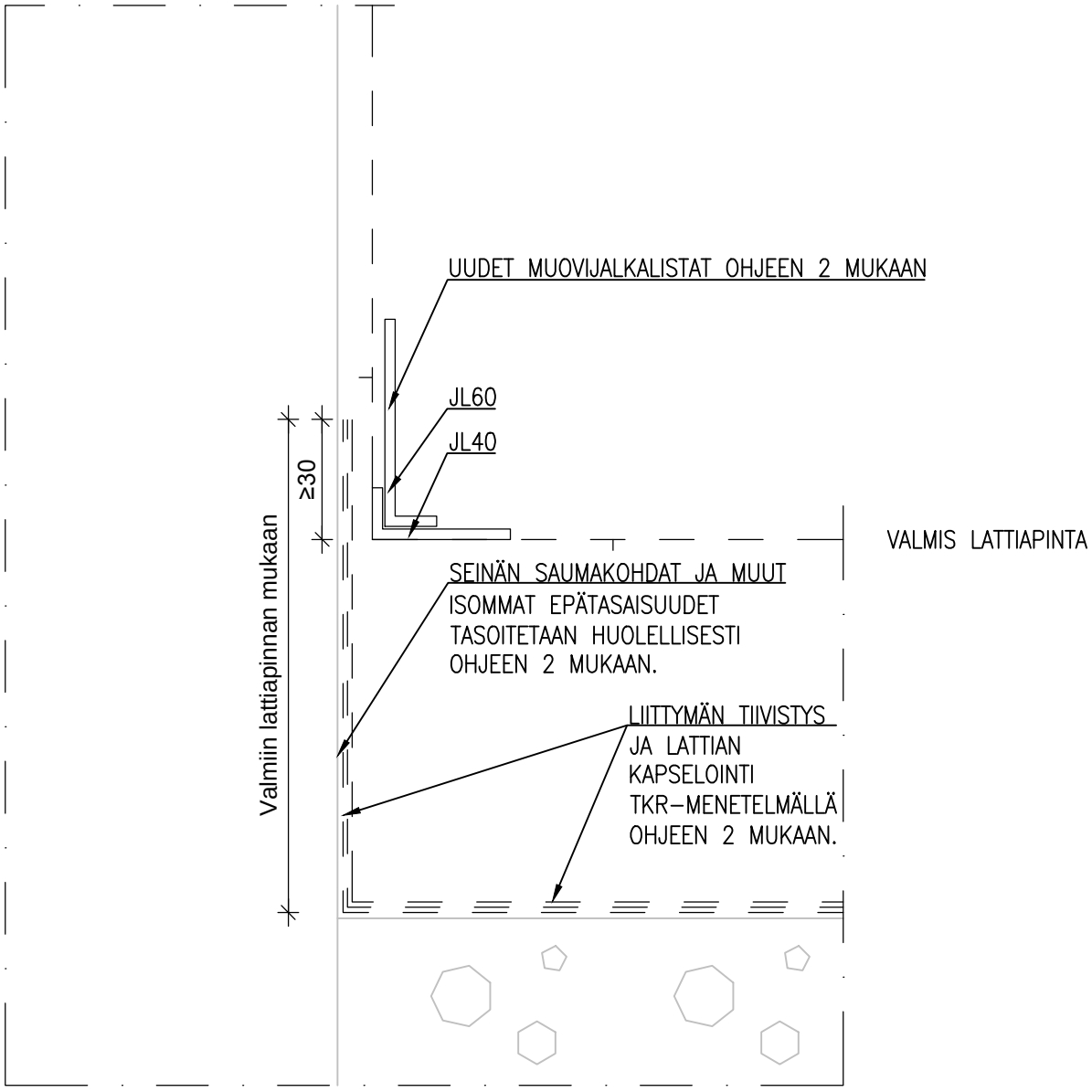
Korjattavien tilojen kiinnitysten sjainnit määritetään korjaustöiden yhteydessä, niiden paikkoja ei ole kartoitettu suunnitelmissa. Tiivistysten tieltä puretaan kotelot tm. rakenteet. Puretut rakenteet rakennetaan ennalleen.
Oven karmi irrotetaan ja lattian ja seinän raja ovenpielen kohdalla tiivistetään Det 14 mukaan. Oviaukoissa joiden pielet tiivistetään, kynnyksen tiivistys limitetään ovipielen tiivistyksen kanssa vähintään 25mm.

TIIVISTYS:

Alusta käsitellään ohjetta 2 soveltaen. Käsiteltävä alue ulotetaan seinälinjasta 50 mm ulos molemmilla puolilla. Alustaan hierotaan siveltimellä ensin väritöntä TKR hyytelö 1 pinnoitetta, joka on sekoitettu juoksevaksi. Pohjakerroksen annetaan kuivua kunnes pohjakerros on "nahkoittunut" eli pinnoite on tahmea. Aikaraja pinnoitusten välillä on 2–16 h. Jos aika menee yli 16 h, on tehtävä kevyt välihionta pohjakerrokseen (kiilto pois) ennen seuraavien kerrosten asennusta. Pohjakerroksen päälle sivellään vähintään kaksi kerrosta TKR hyytelö 2 pinnoittetta. Uudelleen käsittely tehdään n. neljän tunnin kuluttua, jolloin ensimmäisen käsittelyn pinta on nihkeä. Jos aikaa menee enemmän on käsittelyiden välilllä tehtävää välihionta.

SWECO Sustainable engineering and design	SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy ILMALANPORTTI 2 00240 HELSINKI PUH. +358 207 393 000 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325-323 PVM. 29.9.2016 / PIIRTÄJÄ FISRAE	DET 1
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA		SISÄLTÖ SEINÄN JA LATTIAN LIITOKSEN TIIVISTÄMINEN BETONI- TAI TIILIRAKENTEINEN SEINÄ	

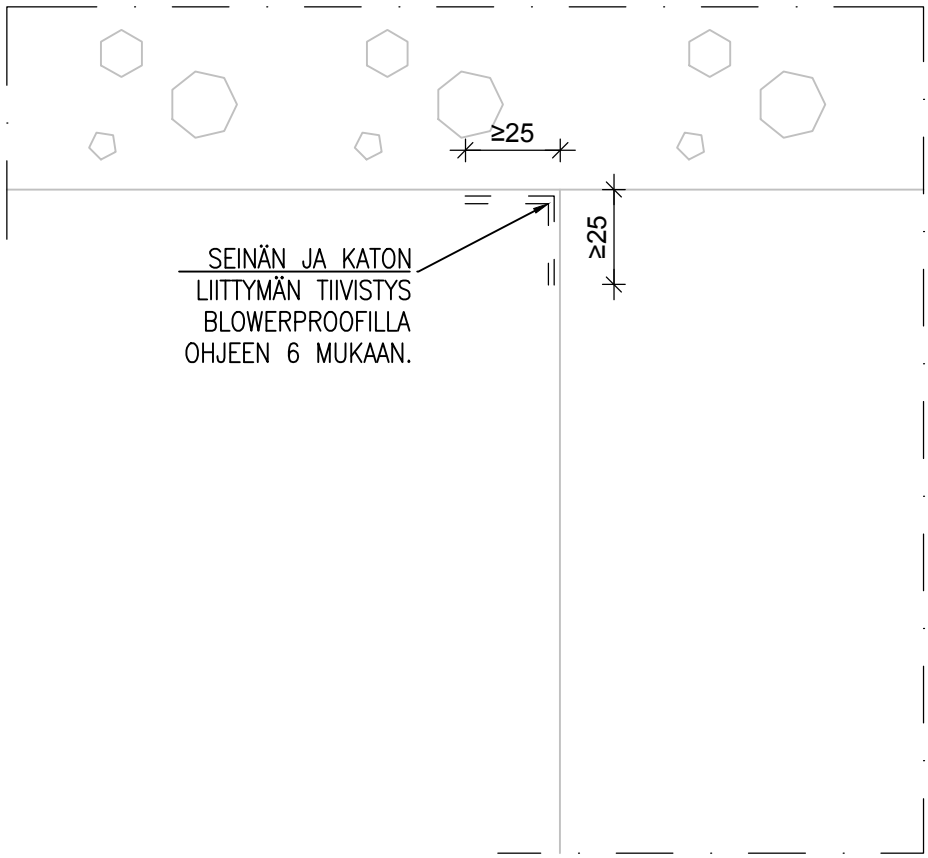
MITTAKAAVA 1:2



KAIKISSA TÖISSÄ NOUDATETAAN VALMISTAJAN TUOTEKOHTAISIA OHJEITA.

SWECO Sustainable engineering and design	SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy ILMALANPORTTI 2 00240 HELSINKI PUH. +358 207 393 000 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325-323 PVM. 29.9.2016 / PIIRTÄJÄ FISRAE	DET 2
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA		SISÄLTÖ SEINÄN JA KATON LIITOKSEN TIIVISTÄMINEN BETONI- TAI TIILIRAKENTEINEN SEINÄ	

MITTAKAAVA 1:2

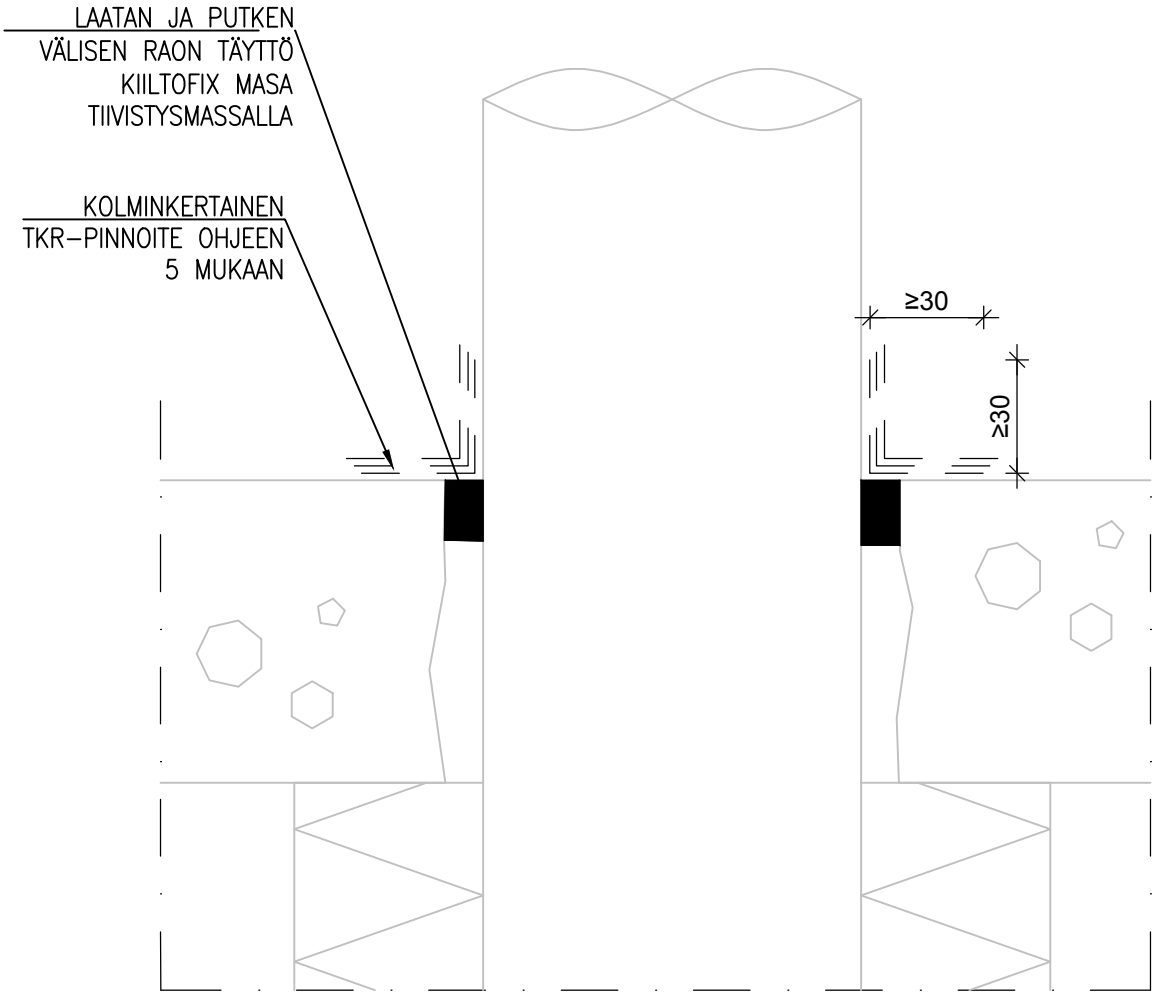


KAIKISSA TÖISSÄ NOUDATETAAN VALMISTAJAN TUOTEKOHTAISIA OHJEITA.

SWECO Sustainable engineering and design	SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy ILMALANPORTTI 2 00240 HELSINKI PUH. +358 207 393 000 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325-323		DET 3
		PVM. 29.9.2016	PIIRTÄJÄ FISRAE	
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA		SISÄLTÖ LÄPIVIENTIEN TIIVISTÄMINEN PERIAATEKUVA		

TIIVISTYS OHJEEN 5 MUKAAN.

MITTAKAAVA 1:2



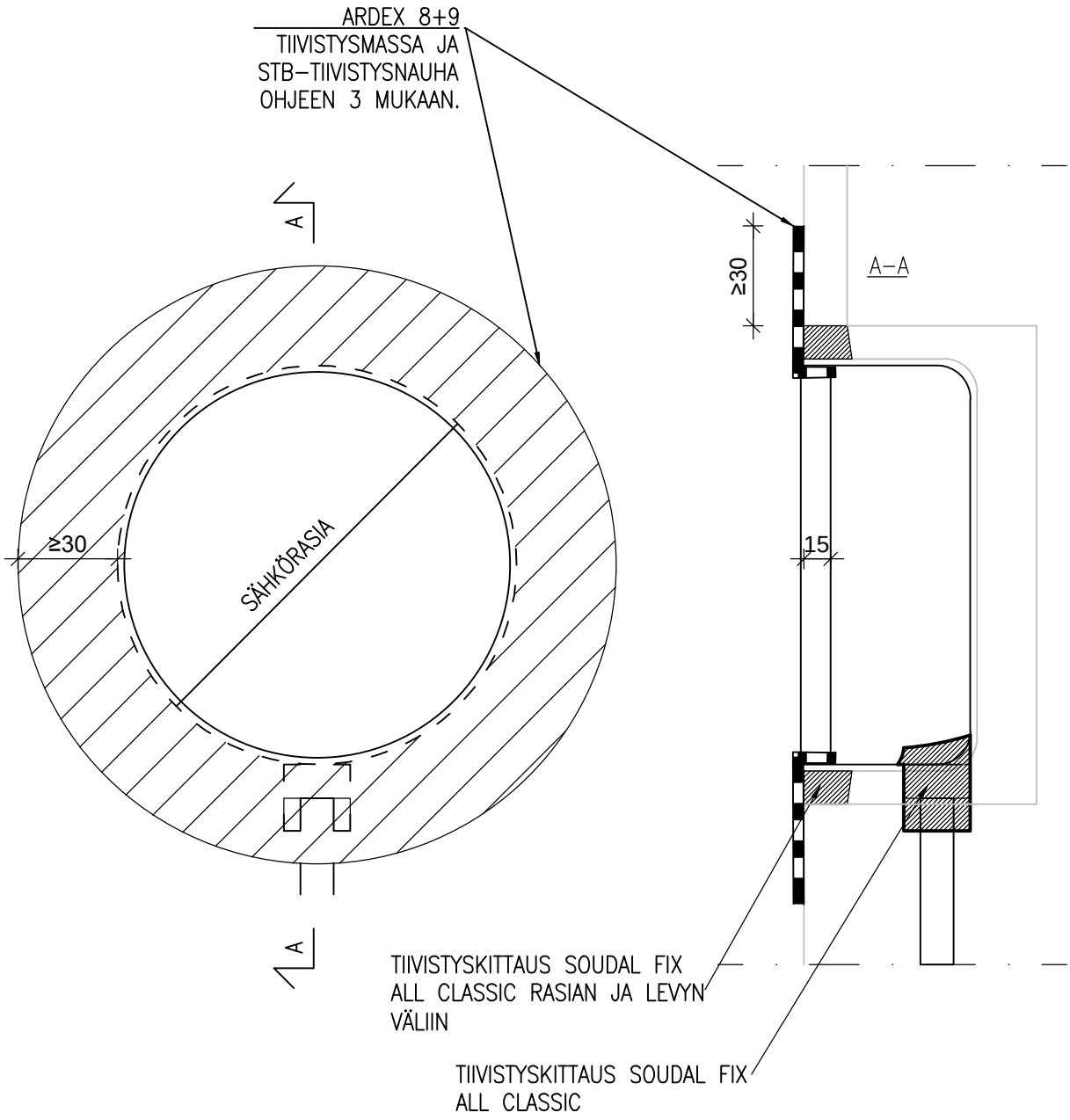
DETALJIA SOVELLETAAN MYÖS KOHDISSA JOISSA PINTAMATERIAALI EI OLE BETONIA.

KAIKISSA TÖISSÄ NOUDATETAAN VALMISTAJAN TUOTEKOHTAISIA OHJEITA.

SWECO Sustainable engineering and design	SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy ILMALANPORTTI 2 00240 HELSINKI PUH. +358 207 393 000 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325-323 PVM. 29.9.2016 / PIIRTÄJÄ FISRAE	DET 4
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA		SISÄLTÖ SÄHKÖ- YMS. RASIOIDEN TIIVISTYS	

TIIVISTYS OHJEEN 3 MUKAAN.
TIIVISTETTÄVÄT RASIAT TEHDÄÄN JÄNNITTEETTÖMIKSI ENNEN TYÖN ALOITTAMISTA

MITTAKAAVA 1:2

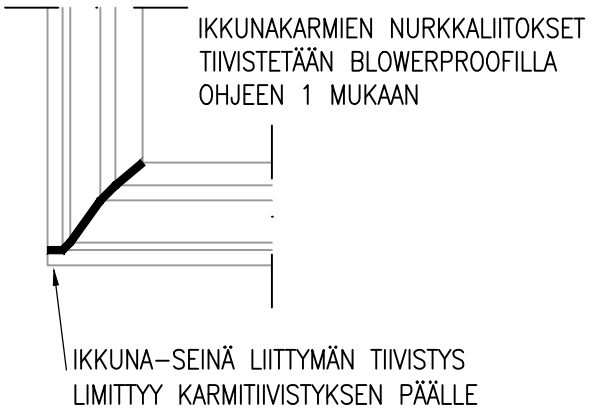


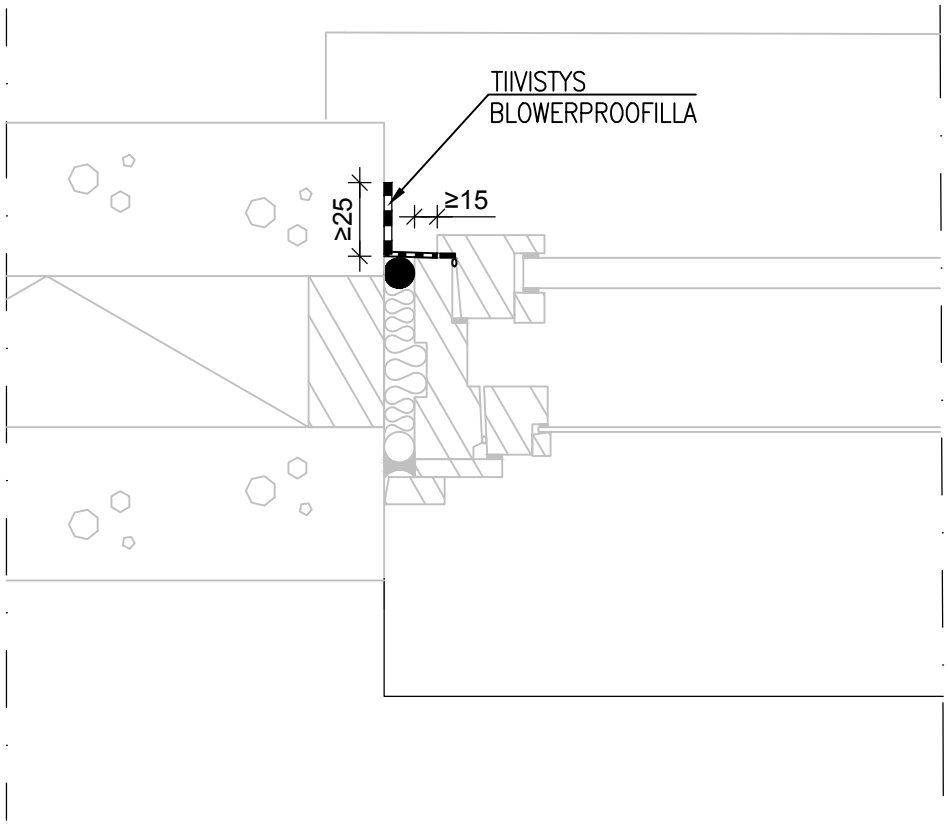
KAIKISSA TÖISSÄ NOUDATETAAN VALMISTAJAN TUOTEKOHTAISIA OHJEITA.

SWECO Sustainable engineering and design	SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy ILMALANPORTTI 2 00240 HELSINKI PUH. +358 207 393 000 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325-323 PVM. 29.9.2016 / PIIRTÄJÄ FISRAE	DET 5
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA		SISÄLTÖ IKKUNAN JA ULKOSEINÄN LIITTYMIEN TIIVISTYSKORJAUS BETONIPINTA	

TIIVISTYS OHJEEN 1 MUKAAN.

MITTAKAAVA 1:5



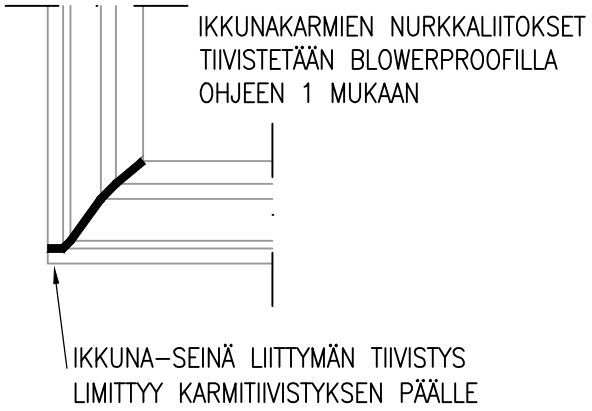


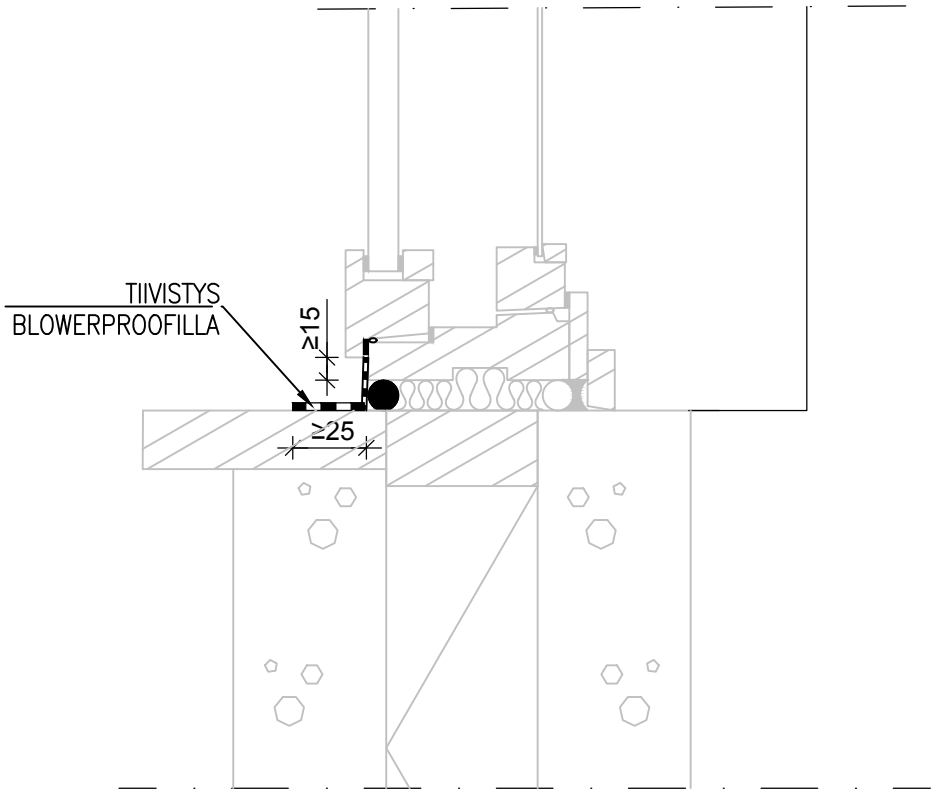
KAIKISSA TÖISSÄ NOUDATETAAN VALMISTAJAN TUOTEKOHTAISIA OHJEITA.

SWECO Sustainable engineering and design	SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy ILMALANPORTTI 2 00240 HELSINKI PUH. +358 207 393 000 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325-323 PVM. 29.9.2016 / PIIRTÄJÄ FISRAE	DET 6
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA		SISÄLTÖ IKKUNAN JA ULKOSEINÄN LIITTYMIEN TIIVISTYSKORJAUS PUINEN IKKUNALAUTA	

TIIVISTYS OHJEEN 1 MUKAAN.

MITTAKAAVA 1:5



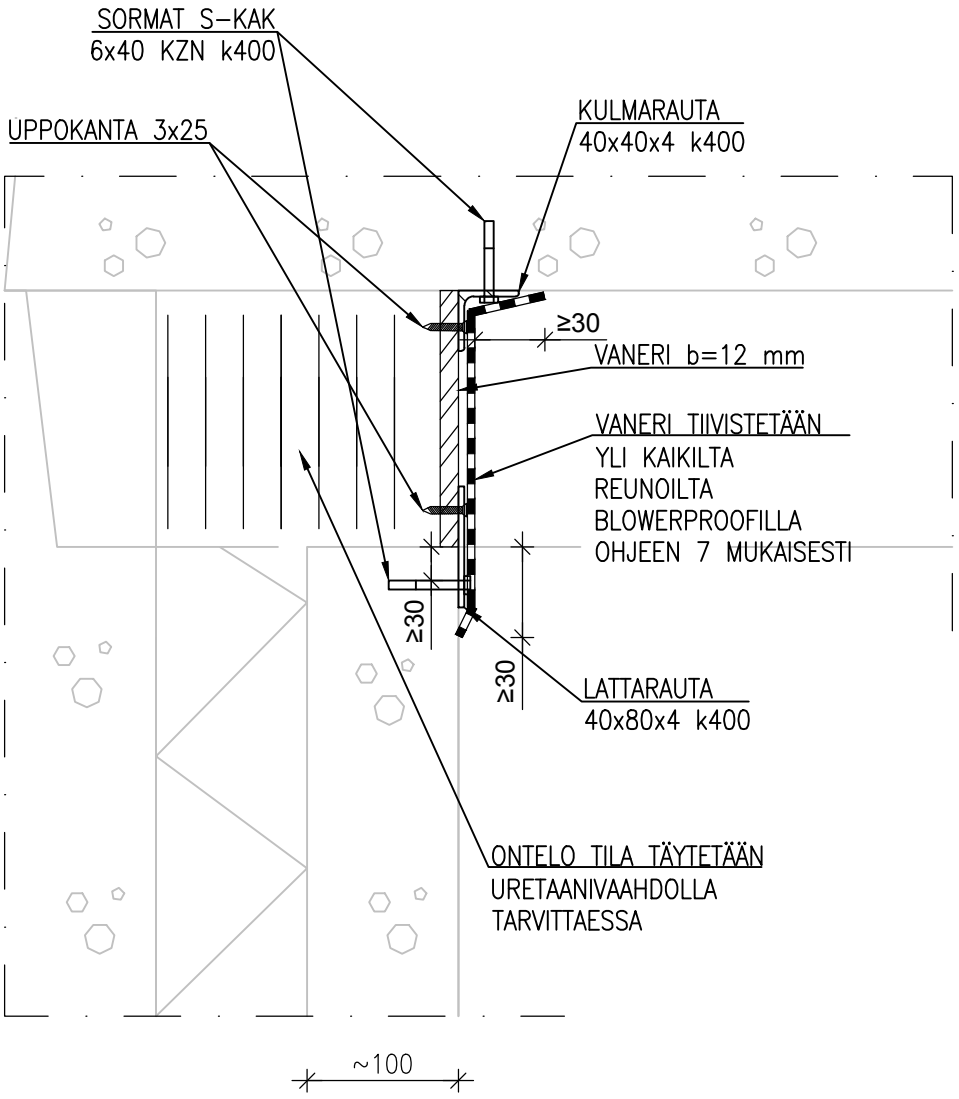


KAIKISSA TÖISSÄ NOUDATETAAN VALMISTAJAN TUOTEKOHTAISIA OHJEITA.

SWECO Sustainable engineering and design	SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy ILMALANPORTTI 2 00240 HELSINKI PUH. +358 207 393 000 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325-323 PVM. 29.9.2016 / PIIRTÄJÄ FISRAE	DET 7
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA		SISÄLTÖ ULKOSEINÄN JA YLÄPOHJAN LIITTYMIEN TIIVISTYSKORJAUS PERIAATEKUVA	

TIIVISTYS OHJEEN 7 MUKAAN.

MITTAKAAVA 1:5



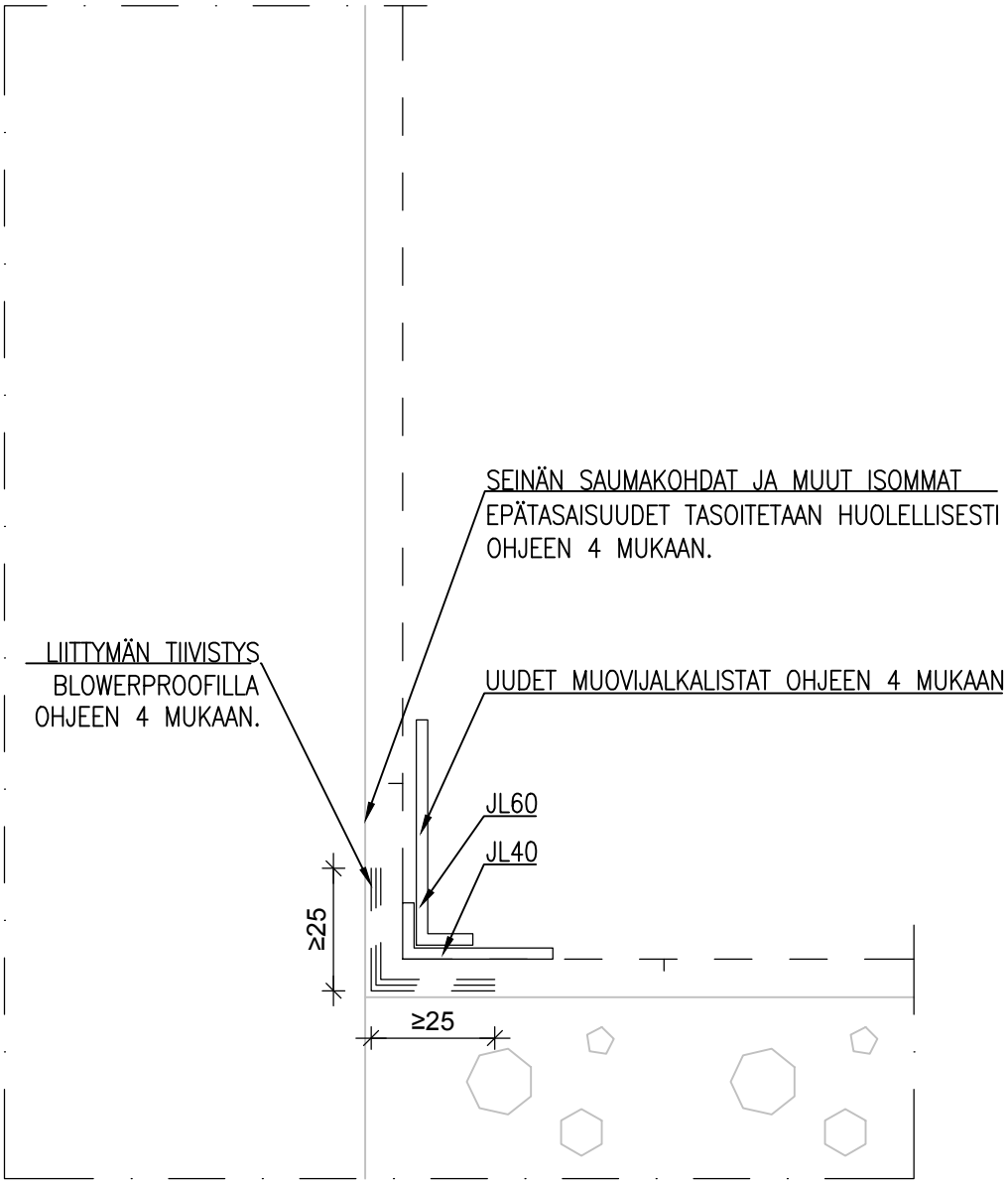
YLÄPOHJAN JA ULKOSEINÄN LIITTYMÄN RAKENNE TARKASTETAAN ERISTEEN POISTON JÄLKEEN.

POHJATYÖT ESITETTY OHJEESSA 7. POHJATÖIDEN JÄLKEEN ULKOSEINÄN SISEMMÄN KUOREN JA YLÄPOHJAN VÄLINEN RAKO PEITETÄÄN VANERILLA MAHDOLLISIMMAN TIIVIIKSI. VANERI KIINNITETÄÄN KULMA- JA LATTARAUDOILLA BETONIIN. VANERIN JA BETONIPINNAN VÄLINEN RAKO TIIVISTETÄÄN OHJEEN 7 MUKAISESTI.

KAIKISSA TÖISSÄ NOUDATETAAN VALMISTAJAN TUOTEKOHTAISIA OHJEITA.

SWECO Sustainable engineering and design	SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy ILMALANPORTTI 2 00240 HELSINKI PUH. +358 207 393 000 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325-323 PVM. 29.9.2016 / PIIRTÄJÄ FISRAE	DET 8
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA		SISÄLTÖ SEINÄN JA LATTIAN LIITOKSEN TIIVISTÄMINEN BETONI- TAI TIILIRAKENTEINEN SEINÄ	

MITTAKAAVA 1:2

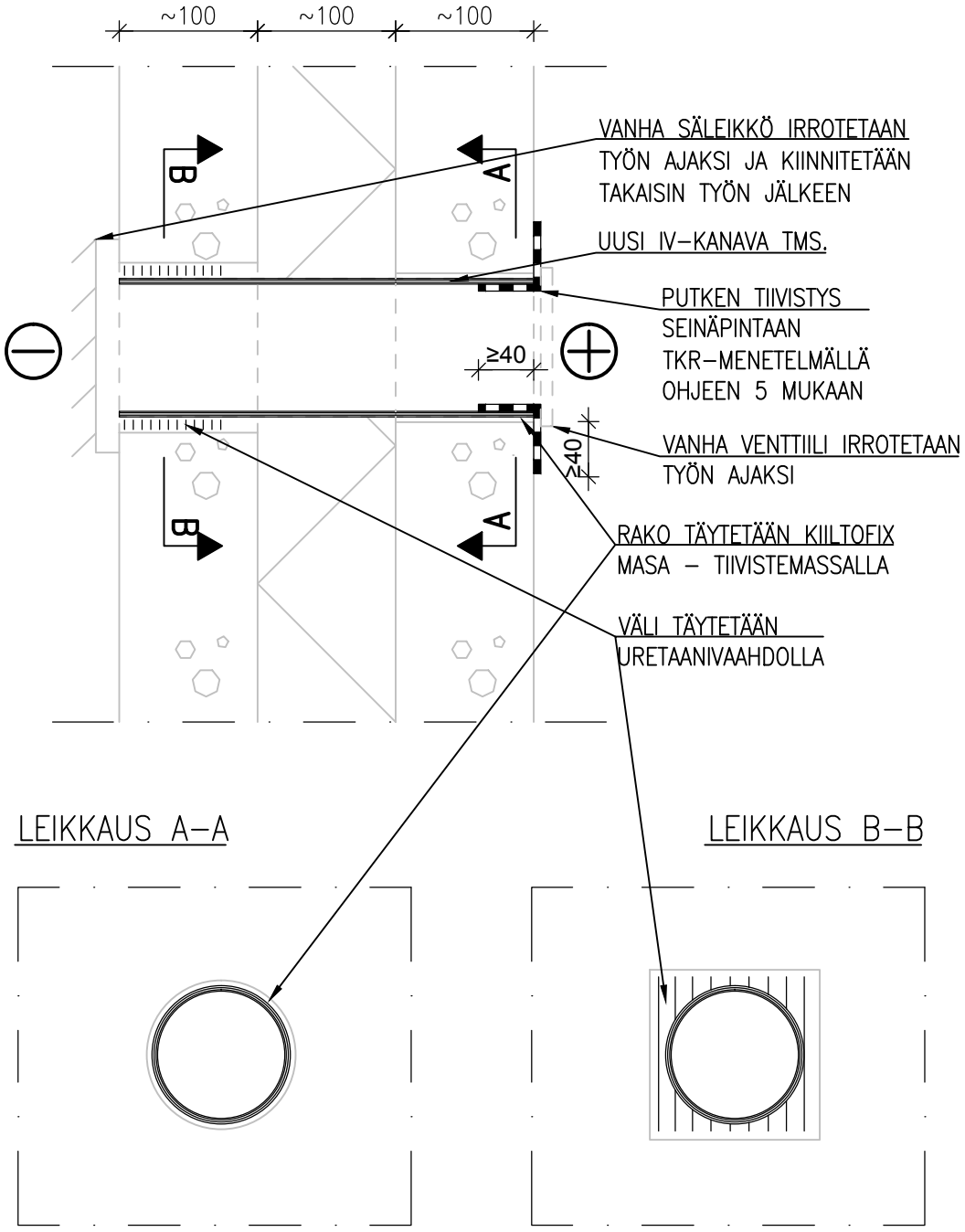


KAIKISSA TÖISSÄ NOUDATETAAN VALMISTAJAN TUOTEKOHTAISIA OHJEITA.

SWECO Sustainable engineering and design	SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy ILMALANPORTTI 2 00240 HELSINKI PUH. +358 207 393 000 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325-323 PVM. 29.9.2016 / PIIRTÄJÄ FISRAE	DET 9
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA		SISÄLTÖ ULKOSEINÄN RAITISILMAVENTTIILIEN TIIVISTYS PERIAATEKUVA	

TIIVISTYS OHJEEN 5 MUKAAN.

MITTAKAAVA 1:5

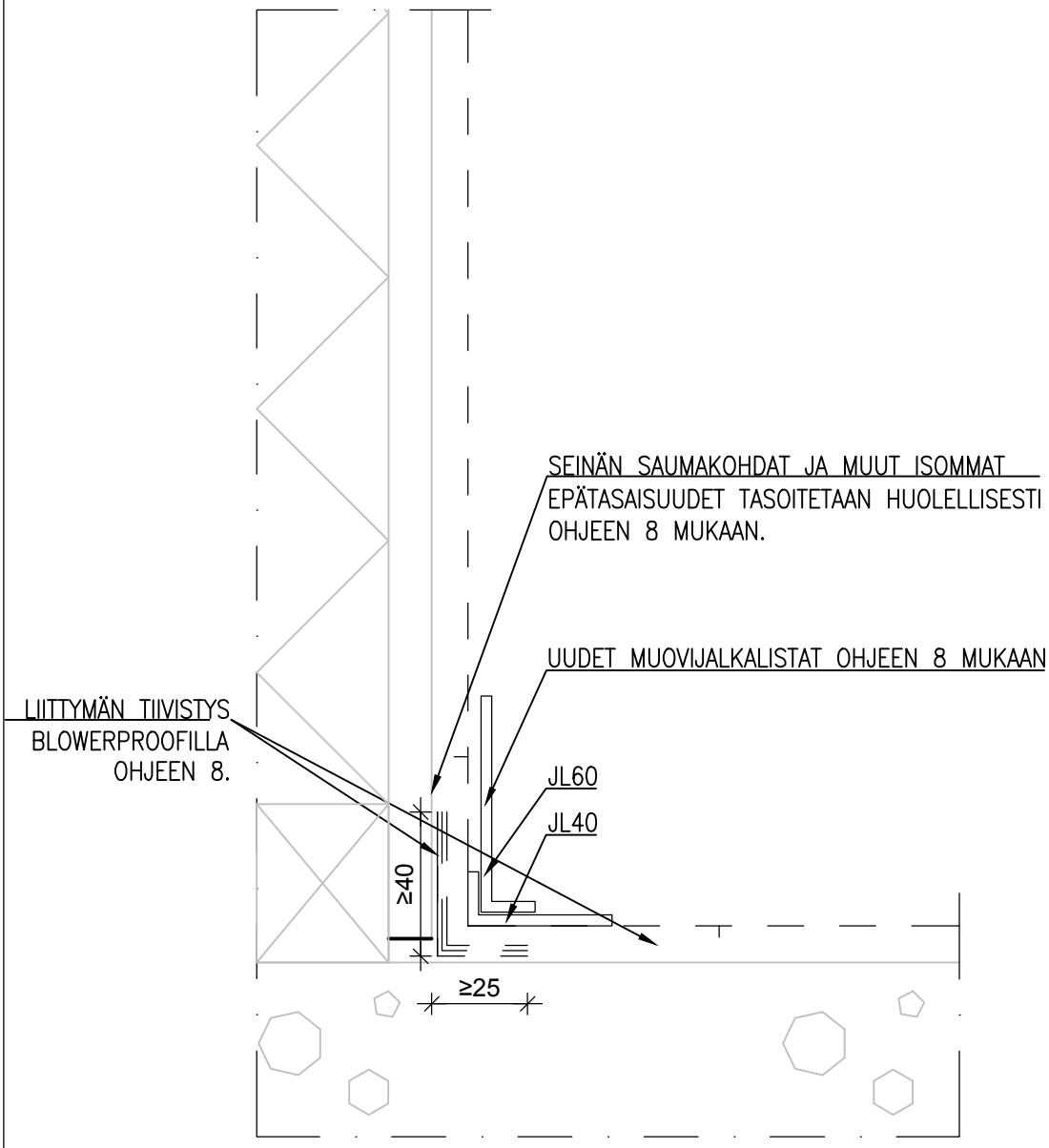


PUTKEN HALKAISIJA PÄÄTETÄÄN TYÖMAALLA NIIN, ETTÄ SE SOPII ULKOSEINÄN SISEMMÄN KUOREN AUKKOON MAHDOLLISIMMAN HYVIN.

KAIKISSA TÖISSÄ NOUDATETAAN VALMISTAJAN TUOTEKOHTAISIA OHJEITA.

SWECO Sustainable engineering and design	SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy ILMALANPORTTI 2 00240 HELSINKI PUH. +358 207 393 000 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325-323 PVM. 29.9.2016 / PIIRTÄJÄ FISRAE	DET 10
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA		SISÄLTÖ SEINÄN JA LATTIAN LIITOKSEN TIIVISTÄMINEN LEVYRAKENTEINEN SEINÄ	

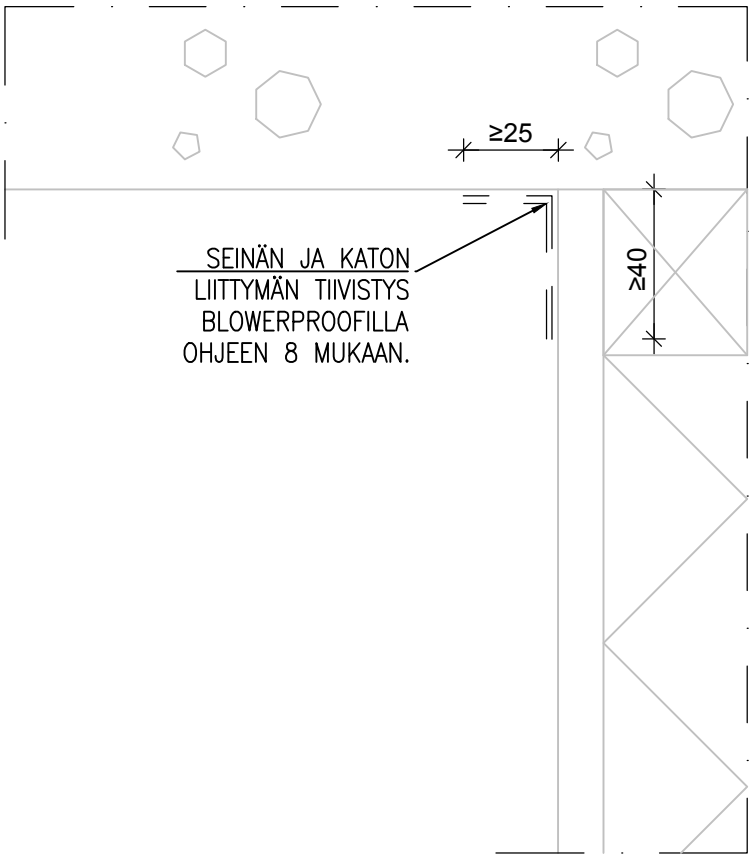
MITTAKAAVA 1:2



KAIKISSA TÖISSÄ NOUDATETAAN VALMISTAJAN TUOTEKOHTAISIA OHJEITA.

SWECO Sustainable engineering and design	SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy ILMALANPORTTI 2 00240 HELSINKI PUH. +358 207 393 000 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325-323 PVM. 29.9.2016 / PIIRTÄJÄ FISRAE	DET 11
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA		SISÄLTÖ SEINÄN JA KATON LIITOKSEN TIIVISTÄMINEN LEVYRAKENTEINEN SEINÄ	

MITTAKAAVA 1:2

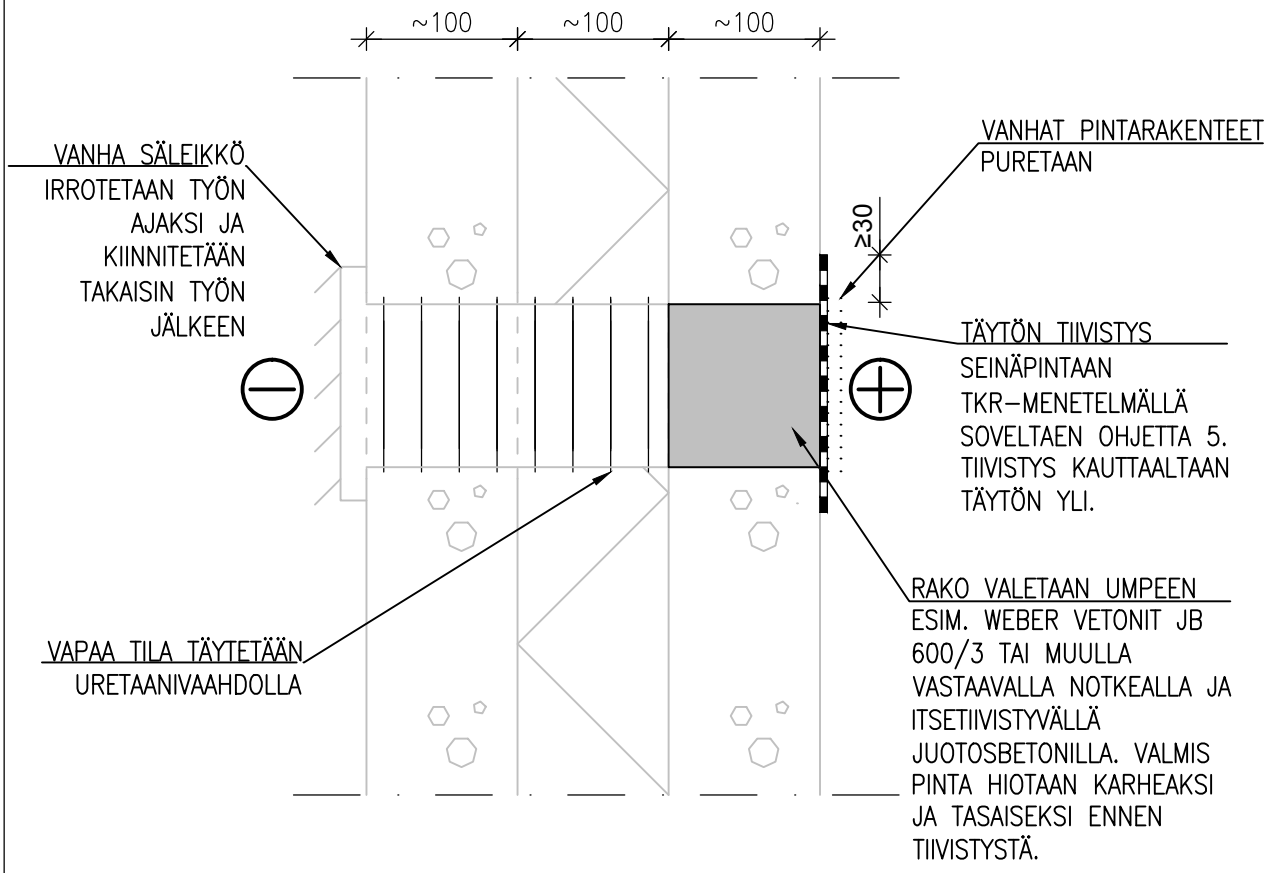


KAIKISSA TÖISSÄ NOUDATETAAN VALMISTAJAN TUOTEKOHTAISIA OHJEITA.

SWECO Sustainable engineering and design	SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy ILMALANPORTTI 2 00240 HELSINKI PUH. +358 207 393 000 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325-323 PVM. 11.10.2016 / PIIRTÄJÄ FISRAE	DET 12
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA		SISÄLTÖ ULKOSEINÄN AUKKOJEN UMMISTAMINEN PERIAATEKUVA	

TIIVISTYS OHJEEN 5 MUKAAN.

MITTAKAAVA 1:5

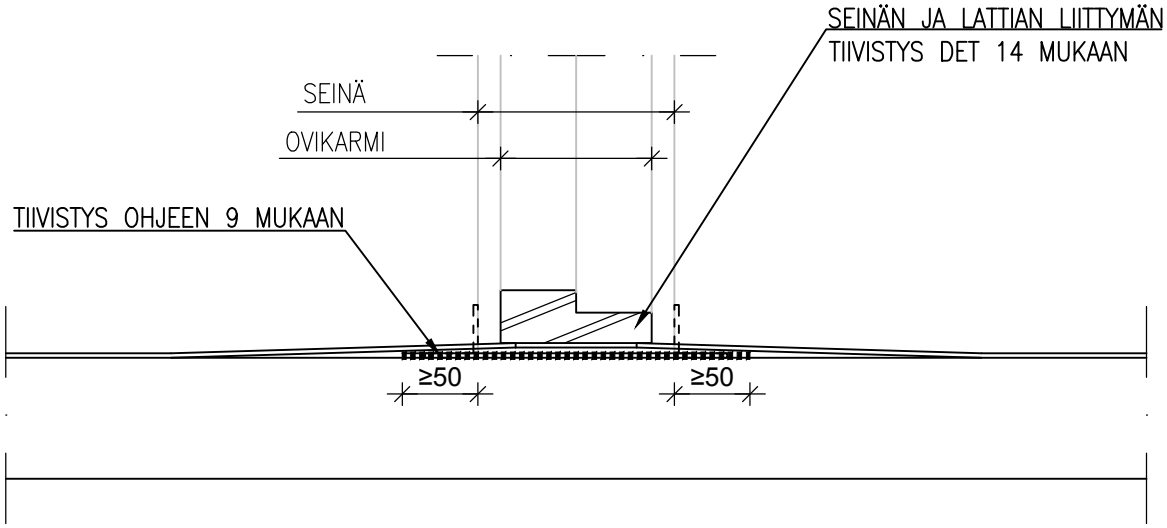


KAIKISSA TÖISSÄ NOUDATETAAN VALMISTAJAN TUOTEKOHTAISIA OHJEITA.

SWECO Sustainable engineering and design	SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy LUNDINKATU 14 06100 PORVOO PUH. +358 207 393 000 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325-323 PVM. 11.10.16 / PIIRTÄJÄ FISRAE	DET 13
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA		SISÄLTÖ KYNNYKSEN TIIVISTYS	

TIIVISTYS OHJEEN 9 MUKAAN.

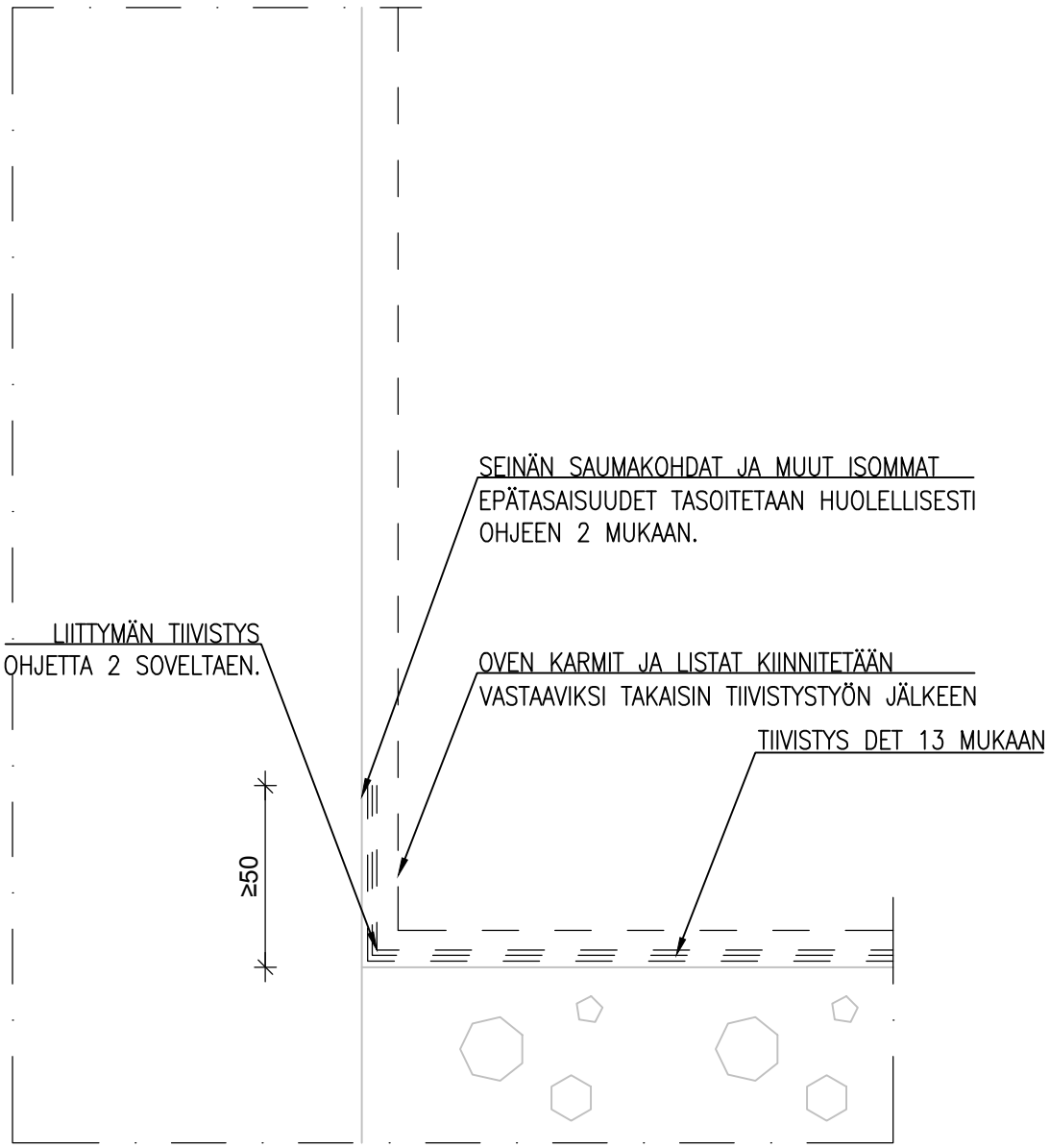
MITTAKAAVA 1:5



KAIKISSA TÖISSÄ NOUDATETAAN VALMISTAJAN TUOTEKOHTAISIA OHJEITA.

SWECO Sustainable engineering and design	SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy ILMALANPORTTI 2 00240 HELSINKI PUH. +358 207 393 000 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325-323 PVM. 11.10.2016 / PIIRTÄJÄ FISRAE	DET 14
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA		SISÄLTÖ SEINÄN JA LATTIAN LIITOKSEN TIIVISTÄMINEN OVENKARMIN KOHDALLA	

MITTAKAAVA 1:2



KAIKISSA TÖISSÄ NOUDATETAAN VALMISTAJAN TUOTEKOHTAISIA OHJEITA.

Kaikki pohjatyöt tarkastetaan ennen tiivistystöiden aloitusta laaduntarkastukseen kuuluvana työnä.

Tiivistykset tarkastetaan merkkiaineella ennen tiivistysten piiloon laittamista.

Huom !
Aikaisemmin tehdyt tiivistykset uusitaan. Jos aiemmin tehtyjä tiivistyksiä jätetään on niiden tiiviys varmistettava merkkiainekokeiden avulla

TUNN.	LUKUM.	MUUTOS	SUUNN.	PVM.	TARK.

K.OSA/KYLÄ	KORTTELI/TILA	TONTTI/RNo	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	
RAKENNUKSEN TAI RAKENNUSTEN NUMEROT TAI TUNNUKSET				
KORJAUS			RAKENNEPIIRUSTUS	JUOKSEVA NRO
			SISÄILMASTOTEKNINEN KORJAUS MITTAPIIRUSTUS SIVUT 1–6	MITTAKAAVAT ENNEN PIEN. 1:50

SWECO
Sustainable engineering and design

SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy
ILMALANPORTTI 2
00240 HELSINKI
PUH. 0207 393 000
www.sweco.fi

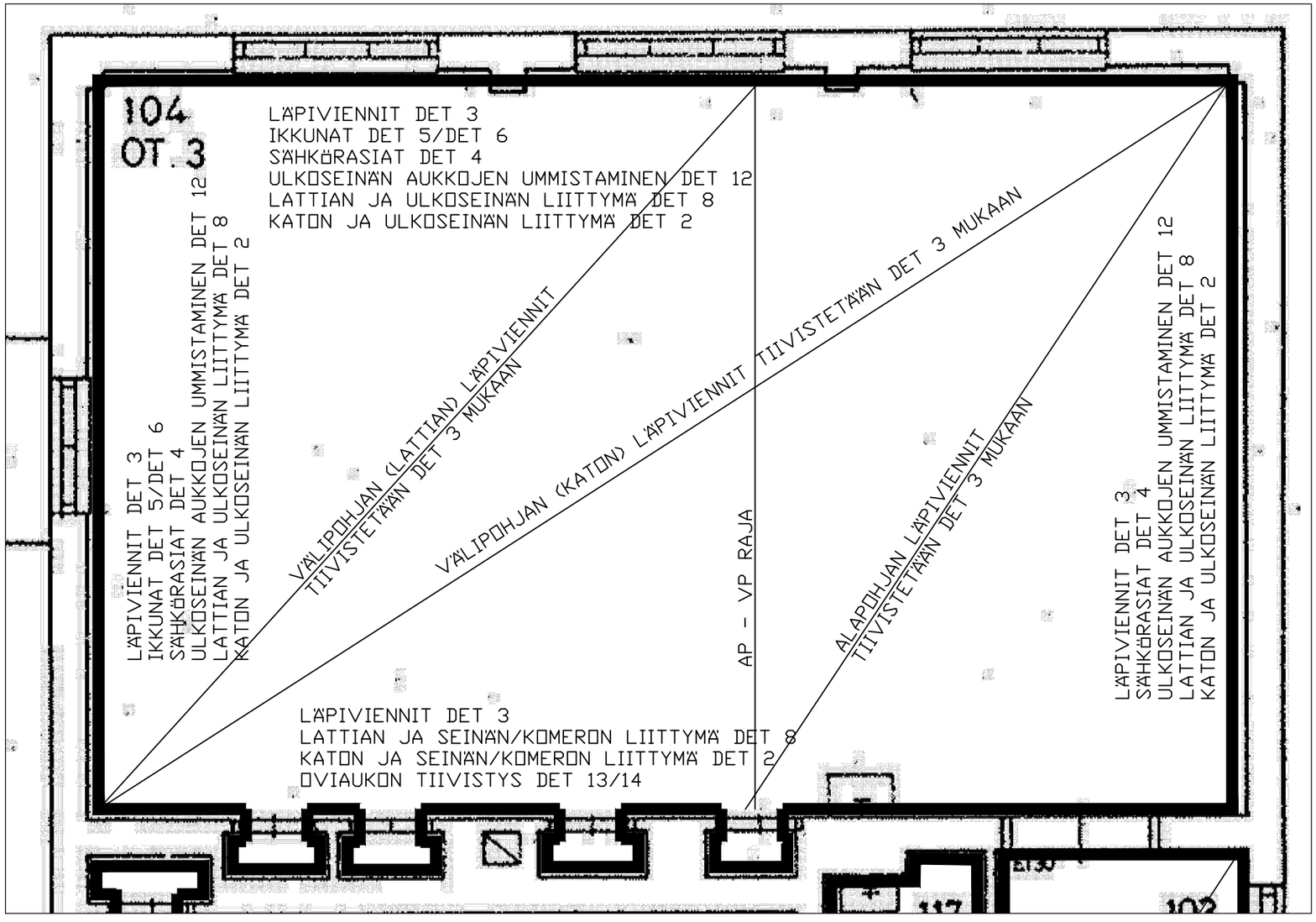
TARKASTAJA	SUUNNITTELUALA
	RAK
HYVÄKSYJÄ	SUUNN. TYÖN NRO

PVM.	PIIRTÄJÄ	SUUNNITTELIJA	S.LAJI	LOHKO	KRS	LAJI	NRO	MUUTOS
11.10.2016	FISRAE	H. HURSKAINEN, DI	R			M	001	

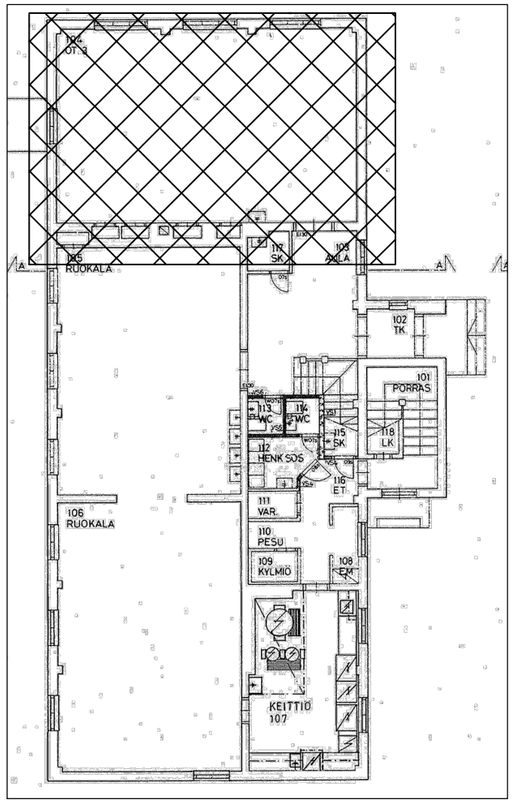
P:\FIHEL06\EC\22500325_Vantaan_kaupunki\323_Orvokkitien_koulu,_ruokala,_korjaussuunnittelu\02_Rakennepiirustukset\R_M001.dwg

KAIKKI TIIVISTYSTEN TIELLÄ OLEVAT KALUSTEET IRROTETAAN. PUTKIHORMIT PURETAAN TIIVISTYSTEN TIELTÄ JA PALAUTETAAN TAKAISIN TIIVISTYSTEN JÄLKEEN.
OVET IRROTETAAN TIIVISTYSTEN TIELTÄ JA PALAUTETAAN TAKAISIN TIIVISTYSTEN JÄLKEEN. TILOJEN ILMANVAIHTOA SÄÄDETÄÄN TIIVISTYSKORJAUSTEN JÄLKEEN.

MK 1:50

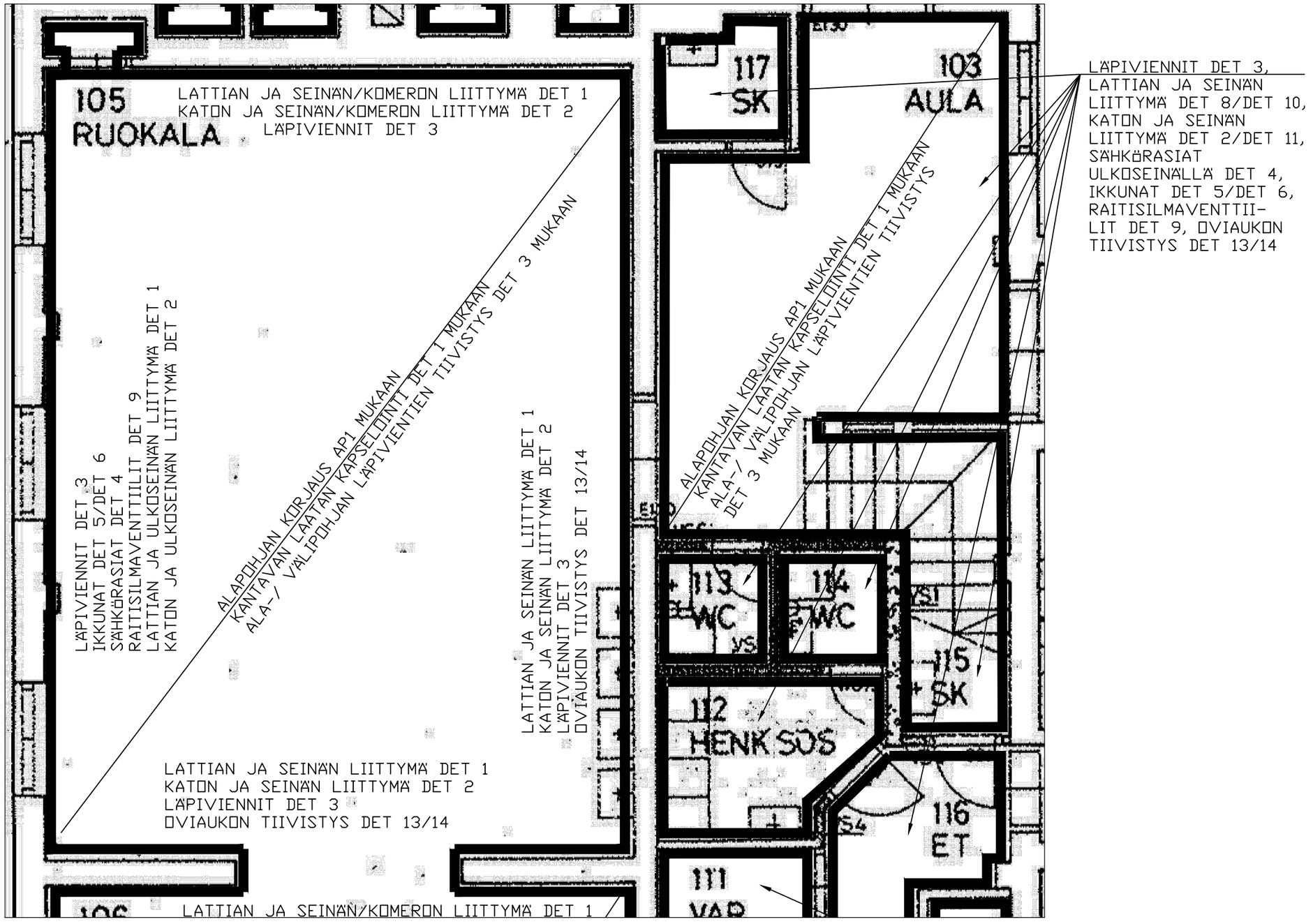


1. KERROS

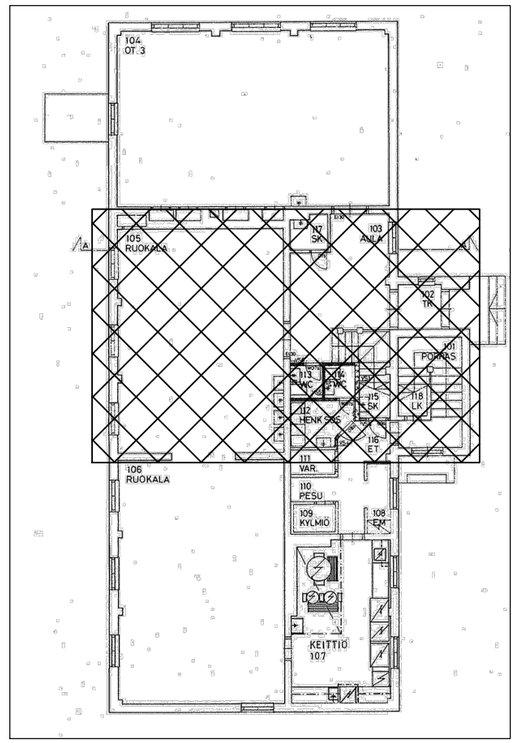


KAIKKI TIIVISTYSTEN TIELLÄ OLEVAT KALUSTEET IRROTETAAN. PUTKIHORMIT PURETAAN TIIVISTYSTEN TIELTÄ JA PALAUTETAAN TAKAISIN TIIVISTYSTEN JÄLKEEN.
OVET IRROTETAAN TIIVISTYSTEN TIELTÄ JA PALAUTETAAN TAKAISIN TIIVISTYSTEN JÄLKEEN. TILOJEN ILMANVAIHTOA SÄÄDETÄÄN TIIVISTYSKORJAUSTEN JÄLKEEN.

MK 1:50

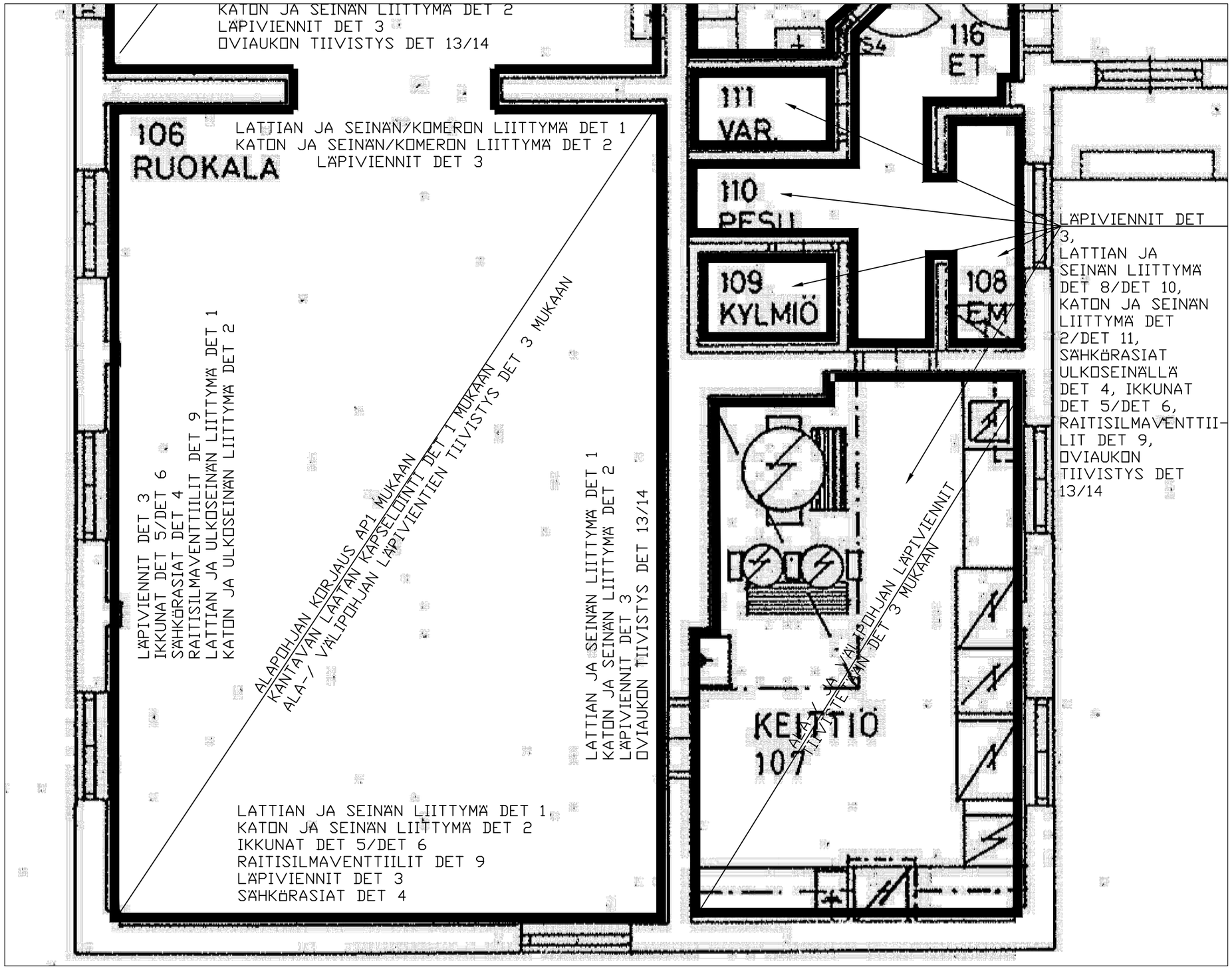


1. KERROS

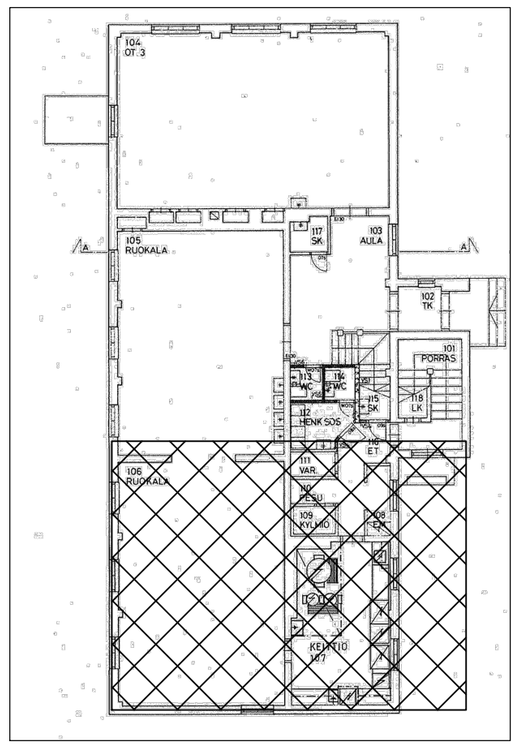


KAIKKI TIIVISTYSTEN TIELLÄ OLEVAT KALUSTEET IRROTETAAN. PUTKIHORMIT PURETAAN TIIVISTYSTEN TIELTÄ JA PALAUTETAAN TAKAISIN TIIVISTYSTEN JÄLKEEN.
OVET IRROTETAAN TIIVISTYSTEN TIELTÄ JA PALAUTETAAN TAKAISIN TIIVISTYSTEN JÄLKEEN. TILOJEN ILMANVAIHTOA SÄÄDETÄÄN TIIVISTYSKORJAUSTEN JÄLKEEN.

MK 1:50

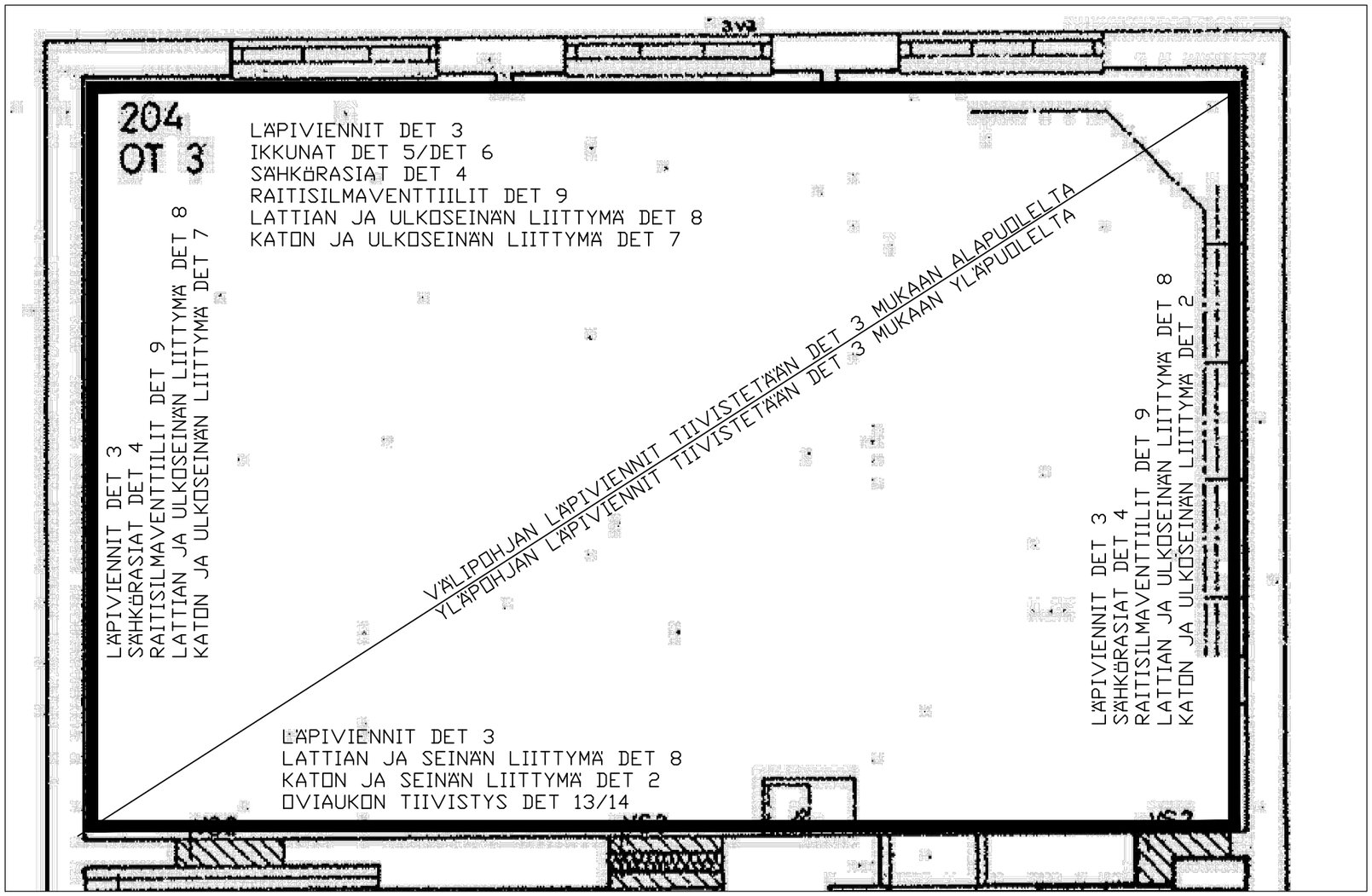


1. KERROS

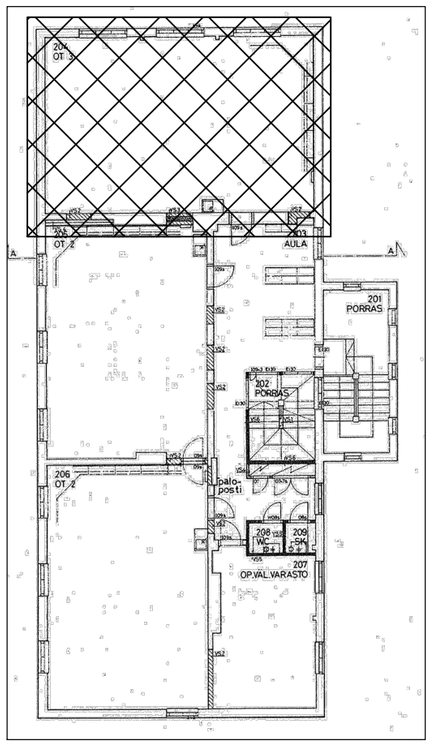


KAIKKI TIIVISTYSTEN TIELLÄ OLEVAT KALUSTEET IRROTETAAN. PUTKIHORMIT PURETAAN TIIVISTYSTEN TIELTÄ JA PALAUTETAAN TAKAISIN TIIVISTYSTEN JÄLKEEN.
OVET IRROTETAAN TIIVISTYSTEN TIELTÄ JA PALAUTETAAN TAKAISIN TIIVISTYSTEN JÄLKEEN. TILOJEN ILMANVAIHTOA SÄÄDETÄÄN TIIVISTYSKORJAUSTEN JÄLKEEN.

MK 1:50

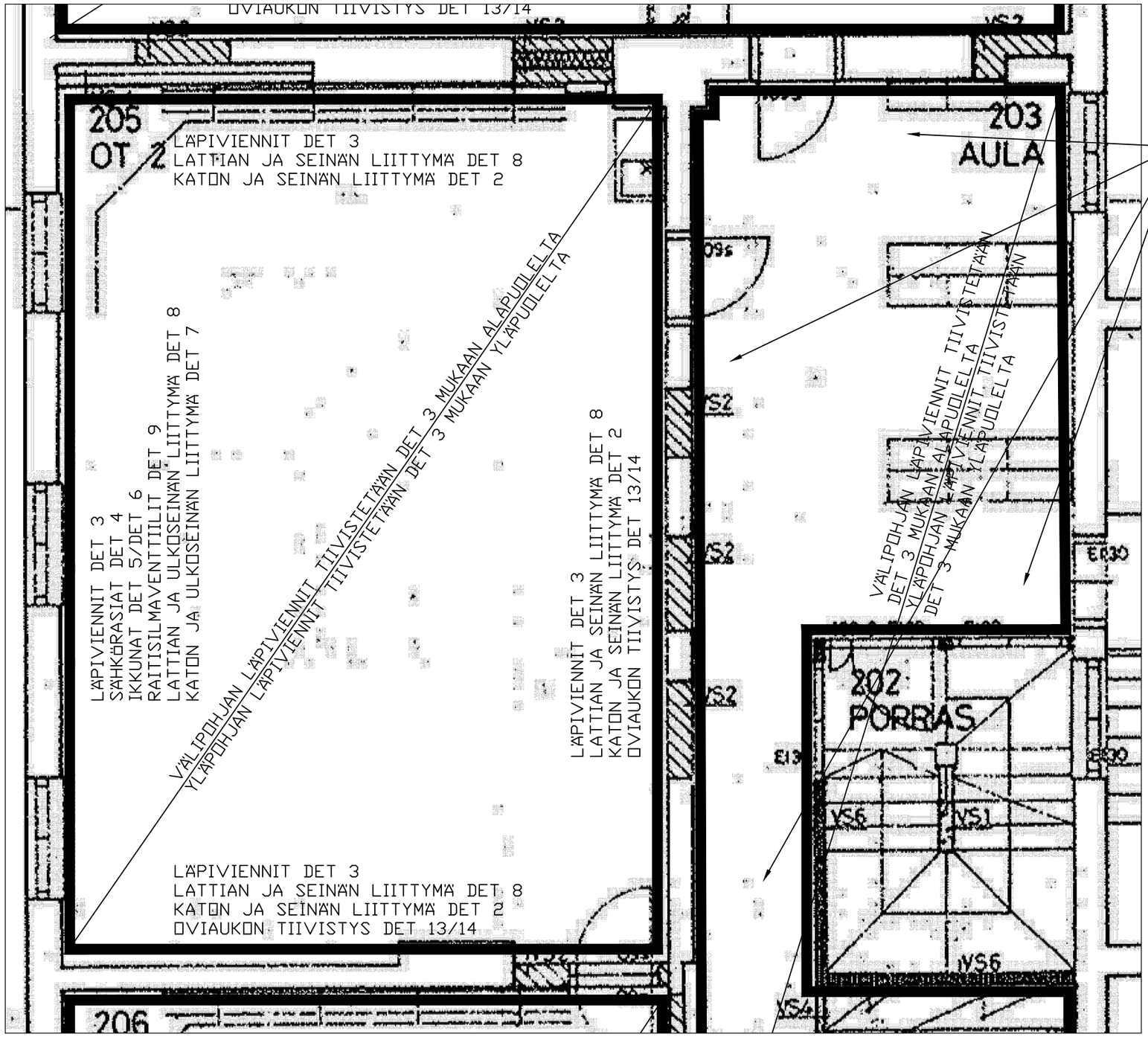


2. KERROS

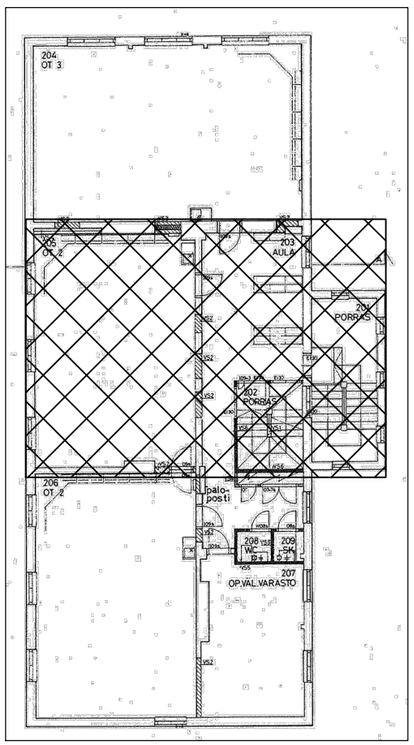


KAIKKI TIIVISTYSTEN TIELLÄ OLEVAT KALUSTEET IRROTETAAN. PUTKIHORMIT PURETAAN TIIVISTYSTEN TIELTÄ JA PALAUTETAAN TAKAISIN TIIVISTYSTEN JÄLKEEN.
OVET IRROTETAAN TIIVISTYSTEN TIELTÄ JA PALAUTETAAN TAKAISIN TIIVISTYSTEN JÄLKEEN. TILOJEN ILMANVAIHTOA SÄÄDETÄÄN TIIVISTYSKORJAUSTEN JÄLKEEN.

MK 1:50

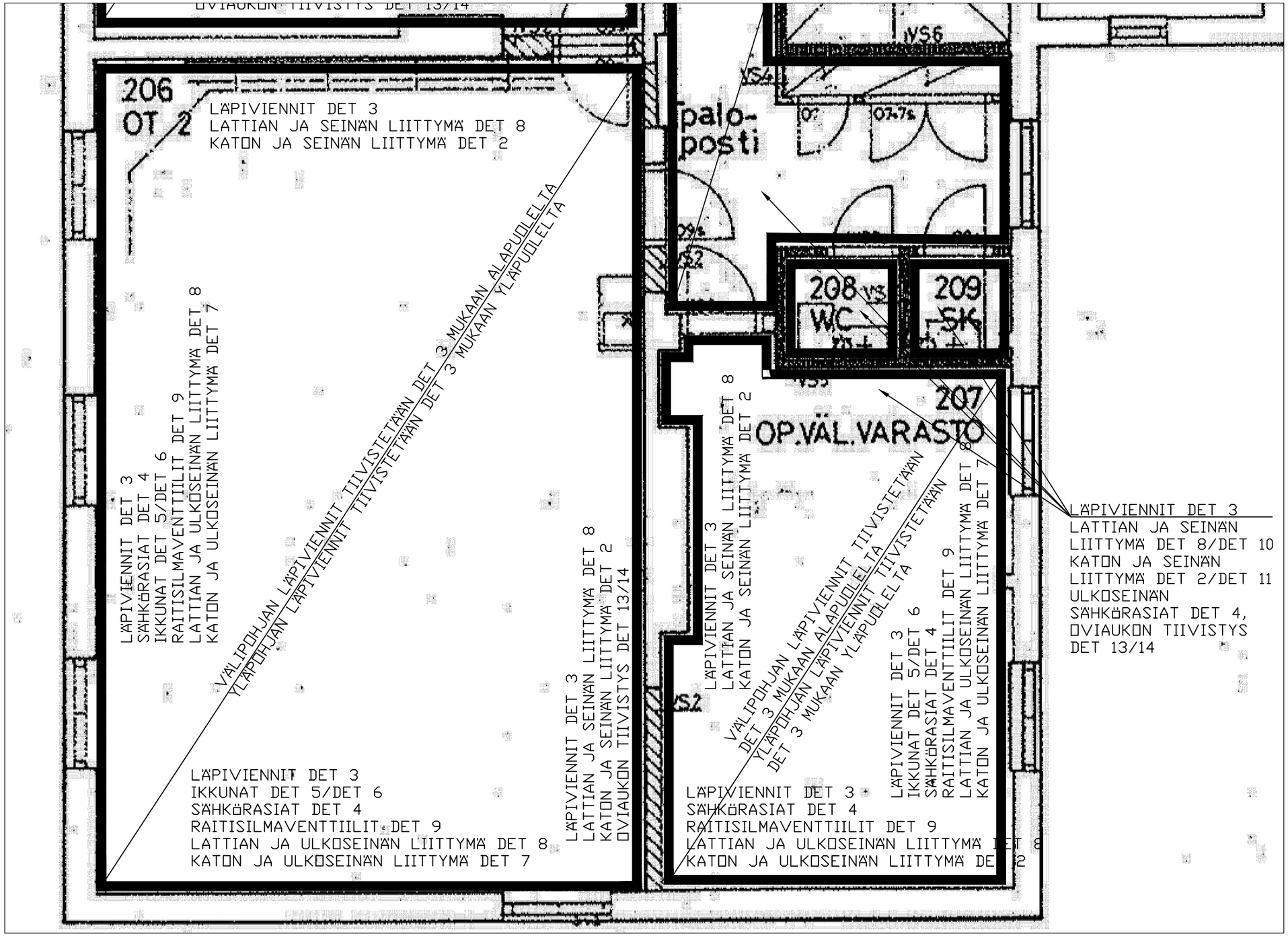


2. KERROS

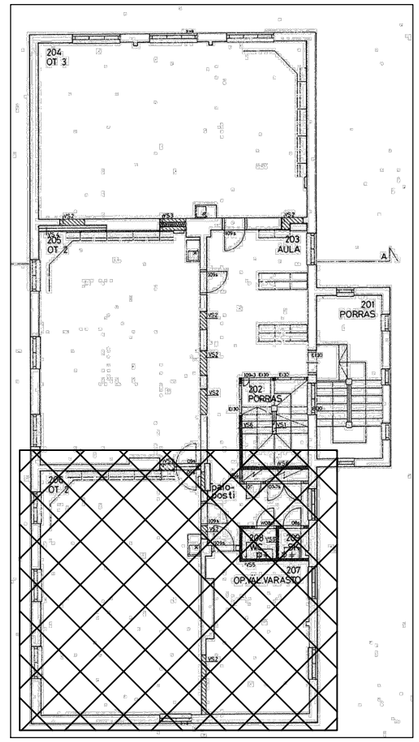


KAIKKI TIIVISTYSTEN TIELLÄ OLEVAT KALUSTEET IRROTETAAN. PUTKIHORMIT PURETAAN TIIVISTYSTEN TIELTÄ JA PALAUTETAAN TAKAISIN TIIVISTYSTEN JÄLKEEN.
OVET IRROTETAAN TIIVISTYSTEN TIELTÄ JA PALAUTETAAN TAKAISIN TIIVISTYSTEN JÄLKEEN. TILOJEN ILMANVAIHTOA SÄÄDETÄÄN TIIVISTYSKORJAUSTEN JÄLKEEN.

MK 1:50



2. KERROS



TUNN.	LUKUM.	MUUTOS	SUUNN.	PVM.	TARK.

K.OSA/KYLÄ	KORTTELI/TILA	TONTTI/RNo	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
61	TIKKURILA	1	

RAKENNUKSEN TAI RAKENNUSTEN NUMEROT TAI TUNNUKSET

UUDISRAKENNUS	RAKENNEPIIRUSTUS	JUOKSEVA NRO
ORVOKKITIEN KOULU **II RAKENNUS** ORVOKKITIE 15 01300 VANTAA	RAKENNETYYPIT SISÄILMATEKNINEN KORJAUS	MITTAKAAVAT ENNEN PIEN. 1:10

SWECO
Sustainable engineering and design

SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy
RATAMESTARINKATU 7 a
PL88, 00521 HELSINKI
PUH. 0207 393 300
www.sweco.fi

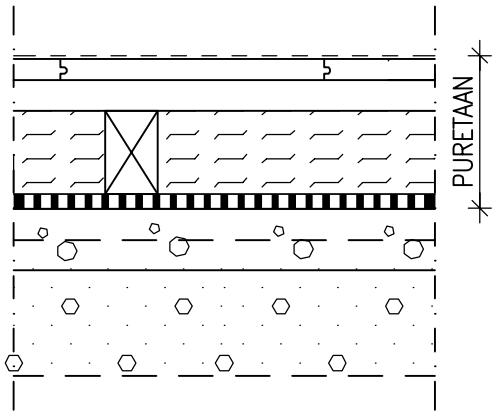
TARKASTAJA	SUUNNITTELUALA
V. HAKALA M.Sc.	RAK
HYVÄKSYJÄ	SUUNN. TYÖN NRO
V. HAKALA M.Sc.	**22500325.323**

PVM.	PIIRTÄJÄ	SUUNNITTELIJA	S.LAJI	LOHKO	KRS	LAJI	NRO	MUUTOS
19.9.2016	HAH	H. HURSKAINEN DI	R			Y	100	

P:\FIHEL04\EC\22500325_Vantaan_kaupunki\323_Orvokkitien_koulu,_ruokala,_korjaussuunnittelu\02_Rakennepiirustukset\RY100.dwg

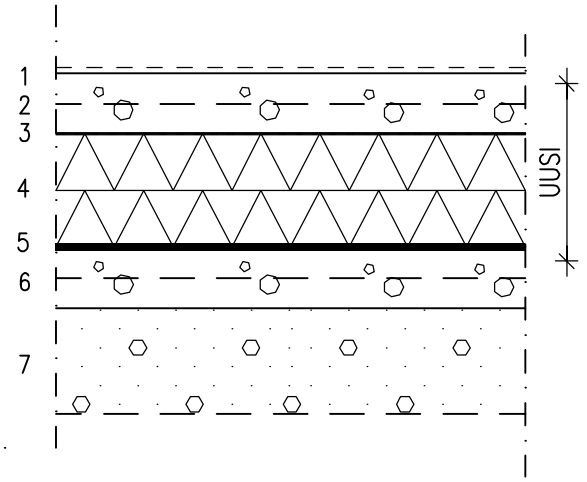
SWECO Sustainable engineering and design	**SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy** RATAMESTARINKATU 7 a PL88, 00521 HELSINKI PUH. 0207 393 300 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325.323 PVM. 19.9.2016 / PIIRTÄJÄ FIHURS	AP1
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 00130 VANTAA		SISÄLTÖ ALAPOHJARAKENTEEN KORJAUS	

VANHA RAKENNE



- Pintamateriaali, muovimatto
- Sasmox 22 mm pontattu levy
- Lattialaudoitus 40 mm — 80 mm
- Koolaus ~60–110 mm + turve–eristys
- Bitumisively
- Vanha teräsbetonilaatta ~100mm — 40-100 mm
- Maatäyttö

UUSI RAKENNE



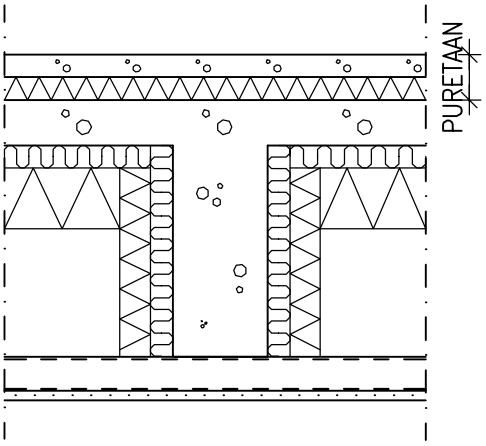
1 Pintamateriaali, keraaminen laatta + kiinnityslaasti
2 Teräsbetonilaatta, BY45, luokka A–4–30, rasitusluokka XC1, keskeinen raudoitus: 8–150 B500K, betoni Bekafloor (Bekason Oy)
3 Suodatinkangas
4 Tolupolystyreenilevy XPS pontattu
5 Kapselointi (TKR–Marketing Oy)
6 Vanha teräsbetonilaatta
7 Vanha maatäyttö

TOTEUTUSOHJEET:

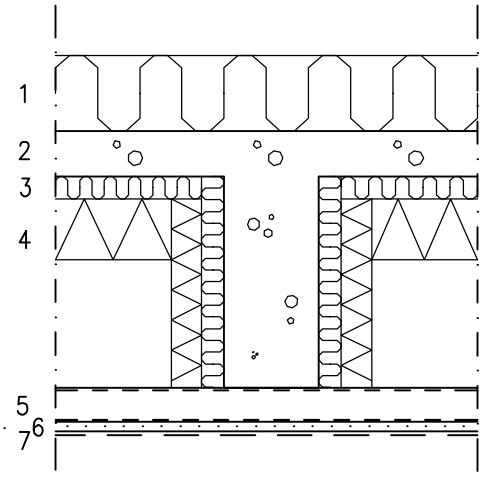
- Vanhat rakenteet puretaan alemman betonilaatan pintaan asti. Kivihiilipikisively puretaan PAH–purkuna Ratu 82–0381 mukaisesti.
- Kapselointi tehdään TKR–pinnoitteella valmistajan ohjeen mukaan. Kapselointi nostetaan ympäröiville seinille niin ylös, että se ylettyy uuden lattiapinnan yläpuolelle lattialistan taakse.
- Lattian oikaisu tehdään eristekerroksessa valitsemalla XPS–eriste riittävän paksuna ja viistämällä sitä tarvittaessa. Pienempiä ($\leq$ 30 mm) oikaisuja voidaan tehdä kevytsoralla. Eristeen minimipaksuus on 40 mm.
- Betonilaatta irrotetaan ja seinistä liikuntasaumoilla. Sauman leveys 10 mm, johon asennetaan vaahtomuovimauha ja yläosaan elastinen kittaus. Lisäksi lattia–seinäliittymät tiivistetään TKR–pinnoitteella ohjeen 2 mukaan.
- Betonilaatan jälkihoito aloitetaan heti valun jälkeen ja sitä jatketaan kutistumissaumojen sahauksen jälkeen.
- Valun jälkeisenä päivänä betonilaatta jaetaan timanttisahauksella 5x5 m2 osiin laatan kutistumisen takia. Uran syvyys noin 25 mm. Saumat tehdään 10 mm leveinä, joiden alaosaan asennetaan umpisolupolyeteeninauha ja yläosaan elastinen massa.
- Betonilaatan kuivumista seurataan RT14–10984 mukaisten mittausten avulla. Betonilaatan suhteellinen kosteus mitataan kolmella näytepalamittauksella, jotka valitaan eri puolelta korjattavaa tilaa. Kun kaikkien näytteiden suhteellinen kosteus alittaa 90 %, voidaan korjaustöitä jatkaa.
- Pintamateriaaliksi valitaan tumma tai vanhan lattian värinen kuivapuristelaatta 300x300. Saumauslaastiksi valitaan saman värinen kuin laatta. Saumat tehdään mahdollisimman täytenä eli matalalla uralla likaantumisen vähentämiseksi. Laatat hyväksytetään tilaajalla.

SWECO Sustainable engineering and design	**SWECO ASIANTUNTIJAPALVELUT Oy** RATAMESTARINKATU 7 a PL88, 00521 HELSINKI PUH. 0207 393 300 www.sweco.fi	SUUNN. TYÖN NRO 22500325.323 PVM. 19.9.2016 / PIIRTÄJÄ FIHURS	YP1
KOHDE ORVOKKITIEN KOULU ORVOKKITIE 15 00130 VANTAA		SISÄLTÖ YLÄPOHJARAKENTEEN KORJAUS	

VANHA RAKENNE



UUSI RAKENNE



- Palopermanto, 30 mm	≥300 mm	1	Selluvilla
betonilaatta	60 mm	2	Vanha teräsbetonilaatta + palkit 280x110 ~k700
- Korkkilevy 30 mm	30 mm	3	Vanha, pehmeä mineraalivilla pinnan tasauksena
- Teräsbetonilaatta 60 mm +	80 mm	4	Vanha SPU–AL 80 mm, palkin sivuissa 40 mm
280x110 palkit	45 mm	4	Vanha teräsrankarunko
- Pehmeä mineraalivilla 30 mm	12 mm	6	Vanha Sasmox–puukipsilevy
- SPU–AL 80mm, palkin sivut 40mm		7	Vanha pintakäsittely
- Teräsrankarunko			
- Sasmox 12 mm –puukipsilevy			

TOTEUTUSOHJEET:

- Vanha palopermanto ja korkkieriste puretaan.
- Yläpohjan ontelotilaan puhalletaan selluvillaa. Räystään tuuletusaukkoja ei saa tukkia. Räystäälle asennetaan levyrakenteiset ohjurit, jotka estävät villan kulkeutumisen räystään tuuletusaukkoihin puhalluksen yhteydessä. Puhallusvillaa asennetaan niin paljon kuin mahtuu, vähintään 300 mm. Kohteeseen sopiva eristepaksuus tarkastetaan työmaalla.
- Yläpohjaan asennetaan yläpohjalaatasta tuetut kulkusillat selluvillakerroksen päälle. Kulkusillat tehdään rakennuksen päästä päähän ja lisäksi huoltokohteisiin (huippuimurit, iv–kanavien huoltoluukut, vesikaton läpiviennit yms.) kulkua varten.

Tarveselvitys Orvokin lasten ja nuorten kulttuurikeskus 19.9.2017 MR

Huonejärjestys

Rakennus 1/Vanha puoli

Kellarikerros:

- 2 x bändiluokka à 40 m2
- 1 x rumpuluokka à 30 m2
- kuvataidekoulun keramiikkaluokka
- keramiikan polttouuni
- kuvataidekoulun varastotiloja
- 1 wc
- siivouskeskus?

1. kerros

Toimistotilat:

- 2 x rehtorin huone à 20-25 m2 TAI 2 pienempää huonetta ja erillinen pieni neuvottelutila
- 2 x apulaisrehtorin huone à 15-20 m2
- toimistotila 4-5 hengelle

Opettajien huone ja keittiö

- opettajien huone jossa ruokailutila, sohvaryhmä, tietokonepisteitä 4
- keittiösyvennys, samaa tilaa opettajien huoneen kanssa
- monistustila, joko samassa tilassa tai erillinen huone (verkkotulostin/kopiokone voi olla yhteinen hallinnon kanssa ja sijaita siten, että kaikki pääsevät helposti sen ääreen)

Opetustilat

- iso opetustila kuorojen ja pienyhtyeiden harjoituksiin, sama tila toimii myös kuvataidekoulun näyttelytilana
- varastotila edellisen yhteyteen
- 7 opetustilaa, 15 m2-40 m2

WC-tilat

- opettajien huoneen yhteyteen 2 x wc ja aulan yhteyteen oppilaille 2 wc, 1 x wc yksittäisten opetustilojen keskelle (esim nykyinen wc-paikka ok)

2. kerros

Sali

- nykyinen Sali m2 ? orkesteriharjoituksille, musiikkiteatterille, kuvatanssille ja konserttitilaksi

- salin yhteyteen iso varasto tuoleille, soittimille, valokalustolle ym.
- salin takaosan iso oviaukko säilytetään tuplaovineen, voidaan avata lisäkatsomo varastosta
- salin takaosan varasto tuoleille, soittimille, musiikkiteatterille ja valokalustolle
- takatiloissa suihkutilat ja 2 wc
- käytävältä 2 x yleisö-wc
- 2 esiintyjälämpiötä, viereistä opetusluokkaa voi myös käyttää esiintyjälämpiönä, jolloin vastaavasti salin takaosaan tulee sijoittaa musiikkiteatterin varastotila (n. 16 m2)

Opetustilat

- 4 opetusluokkaa, eri kokoisia 15 m2-60 m2, kahdessa siirtoseinä, jolloin saadaan yhteensä 6 opetustilaa (äänieristys myös siirtoseiniin?)

Rakennus 2 (ent. Ruokala)

Säilytetään tilajaoltaan samana kuin nyt.

1. krs

- 3 opetustilaa, joista kaksi musiikkileikkikoululle ja iso tila yhtyeille, pienille kuoroille jne.
- 2 odotusaulaa, joiden yhteydessä wc:t, vaipanvaihtomahdollisuus molempiin
- siivouskomero

2. krs
- 4 opetustilaa, joista kaksi musiikin perusteiden opetukseen, näiden luokkien väliin ovi (kuten nytkin on)
- 1 x wc
- siivouskomero

Yleistä:
*Äänieristyksen tulee olla riittävä, jotta opetusluokissa voi opettaa soittoa. Opetustiloissa tulee olla myös ääntä imevää pintaa ettei ole liikaa kaikua.
*Kaikissa luokissa on alun perin ollut vesipisteet, ja nämä on hyvä säilyttää. 2. kerroksen aulassa olevat vesipisteet on hyvät säilyttää jos kulmaan laittaa pienen kahvinmyyntipisteen konsertti-illoiksi.
*Wc-tiloja tulee olla joka kerroksessa, mieluummin useampi.
*Salin ikkunat, samoin 1.krs:en näyttelytilan ikkunat tulee voida pimentää. Saliin lisäksi mahdollisuus koko tilaa kiertäville mustille verhoille. Saliin seinille ja kattoon valokalustoa varten kiinnityksiä.
*Ruokalarakennuksen 1. kerrokseen, etenkin muskarin takia toivotaan lattialämmitystä.
*Hissi/nostin nykyisten esteettömyyssäädösten vuoksi

Liite Orvokin tarveselvitykseen 19.9.2017/MR

Musiikkiopiston tilojen käyttö

RAKENNUS 1

- opetusluokat käyttöaika 14-21
- sali käyttöaika 14-21, Sali ei voi toimia palloilusalina, koska siellä on arvokasta valokalustoa ja äänentoistolaitteita sekä flyygeli. Tilassa harjoittelevat jousiorkesterit, kuorot ja musiikkiteatteri. Siellä voi olla mm. tanssia, joogaa, pilatesta, ym. rauhallista liikuntaa muina aikoina.
- hallintotilat käytössä virka-aikana, rehtorit välillä iltaankin asti.
- vahtimestari paikalla opetusaikoina n 12.30-21.
- lipunmyynti tarvittaessa

RAKENNUS 2 (Ruokala)

Muskari-luokat 2 kpl käytössä miltei joka päivä klo 9-20.

Mupeluokat 2 kpl varusteltu musiikin teknologialla, eivät sovellu yhteiskäyttöön. Käyttö 24/7.

Muut luokat käyttöaika 14-21.

Nykyiset toiminnot sijaitsevat seuraavasti:

SIMONKOTI

Orvokin väistötila 2/2017 alkaen. Käytössä 14 soitonopetusluokkaa, 2 muskariluokkaa, mupeluokka-kompleksi (kellarissa).

SIMONKALLION KOULU

Käytössä 6 luokkatilaa, eivät kuitenkaan kaikki samana päivänä. 4 luokkaa riittäisi. Pop & jazz – opetus saataisiin asianmukaisiin tiloihin Orvokkiin. Simonkallion iltakäyttö on ylibuukattu johtuen muistakin toimijoista (mm. yksityiset musiikkikoulut).

LUMO

Musiikkiteatteri harjoittelee maanantaisin Lumossa ja tiistaisin Simonkodissa.

Kulttuurikeskus Orvokki

2. krs yhteiskäyttötilat + opehuone

- Yhteistyötä Musiikkiopiston kanssa voisi viritellä esim. **kuvismuskari** toiminnan kautta (vrt. Porvoon taidekoulu ja Porvoon seudun musiikkiopisto) . Toiminta voisi olla aluksi aamupäivätoimintaa pienille lapsille/perheille? Monitaiteelliseen työskentelyyn 2 krs. sali + salin takana oleva opetusluokka olisi hyvä kokonaisuus. Tässä otettava huomioon, että luokassa on riittävästi pöytä- ja säilytystilaa kuvataide/musiikkimateriaaleille. Herkästi kaatuvat tuolikasat eivät voi olla samassa tilassa.
  (Musiikkiopisto tuo kommenteissaan esille halun kehittää erityisesti musiikkileikkikoulu toimintaa tulevaisuudessa.)

- **Kuvatanssiopetus** yhtenä iltana viikossa. Turvallisuusnäkökulma otettava huomioon tavaroiden säilytyksessä. Pöytätilaa ja kaappitilaa tarvitaan ja myös välineiden pesumahdollisuus otettava huomioon. Opetustilana 2. Krs sali + luokkatila salin takana. Torstaisin tilassa toimii kaksi opetusryhmää.
  Kuvatanssiopetusta on kehitetty jo 20 v. yhteistyössä Vantaan Tanssiopiston kanssa.

- **Mediataidepaja**. Mediataiteilla on iso rooli visuaalisten taiteiden tulevassa opetussuunnitelmassa. Alue on myös tärkeä nykytaiteen kentässä, jota ei voi taiteen perusopetuksen eikä myöskään perusopetuksen puolella ohittaa. Mediataiteen opetus on Kuvataidekoulussa tulevaisuudessa kehittämiskohde. Mediataiteissa voisi projektiluonteisesti tehdä kuvaa ja ääntä yhdistäviä opetuskokeiluja. Myös perusopetuksen yhteistyökoulun luokille olisi mahdollista tarjota mediapajoja, joissa olisi monitaiteellinen näkökulma. Tähän työskentelyyn salitila, joka on muokattavissa studioksi, on hyvä. Vieressä olevaan luokkatilaan voisi mahdollisesti sijoittaa 2-3 tietokonetta.

- **Studio.** Jos studio on salin yhteydessä, miten sen käyttö järjestetään siten, että tila olisi tarvittaessa myös kuvataidekoulun opettajien käytössä? Voisiko salista pienen osan tarvittaessa erottaa liukuseinällä?

- Mikäli (ja toivottavasti) pieni **opettajainhuone** kuvataidekoulun puolella säilytetään, tarvitaanko remontoitavalla vanhalla puolella niin isoa huonetta? Voisiko opettajille suunnitellusta tilasta lohkaista osan toimistoille? Toimisto/hallintohenkilöt ovat säännöllisesti 5 pv viikossa

Orvokissa töissä ja luonnoksessa heidät on sijoitettu todella ahtaaseen tilaan ja osa siten, että muihin huoneisiin kuljetaan heidän työpisteittensä vierestä. Tila on siis levoton ja ahdas.
Johtavalle opettajalle ei ole huomioitu mikäänlaista työpistettä.

Kulttuurikeskus Orvokki / toimistotilat

1) Kuvataidekoulun hallintohenkilöstön olisi hyvä olla samassa huoneessa, pois lukien rehtori. Perustelut: asiakaspalvelutilanteiden vaatimukset, esim. minä voin olla varattu, jolloin toinen henkilö voi palvella. Tietoturvasyyt.

2) Hallinto tarvitsee kaappitilaa (mapit, toimistotarvikkeet, lokerikot, yms.) vaativat oman tilansa huonepinta-alasta.

3) Eteinen olisi hyvä olla, siihen takit, kengät, yms. kamppeet. Myös laukuille olisi hyvä olla paikka. (Tällä hetkellä käsilaukku saa varastaa tilaa mappikaapista, lompakot sun muut ei voi olla kähvellettävissä).

4) Varastotilaa johon mahtuu kirjekuorilaatikot, kopiopaperit, yms.

5) Avainkaapille sijoituspaikka

6) Olisihan kiva jos jotain taidetta mahtuisi esille työpisteeseenkin

7) Laitoshuoltajalle lukollinen käsi- ja wc-paperien säilytystila. Jokainen yksikkö maksaa nykyään budjetistaan em. tuotteet, joten musan ja meidän varastojen täytyy olla erilliset (toimistolaisille).

8) Minne sijoitetaan monitoimilaite?

12 § **Määrärahamuutosesitys vuoden 2018 talousarvion investointiosan osakehankintoihin**

VD/35/02.01.00.04/2018

KN/PM/MR/HP/PS/NJ

Talousarvion osakkeiden ja osuuksien hankeryhmään kohtaan Kaupunginhallitus / osakkeiden hankinta on budjetoitu vuodelle 2018 0,5 milj. euroa.

Taloussuunnitelmakaudella keskeisempiin toimintaympäristön muutoksiin kuuluu Tikkurilan uuden toimitilarakennus -projektin hankevalmistelu. Toimitilauudistus koskee kolmea kohdetta: Tikkurilan Silkistä vuokrattavia tiloja, kaupungintalon tiloja sekä Kielotie 13:sta rakennettavaa toimitaloa. Kielotie 13:n rakennushankkeen tarveselvitys/hankesuunnitelma ja hankkeen toteutus on käsitelty teknisessä lautakunnassa 21.11.2017 § 10 ja hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.12.2017 § 7. Kielotie 13 tontilla sijaitseva nykyinen toimistorakennus puretaan.

Vantaan kaupunki omistaa enemmistön Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevasta Kiinteistö Oy Vantaan kauppalantalosta. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala on vuonna 2017 käynyt neuvotteluja muiden yhtiön osakkaiden kanssa, jotta Vantaan kaupunki saisi koko yhtiön osakekannan omistukseensa. Viimeiset osakekaupat on alun perin sovittu toteutettavaksi vuonna 2019, mihin on taloussuunnitelmassa 2018-2021 varauduttu. Toimitilahankkeen edistymiseksi kauppojen aikaistaminen on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 21.11.2017 § 14. Päätöksessä on todettu, että tarvittava määrärahamuutos vuoden 2018 talousarvioon valmistellaan vuoden 2018 aikana. Osakekaupat on sovittu toteutettavaksi helmikuussa 2018. Osakekauppojen aikaistaminen pienentää taloussuunnitelman investointiosan osakehankintojen vuoden 2019 määrärahatarvetta.

Kaupat aiheuttavat vuoden 2018 talousarvion investointiosan osakehankintoihin varatun rahan ylittymisen 1,3 miljoonalla eurolla. Osakkeiden ja osuuksien talousarvio muutosten jälkeen on seuraava:

Investointiosa 97 Osakkeet ja osuudet			
1000 euroa	**TA 2018**	**Muutos 2018**	**Uusi TA 2018**
MENOT	**-1 480**	**-1 300**	**-2 780**
Apotti Oy	-980		-980
Kaupunginhallitus / osakkeiden hankinta	-500	- 1 300	- 1 800

Tekninen lautakunta on käsitellyt määrärahamuutosesitystä 19.12.2017 § 6.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 12

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että investointiosan hankeryhmän 97 Osakkeet ja osuudet, kohdan Kaupunginhallitus / osakkeiden hankinta vuoden 2018 määrärahaa korotetaan 1,3 miljoonaa eurolla.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
talousjohtaja Patrik Marjamaa, puh. 050 310 6906, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
talousarviopäällikkö Matti Ruusula, puh. 043 824 9254, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. 040 7199 700, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

13 § Vuoden 2018 presidentinvaalia varten nimettyjen vaalilautakuntien ja vaalitoimikuntien kokoonpanojen muutoksia

VD/10076/00.00.00.01/2017

KN/NK

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 27.11.2017 § 6 asettanut vuoden 2018 presidentinvaalin vaalilautakunnat ja vaalitoimikunnat. Osa vaalilautakuntiin ja -toimikuntiin nimetyistä jäsenistä on ilmoittanut esteestä, ja tämän vuoksi joidenkin esteestä ilmoittaneiden tilalle on nimettävä uudet jäsenet, jotta vaalilautakuntien ja -toimikuntien kokoonpanot ovat vaalilain mukaisia.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 13

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) muuttaa liitteen mukaisesti vaalilautakuntien ja vaalitoimikunnan kokoonpanot ja
b) ilmoittaa päätöksestä keskusvaalilautakunnalle.

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

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:
- Vaalilautakuntien ja -toimikuntien muutokset (sisältää henkilötietoja)
- Vaalilautakuntien ja vaalitoimikuntien kokoonpanot (sisältää henkilötietoja)

Täytäntöönpano: Vaalitoimisto

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimusohje

Lisätiedot:
keskusvaalilautakunnan sihteeri Niina Kolju, puh. 040 5149558, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

14 § **Maankäyttösopimus, kiinteistökaupan esisopimus ja esisopimus kiinteistöjen vaihdosta / Vantaan seurakuntayhtymä, NREP Oy / asemakaavamuutos nro 002254**

VD/10872/10.00.01.05/2017
KN/HP/AK/HV/TJ/ET/HY-L

Kaupunginjohtaja on 4.1.2017 § 1 päättänyt käyttää otto-oikeutta kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.12.2017 § 24 päätökseen. Kaupunginsuunnittelulautakunta on tehnyt päätöksen asiassa, joka kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Kaupunki ja Vantaan seurakuntayhtymä järjestivät 27.4.2015 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen mukaisesti kilpailun omistamiensa maiden kehittämisestä ja myymisestä Tikkurilassa Asematien ja Unikkotien välissä. Kilpailun voitti NREP Oy, joka ostaa kaupungilta 4 942 328 €:n ja seurakuntayhtymältä 12 968 712 €:n kauppahinnalla kilpailun kohteelle kaavoitettavan kerrostalotontin (20 500 k-m^2). NREP Oy purkaa kustannuksellaan kaupan kohteella olevat rakennukset. Purkukustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta ja vähentävät vastaavasti maksettavaa kauppahintaa. Kaupan kohteen lisäksi srk-yhtymän omistamalle maalle on kaavoitettu kirkko (1 950 k-m^2), toimistorakennus (1 600 k-m^2) sekä kerrostaloja (9 300 k-m^2). Srk-yhtymä maksaa kaupungille maankäyttösopimuksen mukaista kustannuksen korvausta 2 394 442 €.

Vantaan kaupunki ja Vantaan seurakuntayhtymä allekirjoittivat 27.4.2015 yhteistoimintasopimuksen ns. Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisestä. Sopimus käsitti kaupungin omistaman kiinteistön 92-61-9906-1 sekä seurakuntayhtymän omistaman kiinteistön 92-61-204-2. Sopimuksen mukaisesti kaupunki ja srk-yhtymä järjestivät vuonna 2015 kilpailun, jolla haettiin kehittämisalueen kaavoitukseen ja toteutukseen yhteistyökumppania, joka tulee myös ostamaan kehittämisalueen tontit. Kaupunginhallitus valitsi 7.3.2016 § 63 omalta osaltaan kilpailun voittajaksi Nordic Real Estate Partners Oy (nykyisin NREP Oy). Voittajan ostotarjous oli asuntorakennusoikeudesta 920 €/k-m^2 sekä liike- ja toimistorakennusoikeudesta 200 €/k-m^2.

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002254 yhteistyössä srk-yhtymän ja NREP Oy:n kanssa. Kaavamuutosaluetta laajennettiin yhteistoimintasopimusalueen ulkopuolelle srk-yhtymän omistamalle viereiselle kiinteistölle 92-61-204-3, ns. Bethanian kiinteistölle sekä kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-61-9901-0 (katualue). Kaavamuutosehdotuksessa kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonka rakennusoikeus on yhteensä 33.350 k-m^2. Kaavamääräyksen mukaan asumisen osuus korttelialueen rakennetusta rakennusoikeudesta saa olla enintään 85 %. Uudelle kirkolle on osoitettu 1 950 k-m^2:n rakennusoikeus ja seurakuntayhtymän toimistorakennukselle 1 600 k-m^2:n rakennusoikeus. Nämä rakennusoikeudet sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen.

Kaupunki ja seurakuntayhtymä myyvät NREP Oy:n hallinnoimalle rahastolle (jäljempänä NREP Oy) yhteistoimintasopimusalueelle kaavoitettavan tontin 92-61-204-7 yhteensä 17 911 040 €:n kauppahinnalla. Tontin rakennusoikeus on 20 500 k-m^2. Kaupunki omistaa myytävästä tontista 1 891 m^2 ja seurakuntayhtymä 4 962 m^2. Kauppahinta jakautuu myyjien kesken omistamiensa pinta-alojen suhteessa. Kaupungin osuus kauppahinnasta on 4 942 328 € ja seurakuntayhtymän 12 968 712 €. NREP Oy purkaa kustannuksellaan kaupan kohteella olevat rakennukset sekä suorittaa mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistuksen. Nämä kustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta. Kaupungin luovuttamalla maalla sijaitsevien rakennusten tai rakennelmien purkukustannuksien on arvioitu olevan 200 000 € ja seurakuntayhtymän 1 000 000 €. Puhdistuskustannuksia ei ole oletettu olevan. Tällöin kauppahinnasta jää kaupungille maksettavaksi 4 742 328 € ja seurakuntayhtymälle 11 968 712 €. Mikäli

purkukustannukset tai puhdistuskustannukset poikkeavat arvioiduista kustannuksista, maksettavaksi jäävää kauppahintaa korotetaan tai vähennetään vastaavasti. Kaupasta tehdään ensin kiinteistökaupan esisopimus, jonka allekirjoituksen yhteydessä kauppahinnasta maksetaan etumaksua 5 %.

Seurakuntayhtymän omistukseen jää edellä mainitun kaupan jälkeen tontti 92-61-204-8, johon sijoittuu uusi kirkko (1 950 k-m^2) ja toimistoja (1 600 k-m^2) sekä tontti 92-61-204-9, johon sijoittuu pääasiassa asuntorakentamista (9 300 k-m^2).

Maankäyttösopimus käsittää seurakuntayhtymän koko kaava-alueella omistaman alueen. Maankäyttösopimuksen sisältämän kustannusten korvauksen 2 394 442 € seurakuntayhtymä maksaa kaupungille kolmessa erässä. Korvauksessa on huomioitu alentavina tekijöinä maankäyttösopimusalueella sijaitsevien seurakuntayhtymän omistamien rakennusten ja pysäköintilaitosten arvioidut purkukustannukset 1 900 000 €. Edellä mainituista kustannuksista sekä mahdollisista pilaantuneiden maiden puhdistuskustannuksista huomioidaan puolet vähentävänä tekijänä määritettäessä kustannusten korvausten suuruutta. Mikäli lopulliset kustannukset poikkeavat arvioidusta, otetaan purku- ja puhdistuskustannusten poikkeamasta 50 % huomioon kustannusten korvauksen suorituksessa.

Asuntotuotannossa NREP Oy:lle myytävän tontin 92-61-204-7 rakennusoikeudesta vähintään 60 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. NREP Oy:lle on asetettu rakentamisvelvoiteaika. Molemmille velvoitteille on asetettu sopimussakko.

Srk-yhtymän omistukseen jäävä asuntotontti on toteutettava valtion tukemana asuntotuotantona siten, että tontin 9 300 k-m^2:n rakennusoikeudesta noin 2 000 k-m^2 voi olla lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoa ja muu osa asuntorakennusoikeudesta pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Rakentamiselle on asetettu rakentamisvelvoite. Molemmille velvoitteille on asetettu sopimussakko.

27.4.2015 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen mukaan sopimusalue asuntorakennusoikeudesta 20 % on toteutettava ARA-tuotantona. Velvoite koski kaupunkia sekä seurakuntayhtymää. Kaupungin osuus ARA-tuotannosta on 1 058 k-m^2. Kaikki ARA-tuotanto toteutetaan kuitenkin yhteistoimintasopimuksen ulkopuolella samalla kaava-alueella sijaitsevalla srk-yhtymän omistamalla tontilla. Tästä menettelystä koituu kaupungille taloudellista hyötyä ja srk-yhtymälle vastaava menetys, koska kaupunki tulee myymään oman ARA-velvoitteensa rakennusoikeuden NREP Oy:lle vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon 920 €/k-m^2 yksikköhinnalla ARA-tonttihinnan 430 €/k-m^2 sijaan. Hyödyn ja menetyksen suuruus on 518 633 €. Tämä summa on hyvitetty maankäyttösopimuksen sisältämästä kustannusten korvauksesta.

Kiinteistönvaihdossa kaupunki luovuttaa srk-yhtymälle 95 m^2 nykyistä katualuetta kaavamuutoksen mukaiseen kirkon tonttiin ja srk-yhtymä luovuttaa kaupungille 268 m^2 nykyistä kirkon tonttia kaavamuutoksen mukaiseksi katualueeksi. Kaupunki maksaa srk-yhtymälle välirahaa 10 260 €. Hinnoittelussa on käytetty samaa 60 €/m^2:n yksikköhintaa, jolla kaupunki 23.8.2012 myi srk-yhtymän nyt kaupungille takaisin luovuttaman 268 m^2 alueen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan seurakuntayhtymän sekä NREP Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen (A), kiinteistökaupan esisopimuksen (B) ja esisopimuksen kiinteistöjen vaihdosta (C),

b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja vaihtokirjan, kun asemakaavamuutos nro 002254 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään sopimuksiin ja lopulliseen kauppakirjaan ja vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja teki teknisiä korjauksia esittelyosaan.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 14

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan seurakuntayhtymän sekä NREP Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen (A), kiinteistökaupan esisopimuksen (B) ja esisopimuksen kiinteistöjen vaihdosta (C),
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja vaihtokirjan, kun asemakaavamuutos nro 002254 on tullut voimaan, ja
c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään sopimuksiin ja lopulliseen kauppakirjaan ja vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Merkittiin että kaupunginhallituksen jäsen Susanna Bruun ja kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus (A), kiinteistökaupan esisopimus (B) ja esisopimus kiinteistöjen vaihdosta (C)

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 040 8308131, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (A), KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS (B) JA ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN VAIHDOSTA (C)
VANTAAN KAUPUNKI / VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ / NREP Oy
Asemakaavan muutos nro 002254, Tikkurila, 61. kaupunginosa

Taustaa

Vantaan seurakuntayhtymä haki 1.10.2014 asemakaavamuutosta Tikkurilassa omistamalleen kiinteistölle 92-61-204-2. Vantaan kaupunki ja Vantaan seurakuntayhtymä allekirjoittivat 27.4.2015 yhteistoimintasopimuksen Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisestä. Kehittämisalueeseen kuului myös kaupungin omistama kiinteistö 92-61-9906-1. Sopimuksen mukaisesti kaupunki ja seurakuntayhtymä järjestivät vuonna 2015 kilpailun, jolla haettiin kehittämisalueen kaavoitukseen ja toteutukseen yhteistyökumppania, joka tulee myös ostamaan kehittämisalueen tontit. Kilpailun voittajaksi valittiin Nordic Real Estate Partners Oy (nykyisin NREP Oy).

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002254 yhteistyössä seurakuntayhtymän ja NREP Oy:n kanssa. Kaavamuutosaluetta laajennettiin yhteistoimintasopimusalueen ulkopuolelle seurakuntayhtymän omistamalle viereiselle kiinteistölle 92-61-204-3, ns. Bethanian kiinteistölle sekä kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-61-9901-0. Kaavamuutosehdotuksessa kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonka rakennusoikeus on yhteensä 33.350 k-m^2. Kaavamääräyksen mukaan asumisen osuus rakennetusta rakennusoikeudesta saa olla enintään 85 %. Uudelle kirkolle on osoitettu 1.950 k-m^2:n rakennusoikeus sekä seurakuntayhtymän toimistolle 1.600 k-m^2:n rakennusoikeus, jotka sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen. Kaavamääräyksen mukaan Asematien ja Vehkapolun katualueeseen rajautuvista tiloista vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Määräys ei koske yk-aluetta. Vastaava luku Unikkotien puolella on 40 %. Asemakaavamuutosehdotus nro 002254 on esitetty liitteessä A1.

Kaupunki ja seurakuntayhtymä myyvät yhteistoimintasopimusalueelle kaavoitetun tontin 92-61-204-7, jonka rakennusoikeus 20.500 k-m^2. Tontin kauppahinta jakautuu omistajien kesken omistamiensa pinta-alojen suhteessa. Kaupunki omistaa tontista 1.891 m^2 ja seurakuntayhtymä 4.962 m^2.

Seurakuntayhtymän omistukseen jää NREP Oy:lle myytävän tontin jälkeen tontti 92-61-204-8, johon sijoittuu uusi kirkko (1.950 k-m^2) ja toimistoja (1.600 k-m^2) sekä tontti 92-61-204-9, johon sijoittuu pääasiassa asuntorakentamista (9.300 k-m^2). Kaupunki omistaa tontista 8 pienen osan (95 m^2).

Sopimuskokonaisuuden sisältö

Tämä sopimuskokonaisuus käsittää kolme eri sopimusta:

- Maankäyttösopimus seurakuntayhtymän ja kaupungin kesken koko kaavamuutosalueesta (A),
- Kiinteistökaupan esisopimus, jolla kaupunki ja seurakuntayhtymä myyvät tontin 92-61-204-7 NREP Oy:n perustamalle ja hallinnoimalle rahastolle xxxx (B) sekä
- Esisopimus kiinteistövaihdosta, jolla seurakuntayhtymä luovuttaa kaupungille kaavamuutoksella katualueeksi muuttuvaa nykyistä kirkkorakennusten korttelialuetta ja kaupunki luovuttaa seurakuntayhtymälle kaavamuutoksella kirkkorakennusten korttelialueeksi muuttuvaa nykyistä katualuetta (C).

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä kaupunki)

1.2 **Vantaan seurakuntayhtymä** (Y: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä seurakuntayhtymä)

2. SOPIMUSALUE

Maankäyttösopimusalue muodostuu seurakuntayhtymän omistamista kiinteistöistä 92-61-204-2 (5.386 m^2) ja 92-61-204-3 (3.990 m^2).

Asemakaavamuutosehdotuksessa nro 002254 sopimusalueelle on osoitettu seurakuntayhtymän omistamia tontinosia ja tontteja sekä rakennusoikeutta seuraavasti.

Tontti	m^2	k-m^2
92-61-204-7 (käyttötarkoitus C)	4.962	14.843 (tontinosa)
92-61-204-8 (käyttötarkoitus C/yk)	1.460	3.333 (tontinosa)
92-61-204-9 (käyttötarkoitus C)	2.955	9.300 (koko tontti)
Yhteensä	9.376	27.476

Asemakaavamääräyksissä tontit 92-61-204-7 ja 92-61-204-9 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja tontti 92-61-204-8 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakennusalaksi (C/yk). Asematien ja Vehkapolun katualueeseen rajautuvista tiloista vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Määräys ei koske yk-aluetta. Vastaava luku Unikkotien puolella on 40 %.

Asemakaavamuutos on esitetty liitteessä A1 ja sopimusalue liitteessä A2.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei vaadi uuden kunnallistekniikan rakentamista, josta olisi sovittu seurakuntayhtymän kanssa. Vantaan Energia Oy tulee sijoittamaan muuntamon johonkin kaavamuutosalueen nro 002254 pohjoisenpuoleisiin rakennuksiin.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kustannusten korvaus

Seurakuntayhtymä maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena 2.394.442 euroa. Kustannuksen korvauksessa on huomioitu sopimuskohdassa 6 todettu 518.633 euron vähennys.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan kolmessa maksuerässä seuraavasti:

1. erä 1.197.220 euroa	maksetaan neljän kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta.
2. erä 598.611 euroa	maksetaan yhden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta.
3. erä 598.611 euroa	maksetaan kahden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta.

Korvaus maksetaan kaupungille kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Kustannusten korvauksen suuruuteen vaikuttavat muiden seikkojen ohella seurakuntayhtymän sopimusalueella sijaitsevien rakennusten ja maanalaisen pysäköintilaitoksen purkukustannukset sekä mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset. Kustannusten on oletettu olevan 1.900.000 euroa. Edellä mainituista kustannuksista huomioidaan puolet vähentävänä tekijänä määritettäessä kustannusten korvausten suuruutta. Seurakuntayhtymä ja kaupunki tekevät yhteisen muistion toteutuneista rakennusten purkukustannuksista sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannuksista.

Kustannusten korvaus, mikäli rakennusten purkukustannus sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset poikkeavat 1.900.000 eurosta

Mikäli toteutuneet purkukustannukset sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset ylittävät 1.900.000 euroa, 1.900.000 euroa ylittävästä osasta 50 % vähennetään siitä kustannusten korvauksen maksuerästä, jonka maksuajankohtana toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

Mikäli toteutuneet purkukustannukset sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset alittavat 1.900.000 euroa, 1.900.000 euroa alittavasta osasta 50 % lisätään siihen kustannusten korvauksen maksuerään, jonka maksuajankohtana kaikki toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

Maksuerien rahamäärien muutokset voidaan tehdä useampaankin maksuerään, mikäli toteutuneet kustannukset eivät ole tiedossa samanaikaisesti. Mikäli kaikki kustannukset eivät ole tiedossa kustannusten korvauksen 3. maksuerän ajankohtana, sopijapuolet sopivat siitä, kuinka lopulliset kustannukset huomioidaan kustannusten korvauksen maksamisessa. Tällöin voidaan esim. sopia 3. maksuerän jakamisesta kahteen erilliseen maksuerään, joista viimeinen kustannusten korvauksen maksuerä suoritetaan, kun kaikki toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

Purkutarjoukset ja pilaantuneiden maiden puhdistuksen urakkatarjoukset

Seurakuntayhtymän tulee pyytää rakennusten ja rakennelmien purkamisesta sekä mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistamisesta urakkatarjouksia. Seurakuntayhtymä ja Vantaan kaupunki hyväksyvät saatujen tarjousten perusteella purku-urakoitsijan. Seurakuntayhtymä voi antaa purkutarjousten tai mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistamisen urakkatarjouspyynnöt myös kolmannelle taholle esimerkiksi myydessään sopimusalueen kolmannelle.

Kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää kaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden

Asemakaavaehdotuksessa tontin 92-61-204-7 rakennusoikeus on 20.500 k-m^2 (käyttötarkoitus C), tontin 92-61-204-9 rakennusoikeus 9.300 k-m^2 (käyttötarkoitus C) ja tontin 92-61-204-8 (käyttötarkoitus C/yk) rakennusoikeus 1.950 k-m^2 (kirkko) ja 1.600 k-m^2 (toimisto). Tontit on mahdollista jakaa ennen asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella asemakaavamuutoksessa seurakuntayhtymälle syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Laskentaperusteena on käytetty vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa 538 €/k-m^2:n yksikköhintaa, valtion tukemassa asuntotuotannossa 430 €/k-m^2:n yksikköhintaa, liike-, toimisto- sekä palvelurakentamisessa 375 €/k-m^2:n yksikköhintaa ja C/yk-tontilla 200 €/k-m^2:n yksikköhintaa. Mikäli sopimusalueen tontille myönnetyn lainvoimaisen rakennusluvan rakennusoikeus ylittää tontille asemakaavassa tai tonttijaossa sallitun rakennusoikeuden, sitoutuu seurakuntayhtymä ilmoittamaan tästä kaupungille.

Seurakuntayhtymä maksaa tontin 92-61-204-7 rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnousun 4962/6853 osuudesta sekä tontin 92-61-204-8 arvonnousun 1460/1555 osuudesta 50 % kaupungille kustannusten korvauksena.

Seurakuntayhtymä maksaa tontin 92-61-204-9 rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % kaupungille kustannusten korvauksena.

Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen yksikköhinnan perusteella. Kustannusten korvauksen tarkistus on voimassa seitsemän (7) vuotta siitä alkaen, kun ensimmäinen rakennuslupa sopimusalueelle on myönnetty.

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Tontti 92-61-204-9 on toteutettava valtion tukemana asuntotuotantona siten, että noin 2.000 k-m^2 voi olla valtion tukemaa lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoa tai asumisoikeusasuntoja ja muu osa rakennusoikeudesta (pois lukien liike-, toimisto ja palvelutilat) valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Tontin rakennusoikeus on 9.300 k-m^2.

Mikäli tontille 92-61-204-9 ei toteuteta edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, seurakuntayhtymä on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m^2.

6. KAUPUNGIN OSUUS VALTION TUKEMAN ASUNTOTUOTANNON TOTEUTTAMISESSA

Kaupungin ja seurakuntayhtymän 27.4.2015 allekirjoittaman yhteistoimintasopimuksen mukaan sopimusalueella kummankin sopijakumppanin asuntorakennusoikeudesta osoitetaan 20 % valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA-tuotanto).

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueesta on muodostettu tontti 92-61-204-7, jonka arvioitu toteutettavan asuntorakennusoikeuden määrä on 19.182 k-m^2, jolloin ARA-tuotantoa tulee toteuttaa 3.836 k-m^2. Kaupungin osuus tästä rakennusoikeudesta on 1.059 k-m^2. ARA-tuotannon rakentamisvelvoite toteutetaan kuitenkin kokonaisuudessaan sopimusalueen ulkopuolella seurakuntayhtymän omistamalla tontilla 92-61-204-9. Tällöin seurakuntayhtymä luovuttaa myös kaupungin osuuden ARA-tuotannon rakennusoikeudesta toteuttajalle. Kaupunki luovuttaa sopimusalueelta ARA-tuotantoon tarkoitetun rakennusoikeuden (1.059 k-m^2) vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon NREP Oy:n perustamalle ja hallinnoimalle rahastolle.

Tästä menettelystä koituu yhteistoimintasopimuksessa sovittuun nähden kaupungille taloudellista hyötyä ja seurakuntayhtymälle vastaava menetys. Hyödyn ja menetyksen suuruus on 518.633 euroa. Kaupunki korvaa seurakuntayhtymän menetyksen vähentämällä em. summa sopimuskohdan 4 kustannuksen korvauksesta.

7. RAKENTAMISAIKATAULU

Asemakaavamuutoksessa nro 002254 on tontille 92-61-204-9 osoitettu rakennusoikeutta 9.300 k-m^2 (C) ja tontille 92-61-204-8 rakennusoikeutta 1.950 k-m^2 (kirkko) ja 1.600 k-m^2 (toimisto). Seurakuntayhtymä sitoutuu rakentamaan tonttien 92-61-204-9 ja 92-61-204-8 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien neljän (4) vuoden kuluessa vähintään 65 % siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönotettavaksi em. ajassa.

Seurakuntayhtymä sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan sopimusalueella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mainitut rakentamisaikataulut edellyttävät ARA:n korkotukilainapäätöstä. Mikäli päätöksen saaminen viivästyy, sopijapuolet neuvottelevat uuden rakentamisvelvoiteajat.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, seurakuntayhtymä on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

8. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

9. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

10. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

11. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002254 (päivätty xx.xx.201x) on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002254 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002254, 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.

Tämä sopimus perustuu xx.xx.201X päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002254. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, sopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN LUOVUTTAMISESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä kaupunki), **Vantaan seurakuntayhtymä** (jäljempänä seurakuntayhtymä) **ja NREP Oy:n perustama ja hallinnoima rahasto xxxx** tekemään kohdan I mukaisen edellytyksen täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainitusta alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002254 (päivätty xx.xx.201x) on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

Myyjät:

Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä kaupunki)

Vantaan seurakuntayhtymä (Y: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä seurakuntayhtymä)

Ostaja:

NREP Oy:n perustama ja hallinnoima rahasto xxxx
(jäljempänä NREP OY)

Kaupan kohteet:

Vantaan kaupunki luovuttaa NREP Oy:lle Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön 92-61-9906-1.
Luovutettava kiinteistö on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1.891 m^2.

Vantaan seurakuntayhtymä luovuttaa NREP Oy:lle noin 4.780 m^2:n määräalan Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-204-2 sekä noin 182 m^2:n määräalan Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosan kiinteistöstä 92-61-204-3.
Luovutettava määräala on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C).

Kaupan kohteet on esitetty liitteissä B1 ja B2. Kaupungin ja seurakuntayhtymän luovuttamat kaupan kohteet muodostavat yhdessä tonttijaon mukaisen tontin (myöhemmin tontin) 92-61-204-7, jonka pinta-ala on noin 6.853 m^2 ja rakennusoikeus 20.500 k-m^2.

Kauppakirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kaupungin luovutus
Kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

1.1.1 Kauppahinta on 4.942.328 euroa.

NREP Oy on maksanut kaupungille xx.xx.2018 kiinteistökaupasta käsirahaa 247.116 euroa, joka on osa kauppahintaa.

Kauppahinnasta on lisäksi kuitattu maksetuksi 200.000 euroa, koska NREP Oy purkaa kustannuksellaan kaupan kohteella sijaitsevan maanpäällisen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen ja purkukustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta. Samoin mahdollisen pilaantuneen maan puhdistuskustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta, mikäli mainittuja kustannuksia syntyy. (Kts. sopimuskohta 6).

Kauppahinnasta jää maksettavaksi 4.495.212 euroa.

1.1.2 Maksamatta oleva kauppahinta 4.495.212 euroa maksetaan kaupungille kolmessa erässä seuraavasti:

1. maksuerä	1.498.404 €	kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
2. maksuerä	1.498.404 €	maksetaan 1. vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta.
3. maksuerä	1.498.404 €	maksetaan 2 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta.

Mikäli toteutuneet purkukustannukset sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset ylittävät 200.000 euroa, 200.000 euroa ylittävä osa vähennetään siitä kauppahinnan maksuerästä, jonka maksuajankohtana toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

Mikäli toteutuneet purkukustannukset sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset alittavat 200.000 euroa, 200.000 euroa alittava osa lisätään siihen kauppahinnan maksuerään, jonka maksuajankohtana kaikki toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

Maksuerien rahamäärien muutokset voidaan tehdä useampaankin maksuerään, mikäli toteutuneet kustannukset eivät ole tiedossa samanaikaisesti. Mikäli kaikki kustannukset eivät ole tiedossa kauppahinnan 3. maksuerän ajankohtana, sopijapuolet sopivat siitä, kuinka lopulliset kustannukset huomioidaan kauppahinnan maksamisessa. Tällöin voidaan esim. sopia 3. maksuerän jakamisesta kahteen erilliseen maksuerään, joista viimeinen kauppahinnan maksuerä suoritetaan, kun kaikki toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

1.1.3 Kauppahintaa tarkistetaan siten, että maksamattomat maksuerät sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla. Elinkustannusindeksillä tarkistetulle maksamattomalle maksuerälle maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 1,5 %.

1.1.4 Maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi NREP Oy asettaa kaupungin hyväksymän vakuuden, jonka kaupunki kuittaa vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

1.1.5 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteelle siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

1.2 Seurakuntayhtymän luovutus
Kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

1.2.1 Kauppahinta on 12.968.712 euroa.

NREP Oy on maksanut seurakuntayhtymälle xx.xx.2018 kiinteistökaupasta käsirahaa 648.436 euroa, joka on osa kauppahintaa.

Kauppahinnasta on kuitattu maksetuksi 1.000.000 euroa, koska NREP Oy purkaa kustannuksellaan kaupan kohteella sijaitsevat kaksi rakennusta sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen ja purkukustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta. Samoin mahdollisen pilaantuneen maan puhdistuskustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta, mikäli mainittuja kustannuksia syntyy. (Kts. sopimuskohta 6).

Kauppahinnasta maksettavaksi jää 11.320.276 euroa.

1.2.2 Maksamatta oleva kauppahinta 11.320.276 € maksetaan seurakuntayhtymälle kolmessa erässä seuraavasti:

1. maksuerä	3.773.425 €	kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
2. maksuerä	3.773.425 €	maksetaan 1. vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta.
3. maksuerä	3.773.426 €	maksetaan 2 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta.

Mikäli toteutuneet purkukustannukset sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset ylittävät 1.000.000 euroa, 1.000.000 euroa ylittävä osa vähennetään siitä kauppahinnan maksuerästä, jonka maksuajankohtana toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

Mikäli toteutuneet purkukustannukset sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset alittavat 1.000.000 euroa, 1.000.000 euroa alittava osa lisätään siihen kauppahinnan maksuerään, jonka maksuajankohtana kaikki toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

Maksuerien rahamäärien muutokset voidaan tehdä useampaankin maksuerään, mikäli toteutuneet kustannukset eivät ole tiedossa samanaikaisesti. Mikäli kaikki kustannukset eivät ole tiedossa kauppahinnan 3. maksuerän ajankohtana, sopijapuolet sopivat siitä, kuinka lopulliset kustannukset huomioidaan kauppahinnan maksamisessa. Tällöin voidaan esim. sopia 3. maksuerän jakamisesta kahteen erilliseen maksuerään, joista viimeinen kauppahinnan maksuerä suoritetaan, kun kaikki toteutuneet kustannukset ovat tiedossa.

1.2.3 Kauppahintaa tarkistetaan siten, että maksamattomat maksuerät sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla. Elinkustannusindeksillä tarkistetulle maksamattomalle maksuerälle maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 1,5 %.

1.2.4 Maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi NREP Oy asettaa seurakuntayhtymän hyväksymän vakuuden, jonka seurakuntayhtymä kuittaa vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

1.2.5 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteelle siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

1.3 Lisäkauppahinta

Kaupungilla ja seurakuntayhtymällä on oikeus periä tontista 92-61-204-7 lisäkauppahintaa, mikäli tontille 92-61-204-7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (20.500 k-m2). Tontti 92-61-204-7 on mahdollista jakaa useaksi tontiksi, jolloin jokaiselle uudelle tontille merkitään oma rakennusoikeus. Tällöin lisäkauppahinta peritään tonttikohtaisesti em. periaatteen mukaan. Lisäkauppahinnan määrityksessä asuntorakennusoikeuden yksikköhinta on 920 €/ k-m^2 ja liike- ja toimistorakennusoikeuden yksikköhinta 200 €/k-m^2.

NREP Oy on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kiinteistöt ja asuminen -tulosyksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Seurakuntayhtymän ja Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa seitsemän (7) vuotta siitä alkaen, kun ensimmäinen rakennuslupa kaupan kohteelle on myönnetty.

Lisäkauppahinta jaetaan kaupungin ja seurakuntayhtymän kesken siten, että kaupungin osuus lisäkauppahinnasta on 1891/6853 ja seurakuntayhtymän 4962/6853. Lisäkauppahinta jaetaan edellä mainitulla tavalla riippumatta siitä, kummanko luovuttamalle kiinteistölle rakennusoikeuden ylitys kohdistuu.

2. Vallintarajoitus

NREP Oy:llä ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa kaupungin luovuttamaa kaupan kohdetta rakentamattomana ilman kaupungin suostumusta.

3. Rakentamisvelvoite

Kaupan kohteen talonrakennustyöt on aloitettava Asematien puolelta.

Kaupan kohteelle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 20.500 k-m^2.
NREP Oy sitoutuu rakentamaan kaupan kohteen rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien

- 3 vuoden kuluessa vähintään 20 %
- 4 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 6 vuoden kuluessa vähintään 70 %

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönotettavaksi em. ajassa.

NREP Oy sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan kaupan kohteella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, NREP Oy on velvollinen maksamaan kaupungille ja seurakuntayhtymälle sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

Sopimussakko maksetaan siten, että kaupungin osuus sopimussakosta on 1891/6853 ja seurakuntayhtymän 4962/6853.

Kaupunki voi pidentää rakentamisvelvoiteaikaa pätevästä syystä. Tällainen syy on esimerkiksi vapaarahoitteisten omistusasuntojen kysynnän merkittävä heikkeneminen Tikkurilassa.

Mikäli asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantullessa kaupan kohteella olevia rakennuksia tai osaa niistä ei voida NREP Oy:stä riippumattomista syistä purkaa siten, että se estää talonrakennustöiden aloittamista, edellä mainittuja kauppahinnan maksuaikataulua ja rakentamisvelvoiteaikoja pidennetään asemakaavamuutoksen ja esteen poistumisen välisellä ajalla. Tällainen este voi olla mm. Tikkurilan Keskustapysäköinnin ja kaupungin välinen vuokrasopimuksen jatkuminen asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen tai jokin muu syy. Kaupunki ja seurakuntayhtymä ilmoittavat NREP Oy:lle mahdollisesta esteen poistumisesta.

4. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Kaupan kohteelle toteutetusta asuntotuotannosta on toteutettava vähintään 60 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Mikäli kaupan kohteelle ei toteuteta edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, NREP Oy on velvollinen maksamaan kaupungille sekä seurakuntayhtymälle poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m^2.

Sopimussakko maksetaan siten, että kaupungin osuus sopimussakosta on 1891/6853 ja seurakuntayhtymän 4962/6853.

5. Sopimussakko

Mikäli NREP Oy ei täytä tai noudata mitä edellä kohdassa 2 on määrätty, on NREP Oy velvollinen suorittamaan kaupungille ja seurakuntayhtymälle edellä sovitun kaupungin ja seurakuntayhtymän luovuttamien kiinteistöjen kauppahinnan viisinkertaisen (5) määrän.

Mikäli NREP Oy rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdassa 2 on sovittu, NREP Oy on velvollinen suorittamaan kaupungille ja seurakuntayhtymälle paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään kaupungin ja seurakuntayhtymän luovuttamien kiinteistöjen kauppahinnan määrän verran.

6. Rakennusten purkaminen ja mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistaminen

Seurakuntayhtymän omistamalla kiinteistöllä 92-61-204-2 sijaitsee seurakuntayhtymän omistama vuonna 1957 valmistunut vanha kirkkorakennus, jonka pinta-ala on kaupungin rekisterin mukaan 2.650 m^2 sekä vuonna1976 valmistunut seurakuntayhtymän virastorakennus, jonka pinta-ala on

kaupungin rekisterin mukaan 3.860 m^2. Kiinteistöllä sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos, jonka pohjapinta-ala on noin 1.400 m^2.

Kaupungin omistamalla kiinteistöllä 92-61-9906-1 sijaitsee Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n omistama pysäköintilaitos. Pysäköinti sijoittuu maan päälle sekä maan alle. Pysäköintilaitoksen pohjapinta-ala on noin 1.900 m^2.

Seurakuntayhtymä vastaa omistamiensa rakennusten ja pysäköintilaitoksen purkukustannuksista ja kaupunki vastaa omistamallaan kiinteistöllä sijaitsevan Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n omistaman pysäköintilaitoksen purkukustannuksista. Samoin seurakuntayhtymä ja kaupunki vastaavat omistamillaan kiinteistöillä mahdollisesti löytyvien pilaantuneiden maiden puhdistuskustannuksista. Mainitut rakennukset ja pysäköintilaitokset puretaan NREP Oy:n toimesta. Seurakuntayhtymä ja kaupunki korvaavat NREP Oy:lle purkukustannukset sekä mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset siten, että mainitut kustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta.

Seurakuntayhtymän omistamien rakennusten ja pysäköintilaitosten purkukustannukset on arvioitu olevan 1.000.000 euroa ja Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen purkukustannuksen 200.000 euroa.

Seurakuntayhtymä, kaupunki sekä NREP Oy tekevät yhteisen muistion toteutuneista rakennusten purkukustannuksista sekä pilaantuneiden maiden puhdistuskustannuksista.

NREP Oy:n tulee pyytää rakennusten ja rakennelmien purkamisesta sekä mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistuskustannuksista urakkatarjouksia siten, että tarjouksissa on eritelty toisaalta seurakuntayhtymän kiinteistölle ja toisaalta kaupungin kiinteistölle kohdistuneet kustannukset. Seurakuntayhtymä , Vantaan kaupunki ja NREP Oy hyväksyvät saatujen tarjousten perusteella urakoitsijan tai urakoitsijat.

7. Ajoyhteys Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman tontille 92-61-204-1

Ajoyhteys Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 sijaitseviin maanalaiseen Unikkotien puoleisiin autopaikkoihin on järjestetty ennen kaavamuutoksen mukaista rakentamista Unikkotieltä kaupan kohteena olevan kiinteistön 92-61-9906-1 eli Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n omistaman pysäköintilaitoksen kautta. Kyseinen pysäköintilaitos tullaan purkamaan ja rakentamaan tilalle uusi pysäköintilaitos palvelemaan kaavamuutoksen mukaista rakentamista. Lisäksi KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla sijaitsee maanalaisia autopaikkoja Asematien puolella. Ajoyhteys näihin autopaikkoihin on Asematieltä KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 sijaitsevan luiskan kautta.

Edellisten lisäksi KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 maantasossa sijaitsee autopaikkoja.

NREP Oy:n tulee huolehtia siitä, että ajoyhteys KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 sijaitseviin maanalaisiin ja maanpäällisiin autopaikkoihin säilyy kaavamuutoksen toteutuksen jälkeen sekä rakennustöiden aikana. Kulkuyhteys maanpäällisiin autopaikkoihin voidaan järjestää suoraan Unikkotieltä kuitenkin niin, että nykyinen liittymäramppi Unikkotieltä tulee siirtää itäänpäin tai vaihtoehtoisesti nykyinen liittymä säilytetään, jonka lisäksi rakennetaan uusi liittymä itäreunalle.

8. Kunnallistekniikka

NREP Oy sitoutuu liittämään kaupan kohteen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja hulevesiviemäriin.

NREP Oy sitoutuu suorittamaan liittymismaksut vesi- ja viemäriverkostoon kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti. Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä. Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Vantaan Energia Oy tulee sijoittamaan muuntamon johonkin kaavamuutosalueen nro 002254 pohjoisenpuoleisiin rakennuksiin.

9. Sähkö- vesi- ja viemäriliittymien siirto

Seurakuntayhtymä ja kaupunki siirtävät tällä kauppakirjalla Vantaan Energia Oy:n kanssa solmitut liittymissopimukset sekä vesi- ja viemäriliittymät NREP Oy:lle ilman eri korvausta. NREP Oy sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta Vantaan Energia Oy:lle sekä vesi- ja viemärilaitokselle.

10. Kohteeseen tutustuminen

NREP Oy on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. NREP Oy on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. NREP Oy:llä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

NREP Oy vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

11. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki ja seurakuntayhtymä ovat antaneet NREP Oy:lle kaiken sen tiedon, jolla voidaan olettaa olevan merkitystä NREP Oy:n kaupan kohdetta koskevaan ostopäätökseen.

NREP Oy on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi NREP Oy on tutustunut Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen ja kaupan kohteen luovutusta koskevaan päätökseen.

NREP Oy on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

12. Verot ja maksut

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa NREP Oy. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat kaupungin ja seurakuntayhtymän vastattaviksi omistamiensa kiinteistöjen osalta.

Kaupan kohteen lohkomiskustannuksista vastaa NREP Oy.
Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa NREP Oy.

NREP Oy:n muut velvollisuudet

13. Kaupan kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamisohjetta ja lähiympäristösuunnitelmaa.

14. NREP Oy:n 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.

15. Kaupungilla on oikeus sijoittaa kaupan kohteelle sekä kaupankohteelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa tonteille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan kaupan kohteen sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käyttämisestä.
Kaupunki korvaa edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan suoranaisen vahingon.

16. Kaupungilla on oikeus NREP Oy:tä 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.

17. Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteella saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

18. NREP Oy sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6, 10-14 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

19. Kiinnitykset

Tonttiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

20. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Seurakuntayhtymän luovuttamiin määräaloihin ei kohdistu kaupantekopäivänä päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Kaupunki tulee purkamaan Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n kanssa 14.1.1988 allekirjoittaman kiinteistöä 92-61-9906-1 koskevan vuokrasopimuksen sekä Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman kanssa 8.5.1987 allekirjoittaman rasitesopimuksen ennen kuin NREP Oy ryhtyy purkamaan kaupungin luovuttamalla kiinteistöllä sijaitsevaa pysäköintilaitosta.

21. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

22. Kaupan kohteen maaperä

Kaupungin ja seurakuntayhtymän tietojen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, NREP Oy on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin ja seurakuntayhtymään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.
Tällöin kaupunki ja seurakuntayhtymä vastaavat kumpikin myymiensä kiinteistöjen osalta 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 kauppakirjan 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 asemakaavamuutoksen nro 002254 (päivätty xx.xx.xxxx), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos tullut voimaan, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämä sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Mikään sopijaosapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tämä kiinteistökaupan esisopimus perustuu xx.xx.201X päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002254. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, esisopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan esisopimusta vastaamaan muuttunutta

tilannetta tässä esisopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

2. Käsirahan maksu

NREP Oy maksaa kaupungille ja seurakuntayhtymälle kiinteistökaupan kauppahinnasta käsirahaa 5 %. Kaupungin myymän kiinteistön kauppahinta on 4.942.328 euroa ja seurakuntayhtymän myymän kiinteistön kauppahinta on 12.968.712 euroa.

NREP Oy maksaa kaupungille kiinteistökaupasta käsirahaa 247.116 euroa ja seurakuntayhtymälle 648.436 euroa. Käsiraha on osa kauppahintaa.

Käsiraha on maksettu kaupungille ja seurakuntayhtymälle tilisuorituksena kaupungin ja seurakuntayhtymän lähettämää laskua vastaan ennen esisopimuksen allekirjoitustilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän esisopimuksen allekirjoituksin.

Mikäli kaupan edellytys ei täyty, kaupunki ja seurakuntayhtymä maksavat maksetun käsirahan takaisin. Tällöin käsirahalle ei lasketa korkoa.

3. Kaupungin, Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n sekä Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman sopimukset

3.1 Kaupungin luovuttamaan kiinteistöön 92-61-9906-1 kohdistuu kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitushetkellä seuraavat sopimukset, jotka eivät ilmene kiinteistörekisteriotteesta:

- Kaupungin ja Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n 14.1.1988 allekirjoittama kiinteistöä 92-61-9906-1 koskevan vuokrasopimuksen, jolla kaupunki on vuokrannut ko. kiinteistön Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:lle pysäköintilaitoksen rakentamista varten.

- Kaupunki ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasema ovat 8.5.1987 allekirjoittama rasitesopimus, jolla kaupunki on antanut KOy Tikkurilan Terveysasemalle pysyvän oikeuden ajorampin rakentamiseen ja sijoittamiseen kiinteistölle 92-61-9906-1.

Kaupunki ja edellä mainitut sopimuskumppanit tulevat purkamaan ko. sopimukset ennen kuin NREP Oy ryhtyy purkamaan kaupungin luovuttamalla kiinteistöllä sijaitsevaa pysäköintilaitosta.

3.2 Seurakuntayhtymän on vuokrannut 30.3.1987 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Kiinteistöä Oy Bethanialle kiinteistön 92-61-204-3, josta seurakuntayhtymä luovuttaa määräalan NREP Oy:lle. Seurakuntayhtymä tulee muuttamaan vuokrasopimusta lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivään mennessä siten, että vuokrasopimus ei kohdistu luovutettavaan määräalaan.

4. Esisopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

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

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

C. ESISOPIMUS KIINTEISTÖNVAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä kaupunki) ja **Vantaan seurakuntayhtymä** (jäljempänä seurakuntayhtymä) tekemään kohdassa C.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen vaihtokirjan jäljempänä kohdassa C.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa C.III mainittuja ehtoja.

I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro 002254 on tullut voimaan.

II VAIHTOKIRJA

Vaihdon osapuolet:

Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä kaupunki)

ja

Vantaan seurakuntayhtymä (Y: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä seurakuntayhtymä)

Vaihdon kohteet:

Kaupunki luovuttaa seurakuntayhtymälle Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-9901-0 noin 95 m^2:n suuruisen määräalan. Määräala sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakennusalalla (yk) keskustatoimintojen korttelialueella (C).
Määräalan arvo on 5.700 euroa.

Seurakuntayhtymä luovuttaa kaupungille Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevan määräalan 92-61-9901-0-M506. Määräalan pinta-ala on noin 268 m^2.
Määräala on voimassaolevan asemakaava mukaista katualuetta. Ennen asemakaavamuutosta nro 002254 määräala oli osoitettu asemakaavassa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK).
Määräalan arvo on 16.080 euroa.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä C1.

Vaihdon ehdot:
Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Väliraha

Kaupunki maksaa seurakuntayhtymälle välirahaa 10.260 euroa. Väliraha maksetaan seurakuntayhtymän ilmoittamalle rahalaitostilille tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivänä.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät niiden saajille tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivänä.

3. Kohteeseen tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tarkastaneet vaihdon kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Osapuolet vastaavat saamiensa alueiden rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Osapuolet ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5. Verot ja maksut

Vaihdon kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa luovutuksen saaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

Vaihdon kohteiden lohkomiskustannuksista vastaa luovutuksensaaja.
Tästä vaihdosta menevän varainsiirtoveron maksaa luovutuksensaaja.

6. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

7. Kiinnitykset

Vaihdon kohteisiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

8. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Vaihdon kohteisiin ei kohdistu xx.xx.2018 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaisia rasitteita.

9. Irtaimisto

Tätä vaihtoa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

10. Vaihdon kohteiden maaperä

Kaupungin ja seurakuntayhtymän tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, luovutuksen saaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.
Tällöin kaupunki ja seurakuntayhtymä vastaavat kumpikin luovuttamiensa kiinteistöjen osalta pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. Esisopimuksen voimaantulo

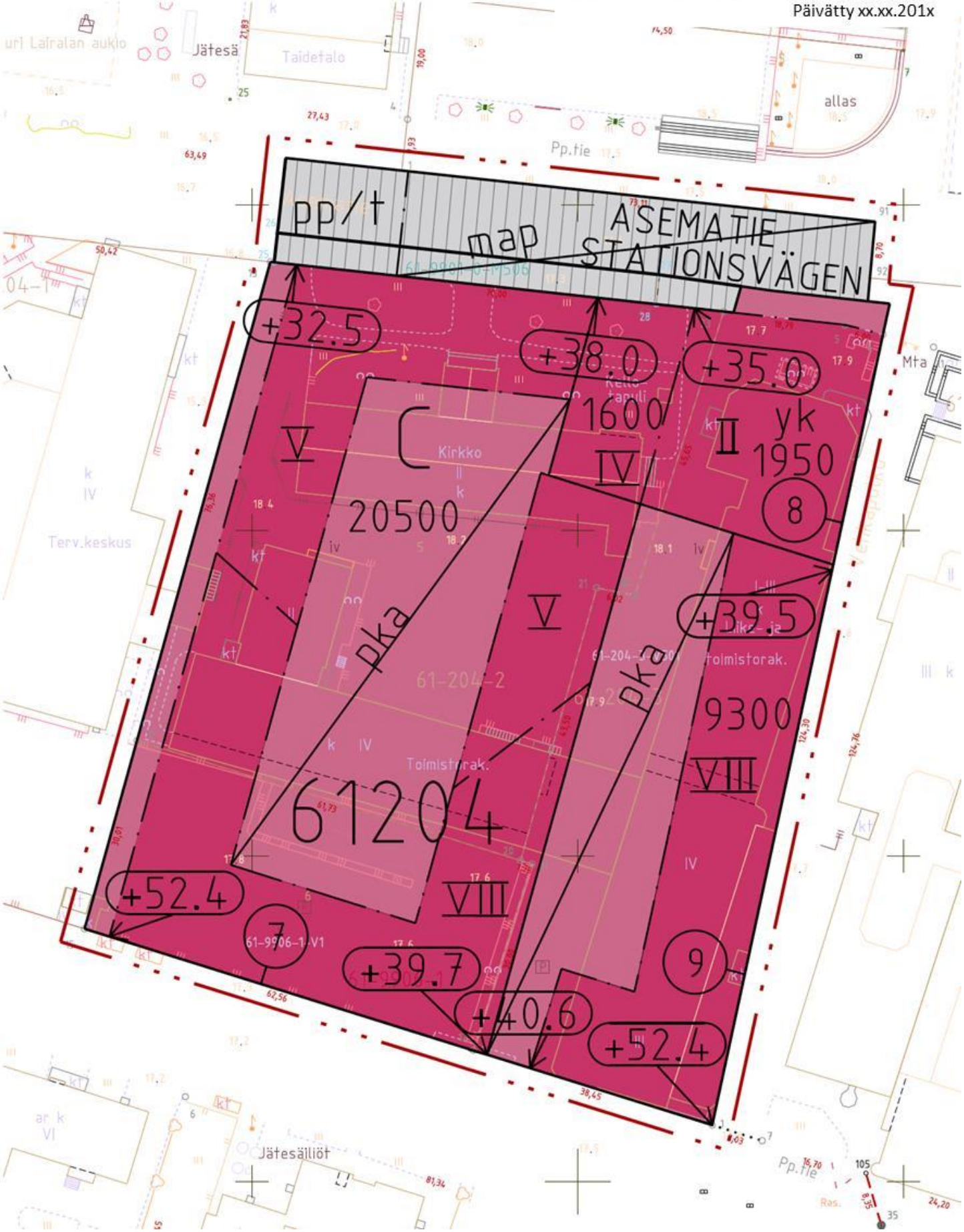
Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen vaihtokirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu vaihtokirjan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun
- lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu tai
- vaihtokirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

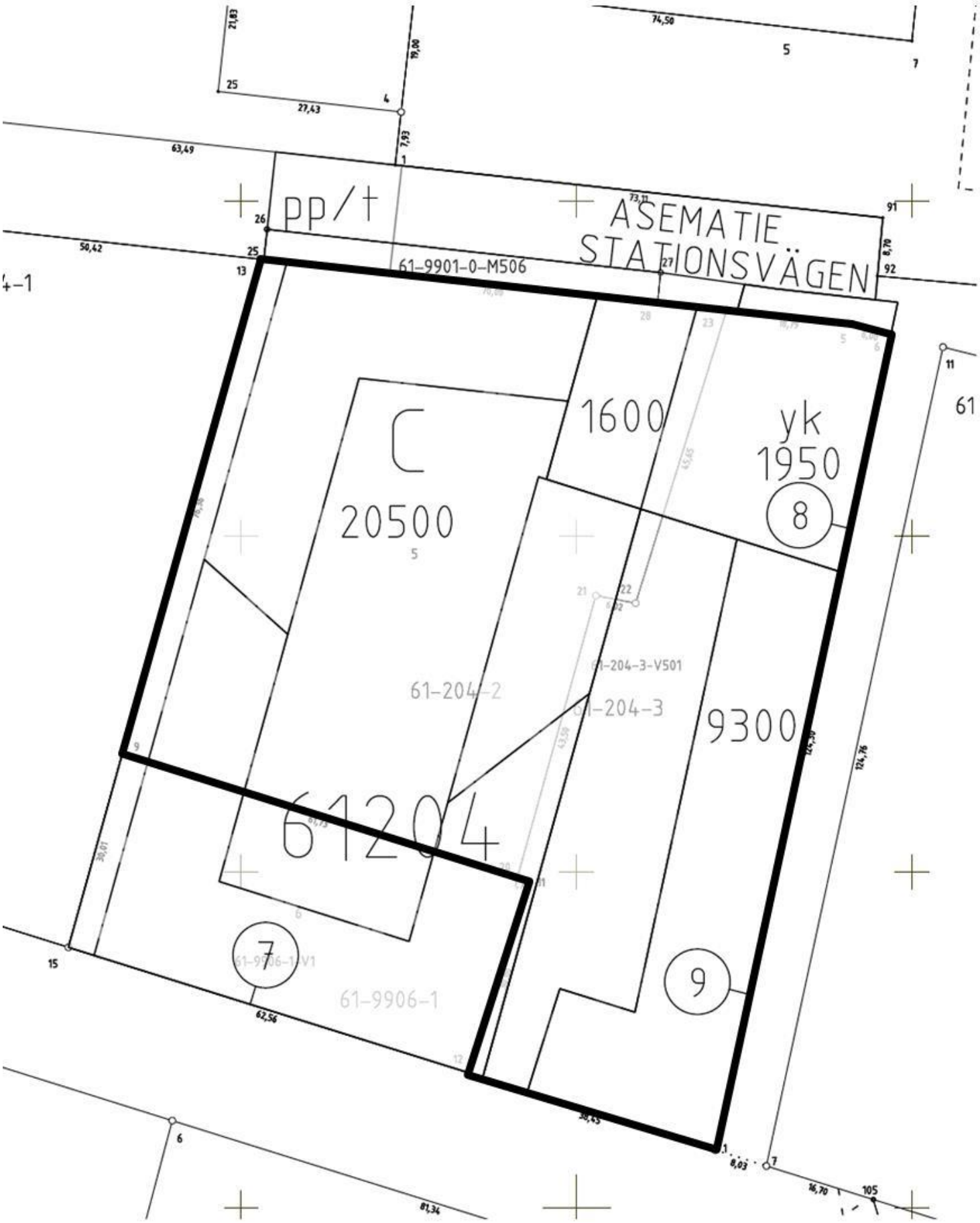
Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002254 (päivätty xx.xx.xxxx), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos tullut voimaan, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämä sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Mikään sopijaosapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Liite A1
Asemakaavamuutosehdotus nro 002254
Päivätty xx.xx.201x



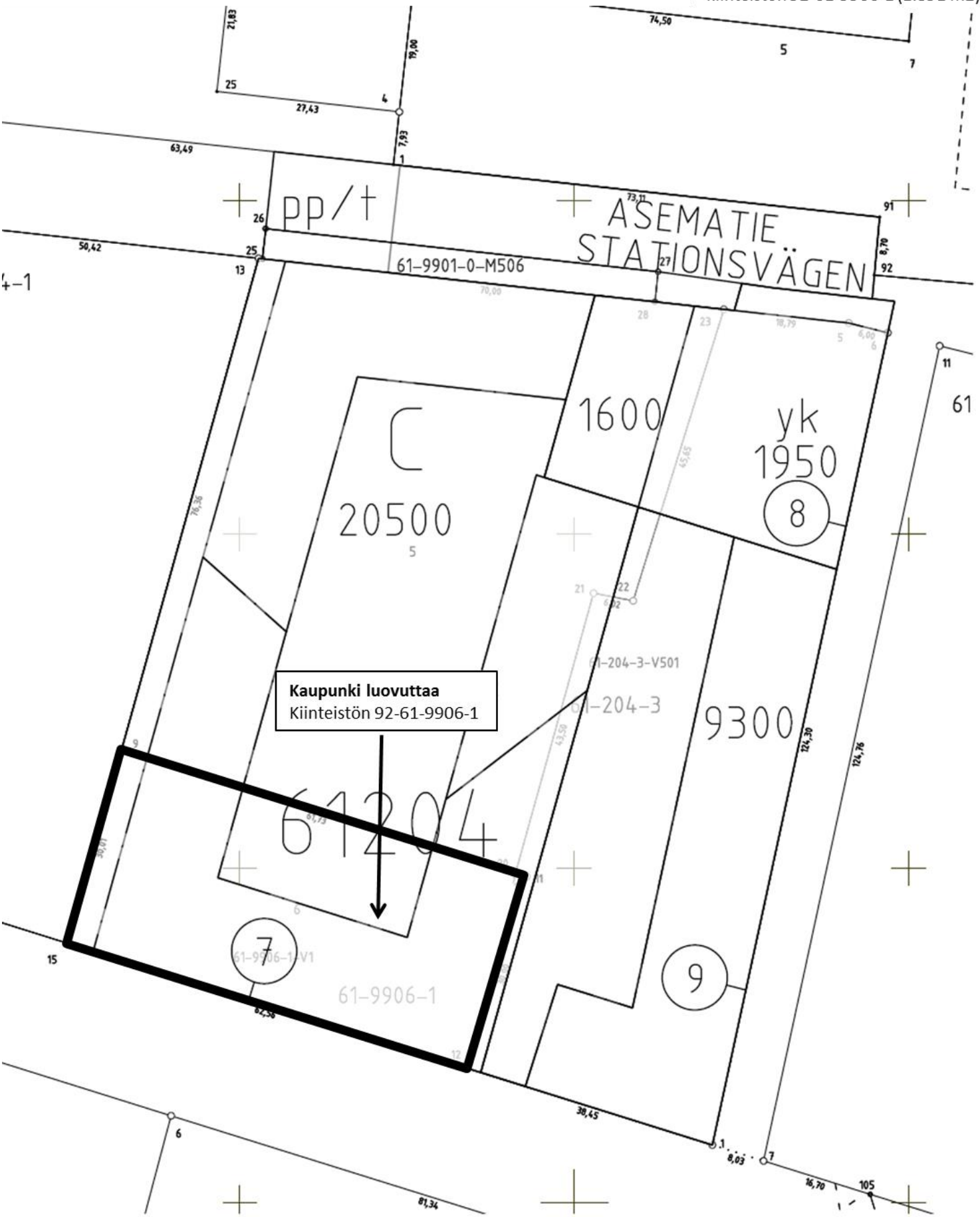
Liite A2
Maankäyttösopimusalue



Liite B1

Kaupan kohteet

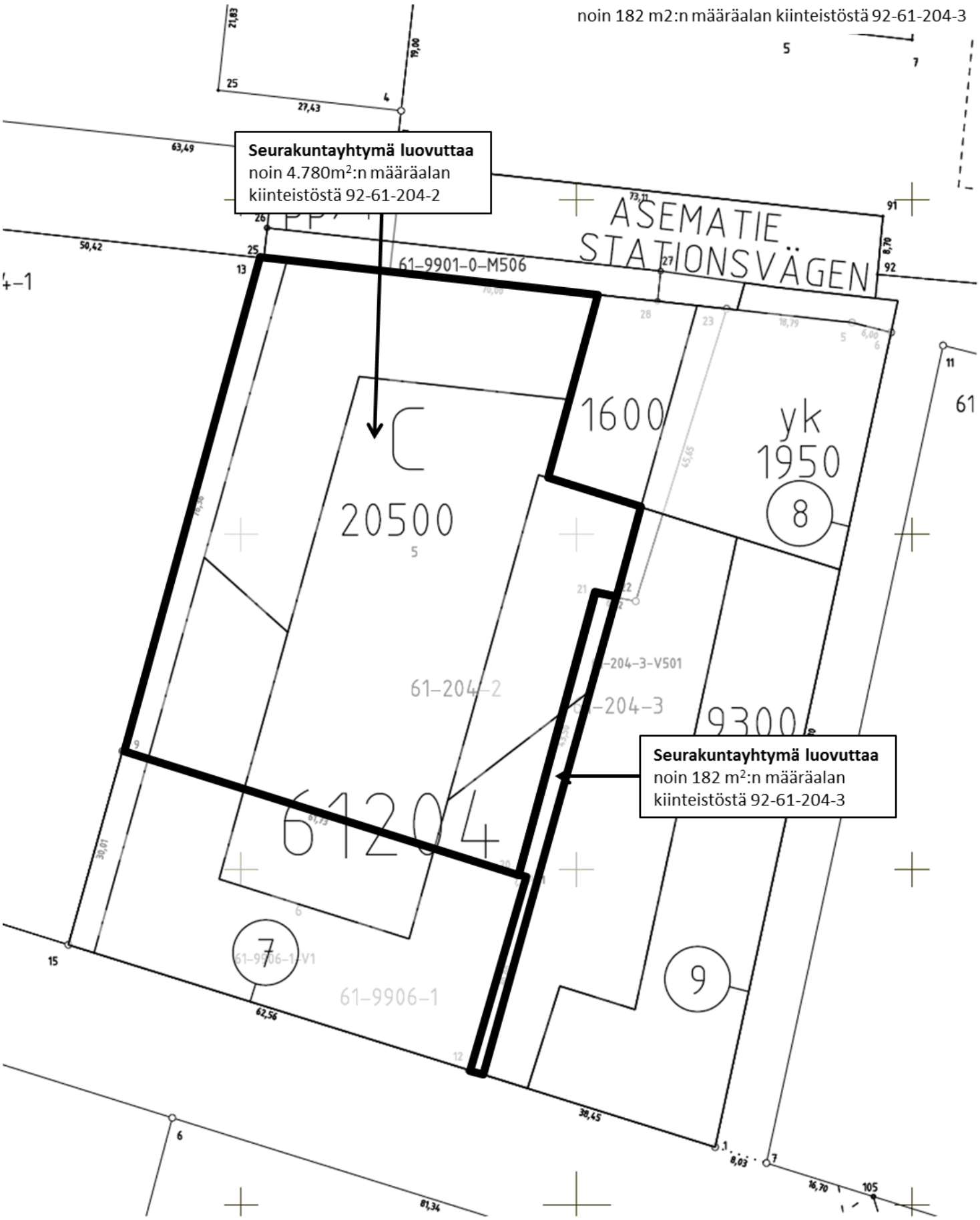
Kaupunki luovuttaa NREP Oy:lle
kiinteistön 92-61-9906-1 (1.891 m2)



Liite B2

Kaupan kohteet

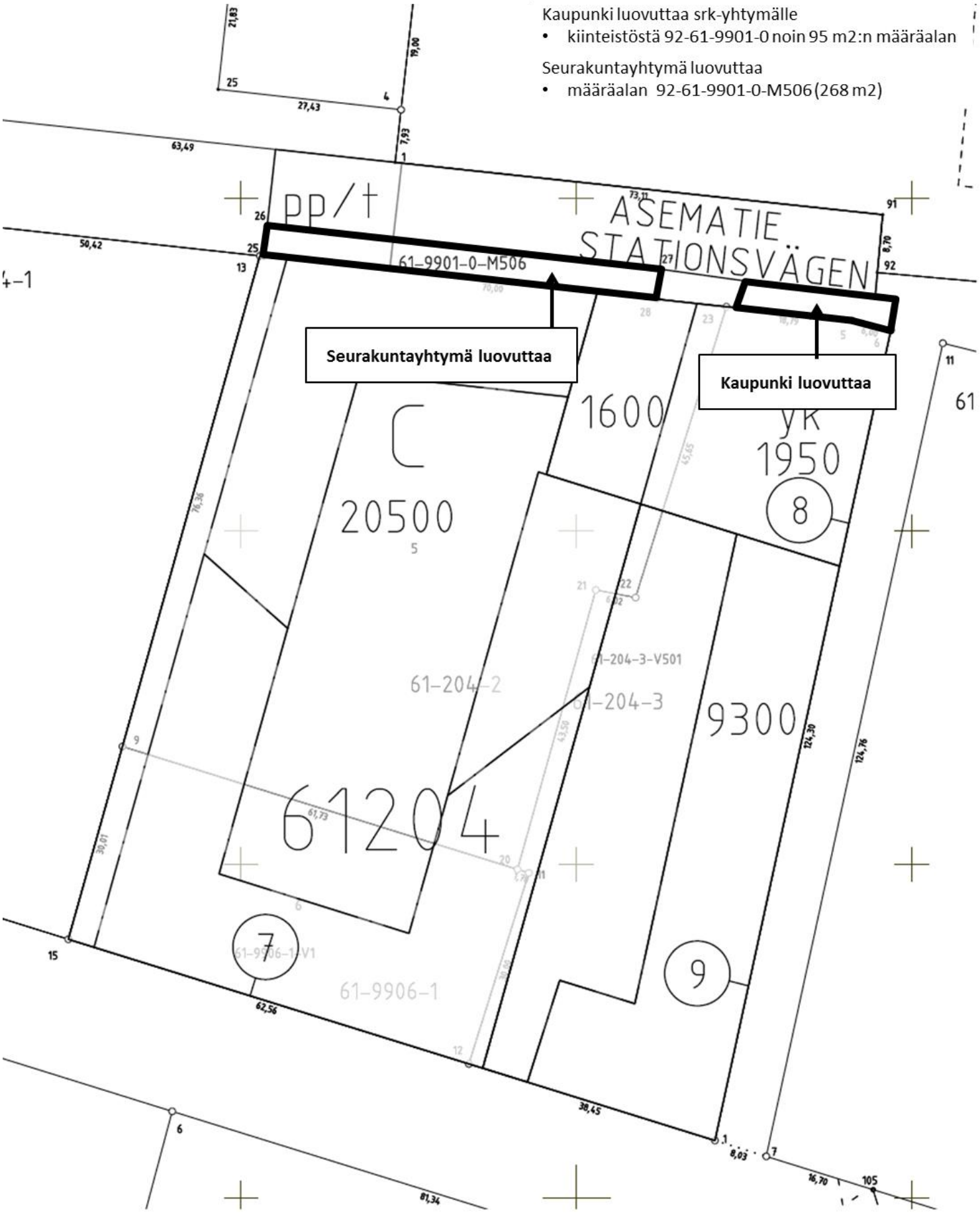
Seurakuntayhtymä luovuttaa NREP Oy:lle
noin 4.780 m2:n määräalan kiinteistöstä 92-61-204-2
noin 182 m2:n määräalan kiinteistöstä 92-61-204-3



Liite C1
Kiinteistöjen vaihdon kohteet

Kaupunki luovuttaa srk-yhtymälle
- kiinteistöstä 92-61-9901-0 noin 95 m2:n määräalan

Seurakuntayhtymä luovuttaa
- määräalan 92-61-9901-0-M506 (268 m2)



15 § **Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:n kilpailukykyselvitys**

VD/8836/00.01.02.06/2017

ML/TE/NJ

Talousarviosuunnitelmassa vuosille 2017–2020 on konserniohjauksen osalta todettu, että Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:n (myöhemmin Vantti) kilpailukyky palvelumarkkinoilla selvitetään.

Hankintakeskus on yhteistyössä Vantin kanssa tehnyt edellä mainitun selvityksen. Selvityksessä on tehty vertailulaskelma ateriapalvelujen ja puhtauspalvelujen osalta. Vertailutietoja aula- ja turvapalveluiden, kiinteistönhoitopalvelujen sekä muiden kiinteistöpalveluiden osalta ei ole ollut käytettävissä.

Ateriapalvelujen vertailussa on mukana Vantin ateriahinnat päiväkodeissa ja kouluissa ja kahden Vantaan kaupungille ateriapalveluja tuottavan palveluntuottajan hinnat, joita verrataan Vantin hintoihin. Vertailussa on käytetty oppilasmäärältään samankokoisia kouluja ja lapsimäärältään samankokoisia päiväkoteja.

Puhtauspalveluiden vertailussa on mukana Vantin lisäksi kuusi Vantaan kaupungille puhtauspalveluita tuottavaa yritystä. Puhtauspalveluiden vertailuun on valittu kooltaan lähes samankokoiset kohteet, joissa on samanlaiset toiminnot ja suunnilleen samanlaiset pintamateriaalit.

Edellä mainituin perustein vertailua tulee pitää suuntaa antavana. Lisäksi taustatiedoksi on nostettu esille eri yrityksissä sovellettavia työehtosopimuksia ja esimerkinomaisesti kerrottu sovellettavan työehtosopimuksen palkkataulukoiden ja tekstimuotojen vaikutuksesta palvelujen hinnoitteluun.

Yhteenveto selvityksestä:
Tässä kilpailukykyselvityksessä on vertailu sellaisten palvelujen hintoja, joista on saatavana vertailukelpoisia muiden palveluntuottajien hintoja. Vertailua ei ole tehty muiden kuntien vastaaviin palveluihin, sillä palveluiden sisällöt poikkeavat toisistaan niin paljon, että hinnat eivät ole suoraan vertailukelpoisia.

Vertailussa olivat mukana ateriapalvelut päiväkodeissa ja kouluissa sekä kaikki Vantin puhtauspalvelut. Näiden vuosiliikevaihto on noin 28 Me/vuosi, joka on noin 60% Vantin kokonaisliikevaihdosta.

Vantin kilpailukykyä heikentävät yksityisiin yrityksiin verrattuna mm. Avainta ry:n työehtosopimukseen perustuvat yksityisiä yrityksiä korkeammat peruspalkat ja korkeammat vuosilomakorvaukset. Vantin kilpailukykyyn vaikuttaa myös se, kuinka paljon muut yritykset laskevat yhteen työtuntiin sisältyvän työsuorituksia.

Tässä selvityksessä käsiteltyjen hintojen vaihtelu johtunee ainakin osittain siitä, että menneiden vuosien aikana kilpailutuksissa on ollut hyvin erisuuruisia kilpailutuskokonaisuuksia: alalla vallitsee hinnoittelussa trendi, että mitä suurempaa kokonaisuutta kilpailutetaan yhtenä hankintana, niin sitä alhaisemmaksi yksikköhinnat painuvat.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 15

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:tä koskeva kilpailukykyselvitys.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Vantin kilpailukykyselvitys (Salassa pidettävä, laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 24 §:n 20 kohta)

Täytäntöönpano: konsernipalvelut

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Hankintajohtaja Tiina Ekholm, puh. 050-3813852, tiina.ekholm@vantaa.fi
Toimitusjohtaja Liisa Sarjala, puh. 050-3045526, liisa.sarjala@vantti.fi

16 § **Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 26 / 2017**

VD/8349/03.01.02.01/2016

ML/HN/NJ

Vahinkorahaston asiamies on 9.2.2017 tekemällään päätöksellä § 26 / 2017 hylännyt hakijan vahingonkorvausvaatimuksen esinevahingosta.

Hakija on vaatinut kaupunkia korvaamaan omistamansa ajoneuvon korjauskustannuksia, yhteensä 4637,60 euroa. Hakemuksen mukaan hakijan omistama ajoneuvosta vaurioitui pakoputken kiinnitysjärjestelmä ja vaihteiston lauhdutinjärjestelmä, kun se siirrettiin Vantaan kaupungin pysäköinninvalvonnan toimesta ajoneuvojen siirtokeskukseen.

Koska hakemuksessa ei esitetty mitään näyttöä kaupungin urakoitsijan tuottamuksellisesta menettelystä tai siitä, että ajoneuvo olisi vaurioitunut hinauksen aikana, hylättiin vahingonkorvaushakemus vahinkorahaston asiamiehen päätöksellä.

Hakija on tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa vetoaa siihen, että ajoneuvossa ei ollut ko. vikoja kun se luovutettiin hänelle. Lisäksi ajoneuvo on ajettu Kajaanista Vantaalle paikkaan, jossa se oli liikkumattomana kuukauden ajan ennen kuin se siirrettiin. Hakija on esittänyt lisäksi ajoneuvon entisen omistajan lausunnon sen kunnosta. Lausunnossa todetaan, ettei ajoneuvossa ollut vikoja, joista hakijan on hakenut korvauksia, kun hän on luovuttanut ajoneuvon hakijalle.

Hakija ei ole esittänyt oikaisuvaatimuksessa mitään uutta relevanttia näyttöä, joka osoittaisi vahinkojen syntyneen hinauksen aikana kaupungin urakoitsijan toimesta. Pelkästään lausunto ajoneuvon kunnosta ennen sen kuljettamista paikkaan, josta se on siirretty, ei ole relevantti. Vahingonkorvausta käsiteltäessä asiassa hankittiin siirron suorittaneen urakoitsijan lausunto, jossa todetaan, että siirron aikana ko. vahingot eivät ole syntyneet. Lausunnon perusteella on todettavissa, että vahingot olisivat voineet syntyä siten, että ajoneuvon pohjaan olisi osunut isku kuljetuksen aikana tai lauhdutinjärjestelmään myös sisäisesti siten, että vaihteisto ei olisi ollut asianmukaisesti irrotettuna vetopyöristä. Kuten lausunnossa todettiin, ulkoisesta iskusta ei voi olla kyse, sillä se olisi aiheuttanut jälkiä ajoneuvon pohjaan ja näitä jälkiä ei näkynyt hakijan näyttönä toimittamissa valokuvissa. Lisäksi vaihteisto oli asianmukaisesti irrotettuna siirron ajan.

Hakijalla on ollut hylkäävän päätöksen jälkeen mahdollisuus hankkia mm. teknistä näyttöä tukemaan vaatimustaan. Oikaisuvaatimuksessa ei ole kuitenkaan esitetty mitään uutta näyttöä, jonka perusteella asiaa tulisi arvioida asiassa jo annetusta päätöksestä poiketen.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön lakimies esittää, että hakijan vahingonkorvaushakemus hylätään.

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

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 16

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään edellä esitetyin perustein hylätä hakijan oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätöksestä § 26 /2017.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
vahinkorahasto asiamies Hannele Nordman, puh. 040 682 4975, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

17 § **Vantaan hyvinvointikatsaus 2017**

VD/99/00.01.02.01/2018

JN/HL/MT/NJ

Vantaan hyvinvointikatsaus 2017 on toimialojen yhteisen hyvinvointiraportointityöryhmän laatima yhteenveto vantaalaisten hyvinvoinnista ja terveydestä sekä niihin vaikuttavista tekijöistä. Katsauksen kokoamista ohjaa Hyvinvointityöryhmä (HYRY), jonka puheenjohtajana vuosina 2017–2018 toimii apulaiskaupunginjohtaja Jaakko Niinistö.

Vantaan hyvinvointikatsaus 2017 kokoaa yhteen keskeisiä väestön hyvinvointia koskevia tietoja. Katsauksen pohjana ovat Vantaan hyvinvointiraportoinnissa aiempina vuosina käytetyt seurantaindikaattorit täydennettynä joillakin uusilla hyvinvointi-indikaattoreilla. Vuoden 2017 katsauksessa pääpaino on sellaisilla indikaattoreilla, joista on saatavilla uutta tietoa.

Hyvinvointiraportointi on osa kunnan strategista toiminnan suunnittelua ja kehittämistä. Terveydenhuoltolain (1326/2010, 12 §) mukaisesti kuntalaisten terveydestä ja hyvinvoinnista on raportoitava valtuustolle vuosittain. Hyvinvointiraportointi muodostuu kerran valtuustokaudessa laadittavasta laajasta hyvinvointikertomuksesta ja välivuosina laadittavista suppeista hyvinvointikatsauksista.

Vantaan väestömäärä jatkaa edelleen nopeata kasvuaan. Väestönkasvusta valtaosa tulee vieraskielisestä väestöstä. Vantaan nopea väestönkasvu pitää väestörakenteen valtakunnallisesti verrattuna nuorena. Ikäihmisten määrä Vantaalla kasvaa kuitenkin nopeasti ja tämä tuo paineita hyvinvointityölle lähivuosina.

Suurten kaupunkien joukossa Vantaa on tulojaoltaan tasaisin. Toimeentulotukea saavien osuudet niin nuorissa kuin työikäisissäkin ovat suurten kaupunkien korkeimpia. Myös asumistukea saavien kotitalouksien osuus on kasvanut viime vuosina. Asunnottomuuden vähentämisessä on Vantaalla onnistuttu melko hyvin. Vuonna 2016 työttömyys, mukaan lukien pitkäaikaistyöttömyys ja nuorisotyöttömyys, kääntyi laskuun. Työttömyysaste on Vantaalla suurten kaupunkien alimpia. Vieraskielisten nuorten osalta syrjäytymisriski, koulutuksen ja työelämän ulkopuolelle jääminen, on selvästi kantaväestöä korkeampi. Vantaalaisten koulutustaso on viime vuosina noussut, mutta hitaammin kuin useimmissa muissa suurissa kaupungeissa.

Liikunnan harrastaminen vähenee nuorilla nopeasti peruskouluiän jälkeen. Aikuisväestössä liikuntaa harrastamattomien osuus on suurten kaupunkien korkein, noin 20 prosenttia. Alkoholin liikakäyttö on Vantaalla suurten kaupunkien vertailussa alin. Sen sijaan säännöllisesti tupakoivien osuus on edelleen suurten kaupunkien vertailussa korkein. Terveysvajeita (terveytensä huonoksi tai keskitasoiseksi kokevien osuus) kokevien osuus on Vantaalla suurten kaupunkien keskitasoa, noin 32 prosenttia. Yksinäisyyttä kokevien osuus on myös suurten kaupunkien keskitasoa. Tyytyväisyys asuinalueiden turvallisuuteen on kasvanut. Asuinalueiden olosuhteisiin yleisesti tyytymättömien osuus on kuitenkin suurempi kuin muissa suurissa kaupungeissa.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 17

Asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) hyväksyä liitteen mukainen Vantaan hyvinvointikatsaus 2017,

b) oikeuttaa asukaspalvelujen toimiala tekemään hyvinvointikatsaukseen vähäisiä teknisiä korjauksia ja
c) esittää kaupunginvaltuustolle tiedoksi merkittäväksi Vantaan hyvinvointikatsaus 2017.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Vantaan hyvinvointikatsaus 2017

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtaja Jaakko Niinistö, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
tutkimuspäällikkö Henrik Lönnqvist, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan hyvinvointikatsaus 2017

Jaakko Niinistö
Asukaspalvelujen toimialan apulaiskaupunginjohtaja

Vantaan hyvinvointikatsaus 2017

Vantaan vuoden 2017 hyvinvointikatsaus kokoaa yhteen keskeisiä väestön hyvinvointia koskevia tietoja. Hyvinvointikatsauksen pohjana ovat Vantaan hyvinvointiraportoinnissa aiempina vuosina käytetyt seurantaindikaattorit täydennettynä joillakin uusilla hyvinvointi-indikaattoreilla. Vuoden 2017 hyvinvointikatsauksessa pääpaino on sellaisilla indikaattoreilla, joista on saatavilla uutta tietoa.

Hyvinvointiraportointi on osa kunnan strategista toiminnan suunnittelua ja kehittämistä. Terveydenhuoltolain mukaisesti kerran valtuustokaudessa laaditaan laajempi hyvinvointikertomus ja välivuosina suppeampi hyvinvointikatsaus.

Hyvinvointiraportointia ohjaa Vantaan hyvinvointityöryhmä (HYRY), jonka puheenjohtajana toimii kaudella 2017-18 asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtaja Jaakko Niinistö. Hyvinvointikatsauksen laatimisesta vastaa hyvinvointiraportoinnin työryhmä.

Hyvinvointiraportoinnin työryhmä

Niinistö, Jaakko (puheenjohtaja)

apulaiskaupunginjohtaja, asukaspalveluiden toimiala

Ojala, Saara (työryhmän sihteeri)

talous- ja tilastosuunnittelija, sivistystoimen toimiala

Koskensalo-Kleemola, Heini

erityisasiantuntija, sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala

Lönnqvist, Henrik

tutkimuspäällikkö, kaupunginjohtajan toimiala

Ristimäki, Tia

lasten ja nuorten palveluiden koordinaattori, sivistystoimen toimiala

Tasanko, Pia

vuorovaikutusasiantuntija, maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Tuominen, Meija

suunnittelija, asukaspalvelujen toimiala

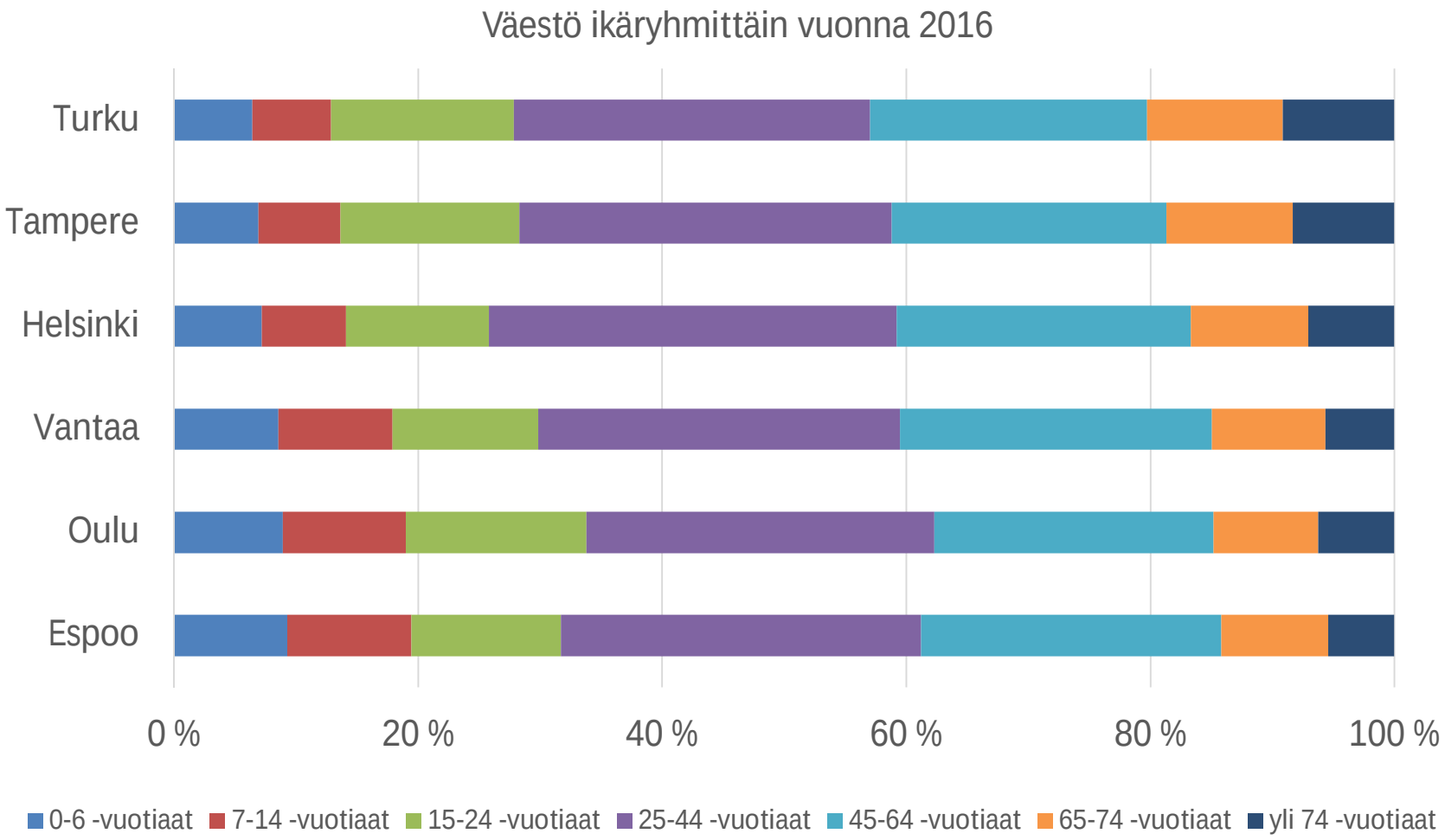
Yleisiä tietoja

Tietoa Vantaan väestörakenteesta, koulutuksesta ja työttömyydestä sekä asumisesta ja toimeentulosta

LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 17 §

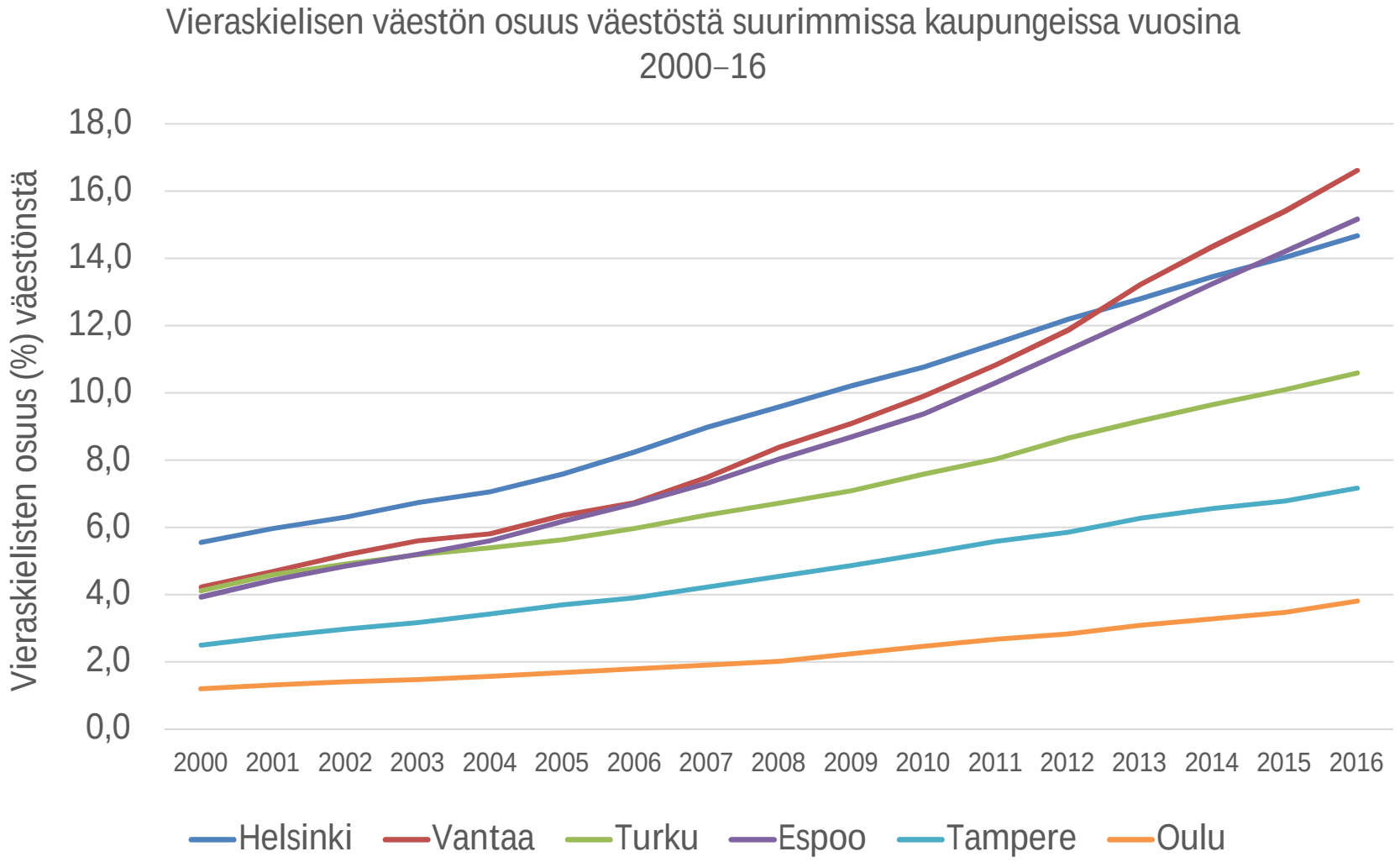
VÄESTÖ

Vantaan väestön ikärakenne on nuori



Lähde: Tilastokeskus

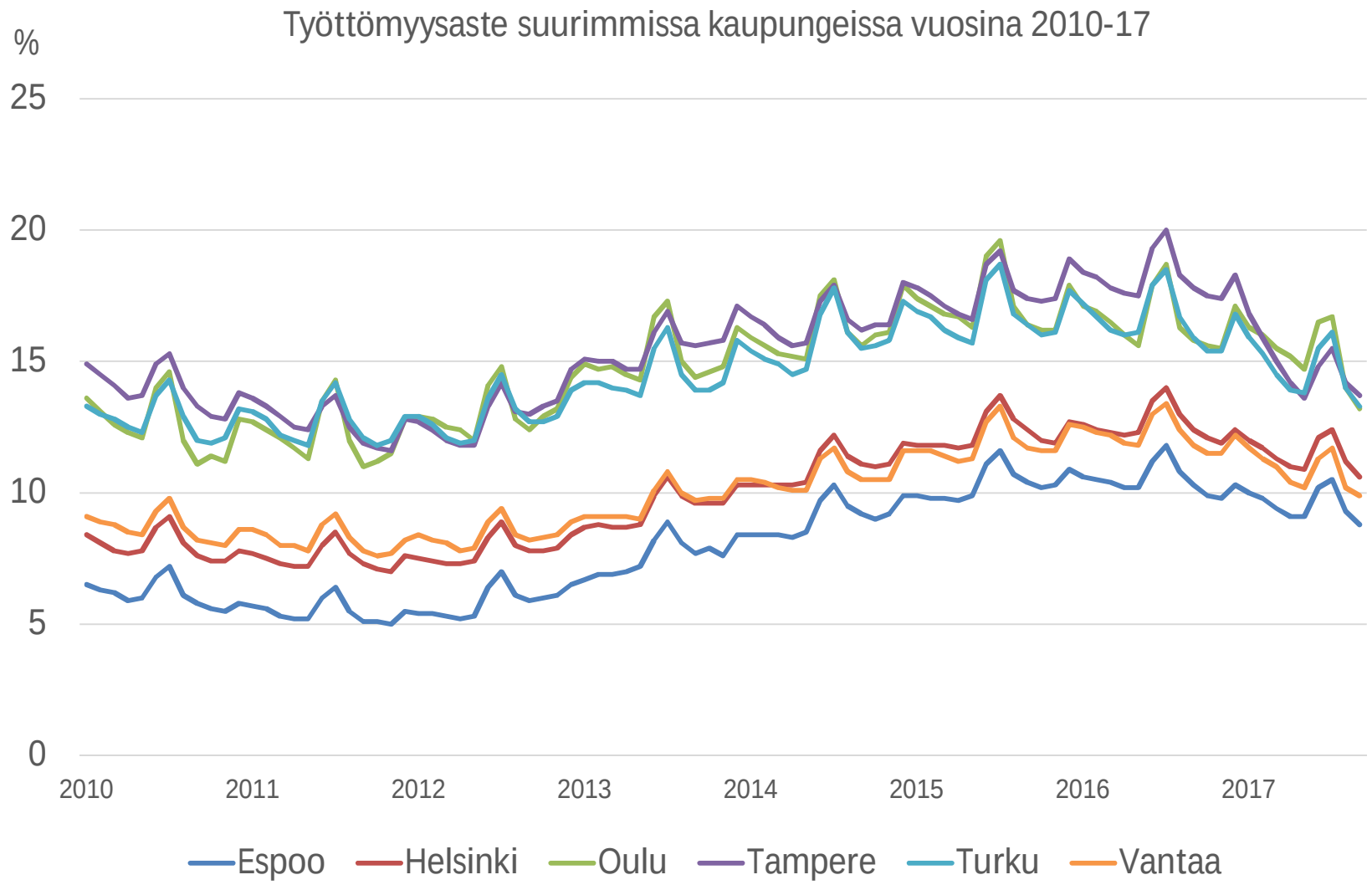
Vieraskielisen väestön osuus on Vantaalla noussut maan korkeimmaksi



Lähde: Tilastokeskus

TYÖTTÖMYYS

Työttömyys on laskusuunnassa



Lähde: TEM

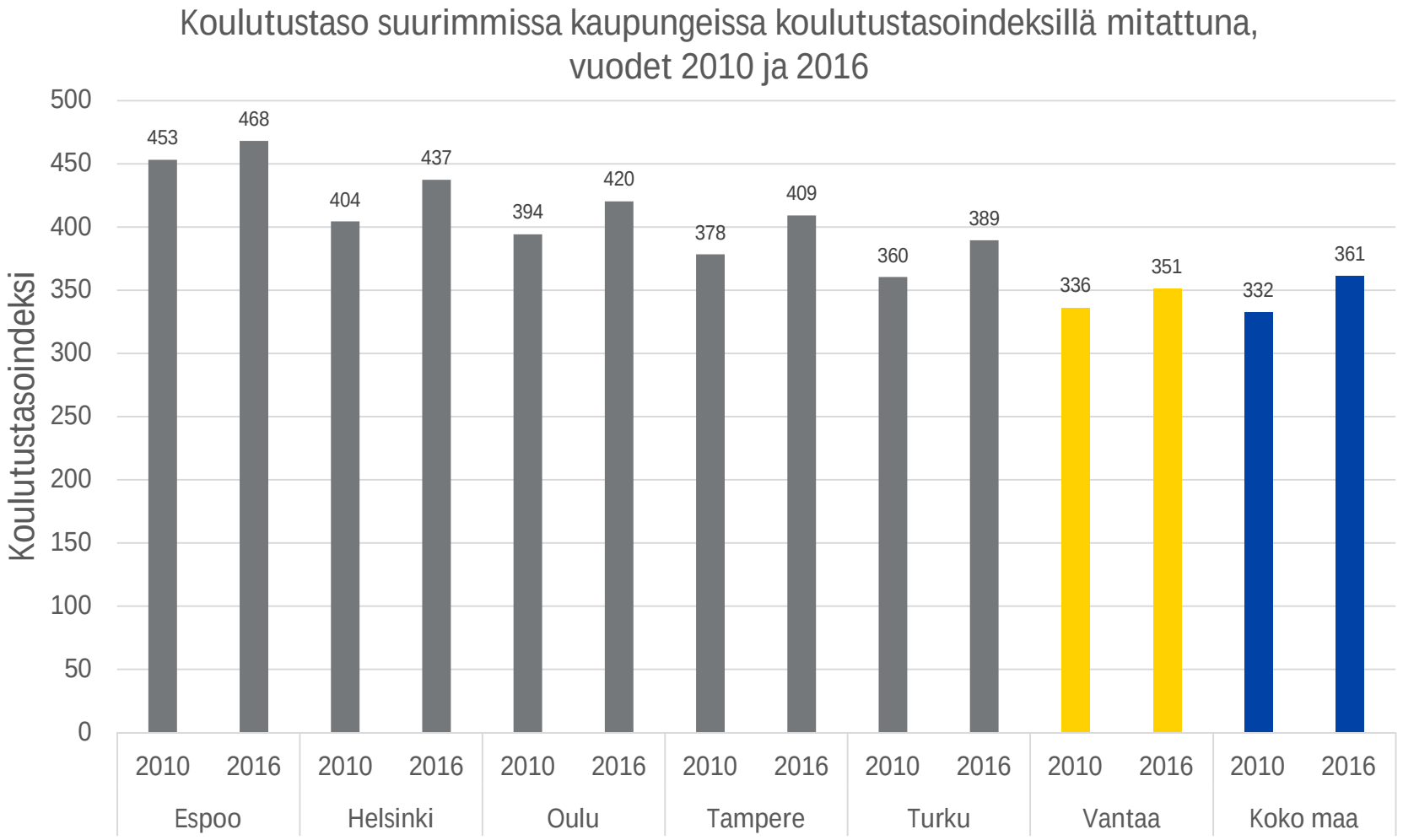
Myös pitkäaikaistyöttömyys laskee nopeasti



Lähde: TEM

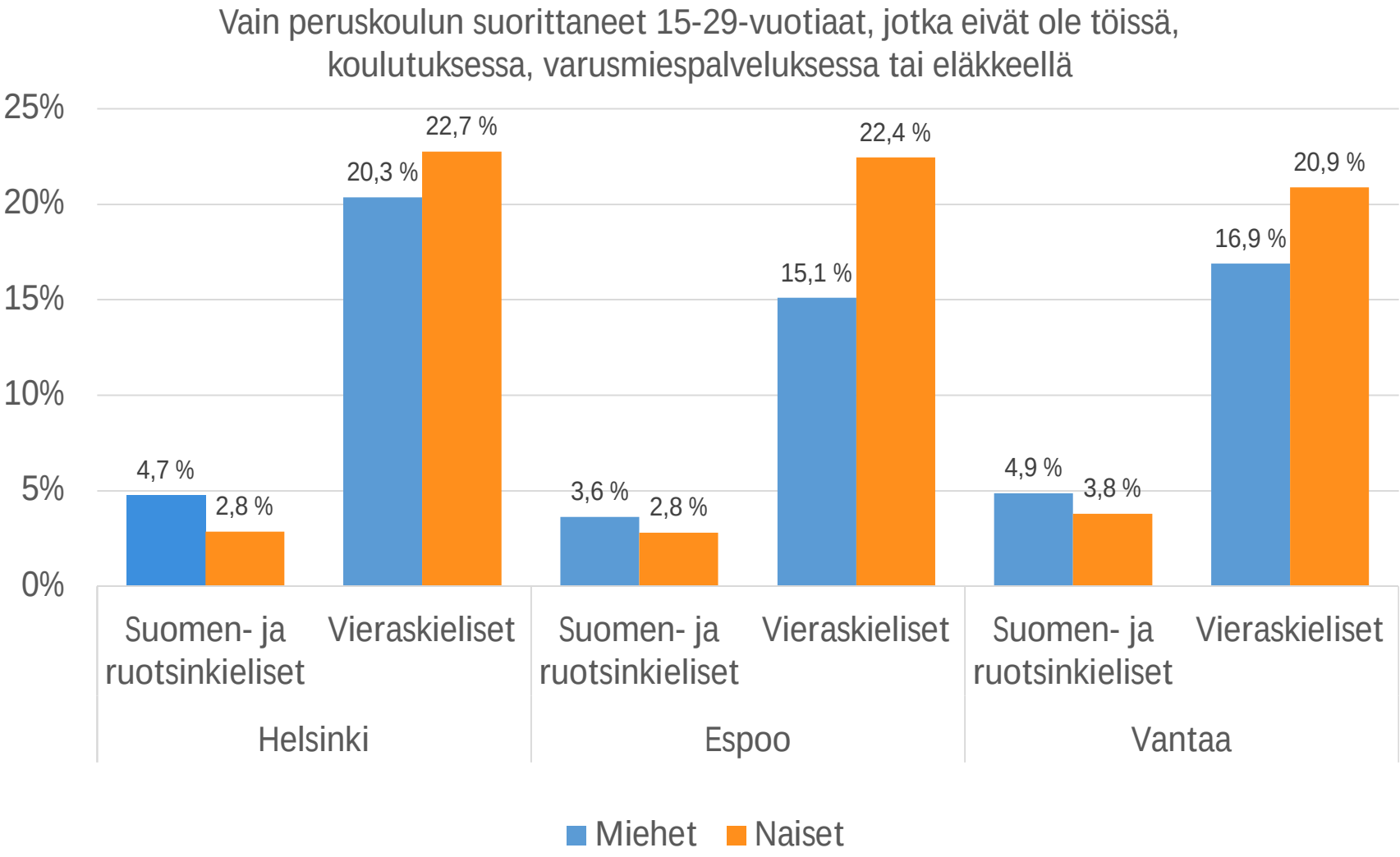
KOULUTUS

Koulutustaso nousee mutta hitaammin kuin muissa suurissa kaupungeissa



Lähde: Tilastokeskus

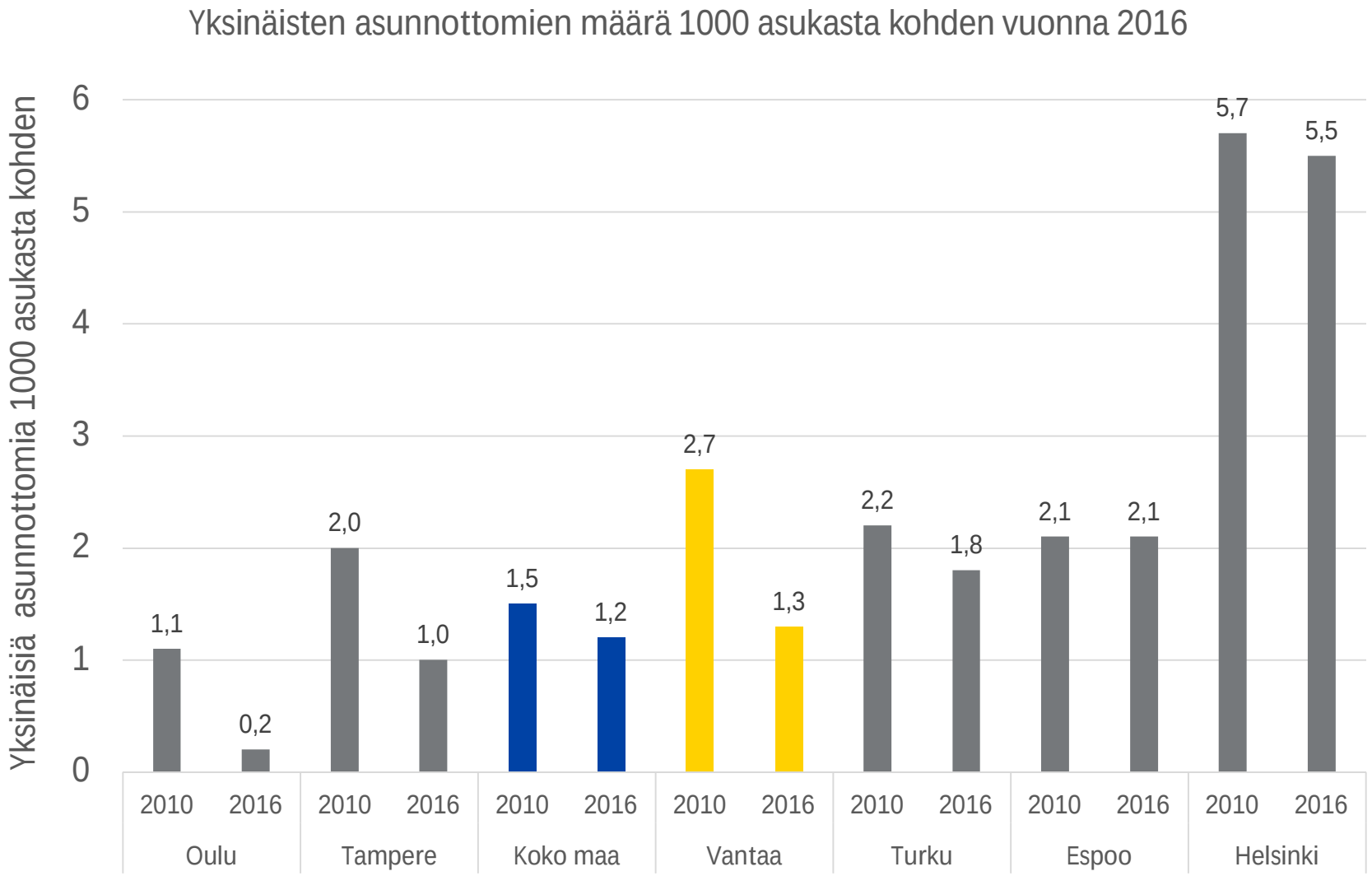
Vieraskielisten nuorten syrjäytymisriski huomattavasti kotimaisia kieliä puhuvia korkeampi



Lähde: Tilastokeskus

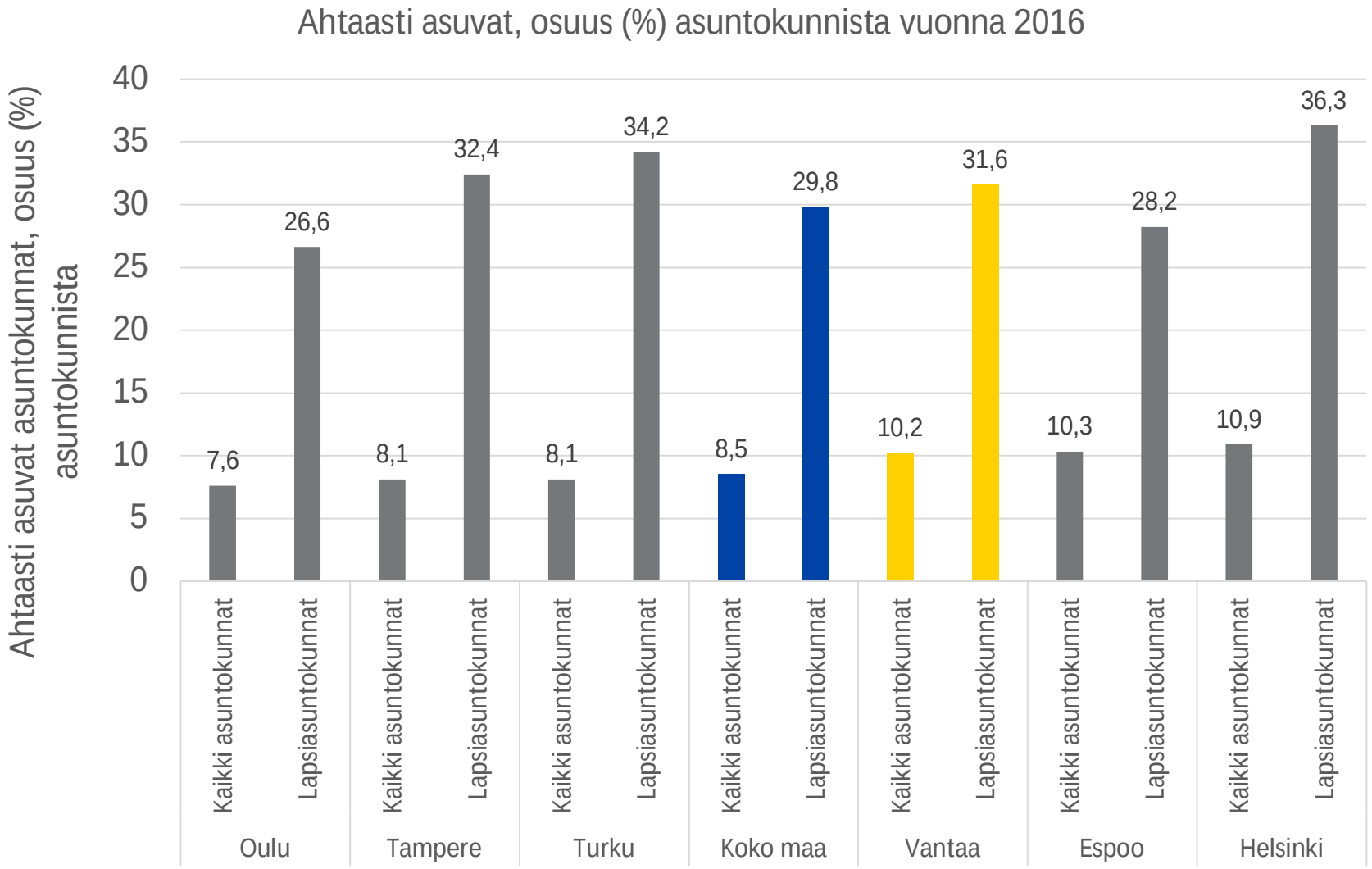
ASUMINEN

Asunnottomuus on vähentynyt



Lähde: ARA

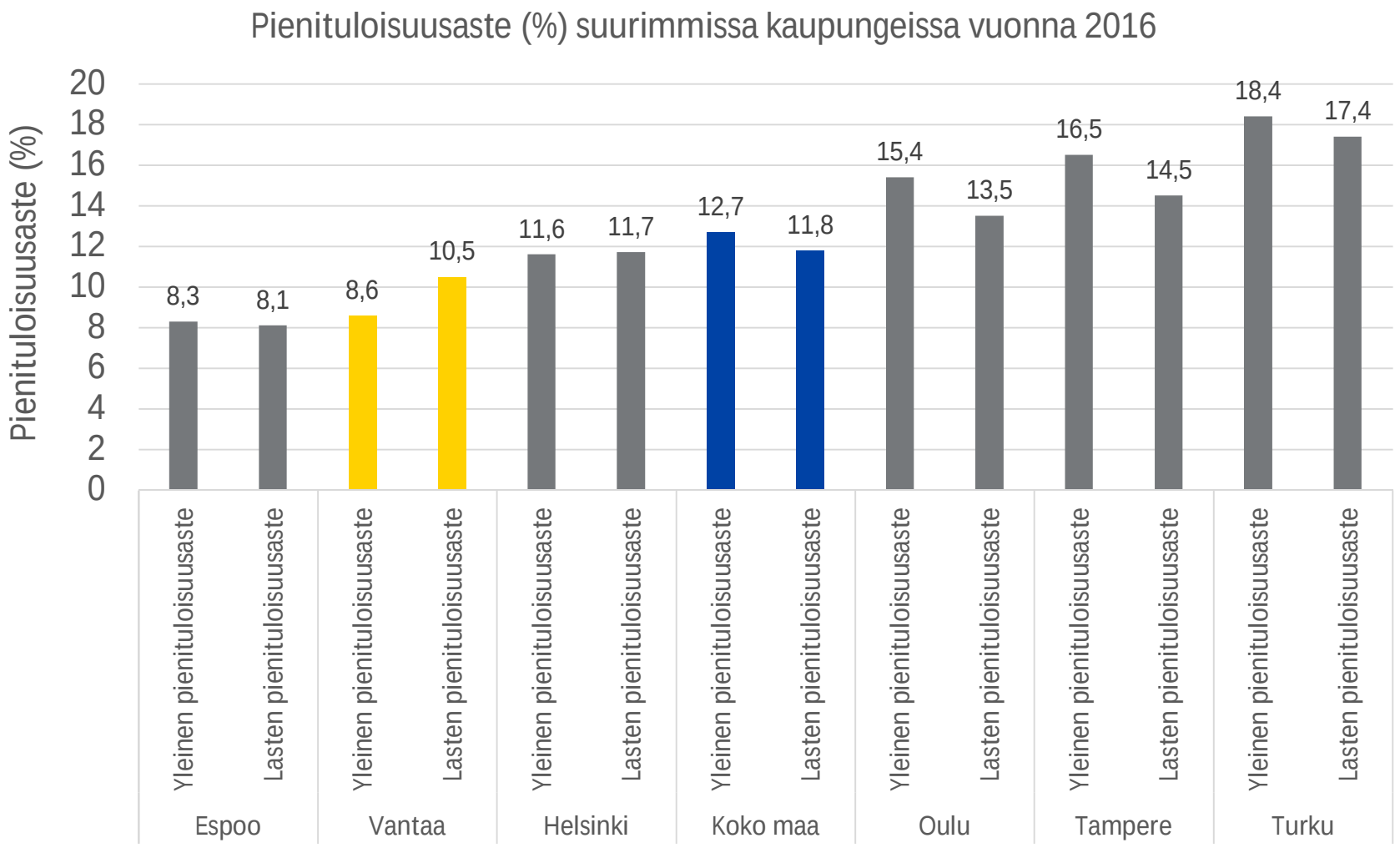
Lapsiperheissä asutaan ahtaasti



Lähde: THL

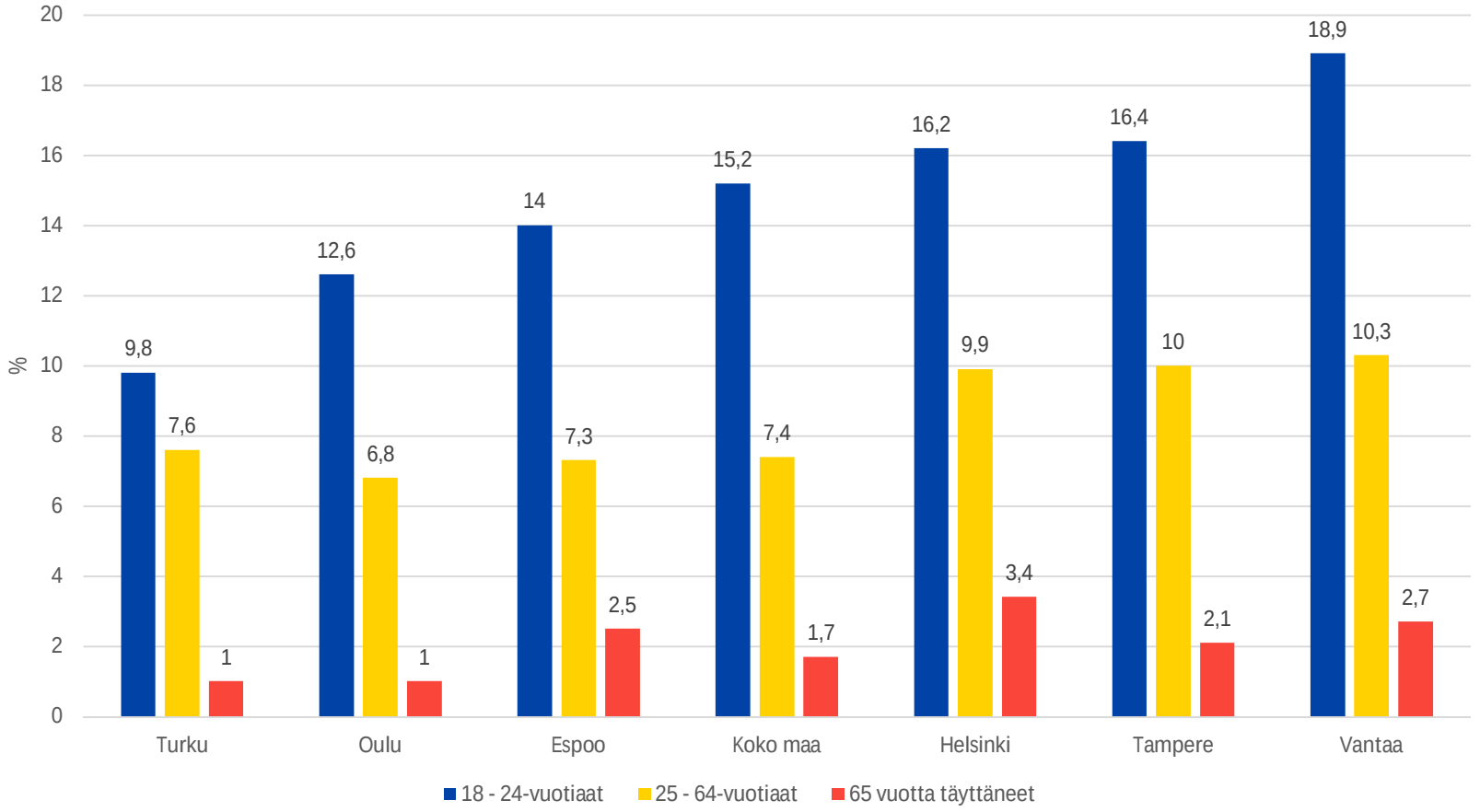
TOIMEENTULO JA TULONJAKO

Pienituloisuus Vantaalla on suhteellisen alhaisella tasolla



Lähde: Tilastokeskus

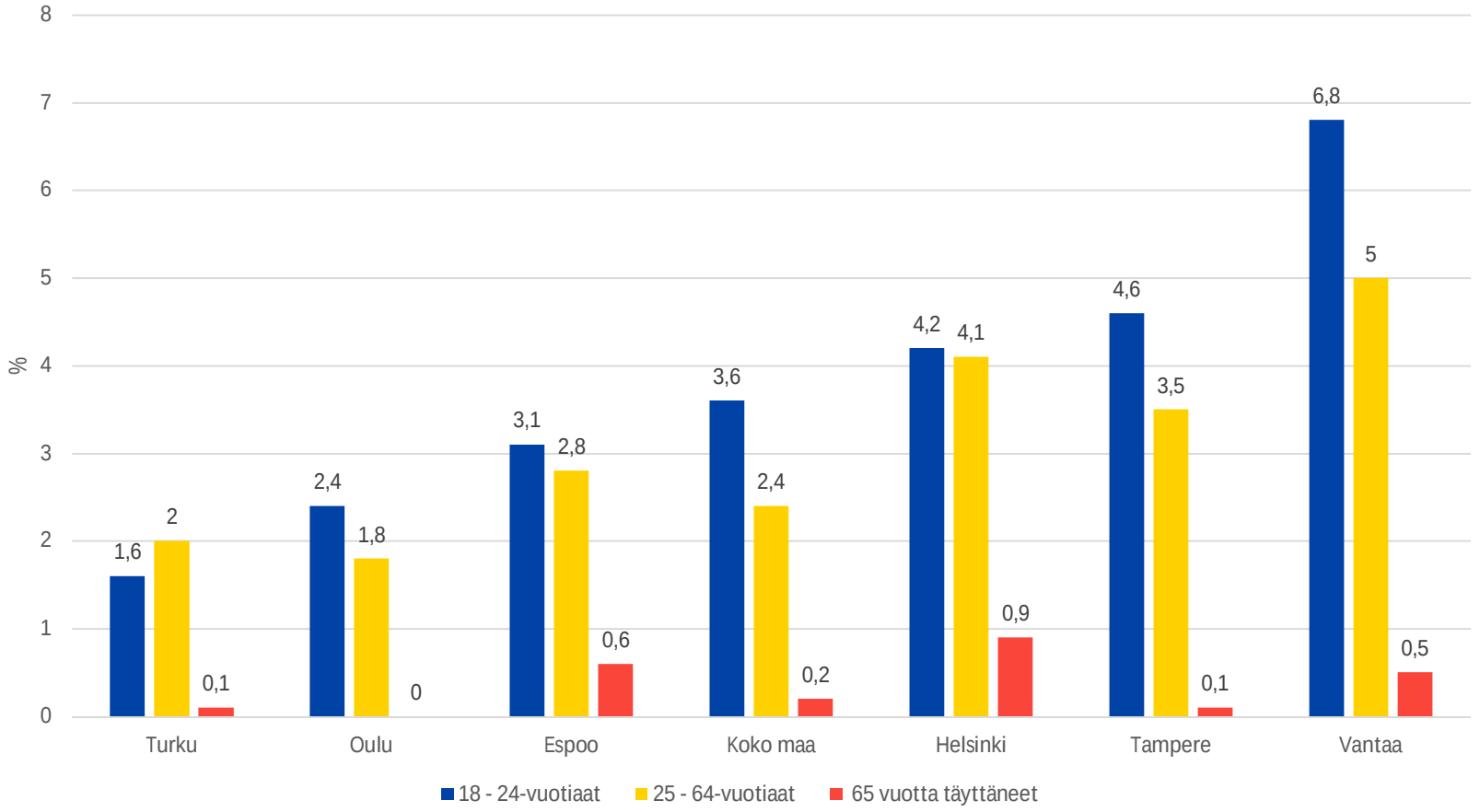
18-25 –vuotiaissa toimeentulotukea saavien osuus Vantaalla 2016 selvästi suurten kaupunkien korkein



Lähde: THL/Sotkanet

LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 17 §

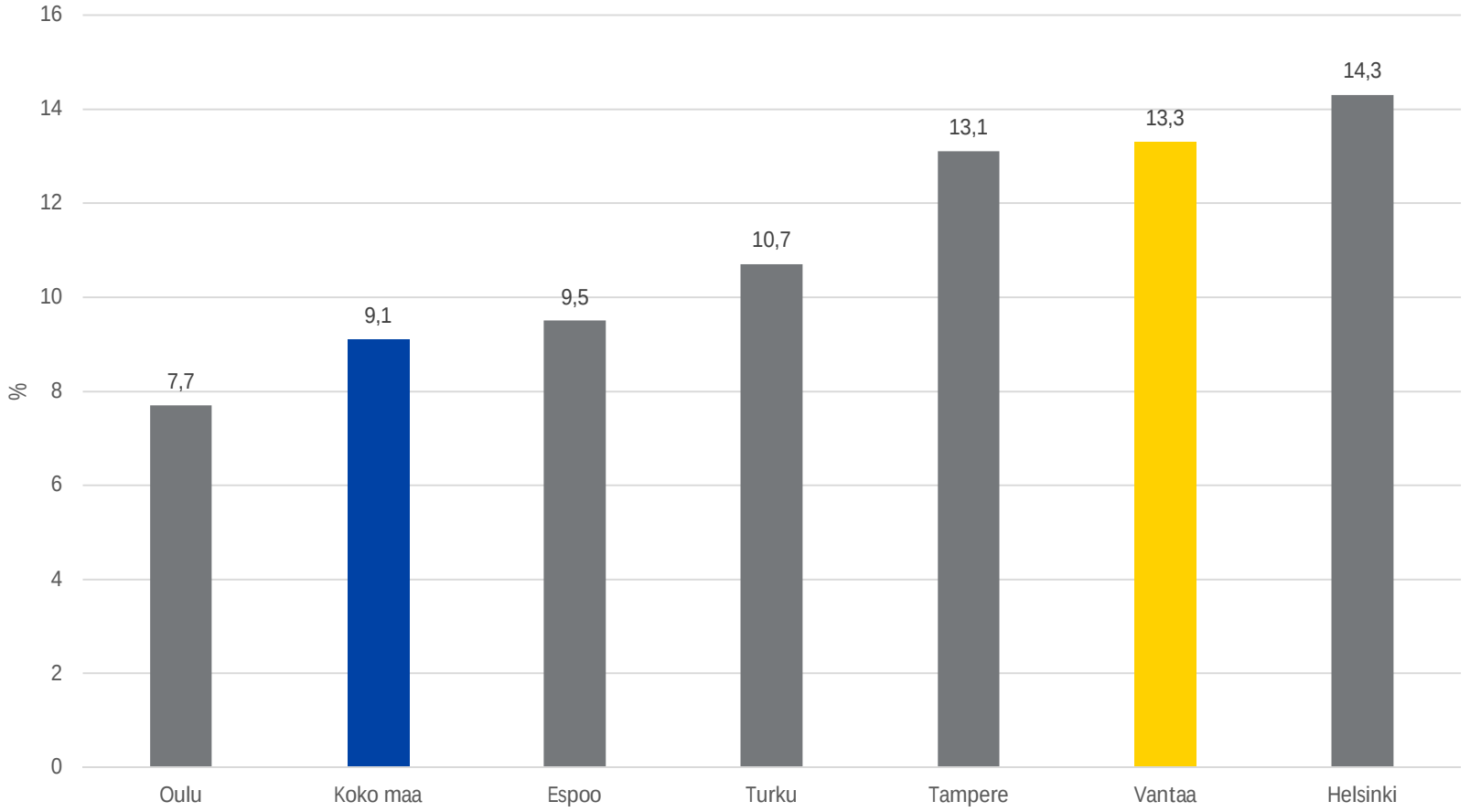
Toimeentulotukea pitkäaikaisesti saavien osuus sekä 18-25 –vuotiaissa että 25-64-vuotiaissa oli vuonna 2016 Vantaalla suurten kaupunkien korkein



LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 17 §

Lapsiperheissä eniten toimentulon saajia Helsingissä, Vantaalla ja Tampereella

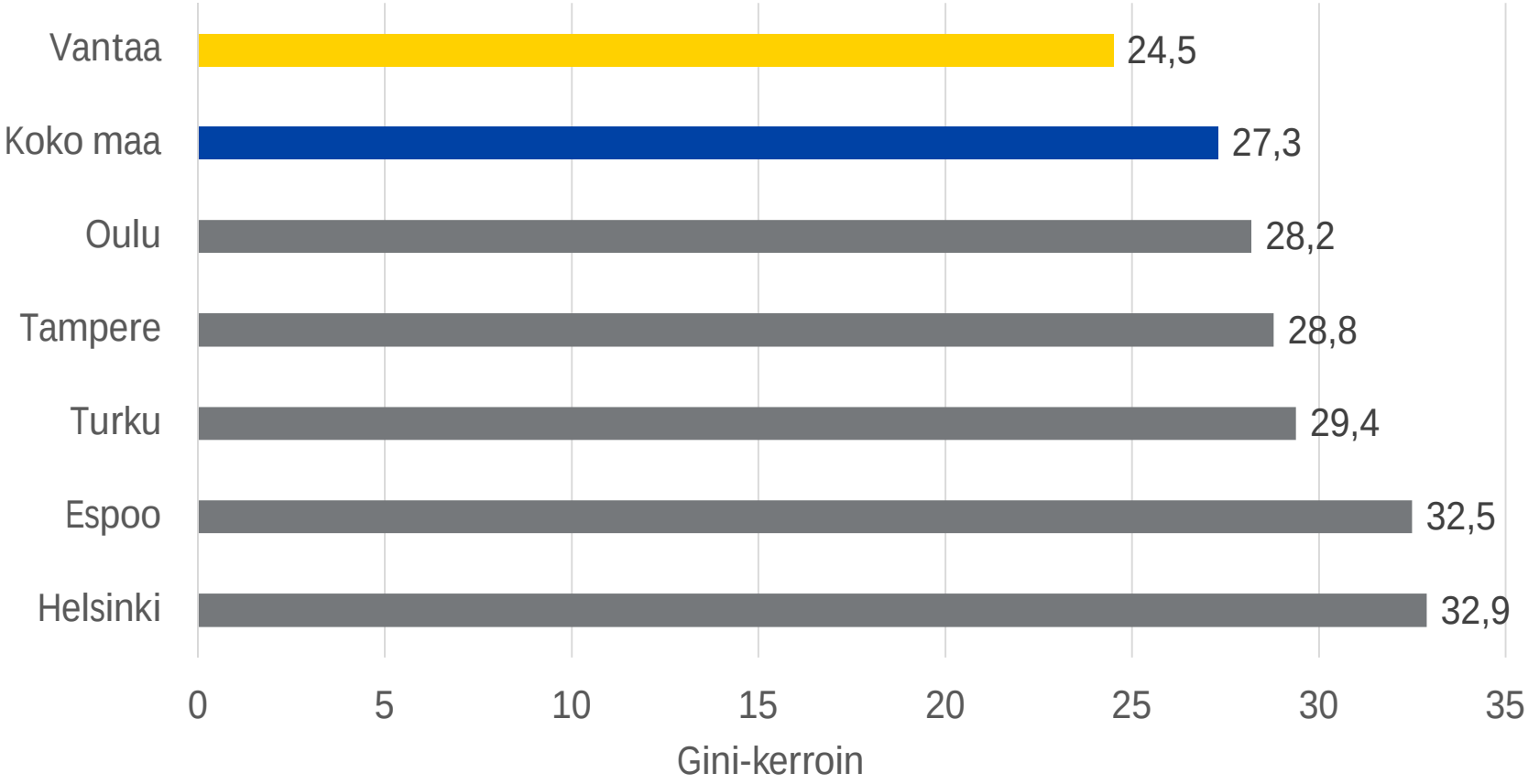
Toimeentulotukea saaneet lapsiperheet vuonna 2016



LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 17 §

Tuloerot ovat Vantaalla suurten kaupunkien pienimmät

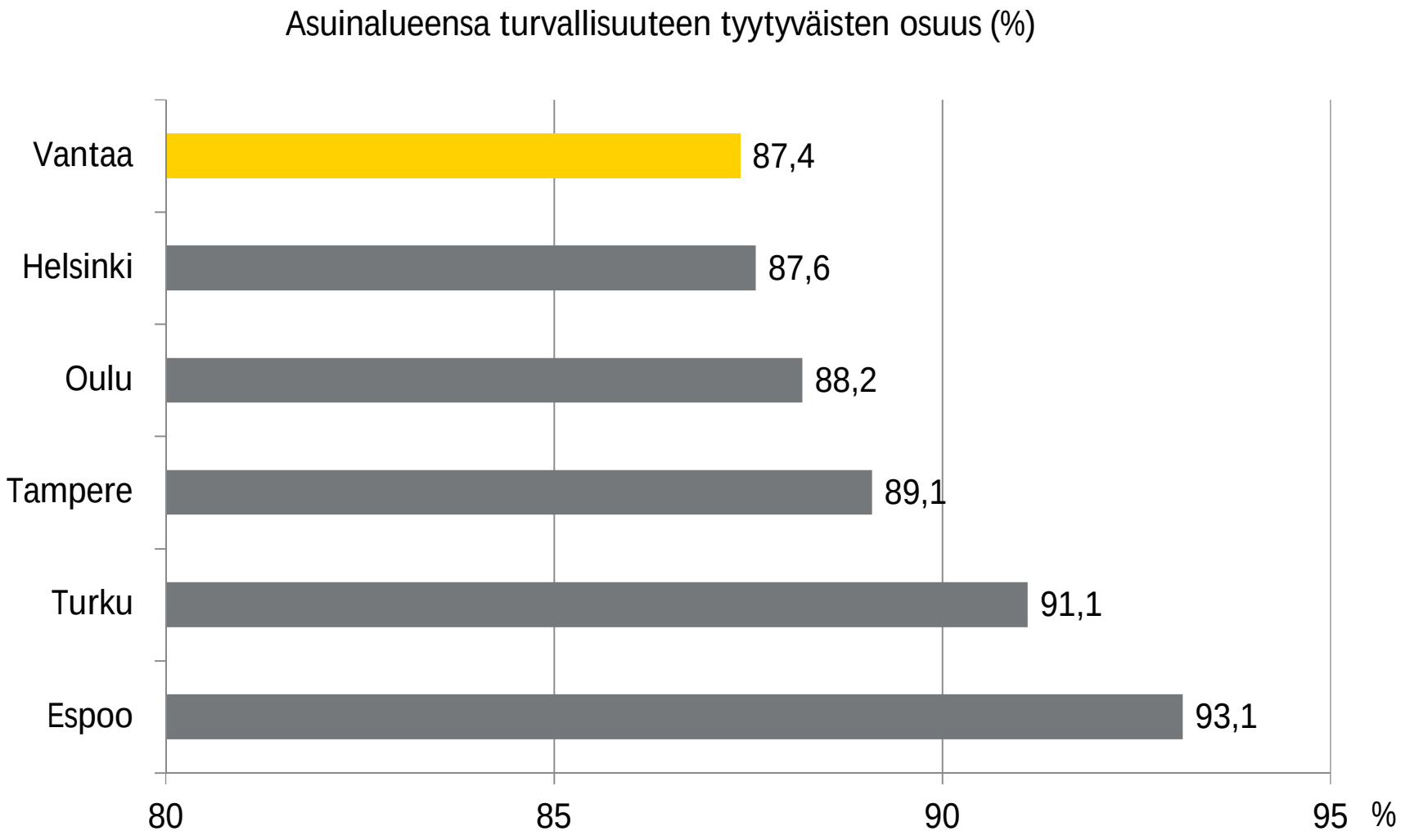
Asuntokuntien käytettävissä olevien tulojen jakautuminen Gini-kertoimella mitattuna suurissa kaupungeissa vuonna 2016



Lähde: Tilastokeskus

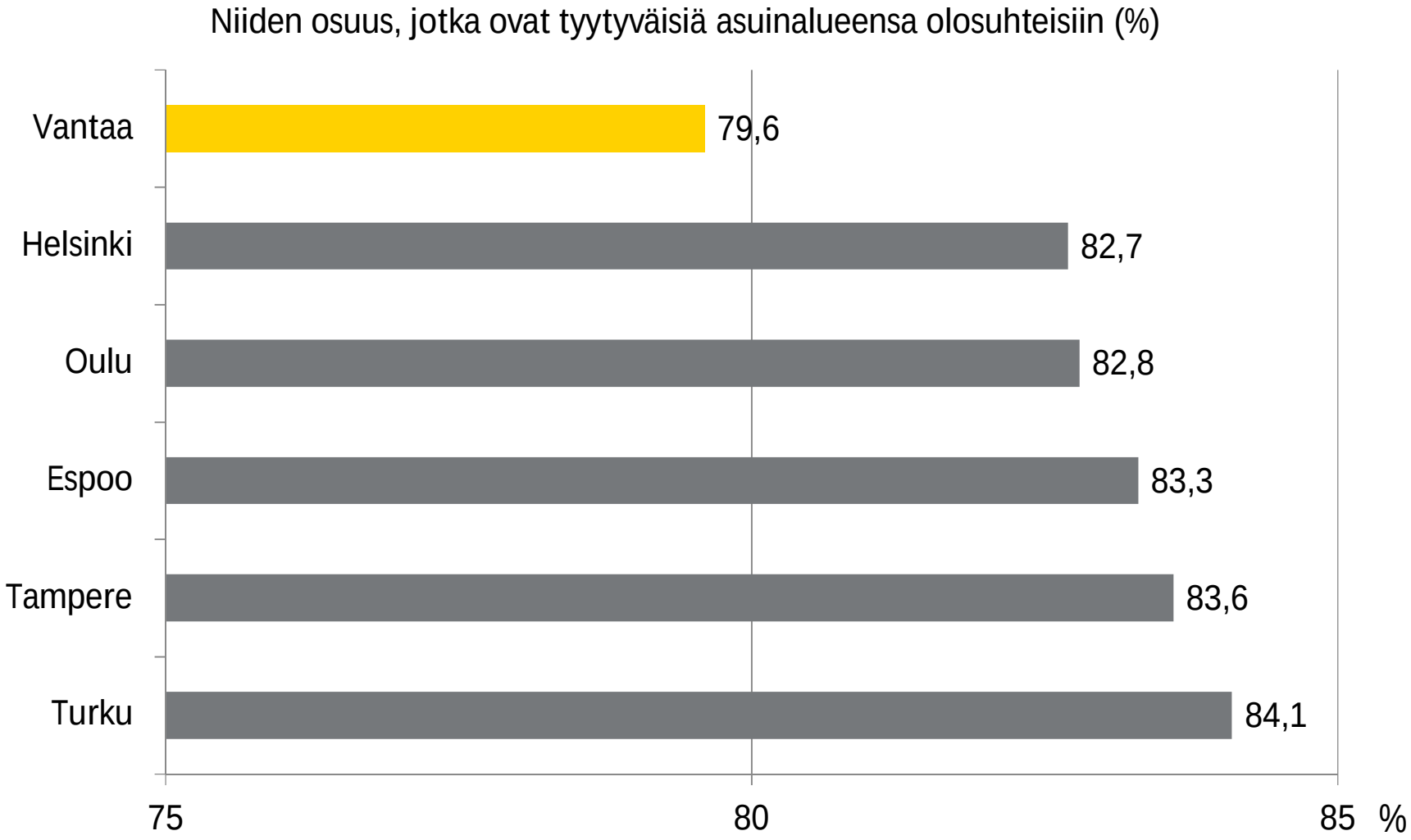
YMPÄRISTÖ

Asuinalueensa turvalliseksi kokevien osuus on kasvanut Vantaalla



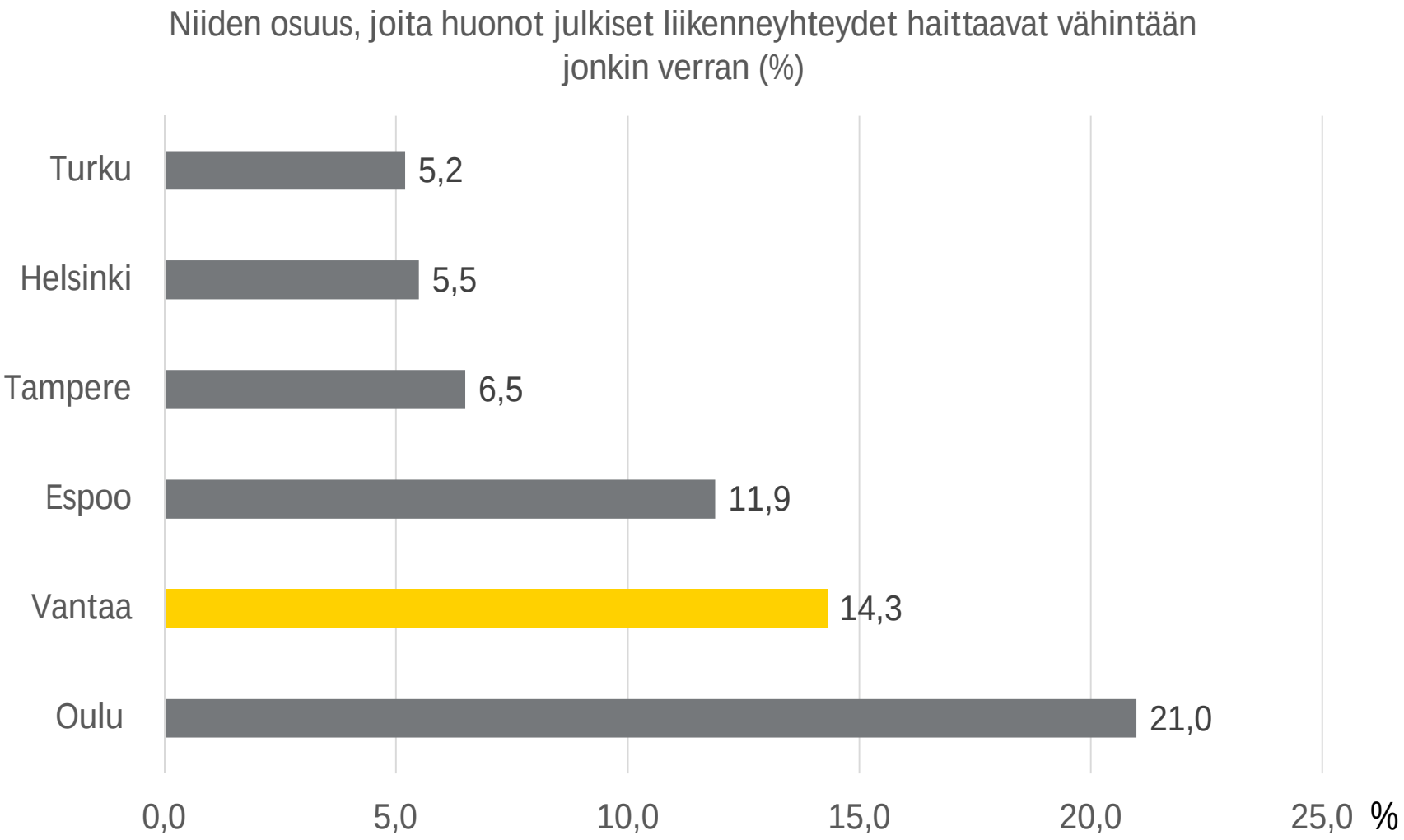
Lähde: ATH (THL, 2015)

Tyytyväisyys asuinalueiden olosuhteisiin vähentyi hieman Vantaalla



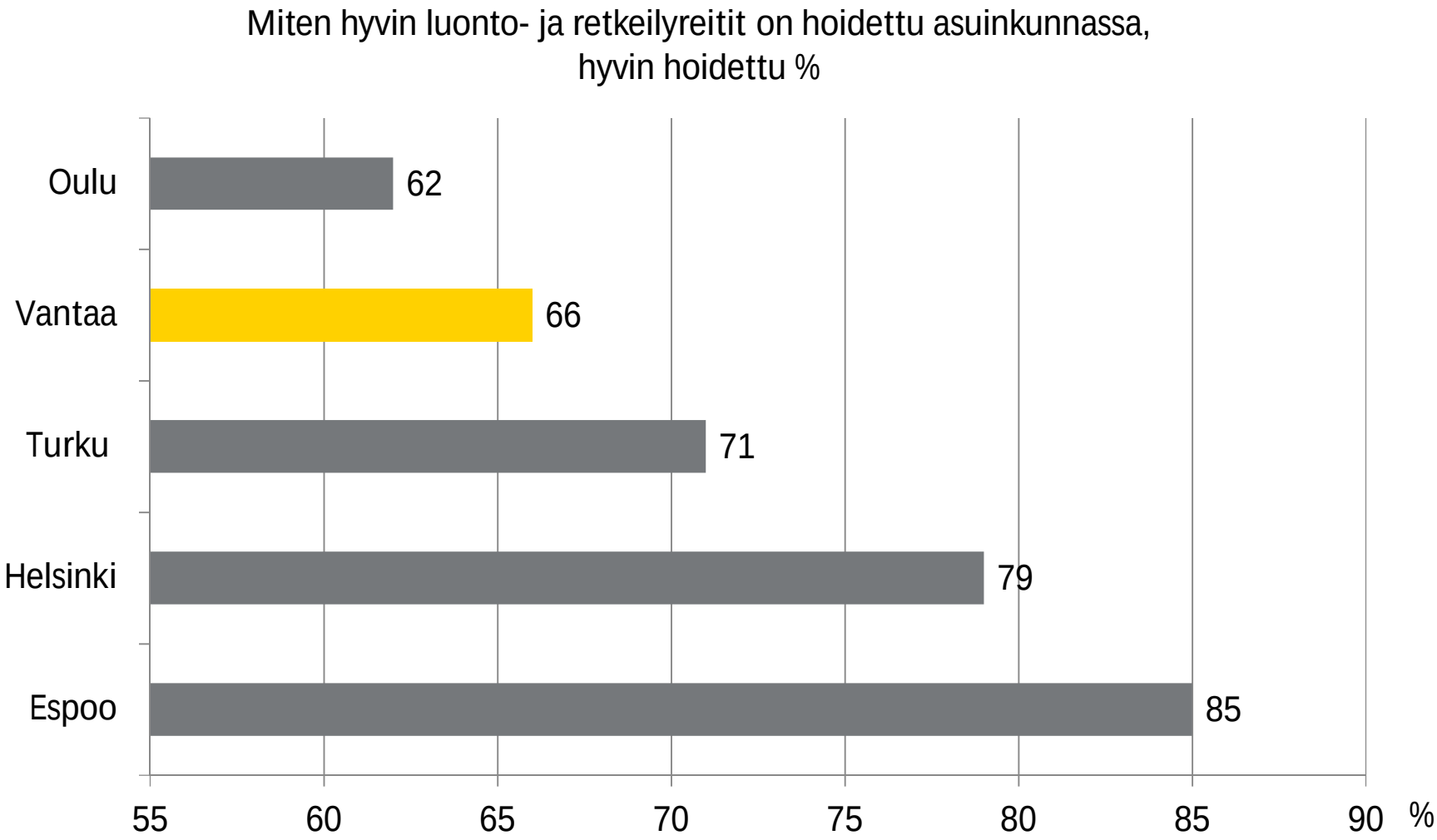
Lähde: ATH (THL, 2015)

Huonot julkiset liikenneyhteydet haittaavat aiempaa vähemmän vantaalaisia



Lähde: ATH (THL, 2015)

Vantaalaisten tyytyväisyys luonto- ja retkeilyreittien hoitoon on lisääntynyt



Lähde: KAPA – kaupunki- ja kuntapalvelut (FCG Konsultointi Oy, 2016)

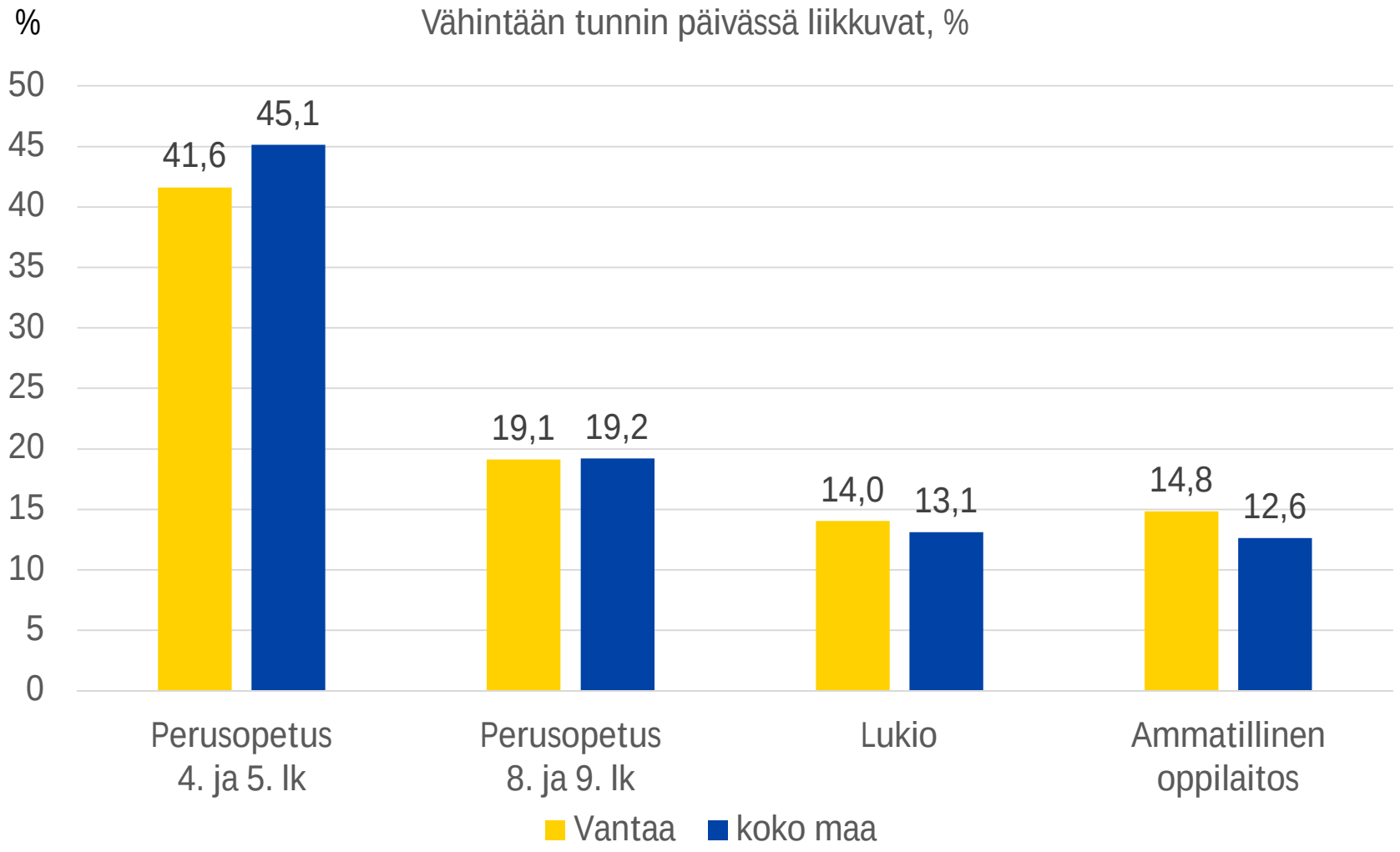
Edistämme asukkaiden hyvinvointia

Hyvinvointimittareita Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategiasta

LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 17 §

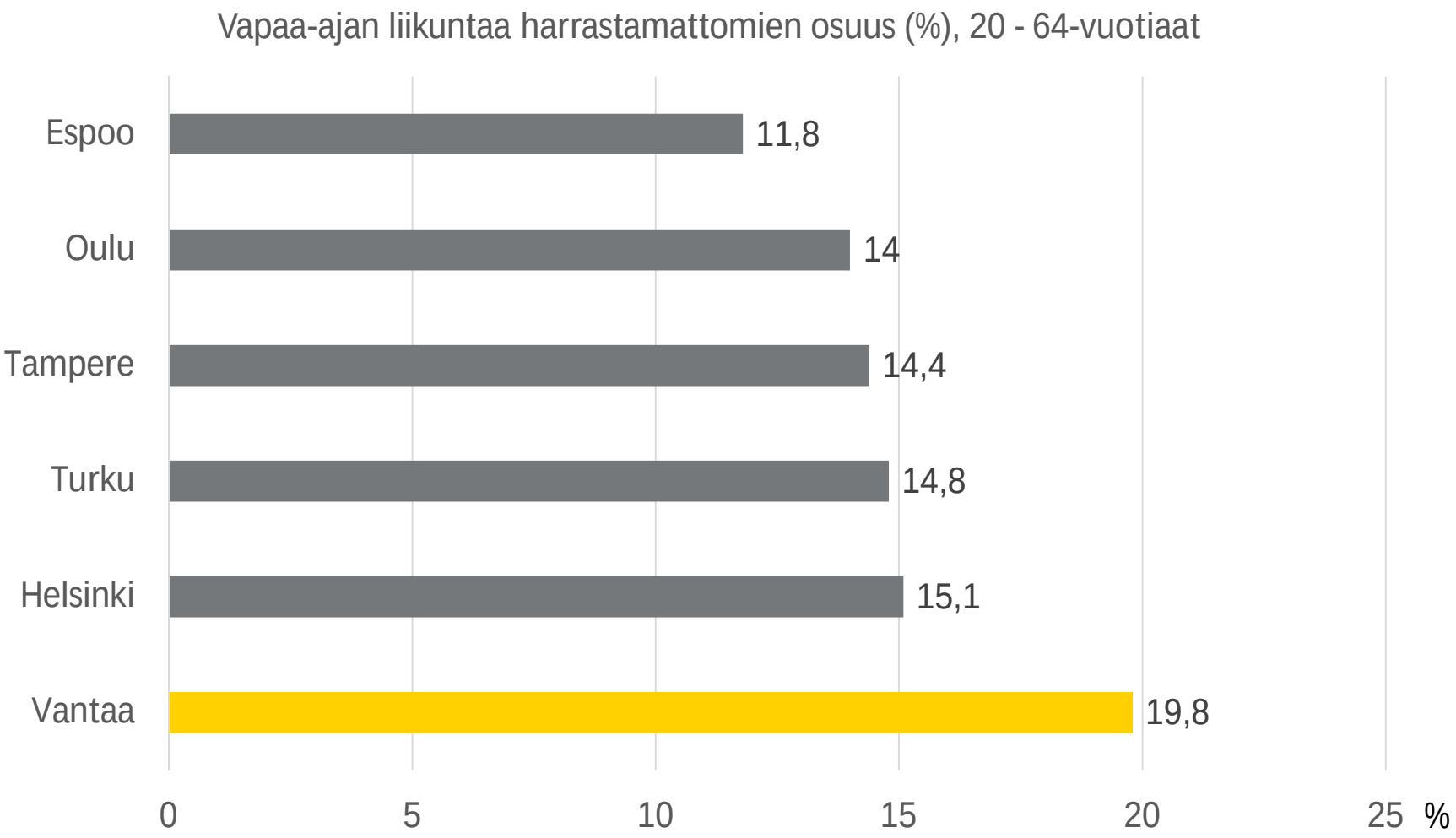
LIIKUNTA

Lasten ja nuorten liikkuminen vähenee iän myötä



Lähde: Kouluterveyskysely (THL, 2017)

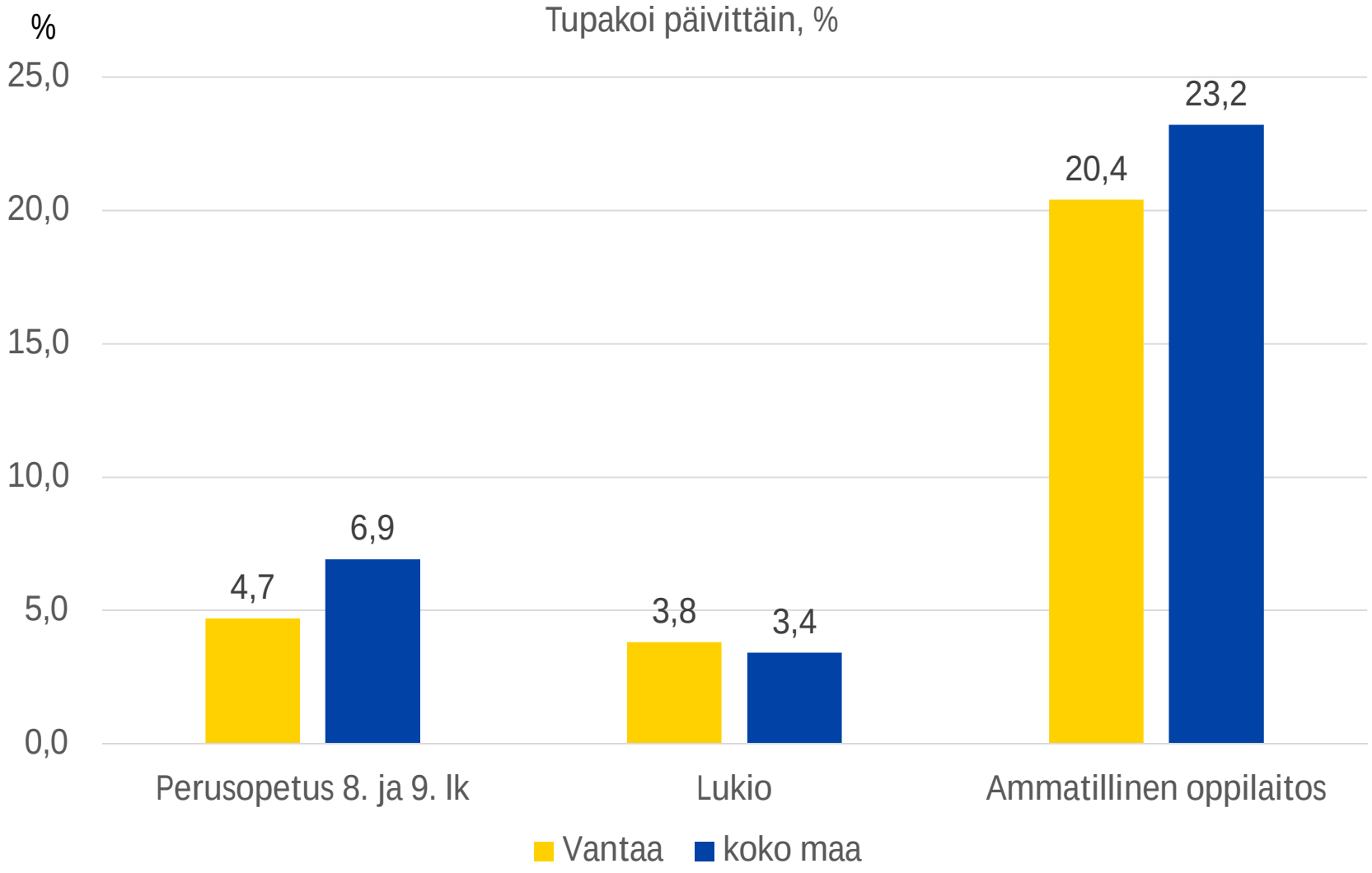
Noin viidesosa vantaalaisista aikuisista ei harrasta liikuntaa



Lähde: THL

TUPAKOINTI

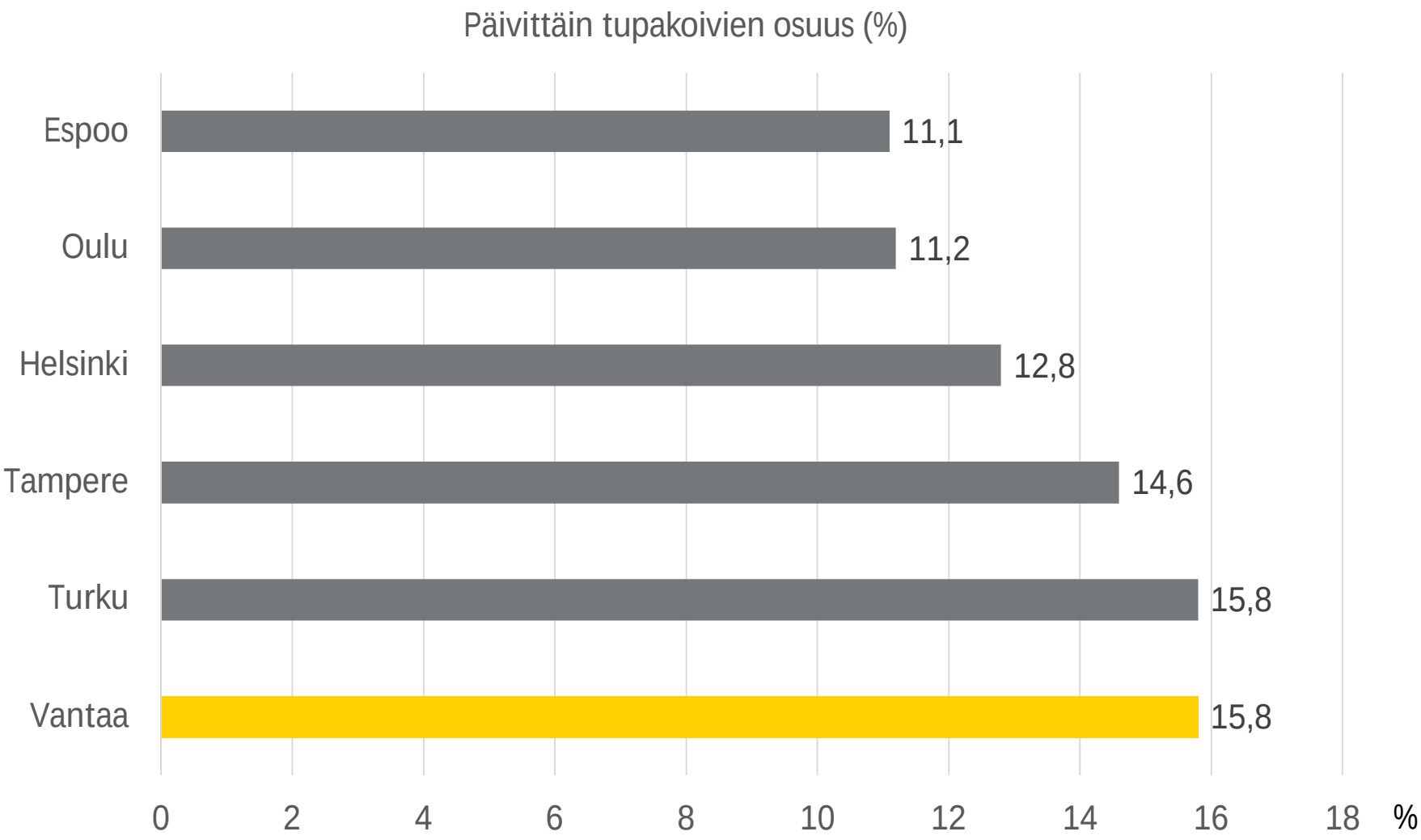
Tupakointi on yleisintä ammatillisissa oppilaitoksissa



Lähde: Kouluterveyskysely (THL, 2017)

LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 17 §

Vantaalla paljon 20–64 -vuotiaita päivittäin tupakoivia

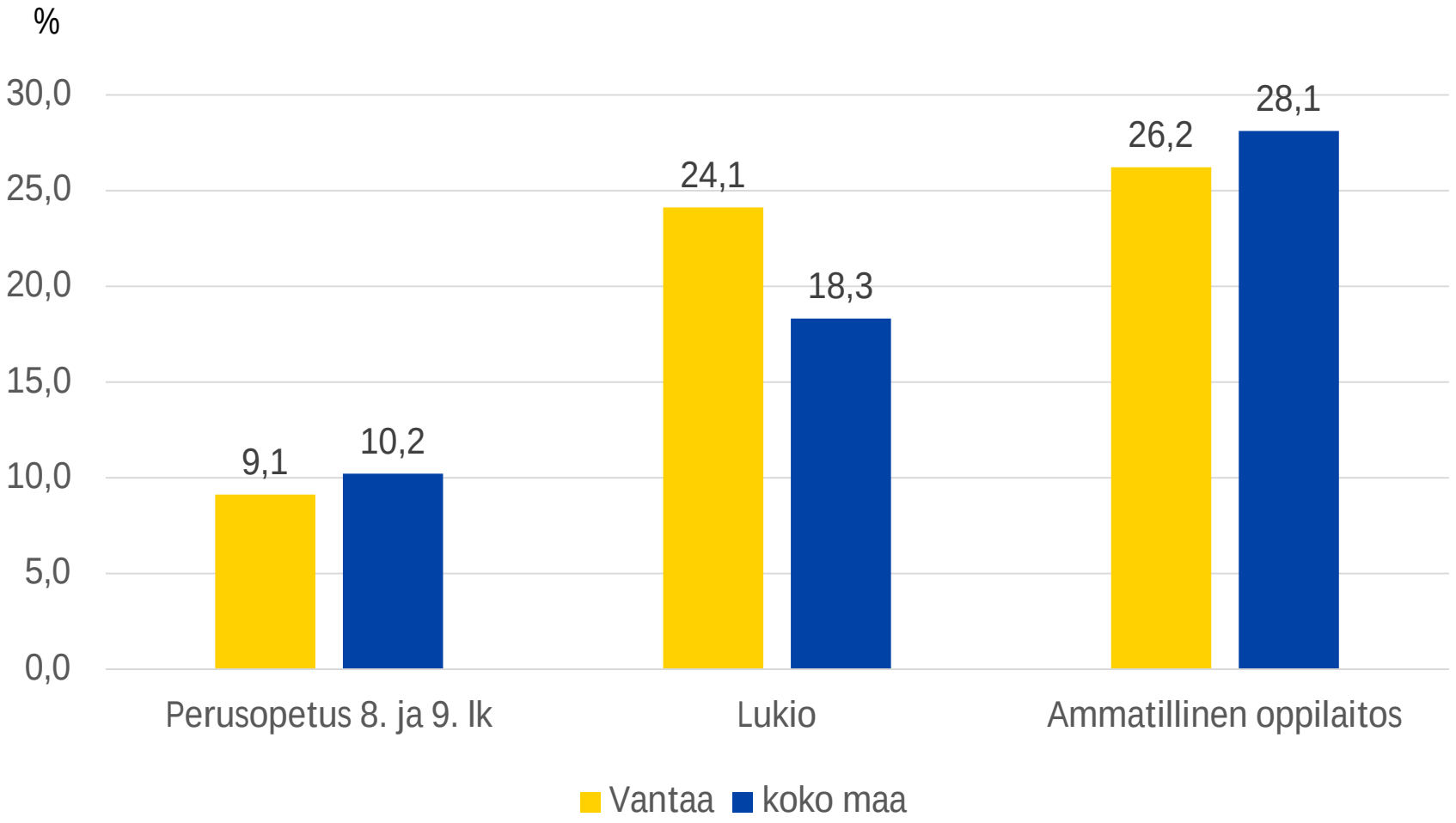


Lähde: ATH

ALKOHOLI

Vantaalaisten lukiolaisten alkoholin käyttö on runsaampaa kuin maassa keskimäärin

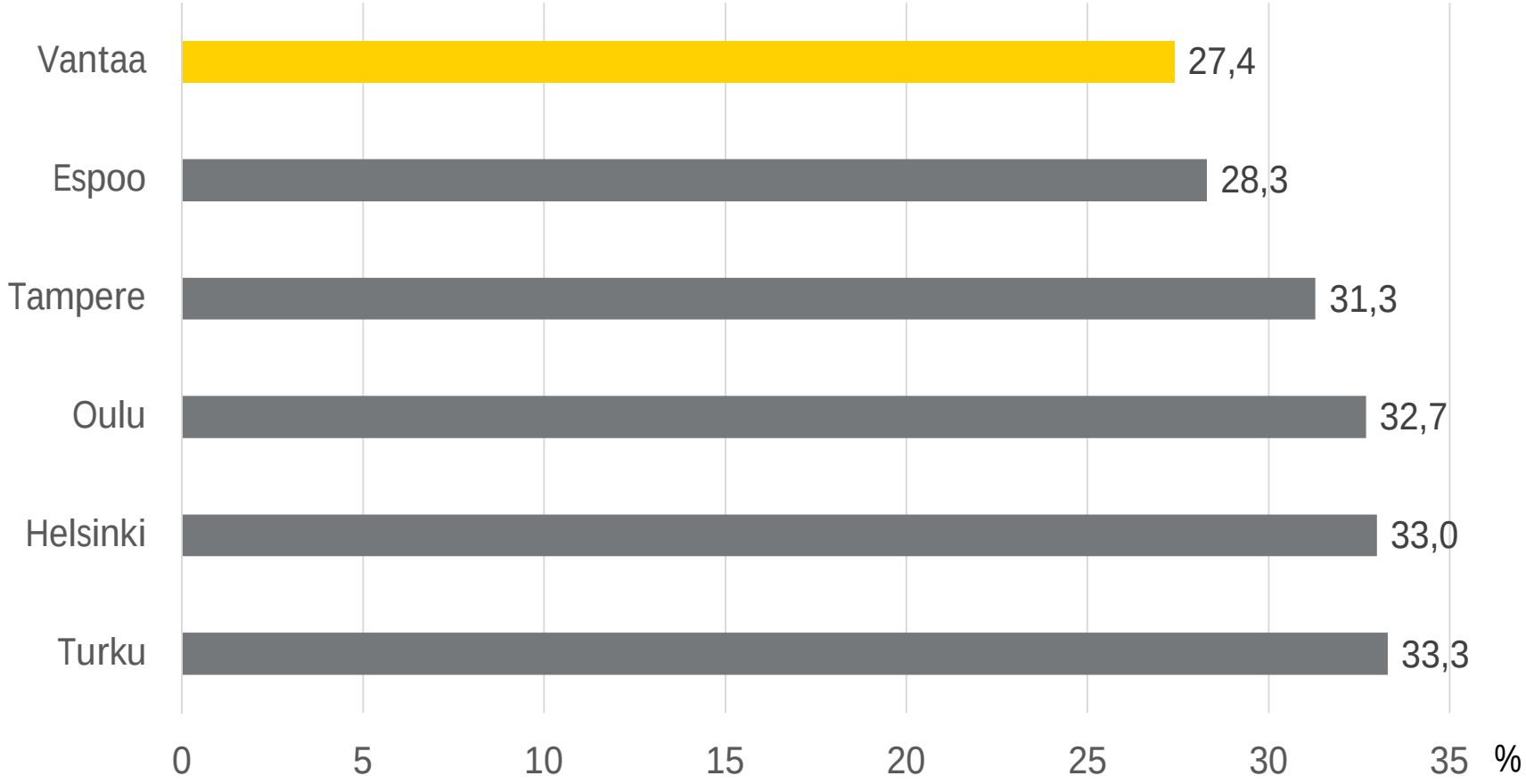
Tosi humalassa vähintään kerran kuukaudessa %



Lähde: Kouluterveyskysely (THL, 2017)

Aikuisten alkoholin liikakäyttö on vähentynyt

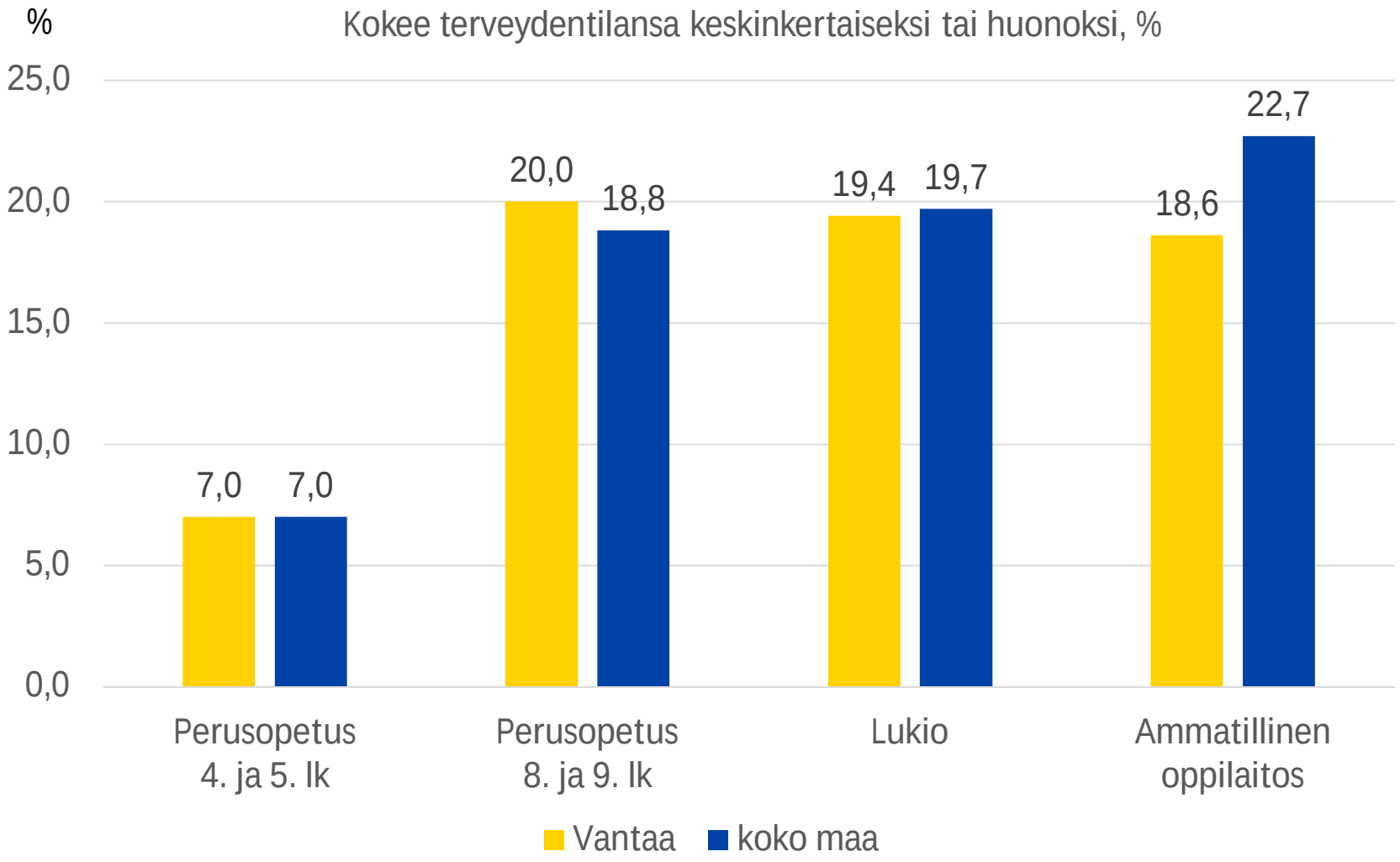
Alkoholia liikaa käyttävien osuus (AUDIT-C) (%) Aikuiset 20 vuotiaista ylöspäin



Lähde: ATH

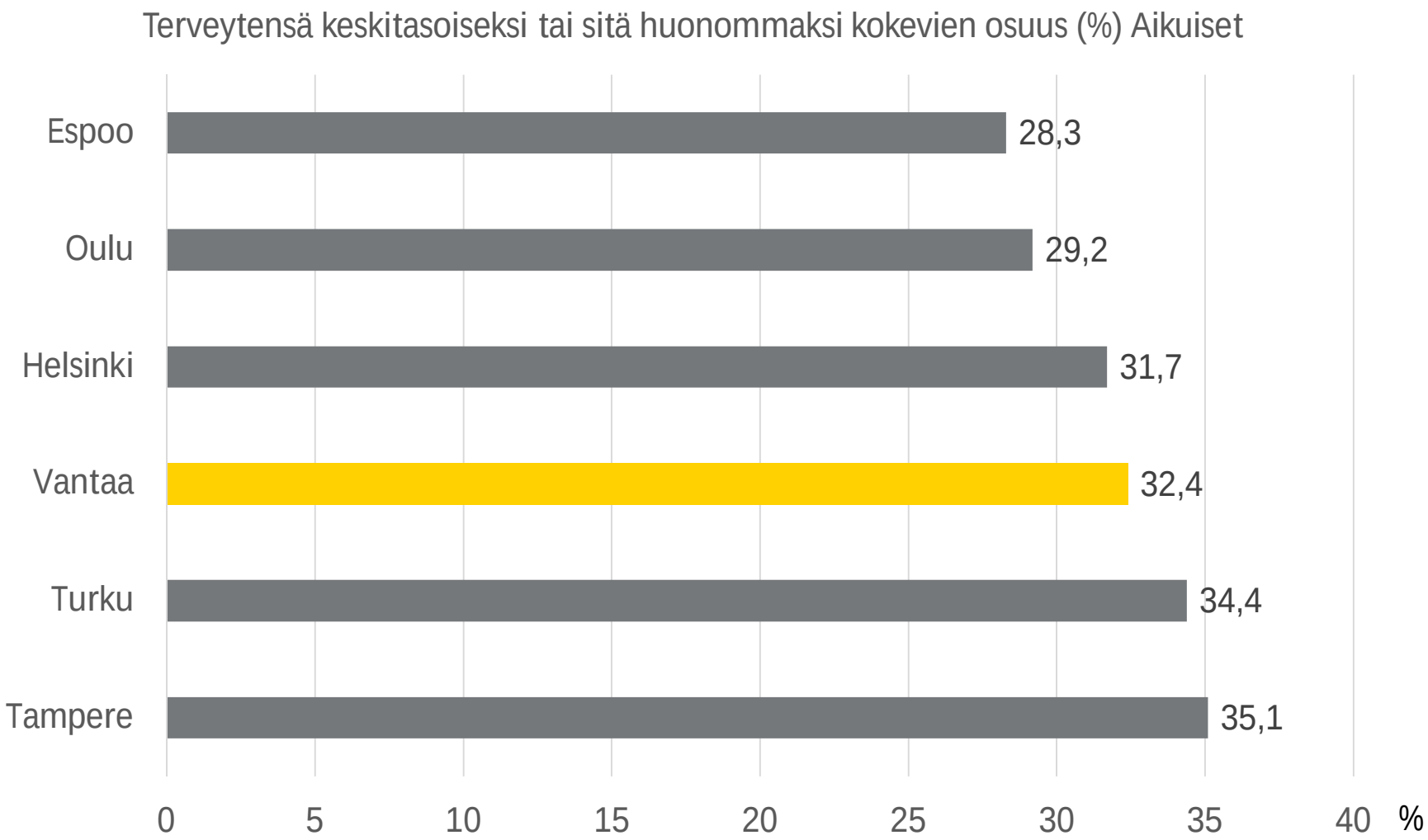
VÄESTÖRYHMIEN VÄLISET HYVINVOINTIEROT

Oma terveys koetaan parhaimmaksi alakoululaisten keskuudessa



Lähde: Kouluterveyskysely (THL, 2017)

Miltei kolmannes aikuisista kokee vajeita terveydessään

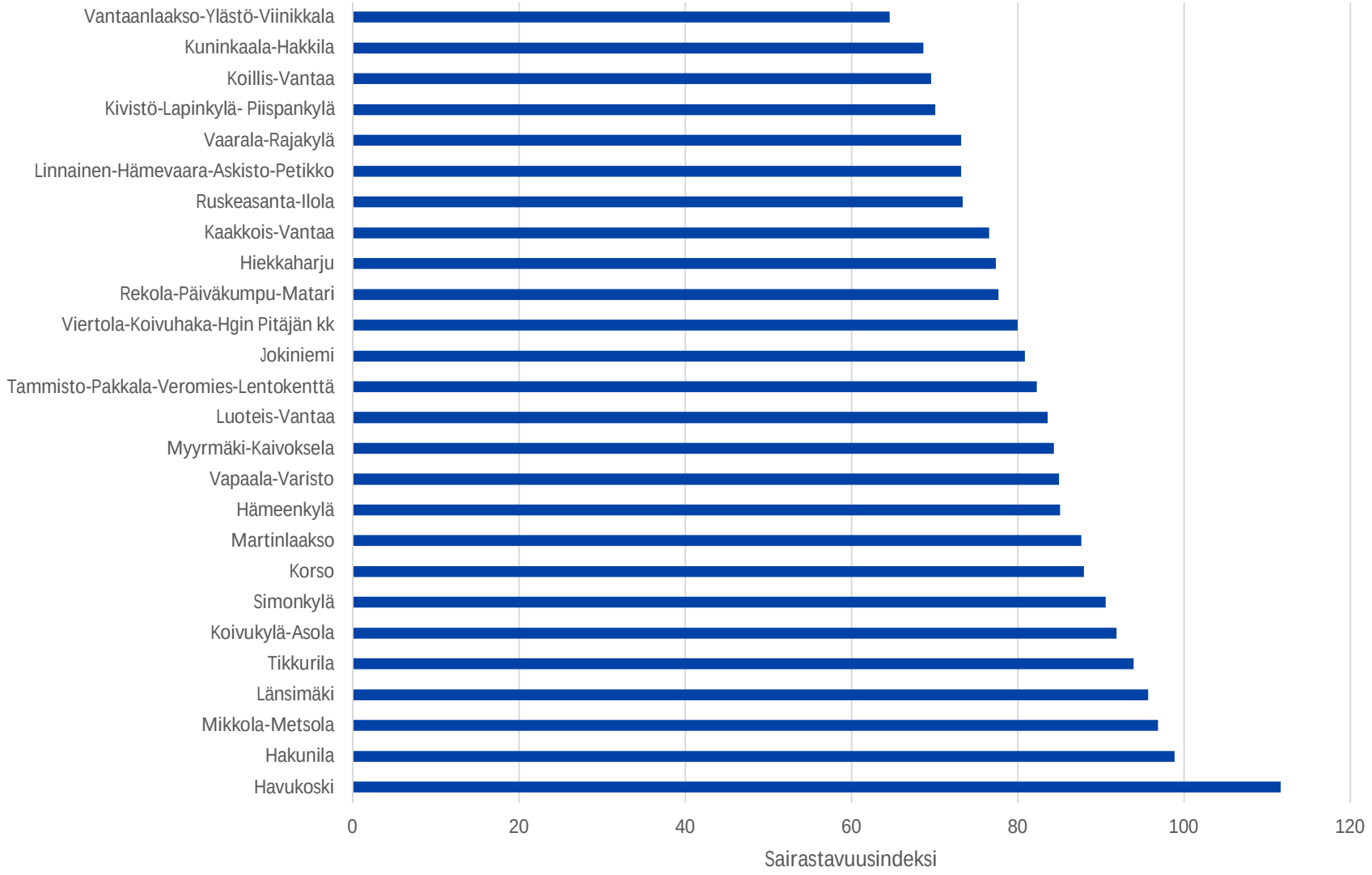


Lähde: ATH

ALUEIDEN VÄLISET EROT

Alueittaisia eroja sairastavuudessa

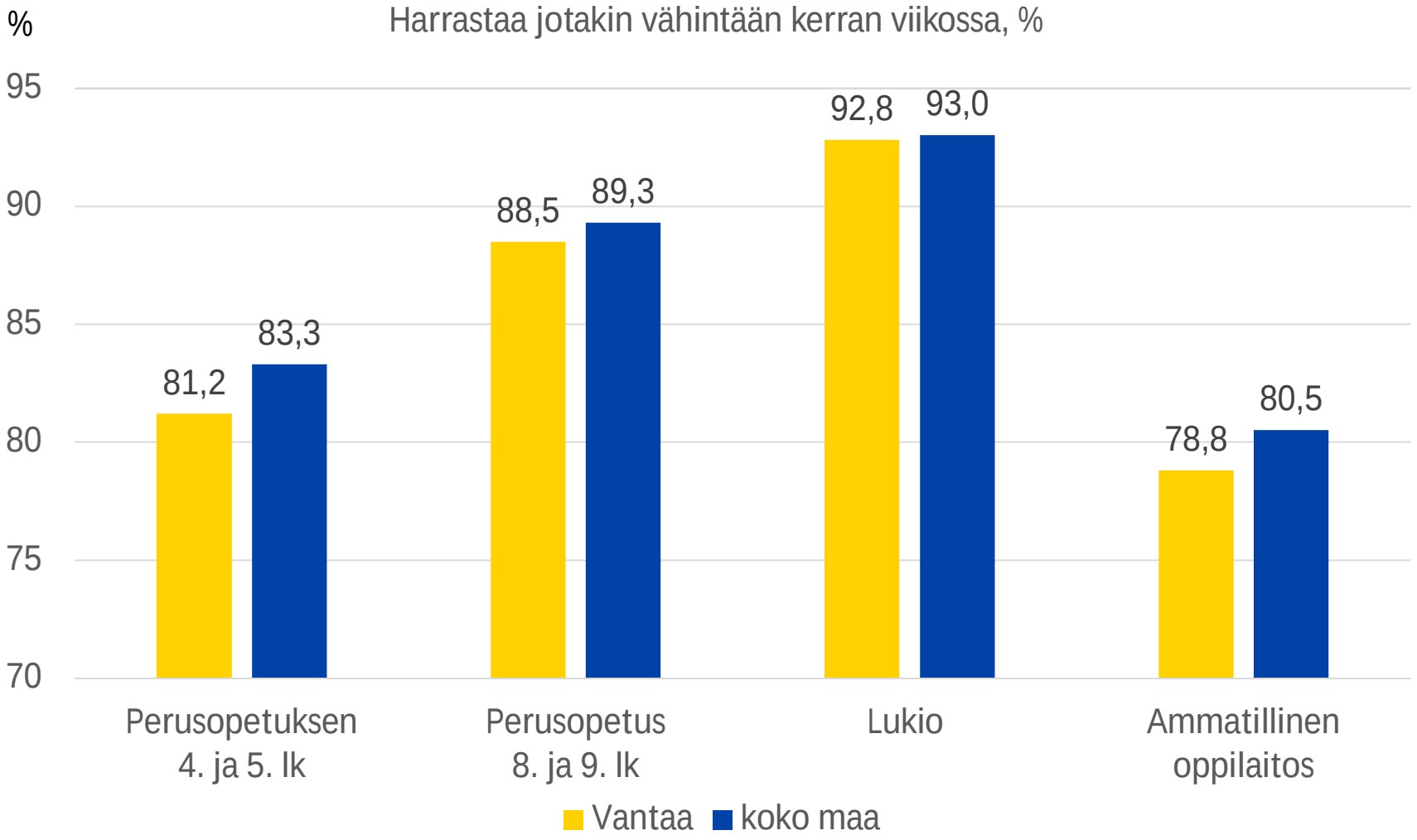
Ikä- ja sukupuolivakioitu sairastavuusindeksi alueittain vuonna 2015



LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 17 §

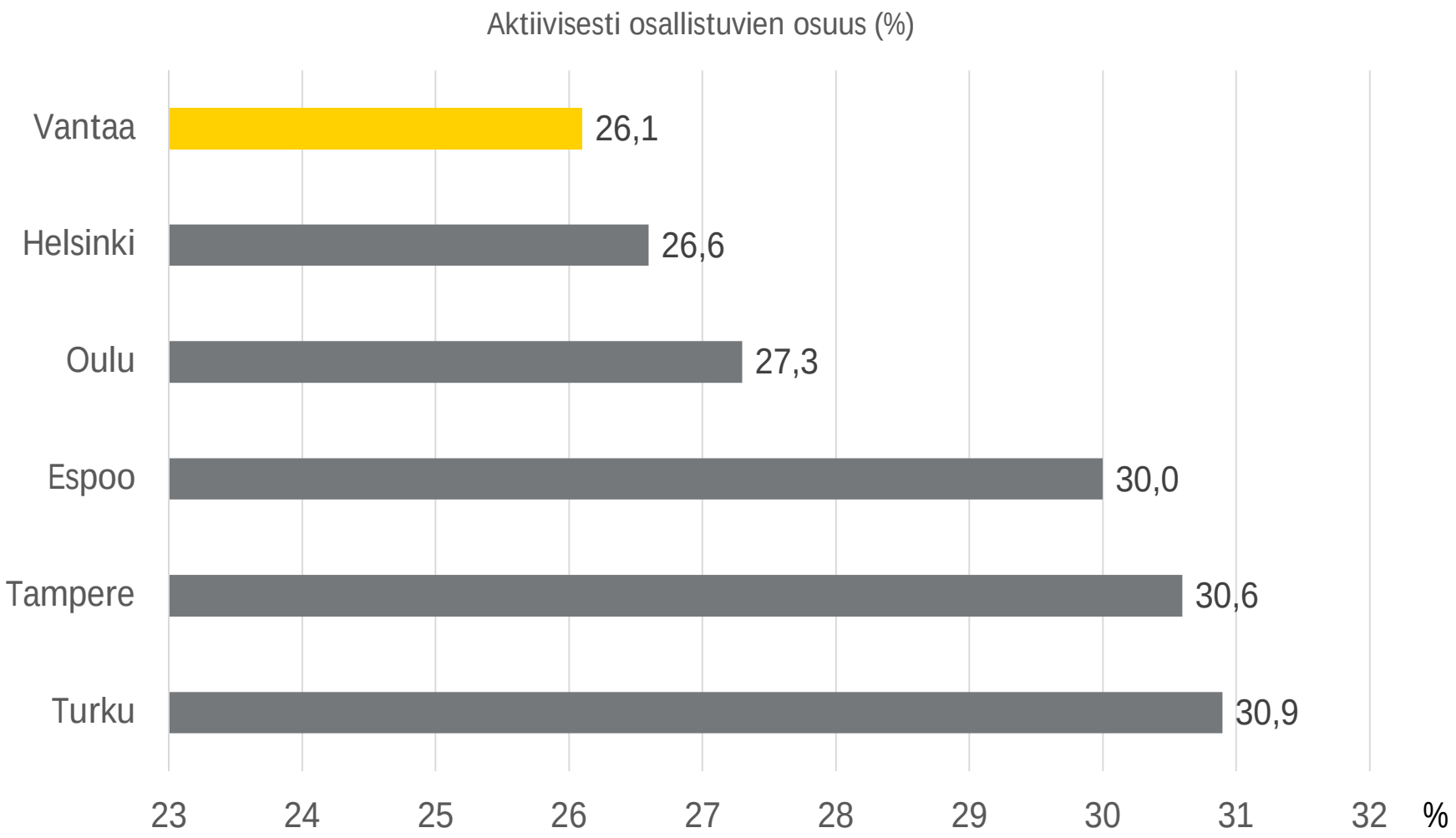
HARRASTUKSET VAPAA-AIKA

Suuri osa harrastaa viikoittain



Lähde: Kouluterveyskysely (THL, 2017)

Noin neljännes vantaalaisista aikuisista osallistuu

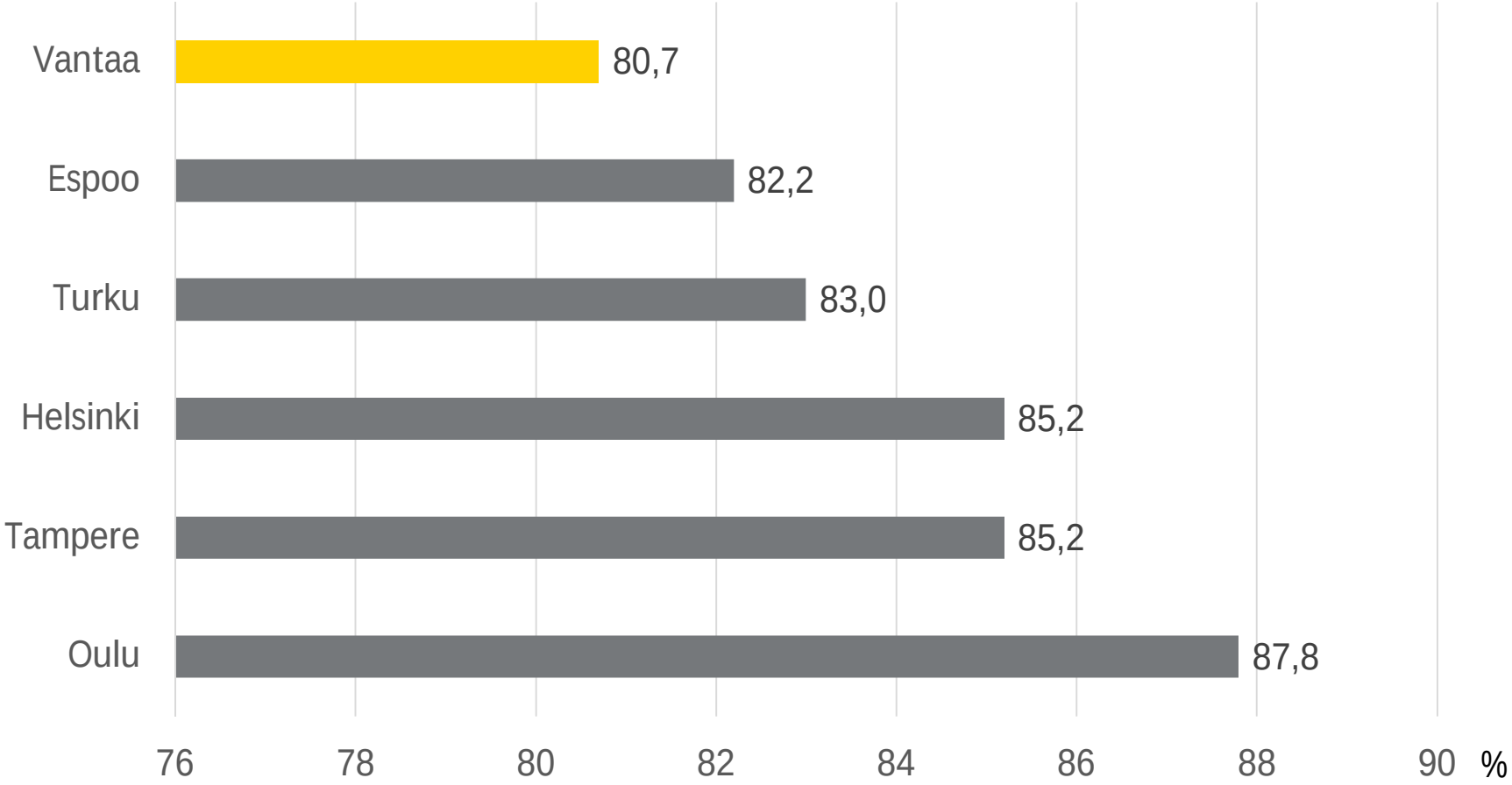


Selite: Indikaattori ilmaisee prosenttiosuuden 20 vuotta täyttäneistä, jotka osallistuvat aktiivisesti järjestötoimintaan tms. vuonna 2015. Lähde: ATH

OSALLISUUS

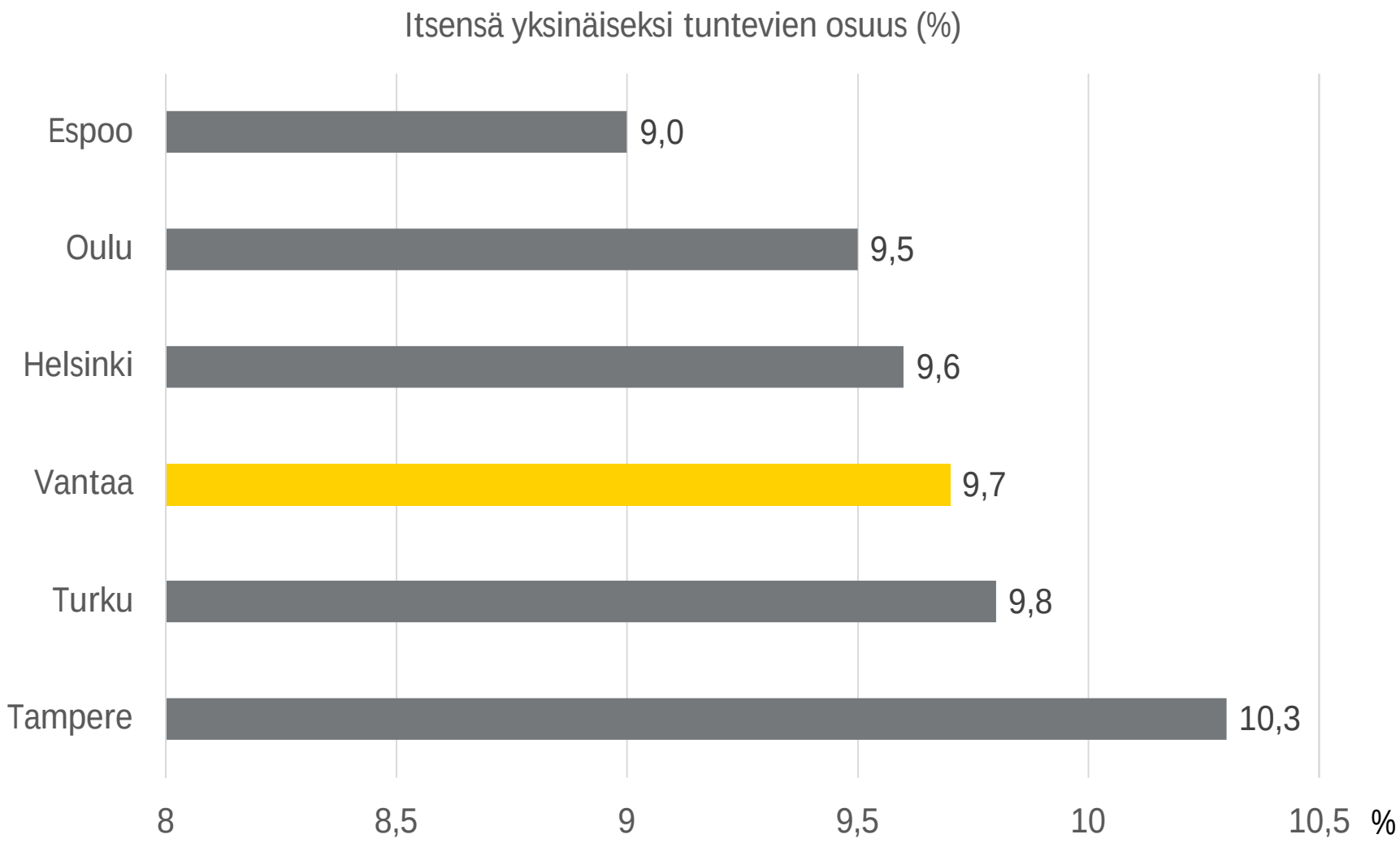
Vantaalaiset aikuiset ovat yhteydessä läheisiinsä

Vähintään kerran vko kotitalouden ulkopuolisiin ystäviin ja sukulaisiin yhteyttä pitävien osuus (%)



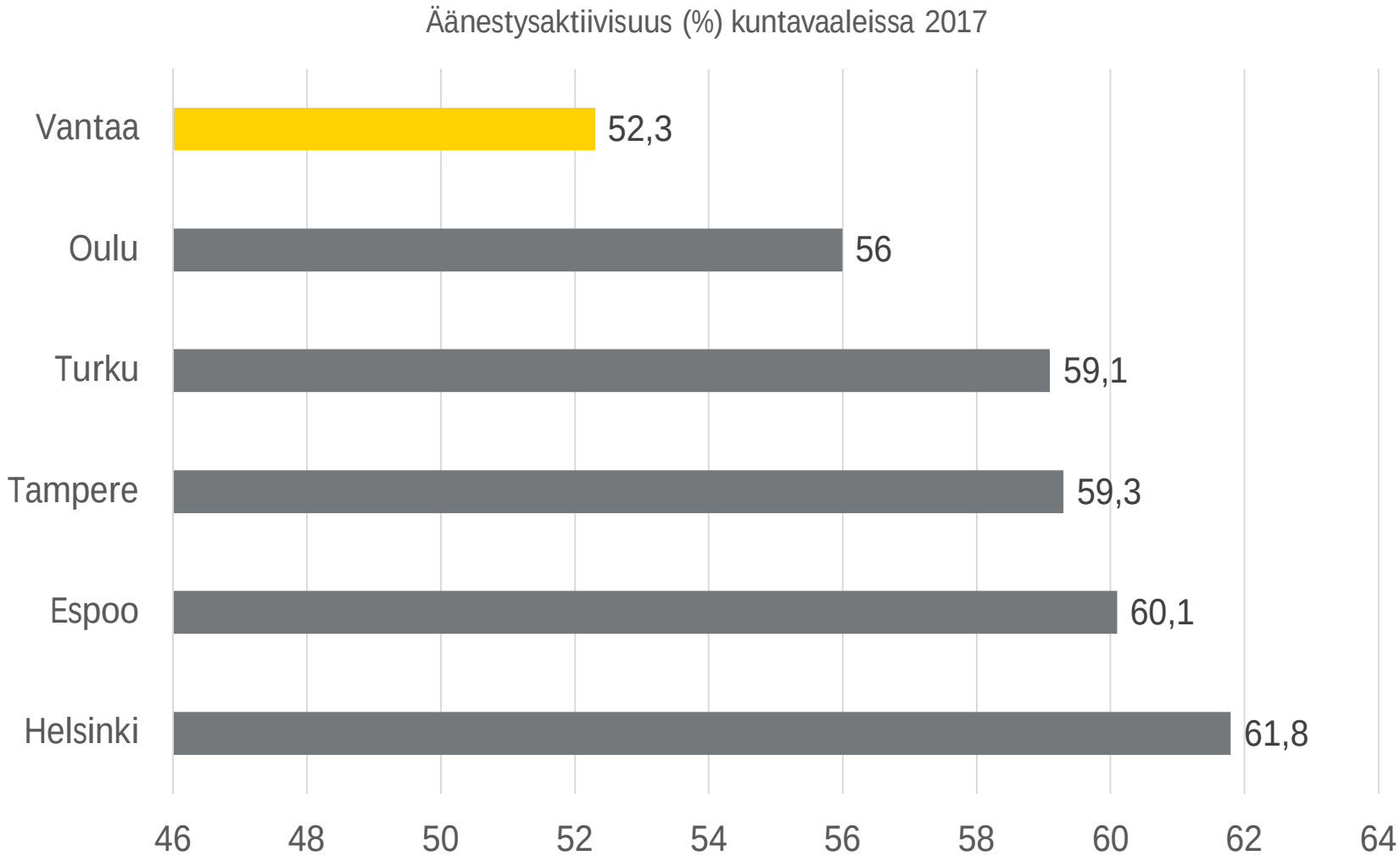
Lähde: ATH

Aikuisten yksinäisyys samoissa lukemissa kuin muuallakin



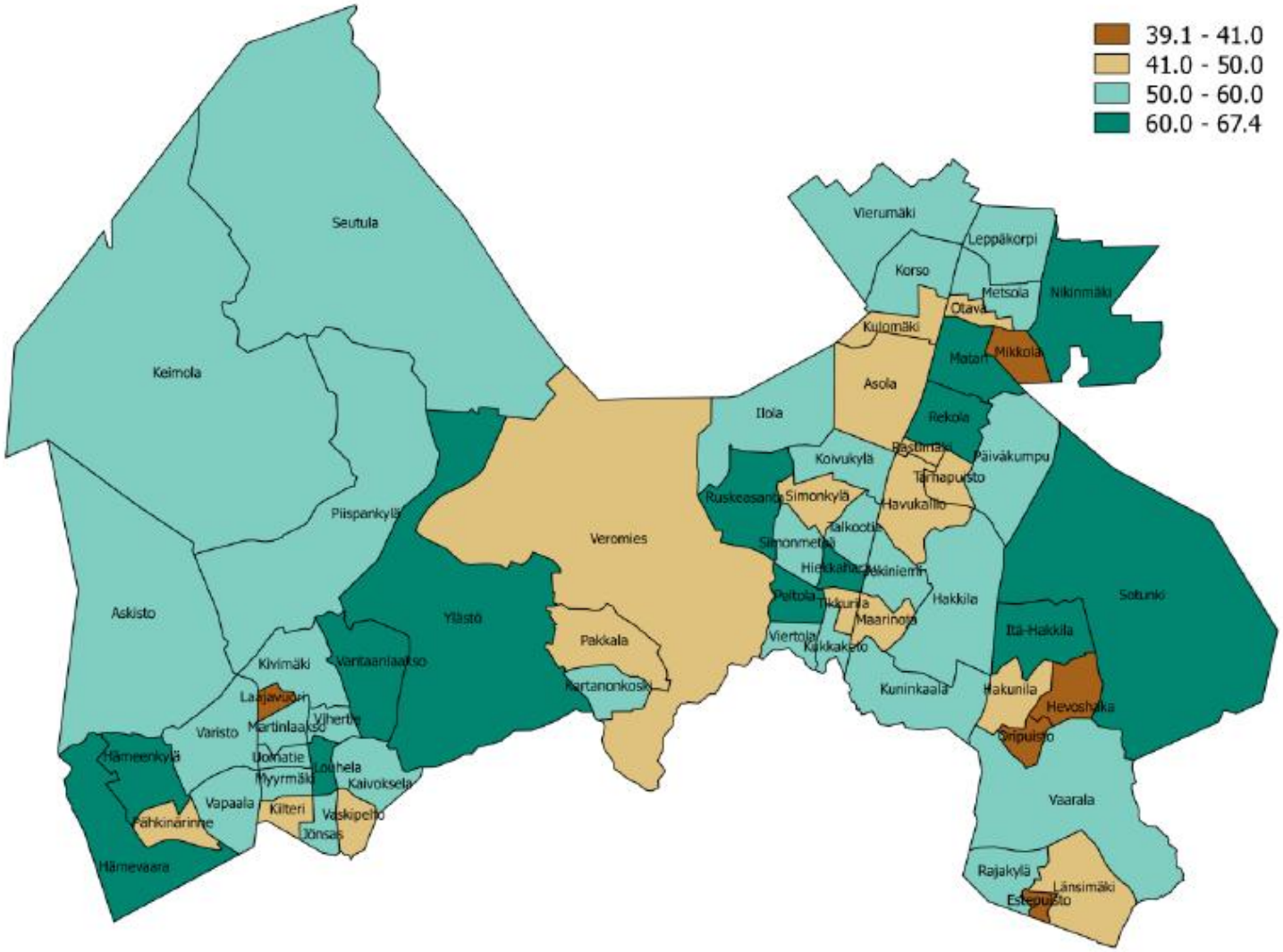
Lähde: ATH

Kuntavaaleissa 2017 äänestysaktiivisuus nousi hieman



Lähde: Tilastokeskus

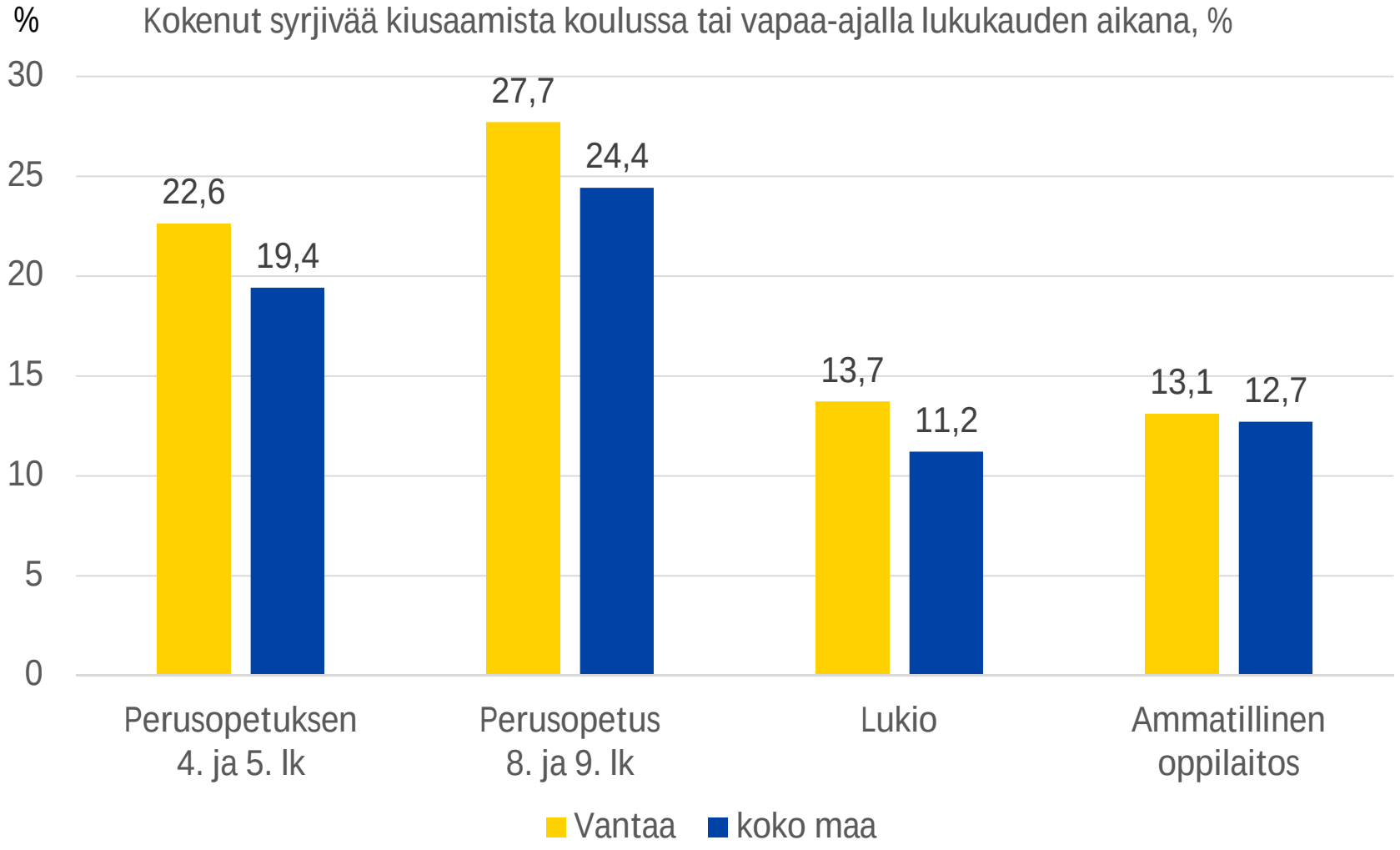
Kuva 1. Äänestysaktiivisuus äänestysalueittain (prosenttia)



http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/132621_Kuntavaalit_Vantaalla_2017.pdf

KASVUYMPÄRISTÖN TURVALLISUUS

Vantaalaiset lapset kokevat kiusaamista useammin kuin lapset koko maassa keskimäärin



Lähde: Kouluterveyskysely (THL, 2017)

LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 17 §

LISÄÄ TIETOA VANTAALAISTEN HYVINVOINNISTA

Lisää tietoa vantaalaisten hyvinvoinnista

Yhteinen hyvinvointi, Vantaan laaja hyvinvointikertomus 2016

Tilasto- ja tutkimustietoa Vantaasta (päivittyviä tietoja)

Vantaan turvallisuuskehitys 2015

Kuntavaalit Vantaalla 2017

Kouluterveyskyselyn 2017 tulokset

Aikuisten terveys-, hyvinvointi- ja palvelututkimus ATH

18 § **Vastaus kuntalaisaloitteeseen Tikkurilaan maauimala viimeistään vuonna 2020**

VD/392/00.01.02.02/2017

EL-H/VMK/LL

Kuntalain 23 §:n mukaan kunnan asukkaalla sekä kunnassa toimivalla yhteisöllä ja säätiöllä on oikeus tehdä aloitteita kunnan toimintaa koskevissa asioissa. Aloitteen tekijälle on ilmoitettava aloitteen johdosta suoritetut toimenpiteet. Jos aloitteen tekijöinä on vähintään kaksi prosenttia kunnan asukkaista, asia on otettava käsiteltäväksi kuuden kuukauden kuluessa asian vireille tulosta. Lisäksi palvelun käyttäjällä on oikeus tehdä aloitteita kyseistä kunnan palvelua koskevassa asiassa. Valtuuston tietoon on saatettava vähintään kerran vuodessa sen toimivaltaan kuuluvissa asioissa tehdyt aloitteet ja niiden johdosta suoritetut toimenpiteet.

Valtuuston hyväksymän hallintosäännön 25 luvun 2 §:n mukaan aloitteen käsittelee se kaupungin viranomainen, jolla on toimivalta tehdä päätöksiä aloitteen tarkoittamassa asiassa. Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n mukaan lautakunnat päättävät tehtäväalueellaan muistakin asioista, ellei tehtävää ole säädetty tai määrätty muun toimielimen tai viranhaltijan ratkaistavaksi. Hallintosäännön 10 luvun 10 §:n mukaan vapaa-ajan lautakunta vastaa kaupungin omista kulttuuripalveluista ja liikuntapalveluista. Kuntalaisaloitteeseen vastaa valtuuston vahvistaman hallintosäännön mukaan vapaa-ajan lautakunta.

Juha Järä on toimittanut Vantaan kaupungille 6.3.2017 kuntalaisaloitteen Tikkurilaan maauimala viimeistään vuonna 2020. Aloitteessa esitetään, että Tikkurilaan tulisi saada viimeistään vuoteen 2020 mennessä moderni ja Vantaan ensimmäinen varsinainen maauimala. Erityisesti Itä-Vantaan asukkaat joutuvat hakemaan naapurikunnista asti ko. palvelua, vaikka maauimalaan mielellään käveltäisiin, pyöräiltäisiin ja tultaisiin julkisilla kulkuvälineillä. Aloitteessa esitetään perusteluina maauimalan toteuttamiselle mm. ilmeinen tarve, hyvät valmiudet toteuttamiselle ja hankkeen kustannustehokkuus, merkittävä positiivinen imagovaikutus sekä synergiaedut kilpa- ja harrasteuimareille.

Vapaa-ajan lautakunta 6.6.2017 § 13
Liikuntajohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa liitteen mukainen vastaus kuntalaisaloitteeseen Tikkurilan maauimalan rakentamisesta vuoteen 2020 mennessä
b) esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunnan antama vastaus kuntalaisaloitteeseen annetaan tiedoksi valtuustolle.

Käsittely:
Esittelijä pyysi teknistä tarkennusta esittelytekstin kolmanteen kappaleeseen koskien kuntalaisaloitteen toimituspäivää kohdassa: Juha Järä on toimittanut Vantaan kaupungille 12.1.2017 kuntalaisaloitteen Tikkurilaan maauimala viimeistään vuonna 2020.

Muutos: Juha Järä on toimittanut Vantaan kaupungille 6.3.2017 kuntalaisaloitteen Tikkurilaan maauimala viimeistään vuonna 2020.
Jäsen Christina Lindblad esitti vastauksen yhteenvetokohdasta ”valmistuneen kehäradan myötä”-lauseen poistamista. Varajäsen Pekka Rautio kannatti Lindbladin esitystä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys esittelijän teknisellä tarkennuksella sekä Lindbladin esittämällä muutoksella vastaukseen.

———

Kaupunginhallitus 19.6.2017 § 20

Sivistystoimen toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle tiedoksi merkittäväksi vapaa-ajanlautakunnan antama vastaus kuntalaisaloitteeseen Tikkurilan maauimalan rakentamisesta vuoteen 2020 mennessä.
Päätös:
Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia valmisteluun.

———

Vapaa-ajan lautakunta päätti vastauksen antamisesta kuntalaisaloitteeseen 6.6.2017 § 13, mutta kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun 19.6.2017 § 20. Aloitetta on käsitelty Vantaan liikuntapaikkasuunnitelman päivittämisen yhteydessä syksyn 2017 aikana, ja asiaa on päätetty selvittää tarkemmin.

Talven 2017-2018 aikana laadittavassa Vantaan vesiliikunnan olosuhteita koskevassa selvityksessä arvioidaan tarkemmin uimahallipalveluiden riittävyyttä, nykyisen uimahalliverkoston kattavuutta ja käyttäjäprofiilia sekä tulevia tarpeita. Tässä yhteydessä selvitetään tarkemmin myös maauimalan mahdollisia sijoituspaikkoja ja arvioidaan sen investointi- ja käyttötalousmenoja. Liikuntapaikkasuunnitelman päivittämistyön ja vesiliikuntaselvityksen perusteella arvioidaan vesiliikunnan kehittämistarpeet ja tehdään tarvittaessa määrärahaesitys kaupungin investointiohjelmaan.

Vapaa-ajan lautakunta 5.12.2017 § 19

Liikuntajohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa liitteen mukainen vastaus kuntalaisaloitteeseen Tikkurilan maauimalan rakentamisesta vuoteen 2020 mennessä
b) esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunnan antama vastaus kuntalaisaloitteeseen annetaan tiedoksi valtuustolle.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 18

Sivistystoimen toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) merkitä lautakunnan antama liitteen mukainen vastaus tiedoksi, ja
b) esittää lautakunnan antama vastaus kaupunginvaltuustolle tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet: - Vastaus kuntalaisaloitteeseen

- Kuntalaisaloite Tikkurilaan maauimala viimeistään vuonna 2020

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Liikuntajohtaja Veli-Matti Kallislahti, puh. 050 5118636, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vastaus
kuntalaisaloitteeseen

Vastaus kuntalaisaloitteeseen Tikkurilaan maauimala viimeistään vuonna 2020

Vantaalla on mahdollista uida kesäisin Kuusijärven ulkoilualueen ja Vetokannaksen uimarannoilla sekä Keravanjoen varressa olevilla kolmella uimapaikalla Havukoskella, Matarissa ja Nikinmäessä ja Leppäkorven maauimalassa. Uimahallit sijaitsevat Hakunilassa, Martinlaaksossa, Myyrmäessä Tikkurilassa ja Korsossa. Uimahallit ovat avoinna myös kesällä Korson uimahallia lukuun ottamatta. Hakunilan, Tikkurilan, Myyrmäen ja Martinlaakson uimahallit pidetään kesäaikaan suljettuna noin neljän viikon ajan mm. vuosihuoltojen ja henkilöstön lomien järjestämisen vuoksi. Korson uimahalli on suljettu kesäajan. Kesäsulkemiset ajoitetaan niin, että kaikki uimahallit eivät ole yhtä aikaa suljettuina. Näiden lisäksi vesiliikunnan palveluita tarjoavat yksityinen Flamingon vesipuisto ja kylpylä sekä muutamat pienemmät yksittäiset uima-altaat.

Maauimalat ovat houkuttelevia palveluita asukkaille, erityisesti lapsiperheille. Maauimala voisi toimia vetovoimatekijänä Vantaalla, jossa uimarantoja on vähän. Maauimalan rakentaminen olisi toiminnallisesti kannatettava parannus vesiliikunnan olosuhteisiin. Maauimalan toteuttaminen täydentäisi Vantaan vesiliikunnanpalveluita ja tarjoaisi laajempia virkistyspalveluita kesäajalle. Toiminnallisesti ja taloudellisesti olisi tarkoituksenmukaisinta sijoittaa maauimala uimahallin yhteyteen.

Vantaan kaupungin liikuntapaikkarakentaminen nojaa vuonna 2009 tehtyyn ja valtuustokausittain päivitettyyn liikuntapaikkasuunnitelmaan. Suunnitelma ohjaa tulevien vuosien liikuntaympäristön suunnittelua, rakentamista, ylläpitoa ja kehittämistä. Liikuntapaikkasuunnitelmassa esitellään liikunnan tavoitteellinen palveluverkko, nykyisten liikuntapaikkojen kehittämiskohteet sekä uudet liikunnan rakentamistarpeet ja -hankkeet. Maauimalan rakentaminen ei tällä hetkellä sisälly voimassa olevaan liikuntapaikkasuunnitelmaan 2009-2025, ei myöskään kaupungin tulevien vuosien investointiohjelmiin.

Uuden valtuustokauden alettua liikuntapaikkasuunnitelman päivittäminen on parhaillaan käynnissä. Tavoitteena on määritellä liikuntaolosuhteiden kehittämisen päämäärät, arvioida liikuntaolosuhteiden kehittämistarpeita ja laatia liikunnan tavoitteellinen palveluverkko vuosille 2018-2022. Suunnitelman päivitystyössä on otettu huomioon tämä maauimalasta tekemänne kuntalaisaloite. Suurimpien liikuntahankkeiden osalta on ollut tavoitteena tehdä tarkempi selvitys, jossa arvioidaan olosuhdetarvetta suhteessa väestöennusteisiin ja mahdollisten uusien olosuhteiden sijoituspaikkoja. Talven 2017-2018 aikana laadittavassa Vantaan vesiliikunnan olosuhteita koskevassa selvityksessä arvioidaan tarkemmin uimahallipalveluiden riittävyyttä, nykyisen uimahalliverkoston kattavuutta ja käyttäjäprofiilia sekä tulevia tarpeita. Tässä yhteydessä selvitetään tarkemmin myös maauimalan mahdollisia sijoituspaikkoja ja arvioidaan sen investointi- ja käyttötalousmenoja. Liikuntapaikkasuunnitelman päivittämistyön ja vesiliikuntaselvityksen perusteella arvioidaan vesiliikunnan kehittämistarpeet ja tehdään tarvittaessa määrärahaesitys kaupungin investointiohjelmaan.

Vantaan kaupunki
Sivistystoimi

Asematie 6 A
01300 Vantaa
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa

Vastaus kuntalaisaloitteeseen Tikkurilaan maauimala viimeistään vuonna 2020

VD/392/00.01.02.02/2017
EL-H/V-MK/AS/NJ

Kuntalain 23 §:n mukaan kunnan asukkaalla sekä kunnassa toimivalla yhteisöllä ja säätiöllä on oikeus tehdä aloitteita kunnan toimintaa koskevissa asioissa. Aloitteen tekijälle on ilmoitettava aloitteen johdosta suoritetut toimenpiteet. Jos aloitteen tekijöinä on vähintään kaksi prosenttia kunnan asukkaista, asia on otettava käsiteltäväksi kuuden kuukauden kuluessa asian vireille tulosta. Lisäksi palvelun käyttäjällä on oikeus tehdä aloitteita kyseistä kunnan palvelua koskevassa asiassa. Valtuuston tietoon on saatettava vähintään kerran vuodessa sen toimivaltaan kuuluvissa asioissa tehdyt aloitteet ja niiden johdosta suoritetut toimenpiteet.

Valtuuston hyväksymän hallintosäännön 25 luvun 2 §:n mukaan aloitteen käsittelee se kaupungin viranomainen, jolla on toimivalta tehdä päätöksiä aloitteen tarkoittamassa asiassa. Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n mukaan lautakunnat päättävät tehtäväalueellaan muistakin asioista, ellei tehtävää ole säädetty tai määrätty muun toimielimen tai viranhaltijan ratkaistavaksi. Hallintosäännön 10 luvun 10 §:n mukaan vapaa-ajan lautakunta vastaa kaupungin omista kulttuuripalveluista ja liikuntapalveluista. Kuntalaisaloitteeseen vastaa valtuuston vahvistaman hallintosäännön mukaan vapaa-ajan lautakunta.

Juha Järä on toimittanut Vantaan kaupungille 12.1.2017 kuntalaisaloitteen Tikkurilaan maauimala viimeistään vuonna 2020. Aloitteessa esitetään, että Tikkurilaan tulisi saada viimeistään vuoteen 2020 mennessä moderni ja Vantaan ensimmäinen varsinainen maauimala. Erityisesti Itä-Vantaan asukkaat joutuvat hakemaan naapurikunnista asti ko. palvelua, vaikka maauimalaan mielellään käveltäisiin, pyöräiltäisiin ja tultaisiin julkisilla kulkuvälineillä. Aloitteessa esitetään perusteluina maauimalan toteuttamiselle mm. ilmeinen tarve, hyvät valmiudet toteuttamiselle ja hankkeen kustannustehokkuus, merkittävä positiivinen imagovaikutus sekä synergiaedut kilpa- ja harrasteuimareille.

Vapaa-ajan lautakunta 6.6.2017 § 13

Liikuntajohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa liitteen mukainen vastaus kuntalaisaloitteeseen Tikkurilan maauimalan rakentamisesta vuoteen 2020 mennessä
b) esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunnan antama vastaus kuntalaisaloitteeseen annetaan tiedoksi valtuustolle.

Käsittely:
Esittelijä pyysi teknistä tarkennusta esittelytekstin kolmanteen kappaleeseen koskien kuntalaisaloitteen toimituspäivää kohdassa: Juha Järä on toimittanut Vantaan kaupungille 12.1.2017 kuntalaisaloitteen Tikkurilaan maauimala viimeistään vuonna 2020.
Muutos: Juha Järä on toimittanut Vantaan kaupungille 6.3.2017 kuntalaisaloitteen Tikkurilaan maauimala viimeistään vuonna 2020.

Jäsen Christina Lindblad esitti vastauksen yhteenvetokohdasta ”valmistuneen kehäradan myötä”-lauseen poistamista. Varajäsen Pekka Rautio kannatti Lindbladin esitystä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys esittelijän teknisellä tarkennuksella sekä Lindbladin esittämällä muutoksella vastaukseen.

———

Kaupunginhallitus 19.6.2017 § 20

Sivistystoimen toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle tiedoksi merkittäväksi vapaa-ajanlautakunnan antama vastaus kuntalaisaloitteeseen Tikkurilan maauimalan rakentamisesta vuoteen 2020 mennessä.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia valmisteluun.

Liitteet:
- Vastaus kuntalaisaloitteeseen
- Kuntalaisaloite Tikkurilaan maauimala viimeistään vuonna 2020

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; ote valtuustoon

Muutoksenhakuohje: 7.4. oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Veli-Matti Kallislahti, 050 5118636, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

19 § Asemakaavamuutos 002254 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli

VD/8500/10.02.04.01/2014
HP/TLA/VKA/NIS/SRU/TLA/HY-L

Muutos mahdollistaa Tikkurilan kirkon ja seurakuntien virastorakennuksen purun ja korttelin rakentamisen tehokkaaksi keskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu uuden kirkon ja seurakunnan tilojen lisäksi liike- ja toimistotilaa sekä asuntoja. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 33 050 kerrosneliömetriä, josta asuntojen osuus on noin 28 000 kerrosneliömetriä.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61204 ja katualuetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61204.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 67112.

Alue on osa Tikkurilan kirkon korttelia, kaupunginosan ytimessä, vastapäätä kaupungintaloa.

Kaavan hakija
Kaavamuutosta on hakenut Vantaan seurakuntayhtymä.

Maanomistus
Voimassa olevan asemakaavan mukaisen LP-alueen Unikkotien varressa sekä Asematien ja Unikkotien katualueet omistaa Vantaan kaupunki. Tontin nro 61-204-2 (kirkko ja seurakunnan virastotalo) omistaa Vantaan seurakuntayhtymä. Tontin nro 61-204-3 omistaa Kiinteistö Oy Bethania (Vantaan seurakuntayhtymä).

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto K2S Nordic Real Estate Partners (Nrep) Oy:n ja Rakennuttajatoimisto HTJ Oy konsulttina sekä Verstas Arkkitehdit Vantaan seurakuntayhtymän palkkaamana konsulttina.

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaava
Tikkurilan kirkon korttelia on suunniteltu moneen kertaan. Edellinen kaavamuutos on vuodelta 2011 ja silloin nykyinen kirkkorakennus sai suojelumerkinnän. Rakennuksen kylkeen oli kaavailtu uutta kirkkosalia arkkitehtuurikilpailun voittotyönä. Kaavan vahvistumisen jälkeen kirkon rakenteissa on havaittu niin vakavia kosteus- ja sisäilmaongelmia, että seurakunta on laittanut rakennuksen käyttökieltoon. Rakennevaurioita ja niiden vaatimien korjausten vaikutuksia rakennuksen suojeluarvoihin on tutkittu ja päädytty esittämään nykyisen kirkkorakennuksen purkamista.
Kortteliin järjestettiin vuonna 2015 suunnittelu- ja yhteistyökilpailu, jonka voitti työryhmä Nordic Estate Partners, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S. Arkkitehtitoimisto K2S:n tekemien suunnitelmien pohjalta lähdettiin tekemään asemakaavaa.

Kaavatyö viedään nähtäville ensin kaavaluonnoksena (arviolta maaliskuussa 2017), jolloin saadaan selville kaikkien viranomaisten kanta suojellun kirkkorakennuksen purkamiseen. Kaupunkisuunnittelun kanta on, että paras tapa turvata alkuperäinen idea kaupungintalon, torin ja kirkon muodostamasta kokonaisuudesta, on rakentaa uusi kirkko kävelykadun ja torin reunaan. Kirkon lisäksi puretaan myös seurakunnan toimistorakennus ja Bethanian toimistotalo.
Käyttötarkoitus muuttuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK) sekä palvelurakennusten korttelialueesta (P) kokonaan keskustatoimintojen alueeksi (C). Kirkko ja seurakunta saavat kortteliin uudet tilat, mutta niiden lisäksi rakennetaan asuntoja, toimistoja ja katutasoon liiketilaa. Kaavassa nykyiset rakennukset kirkko mukaan lukien ehdotetaan purettavaksi. Uusi kirkko sijoittuu Asematien ja Vehkapolun kulmaan, keskeiseen solmupisteeseen ja entistä lähemmäksi uutta toria. Muut katuun rajautuvat tilat varataan liiketiloiksi, Asematien ja Vehkapolun varrella käytännössä kokonaan ja Unikkotien puolella osittain. Seurakunnan toimistotilat tulevat Asematien varteen ylempiin kerroksiin. Rakennusalue seuraa katualueen reunaa. Massoittelu on kuitenkin viistoine lapekattoineen moderni versio perinteisestä umpikorttelista. Matalimmillaan rakentaminen on Asematien varressa, jossa se neljän–viiden kerroksen korkuisena ei varjosta liiaksi tulevaa kävelykatua tai toria. Unikkotien puolella rakennusmassa on kahdeksankerroksinen, paitsi korttelin kulmissa, joissa se kohoaa yhdeksään kerrokseen. Yhdeksännessä kerroksessa asuintila on kaksikerroksisten kattoasuntojen ylempi kerros. Kilpailuvaiheen keskeiset periaatteet on varmistettu kaavamääräyksin. Näitä ovat muun muassa kirkon ja kivijalkaliikkeiden sijainti, viistoihin lapekattoihin perustuva kappalemainen massoittelu sekä viherkatot. Rakennusoikeus nousee nykyisestä 12 400 kerrosneliömetristä siten, että rakennusoikeutta tulee yhteensä noin 35 500 kerrosneliömetriä, josta kirkkorakennukselle varataan 2 000 kerrosneliömetriä. Asumisen osuus on 30 000 kerrosneliömetriä ja loput 3 500 jää liike- ja toimistotilojen käyttöön. Keskustatoimintojen korttelin tehokkuudeksi tulee, e=3,12. Kaava-alueen koko on 1,17 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.12.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 29 kpl. Valtaosa kannatti nykyisen kirkon purkamista ja uuden rakentamista merkittäväksi osaksi kaupunkikuvaa.

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 15.1.2016

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavan muutostyö 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 (30 000 k-m², n. 300 asuntoa).

Sopimus
Vantaan kaupungin ja Vantaan seurakuntayhtymän 20.10.2014 tekemä yhteistoimintasopimus koskee Tikkurilan kirkon korttelin kehittämistä. Asemakaavamuutokseen ei liity luonnosvaiheessa toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 13.2.2017 päivätty asemakaavamuutosluonnos 002254, 61. Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian jättämistä pöydälle.

Merkittiin, että jäsenet Tarja Eklund, Marja Kyyrö ja Göran Härmälä poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 13.2.2017 päivätty asemakaavamuutosluonnos 002254, 61. Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsenet Tarja Eklund, Marja Kyyrö ja Göran Härmälä poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava Kokoomuksen kaupunkisuunnittelulautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma, johon lautakunnan jäsen Christian Leikkainen yhtyi:

”Kokoomusryhmän mielestä asemakaavatyössä on selvitettävä mahdollisuus rakennusoikeuden kasvattamiseen Bethanian tontin osalla kilpailuehdotuksen mukaisesti.”

———

Nähtävilläolo
Asemakaavaluonnos on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 5.4.–4.5.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.3.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kahdeksan ja saatiin viisi kpl. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo pitivät vanhan seurakuntakeskuksen purkamista valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset rakennuksen suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Molemmat toivoivat uudisrakentamisen

korkeuden maltillistamista varsinkin Asematien puolella. ELY-keskus lausui lisäksi Unikkotien liikennemelun huomioonottamisesta mm. makuuhuoneiden sijoittelussa.
Vantaan Energia ilmoitti tarvittavasta kiinteistömuuntamosta Unikkotien puolella. HSY:n mukaan kaavassa tulisi esittää tonttijako ja arvio mahdollisesti tarvittavan uuden vesihuoltolinjan kustannuksista. HSL toisti mielipidevaiheen kantansa (ks. 3.3.2) ja ilmoitti halustaan olla mukana kaavatyössä jatkossakin. Uudenmaan liitolta, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Elävä Tikkurila ry:ltä ei saatu lausuntoa. Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa ja kaavaehdotuksessa.

Tehdyt tarkistukset
Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia, vaikka itse kokonaisratkaisu on säilynyt ennallaan. Keskikorttelin rakennusoikeutta on laskettu 2 150 kerrosneliömetrillä. NREPin ja K2S:n suunnitelmien tarkentuessa kävi ilmi, ettei NREPin ja K2S:n kilpailuvoittoon perustuvassa ratkaisussa pystytä käyttämään kaikkea kaava-luonnoksen rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden pitäminen ennallaan olisi merkinnyt rakennusmassojen korottamista kerroksella, mikä taas ei ollut Asematien mittakaavan ja varjoisuuden takia mahdollista. Yhdeksäs kerros korttelin muissa osissa taas on rakentamistaloudellisesti kannattamaton poistumistiesäännösten takia. Rakennusrungon paksuntaminen taas olisi pienentänyt sisäpihaa merkittävästi. Pihan ja asuntojen saama auringonvalo olisi jäänyt entistä vähäisemmäksi, jolloin ratkaisu olisi heikentänyt asumisviihtyvyyttä ja asuntopohjia. Osittain menetettyä rakennusoikeutta hyvittää kaavamääräys, jolla porrashuoneiden yli 15 k-m^2:n osuus /porrastaso sallitaan rakennusoikeuden lisäksi, kuten alueen muissakin kohteissa on tehty. Se tuottaa käytännössä lisäneliöitä Bethanian tontille, jonne on tulossa HOASin opiskelija-asuntoja. ARA-tuotannon kustannusraameissa pysymisen takia Bethanian tontin kaavamääräyksiä on väljennetty eikä tontille vaadita enää viherkaton rakentamista. Samoin opiskelija-asunnoille vaaditaan autopaikkoja vain vieraspysäköintiä varten.
Vantaan seurakuntayhtymä järjesti allianssikilpailun kirkon ja Bethanian suunnittelusta syksyllä 2017. Kilpailu ratkesi 23.10. ja kumppaniksi valittiin arkkitehtitoimisto Oopeaa ja Lujatalo Oy.
Kaavaehdotuksen rakennusoikeus yhteensä on 33 350 kerrosneliömetriä, josta kirkkorakennukselle varataan 1 950 kerrosneliömetriä. Asumisen osuus on noin 28 000 kerrosneliömetriä ja loput 3 400 jää liike- ja toimistotilojen käyttöön. Keskustatoimintojen korttelin tehokkuudeksi tulee, e=2,94.

Sopimus
Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002254 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli,
b) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
d) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Vantaan seurakuntayhtymä ja kiinteistö Oy Bethania maksavat muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 730 €), yhteensä 19 730 €.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002254 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli,
b) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
c) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
d) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakijat Vantaan seurakuntayhtymä ja kiinteistö Oy Bethania maksavat muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 730 €), yhteensä 19 730 €.

Käsittely:
Merkittiin että kaupunginhallituksen jäsen Susanna Bruun ja kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017
- Lausunnot ja vastineet 18.12.2017

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 050 3029 167, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 050 3029 298, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002254 TIKKURILA

TIKKURILAN KIRKON KORTTELI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002254. Kaavoitus on tullut vireille 15.12.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

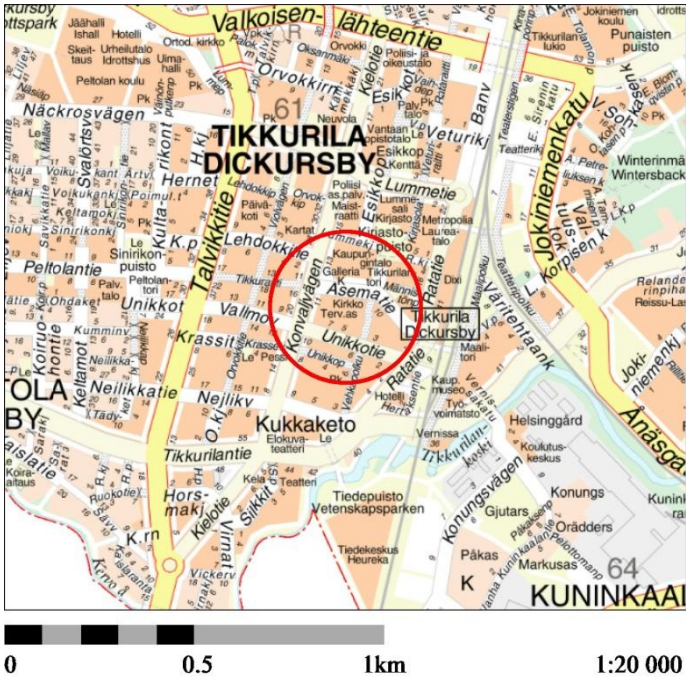
Asemakaavan muutos: osa korttelista 61204 ja katualuetta kaupunginosassa 61, Tikkurila. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61204, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Tonttijako ja tonttijaon muutos: osa korttelia 61204.

Muutos mahdollistaa Tikkurilan kirkon ja seurakuntien virastorakennuksen purun ja korttelin rakentamisen tehokkaaksi keskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu uuden kirkon ja seurakunnan tilojen lisäksi liike- ja toimistotilaa sekä asuntoja. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 33 350 kerrosneliömetriä, josta asuntojen osuus on noin 28 000 kerrosneliömetriä.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.
Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 8392 8044.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on osa Tikkurilan kirkon korttelia, kaupunginosan ytimessä, vastapäätä kaupungintaloa. Tikkurilan asemalle on noin 200 metrin matka. Aluetta rajaa pohjoisessa Asematie ja etelässä Unikkotie. Idässä alue rajautuu Vehkapolkuun ja lännessä Tikkurila terveyskeskukseen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan seurakuntien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002254.
- Kaavoitus tuli vireille 15.12.2015.
- Tarjouskilpailun 6.11.2015–30.11.2015 tulokset nähtävillä 18.1.–29.1.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 29.1.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 29 kpl.
- Kumppaniksi valittiin Nordic Real Estate Partners Oy (Nrep Oy) (Kh 7.3.2016)
- Kiinteistö Oy Bethania jätti kaavamuutoshakemuksen 22.12.2016.
- Kaavatyötä esiteltiin asukastilaisuudessa 23.1.2017.
- 13.2.2017 kaupunkisuunnittelulautakunta: luonnos jätettiin pöydälle
- 13.3.2017 kaupunkisuunnittelulautakunta
- 5.4.- 4.5.2017 nähtävilläolo, yhtään mielipidettä ei tullut
- 31.5.2017 lausuntoaika päättyi. Pyydetystä 8 lausunnosta saatiin 5 kpl.
- 23.10.2017 Vantaan seurakuntayhtymä valitsi kirkon toteuttajaksi Lujatalo Oy:n ja arkkitehtitoimisto OOPEAAn.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot 2
1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 19
4. Asemakaavan kuvaus 30
5. Asemakaavan toteutus 36
6. Kaavatyöhön osallistuneet 36
7. Asemakaavan seurantalomake 38
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 40
9. Muut suunnitelmat 45

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Lausunto Tikkurilan kirkon korjattavuudesta, 1.9.2016, Vahanen Oy.
- Tikkurilan kirkkokortteli, liikennemeluselvitys, 13.10.2017, Akukon.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.
- Tikkurilan kirkko ja seurakuntakeskus. Rakennusinventointi. 4.6.2008, Verstas Arkkitehdit Oy.
- Haitta-ainetutkimus, 21.4.2010, Vahanen Oy
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, 30.4.2010, Vahanen Oy
- Rakennuksen soveltuvuus julkiseen käyttöön, 30.4.2010, Vahanen Oy
- Julkisivujen kuntotutkimus, 11.5.2010, Vahanen Oy
- Kuntotutkimus peruskorjauksen hankesuunnittelua varten, 31.5.2010, Vahanen Oy
- Työpaikkaselvitys Diacor Oy, 13.9.2010
- Tikkurilan seurakunta, Riskien arviointi, joulukuu 2011
- Suunnitelmien LVIA-tekninen riskiarvio, Instakon Oy, 24.8.2012
- Suunnitelmien rakennusfysikaalinen tarkastus, Vahanen Oy, 5.9.2012
- Peruskorjauksen riskinarvio, Vahanen Oy, 6.9.2012
- Tikkurilan kirkon työsuojelutarkastus, Muistio 5.12.2012
- Mikrobimittaukset, Tikkurilan kirkko, sisäilman laatuun vaikuttavien tekijöiden arviointi, IdeaStructura Oy, 27.5.2013

1. TIIVISTELMÄ

Tikkurilan kirkon korttelia on suunniteltu moneen kertaan. Edellinen kaavamuutos on vuodelta 2011 ja silloin nykyinen kirkkorakennus sai suojelumerkinnän. Rakennuksen kylkeen oli kaavailtu uutta kirkkosalia arkkitehtuurikilpailun voittotyönä. Kaavan vahvistumisen jälkeen kirkon rakenteissa on havaittu niin vakavia kosteus- ja sisäilmaongelmia, että seurakunta on laittanut rakennuksen käyttökieltoon. Rakennevaurioita ja niiden vaatimien korjausten vaikutuksia rakennuksen suojeluarvoihin on tutkittu ja päädytty esittämään nykyisen kirkkorakennuksen purkamista.

Kortteliin järjestettiin vuonna 2015 suunnittelu- ja yhteistyökilpailu, jonka voitti työryhmä NREP eli Nordic Estate Partners, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S. Arkkitehtitoimisto K2S:n tekemien suunnitelmien pohjalta lähdettiin tekemään asemakaavaa.

Kaavatyö oli nähtävillä ensin kaavaluonnoksena 5.4.- 4.5.2017 ja lausunnoilla, jolloin saatiin selville kaikkien viranomaisten kanta suojellun kirkkorakennuksen purkamiseen. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo pitivät rakennuksen purkua valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Kirkon lisäksi myös seurakunnan toimistorakennus ja Bethanian toimistotalo korvataan uudella rakentamisella.

Kaupunkisuunnittelun kanta on, että paras tapa turvata alkuperäinen idea kaupungintalon, torin ja kirkon muodostamasta kokonaisuudesta, on rakentaa uusi kirkko kävelykadun ja torin reunaan. Kirkon ja Bethanian asuinrakennuksen suunnitelma on Arkkitehtitoimisto Oopeaan käsialaa. Seurakuntayhtymä valitsi sen ja Lujatalo Oy:n kumppanikseen syksyllä 2017 pidetyssä allianssikilpailutuksessa.

Käyttötarkoitus muuttuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK) sekä palvelurakennusten korttelialueesta (P) kokonaan keskustatoimintojen alueeksi (C). Kirkko ja seurakunta saavat kortteliin uudet tilat, mutta niiden lisäksi rakennetaan asuntoja, toimistoja ja katutasoon liiketilaa.



Arkkitehtitoimisto OOPEAA:n näkemys kirkon ja Bethanian rakennuksista.

Kaavassa nykyiset rakennukset kirkko mukaan lukien ehdotetaan purettavaksi. Uusi kirkko sijoittuu Asematien ja Vehkapolun kulmaan, keskeiseen solmupisteeseen ja entistä lähemmäksi uutta toria. Muut katuun rajautuvat tilat varataan liiketiloiksi, Asematien ja Vehkapolun varrella käytännössä kokonaan ja Unikkotien puolella osittain. Seurakunnan toimistotilat tulevat Asematien varteen ylempiin kerroksiin.

Rakennusalue seuraa katualueen reunaa. Massoittelu on viistoine lapekattoineen moderni versio perinteisestä umpikorttelista. Matalimmillaan rakentaminen on Asematien varressa, jossa se neljän–viiden kerroksen korkuisena ei varjosta liiaksi tulevaa kävelykatua tai toria. Unikkotien puolella rakennusmassa on kahdeksankerroksinen, paitsi korttelin kulmissa, joissa se kohoaa yhdeksään kerrokseen. Yhdeksäs kerros on kaksikerroksisiin kattoasuntoihin kuuluvaa tilaa.

Kilpailuvaiheen keskeiset periaatteet on varmistettu kaavamääräyksin. Näitä ovat mm. kirkon ja kivijalkaliikkeiden sijainti, viistoihin lapekattoihin perustuva kappalemainen massoittelu sekä viherkatot.

Rakennusoikeus nousee nykyisestä 12 400 kerrosneliömetristä siten, että rakennusoikeutta tulee yhteensä 33 350 kerrosneliömetriä, josta kirkkorakennukselle varataan 1 950 kerrosneliömetriä. Asumisen osuus on noin 28 000 kerrosneliömetriä ja loput 3 400 jää liike- ja toimistotilojen käyttöön. Keskustatoimintojen korttelin tehokkuudeksi tulee, e=2,94. Kaava-alueen koko on 1,17 ha.

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

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +16,5 ja 17,0 metrin välillä. Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä tulee ottaa huomioon kellaritilojen kohdalla. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Ympäristössä tehtyjen havaintojen perusteella saven alapuolisen pohjaveden keskimääräiseksi painetasoksi voidaan arvioida noin +14,5. Täyttömaakerroksessa esiintynee myös orsivettä.

- Korttelin 61204 maapohjan kerrosrakenne on:
- täytemaa 0-1 m
- kuivakuorisavi 0-1 m
- pehmeä savi 3-7 m
- siltti/hiekka 2-3 m
- moreeni 2-8 m.

Kalliopinta on noin tasovälillä +3,0....+6,0 eli noin 11-14 metrin syvyydellä maanpinnasta viettäen itään.

Nykyisten rakennusten perustaminen

Korttelin 61204 nykyiset rakennukset ja naapurirakennukset on perustettu paaluilla moreenikerroksen varaan lukuun ottamatta Vehkapolun itäpuolella olevaa liike- ja toimistorakennusta, joka pohjoisosaltaan on perustettu maanvaraisesti hiekkakerroksen varaan. Kirkon puupaaluperustusta on lahoamisen vuoksi vahvistettu v. 1979 hoikilla Bjurström-teräsputkipaaluilla. Teräspaalut on lyöty moreenikerrokseen kärjen syvyystason ollessa kirkon pohjoissivulla on noin +5....+7. Puupaalujen voidaan otaksua jääneen tätä tasoa ylemmäksi. Kuormien siirtymisestä kokonaisuudessaan puupaaluilta teräspaaluille ei ole varmuutta.

Asematie ja Vehkapolku sekä katualueilla oleva putkisto on perustettu maanvaraisesti.

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-alueella ei ole asuntoja.

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.

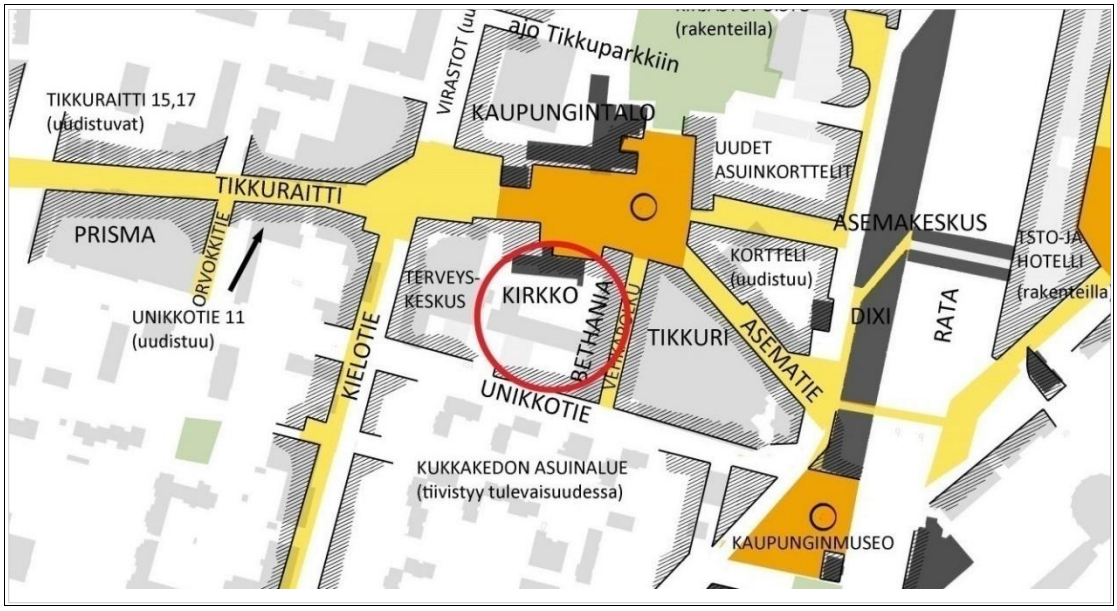
Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: terveyskeskus, kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin ja Dixiin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Keskustan alueella on myös runsaasti ravintoloita.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustaa. Se sijoittuu Asematien varrelle vastapäätä kaupungintaloa ja uutta toria. Asematie on Tikkurilan kaupallinen pääakseli, joka johtaa Dixin uudesta liike- ja matkakeskuksesta Tikkuraitin kävelykadulle. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien matkalle.

Kaava-alueen itäpuolella, Vehkapolun varrella on Tikkurin kauppakeskus. Länsipuolella on terveyskeskus. Asematien ja Kielotien kulmassa on apteekki ja ravintola.

Tuleva rakentaminen on Tikkurilan keskustan tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset, sillä Tikkurilan matkakeskus on vain 200 metrin päässä.



Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kirkonkylämäistä 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 valmistuu keväällä 2017. Etelämpänä Kielotien varressa on työn alla kokonainen kortteli, johon tulee noin 400 uutta asuntoa. Isot työmaat käynnistyvät lähiaikoina myös entisen Anttilan tontilla ja Talvikkitien länsipuolella.

Kaupungintalon ja torin naapuriin käynnistyi Kirjastopuiston rakentaminen 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.

Kaavoitettavassa korttelissa yleisilme on tummasävyinen ja raskas. Arkkitehtuuriltaan kömpelöt toimistot ja terveyskeskuksen rakennus eivät elävöitä Asematien tai Kielotien katutilaa. Ne päinvastoin katkaisevat Asematien kaupallisen akselin, mikä on liikekeskustan toiminnan ongelma. Kielotien kulmassa on apteekki, ravintola ja pankki, kaikki irrallaan kadusta toimimattomien porras- ja luiskajärjestelyjen takana. Kirkon ja terveyskeskuksen välissä on ylimitoitettu ajoluiska kellariin. Muu vapaa tila korttelin alueella on osoitettu maantasopysäköintiin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernissatehdasta lukuun ottamatta. Tikkurilasta tuli Helsingin maalaiskunnan hallinnollinen keskus vuonna 1946, kun siihen asti keskuksena ollut Malmi liitettiin osaksi Helsinkiä. Muutos käynnisti Tikkurilan kasvun. Tältä ajalta, joka myös osui yksiin suomalaisen arkkitehtuurin yhden merkittävän kukoistuskauden kanssa, on säilynyt useampia merkittäviä rakennuksia. 1950-luvun rakentamista edustavat Asematien varressa tärkeimpinä kaupungintalo (valm. 1957, arkkit. Eija ja Olli Saijonmaa), kirkko (valm. 1957, arkkit. Leena ja Kalle Niukkanen) sekä Asematie 1 (ns. Kassatalo, valm. 1956, arkkit. Tuomas Väyrynen).

Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979 -inventointiraportissa on Tikkurilan kirkko, kaupungintalo ja sen sivurakennus (ent. kirjasto) arvotettu luokkaan A1, eli suojeltavaksi kohteeksi. Inventoinnissa todetaan, että niiden sisältämät arvot ovat niin ilmeiset, että suojelutarpeesta on voitu varmistua. Ne on voimassa olevassa asemakaavassa esitetty suojelumerkinnöin.

Kaupungintalon kiinteistö on kaksiosainen; kaupungintalon vieressä on pergolalla kaupungintaloon yhdistetty sivurakennus, jossa on alun perin toiminut kirjasto. Myöhemmin sivurakennuksessa toimi lasten taidekeskus Pessi. Rakennukset perustuvat Helsingin maalaiskunnan virastotalon suunnittelukilpailuun vuonna 1954. Rakennuksiin tehtiin peruskorjaus ja samalla rakennettiin valtuustosalin ja ruokalan käsittävä uudisosa. Pessi muutettiin Galleria K:ksi. Rakennustyö valmistui vuonna 2012. Alkuperäiset rakennukset on suojeltu asemakaavalla.

Asematie 1:n kiinteistö, ns. Kassatalo kadun itäpäässä on luokiteltu kuuluvaksi suojeluluokkaan A2. Luokitus tarkoittaa potentiaalista suojelukohdetta, jonka suojelukelpoisuus ja -laajuus tulee selvittää tarkemmalla inventoinnilla. Tämäkin kiinteistö on kaksiosainen; matalan liikeosan takana on pergolan yhdistämänä asuintorni. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Tuomas Väyrynen. Tikkurilan ydinkeskusta 1 -asemakaavatyön yhteydessä Kassatalo pergoloineen todettiin säilyttämisen arvoiseksi, mutta kaava ei tullut kiinteistön osalta voimaan.

Seurakunnan virastotalo on valmistunut 1976. Kiinteistö Oy Bethanian rakennus on valmistunut v. 1989. Pysäköintilaitos on valmistunut 1989. Rakennukset on suunnitellut arkkitehtuuritoimisto Pauli Halonen.

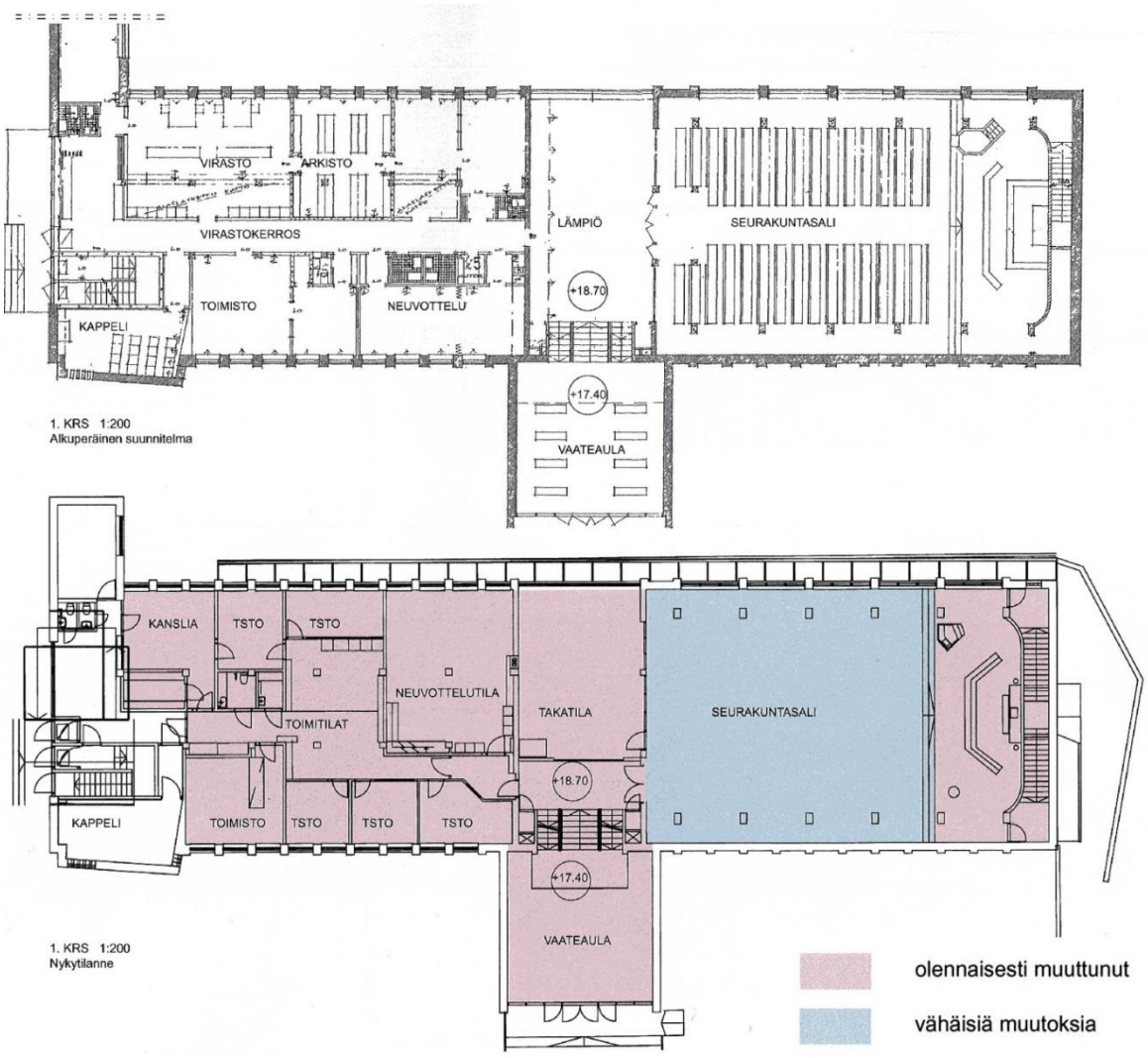
Tikkurilan kirkon suojeluarvot

Tikkurilan kirkko on alun perin suunniteltu seurakunnan työkeskukseksi, johon suunnittelun loppusuoralla sijoitettiin Tikkurilan kirkkosali. Sen ovat suunnitelleet arkkitehdit Leena ja Kalle Niukkanen. Kirkko on valmistunut vuonna 1957 ja kellotapuli vuonna 1969. Kirkko on ulkoasultaan saman henkinen vastapäisen kaupungintalon kanssa.

Rakennuksessa on tehty korjaus- ja muutostöitä 1975-76 julkisivuissa ja kirkkosalissa sekä laajemmin 1979-81 mm. perustusten ja LVI-laitteistojen osalta. Työkeskuksen yhteyteen alun perin rakennettu toimisto- ja asuinsiipi on purettu marraskuussa 1987. Osa kirkon tiloista on laitettu käyttökieltoon vuonna 2014 ja rakennusta ei ole käytetty vuoden 2015 jälkeen.

Verstas Arkkitehdit Oy:n laatimassa Tikkurilan kirkko ja seurakuntakeskus, rakennusinventointi -raportissa ilmaistaan mm., että alkuperäistä, selkeää tilajakoa on rikottu, takapihan parveke poistettu ja tammisia rakennusosia on vaihdettu ajan hengen mukaisesti alumiinirakenteisiksi.

Käynti eteistilasta kirkkosaliin on alun perin ollut selkeä ja avara. Nykyisin käynti eteisestä saliin kulkee pieneksi porrastasanteeksi kutistuneesta välitilasta. Salin alttariseinä on ollut petsattua ja lakattua vaneria. Nykyisin se on valkeaksi rapattu. Salin selkeiden pilari—palkki-rakenteiden liittymiskohdat ovat jääneet myöhemmin tehtyjen kotelointien sisään. Kattoon upotetut valaisimet on vaihdettu riippuvalaisimiin.



Kuvapari alkuperäisestä suunnitelmasta ja nykytilanteesta (pohjapiirros, I krs).

Seurakunta järjesti 24.8.2016 katselmuksen kirkon sisätiloihin. Mukana oli seurakunnan edustajien lisäksi kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, Uudenmaan ELY-keskuksen, Vahanen Oy:n sekä NREP Oy:n ja HTJ:n edustajat. Kirkkoherra Janne Silvast esitteli tilat.

Yleisvaikutelmana oli, että seurakunnan tilat ovat ahtaat ja epäkäytännölliset. Sokkeloisten ja ahtaiden tilojen lisäksi tasonvaihtelut tekevät rakennuksesta liikuntarajoitteisille hankalan. Kirkkosalia lukuun ottamatta huonekorkeus on normaalia matalampi (noin 2.2 m), jolloin nykyaikaisen ilmanvaihdon järjestäminen remontoinnin yhteydessä on vaikeaa. Homeen haju oli kellaritiloissa tuntuva. Muuallakin sisäilma aiheutti välitöntä silmien ja kurkun kirvelyä.

Kosteusvauriot olivat paikoin nähtävissä ja mm. kirkkosalin ulkoseinästä tihkui sisälle näkyvää kasvustoa. Silvastin mukaan rakennuksessa työskennelleiden sisäilmasta aiheutuvat sairaudet ovat olleet niin vakavia, että niiden takia seurakunta päätyi laittamaan rakennuksen käyttökieltoon.

Rakennustekniikan asiantuntijoiden (Vahanen Oy ja Erkki Hassinen, Vantaan rakennusvalvonta) mukaan rakennuksen korjaaminen käyttökuntoiseksi edellyttäisi koko rakennuksen sisävaipan tiivistämistä ja kapselointia. Toimenpiteiden onnistuminen olisi silti epävarmaa, eikä kapseloinnin toimimisesta ole vielä pitkäaikaista kokemusta muuallakaan. Parhaimmillaankin hoidettaisiin vaurioituneiden rakennusosien ja rakenteiden aiheuttamia oireita, ei ongelmien syytä.

Rakennuksen arvokkaimman interiöörin, kirkkosalin sisäpuolinen tiivistys tarkoittaisi mahdollisesti tiilimuurauksen rappaamista piiloon, jolloin tilan alkuperäinen arkkitehtuuri muuttuisi merkittävästi.

Tikkurilan kirkon korjattavuusselvitys 1.9.2016

Vahanen Rakennusfysiikka Oy on tehnyt selvityksen Tikkurilan kirkon korjattavuudesta. Se pohjautuu katselmuskäyntiin kohteessa 23.2.2016 ja aiempiin tutkimuksiin kohteessa, kokemuksiin vastaavista kohteista sekä tilaajan toimittamiin dokumentteihin.

Tikkurilan kirkon rakenteissa on todettu yli viisi vuotta sitten tehdyissä tutkimuksissa merkittäviä sisäilman laatua heikentäviä tekijöitä, joiden vuoksi kirkko on jouduttu poistamaan käytöstä. Kuluneiden vuosien aikana tyhjillään olleen kirkon kunto ei ole ainakaan parantunut. Jotta rakennuksen käyttötarkoituksen mukaista käyttöä voidaan tulevaisuudessa jatkaa, tulee kohteessa tehdä raskaita, rakenteisiin kajoavia korjaustoimenpiteitä, jotka vaativat onnistuakseen erityistä ammattitaitoa suunnittelijoilta, työn toteuttajilta ja valvojilta. Koko rakennuksessa olevat, sisäilman laatua heikentävät mikrobivauriot, kosteusvauriot sekä haitta-aineet edellyttävät kaikissa tiloissa vähintään pintarakenteiden korjauksia, mutta joidenkin rakenteiden osalta on välttämätöntä uusia koko vaurioitunut rakenne, kuten vuotava vesikatto- ja yläpohja. Lisäksi öljyhiilivetyvaurioitunut betonivälipohja on purettava.

Taulukossa on esitetty kirkon välttämättömät toimenpidetarpeet ja niiden vaikutus suojeluarvoon. (Lausunto Tikkurilan kirkon korjattavuudesta, Vahanen Oy, 1.9.2016)

Välttämättömien sisäilmakorjausten lisäksi rakenteisiin tulee tehdä muutoksia esteettömyysvaatimusten täyttymiseksi. Myös seurakuntien muuttuneet toimintatarpeet osaltaan vaativat muutoksia tilajakoon.

Todettuja vaurioita voidaan poistaa ja haittatekijöiden esiintymistä sisäilmassa rajoittaa esitetyillä korjaustoimenpiteillä. Kaikki rakenteissa todetut vauriot ja puutteet tulee korjata, osittaiskorjauksia ei tule toteuttaa. Huolellisillakaan korjauksilla ei ole mahdollista poistaa kaikkia epäpuhtauksia, joten korjauksiin liittyy riski, että rakenteiden sisälle jäävät epäpuhtaudet voivat myöhemmin aiheuttaa sisäilmaongelmia. Ilmatiivistys- ja kapselointimenetelmillä voidaan vähentää sisäilman pitoisuuksia, mutta vähäisiä pitoisuuksia saattaa kulkeutua sisäilmaan, koska korjauksilla ei välttämättä voida käsitellä kaikkia monimutkaisia rakenneyksityiskohtia. Lisäksi ilmatiivistys- ja kapselointikorjausten toimivuudesta pitkällä aikavälillä ei ole riittävästi tutkimustietoa. Altistuneet saavat oireita herkästi, jos tilassa on edes pieniä epäpuhtauksia. Siksi on mahdollista, että äärimmäisen herkistyneet ihmiset eivät koe sisäilman laatua riittävän hyvänä korjausten jälkeenkään.

Rakenteissa on merkittäviä vaurioita ja kalliita, sekä erityistä ammattitaitoa suunnittelijoilta, työn toteuttajilta ja valvojilta vaativia korjaustarpeita, joihin liittyy mittava nykyisten rakennusosien purkutarve. Kokonaisuutta tarkastellen vanhan vaurioituneen rakennuksen korjaaminen kalliisti menetelmillä, joilla ei voida poistaa kaikkia rakenteiden sisältämiä riskejä, ei ole näkemyksemme mukaan taloudellisesti kannattava toimenpide.

Rakennusosa	Toimenpidetarve
Vesikatto	Vesikattorakenteet puretaan ja uusitaan täysin
Öljyhiilivety-pilaantuneet välipohjat	Välipohja puretaan pilaantuneelta alueelta sekä sen lähialueelta pois ja rakennetaan uusi välipohja
Kirkkosalin lattiarakenteet	Asbestipitoinen lattiapinnoite puretaan tai se paikkakorjataan vaurioituneelta alueelta ja kapseloidaan (epoksointi)
Kirkkosalin seinärakenteet	Mikrobiepäpuhtauksien hallitsemiseksi seinät ylitasoitetaan ja maalataan kauttaaltaan
Kirkkosalin kattorakenteet	Vesikattorakenteet puretaan ja uusitaan täysin
Kirkkosalin ikkunat	On uusittu 1975-1976, huoltokorjaustarve
Julkisivun tiilirakenteet	Tiilimuurauksen kunto on selvitettävä ja tarvittaessa vaurioituneet tiilet on korvattava uusilla. Saumaukset uusitaan
Julkisivun betonirakenteet	Betonipilarit puretaan ja uusitaan.
Sokkelirakenteet	Vaurioitunut pesubetoninen pintakuori puretaan ja uusitaan.
Ryömintätila	Mikrobivaurioituneet rakenteet puretaan, maapohja kunnostetaan ja tuuletusta parannetaan
LVISRAU- teknisten järjestelmät	Uusimis- ja korjaustarve edellyttää välipohjien ja -seinien osittaista purkamista ja rakenteiden rei'ittämistä
Pääsisäänkäynnin lattiarakenteet	Asbestipitoinen lattiapinnoite puretaan tai se paikkakorjataan vaurioituneelta alueelta ja kapseloidaan (epoksointi)
Pääsisäänkäynnin ikkunat	On uusittu 1975-1976, huoltokorjaustarve.
Pääsisäänkäynnin esteettömyys	Pääsisäänkäynnin esteettömyyden rakentaminen edellyttää merkittäviä rakenteellisia muutoksia pääsisäänkäynnissä sekä portaikossa

Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo pitivät lausunnoissaan seurakuntakeskuksen purkua valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset suojelun purkamiselle täyttyvät.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin Tikkurilan keskustan kohdalla virkistysalue joen pohjoispuolella on paikoin todella kapea. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Parhaat oleskelupaikat ovat Heurekan puolella jokea Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuutosalue on katuverkon ympäröimä. Pohjoisessa on Asematie, joka muuttuu lähivuosina kävelykaduksi. Korttelin ajoneuvoliittymät tulevat siis nykyiseen tapaan Unikkotien puolelta. Idässä kortteli rajautuu Vehkapolun kävelyraittiin ja lännessä Kielotiehen, joka on Talvikkitien ohella keskustan vilkkain pohjois-eteläsuuntainen katu. Kielotiellä kulki vuoden 2012 autoliikenteen laskentojen mukaan noin 16 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Kielotiellä kaupungintalon edustalla ja Unikkotiellä suunnittelualueen kohdalla. Tikkurilan matkakeskus on vain 200 metrin päässä. Asemalla pysähtyvät kaikki pääradan ja Kehäradan junat.

Unikkotie on joukkoliikennekatu, jolle on kaavailtu myös joukkoliikenteen runkoyhteyttä. Mahdollisesti pikaraitiotienä toteutettava yhteys kulkisi Tikkurilan keskustan läpi Tikkurilantien, Ratatien, Unikkotien ja Kielotien kautta.

Alueella on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Kielotien yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet toimivat pääreitteinä pohjois-eteläsuunnassa ja Asematie sekä sen jatke Tikkuraitti itä-länsisuunnassa. Vehkapolku on osa valtakunnallista pyöräilyreittiä, joka johtaa pohjoisessa Keravan suuntaan ja etelässä jokirannan kautta Helsinkiin.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palvelee pohjoisreunalla Asematielle rakennettu vesihuolto-verkosto ja kaakkoiskulmassa Unikkotien ja Vehkapolun risteykseen asti rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Vesijohto DN225 kulkee Asematien alla kaava-alueen pohjoisreunalla sekä DN200 Unikkotielle kaava-alueen kaakkoisreunalla. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus on HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemäröinti

Jätevesiviemäri DN250 kulkee vesijohdon yhteydessä Asematiellä ja Unikkotiellä. Viemärit laskevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Hulevesiviemäri DN400 kulkee Asematiellä ja Unikkotiellä muun vesihuollon yhteydessä. Kaava-alueen hulevedet johtuvat pääasiassa Kielotien hulevesiviemärin kautta Keravanjokeen. Osa hulevesistä johtuu Vehkapolun kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vehkapolun, Unikkotien ja Kielotien katualueilla.

Sähköverkko

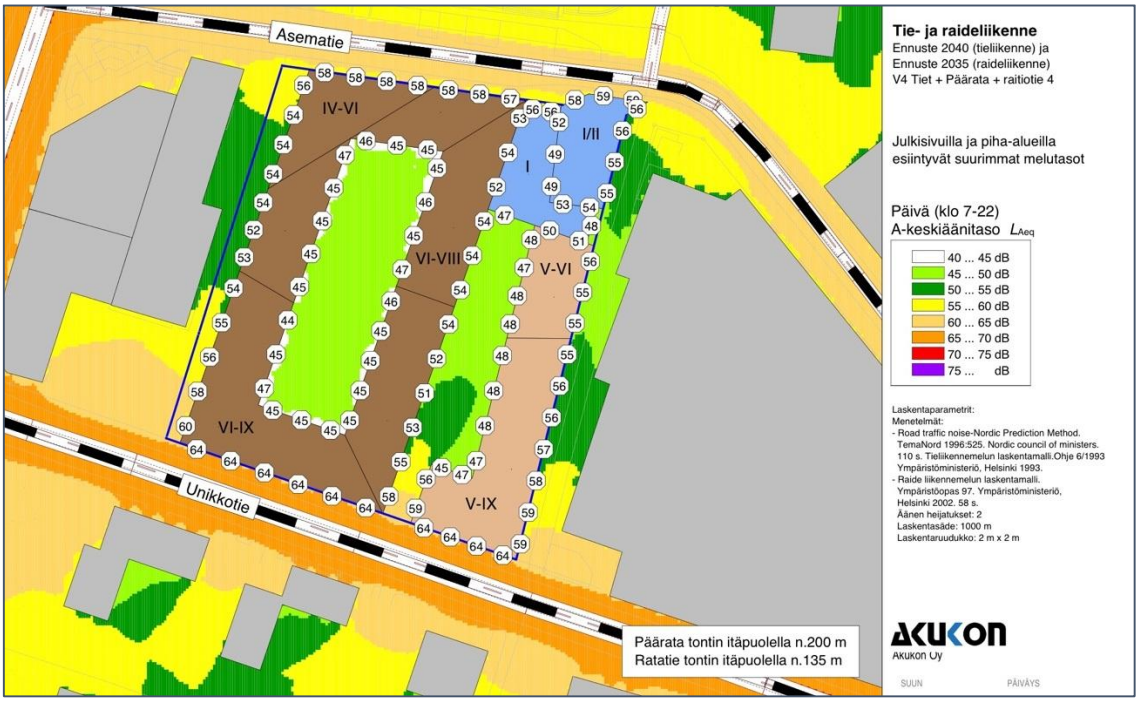
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Asematien ja Unikkotien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

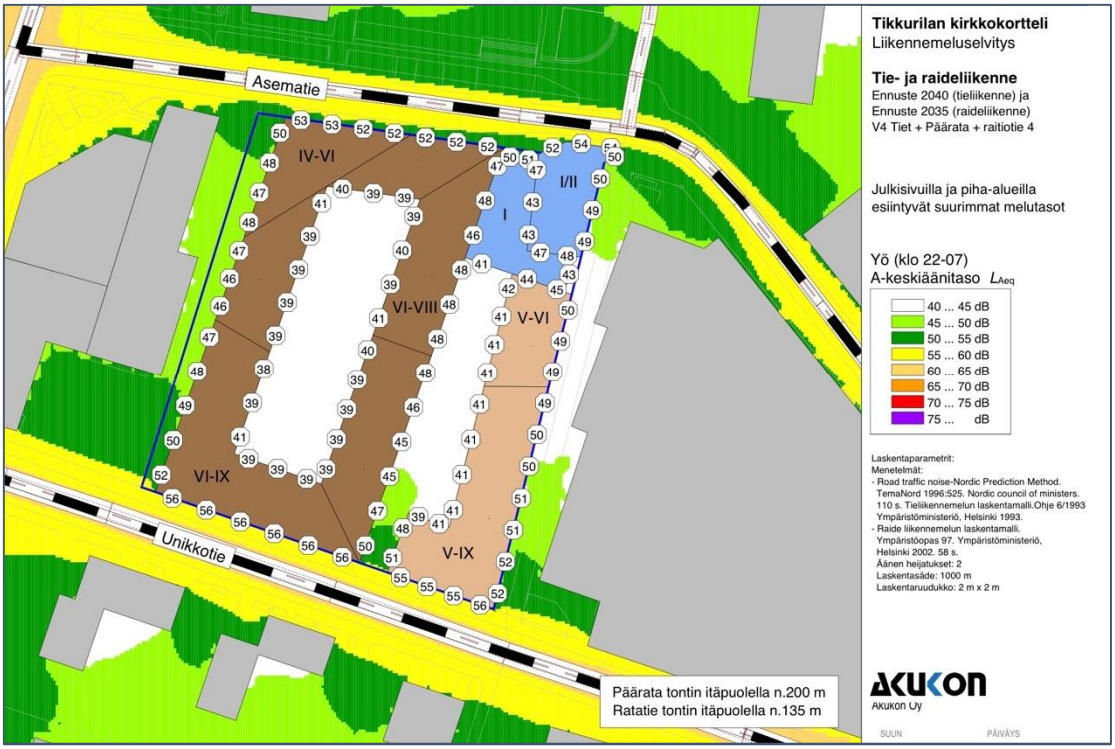
Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Molemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo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

Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

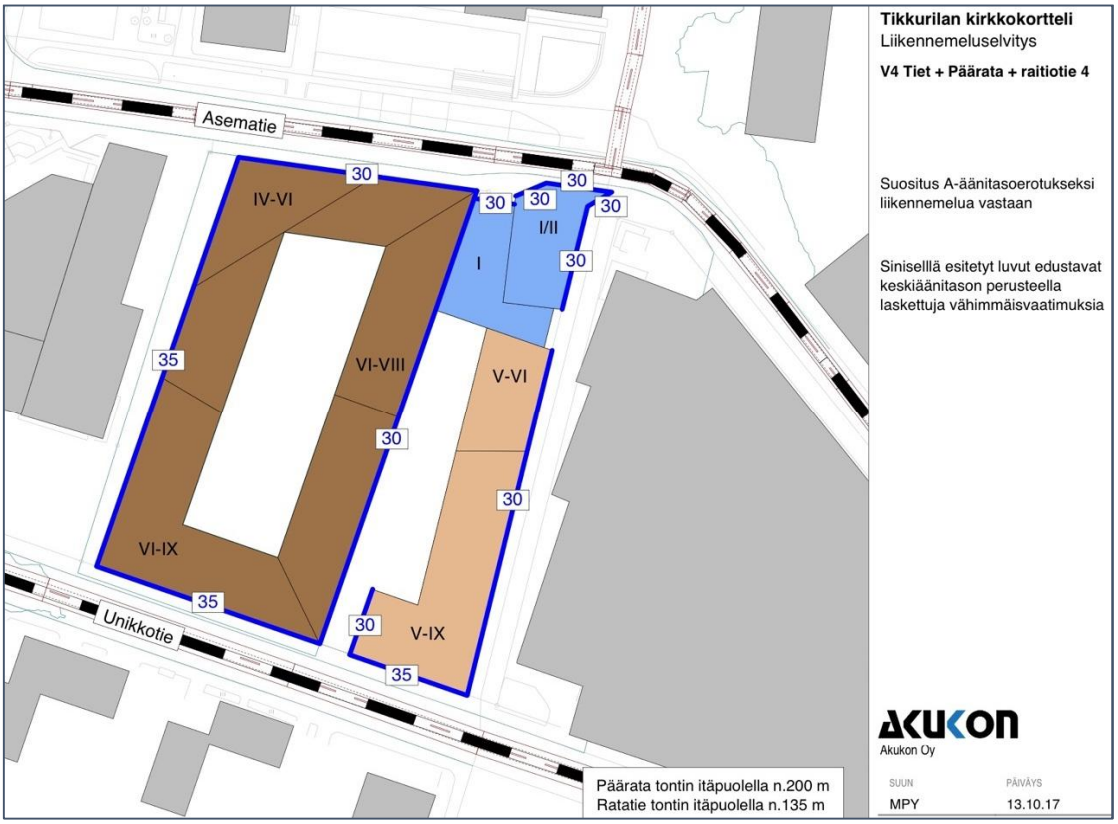


Päiväajan melutasot, kun pikaraitiotie kulkee Unikkotiellä ja Asematiellä. Akukon 13.10.2017.

NREP tilasi Akukonilta kirkkokorttelin liikennemeluselvityksen. Selvitys valmistui 13.10.2017. Siinä otettiin huomioon tieliikenne-ennuste vuodelle 2040 ja raideliikenne-ennuste vuodelle 2035. Lisäksi tarkasteltiin kaavaillun pikaraitiotieyhteyden kaikki mahdolliset vaihtoehdot. Eniten melua kortteliin tuottaa vaihtoehto, jossa pikaraitiolinja kulkee sekä Unikkotiellä että Asematiellä.



Yöajan melutasot, kun pikaraitiotie kulkee sekä Unikkotiellä, että Asematiellä.



Ääneneristävyysvaatimukset, kun pikaraitiotie kulkee Unikkotiellä ja Asematiellä. Akukon.

Melutarkastelun perusteella nähdään, että keskuskorttelin ulkojulkisivujen ääneneristävyyden, DL_A tulee olla vähintään 30 dB ja läntisellä ja Unikkotiehen rajautuvalla julkisivulla 35 dB. Sisäpihalle avautuvat julkisivut eivät vaadi erityistä ääneneristävyyttä. Samat vaatimukset koskevat myös Bethanian tonttia.

Parvekkeilla sovelletaan oleskelualueiden ohjearvoja (55 dB päivällä ja 50 dB yöllä). Avoimilla parvekkeilla esiintyvä melutaso on yleensä enintään 3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso julkisivusta tulevan heijastuksen vuoksi. Parvekelasitusrakenteen äänieristyksen mitoituksen lähtökohtana on julkisivuihin kohdistuvan keskiäänitason ja parvekkeilla sallitun keskiäänitason välinen äänitasoerotus ΔL_A. Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 63- 65 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus, ΔL_A on 11- 13 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi parvekkeet tulee lasittaa 10 mm karkaistulla parvekelasilla (yläosa, voi olla avattava, lasien välissä välilistat) ja alaosa 5+5 mm laminoidulla lasilla. Parvekkeiden kattoihin tulisi asentaa 50 mm paksuja vaimennusverhouslevyjä kaiunnan vähentämiseksi.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 60- 62 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus ΔL_A on 8- 10 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi ko. parvekkeet tulisi lasittaa 6 mm karkaistulla parvekelasilla (yläosa, voi olla avattava, lasien välissä välilistat) ja alaosa 4+4 mm.

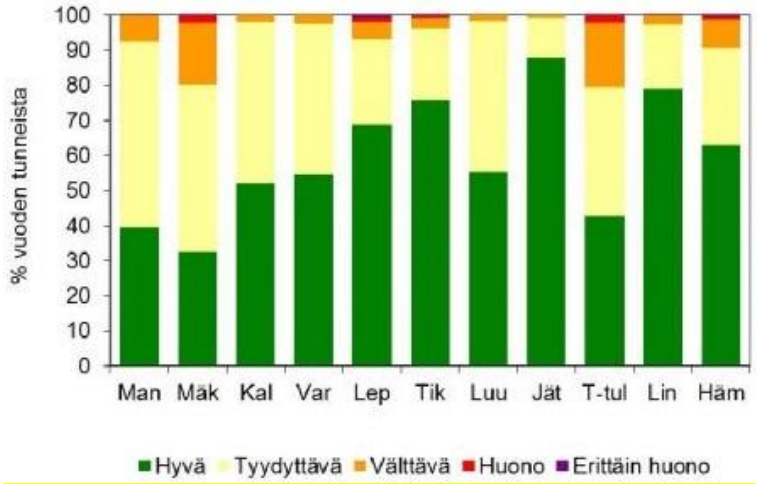
Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 53- 59 dB tulisi suunnitella parvekelasitus, jonka äänieristysvaatimus ΔL_A on 1- 7 dB. Näillä julkisivuilla tavallinen parvekelasitus (yläosa 6 mm karkaistu avattava lasi ja alaosa 4+4 mm laminoitu lasi) on riittävä.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat enintään 52 dB, ei vaadita lasitusta ainakaan melun kannalta.

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.



Pääkaupunkiseudun ilmanlaatu v. 2015 indeksillä arvioituna. Tikkurilan (Tik) ilmanlaatu on ollut n. 75 % ajasta hyvä.

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 tausta-asemalla 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.

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, pientalojen 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 raja-arvon 5 µg/m^{3}alapuolella.[1]

[1] https://www.hsy.fi/sites/Esitteet/EsitteetKatalogi/Julkaisusarja/6-2016-Ilmanlaatu-pks-2015.pdf

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 noin 600 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. Tukes ei näe estettä kaavamuutokselle (Tukes 18.1.2016).

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen LP-alueen Unikkotien varressa sekä Asematien ja Unikkotien katualueet omistaa Vantaan kaupunki. Tontin nro 61-204-2 (kirkko ja seurakunnan virastotalo) omistaa Vantaan seurakuntayhtymä. Tontin nro 61-204-3 omistaa Kiinteistö Oy Bethania (Vantaan seurakuntayhtymä).



Julkisivu Vehkapolulle 1:500

Oopeaan allianssi-kilpailuvaiheen näkemys Vehkapolun katujulkisivusta.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

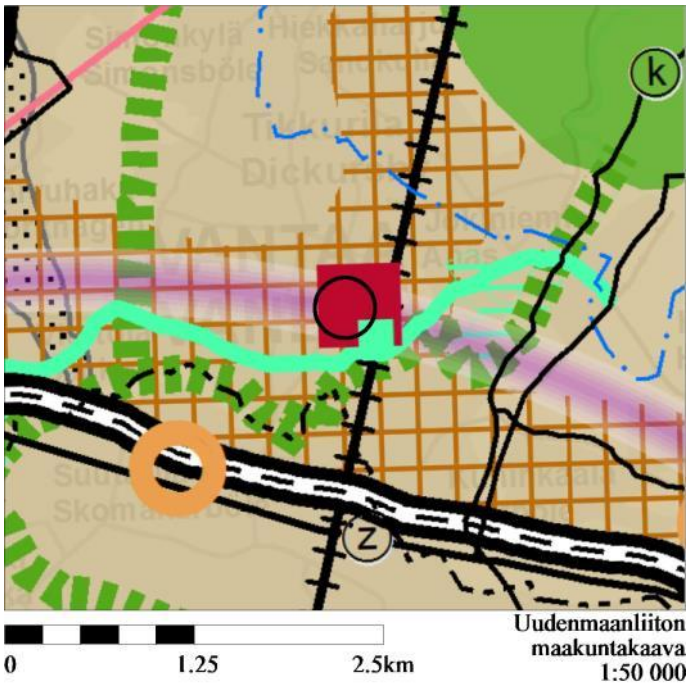
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

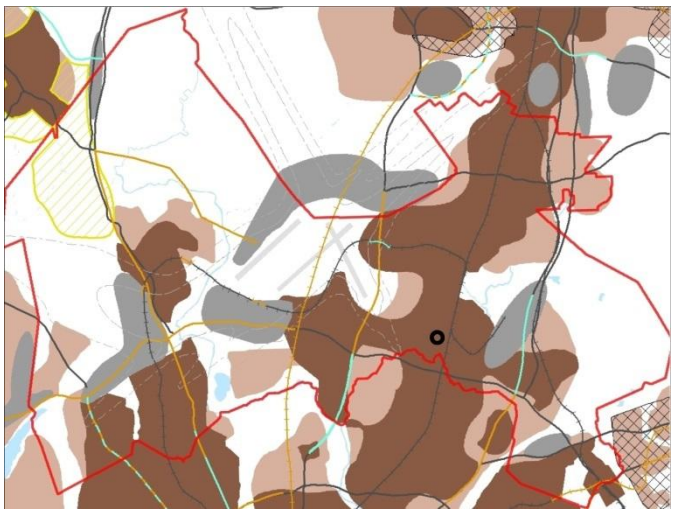


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

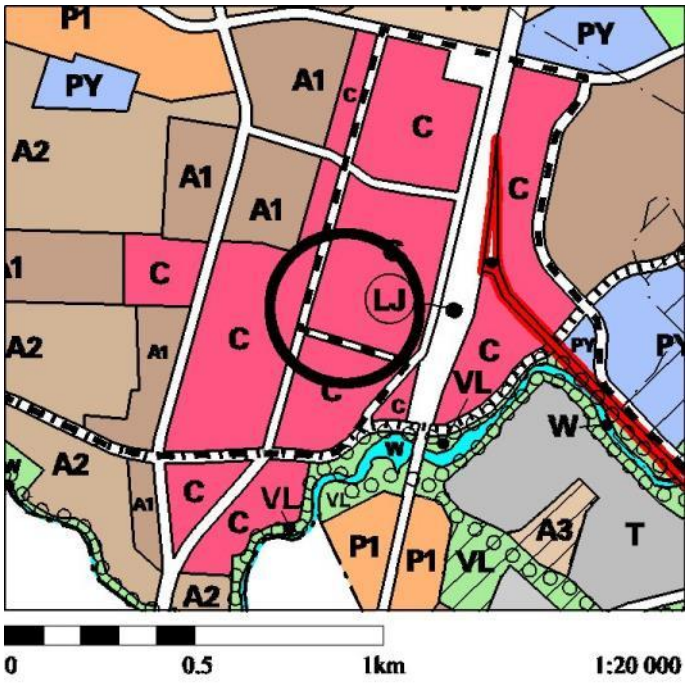
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

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). Unikkotielle ja Kielotielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

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

Tikkurilan keskustan kaavarunko



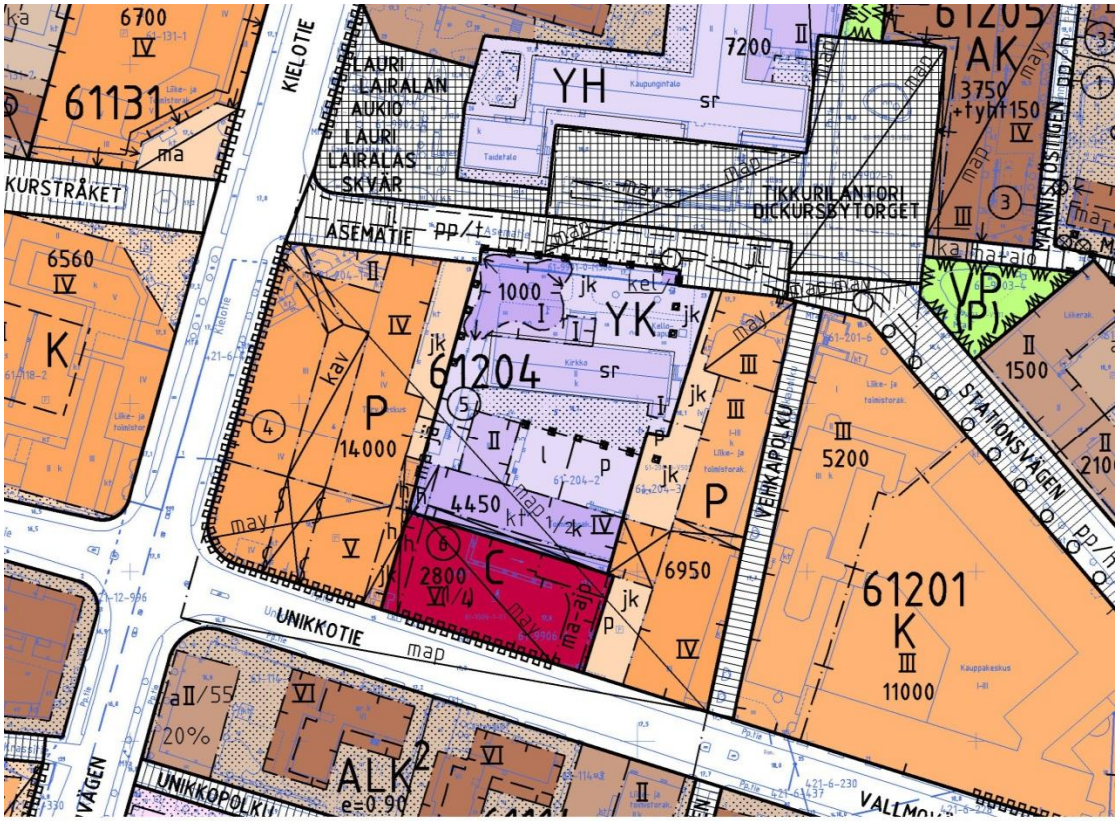
Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C. Tori, Asematie ja Vehkapolku ovat osa keskustan kävelyaluetta.

Korttelin Asematien puoleiset katujulkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi, Unikkotien ja Vehkapolun puoleiset kaupunkikuvallisesti vaativiksi julkisivuiksi.

Asematien varsi on kaupallisesti vahvaa julkisivua, jonka katujulkisivusta vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa. Vehkapolun ja Unikkotien puolella vastaava luku on 40 %.

Kaavarunko oli nähtävillä 7.5.–5.6.2014 ja kaupunginhallitus on hyväksynyt sen 19.1.2015.

Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 001964 (Kv 24.10.2011). Siinä terveyskeskuksen ja Bethanian tontit on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Kirkon ja seurakuntien virastotalon tontti on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten toimintojen korttelialueeksi (YK). Kirkkorakennus ilman eteistilaa on suojeltu (sr-merkinnällä) ja uudelle kirkkosalille on osoitettu rakennusala kilpailuvoittotyön mukaisesti.

Unikkotien varteen on osoitettu keskustatoimintojen korttelialue, C, joka ei ole kuitenkaan toteutunut. Bethanian tontin kerrosluku on Asematien varressa III-kerrosta, todellisuudessa rakennus on siltä osin yksikerroksinen. Terveysaseman tontin kerrosluku on II-V, C-tontin V(1/4) ja kirkkotontin korkeimmillaan IV.

Yhteistoimintasopimus (Kh 20.10.2014)

Vantaan kaupungin ja Vantaan seurakuntayhtymän tekemä yhteistoimintasopimus koskee Tikkurilan kirkon korttelin kehittämistä. Tarkoituksena on saada alueelle voimaan asemakaavamuutos, jonka mukaiset tontit myydään toteuttajalle tai kiinteistökehittäjälle. Se edellyttää seurakuntien virastotalon purkamista ja kirkkorakennuksen saneerausta tai purkamista. Sopijapuolet kilpailuttavat yhteistyökumppanit maankäyttösuunnitelmien perusteella.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan seurakuntayhtymän jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002254 ja kaavoitus tuli vireille 15.12.2015. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 aloittaa asemakaavoituksen laatimisen kirkon kortteliin sekä kilpailuttaa yhteistyökumppanit sopimusalueen toteuttajiksi. Lisäksi kaupunginhallitus hyväksyi yhteistoimintasopimuksen Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisestä.

Kaupunginhallitus totesi kaavoituksen periaatteiksi mm. seuraavaa: suunnitelmien lähtökohtana on keskeinen sijainti Tikkurilan keskustassa tulevan kävelykadun varrella. Tavoitteena on tehokas asuntorakentaminen katutason liiketiloineen. Alueesta laaditaan vähintään kaksi suunnitelmaa, joista toisen tulee olla sellainen, jossa nykyinen kirkkorakennus rakennetaan kokonaan tai pääosin uudelleen siten, että uuden rakennuksen luonne vastaa nykyistä kirkkorakennusta, mutta kuitenkin siten, että toimintojen ei tarvitse olla kirkollisia. Muissa suunnitelmissa nykyisen kirkkorakennuksen tilalle suunnitellaan täysin uusi rakennus. Asemakaavaprosessissa kolmantena vaihtoehtona on voimassa olevan asemakaavan mukainen kirkkorakennuksen suojelu ja lisärakentaminen. Kaikissa suunnitelmissa oletetaan seurakuntayhtymän virastotalo puretuksi. Kilpailualue on Vantaan seurakuntayhtymän ja kaupungin omistuksessa. Seurakuntayhtymän kanssa tullaan tekemään asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttösopimus.

Tikkurilan keskustakorttelin kehityshankkeen tarjouskilpailu (Ramboll 6.11.2015)

Tarjouskilpailu käynnistyi 6.11.2015 ja päättyi 30.11.2015. Tavoitteena oli löytää suunnittelualueelle kehittämissuunnitelma, jolla alue voitaisiin toteuttaa olemassa olevaan kaupunkiympäristöön soveltuvana ja laadultaan korkeatasoisena kerrostalokorttelina. Kilpailulla haettiin ehdotusta tontin käytöstä sekä tontille ostajaa ja hankkeelle toteuttajaa.

Kilpailu koski asuntorakentamishanketta, johon liittyi muita toimintoja. Katutasoon tuli osoittaa liiketilaa Kielotien ja Asematien puolella sekä osittain myös Vehkapolun ja Unikkotien puolella. Toimisto- ja palvelutilat katsottiin eduksi. Sekä kirkon säilyttävä, että purkava vaihtoehto vaadittiin.

Seurakuntayhtymän tavoitteena oli vuokrata toimistotilaa uudisrakennuksesta 1200 – 1800 m2. Tiloilla tuli olla toiminnallinen yhteys kortteliin rakennettavaan uuteen kirkkorakennukseen, joka sijoittuisi Asematien varrelle seurakuntayhtymän omalle tontille. Kirkon ja sen oheistilojen vaatima kerrosala on noin 2000 k-m2. Kirkon rakentaminen ei kuitenkaan kuulunut kilpailuohjelmaan, vaan se hoidetaan erillisenä hankkeena.

Vantaan kaupunginhallitus päätti 7.3. 2016, että Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisen yhteistyökumppaniksi valitaan Nordic Real Estate Partners (Nrep) Oy, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S Oy kilpailuehdotusten mukaisilla hankkeilla. Kaupunki antaa suunnitteluvarauksen voittajalle 31.12.2017 asti.



Arkkitehdin näkemys kirkosta kilpailuvaiheessa 2015. Arkkitehtitoimisto K2S Oy.

Kiinteistö Oy Bethania päätti tulla mukaan kaavamuutokseen 9.11.2016 järjestetyssä kirkkoneuvoston kokouksessa. Bethanian jättämä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 22.12.2016.

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

Mielipiteet pyydettiin 29.1.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 29 kpl. Vantaan Energia haluaa kaukolämpöputkien sijainnit otettavaksi huomioon, HSY haluaa osallistua kaavan vesihuollon suunnitteluun, HSL puoltaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja haluaa kiinnitettävän huomiota pikaraitiotievaraukseen ja linja-autoliikenteen sujuvuuteen Unikkotiellä sekä välttämään pysäköintilaitosten ja tavaraliikenteen ajoyhteyksien sijoittamista Unikkotielle. Tukesin lausunnossa Tikkurila Oyj:n tehdas on ns. Seveso-laitos, mutta ei muodosta estettä kaavamuutokselle. Vantaan kaupunginmuseon mukaan ” Kirkon ja sen arvokkaimpien sisätilojen säilyminen tulee varmistaa kaavamuutoksessa. Lisärakentamisella ei saa vaarantaa kirkon ja kaupungintalon visuaalista yhteyttä”.

Kumppanuuskilpailun tulokset olivat esillä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla ja kaupungintalon aulassa 18.1.–29.1.2016. Vaihtoehdoista sai jättää palautetta ja mielipiteet parhaasta ehdotuksesta jakautuivat tasaisesti. Esille tuli kuitenkin toive siitä, että kirkko olisi jatkossakin näkyvästi osa kaupunkikuvaa.

Mielipiteissä (24 kpl) kannatettiin vanhan kirkon purkamista, yhtä mielipidettä lukuun ottamatta. Purkamisen puolesta oltiin ehdottomia ja sitä perusteltiin terveydelle vaarallisella sisäilmalla. Eräs mielipide kuvasi tilannetta näin: - ”Olen osallistunut Tikkurilan seurakunnan toimintaan ja jumalanpalveluksiin säännöllisesti 52 vuoden ajan. Tunnesidettä kolhoon kirkkorakennukseen ei ole syntynyt”.

Yksittäisissä kuulemisvaiheen mielipiteissä esitettiin Bethanian tontin Unikkotien puolelle asuintornia. Koko korttelia koskevassa kumppanuuskilpailussa v. 2015 yksi kilpailija esitti tornivaihtoehtoa. Sitä ei kuitenkaan valittu, eikä sitä pidetty keskustaan sopivana ratkaisuna. Tornin yhdistäminen voittaneeseen ratkaisuun ei ole umpikorttelimallin hengen mukaista. Lisäksi se poikkeaisi kaupunginhallituksen päätöksestä. Se muuttaisi suunnitelmaa siinä määrin, että käytännössä kaavatyö olisi syytä aloittaa uudelleen puhtaalta pöydältä.

Kaavahanketta esiteltiin Tikkurilan kirjastossa 23.1.2017 järjestetyssä asukastilaisuudessa. Paikalla on yli 100 tikkurilalaista. Asukkailta saatiin vahva tuki korttelin uudistamiseksi.

Viranomaisyhteistyö

Kaavahanketta käsiteltiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 15.1.2016. Vantaan kaupunginmuseon ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanta on, että kirkon suojelun perusteet eivät ole kadonneet edellisen kaavan laatimisen jälkeen. Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan ainoa peruste muuttaa suojelu-määräyksiä on rakennuksen kunnosta johtuva syy. Kuntokartoituksin tulee osoittaa, että rakennus on terveydelle vaarallinen. Lisäksi tulee laatia korjattavuusselvitys, josta ilmenee, missä määrin rakennuksen rakenteita joudutaan uusimaan terveellisen ja

turvallisen ympäristön aikaan saamiseksi. Sen perusteella tarkastellaan täyttyvätkö rakennuksen suojelutavoitteet korjauksen jälkeen. Korjausten kustannuksilla ei ole vaikutusta suojelutarpeeseen.

Suojellun rakennuksen käyttötarkoitukseen ELY ei ota kantaa. Mahdollisella lisärakentamisella ei saa tukkia kirkon ja kaupungintalon visuaalista yhteyttä.



Verstas Arkkitehtien havainnekuva kirkkorakennuksesta kaavan luonnosvaiheessa.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti kaavaluonnoksen 13.2.2017 pöydälle. Luonnos hyväksyttiin seuraavassa lautakunnassa 13.3.2017, mutta lautakunnan kokoomusryhmä halusi tutkittavan, voidaanko Bethanian tonttitehokkuutta nostaa. Lautakunta asetti kaavaluonnoksen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläoloaikana 5.4.- 4.5.2017 ei saatu yhtään mielipidettä. Lausuntoja pyydettiin kahdeksalta lausunnonantajalta ja saatiin viisi. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo pitivät vanhan seurakuntakeskuksen purkamista valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset rakennuksen suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Molemmat toivoivat uudisrakentamisen korkeuden maltillistamista varsinkin Asematien puolella. ELY-keskus lausui lisäksi Unikkotien liikennemelun huomioonottamisesta mm. makuuhuoneiden sijoittelussa.

Vantaan Energia ilmoitti tarvittavasta kiinteistömuuntamosta Unikkotien puolella. HSY:n mukaan kaavassa tulisi esittää tonttijako ja arvio mahdollisesti tarvittavan uuden vesihuoltolinjan kustannuksista. HSL toisti mielipidevaiheen kantansa (ks. 3.3.2) ja ilmoitti halustaan olla mukana kaavatyössä jatkossakin.

Uudenmaan liitolta, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Elävä Tikkurila ry:ltä ei saatu lausuntoa.

Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa ja kaavaehdotuksessa.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia, vaikka itse kokonaisratkaisu on säilynyt ennallaan. Keskikorttelin rakennusoikeutta on laskettu 2 150 kerrosneliömetrillä. NREPin ja K2S:n suunnitelmien tarkentuessa kävi ilmi, ettei NREPin ja K2S:n kilpailuvoittoon perustuvassa ratkaisussa pystytä käyttämään kaikkea kaavaluonnokseen merkittyä rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden pitäminen ennallaan olisi merkinnyt rakennusmassojen korottamista kerroksella, mikä taas ei ollut Asematien mittakaavan ja varjoisuuden takia mah-

dollista. Yhdeksäs kerros korttelin muissa osissa taas on rakentamistaloudellisesti kannattamaton poistumistiesäännösten takia. Rakennusrungon paksuntaminen puolestaan olisi pienentänyt sisäpihaa merkittävästi. Pihan ja asuntojen saama auringonvalo olisi jäänyt entistä vähäisemmäksi, jolloin ratkaisu olisi heikentänyt asumisviihtyvyyttä ja asuntopohjia. Osittain menetettyä rakennusoikeutta hyvittää kaavamääräys, jolla porrashuoneiden 15 k-m^2:n ylittävä osuus /porrastaso sallitaan rakennusoikeuden lisäksi, kuten alueen muissakin kohteissa on tehty. Bethanian tontille on tulossa ARA-rahoitteisia HOASin opiskelija-asuntoja, minkä vuoksi tontin kaavamääräyksiä on väljennetty eikä tontille vaadita enää viherkaton rakentamista. Autopaikkoja ei opiskelija-asuntoihin vaadita.

Vantaan seurakuntayhtymä järjesti allianssikilpailun kirkon ja Bethanian suunnittelusta syksyllä 2017. Kilpailu ratkesi 23.10. ja kumppaniksi valittiin arkkitehtitoimisto Oopeaa ja Lujatalo Oy.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kirkon säilyttämistä/purkamista koskevat 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

Vantaan seurakuntayhtymän tavoitteet

Kirkossa on vakavia sisäilmaongelmia, joiden takia seurakunta on poistunut tiloista lopullisesti vuonna 2014 ja rakennus on ollut siitä lähtien tyhjillään. Viimeksi vuonna 2013 tehdyissä tutkimuksissa rakennuksesta on löytynyt PAH-yhdisteitä, hometta ja sädesientä.

Seurakunta on tehnyt päätöksen purkamisesta. Sen mukaan rakenteiden perusteellinen korjaaminen on kallista, eikä takaa sitä, että ongelmat saataisiin ratkaistua.

Seurakunnan ilmoituksen mukaan on selvää, että jos kirkko halutaan pitää korttelissa, se vaatii vanhan rakennuksen purkamista ja uuden rakentamista. Seurakunta ei missään tapauksessa aio palata vanhoihin tiloihin, vaikka kirkko korjattaisiinkin. Taustalla ovat seurakunnan toiminnalliset vaatimukset, joihin nykyinen rakennus ei taivu. Viereinen virastotalo on myös seurakunnan tarpeisiin liian suuri ja on peruskorjauksen tarpeessa.

Vanhaa kirkkorakennusta koskevat tavoitteet

Kirkkorakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Kaava on valmistunut vuonna 2011. Kaavatyön aikana olemme joutuneet pohtimaan mitkä asiat kuluneiden viiden vuoden aikana ovat voineet muuttua niin, että niillä on merkitystä rakennuksen suojeluarvojen kannalta.

Sisäilman laadusta ja sen vaikutuksista terveyteen on viime vuosina saatu lisää tutkimustietoa. Kirkkorakennuksen huonon sisäilman aiheuttamista vakavista seurauksista ihmisten terveydelle on kertynyt näyttöä. Rakenteiden kosteus-, haitta-aine- ja mikrobipitoisuudet on tutkittu ja lopputuloksena on, että jos kirkkorakennusta aiotaan käyttää, se joudutaan ensin purkamaan rakennusrunkoa myöten ja kapseloimaan ulkovaipan sisäpinnat. Kapseloinnin onnistuminen on epävarmaa, eikä vastaavista toimista ole vielä pitkäaikaista kokemusta.

Seurakunta on henkilökunnan sairastuttua luopunut rakennuksen käytöstä kokonaan. Se on myös ilmoittanut, että ei palaa rakennukseen missään olosuhteissa. Rakennuksen tilat ovat sokkeloisia ja tasoeroineen vaikeasti muunneltavia. Huonekorkeus on jo valmiiksi matala, mikä tekee talotekniikan sijoittamisesta vaikeaa. Koska seurakunta ei aio ottaa tiloja käyttöön, on vaikea kuvitella muuta tiloihin soveltuvaa käyttöä. Tai osoittaa tahoa, joka ensin korjaisi rakennuksen runkoa myöten ja saisi vastineeksi ahtaat ja epäkäytännölliset tilat.

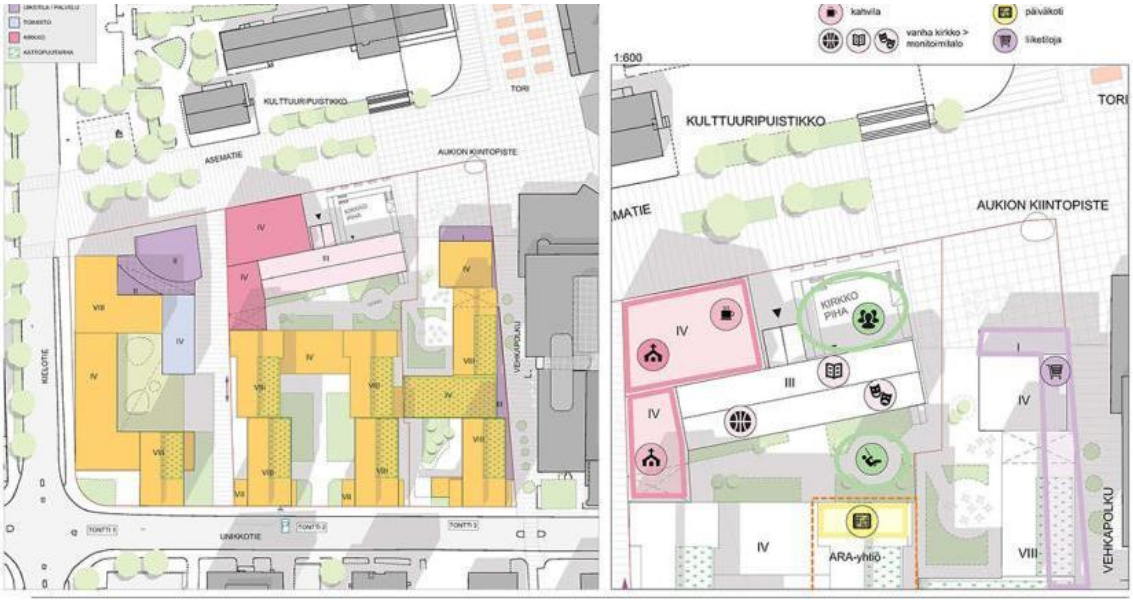
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaupunki ja seurakunnat järjestivät kumppanuuskilpailun, jossa kirkon kortteliin tavoiteltiin keskustamaista kerrostalokorttelia. Seurakunnan tiloiksi tulisi kirkkosali ja toimistotiloja. Kaupungilla ja seurakunnilla on yhteistoimintasopimus, jossa ne ovat sopineet kaavamuutoksessa mahdollisesti syntyvän uuden rakennus-oikeuden jakautumisesta maanomistajien kesken. Korttelissa oleva terveyskeskus säilyy toistaiseksi.

Kilpailuun osallistui kuusi ehdokasta, jotka laativat kirkon säilyttävän ja purkavan vaihtoehdon. Säilyttävässäkin vaihtoehdossa kirkko sijoittuisi uusiin tiloihin ja nykyiseen kirkkorakennukseen osoitettaisiin muuta toimintaa. Vaihtoehtojen rakennusoikeus vaihteli 12 000 ja 23 000 kerrosneliömetrin välillä.

Arviointitekstit perustuvat arviointiryhmän tekemään tarjousten arviointimuistioon. Ryhmään kuuluivat Sari Turunen, Juha Tuohimäki, Janne Silvast, Reijo Päärni ja Jorma Haapamäki Vantaan Seurakuntayhtymästä; Heikki Virkkunen ja Asta Tirkkonen Vantaan kaupungilta, sekä Hannu Helkiö Ramboll CM Oy:stä. Voittajaksi tuli työryhmä Nordic Estate Partners, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S. (kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 /kh 7.3.2016.)

Vaihtoehdossa A (seuraava sivu) on ymmärretty hienosti paikan merkitys kaupunkirakenteessa ja kaupunkitila on hoidettu hienosti. Toisaalta ehdotus fokusoituu liiaksi kirkon suunnitteluun, mikä ei kuitenkaan kuulunut tehtävänantoon. Vanha kirkko on esitetty monitoimitaloksi. Ehdotus jättää voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vanhan kirkon itäpäädyn ja sisäänkäynnin näkyviin. Ehdotuksessa on haluttu säilyttää Tikkurilan typologia, mikä on johtanut selkeään valintaan: ei umpikorttelia. Tämä johtaa kuitenkin väistämättä meluongelmaan asuntojen piha-alueen avautuessa esteettömästi Unikkotielle. Ehdotuksessa todetaan, että liike-ja palvelutilaa olisi hyvä saada Asematien varrelle. Tätä ei ole kuitenkaan ehdotuksessa osoitettu.



Vaihtoehto A: Sat Oyjo, Lujatalo Oy ja Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.



Vaihtoehto B : YIT Rakennus Oy, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

Vaihtoehdossa B on vahva kaupunkitilallinen ote ja se noudattaa keskustan umpikorttelimaista rakennetta. Kävelykadun ja torin julkista tilaa on aktivoitu, uusi kirkkorakennus ja liike- ja toimitilarakentaminen sijoittuvat sen varteen. Kaupungintalon rooli on otettu huomioon ja rakentaminen on pienimittakaavaisempaa ja matalampaa Asematien puolella. Unikkotien varressa massoittelu porrastuu siten, aurinko pääsee paistamaan pihoille matalampien väliosien yli.

Kirkkorakennuksen säilyttävässä vaihtoehdossa suojeltuun rakennukseen on esitetty kuntosalia ja asukastilaa. Rakennus peittyy uuden kirkon ja seurakuntien toimitilarakennuksen taakse ja suojelun näkökulmasta tärkeä vuoropuhelu kaupungintalon kanssa katkeaa. Purkavassa

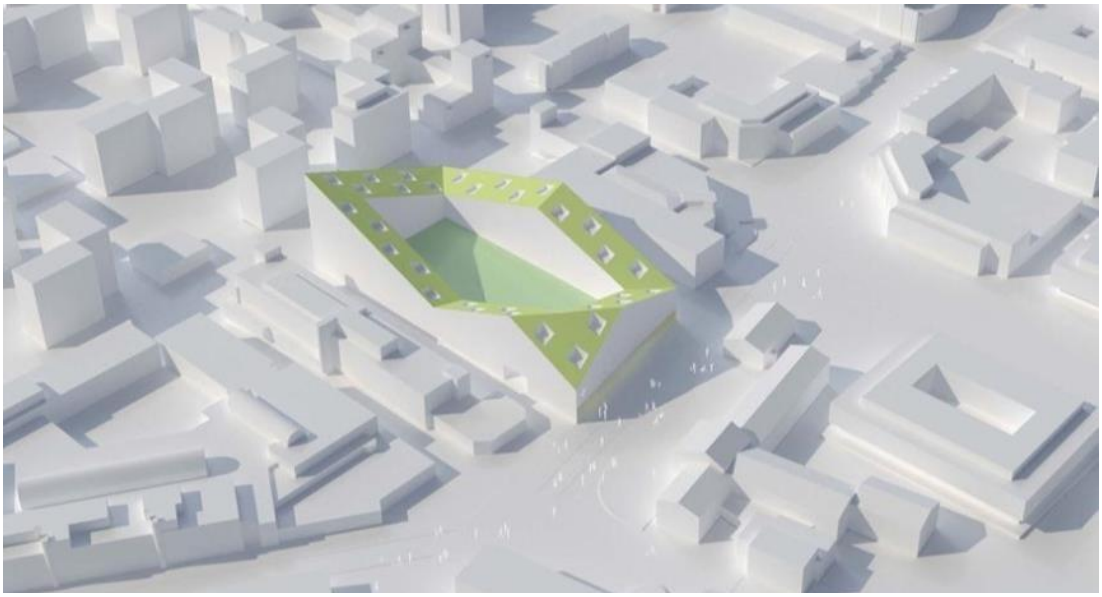
vaihtoehdossa uusi kirkko sekä liike- ja toimitilarakennus muodostavat Asematien varteen aktiivisen palveluvyöhykkeen ja rajaavat asuinrakennukset eteläpuolelleen rauhallisen asuntopihan ympärille.



Vaihtoehto C: SRV Rakennus Oy, Verstas Arkkitehdit Oy

Ehdotus C:ssä liike- ja palvelutilat sekä uusi kirkko rajaavat ja aktivoivat Asematietä. Massoittelu koostuu korkeista erillisistä nappuloista. Esitetty volyymi poikkeaa merkittävästi viereisten korttelien mittakaavasta. Tornit varjostavat toisiaan ja luovat ahtaan korttelipihan. Kirkkorakennus on sijoitettu molemmissa vaihtoehdoissa kaupungintaloa vastapäätä muodostamaan varsin onnistuneesti kaupunkikuvallisen parin yhdessä kaupungintalon kanssa.

Säilyttävässä vaihtoehdossa kirkkorakennus ympäröidään uudisrakentamisella, jolloin vuoropuhelu kirkon ja kaupungintalon välillä menetetään. Vanhaan kirkkoon on esitetty hyvinvointipalveluja, liiketilaa ja kokoustilaa. Purkavassa vaihtoehdossa vanhasta kirkosta on luotu ulkotila.



Vaihtoehto D: Nordic Real Estate Partners Oy , Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Arkkitehtitoimisto K2S Oy

Ehdotus D perustuu umpikortteliratkaisuun, jossa rakennusoikeuden määrä on maksimoitu, mutta sisäpihasta on kuitenkin saatu avara ja valoisa. Ehdotus tiivistää Asematien vartta sopivalla tavalla muodostaen kontrastin kaupungintalolle.

Säilyttävässä vaihtoehdossa nykyiseen kirkkoon sijoittuu liiketilaa ja kahvila. Ratkaisu jättää kirkon itäpäädyn näkyviin, mutta peittää nykyisen sisäänkäynnin. Ratkaisu on siis lähellä voimassa olevan asemakaavan ratkaisua ja pitää yllä jonkintasoista yhteyttä kaupungintaloon.

Purkavassa vaihtoehdossa kirkko on integroitu rakennusmassan sisään. Kirkon asema ja hierarkia kaupunkitilassa vaatii vielä työstämistä.



Vaihtoehto E: Varte, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera, Arkkitehtiryhmä A6

Ehdotus E on luonteeltaan pistetaloratkaisu ja muistuttaa enemmän lähiörakentamista kuin kaupungin keskustakorttelia. Korkeimmat pistetalot sijoittuvat alueen eteläreunaan, josta ne varjostavat pihoja. Pistetaloratkaisun etuna on hyvät näkymät asunnoista ulos. Ehdotus on senioriasumiseen painottuva ja sisältää esim. isohkon ryhmäkotiosan. Säilyttävä vaihtoehto peittää vanhan kirkon näkyvistä kokonaan. Lisäksi uudisrakentaminen työntyy koko mitaltaan asematien katualueelle. Purkavassa vaihtoehdossa kirkon purkamisella ei ole saavutettu merkittävää etua korttelin maankäytössä. Vanhaa kirkkoa on esitetty palveluasumiseen tai päiväkodiksi.



Vaihtoehto F: Fira Oy, VVO Oyj ja Setlementtiasunnot Oy, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy

Vaihtoehdossa F on esitetty korttelikonseptia, jossa toiminnallisuutta ja aktiviteetteja hoitaisi ns. korttelikoordinaattori. Yhteistilat on sijoitettu niin, että syntyy aktiivinen maantaso ja luontevaa kohtaamista asukkaiden välillä. Nykyinen kirkko on esitetty mm. pop-up/start-up -keskukseksi.

Asematien katukuva on ehdotuksessa hieman tylsä ja jonomainen. Rakennusmassat sijoittuvat kortteliin sisäkkäin, mistä seuraa pihojen varjoisuus, vaikka rakentamisen korkeuden vaihteluilla onkin pyritty lisäämään valoisuutta. Säilyttävässä vaihtoehdossa vanha kirkkorakennus peittyy kokonaan uudisrakennuksen taakse, mikä rikkoo suojeluperustetta.

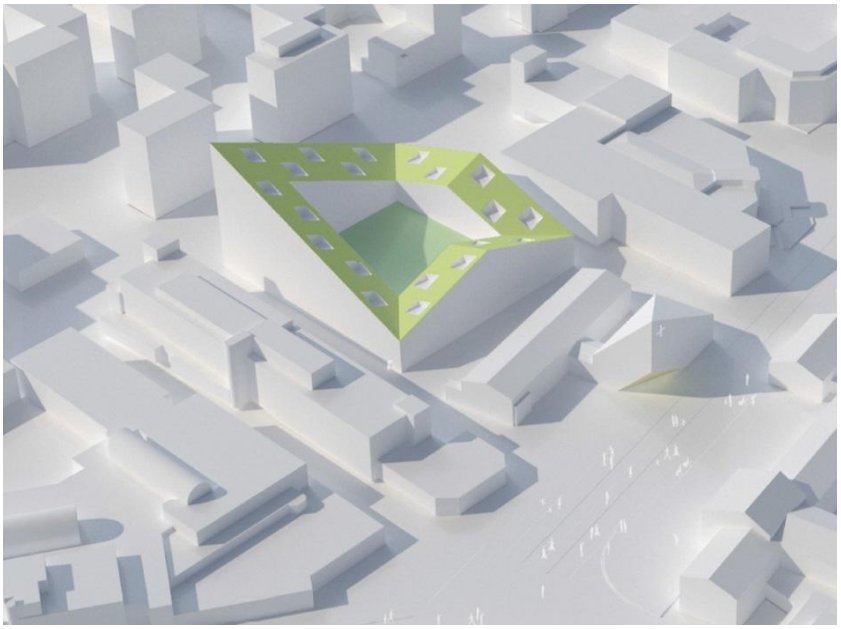
3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavatyön suurin yksittäinen kysymys koskee kirkon säilyttämistä. Kirkko on suojeltu suhteellisen tuoreella asemakaavamuutoksella vuonna 2011. Sinänsä rakennuksen merkitys kaupunkikuvassa, vastaparina Asematien toisella puolella olevalle kaupungintalolle, ei ole kadonnut. Toisaalta kirkko on ollut vuosia pimeänä ja tyhjillään, joten maallisen ja hengellisen vallan kohtaamisesta keskellä kaupunkia ei voida enää puhua.

Vaikka Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § toteaa asemakaavan sisällöstä, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia, toteaa se myös, että on luotava edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Suojeltu autiorakennus, joka on käyttökelvoton Tikkurilan keskeisellä jalankulkuakselilla, ei toteuta lain sisältöä.

Siksi kaavan yhteydessä päädytään esittämään rakennuksen suojelusta luopumista. Paras tapa turvata alkuperäinen idea kaupungintalon, torin ja kirkon muodostamasta kokonaisuudesta, on rakentaa uusi kirkko. Se voi sijoittua entistä edustavammin lähemmäs toriaukiota ja kävelykatua.

Kaavamuutos ratkaisee myös yhden Tikkurilan keskustan toiminnallisista ongelmista. Tikkuraitin ja Asematien kaupallisen akselin katkos saadaan osittain kurottua, kun kirkon viereen, kävelykadun varteen tulee liiketiloja.

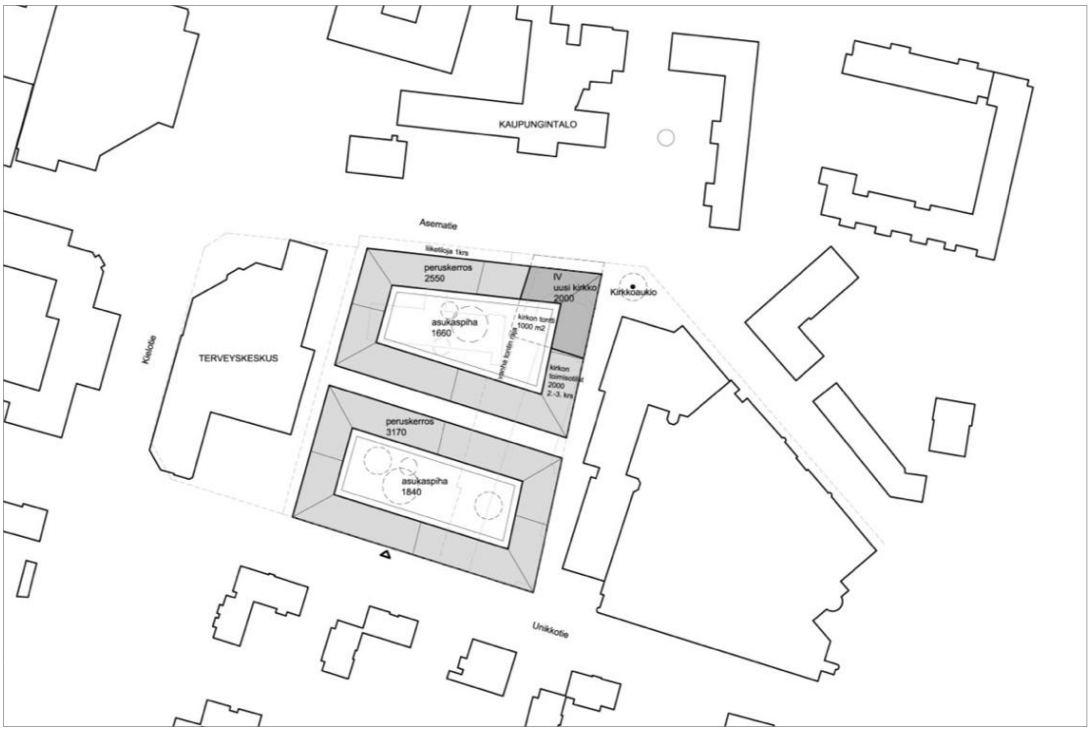


Kilpailuvaiheen vaihtoehto, jossa nykyinen kirkko säilyy. Kuva: Arkkitehtitoimisto K2S Oy.

Kilpailuvaiheessa voittoehdotuksessa oli ”keskuskorttelin” rakennusoikeudeksi esitetty 21 700 kerrosneliömetriä, Bethanian tontille 11 800 ja kirkolle 2 000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Kaikkiaan rakennusoikeutta olisi siis 35 500 kerrosneliömetriä, josta asumisen osuus oli noin 25 000 k-m^2.



Kilpailun voittotyö 30.11.2015. Vasemmalla oleva terveyskeskus ei sisälly kaavatyöhön. Asemapiirros; Työryhmä HTJ-NREP-K2S.



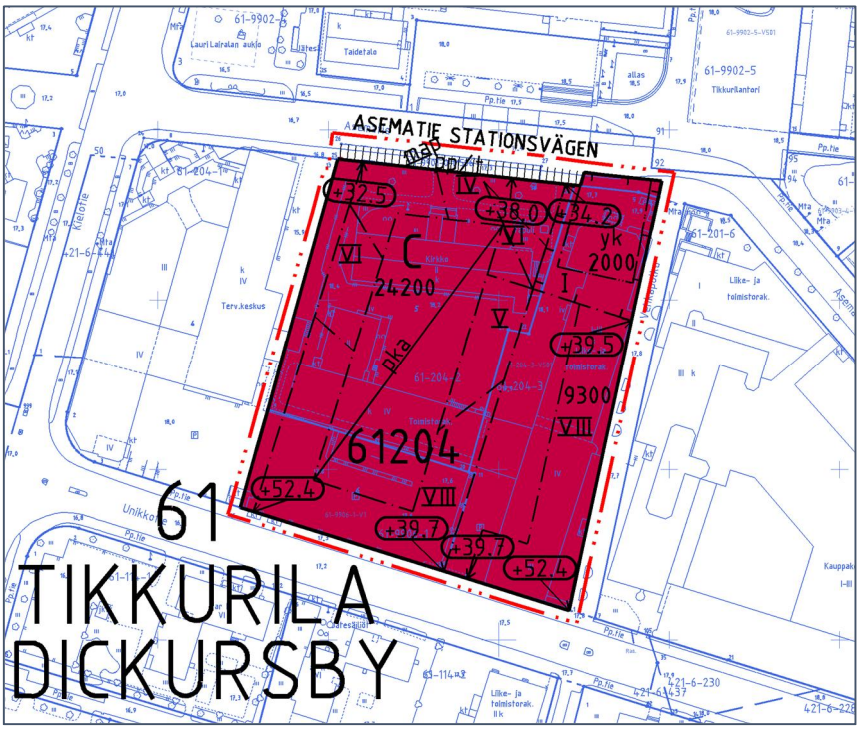
Korttelitutkielma 23.5.2016. Arkkitehtitsto K2S Oy. Kirkon paikaksi on kaikissa esitetyissä vaihtoehdoissa noussut Vehkapolun ja Asematien kulma.

Kilpailuvaiheen jälkeen suunnitelma on elänyt sen mukaan, osallistuuko Koy Bethania kaava-muutokseen vai ei. Lopullinen varmuus osallistumisesta saatiin joulukuussa 2016. Laajemman

kokonaisuuden suunnittelu samalla kertaa mahdollisti mm. kirkolle kaupunkikuvallisesti tärkeimmän paikan torin reunaan katujen kulmaukseen ja seurakunnan toimistojen sijoittamisen Asematien puoleisen rakennusmassan ylempiin kerroksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoomusryhmä esitti lautakunnan luonnosta koskevassa päätöksessä, että Bethanian tonttitehokkuuden nostoa tulisi vielä selvittää. Suunnitteluvaiheessa on tarkoin selvitetty mm. 3D-mallin ja varjotutkielman avulla se, että rakennuskorkeuden merkittävä nostaminen tontilla heikentäisi oleellisesti uudisrakentamisen sopeutumista ympäristöönsä. Lisäksi se johtaisi ratkaisuun, jossa asunnoista, pihasta ja Vehkapolusta tulisi pysyvästi varjoisia ja pimeitä.

Luonnosvaiheessa Bethaniaan toivottua rakennusoikeutta yritettiin kompensoida Keskikorttelin rakennusoikeuden nostolla. Ehdotusvaiheen suunnittelussa kävi kuitenkin ilmi, ettei NREP:in ja arkkitehtitoimisto K2S:n kilpailun voittaneeseen vaihtoehtoon pystytty lisäämään toivottua rakennusoikeutta, vaan päinvastoin, rakennusoikeutta oli kaavaluonnoksessa Keskikorttelissa enemmän kuin sitä pystyttiin käyttämään. Kaavaehdotukseen lisättiin määräys, jolla porrashuoneiden 15 k-m^2 ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Käytännössä se tuottaa lisäneliöitä Bethanian tontille.



Kaavaluonnos oli nähtävillä 5.4.–4.5.2017. Siihen ei tullut yhtään mielipidettä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen kirkon ja seurakuntien käytössä ollut alue keskustakorttteliksi, johon sijoittuu myös asuin- ja liiketiloja. Asemakaavan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten toimintojen korttelialue (YK) ja palvelurakennusten korttelialue (P) muutetaan kokonaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Samalla kirkkorakennuksen suojelumerkintä poistuu. Kerrosluku nousee nykyisestä I–V:stä korkeimmillaan yhdeksään.

4.1.1 Mitoitus

Keskustatoimintojen korttelialue, C 1,14 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 33 350 k-m^2. Tehokkuusluku e=2,94.

- kirkko 1 950 k-m^2
- asuinrakennusoikeus 28 000 k-m^2 , asuntoja yhteensä noin 450–500 kpl
- autopaikkojen kokonaismäärä on 179 paikkaa, josta asunnot: 1 ap/130 k-m^2,
- myymälä- ja palvelutilat: 1 ap/ 150 k-m^2; toimistot: 1/160 k-m^2. Opiskelijaasuntoja varten on varattu 6 ap.
- pyöräpaikkoja: asunnot 1 kpl/30 k-m^2; myymälä- ja palvelutilat 1kpl/50 k-m^2; toimistot 1/50 k-m^2.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

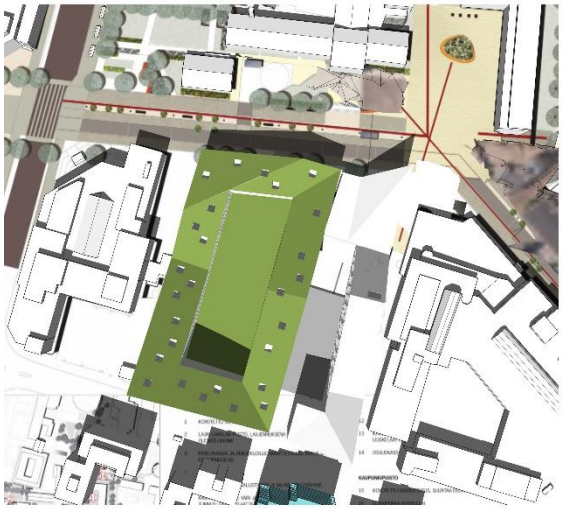
Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää Tikkurilan keskustaa merkittävästi. Kivijalkakaupan sijoittuminen kortteliin tuo jatkuvuutta Asematien kaupalliselle akselille, joka toistaiseksi katkeaa kirkon ja kaupungintalon kohdalla. Torin ja kävelykadun eteläreuna saa rajauksen ja kirkko nousee esiin uudessa sijainnissaan. Kaavamääräyksin on varmistettu, että kilpailuvaiheen keskeiset periaatteet säilyvät suunnittelun seuraavissa vaiheissa.



21.3. klo 12.00



21.3. klo 16.00



21.6. klo 13.00



21.6. klo 17.00

Varjotarkastelu kaavaehdotuksen mukaisilla rakennuskorkeuksilla.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

C, keskustatoimintojen korttelialue

Koko kaava-alue varataan keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Merkintä kuvaa parhaiten korttelin eri toiminnoista koostuvaa rakennetta, vaikka valtaosa rakennusten volyymista koostuukin asumisesta.

Kaavassa nykyiset rakennukset kirkko mukaan lukien ehdotetaan purettavaksi. Uusi kirkko sijoittuu Asematien ja Vehkapolun kulmaan. Muut katuun rajautuvat tilat varataan liiketiloiksi, Asematien ja Vehkapolun varrella liiketilavaatimus on 80 % julkisivulinjasta ja Unikkotien puolella 40 %. Korttelinosan länsireuna ei rajaudu katuun ja sen maantasoon sijoitetaan toimistoja. Seurakunnan toimistotilat tulevat kirkkorakennuksen viereen, ylempiin kerroksiin Asematien varressa. Kaikki ylemmät kerrokset mahdollistavat asuinrakentamisen. Tavallisten asuntojen lisäksi korttelinosaan voi sijoittua myös opiskelija-asuntoja tai hoivakoteja.

Rakennusalue seuraa katualueen reunoja. Massoittelu on viistoine lapekattoineen moderni versio perinteisestä umpikorttelista. Matalimmillaan rakentaminen on Asematien varressa, jossa se neljän–viiden kerroksen korkuisena ei varjosta liiaksi tulevaa kävelykatua tai toria. Unikkotien puolella rakennusmassa on kahdeksankerroksinen, paitsi korttelin kulmissa, joissa se kohoaa yhdeksään kerrokseen. Yhdeksännessä kerroksessa asuintila on kaksikerroksisten kattoasuntojen ylempi kerros.

Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan muuratut ja rapatut pinnat. Ainoastaan kömpelöt sandwich-elementit näkyvine saumoineen on kielletty. Vahva muodonanto pituussuuntaisine kattolappeineen on määritelty merkitsemällä halutut räystäskorot kaavakarttaan. Kattolappeet tulee toteuttaa viherkattona Bethanian tonttia lukuun ottamatta. Viherkatot olivat jo kilpailuvaiheessa voittotyön keskeinen tunnusmerkki.

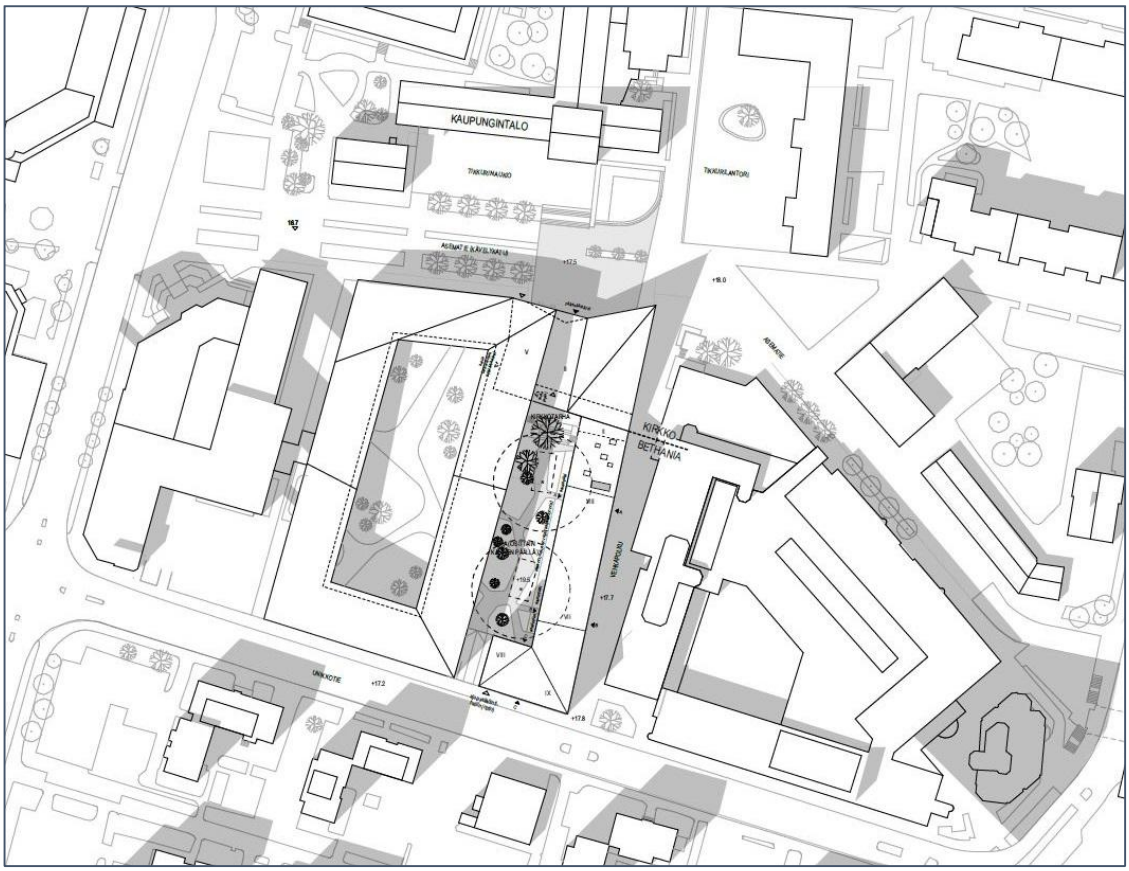
Liiketilat tulee toteuttaa 4,5 m:n korkuisina (kerroskorkeus), jolloin ne ovat joustavia esim. Ilmanvaihtojärjestelyiltään erilaisiin tarpeisiin. Niiden katujulkisivut tulee tehdä näyteikkunajulkisivuina.

Uudelle kirkkorakennukselle on osoitettu rakennusala Asematien ja Vehkapolun kulmauksesta. Sijainti tuo kirkkorakennuksen torin reunaan, jolloin se on nykyistä kirkkoa paremmin esillä kaupunkikuvassa. Sisäänkäynti kirkkoon tulee suoraan Asematien kävelykadulta. Liike- ja asuinrakennukset madaltuvat kirkkorakennuksen suuntaan. Kohti kirkkoa viettävät lappeet korostavat sakraalirakennuksen asemaa.

Pysäköinti sijoittuu kahteen kerrokseen pihakannen alle. Ajoliittymä on Unikkotien puolelta. Kaikissa muissa suunnissa korttelin osa rajautuukin kävelyalueisiin. Kannen alle mahtuu kaikkiaan 179 autopaikkaa, mikä täyttää asunnoilta vaaditun normin 1 ap/ 130 k-m^2. Opiskelija-asunnoille ei varata autopaikkoja kuutta vieraspaikkaa lukuun ottamatta. Ajo suoraan kirkon ovelle mm. häätilaisuuksissa tehdään mahdolliseksi kävelykadun kautta. Kirkkoväelle ei sen sijaan varata erikseen autopaikkoja kortteliin, sillä torilta on suora yhteys Tikkuparkin yleiseen pysäköintilaitokseen, jonka kapasiteetti riittää tarkoitukseen.

Kortteliin varataan polkupyöräpaikkoja 1 pp/ 30 asuink-m^2.

Rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 33 350 k-m^2, josta asumiseen on osoitettu noin 28 000 k-m^2, kirkolle 1 950 k-m^2, loput 3 500 k-m^2 jää liike- ja toimistorakentamiseen.



Uusi kirkkosuunnitelma osana korttelikokonaisuutta, Asemapiirros OOPEAA, 22.11.2017.

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

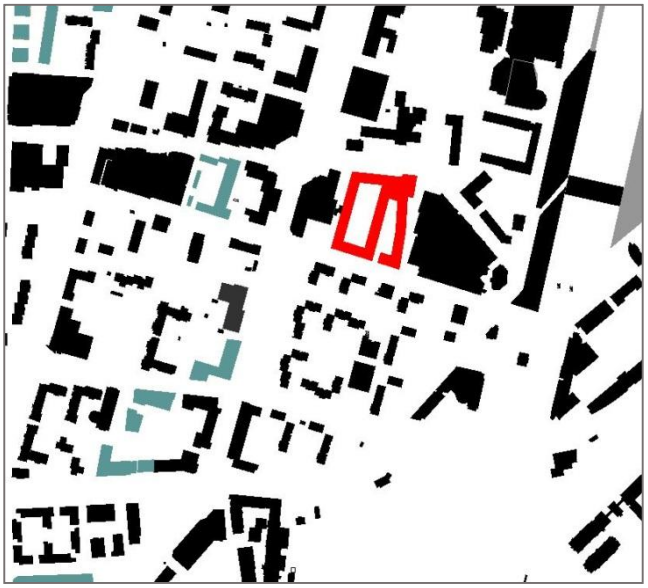
Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan ydinkeskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 450–500 kappaletta arviolta noin 800 uudelle asukkaalle. Asumistiheydeksi tulee korttelissa 800 asukasta/1,17 ha eli 68 000 as/km^2.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 450– 500 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Osa asunnoista on opiskelija-asuntoja. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Yhdyskuntarakenne



Tontti sijoittuu Tikkurilan keskustan ytimeen. Se rajautuu pohjoispuoleltaan Asematiehen ja tulevaan kävelykatuun, joka on samalla myös kaupunginosan merkittävin kaupallinen akseli.

Ratkaisu edistää keskustan täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Uudet kivijalkaliiketilat turvaavat Tikkuraitin kaupallisen jatkumon.

Alue on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta ja sijoittuu keskelle alueen palveluja. Tulevat asukkaat voivat tukeutua täysin keskustan kävely- ja pyöräilyalueeseen sekä joukkoliikenteen käyttöön.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Rakennukset madaltuvat Asematien suuntaan ja noudattavat 4–5 –kerroksisina torin ympäristön korkeusmaailmaa. Ne eivät myöskään varjosta liikaa kävelykatua tai toria. Samalla maltillinen mittakaava korostaa kadunkulmaukseen rakennettavaa kirkkoa.

Kortteli muodostaa hyvin kappalemaisen kokonaisuuden, jossa vaihtelu saavutetaan pitkittäissuuntaisilla kattolappeilla. Vuorimainen ja moderni rakennusmassa kasvaa Unikkotien suuntaan. Korkeimmissa huipuissaan se on yhdeksänkerroksinen, mikä ei juurikaan poikkea Unikkotien eteläpuoleisen Kukkakedon 7–8-kerroksisesta rakenteesta.

Rakennuksen mittasuhteiden kannalta olennainen ensimmäinen kerros on tavanomaista korkeampi (4,5 m). Kadun puolella siihen sijoittuu liiketiloja näyteikkunajulkisivuineen, jolloin katukuvasta muodostuu mielenkiintoinen ja houkutteleva.

Julkisivut voidaan toteuttaa joko muurattuna tai rapattuna. Pitkistä vinoista lappeista koostuva katto tulee tehdä pääosin viherkattona. Katon muodonanto on voimakas ja itse kattopinnat näkyvät ylempien kerrosten asukkaille.



Näkymä kortteliin lännestä Asematieltä. Arkkitehtitoimisto K2S Oy, 19.1.2017.

Palvelut ja työpaikat

Hanke ei suoraan lisää alueen työpaikkoja, sillä olemassa olevissa rakennuksissa on nykyisellään liike- ja toimitiloja ja niiden määrä voi kaavamuutoksella jopa laskea. Kadun varren liiketilat ulottuvat muutoksessa Asematien puolelle, mikä tekee Asematien kaupallisesta akselista yhtenäisemmän ja lisää Tikkurilan keskustan kaupallista vetovoimaa.

Taloudelliset vaikutukset

Uusi ja tehokkaampi rakentaminen tiiviillä keskusta-alueella hyödyntää olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa ja valmiita palveluja. Keskustan asukasmäärä kasvaa, mikä lisää taloudellista toimeliaisuutta, kaupallisten palvelujen kannattavuutta ja joukkoliikenteen käyttöastetta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Keskusta-alueelle, kävelykadun varrelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen käyttöä myös iltaisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Ympäröivien pientaloalueiden ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Kortteliin on tulossa myös HOASin opiskelija-asuntoja. Ratkaisu mahdollistaa opiskelijoiden sijoittumisen kaupungin ytimeen ja on toisaalta omiaan lisäämään Tikkurilan keskustan elävyyttä. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravanjoen rannan tai Tikkurilan urheilupuiston käyttöä. Alue on vanhaa, rakennettua keskustakorttelia, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Tikkuraitin kävelykadun 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

Ympäröivien katujen liikennemelu on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Keskuskorttelin ulkojulkisivujen ääneneristävyyden, DL_A tulee olla vähintään 30 dB ja läntisellä ja Unikkotiehen rajautuvalla julkisivulla 35 dB. Sisäpihalle avautuvat julkisivut eivät vaadi erityistä ääneneristävyyttä. Samat vaatimukset koskevat myös Bethanian tonttia.

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

Kaavamuutosalue on nykyisin pääasiassa vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Alueella on myös hieman nurmialuetta. Hulevesien muodostumista kaava-alueella tullaan vähentämään tonteille tulevalla viherrakentamisella. Myös hulevesien viivyttäminen tonteilla mahdollisuuksien mukaan on tarkasteltava

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.

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 välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan seurakuntayhtymä:	Sari Turunen	
	Reijo Päärni	
Nordic Real Estate Partners Oy:	Marko Määttä	
Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:	Vesa Ekokoski	
	Taina Pekkanen	
	Juhani Ristola	
HOAS:	Laura Pääkkönen	
	Kim Lindholm	
Arkkitehtitoimisto K2S Oy:	Niko Sirola	
Verstas-arkkitehdit Oy:	Jussi Palva	
Arkkitehtitoimisto OOPEAA:	Anssi Lassila	
	Iida Hedberg	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Ritva Kotilainen	alue-arkkitehti, va
	Seppo Niva	arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Kaija Topra	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kaupunginmuseo:	Anne Vuojolainen	rakennustutkija
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
	Mika Ukkonen	lupa-arkkitehti
	Ilkka Rekonen	rakennuslupapäällikkö
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri

Yrityspalvelut:	Heikki Virkkunen	projektijohtaja
	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 18. päivänä joulukuuta 2017.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti



Leikkaus B 1:500



Julkisivu Asematielle 1:500



Vantaan seurakuntayhtymä järjesti allianssikilpailun kirkon ja Bethanian suunnittelusta ja toteuttamisesta. Kilpailun voitti arkkitehtitoimisto Oopeaa ja Lujatalo Oy.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	23.11.2017
Kaavan nimi	002254 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	15.12.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002254
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2758	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,1091	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,2758

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	**1,2758**	**100,0**	**33350**	**2,61**	**0,0000**	**20300**
A yhteensä						
P yhteensä	0,0000		0		-0,3990	-6950
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5654	-5450
C yhteensä	1,1362	89,1	33350	2,94	0,9471	32700
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1396	10,9	0		0,0173	
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	**1,1091**	**86,9**	**0**	**-1,1448**	**0**

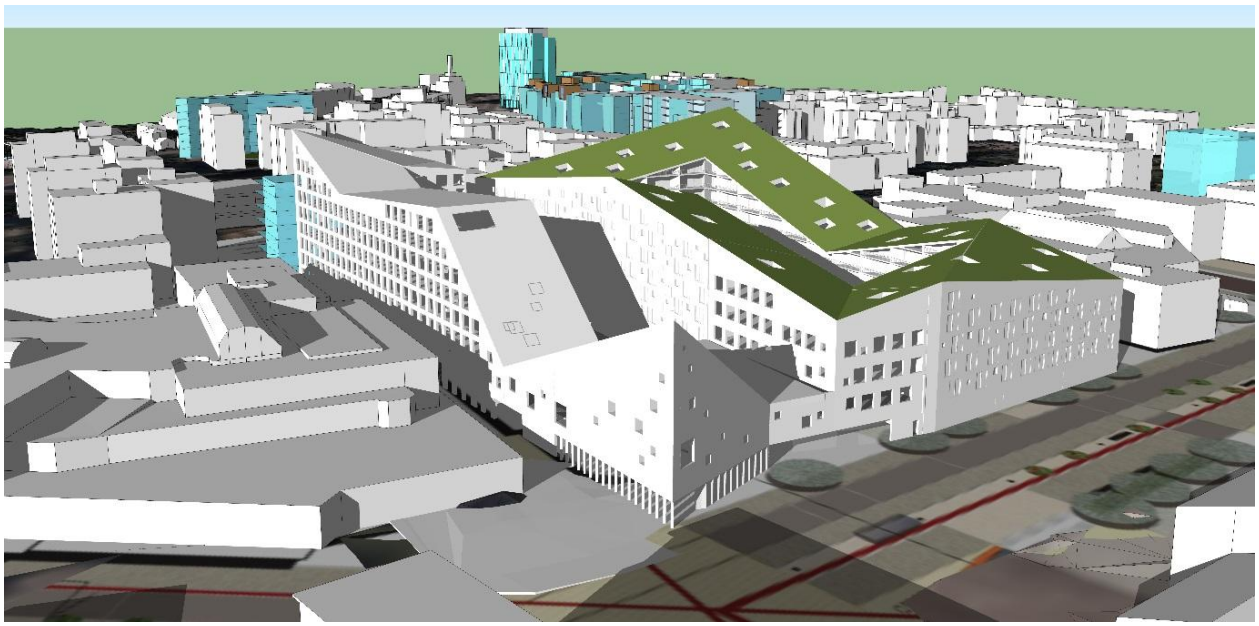
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**0**	**0**	**-1**	**-2650**

Alamerkinnät

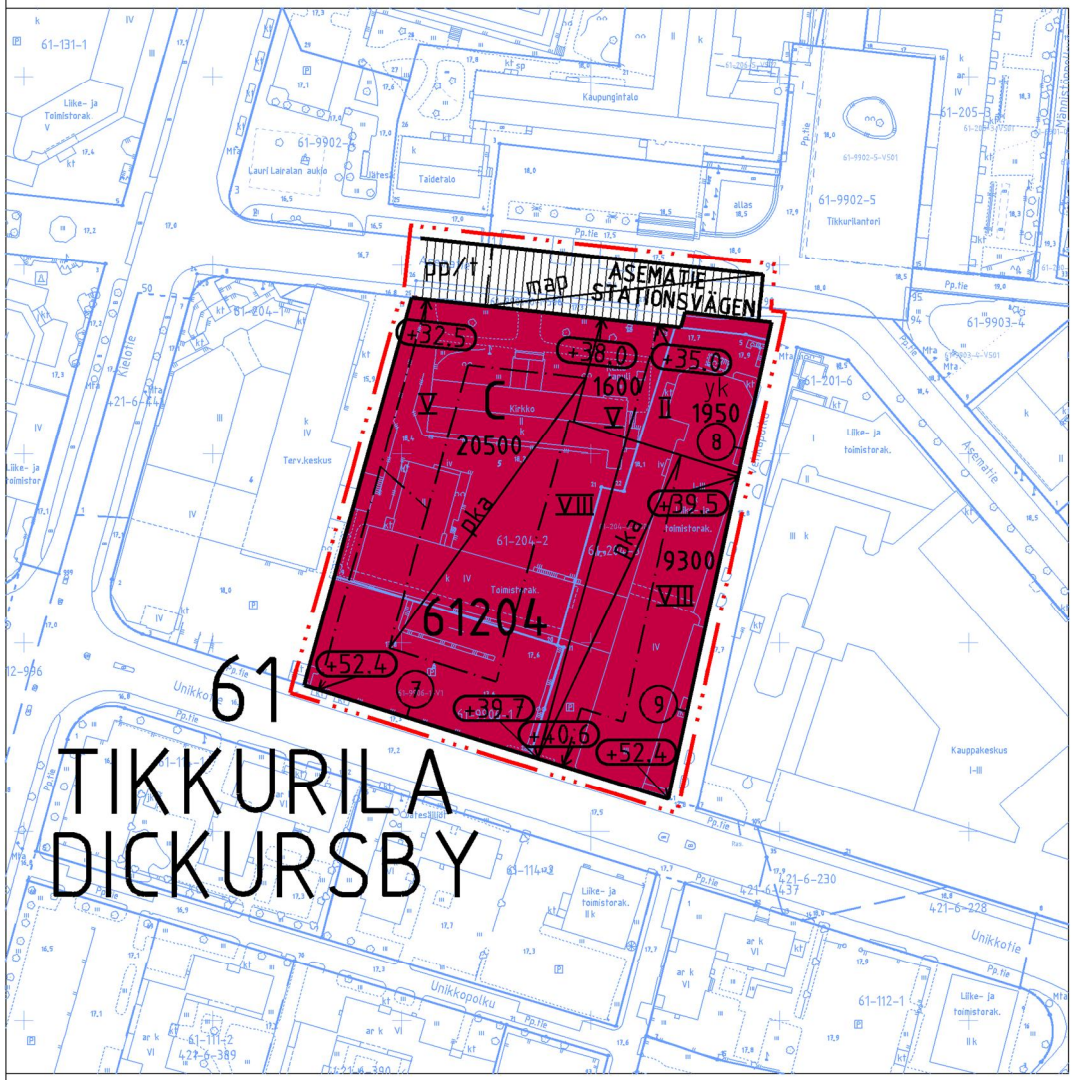
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,2758**	**100,0**	**33350**	**2,61**	**0,0000**	**20300**
A yhteensä						
P yhteensä	0,0000		0		-0,3990	-6950
P	0,0000		0		-0,3990	-6950
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5654	-5450
YK	0,0000		0		-0,5654	-5450
C yhteensä	1,1362	89,1	33350	2,94	0,9471	32700
C	1,1362	100,0	33350	2,94	0,9471	32700
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1396	10,9	0		0,0173	
Kev.liik.kadut	0,1396	100,0	0		0,0173	
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	**1,1091**	**86,9**	**0**	**-1,1448**	**0**
map	1,1091	100,0	0	-1,1448	0

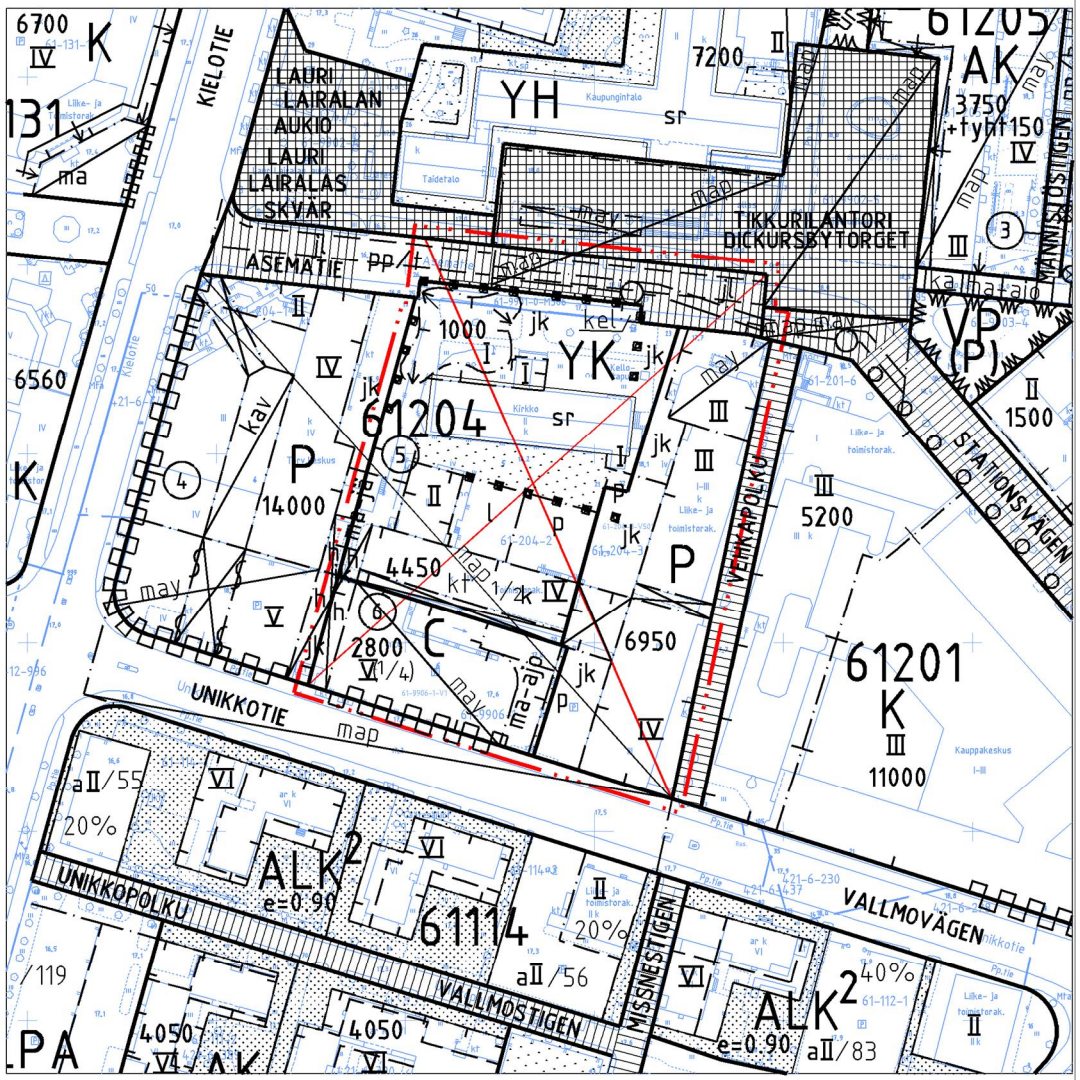
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**0**	**0**	**-1**	**-2650**
Asemakaava	0	0	-1	-2650



Kortteli istutettuna kaupunkimalliin.



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002254	18.12.2017	686502

1 / 3

Vantaan kaupunki

TIKKURILAN KIRKON KORTTELI

Kaupunginosa 61
Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61204 sekä katualuetta.

Tonttijako
Osa korttelia 61204.
Tonttijaon muutos
Osa korttelia 61204.

1:2000

Vanda stad

KVARTERET KRING DICKURSBY KYRKA

Stadsdel 61
Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61204 samt gatuområde.

Tomtindelning
Del av kvarteret 61204.
Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 61204.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista.

Asumisen osuus saa olla enintään 85 % korttelialueen rakennetusta rakennusoikeudesta.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja teassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivat mitoita autopaikkoja.

Asematien ja Vehkapolun varteen tulee suunnitella ravintola käyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnittelun yhteydessä.

Luonnonvaloisien porrashuoneiden 15 k-m² / porrastason ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneet eivät mitoita autopaikkoja.

Sallitun kerrosluvun yläpuolelle saa rakentaa alapuolisiin asuntoihin kuuluvia asuintiloja.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/asunto.

Kortteliin tulee tehdä asukkaiden yhteiseen käyttöön tuleva kerhohuone, jonka koko on 0,5 % asuinrakennusoikeudesta.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Pihakannen alle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään kaksikerroksisen pysäköintihallin.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Melu
Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Unikkotien varressa ja korttelin länsisivulla.

Unikkotien varressa ja korttelin länsisivulla tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

Rakennukset
Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Kattopinnat tulee tehdä viherkattona lukuunottamatta Vehkapolkuun rajautuvia rakennusaloja.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

I kvartersområdet får placeras service- och affärsbyggnader samt förvaltning och boende.

Boendets andel får uppgå till högst 85 % av kvartersområdets använda byggrätt.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, teknikutrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terassers permanent inglasade delar samt den får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser.

Utmed Stationsvägen och Missnestigen ska planeras in lokaler som lämpar sig för restaurangbruk, vilket ska beaktas i samband med att ventilationen planeras.

Den del av trapphusen med dagsljusinsläpp som överstiger 15 m²-vy / trappnivå får byggas utöver byggrätten.

Trapphusen dimensionerar inga bilplatser.

På bostadsbyggnadernas vindar får byggas bostadsutrymmen som hör till de underliggande bostäderna.

Lager för fritidsredskap skall reserveras minst 1,5 m²/bostad.

I kvarteret ska ett klubbrum för invånarnas gemensamma bruk byggas, vars storlek är 0,5 % av byggrätten för bostäder.

Utöver byggrätten får byggas grönrum som ersätter balkongerna.

Under gårdsdäcket får, utöver den byggrätt som anvisas, byggas en parkeringshall i högst två plan.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

Buller
Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 35 dB utmed Vallmovägen och kvarterets västra sida.

Utmed Vallmovägen och kvarterets västra sida ska man genom tekniska lösningar, bl.a. inglasade balkonger eller grönrum, sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

Byggnader
Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Takytorna ska anläggas som gröntak, med undantag för de byggnadsytor som gränsar mot Missnestigen.

2 / 3

Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus, joko muurattuna tai lämpörapattuna. Puuta ja lasia saa käyttää.

Huvudsakliga fasadmaterial är tegel eller puts, antingen murad eller värmerappad. Trä och glas får användas.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Sandwich- elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Maantasokerroksen julkisivu kadun puolella tulee tehdä kestävästä ja laadukkaasta materiaalista.

I markplanet ska fasaden mot gatan byggas av hållbara och högklassiga material.

Kaduntasokerroksissa tilat tulee avata katujen suuntaan. Asematien ja Vehkapolun katualueeseen rajautuvista tiloista vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Määräys ei koske yk-aluetta. Vastaava luku Unikkotien puolella on 40 %.

Lokalerna i gatuplan ska öppnas mot gatorna. Minst 80 % av de lokaler som gränsar till Stationsvägens och Missnestigens gatuområden ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler, gatufasaderna till dessa lokaler ska gestaltas som skyltfönsterfasader. Bestämmelsen gäller inte yk-området. Motsvarande siffra mot Vallmovägen är 40 %.

Katto tulee tehdä viistona lapekattona. Porrastuksia ei sallita.

Taket ska byggas som ett sluttande pulpettak. Terrasseringar tillåts inte.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in till exempel reklamaffischer.

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4,5 m.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4,5 m.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak eller materialval.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Pihat
Piha tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein, osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Gårdarna
Gården bör anläggas med material av hög kvalitet, en del av ytbeläggningarna ska bestå av natursten. Asfalt får användas endast på körbanorna.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja muuta kasvillisuutta.

Den del av området som ska planteras förses med träd och andra växter.

Jalankululle varattu alueen osa on kivettävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik skall stenläggas och avgränsas från planteringsområdena med kantsten.

Piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

På gårdsområdet ska reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.

Mahdollinen pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoittaa niin, että se kestää pelastuskaluston painon.

En eventuell räddningsväg på gårdsdäcket ska tydligt märkas ut och dimensioneras, så att vägen bär räddningsmaterielets vikt.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Dagvattnen ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.

Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

Avfallshanteringen förverkligas inom varje enskilt kvartersområde.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot	1 ap / 130 asunto k-m²
opiskelija-asunnot	6 ap
myymälä- ja palvelutilat	1 ap / 150 k-m²
toimistot	1 ap / 160 k-m²

Minimiantalet bilplatser:

bostäder	1 bp / 130 bostadsm²-vy
studentbostäder	6 bp
affärs- och servicelokaler	1 bp / 150 m²-vy
kontor	1 bp / 160 m²-vy

Erillisen laskelman perusteella vuoroittaiskäytössä olevista, nimeämättömistä autopaikasta voi saada 10 % vähennyksen.

Enligt en separat kalkyl kan man för icke namngivna bilplatser som används växelvis få ett avdrag på 10 %.

Pysäköintiä saa sijoittaa kellariin.

Parkeringen får förläggas till källaren.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot	1 pp / 30 asunto k-m²
myymälä- ja palvelutilat	1 pp / 50 k-m²
toimistot	1 pp / 50 k-m²

Puolet paikoista toteutettava katetuissa tiloissa.

Minimiantalet cykelplatser:

bostäder	1 cp / 30 bostadsm²-vy
affärs- och servicelokaler	1 cp / 50 m²-vy
kontor	1 cp / 50 m²-vy

Hälften av platserna ska förverkligas i täckta utrymmen.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.

⑦ **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.

61204 **Korttelin numero.**

Kvartersnummer.

ASEMATIE **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

9300 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

V **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

3 / 3

+38.0	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.	Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
pka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle. Pihakannelle saa sijoittaa yhteistiloja.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck. På gårdsdäcket får gemensamma utrymmen placeras.
yk	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakennusala Kirkon julkisivujen tulee olla muurattua tiiltä.	Byggnadsyta för kyrkor och andra församlingsbyggnader. Kyrkans fasader ska utgöras av murat tegel.
map	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**TOMTINDELNING** För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

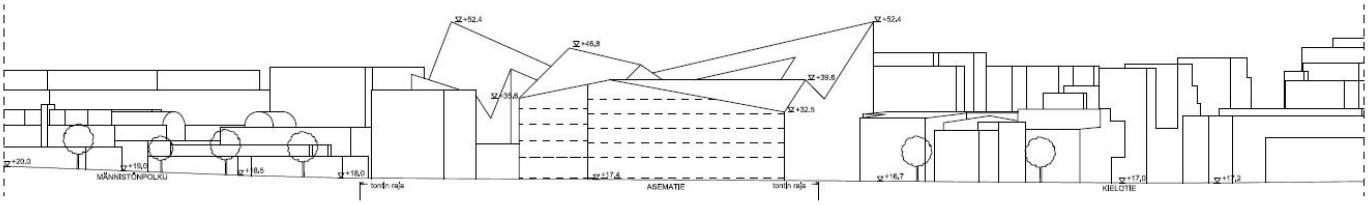
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

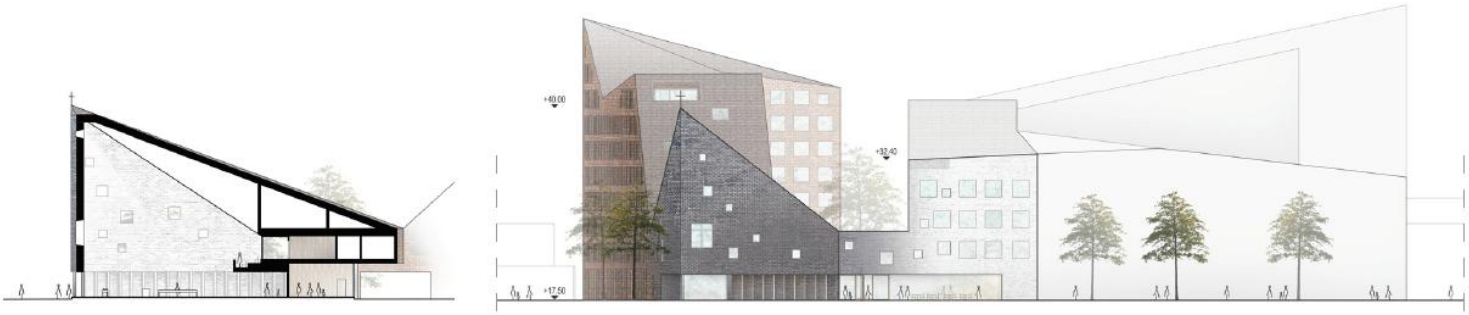
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

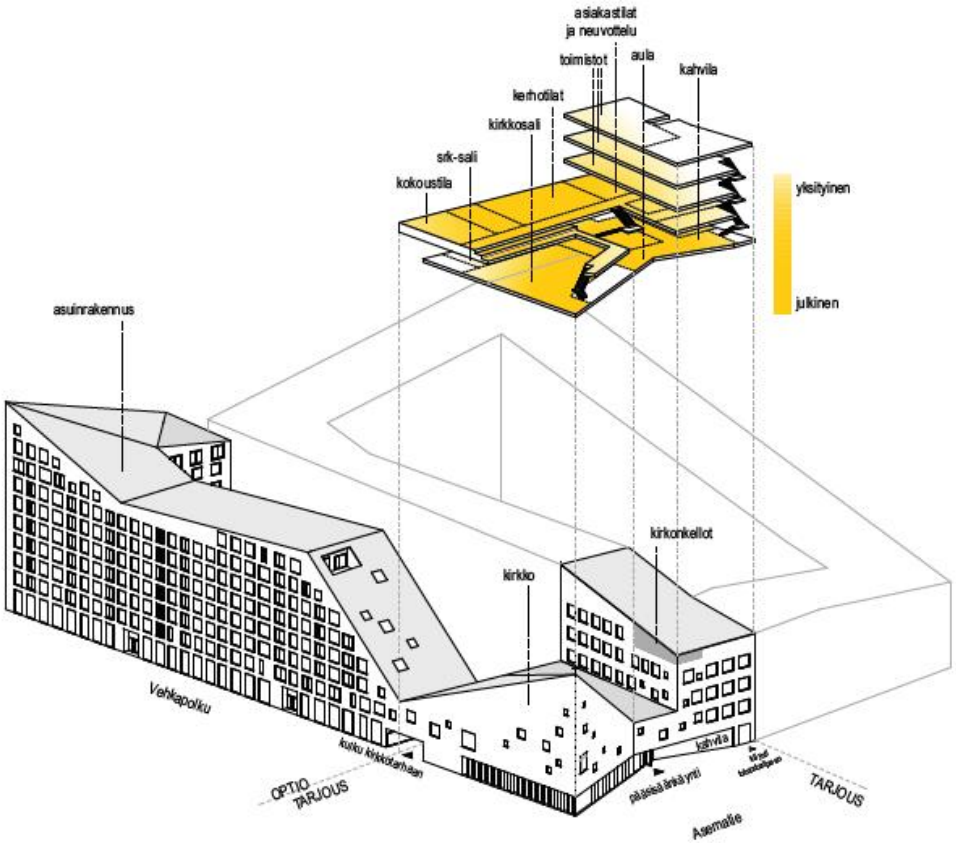
Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



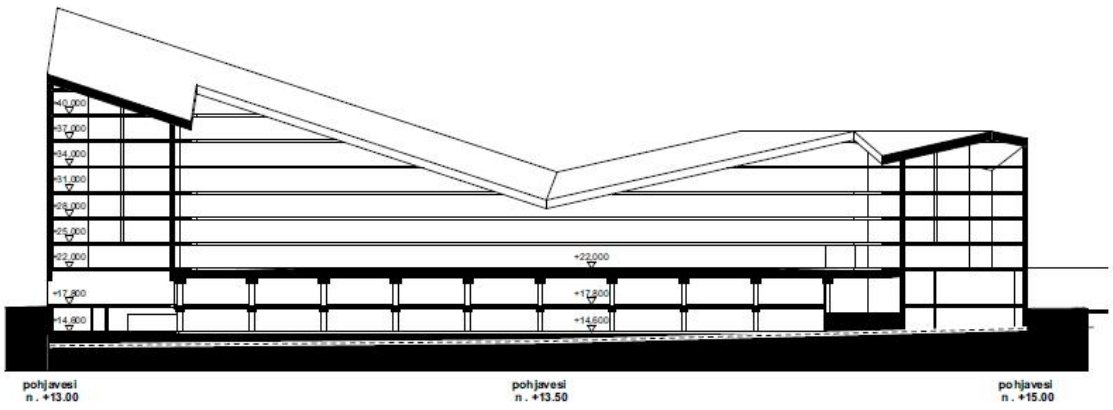
Asematien suuntainen leikkaus, Arkkitehtitoimisto K2S OY.



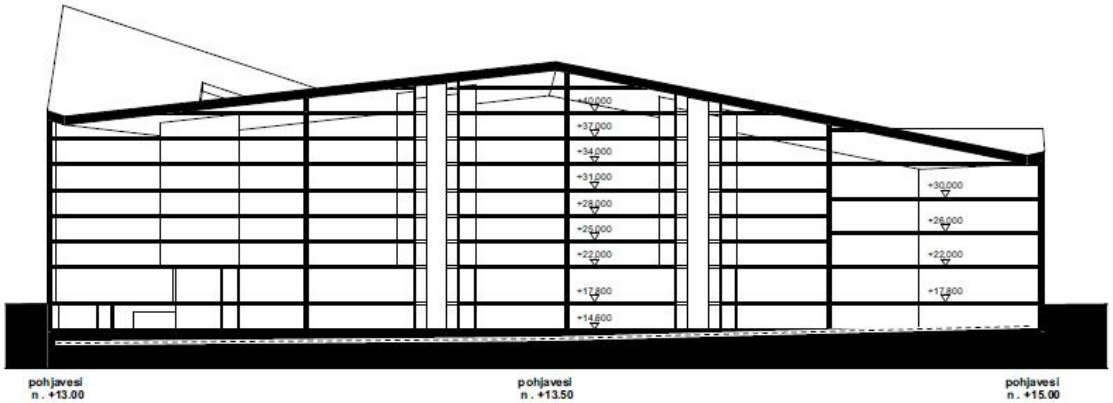
Leikkaus kirkosta ja projektio Asematien suuntaan, OOPEAA.



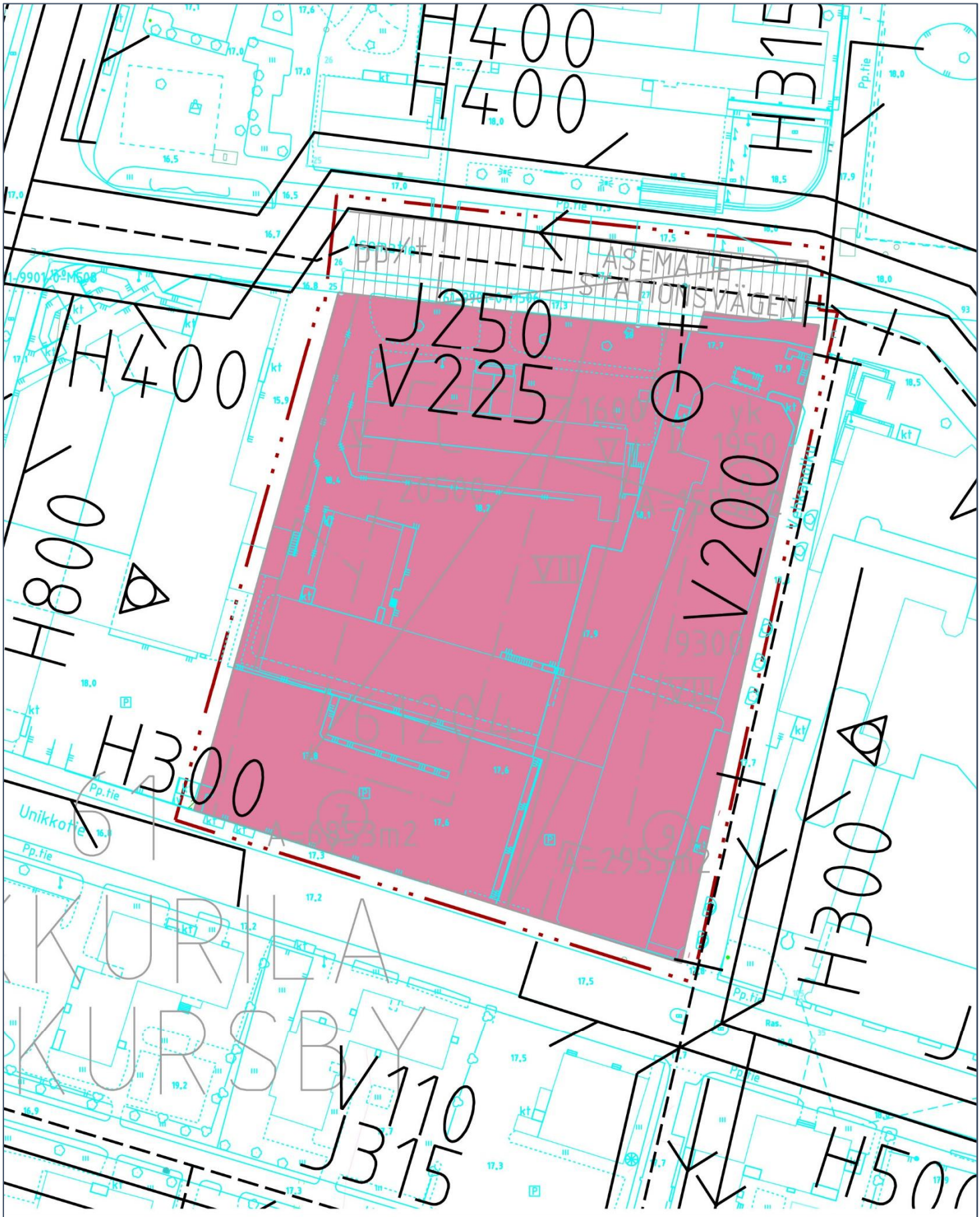
Kirkko ja Bethanian asuinrakennus allianssi-kilpailuvaiheessa, OOPEAA.



leikkaus B-B 1:500



Vehkapolun suuntaiset leikkaukset, Arkkitehtitoimisto K2S Oy.



Vantaan kaupunki copyright Harri Keinanen tulosteen laatija 5.12.2017 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 002254 0 20 100 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1000 mittakaava

Vantaa
Vanda

Kaupunkisuunnittelu / NIS/RKO **18.12.2017**

Kaupunginhallitus 13.3.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaava-luonnoksesta **nro 002254 61. Tikkurila /Tikkurilan kirkko**. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 5 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 **HSL**	Ei lisättävää OAS-vaiheen mielipiteeseen. Haluaa olla jatkossa mukana kaavatyössä.	–
NRO 2 **Vantaan Energia**	Kiinteistömuuntamolle tarvitaan paikka Unikkotien puolelta. Kaapeleiden ja lämpöputkien sijainti tulee ottaa huomioon.	Muuntamon sijoittaminen jatkosuunnittelussa.
NRO 3 **Uudenmaan ELY-keskus**	Perusteet seurakuntakeskuksen suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Rakennusten korkeus tulisi maltillistaa pienimittakaavaisen keskustan parem-min huomioivaksi. Makuuhuoneet tulee sijoittaa sellaisen julkisivun puolelle, jolla melutaso jää alle 60 dB. Kaavassa on annettava määräykset parvekkeiden ja piha-alueiden enimmäismelutasosta.	Kaavaan laaditaan meluselvitys, korkeusvaatimus huomioidaan jatkosuunnittelussa.
NRO 4 **Vantaan kaupunginmuseo**	Perusteet seurakuntakeskuksen suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Uudisrakentaminen tulisi sovittaa hienovaraisesti kaupunkirakenteen ominaispiirteisiin, mittakaavaan ja arvokkaaseen vanhaan rakennusperintöön.	Uudisrakentamisen sovittaminen ympäristöönsä otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.
NRO 5 **HSY**	Kaavalla ei ole vaikutusta rakennettuun vesihuolto-verkostoon. Tonttijako ja arvio mahdollisesti tarvittavan uuden vesihuoltolinjan kustannuksista tulisi esittää asemakaavatyön yhteydessä.	Tonttijako ja arvio vesihuollon kustannuksista tarkentuvat ehdotusvaiheessa.
NRO 6 **Uudenmaan liitto**	Ei lausu kaavasta.	–

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

NRO 7 **Keski-Uudenmaan pelastuslaitos**	Lausuntoa ei saatu.	–
NRO 8 **Elävä Tikkurila ry**	Lausuntoa ei saatu.	–

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

NRO 1, HSL

Lausunto:

HSL:llä ei ole edellisestä vaiheesta annettuun lausuntoon nähden lisättävää. Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä haluaa kuitenkin olla työssä mukana myös jatkossa.

Vastine:

–

Tarkistukset:

–

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 2, VANTAAN ENERGIA

Lausunto:

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kiinteistömuuntamo 2016 ja keski-ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 2 -3 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kiinteistömuuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Suunnittelualueelle tarvitaan paikkavaraus uudelle kiinteistömuuntamolle rakennustehokkuuden kasvaessa. Liitteessä 4 on ehdotettu paikka kiinteistömuuntamolle.
Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 1). 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. Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Vastine:

Kiinteistömuuntamoon tule varautua rakennussuunnittelun yhteydessä.

Tarkistukset:

Huomioidaan muuntamotarve jatkosuunnittelussa.

NRO 3, UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Lausunto:

Rakennettu kulttuuriympäristö
Kaupungintalo ja Tikkurilan kirkko (entinen seurakuntakeskus) muodostavat kaupunkikuvallisesti merkittävän parin niin ajallisesti, mittakaavallisesti kuin rakennusmateriaaleiltaankin. Rakennusten sijoittuminen noudattaa hallinnollisten keskusten perinteistä rakentumistapaa, jossa profaanin ja kirkollisen vallan rakennukset on sijoitettu toistensa lähettyville. Rakennukset ovat mittakaavaltaan tasaveroiset. Arkkitehtoniselta muodonannoltaan rakennukset noudattavat niiden hallinnollisista lähtökohdista ammentavaa arkkitehtuuria; kaupungintalossa on käytetty taiten julkiseen rakentamiseen liittyviä elementtejä mm. tilaohjelman osalta. Rappaamattoman tiilirakennuksen arkkitehtuuri on laadukkaan hillittyä ja arvokasta. Tikkurilan entisen seurakuntakeskuksen puhtaaksimuuratut julkisivut ovat pelkistetyt ja sen arkkitehtuurissa on kirkolliseen rakentamiseen liittyviä elementtejä, kuten seurakuntasali. Rakennusten julkisivujäsentelyssä on yhteneväisiä piirteitä mm. pilasterimaisen tiilimuurauksen kehystämien ikkuna-avausten osalta.
ELY-keskus pitää seurakuntakeskuksen purkamista erittäin valitettavana, mutta kaavaselostuksen sekä asemakaavaratkaisun perustana olevien selvitysten perusteella sen korjaaminen ihmisten oleskeluun turvalliseksi ja terveelliseksi vaikuttaa epätodennäköiseltä. ELY-keskus katsoo, että perusteet seurakuntakeskuksen suojelematta jättämiselle ovat näin ollen olemassa. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen mittakaava on etenkin korkeudeltaan vieras historiallisen keskuksen mittakaavaan. Massiivista vaikutusta lisää tontin umpikorttelimaisuus. ELY-keskus esittää kerroskorkeuden maltillistamisen tutkimista pienimittakaavaisen keskustan paremmin huomioivaksi.
UUDELY/8652/2015 2/2
Melun torjunta
Kaava-alueelle suunnitellaan rakennettavaksi 450-500 kerrostaloasuntoa. Kaavaselostuksessa esitetään, että vuodelle 2030 arvioidun ennusteen mukaan Kielotien liikenne aiheuttaa korttelin länsilaidalla 60-64 dB:n liikennemelun. Unikkotie arvioidaan tulevaisuudessa liikennemelultaan Kielotien kaltaiseksi. Kaavakartassa määrätään, että asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Unikkotien varressa. Mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva päivämelutaso ylittää 60 dB, Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että jokaisen asuinhuoneiston tulee avautua myös rakennuksen sellaiselle julkisivulle, jossa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melunohjearvot toteutuvat. Makuuhuoneet on sijoitettava tällaisessa tilanteessa sellaisen julkisivun puolelle, jossa päätöksen mukaiset melunohjearvot toteutuvat. Julkisivun ääneneristysvaatimus ja koneellinen ilmanvaihto eivät korvaa mahdollisuutta tuulettaa huoneistoa ikkunan kautta, vaan tuuletusikkunan kohdalla on saavutettava vähintään em. melunohjearvot (KHO 1.7.2013).

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Kaavassa on lisäksi määrätty, että Unikkotien varrella tulee teknisin ratkaisuin mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavassa on annettava määräykset parvekkeilla ja viherhuoneissa saavutettavista vähimmäismelutasoista. Parvekkeella on saavutettava valtioneuvoston päätöksen mukaiset ulkoalueiden melunohjearvot ja viherhuoneissa vähintään 45 dB:n melutaso. Kaavassa on annettava määräykset myös piha-alueella saavutettavasta vähimmäismelutasosta. Piha-alueella on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen mukaiset ulkoalueiden melunohjearvot.

Vastine:

Lausunnossa kannetaan huolta rakentamisen mittakaavasta. Kaavoittaja on samaa mieltä siitä, ettei rakentaminen voi olla Asematien puolella 4–5 kerrosta korkeampaa. Kaavaratkaisussa esitetty tehokkuus on keskustaan sijoittuvalle asuinkorttelille poikkeuksellisen korkea, eikä sitä ole mahdollista ainakaan kasvattaa, vaikka osa kaupunkisuunnittelulastakunnasta sitä esittikin pöytäkirjalausumassaan (Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017).
Uudenmaan ELY-keskus lausuu, että mikäli katujulkisivulle kohdistuu 60 dB ylittävä päivämelutaso, tulee asuinhuoneistojen avautua myös melutason ohjearvot alittavaan suuntaan ja sijoittaa makuuhuoneet sille puolelle. Lausunnossa vedotaan KHO:n päätökseen KHO:2013:122. KHO:n päätös koskee kuitenkin ainoastaan sitä, onko Helsingin kaupunginhallitus ylittänyt toimivaltansa asettaessaan Helsingin Ruoholahteen myönnetylle poikkeamispäätökselle ehtoja, jotka koskevat mm. meluntorjuntaa. Se myös toteaa, ettei ”tuomioistuimella ole toimivaltaa olennaisesti muuttaa hallintoviranomaisen harkintavaltansa nojalla tekemää poikkeamispäätöstä, vaan ainoastaan tutkia päätöksen lainmukaisuus.”
Kaavoittaja perustaa ratkaisunsa Uudenmaan ELY-keskuksen oppaaseen 2/2013 sekä valtioneuvoston päätökseen 993/1992 melutason ohjearvoista: asuinhuoneissa melutason tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 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, mikä koskee ulko-oleskeluun tarkoitetun alueen lisäksi parvekkeita.
Unikkotien puoleisella julkisivulla melutaso noussee v. 2040 ennusteen mukaan 60–65 dB:iin päivällä ja 50–55 dB:iin yöllä. Mm. sisäänvedetyin parvekkein ja parvekelasituksin on mahdollista saavuttaa 10–15 dB:n ääneneristävyys, jolloin melutaso jää alle ohjearvojen. (Kovalainen, Kylliäinen: Lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyys liikennemelualueilla, Ympäristöhallinnon ohjeita 6 /2016.)

Tarkistukset:

Rakennuksen kerroslukua Asematien puolella tarkistetaan siten, että se on maksimissaan viisi kerrosta. Samoin kokonaisrakennusoikeutta on vähennetty luonnosvaiheesta noin 2 150 kerrosneliömetriä, mikä toisaalta osittain kompensoituu porrashuonemääräyksen väljennyksellä.

Vantaa
Vanda

NRO 4, VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto:

Kaupunginmuseo on lausunut asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä rakennetun kulttuuriympäristön ja -maiseman osalta (Dnro 024/2016). Kaupunginmuseo on todennut lausunnossaan että kaava-alueella olevan Tikkurilan kirkon rakentaminen ajoittuu aikaan, jolloin Tikkurilasta tuli kunnan hallinnollinen keskus. Arkkitehtien Leena ja Kalle Niukkasen suunnittelema seurakunnan työkeskus ja kirkkosali valmistuivat vuonna 1956. Työkeskus oli Suomen ensimmäisiä monitoimikeskuksia. Kirkolla on merkittävää kaupunkikuvallista arvoa Asematien varrella, jossa se muodostaa arkkitehtonisen parin samoihin aikoihin rakennetun kaupungintalon kanssa. Rakennus on Vantaan ainoa 1950-luvun kirkkorakennus ja sen alkuperäinen ilme on säilynyt myös osittain suojelluissa sisätiloissa. Kirkko luo Tikkurilan keskustaan ajallista syvyyttä ja se on myös osa alueen yhteisöllistä historiaa.

Kirkkorakennuksen kiistattomista kulttuurihistoriallisista arvoista huolimatta sen purkamista on esitetty asemakaavaluonnoksessa. Kaavatyön yhteydessä tehtyjen kunnostettavuusselvitysten perusteella vaikuttaa epätodennäköiseltä, että rakennus voidaan korjata turvalliseksi ja terveelliseksi säilyttäen samalla rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot. Kaupunginmuseo pitää Tikkurilan kirkon purkamista erittäin valitettavana, mutta asemakaavaratkaisun perustana olevat selvitykset suojelematta jättämiselle ovat riittävän perustellut.

Asemakaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakentamisen mittakaava ja massoittelu poikkeaa merkittävästi Tikkurilan historiallisen keskuksen luonteesta. Asematie on Tikkurilan vanhin kauppa- liike- ja hallintorakennusten muodostama kävely- ja liikenneympäristö. Asematien varren vanhimmat säilyneet rakennukset ovat 1950-luvulta jolloin rakentaminen kiihtyi Tikkurilan alueella Vantaan, silloisen Helsingin maalaiskunnan, hallinnollisen keskustan siirtyessä Malmilta Tikkurilaan. Myöhempien vuosikymmenten aikana Tikkurilan rakennuskanta on kokenut monia muutoksia ja kerroksellisuus kaupunkirakenteessa on vähentynyt. Tikkurilan kirkon purkamisen jälkeen alueen vanhemmasta historiasta kertovat kaupungintalo ja Asematie 1:n ns. kassantalo asuinkerrostaloineen. Näihin harvoihin rakennuksiin tiivistyy kaupungistuneelle Vantaalle merkittävän aikakauden kulttuurisia arvoja, jotka luovat historiallista jatkuvuutta ja identiteettiä alueelle. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tulisi ottaa tavoitteeksi uudisrakentamisen hienovarainen yhteensovittaminen kaupunkirakenteen ominaispiirteisiin, mittakaavaan ja arvokkaaseen vanhaan rakennusperintöön.

Vastine:

Kaavoittaja on samaa mieltä siitä, ettei rakentaminen voi olla Asematien puolella 4–5 kerrosta korkeampaa.

Tarkistukset:

Rakennuksen kerroslukua Asematien puolella tarkistetaan siten, että se on maksimissaan viisi kerrosta. Samoin kokonaisrakennusoikeutta on vähennetty luonnosvaiheesta noin 2 150 kerrosneliömetriä, mikä toisaalta osittain kompensoituu porrashuonemääräyksen väljennyksellä.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

NRO 5, HSY

Lausunto:

Kaavalla ei ole vaikutusta rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Kaavaselostuksen mukaan Unikkotielle tarvitaan mahdollisesti uutta vesihuoltolinjaa noin 100 metrin matkalle. Toinen vaihtoehto selostuksen mukaan on, että Unikkotien varren tonteille järjestetään vesihuolto yksityisinä linjoina Tikkuraitilta korttelialueen halki. Lopullinen ratkaisu riippuu kaavan mukaisesta tonttijaosta.
Kaavaselostuksesta puuttuu arvio mahdollisesti tarvittavan uuden vesihuoltolinjan kustannuksista. Lisäksi, tonttijako olisi hyvä määritellä sitovasti asemakaavatyön yhteydessä. Asemakaavassa määritetty tonttijako määrää uuden vesihuollon laajuuden ja toteutustavan.

Vastine:

Tonttijako on mahdollista lisätä suunnitelmien tarkennuttua.

Tarkistukset:

Tonttijako lisätään kaavakarttaan.

20 § Vastaus Kimmo Kiljusen ja 15 muun valtuutetun aloitteeseen Mikkolan koulun sisäilman myrkyllisyyden selvittämiseksi ja tarpeellisten toimenpiteiden tekemiseksi

VD/3153/00.02.00.03/2017

HP/PW/NJ/LL

Valtuutettu Kimmo Kiljunen ja 15 muuta valtuutettua ovat jättäneet seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”SELVITYS MIKKOLAN KOULUN SISÄILMAN MYRKYLLISYYDESTÄ JA TARPEELLISET TOIMENPITEET

Mikkolan koulussa on noin 840 oppilasta ja 80 henkilöstään kuuluvaa työntekijää, joista 65 on opettajaa. Mikkolan koulun oppilaat koostuvat erilaisista sosioekonomisista taustoista ja koulussa on paljon myös eri kulttuuritaustaisia oppilaita. Koulu toimii kahdessa rakennuksessa Vegassa (Venuksentie 2) ja Lyyrassa (uudempi) (Lyyranpolku 2). Lyyra-rakennuksessa toimii myös koulun hammashoitola ja neuvola.

Mikkolan koulurakennuksia on korjattu vuodesta 2010 alkaen lukuisilla erilaisilla toimenpiteillä sisäilmaan liittyen, ja 2014 vuodesta alkaen on alettu keräämään oppilaiden oireilmoituksia kouluterveydenhoitajan toimesta. 30.5.2016 mennessä oireilmoituksia oli tullut 80 oppilaalta ja vuoden 2016 loppuun mennessä 39 uudelta oppilaalta, eli yhteensä 119 oppilasta on ilmoittanut sisäilmaoireista kouluterveydenhoitajalle vuoden 2016 loppuun mennessä. Mikkolan koulun vanhemmat ry:n mukaan 2017 aikana näitä ilmoittautumisia on tullut lisää. Seitsemän (7) opettajaa on menettänyt työkykynsä neljässä vuodessa. Nykyisistä opettajista tammikuun 2017 loppuun mennessä 16,9 % (11/65) on ilmoittanut sisäilmaoireista työterveyshuoltoon.

Virallisten ilmoitusten lisäksi niin koulun henkilökunta kuin oppilaiden vanhemmat ovat huolissaan Mikkolan koulun sisäilman terveellisyydestä ja turvallisuudesta. Mikkolan koulun opettajat ovat tehneet vetoomuksen 26.1.2017 kaupunginhallitukselle osoittaakseen huolensa Mikkolan koulun sisäilman tilanteesta ja Mikkolan koulun vanhemmat ry. on tehnyt vetoomuksia 1.2.2017 ja 12.3.2017 kaupunginhallitukselle sekä selvityspyyntöjä 20.2.2017 ja ehdotuksia 25.2.2017 tilakeskukselle sisäilman tutkimiseksi. Osa opettajista ja lasten vanhemmista on ottanut yhteyttä myös työsuojeluviranomaiseen ja mediaan, koska sisäilma-asioita ei ole saatu kuntoon lukuisista korjauksista huolimatta.

Osa Mikkolan koulun oppilaita on siirretty Rekolanmäen koululle kevätkaudelle 2016 suorittamaan opinnot loppuun ja koululla on järjestetty opetustiloja uudelleen sisäilmaoireileville opettajille. Yksi Mikkolan koulun oppilas on kotikoulussa, ja koululta on myös siirtynyt pois oppilaita ja henkilökuntaa, kun eivät voi olla koulun tiloissa.

Mikkolan koulun vanhemmat ry. on pyytänyt homekoiran käyttöä Mikkolan koulun sisäilman tutkimuksissa ja tilakeskus on ilmoittanut käyttävänsä sitä keväällä 2017. Homekoiran paikallistaa mahdollisen homeen, muttei pysty arvioimaan sisäilman myrkyllisyyden määrää, ja tämän takia Mikkolan koulun vanhemmat ry. on ehdottanut, että koulun sisäilman myrkyllisyys mitattaisiin esimerkiksi Elisa Aattela Oy:n tuottamalla A 4 E keräimellä ja viemärihajuhaittapaikat S-keräimellä (havaitsee kaasumaiset rikkiyhdisteet rakenteista), jotta saataisiin faktatietoja koulun sisäilman terveellisyydestä ja turvallisuudesta mahdollisimman pian. Koulu on mukana Aalto yliopiston tutkimuksessa Lyyra rakennuksen osalta, jossa kyseistä sisäilmantoksisuutta on mitattu A 4 E-keräimellä, mutta akateemisen tutkimuksen tulokset ovat saatavissa tutkimussuunnitelman mukaisesti myöhemmin. Kyseisessä

tutkimuksessa ei ole mitattu Vega-rakennuksen toksisuutta, eikä tutkimus auta lyhyellä tähtäimellä vanhempien ja opettajien huoleen.

Esitämme, että tilakeskus järjestää välittömät sisäilman toksisuuden/myrkyllisyyden mittaukset Mikkolan koulussa ja tekee tarvittavat laajemmat tutkimukset. On myös selvitettävä väliaikaisen parakin tai paviljongin tarvetta sijoitettavaksi Mikkolan koulun pihalle väistötilaksi lukuvuodeksi 2017–2018. Pidemmällä jännevälillä saattaa olla tarve rakentaa kokonaan uusi koulurakennus Mikkolaan.”

Kaupunginvaltuusto 27.3.2017 § 15

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

———

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tilakeskus toteaa aloitteeseen vastauksena seuraavaa:

Mikkolan koulun tilanteen vakavuutta on arvioitu pidemmän aikaan monialaisena yhteistyönä mm. kohdekohtaisessa sisäilmaryhmässä. Molempia rakennuksia on tutkittu sekä tilakeskuksen toimeksiantoina että ympäristökeskuksen toimesta. Lisäksi Mikkolan koulun olosuhteita on arvioitu EURA-tutkimushankkeen yhteydessä.

Sisäilman myrkyllisyyden mittaukseen on ollut kehitteillä uusia mittausmenetelmiä, joissa myös Vantaan kaupunki on ollut mukana. THL ja TTL ovat ottaneet kantaa toksisuusmittauksiin ja toteavat, että toistaiseksi menetelmä on tutkimusasteella. Tähän kannanottoon viitaten sisäilmaongelmat eivät selviä yhdellä testillä. Kyseisen tutkimusmenetelmän luotettavuus ja käyttötarkoitus pitäisi vielä tarkoin selvittää, ennen kuin sen käyttöä voidaan suositella. Sisäilmasto-ongelmien selvittämiseen pitää ensisijaisesti käyttää menetelmiä, joille on yleisesti hyväksytyt soveltuvuus- ja tulkintaohjeet. Näiden avulla voidaan tunnistaa epäpuhtauden lähteet ja kohdentaa tarvittavat korjaukset. Rakennuksiin liittyvien oireiden syntyyn vaikuttavat epäpuhtauksien lisäksi ilmanvaihto ja lämpöolosuhteet sekä yksilölliset tekijät. Mikrobikasvua ja siihen liittyviä mikrobitoksiineja pidetään kosteusvauriorakennuksissa hengitystieoireiden taustatekijänä, mutta mikrobikasvun ja terveysvaikutusten syy-yhteys on edelleen epävarma.

Tähän mennessä tehtyjen tutkimusten yhteydessä ei ole tullut esille sellaista rakennuksesta aiheutuvaa haittatekijää, minkä perusteella tilat tuli korvata väistötiloilla. Tutkimuksissa esiin tulleisiin mahdollisesti sisäilmaolosuhteisiin vaikuttaviin epäkohtiin on puututtu ja korjaaviin toimenpiteisiin ryhdytty. Terveydensuojeluviranomainen on taho, joka viime kädessä ottaa kantaa siihen, voiko rakennusta käyttää käyttötarkoitukseensa terveydensuojelulain nojalla. Ympäristökeskuksen näkemys tilanteesta käy ilmi koulurakennuksia koskevista tarkastuskertomuksista; Vega-rakennus 7.3.2017 ja Lyyra-rakennus 10.3.2017. Terveyshaittojen ehkäisemiseksi Vega-rakennuksen luokan 109 käyttöä tulee välttää. Lyyra-rakennuksen osalta tarkastuksessa ei todettu terveyshaittaa aiheuttavaa vaurioita tai olosuhdetta, mutta viitteitä mahdolliseen terveyshaittaan havaittiin terveydenhoidon tiloissa ja liikuntasalissa. Korjaustoimenpiteiden valmistelu on aloitettu ja ko. tilat ovat osittain pois käytöstä.

Kaupunginhallitus 24.4.2017 § 14

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa Kimmo Kiljuselle ja 15 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle tilakeskuksen esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia valmisteluun.

———

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tilakeskus on teettänyt täydentäviä tutkimuksia kohteessa aloitteen mukaisesti.

Sisäilman myrkyllisyyden selvitys tehtiin huurrevesinäyttein (E-keräin) 20.6.2017. Näytteitä kerättiin yhteen 13 kpl, kuusi kummastakin rakennuksesta sekä yksi vertailunäyte ulkoilmasta. Näytteidenottokohdat valittiin koulun esittämien ehdotusten mukaisesti. Tutkimusmenetelmä ei tuonut esiin mahdollista sisäilmahaittaa. Ainoastaan yksi näyte oli lievästi toksinen (solukuolema % alle 10). Syynä joko se, että näyte kerättiin sellaiselta hetkeltä (1 tunti), jolloin haittaa ei ollut (haitan ilmeneminen hetkellisesti / vaihdellen) tai tiloissa koettu haitta on jotakin muuta (esim. kaasumainen tai partikkelimainen haitta, myös mikrobiperäinen haitta saattaa ilmetä ikään kuin allergiat ilman, että kyse olisi toksisuudesta, tms.) Tulos voidaan selittää myös sillä, että tämä tila oli selkeästi kaikkia muita näytteenottotiloja pienempi.

Homekoiratutkimukset tehtiin Lyyra-rakennuksessa 19.4.2017 ja Vega-rakennuksessa 21.4.2017. Tutkimuksen tarkoituksena oli koiran kanssa käydä läpi kaikki koulun tilat ja dokumentoida kohdat, joissa koira ilmaisee olevan hometta. Lyyrassa homekoiran ilmaisemia kohtia oli kaikkiaan 19. Havainnot on paikallistettu sekä ensimmäisen että toisen kerroksen rakenteiden liittymäkohtiin eri puolille rakennusta. Vegassa homekoiran ilmaisemia kohtia oli vastaavasti 22 niin ikään eri puolilla rakennusta kaikissa kerroksissa. Rakenteiden liittymien lisäksi hajuhavainnot liittyivät myös viemärin tai vesiputken läpivienteihin.

Rakenteiden raoissa ja halkeamissa olevat epäpuhtaudet ja mahdollinen home voi syntyä monista eri syistä. Löydös ei välttämättä tarkoita varsinaista rakenteellista vauriota ja korjaustarve selviää lähinnä rakenteiden tarkemmilla tutkimuksilla. Homekoiratutkimusten perusteella tehtävät jatkotoimet liittyvät lähinnä rakenteiden tiiveyden parantamiseen, mitä on tehty myös tässä kohteessa jo aikaisempien tutkimustulostenkin perusteella.

Aikaisempien tutkimusten perusteella laadittuihin sisäilmakorjaussuunnitelmiin ja ympäristökeskuksen tarkastuskertomuksen toimenpide-ehdotuksien mukaisia korjauksia on jatkettu kesän aikana. Lyyran osalta korjaustyöt on saatu pääosin päätökseen. Kesällä korjattiin luokka- ja varastotiloja, iv-konehuoneen rakenteelliset puutteet ja kosteusvauriot sekä tyttöjen wc-tilat. Lisäksi tullaan korjaamaan henkilökunnan suihkutilojen kalusteita. Vegassa puku- ja pesuhuoneiden korjaukset ovat valmiit. Liikuntasalin korjaustyöt jatkuvat vielä syyslukukauden.

Tilakeskus toteaa, että edelleenkään jatkotutkimuksissa tai korjausten aikana ei ole tullut esille sellaisia tuloksia tai tekijöitä, joiden perusteella tilojen käyttöä pitäisi välttää ja korvata niitä väistötiloilla tai uudisrakennuksella.

Kaupunginhallitus 10.10.2017 § 17

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään

a) antaa Kimmo Kiljuselle ja 15 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle tilakeskuksen esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi

Päätös:
Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleenvalmisteluun seuraavin ohjein:

”Opetuslautakunta on Korson alueen kouluverkkoratkaisua koskevassa päätöksessään edellyttänyt, että Korson alueella varmistetaan riittävät, terveelliset ja turvalliset opetustilat ja että erityisesti Mikkolan koulun terveellisyys ja turvallisuus varmistetaan ennen kuin sinne ohjataan lisää oppilaita. Tilakeskuksen vastaus on osin ristiriidassa opetuslautakunnan aiemmin tekemän lausuman kanssa. Tästä syystä kaupunginhallitus palauttaa aloitteen vastauksen uudelleen valmisteluun siten, että siinä otetaan huomioon tarve jatkaa tarpeellisia selvityksiä ja toimenpiteitä Mikkolan koulun opetustilojen terveellisyyden varmistamiseksi.”

———

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tilakeskus toteaa aloitteeseen vastauksena seuraavaa:

Päätöksen terveydensuojelulain mukaisen mahdollisen terveyshaitan olemassaolosta tekee kunnan terveydensuojeluviranomainen kaikkien saatujen tutkimustulosten ja kokonaisharkinnan perusteella. Terveydensuojelulain (763/1994) mukaan terveydensuojeluviranomainen voi tehdä tarkastuksia ja teettää mittauksia, näytteenottoja ja muita selvityksiä terveyshaittaepäilyn selvittämiseksi sekä kehottaa tai määrätä kiinteistön omistajaa tekemään tarvittavat korjaukset terveyshaitan poistamiseksi.

Ympäristöministeriön Ympäristöoppaassa 2016 ”Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus” kuvataan mm. tutkimusmenetelmät, joita käytetään rakennuksen kosteus- ja mikrobivaurioiden ja rakennusten sisäilmaongelmien selvittämisessä. Päätöksen mahdollisesta terveyshaitasta tulee perustua tässä oppaassa kuvattuihin menetelmiin.
Mikkolan koulussa tehdyt tutkimukset ovat Ympäristöoppaan 2016 mukaisia. Lisäksi kohteessa on tehty homekoiratutkimuksia ja sisäilman toksisuusselvityksiä, jotka eivät ole oppaan mukaisia, joten niiden tuloksia voidaan pitää suuntaa-antavina.

Ympäristökeskuksen tarkastuskertomuksessa (7.3.2017) todetaan Vega-rakennuksesta seuraavaa: ”Luokassa 109 ja liikuntasalin pukuhuoneessa 225 sekä niiden läheisyydessä olevissa tiloissa voidaan terveydensuojelulain 27 § tarkoittamaa terveyshaittaa pitää todennäköisenä.” Tilat on korjattu. Myös muut tarkastuskertomuksessa esitetyt korjauskehotukset on toteutettu. Tekstiilityöluokkien ja niihin liittyvien varastotilojen rakenteiden kunnon selvitykset jatkuvat alkuvuodesta 2018.

Ympäristökeskuksen tarkastuskertomuksessa (10.3.2017) todetaan Lyyra-rakennuksesta seuraavaa: ”Tehdyssä tarkastuksessa koulun tiloissa ei todettu terveyshaittaa aiheuttavaa vaurioita tai olosuhdetta, mutta viitteitä mahdolliseen terveyshaittaan havaittiin terveydenhoidon tiloissa ja liikuntasalissa.” Tarkastuksessa todettiin kosteutta liikuntasalin yhteydessä olevassa tuolivarastossa, ei varsinaisessa liikuntasalissa. Lyyran liikuntasalissa ei ole todettu korjaustarvetta. Ote Sweco Asiantuntijapalvelut Oy:n raportista 27.2.2017: ”Liikuntasalin 1152 näyttämön alapuolella on tuolivarasto. Tilan lattiarakenteet ovat pinnoittamatonta betonia, minkä vuoksi pintailmaisimella havaittujen korkeiden kosteuslukemien perusteella voidaan sanoa, että tilan rakenteiden kosteus on korkea. Betoni kestää kosteusrasitusta hyvin, eikä korkea kosteus tilassa aiheuta ongelmia, kun huolehditaan siitä, että pahvilaatikoita, puulevyjä tms. ei varastoida lattialla.” Myös muut ympäristökeskuksen tarkastuskertomuksessa esitetyt toimenpide-ehdotukset on toteutettu.

Vegan liikuntasalin korjaukset valmistuvat 8.1.2018. Homekoiratutkimusten perusteella Vegan osalta korjaukset on toteutettu syyslomalla 2017 Sweco Asiantuntijapalvelut Oy:n ohjeiden mukaisesti. Lyyrassa korjauksia tehdään joululomalla 2017-2018. Opettajainhuoneen, rehtorin huoneen ja väestönsuojien ovien edessä olevien kevytrakenteisten lattiarakenteiden tarvittavat toimenpiteet tehdään keväällä 2018. Sweco Asiantuntijapalvelut Oy:ltä on tilattu oppilashuollon korjaamattomien tilojen sekä suun terveydenhuollon tilojen sisäilman laadun parantamiseen tähtäävä korjaussuunnittelu.

Rakennusten sekä asuin- ja työtilojen terveydellisistä oloista säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999, MRL), terveydensuojelulaissa (763/1994, TsL) ja työturvallisuuslaissa (738/2002) sekä lakien nojalla annetuissa asetuksissa ja määräyksissä ja näitä selventävissä alemmissa ohjeissa. Rakennusten yleisestä terveellisyydestä, turvallisuudesta ja käyttökelpoisuudesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 §:ssä (Rakentamisen ohjauksen tavoitteet), 117 §:ssä (Rakentamiselle asetettavat vaatimukset), 117 a–g §:ssä (Olennaiset tekniset vaatimukset), 125 §:ssä (Rakennuslupa), 131 §:ssä (Rakennuslupahakemus) ja 166 §:ssä (Rakennuksen kunnossapito).

Alueen kouluja ja erityisesti Mikkolan koulun terveellisyyttä ja turvallisuutta on arvioitu tavalla, jotka perustuvat voimassa olevaan lainsäädäntöön ja ohjeistukseen. Tulosten edellyttämien korjaustoimenpiteiden jälkeen kouluja tulee pitää käyttötarkoitukseensa soveltuvina ja niihin voidaan ohjata oppilaita Korson kouluverkkotarkastelussa suunnitellulla tavalla.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään
a) antaa Kimmo Kiljuselle ja 15 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle tilakeskuksen esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia valmisteluun.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius, puh. 040 7492592, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

1+15

VALTUUSTOALOITE
27.3.2017

SELVITYS MIKKOLAN KOULUN SISÄILMAN MYRKYLLISYYDESTÄ JA TARPEELLISET TOIMENPITEET

Mikkolan koulussa on noin 840 oppilasta ja 80 henkilöstöön kuuluvaa työntekijää, joista 65 on opettajaa. Mikkolan koulun oppilaat koostuvat erilaisista sosioekonomisista taustoista ja koulussa on paljon myös eri kulttuuritaustaisia oppilaita. Koulu toimii kahdessa rakennuksessa Vegassa (Venuksentie 2) ja Lyyrassa (uudempi) (Lyyranpolku 2). Lyyra-rakennuksessa toimii myös koulun hammashoitola ja neuvola.

Mikkolan koulurakennuksia on korjattu vuodesta 2010 alkaen lukuisilla erilaisilla toimenpiteillä sisäilmaan liittyen, ja 2014 vuodesta alkaen on alettu keräämään oppilaiden oireilmoituksia kouluterveydenhoitajan toimesta. 30.5.2016 mennessä oireilmoituksia oli tullut 80 oppilaalta ja vuoden 2016 loppuun mennessä 39 uudelta oppilaalta, eli yhteensä 119 oppilasta on ilmoittanut sisäilmaoireista kouluterveydenhoitajalle vuoden 2016 loppuun mennessä. Mikkolan koulun vanhemmat ry:n mukaan 2017 aikana näitä ilmoittautumisia on tullut lisää. Seitsemän (7) opettajaa on menettänyt työkykynsä neljässä vuodessa. Nykyisistä opettajista tammikuun 2017 loppuun mennessä 16,9% (11/65) on ilmoittanut sisäilmaoireista työterveyshuoltoon.

Virallisten ilmoitusten lisäksi niin koulun henkilökunta kuin oppilaiden vanhemmat ovat huolissaan Mikkolan koulun sisäilman terveellisyydestä ja turvallisuudesta. Mikkolan koulun opettajat ovat tehneet vetoomuksen 26.1.2017 kaupunginhallitukselle osoittaakseen huolensa Mikkolan koulun sisäilman tilanteesta ja Mikkolan koulun vanhemmat ry. on tehnyt vetoomuksia 1.2.2017 ja 12.3.2017 kaupunginhallitukselle sekä selvityspyyntöjä 20.2.2017 ja ehdotuksia 25.2.2017 tilakeskukselle sisäilman tutkimiseksi. Osa opettajista ja lasten vanhemmista on ottanut yhteyttä myös työsuojeluviranomaiseen ja mediaan, koska sisäilma-asioita ei ole saatu kuntoon lukuisista korjauksista huolimatta.

Osa Mikkolan koulun oppilaita on siirretty Rekolanmäen koululle kevätkaudelle 2016 suorittamaan opinnot loppuun ja koululla on järjestetty opetustiloja uudelleen sisäilmaoireileville opettajille. Yksi Mikkolan koulun oppilas on kotikoulussa, ja koululta on myös siirtynyt pois oppilaita ja henkilökuntaa, kun eivät voi olla koulun tiloissa.

Mikkolan koulun vanhemmat ry. on pyytänyt homekoiran käyttöä Mikkolan koulun sisäilman tutkimuksissa ja tilakeskus on ilmoittanut käyttävänsä sitä keväällä 2017. Homekoiran paikallistaa mahdollisen homeen, muttei pysty arvioimaan sisäilman myrkyllisyyden määrää, ja tämän takia Mikkolan koulun vanhemmat ry. on ehdottanut, että koulun sisäilman myrkyllisyys mitattaisiin esimerkiksi Elisa Aattela Oy:n tuottamalla A 4 E-keräimellä ja viemärihajuhaittapaikat S-keräimellä (havaitsee kaasumaiset rikkiyhdisteet rakenteista), jotta saataisiin faktatietoja koulun sisäilman terveellisyydestä ja turvallisuudesta mahdollisimman pian. Koulu on mukana Aalto yliopiston tutkimuksessa Lyyra rakennuksen osalta, jossa kyseistä sisäilmantoksisuutta on mitattu A 4 E-keräimellä, mutta akateemisen tutkimuksen tulokset ovat saatavissa tutkimussuunnitelman mukaisesti myöhemmin. Kyseisessä tutkimuksessa ei ole mitattu Vega-rakennuksen toksisuutta, eikä tutkimus auta lyhyellä tähtäimellä vanhempien ja opettajien huoleen.

Esitämme, että tilakeskus järjestää välittömät sisäilman toksisuuden/myrkyllisyyden mittaukset Mikkolan koulussa ja tekee tarvittavat laajemmat tutkimukset. On myös selvitettävä väliaikaisen parakin tai paviljongin tarvetta sijoitettavaksi Mikkolan koulun pihalle väistötilaksi lukuvuodeksi 2017-2018. Pidemmällä jänneväliliä saattaa olla tarve rakentaa kokonaan uusi koulurakennus Mikkolaan.

Vantaalla 27.3.2017,

Kimmo Kiljunen
Tanja Eklund
Heini Kärkkäinen
Christina Kassila
Silpa Kauppinen
Vuokko Nurrena
SARAMO

Antero Evola

Minttu Silvennäs

Sari Laubo

Sini Alen

TIMO AUVINEN

JOUNI HERRANEN

Johannes Niemiaho

L. Norres

Faysal Abdi

21 § Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle asemakaavamuutoksesta 002239 ja tonttijaosta, 93 Vaarala / Lähdepuisto

VD/2019/10.02.04.01/2014

HP/TLA/VKA/MAI/HPI/HY-L

Vantaan kaupunginvaltuusto on 25.9.2017 § 23 päättänyt hyväksyä 21.8.2017 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen 002239 ja tonttijakoehdotuksen, 93 Vaarala / Lähdepuisto.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 93039 kaupunginosassa 93, Vaarala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa suojaviheraluetta, puistoaluetta, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Tonttijako koskee tontteja 1-11 korttelissa 93039.

Alue sijaitsee Vaaralan Lähdepuiston pientaloalueen ja vilkasliikenteisen Kehä III:n (E 18) välissä. Etelässä alue rajautuu Vantaan yleiskaavan mukaiseen leveään, metsäiseen lähivirkistysaluevyöhykkeeseen.

As. Oy Ristonsato ja As. Oy Kehäsato ovat valittaneet valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valituksen johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon. Lausuntoa pyydettiin 15.12.2017 mennessä. Lausunnon antamiseen on myönnetty lisäaikaa 31.1.2018 asti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 4 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää vastineen antamisesta kaupunginvaltuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen.

Ympäristön, rakentamisen ja maankäytön toimialan kaupunkisuunnittelussa ja kiinteistöt ja asuminen -yksikössä on valmisteltu hallinto-oikeudelle annettava lausunto. Lausunnossa esitetään valitus hylättäväksi aiheettomana. Lausunto on kaupunginhallituksen esityslistan liitteenä.

Lausuntoon liittyvä muu materiaali on nähtävillä kokouksessa.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen mukainen lausunto kaupunginvaltuuston päätöksestä 25.9.2017 § 23 tehdystä valituksesta.

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

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:
- Vantaan kaupungin lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle
- Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
- As. Oy Ristonsaton ja As. Oy Kehäsaton valitus

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Mikel Aizpuru, puh. 050 302 9410, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Helsingin hallinto-oikeudelle

Viite: Helsingin hallinto-oikeuden lähete 29450/17/Dnro 07475/17/4103/15.11.2017

Asia: Lausunto kaupunginvaltuuston asemakaavamuutosta nro 002239 ja tonttijakoa koskevasta päätöksestä tehdystä valituksesta / Asunto Oy Ristonsato ja Asunto Oy Kehäsato

Pyydettynä lausuntonaan Vantaan kaupunginhallitus esittää seuraavaa:

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 4 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää vastineen antamisesta kaupunginvaltuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen. Koska kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen, on sen tehtävänä antaa nyt pyydetty lausunto.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaavatyöhön liittyvässä vuorovaikutuksessa toimitaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti tiedottaen. Kaavatilaisuuksiin pyritään saamaan kaikki asianosaiset. Tiedottamisessa on käytetty Vantaan kaupungin virallisia ilmoituskanavia kaava-asioissa, joita ovat Vantaan Sanomat ja Vantaan kaupungin internetsivut. Tiedottamiskanavana on käytetty lisäksi sosiaalista mediaa.

Lähdepuiston kaavatyössä on käytetty normaalia enemmän vaikutuskanavia asukkaita kuultaessa. Kesällä 24.5.2016 on järjestetty kävelykatselmus maastossa, jossa on ollut edustajia mm. As. Oy Ristonsadon ja As. Oy Kehäsadon hallituksista. Tavanomaisia asukastilaisuuksia on järjestetty 30.11.2015 ja 14.4.2016. Kaikissa näissä tilaisuuksissa on keskusteltu mm. katuratkaisuista ja niiden vaihtoehdoista.

Kaupunginhallitus toteaa, että Lähdepuiston kaavatyössä on pidetty vaihtoehtoisina katuratkaisuina etelästä tai pohjoisesta nykyisen asutuksen kiertäviä vaihtoehtoja. Eteläisessä vaihtoehdossa katu rajoittuisi toiselta puoleltaan Lähdepuiston virkistysalueeseen, joka on osa vantaan yleiskaavan ja myös maakuntakaavan tärkeää viheralueverkostoa Ojangon alueelta aina Vanhan kaupungin lahdelle Helsinkiin.

Asemakaavassa päädyttiin jättämään virkistysalue rauhaan tuleviltakin katualueen kaksipuolisen hyödyntämisen mahdollisuuksilta. Alustavat kustannusselvitykset eivät myöskään tuottaneet merkittävää eroa näille katuvaihtoehdoille.

Asemakaavan muutoksessa esitetty uusi katu pohjoisen kautta on suunniteltu nykyisen polun kohdalle pyrkien säästämään puustoa mahdollisimman paljon. Kaavassa katualue laajenee pumppaamon kohdalla mahdollistaen joustavan ja tarkemman suunnittelun. Katusuunnitteluvaiheessa suunnitellaan yksityiskohdat.

Kaupunginhallitus toteaa, että katurakentamiseen liittyvät mahdolliset häiriöasiat selvitetään ennen rakentamisvaihetta. Rakentamiselta lain mukaan edellytettävistä tärinämittauksista ja töistä aiheutuvista ympäristövaurioista vastaa rakentaja.

Katusuunnittelun, kustannusarvion ja vaihtoehtojen valinnan aikana maaperä ja runkolinjojen sijainnit on otettu huomioon. Kustannusarviossa on laskettu teknillisesti tarvittavat työt.

Kaupunginhallitus toteaa yhteenvetona, että asemakaavamuutos on kaikilta osin valmisteltu ja laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ja täyttää lain vaatimukset, minkä johdosta valitus tulisi aiheettomana hylätä.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

LÄHETE 29450/17

15.11.2017 07475/17/4103

Vantaan kaupunginhallitus
Asematie 7
01300 VANTAA



LAUSUNTOPYYNTÖ Helsingin hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta oheisen valituksen johdosta

1) hankkimaan valtuuston lausunnon ja

2) liittämään asiakirjoihin kaikki päätöksen perusteena olleet asiakirjat.

Näitä ovat ainakin:
* osallistumis- ja arviointisuunnitelma
* lopullinen värillinen kaavakartta
* kaavamerkinnät ja -määräykset
* kaavaselostus lopullisessa muodossaan
* kaavaan liittyvä mitoituslaskelma tilojen rakennusoikeudesta
* kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
* kaikki kaavan vaikutuksista tehdyt selvitykset
* muut kaavaselostuksessa mainitut liitteet
* suunnittelualueella voimassa olevat yleis- ja asemakaavakartat kaavamerkintöineen ja -määräyksineen, elleivät nämä tiedot sisälly jo kaavaselostuksen liiteaineistoon

Alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle.

Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 15.12.2017.

Melissa Heikkinen
lainkäyttösihteeri
Puh. 029 56 42126

07475/17/4103

As.oy Ristonsato
Lähdepuistontie 6, 01230 Vantaa
As.oy Kehäsato
Lähdepuistontie 12, 01230 Vantaa

Valitus

24.10.2017

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
24 -10- 2017
Jätti lähetti

Helsingin hallinto-oikeudelle

Vantaan kaupungin kaupunginvaltuusto on 25.9.2017 pidetyssä kokouksessa hyväksynyt 21.8.2017 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen 002239, 93 Vaarala/Lähdepuisto ottamatta huomioon allekirjoittaneiden Asunto-osakeyhtiö Ristonsadon ja Asunto-osakeyhtiö Kehäsadon muistutuksia. Tämän takia edellä mainitut asunto-osakeyhtiöt ilmoittavat tyytymättömyytensä Vantaan kaupunginvaltuuston päätökseen ja esittävät kunnioittavasti, että tämä asemakaavahanke palautetaan Vantaan kaupungille uudelleen käsiteltäväksi.

Päätöksen kohta, johon haetaan muutosta: asemakaavamuutoksessa oleva Lähdepuistonkuja-nimisen katuyhteyden sijainti

Kaupunginvaltuuston pöytäkirja 25.9. on asetettu yleisesti nähtäville Vantaan internetsivuille 4.10.2017.

Muutosta päätökseen haetaan seuraavin perustein:

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa on osaltamme toteutunut puutteellisesti. Asunto-osakeyhtiöitämme ei ole kuultu tasapuolisesti, ja prosessissa on loukattu yhdenvertaisuuden periaatetta.

Uudistaen kaiken aiemmin muistutuksissamme sanotun haluamme lisäksi tiivistetysti painottaa seuraavia aiheita, jotka on kaupungin päätöksenteossa käsitelty pintapuolisesti tai tarkoitushakuisesti.

Ensimmäisessä kaavaehdotuksessa katu uudelle asuinalueelle oli sijoitettu välittömästi Asunto-osakeyhtiö Martinsadon viereen länsi-itäsuuntaisesti (eteläinen katuyhteys). Nähtävilläolon jälkeen pidetyssä kokouksessa esittivät paikalle saapuneet asukkaat, joiden etua asia koski, tietysti vastustavan kantansa. Näin ollen on luonnollista, että ”eteläisen Lähdepuiston koskemattomuus nousi laajasti esille asukkailta”, kuten Vantaan kaupungin vastineessa sanotaan. Mielipidettä tulee kuitenkin tarkastella sen hetkisen tilanteen ja kokoukseen osallistuneiden, joista valtaosa ilmeisesti oli As.oy Martisadosta, vähäisen lukumäärän valossa.

Muutetussa kaavaehdotuksessa, jonka kaupunginvaltuusto on nyt hyväksynyt, katu (Lähdepuistonkuja) on sijoitettu kulkemaan pohjoista reittiä aivan As.oy Ristonsadon ja As.oy Kehäsadon tontin ja hulevesiä kokoavan avo-ojan viereen mahdollisimman lähelle Ristonsadon B-, C- ja F-taloa ja myös lähelle Kehäsadon A-taloa. Tämä lisää ilman saastetta ja melua huomattavasti näiden talojen asukkaille. Tarkoituksenmukaisinta olisi sijoittaa katu mahdollisimman lähelle Kehä III:n meluaitaa, mikäli haittoja pyrittäisiin välttämään.

Kaavaselostuksesta käy ilmi, että maaperä kaava-alueella on suurelta osaltaan savea, jonka leikkauslujuus on erittäin pieni ja vesipitoisuus korkea. Maaperä on hyvin kokoonpuristuvaa ja kantavuudeltaan erittäin huonoa. Tämän vuoksi uudet rakennukset on perustettava betonipaalujen varaan. Myös piha-alueiden kantavuutta on lisättävä esirakentamisella (esim. stabiloimalla).

Päätetty pohjoinen katuyhteys tulisi rakentaa normaalille katu- ja tieverkolle asetetut kantavuusnormit täyttäväksi. Kadun perustaminen betonipaalutuksen varaan tuskin tulee kysymykseen paalutuksen lähirakennuksille aiheuttaman tärinän takia, vaan pohjanvahvistukseen joudutaan käyttämään syvästabilointia niin kuin viereisellä Kehä III:lla.

Edellä esitetyn perusteella uudelle asuntoalueelle johtavan kadun rakentaminen eteläisen vaihtoehdon mukaan tulee olemaan vähemmän häiriöitä ja vahinkoja tuottava ratkaisu, jossa osa kadusta voidaan perustaa kantavalle maalle.

Hyväksytyssä kaavaehdotuksessa on korostetusti viitattu Fazerin pohjavedenottamoiden suoja-alueeseen. Tämän osalta voidaan todeta, että suoja-alue ei estä kadun rakentamista eteläistä linjausta noudattaen. Suoja-alueelle saadaan rakentaa ja rakennetaan jatkuvasti, kun noudatetaan siitä annettuja suojelumääräyksiä. Näin ollen eteläiselle katuyhteydelle löytyy vaihtoehtoja, missä maaperä on tienrakennukseen savikkoa parempaa ja viheraluetta jää riittävästi lähimpien rivitalojen ja uuden kadun väliin. Huomattakoon, että tällä hetkellä voimassa olevalle kaava-alueelle eteläinen katuyhteys mahtuu hyvin.

Lähdepuistonkujan pohjoisen katuyhteyden rakentaminen HSY:n jätevedenpumppaamon viereen vanhojen putkijohtojen päälle on uhkarohkea toimenpide. Putkien rikkoutuminen aiheuttaa asutukselle erittäin suurta haittaa ja vahinkoa sekä katkaisee korjausaikana todennäköisesti liikenteen. Täten tien rakentaminen tuskin on mahdollista ennen kuin putkistot on uusittu ja kestävästi tuettu. Kun tämän saneeraustyön kustannukset lisätään Lähdepuistonkujan kustannusarvioon ja sitä verrataan esittämäämme kadun eteläiseen vaihtoehtoon, on eteläinen vaihtoehto selvästi edullisempi.

Kehäsato ja Ristonsato edustavat yli 300 asukkaan väestöä, jonka mielipide tulee ottaa asian käsittelyssä huomioon.

Vantaalla 24.10.2017

As.oy Ristonsato

Tomi Mattila
hallituksen puheenjohtaja
Lähdepuistontie 6 B 9, 01230 Vantaa
puh. 0400 631 094
tomi.mattila@fazer.com

As.oy Kehäsato

Risto Kousa
hallituksen puheenjohtaja
Lähdepuistontie 12 E 23, 01230 Vantaa
puh. 040 501 6510
risto.kousa@sttk.fi

Liitteet

1. Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 25.9.2017, Asemakaavanmuutos 002239 ja tonttijako, 93 Vaarala/Lähdepuisto
2. Vantaan kaupunginvaltuuston kokouspöytäkirjan 25.9. kansilehti, jonka mukaan pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäville kaupungin internetsivuille 4.10.2017
3. Vantaan kaupunki, asemakaavamuutoksen selostus 21.8.2017, joka koskee asemakaavakarttaa nro 002239
4. Vantaan kaupunki, asemakaavamuutosehdotus, Lähdepuisto, muistutukset ja vastineet 21.8.2017
5. Vantaan kaupunki, asemakaavamuutosehdotus, Lähdepuisto, lausunnot ja vastineet 21.8.2017

22 § Yhteistoimintasopimuksen jatkaminen

VD/10979/10.00.01.00/2017
HP/GKO/ET/HY-L

Sopijapuolten kanssa tehtyjä yhteistoimintasopimuksia jatketaan kymmenellä vuodella. Jatkosopimusalueeseen ei kuulu enää asemakaavoitetut alueet. Sopimusalueen pinta-ala pienenee 23,4 ha:sta 3,7 ha:iin. Asemakaavoittamatta on enää kaksi aluetta Tikkurilantien molemmilta puolilta, jotka on Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu asumiselle ja työpaikoille. Näiden alueiden asemakaavoitus käynnistyy sen jälkeen, Kivistön keskustan kaavarunko ja yleiskaava2020 ovat valmistuneet.

Vantaan kaupungin ja sopijapuolten välillä on 31.5.2007 allekirjoitettu yhteistoimintasopimus, joka koskee noin 23,4 ha:n suuruista maa-aluetta Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitsevan Klemets -nimisen tilan RN:o 3:131 (92-409-3-131) lounaisosassa Hämeenlinnanväylän itäpuolella sekä n. 870 m²:n suuruista määräalaa 92-895-2-11-M501. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen 1 (osoitekartta) ja 2 (Marja-Vantaan osayleiskaava).

Yhteistyösopimuksen mukaan sopijapuolet ovat sitoutuneet luovuttamaan kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata sopimusalueelta. Kaupungille suoritettava korvaus on 50 % sopijapuolten kokonaisuudessaan omistaman sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä.

Kaupungin ja sopijapuolten välillä on 31.8.2012 allekirjoitettu yhteistoimintasopimuksen täydennyssopimus (jäljempänä Täydennyssopimus). Täydennyssopimus on voimassa 31.12.2017 asti. Täydennyssopimuksella jatkettiin myös Yhteistoimintasopimuksen voimassaoloaikaa 31.12.2017 asti.

Täydennyssopimuksen mukaan mikäli 31.12.2017 mennessä ei ole tullut voimaan asemakaavaa, joka mahdollistaa rakentamisen sopimusalueella, sopijapuolet sitoutuvat puolin ja toisin neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat yhteistoimintasopimuksessa ja yhteistoimintasopimuksen täydennyssopimuksessa sovittuja periaatteita.

Yhteistyösopimuksen jatkosopimuksen tarkoitus on jatkaa yhteystoimintasopimusta ja yhteistoimintasopimuksen täydennyssopimusta niiltä osin, joissa ei ole vielä voimassa asemakaavaa. Yhteistyösopimuksen jatkosopimus korvaa yhteistoimintasopimuksen ja yhteistoimintasopimuksen täydennyssopimuksen.

Yhteistyösopimuksen jatkosopimus määrittää ne periaatteet, joiden pohjalta kaupunki ja sopijapuolet sitoutuvat tekemään sopimusaluetta koskevat toteuttamissopimukset esisopimuksineen ennen asemakaavan voimaantuloa.

Sopijapuolet sopivat yhteistyösopimuksen jatkosopimuksella edellä mainitun sopijapuolten omistaman Marja-Vantaan osayleiskaava-alueella sijaitsevan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, asemakaavoituksen käynnistämisestä, maan luovutuksista sekä toteuttamissopimuksen laatimisesta.

Yhteistyösopimuksen jatkosopimuksella sovitaan periaatteista, jotka koskevat

- kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena luovutettavan rakennusmaan sijaintia,

- maan hintaa ja ostajatahoa, kun sopijapuolet myyvät maata,
- sopijapuolten omistukseen jäävien alueiden sijaintia.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

Jatkosopimus koskee enää noin 3,71 ha:n suuruista maa-aluetta. Sopimusalue on esitetty jatkosopimuksen liitekartalla 3. Sopijapuolten omistamasta Sopimusalueesta on Marja-Vantaan osayleiskaavassa varattu tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1) n. 1,5 ha Kivistön Puistokadun ja Tikkurilantien välissä Keimolantien itäpuolella sekä työpaikka-alueeksi (TP) n. 1,9 ha ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) n. 0,3 ha Piispankylän työpaikka-alueen pohjoisosassa. Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta on esitetty tämän sopimuksen liitekartassa 4 ja ote ajantasa-asemakaavasta on esitetty liitekartalla 5.

Jatkosopimusalueiden asemakaavoitus ei käynnisty ennen kuin laadittavan oleva Kivistön kaavarunko ja yleiskaava 2020 ovat valmistuneet.

Sopimusalueen ulkopuolella sopijapuolet antavat edelleen kaupungille vastikkeettoman oikeuden rakentaa ja pitää kevyen liikenteen väyliä omistamansa tilan 92-409-3-131 alueella. Kevyen liikenteen väylät sijoittuvat Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, joka on esitetty liitekartalla 6. Alue sijaitsee Tikkurilantien kaakkoispuolella Kivistönkorventien (entisen Vanhan Nurmijärventien) kummallakin puolella. Väylien tarkempi sijoitus sovitaan yhteisesti niiden suunnittelun yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Esitetään kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee sopijapuolten kanssa yhteistoimintasopimuksen jatkossopimuksen liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti,
b) oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaa tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään, että
a) kaupunki tekee sopijapuolten kanssa yhteistoimintasopimuksen jatkossopimuksen liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti, ja
b) oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaa tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

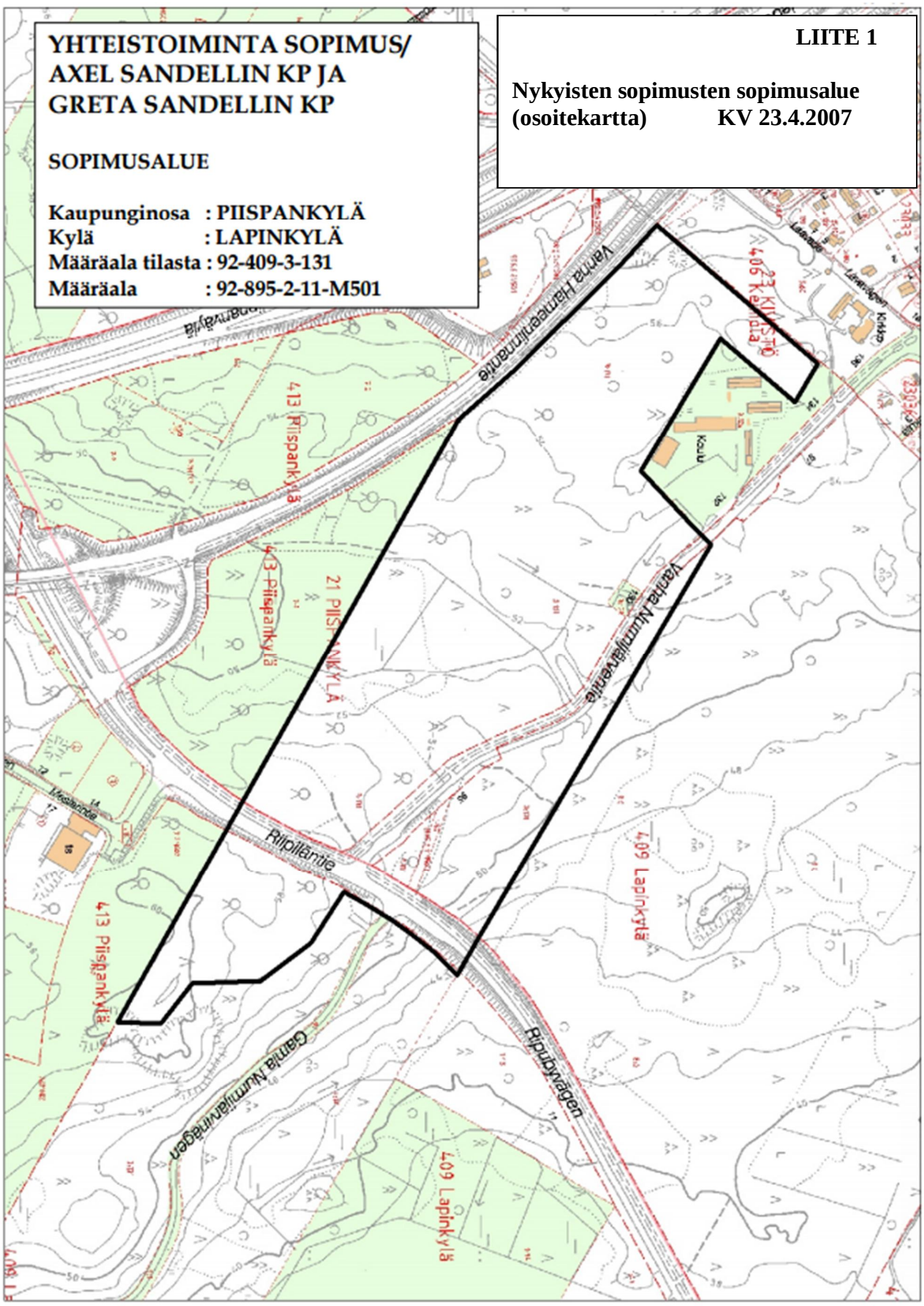
Liitteet:
- Liite 1: Karttaliite nykyisten sopimusten sopimusalueesta (osoitekartta)

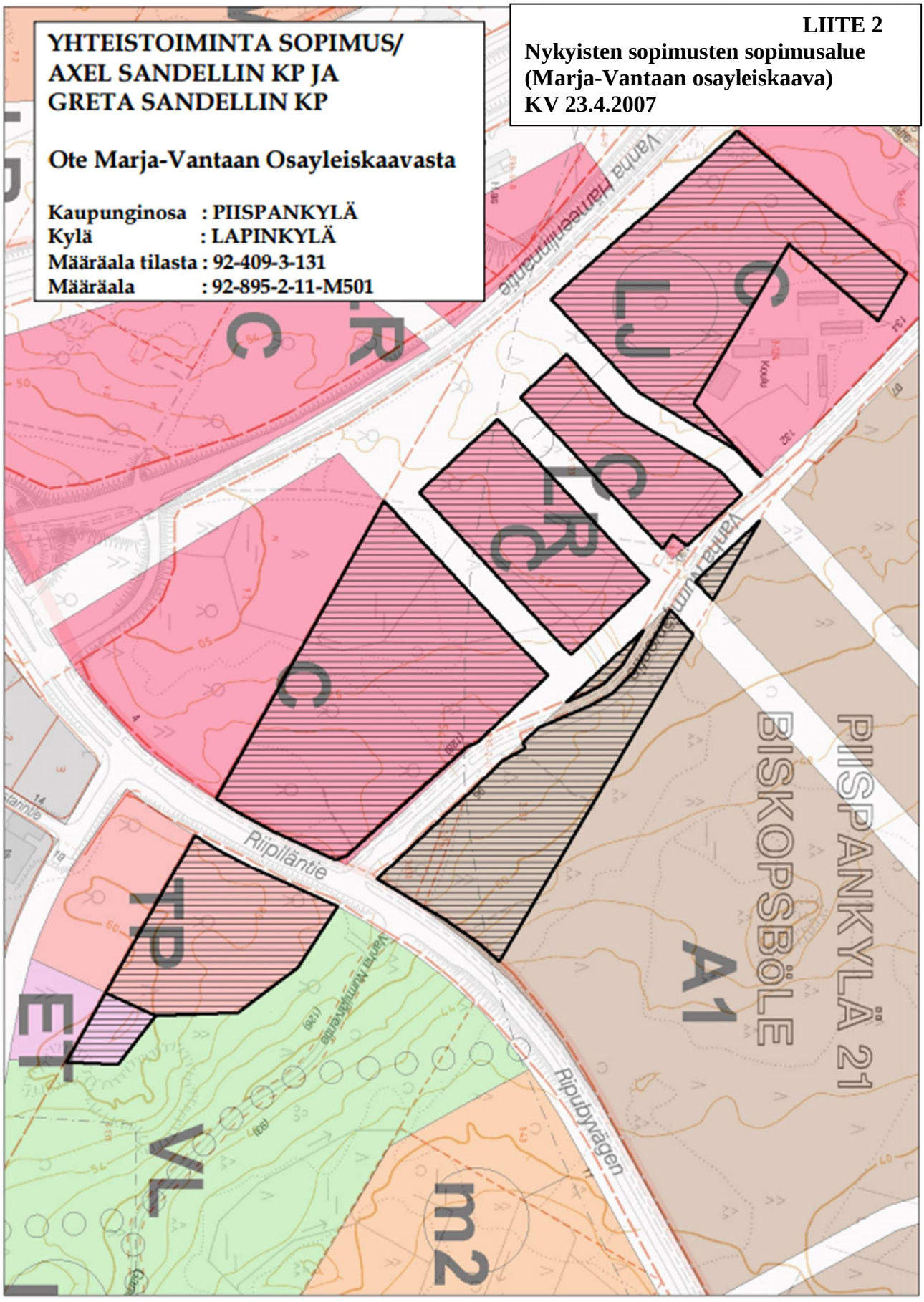
- Liite 2: Karttaliite nykyisten sopimusten sopimusalueesta (Marja-Vantaan osayleiskaava)
- Liite 3: Yhteistoimintasopimuksen jatkosopimus
- Liite 4: Karttaliite jatkosopimuksen sopimusalueesta (osoitekartta)
- Liite 5: Karttaliite jatkosopimuksen sopimusalueesta (Marja-Vantaan osayleiskaava)
- Liite 6: Karttaliite jatkosopimuksen sopimusalueesta (ajantasa-asemakaava)
- Liite 7: Karttaliite kevyen liikenteen väyliä koskevasta lähivirkistysalueesta, jota koskee sopimuksen kohtaa 7.6

Täytäntöönpano: toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektinjohtaja Gilbert Koskela, puh. 050-3121915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi


YHTEISTOIMINTA SOPIMUS/
AXEL SANDELLIN KP JA
GRETA SANDELLIN KP
SOPIMUSALUE
Kaupunginosa : PIISPANKYLÄ
Kylä : LAPINKYLÄ
Määräala tilasta : 92-409-3-131
Määräala : 92-895-2-11-M501
LIITE 1
Nykyisten sopimusten sopimusalue
(osoitekartta) KV 23.4.2007
Vanha Hämeenlinnantie
Vanha Nummilantie
Riipiläntie
Gamla Nummilantievägen
Ripsvägen
413 Piispankylä
21 PIISPANKYLÄ
409 Lapinkylä
Kauppa


YHTEISTOIMINTA SOPIMUS/
AXEL SANDELLIN KP JA
GRETA SANDELLIN KP
Ote Marja-Vantaan Osayleiskaavasta
Kaupunginosa : PIISPANKYLÄ
Kylä : LAPINKYLÄ
Määräala tilasta : 92-409-3-131
Määräala : 92-895-2-11-M501
LIITE 2
Nykyisten sopimusten sopimusalue
(Marja-Vantaan osayleiskaava)
KV 23.4.2007
PIISPANKYLÄ 21
BISKOPSBÖLE
A1
Riipiläntie
Riipubyvägen
VL
m2

YHTEISTOIMINTASOPIMUKSEN JATKOSOPIMUS

1. Sopijapuolet

1.1

Vantaan kaupunki /jäljempänä Kaupunki)

Asematie 7, 01300 Vantaa

1.2

Axel Sandellin kuolinpesä ja Greta Sandellin kuolinpesä (jäljempänä Kuolinpesät)

Sopimuksen allekirjoitushetkellä Kuolinpesien osakkaat ovat Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf

2. Sopimuksen tausta

Kuolinpesä omistaa Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitsevan Klemets -nimisen tilan RN:o 3:136 (92-409-3-136). Kiinteistörekisterin mukaan tilan Klemets pinta-ala on 63,74 ha. Tila sijaitsee Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymän Marja-Vantaan osayleiskaavan alueella.

Kaupungin ja Kuolinpesien välillä on 31.5.2007 allekirjoitettu yhteistoimintasopimus (jäljempänä Yhteistoimintasopimus), joka koskee noin 23,4, ha:n suuruista maa-aluetta tilan Klemets lounaisosassa Hämeenlinnanväylän itäpuolella sekä noin 870 m^2:n suuruista määräalaa 92-895-2-11-M501.

Kaupungin ja Kuolinpesien väillä on 31.8.2012 allekirjoitettu yhteistoimintasopimuksen täydennyssopimus (jäljempänä Täydennyssopimus). Täydennyssopimus on voimassa 31.12.2017 asti. Täydennyssopimuksella jatkettiin myös Yhteistoimintasopimuksen voimassaoloaikaa 31.12.2017 asti.

Täydennyssopimuksen mukaan mikäli 31.12.2017 mennessä ei ole tullut voimaan asemakaavaa, joka mahdollistaa rakentamisen sopimusalueella, sopijapuolet sitoutuvat puolin ja toisin neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat Täydennyssopimuksessa ja Yhteistoimintasopimuksessa sovittuja periaatteita.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän Yhteistyösopimuksen jatkosopimuksen (Jatkosopimus) tarkoitus on jatkaa Yhteystoimintasopimusta ja Täydennyssopimusta niiltä osin, joissa ei ole voimassa asemakaavaa. Tämä Jatkosopimus korvaa Yhteistoimintasopimuksen ja Täydennyssopimuksen.

Tämä Jatkosopimus määrittää ne periaatteet, joiden pohjalta Kaupunki ja Kuolinpesät sitoutuvat tekemään sopimusaluetta koskevat toteuttamissopimukset esisopimuksineen ennen asemakaavan voimaantuloa.

Sopijapuolet sopivat Jatkosopimuksella edellä mainitun Kuolinpesän omistaman Marja-Vantaan osayleiskaava-alueella sijaitsevan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, asemakaavoituksen käynnistämisestä, maan luovutuksista sekä toteuttamissopimuksen laatimisesta.

Tällä Jatkosopimuksella sovitaan periaatteista, jotka koskevat

- Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena luovutettavan rakennusmaan sijaintia,
- maan hintaa ja ostajatahoa, kun Kuolinpesät myyvät maata,
- Kuolinpesien omistukseen jäävien alueiden sijaintia.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

4. Sopimusalue

Jatkosopimus koskee noin 3,71 ha:n suuruista maa-aluetta tilan Klemets lounaisosassa Hämeenlinnanväylän itäpuolella. Sopimusalue (jäljempänä "Sopimusalue") on esitetty tämän sopimuksen liitekartalla 1. Kuolinpesän omistamasta Sopimusalueesta on Marja-Vantaan osayleiskaavassa varattu tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1) n. 1,5 ha, työpaikka-alueeksi (TP) n. 1,9 ha ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) n. 0,3 ha. Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta on esitetty tämän sopimuksen liitekartalla 2 ja ote ajantasa-asemakaavasta on esitetty liitekartalla 3.

5. Kaavoitusyhteistyö

Kaupunki jatkaa Marja-Vantaan osayleiskaavan alueella toteuttamiseen tähtäävien asemakaavatöiden valmistelun sopimusalueella Kivistön kaavarungon ja Vantaan yleiskaava 2020 valmistumisen jälkeen. Asemakaavoitus tehdään tarkoituksenmukaisesti Kivistön kaavarungon ja Vantaan yleiskaava 2020 periaatteiden ja Kivistön kaavarungon pohjalta.

Kuolinpesät maanomistajana teettää ja valmistaa kustannuksellaan omistamaansa aluetta koskevan asemakaavatyön pohjaksi tarvittavat yksityiskohtaiset maankäytön suunnitelmaluonnokset ja muut selvitykset.

Ennen varsinaisen asemakaavatyön aloittamista sopijapuolet sopivat asemakaavan laatimiseen liittyvien mahdollisten laajempien selvitysten ja suunnitelmien laatimisesta ja kustannusten jakamisesta.

Sopijapuolten pyrkimyksenä on saada Sopimusalueen ensimmäinen asemakaava voimaan kuuden vuoden kuluttua sopimuksen allekirjoituksesta. Suunnitelmat laaditaan yhteistyössä Kuolinpesien, Kaupungin sekä muiden osallisten kanssa.

6. Infrastruktuuri ja palvelut

Kaupunki vastaa kustannuksellaan asemakaava-alueiden kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta siinä aikataulussa kuin alueen muu suunnittelu ja rakentaminen niitä edellyttävät.

Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä tullaan noudattamaan kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

Tämän sopimuksen alueille rakennettavat rakennukset tullaan liittämään kaukolämpöverkkoon, mikäli liittyminen on rakentamisen hetkellä mahdollista.

Tämän sopimuksen alueille rakennettavat asuinrakennukset tullaan liittämään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli liittyminen on rakentamisen hetkellä mahdollista.

7. Maankäyttösopimus

7.1.

Kuolinpesät sitoutuvat luovuttamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata kohdassa 4 mainitulta omistamaltaan alueelta. Luovutettava rakennusoikeus vastaa 50 % Kuolinpesien kokonaisuudessaan omistaman sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä. Luovutukset tapahtuvat erillisin luovutuskirjoin aluetta koskevien asemakaavojen tultua voimaan.

7.2

Kaupunki sitoutuu siihen, ettei Kaupunki tule käyttämään etuostolaissa tarkoitettua etuosto-oikeuttaan tai muussa laissa tarkoitettua vastaavaa oikeuttaan niihin mahdollisiin kiinteistön luovutuksiin, jotka liittyvät Kuolinpesien omistamien kiinteistöjen luovutuksiin ja tämän sopimuksen mukaiseen toteuttamiseen.

7.3

Kuolinpesät sitoutuvat luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta asemakaavassa osoitetut yleiset alueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Luovutukset tapahtuvat erillisin luovutuskirjoin aluetta koskevien asemakaavojen tultua voimaan.

7.4

Ennen asemakaavojen voimaantuloa Kaupunki ja Kuolinpesät sitoutuvat tekemään aluetta koskevat toteuttamissopimukset. Toteuttamissopimuksissa määritellään mm. yksityiskohtaisesti edellä mainittujen periaatteiden mukaiset MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena suoritettavat maanluovutukset, yleisten alueiden luovutukset, kaavoituskustannusten jakaminen sekä toteuttamisaikataulu.

7.5

Kuolinpesien omistukseen jäävän alueen toteuttamisesta vastaavat Kuolinpesät tai kolmas taho, jolle Kuolinpesät ovat mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaneet.

7.6

Kuolinpesät antavat Kaupungille vastikkeettoman oikeuden rakentaa ja pitää kevyen liikenteen väyliä omistamansa tilan 92-409-3-131 alueella sopimusalueen itäpuolella. Kevyen liikenteen väylät sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, joka on esitetty liitekartassa 4. Väylien tarkempi sijoitus sovitaan yhteisesti niiden suunnittelun yhteydessä.

8. Muut ehdot

Kuolinpesät sitoutuvat sisällyttämään mahdollisiin vastaisiin - ennen asemakaavoitusta ja 7. kohdan toteutumista ajoittuviin - kiinteistöjen luovutuskirjoihin määräyksen, jolla tässä sopimuksessa sovitut velvollisuudet siirtyvät sopimusalueella myös kiinteistöjen uusien omistajien vastattavaksi.

Mikäli Kuolinpesät luovuttavat kiinteistöjä kolmannelle osapuolelle edellä mainitulla tavalla, tarvitaan luovutukseen Kaupungin hyväksyminen. Kaupungilla ei kuitenkaan ole oikeutta evätä luovutusta ilman pätevää syytä.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten keskeisin yhteisin neuvotteluin. Mikäli näissä neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan erimielisyys Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

10. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2027 saakka. Mikäli tuohon määräpäivään mennessä ei ole tullut voimaan asemakaavaa, joka mahdollistaa rakentamisen alueella, sopijapuolet sitoutuvat puolin ja toisin neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Tätä sopimusta on tehty kolme samansanaista kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kuolinpesälle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

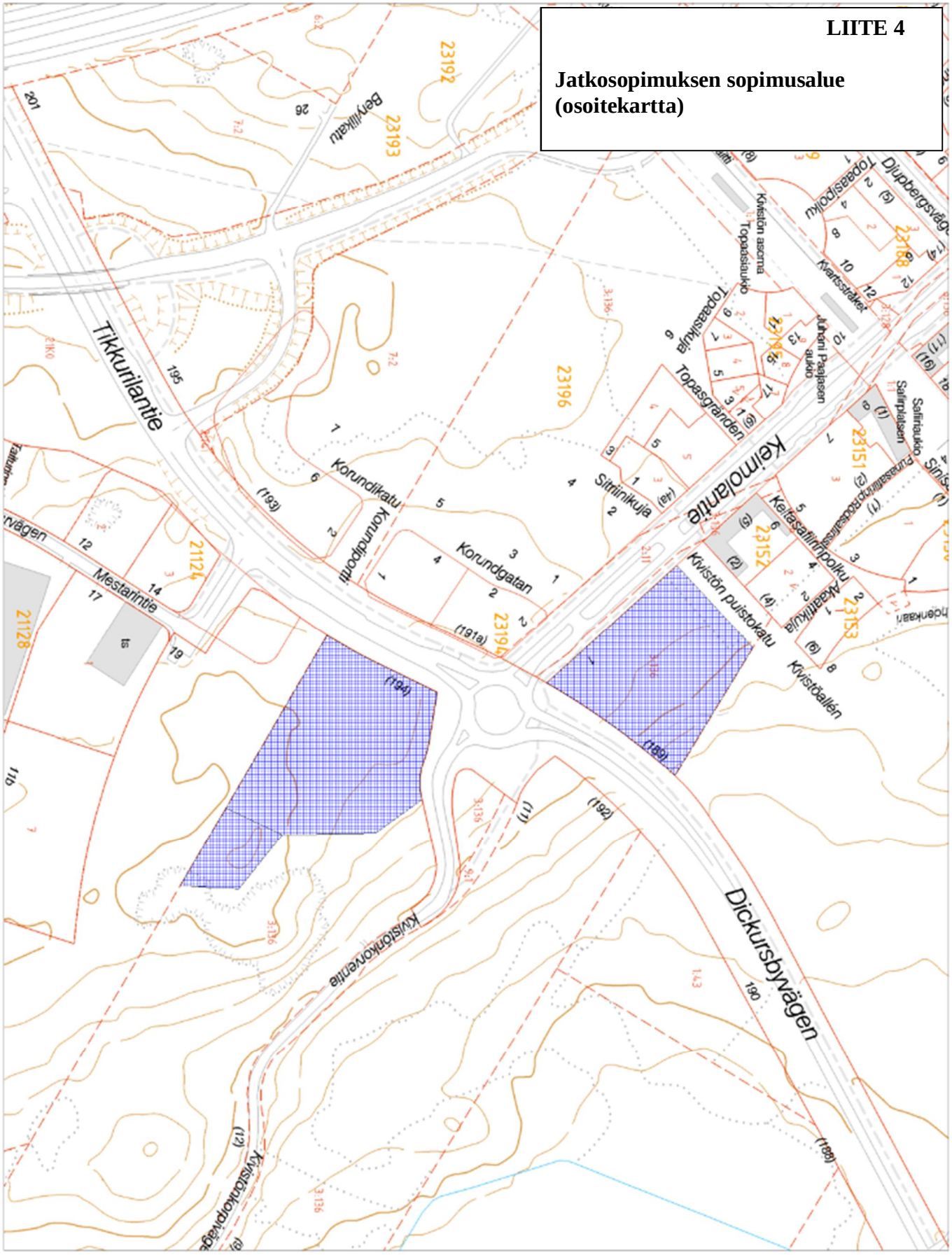
Vantaalla kuun päivänä 201x

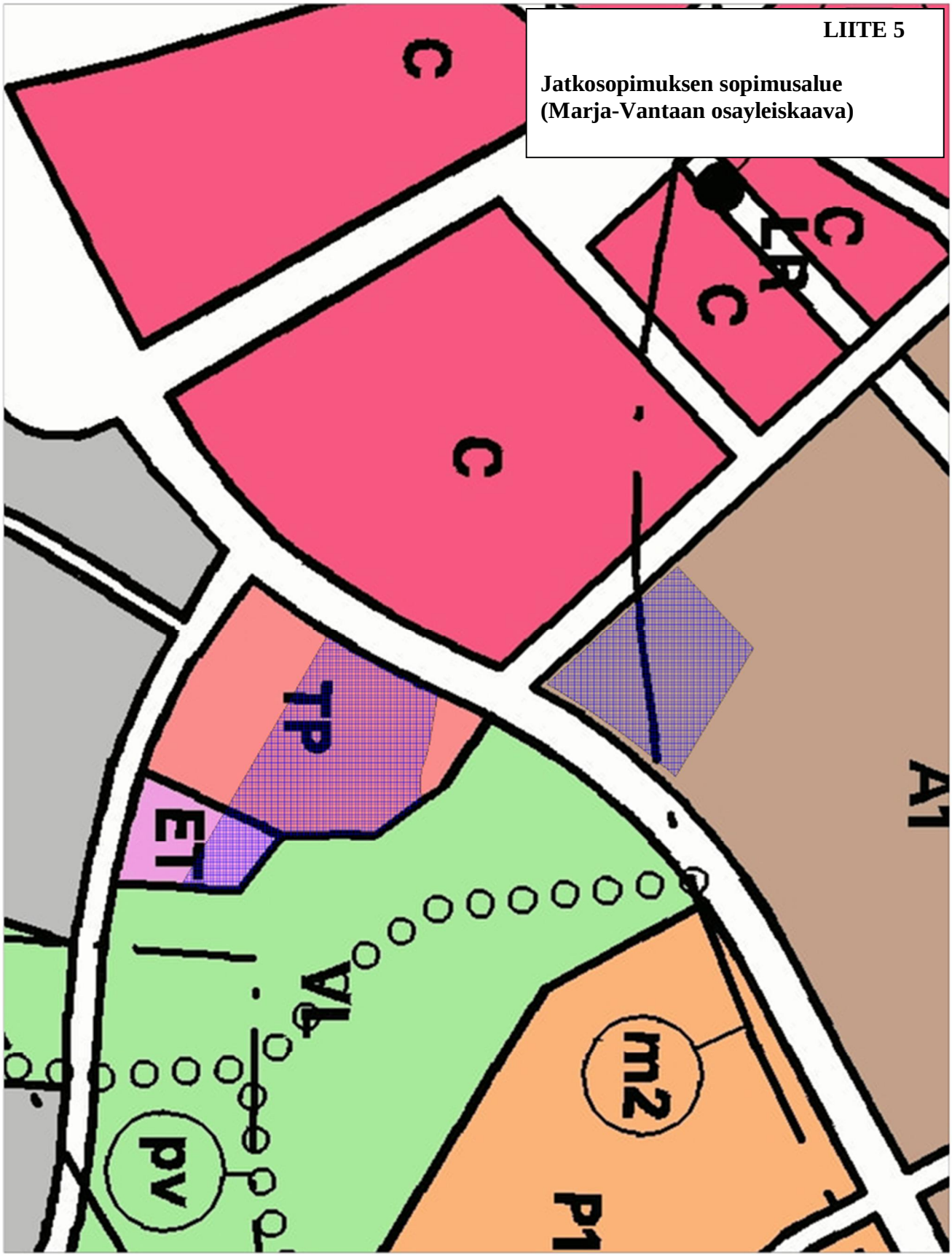
Liitteet

- karttaliite jatkosopimuksen sopimusalueesta (osoitekartta)
- karttaliite jatkosopimuksen sopimusalueesta (Marja-Vantaan osayleiskaava)
- karttaliite jatkosopimuksen sopimusalueesta (ajantasa-asemakaava)
- karttaliite kevyen liikenteen väyliä koskeva lähivirkistysalueesta, jota koskee sopimuksen kohta 7.6

LIITE 4

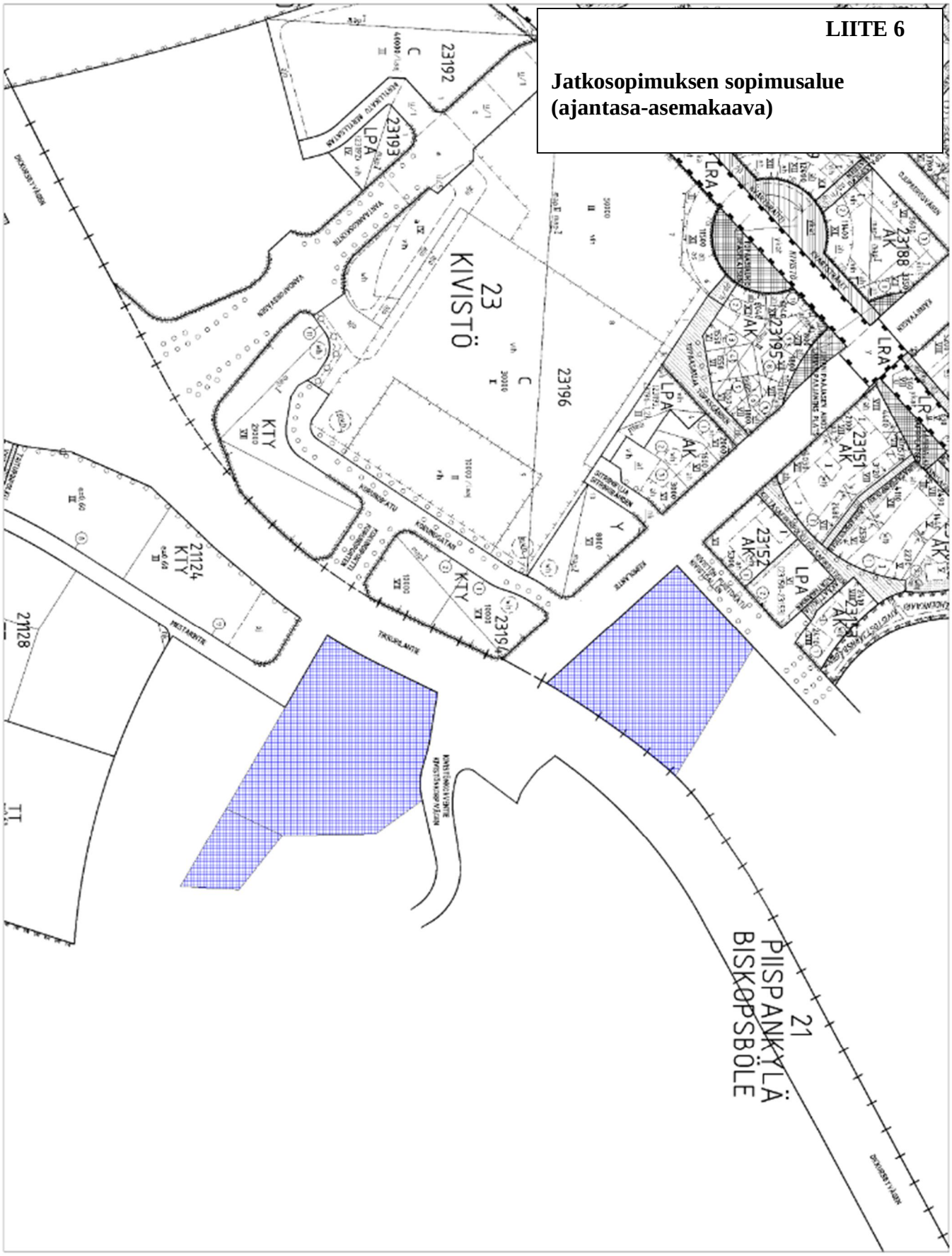
Jatkosopimuksen sopimusalue (osoitekartta)

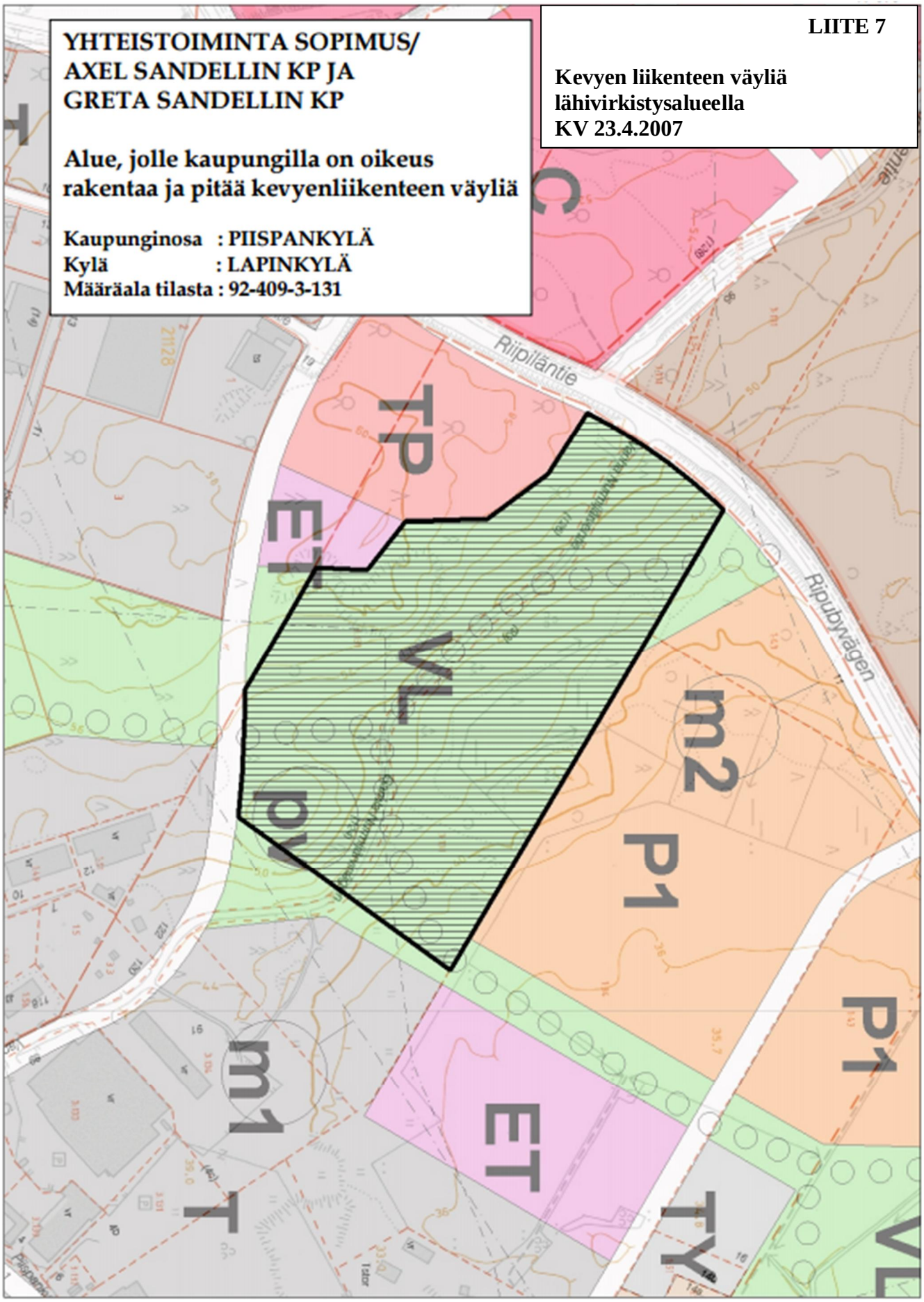



LIITE 5
Jatkosopimuksen sopimusalue
(Marja-Vantaan osayleiskaava)
C
C
C
LA
C
TP
ET
A1
PA
m2
pv
P1

LIITE 6

Jatkosopimuksen sopimusalue (ajantasa-asemakaava)




YHTEISTOIMINTA SOPIMUS/
AXEL SANDELLIN KP JA
GRETA SANDELLIN KP
Alue, jolle kaupungilla on oikeus
rakentaa ja pitää kevyenliikenteen väyliä
Kaupunginosa : PIISPANKYLÄ
Kylä : LAPINKYLÄ
Määräala tilasta : 92-409-3-131
LIITE 7
Kevyen liikenteen väyliä
lähivirkistysalueella
KV 23.4.2007
Riipiläntie
Ripubyvägen
TP
ET
VL
pv
m2
P1
m1
T
ET
P1
TY
VL

23 § Asemakaavamuutos 002328 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Vaisala

VD/9312/10.02.04.01/2016
HP/TLA/ TKA/JKÖ/MHN/SRU/ET/HY-L

Vaisala Oyj:n kiinteistöä laajennetaan sen eteläpuoleisen virkistysalueen osalle, jolla sijaitsevaa ulkoilureittiä siirretään etelämmäksi. Kiinteistön rakennusoikeuden määrää lisätään 15 000 km^2.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 18060 sekä virkistys-, erityis- ja vesialuetta kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso sekä vesialuetta kaupunginosassa 40, Ylästö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 18060 sekä virkistys- ja vesialuetta kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso sekä vesialuetta kaupunginosassa 40, Ylästö.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 18060, kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso.

Alue sijaitsee Vantaanlaakson kaupunginosassa Vanha Nurmijärventie 21 ympäristössä Vantaanjoen peltolaakson länsireunalla. Kaavamuutosalueen eteläosa on Kaivoksela I -pohjavesialueella mutta ei sen muodostumisalueella.

Kaavan hakija
Vaisala Oyj.

Maanomistus
Kumoutuvan asemakaavan KTTY-korttelialueen tontin 18060/13 omistaa Vaisala Oyj, muilta osin kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa. Vaisala Oyj on vuokrannut kiinteistönsä itäpuolelta Vantaan kaupungin omistamasta Lounaniityn lähivirkistysalueesta osan.

Kaavan valmisteluun osallistuneet Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen tausta-aineistojen valmisteluun ovat osallistuneet Vaisala Oyj sekä heidän konsultteinaan Ramboll Finland Oy ja Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.

Yleiskaava
Vaisala Oyj:n kiinteistö on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristöä häiritsemättömien tuotanto- ja varastotilojen sekä toimistotilojen aluetta (TY), jonka pohjoisosa on LDEN 55 – 60 dB lentomeluvyöhykkeellä. Muu osa alueesta on lähivirkistysaluetta (VL), jonka itäosa on Vantaanjoen peltolaakson kulttuurihistoriallisesti arvokasta kylämaisemaa. Alueen lounaisosa on pohjavesialuetta.

Asemakaavan muutos
Vaisala Oyj:n kiinteistöä laajennetaan n. 42 m etelään päin lähivirkistysalueelle ja kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 15 000 km^2. Lounaniityn lähivirkistysalueesta muutetaan 1,03 ha osa Vaisala Oyj:n ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitila-, toimisto-, teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY). Laajennusalue tarvitaan kiinteistön pysäköintialueeksi ja poistuvalla osalla lähivirkistysaluetta sijaitseva ulkoilureitin itäinen osuus siirretään etelämmäksi. Uuden pysäköintialueen eteläreunaa vasten on toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste. Vaisala Oyj:n tavoitteena on nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen heidän kiinteistöllään. Kiinteistön itäpuolella sijaitseva Vaisala Oyj:lle heidän laitteidensa testauskentäksi

vuokrattu osa virkistysalueesta muutetaan erityisalueeksi (E), jonka nimeksi vahvistetaan Anturikenttä (ruots. Sensorplanen).

Kaavamerkintöjä ja –määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan, pohjavesien suojelun ja Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sekä Natura 2000 –verkostoon kuuluvan Vantaanjoen huomioimisen osalta sekä lisätään määräykset polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä uusien mitoitusohjeiden mukaisesti. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 18060 tontti 18.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 19,3 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 42 000 km^2. Kaavamuutoksen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 57 000 k-m^2 (KTY) korttelitehokkuudella e=0,7.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.3.2017. Kaavamuutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2017 työohjelmaan.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 11.3.2017 Vantaan kaupungin Asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Asiasta jätettiin yhteensä viisi mielipidettä ja viranomaiskannanottoa, joista kolme on alueen rajanaapuriasukkailta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yhden työpaikkatontin.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002328 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vaisala,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Vaisala Oyj maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002328 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vaisala,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistetaan maksuluokaksi 3 ja todetaan, että hakija Vaisala Oyj maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017
- Asemakaavamuutos 002328 (Vaisala) liikenneselvitys 25.9.2017, Ramboll Finland Oy
- Asemakaavan muutoksen nro 002328 meluselvitys 11.12.2017, Ramboll Finland Oy
- Vaisalan tuotantoalue, hulevesi- ja maisemasuunnitelma asemakaavamuutokseen 15.9.2017, Ramboll Finland Oy

Täytäntöönpano: toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 050 302 9283, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002328 VAISALA

VANTAANLAAKSO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002328. Kaavoitus on ilmoitettu vireille 11.3.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelia 18060 sekä virkistys-, erityis- ja vesialueet kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso sekä vesialuetta kaupunginosassa 40, Ylästö (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 18060 sekä virkistys- ja vesialueet).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

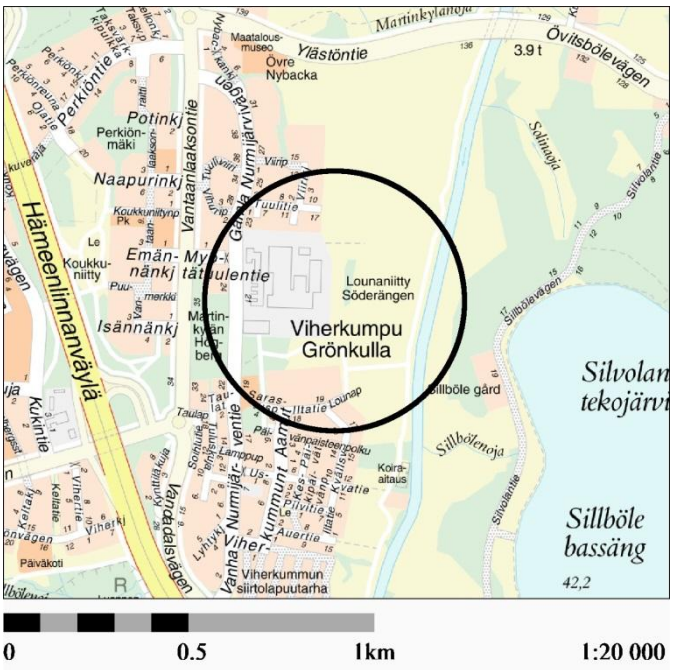
osa korttelia 18060 kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso.

Kaavamuutoksen keskeinen sisältö: Osa Lounaniityn lähivirkistysalueesta muutetaan Anturikenttä-nimiseksi erityisalueeksi sekä Vaisala Oyj:n toimitilarakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeuden määrä kasvaa 15 000 k-m^2.

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. 050 302 9283.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vanha Nurmijärventie 21 ympäristössä Vantaanlaaksossa. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Vaisala Oyj:n kiinteistö korttelissa 18060 sekä osia sen itä- ja eteläpuoleisista Lounaniityn virkistysalueista.

Aluetta rajaa pohjoisessa Tuulitien pientaloasutus ja etelässä asuntoosakeyhtiöt Sarastuspolulla sekä Iltatiellä. Idässä alue rajautuu Vantaanjokeen ja lännessä Vanhaan Nurmijärventiehen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vaisala Oyj:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.10.2016. Kaavamuutos liitettiin työohjelmaan numerolla 002328 (KALA 16.1.2017).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 10.3.2017 ja kaavoitus ilmoitettiin kaupungin Asukaslehdessä vireille 11.3.2017. Siihen liittyvät mielipiteet pyydettiin 24.4.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin viisi kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 23.5.2017 asukastilaisuus, johon osallistui kolme asukasta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 14
3.3. Asemakaavan tavoitteet 15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 16
4. Asemakaavan kuvaus 17
4.1 Kaavan rakenne 17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 19
4.3 Aluevaraukset 19
4.4 Kaavan vaikutukset 20
4.5 Ympäristön häiriötekijät 25
4.6 Nimistö 25
5. Asemakaavan toteutus 25
6. Kaavatyöhön osallistuneet 25
7. Asemakaavan seurantalomake 27
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 29

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavamuutos 002328 (Vaisala) liikenneselvitys 25.9.2017, Ramboll Finland Oy
- Vaisalan tuotantoalueen laajennus – asemakaavan muutoksen nro 002328 meluselvitys 11.12.2017, Ramboll Finland Oy
- Vaisalan tuotantoalue, hulevesi- ja maisemasuunnitelma asemakaavamuutokseen 22.9.2017, Ramboll Finland Oy

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

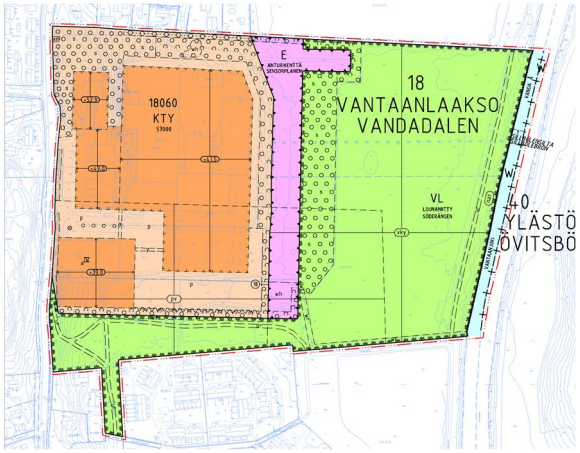
- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointiraportti. Vantaan kaupunki 2006, C28:2006, KSY 17/2006.

1. TIIVISTELMÄ

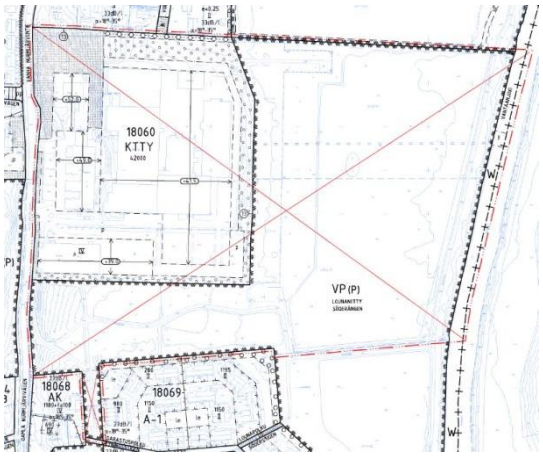
Vaisala Oyj on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että heidän kiinteistöään laajennettaisiin n. 42 m etelään päin lähivirkistysalueelle ja kokonaisrakennusoikeuden määrää lisättäisiin 15 000 km^2. Lounaniityn lähivirkistysalueesta muutetaan 1,03 ha osa Vaisala Oyj:n ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitila-, toimisto-, teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY). Laajennusalue tarvitaan kiinteistön pysäköintialueeksi ja poistuvalla osalla lähivirkistysaluetta sijaitseva ulkoilureitin itäinen osuus siirretään etelämmäksi. Pysäköintialueen eteläreunaan on toteutettava melueste. Vaisala Oyj:n tavoitteena on nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen heidän kiinteistöllään. Kiinteistön itäpuolella sijaitseva Vaisala Oyj:lle heidän laitteidensa testauskentäksi vuokrattu osa virkistysalueesta muutetaan erityisalueeksi (E), jonka nimeksi annetaan Anturikenttä (ruots. Sensorplanen).

Kaavamerkintöjä ja –määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan, pohjavesien suojelun ja Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sekä Natura 2000 –verkostoon kuuluvan Vantaanjoen huomioimisen osalta sekä lisätään määräykset polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä uusien mitoitusohjeiden mukaisesti. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 18060 tontti 18.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 19,3 ha. Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 57 000 k-m^2 (KTY) korttelitehokkuudella e=0,7.



Kaavamuutos 002328



Kumoutuva asemakaava

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vaisala Oyj:n kiinteistö sijaitsee asutuksen keskellä Vantaanjoen laakson viljelyaukean länsireunalla noin 300 metriä joesta länteen. Maasto nousee joelta Vanha Nurmijärventien suuntaan ensin loivemmin ja tien reunavyöhykkeellä jyrkemmin. Alue liittyy Vanhan Nurmijärventien välityksellä Vantaanlaaksontiehen, josta on yhteys mm. Hämeenlinnanväylälle. Kaavamuutosalueen eteläosa on Kaivoksela I - pohjavesialueella mutta ei sen muodostumisalueella.

Yli 65 vuotta alueella toiminut Vaisala työllistää nykyään yli 1 400 henkilöä, joista n. 1 000 Vantaan kiinteistöllä, ja vie tuotannostaan 98 % yli 150 maahan. Vaisalan tontilla on toimisto-, tutkimus-,

tuotanto- ja varastotiloja. Rakennukset ovat pääosin noin kymmenen metriä korkeita ja ne on rakennettu useassa eri vaiheessa. Rakennusoikeudesta on käytetty noin 36 000 k-m^2. Tontin eteläosassa on pysäköintilaitos sekä pysäköintialue. Tontin itäpuolella olevalla virkistysalueen niittymäisellä osalla, joka on vuokrattu Vantaan kaupungilta, on erilaisia tutkimuslaitteita.



2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

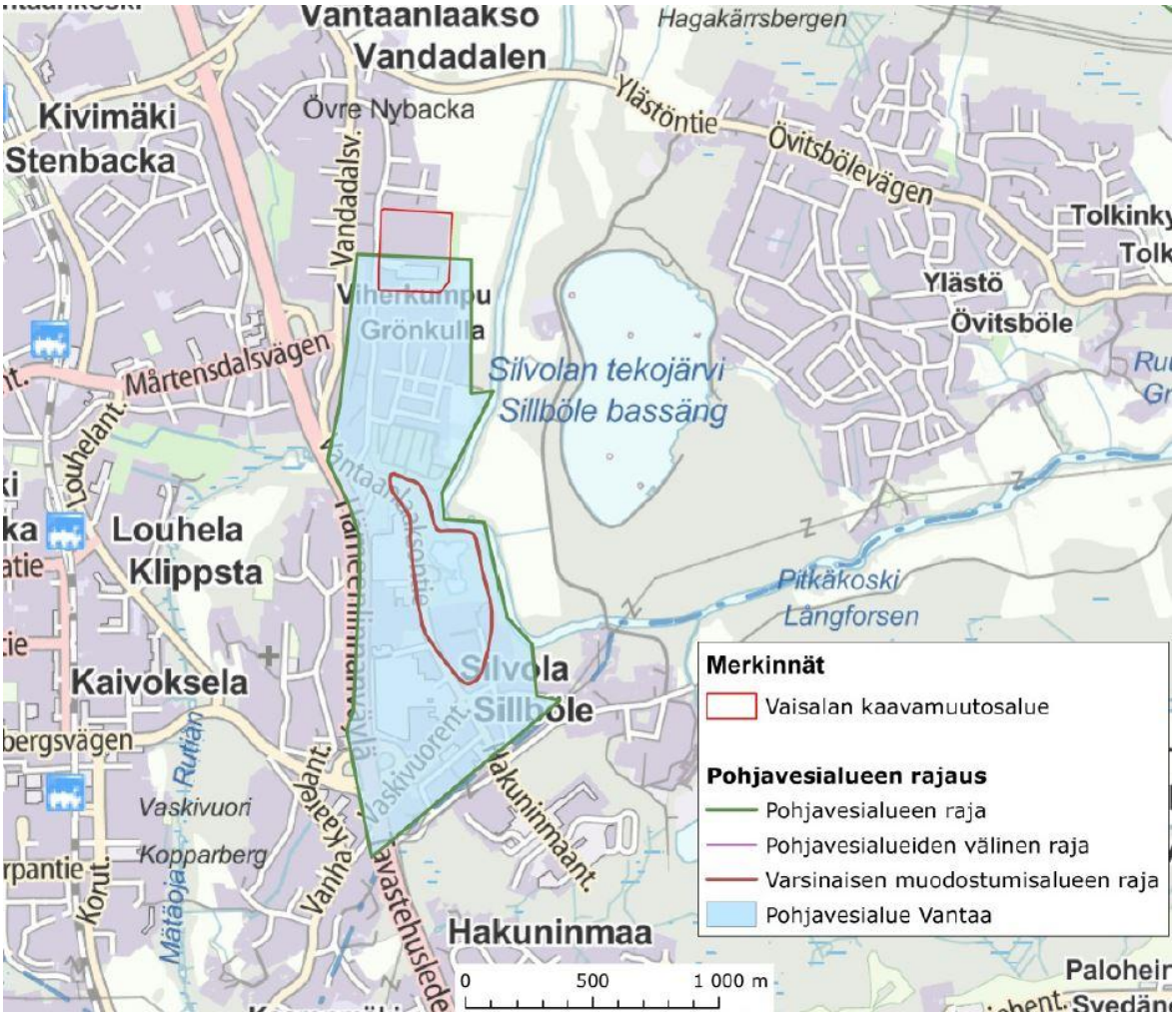
Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaanjokilaaksoon viettävän harjurinteen ja peltolaakson vaihettumisvyöhykkeellä. Vantaanjokilaakso on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue. Peltolaakso on ollut avointa viljelymaisemaa viimeistään 1600-luvun lopulta lähtien.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Vantaanjoen valuma-alueeseen. Alueelta vedet johdetaan Vaisalan tontin itäpuolella peltoa reunustaviin ojiin, jotka purkavat peltojen itäpuolella virtaavaan Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee Helsingin Vanhankaupunginlahdella mereen.

Vaisalan nykyisellä tontilla on paljon vettä läpäisemätöntä pintaa. Läpäisevää pintaa on lähinnä tontin pohjois- ja itäreunoilla. Tontti laajentuu kaavamuutoksessa etelän suuntaan nykyiseen puistoon, joka on tällä hetkellä lännessä metsäistä aluetta ja itään päin mennessä muuttuu avoimemmaksi ja niittymäiseksi.

Kaavamuutosalueen eteläosa sijaitsee Kaivokselan pohjavesialueella mutta ei sen varsinaisella muodostumisalueella. Pohjavesialueella tulee kiinnittää erityistä huomiota toimintojen puhtauteen ja siihen, ettei toiminnoista aiheudu maaperän ja sitä kautta pohjaveden pilaantumista.



Maaperä

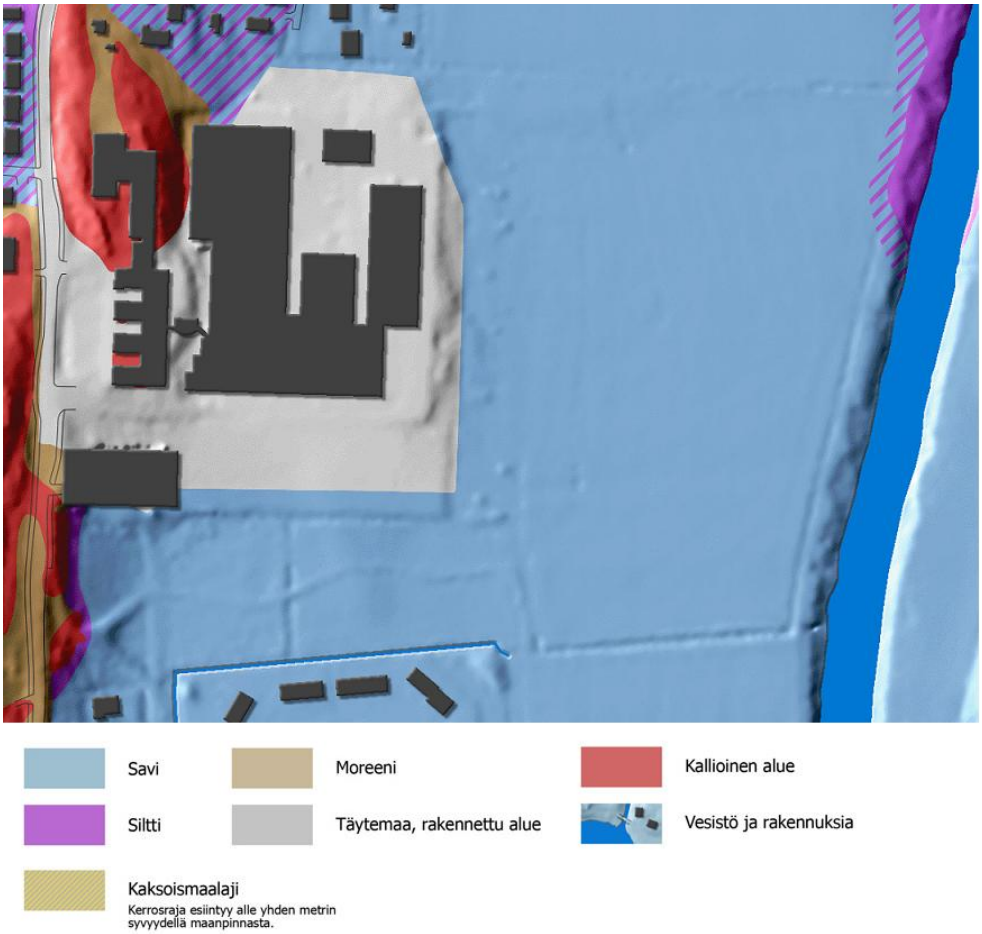
Vaisala Oyj:n tontin alue on pääasiassa toiminta- ja täyttöaluetta. Tontin länsiosalla on kallioinen moreenialue. Tontilla tehtyjen kairausten perusteella toiminta- ja täyttöalueella on ylimpänä luonnonmaakerroksena ollut 1-5 metriä paksu savikerros. Saven alla on silttiä ja karkeita maalajeja. Kairaukset ovat päättyneet 4-8 metrin syvyydellä maanpinnasta kiveen tai tiiviiseen maakerrokseen.

Peltolaakson maaperä on savea. Savikon paksuus on 16-21 metriä. Peltolaakson alueella tehdyt kairaukset ovat päättyneet 19-27 metrin syvyydellä maanpinnasta tiiviiseen maakerrokseen.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevassa pohjaveden havaintoputkessa pohjavedenpinta on vaihdellut tasovälillä +18,2...+20,6 (5.2.1998-7.6.2017). Vaisalan tontille edellisten rakennusvaiheiden aikana asennetuissa havaintoputkissa pohjavedenpinta on ollut noin tasoilla +24,1 (9-13.3.1995) ja

+24,3 (6.4.1983). Pysäköintitalon kohdalle asennetussa havaintoputkessa pohjavesi on vaihdellut tasovälillä +25,3…+25,8 (12.1.-22.8.2001). Moreenimäen alueelle asennetussa havaintoputkessa pohjavesi on ollut tasolla +33,2 (17.12.2008).

Uusien rakennusten perustaminen voi edellyttää paalutusta. Pohjavedenpinnan korkeustaso on huomioitava rakennettaessa pohjavesialueelle. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Topografia

Korkeusasema on Vanhan Nurmijärventien puoleisella Vaisalan tontin rinnepihan osalla noin +35…+40, etelä- ja itäpuolisella pihalla noin +26 ja jokilaakson suhteellisen tasaisella viljelyaukealla noin +20.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäen suuralueeseen kuuluvassa Vantaanlaaksossa oli vuoden 2017 alussa 2 772 asukasta. Väkiluku on noussut vuodesta 2007 noin 300:lla. Vantaanlaaksossa yli 65-vuotiaiden osuus on 17,8 %, mikä on suurempi kuin Vantaan keskiarvo (15 %).

Asuminen

Kaavamuutosalueen etelä-, länsi- ja pohjoispuolella on asutusta pientaloissa. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen suuralueen työpaikat vähenivät vuosina 2004 - 2014 noin 1 600:lla. Vantaanlaaksossa oli v. 2014 lopussa yhteensä 1 558 työpaikkaa. Vaisalalla on Vantaanlaaksossa noin 1 000 työntekijää.

Yhdyskuntarakenne

Vantaanlaakson asuntoalueen itäosassa Vanha Nurmijärventien varrella sijaitsevan Vaisala Oyj:n toimitilat liittyvät Vantaanlaaksontien välityksellä noin 450 m etäisyydellä alueen länsipuolella olevaan Hämeenlinnanväylään.

Kaupunkikuva

Vaisalaa ympäröivä Vanhaan Nurmijärventiehen tukeutuva osa Vantaanlaakson asuntoalueesta muodostuu harjakattoisista pientaloista. Rakennusten, puuston ja vaihtelevien maastonmuotojen muodostama kokonaisvaikutelma on miellyttävä. Vanhimmat asuinrakennukset ovat 1950-60 –luvuilta. Aluetta on täydennysrakennettu 1980-luvun ensivaiheen jälkeen laajasti 2000-luvulla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vantaan kaupunginmuseo on tehnyt kohdekäynnin kaavamuutosalueelle 13.3.2017. Vaisalan rakennusten rakennusperintöarvot ovat 1950-luvulla rakennetun rakennusosan purkamisen jälkeen vähentyneet. Hyvin paljon kerrostuneessa kokonaisuudessa rakennusperintöarvoiltaan merkittävin osa Vaisalaa on Vanhan Nurmijärventien varteen 1980-luvulla rakennettu rakennus. Kaupunginmuseo ei edellytä alueen nykyisten rakennusten suojelua asemakaavassa.



Virkistys

Vantaanjokilaaksoon joen varteen on toteutettu ja toteutumassa laaja lähivirkistysalue ulkoilureittiverkostoineen, johon Vanha Nurmijärventien ja Vantaanlaaksontien asutus kytkeytyy Vaisalan tontin eteläpuoleisen Lounaniityn osan välityksellä.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Vanha Nurmijärventien varteen, joka on kokoojakatu. Kaava-alueelle pääsee Vanha Nurmijärventietä pitkin sekä pohjoisen että etelän tulosuunnista. Keskivuorokausiliikennemäärä oli 29.8.2017 suoritetun liikennelaskennan mukaan Vanha Nurmijärventien pohjoispäässä 1919 ajon/vrk ja eteläpäässä 2434 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus on n. 5 %.

Lähimmät bussiyhteydet kulkevat Vanhan Nurmijärventien suuntaisella Vantaanlaaksontiellä, jossa liikennöi viisi bussilinjaa. Näillä pääsee mm. Helsinkiin, Tikkurilaan, lentoasemalle, Kivistöön, Myyrmäkeen ja Varistoon. Lähimmälle pysäkille (Emännänkuja) on Vaisalasta noin 300 metrin kävelymatka. Martinlaakson juna-asemalle on Vaisalan tontilta 1,3 kilometrin matka linnuntietä. Kävellen matka on noin kaksi kilometriä.

Vanhan Nurmijärventien länsipuolella kulkee pohjois-eteläsuuntainen jalkakäytävä. Vaisalan tontin eteläpuolelle ulottuvalta Lounaniityn ulkoilureittiverkolta on yhteys mm. Vantaajoen varteen. Vaisalan kiinteistön eteläpuoleinen ulkoilureitin itäinen osuus siirtyy kaavamuutoksen myötä hieman etelämmäksi.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen tontti on liitetty Tuulitien eteläpuolella kulkevaan vesijohtoon, joka on kytketty Vantaanlaaksontien runkovesijohtoon kaava-alueen länsipuolella. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m^3. Painetasot vaihtelevat välillä +82.00 ... +96.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet johdetaan tontin koillisnurkalta pellon laidalla kulkevaan jätevesiviemäriin, josta ne päätyvät Tuulitien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Vantaanlaaksontien viemäriin ja siitä edelleen Martinlaakson suuntaan Vihertien pumppaamolle. Vihertien pumppaamolta jätevedet johdetaan Vapaalan, Hämeenkylän ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Nykyisen tontin lounaiskulmassa Vanhan Nurmijärventien hulevesiviemäri purkaa puistoon virraten siitä itään pellon rajaojiin. Vaisalan tontin hulevedet johdetaan myös näihin pelto-ojiin. Peltojen rajaojat virtaavat idän suuntaan pellon toisella puolella virtaavaan Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Vaisalan kiinteistö on liitetty kaukolämpöverkkoon, jonka maanalaisten johtojen runkoverkko on Vanhan Nurmijärventien sekä Myötätuulentien katualueilla.

Sähköverkko

Vaisalan tontilla on Vantaan Energian keskijänniteverkon (20 kV) maakaapeleita sekä puistomuuntamo M660.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteestä. Kaavamuutosalue on lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso on L_{DEN} 55-60 dB, mikä aiheuttaa asuin- ja toimistorakennuksien rakenteille ääneneristävyysvaatimuksia. Ulko- ja sisämelun erotuksen (äänitasoero) DL tulee Vantaan ympäristölautakunnan rakennuslupajaoksen 30.10.2007 päätöksen perusteella olla vähintään 32 dB toimistotiloissa ja 35 dB asuintiloissa.

2.1.4 Maanomistus

Kumoutuvan asemakaavan mukaisen KTTY-korttelialueen muodostavan kiinteistön 92-18-60-13 omistaa Vaisala Oyj, muilta osin kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa olevaa puistoa (VP) ja vesialuetta (W). Vaisala Oyj on vuokrannut heidän kiinteistönsä itäpuolelta osan Vantaan kaupungin omistamasta Lounaniityn lähivirkistysalueesta.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
VP	Vantaan kaupunki	11,7
W	Vantaan kaupunki	0,5
KTTY	kaavamuutoksen hakija	7,1
Yhteensä		19,3



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

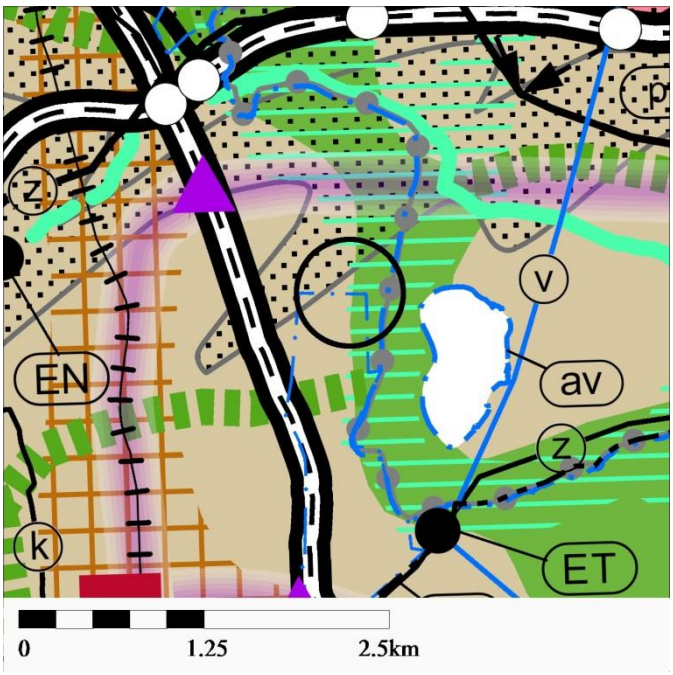
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta olevasta yhdyskuntarakenteesta irralleen. 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 osiossa 4.

Maakuntakaava

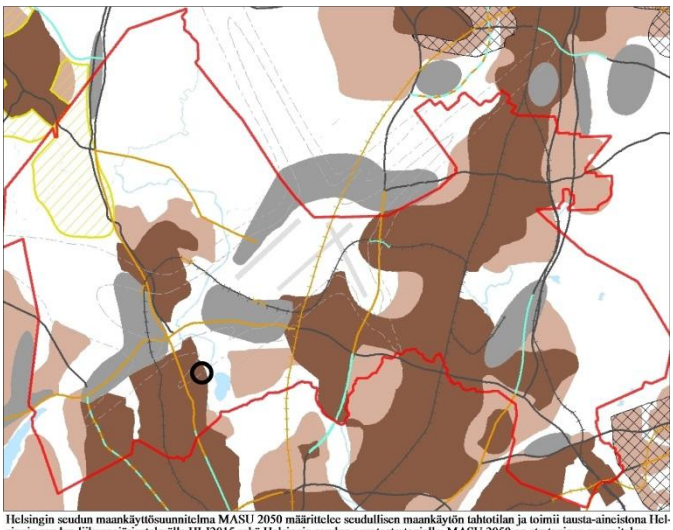


Asemakaavamuutosalue on pääosin taajamatointojen aluetta ja Helsinki – Vantaan lentoaseman lentomelualuetta 1, jolla melutaso LDEN on 55 – 60 dBA. Muutosalueen eteläosa sijaitsee ominaisuuksiltaan arvokkaalla tai yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella . Vantaanjoki on vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue sekä Natura 2000 - verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue. Vantaanjokilaakso on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta merkittävä alue sekä virkistysalue . Vantaanlaakson ja Kaivokselan väliin on osoitettu itä-länsisuuntainen viheryhteystarve .

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaavan 14.12.2012.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

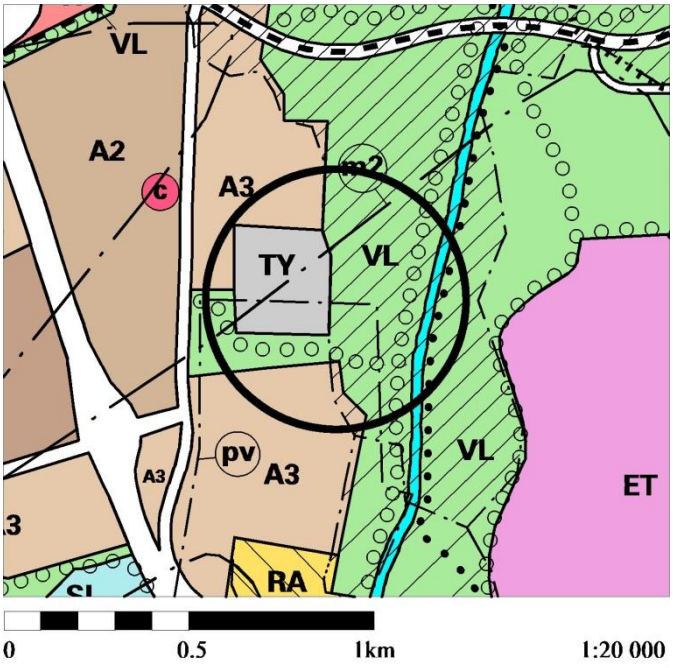
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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.

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. Seudulliset teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät on soitettu harmaalla ( ). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

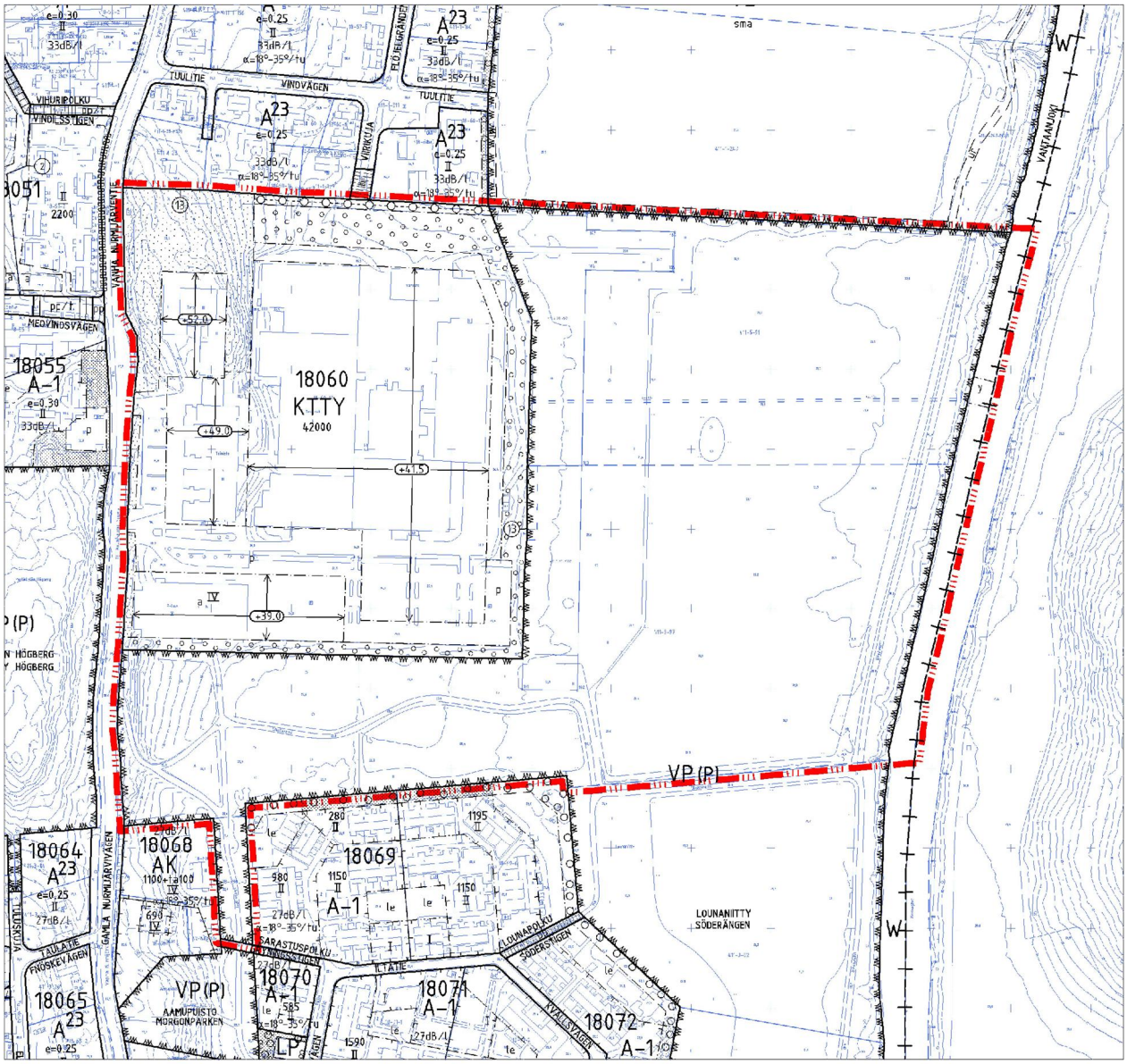
Yleiskaava



Asemakaavamuutosalueen eteläosa on pohjavesialuetta (pv). Vaisala Oyj:n kiinteistö on ympäristöä häiritsemättömien tuotanto- ja varastotilojen sekä toimistotilojen aluetta (TY), jonka pohjoisosa on LDEN 55 – 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 2 (m2). Lähivirkistysalueille (VL) kiinteistön eteläpuolelle sekä Vantaanjoen länsireunaan on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit . Vantaanjoen peltolaakso on kulttuurihistoriallisesti arvokasta kylämaisemaa . Vantaanlaaksontie on osoitettu pääkaduksi. Muutosalueen pohjois- ja eteläpuolella on pientaloalueita (A3).

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

Asemakaava



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Vaisala Oyj:n kortteli 18060 on osoitettu kaupunginvaltuuston 26.3.2001 hyväksymällä asemakaavan muutoksella nro 001671 toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTTY). Kokonaisrakennusoikeutta on yhteensä 42000 k-m^2. Rakennusten sallitut enimmäiskorkeudet ovat korttelin länsireunassa +52.0, +49.0, keski- ja itäosassa +41.5 sekä eteläosassa IV-kerroksista pysäköintilaitosta varten +39.0. Tontilla on myös maantason pysäköimispaikkoja autoille (p). Korttelin luoteisosa on istutettavaa alueen osaa, muille reunoille on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Korttelin pohjoisreunassa on alue maanalaisille johdoille.

Vaisala Oyj:n kiinteistön etelä- ja itäpuoleinen Lounaniitty on Sisäasiainministeriössä 26.2.1980 vahvistetulla Vantaanlaakso 2 - asemakaavalla nro 180200 osoitettu puistoksi (P, VP).

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vaisala Oyj:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.10.2016 ja kaavamuutokselle on annettu numero 002328. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin ja postitettiin mm. kaavamuutosalueen rajanaapureille 10.3.2017 sekä vireilletulosta ja osmielipiteiden kuulemista tiedotettiin Vantaan kaupungin Asukaslehdessä 11.3.2017.

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 (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntatekniikan keskus), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, HSL, HSY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan kaupungin Asukaslehdessä 11.3.2017, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköposteilla viranomaisille.

Asukasmielipiteissä (3 kpl) todetaan, että uudet rakennukset ja ulkopysäköintialue, ml. alueen valaistus, tulee sovittaa kulttuurimaisemaan mahdollisimman hyvin. Lisääntyvän liikenteen melu- ja pakokaasupäästöt asutuksen suuntaan eivät ole hyvä asia. Yhdessä mielipiteessä peräänkuulutetaan vaihtoehtoja, joissa lisärakentaminen tulisi eteläpuoleisen virkistysalueen sijaan Vaisalan nykyiselle tontille sen pohjoisosaan ja tontin itäpuoleiselle vuokra-alueelle mittauslaitteiden testikentälle. Yhdessä mielipiteessä todetaan Vaisalan olevan merkittävä yritys, joka tuo hyvinvointia kaupunkiin ja alueelle.

HSY toteaa, että Vaisalan eteläpuoleisella virkistysalueella sijaitsee Vanha Nurmijärventieltä laskeva huleveden purkuputki ja sen laskuoja. Asemakaavamuutos edellyttää niiden siirtoa. Johto- ja ojasiirto tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja kustannuksella yhteistyössä HSY:n ja Vantaan kaupungin kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n puistomuuntamo M660 sijaitsee Vaisalan tontin luoteiskulmassa. Tontilla on myös keskijänniteverkon (20 kV) maakaapeleita. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Asukastilaisuus järjestettiin Martinlaakson koululla 23.5.2017. Tilaisuuteen osallistui kolme kaavamuutosalueen lähinaapuria.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää viranomaiskokousta.

Kaavamuutos on laadittu Vantaan kaupungin eri organisaatioiden asiantuntijoiden kanssa yhteistyönä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja kaupunkisuunnittelu pyytää siitä lausunnot mm. tarvittavilta viranomaisilta.

On mahdollista, että nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan ja –määräyksiin tehdään lausuntojen, mahdollisten muistutusten tms. johdosta tarkistuksia. Mikäli tarkistukset eivät ole merkittäviä, asemakaavamuutosehdotusta ei aseteta uudelleen nähtäville.

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:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen. Maankäyttö suunnitellaan siten, että se ei heikennä seudullisesti keskeisiä luontoarvoja.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)
- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- 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.

Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa mm. edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä ja korkean jalostusarvon työpaikkojen lisäämistä sekä täydennysrakentamista. Vaisalan korttelin toimintojen haitallinen näkyminen Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sekä Tikkurilantielle tulee minimoida. Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009). Pohjavettä ei saa pilata.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vaisala Oyj:n tavoitteena on heidän kiinteistönsä nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen.

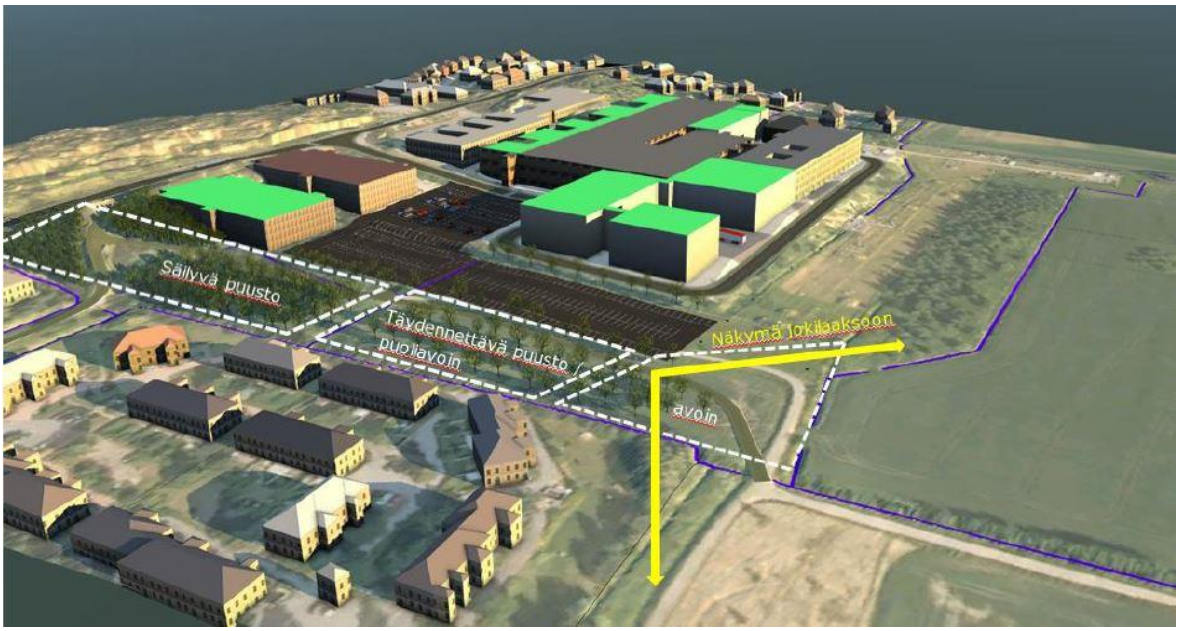
Asukasmielipiteiden tavoitteissa (kts. 3.2.2) korostuvat Vantaanjokilaakson maiseman arvojen turvaaminen sekä lisääntyvästä liikenteestä erityisesti lähialueen asutukselle kohdistuvien ympäristöhäiriöiden minimoiminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

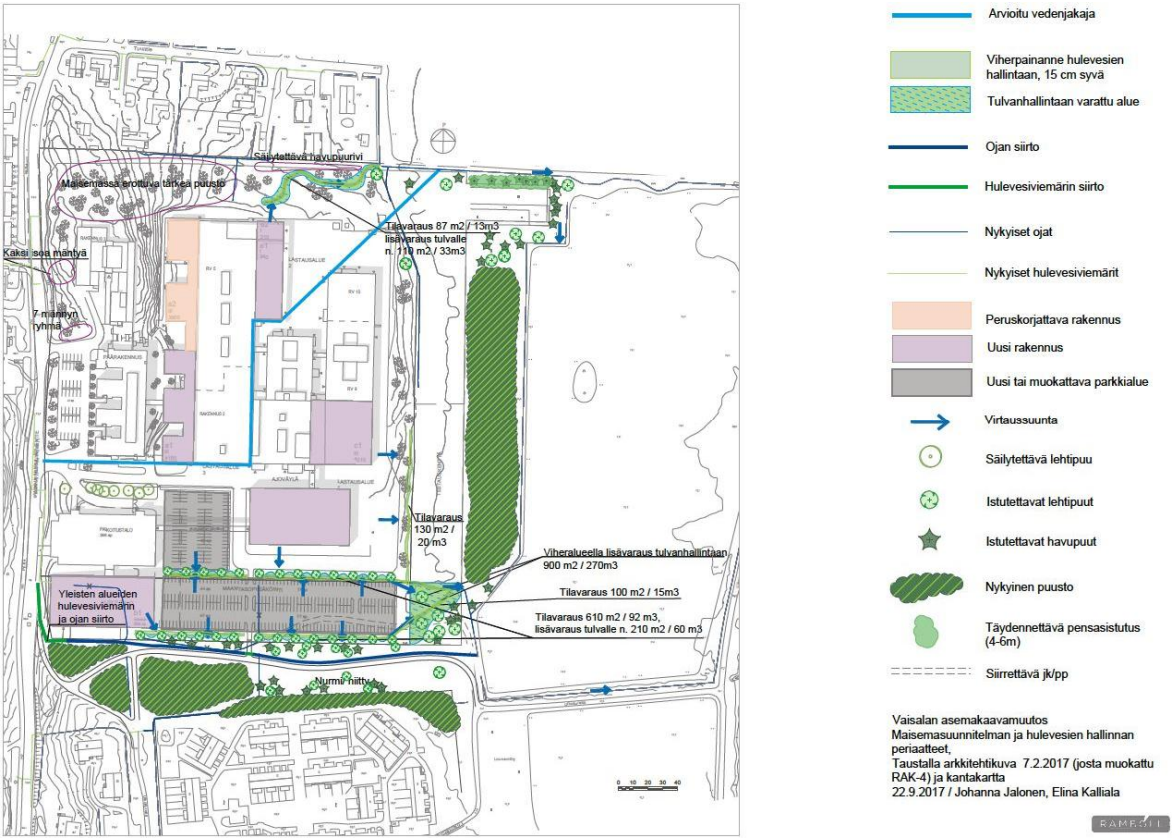
Asemakaavaratkaisuun on vaikuttanut se, että Vaisalan kiinteistön pysäköintiä ympäristöhäiriöineen ei voida sijoittaa tontin pohjoisreunaan siellä olevaa pientaloasutusta vasten eikä laajentaa kiinteistön itäpuolelle nykyiselle laitteiden testauskentälle, joka on osa Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisemaa. Vaisalan tuotekehitystiloista tulee olla näköyhteys testauskentälle. Nykyisen testauskentän itäpuolelle kasvanut metsikkö kuitenkin tarvitaan estämään Vaisalan rakennusten liiallista näkymistä Vantaanjokilaakson arvokkaaseen maisemaan. Testauskentän siirto metsikön itäpuolelle peltolaaksoon lähivirkistysalueelle poistaisi ko. näköyhteyden sekä supistaisi lähivirkistysaluetta merkittävästi ja testauskenttä laitteineen työntyisi arvokkaaseen maisemaan haitallisesti. Kaavamuutoksen perusteltuna lähtökohtana on Vaisalan kiinteistön laajentaminen sen eteläpuoleiselle lähivirkistysalueen osalle.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavamuutosehdotuksen mukainen maankäyttöratkaisu, jossa Vaisala Oyj:n korttelialue laajenee etelään päin, sovittaa parhaiten yhteen lähtökohdista johdetut ja eri tahojen mielipiteiden ja kannanottojen asettamat tavoitteet asemakaavan muutokselle. Sen lähtökohtana on Vaisalan nykyisten ja kehittämistä edellyttävien toimintojen sijoittaminen ja mitoittaminen tontille nykyisiä rakennuksia laajentaen ja huomioiden Vantaanjokilaakson maisema-arvot, lähialueen asutus sekä virkistysalueiden toimivuus siten, että kokonaisuudesta saadaan toimiva ja kokonaistaloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Uuden pysäköintialueen eteläreunaan on toteutettava melueste, jolla vähennetään Vaisala Oyj:n tonttiliikenteestä tontin eteläpuoleisille asuinkiinteistöille kantautuvaa melua. Maisemallisena lähtökohtana on luoda kasvillisuudella selkeä reunavyöhyke avoimeen jokilaaksomaisemaan Vaisalaa vasten, säilyttää asukkaiden näkymät viihtyisänä sekä rajata ja suunnata näkymät viheralueella kohti jokilaaksoa.



Mallinnos kaakosta, lisärakentaminen osoitettu vihreällä (Ramboll Finland Oy)



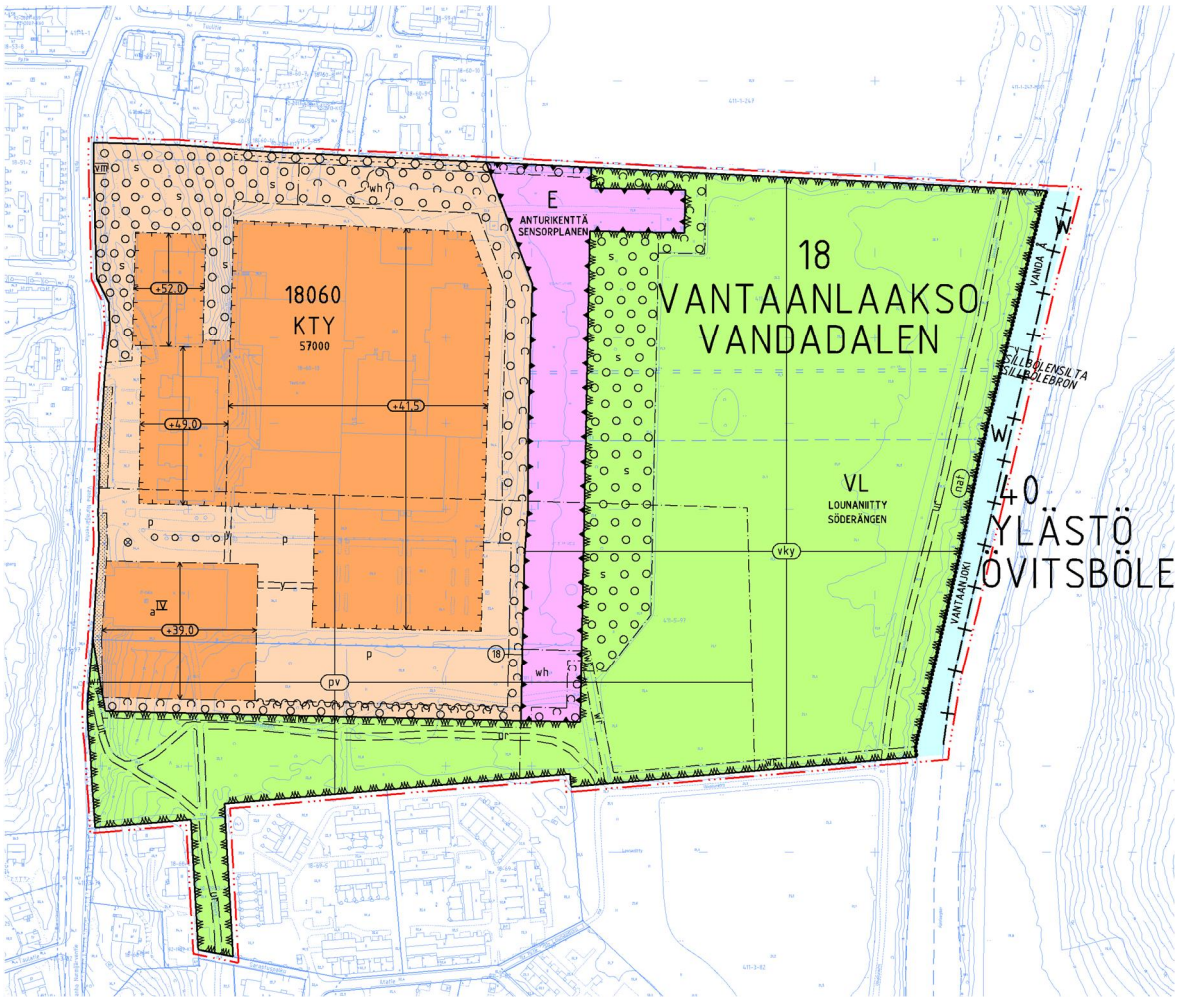
Maisemasuunnitelman ja hulevesien hallinnan periaatteet (Ramboll Finland Oy)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Osa Lounaniityn lähivirkistysalueesta (VL) muutetaan kortteliin 18060 muodostettavan laajennettavan tontin 18 ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 15 000 k-m^2. Rakennusten korkeutta rajoitetaan ja korttelialueen reunoille osoitetaan istutusvyöhykkeitä, jotta rakennukset istuvat Vantaanjokilaakson arvokkaaseen maisemaan ja ympäröivään asutukseen. Vaisala Oyj keskittää tuotekehitystoiminnot nykyisten rakennusten eteläpuolelle toteutettavaan uudisrakennukseen. Tuotekehitykseltä nykyisistä rakennuksista vapautuvat tilat muutetaan tuotantotiloiksi yms. Pysäköinti on korttelialueen eteläosissa pysäköintilaitoksessa sekä maantasopaikkoina, joiden eteläpuolelle Lounaniityn lähivirkistysaluetta vasten on toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste. KTY-korttelialueelle ajetaan Vanhan Nurmijärventien nykyisten kahden tonttiliittymän kautta. Korttelialueen eteläosa ja kaavamuutosalueen lounaisosa ovat Kaivoksela I –pohjavesialuetta.

KTY-korttelialueen itäpuoleiset alueet ovat Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisemaa. KTY-korttelialueen itäpuolella oleva Lounaniityn lähivirkistysalueen osa, joka on vuokrattu Vaisalalle laitteiden testauskentäksi, on muutettu Anturikenttä-nimiseksi *(ruots. Sensorplanen)* erityisalueeksi (E), jonka eteläosassa sallitaan myös KTY-korttelialueen hulevesien käsittely. Korttelialueen sekä erityisalueen itä- ja eteläpuoleiset alueet ovat Lounaniityn lähivirkistysaluetta (VL), jotka liittyvät ulkoilureittien välityksellä kaupungin virkistysalueverkostoon. Vantaanjoki on vesialuetta (W) ja osa Natura 2000 –verkostoon kuuluvaa aluetta.



4.1.1 Mitoitus

Vaisala Oyj:n kiinteistöllä on nykyisin n. 1 000 työpaikkaa.

Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 42 000 k-m^2 ja se on osoitettu pinta-alaltaan 7,08 ha laajuiselle Vaisalan toimitilarakennusten korttelialueelle (KTTY). Kaavamuutoksen jälkeen toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 57 000 k-m^2 ja pinta-ala 8,11 ha. Korttelialueen uuden kokonaisrakennusoikeuden suhteen tontin pinta-alaan ilmoittava laskennallinen tehokkuusluku e= 0,70.

KTY-korttelialueen pysäköintilaitokset ja maantason pysäköintialueet on mitoitettu noin 1 200 henkilöautolle. Kaavamuutoksen laajennusten myötä pysäköintipaikkojen määrä kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 400 autopaikalla. Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrä korttelialueella on:

-	toimistot	1 ap / 50 k-m^2	1 pp / 80 k-m^2
-	tuotantotilat	1 ap / 100 k-m^2	1 pp / 240 k-m^2
-	varastot	1 ap / 150 k-m^2	1 pp / 240 k-m^2
-	asunnot	2 ap / asunto	1 pp / 30 k-m^2

Kumoutuvan asemakaavan puistojen (VP) pinta-ala on 11,67 ha ja kaavamuutoksen jälkeen ne korvaavien lähivirkistysalueiden (VL) pinta-ala on 9,30 ha. Puistosta on muutettu 1,03 ha Vaisala Oyj:n korttelialueeksi (KTY) ja 1,33ha erityisalueeksi (E).

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 19,3 ha. Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden laskennallinen tehokkuusluku on e=0,30.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Vaisala Oyj:n korttelialueen laajennus noudattaa nykyisten rakennusten mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Rakennusten näkymistä Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan vähennetään mm. korttelialueen reunoille muodostetuilla istutusvyöhykkeillä sekä säilyttämällä laitteiden testauskentän (Anturikenttä) itäpuoleinen metsikkö. Kaavamuutoksessa on hulevesien käsittelyä, pohjavesialuetta sekä Vantaanjoen Natura 2000 –verkostoa koskevat kaavamerkinnät ja –määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

Keskeisin osa alueesta on Vaisalan toimitilarakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen ja sen länsipuolella olevan lähivirkistysalueen välissä on erityisalue Vaisalan laitteiden testauskenttää varten.

4.3.1 Korttelialueet

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Asemakaavamuutoksella on muodostettu kortteliin 18060 toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja tontti nro 18. Korttelialueen liikenteellinen toimivuus on tutkittu raskaan liikenteen ajoneuvojen ajouratarkastelulla. Korttelialueelle (n. 8,11 ha) on osoitettu kokonaisrakennusoikeudeltaan 57 000 k-m^2 kokoisille toimistorakennuksille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuus- ja varastorakennuksille rakennusala, mikä mahdollistaa nykyisten rakennusten kehittämisen ja tarvittavat laajennukset. Rakennusten julkisivupintojen ja vesikattojen leikkauskohdille on määrätty ylimmät korkeusasemat, jotta rakennukset saadaan sovitettua Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Rakennusten jne. näkymisen arvokkaaseen maisema-alueeseen tulee olla mahdollisimman vähäistä, mikä on huomioitava myös ulkoalueiden valaistuksessa. Korttelialue on rakennettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisena.

Tontille ajetaan Vanhalta Nurmijärventieltä kahden tonttiliittymän kautta. Henkilökunnan henkilöautojen pysäköintialue maantasossa (p) sekä enintään nelikerroksiset pysäköintilaitokset sijoittuvat tontin eteläosaan. Niiden eteläreunaan on virkistysaluetta vasten ja asutuksen suuntaan muodostettu noin 8 m levyinen reunavyöhyke puille ja tiheästi istutettaville pensaille. Maisemointia tuetaan osoittamalla myös korttelialueen muille reunoille alueet, joille on kehitettävä puista ja pensaista tiheät reunavyöhykkeet. Kaupunki- ja maisemakuvan kannalta tärkeää luoteiskulman kalliometsää tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Vanhan Nurmijärventien kaupunkikuvaa hienosti jäsentävä tammi pysäköintilaitokseen johtavan ajoyhteyden kupeessa säilytetään kaupunkikuvallisesti arvokkaana puuyksilönä. Myös pysäköintilaitoksen pohjoispuolella tontin ajoyhteyttä reunustava tammirivi tulee säilyttää.

Toimistotilojen sekä kiinteistön huollon kannalta mahdollisesti tarvittavien asuntojen ulkokuorien rakenteet on äänieristettävä alueen lentomelua vastaan. Korttelialueen sisäisen liikenteen aiheuttaman melun kulkeutumista Vaisalan eteläpuoleisille asuinkiinteistöille rajoitetaan edellyttämällä, että pysäköintialueen eteläpuolelle on Lounaniityn virkistysaluetta vasten toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste.

Pohjavesialueen, Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sekä Vantaanjoen Natura 2000 –verkoston alueen rajaukset on osoitettu kaavassa. Hulevesien hallinnan reitit ja kaavamääräykset, ml. maalämmön hyödyntäminen, huomioivat pohjavesien ja Vantaanjoen vesistön suojelun.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalueet

Valtaosa Lounaniityn lähivirkistysalueesta on Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Vaisala Oyj:n tontin eteläpuolelle sekä Vantaanjoen rantaan on osoitettu nykyiset ja kaavamuutoksen myötä muuttuvat osuudet ulkoilureiteistä, jotka ovat osa kaupungin virkistysyhteysverkostoa.

Virkistysalueen länsiosaan Vaisala Oyj:n teknisten laitteiden testauskenttää vasten kasvava metsikkö vähentää Vaisalan rakennusten näkymistä Vantaanjokilaakson maisemaan. Metsikön puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

E, erityisalue

Vaisala Oyj:n sääolosuhteiden tms. mittaamiseen tarkoitettujen teknisten laitteiden testauskenttä osoitetaan Anturikenttä-nimiseksi *(ruots. Sensorplanen)* erityisalueeksi, joka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Vantaanjokilaakson maisema-alueella ja on toteutettava maisema-alueeseen sopeutuen. Mikäli alueen käyttö erityisalueena päättyy, sitä voidaan käyttää lähivirkistysalueena.

Erityisalueen eteläosaan muodostetulla hulevesialueella voidaan käsitellä myös Vaisalan tontin hulevesiä.

Pohjavesialue

Kaivoksela I –pohjavesialueeseen sisältyy osia Vaisala Oyj:n tontista, erityisalueesta sekä Lounaniityn lähivirkistysalueesta. Kaavassa on sen edellyttämät kaavamerkinnät ja –määräykset.

Natura 2000 –verkostoon kuuluva alue

Vantaanjoki on vesialuetta (W) ja merkitty Natura 2000 –verkostoon kuuluvaksi alueeksi. Joen ylittävä kumoutuvan asemakaavan mukainen siltavaraus (y) on nimeltään Sillbölensilta *(ruots. Sillbölebron)*.

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Anturikenttä-niminen erityisalue sekä sen itäpuoleinen osa Lounaniityn lähivirkistysalueesta on merkitty valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueeksi.

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. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä kohtalaisesti. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei kiinteistön huollon kannalta välttämättömien muutaman asunnon lisäksi sisällä asuntorakentamista, joten sillä ei ole suoraa vaikutusta alueen väestön rakenteeseen ja kehitykseen. Vaisala Oyj:n toimitilojen laajennuksen lisäys työpaikkojen määrään voi välillisesti vähäisessä määrin vaikuttaa alueen tai Vantaan väestön rakenteeseen ja kehitykseen positiivisesti.

Yhdyskuntarakenne



Vaisala Oyj:n laajentuva kiinteistö sijoittuu Vantaanlaakson pientaloalueen itäosaan. Toimitilojen laajennus (punaisella) monipuolistaa ja täydentää asuntoalueen yhdyskuntarakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Vanhalta Nurmijärventieltä ja Vantaanjoen peltolaaksoon laskeutuvaan itärinteeseen.

Kaupunkikuva

Vaisala Oyj:n korttelialueen rakennusten arkkitehtuuri, materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, mitä kaavamääräykset ohjaavat. Korttelialueen kaavamääräyksillä edellytetään rakentamiselta korkealuokkaista arkkitehtuuria, rakennustapaa ja materiaaleja. Korttelialueen täydennysrakentaminen ja uudet istutukset kohentavat alueen kaupunkikuvaa.



Viistoilmakuvasovitus itä-kaakosta ilman täydennysistutuksia, Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.

Asuminen

Kaavamuutos ei sisällä Vaisala Oyj:n kiinteistön huollon kannalta välttämättömien asuntojen lisäksi muita asumiselle tarkoitettuja alueita, minkä osalta vaikutus asumisen määrään kaavamuutosalueella ja sen ympäristössä on vähäinen. Vaisalan kiinteistön ja toimintojen sekä pysäköintialueiden laajeneminen etelään päin tuo ne niiden eteläpuolisia asuinkortteleita lähemmäksi. Pysäköintialueen eteläreunaan Lounaniityn lähivirkistysaluetta vasten on toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste, joka rajoittaa melun kulkeutumista Vaisalan eteläpuoleisille asuinkiinteistöille. Vaisalan tontin eteläreunaan osoitettu n. 8 m levyinen reunavyöhyke, jolle on istutettava puita ja tiheästi pensaita, toimii suojavyöhykkeenä asutuksen suuntaan. Sen lisäksi asutuksen ja Vaisalan väliin jää keskimäärin n. 40 m levyinen vyöhyke virkistysaluetta, jonka puustoa ja istutuksia täydennetään. Vaisalan laajentuvista toiminnoista asumiselle aiheutuvien haittojen ei katsota olevan merkittäviä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos mahdollistaa Vaisala Oyj:n nykyisten työpaikkojen säilymisen, kehittämisen ja lisäämisen alueella ja osana nykyistä yhdyskuntarakennetta. Vantaanlaakson asuntoalueen työpaikkaomavaraisuus lisääntyy. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudelliset vaikutukset

Vaisala Oyj maksaa kiinteistön laajennusalueesta (1,03 ha) ja lisärakennusoikeudesta (15 000 km^2) kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 464 113 euroa.

Sen lisäksi Vaisalan tontin laajennuksen takia on Lounaniityn puistoalueella sijaitsevaa nykyistä ulkoilureittiä siirrettävä etelämmäksi sekä rakennettava hulevesiviemäri ja avo-oja rumpuineen. Kaavamuutokseen liittyvässä toteuttamissopimuksessa edellytetään, että Vaisala Oyj vastaa kaikesta em. kunnallistekniikan toteuttamiseen liittyvän suunnittelun ja rakentamisen kustannuksista täysimääräisesti ja toteuttaa em. kunnallistekniikan kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti kaupungin valvonnassa. Em. kunnallistekniikka luovutetaan Kaupungin kuntatekniikan keskukselle ja HSY:lle erillisessä katselmustoimituksessa, kun työ valmistuu.

Hankkeen katsotaan olevan kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Vaisala Oyj:n eteläpuoleinen lähivirkistysalue kaventuu ja Vaisalan toiminnot rakentuvat lähemmäksi sen eteläpuolen asuinkortteleita. Vaisala Oyj:n laajennusalueeksi muutettava lähivirkistysalueen osa ei ole lähialueen asukkaiden aktiivisimmassa käytössä olevaa keskeistä sosiaalista ympäristöä. Muutos ei ole em. asuinkortteleiden asukkaiden ensisijaisesti toivoma ratkaisu ja se muuttaa heidän suhdettaan lähiympäristöönsä ja kokemustaan siitä. Kaavamuutos ei kuitenkaan poista alueen sosiaalisen ympäristön keskeisiä osatekijöitä ja vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ovat vähäisiä. Nykyisille ja uusille asukkaille muodostuu ajan myötä uusi side ja suhde lähiympäristöönsä alueen istutusten kasvettua ja alueen rakennuttua valmiiksi.

Virkistys

Vaisalan kiinteistön eteläpuoleisesta virkistysalueesta n. 1,03 ha muutetaan ja liitetään Vaisalan tonttiin. Muutoksen myötä Vaisalan eteläpuoleinen itä-länsisuuntaisen ulkoilureitin itäinen osuus siirtyy ja rakennetaan etelämmäksi ja siten nykyistä lähemmäksi korttelin 18069 asuinrakennuksia. Erityisalueeksi muutettava n. 1,33 ha osa lähivirkistysalueesta on ollut jo pitkään Vaisala Oyj:n vuokraamana laitteiden testauskenttänä eikä siten ole aktiivisessa virkistysaluekäytössä. Muutokset eivät ole merkittäviä Vantaanlaakson virkistysalueiden laajuuden ja virkistysalueverkoston ra-

kenteen ja käytettävyyden kannalta. Vantaanjoen yli kumoutuvassa asemakaavassa osoitettu ulkoilureittisiltavaraus säilyy kaavamuutoksessa. Kaavamuutos ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten erillisen liikenneselvityksen. 100 kerrosneliömetriä tuotantotilaa arvioidaan tuottavan noin 2,5–3,5 kävijää vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistaman 15 000 kerrosneliön lisärakentamisen myötä Vaisalan tontille tulisi noin 375–525 kävijää vuorokaudessa enemmän ja arviolta 400 henkilöautokäyntiä vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistaman kokonaisrakennusoikeuden mukaisessa lopputilanteessa meno- ja paluumatkat tuottavat huoltoliikenne huomioiden tontille liikennemäärän, jonka suuruus selvityksen mukaan on yhteensä 876 ajon/vrk.

Liikennelaskentatietojen perusteella voidaan arvioida, että Vaisalan liikenne tulee suuntautumaan melko tasaisesti molempiin suuntiin Vanhalle Nurmijärventielle. Nykytilanteen arkivuorokausiliikenteeseen nähden uuden maankäytön aiheuttama liikenne vastaa noin 23 % kasvua Vanhan Nurmijärventien pohjoispäässä ja noin 18 % kasvua Vanhan Nurmijärventien eteläpäässä. Liikenne-ennusteen mukaan Vanhan Nurmijärventien liikenne kasvaa ilman Vaisalan laajennusta ennustevuoteen 2040 mennessä kadun pohjoisosalla n. 2 100 ajoneuvoon vuorokaudessa, ja eteläosalla n. 2 900 ajoneuvoon vuorokaudessa. Prosentuaalisesti kasvu ennustevuoden tilanteessa vastaa pohjoispäässä noin 10,5 % ja eteläpäässä noin 20,8 % nykytilanteeseen nähden. Tontin liikenne tulee keskittymään klo 6–9 ja klo 14–18 välisille ajanjaksoille, huipputuntien ajoittuessa aamulla klo 8–9 ja illalla klo 16–17. Liikenteen kasvu ei ole kovin merkittävää, eikä siitä aiheudu merkittäviä liikenteellisiä haittoja tai viivytyksiä.

Taulukko 1. Uuden maankäytön arvioidut matkatuotokset huipputunteina (ajon/h).

	Huipputunnit (ajon./h)			
	AHT (8.00-9.00)		IHT (16.00-17.00)	
	Saapuu	Lähtee	Saapuu	Lähtee
Nykyliikenne (arvio)	207	8	10	186
Lisäliikenne	104	4	5	93
Huolto	4	4	4	4

Vaisalan tontilla on nykytilanteessa noin 390 autopaikkaa pysäköintitalossa ja maantasossa pysäköintikentällä noin 380 autopaikkaa. Lisäksi päärakennuksen edustalla on noin 40 pysäköintipaikkaa. Yhteensä pysäköintipaikkoja on nykytilanteessa noin 800 kappaletta. Laajennuksen myötä nykyisen pysäköintitalon eteläpuolelle rakennetaan toinen pysäköintitalo. Tontin eteläosiin sijoittuvaa kenttäpysäköintiä siirretään noin 42 metriä etelään päin muuttamalla osa nykyistä virkistysaluetta pysäköintialueeksi, jonka eteläreunaan on toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste. Lopputilanteessa pysäköintitaloissa on noin 780 autopaikkaa, kenttäpysäköintinä noin 380 ap ja päärakennuksen edustalla noin 40 ap. Yhteensä tontille tulee sijoittumaan noin 1200 autopaikkaa.

Vesihuolto

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin vesihuoltoverkkoihin. Liitospaikat vesijohtoon ja jätevesiviemäriin pysyvät ennallaan tontin koillisnurkalla ja hulevedet johdetaan jatkossakin tontin itäpuolella virtaaviin peltojen rajaojiin.

Vaisala Oyj:n tontin laajentuessa etelämmäksi puistoon, tulee Vanhan Nurmijärventien hulevesiviemärin purkupaikkaa siirtää noin 40 m matkalta ja samalla rakentaa uutta avo-ojaa noin 270 m idän suuntaan puistoon. Hulevesiviemärin ja ojan siirtokustannukset ovat arviolta 41 000 €. Kaavamuutoksen maankäyttösopimuksessa edellytetään, että Vaisala vastaa kaikesta em. kunnallis-

tekniikan toteuttamiseen liittyvän suunnittelun ja rakentamisen kustannuksista ja toteuttaa em. kunnallistekniikan kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti kaupungin valvonnassa. Em. kunnallistekniikka luovutetaan kaupungin kuntatekniikan keskukselle ja HSY:lle erillisessä katselmustoimituksessa, kun työ valmistuu.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma tontin niille osille, joissa muutoksia tehdään. Ennallaan pysyvillä tontin osilla voidaan hyödyntää nykyistä kuivatusjärjestelmää. Niiltä osin kuin tonttia muokataan, tulee hulevesiä viivyttää ennen niiden johtamista ympäröiviin ojiin. Hulevesien hallinnan tavoitteena on imitoida luonnontilaista tilannetta eli pyrkimyksenä on että tontin muokatuilta osilta poistuisi maksimissaan saman suuruinen virtaama kuin sieltä luonnontilassakin poistuisi ja virtaaman erotus viivytettäisiin tontilla.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä on huomioitu tarvittavina asuinhuoneiden sekä toimistotilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksina.

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikenneselvityksen sekä meluselvityksen. Vaisalan laajennuksen myötä lisääntyvän liikennemäärän muutokset ilmanlaatuun jäävät pieniksi. Keskivuorokausiliikenteen määrät jäävät v. 2040 ennustetilanteessa noin 3000 ajoneuvon vuorokausitasolle, jolloin asumisen suositusetäisyys Vanhasta Nurmijärventiestä on 10 metriä. Varsinaista minimietäisyyttä rakentamiselle ei määritellä näin pienillä liikennemäärillä.

Vaisalan laajennuksen lisäys liikennemääriin tuottaa noin 1 – 2 dB lisäyksen katuverkon nykyliikenteen aiheuttaman melun keskiäänitasoon. Vaisalan tuotantolaitoksen eteläpuolella olevien asuintalojen kohdalla päiväajan melutason muutos on ennustevuoden 2040 tilanteessa 2 - 3 dB. Tällainen kasvu on yleisesti hyväksytyn käsityksen mukaan pääsääntöisesti korvakuulolla havaittavissa. Melutaso ei kuitenkaan nouse Valtioneuvoston melulle asettamien ohjearvojen yli, eikä siten sen osalta aiheuta melusuojaustarvetta. Vaisalan laajennuksen eteläpuolella olevalla virkistysalueella sekä päiväajan (55 dB) että yöajan (50 dB) ohjearvot alittuvat myös silloin kun Vaisalan tontin liikenne otetaan huomioon. Todelliseen melutilanteeseen alueella vaikuttavat myös muut melulähteet, kuten Hämeenlinnanväylä ja lentokoneiden melu.

Vaikka melun ohjearvot eivät ylity Vaisalan eteläpuolisilla asuinkiinteistöillä, on kaavamuutoksessa päädytty edellyttämään vähintään 1,5 m korkean meluesteen toteuttamista Vaisalan uuden pysäköintialueen eteläreunaan. Meluselvityksen melumallinnosten perusteella se rajoittaa Vaisalan laajennuksesta tontin eteläpuoleisille asuinkiinteistöille aiheutuvan melutason muutoksen nousun jäämään alle 2 dB, minkä yleisen käsityksen mukaan katsotaan olevan raja muutoksen korvin havaittavuudelle.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaisala Oyj:n kiinteistön laajennuksen alle jäävän virkistysalueen osan nykyinen metsikkö hävitetään. Em. alueella ei ole arvokkaiksi luokiteltuja luontokohteita. Pääasiassa kiinteistöä lisärakennetaan jo rakennetuille osille tonttia. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä läpäisemättömän pinnan määrä tulee lisääntymään, kun osa puistoalueesta muutetaan pysäköintikäyttöön. Uuden rakentamisen yhteydessä hulevesien hallintaan panostetaan kuitenkin nykyistä enemmän. Tavoitteena on, ettei virtaamien suuruus alueelta kasvaisi. Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten erillisen hulevesiselvityksen ja hulevesien hallintasuunnitelman.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Uudet rakennukset ovat kuitenkin energiataloudellisempia kuin vanhat. Kaavamuutos mahdollistaa maalämmön hyödyntämisen Vaisala Oyj:n kiinteistöllä. Alueen rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Alueen lisärakentaminen nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentäen luo edellytyksiä ilmastonmuutoksen kannalta haitallisten vaikutusten hillitsemiselle.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tieliikenteen sekä tonttiliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on otettu huomioon VAT:n mukaisesti.

4.6 NIMISTÖ

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on 4.9.2017 hyväksynyt erityisalueelle nimen ”Anturikenttä” *(ruots. Sensorplanen)*. Vantaanjoen ylittävän siltavarauksen nimi on Sillbölensilta *(ruots. Sillbölebron)*.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.3 mukaan ja siihen kaavamuutoksesta aiheutuvat muutokset ovat kohdassa 4.4.1.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vaisala Oyj:	Jouni Parhankangas	
	Ari Meskanen	
Ramboll Finland Oy:	Johanna Jalonen	
	Kai Jussila	
	Elina Kalliala	
	Elise Lohman	
	Janne Ristolainen	
	Arttu Ruhanen	
	Pekka Väinölä	
Ark.toimisto Hannu Jaakkola Oy:	Hannu Jaakkola	
	Kai Rajakaltio	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	alue-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Marko Hoffrén	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri

Ympäristökeskus:	Saara Juopperi	ympäristötarkastaja
	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 18. päivänä joulukuuta 2017.



Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija



Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	14.09.2017
Kaavan nimi	002328 Vantaanlaakso 18 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	10.03.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002328
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	19,2754	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	19,2754

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

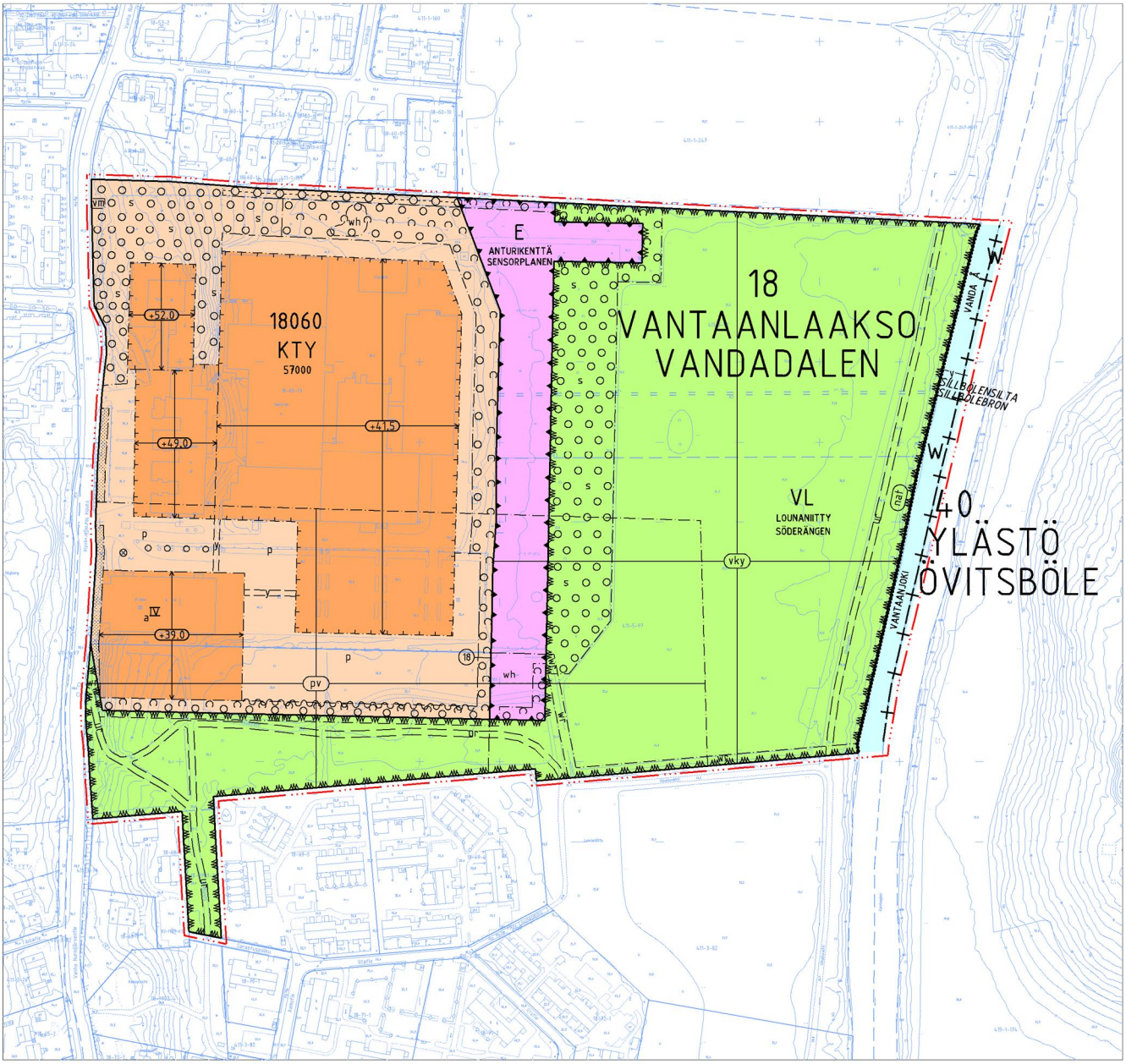
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**19,2754**	**100,0**	**57000**	**0,30**	**0,0000**	**15000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,1140	42,1	57000	0,70	1,0342	15000
T yhteensä						
V yhteensä	9,3026	48,3	0		-2,3626	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	1,3284	6,9	0		1,3284	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5304	2,8	0		0,0000	0

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

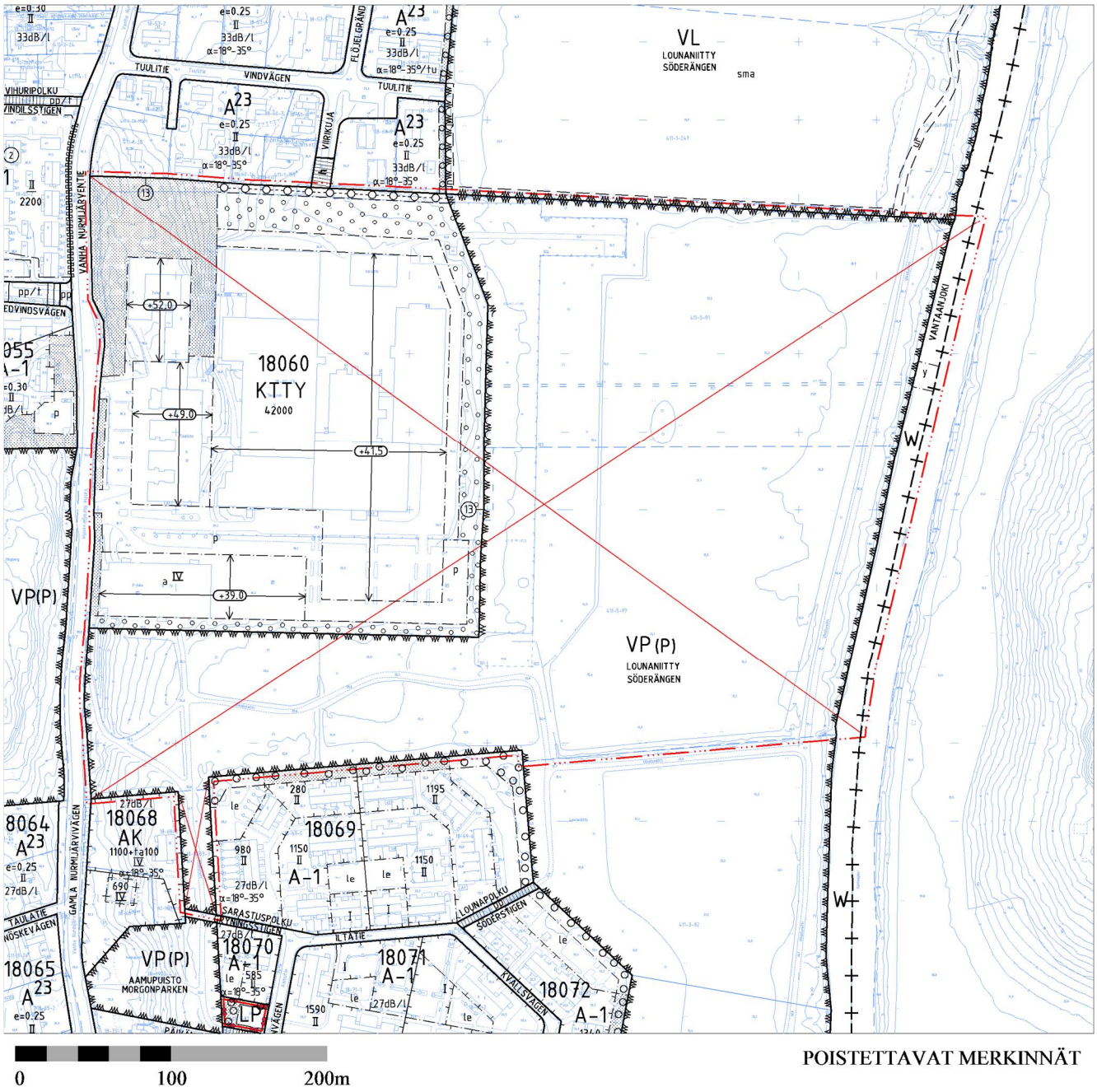
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**19,2754**	**100,0**	**57000**	**0,30**	**0,0000**	**15000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,1140	42,1	57000	0,70	1,0342	15000
KTY	8,1140	100,0	57000	0,70	8,1140	57000
KTTY	0,0000		0		-7,0798	-42000
T yhteensä						
V yhteensä	9,3026	48,3	0		-2,3626	0
VP	0,0000		0		-11,6652	0
VL	9,3026	100,0	0		9,3026	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	1,3284	6,9	0		1,3284	0
E	1,3284	100,0	0		1,3284	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5304	2,8	0		0,0000	0
W	0,5304	100,0	0		0,0000	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
002328	18.12.2017	685493

Vantaan kaupunki

VAISALA

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 18, Vantaanlaakso
Osa korttelia 18060 sekä virkistys-, erityis- ja vesialueet.

Kaupunginosa 40, Ylästö
Vesialuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 18060.

1:2000

Vanda stad

VAISALA

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 18, Vandadalen
Del av kvarteret 18060 samt rekreations-, special- och vattenområdena.

Stadsdel 40, Övitsböle
Vattenområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 18060.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KTY **Toimitilarakennusten korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Tontille saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa auton säilyttämiseen tarkoitettuja tiloja.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusaseman yläpuolelle saadaan sallitun rakennusoiden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, kuten hissi- ja iv- konehuoneen.

Kortteliin saa sijoittaa maanalaisia tiloja rakennusoikeuden lisäksi rakennusalalle. Maanalaiset tilat voivat olla myös työtiloja. Työtilojen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ilmanvaihdon riittävyyteen, uloskäytävien turvallisuuteen, valaistukseen, työtilan viihtyvyyteen sekä työturvallisuuslainsäädäntöön.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen.

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Korttelialueen rakennusten, rakennelmien jne. näkymisen Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen tulee olla mahdollisimman vähäistä, mikä on huomioitava myös ulkoalueiden valaistuksessa. Korttelialueelle on lähivirkistysalueita vasten istutettava puita ja pensaita näkösuojaksi.

Korttelialueelle tulee istuttaa kasvillisuusvyöhykkeitä alueenosille, jotka eivät ole muun toiminnan kannalta välttämättömiä.

Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 15 metriä, ei saa sijoittaa asuinhuoneen ikkunoita, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään yhden metrin autopaikkojen tasoa ylempänä.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Uutta pysäköintialuetta vasten sen eteläpuolelle on toteutettava melueste. Melueesteen tulee olla rakenteeltaan tiivis eikä esteen alareunan ja maanpinnan välissä saa olla rakoa. Melueesteen yläreunan on oltava vähintään 1,5 metriä korttelialueen maanpinnantasoa korkeammalla.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennusluppaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får byggas kontorshus samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar, eller kombinationer av dessa.

På området får byggas bostäder som är nödvändiga för fastighetens skötsel.

På tomten får utöver byggnadsrätten byggas ett biltak eller ett bilgarage.

Ovanför byggnadens fasadytas och vattentakets skärningspunkt får utöver den tillåtna byggnadsrätten byggas tekniska utrymmen, såsom hiss- och vs-maskinrum.

I kvarteret får utöver byggnadsrätten underjordiska utrymmen placeras på byggnadsytan. De underjordiska utrymmena får även vara arbetsrum. Vid planeringen av arbetsrummen skall särskilt läggas vikt vid tillräcklig ventilation, trygga utgångar, belysning, arbetrummets trivsel och arbetarskyddslagstifningen.

Kvartersområdet skall byggas med iakttagande av ett byggnadssätt och en arkitektur av hög klass.

Byggnadernas fasader skall bekläs med högklassig material.

Kvartersområdets byggnader, konstruktioner osv. ska synas så lite som möjligt mot Vanda ådals landskapsområde av nationellt värde, vilket också ska beaktas i utomhusområdenas belysning. I kvartersområdet ska träd och buskar planteras mot närrekreationsområdena som skydd mot insyn.

På kvartersområdet ska planteras zoner med växtlighet på de områdesdelar vilka inte är nödvändiga med tanke på den övriga verksamheten.

I mindre än 15 meter vinkelrätt från bilplats belägen fasad får inte placeras till bostadsrum hörande fönster, såvida inte bostädernas golvplan ligger minst en meter högre än bilplatsnivån.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolering ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 32 dB.

I bostäder ska ljudisolering ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 35 dB.

Mot det nya parkeringsområdet ska ett bullerhinder förverkligas. Bullerhindret ska ha en tät konstruktion och det får inte finnas någon glipa mellan bullerhindrets nedre kant och markytan. Bullerhindrets översida ska ligga minst 1,5 meter över markytans nivå i kvartersområdet.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua. Pohjavedelle vaarallisten aineiden varastointi ja käsittely on järjestettävä ympäristöä vaarantamatta. Ajopihoilta sekä pysäköinti- ja laustausalueilta tulevat valumisvedet on kerättävä ja johdettava alueelta siten, ettei aiheuteta haittaa maaperälle, vesistölle tai pohjavesiesiintymälle.

Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä. Maalämpölaitteistossa saa käyttää vain sellaista ainetta, josta ei aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Suunniteltaessa maalämmön käyttöä kiinteistön lämmitysmuotona on varmistuttava käytettävän nesteen haitattomuudesta.

Vanhan Nurmijärventien luiskat saavat ulottua korttelialueelle.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot	1 ap / 50 k-m²
	1 pp / 80 k-m²
Tuotantotilat	1 ap / 100 k-m²
	1 pp / 240 k-m²
Varastot	1 ap / 150 k-m²
	1 pp / 240 k-m²
Asunnot	2 ap / asunto
	1 pp / 30 k-m²

Verksamheten på området får inte äventyra grundvattnets kvalitet. Lagring och behandling av för grundvattnet farliga ämnen måste ordnas utan risker för miljön. Avrinningsvattnet från fordonsgårdarna och parkerings- och lastningsområdena skall samlas in och ledas från området så att jordmånen, vattendragen eller grundvattnet inte skadas. 2 / 3

Jordvärme kan utnyttjas på tomten. I jordvärmeanläggningarna får endast användas sådant material som inte riskerar grundvattnets kvalitet. När användningen av jordvärme planeras vid uppvärmningen av fastigheten måste man försäkra sig om att den vätska som används är oskadlig.

Gamla Nurmijärvivägens gatuslänter får sträcka sig in på kvartersområdet.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Kontor	1 bp / 50 m²-vy
	1 cp / 80 m²-vy
Produktionslokaler	1 bp / 100 m²-vy
	1 cp / 240 m²-vy
Lager	1 bp / 150 m²-vy
	1 cp / 240 m²-vy
Bostäder	2 bp / bostad
	1 cp / 30 m²-vy



Erityisalue.

Alueelle saa sijoittaa sääolosuhteiden tms. mittaamiseen tarkoitettuja teknisiä laitteita ja niiden testauskentän.

Specialområde.

I området är det tillåtet att placera tekniska anordningar avsedda för mätning av väderleksförhållanden e.dyl. och ett fält för testning av anordningarna.

Alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että se sopeutuu osaksi valtakunnallisesti arvokasta Vantaanjokilaakson maisema-aluetta.

Området ska planeras och anläggas så att det passar in som en del av det nationellt värdefulla landskapsområdet i Vanda ådal.

Alueen saa aidata.

Området får ingärdas.

Mikäli alueen käyttö erityisalueena päättyy, sitä voidaan käyttää lähivirkistysalueena.

Om området upphör att användas som specialområde kan det användas som närrekreationsområde.

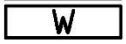
Hulevesialueella saa käsitellä myös korttelin 18060 tontin 18 hulevesiä.

I dagvattenområdet får också dagvatten hanteras från tomt 18 i kvarteret 18060.



Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.



Vesialue.

Vattenområde.



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.

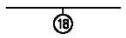
Gräns för delområde.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



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.

VAN

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

18060

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

ANTURIKENTTÄ

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

SILLBÖLENSILTA

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

57000

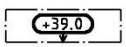
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.



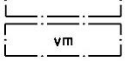
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.



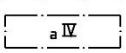
Rakennusala.

Byggnadsyta.



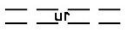
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Byggnadsyta där transformator får placeras.



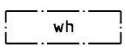
Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.



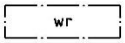
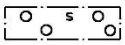
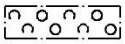
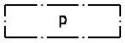
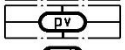
Ohjeellinen ulkoilureitti.
Yhteystarve on sitova.

Riktgivande friluftsled.
Behovet av förbindelsen är bindande.



Hulevesialue.

Dagvattenområde.

	Hulevesireitti.	Dagvattenled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	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.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Ylitys.	Övergång.
	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.
	Ohjeellinen ylitys.	Riktgivande övergång.
	Alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.	Området är en kulturmiljö av riksintresse.
	Tärkeä pohjavesialue.	Viktigt grundvattensområde.
	Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.	Område som hör till nätverket Natura 2000.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

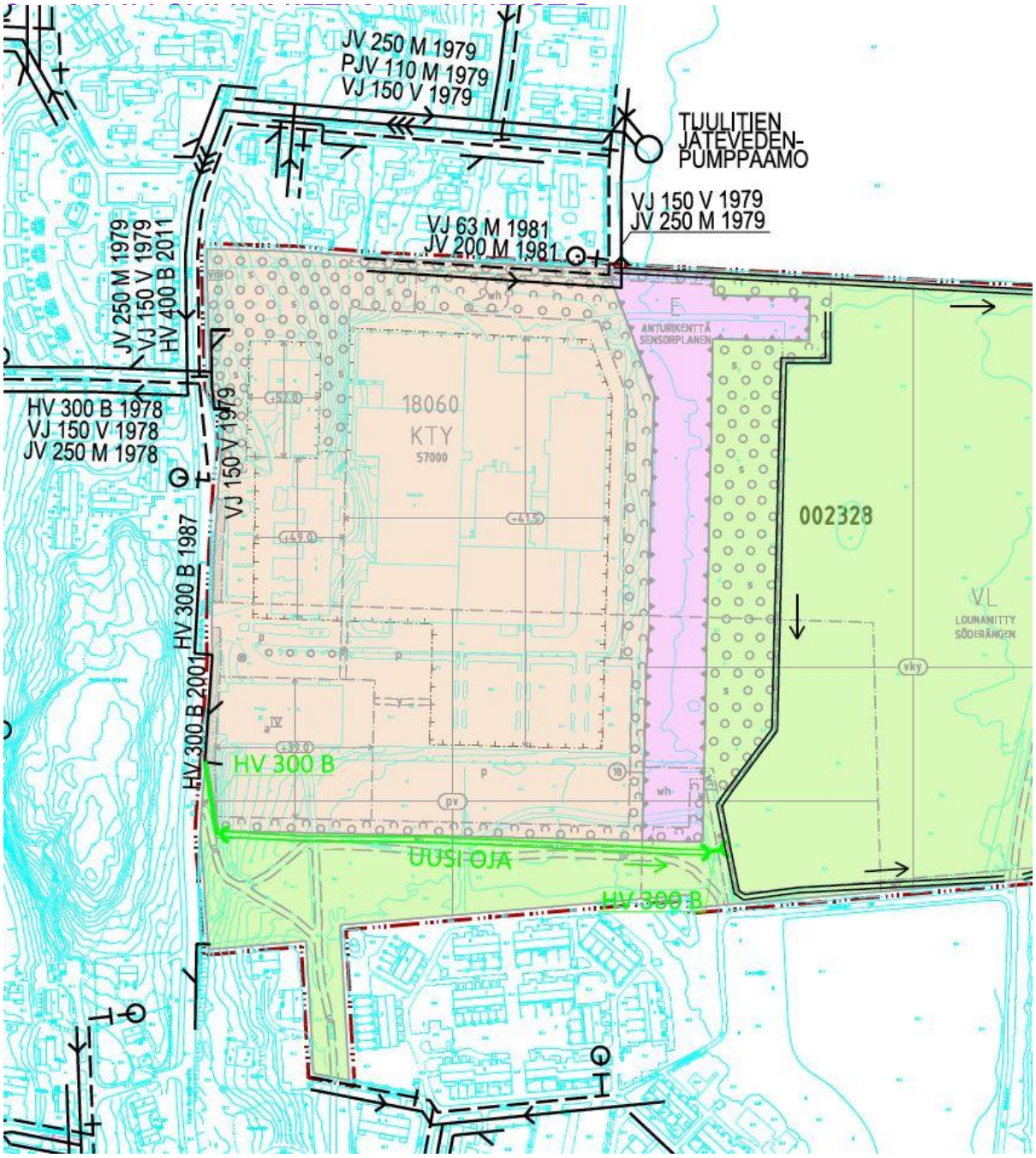
Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 19.9.2017 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 002328 Vaisala 0 60 300 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä

Vastaanottaja

Vaisala Oyj

Asiakirjatyyppi

Raportti

Päivämäärä

25.9.2017

Tekijät

Pekka Väinölä, Kalle Syrjäläinen

ASEMAKAAVAMUUTOS 002328 (VAISALA) LIIKENNESELVITYS



RAMBØLL

LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 23 §

ASEMAKAAVAMUUTOS 002328 (VAISALA)
LIIKENNESELVITYS

SISÄLTÖ

1.	LÄHTÖTIEDOT	1
1.1	Johdanto	1
1.2	Suunnitteluhanke	2
1.3	Liittyminen liikenneverkkoon	2
2.	LIIKENNETARKASTELUT	4
2.1	Liikennemäärät	4
2.2	Suunnitteluhankkeen liikennetuotokset	5
2.3	Pysäköinti	6
2.4	Huoltoliikenne	6
2.5	Joukkoliikenne	7
2.6	Kävely ja pyöräily	8
2.7	Melu ja ilmanlaatu	8
3.	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	9

Liite 1. Liikennemäärät

Ramboll
PL 25
Säterinkatu 6
02601 ESPOO
P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
www.ramboll.fi

1. LÄHTÖTIEDOT

1.1 Johdanto

Vantaanlaakson kaupunginosassa on vireillä asemakaavanmuutos, jossa Vaisala Oyj on hakenut kaavan muuttamista siten, että heidän kiinteistöään laajennettaisiin noin 42 m etelään päin virkistysalueelle (kuva 1). Kaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön rakennusoikeuden määrä kasvaisi 15 000 k-m2.



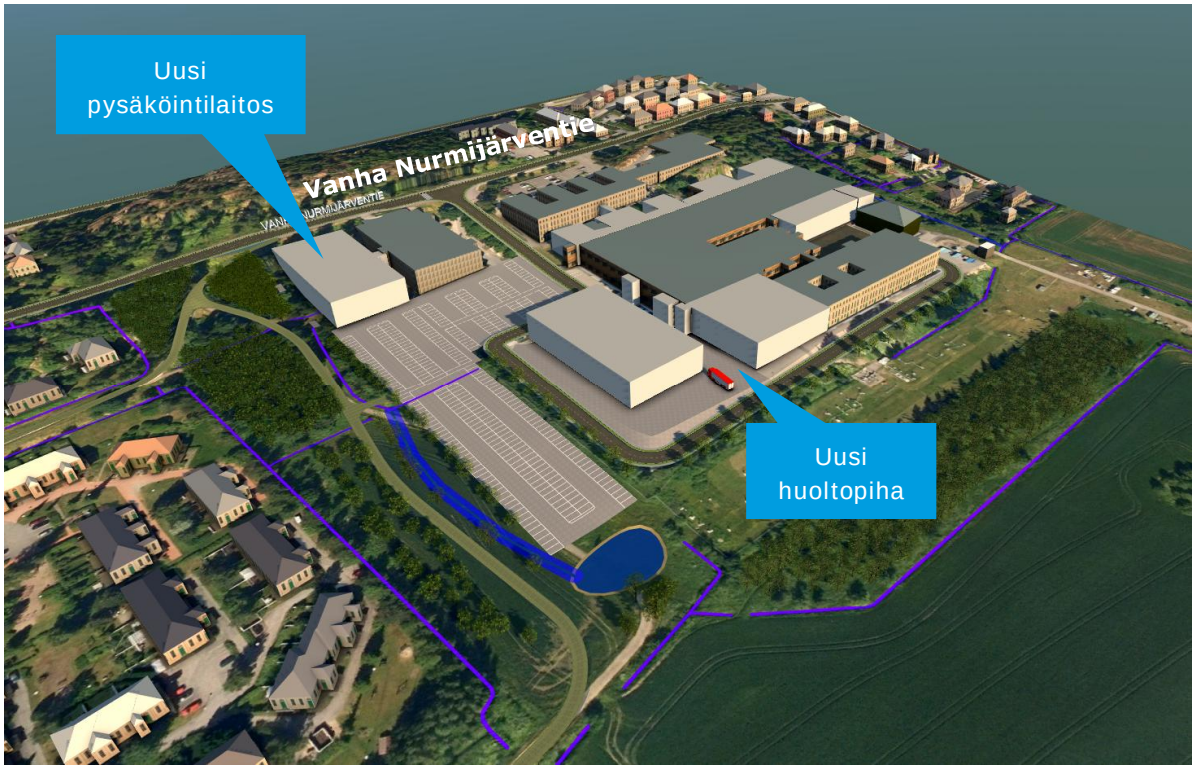
Kuva 1. Kaavamuutosalueen sijainti (pohjakuva: Vantaan karttapalvelu).

Tässä työssä on arvioitu kaavamuutoksen ja lisärakentamisen aiheuttamaa liikennemäärien muutosta ja siitä aiheutuvia vaikutuksia lähialueen liikenneverkolle. Tarkasteluiden tavoitteena on varmistaa alueen liikenteen toimivuus Vaisalan toimitilojen laajentuessa. Tehtyjä tarkasteluja on myös hyödynnetty melumallinnuksen lähtötietona.

1.2 Suunnitteluhanke

Vaisalan tontilla on tällä hetkellä noin 42 000 kerrosneliömetriä rakennuksia. Kaavamuutoksen myötä tontille voidaan toteuttaa 15 000 kerrosneliömetriä lisärakentamista. Toimitilojen laajennustarpeella pyritään vastaamaan toiminnan- ja työntekijöiden määrän kasvuun.

Merkittävä osuus lisärakentamisesta toteutettaisiin kiinteistön eteläosan nykyisille pysäköintialueille. Korvaavat uudet pysäköintipaikat sijoittuisivat kiinteistön laajennusalueelle. Uusi pysäköintitalo rakennettaisiin rinteeseen painautuen nykyisen eteläpuolelle, maantasopaikat toteutettaisiin sen itäpuolelle. Kuvassa 2 on esitetty mallinnus suunnitellusta lisärakentamisesta. Uudisrakennukset on esitetty kuvassa vaalean harmaalla värisävyllä.



Kuva 2. Mallinnus lisärakentamisesta kaava-alueella.

1.3 Liittyminen liikenneverkkoon

Kaavamuutosalue liittyy liikenneverkkoon sen länsipuolitse kulkevan Vanhan Nurmijärventien kautta (kuva 3). Eteläisimmän liittymän kautta päästään ajamaan pysäköintilaitoksen suoraan Vanhalta Nurmijärventieltä. Keskimmäinen liittymä on ns. pääliittymä, jonka kautta kulkee pääosin alueen huoltoliikenne, sekä kenttäpysäköintialueiden ja pysäköintilaitoksen alempien kerrosten liikenne. Liittymässä on etelän saapumissuunnalla erillinen oikealle kääntymiskaista. Pohjoisin liittymä on yksisuuntainen, mikä mahdollistaa ainoastaan ulosajon päärakennuksen edustalla olevalta pysäköintialueelta. Liittymäjärjestelyihin ei tule muutoksia täydennysrakentamisen myötä.



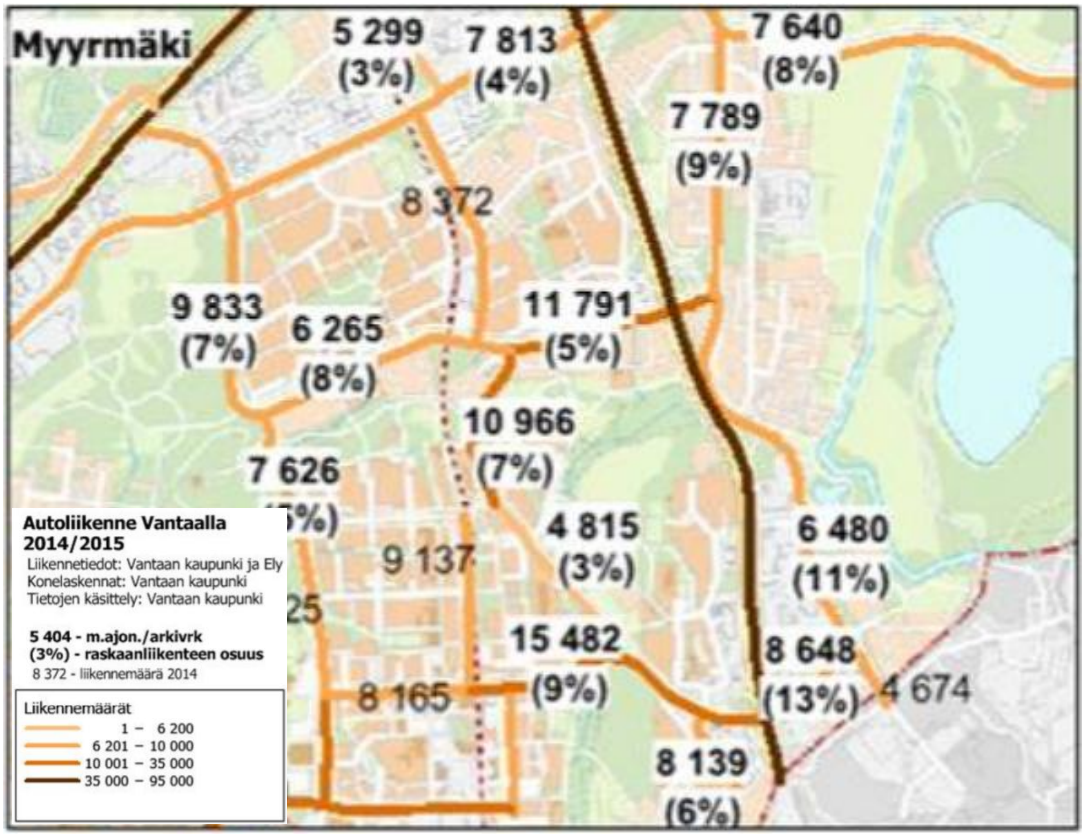
Kuva 3. Kaava-alueen liittyminen katuverkkoon.

Lähialueen merkittävimmät liikenneväylät ovat Hämeenlinnanväylä (vt 3) sekä Kehä III (kt 50), joilta on yhteydet Vanhalle Nurmijärventielle alueellisina kokoojakatuina toimivien Vantaanlaaksontien ja Vantaankoskentien kautta. Vanha Nurmijärventien on Vantaanlaaksontien rinnakkaiskatu, eikä sille ohjaudu seudullista liikennettä.

2. LIIKENNETARKASTELUT

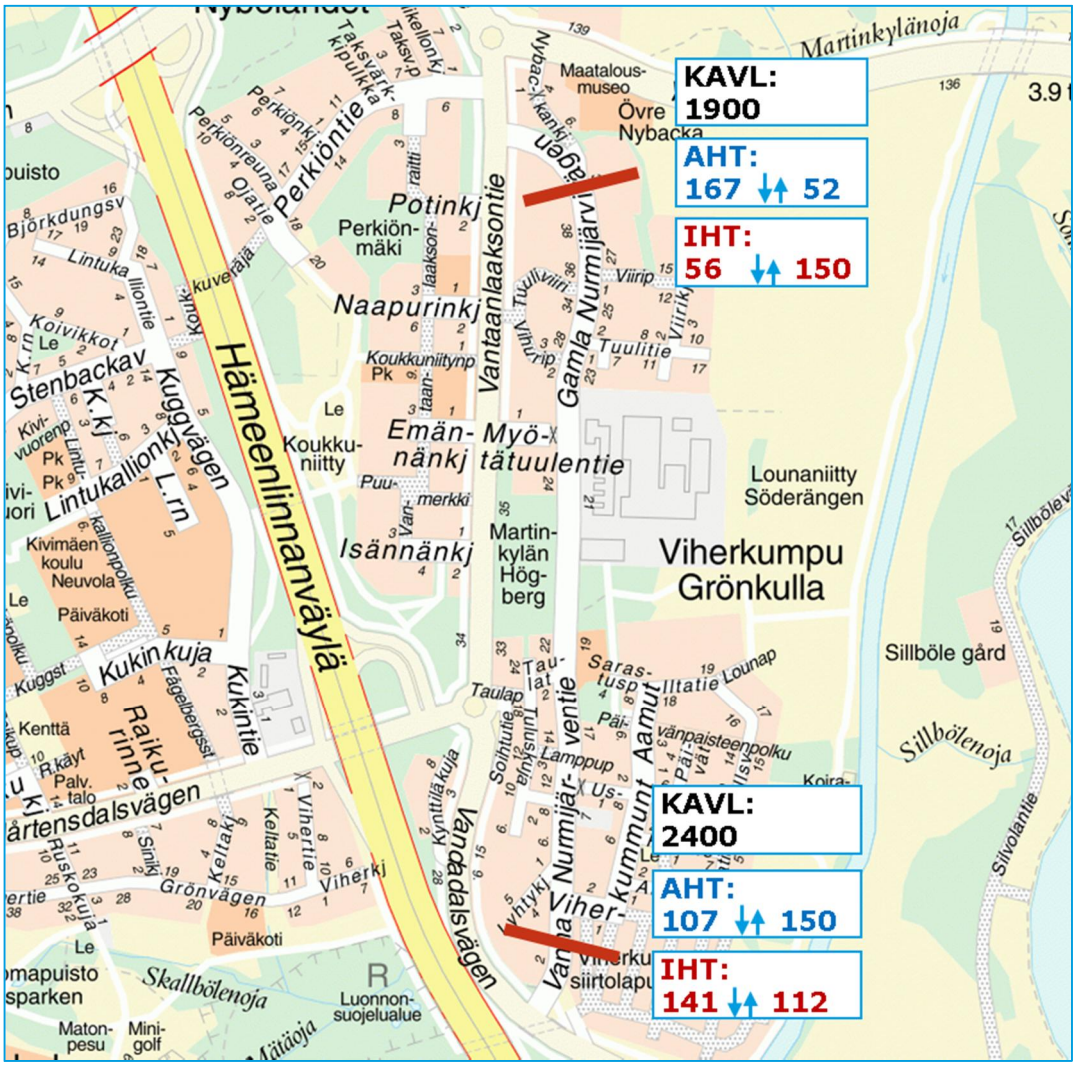
2.1 Liikennemäärät

Kuvassa 4 on esitetty liikennelaskentoihin perustuvat keskimääräiset arkivuorokausiliikenteet. Vantaanlaaksontien liikennemäärä on tarkastelualueen kohdalla hieman alle 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on 9 %.



Kuva 4. Keskimääräiset arkivuorokausiliikenteet tarkastelualueella (kuva: Vantaan kaupunki).

Kuvassa 5 on esitetty Vanhan Nurmijärventien liikennemäärät (liikennelaskenta 8/2017). Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) on Vanhan Nurmijärventien pohjoispäässä noin 1900, ja eteläpäässä noin 2400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Aamuhuipputuntina (AHT) Vaisalaa kohti, ja iltahuipputuntina Vaisalalta pois suuntautuvat liikennemäärät ovat likimain yhtä suuria sekä pohjoisen että etelän suunnilla.



Kuva 5. Vanhan Nurmijärventien keskimääräiset arkivuorokausiliikenteet (KAVL) sekä aamu- ja iltahuipputuntien (AHT ja IHT) liikennemäärät suunnittain (liikennelaskenta 8/2017, pohjakuva: Vantaan karttapalvelu).

Liikenne-ennusteen (Vantaan kaupunki) mukaan vuoden 2040 liikennemäärä on Vanhan Nurmijärventien pohjoisosassa 2 100 ajon/vrk, eteläosassa 2900 ajon/vrk. Prosentuaalisesti kasvu vastaa kadun pohjoisosassa noin 10 %, ja eteläosassa noin 20 % nykytilanteeseen nähden.

Melulaskennoissa ja tekstissä esitetyt liikennemäärät on esitetty kootusti raportin *liitteessä 1.*

2.2 Suunnitteluhankkeen liikennetuotokset

Tilojen ja työntekijöiden määrän lisääntymisen myötä tontin ajoneuvo- ja huoltoliikenne tulee lisääntymään. Suunnitteluhankkeen toimintojen synnyttämät liikennetuotokset arvioitiin lisääntyvien autopaikkamäärien perusteella, ja niitä verrattiin *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* –julkaisun (Ympäristöministeriö 2008) lukuihin. Matkatuotoslukuina ja kulkutapajakaumana on käytetty Helsingin seudun asemaseudun (alle 2,5 km:n etäisyys) lukuja.

Tutkimuslaitosten osalta voidaan arvioida, että 100 kerrosneliömetriä tuotantotilaa tuottaa noin 2,5–3,5 kävijää vuorokaudessa. Tämä tarkoittaisi sitä, että kaavamuutoksen myötä tulevan 15 000 kerrosneliön lisärakentamisen myötä Vaisalan tontille tulisi noin 375–525 kävijää vuorokaudessa enemmän. Henkilöautokäyntejä lisärakentaminen aiheuttaa arviolta 400 käyntiä vuorokaudessa. Meno- ja paluumatkat tuottavat huoltoliikenne huomioiden tontille liikennemäärän, jonka suuruus on yhteensä 880 ajon/vrk.

Liikennelaskentatietojen perusteella voidaan arvioida, että Vaisalan liikenteestä puolet suuntautuu Vanhan Nurmijärventien pohjoisosalle, ja puolet vastaavasti sen eteläosalle. Nykytilanteen arkivuorokausiliikenteeseen nähden uuden maankäytön aiheuttama liikenne vastaa näin ollen

noin 23 % kasvua Vanhan Nurmijärventien pohjoispäässä, ja noin 18 % kasvua Vanhan Nurmijärventien eteläpäässä.

Tontin liikenne tulee keskittymään arkipäiville klo 6–9 ja klo 14–18 välisille ajanjaksoille, huipputuntien ajoittuessa aamulla 8.00–9.00, ja illalla 16.00–17.00 väleille. Lisärakentamisesta aiheutuvat aamu- ja iltahuipputuntien (AHT ja IHT) arvioidut autoliikenteen matkatuotokset on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 1. Uuden maankäytön arvioidut matkatuotokset huipputunteina (ajon/h).

	Huipputunnit (ajon./h)			
	AHT (8.00-9.00)		IHT (16.00-17.00)	
	Saapuu	Lähtee	Saapuu	Lähtee
Nykyliikenne (arvio)	207	8	10	186
Lisäliikenne	104	4	5	93
Huolto	4	4	4	4

2.3 Pysäköinti

Vaisalan tontilla on nykytilanteessa sekä pysäköintitaloon sijoitettua rakenteellista pysäköintiä että kenttäpysäköintiä. Pysäköintilaitoksessa on noin 390 autopaikkaa ja kentällä autopaikkoja on noin 380 kpl. Lisäksi päärakennuksen edustalla on noin 40 pysäköintipaikkaa. Yhteensä pysäköintipaikkoja on nykytilanteessa noin 800 kappaletta.

Laajennuksen myötä nykyisen pysäköintitalon rinnalle rakennetaan toinen pysäköintitalo. Pysäköintitalo tulee sijoittumaan nykyisen pysäköintitalon eteläpuolelle hyödyntäen nykyisiä maastonmuotoja. Pysäköintitalo tulee vastaamaan ulkomitoiltaan vanhaa pysäköintitaloa ja ne tulevat olemaan yhteydessä toisiinsa. Lisäksi tontin eteläpuolelle sijoittuvaa kenttäpysäköintiä siirretään noin 42 metriä etelään päin virkistysalueelle, tulevan täydennysrakentamisen sijoittuessa pitkälti vanhan pysäköintialueen päälle.

Lopputilanteessa pysäköintipaikkoja on pysäköintitaloissa noin 780 ap, kenttäpysäköintinä noin 380 ap ja päärakennuksen edustalla noin 40 ap. Yhteensä tontille tulee sijoittumaan noin 1200 autopaikkaa. Tontin sisällä liikennemäärien oletetaan jakautuvan pysäköintilaitosten ja pysäköintikenttien välillä pysäköintipaikkamäärien suhteessa.

2.4 Huoltoliikenne

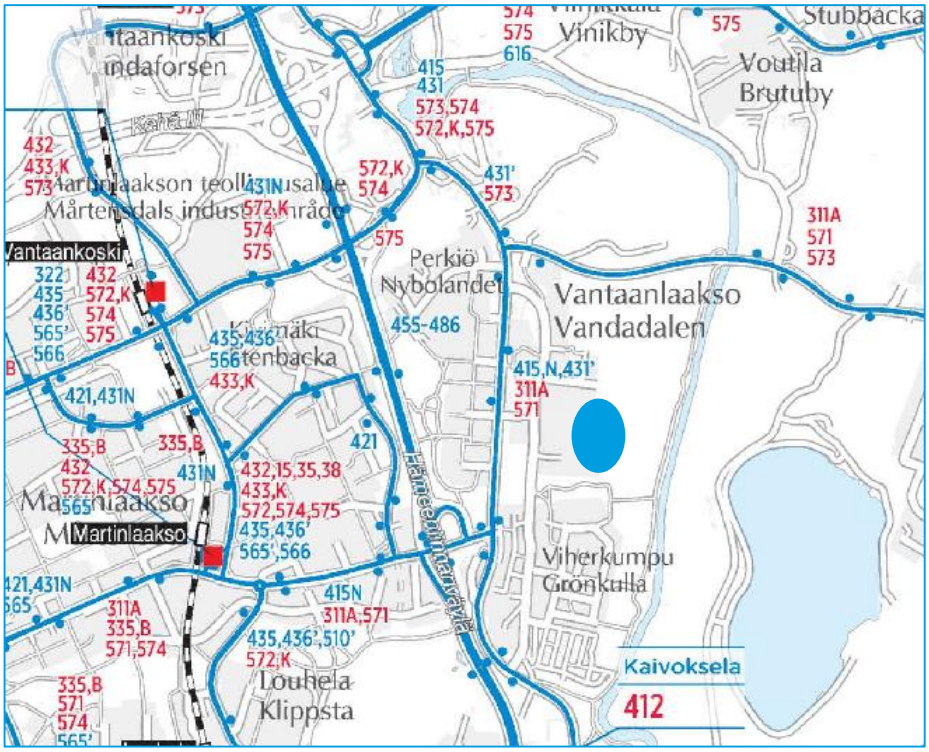
Huoltoliikenne kulkee tontille keskimmäisen liittymän kautta. Huoltoliikenteen oletetaan jakautuvan Vanhalla Nurmijärventiellä suhteellisen tasaisesti etelän ja pohjoisen suunnille. Huoltoliikenteen reitit on esitetty kuvassa 6 vaaleansinisin nuolin. Huoltoliikenteen liikkuminen tontilla on varmistettu ajouratarkasteluin.



Kuva 6. Huoltoliikenteen reitit.

2.5 Joukkoliikenne

Lähimmät bussiyhteydet kulkevat Vanhan Nurmijärventien suuntaisella Vantaanlaaksontiellä. Vantaanlaaksontiellä liikennöivät bussit 415, 415N, 571, 431 ja 311A (kuva 7). Lisäksi Lounapolulta tontin eteläreunalta liikennöi palvelulinja arkisin noin kerran tunnissa klo 09-14 välisenä aikana. Martinlaakson juna-asemalle on Vaisalan tontilta 1,3 kilometrin matka linnuntietä. Kävellen matka on noin kaksi kilometriä.



Kuva 7. Joukkoliikenteen reitit alueella (kuva: HSL).

2.6 Kävely ja pyöräily

Kaava-aluetta palvelee Vanhan Nurmijärventien länsipuolella kulkeva pohjois-etelä-suuntainen jalkakäytävä sekä Vaisalan tontin eteläpuolelle ulottuva ulkoilureittiverkko, jolta on yhteys mm. Vantaajoen varteen. Osa eteläpuoleisesta virkistysalueesta liitetään Vaisalan kiinteistöön, ja virkistysalueella sijaitsevan ulkoilureitin itäinen osuus siirretään Vaisala Oyj:n kustannuksella hieman etelämmäksi.

Vanhan Nurmijärventien bussipysäkkipari on poistunut käytöstä, joten Vaisalaan kävellään siten pääsoin bussipysäkeiltä ”Emännänkuja” ja ”Vantaanlaaksontie”. Molemmat pysäkit ovat Vantaanlaaksontien varrella, joka on Vanhan Nurmijärventien rinnakkaiskatu. Pyöräilyreitit ovat katuverkolla samat kuin kävelyreitit. Vaisalan tontin alueelta osoitetaan jalankulku- ja pyöräily-yhteys Keskuspuiston suuntaan, mikä parantaa osaltaan edellytyksiä kävelyyn ja pyöräilyyn.

2.7 Melu ja ilmanlaatu

Rakentamisen vaikutuksesta alueen melutasoihin on tehty erillinen selvitys. Liikennemäärän muutokset ilmanlaatuun jäävät pieniksi. HSY:n mukaiset rakentamisen suositusetäisyydet ilmanlaadun suhteen on esitetty kuvassa 8. Keskivuorokausiliikenteen jäävät lopputilanteessa noin 3000 ajoneuvon vuorokausitasolle, jolloin suositusetäisyydeksi Vanhalle Nurmijärventielle tulee 10 metriä. Varsinaista minimietäisyyttä rakentamiselle ei määritellä näin pienillä liikennemäärillä.

HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeet

Ajoneuvoa	Asuinrakennukset / metriä		Herkkä kohde / metriä	
arki-vrk	minimietäisyys	suositusetäisyys	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10	10	20
10 000	7	20	20	40
20 000	14	40	40	80
30 000	21	60	60	120
40 000	28	80	80	160
50 000	35	100	100	200
60 000	42	120	120	200
70 000	49	140	140	200
80 000	56	150	150	200
90 000	63	150	150	200
100 000	70	150	150	200

Kuva 8. Ilmanlaadun suositusetäisyydet (HSY).

3. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Työssä tarkasteltiin Vantaanlaakson kaupunginosassa sijaitsevan Vaisala Oyj:n toimitilan alueen kaavamuutoksen aiheuttamia liikenteellisiä vaikutuksia. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa Vaisalan tilojen laajentaminen yhteensä 15 000 kerrosneliömetrillä.

Vaisalan tontin lisääntyneen maankäytön arvioidaan tuottavan tontille liikennemäärän, jonka suuruus on yhteensä 880 ajon/vrk, liikenne tulee suuntautumaan melko tasaisesti molempiin suuntiin Vanhalle Nurmijärventielle. Nykytilanteen arkivuorokausiliikenteeseen nähden uuden maankäytön aiheuttama liikenne vastaa noin 23 % kasvua Vanhan Nurmijärventien pohjoispäässä, ja noin 18 % kasvua Vanhan Nurmijärventien eteläpäässä.

Liikenne-ennusteen mukaan Vanhan Nurmijärventien liikenne kasvaa ilman Vaisalan laajennusta ennustevuoteen 2040 mennessä kadun pohjoisosalla 2 100 ajoneuvoon vuorokaudessa, ja eteläosalla 2 900 ajoneuvoon vuorokaudessa. Prosentuaalisesti kasvu vastaa pohjoispäässä noin 10 %, ja eteläpäässä noin 20 % nykytilanteeseen nähden.

Absoluuttisella tasolla sekä Vanhan Nurmijärventien että Vaisalan laajennuksen aiheuttamat liikennemäärät ovat suhteellisen alhaisia, eikä liikennemäärien kasvulla ole odotettavissa merkittäviä vaikutuksia Vanhan Nurmijärventien liikenteen toimivuuteen. Liikennemäärien vaikutukset melutasoihin on kuvattu erillisessä meluselvityksessä.

Vaisalan tontilla sijaitsevien pysäköintipaikkojen määrä tulee nousemaan nykytilanteen noin 800 kappaleesta noin 400 kappaleella. Lopputilanteessa tontille tulee sijoittumaan yhteensä noin 1200 autopaikkaa. Lisääntynyt pysäköinti sijaitsee pääasiassa uudessa pysäköintilaitoksessa, joten kenttäpysäköinnistä syntyvät lisähaitat aiheutuvat lähinnä pysäköintikentän sijainnin siirtymisestä lähemmäksi nykyistä asutusta.

Kävely- ja pyöräilyreitteihin kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta. Osa eteläpuoleisesta virkistysalueesta liitetään Vaisalan kiinteistöön, virkistysalueella sijaitsevan ulkoilureitin itäinen osuus siirretään hieman etelämmäksi, ja reitille rakennetaan Vaisalan tontilta yhteys.

LIITE 1. Liikennemäärät

	KAVL (ajon./vrk.)			
	Nyky	2040 Vantaa ennuste	Vaisala pys.alueet lisäys	Vaisala huolto lisäys (rask.)
Pohjoisosa	1900 (rask 5%)	2100	400	38
Eteläosa	2400 (rask 4%)	2900	400	38

	Huipputunnit (ajon./h)			
	AHT (8.00-9.00)		IHT (16.00-17.00)	
	Saapuu	Lähtee	Saapuu	Lähtee
Nyky (arvio)	207	8	10	186
Lisäliikenne	104	4	5	93
Huolto	4	4	4	4

Matkatuotokset kem mukaan	Kem2	Automatkoja/vrk	AHT saapuvat	AHT lähtevät	IHT saapuvat	IHT lähtevät
Kem-mukaan (Vaisala	42 000	908	235	9	12	212
Kem-mukaan (uusi maankäyttö	15 000	324	84	3	4	76
Yhteensä	57 000	1 232	319	12	16	287

Matkatuotokset ap mukaan	AP	Automatkoja/vrk	AHT saapuvat	AHT lähtevät	IHT saapuvat	IHT lähtevät
AP-mukaan (Vaisala nykyinen)	800	800	207	8	10	186
AP-mukaan (uusi maankäyttö)	400	400	104	4	5	93
Yhteensä	1 200	1 200	311	12	16	280

LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 23 §

Vastaanottaja
Vaisala Oyj
Jouni Parhankangas

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
11.12.2017

Viite
1510028478-002

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002328, VAISALAN TUOTANTOALUEEN LAAJENNUS

MELUSELVITYS

RAMBOLL

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002328, VAISALAN TUOTANTOALUEEN LAAJENNUS
MELUSELVITYS

Päivämäärä 11.12.2017
Laatija Kai Jussila
Tarkastaja Arttu Ruhanen, Janne Ristolainen

Meluselvitys Vaisalan Vantaanlaakson tuotantoalueen laajennuksen asemakaavan muutosta varten.

Sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 9/2017 aineistoa.

Ramboll
Piispanmäentie 5
PL 3
02241 ESPOO
T +358 20 755 611
F +358 20 755 6535
www.ramboll.fi

LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 23 §

SISÄLTÖ

1.	Johdanto	1
2.	SELVITYSkohde	1
3.	ympäristömelun Tunnusluvut ja ohjearvot	2
3.1	Tunnusluvut	2
3.2	Ohjearvot	2
3.3	Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohje koskien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyysvaatimuksia (30.10.2007)	3
3.4	Valtioneuvoston periaatepäätös meluntorjunnasta	3
4.	Menetelmät	3
4.1	Laskentamenetelmä	3
4.2	Maastomalliaineistot ja maankäyttösuunnitelma	4
4.3	Liikennetiedot	4
5.	Tulokset	7
5.1	Meluvyöhykekartat	7
5.2	Tilanne ulko-oleskelualueilla ja virkistysalueilla	7
5.3	Lentomelu	8
6.	Yhteenveto	9
LÄHTEET	11	
LIITTEET	11	

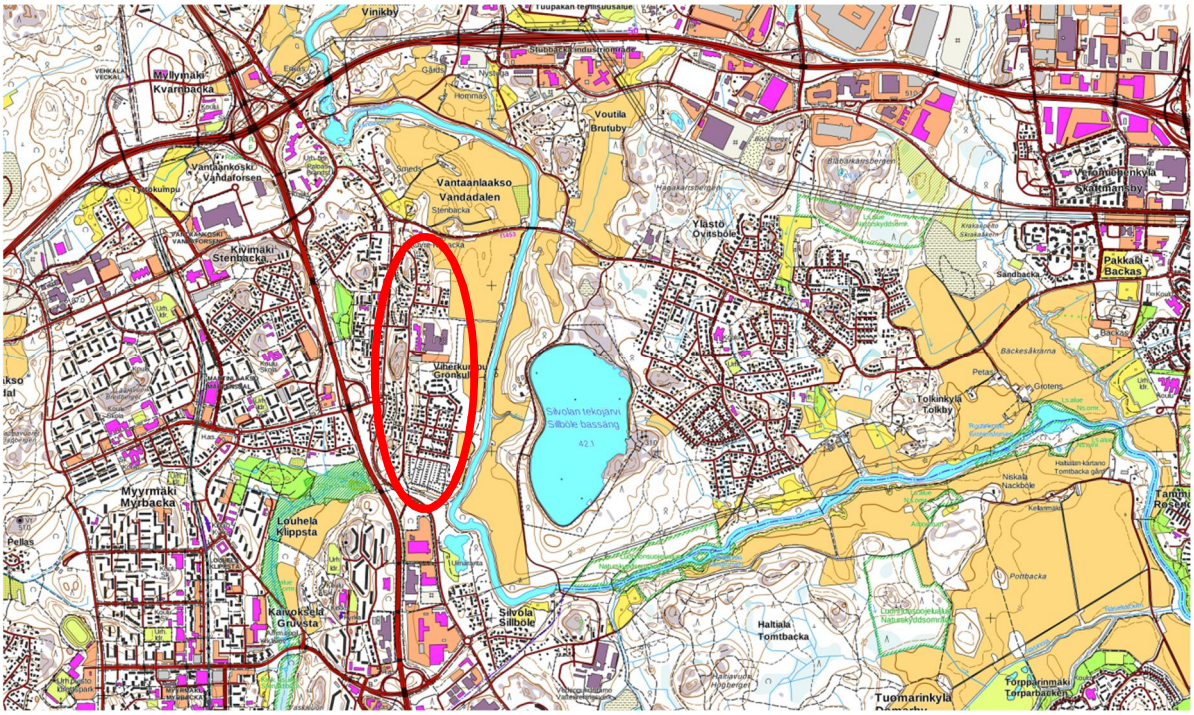
1. JOHDANTO

Tässä työssä laadittiin asemakaavan muutoksen meluselvitys Vantaalla olevan Vaisalan tuotantoalueen laajentamiseen liittyen. Vaisala Oyj:n tuotanto- ja toimistorakennukset sijaitsevat Vantaanlaaksossa osoitteessa Vanha Nurmijärventie 21. Tuotantolaitosta on tarkoitus laajentaa ja samassa yhteydessä pysäköintialuetta oltaisiin siirtämässä etelään päin nykyisin virkistyskäytössä olevalle puistoalueelle. Työ perustuu tieliikennemelun laskennalliseen mallinnukseen, jolla selvitettiin Vaisalan laajennuksen aiheuttaman Vanhan Nurmijärventien liikenteen lisäyksen vaikutus tien varrella olevalle asutukselle, siirtolapuutarha-alueelle ja lähivirkistysalueelle. Arvioinnin lähtökohtana olivat Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset ohjearvot keskiäänitasolle asuintalojen piha-alueilla ja lähivirkistysalueilla taajamissa. Selvityksessä huomioitiin myös lentoliikenteen vaikutus alueen meluun.

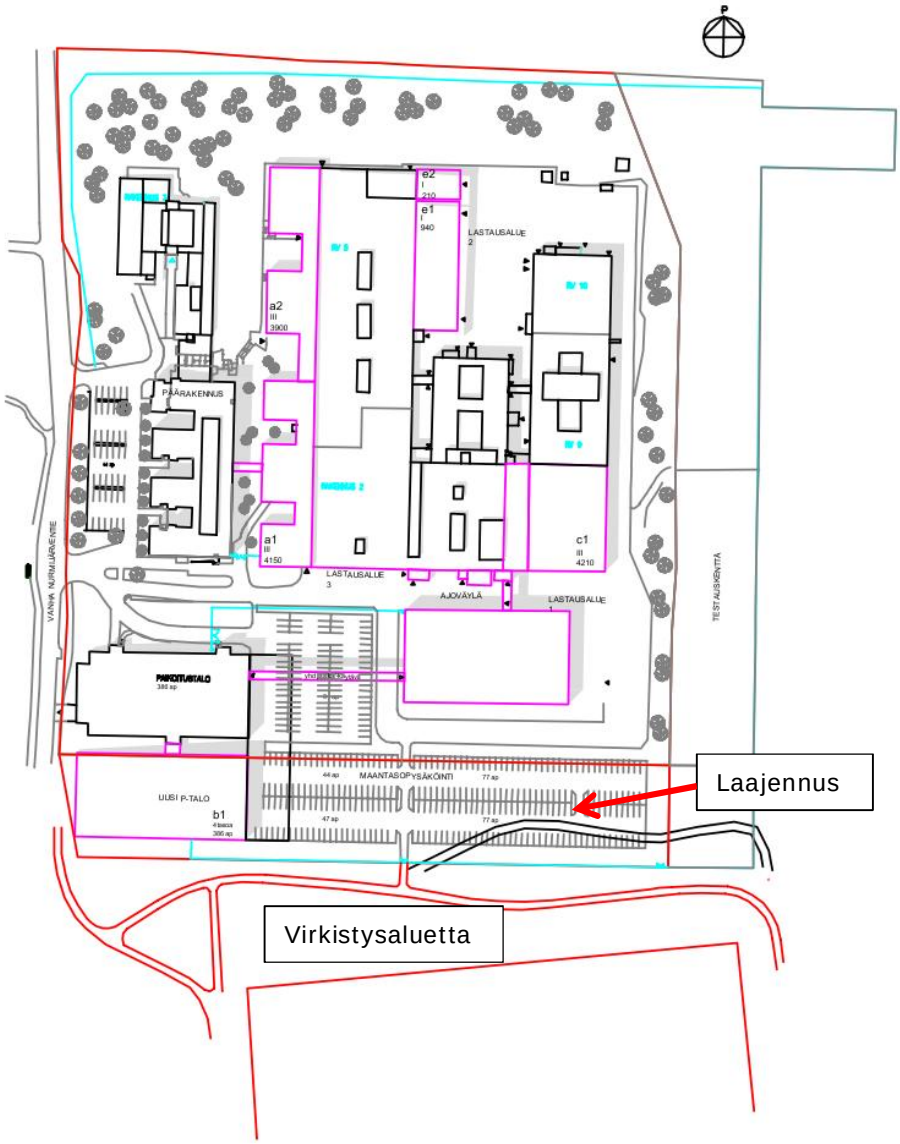
Meluselvityksen on tehnyt Ramboll Finland Oy Vaisala Oyj:n toimeksiannosta. Vaisala Oyj:n puolella yhteyshenkilönä on ollut Jouni Parhankangas. Asemakaavatyöstä on Rambollin puolella vastannut projektipäällikkö Pekka Väinölä, meluselvityksen osuudesta projektipäällikkö Janne Ristolainen. Melumallinnuksen ja tämän raportin on laatinut suunnittelija Kai Jussila.

2. SELVITYSKOHDE

Selvityskohteena oleva Vaisalan tuotantoalue ja Vanha Nurmijärventie on merkitty kuvaan 1. Vaisalan tuotantoalueen laajenemisen yhteydessä on suunnitelmissa rakentaa nykyisten eteläpuolelle uusi rakennus tuotantotiloja varten ja uusi pysäköintirakennus. Olemassa olevat pysäköintialueet siirtyisivät etelään päin nykyisin virkistyskäytössä olevalle alueelle. Nämä muutokset ovat nähtävissä kuvassa 2. Yleiskuvaus alueesta kerroskorkeuksineen on esitetty raportin liitteenä olevissa melukartoissa.



Kuva 1. Vaisalan tuotantoalue ja Vanha Nurmijärventie on merkittynä punaisella. (Lähde: Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen tiedostopalvelu)



Kuva 2. Piirros Vaisalan tuotantoalueen laajennuksesta. Violetilla piirretyt ovat uusia rakennuksia tai rakennuksen osia. (Hannu Jaakkola Oy, 12.9.2017)

3. YMPÄRISTÖMELUN TUNNUSLUVUT JA OHJEARVOT

3.1 Tunnusluvut

Ympäristömelua kuvataan yleisimmin keskiäänitasolla L_{Aeq} (ekvivalenttitaso), jossa hetkelliset äänen voimakkuuden vaihtelut on tasoitettu pitkälle ajalle ja taajuussisältö on painotettu korvan herkkyyden mukaan ns. A-painotuksella.

Lentomelua varten on määritelty oma melusuure L_{den}, jossa ilta- ja yöaikaisten lentojen melulle annetaan erityinen paino. L_{den} on määritelmän mukaan vuorokauden melutaso, jossa ilta-ajan keskiäänitasoon (klo 19 -22) lisätään 5 dB ja yöajan (klo 22-7) keskiäänitasoon 10 dB.

3.2 Ohjearvot

Valtioneuvosto on antanut melutason yleiset ohjearvot (valtioneuvoston päätös 993/1992). Taulukossa 1 on esitetty päivä- ja yöajan ohjearvot keskiäänitasolle ulkona ja sisällä. Ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi kaavoituksessa, rakentamisessa ja tiensuunnittelussa.

Taulukko 1. VNp 993/1992 mukaiset yleiset melutason ohjearvot ulkona ja sisällä.

	L_{Aeq}, enintään	
Ulkona	Päivällä (07–22)	Yöllä (22–07)
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB [1)]
Uudet asuinalueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB [1)]
Loma-asumiseen käytettävät alueet [3)], leirintäalueet ja virkistysalueet taajamien ulkopuolella sekä luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB [2)]
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

[1)] Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa

[2)] Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä

[3)] Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

L_{Aeq} = melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso)

Koska kaavamuutosalueen ympäristö on olemassa olevaa asuin- ja virkistysaluetta, sovelletaan asuinrakennusten piha-alueilla ja virkistysalueilla päiväaikaiselle melulle (klo 7 – 22) ohjearvoa 55 dB ja yöaikaiselle melulle (klo 22 – 7) ohjearvoa 50 dB.

Ohjearvojen määrittely tarkoittaa melun ekvivalenttitasoa eli keskiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon desibelirajan ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylitystä, mikäli aikaväli sisältää hiljaisempia jaksoja. Mikäli melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, siihen lisätään 5 dB.

3.3 Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohje koskien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyysvaatimuksia (30.10.2007)

Lentomelun osalta Vantaalla sovellettavan ohjeen (Vantaan kaupunki, 2007) mukaan lentoliikenteelle lasketun vuorokausimelutason L_{DEN} mukaan määräytyvillä 50…55 dB:n lentomelualueilla toimistotilojen ulkovaipalta edellytetään 28 dB äänitasoeroa lentomelua vastaan. 55…60 dB alueilla edellytetään 32 dB äänitasoeroa ja yli 60 dB:n alueilla 35 dB äänitasoeroa lentomelua vastaan.

3.4 Valtioneuvoston periaatepäätös meluntorjunnasta

Valtioneuvoston periaatepäätöksessä meluntorjunnasta ja sen perustelumuistiossa (22.5.2006) on todettu, meluntorjunnan tavoitearvoista seuraavaa:

Tavoitteena on melulle altistumisen vähentäminen siten, että vuoteen 2020 mennessä … Oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla päästään valtioneuvoston melutason ohjearvojen mukaisiin melutasoihin. Jos tämä ei ole jo rakennetuilla alueilla kustannusten tai paikallisten olosuhteiden takia mahdollista, tavoitteena on, ettei päivämelutaso ylitä 60 desibeliä eikä yömelutaso 55 desibeliä.

Vaikka periaatepäätöksen tavoitteet toteutumisvuosien ja asukasmäärien osalta ovatkin vanhentuneet, voidaan periaatepäätöstä soveltaa niin, että kaava-alueen ulkopuolella jo rakennetuilla alueilla sovelletaan tavoitearvoja päiväaikana L_{Aeq} 60 dB ja yöaikana L_{Aeq} 55 dB.

4. MENETELMÄT

4.1 Laskentamenetelmä

Melulaskennat on tehty 3D–maastomallin huomioivalla SoundPLAN 7.4 -melulaskentaohjelmistolla pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia (RTN 1996) käyttäen.

3D-laskentamalli ottaa huomioon etäisyysvaimenemisen, ilman ääniabsorption, maastonmuodot, esteet, heijastukset sekä maanpinnan absorptio-ominaisuudet. Laskentamallissa on oletuksena ns. vähän ääntä vaimentavat olosuhteet, eli lievä myötätuuli melulähteestä laskentapisteeseen

päin. Laskentatulosteissa olevat meluvyöhykkeet eivät siis esiinny yhtä laajoina samanaikaisesti, vaan ainoastaan laskentaoletuksen mukaisessa myötätuulitilanteessa.

Laskentamallissa käytetyt parametrit on listattu taulukossa 2. Tieliikennemelun laskentamallin epävarmuus on alle 500 metrin etäisyyksillä noin ±2 dB.

Taulukko 2. Laskentaparametrit

Laskentaverkko	laskentapisteiden väli 5 metriä
Laskentakorkeus	2 metriä maanpinnasta
Laskentaetäisyys	1500 metriä laskentapisteestä
Heijastukset/absorptio	rakennukset, tien pinnat ja pysäköintialueet: absorptiokerroin 0 (kova); muut pinnat: absorptiokerroin 1 (pehmeä)
Heijastusten lukumäärä	2
Laskettavat melusuureet	Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$, dB Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 22\text{-}7}$, dB

Mallinnuksessa melulähteenä huomioitiin Vanha Nurmijärventie ja Vaisalan pysäköintialueille suuntautuva liikenne. Melutarkastelut tehtiin nykytilanteen (v. 2017) ja ennustetilanteen (v. 2040) liikennemäärillä. Kummallakin määrällä tarkasteltiin tilannetta nykyisellä maankäytöllä ja suunnitellulla maankäytöllä.

4.2 Maastomalliaineistot ja maankäyttösuunnitelma

Maaston korkeustiedot, tien reunaviivat sekä tiedot alueen nykyisistä rakennuksista on saatu kaupungin kantakartasta ja laserkeilausaineistosta. Maastomalli sisältää maastonmuodot korkeuspisteinä ajoratojen yms. taiteviivoina sekä rakennukset, akustisesti kovat pinnat ja muut äänen etenemiseen vaikuttavat tekijät. Kaikkien olemassa olevien rakennusten kerroslukumääriä ei ollut käytettävissä. Rakennusten tarkalla korkeudella ei tässä selvityksessä kuitenkaan arvioida olevan merkittävää vaikutusta laskentatulokseen ympäristön asuintonttien piha-alueilla. Käytetyt rakennusten korkeudet on esitetty liitteissä olevissa melukartoissa. Muut lähtötiedot olivat varsin tarkkoja.

Meluselvitys tehtiin käyttäen 12.9.2017 päivättyä, uusimman suunnitelman mukaista, Vaisalan tuotantoalueen maankäyttösuunnitelmaa.

Melusuojausten osalta tutkittiin pysäköintialueen eteläreunaan rakennettavan vallin tai aidan vaikutusta. Valli on laskettu siten, että se alkaa kolme metriä pysäköintialueen reunasta, jotta valli ei muuta hulevesien johtamisen suunnitelmaa. Mallinnuksessa pysäköintialueen puoleinen luiska on 1:3. Vallin etelänpuoleinen luiska voi olla millainen tahansa, jolloin melueste voi olla valli tai kumpare, sillä ei ole melun kannalta merkitystä. Aita on laskettu siten, että se on samalla kohdalla kuin vallin huippu. Aidan ei tarvitse olla erityisen raskas, mutta jotta sillä saavutetaan vastaava melun rajoittamisvaikutus, sen tulee olla tiivis ja ulottua maahan saakka. Vaihtoehtoisia esimerkkirakenteita, joilla on tavanomainen riittävä n. 25 dB ääneneristävyys, ovat mm. seuraavat:

- 20 mm vanerilevy
- 6 mm vaneri + lomalaudoitus
- 1+1 mm teräslevy
- betoni

Pintamateriaalit ja/tai verhouksen voi valita vapaasti edellä esitettyjen rakenteiden päälle, niillä ei ole olennaista vaikutusta aidan melusuojauskykyyn.

4.3 Liikennetiedot

Tieliikennemelun laskentamallissa melulähteenä huomioitiin Vanha Nurmijärventien liikenne ja Vaisalan pysäköintialueille suuntautuva liikenne. Liikennemelumallissa käytettiin Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun (Suvi Rytkönen-Halonen) antamia liikennelaskentaan perustuvia nykytilanteen v. 2017 ja ennustetilanteen v. 2040 liikennemääriä ja raskaan liikenteen prosentteja.

Päiväajan klo 7-22 osuutena koko vuorokauden liikenteestä käytettiin Vanhan Nurmijärventien pohjoisosassa 91 % ja eteläosassa 94 %. Ajoneuvojen nopeudet mallinnettiin nykyisten nopeusrajoitusten mukaisina. Käytetyt liikennetiedot on esitetty taulukossa 3. Sekä nyky- että

ennustetilanteen liikennemäärillä laskettiin myös tilanne, johon on lisätty Vaisalan laajennuksen lisäliikenne, KAVL 876. Liikennelaskentatietojen perusteella voidaan arvioida, että Vaisalan lisäliikenteestä noin puolet suuntautuu Vanhan Nurmijärventien pohjoisosalle, ja vastaavasti puolet sen eteläosalle.

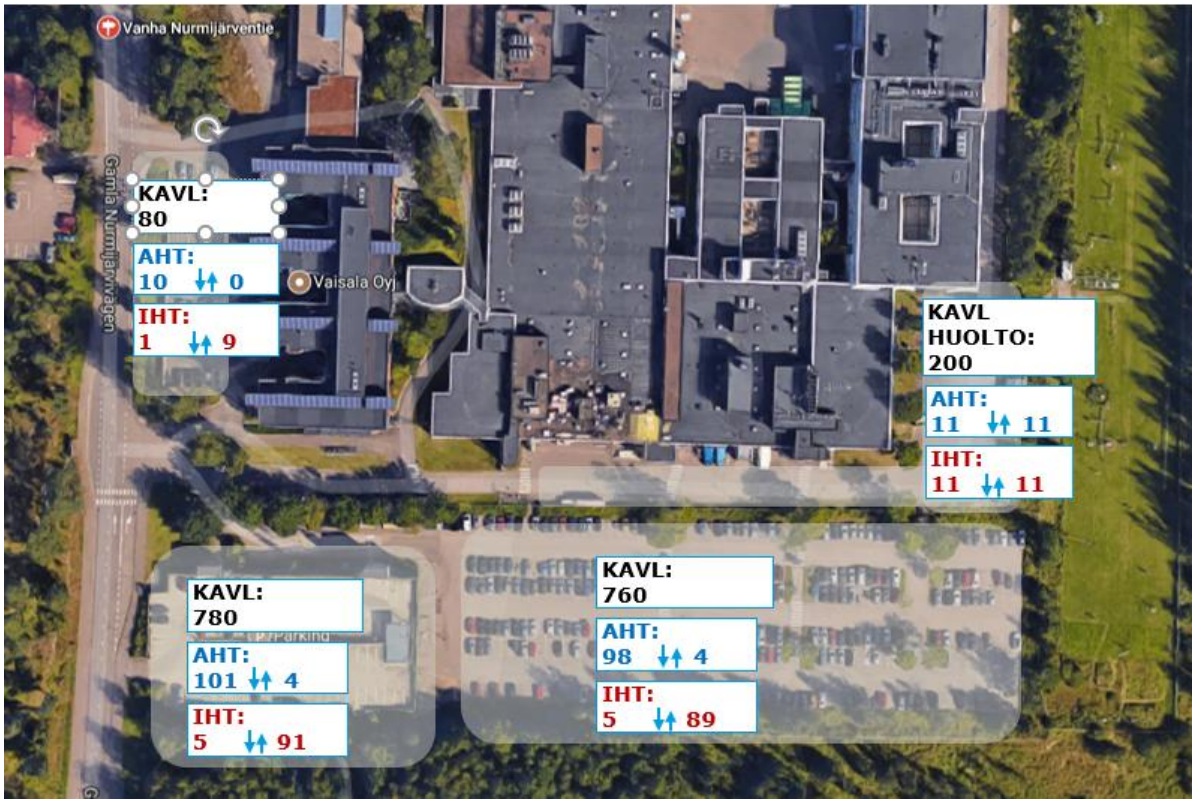
Tutkimuslaitosten osalta voidaan arvioida, että 100 kerrosneliömetriä tuotantotilaa tuottaa noin 2,5–3,5 kävijää vuorokaudessa. Tämä tarkoittaisi sitä, että kaavamuutoksen myötä tulevan 15 000 kerrosneliön lisärakentamisen myötä Vaisalan tontille tulisi noin 375–525 kävijää vuorokaudessa enemmän. Henkilöautokäyntejä lisärakentaminen aiheuttaa arviolta 400 käyntiä vuorokaudessa. Meno- ja paluumatkat tuottavat huoltoliikenne huomioiden tontille liikennemäärän lisäyksen, jonka suuruus on yhteensä 876 ajon/vrk.

Taulukko 3. Selvityksessä käytetyt liikennetiedot.

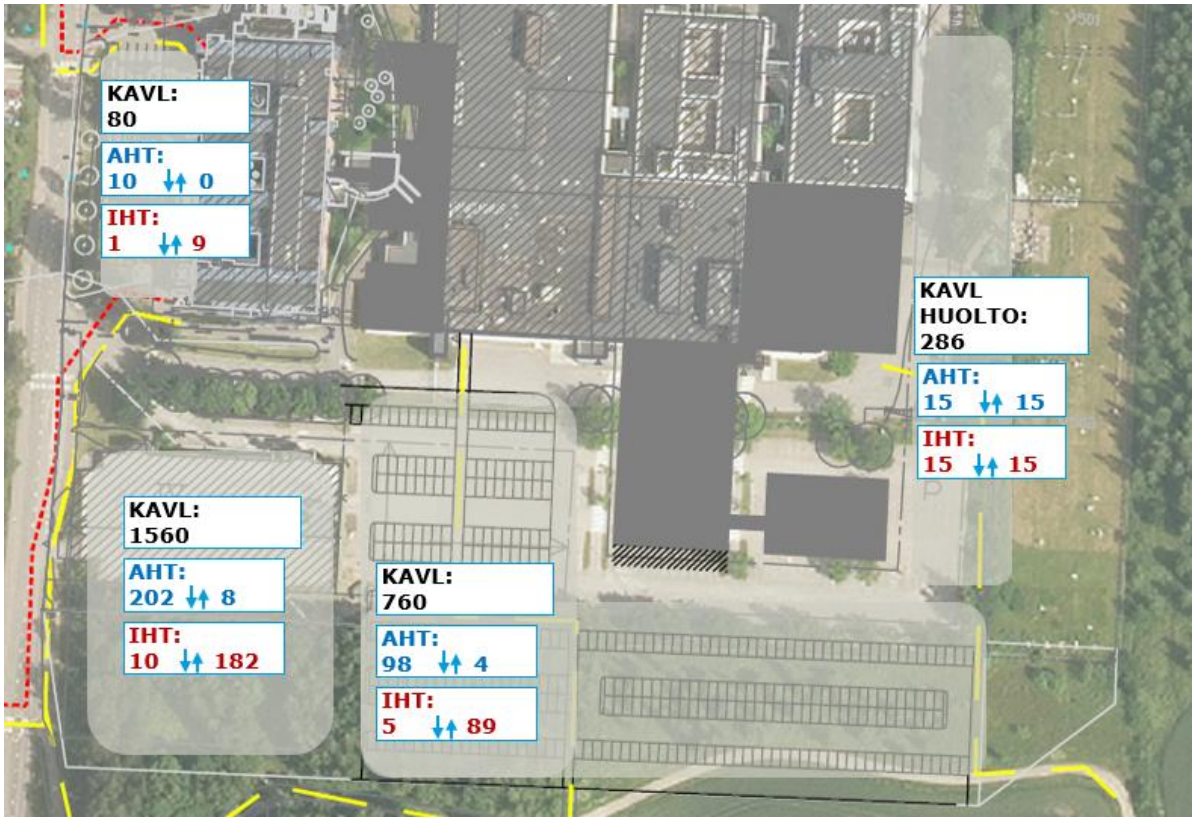
Nykyliikenne v. 2017	KAVL, ajon./vrk	Raskaita ajoneuvoja, päivä/yö %	Nopeus, km/h
Vanha Nurmijärventie, pohjoisosa	1919	5/5	30
Vanha Nurmijärventie, eteläosa	2434	4/4	40
pohjoisosa + Vaisalan lisäliikenne	2357	7,3/7,3	30
eteläosa + Vaisalan lisäliikenne	2872	6/6	40
Ennustetilanne 2040	**KAVL, ajon./vrk**	**Raskaita ajoneuvoja, päivä/yö %**	**Nopeus, km/h**
Vanha Nurmijärventie, pohjoisosa	2100	5/5	30
Vanha Nurmijärventie, eteläosa	2900	4/4	40
pohjoisosa + Vaisalan lisäliikenne	2538	7,1/7,1	30
eteläosa + Vaisalan lisäliikenne	3338	5,8/5,8	40

Nykytilanteen arkivuorokausiliikenteeseen nähden uuden maankäytön aiheuttama liikenne vastaa näin ollen noin 23 % kasvua Vanhan Nurmijärventien pohjoispäässä, ja noin 18 % kasvua Vanhan Nurmijärventien eteläpäässä.

Lopputilanteessa pysäköintipaikkoja on pysäköintitaloissa noin 780 ap, kenttäpysäköintinä noin 380 ap ja päärakennuksen edustalla noin 40 ap. Yhteensä tontille tulee sijoittumaan noin 1200 autopaikkaa, mikä tarkoittaa liikennemääränä 2400 ajon./vrk, jos jokaisella autopaikalla käydään kerran vuorokaudessa. Nykytilanteessa autopaikkoja on noin 800. Tontin sisällä liikennemäärien oletetaan jakautuvan pysäköintilaitosten ja pysäköintikenttien välillä kuvien 3 ja 4 mukaisesti pysäköintipaikkamäärien suhteessa. Raskaiden ajoneuvojen prosenttiosuus on laskettu huoltoajoneuvojen ja tontin kokonaisliikenteen suhteena.



Kuva 3. Arvio liikenteen jakautumisesta Vaisalan tontilla nykytilanteessa.



Kuva 4. Arvio liikenteen jakautumisesta Vaisalan tontilla ennustetilanteessa.

Tontin liikenne tulee keskittymään arkipäiville klo 6–9 ja klo 14–18 välisille ajanjaksoille, huipputuntien ajoittuessa aamulla 8.00–9.00, ja illalla 16.00–17.00 väleille.

Lisärakentamisesta aiheutuvat aamu- ja iltahuipputuntien (AHT ja IHT) arvioidut autoliikenteen matkatuotokset on esitetty taulukossa 4.

Vertailun vuoksi liikennelaskennasta (2017) saatu nykytilanteen Vanhan Nurmijärventien pohjoisosan (Vanha Nurmijärventie 31) aamuhuipputunnin liikennemäärä on 219 ja iltahuipputunnin 206 ajoneuvoa. Vastaavasti Vanhan Nurmijärventien eteläosan (mittauspiste Vanha Nurmijärventie 2) aamuhuipputunnin liikennemäärä on 257 ja iltahuipputunnin 253 ajoneuvoa.

Taulukko 4. Uuden maankäytön arvioidut matkatuotokset huipputunteina (ajon/h).

	Huipputunnit (ajon./h)			
	AHT (8.00-9.00)		IHT (16.00-17.00)	
	Saapuu	Lähtee	Saapuu	Lähtee
Nykyliikenne (arvio)	207	8	10	186
Lisäliikenne	104	4	5	93
Huolto	4	4	4	4

Liitteiden 7 ja 8 laskennoissa Vanhan Nurmijärventien ennustetilanteen huipputuntien liikennemäärät on muodostettu lisäämällä edellisen kappaleen (nykytilanteen) liikennemääriin puolet taulukon 4 vastaavan huipputunnin lisäliikenteestä ja huoltoliikenteestä. Lisäliikenne on siis jaettu puoliksi Vanhan Nurmijärventien eteläosalle ja pohjoisosalle.

5. TULOKSET

Tieliikennemelumallinnuksen tulokset on esitetty liitteissä 1 - 8.

5.1 Meluvyöhykekartat

Mallinnustulokset on esitetty meluvyöhykekarttoina liitteissä. Ulko-oleskelualueiden melutilannetta kuvaavissa kartoissa on esitetty keskiäänitasot 5 dB välein värillisinä vyöhykkeinä. Päiväajan ohjearvo (55 dB) ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen. Liitteissä 5 ja 7 on esitetty Vaisalan laajennuksen aiheuttama lisäys keskiäänitasoihin. Lisäys on esitetty 1 dB välein värillisinä vyöhykkeinä.

5.2 Tilanne ulko-oleskelualueilla ja virkistysalueilla

Nykyliikenteellä (v. 2017 liikennemäärä) sekä nykyliikenteen ja Vaisalan laajennuksen lisäliikenteen yhteenlasketulla liikenteellä lasketut meluvyöhykkeet on esitetty liitteissä 1 ja 2. Näissä tilanteissa Vanhan Nurmijärventien varrella päiväajan keskiäänitason ohjearvon alittavaa aluetta on pienimmillään noin puolet asuintontin alasta.

Ennusteliikenteellä v. 2040 lasketut meluvyöhykkeet päiväajan keskiäänitasona on esitetty liitteessä 3 ja ennusteliikenteen ja Vaisalan lisäliikenteen meluvyöhykkeet liitteessä 4. Näissä tilanteissa Vanhan Nurmijärventien asuintonteilla päiväajan keskiäänitason ohjearvon (55 dB) alittavaa aluetta on pienimmillään hieman alle puolet tontin alasta. Vaisalan laajennuksen mukanaan tuoma lisäliikenne aiheuttaa 1,1 – 1,4 dB lisäyksen Vanhan Nurmijärventien ennusteliikenteen keskiäänitasoon Vanhan Nurmijärventien varressa olevien asuintalojen kohdalla (liite 6). Vaisalan tuotantolaitoksen eteläpuolella olevien asuintalojen kohdalla muutos on 2 - 3 dB eli hieman suurempi kuin Vanhan Nurmijärventien varressa. Tämä johtuu siitä, että pysäköintialueen siirtäminen etelän suuntaan muuttaa tilannetta enemmän kuin pelkkä liikenteen lisäys.

Mallinnusten mukaan melutaso alittaa päiväajan ohjearvon (55 dB) Vaisalan laajennuksen eteläpuolella olevalla virkistysalueella sekä nykytilanteessa että suunnitellun laajennuksen toteuduttua.

Selvityksessä tutkittiin myös Vaisalan suunnitellun pysäköintialueen eteläpuolelle sijoitettavan meluesteen (valli tai aita) vaikutusta melutasoihin Vaisalan alueen eteläpuolella olevien asuintalojen kohdalla. Meluesteen vaikutus on käytännössä sama riippumatta siitä, onko este maavalli vai kiinteä aita.

Taulukko 5. Maavallin tai aidan vaikutus melutasoon etelän puolella lähimpien asuintalojen kohdalla.

			Aidan tai maavallin korkeus				
	ilman laajennusta	laajennus toteutettu	1 m	1,5 m	2 m	2,5 m	3 m
Melutaso, dB	45,5	48,1	47,6	47,2	46,7	46,1	45,6
vrt. ilman aitaa/vallia			-0,5	-0,9	-1,4	-2,0	-2,5
vrt. tilanne, että laajennusta ei toteuteta		+2,6	+2,1	+1,7	+1,2	+0,6	+0,1

Ilman vallia tai aitaa Vaisalan laajennus kasvattaa melutasoa etelän puolella lähimmän asuintalon kohdalla mallinnuksen mukaan 2,6 dB. Valli tai aita pienentää muutosta siten, että 1 m korkuinen este pienentää melutasoa 0,5 dB verrattuna tilanteeseen ilman estettä ja 3 m korkuinen valli tai aita pienentää Vaisalan laajennuksesta aiheutuneen muutoksen melutasossa lähes nollaan.

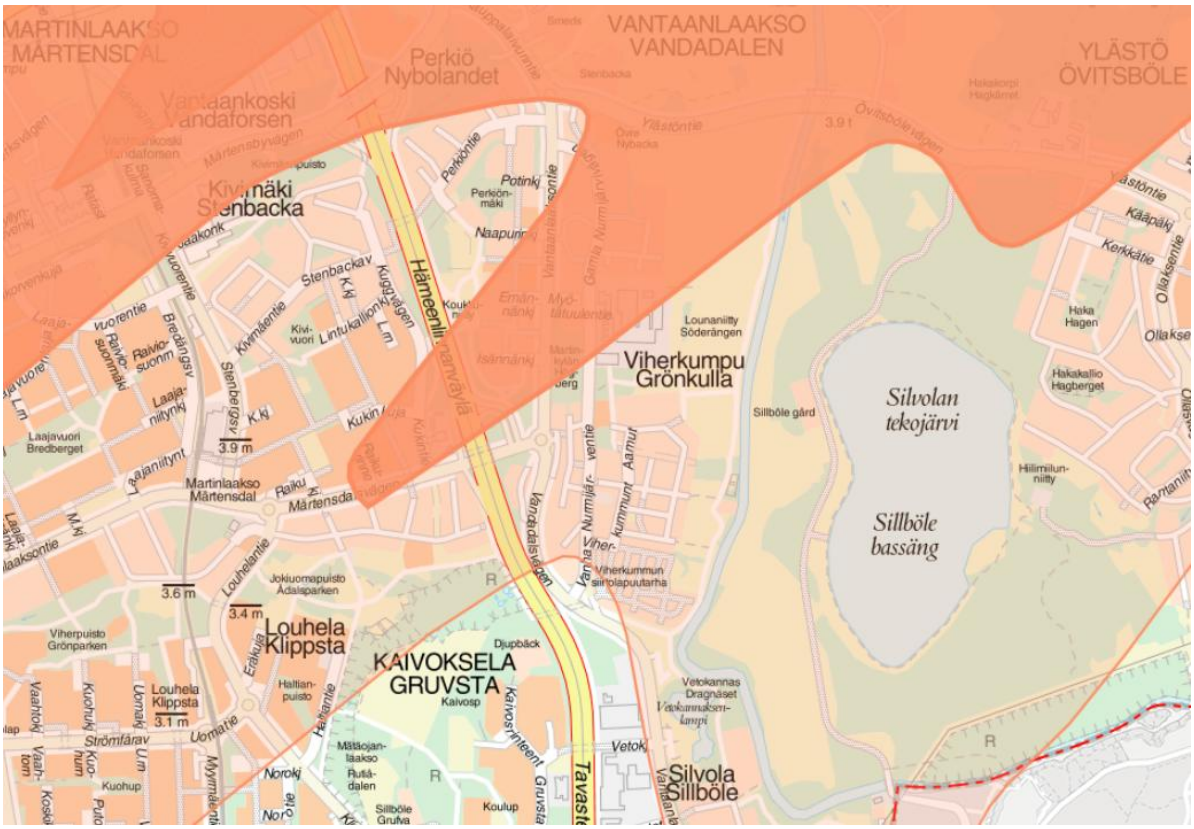
Liitteessä 6 on esitetty melutasot tilanteessa, jossa pysäköintialueen eteläpuolelle on rakennettu 1,5 m korkea maavalli tai kiinteä aita. Liitteessä 7 on esitetty vastaavasti muutos melutasoissa kun verrataan melutasoja valli tai aita huomioituna tilanteeseen, jossa laajennusta ei toteuteta.

Liikenneselvityksen perusteella aamuhuipputunti on klo 8-9 ja iltahuipputunti klo 16-17. Aamuhuipputunnin liikennemäärillä (nykytilanne + Vaisalan lisäys) lasketut tunnin keskiäänitason meluvyöhykkeet Vaisalan tonttiliikenne mukaan lukien on esitetty liitteessä 6. Iltahuipputunnin vastaavat meluvyöhykkeet on esitetty liitteessä 7. Näissä liitteissä on esitetty myös huipputuntien liikennemäärät.

Aamuhuipputunnin ja iltahuipputunnin meluvyöhykkeet ovat hyvin samanlaisia, koska liikennemäärät ovat lähes samansuuruiset. Huipputuntien aikana melutasot ovat hieman suuremmat verrattuna koko päiväajan keskiäänitasoon, koska päivän aikana on myös hiljaisempia ajanjaksoja. Yhden tunnin keskiäänitasolle ei ole ohjearvoa, johon sitä voisi verrata, vaan Suomessa melutason ohjearvot on annettu koko päiväajalle (klo 7-22) ja koko yöajalle (22-7).

5.3 Lentomelu

Vantaan kaupungin verkkosivujen karttapalvelussa (kartta.vantaa.fi) näkyvien Finavian laskemien Helsinki-Vantaan lentokentän lentomelualueiden mukaan lentoliikenteen vuorokausimelutaso L_{den} on Vanhan Nurmijärventien pohjoisosassa 55 dB (lentomeluvyöhyke m2) ja eteläosassa 50 dB (lentomeluvyöhyke m3). Vaisalan tuotantoalueelle suunniteltu uusi toimistorakennus kuuluu 50 dB:n lentomeluvyöhykkeelle, jolloin ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 28 dB.



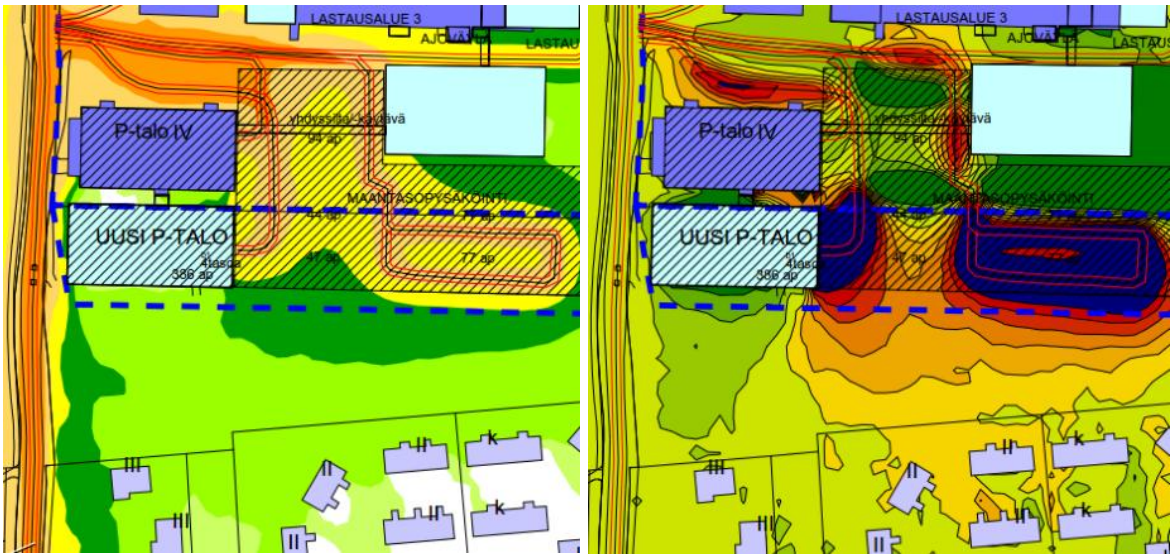
Kuva 5. Lentomelualueet selvitysalueella, tummempi oranssi alue on L_{DEN} yli 55 dB meluvyöhyke, vaaleampi alue on L_{DEN} 50-55 dB meluvyöhyke. (Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu)

6. YHTEENVETO

Vaisala Oyj suunnittelee Vantaalla sijaitsevan toimipisteensä tuotantoalueen laajennusta ja sen toteuttamiseksi on käynnistetty asemakaavan muutos. Suunniteltu tuotantoalueen laajennus tultaisiin toteuttamaan nykyisen alueen eteläpuolelle, johon on suunniteltu uusi pysäköintirakennus ja pysäköintialue. Lisäksi nykyisen pysäköintialueen kohdalle on suunniteltu rakennus, jossa olisi tuotanto- ja toimistotiloja kolmessa kerroksessa. Pysäköintialue siirtyisi siis etelään päin.

Laskennallisen tarkastelun perusteella tuotantoalueen laajennuksesta ja siitä aiheutuvasta lisäliikenteestä johtuva Vanhan Nurmijärventien liikennemäärän lisäys kasvattaisi keskiäänitasoja Vanhan Nurmijärventien varressa noin 1 – 2 dB nyky- ja ennustetilanteessa (2040). Vanhan Nurmijärventien varressa on joitain asuintontteja, joilla melutaso ylittää päiväajan ohjearvon oleskelualueilla. Vaisalan laajennuksen mukanaan tuoma lisäliikenne ja sen aiheuttama melutason kasvu ei tuo yhtään uutta asuintaloa melualueelle. Huomioiden Valtioneuvoston periaatepäätöksen kirjaukset vanhojen alueiden melutasoista, ei Vaisalan alueen kaavamuutos aiheuta tarvetta rakenteelliselle meluntorjunnalle Vanhan Nurmijärventien varressa.

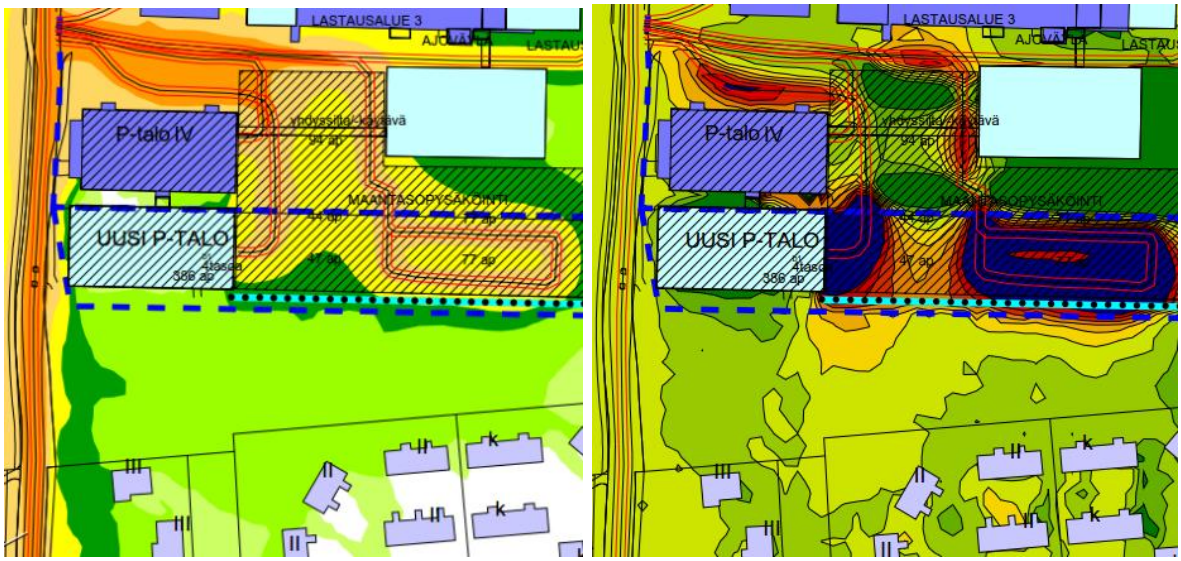
Vaisalan tuotantolaitoksen eteläpuolella olevien asuintalojen kohdalla muutos on 2 - 3 dB eli hieman suurempi kuin Vanhan Nurmijärventien varressa. Tämä johtuu siitä, että pysäköintialueen siirtäminen etelän suuntaan muuttaa tilannetta enemmän kuin pelkkä liikenteen lisäys. Kuvassa 6 on esitetty päiväajan keskiäänitasot Vaisalan laajennuksen toteuduttua sekä laajennuksen aiheuttama muutos.



Kuva 6. Melutasot Vaisalan tontin eteläpuoleisella virkistysalueella ja asuinalueella kaavamuutoksen toteuduttua (Liite 4, vas.) sekä kaavamuutoksen aiheuttama melutasojen muutos (Liite 5, oik.)

Vaikka melutaso muuttuu Vaisalan eteläpuolen asuintalojen kohdalla, on muutos kuitenkin kohtuullisen pieni ja melutaso on laajennuksen jälkeenkin selkeästi päiväajan ohjearvon alapuolella. 2-3 dB keskiäänitasossa muutos on tyypillisesti havaittavissa, kun kyseessä on tasainen melu. Hyvin vaihtelevassa melussa 2-3 dB muutos keskiäänitasossa ei ole yhtä selvästi havaittavissa, samoin mikäli alueella on muita melulähteitä jotka vaikuttavat kokonaismeluun (esim. lentoliikenne).

Meluvaikutuksen pienentämiseksi Vaisalan alueen eteläpuolella olevien asuintalojen kohdalla tutkittiin myös aidan tai maavallin vaikutusta meluun. Meluestetarkasteluita tehtiin eri korkuisilla aita/vallirakenteilla. 1,5 m korkea aita tai valli pienentää muutosta noin desibelin verran, jolloin melutaso Vaisalan laajennuksen johdosta kasvaa alle 2 dB Vaisalan alueen eteläpuolella olevien asuintalojen kohdalla. Useimmat ihmiset eivät kuule alle 2 dB muutosta melutasossa, etenkin, jos melu ei ole tasaista vaan vaihtelevaa. Kuvassa 7 on esitetty päiväajan keskiäänitasot Vaisalan laajennuksen toteuduttua sekä laajennuksen aiheuttama muutos.



Kuva 7. Melutasot Vaisalan tontin eteläpuoleisella virkistysalueella ja asuinalueella kaavamuutoksen toteuduttua (Liite 6, vas.) sekä kaavamuutoksen aiheuttama melutasojen muutos (Liite 7, oik.). Pysäköintialueen eteläpuolella 1,5 m korkea aita tai maavalli.

Vaisalan tontin liikenne ei aiheuta ohjearvoja ylittäviä melutasoja eteläpuolella olevalle virkistysalueelle. Mallinnuksen mukaan melutaso jää ohjearvon (taajamassa olevilla virkistysalueilla päiväajan ohjearvo on $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$ 55 dB) alapuolelle.

Laajennuksen lisäliikenteen osuus Vanhan Nurmijärventien huipputuntien kokonaisliikennemääristä on noin viidesosa. Huipputuntien aikana melutaso on koko päiväajalle laskettua melutasoa suurempi, koska päivän aikana on huipputunteja hiljaisempia ajanjaksoja. Valtioneuvoston päätöksen ohjearvot on annettu keskiäänitasoina koko päivä- (klo 7-22) ja yöajalle (klo 22-7).

Todelliseen melutilanteeseen alueella vaikuttavat myös muut melulähteet kuten Hämeenlinnanväylä ja lentokoneiden melu. Vaisalan tuotantoalueelle suunniteltu uusi toimistorakennus on 50 dB:n lentomeluvyöhykkeellä, minkä vuoksi sen ulkovaipan äänitasoerovaatimukseksi tulee antaa 28 dB.

Tämän selvityksen perusteella voidaan suunniteltu hanke toteuttaa. Melutaso Vanhan Nurmijärventien varressa olevien asuintalojen piha-alueilla ei nouse niin oleellisesti, että se aiheuttaisi melusuojaustarvetta.

Espoossa 11. joulukuuta 2017

RAMBOLL FINLAND OY

Janne Ristolainen
projektipäällikkö

Kai Jussila
suunnittelija

LÄHTEET

- Valtioneuvoston päätös 993/1992
- Vantaan kaupunki, Rakennusvalvonta, Rakentamisohje 30.10.2007. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset.

LIITTEET

Liite 1: Päiväajan meluvyöhykekartta – ei laajennusta, v. 2017 liikenne
Liite 2: Päiväajan meluvyöhykekartta – laajennus toteutettu v. 2017 liikenne + lisäys
Liite 3: Päiväajan meluvyöhykekartta – ei laajennusta, v. 2040 liikenne
Liite 4: Päiväajan meluvyöhykekartta – laajennus toteutettu, v. 2040 liikenne + lisäys
Liite 5: Meluvyöhykekartta – Vaisalan laajennuksen aiheuttama lisäys päiväajan keskiäänitasoon ennusteliikenteeseen (v. 2040) verrattuna
Liite 6: Päiväajan meluvyöhykekartta – laajennus toteutettu, v. 2040 liikenne + lisäys, meluaita tai -valli h=1,5m
Liite 7: Meluvyöhykekartta – Vaisalan laajennuksen aiheuttama lisäys päiväajan keskiäänitasoon ennusteliikenteeseen (v. 2040) verrattuna, meluaita tai -valli h=1,5m
Liite 8: Meluvyöhykekartta – aamuhuipputunti klo 8-9 Vaisalan tontin liikenteellä (laajennus toteutettu)
Liite 9: Meluvyöhykekartta – iltahuipputunti klo 16-17 Vaisalan tontin liikenteellä (laajennus toteutettu)

Vanha Nurmijärventie
(pohjoinen)
KAVL 1919
jakauma: pvä 91 %, yö 9 %
raskaita: pvä 5 %, yö 5 %
30 km/h

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITTYY KELTAISESTA VÄRI-
VYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

N

SUUNNITTELUKOHDE
Liike-/teollinen rakennus
Olemassa oleva asuinrakennus
Laskenta-alue
Pysäköinti
Uusi rakennus tai sen osa

Museo
Lastenkoti
30 km/h
40 km/h
Vaisala Oyj
PÄÄRAKENNUS
Teoll.rak
Toimisto
P-talo IV

Vanha Nurmijärventie (etelä)
KAVL 2434
jakauma: pvä 94 %, yö 6 %
raskaita: pvä 4 %, yö 4 %
40 km/h

Rakennukset 1-kerroksisia
ellei toisin merkitty

Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1500 m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m

VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS

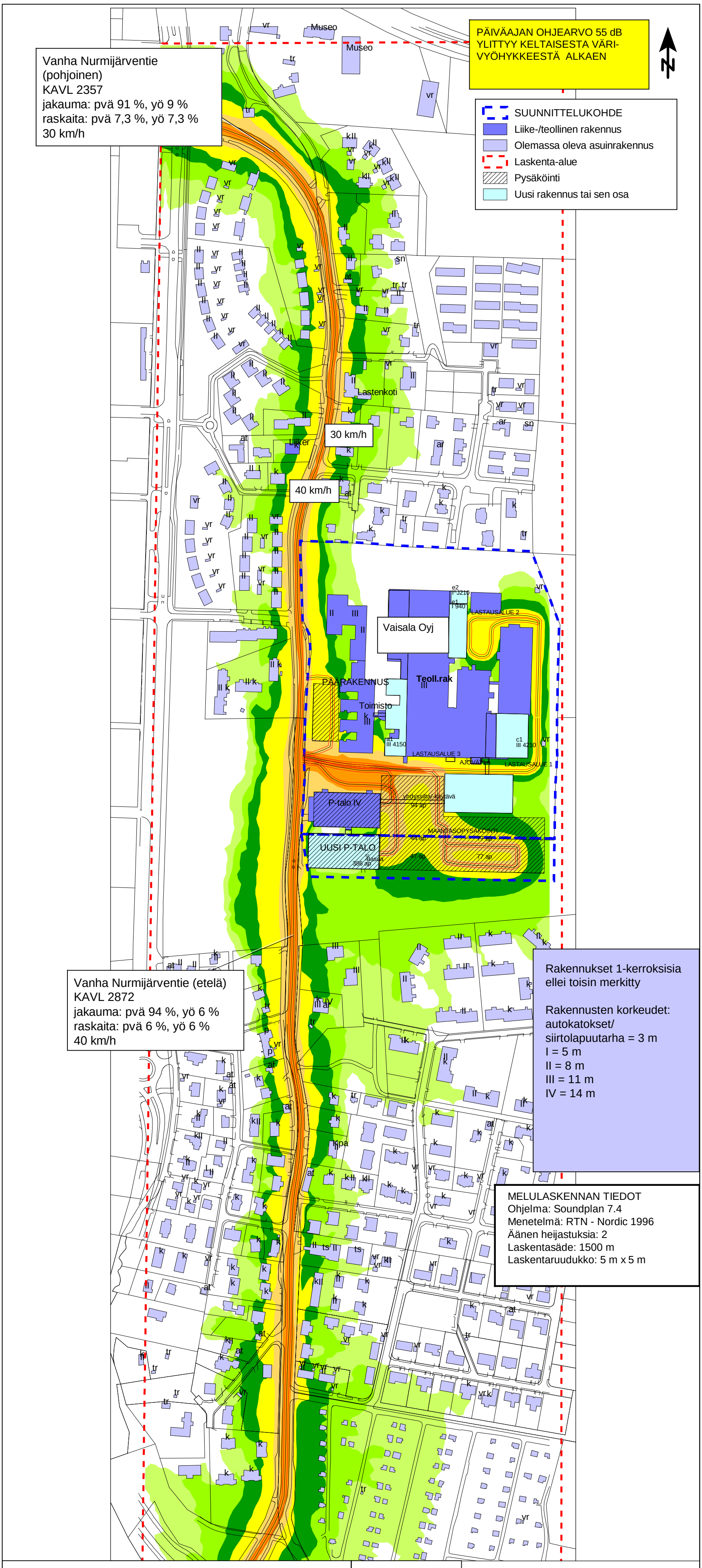
dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
40 < <= 45
<= 40

0 50 100 150 m

Liite 1: Tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})
Nykytilanne 2017
Suunnittelukohteessa nykyinen maankäyttö

KAIJ 30.11.2017

RAMBOLL



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS

dB
70 < <= 70
65 < <= 65
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
40 < <= 45
<= 40

0 50 100 150 m

Liite 2: Tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})
Nykytilanne 2017 + Vaisalan lisäliikenne
Suunnittelukohteessa suunniteltu maankäyttö

KAIJ 30.11.2017

RAMBOLL

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITTYY KELTAISESTA VÄRI-
VYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

Vanha Nurmijärventie
(pohjoinen)
KAVL 2100
jakauma: pvä 91 %, yö 9 %
raskaita: pvä 5 %, yö 5 %
30 km/h

SUUNNITTELUKOHDE
Liike-/teollinen rakennus
Olemassa oleva asuinrakennus
Laskenta-alue
Pysäköinti
Uusi rakennus tai sen osa

Museo
Lastenkoti
30 km/h
40 km/h
Vaisala Oyj
PÄÄRAKENNUS
Teoll.rak
Toimisto
P-talo IV

Vanha Nurmijärventie (etelä)
KAVL 2900
jakauma: pvä 94 %, yö 6 %
raskaita: pvä 4 %, yö 4 %
40 km/h

Rakennukset 1-kerroksisia
ellei toisin merkitty

Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1500 m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m

VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS

dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
40 < <= 45
<= 40

0 50 100 150 m

Liite 3: Tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})
Ennusteliikenne 2040
Suunnittelukohteessa nykyinen maankäyttö

KAIJ 30.11.2017

RAMBOLL

Vanha Nurmijärventie
(pohjoinen)
KAVL 2538
jakauma: pvä 91 %, yö 9 %
raskaita: pvä 7,1 %, yö 7,1 %
30 km/h

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITTYY KELTAISESTA VÄRI-
VYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

SUUNNITTELUKOHDE
Liike-/teollinen rakennus
Olemassa oleva asuinrakennus
Laskenta-alue
Pysäköinti
Uusi rakennus tai sen osa

Museo
Lastenkoti
30 km/h
40 km/h
Liiker
Vaisala Oyj
LASTAUSALUE 2
Teoll.rak
PÄÄRAKENNUS
Toimisto
LASTAUSALUE 3
AJOVARTA
LASTAUSALUE 1
P-talo IV
yhdyssilta/-käytävä
94 ap
MAANTASOPYSÄKÖINTI
77 ap
UUSI P-TALO
4 tasoa
386 ap

Vanha Nurmijärventie (etelä)
KAVL 3338
jakauma: pvä 94 %, yö 6 %
raskaita: pvä 5,8 %, yö 5,8 %
40 km/h

Rakennukset 1-kerroksisia
ellei toisin merkitty

Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1500 m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m

VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS

dB
70 < <= 70
65 < <= 65
60 < <= 60
55 < <= 55
50 < <= 50
45 < <= 45
40 < <= 40

0 50 100 150 m

Liite 4: Tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})
Ennusteliikenne 2040 + Vaisalan lisäliikenne
Suunnittelukohteessa suunniteltu maankäyttö

KAIJ 30.11.2017

RAMBOLL

Vaisalan laajennuksen aiheuttama muutos melutasoissa

Vanha Nurmijärventie (pohjoinen)
KAVL 2538
jakauma: pvä 91 %, yö 9 %
raskaita: pvä 7,1 %, yö 7,1 %
30 km/h

Vanha Nurmijärventie (etelä)
KAVL 3338
jakauma: pvä 94 %, yö 6 %
raskaita: pvä 5,8 %, yö 5,8 %
40 km/h

SUUNNITTELUKOHDE
Liike-/teollinen rakennus
Olemassa oleva asuinrakennus
Laskenta-alue
Pysäköinti
Uusi rakennus tai sen osa

Rakennukset 1-kerroksisia ellei toisin merkitty

Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m

Museo
Lastenkoti
Liiker
30 km/h
40 km/h
Vaisala Oyj
PÄÄRAKENNUS
Toimisto
Teoll.rak
LASTAUSALUE 2
LASTAUSALUE 3
LASTAUSALUE 1
AJOVÄYLÄ
P-talo IV
UUSI P-TALO
MAANPÄÄLLINEN PYSÄKÖINTI

VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS

Muutos, dB

	<=	-1
-1 <	<=	0
0 <	<=	1
1 <	<=	2
2 <	<=	3
3 <	<=	4
4 <	<=	5
5 <	<=	6
6 <	<=	7
7 <		

0 50 100 150 m

Liite 5: Muutos tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitasossa (L_{Aeq})
Ennusteliikenne (v. 2040)
Vaisalan laajennuksen aiheuttama muutos melutasoissa

KAIJ 30.11.2017

RAMBOLL

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITTYY KELTAISESTA VÄRI-
VYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

Vanha Nurmijärventie
(pohjoinen)
KAVL 2538
jakauma: pvä 91 %, yö 9 %
raskaita: pvä 7,1 %, yö 7,1 %
30 km/h

SUUNNITTELUKOHDE
Liike-/teollinen rakennus
Olemassa oleva asuinrakennus
Laskenta-alue
Pysäköinti
Uusi rakennus tai sen osa
Meluaita tai -valli, h = 1,5 m

Museo
Lastenkoti
Liiker
30 km/h
40 km/h
Vaisala Oyj
PÄÄRAKENNUS
Toimisto
Teoll.rak
LASTAUSALUE 2
LASTAUSALUE 3
LASTAUSALUE 1
AJOVARTA
P-talo IV
UUSI P-TALO
MAANTASOPYSÄKÖINTI
yhdyssilta/-käytävä
94 ap
4 as
386 ap
77 ap

Vanha Nurmijärventie (etelä)
KAVL 3338
jakauma: pvä 94 %, yö 6 %
raskaita: pvä 5,8 %, yö 5,8 %
40 km/h

Rakennukset 1-kerroksisia
ellei toisin merkitty

Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m

VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS

dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
40 < <= 45
<= 40

0 50 100 150 m

Liite 6: Tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})
Ennusteliikenne 2040 + Vaisalan lisäliikenne
Suunnittelukohteessa suunniteltu maankäyttö
Melusuojauksena meluaita tai -valli, h = 1,5 m

KAIJ 30.11.2017

RAMBOLL

Vanha Nurmijärventie
(pohjoinen)
KAVL 2538
jakauma: pvä 91 %, yö 9 %
raskaita: pvä 7,1 %, yö 7,1 %
30 km/h

Vaisalan laajennuksen aiheuttama muutos melutasoissa, huomioituna meluaita tai -valli

SUUNNITTELUKOHDE
Liike-/teollinen rakennus
Olemassa oleva asuinrakennus
Laskenta-alue
Pysäköinti
Uusi rakennus tai sen osa
Meluaita tai -valli, h = 1,5 m

30 km/h

40 km/h

Vaisala Oyj

PÄÄRAKENNUS

Toimistо

Teoll.rak

LASTAUSALUE 2

LASTAUSALUE 3

LASTAUSALUE 1

P-talo IV

UUSI P-TALO

Lastenkoti

Museo

Vanha Nurmijärventie (etelä)
KAVL 3338
jakauma: pvä 94 %, yö 6 %
raskaita: pvä 5,8 %, yö 5,8 %
40 km/h

Rakennukset 1-kerroksisia ellei toisin merkitty

Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m

VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS

Muutos, dB

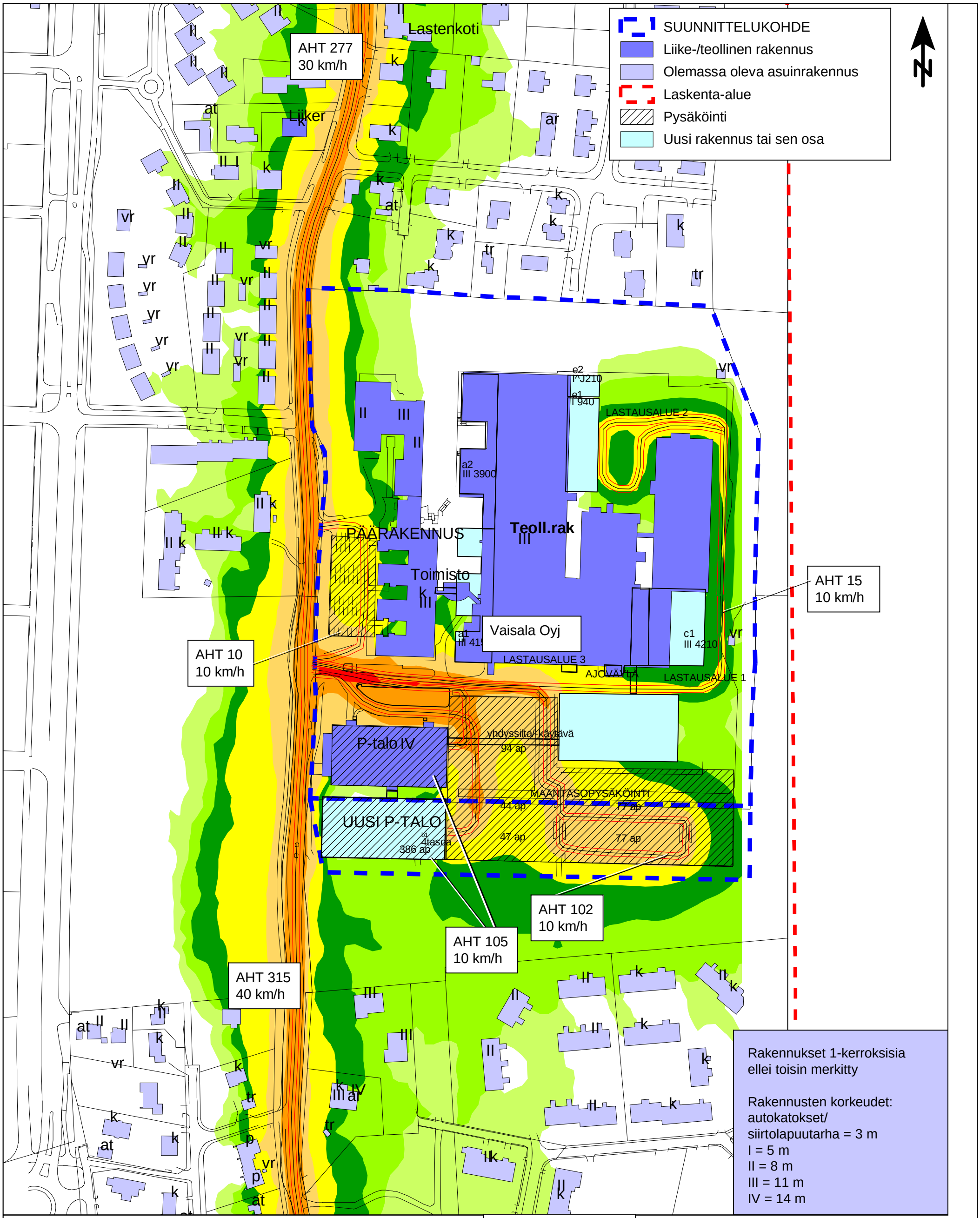
	<=	-1
-1 <	<=	0
0 <	<=	1
1 <	<=	2
2 <	<=	3
3 <	<=	4
4 <	<=	5
5 <	<=	6
6 <	<=	7
7 <		

0 50 100 150 m

Liite 7: Muutos tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitasossa (L_{Aeq})
Ennusteliikenne (v. 2040)
Vaisalan laajennuksen aiheuttama muutos melutasoissa,
huomioituna meluaita tai -valli, h = 1,5 m

KAIJ 08/12/2017

RAMBOLL



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS

Liite 8: Huipputunnin keskiäänitaso (L_{Aeq})
Aamuhuipputunti (klo 8-9) ennustetilanteessa
Suunnittelukohteessa suunniteltu maankäyttö

dB

70 <			
65 <		<=	70
60 <		<=	65
55 <		<=	60
50 <		<=	55
45 <		<=	50
40 <		<=	45
		<=	40

(A3) 1:2000

0 50 100 150 m

KAIJ 30.11.2017

RAMBØLL

SUUNNITTELUKOHDE
Liike-/teollinen rakennus
Olemassa oleva asuinrakennus
Laskenta-alue
Pysäköinti
Uusi rakennus tai sen osa

IHT 259
30 km/h

IHT 10
10 km/h

IHT 15
10 km/h

IHT 94
10 km/h

IHT 96
10 km/h

IHT 306
40 km/h

Lastenkoti
Liiker
PÄÄRAKENNUS
Toimisto
TeoIl.rak
Vaisala Oyj
P-talo IV
UUSI P-TALO
4tasoa
386 ap
yhdyssilta/-käytävä
94 ap
MAANTASOPYSÄKÖINTI
44 ap
17 ap
47 ap
77 ap
LASTAUSALUE 1
LASTAUSALUE 2
LASTAUSALUE 3
AJOVÄYLÄ

Rakennukset 1-kerroksisia ellei toisin merkitty

Rakennusten korkeudet:
autokatokset/
siirtolapuutarha = 3 m
I = 5 m
II = 8 m
III = 11 m
IV = 14 m

VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Vaisalan asemakaavan muutos nro 002328,
Vanha Nurmijärventie, Vantaanlaakso,
Vantaa - MELUSELVITYS

Liite 9: Huipputunnin keskiäänitaso (L_{Aeq})
Iltahuipputunti (klo 16-17) ennustetilanteessa
Suunnittelukohteessa suunniteltu maankäyttö

dB			
70 <			
65 <		<=	70
60 <		<=	65
55 <		<=	60
50 <		<=	55
45 <		<=	50
40 <		<=	45
		<=	40

(A3) 1:2000
0 50 100 150 m

KAIJ 30.11.2017

RAMBØLL

Vastaanottaja
Vaisala Oyj
Jouni Parhankangas

Asiakirjatyyppi
Hulevesi- ja maisemasuunnitelma

Päivämäärä
22.9.2017

VAISALAN TUOTANTOALUE

HULEVESI- JA MAISEMASUUNNITELMA ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN



RAMBOLL

VAISALAN TUOTANTOALUE
HULEVESI- JA MAISEMASUUNNITELMA
ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN

Päivämäärä	**22.9.2017**
Laatija	**Johanna Jalonen, Elise Lohman**
Tarkastaja	**Elina Kalliala**
Hyväksyjä	**Pekka Väinölä**
Kuvaus	**Hulevesi- ja maisemasuunnitelma asemakaavamuutokseen**

Viite 1510028478-003

Ramboll
PL 25
Säterinkatu 6
02601 ESPOO
P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
www.ramboll.fi

SISÄLTÖ

1.	**JOHDANTO**	**1**
1.1	Käsitteet	2
1.2	Lähtökohdat hulevesisuunnittelulle	2
2.	**SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS**	**3**
2.1	Suunnittelualueen rajaus ja hydrologia	3
2.2	Maisema	3
2.3	Maankäyttö ja nykytila	5
2.3.1	Maaperä ja pinnanmuodot	5
2.3.2	Pohja- ja orsivesi	5
2.3.3	Nykyinen maankäyttö	6
2.4	Tuleva maankäyttö	6
2.5	Maankäytön muutoksen vaikutukset alueen vesitalouteen ja maisemaan	7
2.5.1	Valuma-aluejako	7
3.	**HULEVESIEN MITOITUSPERIAATTEET**	**8**
3.1	Hulevesien hallintamenetelmien valinta	8
4.	**HULEVESIEN HALLINNAN YLEISET PERIAATTEET**	**8**
4.1	Hulevesien hallinnan periaatteet ja rakenteiden sijoittelu	8
4.2	Tilavaraukset	10
4.3	Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta	10
4.4	Hulevesiviemärin ja ojan siirto	11
5.	**MAISEMASUUNNITTELUN PERIAATTEET**	**11**
5.1	Alueen kasvillisuus ja maisemakuva	11
6.	**JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN**	**15**

LIITTEET

LIITE 1 Hulevesi- ja maisemasuunnitelmapiirustus

1. JOHDANTO

Vantaan Viherkummun alueella sijaitseva Vaisala Oyj hakee asemakaavamuutosta, jossa kiinteistöä laajennetaan n. 42 m etelään virkistysalueelle ja rakennusoikeuden määrää lisätään 15 000 k-m^2. Kiinteistön eteläosan nykyisille pysäköintialueille tulee lisärakentamista, jolloin uusi pysäköintitalo rakennetaan nykyisen eteläpuolelle. Pysäköintitalon itäpuolelle sijoitetaan maantasopaikkoja. Osa tontin rakennuksista peruskorjataan ja osa uudistetaan. Suunnittelualueen laajuus on Vaisala Oyj:n nykyinen alue ja kaavamuutoksessa haettava lisäalue. Yhteensä alue on kooltaan 89 hehtaaria. Alueen sijainti on esitetty kuvassa 1.

Tämä työ käsittää hulevesien hallintaan liittyvien pääperiaatteiden selvittämisen sekä alueen maisemallisten arvojen osoittamisen ja turvaamisen sekä periaatteet alueen maisemasuunnittelulle. Työssä selvitetään kaavamuutoksen vaatimat alustavat tilavaraukset ja hulevesien viivytys- ja käsittelymahdollisuudet tontilla. Vaisala Oyj:n kiinteistön kehittämisessä on turvattava pohjaveden sekä Vantaanjokilaakson kulttuurimaiseman ja luonnonarvojen säilyminen (OAS 10.3.2017).

Hulevesiselvityksen on laatinut Johanna Jalonen ja kohteen maisema-arkkitehtina toimivat Elina Kalliala ja Elise Lohman Ramboll Finland Oy:stä. Tilaajana on toiminut Jouni Parhankangas, Vaisala Oyj:stä. Suunnittelun reunaehdoista ja vesien johtamisesta on keskusteltu Elina Kettusen kanssa Vantaan kaupungilta. Lisäksi työn aikana on keskusteltu maisemasuunnittelun lähtökohdista ja toteutuksesta Vantaan kaupungin maisema-arkkitehdin Elina Ekroosin kanssa.



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti punaisella ympyrällä, pohjakartta MML

1.1 Käsitteet

Hulevesi	Maanpinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavat sade- tai sulamisvedet.
Viivytyspainanne	Huleveden käsittelymenetelmä, jossa hulevesi johdetaan kasvipeitteiseen painanteeseen. Painanteessa vesi lammikoituu tilapäisesti ja suodattuu kasvualustaan. Vesi, jota kasvillisuus ei ole hyödyntänyt, johdetaan hulevesijärjestelmään. Viivytyspainanteessa ei ole pysyvää vesipintaa.
Tulvaniitty	Viheralue, jonka suunnittelussa ja rakentamisessa varaudutaan veden nousemiseen maanpinnalle poikkeuksellisilla rankkasateilla. Kuivaan aikaan ja pienillä ja keskisuurilla sateilla tulvaniitty pysyy kuivana. Tulvaniityn alavammilla osilla voidaan käyttää rantakasvillisuutta tai kosteikkokasvillisuutta kun taas ylempänä harvemmin veden alla olevissa osissa voi olla niittykasvillisuutta tai nurmea.

1.2 Lähtökohdat hulevesisuunnittelulle

Hulevesiselvityksessä hahmotetaan suunnittelualueen vaikutus vastaanottavaan vesistöön. Kaavan toteutumisesta aiheutuvat muutokset vesitaseessa arvioidaan hydrologisten laskelmien avulla. Tarkastelu tehdään valuma-aluelähtöisesti, jolloin rakentamisen vaikutukset valuma-alueelle pyritään pitämään mahdollisimman vähäisinä. Ensisijaisesti pyritään vähentämään virtaamahuippuja vastaanottavassa vesistössä.

Työssä noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (11.5.2009), ja siinä määritettyä hulevesien käsittelyn ja johtamisen prioriteettijärjestystä:

I. Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan.
   i. imeyttäminen ja viivytys

II. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hidastavalla ja viivyttävällä järjestelmällä.
   i. pintajohtamisjärjestelmät, painanteet, suodatus ja viivytys

III. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hulevesiviemärissä yleisillä alueilla sijaitseville hidastus- ja viivytysalueille ennen vesistöön johtamista.
   i. viivyttäminen tai käsittely ensisijaisesti avojärjestelmissä/avouomissa

IV. Hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä suoraan vastaanottavaan vesistöön

Hulevesien hallinnassa pyritään mahdollisimman luonnonmukaisiin ratkaisuihin, ja hulevedet pyritään käsittelemään mahdollisimman tehokkaasti maanpäällisin ratkaisuin. Viivyttämällä pyritään tasaamaan vastaanottavaan vesistöön kulkevaa virtaamaa.

Vedet pyritään ohjaamaan luonnollisia virtausreittejä pitkin vastaanottavaan vesistöön.

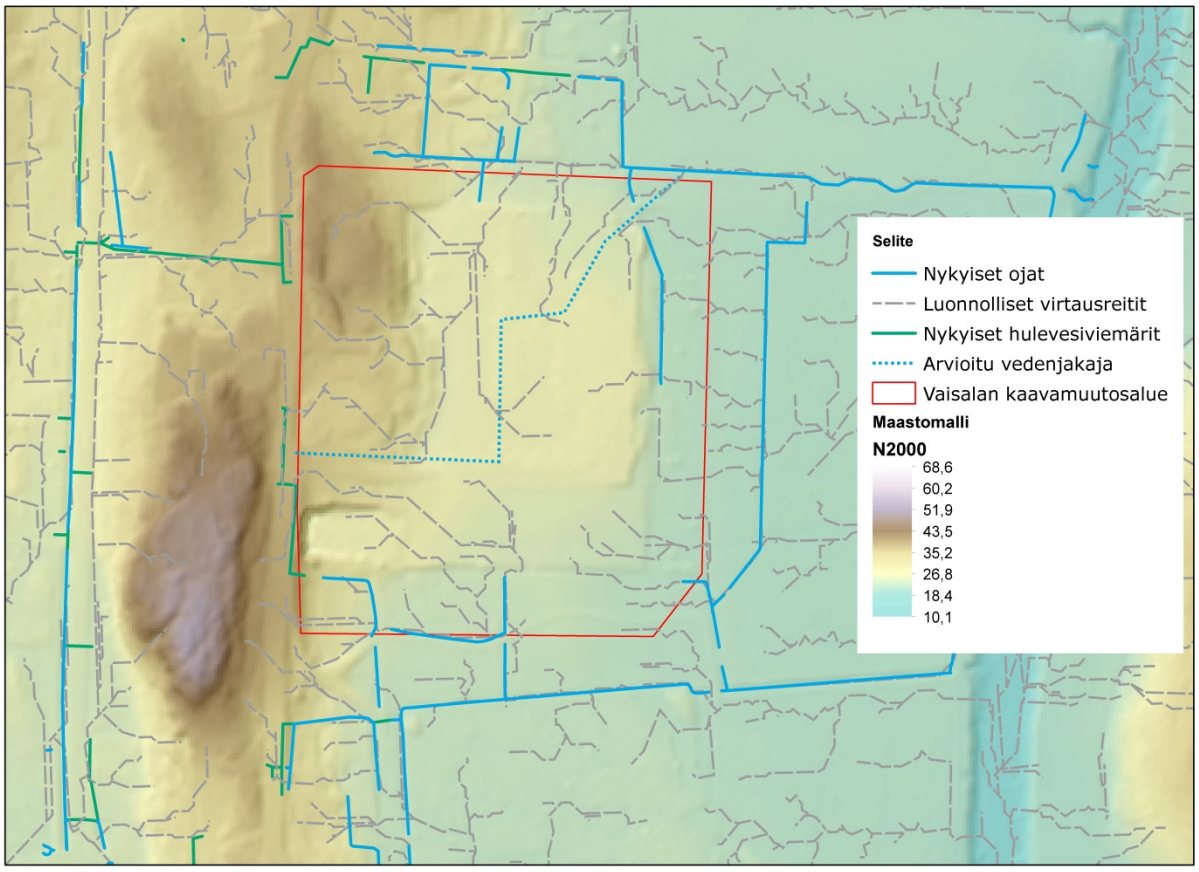
2. SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS

2.1 Suunnittelualueen rajaus ja hydrologia

Alue sijaitsee Vantaanjoen valuma-alueella, ja sen vedet laskevat pelto-ojia pitkin Vantaanjokeen. Pelto-ojissa kasvaa jonkin verran puustoa (pääosin pajua), ja pohjoisen puolen oja on perattu. Ojat vaikuttavat olevan hyvässä kunnossa.

Osavaluma-alueet on arvioitu korkeusmallin, luonnollisten virtausreittien sekä rakennusten perusteella. Alueen jakautuminen kahteen osavaluma-alueeseen sekä luonnolliset virtausreitit korkeusmallilla on esitetty alla (Kuva 2).

Alue on itäosaltaan hyvin tasaista ja pituuskaltevuudet ojissa pieniä, minkä vuoksi virtaussuunta pohjois-eteläsuuntaisessa ojassa ei korkeusmallin perusteella ollut selvä. Kaikki ojat kuitenkin laskevat Vantaanjokeen.

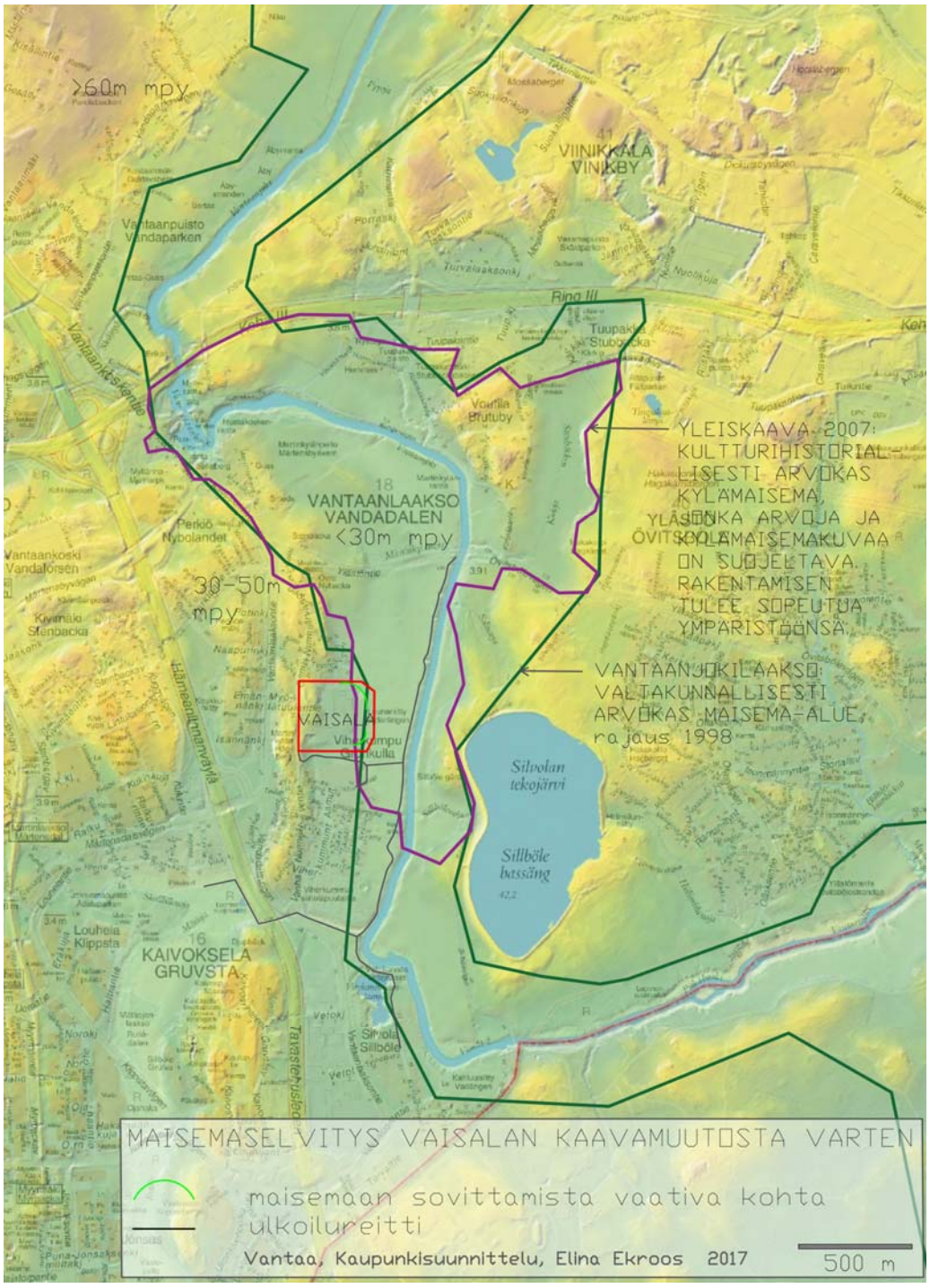


Kuva 2. Suunnittelualue merkitty kuvaan punaisella. Taustalla korkeusmalli (N2000).

2.2 Maisema

Asemakaavamuutosalue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle Vantaanjoen maisema-alueelle. kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kylämaiseman, pientaloalueiden sekä virkistysalueen väliselle alueelle, sekä osin nykyisen virkistysalueen päälle. Yleiskaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokas kylämaisema sijoittuu alueen itäpuolelle jokilaaksoon. Kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen lisäksi jokilaakso toimii lähivirkistysalueena. Alueella kulkee yleiskaavan ohjeellinen ulkoilu- ja ratsastusreitti.

Maisemallisena lähtökohtana suunnittelussa on luoda kasvillisuudella selkeä reunavyöhyke avoimeen jokilaaksomaisemaan sekä rajata ja suunnata näkymät muutoksen alla olevalla viheralueella kohti jokilaaksoa. Maiseman olemassa olevia arvoja ja näkymiä korostetaan alueella mahdollisuuksien mukaan, mutta tärkeimpänä lähtökohtana on turvata ympäröivän kulttuurimaiseman arvot ja asukkaiden näkymien säilyminen viihtyisänä.

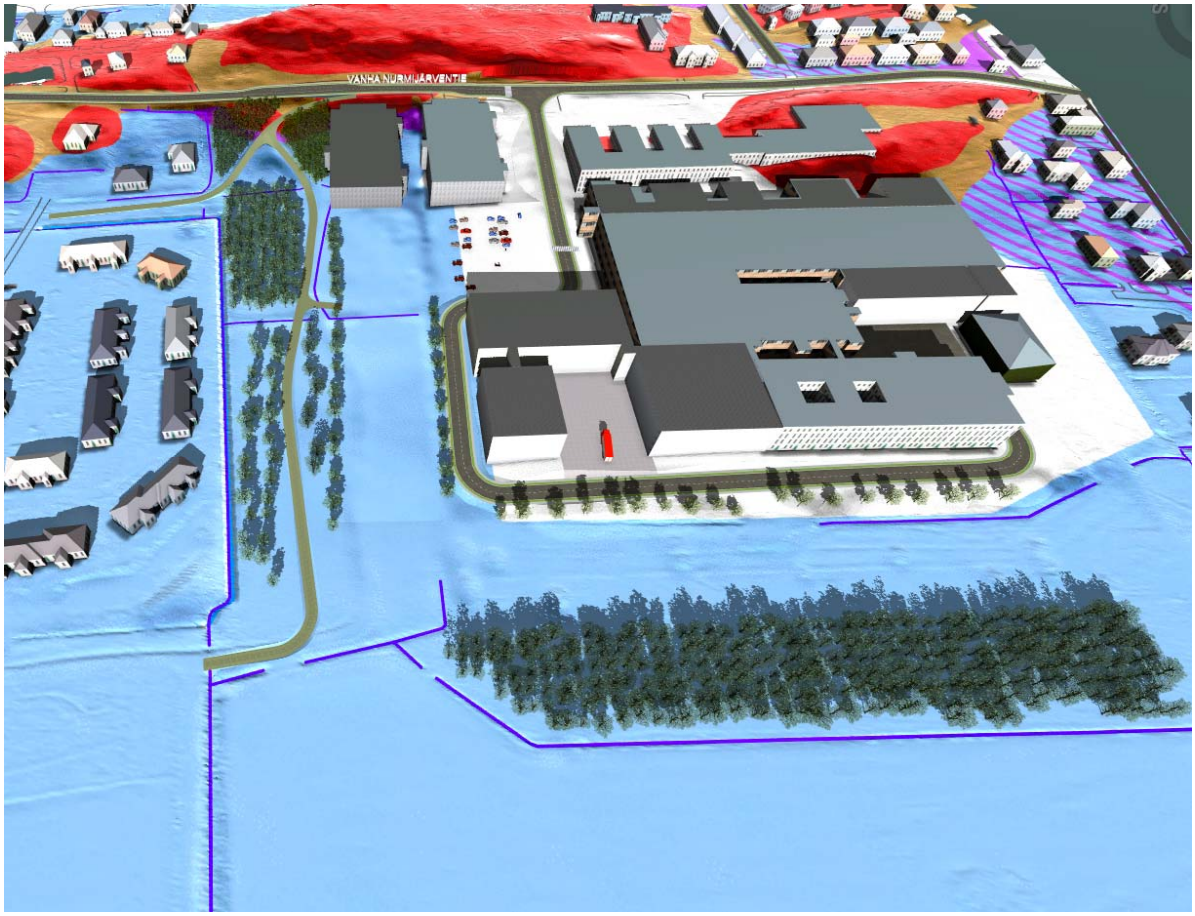


Kuva 3 Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaanjoen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (vihreä rajaus) sekä yleiskaavassa 2007 esitetyn kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kylämaiseman reunassa (violetti rajaus) (kuva: Vantaan kaupunkisuunnittelu, Elina Ekroos, 2017)

2.3 Maankäyttö ja nykytila

2.3.1 Maaperä ja pinnanmuodot

Vaisalan alue sijaitsee osin kalliolla, osin savikolla. Alueen länsilaidassa on korkeat kallioalueet ja tontin itäpuolella on alavaa savikkoa (Kuva 4).



Kuva 4 Maalajit (Vantaan karttapalvelu) 3D-mallilla. Katsantosuunta on Vantaanjoelta Vanhalle Nurmijärventielle. Sininen on savea ja punainen väri kalliota. Laajennusalue tulee savikolle (kuvassa vasemmalla). Uudet rakennukset / peruskorjattavat näkyvät kuvassa tummemmalla harmaalla.

2.3.2 Pohja- ja orsivesi

Kaavamuutosalue sijaitsee Kaivokselan pohjavesialueen (1,21 km^2) pohjoisosassa. Pohjavesialue on vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue, I-luokan. Vaisalan alue sijaitsee kalliomaalla sekä savikolla, jolloin imeyntä on vähäistä. Varsinainen pohjaveden muodostumisalueen raja sijaitse n. 760 m etelään kaavamuutosalueesta.



Kuva 5 Pohjavesialueen sijainti

2.3.3 Nykyinen maankäyttö

Kaavamuutosalue on nykyisessä yleiskaavassa pääosin ympäristöä häiritsemätöntä teollisuusaluetta. Muutosalueen eteläinen osa on merkitty lähivirkistysalueeksi. Virkistysalue kasvaa nykyisellään nuorta rauduskoivua.

Alueen pohjoispuoli on pientalovaltaista aluetta, samoin kuin eteläinen osa nykyisen lähivirkistysalueen eteläpuolella. Alueen ja Vantaanlaaksontien länsipuolella asutus on matalaa ja tiivistä, mutta näkymät sinne eivät rakentamisen myötä muutu.

Länsipuolella sijaitsee maisemallisesti ja virkistyskäytön kannalta arvokas Vantaanlaakso.

2.4 Tuleva maankäyttö

Kaavamuutoksessa kiinteistöä on tarkoitus laajentaa n. 42 m etelään nykyiselle virkistysalueelle. Koko alueen rakennusoikeuden määrää lisätään n. 15 000 k-m^2. Rakentaminen ohjataan kiinteistön eteläosan nykyisille pysäköintialueille, laajennuksina nykyisten rakennuksien yhteyteen. Lisäksi tontin nykyisiä rakennuksia peruskorjataan. Rakentamisen myötä menetettävät pysäköintipaikat korvataan kiinteistön laajennusalueella uusilla paikoilla. Uudet pysäköintipaikat ovat uuden pysäköintitalon lisäksi osin maantasoisia.

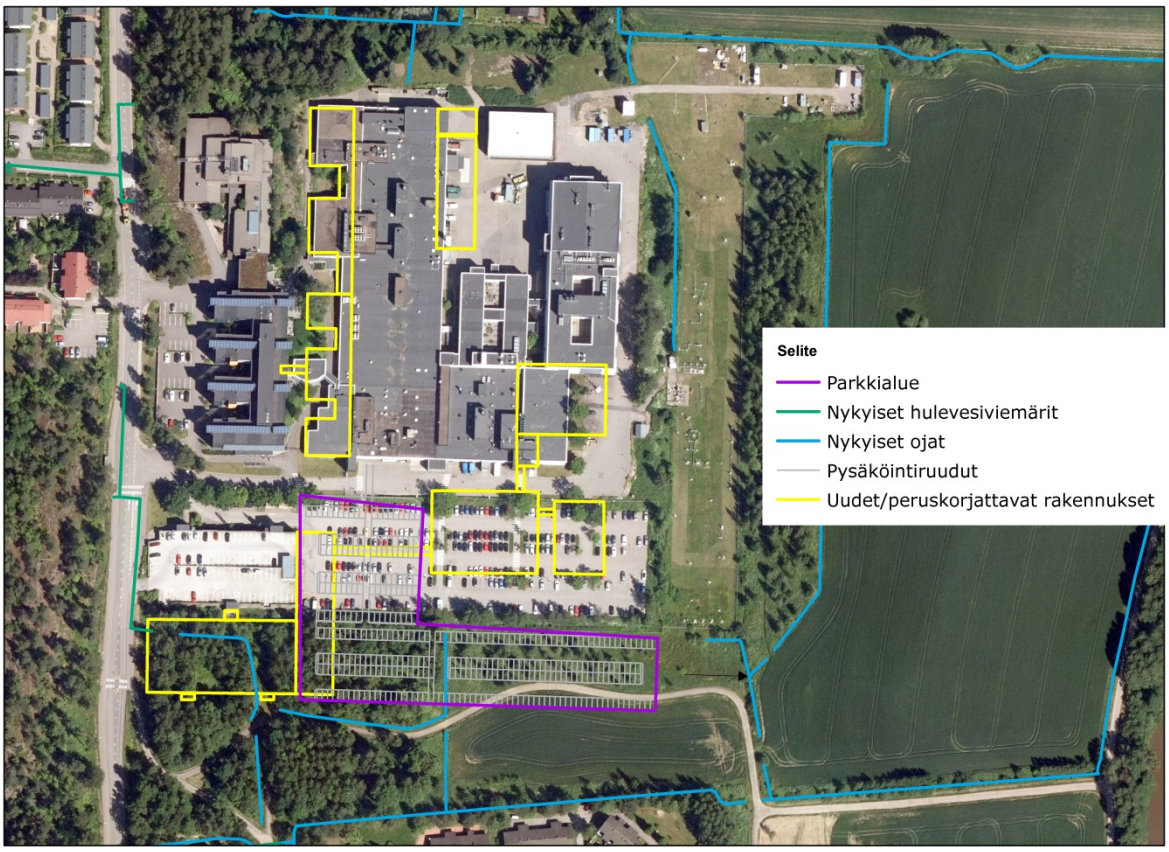
Alueen maankäyttö muuttuu olennaisimmin sen eteläisellä laajennusalueella. Muuttuvan maankäytön vaikutuksia hallitaan ohjaamalla tai peittämällä näkymiä uusien istutusten avulla. Nykyisen ulkoilureitin itäinen osuus siirrettäisiin etelämmäksi.

2.5 Maankäytön muutoksen vaikutukset alueen vesitalouteen ja maisemaan

Kaava-alueen vedet laskevat nykyisellään peltoalueen ojaverkoston kautta Vantaanjokeen. Kaavamuutoksen myötä nykyisen Vaisalan alueen tilanne vesienhallinnan osalta paranee, sillä viivytystilavuus haetaan myös nykyisen alueen uusille rakennuksille. Päällystettävän pinnan määrä nykytilanteeseen verrattuna pysyy samana vanhalla/nykyisellä alueella (Kuva 1).

Lisäalueelta tulee häviämään metsää. Kaavamuutosalueesta etelään olevalle nykyiselle peltoalueelle on suunniteltu istutettavaksi uutta puustoa. Maankäytön muutoksen vaikutuksia alueen vesitalouteen vähennetään kappaleessa kolme esitettävin toimenpitein ja mitoituksin.

Maankäytön muutos ei vaikuta pohjavesiolosuhteisiin, sillä alue sijaitsee savikolla ja kalliolla.



Kuva 6 Alueen nykytila (ilmakuva) sekä maankäytön muutokset merkitty ilmakuvan päälle

2.5.1 Valuma-aluejako

Kaava-alueen vedet laskevat peltoalueen ojaverkoston kautta Vantaanjokeen. Alue on jaettu kahteen eri osavaluma-alueeseen (Kuva 2, liite 1).

3. HULEVESIEN MITOITUSPERIAATTEET

Kaava-alueen hulevesien hallinnan mitoittavaksi tekijäksi muodostui alueen koon perusteella rankkasade. Vesimäärälaskelmia varten arvioitiin maankäyttömuotoon perustuvat valumakertoimet. Valumakerroin riippuu pinnan läpäisevyydestä sekä kaltevuudesta.

Maankäyttötyyppien valumakertoimet on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Suunnittelualueen maankäyttömuotoon perustuvat valumakertoimet.

Valumakertoimet:	%
Viherkaista	20
Katot	90
Asfaltoidut alueet	90

Mitoitusvirtaamat laskettiin kaavalla

$$Q = c \times i \times A$$

jossa *Q* kuvaa virtaamaa (l/s), *c* maankäyttötyyppiin perustuvaa valumakerrointa, *i* sateen intensiteettiä (l/s/ha) ja *A* alueen pinta-alaa (ha).

Mitoituksessa huomioitiin lisäalue, uudet rakennukset ja parkkipaikat (liite 1).

Mitoitukset tehtiin hulevesien viivytykselle ja tulvatilavuudelle alla olevilla mitoitussateille:

Taulukko 2 Mitoitussateet

Mitoitussateet	l/s/ha	min
Rankkasade HQ1/2	150	10
Tulvatilanne	167	30

Viivytys- ja tulvatilavuudet määritettiin vertaamalla alueella kaava-alueen toteutuksen jälkeen muodostuvia virtaamia tilanteeseen, jossa alue olisi luonnontilassa metsää. Virtaamat laskettiin yllä olevan kaavan mukaisesti. Laskennassa huomioitiin uudet alueet ja rakennukset sekä muokattavat ja uudet parkkialueet.

3.1 Hulevesien hallintamenetelmien valinta

Hulevesien hallinnan ja hallintarakenteiden mitoituksen lähtökohtana oli käytettävissä oleva tila, johon pyrittiin sovittamaan mahdollisimman hyvin ympäristöönsä sopivia ratkaisuja.

4. HULEVESIEN HALLINNAN YLEISET PERIAATTEET

4.1 Hulevesien hallinnan periaatteet ja rakenteiden sijoittelu

Maanpinnan korkotaso säilyy keskimäärin nykyisellään. Vantaan kaupungin hulevesiohjelmassa on ensisijaisena tavoitteena hulevesien imeytys suunnittelualueella. Koska alue sijaitsee paksulla savikolla, on vesien imeytyminen alueelta vähäistä. Hulevesien imeyttämistä suositellaan yleensä pohjaveden muodostumisalueilla, jotta pohjavesiolosuhteet eivät muutu rakentamisen myötä. Imeyttäminen edellyttää kuitenkin maaperältä vähintään kohtuullista läpäisevyyttä sekä riittävää etäisyyttä imeytysrakenteesta pohjaveteen, rakennuksiin ja rakenteisiin.

➔ **Hulevesien hallinnan tavoitteena on hulevesien määrän ja laadullisen kuormituksen vähentäminen sekä hulevesivirtaamien viivyttäminen**

Menetelmiksi ehdotetaan hulevesien viivytyspainanteita, jotka toimivat vettä viivyttävinä ja osittain myös käsittelevinä rakenteina.

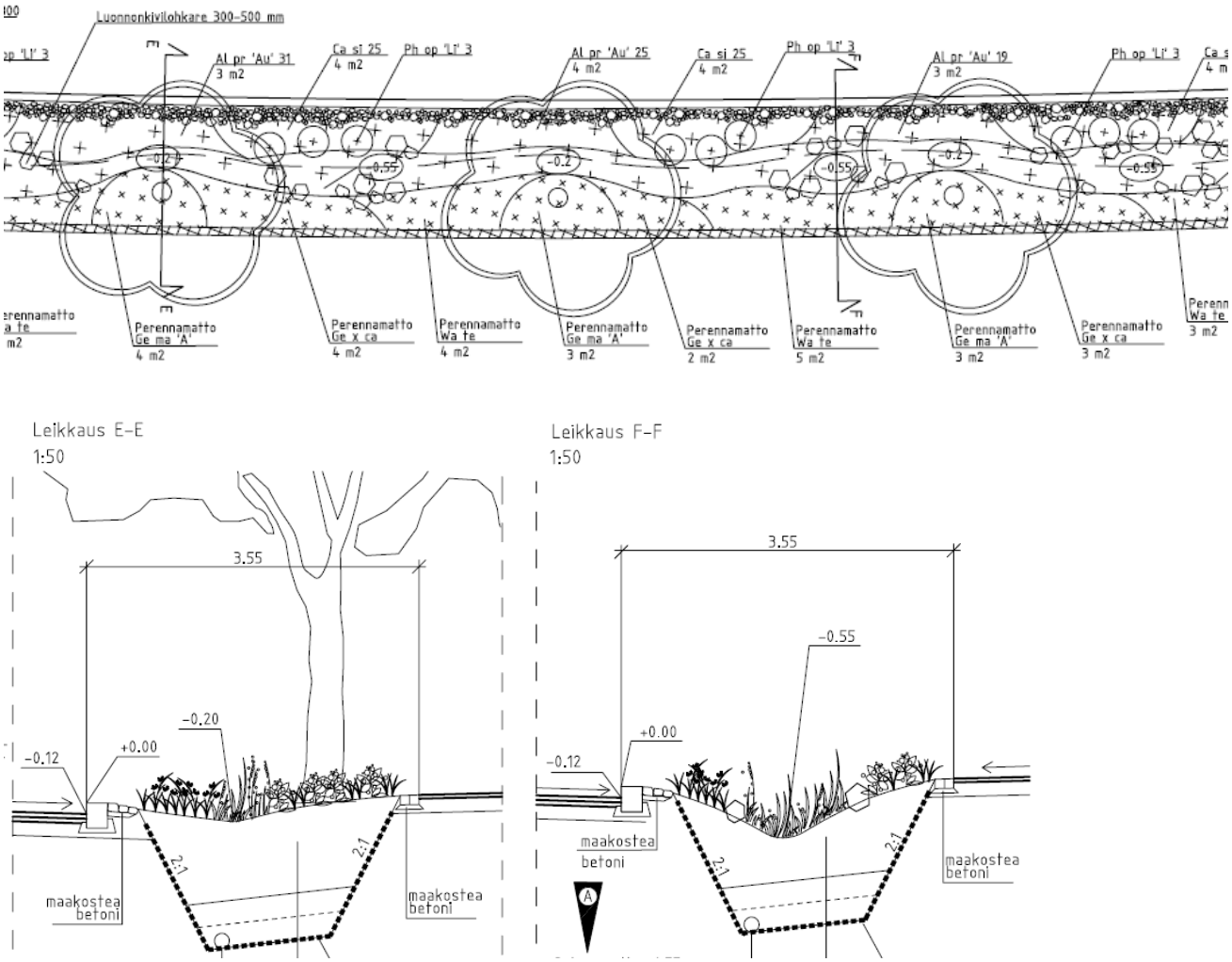
Ehdotetut hulevesirakenteet ja niiden paikat on esitetty liitteessä 1.

Uuden pysäköintialueen molemmin puolin ehdotetaan viherkaistalle kasvipeitteiset hulevesipainanteet, jossa painanne kiertää puurivistön ympärillä (Kuva 7, Kuva 8). Tarvittaessa rakenteen pohjalle asennetaan salaojat. Painanteet purkavat vetensä tulvaniityn kautta ojaverkostoon.

Alueen itälaidalle ehdotetaan painanne, joka myös purkaa kaakossa sijaitsevaan ojaverkostoon.

Alueen pohjoisosaan esitetään hulevesien viivytyspainanne, joka purkaa pohjoisessa tontin reunalla olevaan ojaan.

Tulvatilanteessa ehdotetaan erillistä tulvaniittyä alueen koilliskulmaan sekä osittain parkkipaikkojen puurivistöjen viherkaistoissa sijaitsevien viivytyspainanteiden lomaan.



Kuva 7 Esimerkki Kuninkaantammenkierron viherkaistan hulevesipainanteesta (ylhäällä asemakuva, keskellä poikkileikkaus)



Kuva 8 Valokuva viher-/hulevesien viivytyspainanteesta Portlandista (alla).

4.2 Tilavaraukset

Tilavarauksissa on laskettu hulevesien hallintarakenteiden painanteiden pinta-alat 15 cm vesisyvyyksille kummallekin valuma-alueella. Lisäksi tulvatilanteelle laskettiin viivytyssyvyys 30 cm syvyisenä tulvaniittynä/painanteena.

Tilavaraukset merkittiin liitteen 1 karttaan, ja tulvavaraus merkittiin ns. lisävarauksena eli se laskettiin HQ1/2 ylittävän tilanteen perusteella.

Laskennassa huomioitiin lisäalue, uudet rakennukset sekä parkkipaikat (liite 1).

Taulukko 3. Tarvittavan viivytystilavuuden tilavaraukset valuma-alueittain.

Valuma-alue	Tilanne	Tarvittava viivytystilavuus	Pinta-ala	Lisävaraus, tulvalle
		m^3	m^2	m^2
VA1	HQ 1/2	13	87	-
VA2	HQ 1/2	127	846	-
VA1	Tulvatilanne	46	153	110
VA2	Tulvatilanne	430	1435	1011

4.3 Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta

Uusilla kaava-alueilla tulee kiinnittää huomiota rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan, sillä erityisesti kiintoainekuormitus on rakentamisvaiheessa moninkertainen normaaliin verrattuna.

Hulevesipainanteet alueen pohjoisosassa ja kaakkoiskulmassa tulisi rakentaa ennen muuta rakentamista, mieluiten siten, että vesiä ei pääse valumaan kasoilta suoraan yleisten alueiden ojaverkostoon.

Mikäli parkkipaikkojen viereiset puukujanteiden viherpainanteet rakennetaan suodattavina, niihin ei kannata ohjata työmaanaikaisia vesiä rakenteiden tukkeutumisriskin vuoksi.

4.4 Hulevesiviemärin ja ojan siirto

Nykyinen Vanhan Nurmijärventien vieressä kulkeva hulevesiviemäri yhtyy ojaverkostoon Vaisalan tontin eteläkulmassa rinteessä (Kuva 6). Uudessa tilanteessa oja ja hulevesiviemärin purkupää jäävät parkkihallin alle.

Hulevesiviemäriä jatketaan kaavamuutosalueen eteläreunaan, josta se purkaa siirrettyyn ojaan. Oja siirretään kulkemaan raitin pohjoispuolelta. Myös raitin linjausta muutetaan kaavamuutosalueen eteläreunassa (liite 1).

Ojan sijoituksessa tulee huomioida, että sen luiskat ovat kunnossapidon kannalta riittävän loivat (vähintään 1:3) ja kunnossapidolle jää tilaa.

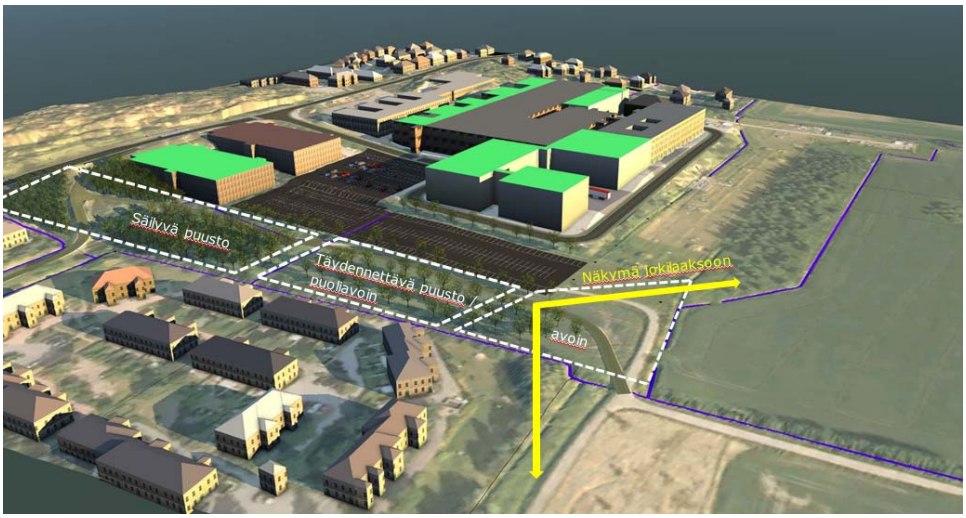
5. MAISEMASUUNNITTELUN PERIAATTEET

5.1 Alueen kasvillisuus ja maisemakuva

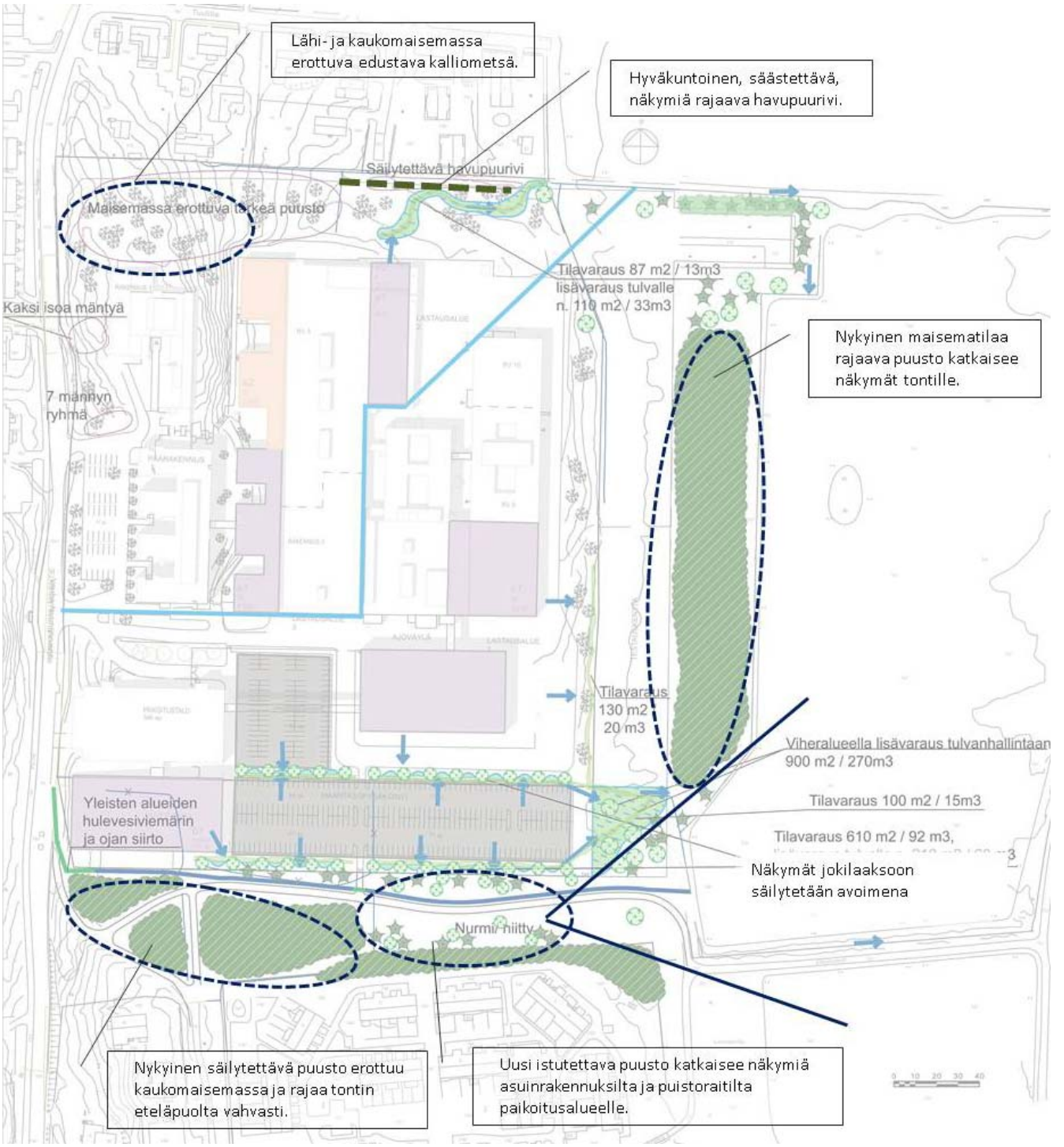
Alueen maisemasuunnittelun pääperiaatteena on suojata arvokas jokilaakso omana kokonaisuutenaan, sekä suojata näkymät kaukomaisemaan nykyistä puustoa säästämällä etenkin alueen itä-, lounais- ja luoteisosissa. Kaukonäkymien lisäksi säästettävä puusto muodostaa rajat laajemmalle maisematilalle. Alueen itäosassa sijaitsevaa puustoa vahvistetaan entisestään eteläisessä päädyssä, jotta uusi pysäköintialue ei erottuisi jokilaakson ja nykyisen asutuksen suuntaan.

Kasvillisuuden suunnittelu pohjautuu nykytilan parantamiseen. Nykyistä kasvillisuutta on pyritty säästämään mahdollisimman paljon. Istutettava kasvillisuuden avulla voidaan peittää tai uudelleen ohjata epätoivottuja näkymiä ja korostaa näkymiä jokilaaksoon. Uuden kasvillisuuden osoittamisessa suositaan ainavihantaa havupuustoa, jotta näkymät pysyvät suojattuina myös lehdettömänä aikana. Ryhminä sijoitellut puut luovat tuuhean ja tehokkaan suojan haluttuihin kohtiin. Ryhmäistutusten etuina ovat myös helppohoitoisuus ja luonnollisuus.

Uudelleen linjatun virkistysreitin varrelle istutetaan puuryhmiä pientalojen kohdille, jotta näkymät sekä taloille että taloilta pysyvät suojaisina. Kokonaisuutena reitti jaksottuu kolmeen osaan: ensimmäinen osa lännessä on maisematilallisesti suljettu, keskimmäinen puoliavoin ja jokilaaksoon aukeava osuus jo suhteellisen avoin. Näin alueen laajempi maisematila korostuu samalla kun yksityiset näkymät pysyvät suojattuna. Maisemasuunnittelussa huomioidaan lisäksi vuodenaikojen vaihtelu sekä ylläpitoon liittyvät näkökulmat.



Kuva 9 Havainnekuva alueesta kaakkoiskulmasta katsottuna



Kuva 10 Nykyinen kasvillisuus ja uusien istutusten periaatteet (taustakuva ja selitteet, liite 1)



Kuva 11 Näkymä nykyiseltä raitilta etelään. Puuston takana näkyy lähialueen asutusta.

Alueen eteläpuolella sijaitsevan pientaloalueen reunassa sijaitsevat puut eivät suojaa näkymiä nykyisellään kattavasti. Havu- ja lehtipuista muodostettavien istutusryhmien avulla voidaan entisestään parantaa näkymäsuojaa tulevan pysäköintialueen rakentamisen yhteydessä.



Kuva 12 Näkymä nykyiseltä raitilta etelään. Puuston takana näkyy lähialueen asutusta.

Ylästöntieltä katsottuna alueen koilliskulma hahmottuu nykyisellään avoimena, ja Vaisalan rakennukset hallitsevat maisemaa. Rakennusta suojaavaa puustoa lisätään jatkossa, jotta näkymä sulautuu paremmin ympäröivään maisemaan. Istutusten sijoittelussa on huomioitava nykyisen sääpallorakenteen toimintaedellytykset. Sääpallorakenteen välittömään läheisyyteen ei tulisi istuttaa korkeakasvuista puustoa siten että se vaikuttaa tuulisuuteen. Tontin rajalle tuleva uusi havupuu-/pensaskasvillisuus (liite 1) saa olla korkeintaan 6 m korkeaa. Myös istutusten etäisyyksillä ja määrällä on erityisiä vaatimuksia testikentän mittalaitteiden tuuliolosuhteiden ja sääpalloaseman vaatiman tilan suhteen. Kasvilajit ja istutusten tarkempi sijoittelu tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

6. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN

Pysäköintialueen molemmin puolin ehdotetaan kasvipeitteiset hulevesien viivytyspainanteet, jossa painanne kiertää puurivistön ympärillä. Lisäksi alueen itälaidalle ehdotetaan viivytyspainannetta. Näistä vesi ohjataan eteenpäin yleisten alueiden ojaverkostoon. Myös alueen pohjoisosaan osoitetaan viivytyspainanne, joka purkaa pohjoisessa tontin reunalla olevaan ojaan. Tulvatilanteessa ehdotetaan erillistä tulvaniittyä alueen pohjoisosaan, kaakkoiskulmaan sekä osittain parkkipaikkojen puurivistöjen viherkaistoissa sijaitsevien viivytyspainanteiden lomaan.

Alueen hahmottumista maisemassa vahvistetaan säilyttämällä olemassa olevaa ja osin lisäämällä puustoa alueen reunoilla. Uuden virkistysreitin linjauksen ympärillä, sekä alueen koilliskulmassa Ylistönmäentien näkymäakselilla puustoa osoitetaan istutettavaksi tarkemmin yksittäisiä näkymiä suojaamaan. Yleisesti maisematilan avoimia, puoliavoimia ja suljettuja osia korostetaan tarkoituksenmukaisesti, jotta jokilaakson säilyttää nykyisen roolinsa suurmaisemassa.

Tässä selvityksessä katsottiin alustavat tilavaraukset ja paikat kaavamuutoksesta johtuen, sekä ehdotettiin alustavia rakenneratkaisuja ja periaatteita maisemasuunnittelulle. Istutukset, rakenteet ja niiden sijainnit tulee suunnitella tarkemmin jatkosuunnittelussa.

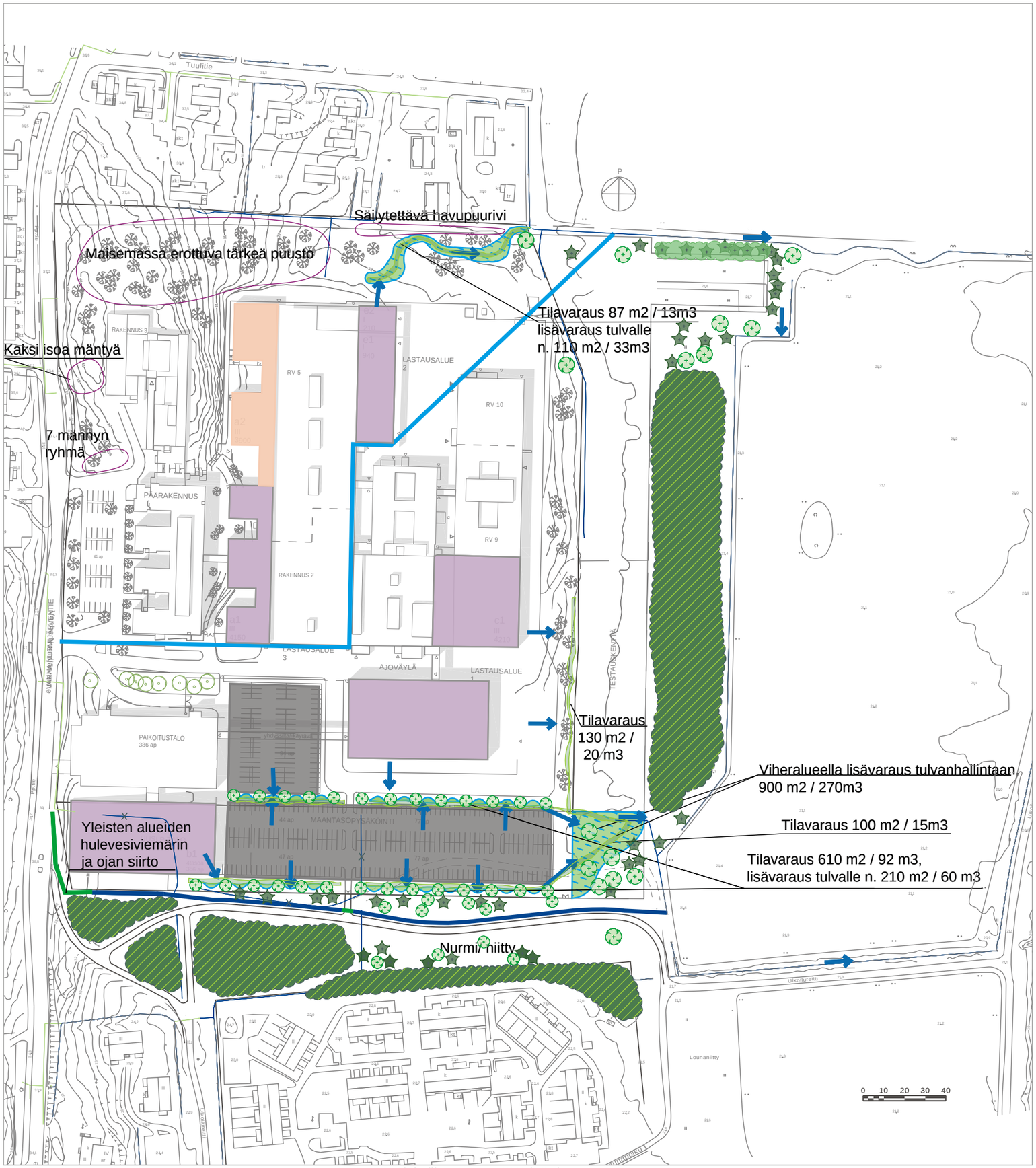
Ramboll Finland Oy
Espoossa 22.9.2017



Johanna Jalonen



Elina Kalliala



LIITE: Kaupunginhallitus 08.01.2018 / 23 §

Arvioitu vedenjakaja

Viherpainanne hulevesien hallintaan, 15 cm syvä

Tulvanhallintaan varattu alue

Ojan siirto

Hulevesiviemärin siirto

Nykyiset ojat

Nykyiset hulevesiviemärit

Peruskorjattava rakennus

Uusi rakennus

Uusi tai muokattava parkkialue

Virtaussuunta

Säilytettävä lehtipuu

Istutettavat lehtipuut

Istutettavat havupuut

Nykyinen puusto

Täydennettävä pensasistutus (4-6m)

Siirrettävä jk/pp

Vaisalan asemakaavamuutos
Maisemasuunnitelman ja hulevesien hallinnan periaatteet,
Taustalla arkkitehtikuva 7.2.2017 (josta muokattu RAK-4) ja kantakartta
22.9.2017 / Johanna Jalonen, Elina Kalliala

RAMBOLL

24 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta/ Vaisala Oyj/ Asemakaavamuutos 002328

VD/8161/10.00.01.05/2017
HP/AK/HW/AVP/MVä/ET/HY-L

Vaisala Oyj:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002328. Asemakaavamuutoksella Vaisala Oyj:n omistamasta kiinteistä 92-426-6-3 sekä sen eteläpuolisesta, Vantaan kaupungin omistuksessa olevasta alueesta muodostetaan yhtenäinen toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (KTY) tontti. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Vaisala Oyj ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Vaisala Oyj on hakenut asemakaavan muutosta Vantaanlaakson (18.) kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-18-60-13 (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTTY), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 42000 k-m^2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutoksella nro 002328 korttelii 18060 on osoitettu 57 000 k-m^2 toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (KTY) rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella korttelin kokonaisrakennusoikeus nousee 15 000 k-m^2. Asemakaavamuutoksella sopimusalueesta sekä sen eteläpuolisesta, Vantaan kaupungin omistuksessa olevasta alueesta muodostetaan yhtenäinen tontti. Vantaan kaupungin omistuksessa olevan alueen myynnistä yhtiölle sovitaan maankäyttösopimuksen osiossa B. esisopimus määräalan kaupasta.

Asemakaavan muutokseen nro 002328 liittyen Vantaan kaupunki ja Vaisala Oyj ovat neuvotelleet ja sopineet alueen **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin mm. seuraavaa:

Asemakaavan muutoksen nro 002328 mukaista käyttöä varten on siirrettävä Lounaniityn puistoalueella sijaitsevaa nykyistä ulkoilureittiä etelämmäksi sekä rakennettava hulevesiviemäri ja avo-oja rumpuineen. Edellä mainittu kunnallistekniikan rakentaminen on esitetty ohjeellisesti liitteissä A2 ja A3. Yhtiö vastaa kaikesta em. kunnallistekniikan toteuttamiseen liittyvän suunnittelun ja rakentamisen kustannuksista täysimääräisesti. Yhtiö toteuttaa em. kunnallistekniikan kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti kaupungin valvonnassa. Yhtiö antaa toteuttamilleen kunnallisteknisille töille YSE-98 mukaisen 24 kuukauden takuun, sekä vastaa takuuaikana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti.

Vaisala Oyj maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **464 113 euroa.**

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan muutoksen nro 002328 tultua voimaan. Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 514 113 euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Vaisala Oyj sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Vaisala Oyj:lle Vantaan kaupungille n. 10342 m^2:n suuruisen määräalan tilasta 92-411-5-97. Määräala muodostaa osan asemakaavamuutoksen nro 002328 mukaisesta muodostettavasta tontista korttelissa 18060. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on **1 089 718 euroa**.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002328, on tullut voimaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vaisala Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavan muutos nro 002328 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimuksiin ja lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vaisala Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavan muutos nro 002328 on tullut voimaan, ja
c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään sopimuksiin ja lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus
- Liite A1: Sopimusalue

- Liite A2: Yhtiön vastuulla oleva ulkoilureitin siirto
- Liite A3: Yhtiön vastuulla oleva hulevesiviemäri ja avo-oja rumpuineen
- Liite B1: Myytävä määräala

Täytäntöönpano: toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA/ Vaisala Oyj

Asemakaavan muutos nro 002328, Vaisala (päivätty 2.10.2017)

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

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

1.2 **Vaisala Oyj (**Y: 0124416-2)
PL 26, 00421 HELSINKI
(jäljempänä Yhtiö)

2. TAUSTAA

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Vantaanlaakson (18.) kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-18-60-13 (jäljempänä sopimusalue). Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 001671 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.3.2001) sopimusalue on osoitettu toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTTY), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 42000 k-m^2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutoksella nro 002328 kortteliin 18060 on osoitettu 57 000 k-m^2 toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (KTY) rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella korttelin kokonaisrakennusoikeus nousee 15 000 k-m^2. Asemakaavamuutoksella sopimusalueesta sekä sen eteläpuolisesta, Vantaan kaupungin omistuksessa olevasta alueesta muodostetaan yhtenäinen tontti.
Sopimusalueen uusi laskennallinen rakennusoikeus on 49735 k-m^2, ja kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 7735 k-m^2. Vantaan kaupungin omistuksessa olevan alueen myynnistä Yhtiölle sovitaan tämän maankäyttösopimuksen osiossa B. esisopimus määräalan kaupasta.
Asemakaavan muutokseen nro 002328 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Asemakaavan muutoksen nro 002328 mukaista käyttöä varten on siirrettävä Lounaniityn puistoalueella sijaitsevaa nykyistä ulkoilureittiä etelämmäksi sekä rakennettava hulevesiviemäri ja avo-oja rumpuineen. Edellä mainittu kunnallistekniikan rakentaminen on esitetty ohjeellisesti liitteissä A2 ja A3. Yhtiö vastaa kaikesta em. kunnallistekniikan toteuttamiseen liittyvän suunnittelun ja rakentamisen kustannuksista täysimääräisesti. Yhtiö toteuttaa em. kunnallistekniikan Kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti Kaupungin valvonnassa. Em. kunnallistekniikka luovutetaan Kaupungin

kuntatekniikan keskukselle ja HSY:lle erillisessä katselmustoimituksessa, kun työ valmistuu.

Yhtiö antaa toteuttamilleen kunnallisteknisille töille YSE-98 mukaisen 24 kuukauden takuun. sekä vastaa takuuaikana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti. Mikäli Yhtiö ei kirjallisesta pyynnöstä huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa virheitä tai puutteita, on Vantaan kaupungilla oikeus teettää työt kolmannella osapuolella ja laskuttaa kustannukset Yhtiöltä. Takuu alkaa siitä hetkestä, kun rakennetut kadut, reitit ja liittymät on luovutettu Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon, vesihuoltoverkosto HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon osaluovutusten mukaisina kokonaisuuksina.

Yhtiö vastaa takuuaikana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 464 113 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan muutoksen nro 002328 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 514 113 euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Asetettavasta vakuudesta 50 000 euroa vastaa kohdan 3 mukaisen velvoitteen suorittamisesta. Yhtiö ja Kaupunki ovat sopineet, että Kaupunki vapauttaa vakuuden kahdessa osassa. 464 113 euroa vapautetaan, kun yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on kokonaan maksettu ja 50 000 euroa vapautetaan, kun sekä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on kokonaan maksettu sekä kohdassa 3 mainittu Yhtiön vastuulla oleva kunnallistekniikka on hyväksytysti luovutettu Kaupungin kuntatekniikan keskukselle ja HSY:lle.

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

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 muutosehdotus nro 002328 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002328 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002328, 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 Vaisala Oyj (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

B I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002328, Vantaankoski, on tullut voimaan.

KAUPPAKIRJA

Myyjä: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Ostaja: **Vaisala Oyj** (Y: 0124416-2)

PL 26
00421 HELSINKI
(jäljempänä Yhtiö)

Kaupan kohde:

N. 10342 m2:n suuruinen määräala tilasta 92-411-5-97. Määräala muodostaa osan asemakaavamuutoksen nro 002328 mukaisesta muodostettavasta tontista korttelissa 18060.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

LUOVUTUSTEN EHDOT:

1. Kauppahinta

Kauppahinta on miljoona kahdeksankymmentäyhdeksäntuhatta seitsemänsataakahdeksantoista (1 089 718) euroa.

Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

3.1 Kaupunki luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Kaupunki vastaa määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

4. Kohteeseen tutustuminen

Yhtiö on tarkastanut määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Yhtiö on tutustunut määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

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

6. Irtaimisto

Kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutusten yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Yhtiölle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002328 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräaloja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Yhtiö tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vaisala Oyj:lle, yksi Kaupungille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 201x

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Vaisala Oyj:n
puolesta

_____
xxx xxx
xxxxxx

Kaupanvahvistajan todistus

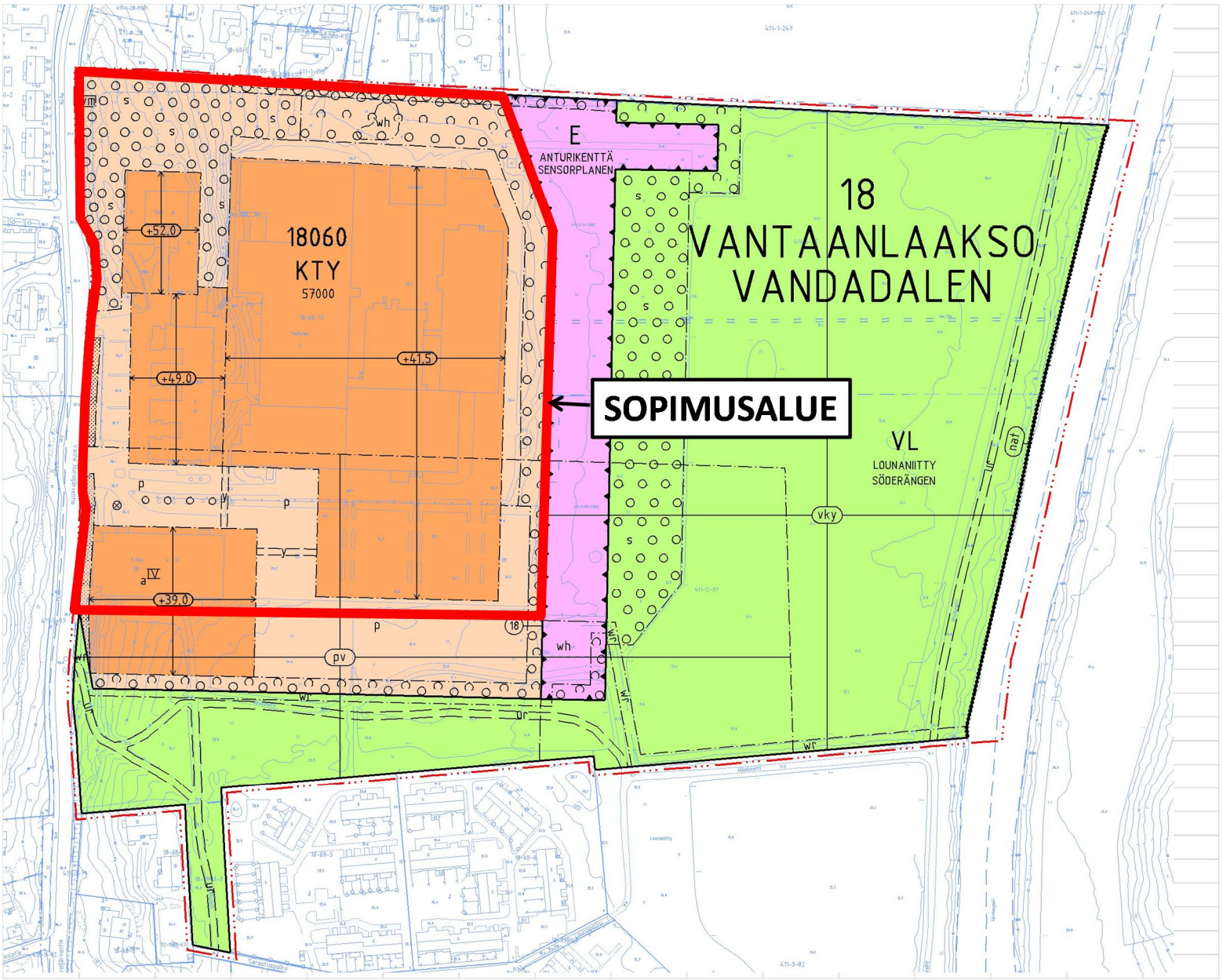
LIITTEET

- liite A1: Sopimusalue
- liite A2: Yhtiön vastuulla oleva ulkoilureitin siirto
- liite A3: Yhtiön vastuulla oleva hulevesiviemäri ja avo-oja rumpuineen
- liite B1: Myytävä määräala

LIITE A1

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 002328 (KARTTA PÄIVÄTTY 6.9.2017)

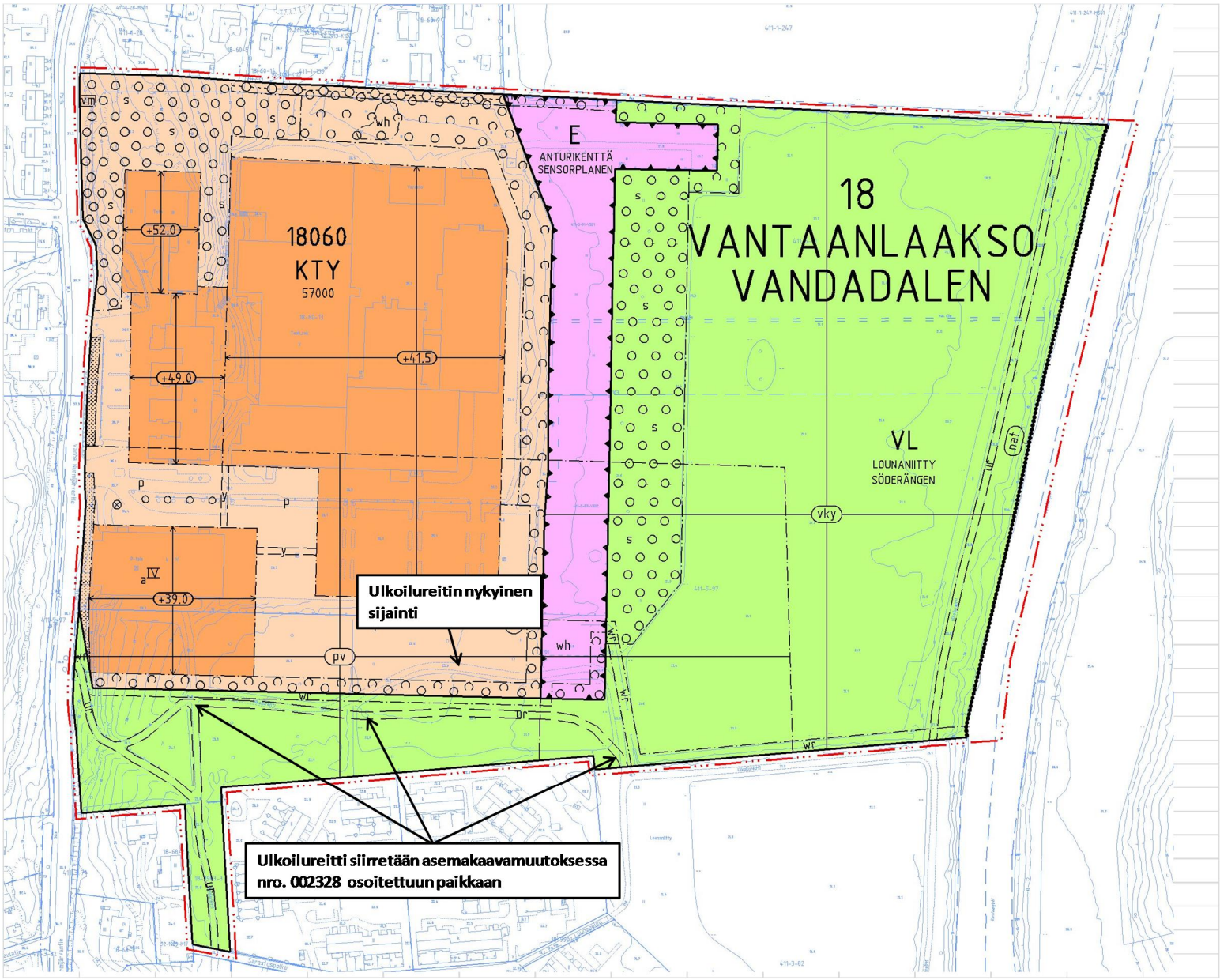
SOPIMUSALUE (PUNAISELLA RAJATTU)



LIITE A2

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 002328 (KARTTA PÄIVÄTTY 6.9.2017)

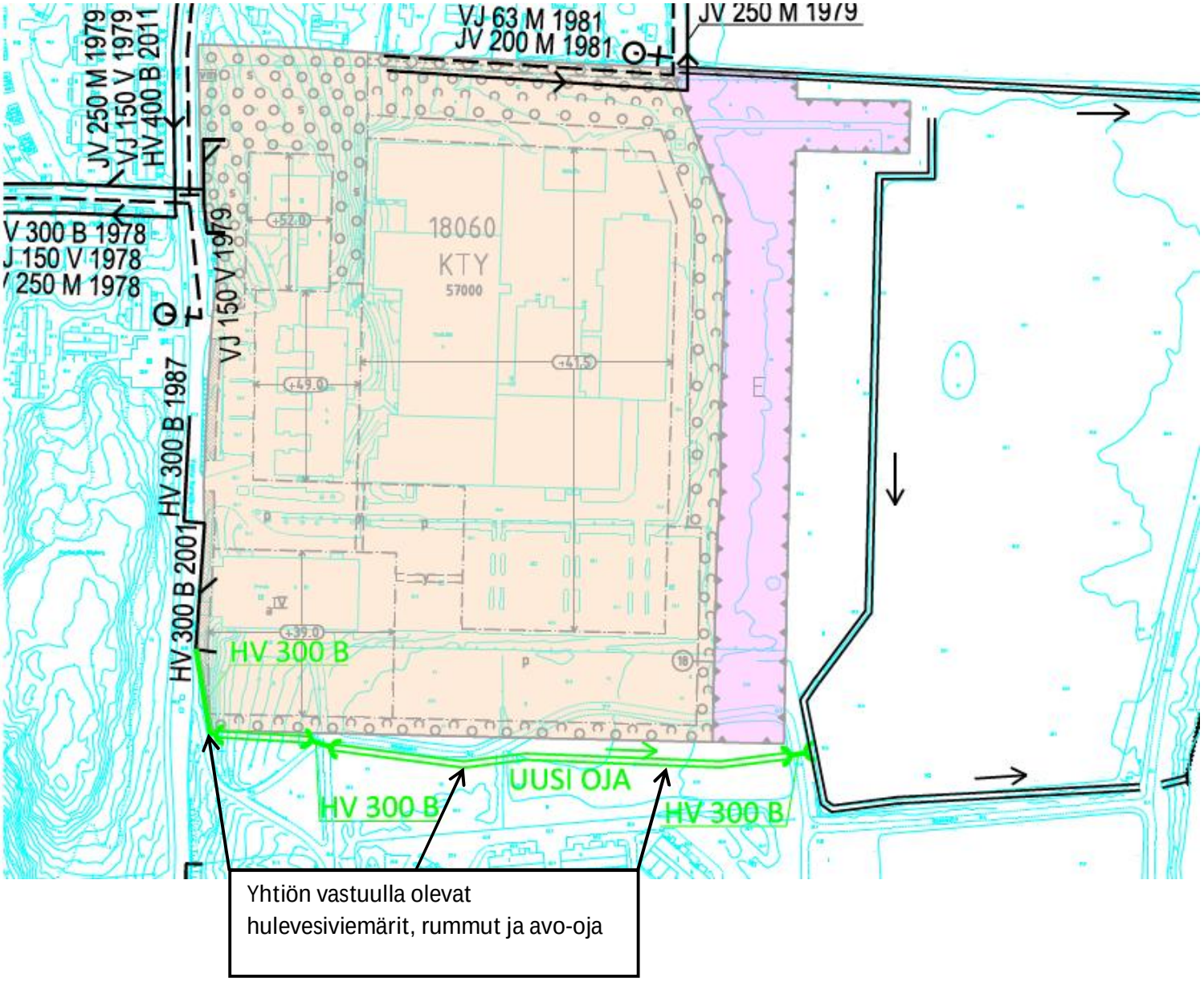
YHTIÖN VASTUULLA OLEVAN ULKOILUREITIN RAKENTAMINEN



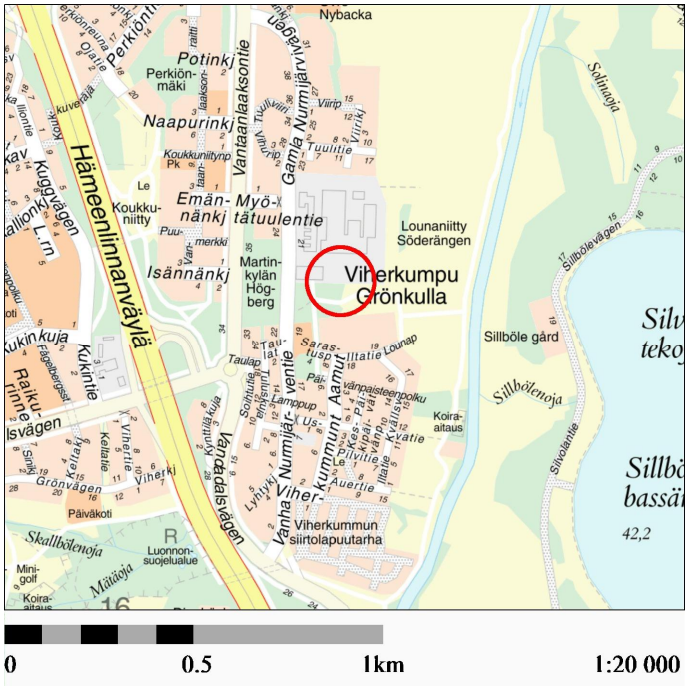
LIITE A3

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 002328

YHTIÖN VASTUULLA OLEVAN HULEVESIVIEMÄRIN, RUMPUJEN JA AVO-OJAN RAKENTAMINEN (VIHREÄLLÄ)



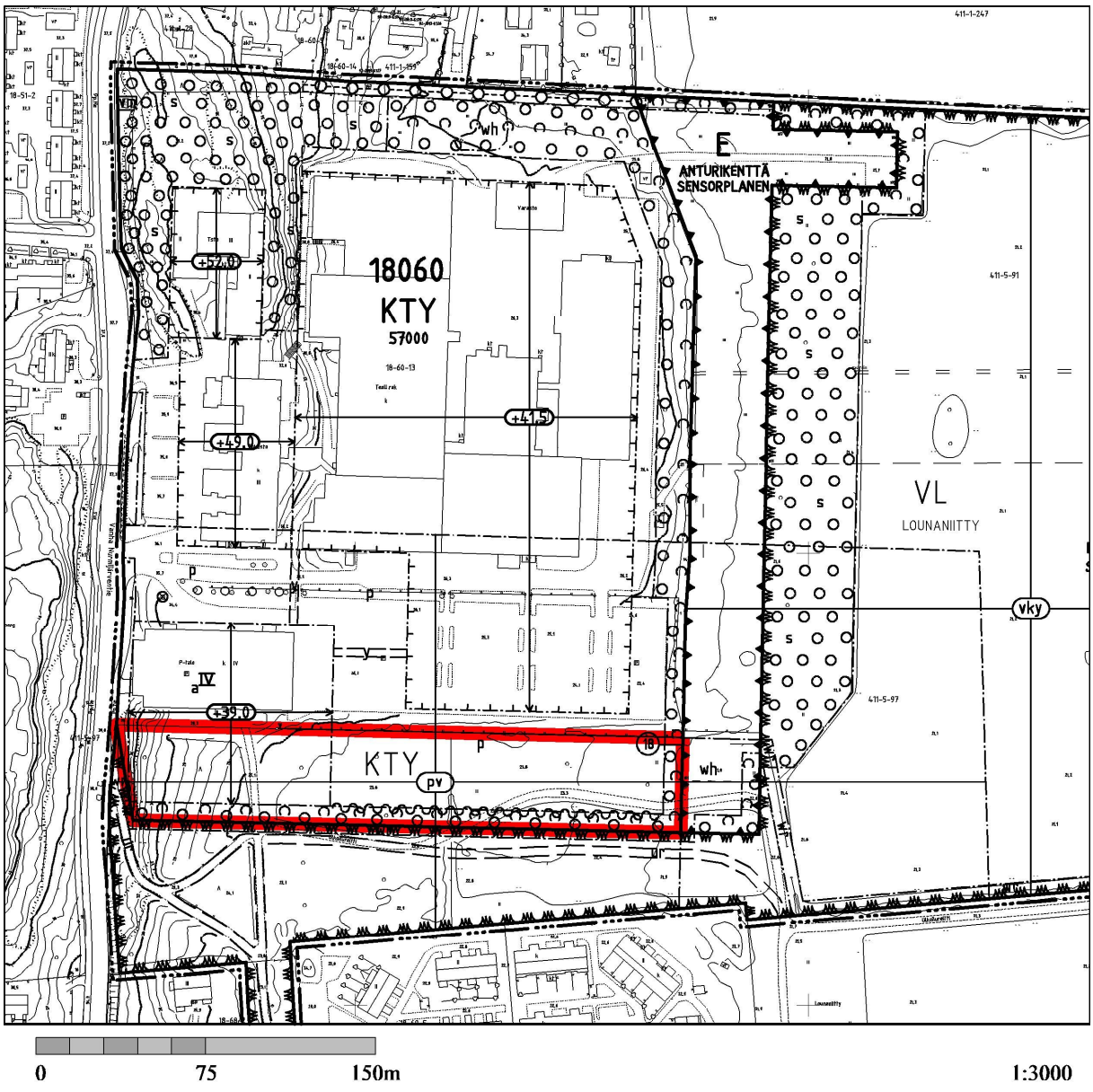
KOHTEEN SIJAINTI



ESISOPIMUS
MÄÄRÄALAN KAUPASTA /
Vaisala Oyj

Kaupunginosa: VANTAANLAAKSO (18)

n. 10342 m^2:n suuruinen
määräala tilasta: 92-411-5-97



25 § Asemakaavan muutos 002340 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Raudikkokuja

VD/11218/10.02.04.01/2016
HP/TLA/JJO/SRU/ET/HY-L

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kerrostalojen täydennysrakentaminen Hakunilan keskustassa keskeisellä korttelialueella. Rakentaminen monipuolistaa alueen nykyistä asuntotarjontaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan olemassa olevien kerrostalojen pysäköintitonteille ja tonteiksi muutettaville katualueille. Autopaikat sijoitetaan uudisrakennuksiin pohjakerroksiin ja osittain pihoille.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 94001, kaupunginosassa 94, Hakunila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 94001-94003 sekä katualuetta

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 94001.

Alue sijaitsee Hakunilan keskustassa rajautuen lännessä Hakunilantiehen, pohjoisessa Raudikkokujan katualueen koillisreunaan, idässä ja etelässä Hevoshaan puistoon sekä lounaassa Hevoshaanpolkuun.

Kaavan hakija
Sato Oyj (Vatrotalo 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy).

Maanomistus
Alue on yksityisessä sekä kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö tehdään kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa A1, Tehokas asuntoalue.

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos tehdään kiinteistönomistajan aloitteesta. Hakijan tavoitteena on rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katualueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uudisrakennuksiin, osittain pihoille. Uudet kerrostalot muodostavat olemassa olevien kanssa liikennemelulta ja liikenteen pienhiukkasilta suojaavan suljetun pihapiirin, joka vähentää lisäksi olemassa olevien asuinrakennusten pohjoiseen suuntautuvien julkisivujen melutasoa. Olemassa olevien kerrostalojen rakennusoikeuteen ei tule muutosta. Asemakaavamuutos koskee myös Raudikkokujan katualuetta, johon osoitetaan uusia katupuita.

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 39 750 k-m², josta uudisrakentamista 22 200 k-m². Tehokkuusluku AK-alueilla on siten e= 2.8. Keskellä korttelia oleva LPA-alue huomioiden tehokkuusluku e=2.2. Asemakaava-alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 800–1 000.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.3.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä viisi kappaletta, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

16.5.2017 pidettiin asukastilaisuus yhdessä Hakunilan muiden ajankohtaisten maankäyttöhankkeiden kanssa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta saadaan sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutoskustannukset maksaa hakija Sato Oyj ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla, perusmaksu 930 € + lisätonteilta 9 x 330 € yhteensä 3 900 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Raudikkokuja,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Oyj maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla 3 900 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Raudikkokuja,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakija Sato Oyj maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla 3 900 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017

Täytäntöönpano: toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo, puh. 050 302 8995, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa
Hakunila



002340 Raudikkokuja

HAKUNILA

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002340. Kaavoitus on tullut vireille 30.3.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 94001 sekä katualuetta (kumoutuvan asemakaavan korttelit 94001-94003 sekä katualuetta).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

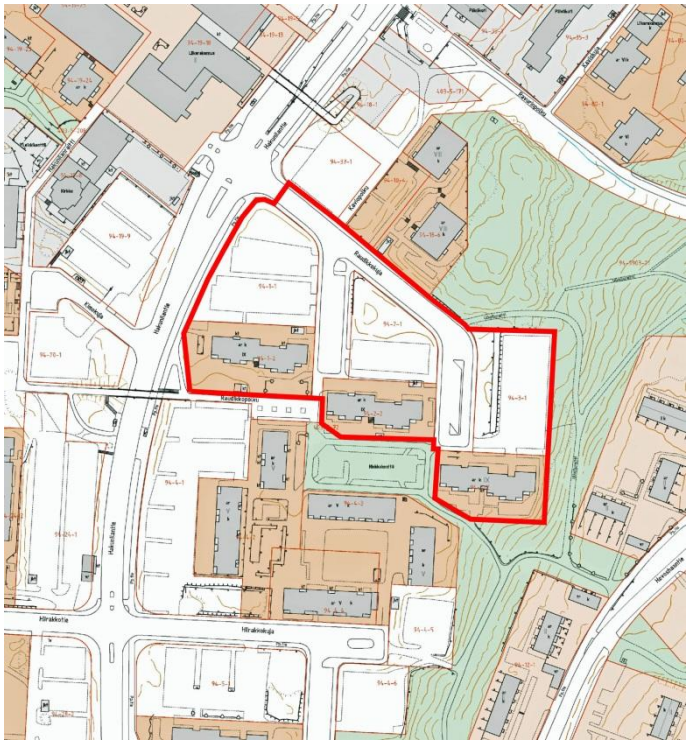
Osa korttelia 94001.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusi kerrostalorakentaminen monipuolistaen alueen nykyistä asuntotarjontaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan osittain rakentamattomaksi jääneille pysäköintitonteille ja osittain tonteiksi muutettaville katualueille. Autopaikat sijoitetaan uudisrakennuksiin ja osittain pihoille.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki, etunimi. sukunimi @vantaa.fi, puh 09 8392 2993.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaalla Hakunilan keskustassa rajautuen lännessä Hakunilantiehen, pohjoisessa Raudikkokujan koillisreunaan, idässä ja etelässä Hevoshaan puistoon sekä lounaassa Hevoshaanpolkuun.

Alueeseen kuuluu Sato Oyj:n omistuksessa olevat kerrostalot tontteineen, erilliset pysäköintitontit sekä tonttien väleihin jäävät kaupungin omistuksessa olevat katualueet.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Sato Oyj:n (Vatrotalo 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.12.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002340.
- Kaavoitus tuli vireille 30.3.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 8.4.2017.
- Mielipiteet pyydettiin 2.5.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhteensä viisi kappaletta.
- Asemakaavamuutoksesta järjestettiin 16.5.2017 asukastilaisuus.
- Hanke on ehdotuksena kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 6
2. Lähtökohdat 6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
2.2 Suunnittelutilanne 12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 15
3.4. Asemakaavan tavoitteet 16
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 16
4. Asemakaavan kuvaus 19
4.1 Kaavan rakenne 19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 20
4.3 Aluevaraukset 20
4.4 Kaavan vaikutukset 21
4.5 Ympäristön häiriötekijät 29
4.5 Nimistö 29
5. Asemakaavan toteutus 29
6. Kaavatyöhön osallistuneet 29
7. LIITE Asemakaavan seurantalomake 31
8. LIITE Asemakaavakartta ja –määräykset 33
9. LIITE Vesihuollon esisuunnitelma 37
10. LIITE Viitesuunnitelma 38

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- asemakaavan seurantalomake
- asemakaavakartta, asemakaavamerkinnät ja -määräykset
- asemakaavan viitesuunnitelma, Julius Jääskeläinen, Optiplan Oy 16.12.2016 - 28.11.2017
- vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 9.3.2017

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Liikennemeluselvitys, FCG Oy, 28.6.2017
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, FCG Oy, 15.8.2017
- Asemakaavan vihertehokkuuslaskelma Elina Ekroos, Vantaan kaupunki 8.6.2017

- 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

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutosta on hakenut kiinteistöjen omistaja Sato Oyj (Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy).

Hakijan tavoitteena on hakemuksen mukaan rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katualueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uudisrakennuksiin, osittain pihoille. Uusi asuntorakentaminen tulee monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asemakaavavarantoa siten, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen.

Asemakaavamuutoksessa esitetään alueelle uusia asuinkerrostaloja kerrosalaltaan yhteensä noin 21 000 k-m^2. Uusien rakennusten rakentamisen mahdollistaa keventynyt pysäköintinormi ja Raudikkokujan katualueiden laajennusten muuttaminen tonttimaaksi. Asukaspysäköinnin järjestämisellä uusien asuinrakennusten alimpiin kerroksiin on merkittävä vaikutus kaavamuutoksen mahdollistumiselle. Hakijan omistamien kolmen kerrostalotontin rakennusoikeutta ei muuteta nykyisestä. Muuttuneen kerrosten laskentatavan takia tarkistetaan kerrosten lukumäärä vastaamaan ja annetaan mahdollisuus rakentaa vesikaton tasoille asukkaiden yhteiskäyttöisiä saunatiloja rakennusoikeuden lisäksi.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hakunila on Itä-Vantaan alueellinen kaupallisten ja julkisten palveluiden keskus. Hakunilan keskustan kehittäminen ja asumisen monipuolinen lisääminen on tärkeää alueen vetovoimaisuudelle ja palveluiden säilymiselle. Palveluiden säilymistä ja kehittymistä pyritään tukemaan erityisesti asuinrakennusten täydennysrakentamisella.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijaitsee Hakunilan selänteellä. Hakunilantien katumaisemassa nykyinen kolmen asuinkerrostalon ryhmä ei kesällä juuri näy, koska Hakunilantietä reunustavat jalavat ovat kasvaneet täysikokoisiksi. Raudikkokujan puolelta talot näkyvät melko selkeästi. Väljästi rakennetussa korttelissa on pysäköintipaikoista toteutettu vain runsas puolet, joten alueella on säilynyt suureksi kasvanutta puustoa, lähinnä jalavia, ja avokallioita, jotka ovat tunnusomaisia Hakunilassa. Alueen itäreuna laskeutuu Kormuniitynojan laaksoon metsäisenä rinteenä. Laakson reunalla kulkevan Hevoshaantien molemmin puolin on sijoittunut matalaa asutusta. Itäisimmän suunnittelualueen asuinrakennuksen yläosa näkyy kaukomaisemassa Kormuniitynojan laaksosta katsottuna.

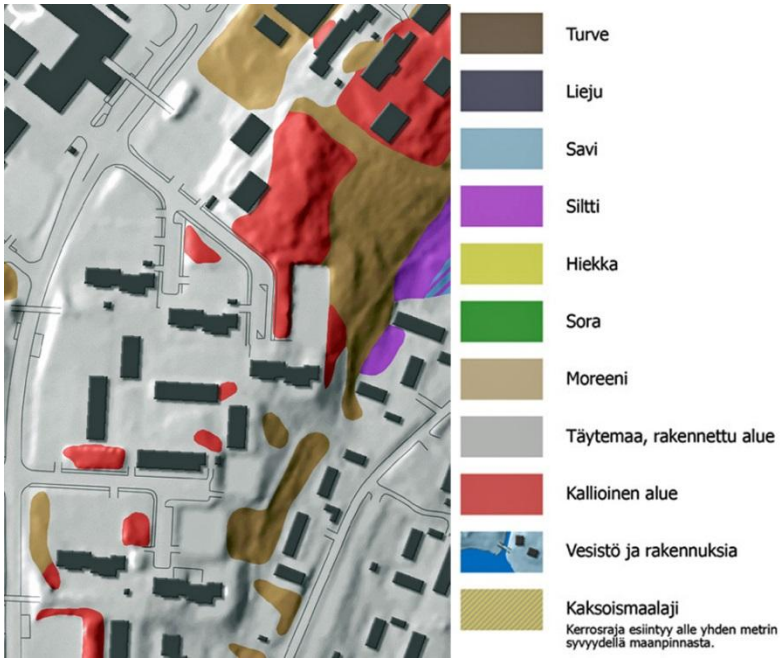
Vesistöt ja vesitalous

Kallioinen suunnittelualue on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla tai on nurmea. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä
Maaperäkartan mukaan asemakaavamuutosalue sijoittuu rakennetulle täyttöalueelle. Lähimmät pohjatutkimukset on tehty Raudikkopolulta, jossa on tehty kuusi porakonekairausta. Pohjatutkimusten mukaan pohjamaa on hiekkaa ja soraa. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 0,5…2,9 m syvyydellä maanpinnasta. Suunnittelualueen itäpuolella maaperä muuttuu siltiksi ja saveksi.

Uudet rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet voidaan tehdä maanvaraisina. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

Pohjavedenpinnasta ei ole tietoa. Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella. Pohjanvedenpinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.



Topografia
Suunnittelualue nousee melko voimakkaasti Hakunilantieltä Raudikkokujan päähän asti. Maanpinta on alimmalla kohdalla Hakunilantien ja Raudikkokuja risteysalueella noin +41.4. Korkeimmillaan maasto on kallioisilla kohdilla Raudikkokujan päässä noin +45.2. Asukaspysäköintiä varten 1970-luvun alussa louhittu pysäköintialue on noin kolme metriä viereistä maanpintaa alempana.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys
http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset
Hakunilan keskusta-alueella (kaavarungon alueella) asui helmikuussa 2017 yhteensä noin 7 000 henkilöä. Hakunilan luonnoksiksi jääneissä kaavarungoissa 1970-luvulta arvioitiin keskeisen asuntoalueen asukasmäärän vuonna 2000 olevan noin 15 000 henkilöä. Hakunilan keskustan katu-, jalankulku- ja pyöräilyverkosto rakennettiin tämän ennusteen mukaisesti. Nykyisessä liikenneverkossa kaavarungon mukainen asukasmäärän lisäys on siten jo ennakoitu.

Vuonna 2016 alussa vieraskielisen väestön osuus oli Hakunilan kaupunginosassa kolmanneksi suurin (31,6%) Havukosken (32,3%) ja Länsimäen (35,1%) jälkeen. Eläkeikäisiä oli Hakunilan kaupun-

ginosassa vuonna 1971 ainoastaan 2%. Hakunilan väestön keski-ikä on vuosien myötä kasvanut. Vuonna 2016 eläkeikäisten määrä oli 15%. Perheiden keskikoko on pienentynyt samassa ajassa 3,6.sta 2,8 henkilöön.

Asuminen
Hakunilan suuralueella asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa alueen asuntokannasta yli 60% sijaitsee. Omakotitaloissa sijaitsee suuralueella lähes 20% asunnoista, rivitaloissa hieman yli 10%.

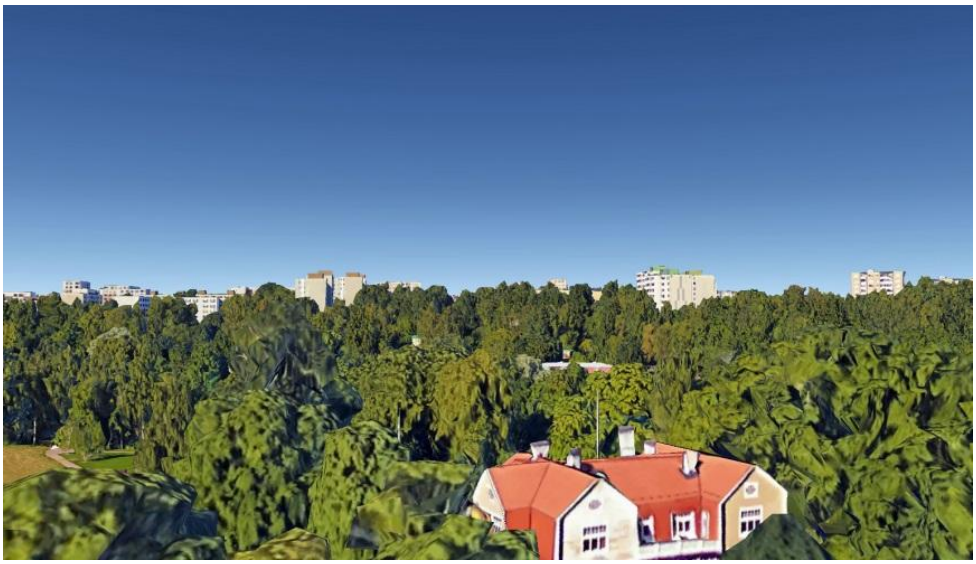
Pienehköllä asemakaavamuutosalueella on yhteensä kolme vuonna 1970 valmistunutta asuinkerrostaloa, kerrosaloiltaan yhteensä 17 712 k-m^2. Kaavamuutosalueen talot ovat Sato Oyj:n vuokrakerrostaloja.

Palvelut ja työpaikat
http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset
Työpaikkojen määrä Hakunilan kaupunginosassa on tilastoaikana 2005 – 2014 lisääntynyt 233 paikkaa. Vuonna 2014 työpaikkoja oli kaupunginosassa yhteensä 1 659. Kaavamuutosalueella on asuinkerrostaloja, joissa ei ole työpaikkahuoneistoja.

Yhdyskuntarakenne
Suunnittelualue on Hakunilan ydinkeskustaa. Alue rajautuu pääkatuun, leveään Hakunilantiehen. Päättyvä, lyhyt Raudikkokuja on hyvin leveä kun ottaa huomioon sen liikennemäärän. Raudikkokujan varrella ja pysäköintitonttien väleihin kääntyvillä katutilan jatkeilla on huomattava määrä maksuttomia pysäköintipaikkoja ilman rajoituksia.

Kaupunkikuva
Suunnittelualueen kolme yhdeksänkerroksista kerrostaloa ovat ilmeeltään keskenään lähes identtiset. Erillinen kolmen talon kerrostaloryhmä on Hakunilan ostoskeskukselta katsoen korkeammalla kohoten etualalla olevien katupuiden, kalliopintojen ja pysäköintialueiden muodostamalta jalustalta. Kerrostalojen umpinaiset päädyt suuntautuvat Hakunilantielle.

Kaukomaisema
Hakunilanmäellä erottuvat puustoa korkeammat rakennukset autolla ajaessa Kehä III idästä länteen. Rakennukset näkyvät myös idästä Sotungin laaksosta tarkasteltaessa. Håkansbölen kartano sijaitsee Sotunginlaakson eteläosassa Kormuniitynojan laaksoalueella valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Kartanon alueelta tarkasteltuna rakennusten rivi muodostaa horisonttiin oman vyöhykkeensä puiden latvustojen taakse.



Etualalla Håkansbölen kartanon päärakennus, kaukomaisemassa Hakunilan kerrostaloalue

lähde: Google Earth



Kuva Håkansbölen kartanon päärakennuksen edestä. Punainen nuoli osoittaa tulevan korkeimman asuinkerrostalon sijainnin kaukomaiseman horisontissa.

Asemakaavamuutoksen mukainen uusi Raudikkokujan päähän sijoittuva asuinkerrostalo tulee erottumaan kaukomaisemassa uutena elementtinä. Muutos ei ole suuri verrattuna 1970-luvulla rakennetun asuinalueen aiheuttamaan muutokseen. Kartanon alueella silmänkorkeudella havainnoidessa muutos on vaikea ja paikoitellen mahdotonta havaita. Uusi kaukomaisemassa näkyvä kerrostalo on hyväksyttävissä.

Rakennettu kulttuuriympäristö
Hakunilan kerrostaloalue edustaa 1970-luvun tyypillistä elementtikerrostalolähiötä. Rakennukset ovat selkeästi erillisiä rakennusmassoja maastomuotoja noudattaen. Eräät Hakunilan keskustan korttelipihoista ovat erityisen viihtyisiä korkeuseroista ja kasvillisuudesta johtuen. Erityisesti avokalliot ovat vahvasti läsnä Hakunilan ydinalueella. Tyypillisissä 1970-luvun elementtikerrostaloissa ei ole yleensä katsottu olevan erityisiä kulttuuriarvoja.

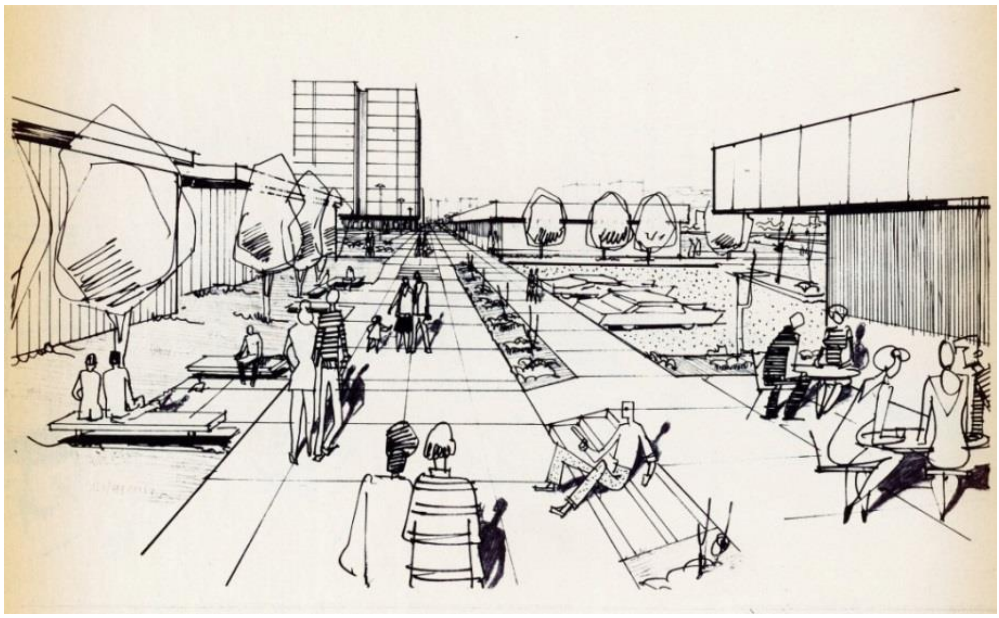
Kulttuurihistoriallisesti arvokas Håkansbölen kartanoalue puistoineen on lyhyen kävely- ja pyöräilymatkan päässä suunnittelualueelta itään.

Virkistys
Hakunila on tunnettu erittäin hyvistä ulkoiluun liittyvistä virkistysmahdollisuuksista. Suunnittelualueen pohjoispuolella on kävelyreitti Hakunilan keskustasta itään ulkoilualueille ja Håkansbölen kartanonpuistoon. Kormuniitynojan jatkuvasti virtaava kirkas vesi antaa virkistysalueille merkittävää lisäarvoa.

Liikenne
Hakunilantie ja Kyytitie ovat koko kaupunginosan pääkatuja. Hakunilan ostoskeskus on liikenteen solmukohdassa ja arkipäivisin ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhtenä päätepisteenä.

Väljästi mitoitetut kadut eivät ruuhkaudu päivän huipputuntienkaan aikana. Pysäköinti ostoskeskuksen tontilla on arkipäivisin ruuhkautunut ja rajoittaa selvästi ostoskeskukseen saapumista autolla. Hakunilan keskustalle on tyypillistä jalankulkusillat, joita on yhteensä viisi Kyytitien ja Hakunilantien ylitse. Keskusta-alueen suunnittelussa 1970-luvulta lähtien on ollut ajatus palveluiden sijoittumisesta pohjois - eteläsuuntaisen jalankulkukadun varrelle. Alkuperäisissä suunnitelmissa

esitetty laadukas jalankulun ja pyöräilyn huomiointi helpottaa ja sujuvoittaa edelleen merkittävästi liikkumista asuntoalueen sisällä.



Kuviteltua Hakunilan keskustaa 1970-luvun Hakunila-2 asemakaavassa.

Asemakaavan muutosalueella sijaitseva Raudikkokuja on nykyisellään ylileveä liikenteen määrän nähden. Yhteensä lähes kymmenen metriä leveät ajokaistat on mahdollisuus kaventaa noin viiden metrin levyiseksi. Taksiasema ja vieraspysäköintipaikkoja on mahdollisuus järjestää kadulle. Toinen jalkakäytävistä on mahdollisuus leventää yhdistäen siihen turvallisuutta lisäävän pyörätien. Viihtyisyyttä parannetaan lisäämällä katupuita ja istutuksia katualueelle.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen pohjois- ja eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Kyytitien ja Hakunilantien d400 runkojohdoista sekä Raudikkokujan d100 ja Kormuniitynojan d200 jakelujohdoista.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Alueen pohjois- ja eteläpuolelle on rakennettu jätevesiviemäröinti. Alueen pohjoisosan jätevedet kootaan Raudikkokujan d300 jätevesiviemärillä sekä Kyytitien d300 jätevesiviemäreillä Lahdentien d800 jätevesiviemäriin. Alueen eteläosan jätevedet kootaan Kormuniitynojan d300 ja d400 jätevesiviemäreillä.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemärissä ja kalliotunnelissa etelään Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti

Hulevedet johdetaan Raudikkokujan d300 ja Kyytitien d800 hulevesiviemäreiden kautta kaavamuutosalueen länsipuolella virtaavaan Itä-Hakkilanojaan. Lisäksi alueen eteläosan hulevedet johdetaan d300 hulevesiviemärillä itäpuolella virtaavaan Kormuniitynojaan. Itä-Hakkilanoja liittyy Kormuniitynojaa. Purojen hulevedet virtaavat Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapellvikenin lahdessa.

Kaukolämpö

Vantaan Energia Oy:n kaukolämmön suuri siirtolinja sijaitsee Hakunilantien alla hyvin lähellä suunnittelualueen rajaa. Linja tekee mutkan ja kääntyy jonkun matkaa Raudikkokujan puolella. Linjan siirto on vaikeaa ja sen huomiointi on tärkeä viereen sijoittuvan uudisrakennuksen suunnittelussa. Uudet rakennukset ovat liitettävissä Raudikkokujan kaukolämpölinjaan.

Sähköverkko

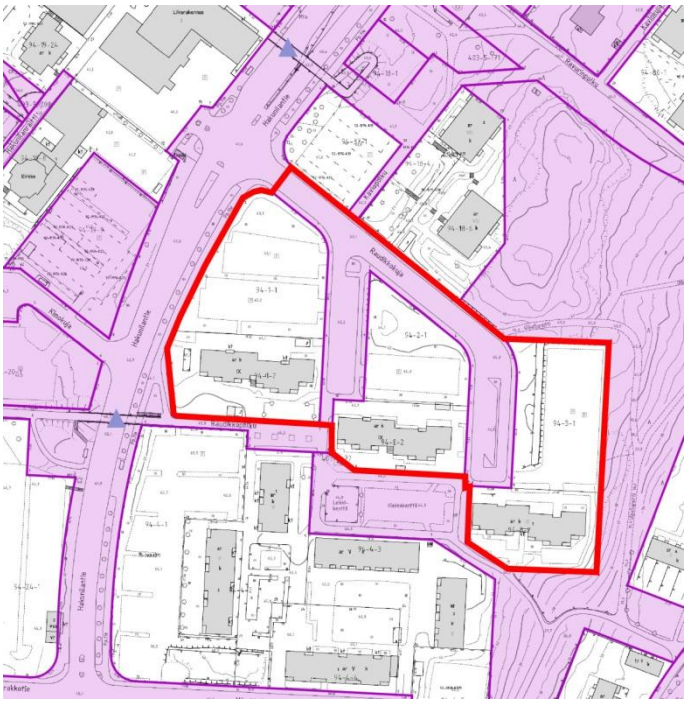
Vantaan Energialle kuuluva 20kV keskijännitekaapeli sijaitsee suunnittelualueen etelä- ja länsisivuilla. Pienjännitemaakaapeli 0,4kV sijaitsee osittain suunnittelualueella tulevan rakennuksen kohdalla. Rakentaminen edellyttää kaapelin siirtotyötä sekä uutta muuntamoa suunnittelualueella.

Ympäristöhäiriöt

Hakunilantien ajoneuvoliikenteen takia on syytä tehdä liikennemeluselvitys. Myös pikaraitiotievaraus on syytä huomioida.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Raudikkokujan katualue on Vantaan kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen tontit ovat yksityisessä kaavamuutoksen hakijan omistuksessa.



Kaupungin maanomistus värillisellä.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

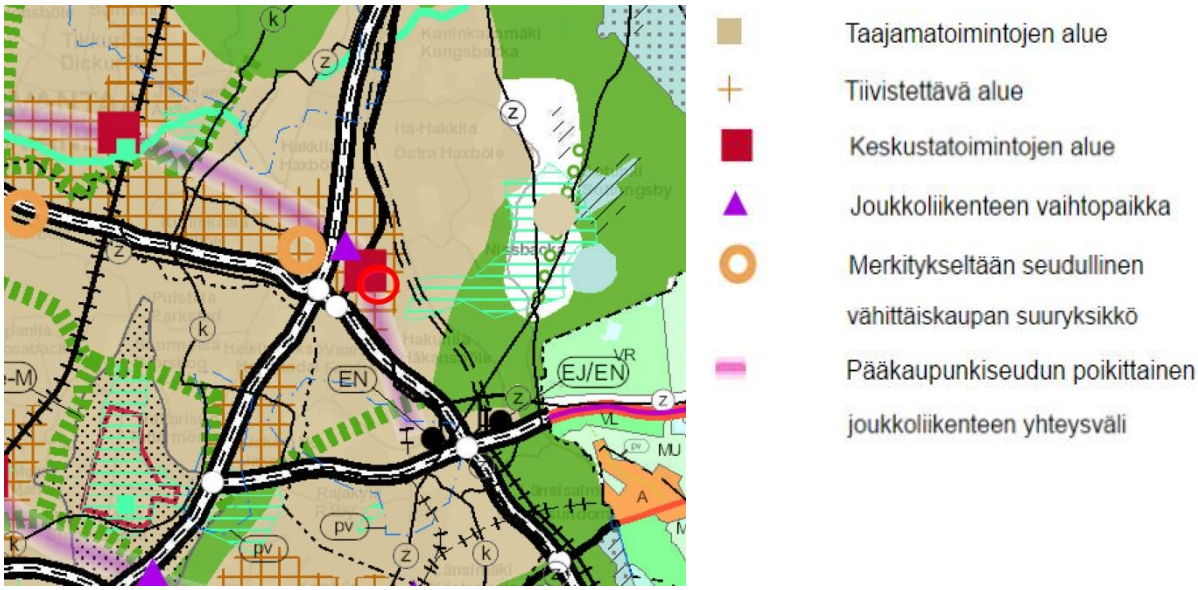
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

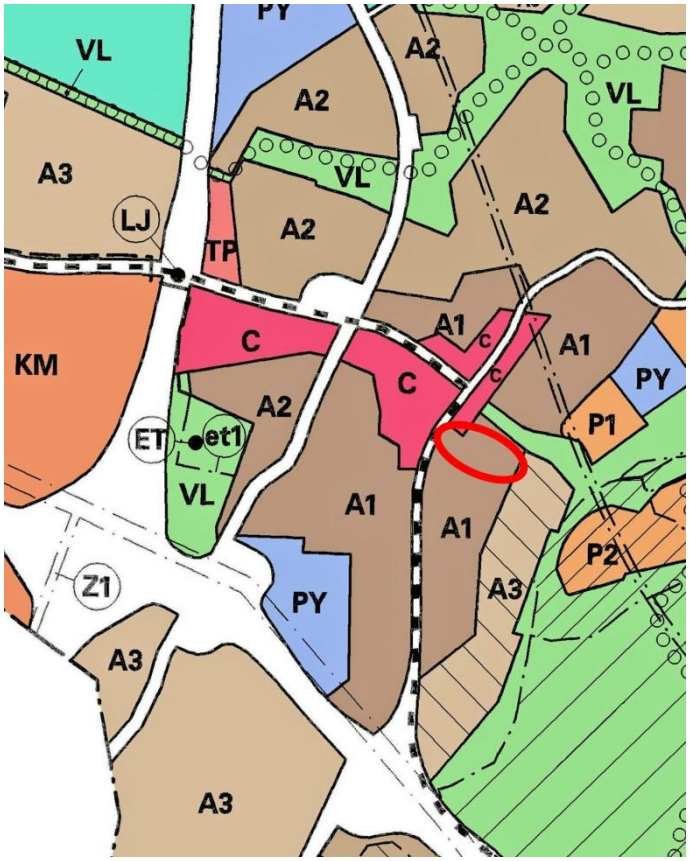
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) suunnittelualue on esitetty keskustatoimintojen alueeksi. Alueella sijaitsee pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Ote maakuntakaavasta on yhdistelmä, joka sisältää maakuntakaavan lisäksi kolme vaihekaavaa. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

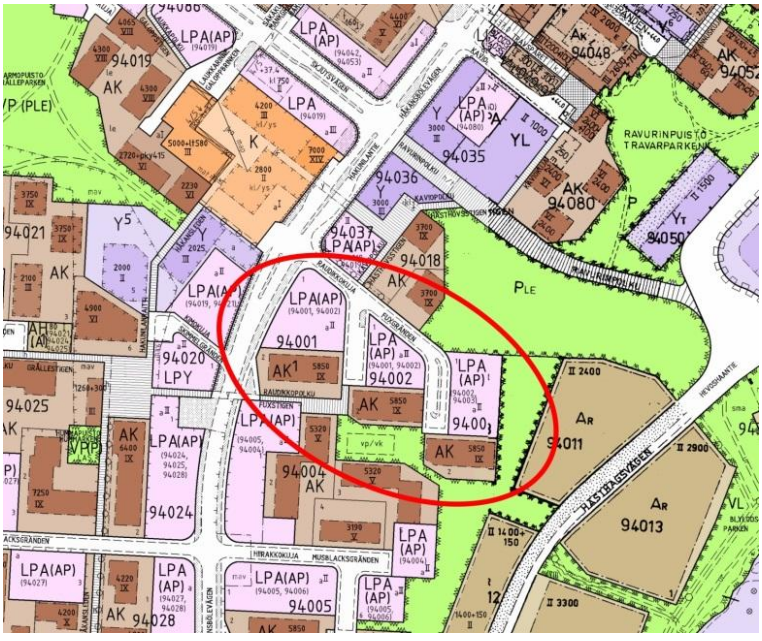
Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) suunnittelualue on pääosin tehokasta asuntoaluetta (A1), pieneltä osin keskustatoimintojen aluetta (C). Hakunilantielle ja Kyytitielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



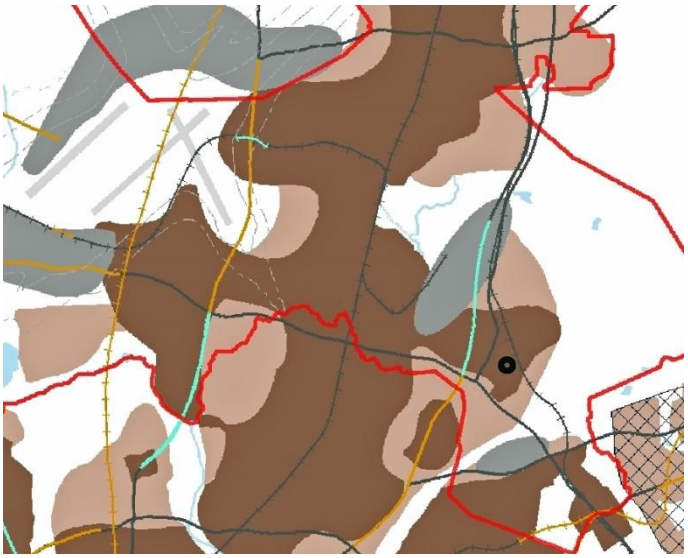
Asemakaava

Hakunilan keskustan asemakaavat ovat pääosin 1970-luvulla vahvistettuja. Ajankohdan asemakaavojen mukaisissa kerrostaloissa saattaa olla suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi kokonaan tai osittain maanpäällisiä kellarikerroksia.

Kaavamuutosalueen asemakaavoissa (vahvistettu 1970 ja 1971) asuntojen autopaikkavaatimus on 1/70k-m2. Liikehuoneistoissa vaatimus on 1/35k-m2. Uudet kaupungin asettamat pysäköintinormit ovat asuinrakennuksissa 1/130k-m2 ja liiketiloissa 1/50k-m2. AK1-määräyksen mukaisissa asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää 35dB ikkunoiden ollessa suljettuina



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 205



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii taustaaineistona 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.

Muut päätökset ja suunnitelmat



Hakunilan keskustan kaavarungossa 2.10.2017 esitetään Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaan keskustatoimintoja liittyen uuteen keskustan kaupunkiaukioon. Muuten suunnittelualueelle esitetään täydennysrakentamista, joka edellyttää pysäköinnin uudelleen järjestelyä. Asemakaavamuutos on kaavarungon mukainen.
Kaavarunko on laadittu alueen yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Se on yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava asiakirja.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Sato Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.12.2016.
Kaavoitus tuli vireille 30.3.2017.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 8.4.2017.

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: 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä viisu mielipidettä.

Vantaan kaupunginmuseo esitti että asemakaavaselostukseen tulee liittää kuvaus uudisrakentamisen vaikutuksesta kulttuurimaisemaan, erityisesti valtakunnallisesti arvokkaalta Håkansbölen kartanolta avautuvaan kaukomaisemaan.

Vantaan Energia esitti mielipiteessään kaukolämmön, 20kV ja 0,4kV sähkökaapeleiden sijainnit sekä ehdotuksen muuntamon paikaksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä esittää, että asemakaavatyön kuluessa tarkennetaan tarvittaessa heille toimitettua vesihuollon alustavaa esisuunnitelmaa.

Fingrid Oyj ilmoitti, että yrityksellä ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutoksen lähtökohdista.

Yksityishenkilö asemakaava-alueen naapurustosta ilmoitti mielipiteenään, että hän on kielteisellä kannalla. Hän ihmetteli, kuinka tällä hetkellä alueella pysäköidyille autoille löytyy lisärakentamisen jälkeen tilaa. Hän esitti, että pitäisi saada enemmän tietoa tulevista rakennuksista, pysäköinnistä ja katuratkaisuista.

16.5.2017 pidettiin asukastilaisuus yhdessä Hakunilan muiden ajankohtaisten maankäyttöhankkeiden kanssa. Asukastilaisuudessa esiteltiin sen hetkinen kaavatilanne ja viitesuunnitelma.

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.

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.
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.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:
http://www.helsinginseutu.fi/hki/HS/Maankayttosuunnitelma/Maankayttosuunnitelma/malseuranta
- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

Hakijan tavoitteet
Hakijan tavoitteena on hakemuksen mukaan rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille ja osin katualueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uudisrakennuksiin, osittain pihoille. Uudella asuntorakentamisella pyritään monipuoliseen asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan. Kaavamuutoksen myötä mahdollistetaan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja asuntotuotannon lisääminen yhden Vantaan merkittävimmän aluekeskuksen keskustassa. Uusi asuntorakentaminen monipuolistaa alueen nykyistä asuntotarjontaa.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutos perustuu asemakaavamuutoksen hakijan esittämään viitesuunnitelmaan, jossa on esitetty tulevat rakennukset, piha-alueet, pysäköintipaikkalaskelmat. Suunnitelmaa on työn aikana kehitetty vähitellen yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa siten, että se on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti hyväksyttävissä. Viitesuunnitelmaa käytetään varsinaisen rakennussuunnitelman perustana. Viitesuunnitelmaa ei esitä suoraan yksityiskohtineen tulevia rakennuksia. Varsinainen rakennussuunnitelma voi poiketa viitesuunnitelmasta asemakaavan määräysten asettamissa rajoissa. Samanaikaisesti kaupunki on tutkinut Raudikkokujan korjaus- ja muutostyötä nykyaikaisten suunnitteluperiaatteiden mukaisiksi.

Viitesuunnitelma joulukuu 2016



Suunnitelmassa yhteensä kolme uutta kerrostaloa on esitetty kolmelle osittain rakentamattomalle pysäköintitontille. Raudikkokujan katualue on ennallaan. Todettiin, että uusien asuinrakennusten päädyt sijoittuvat epämiellyttävän lähelle nykyisten asuinrakennusten ikkunoita. Rakennukset ovat myös liian massiivisia soveltuakseen Hakunilan ilmeeseen. Hakunilantien varren rakennuksen kulmassa on liiketila, joka ei erotu juurikaan muusta rakennuksesta. Raudikkokujan yleisinä pysäköintipaikkoina toimivat jatkeet voidaan hyödyntää asuinrakennusten pysäköinti- ja oleskelupihoina. Ylileveälle Raudikkokujalle voidaan istuttaa katupuita ja mahdollisesti muita istutuksia. Katu otetaan mukaan suunnittelualueeseen. Rakennusvalvonta ja kaupunkikuva-arkkitehti kommentoivat ehdotusta osaltaan.

Viitesuunnitelma tammikuu2017



Viitesuunnitelmaa on kehitetty siten, että osa Raudikkokujasta on liitetty tontteihin ja hyödynnetään rakennuskäytössä sekä pihojen oleskelu- ja pysäköintialueina. Raudikkokujan ja Hakunilan-

tien kulmaa korostaa korkeampi asuinkerrostalo, samoin Raudikkokujan päätteenä mäen ylimmällä kohdalla on 16-kerroksinen asuinrakennus. Kulmassa maantasokerroksen liiketilaa korostetaan lasiseinällä. Todettiin, että ylimpänä olevaa rakennusta siirtämällä ja muotoilemalla saadaan kortteliin oleskelutilaa enemmän. Rakennusmassoja edelleen muokataan ja pienennetään, jotta uudet rakennukset häiritsisivät mahdollisimman vähän naapuruston asukkaita. Kaukomaisemassa idän suunnasta katsottuna korkeimmalla kohdalla oleva asuintorni on liian korkea. Myös keskimmäisiä uudisrakennuksia madalletaan. Liikennemelu- ja tärinäselvitys ei ole vielä valmistunut.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Viitesuunnitelma kesäkuu 2017

Asemakaavan määräysten perustaksi päädyttiin viitesuunnitelmaan, jossa kulman rakennusmassa korostaa paikan keskeisyyttä Hakunilan keskustassa. Se muodostaa myös parin toisaalla Hakunilantien varrelle rakennetulle valkoiselle tornityyppiselle asuinkerrostalolle. Rakennukset on massoiteltu pienempiin osiin erilaisilla pohjakerroksilla, julkisivujen värityksillä, parvekeratkaisuilla ja räystäskorkeuksilla. Pohjakerroksissa asukaspysäköinti mitoittaa rakennusrunkoja keskimääräistä leveämmiksi. Päädyissä on mahdollista porrastaa rakennuksia siten, että runkosyvyys on kapea olemassa olevien kerrostalojen suuntaan. Asemakaavamuutoksen liikennemelu ja -tärinäselvitys osoitti parvekeratkaisut vaikeiksi toteuttaa Hakunilantien varrella sekä kulmarakennuksessa myös Raudikkokujan puolella.

Viitesuunnitelmaa kehitetään edelleen ja kaavatyön jälkeen asemakaavan vahvistuttua se on pohjana varsinaisena rakennussuunnitelmalle.





4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan olemassa olevat kerrostalojen pysäköintitontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet asuinkerrostalokorttelialueiksi (AK). Olemassa olevien kolmen rakennetun kerrostalotontin asemakaavamääräykset tarkistetaan kuitenkin niin että tonttien rajat ja rakennusoikeudet pysyvät ennallaan. Tarvittavien pysäköintipaikkojen määrä kevennetään vastaamaan voimassa olevaa normia alueella. Kerrosten enimmäislukumäärä muutetaan vastaamaan nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia. Asemakaavamuutoksessa sallitaan ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavan yhteiskäyttöön sauna- kerho- ja harrastustiloja. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmarakennukseen on rakennettava liiketilaa vähintään 100m^2. Julkisivuille annetaan laatumääräyksiä koskien mm. sokkeleita, pohjakerroksia sekä julkisivujen väritystä. Asemakaavassa korostetaan kulmarakennusta ja erityisesti sen kulmaa, joka Hakunilan keskustan kaavarungon mukaan tulee sijaitsemaan merkittävällä paikalla keskustan uuden aukion kulmauksessa.

Korttelin keskelle osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA), joka muodostuu kahdesta tontista. LPA-tonttien kautta on ajoyhteys osalle kerrostalotonteista.

Raudikkokujan katualue pysyy leveydeltään ennallaan. Uusittavat ajotiet kapenevat kun eteläsivulle rakennetaan jalkakäytävän yhteyteen pyörätie ja katualueelle istutetaan katupuita ja pensasistutuksia.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue AK, 14 143m^2 alue. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 39 750 k-m^2, josta uudisrakentamista 22 200 k-m^2. Tehokkuusluku AK-korttelialueilla on siten e= 2.8. Keskellä korttelia oleva LPA-korttelialue huomioiden tehokkuusluku e=2.2.

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 800 - 1 000 henkilöä. Pysäköintivaatimus 1ap/130 k-m^2 perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 9.12.2013.

autopaikkoja: 1 ap/130 asuntok-m^2

1 ap/60 m^2 liike- ja toimistotilat

polkupyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/asuinhuone ja 1 kpl/50 m^2 liiketilat

Kiinteistönomistajan mukaan autopaikkoja olemassa olevien kerrostalojen asukkaille on rakennettuna yhteensä 134, joista vuokrattuna syksyllä 2016 oli 113 ap. Olemassa olevien kerrostalojen rakennusoikeus on yhteensä 17 550 k-m^2, jonka mukainen nykyinen autopaikkavaatimus on 135 ap.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennukset

Hakunilan keskustan kaavarungossa oleva täydennysrakentamistavoite toteutuu asemakaavamuutoksen korttelissa. Asemakaavan mukaiset uudet asuinrakennukset tuovat lisää asumista Hakunilan ostoskeskuksen viereiseen kortteliin. Uusissa asuinrakennuksissa yksittäiset osat muodostavat toisissaan kiinni olevia rakennusmassoja. Umpikorttelityyppinen rakentaminen ja toisissaan kiinni olevat kadunvarsirakennukset tuottavat lähiöön nykyistä kantakaupunkimaisempaa ympäristöä. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaus liittyy olennaisena osana tulevaan uuteen toriaukioon. Kulmaan sijoittuu liiketila, jota on mahdollisuus myöhemmin laajentaa. Kulmassa ja korkeimmalla kohdalla Raudikkokujan päätteenä rakennusmassoilla korostetaan paikan merkittävyyttä. Hakunilantien varrella pohjoisempana on aikaisemmin rakennettu valkoinen tornityyppinen asuinkerrostalo, jonka seuraan uudet valkoiset massat liittyvät. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Avoin kortteli on suuri. Raudikkokujan katualueen pinta-ala on minimoitu. Uusien rakennusten autopaikat ovat rakenteellisia asuinrakennusten pohjakerroksissa. Maantasokerroksesta on myöhemmin mahdollista rakenteellisesti muuttaa tiloja esimerkiksi liike- ja toimitiloiksi mikäli autopaikkojen tarve pienenee tai paikat voidaan osoittaa muualta.

Umpikorttelirakenne vähentää merkittävästi olemassa olevien asuinrakennusten pohjoiseen avautuvien asuntojen liikennemelu- ja pienhiukkashaittaa. Uusi korttelin keskelle jäävä piha-alue on suojassa liikennemelulta. Asukaspysäköinti korttelin sisällä aiheuttaa jonkin verran melua ja tuottaa pienhiukkasia, mutta määrä on pienempi kuin ennen täydennysrakentamista.

Pihat

Keskusta-alueiden tiivistyminen, läpäisevien pintojen ja ison puuston väliaikainen vähentyminen lisää suuressa mittakaavassa hulevesitulvien mahdollisuutta sekä vähentää alueen viihtyisyyttä, ellei samalla huolehdita korvaavista toimenpiteistä. Sisäpihoista saadaan näin vihreitä ja myös liikenteen melulta suojassa olevia. Hulevesien pidättämiseen ja imeyttämiseen kallioisella tontilla on edullisinta käyttää vettä läpäiseviä materiaaleja ja istutettuja painanteita. Piha-alueella on muutama suurikokoinen jalava, jotka pyritään säilyttämään viihtyisyyttä lisäävinä.

Katualue

Raudikkokujan katualue kuuluu asemakaava-alueeseen. Leveät ajokaistat on mahdollista kaventaa ja silti järjestää paikat taksiasemalle ja määräaikaiselle pysäköinnille. Puu- ja pensasistutuksille jää myös tilaa. Turvallinen leveä pyörätie-kävelytie on mahdollista rakentaa ajoradan sivuun. Polkupyörä- ja jalankulkuyhteyttä Hakunilan keskustan ja idän ulkoilualueiden välillä on mahdollista parantaa ja myös visuaalisesti korostaa uudella katurakentamisella.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutoksen alue on asuinkerrostaloille varattu kortteli sekä Raudikkokujan katualue.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Uuden asemakaavamuutoksella sisäpihan ympärille muodostettava rakennusryhmä noudattaa umpikorttelirakennetta. Etelässä korttelia rajaa olemassa olevat yhdeksänkerroksiset asuinkerrostalot, joissa on kellarikerros osittain maan alla. Uudet tonttien rajoille sijoittuvat kerrostalot ovat viidestä seitsemään kerroksen korkuisia. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaukseen sijoittuu kolmetoistakerroksinen asuinrakennus, korkeimmalle kohdalle Raudikkokujan päähän kaksitoistakerroksinen.

Uudisrakennusten pysäköintipaikat osoitetaan rakennusten alimpiin kerroksiin sijoittuviin paikoitushalleihin. Lisäksi rakennuksiin sijoittuu yleensä kattokerrokseen asukkaiden yhteiskäyttöä varten saunaosastot terasseineen. Korttelin kulmaukseen maantasokerrokseen esitetään myymälää. Uusien rakennusten suuri sallittu bruttoala johtuu edellä kuvatuista tiloista, jotka mahdollistavat laadukkaan täydennysrakentamisen olemassa olevaan asuinkortteliin.

Asuinkerrostalojen alimpien kerrosten Hakunilantien ja Raudikkokujan puoleisille julkisivuille on asemakaavassa ulkonäköön liittyviä vaatimuksia. Myös liiketilan julkisivua ja korttelin ostoskeskuksen puoleisen kulman korostamista varten on määräyksiä.

Olemassaolevien asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu lähes kokonaan LPA-alueelle ulkopaikoille. Osa paikoista on osittain tai kokonaan rasitteina korttelin tonttien piha-alueilla.

Korttelialueelle osoitetaan puistomuuntamon paikka.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue
Nykyisten asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle, LPA. LPA-alueiden kautta on ajoyhteydet pysäköintipaikkoja käyttäville kerrostalotonteille.

Katualueet
Raudikkokujan katualue sisältyy asemakaavamuutokseen. Kaavassa esitetään katupuita uudelleen rakennettavalle kadulle.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Vaikutusten 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 ja tukee niiden kehittymistä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Alueen rakentamisen yhteydessä huolehditaan siitä, että hulevesien viivytys ja imeyttäminen ei heikkene verrattuna edeltävään tilaan. Kaavamääräyksissä olevilla viherrakentamisen minimivaatimuksilla huolehditaan huleveden luonnonmukaisen imeyttämisen lisäksi siitä, että asukkaiden yhteinen piha-alue säilyy viihtyisänä.

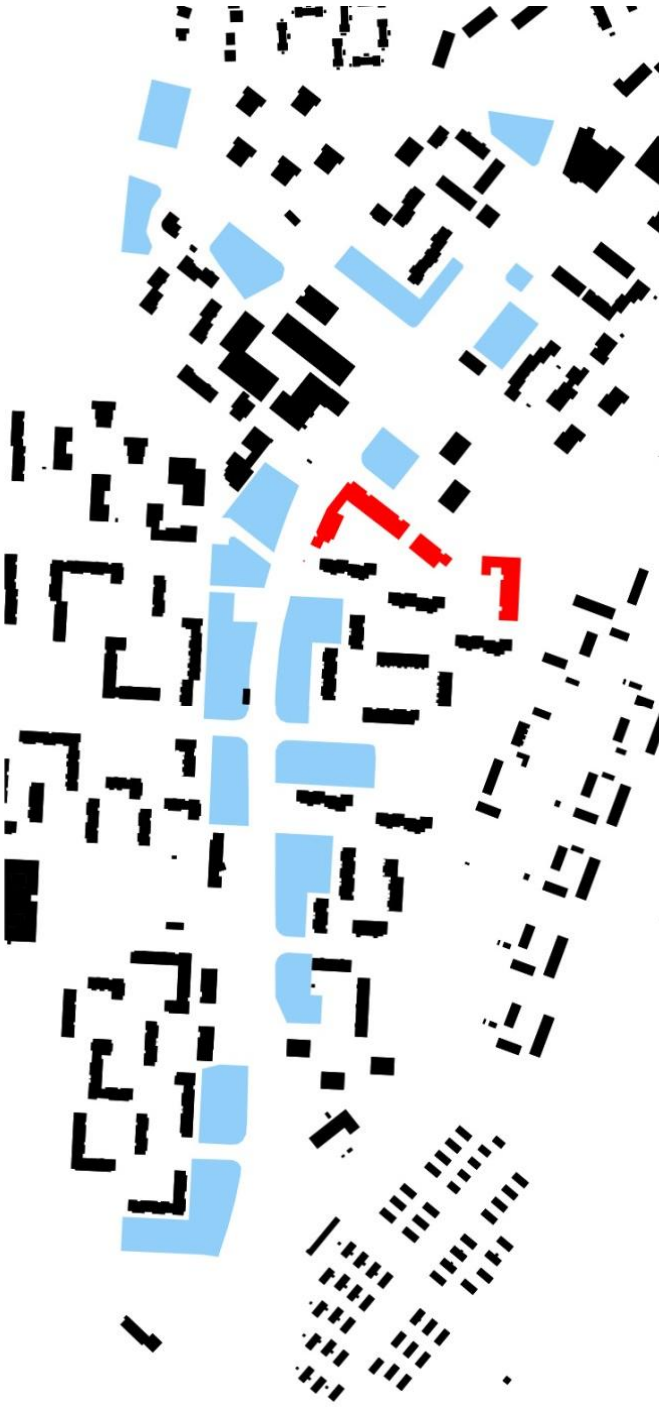
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuinkorttelin täydennysrakentaminen muuttaa voimakkaasti rakennettua ympäristöä aivan Hakunilan ostoskeskuksen tuntumassa. Uusi kulma myymätiloineen ennakoi tulevaa uutta toriaukiota.

Väestön rakenne ja kehitys

Uusia asuntoja tulee yhteensä noin 400 arviolta noin 560 uudelle asukkaalle. Olemassa olevissa kolmessa kerrostalossa on asuntoja yhteensä 216. Asuntojen kokoa säätelemällä voidaan ennakoida perheasuntojen määrää ja arvioida ikäjakaumaa pienellä korttelin kokoisella alueella. Korttelin kerrostalojen asunnoista osa tulee olemaan omistusasuntoja, osa vuokra-asuntoja.

Yhdyskuntarakenne



Kortteli sijaitsee Hakunilassa keskeisellä ja helposti täydennysrakennettavalla alueella. Raudikkokujan kaksi katujatketta asukkaiden pysäköintitonttien väleissä ovat tarjonneet ilmaisen pysäköintimahdollisuuden. Uudisrakentaminen sulkee korttelipihan yhtenäiseksi liikennemelulta ja liikenteen pienhiukkasilta suojatuksi alueeksi. Korttelin keskelle järjestetään oleskelualueiden lisäksi kolmen olemassaolevan asuinkerrostalon asukaspysäköinti.

Saman tyyppinen täydennysrakentaminen on mahdollista myös muualla Hakunilan keskustassa Hakunilantien ja Kyytitien reuna-alueilla. Vaalealla sinisellä kaavioon merkityt reuna-alueet ovat maantasoisina pysäköintialueina, joiden täydennysrakentamismahdollisuuden edellytykset voidaan selvittää.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa merkittävästi Hakunilan ostoskeskuksen lähiympäristön kaupunkikuvaan. Avoin maisema muuttuu suljetummaksi kantakaupunkityyppiseksi. Ulkotila muuttuu yksityisemmäksi asukkaiden omaksi alueeksi.

Korttelin kulmaa, joka on tulevaisuudessa osa toriaukiota, korostetaan monilla tavoilla. Rakennusmassa on korkeampi visuaalisesti sulkien tulevaa aukiota. Julkisivussa kulmaa korostetaan värillä ja pystysuuntaisella julkisivukuvalla, muraalilla, tai muulla taiteellisesti korkeatasoisella tavalla. Kulmassa oleva liiketila liittyy ostoskeskuksen liikkeiden tarjontaan ja korostaa alueen keskustaluonnetta. Katujulkisivujen yksityiskohtainen suunnittelu materiaalivalintoineen jäävät rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin arkkitehtoniset tavoitteet saavutetaan.



Hakunilantietä pohjoiseen. Suunnittelualue oikealla.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee arviolta noin 400 uutta kerrostaloasuntoa, joista osa omistusasuntoja. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun huonoa asuntotilannetta sekä monipuolistavat asuntorakennetta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien varrella. Täydennysrakentaminen parantaa huomattavasti liikennemelusta aiheutuvaa haittaa nykyisten rakennusten pohjoispuolella uuden laajan korttelipihan alueella sekä vähentää pohjoisen puolen ikkunoista kantautuvia liikenteen ääniä.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle tulee liiketilojen myötä. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Hakunilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena. Asukasmäärän kasvu lisää päiväkoti- ja koulupaikkojen tarvetta.

Taloudelliset vaikutukset

Yhden korttelin täydennysrakentamisen mahdollistavalla asemakaavamuutoksella ei ole suuria välittömiä taloudellisia vaikutuksia Hakunilan kaupunginosalle. Saman tyyppinen rakentaminen on periaatteessa mahdollista monilla Hakunilan asukaspysäköintitonteilla. Korttelin täydennysrakentaminen lisää lähistön taloyhtiöissä kiinnostusta ja todennäköisesti alueella on yhtiöitä, jotka tulevaisuudessa päätyvät lisärakentamiseen.

Vesihuollon johtoja uusitaan ja jatketaan Raudikkokujalla, kustannukset vajaan 200 000 €. Raudikkokuja muuttuu ja on rakennettava kokonaan uudelleen, mutta kapeammilla ajokaistoilla.

Kiinteistönomistaja maksaa kaupungille asemakaavamuutoksesta kaupunkisuunnittelulautakunnan määrittämän taksan mukaisen korvauksen. Lisärakentaminen mahdollistuu kun kaupunki myy Raudikkokujan jatkeet osaksi kortteleita. Nykyisten pysäköintitonttien arvo nousee käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden lisäyksen takia. Kaavamuutoksen hakija maksaa arvonnoususta korvauksen kaupungille. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesti.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava, koska hanke tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa kunnallistekniikan käyttöä eikä edellytä suuria kunnallisteknisiä investointeja.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista osa korttelin omistusasuntoihin. Yhteinen korttelipiha on avoin ilman aitoja. Ulko-oleskeluun varataan kulmarakennusta lukuun ottamatta omat erilliset alueet. Hakunilan ostoskeskus on noin minuutin kävelymatkan päässä. Tavoitteena on sosiaalisesti monipuolinen korttelikokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähistön virkistysalueiden käyttöä. Uudisrakennukset sijoittuvat pysäköintitonteille ja katualueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ratkaisu lisää osaltaan alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Raudikkokujalla ja välittömässä läheisyydessä Hakunilantiellä. Liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. Yhteydet Tikkurilan keskustaan, Lahdenväylälle ja ja Kehä III:lle ovat sujuvat.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella nykyinen Raudikkokujan d110 vesijohto uusitaan ja jatketaan Raudikkokujan päähän. Uusi vesijohto sijoitetaan katualueelle. Vanha vesijohto jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö). Kaava-alueen idänpuoleiset kaksi tonttia liitetään nykyiseen Kormuniitynojan vesijohtoverkostoon.

Rakennukset joiden ylimmät veden käyttöpisteet ovat vesijohtoverkoston alimman painetason (+85.3m) yläpuolella joutuvat nostamaan veden kiinteistökohtaisella paineenkorotusasemalla.

Jätevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella rakennetaan Raudikkokujan jätevesiviemäri d300 uudestaan ja jatketaan vesijohdon rinnalla Raudikkokujan päähän. Uudet viemärit sijoitetaan katualueelle. Vanha jätevesiviemäri jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Kaava-alueen idänpuoleiset kaksi tonttia liitetään nykyisen Kormuniitynojan jätevesiviemäriverkostoon kaava-alueen eteläpuolella.

Hulevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueetta kiertävälle Raudikkokujan katualueelle uusitaan sadevesiviemäri d300 ja jatketaan Raudikkokujan päähän. Lisäksi nykyinen kaavamuutosalueelle tuleva hulevesiviemäri puretaan. Vanha hulevesiviemäri jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Kaava-alueen itäosan pysäköintialue ja kaksi tonttia liitetään etelään johtavaan hulevesiviemäriverkostoon.

Uuden kaava-alueen hulevedet hallitaan Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti tontilla ennen johtamista hulevesiviemäriin.

Ympäristöhäiriöt

Hakunilantien ajoneuvoliikenteen aiheuttama liikennemelu ja hiukkaspäästöt on otettava huomioon alueen suunnittelussa. Lentomelu ei aiheuta Hakunilassa ongelmia.

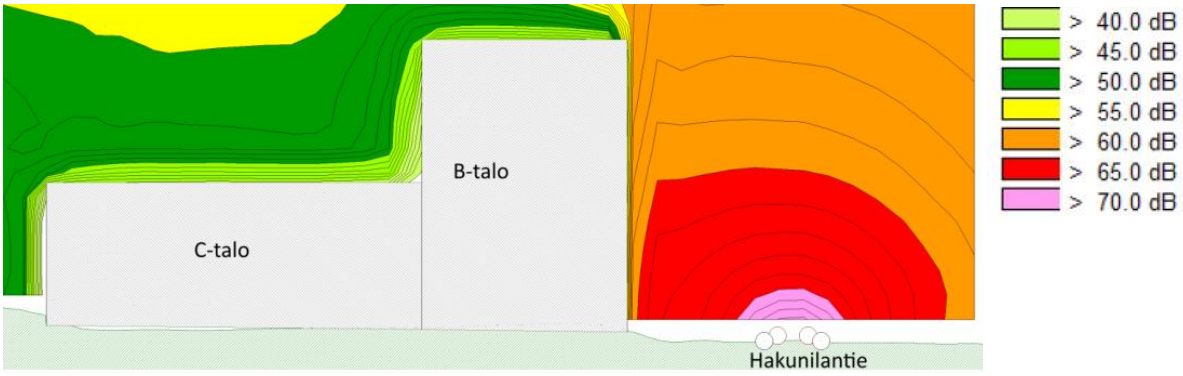
FCG Suunnittelu- ja tekniikka Oy laati alueelta liikennemelu sekä runkomelu- ja tärinäselvityksen.

Liikennemelu

Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat ohjearvot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä liikennemelun 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.

Jotta asemakaava-alueella varmistutaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä asuinympäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta sekä Hakunilantien että Raudikkokujan varrella. Melulaskennassa huomioitiin ajoneuvoliikenteen ja pikaraitiotien aiheuttama melu.

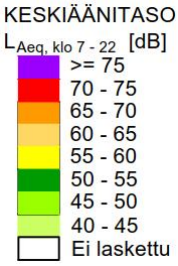
Uudisrakentaminen vähentää huomattavasti nykyisten rakennusten pohjoisiin julkisivuihin ja korttelin keskelle jäävän piha-alueen liikennemelua. Sekä päivä- että yöajan keskiäänitasovaatimukset alittuvat vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä korttelin ulko-oleskelualueilla.



Melun leviämistä kuvaavat käyrät korkeussuunnassa.

Julkisivuihin Hakunilantien puolella ja kulmassa myös Raudikkokujan puolella kohdistuu päivällä 65dB melutaso vuoden 20140 ennustetilanteessa. Yöllä Hakunilantien puoleinen melutaso on laskennallisesti 59dB. Raudikkokujan puolella melutaso vaihtelee kulmauksen 57dB ja kääntöpaikan 43dB välillä. Liikennemelulta suojassa oleviin pihajulkisivuihin ei kohdistu ohjearvot ylittävää liikennemelua. Asemakaavassa esitetään ääneneristysvaatimukset ohjearvon ylittäville julkisivuille. Liikennemelu vaikuttaa merkittävästi asuntojen parvekkeiden rakentamismahdollisuuteen ja tapaan erityisesti Hakunilantien varrella.





Liikennemelu vuonna 2040 päivällä,
nykyiset rakennukset on esitetty harmaalla



Liikennemelu vuonna 2040 päivällä,
täydennysrakentaminen on esitetty mustalla



Liikennemelu vuonna 2040 yöllä

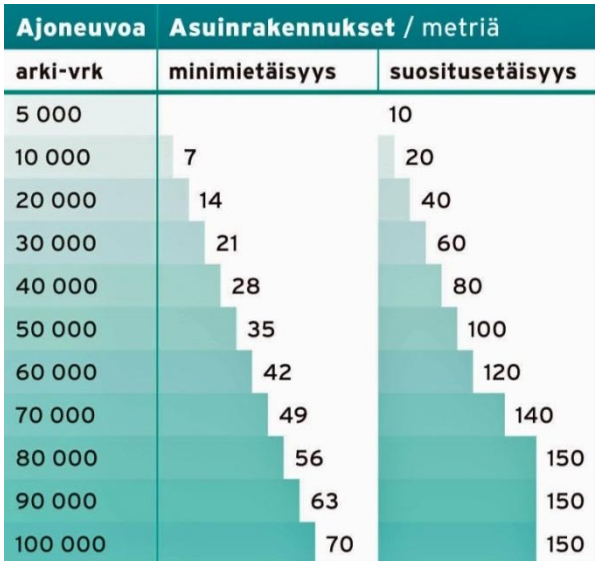
Runkomelu ja tärinä

Alueen maaperästä ei ole hyvin tarkkaa geologista tietoa. Todennäköisesti se on kalliota ja hiekkamoreenia. Kallio edistää runkoäänen etenemistä eniten, laskelmissa oletettiin maaperän olevan kalliota. Runkomelun kannalta ajoneuvoliikenteen etäisyys lähimpiin rakennuksiin täyttää 5m turvaetäisyyden. Raitioliikenteen osalta on arvioitu raitiotievaunujen tyyppi sekä ratakiskojen paikka katualueella. Koska uusien rakennusten lisäksi lähimmän nykyisen asuinkerrostalon runkomelutaso on lähellä suositusrajaa, suositellaan tulevien raitiotiekiskojen rakentamista eristettyinä. Eristäminen vaikuttaa kaikkiin olemassa oleviin rakennuksiin runkomelun johtumisalueella.

Tärinä välittyy pehmeissä maalajeissa huomattavasti laajemmalle kuin kovissa. Raitiotieliikenne ja raskas ajoneuvoliikenne ovat kiskojen vaihteiden kohtia lukuun ottamatta keskenään verrannollisia tärinän osalta. Suunnittelualue täyttää kokonaisuudessaan tärinäluokka A vaatimukset: hyvät asuinolosuhteet, ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyjä.

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 Hakunilantiellä arkivuorokaudessa vuonna vuonna 2016 oli 10 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 9 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Hakunilantien ajoradan reunaan on 7 metriä ja suositusetäisyys 20 metriä.



HSY:n sekä Terveyden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä kaavan yhteydessä laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma. Pihalle päälle tehdään maastonmuotoiluin kasvullista ja imeyttävää viheraluetta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Myös viherkattoja

vaaditaan rakennettaviksi. FCG on laatinut korttelin hulevesisuunnitelman asemakaavamuutosta varten.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja myöhemmin raideliikennettä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Nimistöön ei tule muutoksia.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Sato Oyj:	Maarit Tuomainen	
	Antti Laine	
	Jorma Rantanen	
NCC Oy:	Martta Kyllönen	
	Ilkka Alvoittu	
Optiplan Oy:	Julius Jääskeläinen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu	Vesa Karisalo	alue-arkkitehti
	Jari Jokivuo	arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
	Marjut Viljanen	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri, liikennemelu

	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Mika Ukkonen	lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 18. päivänä joulukuuta2017.



Vesa Karisalo
aluearkkitehti



Jari Jokivuo
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	24.11.2017
Kaavan nimi	002340 Hakunila 94 Raudikkokuja		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	21.12.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002340
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0203	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,0203

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

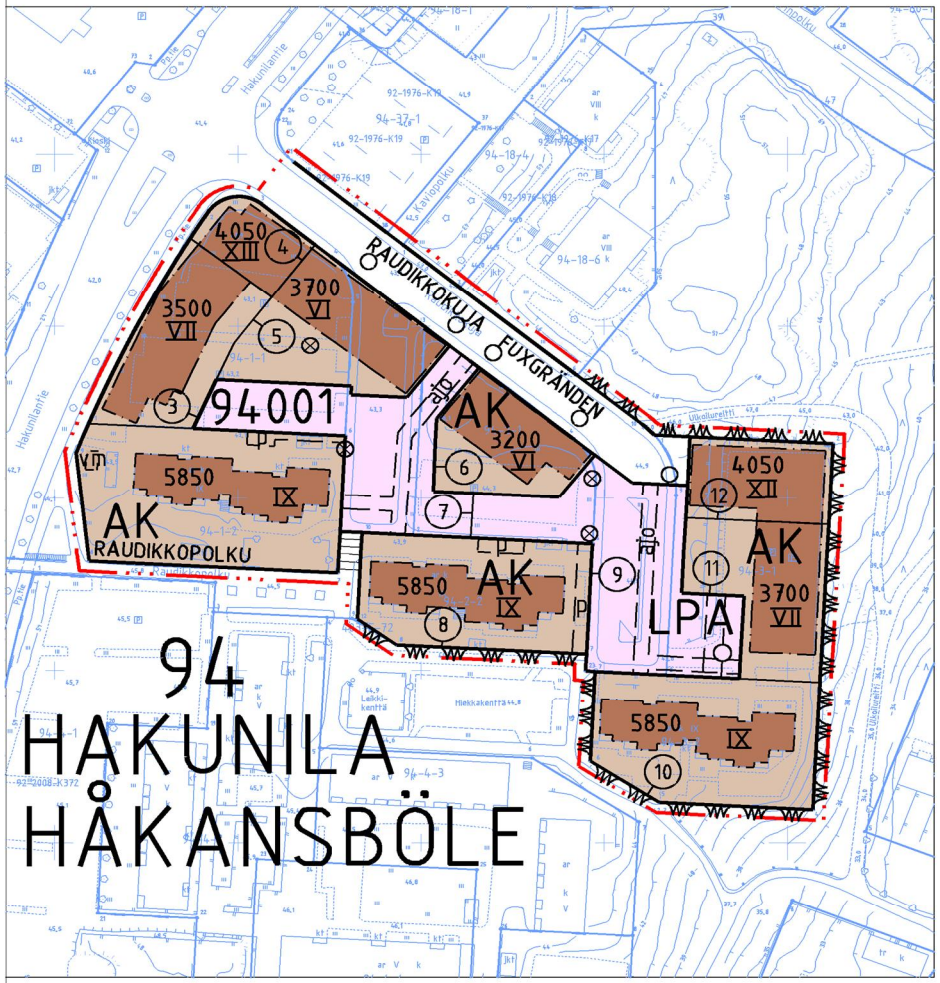
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,0203**	**100,0**	**39750**	**1,97**	**0,0000**	**22200**
A yhteensä	1,3849	68,5	39750	2,87	0,6872	22200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6354	31,5	0		-0,6872	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

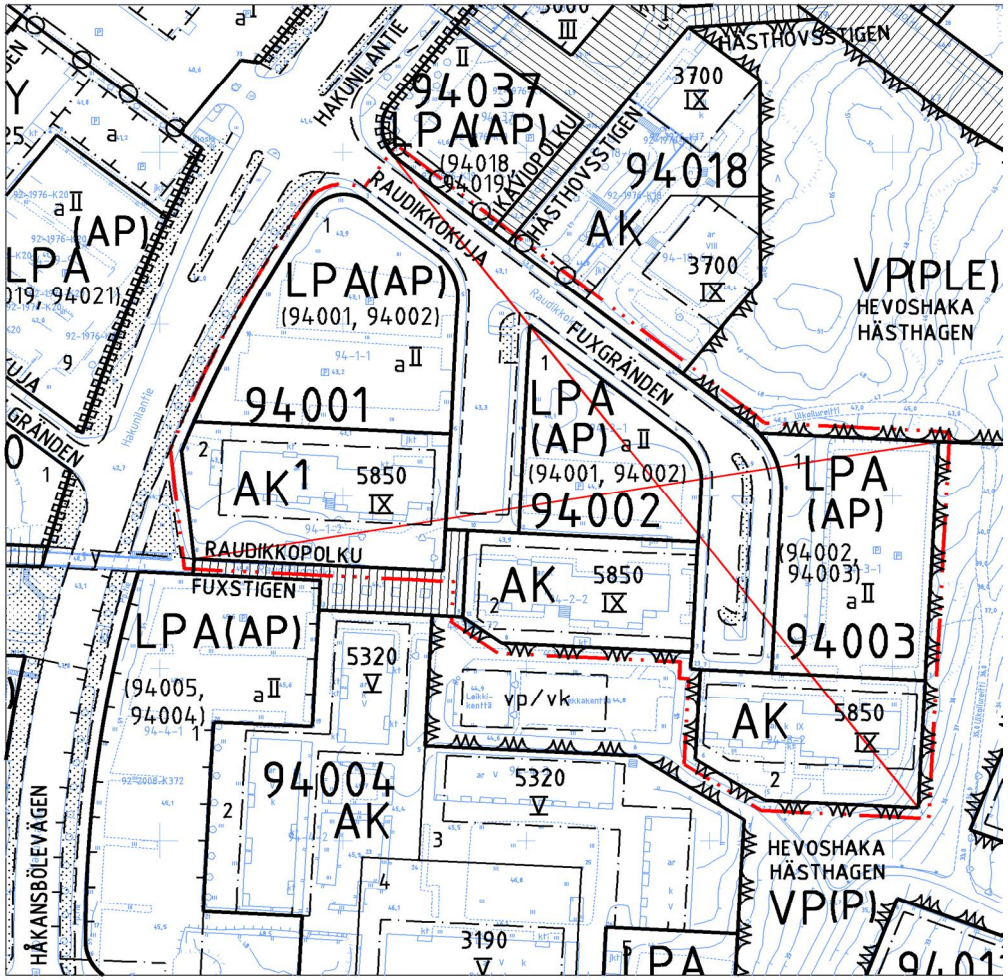
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,0203**	**100,0**	**39750**	**1,97**	**0,0000**	**22200**
A yhteensä	1,3849	68,5	39750	2,87	0,6872	22200
AK	1,3849	100,0	39750	2,87	0,6872	22200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6354	31,5	0		-0,6872	0
Kadut	0,2096	33,0	0		-0,2551	0
Kev.liik.kadut	0,0072	1,1	0		0,0000	0
LPA	0,4186	65,9	0		0,0000	0
Ap	0,0000		0		-0,4321	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
002340	18.12.2017	684505, 684506

Vantaan kaupunki

RAUDIKKOKUJA

Kaupunginosa 94, Hakunila

Asemakaavan muutos
Kortteli 94001 sekä katualueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 94001.

1:2000

Vanda stad

FUXGRÄNDEN

Stadsdel 94, Håkansböle

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 94001 samt gatuområden.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 94001.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakennuslupaan on liitettävä istutussuunnitelma.

Asuinkerrostalojen yksi- ja kaksikerroksiset osat on tehtävä viherkattoisina.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Ulkoiluvälinevarastot ja katokset voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta.

Tontteja ei saa rajata toisistaan aidoilla.

Väestönsuojat saa rakentaa tonttijaon estämättä.

Pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap / 130 k-m²
Liike- ja toimistotilat	1 ap / 60 k-m²
Polkupyörien säilytystilaa vähintään	1 / asuinhuone
Liike- ja toimistotilat	1 pp / 50 k-m²

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katokseen.

Autopaikkoja voidaan myöhemmin osoittaa korttelin ulkopuolelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Meluntorjunta
Hakunilantien ja Raudikkokujan puoleisilla rakennusten sivuilla asuntojen parvekkeet ja viherhuoneet on lasitettava ja tarvittaessa muilla keinoin eristettävä niin ettei melutaso siellä ylitä 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä.

Vaiheittain rakennettaessa on huolehdittava, että tämä vaatimus toteutuu kaikissa rakentamisvaiheissa.

Tonttien 2, 3 ja 4 Hakunilantien puoleisten asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne vastaan on oltava vähintään 35 dB.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

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.

Flervåningsbostadshusens partier i ett och två plan ska förses med gröntak.

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. Till bygg lovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

Förråd för friluftsredskap och skärmtak kan byggas utöver byggrätten och utan att begränsas av byggnadsytan.

Tomterna får inte avgränsas från varandra genom stängsel.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

Parkering
Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m²-vy
Affärs- och kontorslokaler	1 bp / 60 m²-vy
Förvaringsutrymme för cyklar, minst	1 / bostadsrum
Affärs- och kontorslokaler	1 cp / 50 m²-vy

Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap på gårdsnivå eller i ett takförsett skjul.

Bilplatserna kan i ett senare skede anvisas i en parkeringsanläggning som byggs utom kvarteret.

Bullerbekämpning
Balkongerna och grönrummen på de sidor av byggnaderna som ligger mot Håkansbölevägen och Fuxgränden ska inglasas och vid behov på annat sätt isoleras, så att bullernivån där inte överskrider 55 dB dagtid och 50 dB nattetid.

Vid byggande i etapper ska det sörjas för att detta krav förverkligas i samtliga byggnadsskeden.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller ska på tomterna 2, 3 och 4 vara minst 35 dB i bostadsrummens ytterväggar mot Håkansbölevägen.

Tontin 3 eteläsivun asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Tonttien 5 ja 6 Raudikkokujan puoleisten asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Korttelin 94001 tontteja 3, 4, 5, 6, 11 ja 12 koskevia määräyksiä:

Hakunilantielle, Raudikkokujalle sekä itään ja pohjoiseen kartanopuistoon suuntautuvien julkisivujen tulee olla asuinkerrosten osuudella rapattuja. Yhden rakennusmassan kohdalla, ei kuitenkaan tontilla 4, tulee käyttää muuta pintamateriaalia ilman näkyviä elementtisaumoja.

Julkisivujen tulee olla asuinkerrosten osuudella värilliset, tontilla 4 valkoiset. Alimpien yhteiskäytössä olevien kerrosten osalla julkisivujen tulee olla tummemmat.

Julkisivuvärityksen tulee vaihdella vähintään taloittain paitsi tontilla 3 väritys ja julkisivujen teema on jaettava vähintään kolmeen osaan ja tontilla 12 vähintään kahteen osaan.

Parvekkeiden tulee olla ripustettuja Hakunilantielle, Raudikkokujalle sekä itään ja pohjoiseen kartanopuistoon suuntautuvilla julkisivuilla.

Hakunilantien puoleisia julkisivuja on elävöitettävä valaistuksella.

Maantasokerros on verhoiltava julkisivun tapaan siten, että näkyvä sokkeli ei ylitä 0,5 metrin korkeutta viereisestä maanpinnasta laskettuna.

Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita, julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Hakunilantien varressa maantaso- ja 2. kerroksen julkisivujen tulee olla ulkonäöltään pääosin liiketilatyyppisiä.

Teknisiä tiloja lukuun ottamatta maantaso- ja 2. kerroksen yhteiskäytössä olevien tilojen tulee olla kantavia rakenteita muuttamatta muutettavissa liike-, toimi- ja työtiloiksi.

Rakennusten ja katualueen välinen alue tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta lukuun ottamatta tonttien 11 ja 12 asuinrakennuksia.

Porrashuoneiden ja keskikäytävien 20 m² / kerros ylittävän osan voi rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusalalle rakennukseen sijoittaa asukkaiden käyttöön autohalli-, sauna-, kerho-, harrastus-, palvelu-, varasto-, väestönsuoja- ja muita asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 60 % sallitusta kerrosalasta. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Viherhuoneet saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

Korttelin 94001 tonttia 4 koskevia määräyksiä:

Maantasokerrokseen on rakennettava liiketilaa vähintään 50 m². Liiketilan lisäksi voidaan rakentaa toimitilaa. Liike- ja toimitila voidaan rakentaa rakennusoikeuden rajoittamatta. Liiketilaa tulee korostaa katoksilla, valoilla tai vastaavalla tavalla.

Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmassa on oltava asuinkerrosten korkuinen yhtenäinen korostusosa, joka on taiteellisesti korkeatasoisesti toteutettu, esimerkiksi muraali

Korttelin 94001 tontteja 2, 8 ja 10 koskevia määräyksiä:

Pihalla tulee olla puita, pensaita ja leikkipaikka.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller ska i bostadsrummens ytterväggar på den södra sidan av tomt 3 vara minst 30 dB. 2 / 3

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller ska på tomterna 5 och 6 vara minst 30 dB i bostadsrummens ytterväggar mot Fuxgränden.

I anslutning till bygglovet ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/ 1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus.

Bestämmelser som gäller tomterna 3, 4, 5, 6, 11 och 12 i kvarter 94001:

Fasaderna mot Håkansbölevägen, Fuxgränden samt de som är riktade österut och norrut mot herrgårdsparken ska för bostadsvåningarnas del vara försedda med puts. I en av byggnadsmassorna, dock inte på tomt 4, ska något annat ytmaterial användas utan att några elementfogar är synliga.

Till den del som omfattar bostadsvåningar ska fasaden vara försedd med färg, medan denna del av fasaden ska vara vit på tomt 4. De lägre ner belägna våningsplanen som är i gemensamt bruk ska ha fasader i mörkare färgtoner.

Fasadernas färgsättning ska vara varierad åtminstone husvis, utom på tomt 3 där färgsättningen och fasadernas tematik ska delas in i minst tre partier samt på tomt 12 i åtminstone två partier.

Balkongerna ska vara av det slag som hänger på fasaden. Detta gäller fasaderna mot Håkansbölevägen, Fuxgränden samt de som är riktade österut och norrut mot herrgårdsparken.

Fasaderna som vetter mot Håkansbölevägen ska livas upp genom belysning.

Våningen i markplanet ska beklädas på samma vis som fasaden så att den synliga delen av sockeln inte överskrider 0,5 meters höjd i förhållande till marknivån intill.

Också de lägre våningarna skall ha fönster, fasaden får inte ge ett slutet intryck.

Utmed Håkansbölevägen ska fasaderna i markplanet och andra våningen till utseendet till största delen vara av typen affärslokaler.

Med undantag för de tekniska utrymmena ska utrymmena i markplanet och den andra våningen kunna omvandlas till affärs-, kontors- och arbetslokaler utan att ändringar behöver göras i de bärande konstruktionerna.

Utrymmet mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Till trapphusen ska det finnas ingångar både från gården och gatan med undantag av bostadshusen på tomterna 11 och 12.

Den del av trapphusen och centralkorridorerna som överskrider 20 m² / våning kan byggas utöver byggrätten. Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller befolkningsskydd.

Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen får på byggnadsytan i byggnaden för invånarnas bruk bilhalls-, bastu-, klubb-, hobby-, service-, lager-, befolkningsskydds- och andra utrymmen i gemensamt bruk som betjänar invånarna samt tekniska utrymmen placeras, dock högst 60 % av den tillåtna våningsytan. Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller befolkningsskydd.

Grönrummen får byggas utöver våningsytan.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Bestämmelser som gäller i kvarter 94001 tomten 4:

I markplansvåningen ska affärslokaler på minst 50 m² byggas. Utöver affärslokaler kan kontorslokaler också byggas. Affärs- och kontorslokalerna kan byggas utan begränsning av byggrätten. En affärslokal ska framhävas genom skärmtak, belysning eller på något annat motsvarande vis.

I hörnet av Håkansbölevägen och Fuxgränden ska det finnas ett enhetligt och framträdande parti som når samma höjd som bostadsvåningarna och som är konstnärligt genomfört, t. ex . försett med en muralmålning.

Bestämmelser som gäller tomterna 2, 8 och 10 i kvarter 94001:

På gården skall finnas träd, buskar och en lekplats.

Pihat tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

Gårdsplaner skall delas in med olika slags beläggningar och planteringar.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle saa rakentaa yhteiskäyttöön tarkoitettua sauna-, kerho- ja harrastustilaa. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen får ovanför det översta bostadsvåningsplanet byggas bastu-, klubb- och hobbyutrymmen för gemensamt bruk. Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller befolkningsskydd.



Autopaikkojen korttelialue.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Kvartersområde för bilplatser.

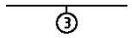
På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.



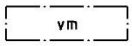
Rakennusala.

Byggnadsyta.



Ohjeellinen rakennusala.

Riktgivande byggnadsyta.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

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.

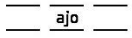
Katu.

Gata.



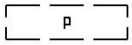
Jalankululle varattu katu.

För gångtrafik reserverad gata.



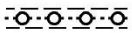
Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.
Ajoyhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.

Riktgivande körförbindelse inom området.
Körförbindelsens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Riktgivande parkeringsplats.



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.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta läyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

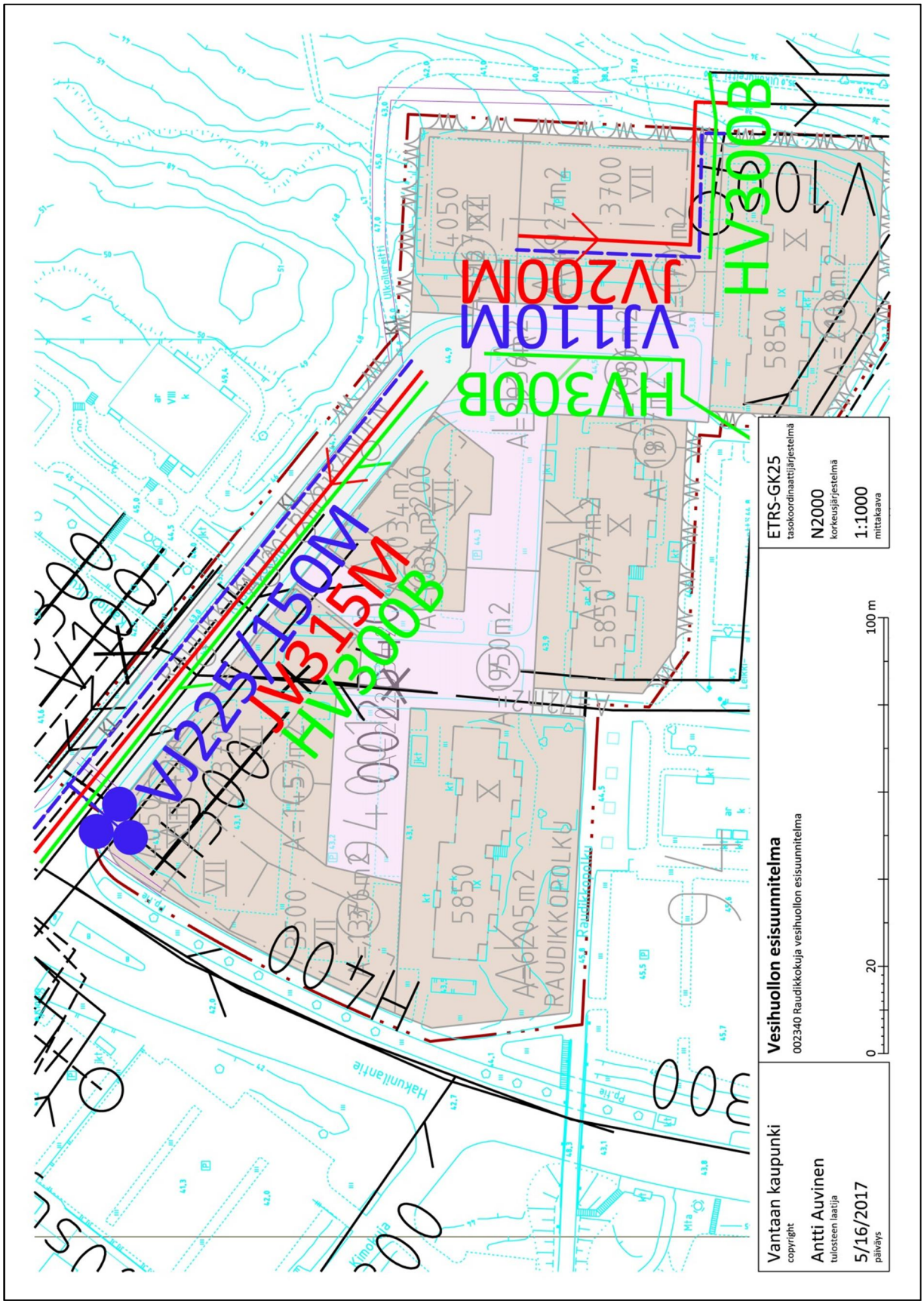
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA



optiplan

Viistoilmakuva - suunnitelma - 1:2,23
LUONNOS 1.6.2017 Julius Jääskeläinen arkkitehti


ISTUTETTU ALUE (PENSAITA / MAANPEITEKASVEJA / NURMEA)
KULKUVÄYLÄT: LAATOITUS NURMISAUMOIN TMS (VETTÄ LÄPÄISEVÄ)
KIVITUHKA / TURVASORA
AUTOPAIKAT: NURMIKIVEYS (VETTÄ LÄPÄISEVÄ)
ASFALTTI
PUU
Ulkoilureitti
LPA-tontti
LPA-tontti
Hiekkakenttä 44.8
Raudikkopolku
Hakunilantie
Kaviopolku
Liiketila
taksit
jäte
ajo-kallio
A
B
C
D
E
F
optiplan
HAKUNILA Raudikkokujan Bertat - PIHAPIIRROS - 1:600, 1:800
LUONNOS 8.8.2017 Julius Jääskeläinen arkkitehti



optiplan

Näkymä - 1:109.05
LUONNOS 1.6.2017 Julius Jääskeläinen arkkitehti

optiplan

Näkymä ostoskeskuksen suunnasta Raudikkokujalle
LUONNOS 28.11.2017 Julius Jääskeläinen arkkitehti

26 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Sato Oyj / Asemakaavamuutos nro 002340**

VD/10924/10.00.01.05/2017
HP/AK/HW/AVP/MVä/ET/HY-L

Asemakaavamuutoksella nro 002340 Hakunilan kaupunginosan kortteliin 94001 osoitetaan uutta asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 22 200 k-m^2. Asemakaavamuutokseen liittyen Sato-Asunnot Oy sopimusalueeseen kuuluvien LPA-tonttien 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Sato-Asunnot Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli tontinosan myynti Sato-Asunnot Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun ja katualueen luovutus kaupungille

SATO-konserniin kuuluvat Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3, Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 23 Oy ovat hakeneet asemakaavan muutosta, joka koskee kortteleita 94001, 94002 ja 94003 Hakunilan kaupunginosassa. Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä katualueeksi. Asemakaavamuutoksella nro. 002340, sopimusalueelle tulee uutta asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 22 200 k-m^2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3, Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 23 Oy ovat myyneet omistamansa LPA-tontit 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 12.10.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla Sato-Asunnot Oy:lle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun.

Asemakaavan muutokseen nro 002340 liittyen Vantaan kaupunki ja Sato-Asunnot Oy ovat neuvotelleet ja sopineet alueen **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin muun muassa seuraavaa:

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Raudikkokujan katualueen- ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki toteuttaa Raudikkokujan liikennöinnin mahdollistavaan tasoon asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 20 kk kuluessa siitä, kun yhtiö on kirjallisesti pyytänyt toteutusta kaupungininsinööriltä. Aikataulu edellyttää, ettei rakentaminen esty kaupungista riippumattomista syistä. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa

Sato-Asunnot Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **3 571 276 euroa.**

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kolmessa erässä asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan. Yhtiö luovuttaa kaupungille summaltaan yhteensä 3 571 276 euron kaupungin hyväksymän pankkitakauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi

Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Sato-Asunnot Oy sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Sato-Asunnot Oy:lle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun n. 2625 m^2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin yleisestä alueesta 92-94-9901-0. Määräala on asemakaavamuutoksen nro. 002340 mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on **573 988 euroa**.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Sato-Asunnot Oy sopivat seuraavaa:

Sato-Asunnot Oy luovuttaa Vantaan kaupungille n. 79 m^2:n suuruisen määräalan tilasta 92-94-3-1. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro. 002340 osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen C1

Lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002340, on tullut voimaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Sato-Asunnot Oy:n kanssa omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002340 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimuksiin, lopulliseen kauppakirjaan ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Sato-Asunnot Oy:n kanssa omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta,

b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002340 on tullut voimaan, ja

c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimuksiin, lopulliseen kauppakirjaan ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus
- Liite A1: Sopimusalue
- Liite B1: kaupan kohteena oleva määräala
- Liite C1: luovutettava määräala

Täytäntöönpano: toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA JA C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002340 kaupunginosa 94, Hakunila

SATO-konserniin kuuluvat Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3 (Y-tunnus 0197036-7), Vatrotalot 5 Oy (Y-tunnus 2627969-5) ja SATOkoti 23 Oy (Y-tunnus 2771817-8) ovat hakeneet asemakaavan muutosta, joka koskee kortteleita 94001, 94002 ja 94003 kaupunginosassa 94, Hakunila (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa 941000 sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä LPA), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä katualueeksi. Asemakaavamuutoksella nro. 002340, [päivätty xx.xx.20xx], (jäljempänä Asemakaavamuutos) sopimusalueelle tulee uutta asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 22 200 k-m^2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1. Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3, Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 23 Oy ovat myyneet omistamansa LPA-tontit 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 12.10.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla Sato-Asunnot Oy:lle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun.

Asemakaavamuutokseen liittyen Sato-Asunnot Oy sopimusalueeseen kuuluvien LPA-tonttien 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Sato-Asunnot Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta ja kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueen luovutus kaupungille ja tontinosan myynti Sato-Asunnot Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

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

1.2 Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus 1471718-4)
omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun
PL 401, 00601 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

Jäljempänä yhdessä Osapuolet.

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Raudikkokujan katualueen- ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki toteuttaa Raudikkokujan liikennöinnin mahdollistavaan tasoon asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 20kk kuluessa siitä, kun Yhtiö on kirjallisesti pyytänyt toteutusta kaupungininsinööriltä. Aikataulu edellyttää, ettei rakentaminen esty Kaupungista riippumattomista syistä. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **3 571 276 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan kaupungille kolmessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1 190 426 euroa** maksetaan välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään **1 190 425 euroa** maksetaan 12 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan,
- 3. erä määrältään **1 190 425 euroa** maksetaan 24 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan.

Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä **3 571 276 euron** kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

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 Yhtiötä enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 22 200 k-m2) vähintään 40% (8 880 k-m2) on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20% (4 440 k-m2) on toteutettava asumisoikeusasuntoina.

TAI

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 22 200 k-m2) vähintään 50% (11 100 k-m2) on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m^2.

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Osapuolet 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 Asemakaavanmuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Asemakaavanmuutos ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt Asemakaavanmuutoksen, 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 Osapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Sato-Asunnot Oy **(**Y-tunnus: 1471718-4, jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro. 002340 on tullut voimaan.

B.II KAUPPAKIRJA

Myyjä:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Ostaja:

Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus: 1471718-4) omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun
PL 401, 00601 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

Jäljempänä yhdessä Osapuolet.

Kaupan kohde:

N. 2625 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin yleisestä alueesta 92-94-9901-0 (jäljempänä Määräala**)**.

Määräala on asemakaavamuutoksen nro. 002340 mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on viisisataaseitsemänkymmentäkolmetuhatta yhdeksänsataakahdeksankymmentäkahdeksan (573 988) euroa.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista vapaana.

3.2 Kaupungin ei tarvitse poistaa johtokartasta ilmeneviä määräalalla sijaitsevia putkia ja johtoja. Kaupunki luovuttaa Määräalan muista rasitteista vapaana.

3.3 Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

4.1 Yhtiö on tarkastanut Määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

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

5.2 Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

6. IRTAIMISTO

Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. MAAPERÄ

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Yhtiö 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.

B.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 B.I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2020.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro. 002340, 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, jos esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos osapuoli ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, osapuoli vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus 1471718-4) (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa C.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa C.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa C.III mainittuja ehtoja.

C.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro. 002340 on tullut voimaan.

C.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Sato-Asunnot Oy, (Y-tunnus 1471718-4, jäljempänä Yhtiö)
PL 401, 00601 Helsinki

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Luovutuksen kohde:

N. 79 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin tilasta 92-94-3-1, jäljempänä Määräala.

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro. 002340 osoitettu katualueeksi.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen C1.

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

3.2 Yhtiö 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

4.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

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

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

6. IRTAIMISTO

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

7. MAAPERÄ

Yhtiön 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 Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

C.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 C.I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2020.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 002340, 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, jos esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos osapuolet eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, osapuolet vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan kaupasta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Sato-Asunnot Oy:lle , yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____

Sato-Asunnot Oy

_____ _____

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen Vantaan kaupungin puolesta ja Maarit Tuomainen ja Hille Amnell Sato-Asunnot Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalan kaupasta ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta 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 x. päivänä

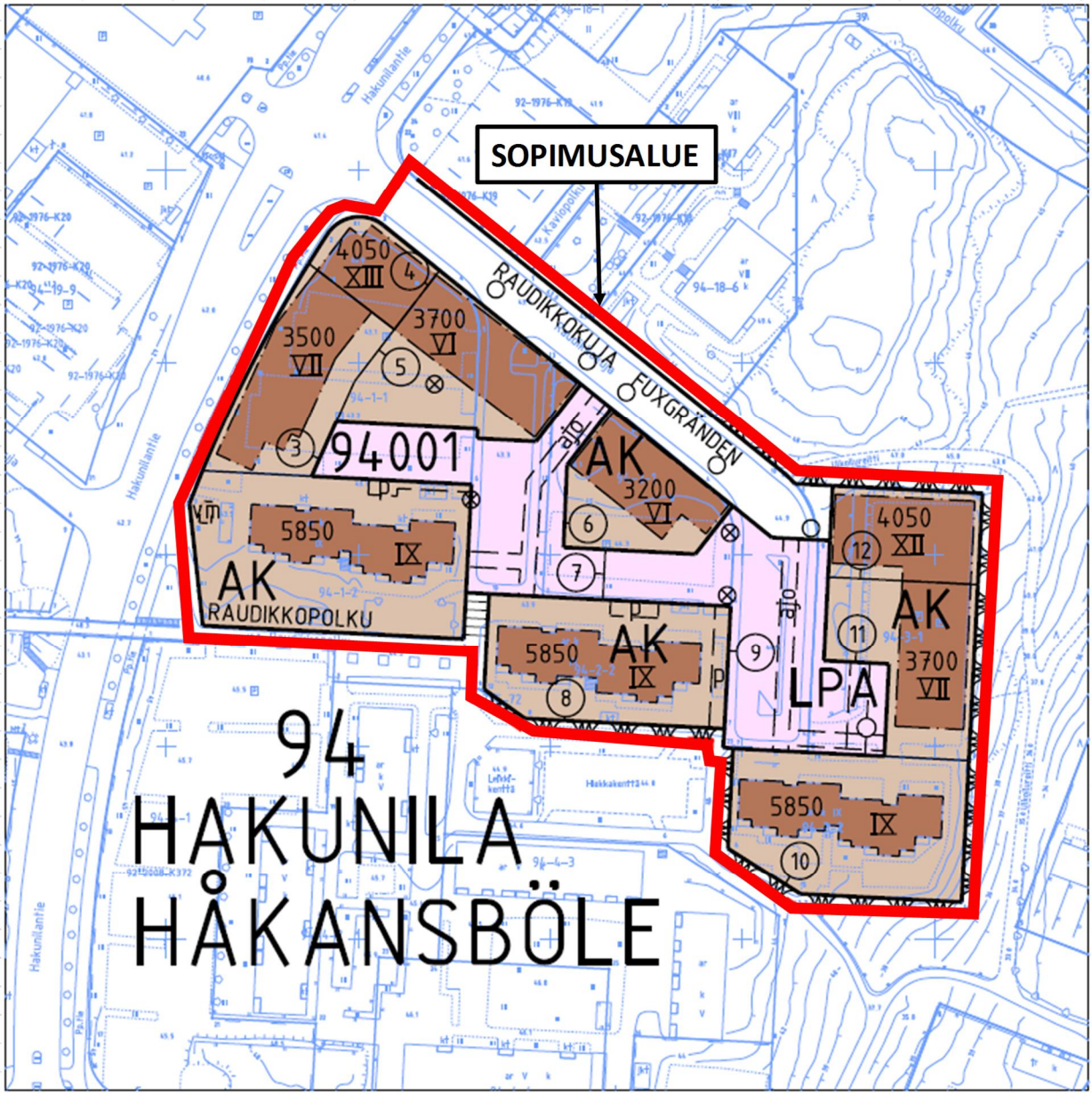
LIITEET

- Liite nro. A1: sopimusalue
- Liite nro. B1: kaupan kohteena oleva määräala
- Liite nro. C1: luovutettava määräala

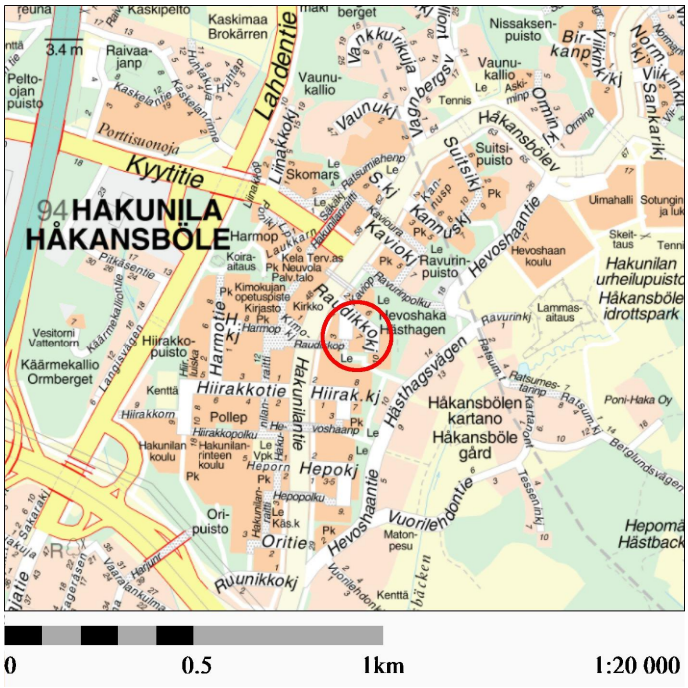
LIITE A1

SOPIMUSALUE (PUNAISELLA RAJATTU)

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 002340 (KARTTA PÄIVÄTTY 28.11.2017)



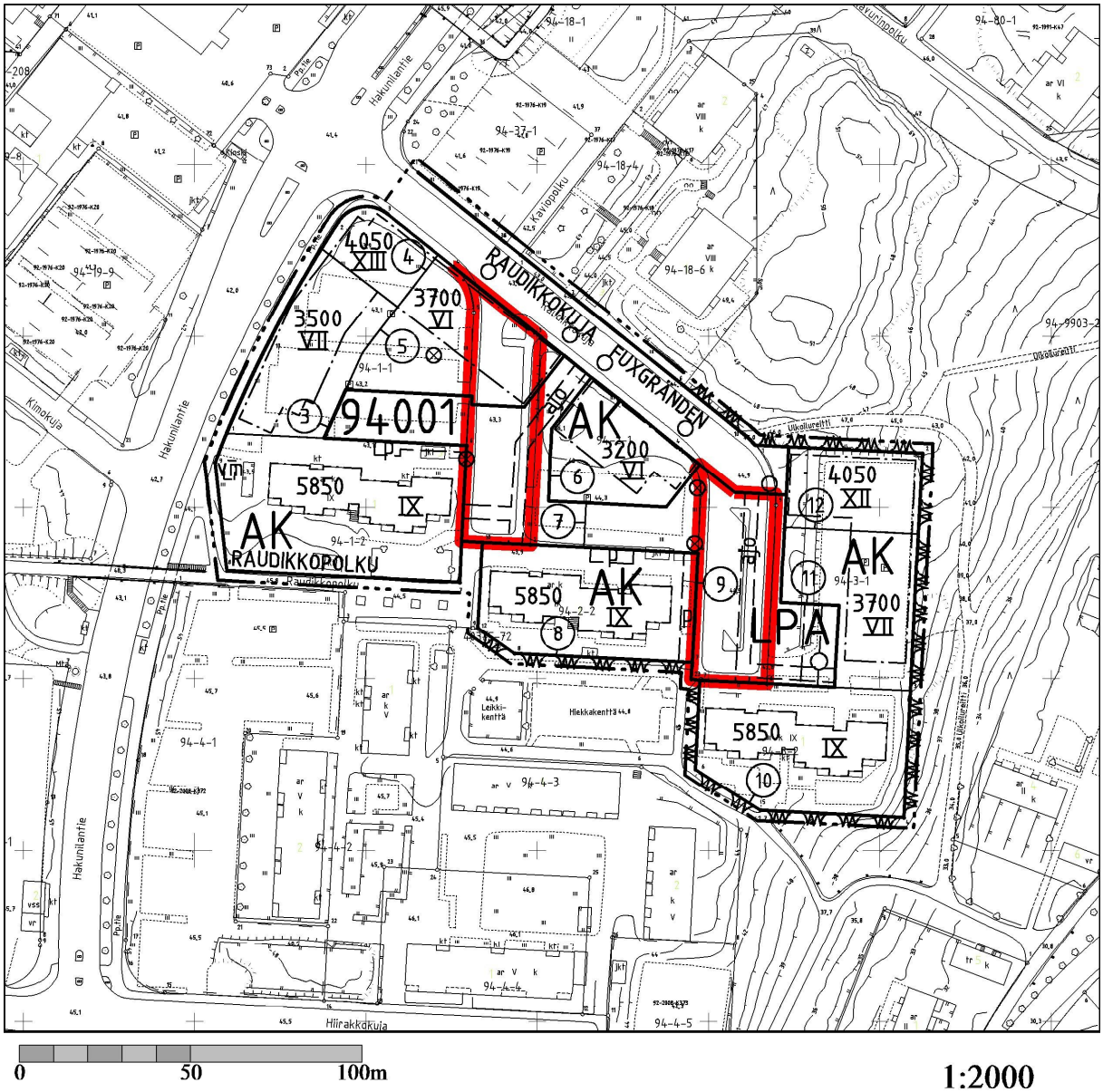
KOHTEEN SIJAINTI



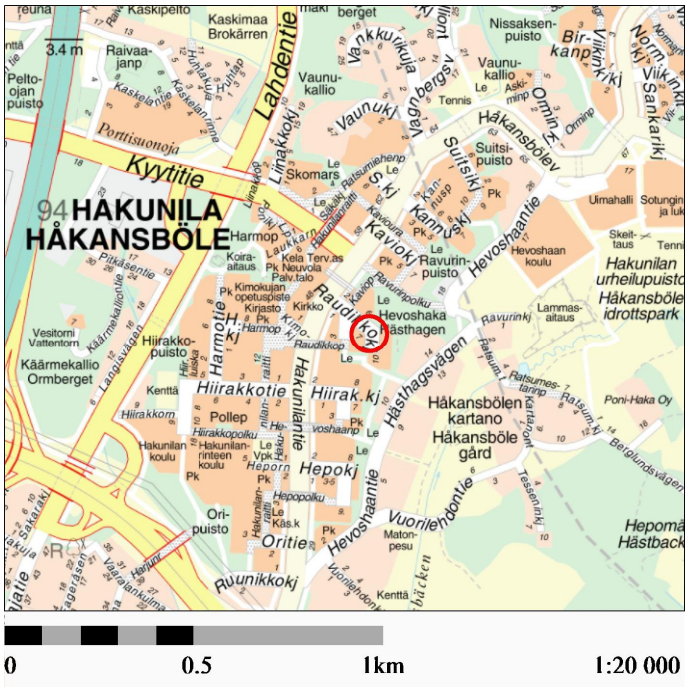
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYYNNISTÄ / SATO-ASUNNOT OY

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

n. 2625 m^2:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-94-9901-0



KOHTEEN SIJAINTI



ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA / SATO-ASUNNOT OY

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

n. 79 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-94-3-1



27 § Asemakaavan muutos 002047 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 67 Ruskeasanta / Mistelinsiemen

HA/3495/10.02.04.01/2008
HP/TLA/VKA/RKO/A-LVA/SRU/ET/HY-L

Voimassaolevan kaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL) ja Mistelinsiemen-nimistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta muutetaan asuinpientaloalueeksi (AP).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 67112 ja katualuetta, kaupunginosassa 67, Ruskeasanta. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelin 67113 tonttia 5 sekä Mistelinsiemenen ja osaa Mistelipolun katualuetta sekä osaa Tulppaanipuistoa.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelin 67112 tonttia 11

Alue sijaitsee Ruskeasannan kaupunginosassa ja on osa Tulppaanipuisto-nimistä lähivirkistysaluetta sisältäen asemakaavaan merkityn vielä rakentamattoman Mistelinsiemen- ja Mistelipolku- nimiset jalankululle ja polkupyöräilylle varatut katualueet sekä tontin 67-141-5.

Kaavan hakija
Kiinteistön 421-1-498-M604 omistajat jättivät kaavamuutoshakemuksen 14.7.2008 ja 7.10.2009. Kiinteistön 67-141-5 omistajat 26.2.2016, kiinteistön 421-1-771 omistaja 8.3.2016 ja Vantaan kaupunki 30.3.2017.

Maanomistus
Kaupunki omistaa katualueet, muutoin alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3 (L_{den} 50-55 dB).

Asemakaavan muutos
Kaavamuutoksessa muutetaan voimassaolevan kaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL) ja Mistelinsiemen-nimistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta erillispientaloalueeksi (AO). Osa kiinteistöön 421-1-771 kuuluvaa VL -aluetta muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi Mistelipolun katualueeksi, jolla tonteille liittyminen on sallittu.
Tulppaanipuistoon Mistelipolun pohjoispuolella on 4042 m^2:n suuruinen kaksikerroksisille rakennuksille suunniteltu AO -tontti, jonka rakennusoikeus on 500 k-m^2. Tuleva kiinteistö sijaitsee korttelissa 67112. Mistelipolun eteläpuolella korttelissa 67113 on 750 m^2 suuruinen kaksikerroksisen rakennuksen mahdollistava tontti, jonka rakennusoikeus on 180 k-m^2.
Mistelikuja 12:n nykyiseen tonttiin 67-141-5 liitetään Mistelinsiemen- niminen kevyenliikenteen katu ja samalla kiinteistö muuttuu korttelin 67112 tonttijaon mukaiseksi tontiksi nro 11. Tontin käyttötarkoitus on edelleen erillispientalojen korttelialuetta AO, jonka rakennusoikeus on 270 k-m^2. Rakennusoikeus ei lisäänny pientä pyöristystä lukuun ottamatta vaikka tontin pinta-ala kasvaa 235 m^2. Tontille liitytään Mistelikujalta.

Kulkuyhteys kummallekin VL -alueesta muodostettavalle tonteille on järjestetty Mistelipolun länsipään jatkeena olevalta kevyenliikenteen kadulta, jolla sallitaan myös tonteille liittyminen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.8.2015 ja uudelleen 31.5.2016. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä Mielipiteet pyydettiin ensin 18.9.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta. Mielipiteitä pyydettiin toistamiseen 30.6.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

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 (688 k-m2, n. 5 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.
Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.8.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002047 sekä tonttijaon muutosehdotus, 67 Ruskeasanta / Mistelinsiemen,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 1 B ja todetaan, että hakijat maksavat muutoskustannukset yhteensä (4500 euroa), josta toinen kiinteistön 421-1-498-M604 omistaja (1417 euroa) ja toinen omistaja (83 euroa) yhteensä (1500 euroa), kiinteistön 421-1-771 omistaja (1500 euroa) sekä kiinteistön 67-141-5 omistajat yhteensä (1500 euroa) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 euroa). Kaavamuutoskustannukset yhteensä 5275 euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 28.8.2017 § 20
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.8.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002047 sekä tonttijaon muutosehdotus, 67 Ruskeasanta / Mistelinsiemen,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 1 B ja todeta, että hakijat maksavat muutoskustannukset yhteensä (4 500 euroa), josta toinen kiinteistön 421-1-498-M604 omistaja (1 417 euroa) ja toinen omistaja (83 euroa) yhteensä (1 500 euroa), kiinteistön 421-1-771 omistaja (1 500 euroa)

sekä kiinteistön 67-141-5 omistajat yhteensä (1 500 euroa) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 euroa). Kaavamuutoskustannukset yhteensä 5 275 euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.9.-19.10.2017.Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 2 kappaletta.

Lausunnossaan Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että Akukon Oy:n laatimaa meluselvitystä ei ole liitetty kaava-asiakirjoihin.
Kaavamääräyksissä edellytettyihin arvoihin pääseminen on suunnittelualueella todella haastavaa. Meluselvityksen mukaan keskiäänitaso alittaa 55 dB päivällä ja yöllä keskiäänitason 50 dB.
Kaavamääräyksissä edellytettyihin arvoihin pääseminen on suunnittelualueella todella haastavaa.

Kaavaselostuksessa ei ole kerrottu Tuusulanväylän ja Tuusulantien liikennemääriä. Kaava-aineistossa tulee esittää väylien nykyiset ja ennusteliikennemäärät sekä arvioida, miten HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset etäisyydet väylistä toteutuvat, jotta voidaan arvioida asemakaava-alueen ilmanlaatua.
Lausunnossaan HSY huomauttaa, että Vesijohtoa DN100 ja jätevesiviemäriä DN250 on jatkettava muodostuvia tontteja kohti Mistelipolkua pitkin noin 25 metrin matkalla.
Nykyisin jätevesiviemärin tarkastuskaivo sekä vesijohdon paloposti sijaitsevat tontilla Mistelipolun päässä. Tontille 421-1-1137 ei ole merkitty johtokujaa, mutta tontilla on istutettava ala.
Vesihuollon jatkamista suunniteltaessa on syytä tarkistaa kaivon ja palopostin siirtoa katualueelle.

Tehdyt tarkistukset Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan, määräyksiin ja selostukseen tehtiin teknisiä korjauksia ja lisäyksiä.
Lisäksi Akukon Oy:n tekemä meluselvitys on lisätty selostuksen liitteeksi ja nettisivuille.

Kaavamääräyksiin on lisätty seuraava määräys ilmansaasteiden huomioon ottamiseksi:
”Uudisrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.”

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.12.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002047 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 67 Ruskeasanta/ Mistelinsiemen.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja muutti esittelyosan kolmannen kappaleen: Tonttijaon muutos koskee korttelin 67112 tonttia 11.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään
a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.12.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002047 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 67 Ruskeasanta/ Mistelinsiemen.

Käsittely:
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan vs:n muutti esittelytekstin ensimmäisen sivun kolmannen kappaleen ”**Tonttijaon muutos** koskee korttelin 67112 tonttia 11” kuulumaan seuraavasti: ”**Tonttijako ja tonttijaon muutos** koskee korttelin 67112 tonttia 11”.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017
- Lausunnot ja vastineet 18.12.2017 / 002047

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, puh. 8392 2035, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002047 MISTELINSIEMEN

RUSKEASANTA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002047. Kaavoitus on tullut vireille 20.8.2015 ja uudelleen 31.5.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osat kortteleista 67112 ja 67113 sekä katualuetta. (Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 67141 sekä katu- ja virkistysalueet)

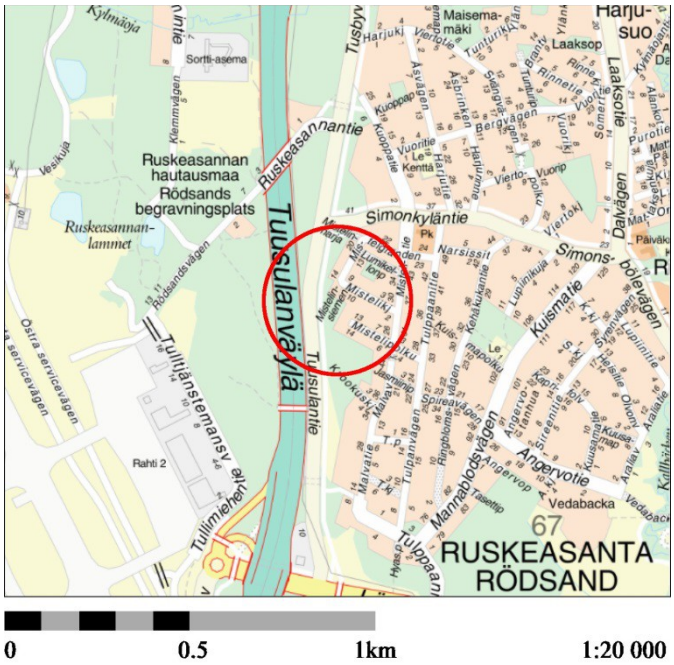
Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osa korttelia 67112.

Kaavaan liittyy sopimus.

Kaavan laatija: Anna-Liisa Vanhala, kaavoitusteknikko, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 09-8392 2035.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Ruskeasannan kaupunginosassa ja on osa Tulppaanipuisto-nimistä lähivirkistysaluetta sisältäen asemakaavaan merkityn vielä rakentamattoman Mistelinsiemen- ja Mistelipolku- nimiset jalankululle ja polkupyöräilylle varatut katualueet sekä tontin 67-141-5.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistön 421-1-498-M604 omistajat jättivät kaavamuutoshakemuksen 14.7.2008 ja 7.10.2009. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002047.
- Kiinteistön 67-141-5 omistajat jättivät kaavamuutoshakemuksen 26.2.2016. Hakemus liitettiin kaavamuutokseen 002047.
- Kiinteistön 421-1-771 omistaja jätti kaavamuutoshakemuksen 8.3.2016. Hakemus liitettiin kaavamuutokseen 002047.
- Vantaan kaupunki jätti kaavamuutoshakemuksen 30.3.2017
- Kaavamuutos otettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 2015 ja kaavamuutos tuli vireille 20.8.2015 ja uudelleen 31.5.2016. Mielipiteet pyydettiin ensin 18.9.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta. Mielipiteitä pyydettiin toistamiseen 30.6.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Kaavamuutos oli ensimmäisen kerran kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 21.8.2017 ja kaupunginhallituksessa 28.8.2017, joka hyväksyi kaavamuutoksen nähtäville.

- Kaavamuutos oli nähtävillä 20.9.-19.10.2017 ja lausunnot tuli antaa viimeistään 20.10.2017 mennessä. Lausuntoja pyydettiin kaksi (ELY-keskus ja HSY) ja saatiin 2 kpl.

SISÄLLYSLUETTELO

1. **Tiivistelmä**....3
2. Lähtökohdat....**4**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista....4
2.2 Suunnittelutilanne....8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet....**9**
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö....9
3.4. Asemakaavan tavoitteet....11
4. Asemakaavan kuvaus....**11**
4.1 Kaavan rakenne....11
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen....11
4.3 Aluevaraukset....11
4.4 Kaavan vaikutukset....12
4.5 Nimistö....13
5. Asemakaavan toteutus....**13**
6. Kaavatyöhön osallistuneet....**13**
7. Asemakaavan seurantalomake....**15**
8. Asemakaavakartta ja –määräykset....**17**
9. Muu suunnitelma-aineisto....**20**

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Meluselvitys Mistelikuja 12, 16.9.2015. Tilaaja Solveig Juslin, tekijä Akukon Oy. (Liite 1)
Mielipiteiden luettelo 20.8.2015 - 18.9.2015 (Löytyy asiakirjoista)
Mielipiteiden luettelo 31.5.2016 - 30.6.2016 (Löytyy asiakirjoista)

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksessa muutetaan voimassaolevan kaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL) ja Mistelinsiemen-nimistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta erillispientaloalueeksi (AO). Osa kiinteistöön 421-1-771 kuuluvaa VL-aluetta muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi Mistelipolun katualueeksi, jolla tonteille liittyminen on sallittu.

Kaavamuutosta ovat hakeneet yksityiset maanomistajat Solveig Juslin, Kaj Ekhlolm, Jouko Eronen, Jani Piirainen, Henri Niininen sekä Vantaan kaupunki.

Tulppaanipuistoon Mistelipolun pohjoispuolella on 4042 m^2:n suuruinen kaksikerroksisille rakennuksille suunniteltu AO-tontti, jonka rakennusoikeus on 500 k-m^2. Tuleva kiinteistö sijaitsee korttelissa 67112.

Mistelipolun eteläpuolella korttelissa 67113 on 750 m^2 suuruinen kaksikerroksisen rakennuksen mahdollistava tontti, jonka rakennusoikeus on 180 k-m^2.

Mistelikuja 12:n nykyiseen tonttiin 67-141-5 liitetään Mistelinsiemen- niminen kevyenliikenteen katu ja samalla kiinteistö muuttuu korttelin 67112 tonttijaon mukaiseksi tontiksi nro 11. Tontin käyttötarkoitus on edelleen erillispientalojen korttelialuetta AO, jonka rakennusoikeus on 270 k-m^2. Rakennusoikeus ei lisäänny pientä pyöristystä lukuun ottamatta, vaikka tontin pinta-ala kasvaa 235 m^2. Tontille liitytään Mistelikujalta.

Kulkuyhteys kummallekin VL-alueesta muodostettaville tonteille on järjestetty Mistelipolun länsipään jatkeena olevalta kevyenliikenteen kadulta, jolla sallitaan myös tonteille liittyminen.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on pientalovaltaista asuinaluetta, joka on rakentunut pääasiassa 1960 – 1990 luvuilla. Maaperä on pääasiassa hiekkaa, muutamia kallioesiintymiä löytyy alueelta. Kaava-alueen eteläpuoleinen tontti on kalliota. Kaava-alueesta etelään Tulppaanipuistossa on Tulppaanipuiston lohkareet -niminen arvokas geologinen kohde.

Väestö, palvelut ja työpaikat

Ruskeasannan asukasluku on pysynyt 4 300 tuntumassa vuodesta 2000 lähtien eikä tilanteen arvioida muuttuvan lähitulevaisuudessakaan. Joka kolmas ruskeasantalainen on syntynyt Vantaalla. Väestö on koulutetumpaa ja paremmin ansaitsevaa kuin Vantaalla keskimäärin. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 40 094 henkeä, missä on kasvua reilut 3 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.[1]

Ruskeasanta on hyvin vahvasti asuinalue, mistä kertoo myös se, että alueen työpaikkaomavaraisuus on Vantaan neljänneksi alhaisin. Työpaikkoja on siis vähän suhteessa alueella asuviin työllisiin. Ruskeasannan runsaasta 300 työpaikasta viidennes oli rakentamisen ja vajaat viidennekset sekä rakentamisen että terveys- ja sosiaalipalveluiden parissa. Alueella on varsin vähän palveluja. Ristipuroon rakennettiin kerrostalojen kanssa samaan aikaan pieni ostoskeskus, jossa toimii esimerkiksi ruokakauppa, pari pitseriaa sekä seurakunnan kerhotila. Kaupunginosan palveluvarustukseen kuuluu myös kaksi päiväkotia sekä Tuusulantien varressa oleva huoltoasema.

Ruskeasanta täydentyy tulevaisuudessa uusilla pientaloilla ennen kaikkea tonttien lohkomisen seurauksena. Alueella on myös jonkin verran rakentamattomia pientalotontteja sekä pari täydennysrakentamiseen varattua aluetta.

Virkistys

Ruskeasannan itälaidalla virtaa maisemassa kauas erottuva, kauniisti mutkitteleva Kylmäojan puro. Puronvarsilla on rehevää lehtokasvillisuutta. Kylmäojan purolaakso on monien lajien elinympäristö ja myös ekologinen käytävä, jota myöten lajit voivat liikkua. Lentoasemalta tulleet saastuneet sade- ja lumensulamisvedet ovat aiheuttaneet ongelmia puron alkuperäiselle taimenkannalle, mutta kalakantoja on pyritty elvyttämään.

Liikenne

Alueelle on hyvät liikenneyhteydet kaikista suunnista. Alueen pääyhteydet ovat Tuusulantie ja sen kautta Tuusulanväylä sekä idän suuntaan Simonkyläntie. Joukkoliikenne perustuu bussilinjoihin, joita kulkee sekä Simonkyläntiellä että Tuusulantiellä. Lähimmät pysäkit ovat n. 300 m:n päässä. Alueella on pientaloalueen katuverkko, jota pitkin myös pyöräily ja jalankulku pääosin kulkevat. Mistelinmarja-nimistä raittia pitkin pääsee puistoalueen läpi Tuusulantien varren pysäkeille.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuoltoverkosto 27 metrin päässä uusista tonteista.

1 http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

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

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m^3.

Jätevesiviemäröinti
Kaava-alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemärissä Ruskeasannan läpi Viertolan runkoviemäriin ja edelleen Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti
Kaava-alueen hulevedet johdetaan avo-ojiin, joista vedet kulkeutuvat Ruskeasannan hulevesiviemäreihin, jotka purkavat vedet Kylmäojaan.

Sähköverkko ja kaukolämpö

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Mistelikujan ja Mistelipolun varressa. Ruskeasannan pientaloalueella ei ole kaukolämpöverkkoa. Lähin kaukolämpöverkko ulottuu Laaksotielle hiukan alle kilometrin päähän kaavamuutosalueesta.

Ympäristöhäiriöt

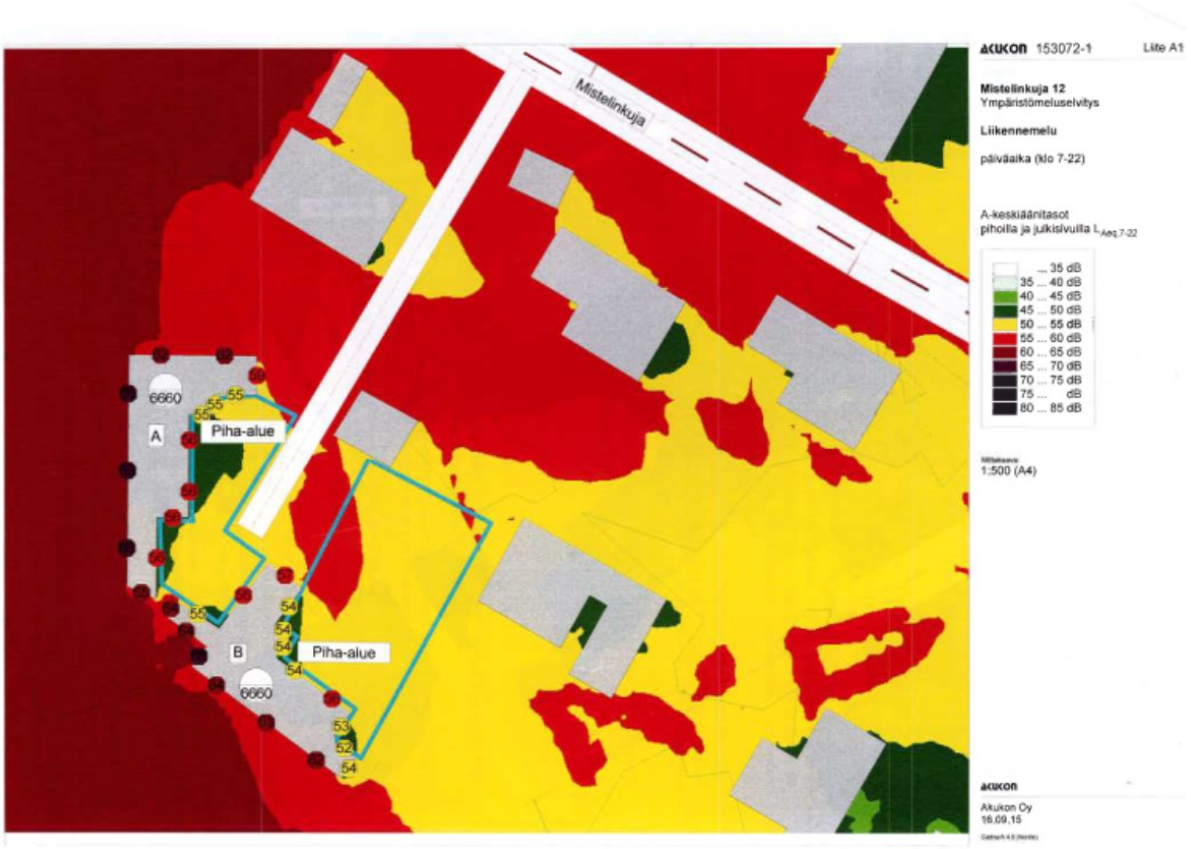
Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa enintään olla ulkotiloissa 55 dB. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Lentomelu: Alue on yleiskaavan lentomelu lm3-alueella, jolla ei ole rajoitettu rakentamista.

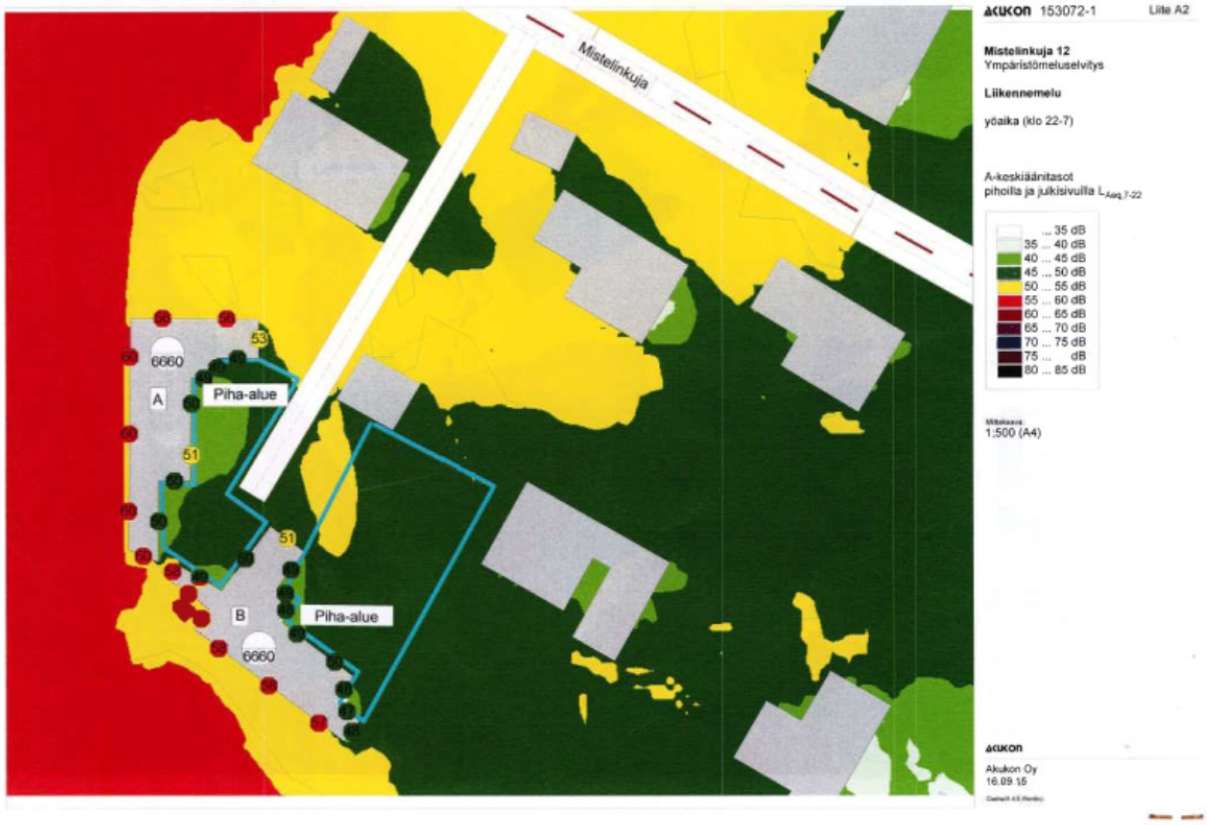
Liikennemelu:

Tuusulanväylän puoleisilla julkisivuilla lasketut päiväaikaiset keskiäänitasot L_{Aeq} ovat enintään 66 dB ja yöaikana 60 dB. Tieliikenteestä johtuva A-äänitasoerotus on siis suurimmillaan L_A = 66-35 dB = 31 dB, joka jää lentomeluvyöhykkeen kaavavaatimuksen L_A = 32 dB alle.

Akukon Oy on tehnyt meluselvityksen alueelta (Liite 1). Selvityksen mukaan on mahdollista luoda uusille tonteille ulko-oleskelualue, jolla liikennemelun keskiäänitaso alittaa päiväajan ohjearvon 55 dB ja yöajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 50 dB.



Meluselvitys, Tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso, Akukon Oy,16.9.2015.



Meluselvitys, Tieliikenteen yöajan keskiäänitaso, Akukon Oy,16.9.2015.

Pienhiukkaset:

Ilmanlaatu

Liikennemäärältään **Tuusulanväylän** läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylästä.

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.

Vantaalla 2015/2016 -selvityksen mukaan Tuusulanväylän liikennemäärä arkipäivisin on noin 52 000 moottoriajoneuvoa /arki vrk. vuonna 2016, joista raskaan liikenteen osuus on 1703. Vuoden 2040 ennusteen mukainen liikenne määrä olisi 84500 kavl. *(kavl on vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne)*

Kaavamuutoksen rakennusalat sijaitsevat noin 100 m:n etäisyydellä Tuusulanväylän ajoradan reunasta.

Tuusulanväylän liikenne aiheuttaa suuren altistumisen määrän, jolla vähennystarve otetaan huomioon kaavassa. Rakennukset sijoitetaan rakennusalan Tuusulanväylän puoleiselle reunalle niin, että tontille muodostuu suojaisa sisäpiha. Rakennusten ilmanvaihdon suunnittelussa tulee ottaa huomioon pienhiukkaset.

Tuusulantien liikenteen aiheuttama pienhiukkasten määrä ei aiheuta ongelmia alueelle.

Saastunut maaperä: Alueella ei ole rakentamisrajoitteita saastuneen maan vuoksi.

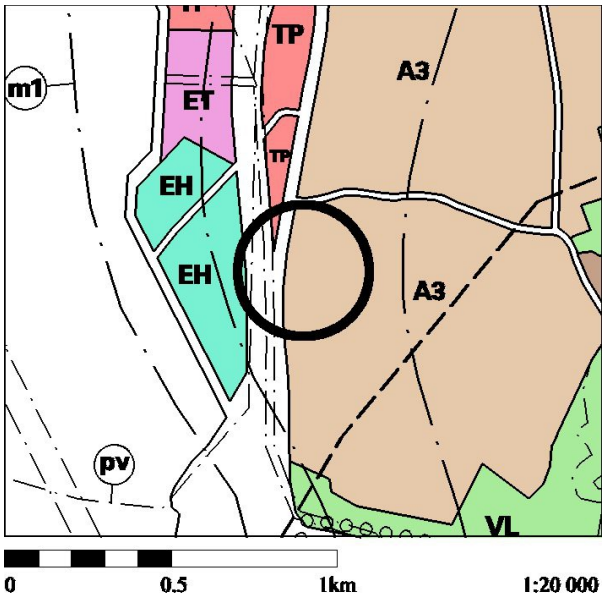
2.1.4 Maanomistus

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-67-990	Vantaan kaupunki	328,0
	kaavamuutoksen hakijat	4292,0
		0,0
Yhteensä		4620,0

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3 (L_{den} 50-55 dB).
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Alueella on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava Ruskeasanta 2B (670500), joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 7.2.1985.

Alue on lähivirkistysaluetta (VL), jalankululle ja pyöräilylle varattua katua ja erillispientalojen korttelialuetta (AO-2).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

- kiinteistön 421-1-498-m604 omistajat jättivät kaavamuutoshakemuksen 14.7.2008 ja 7.10.2009. kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002047.
- kiinteistön 67-141-5 omistajat jättivät kaavamuutoshakemuksen 26.2.2016. hakemus liitettiin kaavamuutokseen 002047.
- kiinteistön 421-1-771 omistaja jätti kaavamuutoshakemuksen 8.3.2016. hakemus liitettiin kaavamuutokseen 002047.
- vantaan kaupunki jätti kaavamuutoshakemuksen 30.3.2017. hakemus liitettiin kaavamuutokseen 002047.
- kaavamuutos otettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 2015 ja kaavamuutos tuli vireille 20.8.2015 ja uudelleen 31.5.2016. mielipiteet pyydettiin ensin 18.9.2015 mennessä (mrl 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta. mielipiteitä pyydettiin toistamiseen 30.6.2016 mennessä (mrl 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kuulemisaikana 20.8.2015 - 18.9.2015 jätettiin 12 mielipidettä, joista kuudella ei ollut huomautettavaa.

Mielipiteissä esille tulleita asioita:

- liittymä hakijoiden omistamalle tonteille tulisi järjestää Mistelipolun kautta
- rakennukset tulisi olla yksikerroksisia kuten muutkin ympärillä olevat talot
- Mistelinsiemen-nimisen katualueen voisi liittää Mistelikuja 12 kiinteistöön.
- kaavamuutosta laadittaessa tulee laatia meluselvitys, jossa selvitetään tarvittava meluntorjunta.
- Paloturvallisuus tulee ottaa huomioon lähelle rakennettaessa
- Mistelipolku 13 kohdalla istutettava alueenosa -merkintä on turhan leveä, jotta tontin voisi jakaa järkevästi
- Tuusulantien melu voi olla kovaa, jos metsä hakataan pois
- Mistelipolku 13 läpi ei saa vetää maanalaisia johtoja
- Mistelipolku 14:n omistaja kysyi mahdollisuutta liittyä kaavamuutokseen.

Kaavakokous järjestettiin 3.11.2015, johon kutsuttiin naapurien kuulemisen yhteydessä saadun palautteen johdosta asianosaiset.

Kuulemisaikana 31.5.2016 - 30.6.2016 jätettiin 7 mielipidettä, joista neljällä ei ollut huomautettavaa.

Mielipiteissä esille tulleita asioita:

- Tuusulantien ja Tuusulanväylän liikennemelulta suojaavasta kapeasta metsäkaistaleesta jouduttaisiin kaatamaan puita pois, jotta uusien asuinrakennusten rakentaminen olisi mahdollista. Tämä toimenpide lisää viereisen asuntoalueen melutasoa. Koko alueen meluntorjunta tulee suunnitella uudelleen, ja melusuoja tulee rakentaa ennen asuinrakennusten rakennustöiden aloittamista.
- Mistelinsiemen tulisi liittää tonttiin 67-141-5 nykyisen yhtenäisen ilmeen säilyttämiseksi Mistelikujan puolella.
- tontilla 421-1-1137 (Mistelipolku 13) oleva istutusalue tulisi poistaa kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.
- Vastustetaan Mistelisiemenen liittämistä Mistelikuja 12 kiinteistöön

Osallisten mielipiteiden huomioon ottaminen

Mistelisiemenen kautta kulkuyhteys olisi ollut mahdollista vain yhdelle rakennuspaikalle. Sen lisäksi olisi tarvittu kulkuyhteys Mistelipolun eteläpuoleiselle uudelle rakennuspaikalle sekä Lahdentien vieressä olevalle kevyenliikenteen väylälle.

Mistelipolun jatkeen kautta kulkuyhteys saadaan sekä molemmille uusille rakennuspaikoille että Lahdentien vieressä olevalle kevyenliikenteen väylälle. Samalla parannetaan Mistelikuja 12:n viihtyvyyttä.

Kiinteistöä 421-1-1137 ei otettu kaavamuutokseen mukaan, koska heille voidaan poikkeamisluvalla antaa lupa käyttää istutusaluetta rakentamiseen.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

Kaavamuutos oli nähtävillä MRA 27§ mukaisesti 20.9.2017 – 19.10.2017.
Lausunnot pyydettiin 20.10.2017 mennessä Uudenmaan ELY-keskukselta ja Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY).

Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Akukon Oy:n tekemä meluselvitys on lisätty selostuksen liitteeksi ja nettisivuille.

Kaavamääräyksiin on lisätty seuraava määräys ilmansaasteiden huomioon ottamiseksi:
”Uudisrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.”

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan, määräyksiin ja selostukseen tehtiin teknisiä korjauksia ja lisäyksiä.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaupungin tavoitteena on olemassa olevan asuinalueen tiivistäminen.
Maanomistajien ja osallisten tavoitteet käyvät ilmi kohdassa 3.2.2 kerrotuista mielipiteistä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan osa nykyistä lähivirkistysaluetta ja Mistelinsiemen –niminen katualue asuinkäyttöön. Osa lähivirkistysalueesta muutetaan katualueeksi.

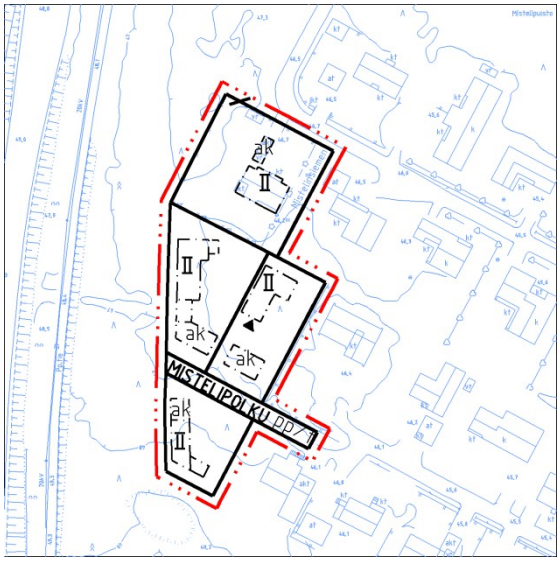
4.1.1 Mitoitus

Kaava mahdollistaa kahden kaksikerroksisen paritalon ja yhden yksiasuntoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen. Asuntojen koko paritaloissa tulee olemaan 100 – 125 k-m^2 välissä. Erilliselle tontille rakennettava omakotitalo saa olla 180 k-m^2:n suuruinen.

Autopaikkoja tulee rakentaa 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa.



Asemapiirros kuvitteellisesta toteutuksesta



Havainnekuva kuvitteellisesta toteutuksesta

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Korttelialueelle voidaan rakentaa yksiasuntoisia pientaloja tai paritaloja. Tuusulantien puolelle pitää rakentaa meluaita ja sijoitella rakennukset niin, että tontille muodostuu suojaisa melusta suojattu sisäpiha.

4.3.2 Muut alueet

Katualue

Voimassa olevassa kaavassa Mistelipolun kautta oli tarkoitettu kävely-yhteys Tulppaanipuistoon ja sitä kautta Tuusulantien varren kävelytielle. Kaavassa kävely-yhteys on korvattu kevyenliikenteen kadulla, jolla tontille ajo on sallittu.

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. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Ruskeasannan kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 5 kappaletta.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva



Alue sijoittuu Ruskeasannan kaupunginosaan ja on osa Tulppaanipuisto-nimistä lähivirkistysaluetta sisältäen asemakaavaan merkityn vielä rakentamattoman Mistelinsiemen-nimisen jalankululle ja polkupyöräilylle varatun katualueen sekä tontin 67-141-5. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista.

Uusi rakentaminen täydentää alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen.

Palvelut, työpaikat, sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueelle tulee kolme erillispientaloa niihin yhteensä viisi asuntoa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Ruskeasannan pientaloalue tiivistyy, koska kaavamuutos mahdollistaa viiden uuden asunnon rakentamisen.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkitystä virkistysalueiden käytön lisääntymiseen.

Liikenne

Kaava ei vaikuta oleviin liikennejärjestelyihin. Kaavavarauksena ollut rakentamaton raittivaraus poistuu. Toista raittivarausta pitkin sallitaan tontille ajo. Vaikutukset liikenteeseen ovat vähäiset.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joka on rakennettu Mistelinpolulle 27 metrin päähän uusien tonttien rajasta. Mistelipolun ja uusien tonttien kuivatus hoidetaan avo-ojalla.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on **tieliikennemelu**, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA

Tuusulanväylän liikenteen aiheuttama pienhiukkasten määrä aiheuttaa suuren altistumisen, jolla vähennystarve otetaan huomioon kaavassa. Rakennukset sijoitetaan rakennusalan Tuusulanväylän puoleiselle reunalle niin, että tontille muodostuu suojaisa sisäpiha. Rakennusten ilmanvaihdon suunnittelussa tulee ottaa huomioon pienhiukkaset.

Tuusulantien liikenteen aiheuttama pienhiukkasten altistumisen voimakkuus on kohonneella altistumisen alueella. Alue on asumisen suositusetäisyydellä, joka ei aiheuta kaavamääräyksiin toimenpiteitä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön (vesistöt ja vesitalous)

Kaavamuutosalueella on nykyisin yksi omakotitalo. Muuten kaava-alue on pääasiassa metsää. Kaavan mukaisen rakentamisen johdosta alue muuttuu pientalovaltaiseksi, jolloin alueelta tuleva hulevesimäärä kasvaa. Alueen maaperä on hiekkainen, joten hulevesien imeyttäminen maaperään on suositeltavaa.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta.

4.5 NIMISTÖ

Jalankulkukatu Mistelinsiemen - Mistelfröet poistuu kaavasta ja nimistöstä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan aloittaa heti, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja se on tullut lainvoimaiseksi.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti 16.6.2017 asti
	Ritva Kotilainen	alue-arkkitehti vs. 16.6.2017 lähtien
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Kaija Topra	suunnitteluavustaja
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut:	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 18. päivänä joulukuuta 2017.

Anna-Liisa Vanhala
kaavoitusteknikko

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	22.06.2017
Kaavan nimi	002047 Ruskeasanta 67 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	31.05.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002047
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4620	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,4620

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	**0,4620**	**100,0**	**950**	**0,21**	**0,0000**	**688**
A yhteensä	0,4292	92,9	950	0,22	0,2980	688
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2949	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0328	7,1	0		-0,0031	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

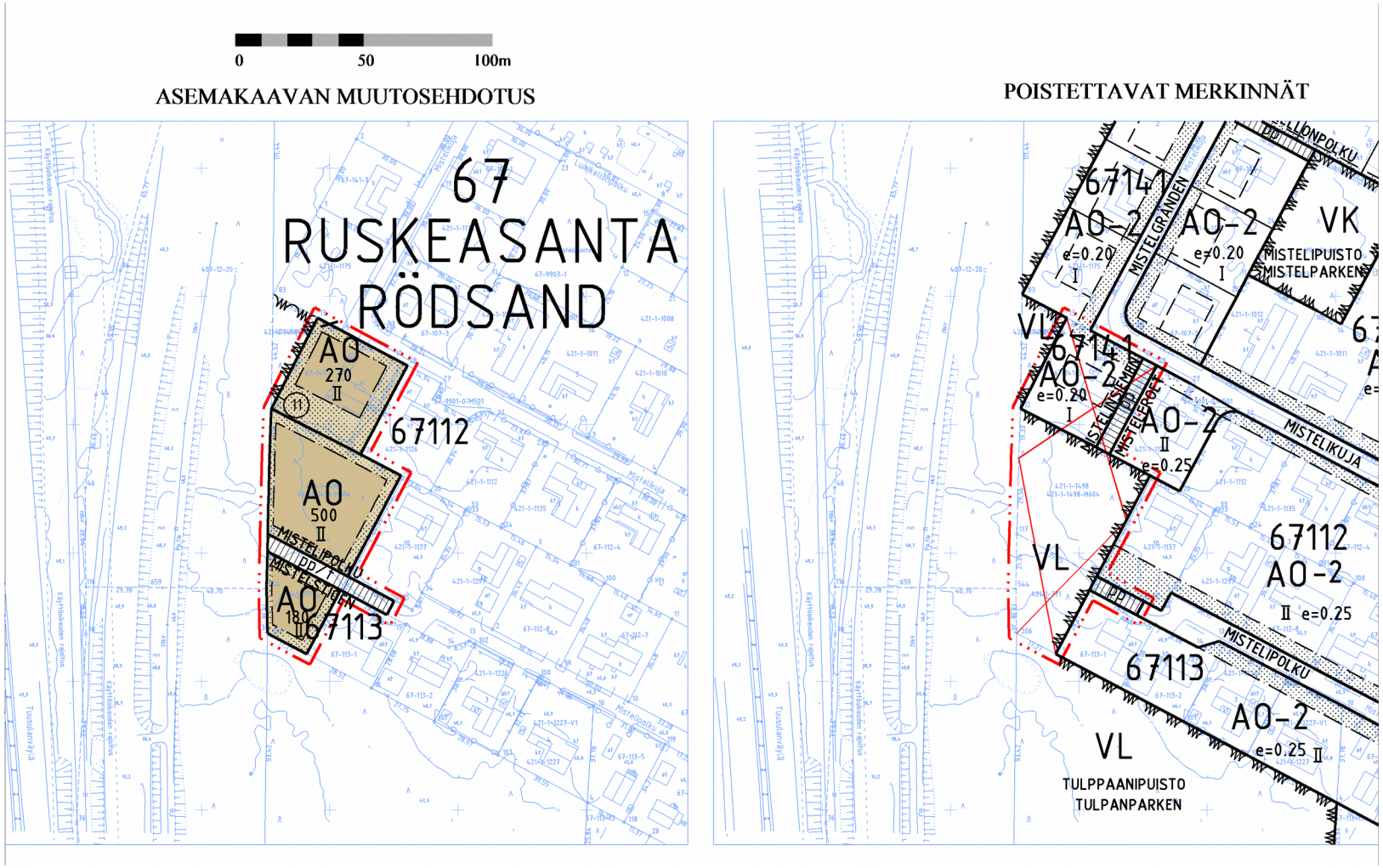
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4620**	**100,0**	**950**	**0,21**	**0,0000**	**688**
A yhteensä	0,4292	92,9	950	0,22	0,2980	688
AO	0,4292	100,0	950	0,22	0,2980	688
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2949	0
VL	0,0000		0		-0,2949	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0328	7,1	0		-0,0031	0
Kev.liik.kadut	0,0328	100,0	0		-0,0031	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002047	18.12.2017	689499, 689500

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 67

RUSKEASANTA

Asemakaavan muutos
Osat kortteleista 67112 ja 67113 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 67141 sekä katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 67112.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 67

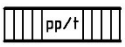
RÖDSAND

Ändring av detaljplanen
Delar av kvarteren 67112 och 67113 samt gatuområde.
(Del av kvarteret 67141 samt gatu- och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 67112.

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.
	Tuusulantien reunassa tulee rakennusten sijoittelulla tai tonteille rakennettavilla meluesteellä varmistaa tonttikohtainen ulko-oleskelualue, jolla melutaso jää alle päiväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 50 dB.	I kanten av Tusbyvägen ska det genom byggnadernas placering eller bullerhinder som byggs på tomterna för respektive tomt säkerställas ett område för utevistelse där bullernivån hamnar under dagsriktvärdet 55 dB och nattriktvärdet 50 dB.
	Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tie- ja lentoliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen mot trafik- och flygbuller ΔL i byggnadernas ytterskikt ska vara minst 32 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.
	Asuinrakennusten korttelialueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.	I kvartersområdet för bostadshus får totalt högst 20 % av tomtens byggrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte stör boendet
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 ap/ asunto Toimistot 1 ap/ 100 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 1 bp/ bostäd Kontor 1 bp/ 100 m²-vy
	Kortteleiden välinen raja.	Gräns mellan kvarter.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
11	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.
67	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
RUS	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
67112	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
MISTELIPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
270	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Stadsmätning

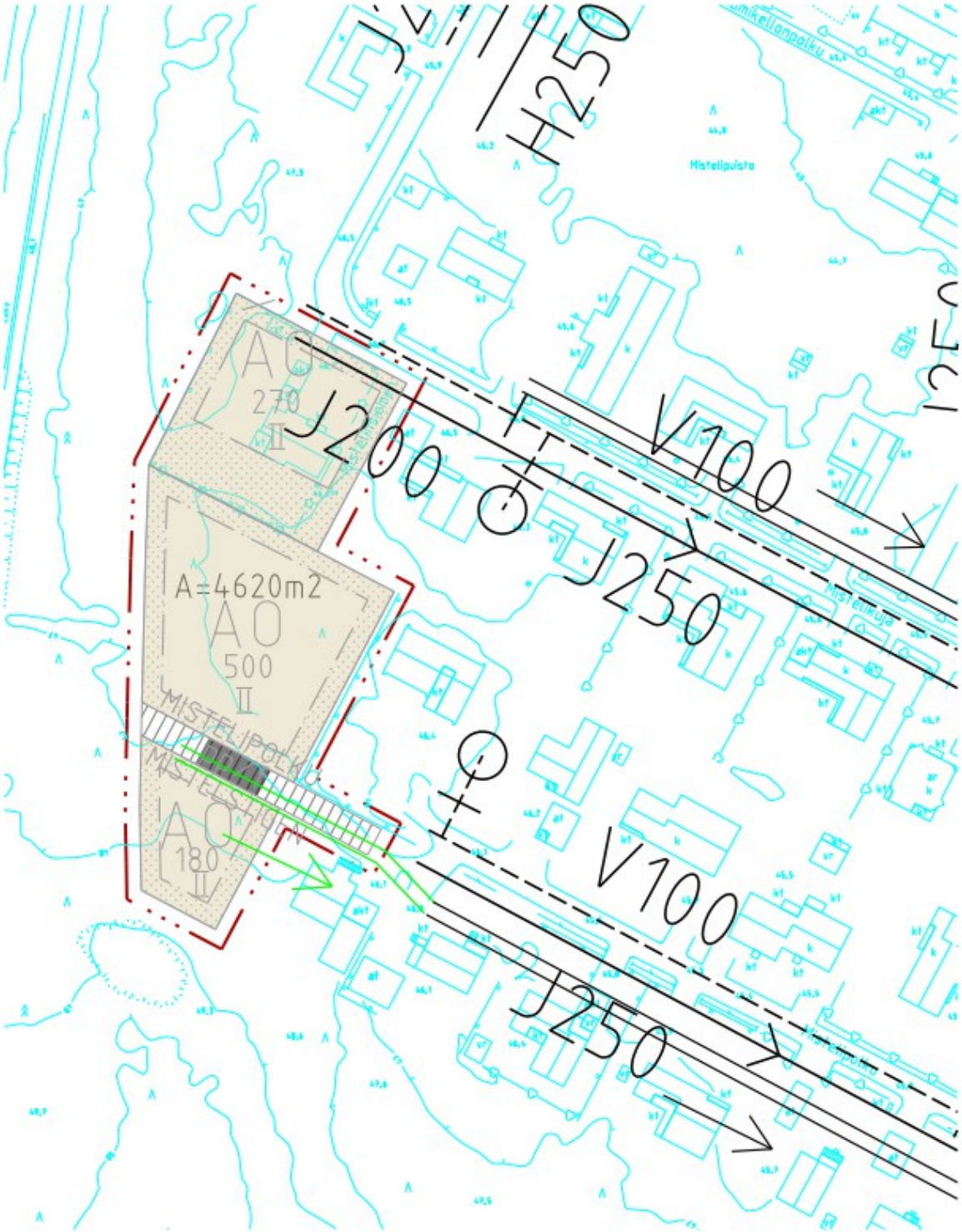
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Liite 1

DI Jaakko Kestilä, DI Liisa Kilpi

16.9.2015

Mistelikuja 12

Tilaaja: Solveig Juslin
Yhteyshenkilö: Solveig Juslin

MELUSELVITYS

1 Tausta

Vantaan Ruskeasantaan, osoitteeseen Mistelinkuja 12 on suunnitteilla omakotitaloja. Kohde sijaitsee tieliikenne- sekä lentomelualueella. Alue sijaitsee m3 – lentomelualueella, mikä tarkoittaa Vantaan Kaupungin rakennuksen ulkovaipan äänieristysvaatimusten rakentamisohjeen 2007 [3] mukaan julkisivuille vähintään $\Delta L_A = 32$ dB äänitasoerotusta.

Tässä raportissa on esitetty kohteen meluselvitys, jonka tuloksena tarkasteltiin ulkooleskelualueiden ohjearvojen täyttymistä Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisesti [1]; päiväaikaan 55 dB ja yöaikaan 50 dB (uusilla asuinalueilla 45 dB). Ohjearvoja sovelletaan myös parvekkeiden ja terassien kohdalla.

Lisäksi annetaan asemakaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus ΔL_A eri julkisivuilla niiden osien äänieristyksen mitoitusta varten.

2 Melulaskenta

2.1 Laskenta- ja maastomalli

Ympäristömelun laskennat tehtiin Datakustik CADNA/A 4.5 -tietokoneohjelmalla käyttäen pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia [2].

Kolmiulotteinen tietokonemalli sisältää alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien sijainnit ja korkeustiedot.

Rakennusten korkeustiedot ja sijainnit syötettiin malliin käyttäen lähtötietoina arkkitehdilta saatua asemapiirustusta (saatu 15.9.2015). Maastokäyrät ja liikenneväylien sijainnit saatiin Maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistosta (2015).

2.2 Laskentasuureet ja -pisteet

Laskentasuureena on melun A-keskiäänitaso L_{Aeq} päiväaikaan klo 7-22 ja yöaikaan klo 22-7. Selvityksen tulokset, eli lasketut melutasot, esitetään sekä julkisivuihin kohdistuvina että pihoilla esiintyvinä päiväajan ja yöajan keskiäänitasoina.

Pihojen äänitasot ovat kokonaismelutasoja siinä mielessä, että ne sisältävät kaikki heijastukset kovista pystypinnoista, kuten talojen ulkoseinistä. Tällainen laskentatulos edustaa ulkotilojen, kuten oleskelualueiden, melua.

Melukartan laskenta tehtiin käyttäen 1 × 1 m suuruisia laskentaruutuja. Laskentapisteet sijaitsevat 2 m korkeudella maanpinnasta.

2.3 Tieliikenne

Laskennassa käytetyt keskimääräisen vuorokausiliikenteen ennusteliikennemäärät KAVL2035 on esitetty *taulukossa 1*. Muut tiet ovat kauempana tai niiden liikennemäärät ovat pieniä, eikä niiden melulla ole merkittävää vaikutusta kokonaismeluun kohteen rakennusten kohdalla. Liikennemäärät saatiin Vantaan kaupunkisuunnittelukeskuksen Liikennesuunnittelusta (tiedot saatu 11.9.2015).

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt liikennetiedot.

tie	tieosio	KAVL2030	päivä-osuus	raskas-%	nopeus, km/h
Tuusulantie	Läntinen Valkoisenlähteentie	12 000	77 %	8 %	60
Tuusulanväylä	Läntinen Valkoisenlähteentie	85 000	77 %	8 %	100
Simonkyläntie	Tuusulantie-Laaksotie	3 800	82 %	7 %	50
Mistelinkuja	-	300	81 %	6 %	40

Todettakoon, että melutasot eivät ole erityisen herkkiä liikenteen vaihteluille. Esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärissä aiheuttaa melutasoon vain 1,8 dB lisäyksen.

3 Tulosten tarkastelu

3.1 Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ja äänieristysvaatimukset

Sisämelun yleiset ohjearvot asuintiloille ovat 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä [1]. Kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus ΔL_A määritetään julkisivuun kohdistuvan melun A-äänitason ja sisämelun A-äänitason ohjearvon erotuksena.

Tuusulanväylän puoleisilla julkisivuilla lasketut päiväaikaiset keskiäänitasot L_{Aeq} ovat enintään 66 dB ja yöaikana 60 dB. Tieliikenteestä johtuva A-äänitasoerotus on siis suurimmillaan ΔL_A = 66-35 = 31 dB, joka jää lentomeluvyöhykkeen kaavavaatimuksen ΔL_A = 32 dB alle. Tällöin julkisivua mitoitettaessa tulee käyttää tiukempaa vaatimusta.

HUOM! Kaavavaatimus sekoitetaan usein epähuomiossa julkisivun eri osien äänieristysvaatimusten kanssa. ΔL_A (tai kaavavaatimus) ei ole sama suure kuin ulkoseinien tai ikkunoiden äänieristys liikennemelua vastaan, vaan se on arvo, mitä on käytettävä julkisivun eri osien äänieristyksen mitoituksessa. Julkisivun osien (esim. ulkoseinän tai ikkunan) äänieristysluku liikennemelua vastaan $R_{A,tr}$ (=R_w+C_{tr}) on tarkistettava huonetilakohtaisesti ja se on suurempi kuin ΔL_A. Esim. ikkunoiden äänieristysvaatimus riippuu mm. ikkunoiden suhteellisesta pinta-alasta ja huonetilavuudesta.

3.2 Tulokset piha-alueilla

Oleskelu- ja piha-alueiden lasketut päiväajan (klo 7-22) keskiäänitasot on esitetty melukarttoina *liitteessä A1*. Yöajan (klo 22-7) keskiäänitasot on esitetty *liitteessä A2*.

Liitteessä A1 keltaisella merkityillä oleskelualueilla liikennemelun keskiäänitaso alittaa päiväajan ohjearvon 55 dB. Liitteessä A2 vihreällä merkityillä alueilla yöajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 50 dB. Piha-alueilla on tilaa, joka alittaa oleskelualueen ohjearvot.

Jaakko Kestilä
Konsultti, DI

Liisa Kilpi
Nuorempi konsultti, DI

Viitteet

1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Helsinki, 29.10.1992.

2. Road traffic noise – Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:525. Nordic council of ministers. 110 s. Tieliikennemelun laskentamalli. *Ohje* **6/1993**. Ympäristöministeriö, Helsinki 1993.

3. Vantaan kaupungin rakennusvalvonta: Rakennuksen ulkovaipan äänieristyvaatimukset 30.10.2007


ÅKUKON 153072-1
Liite A1
Mistelinkuja 12
Ympäristömeluselvitys
Liikennemelu
päiväaika (klo 7-22)
A-keskiäänitasot
pihoilla ja julkisivuilla $L_{Aeq,7-22}$
... 35 dB
35 ... 40 dB
40 ... 45 dB
45 ... 50 dB
50 ... 55 dB
55 ... 60 dB
60 ... 65 dB
65 ... 70 dB
70 ... 75 dB
75 ... dB
80 ... 85 dB
1:500 (A4)
ÅKUKON
Ak-ukon Oy
16.09.15
Mistelinkuja
Piha-alue
Piha-alue
A
B
6660
6660
55
54
53
52


Liite A2
ÅKUKON 153072-1
Mistelinkuja 12
Ympäristömeluselvitys
Liikennemelu
yöaika (klo 22-7)
A-keskiäänitasot pihoilla ja julkisilvuilla $L_{Aeq,7-22}$
... 35 dB
35 ... 40 dB
40 ... 45 dB
45 ... 50 dB
50 ... 55 dB
55 ... 60 dB
60 ... 65 dB
65 ... 70 dB
70 ... 75 dB
75 ... dB
80 ... 85 dB
Mittakaava 1:500 (A4)
ÅKUKON
Akukon Oy
16.09.15
Mistelinkuja
Piha-alue
Piha-alue
A
B
6660
6660
51
51
53

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002047
Mistelinsiemen
67. Ruskeasanta
LAUSUNNOT JA VASTINEET
18.12.2017

Kaupunginhallitus 28.8.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002047 67. Ruskeasanta / Mistelinsiemen

Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus	Akukon Oy:n laatimaa meluselvitystä ei ole liitetty kaava-asiakirjoihin. Kaavamääräyksissä edellytettyihin arvoihin pääseminen on suunnittelualueella todella haastavaa. Meluselvityksen mukaan keskiäänitaso alittaa 55 dB päivällä ja yöllä keskiäänitason 50 dB. Kaavamääräyksissä edellytettyihin arvoihin pääseminen on suunnittelualueella todella haastavaa. Kaavaselostuksessa ei ole kerrottu Tuusulanväylän ja Tuusulantien liikennemääriä. Kaava-aineistossa tulee esittää väylien nykyiset ja ennusteliikennemäärät sekä arvioida, miten HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset etäisyydet väylistä toteutuvat, jotta voidaan arvioida asemakaava-alueen ilmanlaatua.	Akukon Oy:n tekemä meluselvitys on lisätty selostuksen liitteeksi ja nettisivuille. Kaavamääräyksiin on lisätty määräykset ilmansaasteiden huomioon ottamiseksi: Uudisrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.
NRO 2 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymä	Vesijohtoa DN100 ja jätevesiviemäriä DN250 on jatkettava muodostuvia tontteja kohti Mistelipolkua pitkin noin 25	-

	metrin matkalla. Nykyisin jätevesiviemärin tarkastuskaivo sekä vesijohdon paloposti sijaitsevat tontilla Mistelipolun päässä. Tontille 421-1-1137 ei ole merkitty johtokujaa, mutta tontilla on istutettava ala. Vesihuollon jatkamista suunniteltaessa on syytä tarkistaa kaivon ja palopostin siirtoa katualueelle	

NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Ruskeasanta/Mistelinsiemen asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 002047).

Kaavamuutos koskee lähivirkistysalueen muuttamista asuinrakentamiseen. Kaavamääräyksissä on edellytetty, että Tuusulantien reunassa tulee rakennusten sijoittelulla tai tonteille rakennettavilla meluesteillä varmistaa tonttikohtainen ulko-oleskelualue, jolla melutaso jää alla päiväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 45 dB. Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden tie- ja lentoliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Kaavamuutoksessa ollaan sijoittamassa uusia asuntoja paikkaan, jossa sekä päivä- että yöaikana valtioneuvoston päätöksen 992/1993 mukaiset melun ohjearvot ylittyvät jo pelkästään tieliikenteen vuoksi. Tieliikenteen päivämelu on 60-65 dB ja yömelu 55-60 dB. Tämän lisäksi aluetta rasittaa vielä lentoliikenteen melu, joka on tasoa LDEN 50-55 dB.

Akukon Oy on laatinut alueelle meluselvityksen, jota ei kuitenkaan ole liitetty kaava-asiakirjoihin. Selvityksen mukaan on mahdollista luoda uusille tonteille ulko-oleskelualue, jolla liikennemelun keskiäänitaso alittaa 55 dB päivällä ja yöllä keskiäänitason 50 dB. Kaavamääräyksissä edellytettyihin arvoihin pääseminen on suunnittelualueella todella haastavaa.

Asemakaava-alue rajautuu lännessä Tuusulantiehen (yhdystie 11556), jonka länsipuolella on edelleen Tuusulanväylä (kantatie 45). Kaavaselostuksessa todetaan, että pienhiukkaset eivät aiheuta asemakaava-alueella ongelmia. Selostuksesta ei selviä, mihin toteamus perustuu, sillä siinä ei ole kerrottu Tuusulanväylän ja Tuusulantien liikennemääriä. Kaava-aineistossa tulee esittää väylien nykyiset ja ennusteliikennemäärät sekä arvioida, miten HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset etäisyydet väylistä toteutuvat, jotta voidaan arvioida asemakaava-alueen ilmanlaatua.

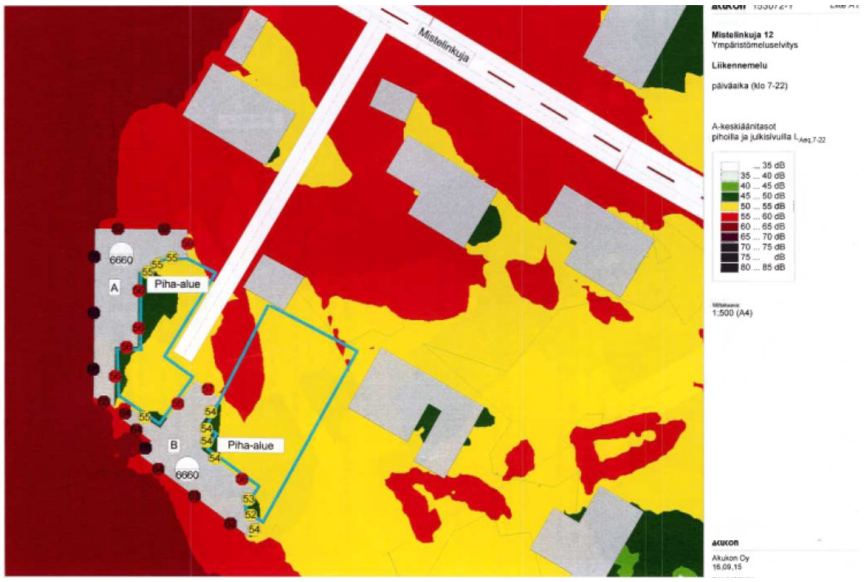
Vastine:

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: Alue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä lm3 (LDEN 50-55 dB)

Liikennemelu:
Tuusulanväylän puoleisilla julkisivuilla lasketut päiväaikaiset keskiäänitasot ΔL_{Aeq} ovat enintään 66 dB ja yöaikana 60 dB. Tieliikenteestä johtuva A-äänitasoerotus on siis suurimmillaan ΔL_A = 66-35 dB = 31 dB, joka jää lentomeluvyöhykkeen kaavavaatimuksen ΔL_A = 32 dB alle.

Akukon Oy on tehnyt meluselvityksen alueelta (Liite 1). Selvityksen mukaan on mahdollista luoda uusille tonteille ulko-oleskelualue, jolla liikennemelun keskiäänitaso alittaa päiväajan ohjearvon 55 dB ja yöajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 50 dB.



Meluselvitys, Tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso, Akukon Oy,16.9.2015.



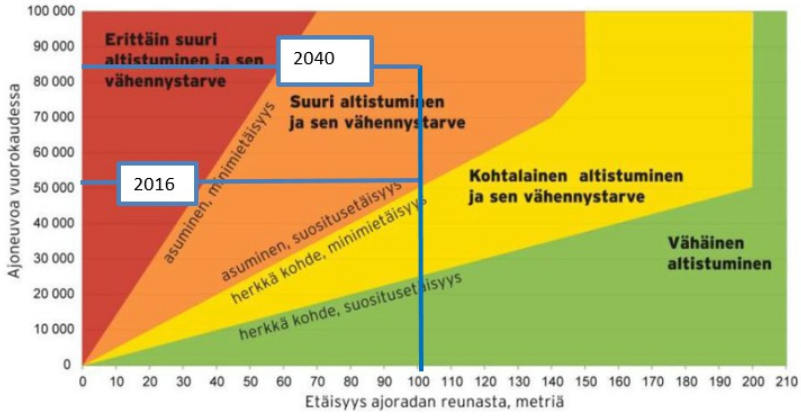
Meluselvitys, Tieliikenteen yöajan keskiäänitaso, Akukon Oy,16.9.2015.

Tuusulanväylän liikenteen vaikutus hiukkaspäästöihin

Vantaalla 2015/2016 -selvityksen mukaan Tuusulanväylän liikennemäärä arkipäivisin on noin 52 000 moottoriajoneuvoa /arki vrk. vuonna 2016, joista raskaan liikenteen osuus on 1703. Vuoden 2040 ennusteen mukainen liikenne määrä olisi 84500 kavl. *(kavl on vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne)*

Kaavamuutoksen rakennusalat sijaitsevat noin 100 m:n etäisyydellä Tuusulanväylän ajoradan reunasta.

Kuva 1. Ilmanlaatuvyöhykkeet havainnollistavat ilmansaasteille altistumista liikenneympäristöissä.



HSY:N julkaisun (Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa, päivitetty 3.6.2014), kaava-alue sijoittuu sekä vuoden 2016 että vuoden 2040 ennusteen mukaan suuren altistumisen vyöhykkeelle.

Taulukko 1. Altistuminen ilmansaasteille ja vähennyskeinojen tarve.

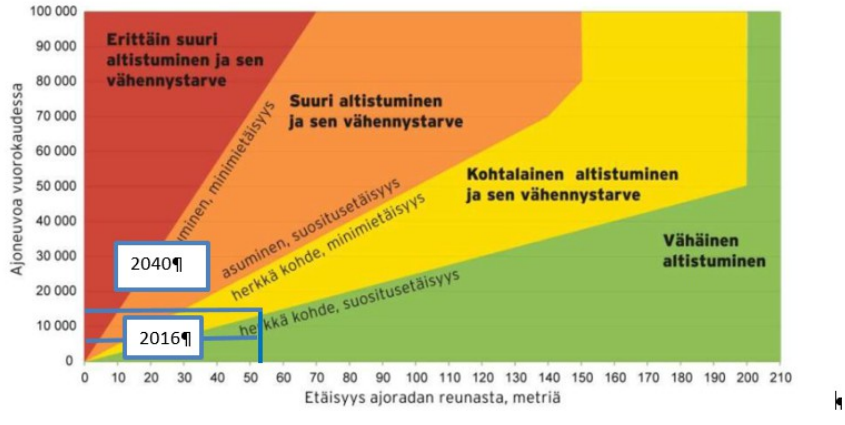
	Altistumisen voimakkuus ja sen vähentämistarve			
Ympäristöt	**Erittäin suuri altistuminen**	**Suuri altistuminen**	**Kohonnut altistuminen**	**Vähäinen altistuminen**
Uusi maankäyttö ja rakentaminen liikenneväylien lähellä kaupunkien keskusta-alueiden ulkopuolella	Ei herkkiä kohteita eikä asuntoja. Muussa rakentamisessa käytettävä tarvittaessa tehokkaita altistumisen vähentämiskeinoja.	Ei herkkiä kohteita. Minimietäisyys asunnoille. Altistumisen vähennystarve.	Minimietäisyys herkille kohteille. Altistumisen vähennystarve. Suositusetäisyys asunnoille.	Soveltuu kaikkeen käyttöön
Täydennys-rakentamisessa korttelirakenteen ja rakennusten suunnittelu keskusta-alueilla	Ei herkkiä kohteita eikä asuntoja. Mikäli tiiviissä kaupunkirakenteessa ei ole mahdollista noudattaa ilmanlaatu-vyöhykkeiden minimietäisyyksiä, kaavoittajan on tarpeen olla yhteydessä kunnan ilmansuojeluviranomaisiin, ja liikenteen päästöjen osalta olla yhteydessä liikennesuunnitteluun.	Ei herkkiä kohteita kadun varteen. Altistumisen vähennystarve esim. asuntojen ilmanoton ja piha-alueiden suojaus.	Herkkien kohteiden suojaustarve kadunvarressa rakennuksilla ja ilmanoton suojaus	Soveltuu kaikkeen käyttöön
Liikennesuunnittelu	Liikenteen päästöille altistumisen tehokkaita vähentämiskeinoja käytössä asumista sijoittaessa.	Liikenteen päästöjen vähentämiskeinot käytössä.	Liikenteen päästöjen vähentämiskeinot käytössä herkkien kohteiden läheisyydessä.	

Tuusulanväylän liikenne aiheuttaa suuren altistumisen määrän, jolla vähennystarve otetaan huomioon kaavassa. Rakennukset sijoitetaan rakennusalan Tuusulanväylän puoleiselle reunalle niin, että tontille muodostuu suojaisa sisäpiha. Rakennusten ilmanvaihdon suunnittelussa tulee ottaa huomioon pienhiukkaset.

Tuusulantien liikenteen vaikutus hiukkaspäästöihin

Rakennusten etäisyys Tuusulantien ajoradan reunasta on noin 52 m ja liikennemäärä on 6500 moottoriajoneuvoa/arkivrk. Vuoden 2040 ennusteen mukainen liikenne määrä tulisi olemaan 13800 kavl. *(kavl on vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne)*

Kuva 1. Ilmanlaatuvyöhykkeet havainnollistavat ilmansaasteille altistumista liikenneympäristöissä.



HSY:N julkaisun (Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa, päivitetty 3.6.2014), suunniteltu rakentaminen kaavassa sijoittuu vuoden 2016 liikennemäärien mukaan vähäisen altistumisen alueelle ja vuoden 2040 ennusteen mukaan kohtalaisen altistumisen alueelle.

Taulukko 1. Altistuminen ilmansaasteille ja vähennyskeinojen tarve.

	Altistumisen voimakkuus ja sen vähentämistarve			
Ympäristöt	**Erittäin suuri altistuminen**	**Suuri altistuminen**	**Kohonnut altistuminen**	**Vähäinen altistuminen**
Uusi maankäyttö ja rakentaminen liikenneväylien lähellä kaupunkien keskusta-alueiden ulkopuolella	Ei herkkiä kohteita eikä asuntoja. Muussa rakentamisessa käytettävä tarvittaessa tehokkaita altistumisen vähentämiskeinoja.	Ei herkkiä kohteita. Minimietäisyys asunnoille. Altistumisen vähennystarve.	Minimietäisyys herkille kohteille. Altistumisen vähennystarve. Suositusetäisyys asunnoille.	Soveltuu kaikkeen käyttöön
Täydennys-rakentamisessa korttelirakenteen ja rakennusten suunnittelu keskusta-alueilla	Ei herkkiä kohteita eikä asuntoja. Mikäli tiiviissä kaupunkirakenteessa ei ole mahdollista noudattaa ilmanlaatu-vyöhykkeiden minimietäisyyksiä, kaavoittajan on tarpeen olla yhteydessä kunnan ilmansuojeluviranomaisiin, ja liikenteen päästöjen osalta olla yhteydessä liikennesuunnitteluun.	Ei herkkiä kohteita kadun varteen. Altistumisen vähennystarve esim. asuntojen ilmanoton ja piha-alueiden suojaus.	Herkkien kohteiden suojaustarve kadunvarressa rakennuksilla ja ilmanoton suojaus	Soveltuu kaikkeen käyttöön
Liikennesuunnittelu	Liikenteen päästöille altistumisen tehokkaita vähentämiskeinoja käytössä asumista sijoittaessa.	Liikenteen päästöjen vähentämiskeinot käytössä.	Liikenteen päästöjen vähentämiskeinot käytössä herkkien kohteiden läheisyydessä.	

Tuusulantien liikenteen aiheuttama pienhiukkasten altistumisen voimakkuus on kohonnut altistumisen alue, joka on asumisen suositusetäisyys.

Tarkistukset:
Akukon Oy:n tekemä meluselvitys on lisätty selostuksen liitteeksi ja nettisivuille.

Kaavamääräyksiä on tarkistettu yöohjearvon osalta niin, että ulko-oleskelualueen melutason tulee olla yöaikaan 45 dB:n sijasta 50 dB. Lisäksi määräys ”Uudisrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.” on lisätty kaavamääräyksiin.

NRO 2 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymä

Lausunto:

Kaavamuutoksessa muutetaan voimassaolevan kaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL) ja

Mistelinsiemen-nimistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta erillispientaloalueeksi.

Tulppaanipuistoon Mistelipolun pohjoispuolella on 4042 m2 :n suuruinen kaksikerroksisille rakennuksille suunniteltu AO-tontti, jonka rakennusoikeus on 500 k-m2. Tuleva kiinteistö sijaitsee korttelissa 67112. Mistelipolun eteläpuolella korttelissa 67113 on 750 m2 suuruinen kaksikerroksisen rakennuksen mahdollistava tontti, jonka rakennusoikeus on 180 k-m2.

Mistelikuja 12:n nykyiseen tonttiin 67-141-5 liitetään Mistelinsiemen- niminen kevyenliikenteen katu ja samalla kiinteistö muuttuu korttelin 67112 tonttijaon mukaiseksi tontiksi nro 11. Tontin käyttötarkoitus on edelleen erillispientalojen korttelialuetta AO, jonka rakennusoikeus on 270 k-m2. Rakennusoikeus ei lisäänny pientä pyöristystä lukuun ottamatta, vaikka tontin pinta-ala kasvaa 235 m2.

Kulkuyhteys kummallekin VL-alueesta muodostettaville tonteille on järjestetty Mistelipolun länsipään jatkeena olevalta kevyenliikenteen kadulta, jolla sallitaan myös tonteille liittyminen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa: Vesijohtoa DN100 ja jätevesiviemäriä DN250 on jatkettava muodostuvia tontteja kohti Mistelipolkua pitkin noin 25 metrin matkalla.

Nykyisin jätevesiviemärin tarkastuskaivo sekä vesijohdon paloposti sijaitsevat tontilla Mistelipolun päässä. Tontille 421-1-1137 ei ole merkitty johtokujaa, mutta tontilla on istutettava ala.

Vesihuollon jatkamista suunniteltaessa on syytä tarkistaa kaivon ja palopostin siirtoa katualueelle.

Vastine:

Jätevesiviemärin ja vesijohdon palopostin sijaintiin ja siirtoon otetaan kantaa rakennusluvan yhteydessä.

Tarkistukset:

Ei aiheuta tarkistuksia kaavaan.

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.

Muutoksenhakuohje 8. Hallintovalitus rakennuskieltoa 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). Viranomaisella on lisäksi valitusoikeus, jos laissa niin säädetään tai jos valitusoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

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 lukuun ottamatta. Päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti 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