

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 03.06.2019

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2 § Pöytäkirjan tarkastaminen	4
3 § Kokouksessa saadut selostukset	5
4 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset	6
5 § Kaupunginvaltuuston 20.5.2019 pitämän kokouksen täytäntöönpanot	8
6 § Vuoden 2019 europarlamenttivaaleja varten nimetyn vaalilautakunnan kokoonpanon muutos	10
- Vaalilautakuntien muutokset/ EU-Vaalit 2019	11
7 § Kaupunginvaltuuston puheenjohtajien vaali ajalle 1.6.2019-31.5.2020	12
8 § Valtuustovaliokunnan vaali ajalle 1.6.2019-31.5.2020	13
9 § Kaupunginhallituksen ja kaupunginhallituksen yleisjaoston vaali toimikaudeksi 2019-2021	14
10 § Keskusvaalilautakunnan uusien varavaltuutettujen määräämistä koskevat päätökset	16
11 § Vuoden 2020 talousarviolaadinnan kehys	18
- Kehystaulukot 2020	22
- Sitovat tavoitteet 2020	28
12 § Vastaus vasemmistoliiton valtuustoryhmän ja 16 muun valtuutetun aloitteeseen lapsiasiamiehen viran perustaminen Vantaalle	35
- Vasemmistoliiton valtuustoryhmä ja 16 muun valtuutetun aloite lapsiasiamiehen viran perustaminen Vantaalle	39
13 § Vastaus Sakari Rokkasen ja Jarno Eskelisen sekä 28 muun valtuutetun aloitteeseen korkean rakentamisen lisäämisestä Vantaalle	41
- Sakari Rokkasen ja Jarno Eskelisen sekä 28 muun valtuutetun aloite korkea rakentamisen lisäämisestä Vantaalle	44
14 § Vantaan kaupungin ympäristövastuuraaportti 2018 - 2019	47
15 § Kiertotalouden tiekartta	49
- Vantaan kiertotalouden tiekartta 2019 - 2030	51
- HSY:n sitoumus kiertotaloutta toteuttavista toimista 2019	75
16 § Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen kilpailuohjelman käsittely	78
- Alustava hankekuvaus ja kilpailuohjelma	82
- Liite. Kilpailualue kartta	128
17 § Maankäyttösopimukseen perustuvan lopullisen vaihtokirjan korjaus / Asemakaavan muutos nro 002261 / Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät	129
- 12.3.2018 allekirjoitettu maankäyttösopimus (henkilötiedot poistettu)	133
- 26.10.2018 allekirjoitettu vaihtokirja (henkilötiedot poistettu)	147
18 § Vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet	153
- Vuokrasopimusten uusimistilanteessa vuokrattavien erillispientalotonttien luovutusehdot	158
19 § Asemakaavamuutos 002206 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Harrikuja	162
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.5.2019/Asemakaavamuutos 002206, 86 Nikinmäki	167
- Muistutukset ja vastineet 6.5.2019/ Asemakaavamuutos 002206, 86 Nikinmäki / Harrikuja	198
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019 / Asemakaavamuutos 002206, 86 Nikinmäki / Harrikuja	202

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 03.06.2019

20 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 251200 sekä tonttijako, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1	210
- Asemakaavaselsostus 6.5.2019/Asemakaava ja asemakaavan muutos 251200 sekä tonttijako, 25. Myllymäki, Vehkalan länsipuoli 1	216
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019/Asemakaava ja asemakaavan muutos 251200 sekä tonttijako, 25. Myllymäki, Vehkalan länsipuoli 1	253
21 § Asemakaavan muutos 002332 ja tonttijako, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88	261
- Asemakaavamutosselsostus 6.5.2019/Asemakaavamutos 002332, 68.Koivuhaka /Tikkurilantie 88	265
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019/Asemakaavamutos nro 002332, 68.Koivuhaka, Tikkurilantie 88	311
22 § Asemakaavan muutos 002402 ja tonttijako, 91 Länsimäki / Länsimäen päiväkotl	316
- Asemakaavamutoksen selsostus 10.12.2018/ Asemakaavan muutos 002402, 91 Länsimäki	319
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019 / Asemakaavan muutos 002402, 91 Länsimäki	347
23 § Asemakaavan muutos 002297 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu	350
- Asemakaavamutoksen selsostus 6.5.2019/Asemakaavamutos 002297 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu	353
24 § Maankäyttösopimus / A. Kunnalllsteknikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräälojen vaihdosta / As. Oy Veijon-Salpa, As. Oy Martinlukko, As. Oy Paulin-Salpa, As Oy Martin-Salpa / Asemakaavamutos 002297	380
- Maankäyttösopimus/ A. Kunnalllstekninen rakentamissopimus B. Esisopimus maan vaihdosta/ 002297	383
- Liite A1 sopimusalue	391
- Liite B1 kartta vaihdon kohteista	392
25 § Asemakaava ja asemakaavamutos 660900 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 66 Hakkila / Rusokallio 1	393
- Asemakaavaselsostus 6.5.2019 / Asemakaava ja asemakaavamutos nro 660900, 66. Hakkila, Rusokallio 1	397
- Rakennuksen korkeusaseman selvitys 2.11.2015 / Asemakaava ja asemakaavamutos nro 660900, 66. Hakkila, Rusokallio 1	440
- Rusokallion pohjavesiselvitys 2.7.2014 / Asemakaava ja asemakaavamutos nro 660900, 66. Hakkila, Rusokallio 1	446
- Pohjaveden hallintasuunnitelma 9.2.2015 / Asemakaava ja asemakaavamutos nro 660900, 66. Hakkila, Rusokallio 1	464
26 § Maankäyttösopimus / Esisopimus määräälojen vaihdosta / Kiinteistö Oy GC Log 4 / Asemakaava ja asemakaavamutos nro 660900	473
- Maankäyttösopimus / esisopimus määräälojen vaihdosta	476
- Liitekartta vaihdettavista alueista	481
27 § Asemakaavan muutos 002381 ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kivivuorenkuja 1-3	482
- Asemakaavamutoksen selsostus 20.5.2019/Asemakaavan muutos 002381, 17 Martinlaakso	486
Mutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	535
Mutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	536
Mutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	537

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 03.06.2019

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	538
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	543
Muutoksenhakuohje 6. Valitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa	544
Muutoksenhakuohje 7. Valitus etuusto-oikeuden käyttämisestä koskevassa asiassa	545



Kaupunginhallituksen kokous

Aika 3.6.2019 klo 17.00 – 20.20

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	-	Bulut Emil	x
Abdi Faysal	19.00 – 20.20	Kähkönen Osmo	17.00 – 19.00
Hakulinen Pentti	x	Haverinen Soili	-
Kaira Lauri	17.00 – 19.30	Weckman Markku	19.30 – 20.20
Kaukola Ulla	x	Hämäläinen Anu	-
Kotila Pirkko	x	Karinen Ville	-
Niikko Mika	x	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			-
Orlando Carita, valtuuston I varapuheenjohtaja			x
Kauppinen Sirpa, valtuuston II varapuheenjohtaja			x
Viljanen Ritva, kaupunginjohtaja			x
Lipponen Martti, apulaiskaupunginjohtaja			x
Lehto-Häggroth Elina, apulaiskaupunginjohtaja			x
Henry Westlin, apulaiskaupunginjohtaja vs.			x
Salminen Jukka T, apulaiskaupunginjohtaja			x
Timo Saari, apulaiskaupunginjohtaja vs.			x
Rainio Päivi, viestintäjohtaja			x
Ruusula Matti, talousjohtaja va.			x
Pennanen Sari-Anna, kaupunginlakimies			x
Rautalahti Katariina, ympäristöjohtaja			x
Kristiansson Tina, ympäristösuunnittelija			x
Nekkula Kimmo, projektikoordinaattori			x
Juntunen Janne, projektijohtaja			x
Junnola Paula, harjoittelija			x
Vottonen Janina, hallintosihteeri			x
Lyly Laura, pöytäkirjanpitäjä			x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus



Todettiin

Allekirjoitukset

Sari Multala
Puheenjohtaja

Laura Lyly
Pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

17.6.2019, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

19.6.2019, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 1

Kaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



2 §

Pöytäkirjan tarkastaminen

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 2

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään tarkastaa ja hyväksyä kaupunginhallituksen 20.5.2019 pitämän kokouksen pöytäkirja nro 8/2019.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



3 §

Kokouksessa saadut selostukset

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 3

Käsittely:

Merkittiin, että kokouksessa saatiin seuraavat selostukset:

- § 10 Vuoden 2020 talousarviolaadinnan kehys, kaupunginjohtaja Ritva Viljanen
- § 13 Vantaan kaupungin ympäristövastuuraaportti, ympäristöjohtaja Katariina Rautalahti ja ympäristösuunnittelija Tina Kristiansson
- § 14 Kiertotalouden tiekartta, projektikoordinaattori Kimmo Nekkula
- § 15 Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen kilpailuohjelman käsittely, projektijohtaja Janne Juntunen

Päätös:

Merkittiin tiedoksi saadut selostukset ja käydyt keskustelut.



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

RV/TL/JV

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

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen johtokunnan pöytäkirja nro 4/22.5.2019
Sosiaali- ja terveyslautakunta nro 5/13.5.2019

Kaupunginjohtajan päätökset

- §33 Vantaan kaupungin osallistuminen Suomi-Areenan C21 kaupunkien Kiina-yhteistyön keskustelutilaisuuteen 17.7.2019 Porissa
- §34 Valtuustoryhmän toiminnan tukeminen vuonna 2019/Vantaan Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä
- §35 Valtuustoryhmän toiminnan tukeminen vuonna 2019/Keskustan valtuustoryhmä

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan päätökset

- §63 Kiinteistönhallinnan integraation hankinta Matti-järjestelmään (20 094 euroa)
- §65 Banking maksuliikenneohjelmiston lisälisenssien hankinta (16 800 euroa)

Henkilöstöjohtajan päätökset

- §9 Puitesopimukset työ- ja virkamiesoikeuteen liittyvistä oikeudenkäyntiasiamiespalveluista ja oikeudenkäyntiasiamiespalveluihin välittömästi liittyvistä oikeudellisista neuvontapalveluista

Hankintajohtajan päätökset

- §39 Option käyttöönotto liikunta- ja urheiluvälineiden hankinnassa (900 000 €/alv 0 %)
- §40 Optiopäätös Suun terveydenhuollon liikelaitoksen tarveaineet ja tarvikkeet hankinnassa (940 000 € alv 0 %)
- §41 Option käyttöönotto kuormanostureiden tarkastus- ja korjaushankinnassa (45 000 eur, alv 0 %)
- §43 Option käyttöönotto Taimitarhatuotteiden hankinta (47 500€ alv 0%)

Talouspalvelukeskuksen johtajan päätökset

- §1 Perintäpalveluiden hankinta (768 370,00€ alv 0%)

Kuntalaispalveluiden johtajan päätökset

- §4 Asukastilojen käyttövuorot toimintakaudelle 2019-2020

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 4

Kaupunginjohtajan esitys:

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

Käsittely:

Kaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:



Hankintajohtajan päätökset:

§42 Option käyttöönotto musiikkiaineiston hankinnassa (59 000 €, alv 0 %)

§44 Optiopäätös liikennemerkkien ja liikennemerkkitarvikkeiden hankinnassa

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia



5 § Kaupunginvaltuuston 20.5.2019 pitämän kokouksen täytäntöönpanot

RV/PJ

Kuntalain mukaan kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta (39 §). Päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, kuitenkin niin, että täytäntöönpanoon ei saa ryhtyä, jos valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi tai jos valitusviranomaisen 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 20.5.2019 päätökset seuraavissa asioissa:

- § 2 Pöytäkirjan tarkastaminen
- § 3 Teijo Kakon luottamustehtävän päättymisen ja Vantaan käräjäoikeuden lautamiehen täydennysvaalin toimittaminen
- § 4 Christina Lindbladin luottamustehtävien päättymisen ja vapaa-ajan lautakunnan jäsenen täydennysvaalin toimittaminen
- § 5 Uusi Vantaa -organisaatiomuutokseen liittyvät apulaiskaupunginjohtajien virkojen perustamiset ja kelpoisuusehtojen vahvistamiset
- § 6 Arviointikertomus 2018
- § 7 Vantaan kaupungin vuoden 2018 tilinpäätös
- § 8 Vantaan elinvoima- ja vetovoimaohjelma 2019-2021
- § 9 Vastaus Jari Jääskeläisen ja 25 muun valtuutetun aloitteeseen Vantaan Varian rakennusalan neuvottelukunnan työn jatkumiselle
- § 10 Vastaus Carita Orlandon ja 46 muun valtuutetun aloitteeseen Ilolan koulun laajennuksen yhteydessä suunnitellaan kiinteistöön nuorille sopiva tila
- § 11 Vastaus Pekka Raution, Sirkka-Liisa Kähärän, Jenni Chen-Yen, Jarno Eskelisen ja Minttu Sillanpään sekä 57 muun valtuutetun aloitteeseen Johansin tilan (Velmutalon) myymisestä tai pitkäaikaisesta vuokraamisesta Vantaan elävän musiikin yhdistykselle
- § 12 Vastaus Salla Lindblad-Palon ja 18 muun valtuutetun aloitteeseen "Vantaan tarjottava maksutta varhaiskasvatuksen piirissä oleville lapsille vähintään kaksi ksylitolipastillia päivässä"
- § 13 Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelman (MAL 2019) hyväksyminen
- § 14 Asemakaavan muutos 002364 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15. Myyrmäki / Kuohukuja 1 - 3
- § 15 Asemakaavan muutos 002369, 63 Viertola/ Peltolantie 9
- § 16 Asemakaavamuutos 002320 sekä tonttijako, 18 Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34
- § 17 Asemakaavan muutos 002358 ja tonttijako, 11 Hämevaara / Viikatepuisto
- § 18 Taloussuunnitelman 2020-2023 lähetekeskustelu
- § 19 Jenni Chen-Yen ja 51 muun valtuutetun aloite Kivistön palveluiden valmistumisen nopeuttamiseksi
- § 20 Minna Kuuselan, Eve Rämön ja Anniina Kostilaisen ja 37 muun valtuutetun aloite Tikkurilan yhteyteen toteutettavasta kesäkeitaasta
- § 21 Kai-Ari Lundellin ja 25 muun valtuutetun aloite matalan kynnyksen liikuntakerhojen järjestämiseksi lapsille



§ 22 Antero Eerolan ja 27 muun valtuutetun aloite yksityisten perintäyhtiöiden käytöstä luopumisesta sosiaali- ja terveystalveluiden maksujen perinnässä

Kaupunginvaltuuston pöytäkirja 4/20.5.2019 on kokonaisuudessaan nähtävänä kaupunginvaltuuston extranet-sivuilla ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta, että kaupunginvaltuuston 20.5.2019 tekemät päätökset voidaan panna täytäntöön, ja
- b) lähettää päätökset ao. toimialoille toimenpiteitä varten.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia / ao. toimialat



6 § Vuoden 2019 europarlamenttivaaleja varten nimetyn vaalilautakunnan kokoonpanon muutos

VD/3686/00.00.00.01/2019

RV/NK

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 29.4.2019 § 6 asettanut vuoden 2019 europarlamenttivaalien vaalilautakunnat ja vaalitoimikunnat ja kokouksessaan 20.5.2019 § 9 hyväksynyt vaalilautakuntiin ja vaalitoimikuntaan tehdyt muutokset. Vaalipäivänä vaalilautakunnassa 306 Simonkylä toimi estyneen varajäsenen tilalla uusi varajäsen. Jotta jokaisen vaalilautakunnan kokoonpano on vaalilain mukainen, tulee kokoonpano vahvistaa takautuvasti.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään vahvistaa takautuvasti vaalilautakunnan 306 Simonkylä kokoonpano liitteen mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vaalilautakuntien muutokset (sisältää henkilötietoja)

Täytäntöönpano: Tiedoksi keskusvaalilautakunta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

keskusvaalilautakunnan sihteerä Niina Kolju, puh. 040 5149 558, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Vaalilautakuntien muutokset/ EU-Vaalit 2019

Nro 306 Simonkylän äänestysalueen vaalilautakunta

Varajäsen Pirita Heino (KOK) oli estynyt, tilalle Konsta Kuorikoski (KOK).



7 §

Kaupunginvaltuuston puheenjohtajien vaali ajalle 1.6.2019-31.5.2020

VD/4689/00.00.01.00/2019

RV/PJ

Kuntalain 18 §:n mukaan valtuusto valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja tarpeellisen määrän varapuheenjohtajia toimikaudekseen, jollei valtuusto ole päättänyt, että heidän toimikautensa on valtuuston toimikautta lyhyempi. Puheenjohtaja ja varapuheenjohtajat valitaan samassa vaalitoimituksessa.

Hallintosäännön 19 luvun 1 §:n mukaan valtuusto valitsee vuosittain kokouksessa keskuudestaan puheenjohtajan sekä ensimmäisen ja toisen varapuheenjohtajan.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle toimitettavaksi kaupunginvaltuuston puheenjohtajien vaali ajalle 1.6.2019–31.5.2020.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Ritva Viljanen, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



8 §

Valtuustovalioikunnan vaali ajalle 1.6.2019-31.5.2020

VD/4731/00.00.01.00/2019

RV/PJ

Hallintosäännön 23 luvun 1 §:n mukaan valtuusto asettaa vuosittain pysyvän valtuustovalioikunnan käsittelemään valmistelevasti valtuustossa vireillä olevia asioita sekä muita valtuuston työskentelyyn liittyviä kysymyksiä.

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

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

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

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

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- a) määrättäväksi valtuustovalioikunnan jäsenten ja heidän henkilökohtaisten varajäsentensä lukumäärä ajalle 1.6.2019-31.5.2020, ja
- b) toimitettavaksi valtuustovalioikunnan vaali ajalle 1.6.2019-31.5.2020.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Ritva Viljanen, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



9 §

Kaupunginhallituksen ja kaupunginhallituksen yleisjaoston vaali toimikaudeksi 2019-2021

VD/4770/00.00.01.00/2019

RV/PJ

Kuntalain 32 §:n mukaan toimielimen jäsenet valitaan valtuuston toimikaudeksi, jollei valtuusto ole päättänyt, että heidän toimikautensa on valtuuston toimikautta lyhyempi, tai jäljempänä toisin säädetä.

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n mukaan kaupunginvaltuusto valitsee kaupunginhallitukseen kahden vuoden toimikaudeksi kerrallaan vähintään yhdeksän jäsentä, joista yhden puheenjohtajaksi ja kaksi varapuheenjohtajiksi, sekä yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä.

Kuntalain 73 §:n mukaan vaalikelpoinen kunnanhallitukseen on henkilö, joka on vaalikelpoinen valtuustoon, ei kuitenkaan:

- 1) välittömästi kunnanhallituksen alaisena toimiva kunnan palveluksessa oleva henkilö;
- 2) henkilö, joka on kunnanhallituksen tehtäväalueella toimivan, kunnan määräysvallassa olevan yhteisön tai säätiön palveluksessa;
- 3) kunnan palveluksessa oleva henkilö, joka lautakunnan esittelijänä tai muuten vastaa kunnanhallituksen käsiteltäväksi tulevien asioiden valmistelusta;
- 4) henkilö, joka on hallituksen tai siihen rinnastettavan toimielimen jäsenenä taikka johtavassa ja vastuullisessa tehtävässä tai siihen rinnastettavassa asemassa liiketoimintaa harjoittavassa yhteisössä tai säätiössä, jos kysymyksessä on sellainen yhteisö, jolle kunnanhallituksessa tavanomaisesti käsiteltävien asioiden ratkaisu on omiaan tuottamaan olennaista hyötyä tai vahinkoa.

Henkilöstön edunvalvonnasta asianomaisessa kunnassa huolehtivan yhteisön hallituksen tai siihen rinnastettavan toimielimen puheenjohtaja ei ole vaalikelpoinen kunnanhallitukseen. Vaalikelpoinen ei myöskään ole henkilö, joka yhteisön neuvottelijana tai muussa vastaavassa ominaisuudessa vastaa edunvalvonnasta.

Enemmistön kunnanhallituksen jäsenistä on oltava muita kuin kunnan tai kunnan määräysvallassa olevan yhteisön tai säätiön palveluksessa olevia henkilöitä.

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n mukaan kaupunginhallituksessa on yleisjaosto. Kaupunginvaltuusto valitsee yleisjaostoon kaupunginhallituksen jäsenistä tai varajäsenistä kaupunginhallituksen toimikautta vastaavaksi toimikaudeksi vähintään seitsemän jäsentä, joista yhden puheenjohtajaksi ja kaksi varapuheenjohtajiksi, sekä yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä.

Kaupungin viranhaltijaorganisaatio uudistuu 1.1.2020 alkaen. Kaupunginhallitus on 25.3.2019 § 7 antanut valmisteluohjeet, että kaupunginvaltuuston valitsemat nykyiset toimielimet jatkavat valtuustokauden loppuun ja toimielinten tehtävät pyritään pitämään mahdollisimman nykyisen kaltaisina. Poikkeuksen tähän muodostaa yleisjaosto. Sen alaisiin tehtäviin nykyisin kuuluvat kuntalaispalvelut siirtyvät nykyiseltä konserni- ja asukaspalveluiden toimialalta pääosin kaupunkikulttuurin toimialalle. Päätöksentekorakenteen selkeyden vuoksi myös jaoston päätösvalta siirtyvien kuntalaispalveluiden osalta esitetään siirrettäväksi kaupunkikulttuurin toimialan lautakunnalle. Samalla yleisjaoston nimi muutetaan konsernijaostoksi. Tämä muutos on kaupunginhallituksen valmisteluohjeiden mukainen. Nimen ja tehtävien muutos on tulossa kaupunginvaltuuston käsittelyyn osana hallintosääntömuutosta syyskuussa 2019.



Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 9

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- a) vahvistettavaksi kaupunginhallituksen jäsenten lukumäärä toimikaudeksi 2019–2021,
- b) toimitettavaksi kaupunginhallituksen vaali toimikaudeksi 2019–2021,
- c) valittavaksi kaupunginhallitukselle puheenjohtaja sekä I ja II varapuheenjohtaja toimikaudeksi 2019–2021,
- d) vahvistettavaksi kaupunginhallituksen yleisjaoston jäsenten lukumäärä toimikaudeksi 2019–2021,
- e) toimitettavaksi yleisjaoston vaali toimikaudeksi 2019–2021, ja
- f) valittavaksi yleisjaostolle puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja toimikaudeksi 2019–2021.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupunginjohtava Ritva Viljanen, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



10 § Keskusvaalilautakunnan uusien varavaltuutettujen määräämistä koskevat päätökset

VD/513/00.00.01.00/2018

RV/NK/LL

Vantaan kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Antti Lindtman on kirjeellään 15.1.2018, 27.4.2018, 12.2.2019 ja 21.5.2019 ilmoittanut valtuuston varavaltuutettujen määrän jääneen vajaaksi seuraavasti:

Vihreä liitto r.p. – Gröna förbundet r.p.

Antti Karille on myönnetty ero kaupunginvaltuutetun tehtävästä ja hänen tilalleen on noussut **Minna Kuusela**. Siten Kuuselan tilalle nimetään uusi varavaltuutettu.

Kuntavaalien 2017 tuloksen mukaisesti Vihreä liitto r.p. :n seuraavana oleva valitsematta jäänyt ehdokas on **Annikka Majanto** (vertausluku 635,240).

Suomen Sosialidemokraattinen Puolue r.p. – Finlands Socialdemokratiska Parti r.p.

Jani Huhtamella on paikkakunnalta poismuuton vuoksi menettänyt oikeuden toimia varavaltuutetun tehtävässä.

Kuntavaalien 2017 tuloksen mukaisesti Suomen Sosialidemokraattinen Puolue r.p. :n seuraavana oleva valitsematta jäänyt ehdokas on **Jarno Kupiainen** (vertausluku 602,973).

Perussuomalaiset r.p. – Sannfinländarna r.p.

Johannes Niemisen paikkakunnalta poismuuton vuoksi on nimettävä uusi varavaltuutettu. Nieminen on ollut varavaltuutettuna.

Kuntavaalien 2017 tuloksen mukaisesti Perussuomalaiset r.p. – Sannfinländarna r.p.:n seuraavana oleva valitsematta jäänyt ehdokas on **Juha Järä** (vertausluku 648,000).

Vihreä liitto r.p. – Gröna förbundet r.p.

Christina Lindblad on 16.4.2019 saapuneella kirjeellään ilmoittanut muuttavansa pois paikkakunnalta 1.6.2019 alkaen ja pyytänyt sen vuoksi eroa varavaltuutetun tehtävistään. Valtuusto päätti Lindbladin erosta 20.5.2019 kokouksessaan.

Kuntavaalien 2017 tuloksen mukaisesti Vihreä liitto r.p. – Gröna förbundet r.p:n seuraavana oleva valitsematta jäänyt ehdokas on **Henri Marjomaa** (vertausluku 610.808).

Vaalilain 93 §:n mukaan kunnan keskusvaalilautakunnan on valtuuston puheenjohtajan pyynnöstä määrättävä uusia varavaltuutettuja kuntalain 11 §:n (kuntalaki 410/2015 17 §) mukaisesti, jos valtuuston toimikauden aikana varavaltuutettujen määrä jää vajaaksi. Keskusvaalilautakunnan on määrättävä uusiksi varavaltuutetuiksi ne henkilöt, joiden vertausluvut vaalilain mukaisesti ovat seuraavaksi suurimmat niiden henkilöiden vertauslukujen jälkeen, jotka on valittu varavaltuutetuiksi.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi keskusvaalilautakunnan uusien varavaltuutettujen määräämistä koskevat päätökset 28.1.2018 § 4, 12.9.2018 § 6, 20.2.2019 § 7, 26.5.2019 § 3 tiedoksi.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Keskusvaalilautakunnan sihteerä Niina Kolju, puh. 040 5149558, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



VD/4748/02.01.00.03/2019

RV/MR/TO/HY-L

Yleinen taloudellinen tilanne

Taloukasvu hidastuu selvästi vuoden 2019 aikana. Valtiovarainministeriön kevään 2019 taloudellisen katsauksen mukaan Suomen bruttokansatuote kasvaa vuonna 2019 noin 1,7 prosenttia. Kotimainen kysyntä ylläpitää taloukasvua yksityisen kulutuksen kasvuun perustuen. Yksityisen kulutuksen ennakkoidaan kasvavan 1,8 prosenttia kuluvana vuonna. Tämän kehityksen taustalla on sekä työllisyyden hyvä kehitys että ansiotason kasvu. Työllisyysasteen ennustetaan nousevan 72,7 prosenttiin ja työttömyysasteen laskevan 6,3 prosentin tasolle 2019. Ansiotason ennakkoidaan kasvavan 2,8 prosenttia ja inflaation kiihtyvän vain hiukan, 1,2 prosenttiin.

Yksityisten investointien kasvu jää vaatimattomaksi erityisesti asuntoinvestointien vähentyessä. Teollisuuden investointiodotukset pysyvät kuitenkin hyvällä tasolla. Maailmantalouteen liittyvät epävarmuudet ovat kuitenkin kasvaneet. Viennin kasvun ennakkoidaan hidastuvan.

Julkinen velka suhteessa bruttokansantuotteeseen laskee noin 58 prosenttiin vuonna 2019. Julkisyhteisöjen rahoitusjäämä suhteessa bruttokansantuotteeseen pysyy kuitenkin negatiivisena. Veroasteen suhteessa bruttokansantuotteeseen ennakkoidaan olevan 42,3 prosenttia. Korkotason ennakkoidaan nousevan hitaasti.

Kuntatalous heikkeni vuonna 2018 varsin selvästi edellisvuoteen verrattuna. Kuntatalouden toimintakate heikkeni noin 0,9 mrd. euroa ja vuosikate noin 1,3 mrd. euroa edellisvuodesta. Kuntatalouden vuosikate ei riittänyt täysin kattamaan tuloksen näkökulmasta poistoja ja arvonalentumisia eikä rahoituksen näkökulmasta nettoinvestointeja. Koko kuntatalouden tilikauden tulos oli tilinpäätöstietojen perusteella vain noin 7,5 milj. euroa positiivinen, kun vuonna 2017 vastaava luku oli noin 1,3 mrd. euroa. Kuntien lainakanta kasvoi noin 600 milj. euroa yhteensä 16,7 mrd. euroon.

Kuntatalouden vuosikatteen heikkeneminen johtui ennen kaikkea kuntien toimintakatteen heikkenemisestä, jota selittää kuntien toimintakulujen kasvu, ja verotulojen vähenemisestä poikkeuksellisen hyvän edellisvuoden jälkeen. Vuonna 2018 kuntien verokertymää pienensivät vuodelta 2017 maksetut ennätyksellisen suuret ennakonpalautukset sekä vuonna 2017 sovellettujen veronsaajaryhmien jako-osuuksien oikaisu. Lisäksi kuntien palkkausmenoja nostivat vuonna 2018 kunta-alan sopimusneuvotteluissa sovitut korotukset.

Kuluvana vuonna kuntatalouden toimintakuluja kasvattavat palvelutarpeen kasvun lisäksi kunta-alan palkankorotukset sekä lomarahaleikkauksen päätyminen. Kunta-alan sopimuskorotukset nostavat kuntatalouden palkkasummaa keskimäärin 2,4 prosenttia vuonna 2019. Lomarahaleikkauksen päätyminen nostaa työvoimakustannuksia arviolta 1,1 prosenttia jo kuluvana vuonna ja 0,4 prosenttia vuonna 2020.

Kuntatalouden toimintakulut jatkavat kasvuaan vuosina 2019–2023. Kuntatalouden toimintakulujen kasvupaine aiheutuu väestön ikärakenteen muutoksesta, mikä kasvattaa hoito- ja hoivamenoja. Toimintakulujen kasvua lisää se, että ansiokehityksen odotetaan hieman kiihtyvän työmarkkinoiden palkankorotuspaineiden vuoksi. Kuntatalouden menoja lisäävät lähivuosina myös rakennus- ja



infrainvestoinnit. Sairaaloita ja kouluja rakennetaan edelleen vauhdikkaasti ja myös kasvukeskusten infrainvestoinnit jatkuvat vilkkaana.

Verottajalta saadun ennakollisen tulokehitystilaston mukaan ennakonpidätyksen alaisia tuloja kertyi koko maassa verohallinnolle vuonna 2018 3,1 prosenttia enemmän edelliseen vuoteen verrattuna. Palkkatulojen osuus tuloista oli 70 prosenttia, eläketulojen, työttömyyskorvausten ja muiden sosiaalietujen osuus 30 prosenttia. Palkkatulot kasvoivat koko maassa 4,3 prosenttia ja eläketulot 2,5 prosenttia edelliseen vuoteen nähden. Työttömyyskorvaukset vähenivät 12,9 prosenttia.

Henkilöiden ennakonpidätyksiä on kertynyt koko maassa tammi-maaliskuussa 2019 1,3 prosenttia vähemmän kuin vuosi sitten. Ennakonpidätysten lasku johtuu Tulorekisteri-ilmoittajien ilmoituspuutteista. Yhteisöjen tuloveroa kertyi tammi-maaliskuussa 1,2 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin.

Vuoden 2020 talousarvion kehys

Taloussuunnitelman 2020–2023 keskeisenä lähtökohtana on 11.12.2017 kaupunginvaltuustossa hyväksytty Vantaan kaupungin valtuustokauden strategia 2018–2021. Strategian taloustavoitteet mittareineen sekä toimialojen taloustavoitteiden toteuttamisen tueksi valmistelemat kehittämiskärjet (strategian liitteenä) muodostavat valtuustokauden talousohjelman. Kehyksen lähtökohtana ovat siten valtuuston määrittelemät käyttötalouden ja investointien kasvun linjaukset. Niiden mukaan käyttötalousmenot voivat nousta vuosittain enintään 1,5 % toimintaympäristömuutokset kuten inflaation ja väestönkasvun muutokset huomioiden ja valtuustokauden investointien enimmäismäärä on 500 miljoonaa.

Kehys turvaa kasvun edellytykset. Väestökasvun on arvioitu olevan Vantaalla 1,9 % vuonna 2020. Kehys perustuu valtiovarainministeriön kevään 2019 taloudellisessa katsauksessa ja julkisen talouden suunnitelmassa esitettyihin talouden kasvuarvioihin. Kaupunginjohtajan talousarvioesitykseen päivitetään syksyllä valtion budjettiesityksen tarkentuneet vaikutukset.

Vuoden 2020 käyttötalouskehyksessä on huomioitu toimintamenojen osalta palvelutarpeen kasvu lakisääteisissä palveluissa. Kehyksessä on myös huomioitu vuonna 2019 toteutuvien kunta-alan työ- ja virkaehtosopimuksen mukaisten palkankorotusten vaikutukset vuodelle 2020, kuten myös vuonna 2020 poistuvat julkisen sektorin lomarahaleikkaukset. Nykyiset kunta-alan työ- ja virkaehtosopimukset päättyvät keväällä 2020. Koska kehysten valmistelutilanteessa ei ole tietoa tulevien sopimusten sisällöstä, on toimialojen kehukset valmisteltu ilman henkilöstömenojen sopimuskorotuksia vuodelle 2020. Sisäiset vuokrat on päivitetty vuoden 2020 tasolle ja ne on huomioitu toimialojen kehyksissä.

Kehyksessä vertailukelpoinen toimintakulujen kasvu vuodesta 2019 vuoteen 2020 on 2,4 prosenttia. Vuonna 2020 toimintakulujen kasvua lisäävät palvelutarpeen kasvun ja yleisen hintatason nousun lisäksi mm. kilpailukyky sopimuksen lomarahaleikkauksen päättymisen, tietohallinnon kustannusten nousu sisältäen mm. Apotin käyttöönoton kokovuotiset kustannukset sekä ulkoisten vuokrien nousun. HUS-kuntayhtymän erikoissairaanhoidon tulot ja menot sekä HSL-kuntayhtymän infrakorvaukset sekä joukkoliikennemaksut on esitetty kehyksessä alustavina arvioina ja ne tarkennetaan kaupunginjohtajan esitykseen talousarviovaiheessa.

Kehyksen verotuloarviot perustuvat vuoden 2019 kunnallis- ja kiinteistöveroprosentteihin, kuntatalousohjelmassa esitettyihin veroperustemuutoksiin sekä Kuntaliiton veroennusteeseen. Kunnallisveron kasvuksi 2020 oletetaan 3,8 prosenttia vuoden 2019 verotuloennusteeseen nähden.



Kasvun taustalla on yleisen talouskehityksen aikaansaama Vantaan palkkakehityksen myönteinen suuntaus, työttömyyden lasku sekä väestönkasvun tuoma lisäys verotuloihin. Valtionosuusarviossa on huomioitu kaupungin ikäryhmittäinen väestö 1.1.2019, kevään 2019 kuntatalousohjelmassa esitetyt valtionosuusmuutokset sekä aiemmin tehtyjen valtionosuuspäätösten vaikutukset.

Valtionosuustuottojen arvioidaan nousevan noin 16,3 prosentilla erityisesti kilpailukykysovimuksen lomarahaleikkauksen päättymisen sekä määräaikaisen indeksikorotusten jäädytyksen päättymisen vuoksi. Lisäksi valtion ja kuntien välinen kustannustenjaon tarkistus sekä valtion verotuspäätösten aiheuttamien kuntien verotulomenetysten kompensatio kasvattavat kuntien valtionosuuksia. Verotulo- ja valtionosuusarviot päivitetään talousarviovaiheessa.

Kaupungin pitkäaikainen lainakanta vuoden 2018 tilinpäätöksen tilanteessa oli noin 880 milj. euroa. Viime vuosina korkotaso on ollut poikkeuksellisen matalalla tasolla, mikä on osaltaan tukenut kaupungin myönteistä talouskehitystä. Korkeaan lainakantaan liittyy kuitenkin merkittävä riski korkokulujen noususta yleisen korkotason noustessa. Kehyksessä vuoden 2020 korkokulut on ennakoitu tasolle 4,5 milj. euroa, jatkovuosille on ennakoitu maltillista korkotason nousua.

Kehäradan poistot ovat olleet vuodesta 2016 alkaen noin 22 milj. euroa vuodessa. Vuonna 2020 taso laskee, kun viiden vuoden poistoajalla olevat investoinnit tulevat loppuun poistetuksi (näiden vaikutus 11,8 milj. euroa /vuosi). Vuodesta 2021 alkaen kehäradan poistot ovat noin 10 milj. euroa/vuosi.

Kehyksessä kaupungin suunniteltu bruttoinvestointitaso vuodelle 2019 on 141,0 milj. euroa (investointiosa netto 137,5 milj. euroa) ja kokonaisinvestointitaso liikelaitokset ja rahastot mukaan lukien noin 150,1 milj. euroa (investointiosa netto 146,6 milj. euroa). Vuoden 2020 kaupungin investoinneista katetaan kehysvalmistelutilanteen arvion mukaan tulorahoituksella noin 67 prosenttia ja kokonaisinvestoinneista 63 prosenttia. Investointien rahoittamiseksi kaupunki joutuisi kehyslaskelmien toteutuessa kasvattamaan pitkäaikaista lainakantaansa noin 52 milj. eurolla vuonna 2020. Taloussuunnitelmavuosien 2021–2023 toteutuessa kehysten mukaisesti kaupungin talous tasapainottuisi vuosikatteen ja tilikauden tuloksen parantuessa. Kehysten ja taloussuunnitelmakauden lähtökohtana on vahva vuosikate ja kaupungin lainamäärän pitäminen valtuuston tavoitteeksi asettamassa alle yhden miljardin tasossa valtuustokauden lopussa.

Vuonna 2020 on käynnissä 4 uuden koulun ja 6 päiväkodin rakentaminen. Sisäilmakorjauksiin kohdistetaan erityispanostusta ja siihen varattu investointimääräraha kaksinkertaistetaan 5 milj. euroon. Segregaation torjunta jatkuu painopisteenä myönteisen erityiskohtelun alueohjelman toteuttamisen jatkuessa. Kehysten painopisteitä ovat myös älykkään ja digitaalisen Vantaan rakentaminen sekä yliopisto- ja korkeakouluyhteistyön kehittäminen. Kaupungin kasvaessa myös kaupungin henkilöstömäärä kasvaa. Uusien virkojen ja toimien perustamisessa pyritään kuitenkin harkittuihin ja maltillisiin lisäyksiin.

Esitykset sitovien tavoitteiden luonnoksiksi vuodelle 2020

Valtuustokauden strategiaa toteutetaan vuosittain valtuustotasoisten sitovien tavoitteiden sekä toimialojen tavoitteiden ja tulokorttien kautta. Sitovat tavoitteet ovat valtuustossa hyväksyttäviä toiminnallisia ja taloudellisia tavoitteita, jotka edistävät valtuustokauden strategisten päämäärien toteutumista.

Liiteaineistona ovat vuoden 2020 sitovien tavoitteiden luonnosten esitykset, jotka perustuvat valtuustokauden strategian painopistealueisiin ja päämääriin. Lopullisesti sitovat tavoitteet hyväksytään kaupunginvaltuustossa talousarviokäsittelyn yhteydessä marraskuussa 2019.



Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 11

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä vuoden 2020 talousarvion käyttötalouden ja investointien laadintakehys liitteen mukaisesti,
- b) ohjeistaa toimialoja laatimaan investointisuunnitelmansa kaikkien talousarvion hankeryhmien osalta kymmenvuotiskaudelle 2020–2029,
- c) esittää vuoden 2020 talousarvion laadintakehys sekä esitykset sitovien tavoitteiden luonnoksiksi tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

Käsittely:

Kaupunginjohtaja muutti päätösesityksen c)-kohdan kuulumaan seuraavasti: ”esittää vuoden 2020 talousarvion laadintakehys tiedoksi kaupunginvaltuustolle”.

Kaupunginhallituksen jäsen Pirkko Kotila teki seuraavan muutosesityksen ”Kaupunginjohtajan korotettu kehysesitys ei täysin riitä turvaamaan sosiaali- ja terveystalouden tasoa, saatavuutta ja laatua. Vasemmistoliitto esittää toimialan kehystä nostettavaksi yhteensä viidellä miljoonalla eurolla. Tämän lisäksi vasemmistoliitto myös esittää kasvatuksen ja oppimisen kehysten kasvattamista viidellä miljoonalla eurolla.”

Puheenjohtaja totesi esityksen rauenneen ilman kannatusta.

Päätös:

Päätettiin

- a) hyväksyä vuoden 2020 talousarvion käyttötalouden ja investointien laadintakehys liitteen mukaisesti,
- b) ohjeistaa toimialoja laatimaan investointisuunnitelmansa kaikkien talousarvion hankeryhmien osalta kymmenvuotiskaudelle 2020–2029,
- c) esittää vuoden 2020 talousarvion laadintakehys tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

Liitteet:

- Kehystaulukot 2020
- Esitykset sitovien tavoitteiden luonnoksiksi vuodelle 2020

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

va. talousjohtaja Matti Ruusula, puh. 043 824 9254, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

vs. talousarviopäällikkö Teija Oras, puh. 050 314 5084, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

A. TULOSLASKELMA – SIS. KAUPUNKI, LIIKELAITOKSET JA RAHASTOT

TULOSLASKELMA (1 000€)	TP 2018	KS 2019	Ennuste 2019	KEHYS 2020	KEHYS 2021	KEHYS 2022	KEHYS 2023
KAUPUNKI, LIIKELAITOKSET JA RAHASTOT							
TOIMINTATUOTOT (ilman HSY)	435 116	435 165	428 640	439 432	444 705	450 042	455 442
TOIMINTAKULUT (ilman HSY)	-1 507 637	-1 595 406	-1 576 747	-1 652 771	-1 685 827	-1 719 543	-1 753 934
TOIMINTAKATE	-1 072 521	-1 160 242	-1 148 107	-1 213 339	-1 241 122	-1 269 502	-1 298 492
VEROTULOT	982 746	1 048 000	1 042 373	1 081 000	1 127 000	1 173 000	1 219 000
VALTIONOSUUDET	173 387	173 000	172 771	201 000	203 000	205 000	207 000
KORKOTUOTOT	14 238	14 246	14 246	13 605	13 107	13 088	13 080
MUUT RAHOITUSTUOTOT	17 479	15 287	15 287	15 289	15 292	15 293	15 294
KORKOKULUT	-2 481	-3 070	-2 700	-4 500	-8 546	-12 649	-15 500
MUUT RAHOITUSKULUT	-199	-400	-399	-397	-398	-400	-402
VUOSIKATE	112 649	86 822	93 471	92 658	108 333	123 830	139 980
POISTOT JA ARVONALENTUMISET	-108 702	-117 651	-117 651	-114 600	-110 796	-111 533	-114 000
Satunnaiset tuotot ja kulut							
TILIKAUDEN TULOS	3 947	-30 829	-24 179	-21 942	-2 463	12 297	25 980
Verorahoitus yhteensä	1 156 132	1 221 000	1 215 144	1 282 000	1 330 000	1 378 000	1 426 000
Verorahoituksen muutos		5,6 %	5,1 %	5,5 %	3,7 %	3,6 %	3,5 %
	KS 2019–2020	E 2019-2020	VRT KS2019-2020	VRT E 2019-2020	2020–2021	2021–2022	2022–2023
Toimintatuottojen kasvu	1,0 %	2,5 %	-0,4 %	1,2 %	1,2 %	1,2 %	1,2 %
Toimintakulujen kasvu	3,6 %	4,8 %	2,4 %	3,6 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Toimintakatteen kasvu	4,6 %	5,7 %	3,5 %	4,5 %	2,3 %	2,3 %	2,3 %

Vertailukelpoisista kasvuluvuista eliminoitu mm. sisäisten vuokrien vaikutukset, sosterin 2019 ylitys ja työterveysliikelaitoksen yhtiöittäminen

B. TOIMIALOJEN, LIIKELAITOSTEN JA RAHASTOJEN KEHYKSET 2020

Toimialojen muutosprosenttilukuja ei ole tehty vertailukelpoiksi, joten mukana ovat mukana mm. sisäisten vuokrien muutokset sekä tuotoissa että kuluissa.

YLEISHALLINTO	TP 2018	KS 2019	KEHYS 2020	KS2019 / K2020
1 000 €				
TOIMINTATUOTOT	4 861	2 761	2 077	-24,8 %
TOIMINTAKULUT	-26 065	-31 776	-31 522	-0,8 %
TOIMINTAKATE	-21 204	-29 016	-29 444	1,5 %

KAUPUNKISTRATEGIA JA JOHTO	TP 2018	KS 2019	KEHYS 2020	KS2019 / K2020
1 000 €				
TOIMINTATUOTOT	11 782	12 157	13 047	7,3 %
TOIMINTAKULUT	-94 877	-113 696	-118 963	4,6 %
TOIMINTAKATE	-83 095	-101 540	-105 916	4,3 %

SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLTO YHTEENSÄ	TP 2018	KS 2019	KEHYS 2020	KS2019 / K2020
1 000 €				
TOIMINTATUOTOT	40 643	43 318	41 951	-3,2 %
TOIMINTAKULUT	-630 071	-638 773	-664 979	4,1 %
TOIMINTAKATE	-589 427	-595 455	-623 028	4,6 %

KASVATUS JA OPPIMINEN YHTEENSÄ	TP 2018	KS 2019	KEHYS 2020	KS2019 / K2020
1 000 €				
TOIMINTATUOTOT	28 374	27 929	29 260	4,8 %
TOIMINTAKULUT	-417 671	-449 458	-462 967	3,0 %
TOIMINTAKATE	-389 297	-421 529	-433 708	2,9 %

KAUPUNKIKULTTUURI	TP 2018	KS 2019	KEHYS 2020	KS2019 / K2020
1 000 €				
TOIMINTATUOTOT	10 614	9 947	10 502	5,6 %
TOIMINTAKULUT	-64 101	-66 653	-69 080	3,6 %
TOIMINTAKATE	-53 487	-56 707	-58 578	3,3 %

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA YHTEENSÄ, ilman hsy	TP 2018	KS 2019	KEHYS 2020	KS2019 / K2020
1 000 €				
TOIMINTATUOTOT	269 224	269 831	278 291	3,1 %
TOIMINTAKULUT	-206 269	-225 262	-239 650	6,4 %
TOIMINTAKATE	62 956	44 569	38 641	-13,3 %

KAUPUNKI YHTEENSÄ (ilman HSY)	TP 2018	KS 2019	KEHYS 2020	KS2019 / K2020
1 000 €				
TOIMINTATUOTOT	365 499	365 942	375 128	2,5 %
TOIMINTAKULUT	-1 439 054	-1 525 619	-1 587 161	4,0 %
TOIMINTAKATE	-1 073 554	-1 159 677	-1 212 033	4,5 %

KESKI-UUDENMAAN PELASTUSTOIMEN LIIKELAITOS	TP 2018	KS 2019	KEHYS 2020	KS2019 / K2020
1 000 €				
TOIMINTATUOTOT	37 762	38 298	39 996	4,4 %
TOIMINTAKULUT	-36 095	-36 841	-38 633	4,9 %
TOIMINTAKATE	1 667	1 457	1 363	-6,4 %

SUUN TERVEYDENHUOLLON LIIKELAITOS	TP 2018	KS 2019	KEHYS 2020	KS2019 / K2020
1 000 €				
TOIMINTATUOTOT	23 234	23 380	23 507	0,5 %
TOIMINTAKULUT	-23 182	-23 054	-23 521	2,0 %
TOIMINTAKATE	52	326	-14	-104,2 %

LIIKELAITOKSET YHTEENSÄ	TP 2018	KS 2019	KEHYS 2020	KS2019 / K2020
1 000 €				
TOIMINTATUOTOT	68 966	68 522	63 503	-7,3 %
TOIMINTAKULUT	-66 571	-66 530	-62 154	-6,6 %
TOIMINTAKATE	2 395	1 992	1 349	-32,2 %

VUODEN 2020 TALOUSARVION KEHYS
Kaupunginhallitus 3.6.2019

RAHASTOT YHTEENSÄ	TP 2018	KS 2019	KEHYS 2020	KS2019 / K2020
1 000 €				
TOIMINTATUOTOT	651	701	801	14,3 %
TOIMINTAKULUT	-2 551	-3 257	-3 457	6,1 %
TOIMINTAKATE	-1 900	-2 556	-2 656	3,9 %

KAUPUNKI, LIIKELAITOKSET JA RAHASTOT YHTEENSÄ (ilman HSY)	TP 2018	KS 2019	KEHYS 2020	KS2019 / K2020
1 000 €				
TOIMINTATUOTOT	435 116	435 165	439 432	1,0 %
TOIMINTAKULUT	-1 508 175	-1 595 406	-1 652 771	3,6 %
TOIMINTAKATE	-1 073 059	-1 160 242	-1 213 339	4,6 %

C. INVESTOINTIOSA – SIS. KAUPUNKI, LIIKELAITOKSET JA RAHASTOT

1000 eur	TP 2018	KS 2019	Ennuste 2019	KEHYS 2020	KEHYS 2021	KEHYS 2022	KEHYS 2023
KAUPUNGIN INVESTOINTIOSAN TULOT	29 866	4 000	4 000	3 500	3 500	3 500	3 500
KAUPUNGIN INVESTOINTIOSAN MENOT	-130 901	-155 411	-141 495	-140 959	-147 438	-136 371	-134 692
RAKENTAMISINVESTOINNIT	-59 171	-84 355	-70 335	-74 730	-83 510	-70 060	-69 960
AINEETON OMAISUUS	-7 343	-7 862	-7 899	-6 200	-6 200	-7 000	-7 000
JULKINEN KÄYTTÖOMAISUUS	-37 527	-40 000	-40 067	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
IRTAIN OMAISUUS	-5 609	-7 744	-7 744	-7 734	-7 228	-8 811	-7 232
KIINTEÄ OMAISUUS	-16 927	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
OSAKKEET JA OSUUDET	-4 324	-5 450	-5 450	-2 295	-500	-500	-500
KAUPUNGIN INVESTOINTIOSAN NETTO	-101 034	-151 411	-137 495	-137 459	-143 938	-132 871	-131 192
INVESTOINTITULOT (liikelaitokset, rahasto)	13	0	0	0	0	0	0
INVESTOINTIMENOT (liikelaitokset, rahasto)	-3 910	-7 660	-7 660	-9 160	-8 760	-5 060	-5 060
LIIKELAITOSTEN INVESTOINNIT	-1 662	-2 360	-2 360	-2 360	-2 360	-2 360	-2 360
RAHASTON INVESTOINNIT	-2 249	-5 300	-5 300	-6 800	-6 400	-2 700	-2 700
INVESTOINTITULOT YHTEENSÄ	29 880	4 000	4 000	3 500	3 500	3 500	3 500
INVESTOINTIMENOT YHTEENSÄ	-134 811	-163 071	-149 155	-150 119	-156 198	-141 431	-139 752
INVESTOINTIOSA NETTO	-104 932	-159 071	-145 155	-146 619	-152 698	-137 931	-136 252

Esitykset sitoviksi tavoitteiksi 2020

KH, 3.6., Sitovien tavoitteiden esityksiin täydennetään syksyyn mennessä vielä mm. valmistelussa olevat mittaritiedot.

Esitys sitovaksi tavoitteeksi 2020	Esitys sitovan tavoitteen mittariksi	Esitys mittarin lähtötasoksi, v:n 2018 loppu	Esitys mittarin tavoitetasoksi 2020	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit
Turvaamme talouden tasapainon				
Strateginen tavoite 1. Turvaamme talouden tasapainon				
1.1 Hallittu käyttötalouden menokehitys	Toimintamenojen kasvu-%	4,3 %	Talousarvion 2020 mukainen	Lisääntyvät velvoitteet, palvelutarpeen kasvu
1.2 Onnistunut varainhankinta ja rahoitusriskien hallinta	budjetoidut korkomenot alittuvat, korkoriski duraatiolla mitattuna (nettolainanotto enintään budjetin mukainen)	korkomenot 2,32 milj. euroa, duraatio 1,8	Korkokulut enintään 3,2 milj. euroa Duraatio (korkoriskimittari) vähintään 0,9	Ennakoitua nopeampi EKP:n rahapolitiikan normalisointi, lainamarginaalien nousu, muut mahdolliset rahoitusmarkkinoiden kriisit
1.3 Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2020 vähintään 30 miljoonaa euroa	Maanmyyntivoitot	38,2 milj. euroa	30 milj. euroa	Tarjonta ja kysyntä
1.4 Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle	Kaupungin maaomaisuus uudiskaavoituksessa (vahvistuneet kaavat)	53 %	55 %	Kaupungin maaomaisuuden vähäisyys, maaomaisuuden sijoittuminen tarkoituksen mukaan sopimattomasti
Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien				
Strateginen tavoite 4. Vahvistamme resurssiviisaasti nykyistä kaupunkirakennetta				
4.1 Vantaa on hiilineutraali vuonna 2030	Valmistelussa Kaupungin omien ja tytäryhteisöjen kiinteistöjen energiankulutus laskee 2 % vuodesta 2019 Kaupunki luopuu merkittävimmissä kohteissa öljylämmityksestä	Kasvihuonekaasupäästöt 1,078 milj. ekv t CO2/a (v. 2016) Kaupungin omien ja tytäryhteisöjen kiinteistöjen energiankulutus 2018 Lämmitysöljyn käyttö 6600 MWh/a	Kasvihuonekaasupäästöt 0,927 milj. ekv t CO2/a (v. 2018) Valmistelussa Valmistelussa Lämmitysöljyn käyttö 3300 MWh/a	Yleinen taloudellinen kehitys, valtion riittämättömät toimet päästöjen vähentämiseksi, valtakunnallisen sähkön alkuperä, kaupungin vähäiset resurssit

Esitys sitovaksi tavoitteeksi 2020	Esitys sitovan tavoitteen mittariksi	Esitys mittarin lähtötasoksi, v:n 2018 loppu	Esitys mittarin tavoitetasoksi 2020	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit
4.2 Ekologiset viheryttydet säilyvät	Ekologiset yhteydet on huomioitu yleiskaavassa	Ekologisia yhteyksiä ei selvitetty yleiskaavassa 2007	Ekologiset yhteydet huomioitu yleiskaavassa 2020	Kumppaniriskit, taloustaantuma ja kaupungin maaomaisuuden vähäisyys
4.3 Joukkoliikenteen käyttö kasvaa	Kasvu vähintään 3 %	129 684 nousua arkivuorokaudessa	133 600 nousua arkivuorokaudessa	HSL-alueen kuntien erilaiset intressit ja lukuisat muutokset joukkoliikennevyöhykkeissä
4.4 Pyöräilyn kulkumuoto-osuus kasvaa	Pyöräilyn määrä kasvaa 3 % vuodessa	Valmistelussa: Pyöräilyindeksi * = 1000 (*pyöräilyindeksi kuvaa pyöräilymäärän kehitystä ja se määritetään laskentapisteiden perusteella)	Valmistelussa: Pyöräilyindeksi =1030	Sään vaihtelu ja muutokset pyöräilyreiteissä esim. uusien pyörätieyhteyksien tai baanojen rakentamisen johdosta
Strateginen tavoite 5. Hyödynnäme rohkeasti kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet				
5.1 Asuntokaavoituksen kohdistuminen asemanseuduille ja joukkoliikenteen vyöhykkeelle	Asemakaavoitettu asuntokerrosala (netto) joukkoliikennevyöhykkeellä	70 %	80 %	Kumppaniriski
Strateginen tavoite 6. Vantaan kaupunkiympäristöt ja asunnot ovat kansainvälisesti kilpailukykyisiä				
6.1 MAL-tavoitteet toteutuvat ja uusi MAL-sopimusesitys valmistuu	Toteutamme Helsingin seudulla sovitun asuntotuotannon määrän ottaen huomioon perheasuntojen tarve MAL-tavoitteet tarkentuvat sopimuksen mukaisiksi mittari tarkentuu: Uudispientaloja luvitetaan XXX /v	Mittarit tarkentuvat sopimuksen mukaisiksi XXXX k-m2 YYYY asuntoa Valmistelussa	Valmistelussa Valmistelussa	Tonttikysynnän heikentyminen, asuntojen sijoittajakysynnän vähentyminen ja kaupungin vähäinen maanomistus Uudet rakennuspaikat 100 kpl

Esitys sitovaksi tavoitteeksi 2020	Esitys sitovan tavoitteen mittariksi	Esitys mittarin lähtötasoksi, v:n 2018 loppu	Esitys mittarin tavoitetasoksi 2020	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit
Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa				
Strateginen tavoite 7. Kaupungin työllisyystilanne kehittyy parhaiten pääkaupunkiseudulla				
7.1 Työttömyys Vantaalla laskee	Vantaan työttömyysaste (%) Ulkomaalaisten työttömyysaste (%) Pitkäaikaistyöttömien määrä (yli 12 kk työttömänä) Alle 25-vuotiaiden työttömien määrä	8,7 % 20,9 % 2381 1163	8,0 % 19,4 % alle 2100 alle 910	Talouskasvu heikkenee tai kääntyy laskuun Ks. ed. Riittämättömät resurssit työllistymistä edistävien palvelujen tuottamiseen (työttömyyden alentuessa palvelussa korostuu enemmän tukea tarvitsevien osuus). Talouskasvu heikkenee tai kääntyy laskuun Nuorten koulutustaso jää edelleen alemmalle tasolle lähikuntien verrattuna samalla kun työmarkkinat vaativat yhä koulutetumpaa henkilöstöä
7.2 Kunnan ja monialaisen yhteispalvelun järjestämissä aktivointitoimenpiteissä olevien määrä nousee	TYP:n (Työllistymistä edistävä monialainen yhteispalvelu) asiakkaista aktiivitoimenpiteissä (%) Kuntouttavan työtoiminnan asiakasmäärä (N)	31,7 % 1761	35,0 % 2000	Asiakkaille ei ole tarjolla riittävästi palveluntarpeen mukaisia palveluja Asiakkaille ei ole tarjolla riittävästi palveluntarpeen mukaisia palveluja
Strateginen tavoite 9. Yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita				
9.1 Vantaa on pääkaupunkiseudun nopeimmin kasvava yritys ympäristö	Yritysten ja työpaikkojen määrällinen kehitys	Yrityksiä: 11 484 (Q2/2018) Kansainvälisiä yrityksiä: 622 (2015) Työpaikkoja: 110 784 (2016)	Yritysten ja työpaikkojen lukumäärän kasvu 1,5 %	Talouden ja geopolitiikan yllättävät tapahtumat

Esitys sitovaksi tavoitteeksi 2020	Esitys sitovan tavoitteen mittariksi	Esitys mittarin lähtötasoksi, v:n 2018 loppu	Esitys mittarin tavoitetasoksi 2020	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit
9.2 Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet kehittyvät	Alueiden tontinluovutuksien määrä ja esirakentamisen tilanne	Vehkalan itäpuoli on esirakennettu. Aviapoliksen ja Vehkalan tontinluovutus on käynnistynyt ja ensimmäiset yritykset ovat aloittaneet toimintansa Vehkalan alueella. (v. 2018 loppu)	Vehkalasta ja Aviapoliksesta luovutetaan vähintään 4 tonttia rakentamiseen. Vehkalan länsipuolen esirakentaminen on valmis	Taloussuhdanteen kehittyminen. Aviapoliksen yleissuunnitelmien ja asemakaavamuutosten edistyminen
Strateginen tavoite 10. Vantaa tunnetaan tapahtumien kaupunkina				
10.1 Suurten tapahtumien määrä pysyy nykytasolla	Tapahtumien määrä	xx Valmistelussa	xx Valmistelussa	Valmistelussa
Edistämme asukkaiden hyvinvointia				
Strateginen tavoite 12. Hyvinvointierot vähenevät				
12.1 Tasoitetaan hyvinvointieroja ottamalla resurssien jakoperusteissa vahvemmin huomioon palvelujen käyttäjien erityiset tarpeet	Toimialatasoinen tarveperusteisen resursoinnin malli (kasvatus ja oppiminen)	Mallia ei ole	Mallin luominen on käynnistetty	Pohjatietoja ei saada tarpeeksi tai allokatio on vaikeaa
12.2. Kiusaaminen vähenee ja siihen puututaan välittömästi	Toteutetut kehittämistoimenpiteet	Nykyiset toimenpiteet	Lisätään ja tehostetaan kehittämistoimenpiteitä ja toimintaohjeita	Toimenpiteillä ei ole toivottavaa vaikutusta
12.3 Lastensuojeluilmoituksen jälkeisellä ennaltaehkäisevällä sosiaalityöllä saadaan vähennettyä huostaanottojen määrää	Huostaanottojen tarve vähenee	Vuoden aikana huostaanotettu 0,20 % Vantaan 0-17 -vuotiaista	Huostaanotettu vähemmän kuin 0,20 % Vantaan 0-17 -vuotiaista	Perheiden tilanteiden kriisiytyminen, kaupungin ehkäisevien palvelujen toimet eivät kohdennu oikein
12.4 Nykyistä suurempi osa ikääntyneistä asuu kotona	Omassa kodissa kotihoidon turvin tai ilman palveluja asuvien 75 vuotta täyttäneiden osuus kasvaa	93 %	Prosentti tarkentuu valmistelun edetessä	Muistisairaiden määrän ennakoitua suurempi kasvu. Kotiin tuotavat palvelut eivät ole riittäviä

Esitys sitovaksi tavoitteeksi 2020	Esitys sitovan tavoitteen mittariksi	Esitys mittarin lähtötasoksi, v:n 2018 loppu	Esitys mittarin tavoitetasoksi 2020	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit
12.5 Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelmaa toteutetaan	Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman v. 2020 toimenpiteiden toteuttaminen	Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma vuosille 2019 - 2021 hyväksyttiin kh:ssa 17.12.2018	Suunnitellut toimenpiteet vuodelle 2020 toteutettu	Resurssit
Strateginen tavoite 13. Suomen monikulttuurisin kaupunki hoitaa myös kotouttamisen parhaiten				
13.1 Kotoutumisen onnistuminen Vantaalla varmistetaan	Kotoutumissuunnitelmat laaditaan perheille ja työvoiman ulkopuolella oleville viipymättä ja arvioidaan vuosittain. Naisten työllistyminen raportoidaan erikseen Toimintamallit, joilla edistetään kotona olevien maahanmuuttajavanhempien suomen- tai ruotsinkielen oppimista	Seurataan Maahanmuuttajapalvelujen uusia työkäisiä asiakkaita kolmen vuoden ajan. Maahanmuuttajapalvelujen asiakkaaksi tulleista työkäisistä: - osallistunut suomen kielen koulutukseen: 86 % - oma vuokrasopimus: 91 % - kaikista työllistynyt: 12 % Kahdeksan Kotva-ryhmää ja Vanhemmat mukaan -hankkeessa mukana kaksi koulua.	Seurataan Maahanmuuttajapalvelujen uusia työkäisiä asiakkaita kolmen vuoden ajan. Maahanmuuttajapalvelujen asiakkaaksi tulleista työkäisistä: - osallistunut suomen kielen koulutukseen: - oma vuokrasopimus: - kaikista työllistynyt: Prosentit tarkentuvat valmistelun edetessä Kotva-ryhmien määrää lisätään kahdella (yht. 10 ryhmää). Vanhemmat mukaan -hankkeeseen mukaan kaksi uutta koulua (yht. 4 koulua).	Yleinen yhteiskuntakehitys, hallitsematon maahanmuutto. Kotouttamislainsäädäntö ja paikalliset tarpeet eivät tue toisiaan; yrittäjille ei luoda motivaatiota työllistää kotoutettavia Kotva toiminnan ja hankkeiden yhteensovittaminen päiväkodin normaaliin arkeen sekä toiminnan että tilojen näkökulmasta
Strateginen tavoite 15. Kaupungin tilojen sisäilmatilanne paranee				
15.1 Sisäilmatilanne paranee kouluissa ja päiväkodeissa	Kohdekohtainen riskinarviointi (oirekysely, olosuhdemittaus ja rakennustekninen arvio)	Oirekyselyn 2018 mukainen riskinarvioluokitus	Valmistelussa	Kohteita on paljon, eikä kaikkia toimenpiteitä ehditä tekemään. Ongelmien aiheuttajaa ei löydetä. Määrärahat eivät riitä kaikkien esille tulevien korjaustarpeiden toteuttamiseen. Korjaustoimille ei saada riittäviä väistötiloja. Yksilölliset erot ja herkistyminen sisäilman epäpuhtauksille

Esitys sitovaksi tavoitteeksi 2020	Esitys sitovan tavoitteen mittariksi	Esitys mittarin lähtötasoksi, v:n 2018 loppu	Esitys mittarin tavoitetasoksi 2020	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit
Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä				
Strateginen tavoite 16. Vantaan palvelut ovat laadukkaita, kustannustehokkaita ja vastaavat asukkaiden tarpeisiin				
16.1 Yksilölliset ja tarvelähtöiset opintopolut käytössä	Rakenne ja prosessit on kuvattu	Siirtymä esiopetuksesta perusopetukseen ja perusopetuksesta toiselle asteelle ei ole tarkasteltu riittävästi	Siirtymien tarkastelu ja johtopäätökset tiedolla johtamisen ja palvelumuotoilun keinoin tehty	Yhteistyö ei suju
16.2 Terveysasemien vastaanotolle pääsy nopeutuu	Päiväpoliklinikalla hoidontarpeen arvion jälkeen pääsy tarvittaessa lääkärin vastaanotolle alle 90 minuutissa, %-osuus asiakkaista	84,9 %	100 % päiväpoliklinikan asiakkaista pääsee tarvittaessa lääkärin vastaanotolle 90 minuutissa hoidontarpeen arviosta	Apotin käyttöönoton aiheuttama tuotannon vähentäminen. Paljon perumattomia aikoja, mikä aiheuttaa resurssihukkaa.
Johdamme uudistuen ja osallistuen				
Strateginen tavoite 19. Johtaminen uudistuu muutoksissa				
19.1 Tikkurilan toimitilahanke etenee	Hanke edistyy suunnitellusti	Hankesuunnitelma on hyväksytty. Rakennuttajakonsultti on hankittu. Asemakaavaluonnos on tekeillä.	Kielotie 13:n vanha toimitalo on purettu, uuden toimitalon toteutuskilpailu on ratkaistu ja toteuttaja on valittu. Asemakaavamuutosehdotus on hyväksytty.	Kaupunkitasoinen sitoutuminen
19.2 Hallittu Uusi Vantaa organisaatiomuutos	Kunta 10: Päätöksenteon oikeudenmukaisuus ja sosiaalinen pääoma	3,25 ja 3,85	3,32 ja 3,86	Esimiesten viestintä muutoksesta ei ole riittävää. Henkilöstö ei pääse mukaan toimintatapojen valmisteluun tai ei koe voivansa vaikuttaa

Esitys sitovaksi tavoitteeksi 2020	Esitys sitovan tavoitteen mittariksi	Esitys mittarin lähtötasoksi, v:n 2018 loppu	Esitys mittarin tavoitetasoksi 2020	Merkittävimmät tavoitteiden toteutumista uhkaavat riskit
Strateginen tavoite 20. Henkilöstön voimavarat vahvistuvat				
20.1 Henkilöstön itsensäjohtamistaidot kasvavat	Kunta 10: työyhteisötaidot /tavoitteellisuus	3,91	3,95	Esimiestyössä ei käytetä selkeitä tavoitteita eikä valmentavaa johtamista. Henkilöstön vastuunotto ja osaaminen ei kasva
20.2 Sairauspoissaoloja ennaltaehkäistään	Sairauspoissaolo-%	4,71 %	4,40 %	Terveysjohtaminen ei ole aktiivista. Henkilöstö ei pidä huolta työkyvystään. Työyhteisö ja johtaminen ei tule työssä suoriutumista
20.3 Työturvallisuusilmoitusten käsittely (läheltäpiti, uhkaväkivalta, tapaturma, muut ja kehittämisideat)	Tutka-ilmoitusten käsittely	89,5 %	98 %	Ilmoitukset tehdään puutteellisina. Esimiehet eivät käsittele ilmoituksia tai viivyttelivät niiden käsittelyssä



12 §

Vastaus vasemmistoliiton valtuustoryhmän ja 16 muun valtuutetun aloitteeseen lapsiasiamiehen viran perustaminen Vantaalle

VD/7844/00.02.00.03/2018

RV/EL-H/AC-F, SA-V, IK, LM-P/PJ

Vasemmistoliiton valtuustoryhmä sekä 16 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

"Vantaalla – ja laajemmin Suomessa – yhä useampi lapsi ja nuori kohtaa elämässään monia sosiaalisia ongelmia.

Niihin kuuluvat esimerkiksi syrjäytyminen koulutuksesta ja työelämän ensiaskelista, rankka kiusaaminen, harrastusten puuttuminen, vanhempien päihdeongelmat, ylisukupolvinen huono-osaisuus, lastensuojelun asiakkaaksi päätyminen sekä pahimmillaan huostaanotot ja sijoitus kodin ulkopuolelle.

Tilastokeskuksen luvut kertovat, että Suomessa on lisäksi noin 100 000 köyhyydessä asuvaa lasta. Kaavamaisesti laskien se tarkoittaisi Vantaalla noin 4 000 lasta. Mannerheimin lastensuojeluliiton mukaan tilanteeseen on vaikuttanut sekin, että lapsilisien reaalitaso on vuosien saatossa alentunut. Suomen sosiaali ja terveys ry:n sosiaalibarometrin mukaan taas perustoimeentulotuen siirto Kelalle on johtanut siihen, että moni pienituloisen lapsiperheen on joutunut väliinputoajaksi.

Oman ongelmansa Vantaalla muodostaa lastensuojelu, jossa kaupungilla on aiemmin ollut vaikeuksia pysyä lain määrittämässä aikarajoissa muun muassa lastensuojelun tarpeen arvioinnissa. Lisäksi eduskunnan oikeusasiamies on tehnyt laajan katsauksen koulukotien tilanteeseen Suomessa. Myös vantaalaisia nuoria on ollut sijoitettuna laitokseen, jonka toiminnasta oikeusasiamies on löytänyt selkeitä laittomuuksia.

Yksi ratkaisu parantaa lasten ja nuorten asemaa voisi olla ensimmäisen kunnallisen lapsiasiamiehen tai lapsiasiavaltuutetun viran perustaminen Vantaalle.

Lapsiasiavaltuutettuun voisivat ottaa yhteyttä lapset, nuoret ja heidän vanhempansa sekä muut viranomaiset. Hänellä voisi olla oikeus tehdä selvityksiä ja vaatia niitä muilta viranomaisilta, mutta myös kuulla lapsia yksittäisissä huostaanottilanteissa. Lisäksi hän neuvoisi ja avustaisi muistutusten teossa sekä tiedottaisi lasten ja nuorten oikeuksista muun muassa YK:n lasten oikeuksien sopimuksen pohjalta.

Hän myös arvioisi näiden oikeuksien toteutumista Vantaalla. Hänellä voisi myös olla oikeus tehdä aloitteita luottamusmieselimille lasten ja nuorten asioihin liittyen. Työstään lapsiasiamies toisi kertomuksen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kerran vuodessa.

Suurin osa lapsista voi kuitenkin hyvin. Siksi lapsiasiamies voisi myös kerätä parhaita käytäntöjä eri kunnissa lasten ja nuorten parissa tehdystä työstä ja kertoa ulospäin siitä, missä Vantaalla on onnistuttu.

Yksi malli lapsiasiavaltuutetulle voisi olla kunnallinen sosiaaliasiamies tai potilasasiamies, jotka palvelevat sekä julkisen että yksityisen puolen asiakkaita. Lapsiasiavaltuutetun pitäisi olla samalla tavoin riippumaton kaupungista. Lisäksi hänen pitäisi tehdä tiivistä yhteistyötä Vantaan potilas- ja sosiaaliasiamiehen kanssa.



Palkkakustannukset lapsiasiavaltuutetun tai asiamiehen toimen perustamisesta olisivat arviolta noin 80 000 euroa vuodessa. Perustamalla toimen Vantaa voisi olla Suomen kunnista edelläkävijä lasten oikeuksien puolustajana.

Edellä olevan perusteella ja Vantaan kaupungin hallintosäännön 22. luvun 1. kohdan perusteella Vasemmistoliiton valtuustoryhmä ja me muut allekirjoittaneet valtuutetut teemme seuraavan valtuustoaloitteen:

* Kaupunki tekee selvityksen kunnallisen lapsiasiamiehen tai lapsiasiavaltuutetun viran perustamisesta Vantaalle.

* Selvityksen perusteella Vantaalle perustetaan pysyvä lapsiasiavaltuutetun virka”

Kaupunginvaltuusto 24.9.2018 § 14

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala ja sivistystoimen toimiala toteavat vastauksena seuraavaa:

Sivistystoimessa on selvitetty, onko muissa kunnissa lapsiasiamiehen tai vastaavia virkoja tai toimia. Selvityksessä tuli esille, että Suomessa on yksi kunta (Tampere), jossa toiminut lapsiasiamies v. 2003 lähtien. Tampereen lapsiasiamiehen tehtävät sisältävät mm. lasten, nuorten ja perheiden parissa tehtävään työhön liittyvät verkostot ja kumppanuudet, lapsi-, nuoriso- ja perhepolitiikan edistäminen, lapsivaikutusten arvioinnin seuranta ja kehittäminen, lapsinäkökulman edistäminen, strategiatyö (hyvinvointisuunnitelmatyö), palvelujen kehittäminen asiakasosallisuuden edistäminen sekä valtakunnallisen ja kansainvälisen kehityksen seuranta ja hyödyntäminen.

Vantaalla perustettiin vuonna 2008 kaupunkitasoinen, kolmen toimialan yhteinen lasten ja nuorten palvelujen koordinaattorin vakanssi, jolle suunnitellut tehtävät vastasivat pitkälle esitetyn lapsiasiamiehen tehtäviä. Tehtävien painotus on muuttunut vuosien aikana. Tällä hetkellä lasten ja nuorten palvelujen koordinaattorin työtehtävät sisältävät mm. kaupunkitasoisen hyvinvointityön asiantuntijatehtäviä, hyvinvointiohjelmien toteutumisen edistämisen sekä erilaisten yhteistyöverkostojen toimintaan liittyviä tehtäviä. Lisäksi koordinaattori osallistuu mm. hankevalmisteluihin ja koordinoi kouluterveyskyselyä Vantaalla. Koordinaattori tekee tiivistä yhteistyötä Vantaan linjajohdon sekä lasten ja nuorten palvelujen toimijoiden kanssa. Tällä hetkellä tehtävä on sijoitettu sivistystoimen toimialalle.

Aloitteessa nostetaan esille merkittäviä yhteiskunnallisia ongelmia kuten syrjäytyminen koulutuksesta ja työelämästä, kiusaaminen, harrastusten puuttuminen, vanhempien päihdeongelmat, ylisukupolvinen huono-osaisuus, lastensuojelun asiakkaaksi päätyminen sekä pahimmillaan huostaanotot ja sijoitus kodin ulkopuolelle sekä lapsiperheköyhyys.

Vantaalla on hyväksytty ja toteutetaan parhaillaan myönteisen erityiskohtelun toimenpideohjelmaa sekä hyvinvointiohjelmaa (ml. lasten ja nuorten hyvinvointisuunnitelma), joiden tavoitteena ja tehtävänä on ehkäistä edellä mainittujen ongelmien syntymistä sekä parantaa lasten ja perheiden tilannetta Vantaalla.

Kunnalla on lakisääteinen tehtävä edistää asukkaidensa hyvinvointia ja terveyttä (perustuslaki 19 §, kuntalaki 1 §, terveydenhuoltolaki 12 §, sosiaalihuoltolaki 7 §). Lain mukaan kunnan on nimettävä terveyden ja hyvinvoinnin edistämisen vastuutahot ja kunnan toimialojen on tehtävä yhteistyötä keskenään sekä muiden kunnassa toimivien julkisten tahojen, yritysten ja yleishyödyllisten yhteisöjen



kanssa kuntalaisten terveyden ja hyvinvoinnin edistämiseksi (terveydenhuoltolaki 12 § ja sosiaalihuoltolaki 7 §). Nuorisolain velvoitteen mukaisesti kunnalla on oltava monialaisen yleistä suunnittelua ja toimeenpanon kehittämistä toimeenpaneva yhteistyöryhmä (nuorisolaki 9§).

Vantaalla on olemassa toimiva rakenne lasten ja nuorten hyvinvoinnin ja palvelujen edistämiseksi. Kaupungissa toimii useita lakisääteisiä, poikkihallinnollisia työryhmiä, joiden tehtävänä on seurata, arvioida ja koordinoita lasten ja nuorten hyvinvoinnin tilaa sekä palveluja ja niiden saatavuutta. Työryhmiä ovat esimerkiksi hyvinvointiryhmä, alle kouluikäisten hyvinvointiryhmä, oppilashuollon koordinaatioryhmä (oppilas- ja opiskeluhuoltolaki 14§) sekä nuorten palvelujen koordinaatioryhmä (nuorisolaki 9§).

Lisäksi kaupungissa toimii lukuisia työryhmiä, joissa linjataan asiakkaiden palveluprosesseja ja yhteistyökäytäntöjä sekä edistetään tarvittaessa yksittäisen asiakkaiden saamaa palvelua.

Aloitteessa ehdotetaan, että lapsiasiamies voisi tehdä aloitteita luottamusmieselimille lasten ja nuorten asioihin liittyen ja toisi työstään kertomuksen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kerran vuodessa. Edellisten työryhmien ja luottamuselinten välistä yhteistyötä voidaan kehittää vastaamaan paremmin aloitteessa esitettyjen asioiden edistämistä.

Lapsen ja muiden asianosaisten kuuleminen yksittäisissä huostaanottotilanteissa on vahva velvoite lastensuojelulaissa (LSL 42§). Vantaalla kaikki huostaanottoon liittyvät hakemukset hallinto-oikeudelle valmistellaan lastensuojelusta erillisen lakimiehen toimesta. Lakimiehen tehtävänä on mm. varmistaa, että lasta ja muita osapuolia on kuultu riittävästi.

Suomessa on perustettu eduskunnan v. 2004 säätämän lain (laki lapsiasiavaltuutetusta 1221/2004) nojalla itsenäinen lapsiasiavaltuutetun virka. Lapsiasiavaltuutetun tehtävä on lain mukaan edistää lapsen edun ja oikeuksien toteutumista yleisellä yhteiskunnallisella tasolla yhdessä muiden alan toimijoiden kanssa.

Mikäli Vantaalle perustettaisiin erillinen lapsiasiavaltuutetun tai -asiamiehen vakanssi, tehtävässä olisi mahdollisesti päällekkäinen nykyisin toiminnassa olevien lasten ja nuorten hyvinvointiin liittyvien rakenteiden ja toimintamallien kanssa.

Esitämme, että aloitteessa esille tuotuja, tärkeitä tehtäviä on mahdollista toteuttaa nykyisissä yhteistyörakenteissa sekä yhteistyörakenteissa sekä lasten ja nuorten palvelujen koordinaattorin tehtäväkuvaa kehittämällä.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 12

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa vasemmistoliiton valtuustoryhmälle sekä 16 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle kaupunginjohtajan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:



- allekirjoitettu vasemmistoliiton ja 16 muun valtuutetun aloite lapsiasiamiehen viran perustamiseksi Vantaalle

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

perhepalvelujen johtaja Anna Cantell-Forsbom, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

varhaiskasvatuksen johtaja Sole Askola-Vehviläinen, s.askola-vehvilainen[at]vantaa.fi

Lapsiasiamiehen viran perustaminen Vantaalle

Vantaalla – ja laajemmin Suomessa – yhä useampi lapsi ja nuori kohtaa elämässään monia sosiaalisia ongelmia.

Niihin kuuluvat esimerkiksi syrjäytyminen koulutuksesta ja työelämän ensiaskelista, rankka kiusaaminen, harrastusten puuttuminen, vanhempien päihdeongelmat, ylisukupolvinen huono-osaisuus, lastensuojelun asiakkaaksi päätyminen sekä pahimmillaan huostaanotot ja sijoitus kodin ulkopuolelle.

Tilastokeskuksen luvut kertovat, että Suomessa on lisäksi noin 100 000 köyhyydessä elävää lasta. Kaavamaisesti laskien se tarkoittaisi Vantaalla noin 4 000 lasta. Mannerheimin lastensuojeluliiton mukaan tilanteeseen on vaikuttanut sekin, että lapsilisien reaalitaso on vuosien saatossa alentunut. Suomen sosiaali- ja terveys ry:n sosiaalibarometrin mukaan taas perustoimeentulotuen siirto Kelalle on johtanut siihen, että moni pienituloinen lapsiperhe on joutunut väliinputoajaksi.

Oman ongelmansa Vantaalla muodostaa lastensuojelu, jossa kaupungilla on aiemmin ollut vaikeuksia pysyä lain määrittämässä aikarajoissa muun muassa lastensuojelun tarpeen arvioinnissa. Lisäksi eduskunnan oikeusasiamies on tehnyt laajan katsauksen koulukotien tilanteeseen Suomessa. Myös vantaalaisia nuoria on ollut sijoitettuna laitokseen, jonka toiminnasta oikeusasiamies on löytänyt selkeitä laittomuuksia.

Yksi ratkaisu parantaa lasten ja nuorten asemaa voisi olla ensimmäisen kunnallisen lapsiasiamiehen tai lapsiasiavaltuutetun viran perustaminen Vantaalle.

Lapsiasiavaltuutettuun voisivat ottaa yhteyttä lapset, nuoret ja heidän vanhempansa sekä muut viranomaiset. Hänellä voisi olla oikeus tehdä selvityksiä ja vaatia niitä muilta viranomaisilta, mutta myös kuulla lapsia yksittäisissä huostaanottotilanteissa. Lisäksi hän neuvoisi ja avustaisi muistutusten teossa sekä tiedottaisi lasten ja nuorten oikeuksista muun muassa YK:n lasten oikeuksien sopimuksen pohjalta.

Hän myös arvioisi näiden oikeuksien toteutumista Vantaalla. Hänellä voisi myös olla oikeus tehdä aloitteita luottamusmieselimille lasten ja nuorten asioihin liittyen. Työstään lapsiasiamies toisi kertomuksen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kerran vuodessa.

Suurin osa lapsista voi kuitenkin hyvin. Siksi lapsiasiamies voisi myös kerätä parhaita käytäntöjä eri kunnissa lasten ja nuorten parissa tehdystä työstä ja kertoa ulospäin siitä, missä Vantaalla on onnistuttu.

Yksi malli lapsiasiavaltuutetulle voisi olla kunnallinen sosiaaliasiamies tai potilasiasiamies, jotka palvelevat sekä julkisen että yksityisen puolen asiakkaita. Lapsiasiavaltuutetun pitäisi olla samalla tavoin riippumaton kaupungista. Lisäksi hänen pitäisi tehdä tiivistä yhteistyötä Vantaan potilas- ja sosiaaliasiamiehen kanssa.

Palkkakustannukset lapsiasiavaltuutetun tai asiamiehen toimen perustamisesta olisivat arviolta noin 80 000 euroa vuodessa. Perustamalla toimen Vantaa voisi olla Suomen kunnista edelläkävijä lasten oikeuksien puolustajana.

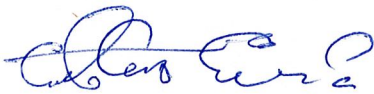
Edellä olevan perusteella ja Vantaan kaupungin hallintosäännön 22. luvun 1. kohdan perusteella Vasemmistoliiton valtuustoryhmä ja me muut allekirjoittaneet valtuutetut teemme seuraavan valtuustoaloitteen:

* Kaupunki tekee selvityksen kunnallisen lapsiasiamiehen tai lapsiasiavaltuutetun viran perustamisesta Vantaalle.

* Selvityksen perusteella Vantaalle perustetaan pysyvä lapsiasiavaltuutetun virka.

Vantaalla 24.9.2018

Vasemmistoliiton valtuustoryhmä



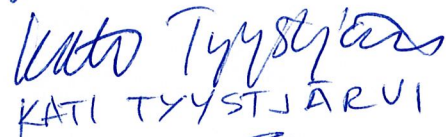
Antero Eerola



Jari Saastelainen



Minna Sillanpää

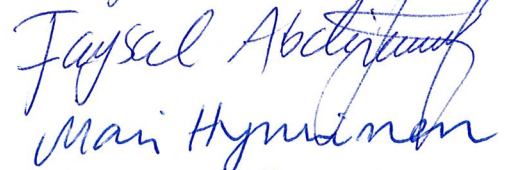


KATI TYYSTJÄRVI

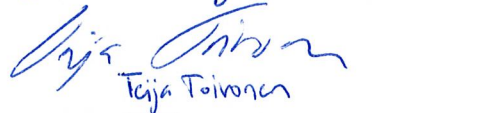


JARNO ESKELINEN

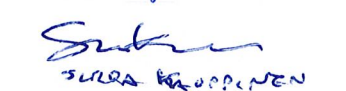




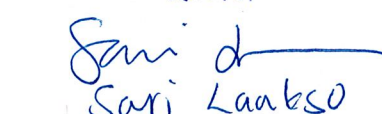
Jaisa Abotgitauf



Mai Hynninen



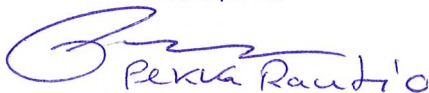
Teija Toivonen



Sari Laakso



JUSSI SARAMO



Pekka Rautio



Hanna Vesterlund



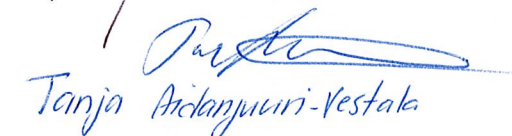
TINA TUOHELA



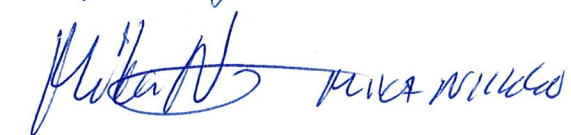
JAN EDELMAN



TANJA VAHERI-
NEW



Tanja Aikarinen-Vestala



SIRKA NIKKANEN



SIRI AHOKKAAN PUOLESTA S.ROKKANEN



13 §

Vastaus Sakari Rokkasen ja Jarno Eskelisen sekä 28 muun valtuutetun aloitteeseen korkean rakentamisen lisäämisestä Vantaalle

VD/944/00.02.00.03/2019

HP/IL/PJ

Sakari Rokkanen ja Jarno Eskelinen sekä 28 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Lisää korkeaa rakentamista Vantaalle

Uuden yleiskaavan valmistelussa lähtökohtana on luoda Vantaasta näkyvää ja kansainvälistä joukkoliikenne- sekä lentokenttäkaupunkia. Keskeisenä periaatteena on ohjata kaupungin kasvu nykyisen kaupunkirakenteen sisään tiivistämällä ja parantamalla nykyisiä asuinalueita hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella. Tiivistämällä nykyisiä keskustoja halutaan turvata Vantaan vehreys ja lähivirkistysalueet.

Vantaalla on kaupungin nopean kasvun ja keskustojen tiivistymisen myötä myös lisääntynyt korkea rakentaminen. Vantaan tulisi kasvaa yhä kunnianhimoisemmin myös ylöspäin. Kaupungin tärkeimmissä keskustoissa ja parhaimmilla sijainneilla, Tikkurilassa, Aviapoliksessa sekä Myyrmäessä, on runsaasti kysyntää urbaanille asumiselle sekä toimiville liiketiloille. Alueiden hintakehitys on positiivinen signaali sijaintien kiinnostavuudesta. Jotta yhä useammalle asunnonetsijälle ja yritykselle avautuisi mahdollisuus sijoittua alueelle, tulisi keskusta-alueilla sallia kunnianhimoisemmin korkeaa rakentamista.

Erityisesti Tikkurilassa rakentamattoman maan runsas tarjonta aseman ympäristössä tarjoaa ainutlaatuisen mahdollisuuden rakentaa koko Suomen mittakaavassa modernia, vetovoimasta ja ainutlaatuista korkean rakentamisen keskittymää hyvillä liikennedyhteyksillä.

Moni seikka puhuu korkean rakentamisen edistämisen puolesta. Korkeilla rakennuksilla on mahdollisuus luoda uusia kaupunkinäkymiä ja brändätä Vantaata urbaanina ja modernina kaupunkina. Korkea rakentaminen tehostaa maankäyttöä, jolloin uutta infrastruktuuria tarvitaan vähemmän ja vanhasta saadaan suurempi hyöty irti. Esimerkiksi Vantaan Ratikan linjaus Tikkurilan aseman alta on helpommin rahoitettavissa ja perusteltavissa, jos aseman ympäristö rakennetaan tehokkaasti. Yhä useampi taho pääsis sijoittumaan haluamalleen keskustasijainnille sekä kaupunki saisi enemmän tuloja maanmyynnistä ja kaavoituksesta.

Korkea rakentaminen joukkoliikennedyhteyksien solmukohdissa tukisi ilmastotavoitteiden saavuttamista, lisäisi joukkoliikenteen käyttöä ja vähentäisi seudun liikenteen ruuhkautumista. Samalla paine rakentaa keskustojen ulkopuolisille viheralueille vähenisi. Tiivis asumiskeskittymä monipuolistaisi ja vahvistaisi myös palvelutarjontaa.

Korkeiden rakennusten ylimmistä kerroksista avautuvat avarat näkymät tarjoaisivat myös elämyksellisen ja uudenlaisen näköalan kaupungista sekä turisteille että asukkailla. Kaupunkien näköalaravintolat ja -paikat ovat suosittuja vierailukohteita ja kohtaamispaikkoja. Osana korkean rakentamisen edistämistä Vantaan tulee luoda edellytykset näköalaravintoloiden perustamiseksi korkeiden rakennusten yläkerroksiin.

Esitämme, että



- jokaisen keskusta-alueen kaavan ja kaavarungon kohdalla arvioidaan mahdollisuudet korkeamman rakentamisen toteutukseen.
- tontinluovutuskilpailuissa ja kaavoituksessa kannustetaan yksityisiä toteuttajia esittämään korkean rakentamisen ratkaisuja. Korkean rakentamisen hankkeiden toteutumista edistetään aktiivisesti.
- edellytetään kaavoissa keskusta-alueiden korkeimpien rakennusten ylimpiin kerroksiin tilavarauksia näköalaravintoloille tai muille yleisölle avoimille kaupallisille palveluille.”

Kaupunginvaltuusto 28.1.2019 § 13

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala toteaa vastauksessaan seuraavaa:

Kaupunkisuunnittelun nykyisenä käytäntönä on, että korkean rakentamisen mahdollisuudet selvitetään kaikissa keskusta-alueiden kaavarungoissa sekä korkeaan rakentamiseen soveltuvien alueiden asemakaavan muutoksissa. Korkean rakentamisen tarkastelu on perusteltua tehdä kaavarungon tasolla, koska korkean rakentamisen vaikutukset ulottuvat useiden kortteleiden alueelle, ja vaikutukset on selvitettävä yksittäistä kaavamuutosta laajemmalla alueella. Mikäli kaavarunkoa ei ole, hankelähtöisissä yksittäisissä asemakaavan muutoksissa on syytä edellyttää kaavarunkotasoa vastaavaa tarkastelua.

Kun tavoitellaan omaleimaisia, toisistaan poikkeavia keskuksia, korkea rakentaminen on ratkaistava aluekohtaisesti. Kaavarunko mahdollistaa korkean rakentamisen suunnittelun hallitusti osana keskusta-alueen kokonaisuutta. Kaupunkikeskustalle ominainen tehokkuus saavutetaan myös ilman korkea rakentamista esim. 6-8 kerroksisella umpikorttelirakenteella. Korkea rakentaminen on usein perusteltua raideliikenteen asemien välittömässä läheisyydessä.

Korkean rakentamisen vahvuuksia ovat mm. maankäytön tehokkuus keskeisillä sijainneilla ja ylemmistä kerroksista avautuvat näkymät. Varjopuolena ovat mm. vaikutukset varjostukseen ja pienilmastoon. Torneilla on aina suuri vaikutus kaupunkikuvaan ja liikenteeseen. Viihtyisän kaupunkimiljöön kannalta ratkaisevia tekijöitä ovat mm. pysäköintiratkaisu ja katutason kerroksen kaupunkimainen toiminnallisuus.

Kaupunkisuunnittelussa korkea rakentamista edistetään aktiivisesti siellä, minne se luontevasti sopii. Tehdyissä kaavarungoissa kuten Myyrmäessä on tutkittu mahdollisuus korkeaan rakentamiseen ja valmisteilla olevissa kaavarungoissa kuten Tikkurilassa mahdollisuus tutkitaan. Kaavarungossa esitetyt korkean rakentamisen mahdollisuudet kannustavat yksityisiä maanomistajia käynnistämään hankkeita. Kaavarunkojen ja hakemusten pohjalta laaditaan asemakaavan muutoksia. Korkeaa rakentamista voidaan edistää myös suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuilla. Kilpailu voi perustua joko voimassa olevaan, korkean rakentamisen mahdollistavaan, asemakaavaan tai siihen, että kilpailun pohjalta laaditaan kaavamuutos, jossa tavoitteena on korkea rakentaminen. Korkean rakentamisen edistämiseen kilpailuilla tulee liittyä erityisesti hyvän kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen laatutason varmistaminen.

Kaavoituksessa on huolehdittava siitä, että korkea rakentaminen elävöittää kaupunkikeskustoja ja tuo mukanaan lisää yleisölle avoimia kaupunkielämyksiä. Lähtökohtana tulee olla katutason kerroksen varaaminen liiketiloille ja ylimmän kerroksen varaaminen yleisölle avoimille palveluille mahdollisuuksien mukaan. Käytännössä rakennuksen käyttötarkoitus vaikuttaa ylimmän kerroksen käyttömahdollisuuksiin kaupallisina, yleisölle avoimina tiloina. Esimerkiksi hotellitorneissa on luontevaa sijoittaa ylimpään kerrokseen kahvila-ravintola, kun taas asuintaloissa asumisen yhteistiloja kuten saunaosastoja.



Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 13

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa valtuutetuille Sakari Rokkanen ja Jarno Eskelinen sekä 28 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Sakari Rokkasen ja Jarno Eskelisen sekä 28 muun valtuutetun allekirjoittama aloite korkean rakentamisen lisäämisestä Vantaalle

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asemakaavapäällikkö Ilkka Laine, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Lisää korkeaa rakentamista Vantaalle

Uuden yleiskaavan valmistelussa lähtökohtana on luoda Vantaasta näkyvää ja kansainvälistä joukkoliikenne- sekä lentokenttäkaupunkia. Keskeisenä periaatteena on ohjata kaupungin kasvu nykyisen kaupunkirakenteen sisään tiivistämällä ja parantamalla nykyisiä asuinalueita hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella. Tiivistämällä nykyisiä keskustoja halutaan turvata Vantaan vehreys ja lähivirkistysalueet.

Vantaalla on kaupungin nopean kasvun ja keskustojen tiivistymisen myötä myös lisääntynyt korkea rakentaminen. Vantaan tulisi kasvaa yhä kunnianhimoisemmin myös ylöspäin. Kaupungin tärkeimmissä keskustoissa ja parhaimmilla sijainneilla, Tikkurilassa, Aviapoliksessa sekä Myyrmäessä, on runsaasti kysyntää urbaanille asumiselle sekä toimiville liiketiloille. Alueiden hintakehitys on positiivinen signaali sijaintien kiinnostavuudesta. Jotta yhä useammalle asunnonetsijälle ja yritykselle avautuisi mahdollisuus sijoittua alueelle, tulisi keskusta-alueilla sallia kunnianhimoisemmin korkeaa rakentamista.

Erityisesti Tikkurilassa rakentamattoman maan runsas tarjonta aseman ympäristössä tarjoaa ainutlaatuisen mahdollisuuden rakentaa koko Suomen mittakaavassa modernia, vetovoimasta ja ainutlaatuista korkean rakentamisen keskittymää hyvällä liikennedyhteyksillä.

Moni seikka puhuu korkean rakentamisen edistämisen puolesta. Korkeilla rakennuksilla on mahdollisuus luoda uusia kaupunkinäkymiä ja brändätä Vantaata urbaanina ja modernina kaupunkina. Korkea rakentaminen tehostaa maankäyttöä, jolloin uutta infrastruktuuria tarvitaan vähemmän ja vanhasta saadaan suurempi hyöty irti. Esimerkiksi Vantaan Ratikan linjaus Tikkurilan aseman alta on helpommin rahoitettavissa ja perusteltavissa, jos aseman ympäristö rakennetaan tehokkaasti. Yhä useampi taho pääsisi sijoittumaan haluamalleen keskustasijainnille sekä kaupunki saisi enemmän tuloja maanmyynnistä ja kaavoituksesta.

Korkea rakentaminen joukkoliikennedyhteyksien solmukohdissa tukisi ilmastotavoitteiden saavuttamista, lisäisi joukkoliikenteen käyttöä ja vähentäisi seudun liikenteen ruuhkautumista. Samalla paine rakentaa keskustojen ulkopuolisille viheralueille vähenisi. Tiivis asumiskeskittymä monipuolistaisi ja vahvistaisi myös palvelutarjontaa.

Korkeiden rakennusten ylimmistä kerroksista avautuvat avarat näkymät tarjoaisivat myös elämyksellisen ja uudenlaisen näköalan kaupungista sekä turisteille että asukkailla. Kaupunkien näköalaravintolat ja -paikat ovat suosittuja vierailukohteita ja kohtaamispaikkoja. Osana korkean rakentamisen edistämistä Vantaan tulee luoda edellytykset näköalaravintoloiden perustamiseksi korkeiden rakennusten yläkerroksiin.

Esitämme, että:

- jokaisen keskusta-alueen kaavan ja kaavarungon kohdalla arvioidaan mahdollisuudet korkeamman rakentamisen toteutukseen.

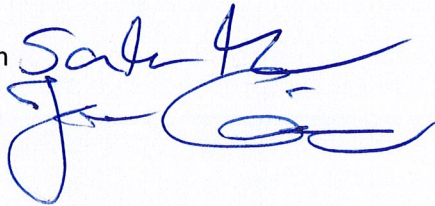
- tontinluovutuskilpailuissa ja kaavoituksessa kannustetaan yksityisiä toteuttajia esittämään korkean rakentamisen ratkaisuja. Korkean rakentamisen hankkeiden toteutumista edistetään aktiivisesti.
- edellytetään kaavoissa keskusta-alueiden korkeimpien rakennusten ylimpiin kerroksiin tilavarauksia näköalavintoloille tai muille yleisölle avoimille kaupallisille palveluille.

Aloitteen allekirjoittajat:

Vantaalla 28.1.2019

Sakari Rokkanen

Jarno Eskelinen



Sami Kanerva

Carita Orlando

Elu-Kaana

Paula Heikkilä
Jukka

Anitta Orpana
Anitta Orpana

L. NORRES

MARIKKU WIECKMAN

Mauro Raja-Aho

Jenni Olen

Patrik Karlsson

Sigrid Orpana

Petari Järvelin

Juha Malmi

Mika Kasonen

Piia Kurki

JAN EDEMANN

Otso Kivimäki

KAI-ARI LUNDÉLL

Kirsi Mäkilaine

TANJA VAHVENAINEN

Mika Mikkola

Emmi Pajunen

Vaula Norrena

Svetla Silvennoinen-Husku

Anssi Aura

Jari Järvelin

Päivi Laakso

JOEL LINNAINMÄKI



VD/4054/11.00.00.01/2019

HP/KH/TKR/LL

Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen Ympäristövastuuportti on valmistunut. Vantaan kaupunkistrategian tavoitteena on hiilineutraalius vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteeseen pääsemiseksi kaupunginvaltuusto hyväksyi kesäkuussa 2018 kaupungin resurssiviisauden tiekartan 2030. Resurssiviisauden tiekartasta on johdettu toimialojen toteuttamisohjelmat kuluvalle valtuustokaudelle. Resurssiviisauden tiekartan toimenpideohjelmien toteutuminen raportoidaan vuosittain kunkin toimialan johtoryhmässä. Koko kaupungin resurssiviisauden tiekartan toteutumista seurataan kaksi kertaa valtuustokaudessa, eli seuraavan kerran vuonna 2020. Ympäristövastuuporttiin on koottu kaikkien toimialojen merkittävimmät toimenpiteet vuoden kuluessa. Raportti 2018–2019 on jäsenneilty resurssiviisauden tiekartan kaistojen mukaan: energiantuotanto ja -kulutus, yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, kulutus ja materiaalit ja vastuullinen vantaalainen.

Suurin osa toimialojen resurssiviisauden tiekartan toteutussuunnitelmien toimenpiteistä on lähtenyt käyntiin ja edennyt suunnitelmien mukaan. Joidenkin toimenpiteiden aloittamista on jouduttu siirtämään eteenpäin tai tavoitteita tarkistamaan. Toimenpiteiden toteutumisen yhteenvedon lisäksi Vantaan ympäristövastuuporttiin 2018–2019 on kerätty vuoden 2017 ja osittain myös vuoden 2018 kuutoskaupunkien yhteiset ekologisen kestävyuden indikaattorit sekä ympäristötilinpito vuodelta 2018. Lisäksi raportti kertoo toteutuneista toimenpiteistä sekä kestävästä kehitystä tukevista hankkeista Vantaalla.

Resurssiviisauden tiekartan toimenpiteiden vaikuttavuuden arviointi on vaikeaa ja arviointimenetelmiä kehitetään jatkuvasti. Vantaan kaupunki on muun muassa mukana KILTOVA-hankkeessa, jossa tehdään esiselvitystä vaikutusten arvioinnin mittaroinnin kehittämiseksi. Selkein mittari hiilineutraaliuden saavuttamiseksi on kuitenkin kasvihuonekaasupäästöjen väheneminen. Vantaan kasvihuonekaasupäästöt ovat laskeneet vuodesta 2010 lähtien, ja parhaillaan odotetaan viime vuoden päästölaskennan valmistumista. Vantaan Energian kaukolämmöntuotannossa vuonna 2018 hiilen käyttö on vähentynyt ja kaasun osuus lisääntynyt, joka ainakin osaltaan on vähentänyt kasvihuonekaasupäästöjä.

Suomi on sitoutunut YK:n Agenda 2030:n kestävä kehityksen toimintaohjelmaan, jonka tavoitteena on kestävä kehityksen tavoitteiden saavuttaminen sekä kotimaassa että kansainvälisessä yhteistyössä. Ensisijainen vastuu Agenda 2030:n toimeenpanosta on valtioilla. Tavoitteiden saavuttamiseen tarvitaan kuitenkin myös paikallishallinnon, yksityissektorin, kansalaisyhteiskunnan ja kansalaisten laajaa osallistumista. Sopimukseen sisältyy 17 erilaista tavoitetta, jotka käsittelevät kestävä kehitystä. Tavoitteet on tarkoitus saavuttaa vuoteen 2030 mennessä.

Vantaalla on muiden Suomen kuuden suurimman kaupungin lailla otettu koekäyttöön MayorsIndicators -Kuntien kestävä kehityksen indikaattorit -palvelu. MayorsIndicators-palvelu tarjoaa kuntien ja kaupunkien kestävä kehityksen indikaattoreiden seurannan, sekä eri kuntien välisen vertailun ja raportoinnin. MayorsIndicators-palvelu on vielä kehitysvaiheessa, ja Vantaan osalta useiden indikaattoreiden lähtöarvot ovat luonnosvaiheessa, puutteellisia tai niitä ei ole saatavilla. Tässä vaiheessa kehitystä ekologisen kestävyuden osalta seurataan ympäristövastuuportissa jo pitkään käytössä olleiden ekologisen kestävyuden indikaattoreiden avulla.



Kaupungin resurssiviisauden tiekarttaan ja toimialojen toteuttamisohjelmiin tullaan liittämään myös piakkoin valmistuva Vantaan kiertotalouden tiekartan mukanaan tuomat uudet tavoitteet ja toimenpiteet.

Vantaan Ympäristövastuuraaportti on luettavissa 7.5.2019 kaupungin internetsivulla:

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/145069_Ymparistoraportti_2018-2019_web.pdf

Ympäristölautakunta 8.5.2019

Ympäristöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle tiedoksi merkittäväksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 14

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää Vantaan kaupungin ympäristövastuuraaportti 2018–2019 kaupunginvaltuustolle tiedoksi merkittäväksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

ympäristösuunnittelija Tina Kristiansson, 050 314 5684, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



VD/4056/11.00.00.01/2019

HP/TKR/LL

Vantaan kaupunginvaltuusto on linjannut kaupunkistrategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteenöntä ja luonnonvarojen kestävästi käyttävää kaupunkia. Kiertotalouden tiekartta tukee osaltaan tätä kehitystä. Vantaa valittiin marraskuussa 2017 yhdeksi kymmenestä kiertotalouden edelläkävijäkunnasta, jotka ovat sitoutuneet viemään kiertotaloutta määrätietoisesti eteenpäin. Vantaalla aloitettiin vuonna 2018 kiertotalouden tiekartan valmistelu ja kiertotalouden kehittäminen liitetään osaksi resurssiviisaustyötä vuonna 2019.

Kiertotalouden tiekartta on tehty SYKE:n CIRCWASTE-hankkeessa käytettävän mallin mukaisesti. Mallissa kukin kunta valitsee omat kiertotalouden painopistealueet ja niiden alla olevat teemat. Tiekartan tavoitteiden toteutumista seurataan kunkin painopisteen osalta SYKE:n määrittämien avainindikaattorien ja Vantaan kaupungin itse määrittelemien tiekarttaindikaattoreiden avulla. Avainindikaattorit täydentyvät vielä hankkeen aikana.

Valmistelu

Kiertotalouden tiekarttaa on valmisteltu yhdessä toimialojen edustajien ja sidosryhmien kanssa syksystä 2018 lähtien. Työskentelyn aikana järjestettiin työpajoja, joihin osallistui laajasti eri sidosryhmien edustajia sekä asiantuntijoita kaupungin eri toimialoilta. Kaupungin ilmastonmuutosjohtoryhmä on ohjannut työtä. HSY on antanut oman sitoumuksensa kiertotaloutta toteuttavista toimistaan (liite).

Tiekartan painopisteet

Vantaan kiertotalouden edistämisen painopistealueet ovat: kiertotaloudesta liiketoimintaa, rakentamisen kiertotalous, kiertotaloutta edistävät hankinnat ja jakamistalous. Kullekin painopisteelle on asetettu vuoteen 2030 asti ulottuvat tavoitteet ja määritelty keskeiset toimenpiteet kolmelle kaudelle: 2019-2021, 2022-2025 ja 2026-2029. Vuosina 2019-2021 toteutettavat, tavoitetilaaan liittyvät toimenpiteet, on kuvattu mallissa tarkemmin ja niille on määritelty vastuut kaupunkiorganisaatiossa. Kiertotalouden toteuttamisella on merkittävä potentiaali uuden liiketoiminnan ja sitä kautta uusien työpaikkojen synnyttämisessä. Parhaimmillaan kiertotalous tukee samanaikaisesti kaupungin hiilineutraaliustavoitetta, edistää resurssiviisautta, lisää kaupungin elinvoimaa sekä synnyttää uutta yritystoimintaa. Kaupungin rooli on tukea kiertotalouden ympärille syntyvän klusterin kehittymistä muun muassa kehittämällä kiertotalousalueiden toimintamallia, kierrätyskeskustoimintaa kehittämällä ja pilotoimalla sekä tuomalla kiertotalouden liiketoimintamalleja tunnetuksi ja luomalla kaupunkilaisille myönteistä mielikuvaa kiertotaloudesta.

Rakentamisella ja rakennetulla ympäristöllä on merkittävä rooli resurssien käytössä ja päästöjen aiheuttamisessa. Kiertotalouden mukaiseen rakentamiseen siirtymisellä on merkittävä potentiaali pienentää kasvihuonekaasupäästöjä ja säästää luonnonvaroja. Kaupunki voi näyttää esimerkkiä omalla toiminnallaan kiertotalousrakentamisen edelläkävijänä asettamalla rakennushankkeissa kiertotalouskriteerejä, pilotoimalla uusia ratkaisuja, optimoimalla tilojen käyttöä sekä ottamalla purku- ja kierrätysmateriaalit ja maamassat uusiokäyttöön. Toisaalta kaupungilla on merkittävä rooli ohjata kiertotalouden periaatteiden mukaista rakentamista muun muassa kaavamääräysten, tontinluovutusehtojen ja suunnittelukilpailujen kautta.



Julkisilla hankinnoilla on suuren volyyminsa ansiosta mahdollisuus vaikuttaa kiertotalouden edistämiseen nopeasti, merkittävästi ja pysyvästi. Hankintoihin voidaan liittää kiertotalouskriteerejä vähitellen tunnistamalla kiertotalouden kannalta merkittävimmät hankinnat, käynnistämällä yhteistyön toimintamalleja alan toimijoiden kanssa ja kehittämällä tilaajaosaamista. Kiertotalouden mukaisilla, innovatiivisilla hankinnoilla on mahdollisuus kehittää uusia tuote- ja palveluideoita ja lisätä kiertotalouden liiketoimintaa.

Jakamistalous on kiinteä osa kiertotaloutta. Kaupunki voi kehittää jakamistalouden välineitä ja edellytyksiä, lisätä yhteiskäyttöisten kulkuneuvojen käyttöönottoa sekä lisätä kaupungin omien tilojen käyttöä. Kaupungin tehtävänä on myös osaltaan tehdä jakamistalouden palveluja tunnetuksi ja edistää niiden liiketoimintamahdollisuuksia.

Ympäristölautakunta 8.5.2019 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä kiertotalouden tiekartta ja
- b) esittää se edelleen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle.

Päätös:

Päätettiin apulaiskaupunginjohtajan vs. esityksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 15

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä kiertotalouden tiekartta ja esittää se edelleen kaupunginvaltuustolle tiedoksi merkittäväksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kiertotalouden tiekartta
- HSY:n sitoumus

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

ympäristösuunnittelija Tina Kristiansson, puh. 050 314 5684, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan kiertotalouden tiekartta 2019-2030

Luonnos

Painopisteet, tavoitteet ja toimenpiteet 2019-2030



Taustaa kiertotalouden tiekartalle

- Täydentää vuonna 2018 hyväksyttyä resurssiviisauden tiekarttaa
- Tukee Vantaan hiilineutraaliustavoitetta 2030
- Toteuttaa SYKE:n koordinoiman CIRCWASTE-hankkeen edelläkävijäkuntasitoumusta
- HSY:n sitoumukset tukevat Vantaan tavoitteita
- Pidetty työpajat tammikuussa Kiertotaloudesta liiketoimintaa ja Rakentamisen kiertotalous

Kiertotalouden painopisteet ja teemat



Kiertotaloudesta liiketoimintaa	Rakentamisen kiertotalous	Kiertotaloutta edistävät hankinnat	Jakamistalous
Kiertotalousalueet	Maankäytön ohjaus	Hankintojen kiertotalouskriteerit	Kaupungin tilojen yhteiskäyttö
Kierrätyskeskukset	Rakentamisen kiertotalouskriteerit	Tilaaajaosaaminen	Yhteiskäyttöiset kulkuneuvot
Kiertotalouden tunnetuksi tekeminen	Purkamisen kiertotalous	Innovatiiviset hankinnat	Jakamistalustat

Painopiste 1: Kiertotaloudesta liiketoimintaa

Toimenpiteet 2019-2021	2022-2025	2026-2029	Tavoitteet 2030
- Kaupunki kehittää kiertotalousalueiden toimintamallia - Selvitetään kiertotaloushautomon perustamista - Kaupunkilaisille myönteinen kuva kiertotaloudesta - Kierrätyskeskustoiminnan kehittäminen ja konseptointi	- Laaditaan kiertotalouden alueellinen tiekartta yhdessä naapurikuntien kanssa - Kiertotaloutta kehittämällä kannustetaan yrittäjyyteen ja lisätään työllisyyttä	Edistetään teollisia symbiooseja yhteistyössä HSY:n kanssa	Kaupunki on kiertotalouden edistäjä ja toteuttaja

Painopiste 1: Kiertotaloudesta liiketoimintaa

Välittömästi 2019-2021 toteutettavat tavoitetilaaan liittyvät toimenpiteet

Vastuutaho

Kaupunki kehittää kiertotalousalueiden toimintamallia

- Kiilan alue Ekomo-toimintaan pilotoimalla
- Kiertotalousklusterin kehittäminen (elinvoimaohjelma)
- Kaupunki selvittää kiertotaloushautomon perustamista
- Luodaan toimintamalli, jonka avulla Smart & Clean -toiminta jää elämään, kun hanke loppuu: esimerkiksi portaali, josta yritykset ja hankkeet löytävät toisensa ja jota ylläpidetään jatkossakin.

HSY, Kiinteistöt ja asuminen
Kiinteistöt ja asuminen,
Kuntatekniikan keskus.
Elinkeinopalvelut,
Kiinteistöt ja asuminen,
Ympäristökeskus
Ympäristökeskus,
Elinkeinopalvelut

Kaupunkilaisille myönteinen kuva kiertotaloudesta

- Järjestetään kiertotalouden viestintäkampanja (osana RESSU-viestintää)
- Listataan kiertotalouden ja jakamistalouden palveluyritykset Vantaan internet-sivuille (vuokraus, korjaus, yhteiskäyttö, liikkuminen)

Maan käytön,
rakentamisen ja
ympäristön viestintä,
Ympäristökeskus

Kierrätyskeskustoiminnan kehittäminen ja konseptointi

- Pop-up –kontit
- Kierrätyskeskus 2.0, Shops2hubs ml. pajaklusteri

Kierrätyskeskus

Vantaan painopiste 1

Kiertotaloudesta liiketoimintaa

Indikaattorit	
Avainindikaattorit	Tiekarttaindikaattorit
	Start up –hautomolla käynnistyneiden kiertotalousyritysten lukumäärä, uusia vuodessa, kpl, €, henkilötyövuotta
	Ekomo-konseptilla käynnistynyt uusi liiketoiminta, kpl, €, henkilötyövuotta

Painopiste 2: Rakentamisen kiertotalous

Toimenpiteet 2019-2021	2022-2025	2026-2029	Tavoitteet 2030
- Kaavoituksessa lisätään energia- ja resurssitehokkuuden ohjaavaa vaikutusta - Kaupunki edellyttää resurssi- ja energiatehokkuutta suunnittelukilpailuissa ja tontinluovutusehdoissa - Kaupungin toimitilat rakennetaan kestävästi - Kaupunki selvittää asuin- ja toimitilarakentamisen tilankäytön optimointikeinoja - Rakentamisen hiilijalanjälkilaskenta tontinluovutusehtoihin	- Energia- ja resurssitehokkuuden ohjaava vaikutus sisällytetään kaikkiin kaavoihin - Kaupunki edellyttää resurssi- ja energiatehokkuutta suunnittelukilpailuissa ja tontinluovutusehdoissa - Kaupungin toimitilojen kestävä rakentamisen ohje käyttöön myös yksityisellä puolella - Laaditaan ohjeistus tehokkaaseen tilojenkäyttöön	- Edellytetään resurssi- ja energiatehokkuutta suunnittelukilpailuissa sekä tontinluovutusehdoissa - Ohjeet ohjaavat suunnittelua ja rakentamista - Materiaalipassit käyttöön - Luodaan kiertotalouden mukainen kaavakokonaisuus kaikki osapuolet huomioon ottaen	Maankäytön ja rakentamisen suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana on resurssi- ja energiatehokkuus

Painopiste 2: Rakentamisen kiertotalous

Toimenpiteet 2019-2021	2022-2025	2026-2029	Tavoitteet 2030
- Purku- ja kierrätysmateriaalit sekä maamassat otetaan kaupungissa uusiokäyttöön - Kaupungin toimintaa kehitetään resurssitehokkaaksi	- Vakiinnutetaan materiaalivirtojen hallinta järjestelmällisesti osaksi suunnittelu- ja toteutusprosesseja - Kaupungin toimintaa kehitetään resurssitehokkaaksi	Käytetään kaavamääräyksiä, jotka tukevat kiertotaloutta, kuten rakennusten purettavuutta ja kierrätettävyyttä	Kaupunki on kiertotalouden edistäjä ja toteuttaja

Painopiste 2: Rakentamisen kiertotalous 1/2

Välittömästi 2019-2021 toteutettavat tavoitetaan liittyvät toimenpiteet	Vastuutaho
Kaavoituksessa lisätään energia- ja resurssitehokkuuden ohjaavaa vaikutusta • Selvitetään kiertotaloutta tukevien kaavamääräysten käyttöönottoa, pilotointi (Myyrmäki, Raappavuorentie 2) • Vaaditaan alueelliset kiertotaloussuunnitelmat muuttuville alueille	Kaupunkisuunnittelu, Rakennusvalvonta, Ympäristökeskus Kaupunkisuunnittelu, Rakennusvalvonta, Ympäristökeskus
Kaupunki edellyttää resurssi- ja energiatehokkuutta suunnittelukilpailuissa ja tontinluovutusehdoissa • Määritellään vaatimustaso kiertotaloudelle suunnittelukilpailuihin sekä tontinluovutusehtoihin. Liitetään ne sopimus pohjiin. Esim. kiertotaloussuunnitelma kaikille hankkeille +hankekohtaisia. • Selvitetään mahdollisuuksia edistää kiertotaloutta maankäytösopimuksissa • Kaavoituksen, tontinluovutuksen ja rakentamisen kiertotalouslinjaukset • Kehitetään porkkanoita kiertotalouden edistämiseen maankäytösopimuksissa, suunnittelukilpailuissa ja tontinluovutusehdoissa. • Viherrakentamisessa ja -kunnossapidossa noudatetaan Viherympäristöliiton kestävän ympäristörakentamisen (kesy) toimintaperiaatteita.	Kiinteistöt ja asuminen, Kaupunkisuunnittelu, Tilakeskus Kiinteistöt ja asuminen, Kaupunkisuunnittelu Kiinteistöt ja asuminen, Rakennusvalvonta, Tilakeskus, Kuntatekniikan keskus Kiinteistöt ja asuminen Kuntatekniikan keskus, Kaupunkisuunnittelu, Ympäristökeskus
Kaupunki selvittää asuin- ja toimitilarakentamisen tilankäytön optimointikeinoja • Rakennusvalvonta ohjaa ja neuvoo rakentajia tilatehokkuuteen mm. harkitsemaan käytön kannalta tarpeettomien tilojen rakentamista ja kehittämään tiloja niin, että tiloissa on korkea käyttöaste.	Rakennusvalvonta

Painopiste 2: Rakentamisen kiertotalous 2/2

Välittömästi 2019-2021 toteutettavat tavoittilaan liittyvät toimenpiteet	Vastuutaho
Kaupungin toimitilat rakennetaan kestävästi - Toteutetaan resurssiviisas uusi toimitalo energiatehokkuuden ja kiertotalouden esimerkiksi - Otetaan käyttöön modulaarista rakentamista - Suunnittelussa mukana muuntojoustavuus ja korjattavuus - Rakennusten elinkaarikustannukset ja hiilijalanjälki lasketaan	Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö, VTK Kiinteistöt Oy Tilakeskus Tilakeskus Tilakeskus
Purku- ja kierrätysmateriaalit sekä maamassat otetaan kaupungissa uusiokäyttöön - Kaavatalouslaskelmiin sisällytetään massatasapainolaskelmat - Aluekehittämishankkeissa kehitetään massakoordinaatiota (SeutuMaisa) - Uusiomateriaalien käyttöä lisätään infran rakentamiskohteissa. - Kehitetään massojen käytön seurantarjestelmä - Kaupunki velvoittaa rakennus- ja purkujätteen lajitteluun rakennus- ja purku-urakoissa (purkukatselmus) - Tehdään kaupunkitasoinen maamassojen hallintaohjelma	Kaupunkisuunnittelu, Kiinteistöt ja asuminen Kiinteistöt ja asuminen Kiinteistöt ja asuminen Kiinteistöt ja asuminen Tilakeskus, Kiinteistöt ja asuminen Kiinteistöt ja asuminen, Ramboll
Kaupungin toimintaa kehitetään resurssitehokkaaksi - Lisätään kierrätettyjen kalusteiden käyttöä tilojen kalustuksessa. - Selvitetään jätehuollon ja kaupungin oman toiminnan kiertotalouden kehittämistarpeet ja huomioidaan ne jätehuoltopalveluiden hankinnassa	Tilakeskus, Sivistystoimi, Hankintakeskus Tilakeskus, hankintakeskus

Vantaan painopiste 2: Rakentamisen kiertotalous

Indikaattorit	
Avainindikaattorit	Tiekarttaindikaattorit
Rakennus- ja purkujätteen kierrätetty määrä ja kierrätysaste	Alueen sisällä kierrätetyt maamassat, t Uusiomateriaalien käyttö, %
	Kiertotalouskriteerejä sopimuksissa, kpl
	Kaavamääräyksissä kiertotalouskriteerejä, kpl

Painopiste 3: Kiertotaloutta edistävät hankinnat

Toimenpiteet 2019-2021	2022-2025	2026-2029	Tavoitteet 2030
- Kaupunki kehittää hankintamenettelyjä resurssiviisauden tavoitteiden saavuttamiseksi - Hankinnat tukemaan kiertotaloutta ja uusia tuote- ja palveluideoita - Kaupunki kehittää ateriapalveluhankintojen vastuullisuutta - Tunnistetaan hankinnat, joissa voidaan parhaiten tukea ja toteuttaa kiertotaloutta - Käynnistetään pysyvät yhteistyön tekemisen –mallit alan toimijoiden kanssa	- Kehitetään ideakilpailu- ja kokeilukonsepti - Juurrutetaan elinkaariajattelu ja -mallit käyttöön - Kestävän hankintakriteeristön kehittäminen Suomen olosuhteisiin		Julkiset hankinnat ovat resurssitehokkaita, vastuullisia ja tukevat kiertotaloutta

Painopiste 3: Kiertotaloutta edistävät hankinnat 1/2

Välittömästi 2019-2021 toteutettavat tavoitetaan liittyvät toimenpiteet	Vastuutaho
Kaupunki kehittää hankintamenettelyjä resurssiviisauden tavoitteiden saavuttamiseksi - Hankitaan kierrätettäviä, purettavia, korjattavia ja pitkäikäisiä tuotteita sekä rakennusmateriaaleja. - Selvitetään käytössä olevia kriteeristöjä ja laaditaan tarvittaessa omia mallikriteeristöjä - Käytetään rakentamisen hankinnoissa ympäristömerkittyjä tuotteita - Käytetään julkisten hankintojen tarjouspyynnöissä hankintakriteerinä kierrätysmateriaalien käyttöä rakennuksissa, piharakenteissa ja viherrakentamisessa. Laaditaan selvitys 2019. - Järjestetään koulutusta kiertotalouden mukaisista hankinnoista jatkuvasti	Tilakeskus Tilakeskus Tilakeskus, Kuntatekniikan keskus Tilakeskus, Kuntatekniikan keskus Hankintakeskus
Hankinnat tukemaan kiertotaloutta ja uusia tuote- ja palveluideoita - Tilajaosaamista kehitetään - Kaupungin sisäisen kalusteiden kierrätyspalvelun sähköinen kauppapaikka ja toiminnan kehittäminen Uusien tuotteiden luominen käytetyistä pulpeteista ja muiden huonekalujen tuunaus puutyöpajalla Tuupakassa. Toiminnan kehittäminen.	Kaikki, Hankintakeskus Työllisyyspalvelut Työllisyyspalvelut, Sivistystoimi
Kaupunki kehittää ateriapalveluhankintojen vastuullisuutta - Kartoitetaan alueelliset lähiruoka- ja pientuottajat - Ateriapalveluiden hävikkiä vähennetään. Vantti selvittää, miten sen tähdelounaan jakelua voidaan kehittää resurssiviisaasti Vantaalla. Yhteinen pöytä tarjoaa tähän omaa asiantuntijuuttaan avuksi.	Hankintakeskus, ostoysikkö Vantti, Fazer, Kuntalaispalvelut, Yhteinen pöytä

Painopiste 3: Kiertotaloutta edistävät hankinnat 2/2

Välittömästi 2019-2021 toteutettavat tavoitetilään liittyvät toimenpiteet	Vastuutaho
Tunnistetaan hankinnat, joilla on parhaiten voidaan edistää ja toteuttaa kiertotalouden tavoitteita (alueellisella yhteistyöllä pks + kuntayhtymät) - Laaditaan valituille hankinnoille tavoitetasot vuoteen 2025 (kiritystävät kriteerit) esim. haitalliset kemikaalit varhaiskasvatuksessa ja perusopetuksessa - Seurataan kaupungin vuosiraportoinnissa tavoitetasojen toteutumista	Hankintojen koordinaatioryhmä, Hankintakeskus, talous- ja strategiayksikkö
Tunnistetuille hankinnoille käynnistetään pysyvät yhteistyön tekemisen mallit alan toimijoiden kanssa - Valitaan strategiaa ja resurssiviisauden tiekarttaa parhaiten toteuttavat hankintakategoriat, joiden toimittajakenttä tunnetaan riittävä hyvin - Luodaan toimintakonsepti tavoitteelliselle dialogille ja kiertotalous tiekartan tavoitteisiin sitoutumiselle. Kehitetään sopimuskauden yhteistyötä	Elinkeinotoimi, toimialat, hankintakeskus

Vantaan painopiste 3: Kiertotaloutta edistävät hankinnat

Indikaattorit

Avainindikaattorit	Tiekarttaindikaattorit
	Ateriapalveluiden hävikki, %
	Pidetyt yhteistyötilaisuudet, kpl
	Kiertotaloushankintakoulutukseen osallistuneiden määrä, kpl
	Tunnistettu hankinnat, joissa kiertotalouden tavoitteita voidaan parhaiten toteuttaa Tunnistetuille hankinnoille on laadittu tavoitetasot Tavoitetasojen saavuttaminen vuosittain %

Painopiste 4: Jakamistalous

Toimenpiteet 2019-2021	2022-2025	2026-2029	Tavoitteet 2030
- Kehitetään jakamistalouden välineitä ja edellytyksiä - Kaupunki edistää yhteiskäyttöautojen ja -sähköpyörien käyttöönottoa - Kaupungin tilojen tehokasta käyttöä lisätään	- Otetaan käyttöön jakamistalouden sähköinen palveluverkko - Tarjotaan kaupungin autoja yhteiskäyttöautopooliin - Vajaakäytössä olevien tilojen käyttöä koko kaupungin alueella lisätään	Kaupungin käytössä olevat autot ovat yhteiskäyttöisiä	Jakamistalous on vakiintunut osa palveluverkkoa

Painopiste 4: Jakamistalous

Välittömästi 2019-2021 toteutettavat tavoitetaan liittyvät toimenpiteet	Vastuutaho
Kehitetään jakamistalouden välineitä ja edellytyksiä • Aviapoliksen alue kehitetään jakamistalouden alustaksi. Alueella pilotoidaan liikkumiskäytäntöjä, suunnittelussa mahdollistetaan jakamistalous yksityisten ja julkisten tilojen suunnittelulla (yhteiset pihat, tilojen yhteiskäyttö). • Selvitetään kaupungin ja Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskuksen yhteistyömahdollisuudet ja valmiudet jakamistalouden kehittämiseksi • Selvitetään kaupungin rooli jakamistalouden rakentamisessa • Ruokahävikin verkostomaisen hyötykäytön, sen logistiikan ja yhteisöalustoiminnan kehittäminen kumppaneiden kanssa	Projektijohtaja, Kaupunkisuunnittelu, Kiinteistöt ja asuminen Ympäristökeskus Elinkeinopalvelut, Ympäristökeskus Kuntalaispalvelut, Yhteinen pöytä
Kaupunki edistää yhteiskäyttöautojen ja -sähköpyörien käyttöönottoa • Tehostetaan kaupungin autokannan ja sähköpyörien yhteiskäyttöä kehittämällä yhteinen varausjärjestelmä • Selvitetään siirtymistä kaupungin omien autojen sijaan yhteiskäyttöautoihin • Yhteiskäyttöautoille tarjotaan maksuttomia pysäköintipaikkoja katualueilta	Kuntatekniikan keskus Kuntatekniikan keskus Kuntatekniikan keskus
Kaupungin tilojen tehokasta käyttöä lisätään • Suunnitellaan parempi varausjärjestelmä ja kulunvalvonta.	Tilakeskus

Vantaan painopiste 4: Jakamistalous



Indikaattorit	
Avainindikaattorit	Tiekarttaindikaattorit
	Tilojen käyttöaste, %
	Kaupungin ajoneuvoista yhteiskäyttöisiä, %
	Yhteiskäyttöautoille varatut maksuttomat pysäköintipaikat, kpl
	Yhteinen pöytä, ruokailijoiden määrä, jaettu ruoka kg

HSY:N VANTAAN KIERTOTALOUTTA TUKEVAT TOIMENPITEET



Vantaan kiertotaloutta tukevat HSY:n päämäärät ja teemat

Ympäristövastuun ja resurssitehokkuuden edelläkävijä	Tiedolla vaikuttaja	Yhteistyön rakentaja
Yhdyskunta- ja kotitalousjätteen kierrätys	Asukkaat	Kiertotalouden TKI-kumppani
Jäteveden fosforin ja typen kierrätys	Alueen kunnat	Hankevalmisteluyhteistyö

HSY päämäärä 1: Ympäristövastuun ja resurssitehokkuuden edelläkävijä

- Jätteen kierrätysaste yhdyskunta- ja kotitalousjätteelle on 60% vuonna 2025
- Jäteveden sisältämälle fosforille ja typelle on löydetty korkeamman tason kierrätysteknologia tai -teknologioita ja lopputuotteille on löytynyt kestävä hyödyntämiskanavat

2019-2021 toteutettavat tavoitetaan liittyvät toimenpiteet

Yhdyskunta- ja kotitalousjätteen kierrätys

- HSY laajentaa kiinteistökohtaista jätekeräystä muovipakkausten erilliskeräyksellä.
- Erilliskeräysvelvoite yli 5 huoneiston asuinkiinteistöille tulee voimaan 1.1.2021
- Uudistetuilla jätehuoltomääräyksillä pyritään parantamaan seudun kotitalousjätteen kierrätysastetta
- Hyödynnetään kompostoinnin, mädätyksen tai muiden biojätteiden jalostusprosessien ravinnetuotteita maanparannusaineena tai viherrakentamisessa
- Alueella tuotetusta erilliskeräystä yhdyskuntabiojätteestä tuotettu biokaasu hyödynnetään sähkön ja lämmön tuotannossa
- Edistetään biojätteiden kiinteistökohtaista kompostointia erilliskeräyksen piiriin kulumattomissa kiinteistöissä
- Edistetään jätteenpolton tuhkien ja kuonien hyötykäyttöä
- Toteutetaan sekajätteen lajittelututkimuksia Suomen Kiertovoima ry:n koostumustutkimusohjauksen mukaisesti, seurataan hyötyjätteiden määrää sekajätteissä

Jäteveden fosforin ja typen kierrätys

- RAVITA- hankkeessa kehitetään ravinteiden talteenottoa suoraan jätevesistä
- Tutkitaan ja pilotoidaan puhdistamolietteen pyrolyysiä

HSY Päämäärä 2: Tiedolla vaikuttaja

- Edistetään HSY:n strategisten päämäärien toteutumista sidosryhmien kautta

2019-2021 toteutettavat tavoitetilaaan liittyvät toimenpiteet

Vastuutaho

Asukkaat

- Jatketaan kierrättämiseen, kohtuulliseen kuluttamiseen, energiatehokkuuteen, uusiutuvaan energiaan, ruuan ilmastovaikutusten vähentämiseen ja kestävään liikkumiseen kannustavaa asukasneuvontaa erilaisin kampanjoin ja työkaluin
- HSY tarjoaa mm. aineettomia lahjaideoita, verkkosisältöjä, pk-yritysten ja tapahtumien Ekokompassi-työkalua
- HSY organisoii kummikoulutoimintaa, koulutuksia ja tapahtumia

Alueen kunnat

- Tuotetaan ajantasaista tietoa kiertotaloudesta (muun muassa kierrätysasteen laskenta, seudun jätevirrat, kiertotalouteen liittyvät muut indikaattorit) kuntien ja asukkaiden käyttöön
- Valmistellaan Kestävän kaupunkielämän ohjelmaa seudullisena yhteistyönä

HSY Päämäärä 3: Yhteistyön rakentaja

2019-2021 toteutettavat tavoitetilään liittyvät toimenpiteet

Kiertotalouden TKI-kumppani

- HSY pyrkii lisäämään kiertotalouteen liittyvää TKI-toimintaa
- Kehitetään ja pilotoidaan täyssähkökäyttöisen jäteauton keräyskalustoa.
- Ekomo-toimintaa kehitetään teollisten symbioosien ja kiertotalouden kehittämisalustana. Pilotoidaan nopeiden kokeilujen tuottamien parhaiden käytäntöjen soveltamista Ekomo-ympäristöön ja luodaan alustava T&K-alustakonsepti.

Hankevalmisteluyhteistyö

- Tulevaisuuden kiertotalouskeskukset -hankkeessa (2017-2019) luodaan kuutoskaupunkien välinen kiertotalouskeskusverkosto, joka helpottaa tiedonvaihtoa ja jakaa hyviä käytänteitä
- Pilotoidaan SeutuMaisa-hankkeessa kehitettyä seudullista maamassatiedon hallintatyökalua
- Edistetään vähähiilisten asemanseutuja hanketoiminnalla. Edistetään Smart-MR - hanketta (2016-2021), jossa luodaan mm. Vähähiiliset asemaseudut -konsepti ja Low Carbon District-työkalu.
- Toteutetaan Fiksu Assa-hanketta (2018-2019), jolla edistetään asemanseutujen vähähiilisen liiketoiminnan kehitystä

HSY:N VANTAAN KIERTOTALOUTTA TUKEVAT TOIMENPITEET

Indikaattorit	
Avainindikaattorit	Tiekarttaindikaattorit
Yhdyskuntajätteen kierrätysaste, %	Kotitalousjätteen kierrätysaste, %
	Ravinne- ja haitta-ainekuormitus: Ravinteiden ja haitta-aineiden esiintymis- ja poistoaste Jäteveden fosforin ja typen kierrätysaste, % Fosforikuormitus mereen, t/a Typpikuormitus mereen, t/a

Vantaan kaupunki
kirjaamo@vantaa.fi

HSY:N SITOUMUS KIERTOTALOUTTA TOTEUTTAVISTA TOIMISTA HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄSSÄ

HSY on sitoutunut Vantaan CIRCWASTE-hankehakemuksessa aiemmin 2017 kiertotaloutta toteuttaviin tavoitteisiin ja toimiin omassa toiminnassaan. HSY:n tässä päivitetty sitoumus täydentää Vantaan kaupungin sitoumusta kiertotalouden edelläkävijäkunnaksi, jonka on annettu CIRCWASTE-hankkeelle. Tämä päivitetty sitoumus toteuttaa osaltaan myös niitä tavoitteita, joita HSY haluaa edistää Vantaan kiertotalouden tiekartan laadintaa ja toteutusta. HSY:n kiertotalouden sitoumukset perustuvat HSY Strategia 2025:en sekä toiminta- ja taloussuunnitelmaan 2019-2021. Tarkempi HSY:n ja Vantaan yhteistyö Vantaan kiertotalouden tiekarttatyössä suunnitellaan myöhemmin.

HSY:n kiertotalouden toimenpiteet, joihin HSY sitoutuu:

Strateginen päämäärä 1: Ympäristövastuun ja resurssitehokkuuden edelläkävijä

- Jätteen kierrätysaste yhdyskunta- ja kotitalousjätteelle on 60% vuonna 2025.
- Jäteveden sisältämälle fosforille ja typelle on löydetty korkeamman tason kierrätysteknologia tai -teknologioita ja lopputuotteille on löytynyt kestävä hyödyntämiskannat

Keskeiset kiertotalouden toimenpiteet

- HSY on laajentanut kiinteistökohtaista jätekeräystään muovipakkausten erilliskeräyksellä. Erilliskeräysvelvoite yli 5 huoneiston asuinkiinteistöille tulee voimaan 1.1.2021 uusittujen jätehuoltomääräysten mukaisesti.
- Uudistetuilla jätehuoltomääräyksillä pyritään parantamaan seudun kotitalousjätteen kierrätysastetta.
- hyödynnetään kompostoinnin, mädätyksen tai muiden biojätteiden jalostusprosessien ravintetuotteita maanparannusaineena tai viherrakentamisessa
- RAVITA- hankkeessa kehitetään ravinteiden talteenottoa suoraan jätevesistä
- Tutkitaan ja pilotoidaan puhdistamolietteen pyrolyysiä.
- alueella tuotetusta erilliskeräystä yhdyskuntabiojätteestä tuotettu biokaasu hyödynnetään sähkön ja lämmön tuotannossa
- edistetään biojätteiden kiinteistökohtaista kompostointia erilliskeräyksen piiriin kulumattomissa kiinteistöissä
- edistetään jätteenpolton tuhkien ja kuonien hyötykäyttöä
- toimitetaan rakentamisessa syntynyt kipsijäte hyödynnettäväksi kipsin valmistukseen

- toimitetaan rakentamisessa ja purkutoiminnassa syntynyt kattohuopajäte asfaltinvalmistukseen
- toteutetaan sekajätteen lajittelututkimuksia Suomen Kiertovoima ry:n koostumustutkimusohjauksen mukaisesti, seurataan hyötyjätteiden määrää sekajätteissä
- pyritään lisäämään teollisten symbioosien ja ympäristöliiketoiminnan määrää kehittämällä ekoteollisuuskeskustoimintaa (Ekomo).

Mahdollistajapäämäärä 7: Tiedolla vaikuttaja

Edistetään HSY:n strategisten päämäärien toteutumista sidosryhmien (asukkaat, alueen kunnat, alan kehitys) kautta.

Keskeiset kiertotalouden toimenpiteet

Asukkaat:

- Jatketään kierrättämiseen, kohtuulliseen kuluttamiseen, energiatehokkuuteen, uusiutuvaan energiaan, ruuan ilmastovaikutusten vähentämiseen ja kestävään liikuttamiseen kannustavaa asukasneuvontaa erilaisin kampanjoin ja työkaluin.
- HSY tarjoaa mm. aineettomia lahjaideoita, verkkosisältöjä, pk-yritysten ja tapahtumien Ekokompassi-työkalua
- HSY organisoii kummikoulutoimintaa, koulutuksia ja tapahtumia.

Alueen kunnat:

- Tuotetaan ajantasaista tietoa kiertotaloudesta (muun muassa kierrätysasteen laskenta, seudun jätevirrat, kiertotalouteen liittyvät muut indikaattorit) kuntien ja asukkaiden käyttöön
- Valmistellaan Kestävän kaupunkielämän ohjelmaa seudullisena yhteistyönä.

Mahdollistajapäämäärä 8: Yhteistyön rakentaja

HSY toimii aktiivisena TKI-kumppanina ja kehittämisalustana älykkäiden ja puhtaiden ratkaisujen rakentamisessa asukkaiden, kaupunkien, yritysten ja tutkimuslaitosten kanssa.

HSY edistää hankevalmisteluyhteistyötä valituilla painopistealueilla, jotka ovat kiertotalous ja hulevesien hallinta sekä puhtaat ja älykkäät ratkaisut. Hyödynnetään innovatiivisia julkisia hankintoja, innovaatiokumppanuuksia sekä tiedolla johtamisen ja vaikuttamisen mahdollisuuksia.

Keskeiset kiertotalouden toimenpiteet

- HSY pyrkii lisäämään kiertotalouteen liittyvää TKI-toimintaa
- Kehitetään ja pilotoidaan täyssähkökäyttöisen jäteauton keräyskalustoa.
- Ekomo-toimintaa kehitetään teollisten symbioosien ja kiertotalouden kehittämisalustana. Pilotoidaan nopeiden kokeilujen tuottamien parhaiden käytäntöjen soveltamista Ekomo-ympäristöön ja luodaan alustava T&K&-alustakonsepti.
- Tulevaisuuden kiertotalouskeskukset -hankkeessa (2017-2019) luodaan kuutoskaupunkien välinen kiertotalouskeskusverkosto, joka helpottaa tiedonvaihtoa ja jakaa hyviä käytänteitä.

- Toteutetaan SeutuMaise-hanketta (2016-2018), jossa kehitetään seudullista maa-massatiedon hallintatyökalua
- Edistetään vähähiilisten asemanseutuja hanketoiminnalla. Edistetään Smart-MR -hanketta (2016-2021), jossa luodaan mm. Vähähiiliset asemaseudut -konsepti ja Low Carbon District-työkalu. Toteutetaan myös Fiksu Assa-hanketta (2018-2019), jolla edistetään asemanseutujen vähähiilisen liiketoiminnan kehitystä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Inkinen Raimo
toimitusjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Tiedoksi HSY:n kirjaamo



VD/8458/10.03.02.01/2017

HP/JJ/PJ

Kaupunginhallitus hyväksyi 11.12.2017 (§ 7) Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen 10.11.2017 päivätyn tarveselvityksen/hankesuunnitelman ja kustannusarviot sekä Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteuttamisen periaatteet. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että kaupunki sitoutuu vuokraamaan valmiit hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ja kehotti yleisjaostoa antamaan Kiinteistö Oy Vantaan Kauppалantalolle toimintaohjeet hankesuunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiseksi ja kehotti yleisjaostoa antamaan Kiinteistö Oy Vantaan Kauppалantalolle toimintaohjeet hankesuunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiseksi siten, että kilpailuohjelma ja kilpailun ratkaisu käsitellään ennen päätöksentekoa kaupunginhallituksessa.

Yleisjaosto päätti 12.3.2018 (§ 9) toimintaohjeet Kiinteistö Oy Vantaan Kauppалantaloa ja VTK Kiinteistöt Oy:tä koskevassa järjestelyssä. Selvyyden vuoksi todetaan, että toimintaohjeiden mukaisesti käynnistettiin osakeyhtiölain 16 luvussa tarkoitettu sulautuminen, jossa Kiinteistö Oy Vantaan Kauppалantalo lakkasi olemasta ja sen varat ja velat siirtyivät sellaisinaan VTK Kiinteistöt Oy:lle. Järjestely saatiin päätökseen syksyllä 2018. Jatkossa VTK Kiinteistöt Oy toimii siis toimitilahankkeessa hankkeeseen ryhtyvänä.

Yleisjaosto ohjeisti edelleen, että VTK Kiinteistöt Oy kiinteistön omistajana käynnistää hankkeen kilpailutuksen. Tarjouskilpailun perusteella valittu toteuttaja/ urakoitsija solmii toteutusta koskevan sopimuksen kiinteistön omistajan kanssa. Urakoitsija suunnittelee ja rakentaa kohteen kaupunginhallituksen 11.12.2017 hyväksymien periaatteiden sekä myöhemmin tarkentuvien suunnitelmien mukaisesti siten, että rakennushanke voi sisältää myös liike-, asunto- tai toimitiloja.

Yleisjaosto ohjeisti edelleen, että kilpailuohjelma ja kilpailun ratkaisu käsitellään erikseen ennen päätöksentekoa kaupunginhallituksessa siten, kuin kaupunginhallitus on 11.12.2017 edellyttänyt.

Kaupunginhallitus päätti 29.4.2019 (§39) asettaa nähtäville 1.4.2019 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13.

Tekninen lautakunta päätti 7.5.2019 (§19) esisopimuksesta toimitilojen vuokrauksesta Kielotie 13:n toimistorakennuksesta. Päätöksen mukaan Vantaan kaupunki vuokraa valmiit hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Kilpailuohjelman sisällöstä

Hankkeen ja kilpailuttamisen pääehdot on kuvattu alustavassa hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa, päivätty 27.5.2019. Asiakirjat ovat tässä vaiheessa alustavia johtuen hankinnassa käytettävästä kilpailullisesta neuvottelumenettelystä, jonka aikana VTK Kiinteistöt Oy neuvottelee hankinnasta tarjoajien kanssa. Selvennyksenä todetaan, että VTK Kiinteistöt Oy voi tehdä tarvittavia ko. neuvotteluissa sovittuja muutoksia hankintaan liittyviin asiakirjoihin, mm. hankekuvaus ja kilpailuohjelmaan.



Hankintayksikkönä toimii kiinteistön omistava VTK Kiinteistöt Oy, joka tekee mm. tarvittavat hankintaan liittyvät päätökset. Kilpailun tarkoituksena on valita urakoitsija monitilatoimistorakennuksen ja koko Kielotie 13 -alueen toteuttajaksi.

Kilpailualue sijaitsee keskeisellä paikalla Tikkurilassa aivan kaupungintalon vieressä. Kilpailualue koostuu VTK Kiinteistöt Oy:n omistamasta kiinteistöstä 92-421-6-426 sekä lisäksi osasta Vantaan kaupungin omistamia kiinteistöjä 92-61-206-5 ja 92-61-9902-4 ja katualueita.

Kustannusarvio VTK Kiinteistöt Oy:n osalta on 60 milj. euroa, joka sisältää maanalaisen pysäköintilaitoksen, maantasokerroksen liike- ja palvelutilat, toimistotilat ja sisätilayhteyden toimitalosta kaupungintalolle. Selvennyksenä todetaan, että VTK Kiinteistöt Oy pidättää oikeuden neuvotella pysäköintilaitoksen hallinta- ja omistusmallista tarkemmin käytävissä hankintaneuvotteluissa. Kattohinnassa on arvioitu, että asuinrakentamisen osuus pysäköintilaitoksen hinnasta on 3 milj. euroa.

VTK Kiinteistöt Oy tekee kilpailun voittajan, toteuttajan, kanssa suunnittele ja toteuta -urakkasopimuksen koko monitilatoimistorakennuksen toteuttamisesta. Tavoitteena on, että valittu toteuttaja suunnittelee ja rakentaa koko korttelin, sisältäen toimistorakennuksen, liike- ja palvelutilaa, maanalaisen pysäköintilaitoksen ja asuinrakentamista toimitalon päällä.

Kilpailun voittajalle VTK Kiinteistöt Oy tulee myymään rakennusoikeutta, joka oikeuttaa rakentamaan toimitalon päälle asumista.

Kilpailun tavoitteena on korkeatasoinen kilpailuehdotus kilpailualueen jatkosuunnittelun pohjaksi sekä toteuttamiseksi. Arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset, tekniset, toiminnalliset ja resurssiviisauden tavoitteet ratkaistaan tasapainoisesti.

Toteutuskilpailu on suunnattu esimerkiksi rakennuttajille ja/tai rakennusliikkeille suunnitteluryhmineen. Toimijat voivat muodostaa ryhmittymiä ja jättää yhteisiä ehdotuksia. Kilpailussa menestyminen edellyttää ainakin mm. arkkitehti-, rakenne-, maisema-, liikenne- ja muun suunnittelun sekä rakentamisen asiantuntemusta.

Kilpailualueella sijaitsee tällä hetkellä purettava toimistorakennus, jonka purkutyöt kilpailutetaan erillisenä urakkana.

Toteutuskilpailu järjestetään noudattaen lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016). Kilpailumenettelynä käytetään kilpailullista neuvottelumenettelyä. Hankintayksikkö voi hankintalain 34§:n mukaan valita neuvottelumenettelyn hankinnassa, ”johon kuuluu suunnittelua tai innovatiivisia ratkaisuja” ja ”jossa hankinnan kohteen kuvausta ei voida laatia riittävän tarkasti viittaamalla standardiin, eurooppalaiseen tekniseen arviointiin, yhteiseen tekniseen eritelmään tai tekniseen viitteeseen”.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain mukainen tarjouskilpailu on valittu menettelytavaksi seuraavin perustein:

Osana hanketta on, että kilpailutuksen voittajalle myydään osa kilpailualueella sijaitsevasta kiinteistöstä sekä asuinhuoneistojen rakentamisoikeutta 6000 k-m²:n edestä. EU:n valtiontukisäännösten mukaan julkisyhteisön myydessä kiinteistöä on lähtökohtaisesti järjestettävä komission valtiontuen käsitteestä antaman tiedonannon (2016/C 262/01) mukainen tarjouskilpailu tai hankittava puolueettoman arvioijan arvio kiinteistön markkina-arvosta.



Kun hanke koostuu kahdesta osasta, josta toinen osa tulisi kilpailuttaa julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain mukaisesti ja toinen osa tulisi myydä EU:n valtiontukisäännöksiä noudattaen, menettelytapa valitaan sen mukaan, mistä hankkeessa on pääasiallisesti kyse.

Tässä tapauksessa kustannusarvio VTK Kiinteistöt Oy:n omistukseen jäävästä osuudesta, joka käsittää maanalaisen pysäköintilaitoksen, maantasokerroksen liike- ja palvelutilat, toimistotilat ja sisätilayhteyden toimitalosta kaupungintalolle, on 60 miljoonaa euroa. Toteutuskilpailun voittajalle myydään asuinhuoneistojen rakennusoikeutta 6000 k-m²:n edestä. Rakennettavien asuinhuoneistojen taloudellinen arvo käyttäen laskennassa arvioituna myyntihintana 6 500 €/m² on 39 miljoonaa euroa. Hankkeessa on täten pääasiallisesti kyse rakennuksen rakennuttamista VTK Kiinteistöt Oy:n omistukseen. Hanke on kilpailutettava noudattaen lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista.

Toteuttajan valintaperusteena tulee olemaan kokonaistaloudellinen edullisuus, huomioiden arviointiperusteina mm. suunnitelmien laatu ja hinta.

Hankintakilpailu on tarkoitus saada julkaistua syksyllä 2019 ja kilpailu pyritään ratkaisemaan noin vuoden päästä julkaisusta. Kilpailun ratkaisu käsitellään ennen päätöksentekoa kaupunginhallituksessa.

Toimitilahankkeen eteneminen kilpailun jälkeen

Kilpailun jälkeen VTK Kiinteistöt Oy ja toteuttaja solmivat urakkasopimuksen toimitilarakennuksen toteuttamisesta. Sen lisäksi kaupunki, VTK Kiinteistöt Oy ja toteuttaja solmivat toteutussopimuksen Kielotie 13 -alueen toteuttamisesta.

Tämän hetken alustavan yleisaikataulun mukaan uusi toimitilahanke olisi valmis 12/2023.

Hallintosäännön 9 luvun, 1 §:n kohdan 29 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 M€:n (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten ja ja yhdistettyjen tarveselvitys-hankesuunnitelmien hyväksymisestä sekä kohdan 30 mukaan useampaa kuin yhtä toimialaa koskevien ja kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden hankesuunnitelmien hyväksymisestä.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 16

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) merkitä tiedoksi 27.5.2019 päivätty Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteutuskilpailun alustava hankekuvaus ja kilpailuohjelma, ja
- b) todeta, että kaupunginhallituksella ei ole huomautettavaa alustavaan hankekuvaukseen ja kilpailuohjelmaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteutuskilpailun alustava hankekuvaus ja kilpailuohjelma, päivätty 27.5.2019
- Kilpailualuekartta



Täytäntöönpano: VTK Kiinteistöt Oy

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

TIKKURILAN KESKUSTAN MONITILATOIMISTORAKENNUKSEN TOTEUTUSKILPAILU

ALUSTAVA HANKEKUVAUS JA KILPAILUOHJELMA
27.5.2019

SISÄLLYSLUETTELO

1	HANKINNAN TIIVISTELMÄ	4
2	TAVOITTEET HANKKEELLE	5
2.1	Hankkeen sisältö	5
2.2	Hankkeen jatkotoimenpiteet, oikeudet ja velvoitteet kilpailun jälkeen sekä alustava hankkeen aikataulu	5
2.2.1	Toteutus sopimuksen tekeminen korttelin kehittämisestä	6
2.2.2	KVR-urakkasopimus monitilatoimistorakennuksen suunnittelusta ja toteuttamisesta	6
2.2.3	Vantaan kaupunki asettuu vuokralle monitilatoimistorakennukseen	6
2.2.4	Asemakaavoitus ja kiinteistökaupat	6
2.2.5	Voittajan lisärakentaminen	7
2.2.6	Hankkeen alustava yleisaikataulu	8
2.2.7	Yleistä	8
3	TAVOITTEET HANKINNALLE, KILPAILUN TARKOITUS	8
4	HANKINTAPROSESSI	9
4.1	Hankintamenettely	9
4.2	Kilpailun vaiheet	9
4.2.1	Hankintailmoitus ja pyyntö jättää osallistumishakemus	9
4.2.2	Osallistumishakemuksen jättäminen	10
4.2.3	Osallistumishakemusten arviointi ja neuvotteluihin kutsuttavien valinta	10
4.2.4	Neuvottelukutsu ja alustavan tarjouksen jättäminen	10
4.2.5	Kahdenkeskiset neuvottelut alustavien tarjoajien kanssa	10
4.2.6	Alustavien tarjousten vertailu ja lopullisten tarjoajien määrän rajaaminen	11
4.2.7	Lopullinen tarjouspyyntö ja lopullisen tarjouksen jättäminen	12
4.2.8	Lopullisten tarjousten arviointi ja toteuttajan valinta	12
4.3	Kilpailuasiakirjat	12
4.4	Kilpailun alustava aikataulu	13
4.5	Kysymykset, lisäohjeet ja kilpailun esittelytilaisuus	13
4.6	Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkistaminen	14
4.7	Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten tekijän- ja käyttöoikeudet	14
5	SUUNNITTELULLE JA TOTEUTUKSELLE ASETETUT VAATIMUKSET	14
5.1	Suunnittele ja toteuta (KVR) urakan lähtökohtia ja vaatimuksia	15
5.2	Kielotie 13 nykyinen toimistotalo, VTK Kiinteistöt Oy vastaa purkamisesta	15
5.3	Kilpailualueen nykytila	15
5.3.1	Kilpailualue ja ympäristö	15
5.3.2	Kilpailualue osana Tikkurilan kehittämistä	16
5.3.3	Kaavoitus- ja suunnittelutilanne	16
5.4	Kilpailutehtävän tavoitteet, suunnittelun lähtökohdat, vaatimukset ja suunnitteluohjeet	17
5.4.1	Kohderyhmät	17
5.4.2	Asemakaavoitus	17
5.4.3	Monitilatoimistorakennus	17
5.4.4	Monitilatoimistorakennuksen sisustus ja irtokalustus	19
5.4.5	Kaupunkikuva ja korttelirakenne	19
5.4.6	Pihat	20

5.4.7	Liiketilat, mm. ravintolatoimintaan varautuminen	20
5.4.8	Rakennusoikeus ja rakennusoikeuden laskemisperiaatteet.....	21
5.4.9	Liikenne ja pysäköinti	21
5.4.10	Pysäköintilaitosta koskevia vaatimuksia.....	23
5.4.11	Sisätilayhteys monitilatoimistorakennuksen ja kaupungintalon välille	23
5.4.12	Resurssiviisauden vaatimuksia.....	23
5.4.13	Kunnallistekniikka ja hulevedet	27
5.4.14	Tontin rakennettavuus, esirakentaminen ja perustamistapa.....	28
5.4.15	Pilaantuneet maat.....	28
5.4.16	Väestönsuojat	28
5.4.17	Vaiheittain toteuttaminen	28
5.4.18	Tikkuparkin ajoluiskan siirtäminen.....	29
5.4.19	Kielotie 15 hankkeen vaikutukset Kielotie 13 hankkeeseen.....	29
5.4.20	Vantaan Ratikka ja sen vaikutukset Kielotie 13 hankkeeseen	29
5.5	Erityisesti voittajan lisärakentamiseen liittyviä vaatimuksia	30
5.5.1	Yleistä	30
5.5.2	Voittajan velvollisuus toteuttaa ehdottamansa lisärakentaminen.....	30
5.5.3	Asuntojen huoneistotyyppijakauma	30
5.5.4	Resurssiviisauden vaatimuksia.....	30
5.5.5	Muita vaatimuksia.....	32
6	TARJOUSTEN PISTEYTYS JA VERTAILUPERUSTEET	32
6.1	Alustavien tarjousten vertailu	32
6.1.1	Alustavan tarjouksen laatupisteytys	32
6.1.2	Alustavien tarjousten paremmuusjärjestys.....	34
6.2	Lopullisten tarjousten vertailu.....	34
6.2.1	Lopullisen tarjouksen laatupisteytys.....	34
6.2.2	Lopullisen tarjouksen hintapisteytys.....	36
6.2.3	Lopullisten tarjousten kokonaistaloudellinen edullisuus.....	37
7	TARJOUSTEN SISÄLTÖ JA LAADINTAOHJEET	37
7.1	Yleistä	37
7.2	Alustavassa tarjoussuunnitelmassa esitettävä aineisto.....	38
7.3	Lopullisessa tarjouksessa esitettävä aineisto	39
7.3.1	Lopullisessa tarjouksen tarjoussuunnitelmassa esitettävä aineisto	39
7.3.2	Lopullisen tarjouksen hintaosa	41
8	OSALLISTUMISHAKEMUKSEN JA TARJOUSTEN SISÄÄNJÄTTÖ	42
9	TARJOUSPYYNNÖN MUUT EHDOT	42
9.1	Neuvottelujen ja tarjousten kieli	42
9.2	Hankinnan jakaminen.....	42
9.3	Asiakirjojen julkisuus.....	42
9.4	Tarjousvaiheessa tuotettu suunnitelma-aineisto ja tarjouspalkkio.....	43
9.5	Tarjouspyynnön tarkentamiset.....	43
9.6	Tarjouksen peruuttaminen ja oikeus vetäytyä kilpailusta.....	43
9.7	Tarjoajan poissulkeminen, tarjousten hylkääminen ja hankintamenettelyn keskeyttäminen	43
9.8	Sopimuksen syntyminen	44
10	LIITTEET	44
11	TAUSTAMATERIAALIA	45

1 Hankinnan tiivistelmä

VTK Kiinteistöt Oy pyytää tarjoustanne Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteuttamisesta tämän alustavan hankekuvauksen ja kilpailuohjelman ja sen liitteenä olevien asiakirjojen mukaisesti.

Hankintakilpailun järjestäjänä ja hankintayksikkönä toimii VTK Kiinteistöt Oy (jäljempänä myös "VTK").

Vantaan kaupunginhallitus on hyväksynyt hankkeen toteuttamisen periaatteet 11.12.2017 ja käsitellyt tämän alustavan hankekuvauksen ja kilpailuohjelman <xx.xx.2019>. VTK Kiinteistöt Oy:n hallitus on päättänyt kilpailun järjestämisestä <xx.xx.2019>.

Hankinnan kohteena on Tikkurilassa sijaitsevan monitilatoimistorakennuksen suunnittelu ja toteuttaminen.

Tarjouskilpailun voittajalle myydään rakennusoikeutta Kielotie 13 korttelista em. monitilatoimistorakennuksen päälle toteutettavaa asuntorakentamista varten.

Tähän hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista (1397/2016), (jäljempänä myös "hankintalaki") säännöksiä. Tilaaja julkaisee hankintailmoituksen julkisten hankintojen ilmoituskanavalla (HILMA) Kts. www.hankintailmoitukset.fi.

Hankinta suoritetaan hankintayksikön käytössä olevalla sähköisellä hankintajärjestelmällä (tarjouspalvelu.fi).

Kilpailuun voivat osallistua esimerkiksi kiinteistösijoittajat, rakennuttajat ja/tai rakennusliikkeet suunnitteluryhmineen. Toimijat voivat muodostaa ryhmittymiä ja jättää yhteisiä tarjouksia. Kilpailuryhmän toivotaan olevan monialainen ja kilpailussa menestyminen edellyttää ainakin mm. arkkitehti-, rakenne-, toimitila-, maisema-, liikenne- ja muun suunnittelun sekä rakentamisen että rahoituksen asiantuntemusta.

VTK Kiinteistöt Oy:n hankinnan kattohinta on 60 milj. euroa (alv 0 %). Kattohintaan sisältyvät monitilatoimistorakennus, katutasokerroksen liiketilat ja maanalainen pysäköintilaitos. Kattohintaa ei saa ylittää ilman hankintayksikön kirjallista suostumusta. Kattohinta sidotaan rakennuskustannusindeksiin 7/2019.

VTK Kiinteistöt Oy pidättää oikeuden neuvotella pysäköintilaitoksen hallinta- ja omistusmallista tarkemmin käytävissä hankintaneuvotteluissa. Kattohinnassa on arvioitu, että asuntorakentamisen osuus pysäköintilaitoksen hinnasta on 3 milj. euroa.

2 Tavoitteet hankkeelle

2.1 Hankkeen sisältö

Hankkeen tarkoituksena on kehittää Tikkurilan keskustassa sijaitsevaa Kielotie 13 korttelia tämän hankekuvauksen/kilpailuohjelman mukaisesti yhteistyössä VTK Kiinteistöt Oy:n, Vantaan kaupungin (jäljempänä myös "Kaupunki") sekä kilpailulla valittavan yhteistyökumppanin kanssa.

Hanke koostuu seuraavista toisiinsa liittyvistä osakokonaisuuksista.

Osakokonaisuus A

Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteuttaminen. Hankkeessa toteutetaan uudet toimitilat VTK Kiinteistöt Oy:n omistukseen ja pääosin Vantaan kaupungin käyttöön hankkimalla monitilatoimistorakennus sisältäen myös 1.kerroksen (katu-/ maantasokerros) tilat ja toimistorakennuksen alle sijoittuva koko korttelia palveleva maanalainen pysäköintilaitos (myöhemmin kokonaisuus myös "toimistorakennus"). Hankintaan kuuluu myös sisäkulkuyhteyden suunnittelu ja toteuttaminen toimistorakennuksesta kaupungintalolle.

VTK Kiinteistöt Oy pidättää oikeuden neuvotella pysäköintilaitoksen hallinta- ja omistusmallista tarkemmin käytävissä hankintaneuvotteluissa.

Toimistorakennukseen keskitetään useista nykyisistä toimipisteistä kaupungin toimialojen henkilöstöä.

Osakokonaisuuteen kuuluu myös tilaajan yksipuolisena optiona Tikkuparkin ajoluiskan siirto ja ajotunnelin suunnittelu ja toteuttaminen toimistorakennuksesta Tikkuparkkiin.

Osakokonaisuus B

Korttelin muu kehittäminen ja rakentaminen: Hankkeessa monitilatoimistorakennuksen hankinnan voittajan tulee sitoutua kehittämään korttelia myös muulla voittajan ehdottamalla lisärakentamisella (jatkossa "voittajan lisärakentaminen"). Voittajan tarjouksessaan ehdottama kokonaissuunnitelma on voittajan lisärakentamisen lähtökohtana. Voittajan lisärakentaminen tulee sijoittumaan em. monitilatoimistorakennuksen päälle (ns. hybridimalli). Voittajalle myydään voittajan lisärakentamiseen tarvittava rakennusoikeus. Voittajan lisärakentamisen vaatimat autojen pysäköintipaikat tulee sijoittaa samaan Kielotien 13 korttelin maanalaiseen pysäköintilaitokseen kuin monitilatoimistorakennuksen pysäköintipaikat.

2.2 Hankkeen jatkotoimenpiteet, oikeudet ja velvoitteet kilpailun jälkeen sekä alustava hankkeen aikataulu

Alla on lueteltu hankkeen jatkotoimenpiteitä, jotka tarjoajan tulee ottaa huomioon tarjoustaan jättäessään.

2.2.1 Toteutussopimuksen tekeminen korttelin kehittämisestä

Kilpailun jälkeen VTK Kiinteistöt Oy ja Kaupunki solmivat kilpailun voittajan kanssa toteutussopimuksen soveltaen liitteenä olevaa toteutussopimusluonnosta.

Toteutussopimuksella on tarkoitus sopia koko Kielotie 13 korttelin toteuttamisesta ja toteuttamisen periaatteista.

2.2.2 KVR-urakkasopimus monitilatoimistorakennuksen suunnittelusta ja toteuttamisesta

Kilpailun jälkeen VTK Kiinteistöt Oy solmii kilpailun voittajan (myöhemmin myös Toteuttaja) kanssa urakkasopimuksen soveltaen liitteenä olevaa KVR-urakkasopimusluonnosta.

Kilpailun voittaja on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan monitilatoimistorakennuksen tarjoussuunnitelmansa ja yhteissuunnitteluvaiheessa tarkentuvien suunnitelmien mukaisesti.

Kilpailun voittaja on velvollinen suunnittelemaan rakennuksen tilat yhteistyössä VTK Kiinteistöt Oy ja Kaupungin kanssa. Suunnittelun alkaessa tulee kilpailun voittajan järjestää riittävä määrä (arviolta vähintään 6 kpl) suunnittelua tukevia työpajoja, joissa käsitellään käyttäjälähtöisesti ja osallistaen mm. tilaajan ja käyttäjien tarpeita ja tavoitteita, tilojen toiminnallisia ratkaisuja, tilakonsepteja, tila-alueita, talotekniikkaa sekä erillis- ja ICT-järjestelmiä. Työpajoissa tulee huomioida, että osallistujat saattavat olla ns. loppukäyttäjiä, joten ratkaisuja tulee havainnollistaa mm. 3D-mallien ja visualisointien avulla. Tavoitteena on toteuttaa toimistorakennus kokonaisvastuuperiaatteella hankesuunnitelmassa ja tässä hankekuvauksessa/kilpailuohjelmassa esitettyyn tavoitetasoon.

2.2.3 Vantaan kaupunki asettuu vuokralle monitilatoimistorakennukseen

Vantaan kaupunki tulee solmimaan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa monitilatoimistorakennuksen Kaupungin käyttöön tulevista tiloista. Vantaan kaupungin eräs rooli tässä hankkeessa on monitilatoimistorakennuksen käyttäjä.

2.2.4 Asemakaavoitus ja kiinteistökaupat

VTK Kiinteistöt Oy on yhdessä Vantaan kaupungin kanssa käynnistänyt kilpailualueen asemakaavamuutoksen, jonka tavoiteaikataulu on seuraava:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (2/2018)
- Asemakaavamuutosluonnos nähtäville (5/2019)
- Asemakaavamuutosehdotus nähtäville (Q3/2019)
- Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa (kilpailun neuvottelukierrosten jälkeen)

Kaavoitettava tontti tulee koostumaan VTK Kiinteistöt Oy:n kiinteistöstä ja Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä.

Tämän hankekuvaus ja kilpailuohjelman liitteenä on kaupunginhallituksessa <xx.xx.2019> nähtäville asetettavaksi hyväksytty asemakaavamuutosehdotus. Tarkoituksena on kilpailun neuvottelujen ja alustavien tarjousten selonoton jälkeen arvioida tarvitseeko asemakaavamuutosehdotusta vielä päivittää ennen sen hyväksymisprosessia, jotta tuleva asemakaava mahdollistaisi tarjoajien suunnitelmat. Mikäli mahdollisesti tarvittavat muutokset ovat vähäisiä voidaan asemakaavamuutosehdotus viedä hyväksyttäväksi jo kilpailun aikana. Suuremmat muutokset asemakaavamuutosehdotukseen vaativat mm. uuden nähtäville asettamisen ja hyväksymisen.

Kilpailualue on VTK Kiinteistöt Oy:n ja Vantaan kaupungin hallinnassa. Asemakaavamuutoksen jälkeen toteutuva kilpailualueen nykyisen rakennusoikeuden ylittävä rakennusoikeus jaetaan VTK Kiinteistöt Oy:n ja Vantaan kaupungin kesken niiden omistamien asemakaavan muutosalueen pinta-alojen suhteessa. Vantaan kaupunki myy/luovuttaa oman osuutensa kokonaisrakennusoikeudesta ja omistamastaan maa-alasta VTK Kiinteistöt Oy:lle.

Voittajan ehdottamasta suunnitelmaratkaisusta riippuen koskien kilpailualueen voittajan lisärakentamista VTK Kiinteistöt Oy myy asuinrakennusoikeuden kilpailun voittajalle.

Lopulliset kiinteistökaupat tehdään ja rakentaminen voi alkaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaavamuutoksen valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tehtävillä sopimuksilla voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta.

2.2.5 Voittajan lisärakentaminen

Kilpailun voittaja on velvollinen toteuttamaan ehdottamansa lisärakentamisen tehtävän toteutussopimuksen, tarjoussuunnitelmansa ja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Voittajan lisärakentamisen rakennusoikeuksien kauppahinnat

Kilpailualueelle osoitettujen voittajan lisärakentamisen rakennusoikeuksien myyntihinnat (euroa/k-m²) ovat seuraavat:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| · asuinrakennusoikeus | 750 euroa/k-m ² (alv 0%) |
| · maanalaisten pysäköinti- ja huoltotilojen rakennusoikeus | 0 euroa/k-m ² (alv 0%) |

Rakennusoikeuden kokonaismyyntihinta lasketaan edellä mainittujen rakennusoikeuden yksikköhintojen sekä asemakaavaan merkityn asuinrakentamisen kerrosneliömetrimäärän (k-m²) perusteella.

Mikäli Kielotie 13 kortteliin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen asuinrakennusten rakennuslupien mukainen rakennusoikeus on yhteensä suurempi kuin korttelille asemakaavamuutoksessa osoitettu asuinrakennusoikeus, sitoutuu Toteuttaja ilmoittamaan tästä VTK Kiinteistöt Oy:lle ja Kaupungille. Toteuttaja sitoutuu maksamaan VTK Kiinteistöt Oy:lle rakennusoikeuden lisääntymisestä edellä mainittujen yksikköhintojen mukaan lasketun lisäkauppahinnan.

Selvennyksenä todetaan, että myyntihinta lasketaan kuitenkin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tätä pienempi.

2.2.6 Hankkeen alustava yleisaikataulu

Tarkemmasta aikataulusta sovitaan tarkemmin sopimusneuvotteluissa. Aikataulua tarkennetaan tarpeen mukaan hankkeen edistymisen perusteella.

Tämän hetken alustava hankkeen yleisaikataulu on seuraava:

- Sopimusneuvottelut ja urakkasopimuksen allekirjoittaminen (8/2020)
- Kaavoituksen viimeistely Q2/2020
- Nykyisen toimistorakennuksen purkaminen Tilaajan toimesta, tavoiteaikataulu 10/2019-4/2020
- Monitilatoimistorakennuksen suunnittelu ja rakentaminen (8/2020-12/2023)
- Asuntorakentaminen valmis viimeistään (12/2023)
- Käyttäjien muutto toimitilaan (Q1/2024)

2.2.7 Yleistä

Hankintayksikkö tai Kaupunki ei vastaa tarjouskilpailuun osallistujille tai voittajalle mahdollisesti syntyvistä vahingoista tai kustannuksista kuten suunnittelu- ja muista kuluista, mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu esimerkiksi siksi, että

- kilpailualueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta,
- hankintayksikkö tai Kaupunki ja valittu voittaja eivät pääse yksimielisyyteen toteuttamiseksi tehtävistä sopimuksista
- luottamuselimet hylkäävät Kaupunkia koskevat neuvotellut sopimukset kuten toteutussopimus tai maankäyttösopimus.

3 Tavoitteet hankinnalle, kilpailun tarkoitus

Kilpailun tarkoituksena on valita urakoitsija/yhteistyökumppani monitilatoimistorakennuksen toteuttajaksi Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 13.

Kilpailun voittaja (myöhemmin myös "Toteuttaja") suunnittelee ja rakentaa toimistorakennuksen noin 800 kaupungin työntekijälle tarveselvitys/hankesuunnitelman mukaisesti. Voittaja toteuttaa rakennuksen kokonaisvastuuperiaatteella kokonaan valmiiksi tämän hankekuvauksen ja sen liitteiden ja tarjouksen periaatteita noudattaen sekä solmittavan urakkasopimuksen mukaisesti.

Toimistorakennukseen tulee rakentaa kaupungin tilatarpeen lisäksi katutasoon liike-, palvelu- ja/tai toimistotilaa sekä maanalainen pysäköintilaitos sekä sisäkulkuyhteys kaupungintalolle.

Kilpailun tavoitteena on kilpailuehdotus kilpailualueen jatkosuunnittelun ja asemakaavoituksen toteuttamiseksi. Arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset, tekniset, toiminnalliset ja taloudelliset sekä resurssiviisauden tavoitteet on tarkoitus ratkaista tasapainoisesti.

Kilpailun lähtökohtana on muuntojoustavien työtilojen toimivuus ja kilpailualueen keskeinen sijainti Tikkurilan keskustassa. Tavoitteena on keskustan kaupunkikuvaan sopiva tehokas ja toimiva toimisto-, liike- ja palvelutilarakentaminen sekä voittajan lisärakentaminen.

Hankintakilpailu toteutetaan tässä hankekuvauksessa ja kilpailuohjelmassa esitetyllä tavalla.

4 Hankintaprosessi

4.1 Hankintamenettely

Tämä toteutuskilpailu järjestetään noudattaen julkisista hankinnoista annetun lain säännöksiä. Kilpailumenettelynä käytetään neuvottelumenettelyä ja toteuttajan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus tässä hankintakuvaus ja kilpailuohjelmassa esitettyjen tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti.

Käytettävä hankintamenettely on kuvattu tässä hankekuvauksessa ja kilpailuohjelmassa ja sen liitteissä.

4.2 Kilpailun vaiheet

4.2.1 Hankintailmoitus ja pyyntö jättää osallistumishakemus

Hankintayksikkö julkaisee hankintailmoituksen, jolla se pyytää halukkaita ehdokkaita ilmoittautumaan kilpailuun jättämällä osallistumishakemuksen hankintailmoituksen, tämän hankekuvauksen ja kilpailuohjelman sekä liitteiden mukaisesti.

4.2.2 Osallistumishakemuksen jättäminen

Ehdokkaat ilmoittavat osallistumishakemuksen jättämisellä kiinnostuksensa osallistua hankintaan. Osallistumishakemus tehdään hankintayksikön käytössä olevalla sähköisellä hankintajärjestelmällä (tarjouspalvelu.fi) käyttäen mm. hankintailmoituksen liitteenä olevaa ”Osallistumishakemus ja soveltuvuusvaatimukset – lomaketta”.

Hankintailmoituksessa ilmoitetaan mm. osallistumishakemuksien jättämisaika.

4.2.3 Osallistumishakemusten arviointi ja neuvotteluihin kutsuttavien valinta

Osallistumishakemusten arvioinnin ja tarjoajien valinnan tekee hankintayksikön ja kaupungin nimeämä monihenkkinen ohjaus-/arviointiryhmä.

Arviointiryhmä voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida osallistumishakemusten sisältämät ehdokkaiden soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttyminen. Ehdokkaiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset on esitetty hankintailmoituksessa ja osallistumishakemuksen liitteenä olevassa ”Osallistumishakemus ja soveltuvuusvaatimukset” -lomakkeessa.

Ehdokas suljetaan pois kilpailusta, jos tämä ei täytä ehdokkaan soveltuvuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia.

Vähimmäisvaatimukset täyttävistä ehdokkaista hankintayksikkö valitsee 5 (viisi) eniten vertailupisteitä saanutta ehdokasta neuvotteluvaiheeseen. Ehdokkaat vertaillaan ja valitaan osallistumishakemuksessa osassa 2 esitettyjen kriteerien mukaisesti. Arvioitavina kriteereinä ovat ehdokkaan ilmoittamat avainhenkilöt referensseineen.

4.2.4 Neuvottelukutsu ja alustavan tarjouksen jättäminen

Neuvottelut käynnistyvät kun hankintayksikkö toimittaa valituille tarjoajille yhtäaikaaisesti neuvottelukutsut. Neuvottelukutsu sisältää yksilöidyn kutsun jättää alustava tarjous. Neuvottelukutsun perusteella tarjoajat jättävät alustavat tarjoukset. Alustavan tarjouksen sisältöä on kuvattu tässä hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa.

Selvennyksenä todetaan, että tarjoaja ei voi jättää vaihtoehtoisia alustavia tarjouksia.

Neuvottelukutsussa ilmoitetaan mm. alustavien tarjousten jättämisaika.

4.2.5 Kahdenkeskiset neuvottelut alustavien tarjoajien kanssa

Neuvottelut valittujen alustavien tarjoajien kanssa käydään tarjoajien jättämien alustavien tarjousten pohjalta. Jokaisen tarjoajan kanssa

järjestetään kahdenkeskisiä neuvottelutilaisuuksia. Neuvottelutilaisuuksia on lähtökohtaisesti ajateltu olevan yksi per tarjoaja, mutta tarpeen mukaan voidaan järjestää useampia neuvottelutilaisuuksia.

Neuvottelujen tavoitteena on alustavien tarjousten parantaminen ja lopullisen tarjouspyynnön kehittäminen. Neuvottelut voivat koskea myös hankinnan ehtoja, esim. tekniset ratkaisut, oikeudelliset kysymykset, ratkaisuvaihtoehdon kustannukset jne.

Hankintayksikkö ei paljasta muille tarjoajille neuvotteluihin osallistuvan alustavan tarjoajan antamia luottamuksellisia tietoja ilman tämän antamaa suostumusta.

Neuvottelujen kuluessa hankintayksikkö voi myös muuttaa tarjouspyyntöä tai neuvottelukutsua.

Selvennyksenä todetaan, että hankintailmoituksessa, ilmoituksen julkaisuhetkellä saataville asetetussa tarjouspyynnössä tai neuvottelukutsussa esitetyistä vähimmäisvaatimuksista ja vertailuperusteista ei kuitenkaan saa neuvotella.

Hankintayksikkö päättää neuvottelut ilmoittamalla asiasta tarjoajille.

4.2.6 Alustavien tarjousten vertailu ja lopullisten tarjoajien määrän rajaaminen

Neuvottelumenettely tapahtuu vaiheittain siten, että hankinnassa mukana olevien tarjoajien määrää rajoitetaan ennen lopullisten tarjousten jättämistä soveltamalla alla esitettyä menettelyä.

Hankintayksikkö rajaa lopullisten tarjoajien määrää oman ja tarjoajien työmäärän kohtuullistamiseksi. Hankintayksikkö valitsee tässä hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa kuvatulla tavalla lopullisiksi tarjoajiksi alustavien tarjousten pisteytyksen perusteella 3 (kolme) eniten vertailupisteitä saanutta tarjoajaa.

Hankintayksikön ja kaupungin nimeämä monihenkkinen ohjaus-/arviointiryhmä laatii esityksen lopullisista tarjoajista, jotka jättävät lopullisen tarjouksen. Arviointiryhmä voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida tässä hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti saadut alustavat tarjoukset.

Alustavat tarjoukset pisteytetään ja pisteytykset perustellaan. Arvioinnista laaditaan pöytäkirja. Hankintayksikkö voi pyytää alustavista tarjouksista lausuntoa tai arviota hankintayksikön ulkopuolisilta riippumattomilta tahoilta. Ulkopuoliset arviot tai lausunnot eivät kuitenkaan ole hankintayksikköä sitovia.

Alustavien tarjousten arviointiperusteet ja niiden painoarvot on esitetty tämän hankekuvauksen ja kilpailuohjelman kohdassa 6.

4.2.7 Lopullinen tarjouspyyntö ja lopullisen tarjouksen jättäminen

Neuvottelujen päätyttyä ja lopullisten tarjoajien määrän rajaamisen jälkeen hankintayksikkö pyytää valituilta tarjoajilta lopulliset tarjoukset.

Hankintayksikkö lähettää lopullisen tarjouspyynnön tarjoajille ja asettaa lopullisten tarjousten jättämiselle määräajan.

Tarjoajan tulee jättää lopullinen tarjouksensa lopullisen tarjouspyynnön mukaisesti.

4.2.8 Lopullisten tarjousten arviointi ja toteuttajan valinta

Hankintayksikkö tarkistaa ennen lopullisten tarjousten arviointia saatujen tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden. Lopullisen tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset suljetaan tarjousvertailusta. Tarjouspyynnön mukaiset tarjoukset arvioidaan ilmoitettujen vertailuperusteiden mukaisesti.

Hankintayksikön ja kaupungin nimeämä monihenkkinen arviointiryhmä laatii esityksen kilpailun voittajasta. Arviointiryhmä voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida tässä hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa esitettyjen ja lopullisessa tarjouspyynnössä mainittujen tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti saadut tarjoukset suunnitelmiseen ja sekä esittää toteutuskilpailun voittajan valintaa.

Lopulliset tarjoukset pisteytetään ja pisteytykset perustellaan. Arvioinnista laaditaan pöytäkirja. Hankintayksikkö voi pyytää tarjouksista lausuntoa tai arviota hankintayksikön ulkopuolisilta riippumattomilta tahoilta. Ulkopuoliset arviot tai lausunnot eivät kuitenkaan ole hankintayksikköä sitovia.

Hankintayksikkö valitsee hankkeen toteuttajaksi tarjouspyynnön mukaisen, kokonaistaloudellisesti edullisimman, eli parhaat vertailupisteet saaneen tarjouksen antaneen tarjoajan.

Lopullisten tarjousten vertailuperusteet ja niiden painoarvot on esitetty hankekuvauksen kohdassa 6.

4.3 Kilpailuasiakirjat

Kilpailuasiakirjoihin kuuluu liitteenä olevan asiakirjaluettelon mukainen aineisto.

Kilpailun tietojen ja kilpailuasiakirjojen saatavuus

Osallistumishakemusvaiheessa kilpailuasiakirjat ovat saatavissa sähköisessä muodossa hankintayksikön sähköisestä hankintajärjestelmästä (tarjouspalvelu.fi).

Kilpailun seuraavissa vaiheissa kilpailuasiakirjat saatetaan sähköisesti kilpailijoiden saataville myöhemmin ilmoitettavalla tavalla.

Asiakirjoja ei toimiteta paperiversioina.

Kaikki Vantaan kartta-aineistot ovat ETRS-GK25-tasokoordinaatistossa sekä N2000-korkeusjärjestelmässä. Kilpailijat voivat lisäksi hyödyntää kartta- ja rekisteriaineistoa osoitteesta <https://kartta.vantaa.fi/>. Kaupungin maanmittauspalveluista on mahdollista tilata muuta suunnitteluun tarvittavaa lähdeaineistoa. Alla olevasta osoitteesta lisätietoja:

https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/rakentaminen/kartat/kartanmyynti

4.4 Kilpailun alustava aikataulu

Kilpailun kulku noudattaa seuraavaa alustavaa etenemispolkua ja aikataulua:

· Hankintailmoitus	tarkennetaan aikataulu <xx.xx.2019>
· Kilpailun esittelytilaisuus	<xxxx>
· Kilpailun ilmoittautumisvaiheen kysymysten jättäminen	<xxxx>
· Ilmoittautumisvaiheen vastaukset kysymyksiin	<xxxx>
· Osallistumishakemuksen jättäminen	<xxxx>
· Osallistumishakemusten arviointi ja neuvotteluihin kutsuttavien valinta	<xxxx>
· Neuvottelukutsut valituille	<xxxx>
· Alustavan tarjouksen jättäminen	<xxxx>
· Kahdenkeskiset neuvottelut alustavien tarjousten jättäneiden tarjoajien kanssa	<xxxx>
· Alustavien tarjousten vertailu ja lopullisten tarjoajien rajaaminen	<xxxx>
· Lopullinen tarjouspyyntö	<xxxx>
· Lopullisen tarjouksen jättäminen	<xxxx>
· Lopullisen tarjouksen arviointi ja toteuttajan valinta	<xxxx>
· Kilpailu päättyy	<xxxx>

4.5 Kysymykset, lisäohjeet ja kilpailun esittelytilaisuus

Kilpailijoille järjestetään <xx.xx.201x klo xx -xx> esittelytilaisuus, jossa esitellään tätä toteutuskilpailua. Tilaisuus järjestetään <xxxx> paikassa (Vantaan kaupungintalolla), osoitteessa <xxxx> (Asematie 7).

Osallistumishakemusta koskevat kysymykset ja tiedustelut tulee jättää hankintailmoituksessa esitetyssä aikataulussa hankintayksikön sähköisessä hankintajärjestelmässä (tarjouspalvelu.fi).

Alustavan tarjouksen jättämiseen liittyvät kysymykset ja tiedustelut tulee jättää ja niihin vastataan neuvottelukutsussa esitetyssä aikataulussa ja ilmoitetulla tavalla.

Lopullisen tarjouksen jättämiseen liittyvät kysymykset ja tiedustelut tulee jättää ja niihin vastataan lopullisessa tarjouspyynnössä esitetystä aikataulusta ja ilmoitetulla tavalla.

4.6 Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkistaminen

Tarjousten arviointiryhmä pyrkii tekemään ehdotussuunnitelmien arvioinnin mahdollisimman pian tarjousten sisäänjätöstä. Kilpailu ratkaistaan kohdassa 6 esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti. Alustavien tarjousten ja lopullisten tarjousten arvioinneista laaditaan arvostelupöytäkirjat, jotka sisältävät kilpailun yleisarvostelun sekä tarjouskohtaisen arvioinnin. Arviointiryhmän arvostelupöytäkirja liitetään hankintapäätökseen.

Voittajaksi valitaan yksi tarjous. Hankintayksikkö lähettää tekemänsä hankintapäätöksen ilmoituksena tarjouskilpailun tuloksesta sähköpostilla tarjoajan tarjouslomakkeelle ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen. Hankintapäätökseen sisältyvät tiedot kilpailusta ja tarjousten arvioinnista, päätöksen perustelut sekä ilmoitus markkinaoikeuden toimivallasta ja oikaisuohje muutoksenhakua varten.

Kilpailun tulos voidaan julkaista myös Vantaan internetsivuilla sekä toimittaa tiedotusvälineille.

4.7 Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten tekijän- ja käyttöoikeudet

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun julkisuuslain mukaan kilpailun asiakirjat ovat päätöksenteon jälkeen pääsääntöisesti julkisia. Asiakirjoihin mahdollisesti sisältyvät liike- ja ammattisalaisuuksia tulee eritellä ja ilmoittaa selkeästi. Julkinen hankintayksikkö kuitenkin noudattaa asiakirjojen julkisuuden osalta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

Ehdotussuunnitelmat jäävät järjestäjän omaisuudeksi eikä niitä palauteta. Kilpailun järjestäjillä ja Kaupungilla on oikeus käyttää kilpailuaineistoa tekijätietoineen esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoituksiin, asemakaavan laadinnassa ja muussa suunnittelussa noudattaen voimassa olevaa lainsäädäntöä. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä. Tekijänoikeus jää tekijälle.

5 Suunnittelulle ja toteutukselle asetetut vaatimukset

Tässä kohdassa esitetty tavoitteet, lähtökohdat, vaatimukset ja ohjeet kohdistuvat sekä monitilatoimistorakennukseen että soveltuvien osin myös kortteliin voittajan lisärakentamiseen.

5.1 Suunnittele ja toteuta (KVR) urakan lähtökohtia ja vaatimuksia

Tässä urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998, Rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista käytetään jäljempänä myös nimitystä YSE.

Urakoitsija sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen, maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä sisätilayhteyden kaupungintalolle kokonaisvastuuperiaatteella (KVR-urakka). Urakkasopimus laaditaan KVR-urakkasopimus pohjalle (RT-80278), jossa on mm. lueteltu urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuuteen kuuluvat asiat.

Suunnittelu tehdään CAD-ohjelmistoilla tietomallipohjaisesti. Käytettävien ohjelmistojen tulee olla IFC-sertifioituja ja mallinnuksessa tulee noudattaa voimassa olevia laatuohjeita Yleiset tietomallivaatimukset 2012.

Urakoitsija ja tilaaja kehittävät yhdessä suunnitelmia ja suunnitelmat tarkentuvat toteutusvaiheessa.

5.2 Kielotie 13 nykyinen toimistotalo, VTK Kiinteistöt Oy vastaa purkamisesta

VTK Kiinteistöt Oy:n omistamalla tontilla sijaitsee kaupungin rekistereiden mukaan 9.357 m²:n suuruinen toimistotalorakennus, joka tullaan purkamaan ennen tämän urakan alkamista.

VTK Kiinteistöt Oy vastaa vanhan toimistorakennuksen ja rakenteiden kaikista purkamisen toimenpiteistä, mm. purkus suunnittelusta, selvityksistä, tarvittavien viranomaislupien hakemisesta, purkutyöstä, purkujätteen käsittelystä, kierrätyksestä ja loppusijoituksesta. Tavoiteaikataulu purkamiselle on 10/2019-4/2020.

Purku-urakan jälkeen tilaaja suorittaa tarkemittauksen maahan jäävistä paaluista ja toimittaa ko. paalukartan tarjoajille. Purku-urakan aikana tehty tonttia kiertävä aita jää hyödynnettäväksi tämän urakan aikana. Purku-urakan yhteydessä tehty Lummekujaan rajautuva ponttiseinä jää hyödynnettäväksi tämän urakan ja raitiotielinjan rakentamisen ajaksi.

5.3 Kilpailualueen nykytila

5.3.1 Kilpailualue ja ympäristö

Kilpailualue on esitetty oheisessa kuvassa sekä liitteessä Kilpailualue. Kilpailualueen koko on noin 8.400 m² ja se koostuu VTK Kiinteistöt Oy:n omistamasta kiinteistöstä 92-421-6-426 sekä osasta Vantaan kaupungin omistamia kiinteistöjä 92-61-206-5 ja 92-61-9902-4 ja katualueista.

VTK Kiinteistöt Oy:n hallinnassa olevalla tontilla sijaitsee vuonna 1974 valmistunut purettava toimistorakennus.

olemassa olevaa rakennetta. Tavoitteena on luoda Tikkurilalle urbaani keskusta ja tuoda tiivistä asumista aseman lähelle. Keskustan kävely-ympäristöstä tavoitellaan esteetöntä ja virikkeellistä. Houkutteleva julkinen kaupunkitila luo edellytykset sosiaaliseen kanssakäymiseen ja kaupunkielämään. Kaavarunko on luonteeltaan tavoitteellinen ja ohjeistava.

Tikkurilan keskustassa on tekeillä useita hankkeita. Näistä merkittävimpiä ovat kirkon korttelin muutos Asematiellä ja Kielotie 15:ssä korttelin muutos. Kielotie 15:n kaavamuutosmateriaali on hankekuvaus ja kilpailuohjelman taustamateriaalina.

5.4 Kilpailutehtävän tavoitteet, suunnittelun lähtökohdat, vaatimukset ja suunnitteluohjeet

5.4.1 Kohderyhmät

Monitilatoimistorakennuksen tuleva pääkäyttäjä on Vantaan kaupunki. Lisäksi rakennuksen edellytetään liiketilaa erilaisille toiminnanharjoittajille.

Voittajan lisärakentamisen kohderyhmät ovat voittajan itse harkittavissa.

5.4.2 Asemakaavoitus

VTK Kiinteistöt Oy on yhdessä Vantaan kaupungin kanssa käynnistänyt kilpailualueen asemakaavamuutoksen. Kaupunki on laatinut asemakaavaehdotuksen suunnittelun viitemateriaaliksi, liite Asemakaavamuutosehdotus.

Asemakaavassa muodostettavan tontin pääkäyttötarkoitus perustuu asemakaavaehdotukseen. Kilpailualue sijoittuu pääosin keskustatoimintojen korttelialueelle. Katutasoon tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa. Tätä ylempiin kerroksiin tulee sijoittaa toimistotilaa. Toimistotilojen päälle saa sijoittaa asuinrakentamista. Maanalainen pysäköintilaitos tulee sijoittaa yhteen kerrokseen.

5.4.3 Monitilatoimistorakennus

Monitilatoimistorakennus tulee suunnitella tarveselvityksen/hankesuunnitelman mukaisesti niin, että se on tarkoituksenmukainen, toimiva, tiloiltaan optimoitu ja viihtyisä, toteuttamiskelpoinen ja kustannustehokas.

Rakennuksen tulee olla monitilatoimistorakennus, jonka 1. kerroksen katutasoon sijoitetaan liike- ja palvelutiloja. Rakennuksen rakennusoikeus on 15.000 k-m², johon sisältyvät mainitut katutason tilat. Rakennusoikeuden määrä tarkentuu suunnitelmien pohjalta asemakaavan laatimistyön yhteydessä. Toimitilarakennuksen kerrosten lukumäärä on korkeimmillaan 4 (neljä) kerrosta.

Monitilatoimistorakennuksesta tehdyssä tarveselvitys/hankesuunnitelmassa on esitetty vaatimuksia koko rakennusta koskien ja erityisesti Vantaan kaupungin käyttöön tulevien tilojen osalta. Toimistotiloista kaupunki tarvitsee käyttöönsä tarveselvityksessä/hankesuunnitelmassa esitetyt tilat, noin 9.500 htm².

Monitilatoimistorakennuksen tiloista on tarveselvityksessä/hankesuunnitelmassa esitetty lähtökohdaksi alustava tilaohjelma. Alustava tilaohjelma ei ole sitova. Monitilatoimistorakennuksen pohjaratkaisu tutkitaan kilpailuehdotuksessa. Siitä tulee esittää tehokkuudeltaan, toimivuudeltaan ja tiloiltaan hyvä sekä kustannustehokas ratkaisu jatkosuunnittelun pohjaksi. Kilpailijan tulee esittää sisäyhteys kaupungintalolle.

Rakennus suunnitellaan elinkaarikustannuksiltaan kohtuullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi. Rakennus tulisi suunnitella hyväksi koeteltuja rakentamismenetelmiä noudattaen siten, että ratkaisussa painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten ja elinkaarikestävyyden kannalta järkevät valinnat sekä rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisussa sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat ja resurssiviisaus kuten ympäristökestävyys, materiaalitehokkuus, kierrätettävyys sekä hiilipähiys. Kokonaisuutena arkkitehtonisten, kaupunkikuvallisten ja -rakenteellisten, liikenteellisten, teknisten, ekologisten, toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden tulee olla ratkaistu tasapainoisesti.

Uuden monitilatoimistorakennuksen tulee luoda Tikkurilan keskusta arkkitehtonisesti korkealaatuista kaupunkirakennetta, joka on monipuolista ja muodostaa elämyksellisiä tiloja sekä edistää yhteisöllisyyttä luomalla erilaisia oleskeluun soveltuvia sisä- ja ulkotiloja.

Rakennuksen suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa tulee huomioida tasa-arvo- ja yhdenvertaisuuslain vaatimukset sekä asiakkaiden että henkilöstön näkökulmasta (esim. sukupuolineutraalit tilaratkaisut, täydellinen esteettömyys, kieli).

Rakennuksen hyvät sisäolosuhteet tulee varmistaa ja rakennustöiden ja IV-järjestelmän puhtausluokan tulee olla P1. Kosteudenhallinnan tulee olla riskiluokan R2 mukainen ja sisäilmaolosuhteiden tulee olla vähintään sisäilmaluokitus S2 (2018) mukaiset. Valaistussuunnitelman on oltava SFS-EN 12464-1 mukaiset.

Erityisesti katutasokerroksessa monitilatoimiston aulamaisissa tiloissa ja sisäänkäynneissä toivotaan käytettävän erilaisia viherratkaisuja. Kaupunkitilaan avautuvien vehreiden tilojen toivotaan korostavan julkista reittiä Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan kirjastopuistoon.

5.4.4 Monitilatoimistorakennuksen sisustus ja irtokalustus

Urakoitsijan velvollisuuksiin kuuluu koko monitilatoimistorakennuksen sisustussuunnittelu ja sisustuksen toteuttaminen poislukien alla mainitut tehtävät. Urakoitsijan velvollisuuksiin ei kuulu:

- Katutasokerroksen vuokrattavien liiketilojen sisustus. Näiden tilojen sisustussuunnittelu ja sisustus toteutetaan erikseen.

Selvennyksenä todetaan, että myös katutasokerroksen aulamaisten tilojen ja kulkuyhteyden sisustussuunnittelu ja sisustaminen kuuluu urakoitsijan velvollisuuksiin.

Selvennyksenä todetaan, että kiintokalusteiden suunnittelu ja toteutus kuuluu urakoitsijan velvollisuuksiin.

Sisustussuunnitteluun tulee käyttää kokenutta sisustusarkkitehtiä ja suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä VTK Kiinteistöt Oy:n ja Vantaan kaupungin käyttäjien ja kaupungin irtokalustesuunnittelijan kanssa. Irtokalusteiden värimaailman suunnittelu kuuluu urakoitsijan sisustussuunnitteluun.

Urakoitsijan vastaa ja yhteensovittaa Vantaan kaupungin kilpailuttamien kalustetoimittajien kalusteiden asennustyöt niin, että asentaminen on mahdollista suorittaa ennen kohteen luovuttamista Tilaaajalle.

Irtokalustuksen hankinta

Vantaan kaupungin käyttöön tuleviin tiloihin tulevien irtokalusteiden ja irtovarusteiden suunnittelu ja hankinta kustannuksellaan kuuluu käyttäjän tehtäviin.

5.4.5 Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Kilpailukortteli on keskeinen osa Tikkurilan uusiutuvaa keskustaa. Kilpailuehdotusten tulee tukea tätä tavoitetta. Korttelista tulee suunnitella luonteeltaan urbaani.

Rakennuksen tulee luoda Tikkurilan keskustaan arkkitehtonisesti korkealaatuista kaupunkikuvaa, joka on monipuolista ja muodostaa elämyksellisiä tiloja sekä edistää yhteisöllisyyttä luomalla erilaisia oleskeluun soveltuvia sisä- ja ulkotiloja. Rakennuksessa tavoitellaan vuoropuhelua sitä ympäröivien puistojen, katujen ja aukoiden välillä. Tavoitteena on, että alakerta avautuu rakennuksen läpi useassa kohdassa ja että rakennuksen pääsisäänkäynti liittyy kaupunkiympäristön nykypäivän hengen mukaiseen toimitilaan. Näin ne tukevat yhteisöllisyyttä ja avoimuutta. Keskeisten tilojen tulee viestiä ekologisia arvoja ja puistovihreän tulee jatkua rakennuksessa.

Monitilatoimistorakennuksen korkeus on liitteenä olevan asemakaavamuutosehdotuksen mukaisesti katutasokerros ja kolme toimistokerrosta, yhteensä korkeimmillaan neljä kerrosta.

Voittajan lisärakentamisen korkeus on korkeimmillaan neljä kerrosta.

Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida liitteenä oleva kilpailualueen kaavaluonnosehdotus sekä kilpailualueen eteläreunaan rajoittuvat Tikkurilan keskeiset julkiset ulkoalueet, Lauri Lairalan aukio sekä Asematie. Vuonna 2009 valmistuneen Tikkurilan keskustan katu- ja viheralueiden yleissuunnitelman (Maisemasuunnittelu Hemgård) mukaisesti Asematie tullaan rakentamaan kävelykaduksi. Lauri Lairalan aukio säilyy aukiona. Kilpailualueen eteläpuolella sijaitsevat vuonna 1956 valmistuneet kaupungintalo sekä Galleria K. Tuleva kävelykatu ja Lauri Lairalan aukio liittävät uuden rakennuksen Tikkurilan keskusta.

Kilpailualueen koillispuolella sijaitsee elokuussa 2017 valmistunut Kirjastopuisto. Kirjastopuisto muodostaa Tikkurilaan kaupunkimaisen keskuspuiston ja "olohuoneen". Korttelin suunnitteluratkaisuiden tulee tukea puiston viihtyisyyttä ja toimivuutta.

Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida kilpailualueen pohjoisreunaan sijoittuvan Kielotie 15 alueen asemakaavamuutos.

Lummekujaa levennetään 5 m pohjoisreunasta ja 2,1 m eteläreunasta. Levennykset on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa.

5.4.6 Pihat

Rakennuksen ulkotilojen tulee muodostaa viihtyisä kokonaisuus, joka liittyy luontevasti osaksi keskustan korkeatasoista julkista kaupunkitilaa. Rakennuksen ympäristössä sijaitsevaa nykyistä hyväkuntoista puustoa tulee pyrkiä säästämään.

Ulkotilat tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkailla ja kestävillä istutuksilla, materiaaleilla, rakenteilla ja kalusteilla. Suunnittelussa tulee varmistaa hulevesiohjelman mukainen hulevesien hallinta. Valaistuksen suunnittelun lähtökohtana on ympäröivien rakennusten ja kaupunkitilojen valaistus.

Kaupungintalon asemaa kaupunkikuvassa tulee kehittää siten, että uudisrakennuksen ja kaupungintalon välistä tilaa osin väljennetään. Rakennusten väliin tulee toteuttaa vihreä kulkuyhteys Lauri Lairalan aukiolta Kirjastopuistoon.

Tarjoajan tulee suunnitella monitilatoimistorakennuksen ja kaupungintalon ja Galleria K:n välinen alue yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ns. seinästä seinään.

Selvennyksenä todetaan, että asuinrakennusten pihan/pihojen tulee sijaita toimistorakennuksen katolla.

5.4.7 Liiketilat, mm. ravintolatoimintaan varautuminen

Kaupallista liike- ja palvelutilaa tulee sijoittaa monitilatoimistorakennuksen 1. kerrokseen (katutasokerros). Katutasokerroksen tilat tulee toteuttaa

kerrokorkeudeltaan 6 m korkeina siten, että ne voidaan tarvittaessa joustavasti ottaa liike-, palvelu ja työtilakäyttöön. Osa keskeisillä sijainneilla olevista liiketiloista tulee toteuttaa siten, että ne mahdollistavat ravintolatoiminnan (esim. yhteiskäyttöiset keittiöt työpaikka- ja iltaravintolalle) sekä näihin liittyvän ulkoterassin.

Liiketilat on suunniteltava kauppakeskusperiaatteella, jossa on läpikuljettava galleria, ja varsinaiset liiketilat ovat muuntojoustavia myös talotekniikan osalta.

5.4.8 Rakennusoikeus ja rakennusoikeuden laskemisperiaatteet

Kilpailualueen rakennusoikeuden käytettävissä oleva määrä on ilmoitettu asemakaavamuutosehdotuksessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaavamuutoksessa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa seuraavat tilat:

- tekniset tilat
- pysäköintilaitokset
- ajoluiskat
- parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat
- asuinrakennuksissa asumista palvelevat yhteistilat
- lisäksi porrashuoneet, jotka palvelevat asumista kerroksissa I-IV.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, huoltotilat, parvekkeet tai terassit ja asumisen yhteistilat eivät mitoiteta autopaikkoja eivätkä väestönsuojatiloja.

5.4.9 Liikenne ja pysäköinti

Vantaa kehittää Kielotiestä joukkoliikennekatua ja kevyen liikenteen pääyhteyttä. Jatkossakin Kielotieellä tultaneen sallimaan henkilöautoliikenne. Korttelista ja sen välittömästä läheisyydestä tulee suunnitella miellyttävää ja viihtyisää kaupunkiympäristöä kävelijöille ja pyöräilijöille.

Suunnittelussa on huomioitava varaus raitiotielinjaukselle, joka kulkee Dixin asemalta maan alla Ratakujan, Kirjastonpuiston ja Lummekujan kautta kääntyen Kielotielle kohti etelää ja nousten maan pintaan Tikkuraitin kohdalla. Hankekuvaus ja kilpailuohjelman liitteenä on raitiotien yleissuunnitelma. Raitiotiestä mahdollisesti aiheutuva raidemelu ja -tärinä tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Ajoyhteys kilpailualueelle tulee Lummekujan puolelta. Tulevaisuudessa Lummekujan ja Esikkopolun välinen ajoyhteys poistuu. Lisäksi kaupungin tavoitteena on vähentää henkilöautoliikennettä ja parkkipaikkoja Kirjastopuistoon rajautuvilla alueilla.

Pysäköintipaikkojen (autot ja polkupyörät) lukumäärä tulee suunnitella pysäköintipaikkojen alla olevan laskentaohjeen mukaisesti. Kilpailualueella koskevat autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

- Toimistotila
 - o autopaikka 1/160 k-m²
 - o polkupyöräpaikka 1/50 k-m²
- Liiketila:
 - o autopaikka 1/150 k-m²
 - o polkupyöräpaikka 1/50 k-m²
- Asuminen:
 - o autopaikka 1/130 k-m²
 - o kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa
 - o asuntojen vieraspaikat 1/1500 k-m²
 - o asuntojen huolto 1/5000 k-m²
 - o polkupyöräpaikka 2/asunto

Liikkumisesteisten autopaikkoja varataan seuraavasti. Kolme paikkaa asuntojen autopaikoista tulee mitoittaa liikkumisesteisille. Toimistotilojen autopaikoista kaksi ja liiketilojen autopaikoista kaksi tulee mitoittaa liikkumisesteisille. Nämä autopaikat sisältyvät perusmitoitukseen. Nämä autopaikat pyritään sijoittamaan maan tasoon lähelle rakennuksen sisäänkäyntiä.

Perusmitoituksen lisäksi, eli edellisten paikkojen lisäksi, 10 liike-, palvelu- ja toimistotilan asiointipysäköintipaikkaa tulee sijoittaa Lummekujan katualueelle. Näistä kaksi tulee mitoittaa liikkumisesteisille.

Erillisen laskelman perusteella vuorottaiskäytössä voi saada 10 % vähennyksen.

Mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15 % vähennyksen.

Pysäköinnin paikkamäärät lasketaan asemakaavan kokonaiskerrosalasta. Jos laskentaohje antaa pysäköintipaikkojen lukumääräksi desimaaliluvun, toteutettava pysäköintipaikkamäärä on ylöspäin pyöristetty kokonaisluku.

Kaavan vaatima korttelin pysäköinti, sisältäen monitilatoimistorakennuksen, liiketilojen ja voittajan lisärakentamisen vaatima pysäköinti, suunnitellaan kokonaisratkaisuna kilpailualueelle, eli ns. omalle tontille. Perusmitoituksen mukaiset paikat, myös liikkumisesteisten autopaikat, sijoitetaan pysäköintilaitokseen maan alla. Tämän lisäksi Lummekujalle katualueelle suunnitellaan 10 nopeaa asiointipaikkaa, joista 2 liikkumisesteisille.

Asiointipaikoissa sekä pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseen, tämä edellyttää mm. tarpeellisten muuntajien ja putkitusten ennakkorakentamista. Pysäköintilaitoksessa tulee varata sähköautojen latauspaikoille 5 % kohteen kokonaisautopaikkamäärästä.

Tavoitteena on toimiva pyöräpysäköintiratkaisu, siten että polkupyöräpaikoista puolet tulee olla säältä suojattu tai sisätiloissa.

5.4.10 Pysäköintilaitosta koskevia vaatimuksia

Pysäköintipaikkojen leveyden tulee olla vähintään 2,6 m ja pituuden 5,0 m.

Pysäköintilaitokseen tulee toteuttaa pysäköinninopastusjärjestelmä, jossa pysäköintiruutujen päälle asennetaan ultraäänianturit, joiden LED-valot osoittavat punaisella ja vihreällä värillä varattua tai vapaata paikkaa. Invapaikoille on oltava oma värinsä. Pysäköintilaitoksen ulko-opasteet osoittavat koko hallin vapaiden paikkojen määrän.

5.4.11 Sisätilayhteys monitilatoimistorakennuksen ja kaupungintalon välille

Sisätilayhteys tulee suunnitella ja toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisesti ympäristöön soveltuen uuden monitilatoimistorakennuksen ja olemassa olevan kaupungintalon välille. Yhteys tulee sijoittaa toisen kerroksen korkeudelle, koska maantasoista kulkuyhteyttä Lauri Lairalan aukion ja Kirjastopuiston välillä ei saa katkaista.

Tämä urakka sisältää myös kulkuyhteyden liittämisen kaupungintaloon.

5.4.12 Resurssiviisauden vaatimuksia

VTK Kiinteistöt Oy osana Vantaan kaupunkikonsernia on sitoutunut saavuttamaan hiilineutraaliuden vuonna 2030. Tätä tavoitetta tukee myös resurssiviisauden tiekarttatyö (https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/ymparistopalvelut/resurssiviisas_vantaa), joka huomioi myös välilliset päästöt Vantaan ulkopuolella.

Toimitilahankkeessa tämä huomioidaan parantamalla rakennuksen energiatehokkuutta määräystavoitteista ja lisäämällä kiinteistökohtaista uusiutuvan energian tuotantoa. Yhtenä päätöksentekoperusteena toimitilarakentamisessa käytetään elinkaarikustannuksia ja rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkeä. Tavoitteena on toteuttaa ekologisesti kestävä rakennus. Sen tulee olla energia- ja materiaalitehokas. Materiaalivalinnoissa tulee painottaa ratkaisuja, jotka ovat tukevat elinkaaren lopussa uudelleenkäyttöä.

Kyvykkyys

Kohteen pääurakoitsijalla tulee olla päätoiminnot kattava, auditoitu ympäristöjärjestelmä, joko ISO 14 001 tai EMAS.

Osallistumishakemuksen yhteydessä tarjoajan tulee nimetä elinkaarivastuuhenkilö, jolla on kokemusta rakennushankkeen energia- ja

ympäristönäkökohdista. Tarjoajan tulee tarjouksessa kuvata vastuuhenkilön kokemus.

Tarjoajan tulee nimetä kilpailutusvaiheen jälkeen yllä mainitun vastuuhenkilön lisäksi seuraavat vastuuhenkilöt:

Energia-asiantuntija

Energia-asiantuntijalla tulee olla ylempi energiatodistuksen laatijan pätevyys ja 2 vuoden kokemus energialaskennasta yli 5 000 brm² energiatodistuksen käyttötarkoitukseluokan 3-8 kohteista. Vähintään 5 kohdetta.

Ympäristöasiantuntija

Ympäristöasiantuntijalla tulee olla jonkin ympäristösertifiointijärjestelmän pätevyys (RTS, LEED AP bd+c, BREEAM Intl Assessor tai AP NC) ja 2 vuoden kokemus rakentamisen ympäristöohjauksesta yli 5 000 brm² energiatodistuksen käyttötarkoitukseluokan 3-8 kohteista. Vähintään 5 kohdetta.

Energia

Hankesuunnitelmasta poiketen rakennuksen energiatehokkuuden vertailuluvun tulee olla alle 81 kWhE/m²/a. Kohteen energiatehokkuusluokan (toimistorakennukset) tulee olla A. Tavoite on asetettu 1010/2017 YmA mukaan. Tavoite alittaa 20 %:lla lähes nollaenergiarakentamiselle asetetun toimistorakennusten vaatimustason.

Osa rakennuksen energian tuotannosta tulee kattaa tontilla tuotetulla uusiutuvalla energialla, esimerkiksi aurinkopaneeleilla.

Rakennuksen ilmanvuotoluku saa olla korkeintaan $q_{50} = 1 \text{ m}^3/\text{hm}^2$ ja se tulee todentaa tiiveysmittauksin.

Rakennuksen laitteet valitaan parhaasta energiatehokkuusluokasta. Ellei tuotteelle ole energiatehokkuusluokkaa, tulee sen energiatehokkuuden viitearvojen noudattaa Euroopan komission ekologista suunnittelua koskevaa tuoteryhmäkohtaista toimeenpanosäännöstä (ks. laki energiatehokkuuden muutoksesta 1338/2016, 29 b §).

Työmaan energiankulutus mittaroidaan (sähkö, lämpö, lämmityksen polttoaineet) ja raportoidaan tilaajalle kuukausittain.

Rakennuksesta tulee mittaroida käytönaikainen energiankulutus vähintään seuraavalla laajuudella:

- Lämmitys- ja jäähdytysenergian tarve kokonaisuudessaan sekä energialähteittäin
- Ostoenergian määrä energialajeittain
- Uusiutuvan omavaraisenergian tuotanto (aurinkopaneelit, lämpöpumput ym.)

- Lämpimän käyttöveden kulutus ja merkittävimmät kuluttajat erikseen (mm. keittiö)
- Ilmanvaihdon sähkönkulutus
- Vuokralaisten kokonaissähkönkulutus
- Merkittävät sulatukset
- Muiden keskeisten TATE-järjestelmien energiankulutusmittaukset (esim. jäähdytys- ja lämpöpumppujärjestelmien COP-seurannan mahdollistavat mittaukset)

Järjestelmän tulee tuottaa tuntitasoista energiakulutustietoa Vantaan kaupungin energianseurantajärjestelmään.

Toteutusvaiheessa laaditaan pätevän energia-asiantuntijan tekemä energiaselvitys rakennuslupa- ja päivitetty energiatodistus käyttöönotossa. Lisäksi energialaskenta tulee päivittää vähintään seuraavissa vaiheissa:

- Yleissuunnitelmien valmistuttua
- IV-urakan hankintavaatimusten (IV-koneet) yhteydessä
- Vaipan osien hankintavaatimusten (vaipan U-arvot ja ikkunat) yhteydessä
- Rakennuksen vastaanottovaiheessa
- Lisäksi laskenta tulee päivittää, jos rakennuksen energiatehokkuus muuttuu suunnittelun tai hankintojen vaikutuksesta jossakin muussa hankevaiheessa.

Energialaskenta suoritetaan E-luvun osalta voimassa olevan lainsäädännön mukaan ja tavoitekulutuksen laskenta suoritetaan niin, että se on mahdollisimman vertailukelpoinen rakennuksesta myöhemmin mittaroittavaan energiaan. Tavoitekulutuksen tulee kattaa kaikki energialähteet ja se tulee laskea dynaamisella laskentatyökalulla.

Hiilijalanjälki

Rakennuksen hiilijalanjälkeen tulee kiinnittää huomiota. Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki tulee laskea vähintään kaksi kertaa: 1) toteutussuunnitteluvaiheessa ja 2) vastaanottovaiheessa päivitetyn tiedon.

Hiilijalanjälkilaskenta suoritetaan YM:n hiilijalanjäljen arviointimenetelmän mukaisesti, voimassa olevan ohjeistuksen mukaan.

Lisäksi tärkeimpien hankintojen yhteydessä tulee tarkastella niiden vaikutusta hiilijalanjälkeen (kts. vastuulliset hankinnat).

Elinkaarikustannus

Rakennuksen materiaalivalinnoissa tulee huomioida niiden elinkaari ja pitkäaikaiskestävyys. Rakennuksen rungon tekninen käyttöikä on vähintään 100 vuotta. Merkittävien rakenteiden, kuten vaipanosien, talotekniikan

laitteiden ja pintamateriaalien käyttöiän tulee olla vähintään RT-kortti RT 18-10922 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakset mukaisia.

Rakennuksen elinkaarikustannus tulee laskea vähintään kaksi kertaa: 1) toteutussuunnitteluvaiheessa ja 2) vastaanottovaiheessa päivitetyn tiedoin. Lisäksi tärkeimpien hankintojen yhteydessä tulee tarkastella niiden elinkaarikustannuksia (kts. vastuulliset hankinnat). Elinkaarikustannuslaskenta suoritetaan EN 15643-4 standardin mukaisesti

Materiaalitehokkuus ja vastuulliset hankinnat

Rakennuksen ja täyttöjen materiaaleista tulee olla vähintään 10 massa-% uusiutuvia tai kierrätettyjä. Määrittelyssä ja painon määrittämisessä huomioidaan seuraavat rakenneosat (Talo2000):

- 113 Päälysteet: rajattuna kestopinnoitteisiin
- 112&121 Tuennat ja perustukset
- 122 Alapohjat
- 123 Runko
- 124 Julkisivut
- 126 Vesikatot
- 1311-1312 Väliseinät ja lasiväliseinät

Kaikki työmaalla käytetty puumateriaali ja puutuotteet ja kiinteistöön asennettavat puumateriaalit ovat sertifioitua puuta (PEFC, FSC).

Toteuttajan tulee lopullisessa tarjouksessa esittää vastuullisten hankintojen suunnitelma, jonka sisältää vähintään seuraavat osa-alueet:

- Miten hankintojen vastuullisuutta tullaan hankinnoissa vaatimaan ja todentamaan? Todentamistapoja voivat olla mm. ympäristötuoteselosteet, ja muut sertifioinnit.
- Millaisia vertailuja eri vaihtoehtojen välillä tehdään (elinkaarikustannus/materiaalitehokkuus/ympäristö).
- Kuka hankintaorganisaatiossa on vastuussa suunnitelman toteutumisesta ja miten hän ottaa osaa hankintoihin.
- Kuinka vastuullisuus tullaan sisällyttämään tehtäviin hankintasopimuksiin.

Hankinnoissa tulee soveltaa Ympäristöministeriön Vähähiilisen rakentamisen hankintaopasta.

Jätehuolto

Rakentamisen aikaisesta jätteestä kierrätetään 70 % (pl. maa- ja kiviainekset sekä vaaralliset jätteet). Rakentamisen aikana jätteet tulee lajitella vähintään seuraavalla laajuudella.

- puu

- kipsilevy
- metalli
- betoni ja tiilijäte
- energiajäte
- muovi
- sekajäte
- keräyspaperi ja pahvi
- ongelmajätteet.

Käytönaikaisen jätehuollon varmistamiseksi jätetilassa tulee olla tilavaraus seuraaville erikseen lajiteltaville jätelajeille: paperi, lasi, muovi, metalli, elektroniikkaromu, kartonki, pahvi, biojäte sekä sekajäte.

5.4.13 Kunnallistekniikka ja hulevedet

Liittyminen katualueisiin

Suunnittelussa huomioidaan olevien katujen katukorot ja olemassa oleva kunnallistekniikka. Liittyminen ympäristöön tulee suunnitella luontevaksi.

Kunnallistekniset liittymät

Rakennuskohde on liitettävä HSY Veden vesi- ja viemäriverkostoihin, Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon, Vantaan Energia Sähköverkko Oy:n sähköverkkostoon sekä eri operaattoreiden tietoliikenneverkkoihin.

Vantaan energian muuntamot

Suunnittelualueelle tulee sijoitettavaksi 2 kpl Vantaan energian muuntamoja, jotka integroidaan rakennuksen liike- ja palvelutilakerrokseen. Muuntamot saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Hulevedet

Suunnittelussa tulee noudattaa Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia, linkki löytyy hankekuvaus ja kilpailuohjelman lopusta kohdassa taustamateriaalia. Alueelle tulee suunnitella toimiva hulevesien viivytys ja pintavedenpoisto hulevesien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Hulevesien hallinnan suunnitelman tulee käydä ilmi muun muassa korkotasojen lukuina piirustuksissa sekä selostuksessa. Suunnitelmasta tulee laatia hulevesien hallinnan lähtötiedot kaupungin hulevesien hallintalomakkeen mukaisesti.

Pelastautumisratkaisut

Suunnitelmista ja selostuksesta on käytävä ilmi lain mukaiset ja hyväksyttävissä olevat pelastautumisratkaisut ja hätäpoistumisreitit rakennusten tiloista (periaatteet).

Pelastusreitteihin liittyen nostopaikkojen reuna ei saa tulla 6 m lähemmäksi rakennuksen seinää Lummekujalla.

5.4.14 Tontin rakennettavuus, esirakentaminen ja perustamistapa

Tarveselvitys/Hankesuunnitelman liitteenä on esitetty Kielotie 13 alustavat perustamisolosuhteet.

5.4.15 Pilaantuneet maat

Mahdolliset pilaantuneet maa-alueet tulee puhdistaa Vantaan kaupungin nimeämän asiantuntijan valvonnassa asemakaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon. Mikäli alueelta löytyy em. pilaantuneiden maa-alueiden lisäksi muita pilaantumista aiheuttavilla aineilla tai jätteillä pilaantuneita alueita, tulee myös ne puhdistaa asiantuntijan valvonnassa asemakaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon.

Tilaaaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta tai puhdistamisesta viranomaisen asettamaan tavoitetasoon aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden syntyvistä lisäkustannuksista.

Osapuolet pyrkivät yhdessä löytämään edullisimmat puhdistusmenetelmät ja optimaalisen toteutusajankohdan esim. muun maanrakentamisen yhteydessä. Työn suunnittelusta ja toteutuksesta on sovittava erikseen ennen töiden käynnistämistä. Mahdollisten pilaantuneiden maiden osalta toimitaan erillisen myöhemmin laadittavan suoritusvastuuliitteen mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että purku-urakoitsija on osaltaan poistanut vanhan toimistorakennuksen kohdalta mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset.

5.4.16 Väestönsuojat

Väestönsuojat on ratkaistava kilpailuehdotuksessa koko kilpailualueen osalta. Ratkaisussa tulee ottaa huomioon väestönsuojia koskevat määräykset.

Väestönsuojoihin voi sijoittaa esim. polkupyöräpaikkoja.

5.4.17 Vaiheittain toteuttaminen

Kilpailualueen toteuttaminen tulee toteuttaa kokonaisuutena yhdessä yhtäjaksoisessa vaiheessa, jotta vältetään eriaikaisen rakentamisen ongelmilta.

Rakentamisvelvoiteajat tullaan sopimaan yhdessä toteuttajan kanssa tehtävissä KVR-urakkasopimuksessa ja toteutussopimuksessa. Rakentamisvelvoiteajoista poikkeamisesta tullaan määräämään sanktiot.

5.4.18 Tikkuparkin ajoluiskan siirtäminen

Raitiolinjan toteuttamisen vuoksi on tarpeen siirtää Tikkuparkin nykyistä sisäänajoluiskaa kohti etelää. Toimistorakennuksen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida ajoluiskan siirtäminen ja Tikkuparkkiin johtavan ajotunnelin suunnittelu ja toteuttaminen, mm. Tikkuparkin vesitiiviiden rakenteiden sekä pohjavedenhallintaratkaisujen toimivuus tulee varmistaa.

Toimistorakennuksen toteuttamiseen kuuluu maanalaisesta pysäköintilaitoksesta lähtevästä tunnelista 2 m:n osuus pysäköintilaitoksen ulkoseinästä lukien sekä tarvittaessa tunnelin pään sulkeminen.

Nykyisen ajoluiskan purkaminen, loppuosa em. tunnelista ja tunnelin liittyminen Tikkuparkkiin suunnitellaan ja toteutetaan VTK Kiinteistöt Oy:n/ Kaupungin yksipuolisena optiona.

5.4.19 Kielotie 15 hankkeen vaikutukset Kielotie 13 hankkeeseen

Kilpailualueen naapurikorttelissa, osoitteessa Kielotie 15, Senaatti-kiinteistöt on kilpailuttanut erillisellä kilpailulla yhteistyökumppanin, joka suunnittelee ja rakentaa asunto- ja liiketilaa.

Kielotie 13 ja Kielotie 15 hankkeet etenevät toisistaan erillisinä hankkeina. Merkittävää yhteensovittamista hankkeiden välillä ei ole.

5.4.20 Vantaan Ratikka ja sen vaikutukset Kielotie 13 hankkeeseen

Vantaan kaupunki on aloittanut Mellunmäestä Tikkurilan kautta lentoasemalle kulkevan Vantaan ratikan yleissuunnittelun keväällä 2018. Yleissuunnittelu jatkuu syksyyn 2019 asti. Tikkurilan kohdalla yleissuunnitelman reitiksi ja jatkosuunnittelun pohjaksi on päätetty vaihtoehtoa ”Dixi”, joka alittaa pääradan ja Dixin rakennuksen uudessa tunnelissa Ratakujan ja Lummekujan kohdalla. Varavaihtoehdoksi jätettiin myös Valkoisenlähteentien kautta kulkeva reitti.

Linjausvaihtoehto tulee ottaa huomioon Kielotien 13 osalla kiinteistöjen toteutuksessa. Tikkuparkin nykyinen ajoramppi on mahdollisesti rakennettava uuteen sijaintiin nykyisen eteläpuolelle.

Ratikan rakentamisen aikana syntyvät ympäristöhaitat, kuten melu ja tärinä voivat vaikuttaa ympäristöön. Rakennusalueella sijaitsevat putket, johdot ja kaapelit joudutaan siirtämään rakentamisen tieltä. Johtosiirrot aiheuttavat väliaikaisia ratkaisuja, ohipumppauksia ym. haittoja lähikiinteistöjen

vesihuolto- ja muun infran järjestelyihin. Rakentamisen aikana syntyy työnaikaista liikennejärjestelyistä johtuen liikennehaittoja, kuten liikenteen ruuhkautumista.

Ratikan käyttövaiheessa runkomeluongelma ilmenee erityisesti kalliopohjaisilla perustamisalueilla. Betonitunneliosuuksilla tutkitaan tarkemmin, kuinka suurella alueella mahdollisesti tärinäongelmaa aiheutuu ympäristöön. Alueilla, joissa rata on kalliolla, varaudutaan raitiolinjan rakenteissa runkomeluvaimennukseen. Raitiotien ristikoiden ja vaiheiden yliajomelu nostaa keskimääräistä melutasoa. Kaarrekirskunta on mahdollista.

5.5 Erityisesti voittajan lisärakentamiseen liittyviä vaatimuksia

5.5.1 Yleistä

Edellä mainituissa kohdissa esitetyt tavoitteet, lähtökohdat, vaatimukset ja ohjeet kohdistuvat soveltuvien osin myös kortteliin voittajan lisärakentamiseen. Edellä mainitun lisäksi erityisesti voittajan lisärakentamiselle kohdistetut vaatimukset on myös kerrottu seuraavissa kohdissa.

5.5.2 Voittajan velvollisuus toteuttaa ehdottamansa lisärakentaminen

Tarjoajan tulee esittää tarjoussuunnitelmissaan toimistotilan päälle tuleva rakentaminen. Ehdotuksissa tulee muistaa, että tarjoajalla on myös velvollisuus toteuttaa ehdotuksensa.

5.5.3 Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % pitää olla kolmioita tai suurempia asuntoja.

Sopimussakko

Mikäli toteuttaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan VTK Kiinteistöt Oy:lle poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/htm² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja vaadittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien huoneistonieliöiden osalta.

5.5.4 Resurssiviisauden vaatimuksia

Asuinrakentamisessa sovelletaan seuraavia resurssiviisauden vaatimuksia.

Kyvykkyys

Asuinrakentamiselle tulee elinkaarivastuuhenkilön lisäksi nimetä energia-asiantuntija, jolla tulee olla ylempi energiatodistuksen laatijan pätevyys ja 2 vuoden kokemus energialaskennasta energiatodistuksen käyttötarkoitukseluokan 2-8 kohteista. Vähintään 5 kohdetta.

Energia

Asuinrakentamisosan E-luvun tulee olla alle 75 kWhE/m²/a. Kohteen energiatehokkuusluokan (asuinkerrostalot) tulee olla A. Tavoite on asetettu 1010/2017 YmA mukaan. Tavoite alittaa 17 %:lla lähes nollaenergiarakentamiselle asetetun asuinrakennusten vaatimustason.

Rakennuksen ilmanvuotoluku saa olla korkeintaan q₅₀= 1 m³/hm² ja se tulee todentaa tiiveysmittauksin.

Työmaan energiankulutus mittaroidaan (sähkö, lämpö, lämmityksen polttoaineet) ja raportoidaan tilaajalle kuukausittain.

Asuinrakentamisen osalta tulee esittää viranomaislaskennat rakennusluvan ja vastaanoton yhteydessä.

Materiaalitehokkuus ja vastuulliset hankinnat

Rakennuksen ja täyttöjen materiaaleista tulee olla vähintään 10 massa-% uusiutuvia tai kierrätettyjä. Määrittelyssä ja painon määrittämisessä huomioidaan seuraavat rakenneosat (Talo2000):

- 113 Päälysteet: rajattuna kestopinnoitteisiin
- 112&121 Tuennat ja perustukset
- 122 Alapohjat
- 123 Runko
- 124 Julkisivut
- 126 Vesikatot
- 1311-1312 Väliseinät ja lasiväliseinät

Kaikki työmaalla käytetty puumateriaali ja puutuotteet ja kiinteistöön asennettavat puumateriaalit ovat sertifioitua puuta (PEFC, FSC).

Jätehuolto

Rakentamisen aikaisesta jätteestä kierrätetään 70 % (pl. maa- ja kiviainekset sekä vaaralliset jätteet). Rakentamisen aikana jätteet tulee lajitella vähintään seuraavalla laajuudella.

- puu
- kipsilevy
- metalli

- betoni ja tiilijäte
- energiajäte
- muovi
- sekajäte
- keräyspaperi ja pahvi
- ongelmajätteet.

Käytönaikaisen jätehuollon varmistamiseksi asuinrakennuksille on suunniteltava jätetilat vähintään seuraaville jätelajeille: sekajäte, biojäte, kartonki, lasi, muovipakkaukset ja pienmetalli.

5.5.5 Muita vaatimuksia

Asuinrakennuksiin on suunniteltava itsenäiset talotekniikkajärjestelmät.

Pysäköintilaitoksesta tulee olla yhteys liike-, palvelu-, toimisto- ja asuinkerroksiin.

Asuinrakennusten suunnittelussa on huomioitava, että asuinrakennuksia palvelevista rakenteista (mm. hissi- ja porraskuilut) aiheutuvat rajoitteet tai haitat liike-, palvelu- ja toimistotilojen muuntojoustavuudelle ovat mahdollisimman pienet.

6 Tarjousten pisteytys ja vertailuperusteet

6.1 Alustavien tarjousten vertailu

6.1.1 Alustavan tarjouksen laatupisteytys

Laatupisteytystä käytetään alustavan tarjouksen laatua arvioitaessa.

Arvioinnissa kiinnitetään huomiota siihen, kuinka hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa ja sen liitteissä esitetyt tavoitteet, vaatimukset ja suunnitteluohjeet on otettu huomioon. Arviointi tapahtuu suunnitelmaehdotuksista kokonaisarviona seuraavien vertailuperusteiden A-D pohjalta. Kunkin vertailuperusteen painoarvoa osoittava maksimipistemäärä on ilmoitettu alla. Pisteytyksessä kiinnitetään huomioita mm. vertailuperusteen alla mainittuihin tekijöihin.

Vertailuperuste A. Monitilatoimistorakennuksen käytettävyyks - max 20 pistettä

- Monitilatoimistorakennuksen toiminnallinen kokonaisuus, käynti- ja näköyhteydet, yhteisten tilojen sijainti, pienempien yksiköiden liittyminen kokonaisuuteen.
- Tilojen toimivuus, viihtyvyys, innovatiivisuus, moni- ja yhteiskäyttöisyys
- Tilaohjelman toteutuminen
- 1. kerroksen (katutaso) tilat tukevat toiminnallisesti ylempiä toimistotiloja
- Tilojen muunneltavuus

- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste B. Monitilatoimistorakennuksen toteutettavuus ja tekniset ansiot - max 10 pistettä

- Talotekniikan ratkaisut, tekninen toteuttamiskelpoisuus
- Rakennus- ja talotekninen muuntojoustavuus
- Teknisten ratkaisujen kestävyys, huollettavuus ja vikasietoisuus
- Viher- ja hulevesiratkaisut ja niiden luonnonmukaisuus tms. rakennuksen sisällä ja ulkona
- Piha-alueiden toimivuus, maisema- ja vihersuunnittelu
- Liikenteelle, pysäköinnille ja huoltoajolle varattujen alueiden ja tilojen sijoittelu
- Tilatehokkuus
- Energiatehokkuus ja siihen liittyvät uusiutuvan energian ratkaisut
- Lisäksi selostuksissa tulee kuvata tärkeimmät energia- ja elinkaarikustannustehokkuuteen vaikuttavat ratkaisut.
- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste C. Monitilatoimistorakennuksen resurssiviisaus - max 10 pistettä

- Materiaalitehokkuus
- Uusiutuvien ja kierrätysmateriaalien käyttö
- Viher- ja hulevesiratkaisuiden luonnonmukaisuus tms. rakennuksen sisällä ja ulkona
- Innovatiiviset vähähiilisyttä ja esimerkiksi materiaalien purettavuutta ja uudelleenkäytettävyyttä tukevat ratkaisut
- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste D. Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri - max 20 pistettä

- Kilpailuehdotuksen arkkitehtoninen sekä kaupunkikuvallinen laatu ja kokonaisuus huomioiden monitilatoimistorakennus ja voittajan lisärakentaminen.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus laajentaa Tikkurilan keskustaa sekä lisää ja elävöittää Tikkurilan kaupunkikeskustamaista ilmettä.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus liittyy tulevat rakennukset ja niiden toiminnot Tikkurilan kävelykeskustaan.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus liittyy Vantaan 1950-luvun kaupungintalon mittakaavaan.
- Kehityskelpoisuus

Monijäseninen arviointiryhmä pisteyttää kunkin vertailuperusteen A-D yhden (1) pisteen tarkkuudella.

Alustavan tarjouksen lopulliset laatupisteet

Lopulliset laatuasteet saadaan laskemalla ensin kaista vertailuperusteista A-D saadut pisteet yhteen.

LPat = Arvioitavan tarjouksen vertailuperusteiden yhteenlasketut pisteet

LPat = Alustavan tarjouksen lopulliset laatuasteet

Tarjousten lopulliset laatuasteet lasketaan kahden desimaalin tarkkuudella.

6.1.2 Alustavien tarjousten paremmuusjärjestys

Alustavien tarjousten edellä kuvatulla tavalla saamat laatuasteet (LPat) ratkaisevat niiden paremmuusjärjestyksen.

Jos tarjouksen antaja saa jostakin yksittäisestä vertailuperusteesta arviointiryhmältä nolla (0) pistettä, on hankintayksiköllä oikeus hylätä koko tarjous.

6.2 Lopullisten tarjousten vertailu

6.2.1 Lopullisen tarjouksen laatuasteutus

Laatuasteutusta käytetään lopullisen tarjouksen kokonaistaloudellista edullisuutta arvioitaessa.

Arvioinnissa kiinnitetään huomiota siihen, kuinka hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa ja sen liitteissä esitetyt tavoitteet, vaatimukset ja suunnitteluohjeet on otettu huomioon. Arviointi tapahtuu suunnitelmaehdotuksista kokonaisarviona seuraavien vertailuperusteiden A-D pohjalta. Kunkin vertailuperusteen painoarvoa osoittava maksimipistemäärä on ilmoitettu alla. Pisteytyksessä kiinnitetään huomioita mm. vertailuperusteen alla mainittuihin tekijöihin.

Vertailuperuste A. Monitilatoimistorakennuksen käytettävyyden - max 20 pistettä

- Monitilatoimistorakennuksen toiminnallinen kokonaisuus, käynti- ja näköyhteydet, yhteisten tilojen sijainti, pienempien yksiköiden liittyminen kokonaisuuteen.
- Tilojen toimivuus, viihtyvyys, innovatiivisuus, moni- ja yhteiskäyttöisyys
- Tilaohjelman toteutuminen
- 1. kerroksen (katutaso) tilat tukevat toiminnallisesti ylempiä toimistotiloja
- Tilojen muunneltavuus
- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste B. Monitilatoimistorakennuksen toteutettavuus ja tekniset ansiot - max 10 pistettä

- Talotekniikan ratkaisut, tekninen toteuttamiskelpoisuus
- Rakennus- ja talotekninen muuntojoustavuus
- Teknisten ratkaisujen kestävyys, huollettavuus ja vikasietoisuus
- Viher- ja hulevesiratkaisut ja niiden luonnonmukaisuus tms. rakennuksen sisällä ja ulkona
- Piha-alueiden toimivuus, maisema- ja vihersuunnittelu
- Liikenteelle, pysäköinnille ja huoltoajolle varattujen alueiden ja tilojen sijoittelu
- Tilatehokkuus
- Energiatehokkuus ja siihen liittyvät uusiutuvan energian ratkaisut
 - o Energia- ja elinkaarikustannustehokkuutta tullaan arvioimaan laskennallisin perustein. Tilaaja tekee vertailulaskelmat lopullisen tarjouksen suunnitelmista E-luvun, tavoitekulutuksen ja käytönajan elinkaarikustannusten (50 v) osalta.
- Lisäksi selostuksissa tulee kuvata tärkeimmät energia- ja elinkaarikustannustehokkuuteen vaikuttavat ratkaisut.
- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste C. Monitilatoimistorakennuksen resurssiviisaus - max 10 pistettä

- Materiaalitehokkuus
- Uusiutuvien ja kierrätysmateriaalien käyttö
- Hiilijalanjälki
 - o Elinkaaren Hiilijalanjälkeä tullaan arvioimaan laskennallisin perustein (50v laskenta-aika). Tilaaja tekee vertailulaskelmat lopullisen tarjouksen suunnitelmista. Hyödynnetään syksyllä 2019 julkaistavaa Ympäristöministeriön arviointimenetelmää.
- Vastuullisten hankintojen suunnitelma
- Innovatiiviset vähähiilisyttä ja esimerkiksi materiaalien purettavuutta ja uudelleenkäytettävyyttä tukevat ratkaisut
- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste D. Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri - max 20 pistettä

- Kilpailuehdotuksen arkkitehtoninen sekä kaupunkikuvallinen laatu ja kokonaisuus huomioiden monitilatoimistorakennus ja voittajan lisärakentaminen.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus laajentaa Tikkurilan keskustaa sekä lisää ja elävöittää Tikkurilan kaupunkikeskustamaista ilmettä.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus liittää tulevat rakennukset ja niiden toiminnot Tikkurilan kävelykeskustaan.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus liittyy Vantaan 1950-luvun kaupungintalon mittakaavaan.
- Kehityskelpoisuus

Monijäseninen arviointiryhmä pisteyttää kunkin vertailuperusteen A-D yhden (1) pisteen tarkkuudella.

Lopullisen tarjouksen lopulliset laatupisteet

Lopulliset laatupisteet saadaan laskemalla ensin kaikista vertailuperusteista A-D saadut pisteet yhteen. Tämän jälkeen lopulliset laatupisteet lasketaan siten, että vertailuperusteista parhaat yhteenlasketut pisteet saanut tarjoaja saa täydet laatupisteet (60p.) ja muiden pisteet suhteutetaan tähän kaavalla:

$$LPI_t = (60)p. \cdot (\text{Arvioitavan tarjouksen vertailuperusteiden yhteenlasketut pisteet} / \text{Parhaat yhteenlasketut pisteet})$$

LPI_t = Lopullisen tarjouksen lopulliset laatupisteet

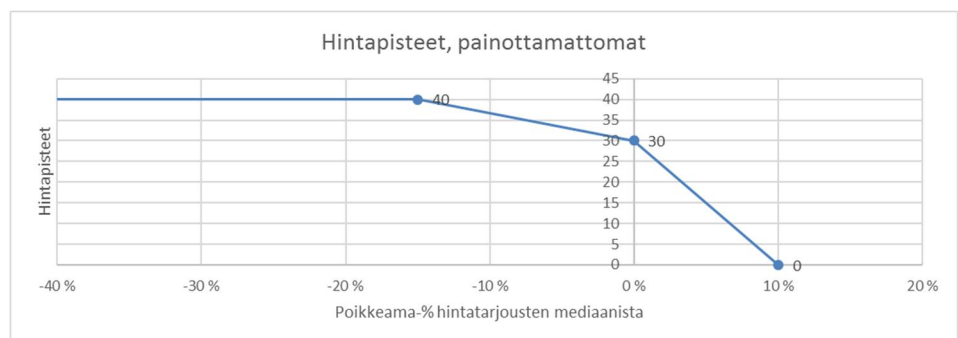
Tarjousten lopulliset laatupisteet lasketaan kahden desimaalin tarkkuudella.

Jos tarjouksen antaja saa jostakin yksittäisestä vertailuperusteesta arviointiryhmältä nolla (0) pistettä, on hankintayksiköllä oikeus hylätä koko tarjous.

6.2.2 Lopullisen tarjouksen hintapisteytys

Hintapisteytystä käytetään lopullisen tarjouksen kokonaistaloudellista edullisuutta arvioitaessa.

Tarjoajien lopullisten tarjousten laatuarvioinnin jälkeen hankintayksikkö avaa hintatarjoukset ja pisteyttää ne alla kuvatun mukaisesti.



Vertailuhintana (kuvaajassa vaaka-akselin 0 %-lukema) käytetään hyväksyttävien tarjousten tarjoushintojen mediaania. Mediaanihinta saa 30 hintapistettä. Vertailuhintaa yli 15 % halvemmat hintatarjoukset (kuvaajassa -15 %) saavat täydet 40 hintapistettä. Vertailuhintaa 10 % kalliimmat hintatarjoukset saavat 0 hintapistettä. Tarjoushinnan poikkeaman ollessa välillä -15 %...0 % lasketaan hintapisteet lineaarisesti väliltä 40...30. Tarjoushinnan poikkeaman ollessa välillä 0 %...10 % lasketaan hintapisteet lineaarisesti väliltä 30...0.

Lisäksi hintapisteet painotetaan siten, että parhaat hintapisteet em. laskentamenetelmän mukaan saanut tarjoaja saa maksimipistemäärän, eli 40 pistettä. Lopulliset painotetut hintapisteet lasketaan kaavalla:

*HP = Tarjoajan hintapisteet / Parhaat hintapisteet * hintapisteiden maksimipistemäärä (40p.)*

HP = Tarjouksen lopulliset hintapisteet

Tarjousten hintapisteet lasketaan kahden desimaalin tarkkuudella.

Tarjouksen vertailuhintana käytetään tarjoajan ilmoittamaa kokonaishintaa tarjoajan esittämän suunnitelman mukaisessa ratkaisussa.

6.2.3 Lopullisten tarjousten kokonaistaloudellinen edullisuus

Lopullisten tarjousten edellä kuvatulla tavalla saamat laatu- ja hintapisteet lasketaan yhteen kaavalla:

KTE = LPIt + HP

KTE = kokonaistaloudellinen edullisuus

Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous on suurimman pistemäärän (KTE) saanut tarjous.

Lopullisten pisteiden (KTE) mennessä tasan, valitaan suuremmat laatupisteet (LP) saanut tarjous. Mikäli pisteet ovat silti tasan, vertailuperusteen A – Käytettävyyden pisteet ratkaisevat. Mikäli pisteet menevät yhä tasan, voittaja arvotaan.

7 Tarjousten sisältö ja laadintaohjeet

7.1 Yleistä

Alustava tarjous sisältää alustavan tarjoussuunnitelman.

Lopullinen tarjous sisältää lopullisen tarjoussuunnitelman ja hintaosan.

Tarjouksien tulee sisältää kaikki alla mainitut aineistot, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia. Kilpailun järjestäjällä on oikeus hylätä tarjous, jos se ei vastaa vaatimuksia.

Tarjoaja ei saa tehdä tarjouspyyntö- tai hintatarjousasiakirjoihin mitään lisäyksiä, muutoksia tai poistoja.

7.2 Alustavassa tarjoussuunnitelmassa esitettävä aineisto

Alustavan tarjouksen tarjoussuunnitelmassa tulee toimittaa alle esitetyn mukaiset suunnitelmat ja asiakirjat sekä paperitulosteena että sähköisessä muodossa.

Kaikki suunnitelma-asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennus" sekä tarjoajan nimellä.

A. Paperitulosteina

Paperitulosteena vaakasuuntaisena A3-koossa, kierreselkäsidottuna, 10 sarjaa. Mittakaavallisiin esityksiin on liitettävä mittakaava ja mittakaavajana.

- Kilpailuehdotuksen selostus, josta ilmenee mm. ratkaisun arkkitehtoniset, toiminnalliset sekä resurssiviisauden-, ympäristö-, energia-, hulevesien hallinnan-, viher- ja toimisto-, pysäköinti- sekä muuhun suunnitteluun liittyvät ratkaisuperiaatteet.
- Kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen konsepti.
- Koko suunnittelualueutta koskeva korttelin yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön 1:1000
- Asemapiirustus 1:500. Asemapiirroksen tulee olla värillinen ja sen tulee olla varjostettu (aurinkokulma 45 astetta, lounaasta) ja siitä tulee ilmetä alueen toiminnallinen ratkaisu sekä ulkotilojen perusratkaisut
 - o rakennusmassat, rakennusten sijoittuminen
 - o maisema- ja pihasuunnittelun periaatteet oleellisine toimintoineen, kulkuyhteyksineen ja istutuksineen
 - o pihojen ja maantasojen korkeusasemat
 - o pelastusreitit, huoltoreitit
 - o pysäköintijärjestelyt
 - o polkupyöräpaikat
 - o väestönsuojaratkaisu
 - o jätepisteet
- Alueleikkauksia 1:500
- Monitilatoimistorakennuksen pohjapiirustukset, 1:200
 - o kellari- ja pysäköintikerros
 - o 1. krs eli katutasen kerros ja liiketilat
 - o normaalikerros
- Yleissuunnitelma monitilatoimiston sisustusratkaisuista sekä kiinto- ja irtokalustusratkaisuista 1:50
- Perspektiivikuvat tai havainnekuvat, kuvista käy ilmi alueen arkkitehtoninen ilme sekä pihojen ja katutilan luonne
 - o jalankulkija katselukorkeudelta (Kielotieltä etelän suunnasta ja toinen kilpailijan valitsemasta suunnasta), vähintään 2 kpl
 - o ilmaperspektiivikuva valokuvasovituksena kilpailijan valitsemasta suunnasta, vähintään 2 kpl
 - o rakennuksen sisäänkäynti-/keskusaulasta, 1 kpl
 - o monitilatoimistotilasta, 2 kpl
- Monitilatoimistorakennuksen julkisivu- ja leikkauspiirustukset 1:200 sisältäen julkisivut kaikista suunnista kokonaisina sekä käytettävät materiaalit ja värit merkittynä.

- Monitilatoimistorakennuksen ja korttelin resurssiviisauden ratkaisuiden esittely.
- Tilastolomake, josta selviää eriteltynä monitilatoimistorakennuksen ja voittajan lisärakentamisen osalta
 - o arvioitu eri tarkoituksiin käytetty kerrosala: toimistotilat, liike- ja palvelutilat, asuminen; lukumäärä ja alat
 - o autopaikkojen määrä toiminnoittain ja yhteensä
 - o polkupyöräpaikkojen määrä toiminnoittain ja yhteensä
- Halutessaan kilpailuun osallistuja voi esittää muuta havainnollistavaa aineistoa.
- Täytettynä Tarjoajan itsearviointi tavoitteiden toteutumisesta -lomake.

B. Sähköisessä muodossa tiedostoina

USB-muistitikulla, tiedostoina pdf-muodossa, resoluutio on oltava vähintään 300 dpi. USB-muistitikkuja tulee olla 3 kappaletta.

- Edellä mainittu paperisena toimitettu aineisto yhtenä pdf- tiedostona

7.3 Lopullisessa tarjouksessa esitettävä aineisto

7.3.1 Lopullisessa tarjouksen tarjoussuunnitelmassa esitettävä aineisto

Lopullisen tarjouksen tarjoussuunnitelmassa tulee toimittaa alle esitetyn mukaiset suunnitelmat ja asiakirjat sekä paperitulosteena että sähköisessä muodossa.

Kaikki suunnitelma-asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennus" sekä tarjoajan nimellä.

A. Paperitulosteina

Paperitulosteena vaakasuuntaisena A3-koossa, kierreselkäsidottuna, 10 sarjaa. Mittakaavallisiin esityksiin on liitettävä mittakaava ja mittakaavajana.

- Kilpailuehdotuksen selostus, josta ilmenee mm. ratkaisun arkkitehtoniset, toiminnalliset sekä resurssiviisauden-, ympäristö-, energia-, hulevesien hallinnan-, viher- ja toimisto-, pysäköinti- sekä muuhun suunnitteluun liittyvät ratkaisuperiaatteet.
- Kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen konsepti.
- Koko suunnittelualuetta koskeva korttelin yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön 1:1000
- Asemapiirustus 1:500. Asemapiirroksen tulee olla värillinen ja sen tulee olla varjostettu (aurinkokulma 45 astetta, lounaasta) ja siitä tulee ilmetä alueen toiminnallinen ratkaisu sekä ulkotilojen perusratkaisut
 - o rakennusmassat, rakennusten sijoittuminen
 - o maisema- ja pihasuunnittelun periaatteet oleellisine toimintoineen, kulkuyhteyksineen ja istutuksineen
 - o pihojen ja maantasojen korkeusasemat
 - o pelastusreitit, huoltoreitit

- o pysäköintijärjestelyt
- o polkupyöräpaikat
- o väestönsuojaratkaisu
- o jätepisteet
- Alueleikkauksia 1:500
- Monitilatoimistorakennuksen pohjapiirustukset, 1:200
 - o kellari- ja pysäköintikerros
 - o 1. krs eli katutaso kerros ja liiketilat
 - o normaalikerros
- Yleissuunnitelma monitilatoimiston sisustusratkaisuista sekä kiinto- ja irtokalustusratkaisuista 1:50
- Perspektiivikuvat tai havainnekuvat, kuvista käy ilmi alueen arkkitehtoninen ilme sekä pihojen ja katutilan luonne
 - o jalankulkija katselukorkeudelta (Kielotieltä etelän suunnasta ja toinen kilpailijan valitsemasta suunnasta), vähintään 2 kpl
 - o ilmaperspektiivikuva valokuvasovituksena kilpailijan valitsemasta suunnasta, vähintään 2 kpl
 - o rakennuksen sisäänkäynti-/keskusaulasta, 1 kpl
 - o monitilatoimistotilasta, 2 kpl
- Monitilatoimistorakennuksen julkisivu- ja leikkauspiirustukset 1:200 sisältäen julkisivut kaikista suunnista kokonaisina sekä käytettävät materiaalit ja värit merkittynä.
- Monitilatoimistorakennuksen julkisivuotteet 1:50 keskeisistä julkisivuelementeistä
 - o julkisivuotteisiin tulee liittää pysty- ja vaakaleikkaukset detaljien yksityiskohtien arvioimiseksi. Otteiden tarkoituksena on antaa kuva rakennuksen julkisivujen käsittelystä ja yksityiskohtien laadusta.
- Monitilatoimistorakennuksen ja korttelin resurssiviisauden ratkaisuiden esittely.
- Vastuullisten hankintojen alustava suunnitelma.
- Tilastolomake, josta selviää eriteltynä monitilatoimistorakennuksen ja voittajan lisärakentamisen osalta
 - o arvioitu eri tarkoituksiin käytetty kerrosala: toimistotilat, liike- ja palvelutilat, asuminen; lukumäärä ja alat
 - o autopaikkojen määrä toiminnoittain ja yhteensä
 - o polkupyöräpaikkojen määrä toiminnoittain ja yhteensä
- Tarjoajan näkemys koko korttelin toteuttamiseksi tarvittavista rasite-, hallinnanjako-, yms. sopimuksista.
- Halutessaan kilpailuun osallistuja voi esittää muuta havainnollistavaa aineistoa.
- Täytettynä Tarjoajan itsearviointi tavoitteiden toteutumisesta -lomake.

B. Sähköisessä muodossa tiedostoina

USB-muistitikulla, tiedostoina pdf-muodossa, resoluutio on oltava vähintään 300 dpi. USB-muistitikkuja tulee olla 3 kappaletta.

Aineisto tulee olla ryhmitelty seuraavasti:

Tarjouskansio 1

- Edellä mainittu paperisena toimitettu aineisto yhtenä pdf- tiedostona

Tarjouskansio 2

Erillisinä tiedostoina seuraavat tiedostot seuraavissa formaateissa:

- Verkkojulkaisua varten erilliset jpg- tiedostot
 - o Yleissuunnitelma
 - o Asemapiirros
 - o Kaikki havainnekuvat
- Tarjouksien vertailua ja tilaajan laskentoja varten tarjoajan tulee toimittaa seuraavat lähtötiedot
 - o Rakennuksen pohjakaaviot (dwg ja pdf)
 - o Leikkaukset ja julkisivukaaviot (dwg ja pdf)
 - o Rakennetyypit U-arvoineen (pdf)
 - o Rakennuksen pinta-alatiedot (brm2) (pdf)
 - o Rakennustapaselostus (pdf)
 - o TATE-järjestelmäselostukset (pdf)

7.3.2 Lopullisen tarjouksen hintaosa

Hintatarjous toimitetaan vain lopullisen tarjouksen jättövaiheessa samanaikaisesti lopullisen tarjoussuunnitelman kanssa. Hintatarjous tulee tehdä lopullisen tarjouspyynnön liitteenä olevalla hintatarjouslomakkeella. Lopullisen tarjouksen hintaosan asiakirjat paperisina ja erillinen hintaosan asiakirjat sähköisinä sisältävä muistitikku tulee toimittaa erillisessä suljetussa läpinäkyvässä kirjekuoressa.

Hintatarjouslomakkeella on esitetty jaottelutapa, jolla kokonaishinta (€, alv 0%) tulee ilmoittaa. Alustava jaottelu on esitetty alla.

Tarjouksen hintapisteytyksessä hinnan arviointiperusteena käytetään yhteenlaskettua kokonaishintaa tarjoajan esittämän suunnitelman mukaisessa ratkaisussa ottaen huomioon seuraavat osahinnat:

- toimitilarakennus
- sisätilayhteys kaupungintalolle
- katutasokerroksen liiketilat
- maanalaisesta pysäköintilaitos.

Lisäksi hintatarjouslomakkeella pyydetään erillinen kokonaishinta Tilaajan yksipuolisena optiona toteutettavalle työlle:

- Tikkuparkin rampin siirto ja tunneli

Tarjoajan on sitouduttava toteuttamaan koko Kielotie 13 korttelikohde ilmoittamaansa hintaan. Hintatarjous varustetaan päiväyksellä sekä tarjoajan virallisilla allekirjoituksilla.

Tarjoushinnat sidotaan rakennuskustannusindeksiin 7/2019.

Selvennyksenä todetaan, että voittajan lisärakentamisesta aiheutuvia kustannuksia ei sisällytetä edellä mainittuun hintatarjoukseen. Näitä voivat olla mm. liikekerroksen ja toimistokerrosten läpi tai sivuitse menevät

asuntojen vaatimat hissit ja porrashuoneet, asuntorakentamisesta johtuva perustusten ja rungon vahvistaminen sekä kattopiha.

8 Osallistumishakemuksen ja tarjousten sisäänjätö

Osallistumishakemus liitteineen tulee jättää Tarjouspalvelu.fi -portaaliin hankintailmoituksessa esitetyn mukaisesti.

Alustavan tarjouksen yhteydessä jätetään laatutarjouksena alustava tarjoussuunnitelma. Alustava tarjous liitteineen tulee jättää myöhemmin neuvottelukutsussa esitetyn mukaisesti.

Lopullisen tarjouksen yhteydessä jätetään lopullinen tarjoussuunnitelma sekä hintatarjous. Lopullinen tarjous tulee jättää myöhemmin lopullisessa tarjouspyynnössä esitetyn mukaisesti.

Lopullinen tarjous on antajaansa sitova. Lopullisen tarjouksen tulee olla voimassa 6 kuukautta tarjouksen viimeisestä jättöpäivästä. Tarjoaja ei saa lyhentää tarjouksen voimassaoloaikaa.

9 Tarjouspyynnön muut ehdot

9.1 Neuvottelujen ja tarjousten kieli

Hankintamenettelyn kaikki vaiheet käydään suomen kielellä. Tarjousasiakirjat laaditaan ja neuvottelut käydään suomen kielellä. Myös osallistumisilmoitukset ja tarjoukset tulee laatia suomen kielellä. Tilaajan ja tarjoajan välinen virallinen viestintä tapahtuu suomeksi.

9.2 Hankinnan jakaminen

Hankintaa ei jaeta, koska Hanke on vaativa ja riskien, kustannusten sekä aikataulun hallinta olisi hankinnan jakamisen vuoksi Tilaajalle erittäin vaikeaa.

9.3 Asiakirjojen julkisuus

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisesti hankinta-asiakirjat tulevat asianosaisia eli tarjoajia kohtaan julkisiksi sen jälkeen, kun hankintapäätös on tehty siltä osin kuin ne eivät sisällä liike- ja ammattisalaisuuksia. Muita tahoja kohtaan hankinta-asiakirjat tulevat julkisiksi sen jälkeen, kun sopimus on tehty siltä osin, kun ne eivät sisällä liike- ja ammattisalaisuuksia.

Tarjoajan on merkittävä selkeästi tarjoukseensa mahdollisesti sisältyvät liike- ja ammattisalaisuudet. Tarjous kokonaisuudessaan ei voi olla liike- ja ammattisalaisuus. Tilaaja ratkaisee tarjoajan liike- ja ammattisalaisuuksiksi

ilmoittamien tietojen salassa pidettävyyden ottaen huomioon viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain säännökset. Tilaaja voi harkintansa mukaan kuulla tarjoajaa vielä tarjousten jättämisen jälkeen tarjoajan liike- ja ammattisalaisuuksiksi ilmoittamien tietojen salassa pidettävyydestä.

Julkisuuslain 11 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan asianosaisilla ei ole oikeutta toisen ehdokkaan tai tarjoajan liike- tai ammattisalaisuutta koskeviin tietoihin. Tieto tarjousten vertailussa käytetystä kokonaishinnasta on kuitenkin aina annettava.

9.4 Tarjousvaiheessa tuotettu suunnitelma-aineisto ja tarjouspalkkio

Tarjoaja sitoutuu luovuttamaan tilaajalle kaiken tarjousvaiheessa tuotetun suunnitelma-aineiston.

Kilpailuun osallistumisesta ei makseta palkkioita tai muuta korvausta.

9.5 Tarjouspyynnön tarkentamiset

Tilaaja saattaa tarkentaa tarkennettua tarjouspyyntöä ja sen liitteitä lisäkirjeillä. Tarjoajan tulee vahvistaa tarjouksissaan, että on se vastaanottanut ja huomionnut mahdolliset lisäkirjeet.

Tilaajan toimesta tehtävät muutokset, lisäselvitykset ja tulkinnot toimitetaan kirjallisesti lisäkirjeillä tarjoajille.

9.6 Tarjouksen peruuttaminen ja oikeus vetäytyä kilpailusta

Tarjouksen peruutus voidaan hyväksyä, kun peruutusta koskeva kirje tai sähköposti, on saapunut tilaajalle ennen kuin tilaaja on aloittanut tarjousten avaamisen. Sähköpostilla tehty peruutus tulee vahvistaa saman sisältöisellä kirjeellä.

Kilpailijalla on oikeus vapaasti vetäytyä kilpailusta sitovan lopullisen tarjouksen tekemiseen asti.

9.7 Tarjoajan poissulkeminen, tarjousten hylkääminen ja hankintamenettelyn keskeyttäminen

Tilaajalla on oikeus tarkistaa julkisista hankinnoista annetun lain (1397/2016) 81 §:ssä poissulkemisperusteita koskevat tiedot tarjoajilta koko hankintamenettelyn ajan. Tilaaja pyytää tarjouskilpailun voittaneelta tarjoajalta toimitusjohtajaa, hallituksen puheenjohtajaa sekä hallituksen jäseniä koskevat rikosrekisteriotteet. Mikäli tarjoajaa tai jotakin tarjoajaryhmittymän yksittäistä yritystä koskee edellä mainittu poissulkemisperuste, Tilaaja on velvollinen sulkemaan tarjoajan / tarjoajaryhmittymän pois tarjouskilpailusta.

Tilaaajalla on oikeus hylätä tarjous hankintasäännöksissä ja oikeuskäytännössä hyväksytyillä perusteilla.

Tilaaaja voi perustellusta syystä hylätä kaikki tarjoukset. Tilaaaja ilmoittaa hylkäämisestä ensi tilassa tarjouksen tekijöille.

Tilaaaja voi hankintalain 125 §:ssä säädetyllä todellisella ja perustellulla syyllä keskeyttää hankintamenettelyn.

Myöhästyneet tarjoukset, joita ei voida ottaa käsittelyyn, palautetaan avaamattomina, kun toteutussopimus on allekirjoitettu.

9.8 Sopimuksen syntyminen

Tilaaaja tarkistaa tarjouskilpailun voittaneelta tarjoajalta / jokaiselta tarjousryhmittymän yritykseltä tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä annetun lain (1233/2006, ”tilaajavastuulaki”) 5 §:ssä ja 5a §:ssä tarkoitetut tiedot ennen hankintasopimuksen tekemistä. Tietojen tarkistamisen yhteydessä vieraskieliset todistukset ja selvitykset tulee toimittaa sekä alkuperäiskielisinä että suomenkielelle käännettyinä. Käännösten tulee olla virallisen kielenkääntäjän laatimia ja ulkomaisten viranomaisen antamien todistusten asianmukaisesti legalisoituja.

Tarjous sitoo antajaansa. Tilaaajan puolelta sopimussuhde ei synny hankintapäätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella. Sopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan sen jälkeen, kun hankintalain 129 §:ssä säädetty 14 päivän odotusaika on kulunut edellyttäen, että hankintapäätöksestä ei ole valitettu markkinaoikeuteen.

10 Liitteet

Liite <x>. Kilpailualue kartta

<Liitetään tarjouspyyntövaiheessa>

Liite <x>. Osallistumishakemus ja soveltuvuusvaatimukset –lomake

Liite <x>. Tarveselvitys/Hankesuunnitelma Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennus, pvm 10.11.2017

Liite <x>. Asiakirjaluettelo, pvm <xx.xx.2019>

Liite <x>. KVR -urakkasopimus, luonnos, pvm <xx.xx.2019>

Liite <x>. KVR -urakkaohjelma, luonnos, pvm <xx.xx.2019>

Liite <x>. Rakennuttajan turvallisuusasiakirja, pvm <xx.xx.2019>19

Liite <x>. Hankearkkitehdin viitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus, pvm <xx.xx.2019>

Liite <x>. Kielotie 13 alueen toteutussopimusluonnos, pvm <xx.xx.2019>

Liite <x>. Ajantasa-asemakaava, kaupunkikartta ja johtokartta

Liite <x>. 002365 Kielotie 13, asemakaavamuutosehdotus, pvm <xx.xx.2019>

Liite <x>. Raitiotien yleissuunnitelmasta ote Tikkurilan kohdasta (formaatti?)
Liite <x>. Tikkuparkin rakennesuunnitelmia
Liite <x>. Kaupungintalon rakennesuunnitelmia
Liite <x>. Kauppalantalon kiinteistön perustus- ja paalukartta, pvm
<xx.xx.19xx>
Liite <x>. Tarkemitattu paalukartta purku-urakan jälkeen, pvm <xx.xx.2020>
Liite <?> Lauri Lairalan aukion suunnitelmat (pdf)
Liite <x>. Tarjoajan itsearviointi tavoitteiden toteutumisesta -lomake
Liite <x>. Hintatarjouslomake

Liite <x>. ESPD-lomake (Cloudiassa rakenteellisena)

11 Taustamateriaalia

Kielotie 15 asemakaavamuutoksen (nro 002352) aineistoa
https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/tikkurilan_kaavat/tikkurilan_kaavat_arkisto/101/0/139190

Tikkurilan keskustan kaavarunko 062600, 19.1.2015
http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123324_kaupsu_062600_selostus2.pdf

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (pdf)
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/117642_vantaan-arkkitehtuuriohjelma-2015.pdf

Vantaan liikennepoliittinen ohjelma (pdf)
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124639_Vantaan_liikennepoliittinen_ohjelma_VALO_12_0516.pdf

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli, vuosi 2014 (pdf)
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/120411_Hulevesien_hallinnan_toimintamalli.pdf

Vantaan kaupungin hulevesiohjelma, vuosi 2009 (pdf)
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124676_Hulevesiohjelma_nettiin.pdf

6.5.2019 11:18:33

421-12-806

Liite: Kilpailualueen kartta

ulkotilayhteys
Kirjastopuistoon

61-133-3

Kaupungin
virastalo

Lehdokkitie

61-131-1

Liike- ja
Toimistorak.

621-6-136
Kaupungin virastalo

Kesäkahvila

61-206-5

sisätilyhteys
kaupungintalolle

61-9902-4
Lauri Laitalan aukio

Jätessä

Taidetalo

kulkuyhteys

61-9902-5

allas

Tikkurilantori

Asematie

Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

50 m

1:1 000



17 §

Maankäyttösopimukseen perustuvan lopullisen vaihtokirjan korjaus / Asemakaavan muutos nro 002261 / Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät

VD/4443/10.00.01.05/2017

HP/AVP/HPi/LL

Vantaan kaupunginhallitus on kokouksessaan 22.5.2017 § 66 päättänyt tehdä ja allekirjoittaa Helsingin seurakuntayhtymän ja Vantaan seurakuntayhtymän kanssa maankäyttösopimuksen, johon sisältyy kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalojen vaihdosta ja esisopimus määräalan luovutuksesta. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 12.3.2018. Esisopimukseen perustuva lopullinen määräalojen vaihtokirja on allekirjoitettu 26.10.2018. Seurakuntayhtymät ovat vaihdon tekemisen jälkeen ilmoittaneet haluavansa järjestellä omistussuhteet vaihtokirjasta poiketen siten, että Vantaan seurakuntayhtymä omistaisi 64,11 % ja Helsingin seurakuntayhtymä 35,89 % luovutetuista alueista. Vantaan kaupunki allekirjoittaa seurakuntayhtymien kanssa vaihtokirjan korjauksen, jossa omistussuhteet kirjataan seurakuntayhtymien tahtotilan mukaisesti.

Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä ovat hakeneet asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002261 alueelle, joka koostuu kortteleista 60070-60074, 60082, sekä osa kortteleista 60005 ja 60007. Lisäksi kaavamuuotosalue käsittää katu- ja puistoalueita. Alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Tikkurilasta, Hiekkaharjun kaupunginosassa. Asemakaavamuutosalue on Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Sopimusalue on esitetty ohjeellisesti liitteessä A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 600 500 sopimusalue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), asumista palvelevaksi korttelialueeksi (AH) ja asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 11 693 km².

Asemakaavan muutoksella nro 002261 alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 22 702 k-m², josta seurakuntayhtymien omistamalle sopimusalueelle osoitetaan asuinrakentamista yhteensä 15 684 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002261 liittyen Vantaan kaupunki sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät sopivat **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista seuraavaa:

Sopimusalueelle on pääosin rakennettu kadut, mutta Parsatien katualuetta levennetään, jotta väylälle mahtuu jalankulku- ja pyörätie kadun molemmille puolille. Lisäksi kadun varteen sijoitetaan pysäköintitaskuja. Asemakaavamuutoksessa Parsatien katualuetta jatketaan.

Kaupunki laatii katualueille asemakaavan mukaista käyttöä varten uuden katusuunnitelman. Kaupunki rakentaa kadut 18 kk kuluessa seurakuntayhtymien kirjallisesta pyynnöstä, kuitenkin aikaisintaan asemakaavamuutoksen voimaantuloa seuraavasta huhtikuusta laskien.

Asemakaavassa 002161 on esitetty nykyisen Kulleropuiston alueelle korttelin pysäköintialue (LPA). Kulleropuistoon on läjitetty läheisten asemakaava-alueiden kaduilta peräisin olevaa maa-ainesta. Läjitetty maa-aines tulee poistaa ennen kuin pysäköintialuetta voidaan rakentaa. Alue on Kaupungin omistuksessa, mutta määräosa pysäköintialueesta tullaan myymään seurakunnille. Kaupunki poistaa



läjitetyn maa-aineksen 18 kk:n kuluessa asemakaavamuutoksen 002261 voimaantuloa seuraavasta toukokuusta laskien. Kulleropuiston/LPA -alueen tasaus palautetaan alkuperäisen mukaiseksi.

Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **512 454 euroa** asemakaavan nro 002261 tultua voimaan.

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja seurakuntayhtymät sopivat seuraavaa:

Seurakuntayhtymät luovuttavat Kaupungille n. 31777 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-407-13-7. Määräala on asemakaavan muutoksen nro 002260 mukaista AK -, AO-, LP ja VL- aluetta.

Kaupunki luovuttaa seurakuntayhtymille n. 82 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-421-5-729, n. 3656 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-407-13-7-M531, ja määräosan 1601/2218 n. 4435 m²:n suuruisesta määräalan 92-407-13-7-M531 määräalasta. Määräalat ovat asemakaavan muutoksen nro 002260 mukaista A- ja AK sekä LPA -aluetta. Luovutettavat määräalat on merkitty karttaliitteisiin B1 ja B2.

Seurakuntayhtymien luovuttamien määräalojen arvo on 772 252 euroa ja kaupungin luovuttamien määräalojen arvo on 2 321 501 euroa.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta seurakuntayhtymät luovuttavat noin 1005 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Kirkonkylän kylän tilasta 92-407-13-7. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002261 osoitettu puisto- (VL) ja katualueeksi. Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen C1.

Lopullisen vaihtokirjan ja luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002261 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 17

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Helsingin seurakuntayhtymän ja Vantaan seurakuntayhtymän kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimusmääräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002261 on tullut voimaan
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen vaihto- ja luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.5.2017 § 66

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Helsingin seurakuntayhtymän ja Vantaan seurakuntayhtymän kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimusmääräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002261 on tullut voimaan, ja
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen vaihto- ja luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Maankäyttösopimus allekirjoitettiin 12.3.2018. Esisopimukseen perustuva lopullinen määräalojen vaihtokirja allekirjoitettiin 26.10.2018. Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät ovat vaihdon tekemisen jälkeen ilmoittaneet haluavansa järjestellä omistussuhteet vaihtokirjasta poiketen siten, että Vantaan seurakuntayhtymä omistaisi 64,11 % ja Helsingin seurakuntayhtymä 35,89 % luovutetuista alueista. Allekirjoitetussa vaihtokirjassa seurakuntayhtymien omistusosuuksiksi on kirjattu 50 %.

Vantaan kaupunki allekirjoittaa seurakuntayhtymien kanssa vaihtokirjan korjauksen, jossa omistussuhteet kirjataan seurakuntayhtymien tahtotilan mukaisesti. Vaihtokirjan muut ehdot pysyvät ennallaan.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 17

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että kaupunki tekee ja allekirjoittaa seurakuntayhtymien kanssa vaihtokirjan korjauksen, jossa omistussuhteet kirjataan seurakuntayhtymien tahtotilan mukaisesti. Vantaan seurakuntayhtymän omistusosuudeksi kirjataan 64,11 % ja Helsingin seurakuntayhtymän omistusosuudeksi 35,89 %. Vaihtokirjan muut ehdot pysyvät ennallaan.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Markku Weckman poistui kokoushuoneesta osallisuusjääviyden vuoksi tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- 12.3.2018 allekirjoitettu Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- 26.10.2018 allekirjoitettu lopullinen vaihtokirja

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESI-SOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA JA C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ Asemakaavan muutos nro 002261/ Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä

Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät ovat hakeneet asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002261 alueelle, joka koostuu kortteleista 60070-60074, 60082, sekä osa kortteleista 60005 ja 60007. Lisäksi kaavamuuotosalue käsittää katu- ja puistoalueita. Alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Tikkurilasta, Hiekkaharjun kaupunginosassa.

Asemakaavamuutosalue on Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien sekä Vantaan kaupungin omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 600 500 sopimusalue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä AP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), asumista palvelevaksi korttelialueeksi (AH) ja asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 11 693 km². Lisäksi sopimusalueella on Kaupungin omistuksessa olevia nykyistä katu- ja puistoaluetta, jotka muuttuvat korttelialueeksi sekä asuinrakennuksille osoitetulle pysäköintialueeksi.

Asemakaavan muutoksella nro 002261 alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 22 702 k-m², josta seurakuntayhtymien omistamalle sopimusalueelle osoitetaan asuinrakentamista yhteensä 15684 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002261 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Vantaan kaupunki sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät kaavamuutosalueella maata omistavana tahona ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Tällä kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta seuraavaa:

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Vantaan seurakuntayhtymä**
PL 56, 01301 Vantaa
ja
Helsingin seurakuntayhtymä
Kolmas Linja 22 B
00530 Helsinki (jäljempänä Seurakunnat)

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueelle on pääosin rakennettu kadut, mutta Parsatien katualuetta levennetään, jotta väylälle mahtuu jalankulku- ja pyörätie kadun molemmille puolille. Lisäksi kadun varteen sijoitetaan pysäköintitaskuja. Asemakaavamuutoksessa Parsatien katualuetta jatketaan.

Kaupunki laatii katualueille asemakaavan mukaista käyttöä varten uuden katusuunnitelman.

Kaupunki rakentaa kadut 18 kk kuluessa Seurakuntien kirjallisesta pyynnöstä, kuitenkin aikaisintaan asemakaavamuutoksen voimaantuloa seuraavasta huhtikuusta laskien.

Aikataulut edellyttävät, ettei rakentaminen viivästy kaupungista johtumattomista syistä.

Tuleva LPA Tarhurintien varressa.

Asemakaavassa 002161 on esitetty nykyisen Kulleropuiston alueelle korttelin pysäköinti-alue (LPA). Kulleropuistoon on läjitetty läheisten asemakaava-alueiden kaduilta peräisin olevaa maa-ainesta. Läjitetty maa-aines tulee poistaa ennen kuin pysäköintialuetta voidaan rakentaa. Alue on Kaupungin omistuksessa, mutta määräosa pysäköintialueesta tullaan myymään Seurakunnille. Kaupunki poistaa läjitetyn maa-aineksen 18 kk:n kuluessa asemakaavamuutoksen 002261 voimaantuloa seuraavasta toukokuusta laskien. Kulleropuiston/LPA-alueen tasaus palautetaan alkuperäisen mukaiseksi.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Seurakunnat maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä viisitaakaksitoistatuhattaneljästä euroa (512 454€).

Yhdyskuntarakentamisen korvaus 512 454€ euroa erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan nro 002261 tultua voimaan.

Korvaus maksetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaitokselle.

5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

6. ERIKSIKÄISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

7. VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Seurakunnat sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusalueutta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Seurakunnat sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

Seurakunnat vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Kaupunki ei saa ilman erityisen painavaa syytä olla

hyväksymättä sopimusvelvoitteiden siirtoa. Jos Seurakunnat ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Seurakunnat vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **Vantaan seurakuntayhtymä** ja **Helsingin seurakuntayhtymä** (jäljempänä Seurakunnat) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen vaihtokirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B. I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002261, Hiekkaharju, on tullut voimaan.

B. II VAIHTOKIRJA

Osapuolet:	Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki) Vantaan seurakuntayhtymä PL 56, 01301 Vantaa ja Helsingin seurakuntayhtymä Kolmas Linja 22 B 00530 Helsinki (jäljempänä Seurakunnat)
-------------------	--

Luovutuksen kohde:

Seurakunnat luovuttavat Kaupungille n. 31777 m²:n (2441 m²+29336 m²) suuruisen määräalan tilasta 92-407-13-7. Määräalat ovat asemakaavan muutoksen nro 002260 mukaista AK -, AO- , LP ja VL- aluetta.

Kaupunki luovuttaa Seurakunnille n. 82 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-421-5-729, n. 3656 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-407-13-7-M531, ja määräosan 1601/2218 n. 4435 m²:n suuruudesta määräalan 92-407-13-7-M531 määräalasta. Määräalat ovat asemakaavan muutoksen nro 002260 mukaista A- ja AK sekä LPA- aluetta.

Seurakuntien luovuttamien määräalojen arvo on 772 252 euroa ja kaupungin luovuttamien määräalojen arvo on 2 321 501 euroa.

Luovutettavat määräalat on merkitty oheisiin karttaliitteisiin B1 ja B2.

LUOVUTUSTEN EHDOT:**1. Välikirja**

Seurakunnat suorittavat vaihdossa kaupungille välikirjana 1 549 249 euroa. Välikirja on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän vaihtokirjan allekirjoitusta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Osapuolten luovuttamien kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksen saajalle vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

- 3.1 Osapuolet luovuttavat luovutusten kohteena olevat määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana. Tilan 92-407-13-7 rasitustodistuksesta ilmenevät vuokraoikeudet eivät kohdistu kaupungille luovutettavaan määräalaan.
- 3.2 Osapuolet vastaavat niistä luovuttamaansa alueeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa luovutuksensaaja.

4. Kohteeseen tutustuminen

Osapuolet ovat tarkastaneet luovutuksen kohteena olevat määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet saamiaan luovutusten kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Osapuolet ovat myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Luovutuksiin ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutusten yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa määräalojen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, mikäli rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen. Luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajan edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä vaihtokirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

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 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002261, 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

Seurakunnat sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräaloja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Seurakunnat ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Seurakunnat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja **Vantaan seurakuntayhtymä** ja **Helsingin seurakuntayhtymä** (jäljempänä Seurakunnat) tekemään kohdassa C.I määriteltyjen edellytysten täytyessä 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 002261 on tullut voimaan.

C.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Vantaan seurakuntayhtymä
PL 56, 01301 Vantaa
ja
Helsingin seurakuntayhtymä
Kolmas Linja 22 B
00530 Helsinki
(jäljempänä Seurakunnat)

Luovutuksen saaja:

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

Luovutuksen kohde:

N 1005 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kirkonkylän kylän tilasta 92-407-13-7, jäljempänä Määräala.

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002261 osoitettu puisto- (VL) ja ka-tualueeksi.

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 Seurakunnat luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Seurakunnat vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut Määräalan, niiden 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 lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

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

7. MAAPERÄ

Seurakuntien 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 Seurakuntiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Seurakunnat vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

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

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 I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002261, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta, esisopimusta määräälojen vaihdosta ja esisopimusta määrääalan luovutuksesta tehty neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi kaikille osapuolille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 12. päivänä maaliskuuta 2018

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Heino Pitkänen
lakimies

Vantaan seurakuntayhtymän
puolesta valtakirjalla

Helsingin seurakuntayhtymän
puolesta valtakirjalla

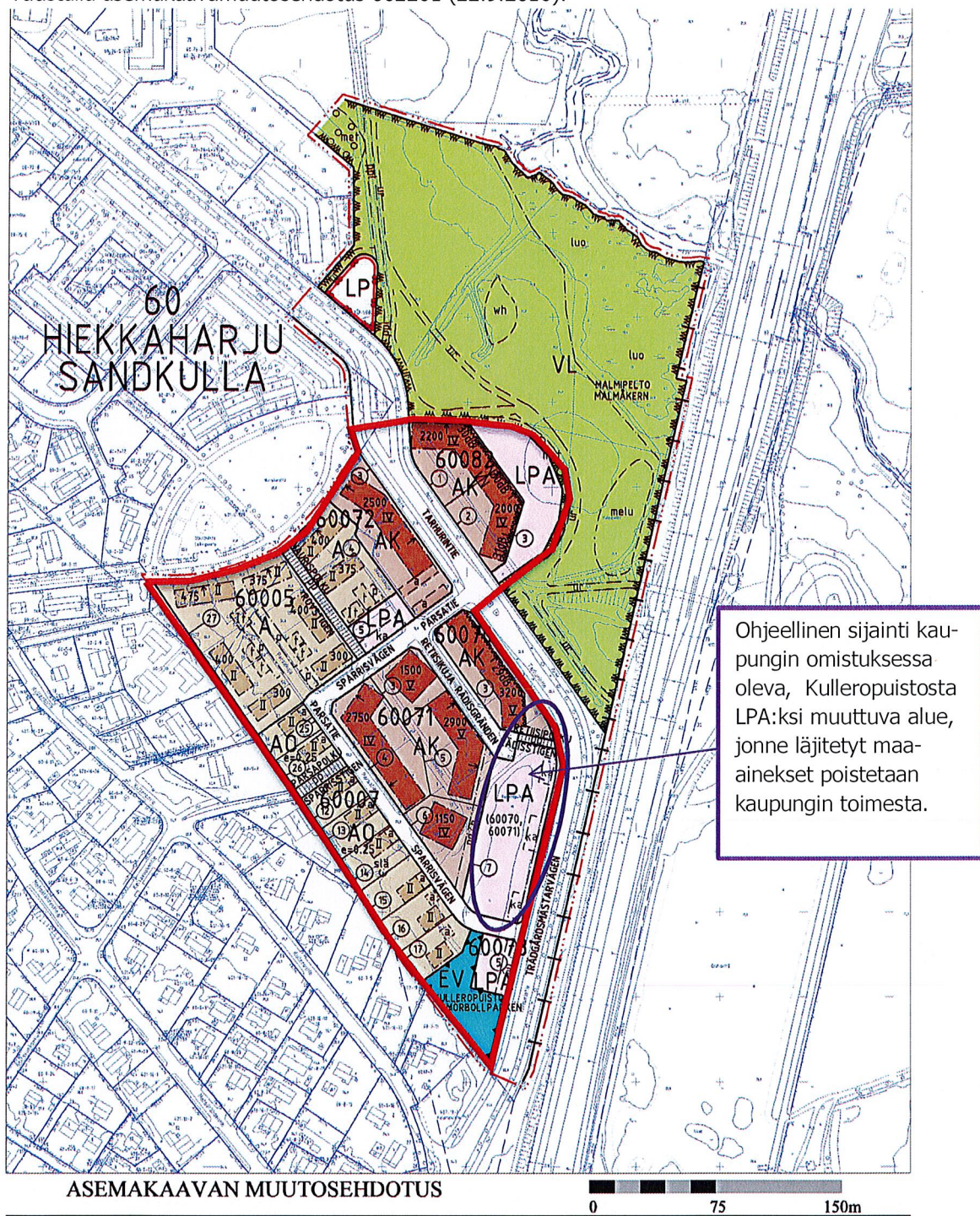
Kaupanhahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja [REDACTED] Vantaan seurakuntayhtymän puolesta ja [REDACTED] Helsingin seurakuntayhtymän puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimus määräalojen vaihdosta 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 12. päivänä maaliskuuta 2018

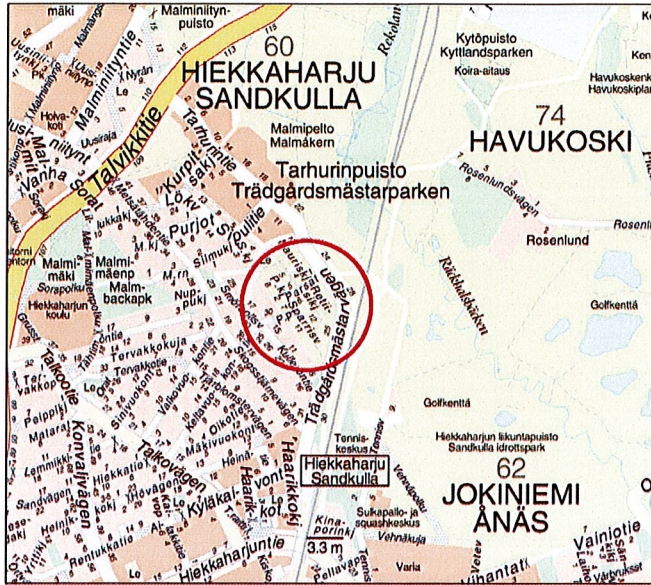
LIITTEET

- Liite A1: Kartta sopimusalueesta
- Liite B1: Kartta luovutettavasta määräalasta
- Liite B2: Kartta luovutettavasta määräalasta
- Liite C1: Kartta luovutettavasta määräalasta

Sopimusalue (punaisella rajattu). Alue käsittää sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien sekä Vantaan kaupungin omistamia maita.
Taustalla asemakaavamuutosehdotus 002261 (22.9.2016).



KOHTEN SIJAINTI

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
VAIHDOSTA /

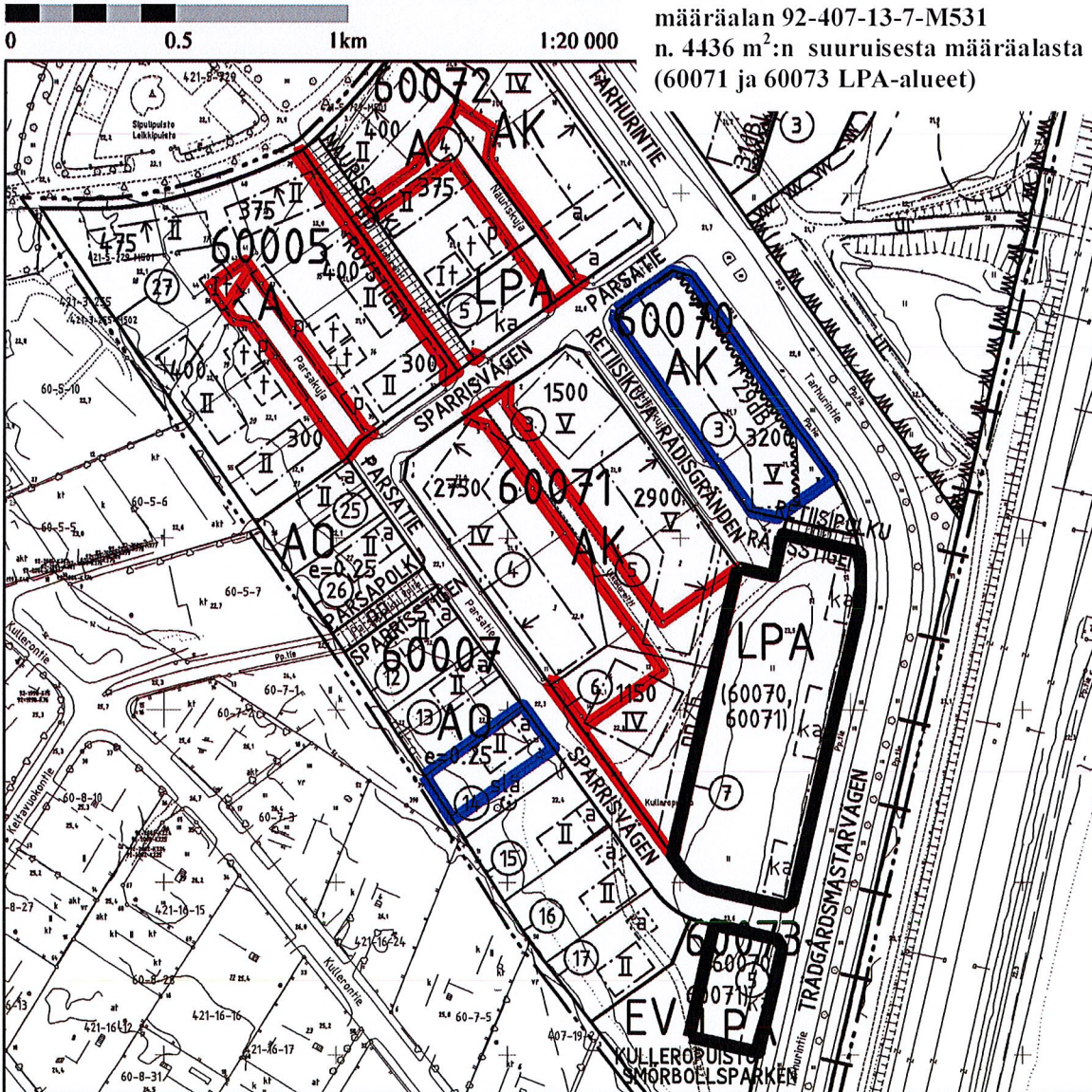
YPA/AVP

Kaupunginosa: HIEKKAHARJU (60)
Kylät: KIRKONKYLÄ (407)
TIKKURILA (421)

**Vantaan Seurakuntayhtymä ja
Helsingin Seurakuntayhtymä
luovuttaa n. 2441 m²:n suuruisen
määräalan tilasta: 92-407-13-7**

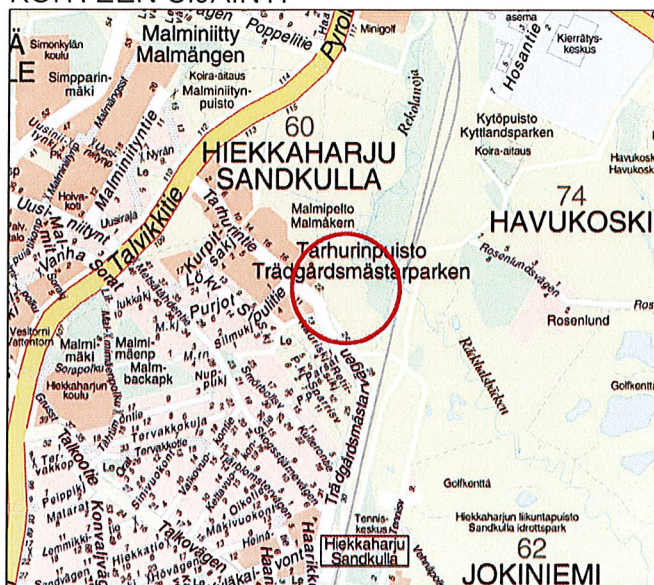
**Vantaan kaupunki luovuttaa
n. 82 m²:n suuruisen määräalan
tilasta: 92-421-5-729
n. 3656 m²:n suuruisen määräalan
määräalasta: 92-407-13-7-M531**

1601/2218 määräosa,
määräalan 92-407-13-7-M531
n. 4436 m²:n suuruisesta määräalasta
(60071 ja 60073 LPA-alueet)



1:2000

KOHTEEN SIJAINTI

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
VAIHDOSTA

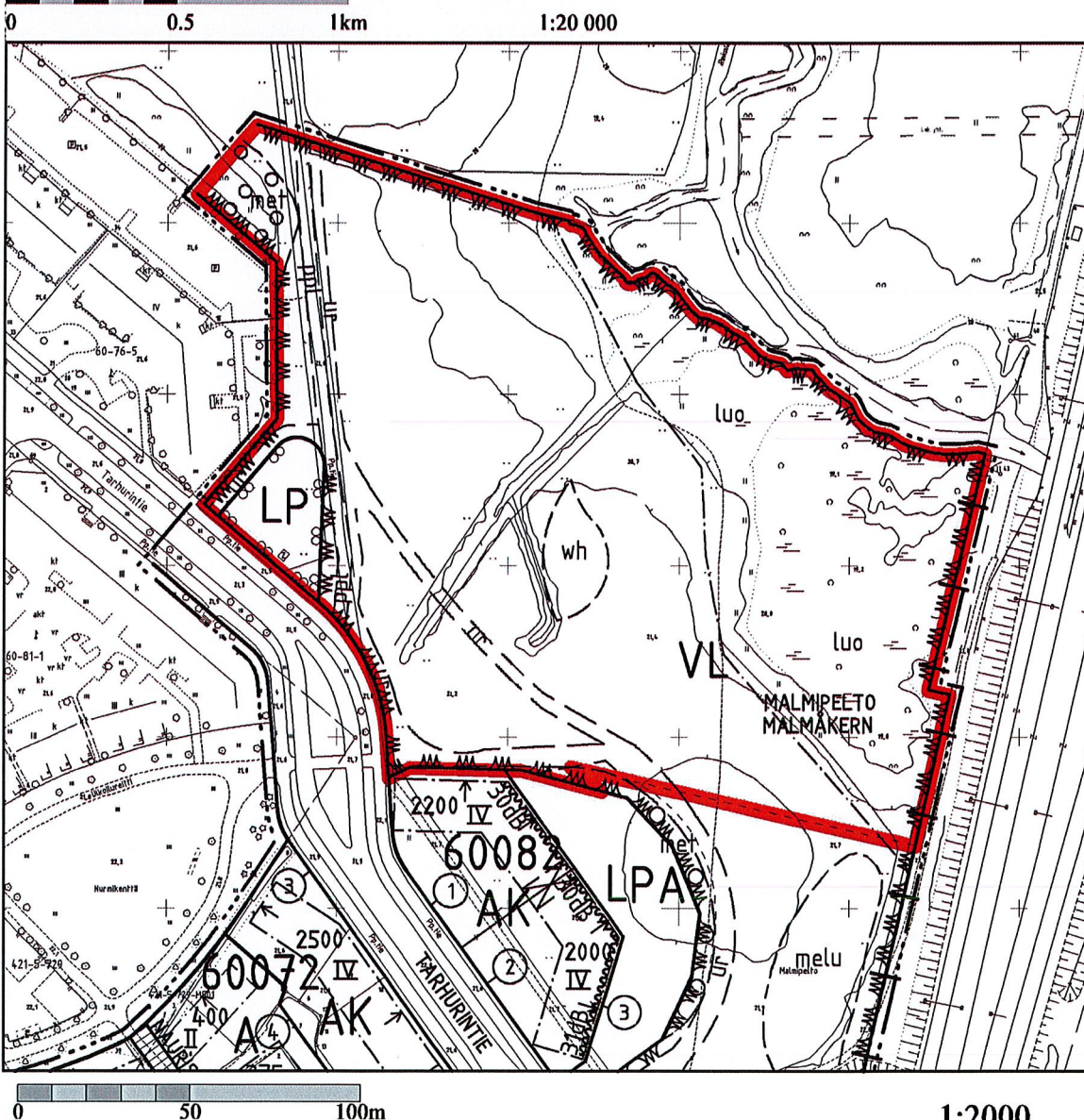
(puistoa ja yleinen pysäköintialue) /
Vantaan Seurakuntayhtymä ja
Helsingin Seurakuntayhtymä

YPA/AVP

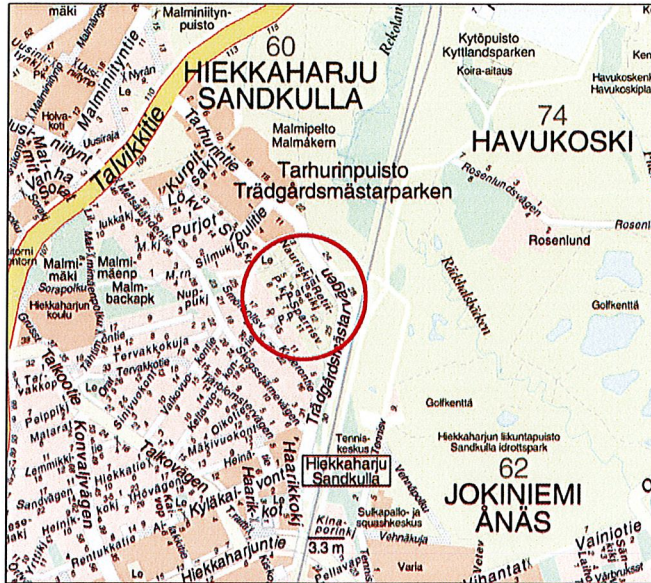
Kaupunginosa: HIEKKAHARJU (60)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 29336 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-407-13-7



KOHTIEN SIJAINTI



0 0.5 1 km 1:20 000

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA

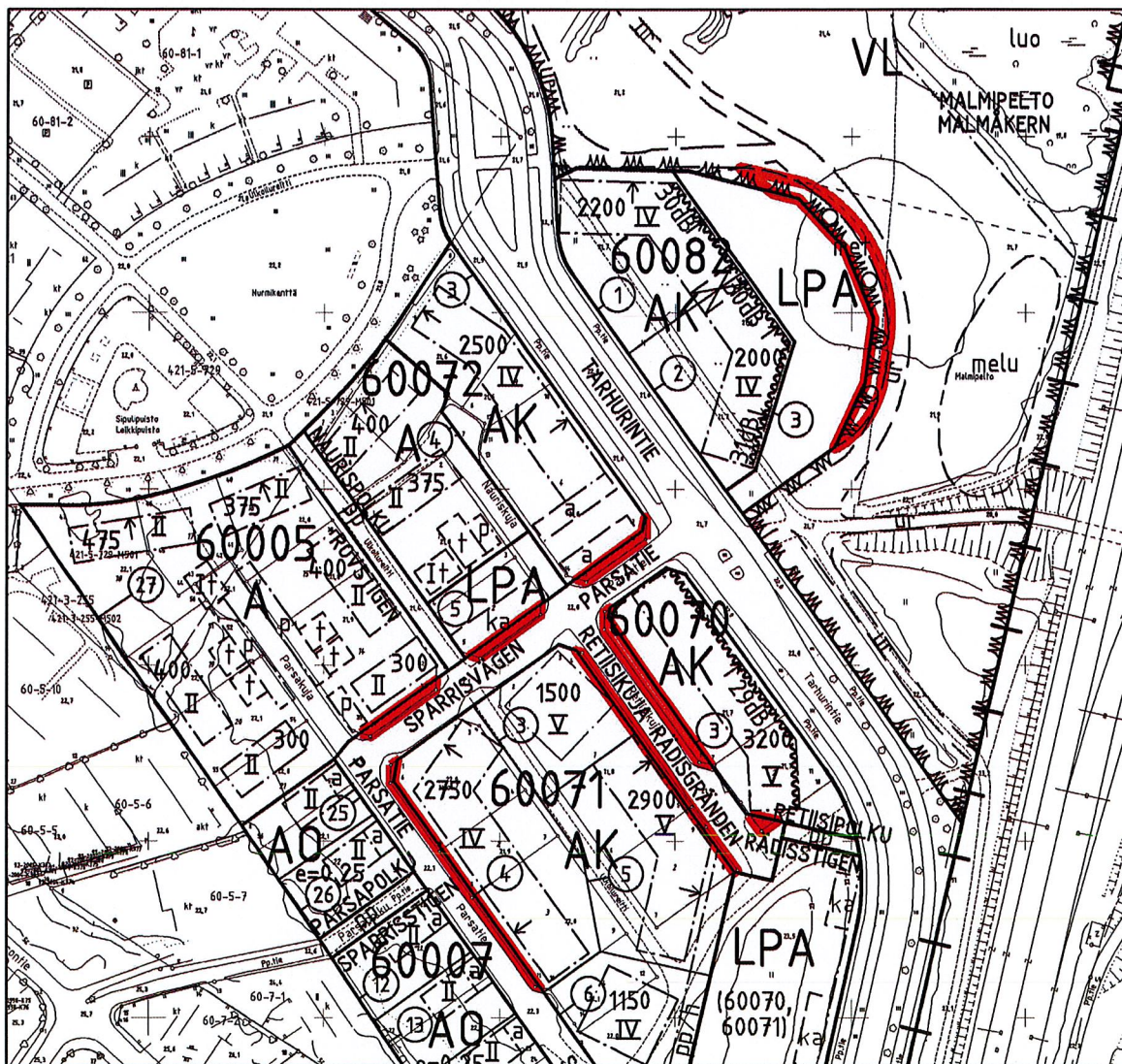
(puistoa ja katuja) /
Vantaan Seurakuntayhtymä ja
Helsingin Seurakuntayhtymä

YPA/AVP

Kaupunginosa: HIEKKAHARJU (60)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 1005 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-407-13-7



0 50 100m

1:2000

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa tällä valtakirjalla lakimies Heino Pitkäsen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta maankäyttösopimuksen / kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin seurakuntayhtymän kanssa. Sopimus liittyy asemakaavamuutokseen nro 002261.

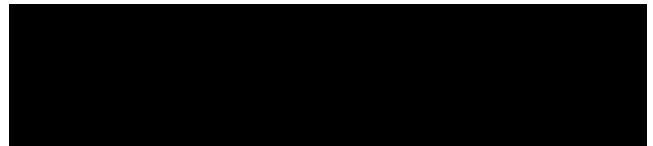
Kaupunginhallitus on päättänyt sopimuksen tekemisestä kokouksessaan 22.5.2017 § 66.

Vantaalla 9. päivänä maaliskuuta 2018

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Ritva Viljanen
kaupunginjohtaja



Juha Myllymäki
kaupunginlakimies

VAIHTOKIRJA

Vaihtokirja perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 22.5.2017 § 66 ja osapuolten välillä 12.3.2018 allekirjoitettuun esisopimukseen.

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

Vantaan seurakuntayhtymä

PL 56, 01301 Vantaa

ja

Helsingin seurakuntayhtymä

Kolmas Linja 22 B

00530 Helsinki

(jäljempänä Seurakunnat)

Luovutuksen kohde:

Seurakunnat luovuttavat Kaupungille n. 31777 m²:n (2441 m²+29336 m²) suuruisen määräalan tilasta 92-407-13-7. Määräalat ovat asemakaavan muutoksen nro 002260 mukaista AK -, AO- , LP ja VL- aluetta.

Kaupunki luovuttaa Seurakunnille n. 82 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-421-5-729, n. 3656 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-407-13-7-M531, ja määräosan 1601/2218 n. 4435 m²:n suuruisesta määräalan 92-407-13-7-M531 määräalasta. Määräalat ovat asemakaavan muutoksen nro 002260 mukaista A- ja AK sekä LPA-alueita.

Seurakuntien luovuttamien määräalojen arvo on 772 252 euroa ja kaupungin luovuttamien määräalojen arvo on 2 321 501 euroa.

Luovutettavat määräalat on merkitty oheisiin karttaliitteisiin B1 ja B2.

LUOVUTUSTEN EHDOT:

1. Väliroha

Seurakunnat suorittavat vaihdossa kaupungille välirohana 1 549 249 euroa. Väliroha on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän vaihtokirjan allekirjoitusta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Osapuolten luovuttamien kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksen saajalle vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kiinnitykset, rasiukset ja maksut

- 3.1 Osapuolet luovuttavat luovutusten kohteena olevat määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasiuksista ja rasitteista vapaana. Tilan 92-407-13-7 rasiustodistuksesta ilmenevät vuokraoikeudet eivät kohdistu kaupungille luovutettavaan määräalaan.
- 3.2 Osapuolet vastaavat niistä luovuttamaansa alueeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa luovutuksensaaja.

4. Kohteeseen tutustuminen

Osapuolet ovat tarkastaneet luovutuksen kohteena olevat määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet saamiaan luovutusten kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Osapuolet ovat myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Luovutuksiin ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutusten yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa määräalojen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, mikäli rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen. Luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajan edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä vaihtokirjaa on tehty neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 26. päivänä lokakuuta 2018

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Heino Pitkänen
lakimies

Vantaan seurakuntayhtymä

Helsingin seurakuntayhtymä

Kaupanhahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta toiselta puolen ja [REDACTED] sekä [REDACTED] Helsingin seurakuntayhtymän puolesta toiselta puolen ovat allekirjoittaneet tämän vaihtokirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 26. päivänä lokakuuta 2018

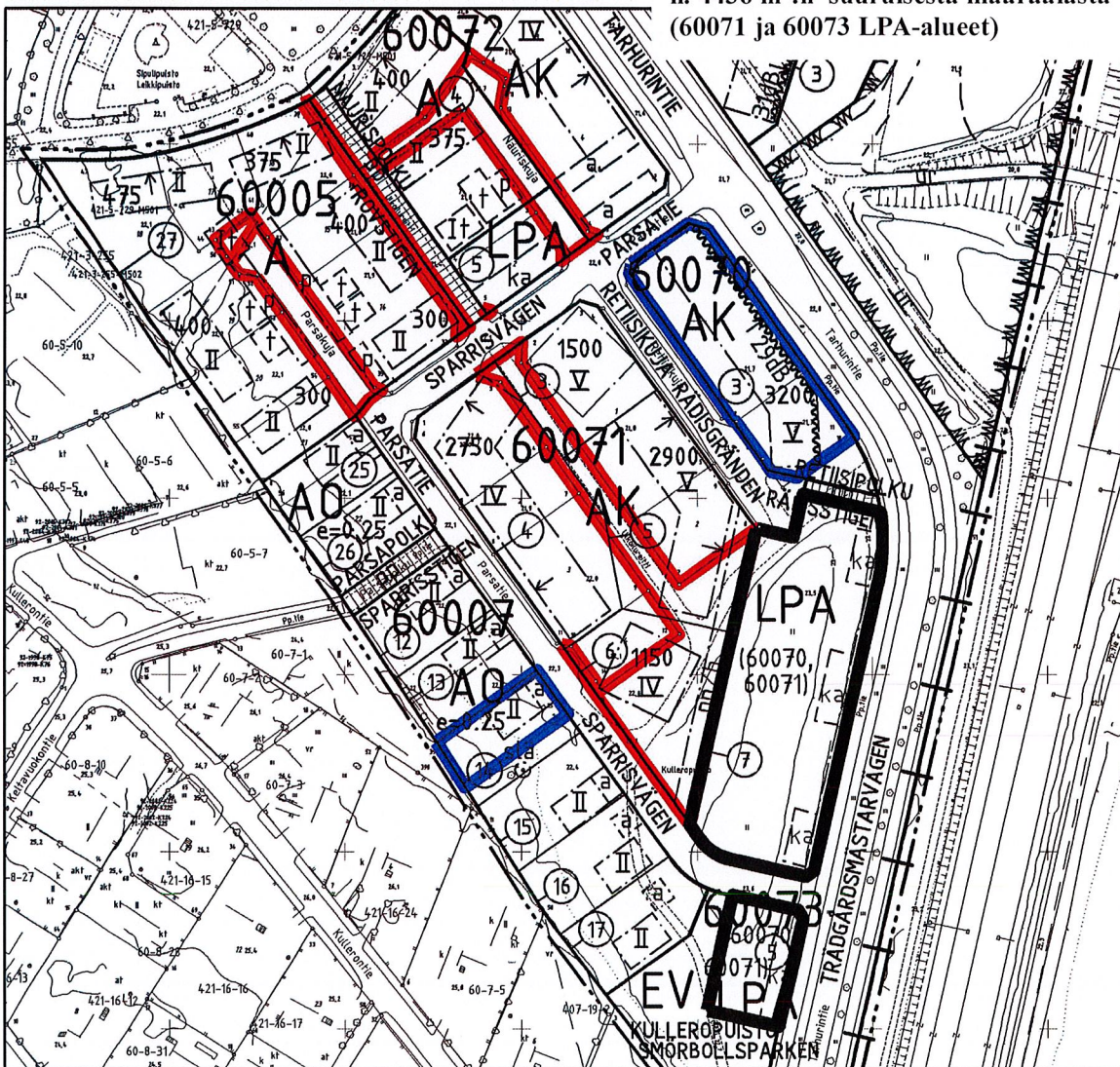
LIITTEET

- Liite B1: Kartta luovutettavasta määräalasta
- Liite B2: Kartta luovutettavasta määräalasta

KOHTEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
VAIHDOSTA /

YPA/AVP

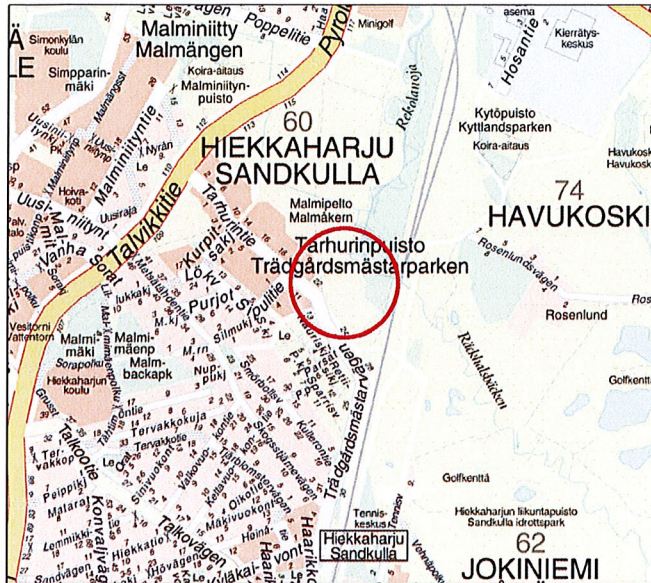
Kaupunginosa: HIEKKAHARJU (60)
Kylät: KIRKONKYLÄ (407)
TIKKURILA (421)

Vantaan Seurakuntayhtymä ja
Helsingin Seurakuntayhtymä
luovuttaa n. 2441 m²:n suuruisen
määräalan tilasta: 92-407-13-7

Vantaan kaupunki luovuttaa
n. 82 m²:n suuruisen määräalan
tilasta: 92-421-5-729
n. 3656 m²:n suuruisen määräalan
määräalasta: 92-407-13-7-M531

1601/2218 määräosa,
määräalan 92-407-13-7-M531
n. 4436 m²:n suuruisesta määräalasta
(60071 ja 60073 LPA-alueet)

KOHTTEEN SIJAINTI

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
VAIHDOSTA

(puistoa ja yleinen pysäköintialue) /
Vantaan Seurakuntayhtymä ja
Helsingin Seurakuntayhtymä

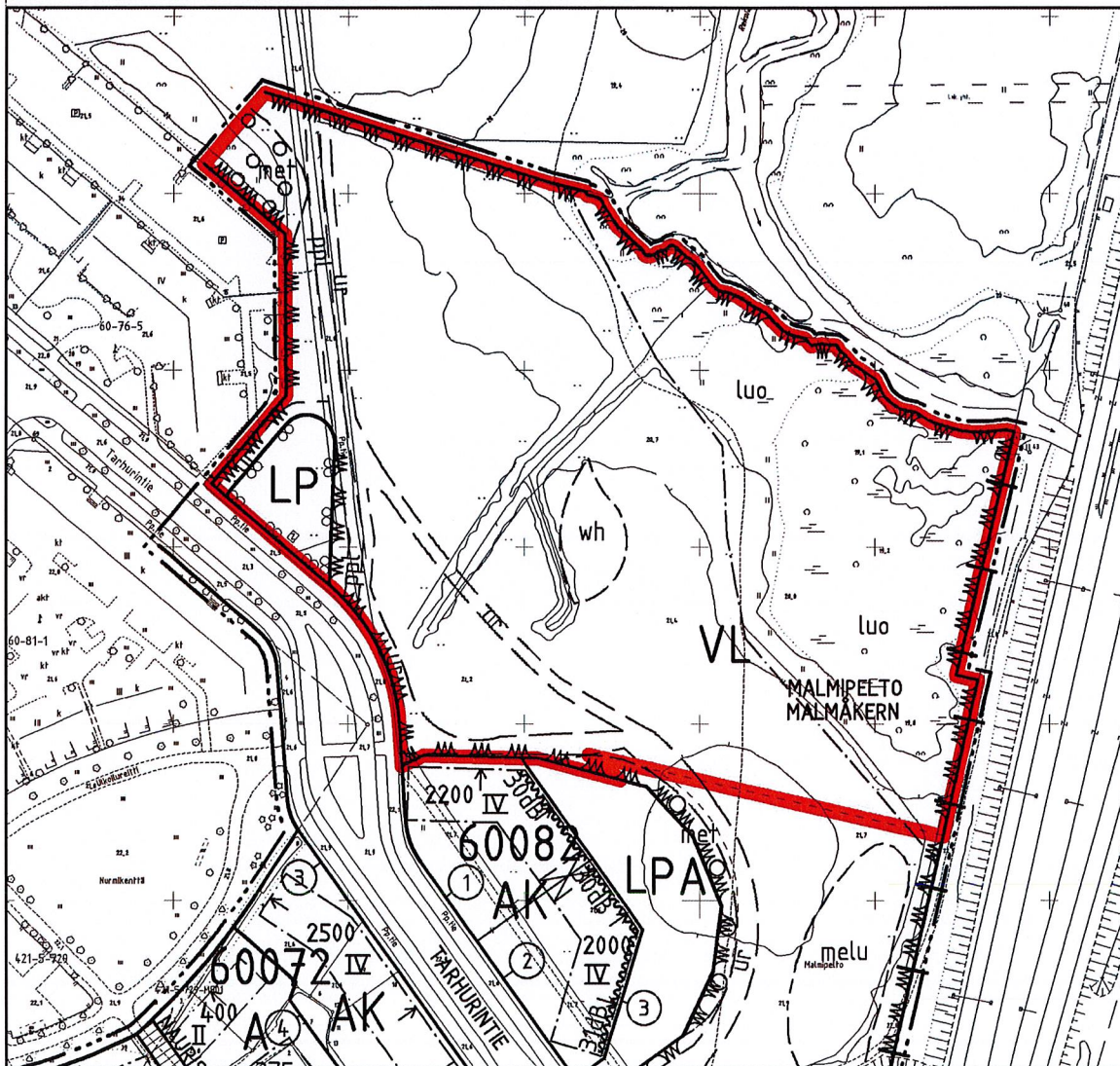
YPA/AVP

Kaupunginosa: HIEKKAHARJU (60)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 29336 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-407-13-7

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa tällä valtakirjalla lakimies Heino Pitkäsen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta lopullisen määräalojen vaihtokirjan ja lopullisen esisopimuksen määräalan luovutuksesta Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin seurakuntayhtymän kanssa. Vaihtokirja ja luovutuskirja liittyvät asemakaavamuutokseen nro 002261.

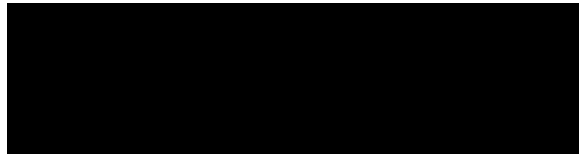
Kaupunginhallitus on päättänyt asiasta kokouksessaan 22.5.2017 § 66.

Vantaalla 24. päivänä lokakuuta 2018

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Ritva Viljanen
kaupunginjohtaja



Juha Myllymäki
kaupunginlakimies



18 § Vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet

VD/277/10.00.02.02/2019
HP/AK/ThE/MH/JL/LL

Esitetään kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävät yleiset periaatteet.

Erillispientalotonteilla tarkoitetaan tässä yhden ja kahden asunnon tontteja, jotka on vuokrattu yksityishenkilöille tai asunto-osakeyhtiöille. Uusimistilanteessa vanhaa vuokrasopimusta ei jatketa, vaan päättyvien vuokrasopimusten tilalle solmitaan uudet vuokrasopimukset. Käytännössä tämä eroaa uusien vuokratonttien luovuttamisesta siten, että tontilla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia ja vuokralainen on hallinnut tonttia ennestään.

Kaupungilta vuokrattuja pientalotontteja on noin 450 kappaletta. Tämän maaomaisuuden yhteenlaskettu arvo on noin 50 miljoonaa euroa. Useimmissa sopimuksissa vuokra-ajat ovat olleet 50 vuotta ja ensimmäiset vuokrasopimukset päättyvät vuonna 2023. Vuonna 2023 päättyvissä sopimuksissa on ehto, jonka mukaan kaupunki on velvollinen tiedottamaan vuokrasopimusten uusimisesta ja uusista vuokrausehdoista kolme vuotta ennen sopimusten päättymistä. Näin ollen nyt on ajankohtaista päättää vuokrasopimusten uusimisperiaatteet.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Tuottajamuotoisten tonttien, jotka on vuokrattu asunto-osakeyhtiöille tai vuokra-asuntoyhtiöille, vuokrasopimusten uusimisperiaatteet on päätetty jo aikaisemmin. **Kaupunginhallitus 28.5.2018 § 24** päätti, että tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa:

- a) vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista,
- b) vuokratontin kehitysmahdollisuuksista riippuen voidaan vuokra-alueen kokoa muuttaa tai olla luovuttamatta aluetta uudelleen, ja
- c) käytetään luovutushetkellä voimassa olevia kaupungin päättämiä luovutusperiaatteita.

Erillispientalotonttien vuokrasopimuksia on tehty vuosien ajan, joten vuoden 2023 jälkeen vuokrasopimuksia päättyy vuosittain vaihteleva määrä. Kaupungilla tulee olla selkeät ja yhtenäiset periaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteissa, jotta vuokralaisia, joiden vuokrasuhteet päättyvät eri vuosina, kohdeltaisiin tasavertaisesti.

Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 § 9 hyväksyi Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset.

Vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävien periaatteiden on syytä toimia yhteen myös näiden linjausten kanssa ja kaupungin on tasapuolisuusvaatimuksen vuoksi kohdeltava vuokralaisia tasavertaisesti, oli sitten kyseessä päättyneen vuokrasopimuksen uusiminen tai uuden vuokrasopimuksen solminen.



Vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa on lähtökohtaisesti toimittava kaupungin yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti. Sillä perusteella, että vuokralainen on pitkään hallinnut tonttia, ei vuokralaisen pitäisi saada muihin asukkaisiin nähden taloudellista etua. On myös huomioitava, että kaupungin maaomaisuus ja siitä saatava hyöty kuuluu kaikille vantaalaisille ja kaupungin tehtäviin kuuluu omistamansa maaomaisuuden tarkoituksenmukainen ja kaupungin ja sen asukkaiden edun mukainen maanhallinta ja kehittäminen. Maanvuokran subventointi merkitsisi epäsuoraa tulonsiirtoa kaupungilta vuokratontilla asuvien asukkaiden hyväksi.

Tonttien käypä vuokrataso

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa todetaan, että pientalotonttien vuosivuokran laskemisen perustana käytetään tontin käypää arvoa.

Vantaalla rakennusmaan arvo on noussut huomattavasti vuosikymmenten aikana, joten käypä vuokrataso on monelle vuokralaiselle epämieluisa muutos ja usein vuokralaiset kiinnittävät huomiota siihen, että moninkertaiseksi vanhaan vuokraan verrattuna nouseva vuokra ei ole kohtuullinen tai että vuokran nousu ylipäättään ei ole kohtuullinen. On kuitenkin syytä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Kaupungilta aikoinaan tontin vuokranneet vuokralaiset ovat nauttineet kohtuullisesta tai hyvin alhaisesta vuokratasosta jo vuosikymmenten ajan. Samalla vuokralaiset ovat saaneet oikeuden pitää rakennuksiaan arvokkailla tonteilla ja etuoikeuden tonttien uudelleen vuokraamiseen. Vuokralaisten ei ole tarvinnut maksaa vuokra-aikana kiinteistöveroaa maapohjasta eikä tontin rahoitukseen liittyviä kuluja, toisin kuin niiden, jotka ovat ostaneet tontin omaksi. Vanhimmissa vuokrasopimuksissa vuokran määrä käypään vuokraan verrattuna on nimellinen ja pahimmillaan jopa kiinteistöveroaa alhaisempi.

Vanhojen vuokratonttien uusi vuokrataso tulee määritellä samoin periaattein kaupungin muutoin luovuttamien asuintonttien kanssa, jotta asukkaita kohdeltaisiin yhdenvertaisesti. Jos vanhat vuokratontit vuokrattaisiin alle käyvän hinnan, kaupunki suosisi näiden tonttien asukkaita verrattuna muun tontinluovutuksen kautta luovutettujen tonttien asukkaisiin. Maanvuokran alentamisella ei saavuteta pidemmällä tähtäimellä asumiskustannuksia alentavaa vaikutusta, koska alhainen maanvuokra pääomittuu ajan myötä asuntojen myyntihintoihin. Asuntoa myydessä myyjä voi siis pyytää asunnosta enemmän kauppahintaa, koska asunnon asumiskustannukset (maanvuokra) on alhainen. Näin maanvuokran alentamisesta saatava hyöty ajan myötä menetetään ja alhaisesta maanvuokrasta saatava etu siirtyy asunnon nykyiselle omistajalle. Edullisen vuokratontin tuottama etu tuloutuu siis lähes kokonaisuudessaan asunnon myyjälle eikä suinkaan siirry asunnon mukana edelleen sen tulevalle ostajalle. Maanvuokrien alentamisesta hyötyisivät siis käytännössä vain asuntojen nykyiset omistajat.

Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää perustoimeentulotukea asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. Yleisen asumistuen asumismenoksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys).



Tuottotavoite ja vuokratarkistus

Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4 - 6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty. Maanvuokrasopimukset tehdään yleensä pitkäksi ajaksi (40-50 vuotta), jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla. Kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa kaupungin maaomaisuuteen sitoutuneelle pääomalle, jonka arvo näiden vuokratonttien osalta on noin 50 miljoonaa euroa. Maanvuokraa ei voida yksipuolisesti muuttaa eikä maanvuokraus ole riskitöntä. Jos kiinteistöjen arvot nousevat vuokrakauden aikana rajusti, kaupungin riskinä on, että vuokrakauden alussa sovittu vuokra jää vuokrakauden kuluessa pieneksi suhteessa tontin kulloiseenkin todelliseen arvoon. Tämän vuoksi esitetään maanvuokrasopimusten tarkistamista käypään arvoon puolella välissä sopimuskautta. Tällöin maanvuokra säilyisi ajanmukaisena nykyistä paremmin ja välttyttäisiin prosentuaalisesti suurilta vuokrannousuilta vuokrasopimusten päättyessä.

Vantaalla 4 %:n nimellinen tuotto lasketaan nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tonttien arvon noustessa kaupungin tontista saatava tuotto laskee. Tällä hetkellä lähiaikoina päättyvien maanvuokrasopimusten vuokratuotto on alhainen. Riskin vähentämiseksi tonttien maanvuokrat tulee lähtötilanteessa määritellä vastaamaan käypää tasoa. Kaupungin käyttämä 4 %:n tuottovaade ei ole kohtuuton, ottaen huomioon edellä mainittu erittäin pitkiin maanvuokra-aikoihin liittyvä maanomistajan riski.

Muut sopimusehdot

Myös muut luovutusperiaatteet tulee vuokrasopimusten uusimistilanteessa olla samanlaiset, kuin muissa vastaavissa tontinluovutuksissa lukuun ottamatta tontin rakentamiseen liittyviä velvoitteita. Uusimistilanteissa on myös tarkoituksenmukaista tarjota pitkää vuokra-aikaa, koska se edesauttaa rakennusten korjaushankkeiden tai uusien rakennusten lainoittamista.

Täydennysrakentaminen ja purkava saneeraus

Ennen vuokrakauden päättymistä on tarkoituksenmukaista tarkistaa asemakaavan ajantasaisuus sekä täydennysrakentamisen mahdollisuudet, koska alueen maankäyttö sidotaan vuosikymmenien ajaksi. Useimmiten pientalotonttien vuokrasopimukset ovat tehty 50 vuodeksi. Sopimusten tekohetkellä Vantaan kaupunkirakenne ja maankäytön tavoitteet ovat olleet oleellisesti erilaiset verrattuna nykytilanteeseen. Alueet on kaavoitettu menneinä vuosikymmeninä useimmiten hyvin väljästi ja osa vuokratonteista on rakennettu tehottomasti.

Uudessa yleiskaavassa ei olla avaamassa juurikaan uusia asuinalueita. Kaupunki pyrkii edistämään vanhojen alueiden täydennysrakentamista, jolla tarkoitetaan esimerkiksi uuden talon rakentamista samalle tontille vanhemman talon viereen. Täydennysrakentaminen on merkittävä keino kaupunkirakenteen eheyttämisen kannalta sekä taloudellisesti järkevää, koska alueen kunnallistekniikka on jo valmiiksi rakennettu. Tontin arvoon vaikuttaa oleellisesti rakennusoikeuden määrä ja jos tontin rakennusoikeus kaavamuutoksella kasvaa, niin siitä saatava hyöty kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle. Edellä mainittujen seikkojen takia vuokratontin kehitysmahdollisuudet on selvitettävä ennen uuden vuokrasopimuksen tekemistä.

Tontin kehitysmahdollisuuksien tarkistaminen on tehtävä hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen päättymistä, koska mahdollinen asemakaavan muutostyö voi kestää useita vuosia. Kaavamuutoksen ansiosta voi olla mahdollista jakaa vanha vuokratontti ja rakentaa uudelle tontille uudiskohde. Mikäli vuokratontti on tehottomasti rakennettu, rakennukset huonokuntoisia ja tontin kehittäminen edellyttää



rakennusten purkamista, on kaupungin tapauskohtaisesti arvioitava, onko kaupungin edun mukaista tehdä uutta vuokrasopimusta. Vuokratontin maan arvo kaavamuutoksen jälkeen voi olla moninkertainen verrattuna sillä olevaan vuokralaisen omistamaan rakennukseen.

Vuokrasopimusten uusimisesta päätettäessä on täydennysrakentamisen ja purkavan saneerauksen mahdollisuudet arvioitava aina tapauskohtaisesti ja sen perusteella päätettävä vuokrasopimuksen uusimisesta. Päätöstä tehtäessä on otettava huomioon myös asukkaiden kannalta vaikea tilanne, mikäli maanvuokrasopimusta ei jatketa ja vuokralaisen omistamat rakennukset joudutaan lunastamaan. Tällaisissa tilanteissa kynnyksen olla uusimatta vuokrasopimusta tulee olla korkea, mutta joissakin tilanteissa se on kaupungin kannalta perusteltua ja maanomistajan laillinen oikeus.

Muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta kaupungin tekemissä asuntoalueen vuokrasopimuksissa on ehto, jonka perusteella kaupunki lunastaa vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen rakennukset, jos vuokraamista ei jatketa. Lunastuskorvausta maksetaan tällöin 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta.

Yleisten luovutusperiaatteiden lisäksi uusiin maanvuokrasopimuksiin voidaan tarpeen mukaan sisällyttää myös tonttikohtaisia lisäehtoja.

Tiedottaminen

Kaupungin vuokratonttien uusimisperiaatteiden on oltava vuokralaisten ja kaupungin asukkaiden yleisessä tiedossa hyvissä ajoin, jotta vuokralaisille ja asukkaille jää riittävästi sopeutumisaikaa uuteen vuokratasoon. Epätietoisuus ja liika luottavaisuus vuokratontin edullisesta hintatasosta voi myös johtaa tilanteisiin, jossa vuokratontilla oleva asunto ostetaan olettaen, että tontin vuokra tulee jatkossakin olemaan poikkeuksellisen alhainen ja asunnosta maksetaan ylihintaa. Jälkeenpäin, vuokratason noustessa, tällaiset tilanteet ovat asukkaalle hyvin vaikeita.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan (kaupunkisuunnittelulautakunnan tehtävät ja päätösvalta) mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yhden tai kahden asunnon tonttien myymisestä ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja -ehtojen mukaisesti. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään erillispientalotonttien yleisistä luovutusperiaatteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että erillispientalotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa

- a) vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista,
- b) vuokratontin kehitysmahdollisuuksista riippuen voidaan perustellusta syystä vuokra-alueen rajoja muuttaa tai olla luovuttamatta vuokratonttia uudelleen,
- c) noudatetaan liitteessä mainittuja luovutusperiaatteita.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 18

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että erillispientalotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa

- a) vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista,
- b) vuokratontin kehitysmahdollisuuksista riippuen voidaan perustellusta syystä vuokra-alueen rajoja muuttaa tai olla luovuttamatta vuokratonttia uudelleen ja
- c) noudatetaan liitteessä mainittuja luovutusperiaatteita.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 18

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että erillispientalotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa

- a) vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista,
- b) vuokratontin kehitysmahdollisuuksista riippuen voidaan perustellusta syystä vuokra-alueen rajoja muuttaa tai olla luovuttamatta vuokratonttia uudelleen ja
- c) noudatetaan liitteessä mainittuja luovutusperiaatteita.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- vuokrasopimusten uusimistilanteessa vuokrattavien erillispientalotonttien luovutusperiaatteet

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Erillispientalotonttien vuokrausperiaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteessa - toistaiseksi voimassa

Tontin vuokra

Tontin vuosivuokra on 4 % tontin käyvästä arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Vuokra tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä tasosta. Kaupunki tai kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi käyvän vuokratason.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (X €/k-m²), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (X k-m²). Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä ja mahdollisesti määräytyvästä tontin lisävuokrasta. Vuokrantarkistus koskee myös tässä mainittua rakennusoikeuden ylittämistä, ja yksikköhintaa korjataan vuokrantarkistuksen mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokra vastaamaan käypää vuokratasoa myös vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokran maksu

Vuokra maksetaan kultakin vuodelta kahdessa erässä puolivuositain kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.

Jollei vuotuista vuokraa ja kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan niille eräntymispäivästä maksupäivään asti korkolain mukaisen viivästyskoron.

Vuokra-aika

Vuokrattavien tonttien vuokra-aika on 50 vuotta.

Kiinnitykset

Kaupunki hakee vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan nelinkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin rakennuksiin.

Mikäli vuosivuokraa tarkistetaan, kaupungilla on oikeus hakea tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan uuden kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan vuokrantarkistuksen nelinkertainen (4) määrä.

Vuokralainen luovuttaa kiinnitystä koskevan panttikirjan kaupungille vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Jos vuokralainen ei noudata tähän vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Vuokralaiselta peritään tontin lohkomiskustannukset.

Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Jos vuokratontilla oleva rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muuten tuhoutuu, tulee vuokralaisen aloittaa (aloituskokous) rakennustyöt vuoden kuluessa sekä rakentaa uudelleen tontille kolmen vuoden kuluessa asemakaavan, mahdollisten rakentamishojien ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis).

Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää edellä mainittuja määräaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

Vuokralaisella ei ilman kaupungin kirjallista suostumusta ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta tai muutoin luovuttaa tonttia, jonka rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Sopimussakko

Sopimusvelvoitteiden turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Kirjallisella hakemuksella ja erityisen painavista syistä voidaan alentaa sopimussakkoa tai luopua sen perimisestä.

Jos vuokralaiset laiminlyövät rakentamistyön aloittamisen (yksi vuosi vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Jos vuokralaiset laiminlyövät rakentamisvelvoitteen (kolme vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa tontin vuosivuokran viisinkertainen määrä, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos vuokralaiset luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakko on vuosivuokran 50 kertainen määrä.

Mikäli vuokralainen rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteita, sopimussakko on vuosivuokran 25 kertainen määrä.

Siirto-oikeus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokraoikeuden saa siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään eikä vuokra- aluetta tai sen osaa saa luovuttaa toisen käytettäväksi.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokra-alueen vuokraoikeutta edelleen ilman kaupungin kirjallista suostumusta, jos Vuokra-alueelle rakennettava rakennus tuhoutuu ja uudelleenrakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sen rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan niiden hoidosta annettuja määräyksiä.

Vuokralainen on vastuussa vuokra-alueella olevista puista ja kaataa huonokuntoiset ja vaaralliset puut omalla kustannuksellaan.

Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko vuokrasopimuksen määräyksiä myös muutoin.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Yhdyskuntatekniset laitteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle ja sille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet, laitteistot ja kiinnikkeet.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa vuokra-alueelle rasitteita yhdyskuntateknisiä laitteita ja johtoja varten. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

Maaperä

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista ja käyttöä.

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet ja alue on tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä kaupungille viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

Vuokra-ajan päättyminen ja lunastus

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen. Mikäli vuokra-alue on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän.

Vuokrasuhteen päätyttyä kaupunki lunastaa itselleen vuokra-alueella olevat ja kaupungin luvalla rakennetut rakennukset, mikäli vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet. Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä yleislisylaitteita.

Jos kaupunki tarjoaa vuokralaiselle mahdollisuuden pidentää vuokra-aikaa tai tehdä uuden vuokrasopimuksen edellisen päätyttyä, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta, kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden ja siivoamaan vuokra-alueen alkuperäiseen kuntoon.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä siivonnut, puhdistanut ja tasoittanut vuokra-alueen, kaupungilla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Tällöin kaupungilla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, kaupungilla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaupungilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.



19 § Asemakaavamuutos 002206 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Harrikuja

VD/2102/10.02.04.01/2013

HP/TLA/VKA/NKO/MKU/LL

Pohjois-Nikinmäen alue täydentyy kaksikerroksisilla pientaloilla ja palveluasumisella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutos sallii useita pientalotyyppisiä tehokkuudella $e=0.20 - 0.25$. Uusi asuinkortteli muodostuu Pohjoisen Nikinmäentien varteen. A-kortteleihin yhteenlaskettu kerrosala on $10\,766\text{ k-m}^2$. Ikäihmisten palvelutalon YSAA-tontti rakennusoikeudella 2700 k-m^2 sijaitsee Täkytien ja Harrikujan risteyksessä osittain yksityisellä maalla. Jokivarren vanhan koulun tontilla täydennetään piharakennuksen suojelumerkintä. Rakennusoikeudet eivät muutu. Viheralueen määrä lisääntyy Karppipuistossa ja pienenee hieman Siimapuistossa. Kaavaan liittyy YSAA-tonttia koskeva toteuttamissopimus.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 86006, 86026, 86028, 86043, 86044 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 86006, 86026, 86028, 86043 sekä katu- ja virkistysalueita.

Tonttijako koskee korttelin 86043 tonttia 2.

Alue sijaitsee Harrikujan pohjoispuolella sekä Pohjoisen Nikinmäentien varressa Täkytien ja Siikatien välisellä alueella.

Kaavan hakija

Asemakaavamuutoksen hakija on yksityinen perikunta sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Asemakaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki, lukuun ottamatta palvelutalolle suunniteltua korttelin 86043 tonttia 2, josta osa on yksityisen maalla.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut palvelutalon tontin viitesuunnitelman osalta perikunnan / kuolinpesän konsulttina Fincap Kiinteistökehitys Oy suunnittelijanaan arkkitehtuuritoimisto Eero Koponen Oy. Kaavatyö on muuten tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tiivistä ja matalaa pientalovaltaista aluetta A2, pientaloaluetta A3 sekä virkistysaluetta VL. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen, rakentamista ei synny yleiskaavan viheralueille.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Pohjois-Nikinmäen alueen täydentäminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavatyössä syntyy yksi uusi asuinkortteli A (asuinrakennusten korttelialue) ja samaa kaavamerkintää A esitetään kolmelle jo asemakaavoitetulle asuinkorttelille. Muutoksella tähdätään alueen parempaan toteutettavuuteen.



Täkytien ja Harrikujan risteykseen esitetään YSAA-tonttia, johon voi rakentaa kaksikerroksisen ikäihmisten palvelutalon. YSAA-tontille tehdään tonttijako. Harrikujan Y-korttelissa sijaitsevan entisen Jokivarren kansakoulun korttelin piharakennukseen on lisätty suojelumerkintä sr. Muuten Y-kortteliin ei kohdistu muutoksia eikä rakennusoikeus siellä muutu.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 28.10.2014 ja päivitetty 1.10.2018. Päivityksen syynä oli alkuperäisen kaava-alueen pienentyminen ja senioriasumisen muuttuminen palvelutaloasumiseksi.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin suullisesti 11.11.2014 Siimapuiston päiväkodissa pidetyssä asukastilaisuudessa. Viheralueen pienentymistä vastustettiin jonkin verran mm. päiväkodin henkilökunnan ja lähiasukkaiden toimesta. Toisaalta ymmärrettiin yleiskaavan mukainen täydennysrakentaminen. Suunnittelun edetessä Siimapuiston viheralue pienenee vähemmän kuin alussa suunniteltiin ja toisaalta Karppipuistossa viheralueen määrä kasvaa.

Myös Elisan, HSY:n ja HSL:n tavoitteet on huomioitu kaavaehdotuksessa. Elisan mielipiteessä mainittu mastohanke on toteutettu kaava-alueen ulkopuolelle. Museoviraston ja kaupunginmuseon mielipiteet on huomioitu. Kaupunginmuseon aloitteesta on lisätty piharakennuksen sr-merkintä Y-kortteliin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3840 kerrosneliötä. Palvelutalon osuus tästä on 2700 kerrosneliömetriä. Kun toteutumattomat asumisen kaavat lasketaan mukaan, on asumista mahdollista toteuttaa 10 766 kerrosneliötä. Tämä tarkoittaa noin 150 uutta asuntoa ja 400 uutta asukasta.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen. Hakijalla on esisopimus määräalan luovutuksesta.

Muutostkustannukset maksaa hakija yksityinen perikunta ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 6000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja



- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija yksityinen perikunta maksaa muutostustannukset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 6000 €.

Käsittely:

Merkittiin, että tehdään kaavan nähtävilläoloaikana tekninen korjaus selostuksen autopaikkoja koskevaan kohtaan ja lisätään selostuksen loppuun kaavakuva.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 38

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 2 ja todeta, että hakija yksityinen perikunta maksaa muutostustannukset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 6000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 31.1. – 28.2. 2019. Tänä aikana jätettiin 1 muistutus. Muistutuksessa Suomen luonnonsuojeluliitto huomautti puuttuvista luontoselvityksistä ja esitti asuinkortteleiden poistamista asemakaavamuutosehdotuksesta. Vastineessa on todettu mm. että asuinkortteleiden poistaminen ei muuttaisi tilannetta, sillä esitetyt korttelit ovat jo ajantasaisessa asemakaavassa hieman asemakaavan muutosehdosta tehokkaammin asumiseen osoitetut. Tehdyistä kasvillisuus selvityksistä on lisätty kaavaselostukseen maininnat, mutta uusia ei ole katsottu mahdolliseksi tehdä tässä vaiheessa.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 7 kappaletta.

Kaupunginmuseon ja ELYn lausuntojen perusteella tarkennettiin suojellun koulurakennuksen suojelumääräystä sekä suojelun vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Kaupunginmuseon lausunnon perusteella poistettiin talousrakennuksen suojelumääräys. Gasumin lausunnossa mainitsevat suojaetäisyydet toteutuvat. Muut lausunnot aiheuttivat vähäisiä tarkennuksia kaavaselostukseen.

Tehdyt tarkistukset

Muistutuksen ja lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavamääräyksiin ja kaavaselostukseen. Rakennusoikeuksiin tai rajoihin ei ole tullut muutoksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilläpano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 20



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 13.5.2019.

Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 6.5.2019
- Muistutukset ja vastineet 6.5.2019
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019



Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Noora Koskivaara, puh. 050 302 9293, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Korso

002206 Harrikuja

NIKINMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002206. Kaavoitus on tullut vireille 28.10.2014.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Korttelit 86006, 86026, 86028, 86044 ja 86043 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

(kumoutuvan asemakaavan korttelit 86006, 86026 ja 86028 sekä katu- ja virkistysalueet MRL-ase-
makaavan Korso I maatalousaluetta M3007 kaupunginosassa 86, Nikinmäki).

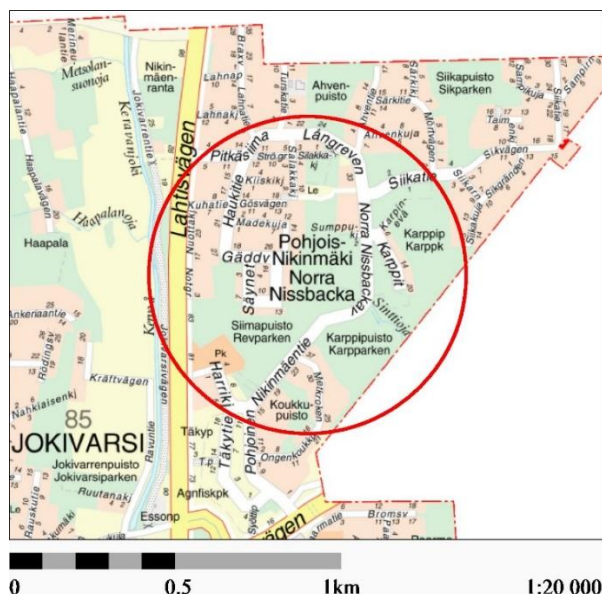
Tonttijako:

Osa korttelia 86043 kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Pohjois-Nikinmäen alue täydentyy kaksikerroksisilla pientaloilla ja palveluasumisella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutos sallii useita pientalotyyppejä A tehokkuudella $e=0.20 - 0.25$. Asuinkortteleista kolme on jo lainvoimaisen asemakaavan mukaisia, mutta niiden kaavamerkintä muuttuu A-kortteliksi. Yksi uusi A-asuinkortteli muodostuu Pohjoisen Nikinmä-
entien varteen. A-kortteleiden yhteenlaskettu kerrosala on 10 766 k-m². Ikäihmisten palveluta-
lon YSAA-tontti rakennusoikeudella 2700 k-m² sijaitsee Täkytien ja Harrikujan risteyksessä osit-
tain yksityisellä maalla. Jokivarren vanhan koulun tontilla täydennetään suojelumerkintä. Ra-
kennusoikeudet eivät siellä muutu. Virkistysalueen määrä lisääntyy Karppipuistossa ja pienenee
hieman Siimapuistossa. Kaavaan liittyy YSAA-tonttia koskeva toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Noora Koskivaara, asemakaavasunnittelija, Vantaan kaupunki
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9293

Kaava-alueen sijainti



Suunniteltava alue sijaitsee Sipoon-
tien pohjoispuolella Nikinmäessä.
Käyttötarkoitus muuttuu kaava-alu-
eilla Harrikujalla ja Nikinmäentien
varressa. Sinne sijoittuu vanhusten
palvelutalo ja pientaloasumista.

Kaava-alueen pohjoisosassa on to-
teutumatonta asumiseen osoitet-
tua asemakaavaa. Kaavamää-
räykseksi esitetään asuinrakennus-
ten korttelialue A, joka sallii mah-
dollisimman monia toteutusmuo-
toja. Karppitien päässä osa asuin-
korttelista muuttuu puistoksi.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Alueelle on laadittu asemakaavat 860700 ja 860800. Osa nyt laadittavasta kaavamuutoksesta oli mukana näissä aiemmissa kaavoissa, mutta jäivät pois mm. sopimussyitä.

Yksityisen perikunnan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa 002206. Kaavoitus tuli vireille 28.10.2014.

Mielipiteet pyydettiin 30.11.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta. Asemakaavamuutoksesta järjestettiin 11.11.2014 asukastilaisuus Siimapuiston päiväkodissa.

1.10.2018 kaava-aluetta päätettiin pienentää, joten päivitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma rajauksen osalta ja täsmennettiin senioriasuminen palvelutaloasumiseksi.

Asemakaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.12.2018 ja KH asetti sen nähtäville 31.1.-28.2.2019. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 7. Muistutuksia saatiin yksi. Lausunnoissa ELY ja kaupunginmuseo halusivat täydennystä koulurakennuksen suojelumerkintään sekä poistaa varastorakennuksen suojelumerkinnän. Nämä tarkistukset on tehty kaavamääräyksiin.

Muistutuksessa Suomen Luonnonsuojeluliitto huomautti tekemättömistä luontoselvityksistä, halusi selvitettävän onko alueella liito-oravia tai lahokaviosammalta sekä esitti asuinkorttelivarausten poistamista asemakaavaehdotuksesta. Virkistysalueen määräyksiin haluttiin tarkennuksia. Kaavaselostukseen on nyt lisätty tieto 2000-luvulla tehdyistä kasvillisuusselvityksistä ja täydennetty luonnonoloja kuvaavia osuuksia. Liito-oravia ei itä-Vantaalla ole havaittu, eikä vielä selvitetty. Lahopuun kannalta on hyvä, että kosteikkoisimmat alueet on tässä ja aikaisemmissa asemakaavoissa jätetty virkistysalueiksi laajemmin, kuin yleiskaava osoittaa. Virkistysalueen puustoa ja asuinkorttelien viherkerrointa koskeva määräys lisättiin.

SISÄLLYSLUETTELO

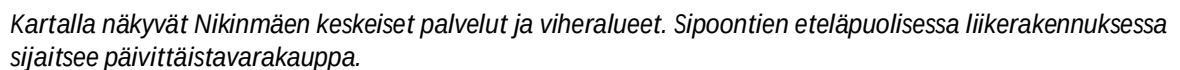
1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
3.3 Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	14
4. Asemakaavan kuvaus	16
4.1 Kaavan rakenne.....	16
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
4.3 Aluevaraukset	17
4.4 Kaavan vaikutukset	18
4.5 Ympäristön häiriötekijät	21
4.6 Nimistö	21
5. Asemakaavan toteutus.....	22
6. Kaavatyöhön osallistuneet	24
7. Asemakaavan seurantalomake.....	25

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Nikinmäen pohjoisosan täydennysrakentaminen voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti. Harrikujalle ja Nikinmäentien varteen muodostuu kaksi uutta korttelia, joista toiseen (YSAA) sijoittuu vanhusten palvelutalo ja toiseen pientaloasumista, A. Kaava-alueen pohjoisosassa on kolme asumiseen osoitettua, aiemmin asemakaavoitettua, mutta toteutumattomaa korttelia. Kaavamääräykseksi esitetään asuinrakennusten korttelialuetta A, joka sallii mahdollisimman monia toteutusmuotoja. Karppitien päässä osa toteutumattomasta asuinkorttelista muuttuu virkistysalueeksi. Jokivarren vanhan kansakoulun suojelumerkintää on täydennetty.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Pientalovaltainen Nikinmäen kaupunginosa sijaitsee Lahdentien itäpuolella ja Sipoontie jakaa sen Etelä- ja Pohjoisosaan. Nikinmäki on Korson suuraluetta. Korson keskusta on matkaa noin kolme kilometriä. Alueella on paljon eri-ikäisiä pientaloja. 2000-luvulla laadittu useita asemakaavoja, joiden pohjalta Nikinmäkeen on syntynyt paljon täydennysrakentamista sekä palveluina koulu, päiväkoteja ja päivittäistavarakauppa. Pohjois-Nikinmäessä on myös laajoja metsäisiä virkistysalueita.



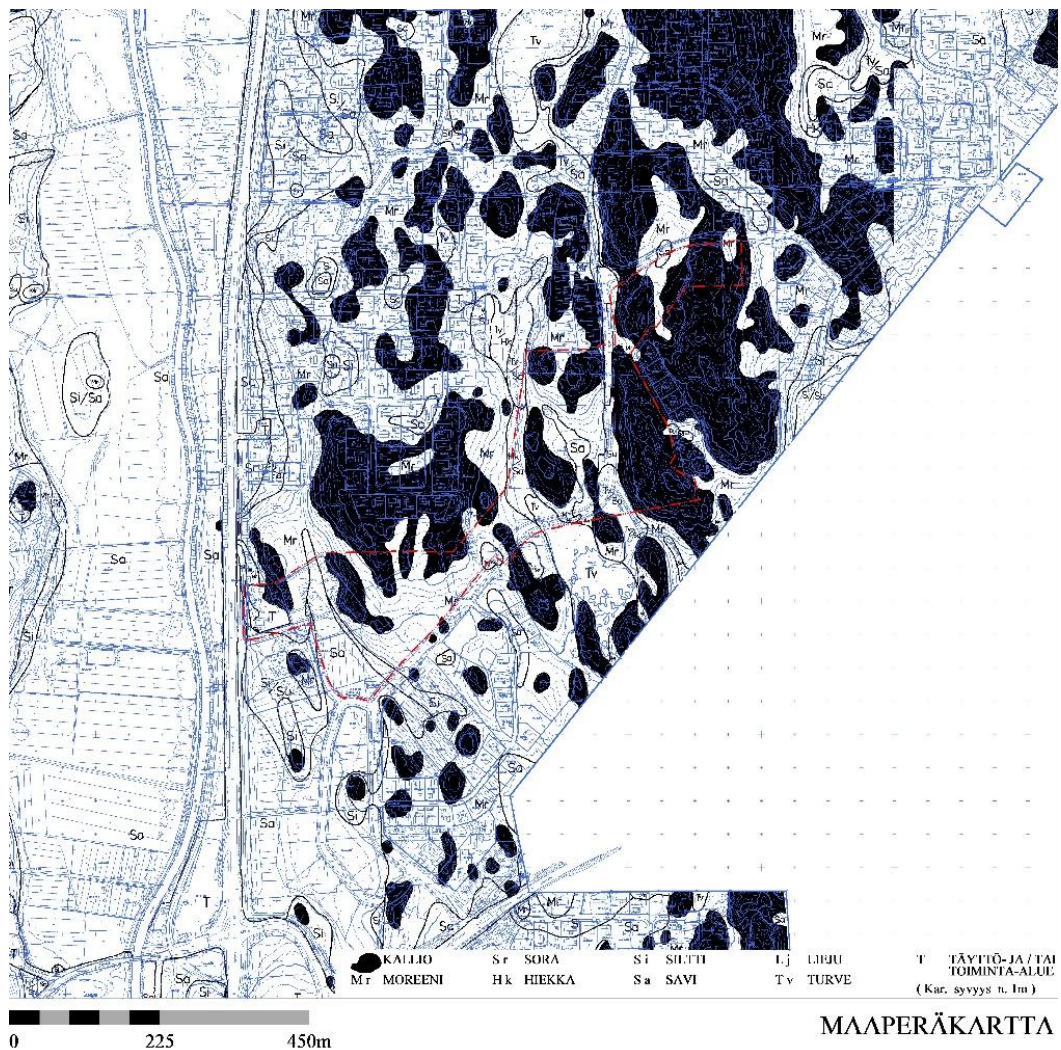
Alueen ja sen lähialueen luonnonympäristö on rikas käsittäen monta metsätyyppiä ja vanhaakin metsää. Luonnonympäristön arvoja on selvitetty vuonna 2002 Pohjois-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus, Anna Ojala) sekä vuonna 2008 Keski-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus 2009, Anna Haukka).

Maisemallisesti Nikinmäki on arvokas käsittäen Keravanjoen laakson alavaa peltomaisemaa ja toisaalta kalliosta metsää ja rinnettä.

Keravanjoki valuma-alueineen kulkee Nikinmäen länsipuolella. Rakennetut vesihuoltolinjat sijaitsevat Nikinmäentiellä.

Maaperä

Alueen maaperä on savea, kalliota ja moreenia. Sen perustettavuus on hyvä.



Topografia

Alueen maastonkorkeus vaihtelee runsaasti, merenpinnasta noin +35,0 ja +64,0 metrin välillä.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Nikinmäessä asui vuoden 2018 alussa 3 880 henkeä. Alueen väkiluku on noussut melko tasaisesti 2000-luvun aikana. Väkiluku on noussut vuodesta 2012 noin 500:lla asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla jonkin verran, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Nikinmäessä on paljon lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti pieni. Koko Korson suuralueen asukasluku oli 29 727 henkeä.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja, mutta sen välittömässä ympäristössä asutaan yksi-kaksikerroksisissa omakoti- ja rivitaloissa.

Sosiaalinen ympäristö

Lähes täysin pientaloasumiseen perustuva Nikinmäki on lapsiperhevaltainen alue.

Palvelut ja työpaikat

Nikinmäessä on lähipalvelut, eli kaksi päivittäistavarakauppaa, koulu, päiväkoteja ja seurakunnan tiloja. Lisää palveluita on Korson keskustassa ja Tikkurilassa. Joitakin pieniä varasto- ja teollisuusrakennuksia sijaitsee Lahdentien varren työpaikka-alueilla. Täältä käydään paljon töissä muualla Vantaalla, Helsingissä ja lähikunnissa kuten Keravalla.

Yhdyskuntarakenne

Nikinmäki on vanhaa väljää omakotialuetta, joka on täydennysrakentamisen avulla tiivistynyt monipuoliseksi pientaloalueeksi. Nikinmäen kauppa ja koulu sijaitsevat keskeisesti Lahdentien ja Sipootien liittymän lähituntumassa. Heti Sipootien pohjoispuolella on tiivis yhtiömuotoinen alue, jossa on pienkerrostaloja.

Kaupunkikuva

Nikinmäessä kaupunkikuvalle leimallista on maaston vaihtelevuus, joka näkyy rakennusten sijoittelun moninaisuutena. Omakotitaloja on vuosien saatossa rakennettu haastaviin maastoihin. Sipootien välittömässä läheisyydessä maasto on tasaisempaa ja siellä kaupunkikuvaa hallitsevat tehokkaammat yhtiömuotoiset rivitalot ja pienkerrostalot.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Jokivarren vanha kansakoulu sijaitse Lahdentien varressa. Rakennus pihapiireineen on suojeltu aiemmassa asemakaavassa 860800. Rakennuksessa ei ole koulutoimintaa.

Virkistys

Pohjois-Nikinmäen kallioiset ja toisaalta soistuvat metsät muodostavat hyvät mahdollisuudet virkistykseksi. Siimapuiston ja Karppipuiston kautta muodostu itä-länsisuuntainen yhteys Keravanjoen varresta kohti Sipoonkorpea ja eteläistä Nikinmäkeä.

Liikenne

Nikinmäessä liikutaan paljon omilla autoilla. Julkisen liikenteen bussit kulkevat alueen läpi Nikinmäentietä ja Lahdentietä. Suoria yhteyksiä Helsinkiin on vähennetty ja liityntäliikennettä Korson asemalle lisätty. Tonttikaduilla ei useimmiten ole jalkakäytäviä, uusilla kokoojakaduilla on jalkakäytävät ja pyörätiet. Kevyen liikenteen pääreitit kulkevat Lahdentien ja Sipootien varsilla.

Vesihuolto Vedenjakelu

Kaava-alueen käyttövesi johdetaan Nikinmäentien d225 jakelujohdolla. Alue kuuluu Korson paine-piiriin.

Käyttövesi tulee pääasiassa Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotuspumppaamoiden välityksellä Korson ylävesisäiliöön. Ylävesisäiliön tilavuus on 4000 m³. Painetasot ovat: ylin +94 m ja alin +85 m merenpinnasta.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Nikinmäentien ja Täkytien d200 sekä Harrikujan d160 ja Pitkälän d200 jätevesiviemäreillä ja kootaan Jokivarren jätevedenpumppaamolle. Pumppaamo johtaa jätevedet Mikkolan ja Matarin viemäriverkoston kautta Korso-Tikkurila runkoviemäriin. Jätevedet käsitellään Helsingin Viikin jätevedenpuhdistamolla ja lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Nikinmäentien ja Pitkälän d300 hulevesiviemäreillä länteen ja puretaan Keravanjokeen. Keravanjoki laskee Vantaanjoen kautta Helsingin Vanhankaupungin lahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko sijaitsee noin 3 km päässä. Sen rakentamista ei pidetty mahdollisena alueen aiempia kaavoja laadittaessa.

Monet asukkaat ovat ottaneet maalämmön suoran sähkölämmityksen tueksi.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapelit.

Ympäristöhäiriöt

Lahdentien reunan läheisyydessä liikennemelun taso on 45 - 50 dB. Lahdentien liikennemelu ja pienhiukkaset eivät kohdistu kaavamuutosehdotuksen uuteen rakentamiseen. Olevien rakennusten osalta asia on ratkaistu aiemmassa asemakaavassa 860800.

Maakaasulinja

Lahdentien itäreunassa kulkevan kaasulinjan suojaetäisyydet täyttyvät eikä sillä ole vaikutuksia suunnittelualueelle.

2.1.4 Maanomistus

Harrikujan itäreunassa sijaitsevan kiinteistön 92-401-4-44 maan omistaa hakija, joka on yksityinen perikunta. Muun suunnittelualueen maan omistaa Vantaan kaupunki.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
xx-xxx-x	Vantaan kaupunki	11,3
401-4-44	kaavamuutoksen hakija	5,5
	muut yksityiset/yhteisöt	0,0
Yhteensä		16,8

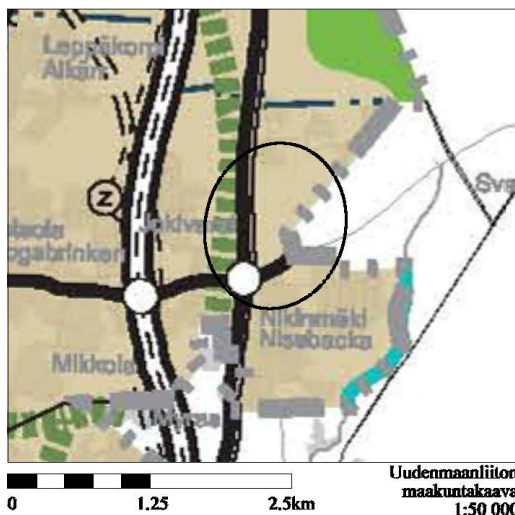
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrki-
myksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja
kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös so-
peudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden
mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



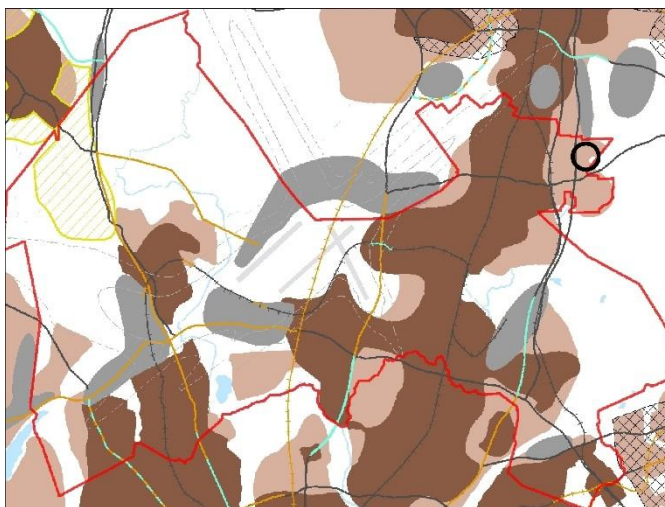
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

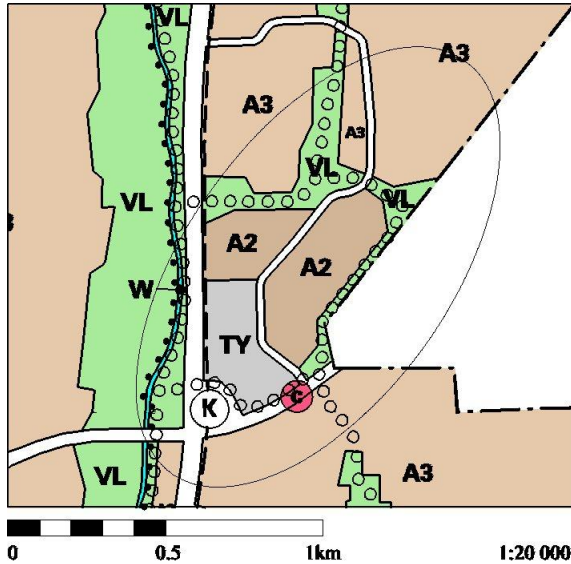
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



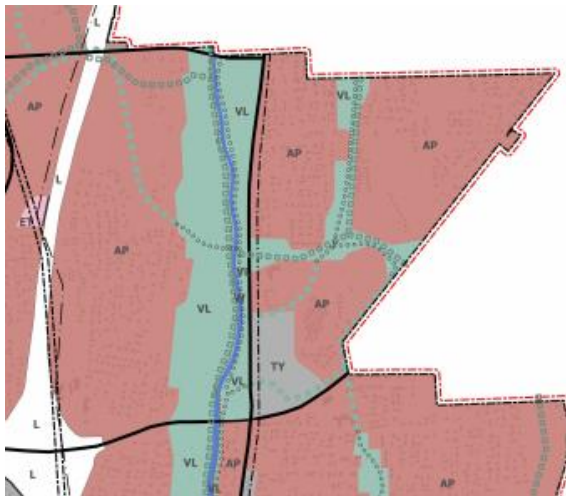
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tavoitteita ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittäminen vyöhykkeiksi.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

Yleiskaava



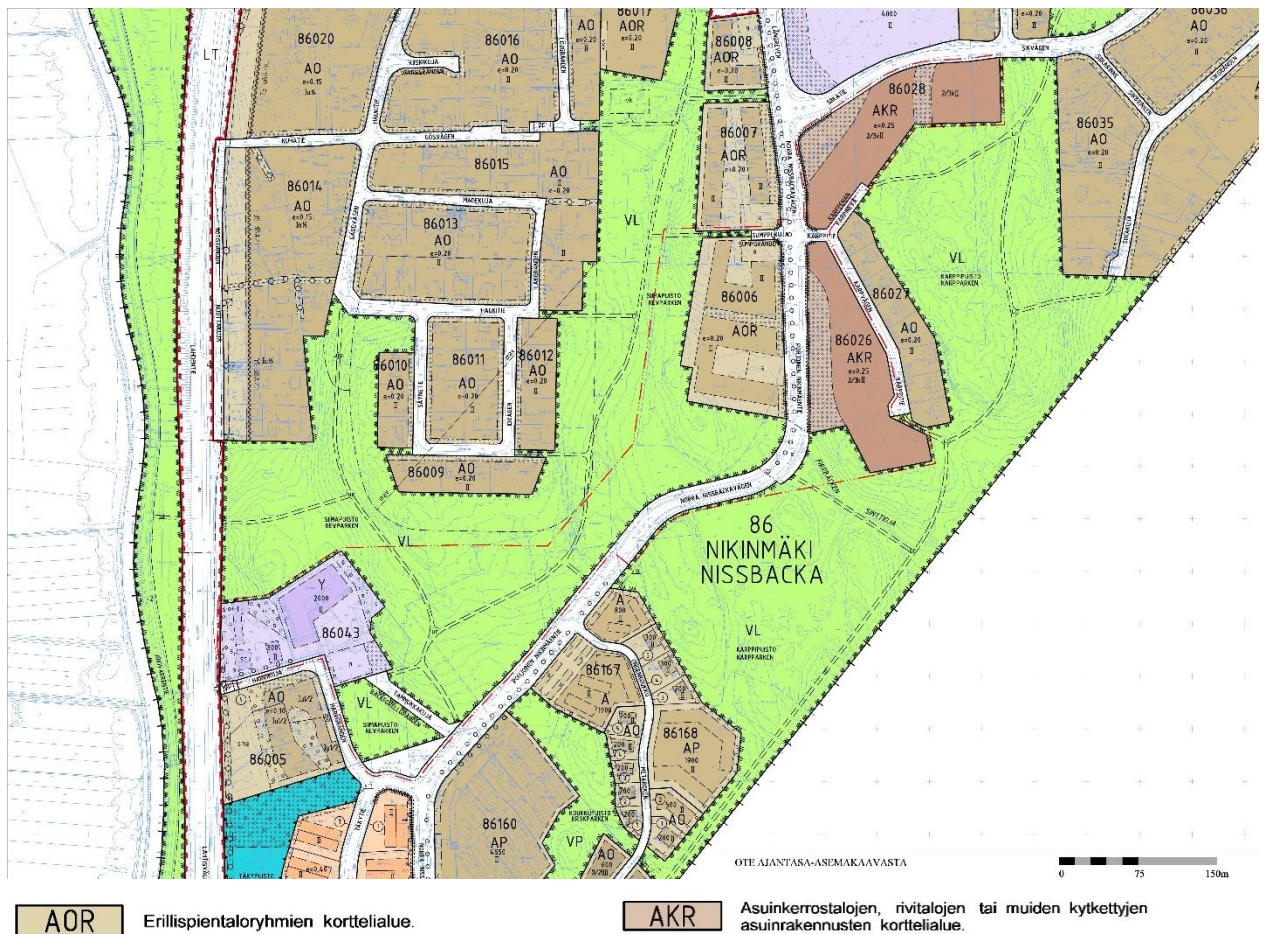
Alue on yleiskaavassa tiivistä ja matalaa pientalovaltaista aluetta A2. Pientaloaluetta A3 ja virkistysaluetta VL. Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke toteuttaa yleiskaavaa. Virkistysalue on tullut laajempaan kuin yleiskaava esittää.



Uudessa yleiskaavaluonnoksessa

(nähtävillä 18.2. – 29.3.2019, KH 11.2.2019) alueen varaukset ovat säilyneet hyvin samoina ja käyttötarkoituksena on pientalovaltainen alue AP sekä virkistysalue VL.

Asemakaava



Alueella on asemakaavat 860300 ja 860800 sekä MRL-asetus Korso I.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavaa 860600 yhteydessä laadittiin alueelle kaavarunkoluonnos vuonna 2005.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus koskien senioriasumista on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavahakemusta täydennettiin liittämällä mukaan yhtiömuotoista pientaloasumista kaupungin maalle. Y-korttelin entisen kansakoulun rakennus tontteineen on mukana sen piharakennuksen suojelun vuoksi ja oleva päiväkotitontti katualueen muutoksesta johtuneen tontinrajan tarkistuksen vuoksi.

Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002206 ja kaavoitus tuli vireille 1.11.2014.

Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään maankäyttösopimus, joka sisältää kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta.

Alueelle on aiemmin laadittu asemakaavat 860700 ja 860800. Nyt laadittavalla asemakaavamuutoksella voidaan täydennysrakentaa alue valmiiksi.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntatekniikan keskus), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Gasum.

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.

Asukkaiden mielipiteitä kuultiin asukastilaisuudessa Siimapuiston päiväkodissa 11.11.2014. Paikalla 10 asukasta, sekä päiväkodin henkilökuntaa ja asemakaavasuunnittelija.

Päiväkodin toimijat toivoivat metsäisen Siimapuiston säilymistä mahdollisimman laajana, koska päiväkotikiikkoilee siellä runsaasti. Polkureitistön suunnitteluun haluttiin osallistua.

Osallistuneita asukkaita kiinnosti mm. palveluiden riittävyys sekä lasten turvallinen liikkuminen kouluun Sipoontien ali. Nikinmäen katujen, asuintalojen, työpaikkarakentamisen ja seniorirakentamisen aikataulusta kysyttiin. Nykyisiä laajoja metsäalueita arvostetaan paljon.

Viheralueen käytettävyyteen ja reitistöjen hyvään toteutettavuuteen on kaavatyössä kiinnitetty huomiota.

Kuulemisajan jälkeen on satunnaisesti sähköpostilla tai puhelimitse keskusteltu joidenkin alueen asukkaiden kanssa. Asukkaat haluavat alueelle omakotitaloja, kaupunki haluaa tiiviimpiä pientaloja ja pienkerrostaloja.

Elisa Oyj:n mielipiteessä pyydettiin EMT-matkaviestintukiasemaa. Tukiaseman haluttiin sijaitsevan Sipoontien ja Lahdentien liittymän alueella, joka oli mukana alkuperäisessä asemakaavamuutosalueen rajauksessa. Tukiasema oli mahdollista toteuttaa myös ilman kaavamuutosta. Elisan mielipide on huomioitu.

HSL toivoi tiivistä pientaloasutusta kilpailukykyisen joukkoliikenteen järjestämiseksi ja pysäkkiparin palvelutalon lähelle. Mielipide on huomioitu.

HSY haluama vesihuollon yleissuunnitelma on laadittu.

Museovirasto ilmoitti, ettei heillä ole huomautettavaa alueella. Vantaan kaupunginmuseo pitää hyvänä, että Jokivarren entisen koulun talousrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä.

Nähtävilläolovaihe 31.1. – 28.2.2019

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 31.1. – 28.2.2019 ja sinä aikana saatiin yksi muistutus ja kahdeksan lausuntopyynnön perusteella saatiin seitsemän lausuntoa.

Suomen luonnonsuojeluliiton muistutuksessa todettiin, että luontoselvityksiä ei ole laadittu alueelta. Niitä toivottiin tehtäväksi. Muistutuksessa myös esitettiin keskeisiä asuinkortteleita poistettavaksi asemakaavaehdotuksesta.

Lausunnoissa ELY ja Vantaan kaupunginmuseo halusivat tarkennusta Jokivarren vanhan koulun suojelumääräyksiin ja kaavaselostukseen. Gasum halusi huomioitavan kaasulinjan suojaetäisyyden. Lausunnon antoivat myös HSY, HSL, Vantaan energia ja Elisa Oyj. Nikinmäen omakotiyhdistykseltä ei saatu lausuntoa.

Muistutuksen perusteella täydennettiin kaavaselostukseen tieto 2000-luvulla tehdyistä selvityksistä ja todettiin vastineessa, ettei asuinkortteleiden jättäminen pois asemakaavasta olisi taloudellisesti eikä yleiskaavankaan näkökulmasta perusteltua. Kaavamääräyksiin lisättiin virkistysalueelle puuston säilyttämistä koskeva määräys.

Kaupunginmuseon ja ELYn lausuntojen perusteella tarkennettiin Jokivarren vanhan kansakoulun suojelumääräyksen tekstiosuutta sekä kaupunginmuseon esityksestä poistettiin piharakennuksen suojelumääräys. Kouluinventoinnissa oli huomattu piharakennuksen tehdyn sen arvoja heikentäviä muutoksia. Itse koulurakennuksen suojeluarvot ovat selkeät ja vahvat.

Kaavaselostukseen tehtiin tarkennuksia mm. vaikutuksista rakennettuun ympäristöön. Muidenkin lausuntojen perusteella tehtiin tarvittavat vähäiset korjaukset.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivisaasti. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Kaavamuutos tukee kaupungin strategiaa. Korttelien ympärille jää runsaasti lähiluontoa ja toisaalta rakentamiseen järkevästi hyödynnettävät alueet on kaavassa osoitettu.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Maapoliittiset tavoitteet toteutuvat, sillä kaikki asuntorakentaminen on kaupungin maalla.

3.3.2 Muut tavoitteet

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on ollut saada kaavoitettua maansa ja myytyä se palveluasumisen toteuttajalle.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Yksityinen maanomistaja on kaavatyön aikana etsinyt erilaisia yhteistyökumppaneita seniori- tai palveluasumisen toteuttamiseksi. Viimeisessä vaiheessa toteutusvaihtoehdoksi muodostui palvelutalo.



Alkuvaiheen suunnitelma / Emeritus-säätiön yksikerroksinen senioritalo ja erillinen yhteisrakennus hoivapalveluille.

Sinänsä asukkaalle miellyttävä yksikerroksisuus syö korttelimaata ja pysäköinti on hie-
man hankalasti rinteessä. Toisaalta ratkaisu olisi sopinut hyvin pientaloalueelle.



FinCap / Esperi

Ikäihmisten palvelutalo

Rakennus sijoittuu Harrikujan ja Täkytien var-
teen muodostaen suojaisan pihan oleskelulle.
Oleskelupihan puoleinen osa korttelista muutet-
tiin myöhemmin osaksi Siimapuistoa.

Alla alustava luonnos rakennuksen hahmosta ja
puujulkisivusta.

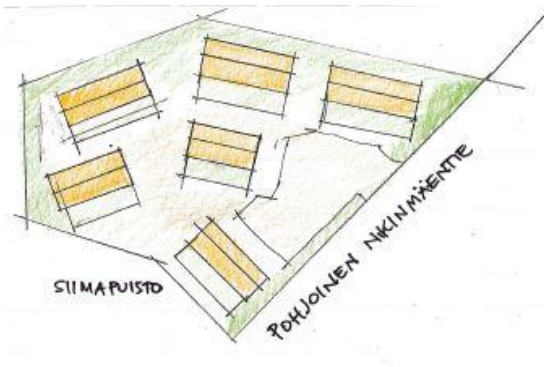


Asuinkortteleita on tutkittu mitoituksellisesti niin, että esitetty tehokkuus on toteutettavissa myös vaativassa rinteisessä maastossa.

Toteutusvaihtoehtoja on useita. Korttelit toteutetaan yhtiömuotoisina.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Pientalokortteleiden osalta on tarkasteltu erilaisia mitoitustavavaihtoehtoja. Kaupunki tulee kilpailutamaan korttelit erikseen ja siinä yhteydessä haetaan korttelikohtaisesti kaupunkikuvallisesti ja vaativaan maaston sopiva ratkaisu.



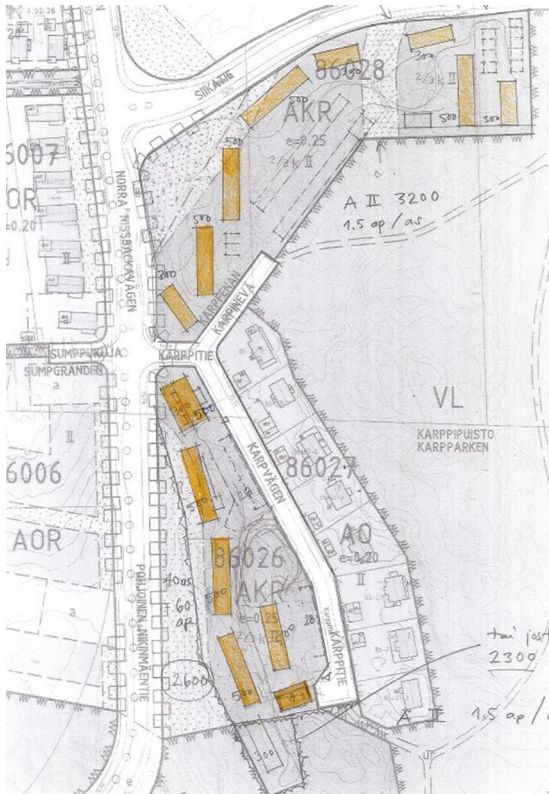
Korttelin 86044 tehokkuusluku $e = 0.25$ tarkoittaa 1897 k-m² rakennusoikeutta.

Rakennukset voivat olla erillistaloja, rivitaloja, pienkerrostaloja tai niiden yhdistelmiä.

Korttelissa 86026 ja 86028 tehokkuusluku on $e = 0.25$.

Pohjoisemmassa korttelissa 86028 on rakennusoikeutta 3475 k-m²

Eteläisemmässä korttelissa 86026 on rakennusoikeutta 2548 k-m²



4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavassa monipuolistetaan Nikinmäen palveluita tuomalla vanhusten asumista lapsiperheiden suosimalle alueelle. Kaavassa lisätään myös pientalovaltaista asumista joukkoliikenneyhteyden varrelle sekä turvataan tärkeät virkistysalueet.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue A

1,43 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 2870 k-m². Tehokkuusluku $e=0.20$

3,16 hehtaarin alue. Rakennusoikeus 7896 k-m². Tehokkuusluku $e = 0.25$

(korttelissa 86044 1873k-m², kortteli 86026 2548 k-m² ja kortteli 86028 3475 k-m²)

autopaikkoja: 1.5 ap/asunto m², pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue YSAA
Alueelle saa rakentaa vanhusten palvelutalon.

0,65 hehtaarin alue. Rakennusoikeus 2700. Tehokkuusluku $e = 0.41$.

Yleisten rakennusten korttelialue Y. Rakennusoikeus 2000 k-m². Korttelissa on toteutettu päivä-koti.

Jokivarren entisen kansakoulun tontilla on olevien suojelusrakennusten nykyisessä käytössä oleva rakennusoikeus sekä jo aiemmin kaavoitettu lisärakennusmahdollisuus 300 k-m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset tulevat noudattamaan ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja maaston rakennettavuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Korttelit ovat pienehköjä, katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu. Asemakaavan alueella on hyvää metsää ja yleiskaavan virkistysreittivarausta. On syytä maksimoida viheralueeksi jäävän metsän pinta-ala ja muodostaa asuinkortteleista mahdollisimman tiiviitä, kuitenkin niin, että rakentamisessa voidaan huomioida vaihteleva maasto. Muistutuksen ja lausuntojen perusteella kaavamääräyksiin on lisätty määräys asuinkortteleiden viheraluekertoimesta, joka tarkoittaa pihojen viherrakentamista ja johon nojaten voidaan perustella olevien puiden säilymistä korttelialueella.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on kaksikerroksista, pientalovaltaista asuinrakennusten aluetta A, sekä viheraluetta VL. Lahdentien varressa on yleisten rakennusten aluetta Y ja sosiaalitointa palvelevaa YSAA -aluetta.

4.3.1 Korttelialueet

A asuinrakennusten korttelialue

Kaikki asemakaavan puhtaasti asumiseen osoitetut korttelit ovat merkinnällä A, asuinrakennusten korttelialue. Tällä haluttu mahdollistaa erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina.

YSAA

Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelutalon. Palvelutalossa voi olla erilaisessa elämäntilanteessa olevia iäkkäitä asukkaita.

Y

Aiemmassa vaiheessa talousrakennukselle osoitettu sr-suojelumerkintä on poistettu

Kaupunginmuseo katsoi, että kouluinventoinnin yhteydessä oli huomattu arvojen vähentyneet piharakennuksessa. Sen sijaan koulurakennuksen osalta haluttiin määräyksiin tarkentaa ja voimistaa sen suojelun merkitystä. Muilta osin Y-korttelien toiminnot Siimapuiston päiväkotia ja etinen Jokivarren kansakoulu pysyvät kaavallisesti ennallaan eli rakennusoikeus ei täällä muutu.

4.3.2 Muut alueet

VL

Siimapuiston kohdalla YSAA-korttelin vieressä sekä Karppitien päässä Karppipuistossa viheralueen määrä hieman lisääntyi, kun alueiden rakennettavuutta tarkasteltiin.

Siimapuiston ja Karppipuiston yhtenäiset virkistysalueet muodostavat osan itä-länsisuuntaista laajaa viheryhteyttä Korson keskuspuistosta Metsolansuon ja Jokivarren kautta kohti Sipoonkorpea. Virkistysaluemääräykseen on lisätty määräys puuston elinvoimaisuudesta ja säilymisestä alueella.

Katualue

Nikinmäentielle on aina asutuksen kohdalle osoitettu istutettavaksi katupuita.

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 asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu kohtuullisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Pääosa infran rakentamisesta on jo tehty.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Nikinmäen pientaloaluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja ja palveluasuntoja tulee noin 150 kappaletta arviolta noin 400 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Asemakaavan merkintöjen ajantasaistaminen sekä uusien kortteleiden kaavoittaminen edesauttaa alueen rakentumista.

Virkistysalueen ja asumisen suhde Pohjois-Nikinmäessä selkiytyy. Nikinmäen väljäkhö yhdyskuntarakenne tiivistyy, mutta alueelle oleellisia virkistysalueita jää edelleen merkittävästi.

Täydennysrakentaminen tuo lisää käyttäjiä joukkoliikenteelle ja kevyen liikenteen reiteille.

Kaupunkikuva

Metsäinen ja maastoltaan vaihteleva Nikinmäki täydentyy hallitusti ja ympäröivään mittakaavaan sopeutuen.

Asuminen

Kaava-alue voi toteutua monipuolisesti erillispientaloina, rivi- luhti- tai pienkerrostaloasuntoina. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa kohtuullisten joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön

Koulurakennuksen tarkennettu suojelumerkintä vaikuttaa arvokkaan koulurakennuksen säilymiseen. Suojelumerkinnällä on vaikutusta myös koulutontin pihapiirin laatuun.

Palvelut ja työpaikat

Palveluasuminen Harrikujan YSAA-tontilla tuo ikääntyneille pientaloasukkaille mahdollisuuden muuttaa helpompaan asuntoon samalla alueella.

Taloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniikan osalta alue on pääosin jo rakennettu, joten uudet kustannukset jäävät vähäisiksi.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 10 766 k-m² rakennusoikeutta, josta uutta rakennusoikeutta 1140 k-m². Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Kaavamuuotos muuttaa nykyiset AOR- ja AKR- asuinkorttelit monia rakennustyyppiejä sallivaksi A-kortteleiksi.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat yleensä hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan palvelutaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Siimapuiston käyttöä. Virkistysreittien toteutusmahdollisuuksia vahvistetaan, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Karppitien päässä olevan kallioalueen muuttuminen viheralueeksi lisää virkistysalueen määrää ja siten parantaa virkistysmahdollisuuksia.

Liikenne

Kaava-alueen läpi kulkevaa Pohjoinen Nikinmäentietä kulkee joukkoliikenteen runkoyhteys. Pysäkit sijaitsevat kävelyetäisyydellä kaikista suunnittelualueen kortteleista. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä Pohjois-Nikinmäentiellä, Lahdentiellä ja Sipoon- tiellä.

Vesihuolto

Hulevesien hallinnan periaatteet

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus sadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikenteen, lähinnä Lahdentien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät etäisyyksien näkökulmasta aiheuta ongelmia uusissa asuinrakennuksissa.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö

Asemakaavan toteuttaminen heikentää luonnonympäristöä, mutta laajoja alueita jää edelleen virkistysalueiksi. Jo aikaisemmassa asemakaavassa 860800 laaja osa yleiskaavan asumiseen osoittamaa aluetta toteutettiin virkistysalueena (nykyinen Karppipuisto). Lainvoimaiseen asemakaavaan

verrattuna kaavamuutos ei heikennä mahdollisten liito-oravien tai lahokaviosammalen elinolosuhteita.

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin jo asemakaavoitetulle alueelle vaikka alue onkin lähes kokonaan toteutumaton. Yleiskaavan asuntorakentamiseen osoitettua aluetta ei ole käytetty täysimääräisesti vaan virkistysaluetta on asemakaavassa enemmän kuin yleiskaavassa. Tämä lieventää vaikutuksia luonnonympäristöön. Virkistysaluetta ja luonnonympäristöksi luokiteltavaa aluetta jää edelleen runsaasti. Heikentävää vaikutusta alueen luontoarvoihin syntyy, mutta sitä voidaan silti pitää kohtuullisena. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Asuinkorttelien rajausta on tarkoituksella napakka, jotta yhtenäinen metsäinen virkistysalue voi säilyä mahdollisimman laajana ja rakentamisen vaikutus siihen ei ole liian heikentävä. Korttelin 86043 ja 86044 välistä viheraluetta on kaavoituksen aikana laajennettu. Siimapuiston luonto- ja viljelypanotteinen päiväkotikäyttö käyttää aluetta ulkoiluun ja opetukseen. Myös Karppitien päässä oleva kallioalue on muutettu asuinrakentamisen alueesta virkistysalueeksi hienon luonnonympäristön säilymisen vuoksi.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Keravanjoen vesistöön.

Kaavamuutos ei merkittävästi heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta alueen täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukee joukkoliikennepalveluja.

Asuinkortteleita ei ole kaavavaiheessa tarkasteltu viherkertoimen avulla, koska asumisen hankkeita ei vielä ole olemassa. Jokainen asuinkortteli tulee kilpailuttamaan kaupungin omana työnä. Kilpailutuksen yhteydessä ennen rakennuslupavaihetta varmistetaan korttelisuunnitelmilla viherkertoimen toteutuminen ja hulevesien riittävä hallinta. Nähtävilläolovaiheessa kuitenkin lisättiin kaavamääräys viherkerrointarkastelusta suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on ei koske asemakaavan muutosehdotuksen uusia alueita. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

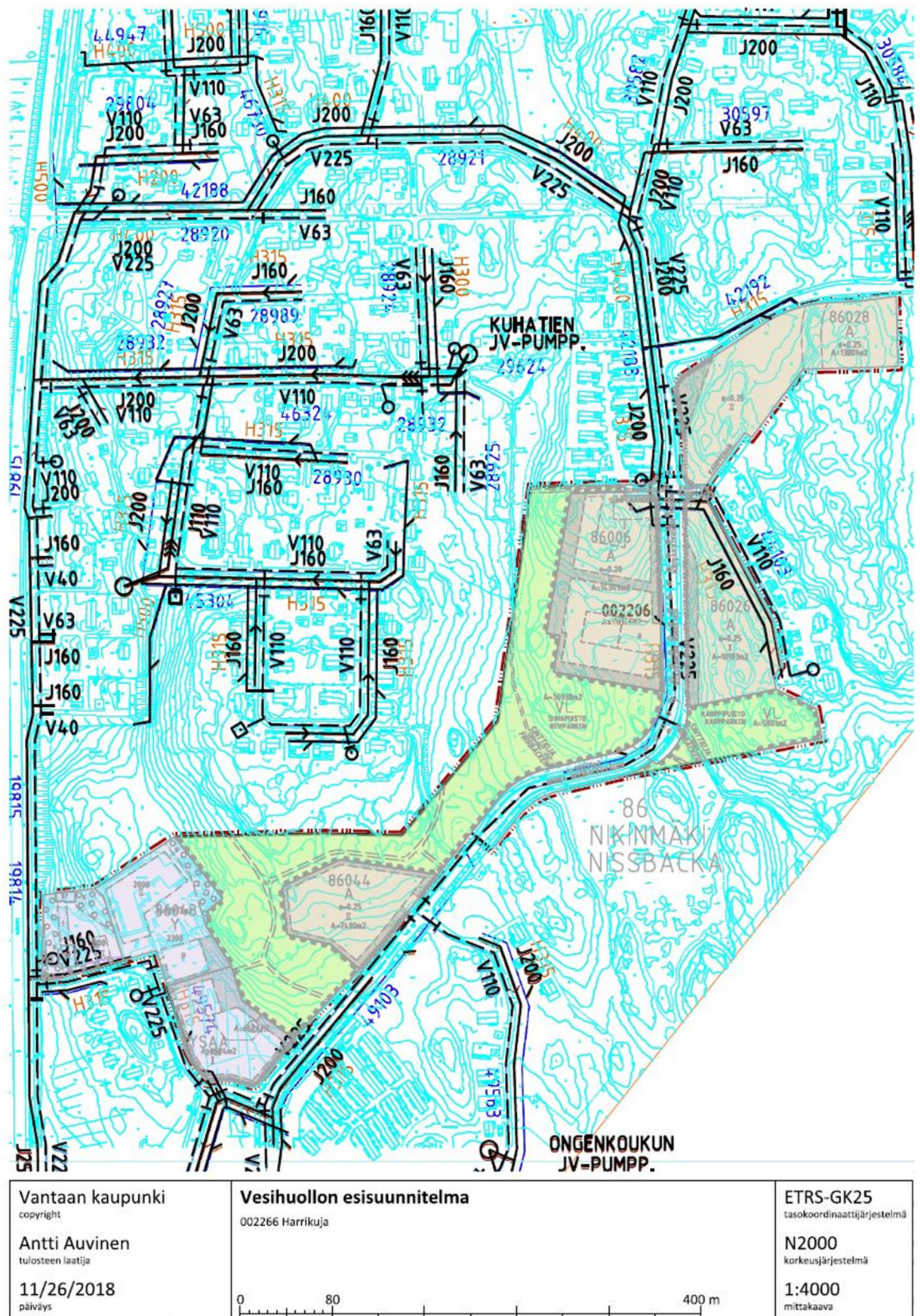
4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutoksessa ei synny tarvetta uusille nimille.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa palvelutalon rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Asumisen osalta edetään kaupungin linjausten mukaisesti.

Vesihuollon esisuunnitelma on laadittu kaupungin toimesta. Vesihuollon osalta investoinnit on tehty eikä uusia investointeja tarvita.



6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu:

Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Noora Koskivaara, asemakaavasuunnittelija,
Outi Colliander, suunnitteluavustaja, Merja Hokkanen, kaavoitusteknikko,
Merja Kuparinen, suunnitteluavustaja, Raija Lehtola, suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus :

Antti Auvinen, vesihuollon suunnittelu, Susanna Koponen, liikenneinsinööri

Kiinteistöt ja asuminen:

Armi Vähä-Piikkiö/ maanhankintapäällikkö, Jouni Kahila / maanhankintainsinööri

Muut

Juha Kivimäki, Olli Kuusisto, Fincap Oy sekä perikunnan edustajat

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Vantaalla, 5. päivänä toukokuuta 2019.

Noora Koskivaara
Asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	19.11.2018
Kaavan nimi	002206 Harrikuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.10.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002206
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,8166	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	11,8166

Ranta-asemakaava

Rakennuspaikat [lkm]

Lomarakennuspaikat [lkm]

Rantaviivan pituus [km]

Omarantaiset

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,8166	100,0	15766	0,13	0,0000	3839
A yhteensä	4,5933	38,9	10766	0,23	0,4558	1139
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9441	16,5	5000	0,26	0,6524	2700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,2741	36,2	0		-0,8516	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,0051	8,5	0		-0,2566	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

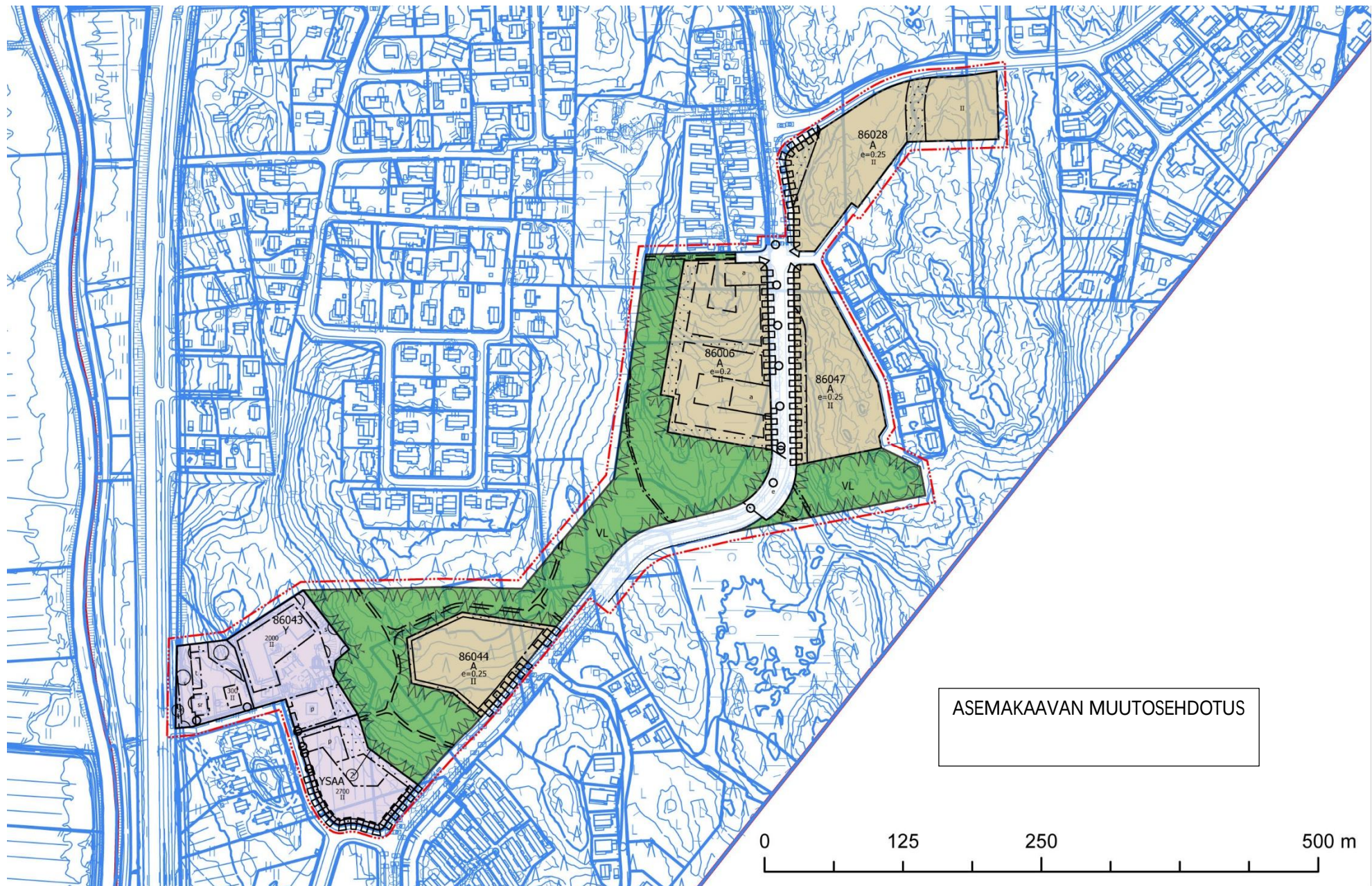
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

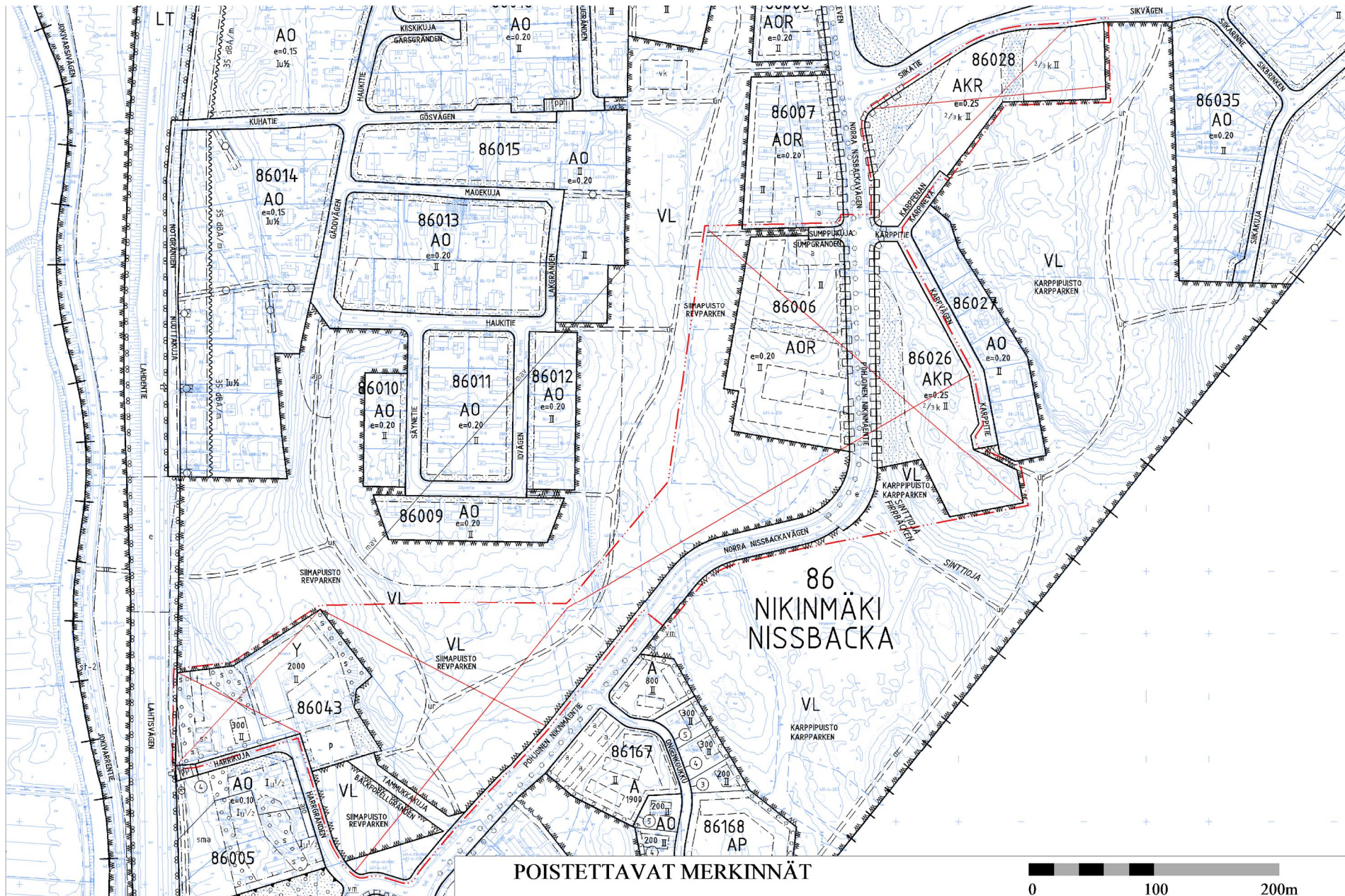
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	436	1	114

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	11,8166	100,0	15766	0,13	0,0000	3839
A yhteensä	4,5933	38,9	10766	0,23	0,4558	1139
A	4,5933	100,0	10766	0,23	4,5933	10766
AKR					-2,7026	-6757
AOR					-1,4349	-2870
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9441	16,5	5000	0,26	0,6524	2700
Y	1,2917	66,4	2300	0,18	0,0000	0
YSAA	0,6524	33,6	2700	0,41	0,6524	2700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,2741	36,2	0		-0,8516	0
VL	4,2741	100,0	0		-0,8516	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,0051	8,5	0		-0,2566	0
Kadut	1,0051	100,0	0		-0,2566	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	2	436	1	114
Asemakaava	2	436	1	114





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002206	6.5.2019	693507

Vantaan kaupunki
HARRIKUJA

Kaupunginosa 86, NIKINMÄKI



Vanda stad
HARRGRÄNDEN

Stadsdel 86, NISSBACKA

Asemakaavan muutos
Korttelit 86006, 86026, 86028, 86043 ja
86044 sekä katu- ja virkistysalueet
Tonttijako
Osa korttelia 86043
1:2000

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 86006, 86026, 86028, 86043 och
86044 samt gatu- och rekreationsområden
Tomtdelning
Del av kvarteret 86043
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva



Asuinrakennusten korttelialue

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, sekä yhteiskäyttöisiä tiloja enintään 20% tontin rakennusoikeudesta,

Ennen rakennusluvan hyväksymistä on laadittava korttelisuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla.

Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee välttää louhintaa.

Rakennusten julkisivumateriaali on puu.

Asunnoilla tulee olla ulko-oleskelutila.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Pientalot, enintään 10 asuntoa tontilla 2 ap / asunto
Pientalot, yli 10 asuntoa tontilla 1,5 ap / asunto
Asuinkeuhkot 1,2 ap / asunto
Vieraspysäköinti 1 ap / 1500 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp / asuinhuone.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvarterområde för bostadshus

Utöver det våningstal som anvisats i detaljplanen får på högst 20 % av tomtens byggrätt utanför bostaden byggas sådana lager- och serviceutrymmen samt utrymmen för gemensamt bruk som betjänar boendet.

Före bygglovet godkänns ska en kvarterplan och en plan för hanteringen av dagvatten utarbetas.

Dagvattnet på tomten ska fördröjas på tomten.

Bergsbrytning ska undvikas utanför de områden som ska byggas.

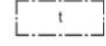
Byggnadernas fasadmateriäl ska utgöras av trä.

Bostaden ska ha ett utevistelseutrymme.

Minimiantalet bilplatser:
Småhus, högst 10 bostäder på tomten 2 bp / bostad
Småhus, mer än bostäder på tomten 1,5 bp / bostad
Flervåningshus 1,2 bp / bostad
Gästparkering 1 bp / 1500 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:
Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 cp / bostadsrum.

Gården ska ha minst 0,8 i grönytefaktor.

	Yleisen rakennuksen korttelialue Talousrakennusten ja autokatosten tulee muodostaa melueste. Uudisrakennuksessa tulee olla koneasumattu peltikatto. Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon. Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Kvarterksområde för allmänna byggnader Ekonomibyggnaderna och carportarna ska bilda ett bullerhinder. Nybygget ska ha maskinfälsat plåttak. På området får byggas en bostad nödvändig med avseende på fastighetsskötsel. Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.
	Sosiaalitoiminta palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue Alueelle saa rakentaa vanhusen palvelutalon. Ennen rakennusluvan hyväksymistä on laadittava korttelisuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusten julkisivumateriaali on puu. Tonteille tulee istuttaa puita ja pensaita. Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Jätehuoltopiste tulee näkösuojata. Autopaikkojen vähimmäismäärät 1 ap / 150 k-m².	Kvarterksområde för anstalter och internat för social verksamhet samt bostadshus På området får byggas vårdhem för äldre. Före bygglovet godkänns ska en kvartersplan och en plan för hanteringen av dagvatten utarbetas. Byggnadernas fasadmateriäl ska utgöras av trä. På tomten skall planteras träd och buskar. Dagvattnet på tomten ska fördröjas på tomten. Sopstationen ska förses med insynsskydd. Minimiantalet bilplatser 1 pb / 150 m²-vy.
	Lähiavikistysalue Alueella olevaa luonnontilasta puustoa on säilytettävä. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja Osa-alueen raja	Område för närrecreation Naturligt trädbeståndet på området ska bevaras. Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns Gräns för delområde
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område Riktgivande tomtgräns.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista Kaupunginosan numero	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas
12 VANT	Kaupunginosan nimi	Stadsdelsnummer Namn på stadsdel
123 KATU	Korttelin numero Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi	Kvartersnummer Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område
SINTTIOJA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området
1234	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav
e = 0.12	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan	Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta
	Rakennusala	Byggnadsyta
	Ohjeellinen rakennusala	Riktgivande byggnadsyta
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras

	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.	Riktigivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Istutettava alueen osa	Del av område som skall planteras
	Ohjeellinen istutettava alueen osa	Riktigivande del av område som skall planteras
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Katu	Gata
	Pysäköimispaikka	Parkeringsplats
	Eritasoristeyks	Planskild korsning
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Suojeltava rakennus Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja ympäristön kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus- ja muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoisia ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa. Koulurakennuksen sisätiloista suojellaan huonejako ja tulisijat, huonekaloista porraskäytävät sekä vanha koulusali.	Byggnad som skall skyddas En historiskt, byggnadshistoriskt och värdefull byggnad med avseende på miljön. Byggnad eller ett del av det får inte rivas. Vid reparations- tillbyggnads-, och ändringsarbeten ska byggnadens särdrag och värder bevaras. Den lokala museimyndighetens utlåtande ska inhämtas om reparations-, tillbyggnads-, och ändringsåtgärder. I Planering behövs en yrkesutbildad planerare som har erfarenhet av historiska byggnader. Av interiören skyddas rumindelning och eldstäder, trappor och den gamla skolsalen.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktigivande friluftsled.
	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.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa	För naturgasledning reserverad del av område
	TONTTIIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen	
Vesa Karisalo Aluearkkitehti / Områdesarkitekt			
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__	Plankoordinaatistojärjestelmä ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Kimmo Juntila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet			
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___.20__		Godkänd av stadsfullmäktige ___.20__	
10.12.2018	KALA ; esitetään kh:lle asetettavaksi nähtäville 30 pv, oik. kaup. suunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot		NKO/OCO
17.12.2018	Kh; asetetaan nähtäville 30 pv, oik. kaup. suunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot		
30.1.-28.2.2019	Nähtävillä MRA 27§:n mukaan		

maksaja: hakija/ML2, lisättyä t:n lisämaksulla

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002206 / HARRIKUJA

Kaupunkisuunnittelu / VKA, NKO

MUISTUTUKSET JA VASTINEET
6.5.2019

Harrikuja -asemakaavamuutosehdotus nro 002206 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **31.1. - 28.2.2019.**

Tänä aikana jätettiin **yksi (1 kpl) muistutus.**

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Suomen luonnonsuojeluliitto	Selostuksen mukaan luontoselvityksiä ei ole tehty A-korttelien alueelta. Niitä esitetään tehtäväksi. Samoin esitetään poistettavaksi korttelivarauksia asemakaavan muutosehdotuksesta. Esitetään myös lisättäväksi virkistysalueelle kaavamääräys, jossa edellytetään puuston mahdollisimman luonnontilaista kehitystä.	Selostukseen on lisätty puuttuvat tiedot vuosina 2002 ja 2010 tehdystä kasvillisuusselvityksistä. Selostusta on myös täydennetty. Virkistysalueen kehittämistä koskeva kaavamääräys on lisätty virkistysalueen kaavamääräykseen Vihertehokkuuden määräys asuntorakentamisen kortteille.

NRO 1**Suomen luonnonsuojeluliitto****Muistutus:****Asia: Muistutus Harrikujan asemakaavaehdotuksesta (002206)**

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys on tutustunut kaavaehdotukseen ja antaa siitä alla olevan muistutuksen. Muistutuksen teossa on hyödynnetty kaava-aineiston ohella yhdistyksen ja Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piirin luontoasiantuntijoiden (Kimmo Jääskeläinen, Keijo Savola) kaava-alueelle 26.2.2019 tekemää maastokatselmusta.

Kaava-alueen luontoarvoista

Kaavaselostuksen perusteella kaava-alueella ei ole tehty lainkaan luontoselvityksiä. Tätä voidaan kaava-alueen metsäinen luonne huomioiden pitää huonosti harkittuna kaavan laillisuuden kannalta.

Luontojärjestöjen luontoasiantuntijoiden 26.2.2019 tekemällä maastokatselmuksella kaava-alueelta paikallistui merkittävä keskittymä puustorakenteeltaan luonnontilaisen kaltaisia varttuneita ja vanhoja kangas-, korpi- ja kalliometsiä. Ilmakuvatarkastelun perusteella vastaavat, puustoltaan varttuneisiin ja vanhoihin painottuvat metsät jatkunevat kaava-alueen itäpuolelle sekä vähäisemmässä määrin länsi-, pohjois- ja koillispuolelle. Kaava-alueella ja sen ympäristössä on mahdollisesti säilynyt sen verran laaja luonnontilaisen kaltaisten metsien keskittymä, että sen merkitys saattaa lähetä jopa maakunnallista tasoa.

Lumitilanteen takia kaava-alueen metsien lahopuumäärää ei ollut mahdollista luotettavasti arvioida,

mutta puuston luonnontilan asteen, pystylahopuun sekä lumipeitteen päälle näkyvän järeämmän maalahopuun määrä ylitti useilla metsikkökuvioilla METSO II-luokan kriteerinä pidetyn 5 kuutiometriä/ha.

Ainakin osalla alueen metsistä (varsinkin varaus A86006 sekä sen eteläpuolinen osin korpinen metsä) on myös potentiaalia toimia erityisesti suojeltavan lahokaviosammalen (*Buxbaumia viridis*) sekä muiden vaateaiiden lahoppulajien elinympäristönä.

Kaavaselostuksen aineistojen perusteella alueella ei ole tehty lainkaan luontoselvityksiä. Se, että Vantaan edelleen monelta osin epäkattava luontotietojärjestelmä ei ole tunnistanut kaava-alueelta luontoarvoja, ei riitä lailliseksi perusteeksi jättää luontoselvityksiä tekemättä. Nähdäksemme kaavan vieminen hyväksymiskäsittelyyn ilman osallisten käytössä ja nähtävillä olevia luontoselvityksiä on selvästi maankäyttö ja -rakennuslain 9 § vastaista.

Esitämme, että kaupunki teettää kaava-alueella ja sen vaikutuspiirissä olevissa lähimetsissä asiallisen pohjaluontoselvityksen, joka sisältää ainakin seuraavat selvittävät asiat: mahdolliset uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit (kattaen vesi-, metsä- ja luonnonsuojelulain kohteet), luokkien I, II ja III METSO-elinympäristöt (Syrjänen ym. 2016) sekä lahokaviosammalen mahdollisen esiintymisen.

Esitetyistä rakentamisvarauksista

Kaavaehdotuksessa esitetään pientalorakentamista useille metsikkökuvioille, joilla on selviä luontoarvoja itsessään sekä varsinkin kokonaisuuden osana.

Erityisen haitallinen on Sumpukujan eteläpuolelle esitetty aluevaraus A86006, jonka alle jää puustoltaan luonnontilaisen kaltaisia ja melko lahoppuustoisia vanhoja sekametsiä (kuvat 1 ja 2).

Karppitien eteläpuolinen A86026 sisältää puustoltaan luonnontilaisen kaltaista varttunutta kalliometsää sekä tämän ja tien välisen vanhaa havusekametsää kasvavan, niin ikään puustorakenteeltaan luonnontilaisen kangasmetsän. Lumen päälle näkyvää lahoppuuta havaittiin maastokäynnillä jonkin verran, mutta määrä on selvästi alhaisempi kuin edellisellä A-alueella.

Hyvää METSO II-luokan puustorakenteeltaan luonnontilaisen kaltaista vanhaa havusekametsää (kuva 3) löytyy myös kaava-alueen pohjoisimman A-varauksen alueelta (A86028). Aluevarauksen koillisosa on puustoltaan luonnontilaisen kaltaista kalliometsää ja kallioista kuivahkoa kangasta, joka jatkuu vastaavana arvobiotooppina myös kaava-alueen ulkopuolelle.

Esitetyistä A-varauksista vähiten haitallinen luontoarvojen kannalta on A86044, jonka alueella kasvaa vanhojen ylispuumäntyjen ja -koivujen alle luontaisesti kehittyntä nuorta sekapuustoa. Puuston luontaisesta rakenteesta huolimatta metsikkö ei ole luontoarvojen kannalta yhtä merkittävä kuin varttunutta ja vanhaa valtapuustoa kasvavat muut alueen metsät.

YSAA-aluevaraus kohdentuu osin reheväpohjaiseen (oletettavasti eteläosa lehtoa) varttuneeseen sekametsään, joka pohjoisempaan muuttuu vanhapuustoiseksi lehtomaisen kankaan kuusikoksi. Metsässä on jonkin verran lahoppuuta ja alueen useat varttuneet haavat ja järeät kuuset tekevät siitä potentiaalisesti liito-oravalle soveliaan.

Esitämme, että alueen luonnontilaisen kaltaiset varttuneet ja vanhat metsät vähintäänkin rajataan asuinrakentamisen ulkopuolelle. Tämä tarkoittaa siis seuraavien asuinrakennusten korttelivarausten poistamista: A86006, A86026 ja A86028.

Virkistysalueesta

Osa kaava-alueesta on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Merkittävä osa näistä alueista sisältää luontojärjestöjen maastokäynnin perusteella metsiä, joilla on puuston luonnontilan asteeseen, korpisuuteen sekä lahoppuustoisuuteen liittyviä luontoarvoja. Lähivirkistysalueen aluevaraukselle ei kuitenkaan ole esitetty minkään asteista kaavamääräystä. **Esitämme, että lähivirkistysalueeksi esitettävälle metsille annetaan kaavamääräys, jossa edellytetään puuston mahdollisimman luonnontilaista kehitystä pois lukien teiden ja asuinrakennusten reunavyöhykkeet.**

KUVAT (kolme kpl)

Kuva 1. Luonnontilaisen kaltaista ja kohtalaisen lahoppuustoista, METSO II-luokan vanhahkoa sekametsää kaavavarauksen A86006 alueella.

Kuva 2. Vaateliaan lajiston kannalta hyvin potentiaalinen kuusimaapuu Sumpputien eteläpuolisen A86006 alueella.

Kuva 3. Luonnontilaisen kaltaista vanhaa sekametsää kaava-alueen pohjoisosan XX alueella.

Vastine:

Koko Vantaan strategia perustuu nykyisten alueiden täydentämiseen ja kasvuun sisäänpäin. Nikinmäen alueen asemakaavoitus tukeutuu Vantaan yleiskaavaan 2007 ja on myös valmisteilla olevan yleiskaavaluonnoksen mukainen. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja yleiskaavassa pientalovaltaista aluetta A3, tiivistä ja matalaa asumisen aluetta A2 ja virkistysaluetta VL.

Yleiskaavan mukaista virkistysaluetta ei tässä asemakaavan muutosehdotuksessa muuteta asumiselle lainkaan. Jo rakennetun Pohjoisen Nikinmäentien länsipuolelle kortteliin A 86044 osoitettu yleiskaavan mukainen asumisen aluetta ei esitetä yleiskaavan mahdollistamassa laajuudessa, koska virkistysalueen ja poikittaisten virkistysyhteyksien tarve on katsottu tässä tärkeämmäksi.

Samaa, nimenomaan virkistysalueen maksimoivaa periaatetta toteutettiin huomattavasti laajemmin jo edellisessä asemakaavassa Keski-Nikinmäki 2 860800 (KV 26.8.2013), jossa nykyisen Karppipuiston soistuvaa lahoppuualuetta ei osoitettu yleiskaavan mukaisesti asumiseen vaan muutettiin virkistysalueeksi. Tämä rajausta oli osittain 2000-luvun alussa tehtyjen selvitysten ansiota. Vuonna 2002 on selvitetty Pohjois-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus, Anna Ojala) sekä vuonna 2008 Keski-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus 2009, Anna Haukka). Virkistysalueen osuus on siten Nikinmäen asemakaavoitetuilla alueilla huomattavasti laajempi kuin yleiskaavat olisivat mahdollistaneet.

Vaikka maininta kasvillisuusselvityksistä on jäänyt pois kaavaselostuksesta, ovat selvitykset kuitenkin olleet kansalaisten käytettävissä. Kaupunki katsoo, että prosessi on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 9§:n mukainen.

Muistuttajan poistettavaksi esittämät korttelialueet A 86006, A 860028 ja A 86026 ovat voimassaolevassa asemakaavassa kortteleita AOR 86006, AKR 86028 ja AKR 86026 ja ne sijaitsevat täysin nykyisen taajamarakenteen sisällä hyödyntäen jo rakennettua katuverkostoa ja muuta infraa. Kortteli 86026 sijaitsee kahden jo rakennetun kadun välissä ja muutkin kaksi korttelia rajautuvat jo

rakennettuun katualueeseen. Asuinkortteleiden poistaminen kaavaehdotuksesta olisi yhdyskuntatalouden ja kaupungin tavoitteiden näkökulmasta erittäin kannattamatonta. Alueiden muuttaminen pois asumiskäytöstä edellyttäisi uutta asemakaavamuutosta.

Muistuttajan esittämien asuinkortteleiden jättäminen pois asemakaavamuutoksesta tarkoittaisi myös, että korttelit AOR86006, AKR 86028 ja AKR 86026 jäisivät ajantasaiseen asemakaavaan voimaan. Toteutuessaan asumiseen varattu alue olisi niiden osalta laajempi kuin nyt esitetty asemakaavamuutosehdotus.

Kumoutuvassa ajantasakaavassa asumiseen osoitettu AKR-kortteli 86026 käsittää myös Karppitien päässä sijaitsevan hienon silokalliomuodostelman, joka on nyt tässä muutosehdotuksessa muutettu osaksi Karppipuistoa. Mikäli ajantasainen kaava jäisi voimaan, tämä viheralueen laajennus menetettäisiin.

Asemakaavan muutosehdotus täydentää Pohjois-Nikinmäen aluetta niin, että alueelle jo rakennetusta infrastruktuurista saadaan hyötyä ja toisaalta huomattavan laajat yhtenäiset virkistysalueet ja rakentamattomaksi tarkoitetut kohdat voivat aidosti säilyä. Verrattuna ajantasaiseen asemakaavaan virkistysalueen määrä pysyy lähes samana.

Pääosa soistuvasta kosteasta alueesta, jossa lahoppuuta on eniten, on jo ajantasaisessa asemakaavassa virkistysaluetta ja jää edelleen sellaiseksi. Kumoutuviin AKR-kortteleihinkin nähden kaavamuutosehdotus ei merkittävästi heikennä mahdollisen lahokaviosammalen elinolosuhteita. Liito-oravia ei tiedetä havaitun Itä-Vantaan alueella.

Tarkistukset:

Asemakaavaselostuksen kohtaa vaikutuksista luonnonympäristöön on täydennetty. Asemakaavaselostukseen on lisätty tiedot tehdyistä kasvillisuusselvityksistä.

Asemakaavamääräyksiin on lisätty virkistysalueelle määräys olevan luonnontilaisen puuston huomioimisesta aluetta kehitettäessä ja asuinrakennusten kortteleihinkin määräys vihertehokkuuden toteutumisesta.

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002206 / HARRIKUJA

Kaupunkisuunnittelu / NKO

LAUSUNNOT JA VASTINEET
6.5.2019

Kaupunginhallitus 17.12.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta **nro 002206** / Harrikuja. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 7 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	Koulurakennuksen suojelumerkinnän tarkentaminen ja talousrakennuksen suojelutarpeen poistuminen.	Olevan talousrakennuksen osalta sr- suojelumerkinnän poistaminen asemakaavamerkinnoista. Tarkennus selostukseen.
NRO 2 Nikinmäen omakotiyhdistys	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 3 Elisa Oyj	ei huomautettavaa	ei tarkistuksia
NRO 4 Gasum Oy	Suojaetäisyydet Lahdentien varren kaasulinjaan huomioitava.	ei tarkistuksia
NRO 5 Uudenmaan ELY-keskus	Koulurakennuksen suojelumerkinnän tarkentaminen	Tarkennus sr- suojelumerkintään ELYn ja kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti.
NRO 6 Vantaan Energia Oy	ei huomautettavaa	ei tarkistuksia
NRO 7 HSL Helsingin seudun liikenne	Pysäkkien paikat edelleen samat, halutaan olla mukana jatkosuunnittelussa.	ei tarkistuksia
NRO 8 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	mainittava että ei vesihuollon tarpeita.	tarkistettu selostusta

Sivunvaihto

NRO 1

Vantaan kaupunginmuseo

Lausunto:

Viite: Lausuntopyyntönnö 20.12.2018

Asia: ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS NRO 002206 JA TONTTIJAKO, HARRIKUJA

Sijainti: Korttelit 86006, 86026, 86028, 86044 ja 86043 sekä katu- ja virkistysalueita Nikinmäki 86

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavaehdotuksesta nro 002206 (Harrikuja). Kaavamuutoksen tarkoituksena on Nikinmäen pohjoisosan täydennysrakentaminen voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti. Kaava-alueelle kuuluu Jokivarren vanha kansakoulu, jonka piharakennus on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltavaksi. Itse koulurakennus on suojeltu jo aikaisemmassa asemakaavassa. Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaitilla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kaupunginmuseon rakennustutkija on osallistunut kaavatyöhön antamalla mielipiteensä asemakaavasta sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa 28.11.2014. Kaava- aluetta on pienennetty tämän jälkeen ja museon rakennusperintökohteista esittämät selvityspyynnöt eivät enää koulutonttia lukuun ottamatta koske kaava-ehdotuksen käsittämää aluetta. Museo on mielipiteessään pitänyt talousrakennuksen suojelun tutkimista ja koulurakennuksen suojelumerkinnän tarkistamista hyvinä tavoitteina.

Kaavatyön aikana on valmistunut Vantaan koulurakennusten inventointi (Vantaan kaupunkisuunnittelu 2017), josta saatavan tiedon avulla voidaan Jokiniemen kansakoulun 1920-luvulla rakennettujen rakennusten suojeluperusteet määritellä ja muotoilla suojelumääräyksiksi. Koulurakennus on arvotettu luokitustunnuksella R2, eli sen kulttuurihistorialliset arvot ovat todettu merkittäviksi. Arvoja on edustavuus, alkuperäisyys,

rakennustaiteelliset ja ympäristöarvot. Museon rakennustutkijat ovat täydentäneet kouluinventoinnin tuloksia inventoimalla rakennuksen sisätilat 23.2.2018 (Jokivarren entinen kansakoulu. Suojeluperusteita ja ohjeita restaurointiin, Vantaan kaupunginmuseo 23.2.2018) ja todennut, että koulurakennuksen sisätiloissa suojelun arvoista olisi huonejako, tulisijat, huonetiloista porraskäytävät sekä vanha koulusali. Näissä tiloissa alkuperäisten materiaalien, väritusten ja rakennusosien vaaliminen todettiin erityisen tärkeäksi.

Koulun talourakennuksessa todettiin tehdyn muutoksia vuoden 1955 jälkeen. Rakennusta on muun muassa laajennettu ja julkisivuihin ja ikkunoihin on tehty muutoksia. Julkisivusta on poistettu klassismin arkkitehtuurista kertovia rakennusosia. Rakennuksella todettiin olevan edustavuusarvoja ja historiallista todistusvoimaisuutta osana koulukokonaisuutta. Rakennus on kuitenkin saanut inventoinnissa luokitustunnuksen V, eli sen rakennusperintöarvot ovat todettu vaatimattomiksi. Näin ollen museo ei esitä talourakennuksen suojelemista asemakaavassa.

Ehdotuksen kaavakartassa koulurakennus on merkitty merkinnällä sr, mutta merkintään ei liity suojelumääräystä. Museo ehdottaa, että määräys muotoiltaisiin kouluinventoinnin perusteella rakennuksen yksilölliset arvot huomioiden seuraavasti:

Koulurakennus: Sr-1 - Suojeltava rakennus

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja ympäristön kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus- ja muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa. Koulurakennuksen sisätiloista suojellaan huonejako, tulisijat, huonetiloista porraskäytävät sekä vanha koulusali.

Selostuksessa kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön otsikon alle olisi syytä mainita myös vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön. Vaikutuksena on, että arvokkaaksi todettu koulurakennusten säilyy ja suojeluperusteet tarkentuu.

Vastine:

Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että Jokivarren entisen kansakoulun suojeluarvot ovat kouluinventoinnin yhteydessä tarkentuneet ja lisääntyneet koulurakennuksen osalta ja vähentyneet piharakennuksen osalta. Lisäksi on syytä tarkentaa kaavoituksen vaikutuksia kulttuuriympäristöön.

Asemakaavamääräystä on tarkennettu kaupunginmuseon lausuntoa vastaavaksi.

Tarkistukset:

Täydennetään suojelumerkintä koulurakennuksen osalta ja poistetaan se piharakennuksen osalta. Lisätään kaavaselostukseen vaikutusten arviointiin vaikutukset rakennettuun ympäristöön.

NRO 2**Nikinmäen omakotiyhdistys****Lausunto:**

- Lausuntoa ei saatu

NRO 3**Elisa Oyj****Lausunto:**

Asemakaavamuutos 002206, Senioriasumista ja pientaloja Pohjois-Nikinmäkeen, 86. kaupunginosa

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapelia joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine:

Ei huomautettavaa.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 4**Gasum Oy****Lausunto:**

Hei,

Gasum pyytää ottamaan huomioon DN400 kaasulinjan suojaetäisyydet asemakaavoituksessa. Alla ote asetuksen 551/2009 suojaetäisyyksistä kaasuputken ja rakennuksien väliltä:

3.3.1 Suojaetäisyydet rakennuksista

Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B.

Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset: majoitushuoneistot (hotelli, sairaala, vanhainkoti), kokoontumishuoneistot (koulu, elokuvateatteri, suurmyymälä), asuinhuoneistot (kerrostalo). Lisäksi ryhmään A kuuluu räjähteitä valmistava, varastoiva tai käytävä laitos sekä vaarallisia kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos.

Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot tai muut kuin asumiseen tarkoitetut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillinen rajattu alue.

Taulukko 1

Rakennusten suojaetäisyys maakaasun siirtoputkesta

Putken nimelliskoko	Etäisyys ryhmän A kohteista, m	Etäisyys ryhmän B kohteista, m
DN ≤ 200	10	5
200 < DN ≤ 500	16	8
DN > 500	20	10

Vastine:

Asemakaavoituksen näkökulmasta kaasulinjan suojaetäisyydet toteutuvat alueella. Asemakaavamuutoksessa ehdotettu uusi palveluasumisen yksikkö YSAA-korttelissa 86043 vertautuu vanhainkotiin eli kuuluu ryhmään A. Välimatkaa kaasulinjaan on vähintään 100 metriä.

Jokivarren entinen koulurakennus on vuodelta 1922 ja se sijaitsee korttelin 86043 länsireunassa. Etäisyys kaasulinjaan on 13 metriä. Asemakaavamuutoksessa esitetty käyttötarkoitus on Y eli julkisten rakennusten korttelialue. Rakennus ei ole moneen vuosikymmeneen ollut koulukäytössä eikä toimi kokoontumishuoneistona. Käyttötarkoituksen luonteen soveltuvuuden asemakaavan mukaiseen toimintaan arvioi rakennusvalvonta. Ryhmän B mukainen suojaetäisyys 8 metriä, toteutuu.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 5**Uudenmaan ELY-keskus****Lausunto:**

Viite: lausuntopyyntö 17.12.2018

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, 86. Nikinmäki, Harrikuja, nro 002206

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Harrikujan asemakaavan muutosehdotuksesta (002206).

Asemakaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa rakennetta ja tarkentaa yleiskaavassa esitettyä maankäytön ratkaisua. On hyvä, että kaavan vaikutuksia on arvioitu myös ilmastomuutoksen kannalta.

Asemakaava-alueelta liitytään Harrikujan liittymän kautta Lahdentielle (seututie 140). Vuonna 2018 valmistuneessa aluevaraus suunnitelmassa maantien 140 välille Koivukylänväylä-maantie 1452 ei ole esitetty parantamistoimenpiteitä Harrikujan liittymään.

Sr-määräystä on syytä täydentää seuraavasti: *"Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä."*

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä asian hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Vastine:

Harrikujan liittymä Lahdentielle on ajantasaisessa asemakaavassa kevyen liikenteen yhteys. ELYn lausunnossaan viittaama liittymä ei sisälly asemakaava-alueeseen eikä nyt laadittava muutos muuta tilannetta.

ELY mainitsi sr- suojelumääräyksen tarkennuksen tarpeesta. Samaa määräystä oli tarkentanut samankaltaisesti ja jopa yksityiskotaisemmin myös museovirastona toimiva Vantaan kaupunginmuseo. Vantaan kaupunki katsoo tarpeelliseksi huomioida molemmat lausunnot.

Tarkistukset:

Tarkennetaan suojelumääräystä tämän ja kaupunginmuseolta saadun lausunnon perusteella.

NRO 6

Vantaan Energia Oy

Lausunto:

Asia: Lausunto

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO [002206](#)

Kaupunginosa 86, Nikinmäki

Kohdealue Harrikuja

Sähköverkko

Ei huomautettavaa.

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

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

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

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

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Vastine:

-

Tarkistukset:

ei tarkistuksia

NRO 7

HSL Helsingin seudun liikenne

Lausunto:

Viite
Lausuntopyyntö 20.12.2018

HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN KANNANOTTO ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA, NRO 002206, POHJOIS-NIKINMÄKI

Suunniteltava alue sijaitsee Pohjois-Nikinmäen alueella, Pohjoisen Nikinmäentien varrella. Kaavan tarkoitus on mahdollistaa seniori- ja palveluasumisen sekä pientalorakentamisen Pohjoisen Nikinmäentien varteen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty, koska kaavamuutosalueesta on rajattu pois siihen aiemmin kuuluneet Sipoontiehen liittyvät alueet. HSL on antanut kannanoton osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vuonna 2014. Palvelutalon osalta kaavamuutoksen hakija ja maanomistaja on yksityinen. Muilta osin maanomistaja on Vantaan kaupunki.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu kannanottonaan kaavamuutoksesta seuraavaa:

Nikinmäen joukkoliikenneverkko on uudistunut vuonna 2015 Kehäradan liikenteen käynnistymisen yhteydessä. Alueen linjastoa on tarkasteltu uudelleen vuonna 2017 alkaessa Lahdenväylän linjastosuunnitelmassa ja linjastosuunnitelma on hyväksytty HSL:n hallituksessa vuonna 2018. Uuden linjaston mukaisen liikenteen aloitus on viivästynyt Ojangon varikon rakentamisen lykkääntymisen myötä. Lahdenväylän linjastosuunnitelman mukaisen liikenteen on tarkoitus käynnistyä vuoden 2021 syksyllä.

Uuden linjaston myötä Pohjois-Nikinmäkeä kulkeva Pohjoinen Nikinmäentie tulee olemaan uudistuneiden linjojen 736 ja 739 ajoyhteys. Linjoilla 736 ja 739 tarjotaan tiheä yhteys Korsoon ja suora seutuyhteys linjalla 739 Helsingin keskustaan. HSL pitää tärkeänä, että Pohjoinen Nikinmäentie on joukkoliikenteelle soveltuva ja liikennöitävissä telikokoisella bussikalustolla. Alueen joukkoliikennepalvelujen järjestäminen edellyttää myös Pohjois-Nikinmäessä sijaitsevan kääntöpaikan säilyttämistä. Päätepysäkiltä tulee kulkemaan koulumatkayhteyksiä palveleva linja 737(K).

Kaava-alue on yleiskaavassa merkitty A2-alueeksi. HSL toivoo alueen rakentuvan mahdollisimman tiiviiksi pienkerrostalorakentamista suosien.

KANNANOTTO

2 (2)

15.01.2019

560/10.02.03.00/2018

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa. Mikäli Pohjoisen Nikinmäentien bussipysäkkejä tullaan esim. siirtämään rakentamistöiden ajaksi, on erittäin tärkeää, että HSL pääsee vaikuttamaan pysäkin väliaikaiseen sijaintiin.

Vastine:

Bussipysäkkien paikat on suunniteltu katusuunnitelman yhteydessä eikä niiden paikkoja ole tarkoitus muuttaa jatkossa.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 8
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Lausunto:

VD/2102/10.02.04.01/2013

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002206, HARRIKUJA, 86. KAUPUNGINOSA, NIKINMÄKI

Suunniteltava alue sijaitsee Sipoontien pohjoispuolella Nikinmäessä. Käyttötarkoitus muuttuu kaava-alueilla Harrikujalla ja Nikinmäentien varressa. Sinne sijoittuu vanhusten palvelutalo ja pientaloasumista.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Nikinmäen pohjoisosan täydennysrakentaminen voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti. Harrikujalle ja Nikinmäentien varteen muodostuu kaksi uutta korttelia, joihin sijoittuu vanhusten palvelutalo ja pientaloasumista. Kaava-alueen pohjoisosassa on aiemmin asemakaavoitettuja mutta toteutumattomia kortteleita, jotka on osoitettu asumiseen. Kaava-määräykseksi esitetään asuinrakennusten korttelialuetta A, joka sallii mahdollisimman monia toteutusmuotoja. Karppitien päässä osa toteutumattomasta asuinkorttelista muuttuu vihheralueeksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä nykyisen vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.

Kaavaselostuksessa tulisi olla maininta myös silloin, kun tarvetta vesihuoltoinvestoinneille ei ole. Kaupunki on laatinut kaavatyön yhteydessä esisuunnitelman, jossa on esitetty alueen rakennettu vesihuoltoverkosto ja josta on nähtävissä, että uudet tontit voivat liittyä rakennettuun verkostoon. Esisuunnitelman mukaan korttelin 86026 reuna-alueilla sijaitsee rakennettua vesihuoltoa, jota varten kaavakarttaan on tarvittaessa lisättävä johtokuja.

Vastine: HSY huomauttaa, että aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi.

Tarkistukset:

Lisätään kaavaselostukseen maininta, että vesihuoltoinvestointeja ei tarvita. Ei tarkistuksia kaavakarttaan.



20 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 251200 sekä tonttijako, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1

VD/10292/10.02.04.00/2017

HP/TLA/ ARK/KZU/MKU/LL

Asemakaavalla osoitetaan 19,7 hehtaarin alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi. Asemakaavan muutoksella pieni osa voimassa olevan kaavan mukaista puistoa liitetään osaksi katualuetta. Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 4 kpl työpaikkatontteja, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 105 996 k-m².

Asemakaava koskee kortteileita 25103 ja 25104 sekä katua ja erityisaluetta, kaupunginosassa 25, Myllymäki.

Asemakaavamuutos koskee osaa katualuetta kaupunginosassa 25, Myllymäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa virkistysalueesta.

Tonttijako koskee kortteileita 25103 ja 25104.

Alue sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa, Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella.

Kaavan hakija

Lemiro Oy (Veho Oy:n tytäryhtiö) ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Team-Danielsson Oy ja Maisema-arkkitehtuuri PE Oy Veho Oy:n konsulttina.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta (T), työpaikka-aluetta (TP) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeillä 1 (Lden yli 60 dB) ja 2 (Lden 55-60 dB).

Asemakaava

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan asemakaavoittamatonta. Koillisessa alue on pieneltä osalta Vehkalan työpaikka-alueen puistoa VP (kaava 250900, kv. 12.5.2014 § 15).

Asemakaavalla alue osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi.

KTY-korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa myös enintään 8000 m² paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätilaa. Alueelle on sijoittumassa Veho Oy:n hyötyajoneuvojen myynti-, vuokraus- ja huoltotoimintoja laajoine pysäköintialueineen. KTY-korttelialue muodostetaan kolmeksi



tontiksi, joista yksi myydään Veho Oy:lle rakennuspaikaksi ja kaksi jää kaupungin omistukseen mutta vuokrataan Vehon käyttöön pysäköintitarpeisiin. Korttelialueen pinta-ala on 100 004 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuusluvulla 0,50, jolloin sen rakennusoikeus on yhteensä 50 002 k-m². Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi.

KY-korttelialueelle saa sijoittaa toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Suunnittelun lähtökohtana on ollut sijoittaa kaupungin omistukseen jäävälle tontille Varian ammatillinen oppilaitos, jonka suunnitelmat eivät kuitenkaan ole edenneet kaavan laatimisen aikataulussa. KY-käyttötarkoituksella mahdollistetaan monipuolisesti myös muiden toimintojen sijoittuminen alueelle. Korttelialueen pinta-ala on 55 994 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla 1,00, jolloin sille on mahdollista rakentaa 55 994 k-m². Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kuusi.

Korttelialueiden väliin osoitetaan kevyen liikenteen väylä Vehkalanpolku sekä maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Suojaviheralueen EV pinta-ala on 8572 m². Sillä sijaitseville vesihuollon runkolinjan putkille osoitetaan maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Asemakaavalla osoitetaan korttelialueille johtava katualue, jonka päässä sijaitsee kääntöpaikka. Vehkalantiekseksi nimetyn katualueen pinta-ala on 30 992 m².

Asemakaavan muutos koskee 186 m² osaa Härkäpuisto - nimistä puistoa, joka muutetaan osaksi katualuetta.

Asemakaavalla määrätään mm., että korttelialueilla rakennuksiin tulee rakentaa viherkattoja ja korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiatarpeesta.

Kaava-alueen pinta-ala on 196 886 m².

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.2.2018 ja sitä on päivitetty 24.9.2018. Päivityksessä suunnittelualan rajausta tarkennettiin ja tavoitteeksi lisättiin suunnittelualan pohjoisosan osoittaminen korttelialueeksi, jolle on mahdollista sijoittaa myös Varian ammatillisen koulutuksen oppilaitoksen.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä 6 kappaletta. Saaduissa mielipiteissä Vantaan kaupunginmuseolla, HSL:llä ja Fingrid Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavoituksesta. Vantaan Energia Oy edellytti huomioimaan alueella sijaitsevat maakaapelit ja HSY vaati kaavaan rasitealuetta alueen itäreunalla kulkevia päävesijohtoa sekä kokoojaviemäriä varten. Finavia Oyj edellytti, että alueen kaikessa rakentamisessa on huomioitava Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoitukset.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (4 kpl), joiden yhteenlaskettu kerrosala on 105 996 k-m².



Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta ja vuokraamisesta kaavan voimaantulon jälkeen.

KTY-korttelialueen osalta muutostokustannukset maksaa hakija Lemiro Oy, ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 25

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251200 sekä tonttijakoehdotus, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Lemiro Oy maksaa muutostokustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 49

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251200 sekä tonttijakoehdotus, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakija Lemiro Oy maksaa muutostokustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1.-28.2.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 4 kappaletta (Sivistystoimen toimialalta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan Energialta ja HSY:tä). Sivistystoimi toteaa, että KY-korttelialueelle sijoittuva tontti on



Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalaan suunnitelluille toiminnoille liian pieni. Tontille eivät mahdu kaikki Vehkalaan suunniteltujen koulutusalojen koulutuksen järjestämiseen tarvittavat toiminnot, mukaan lukien pihatoiminnot. Sellaisille pihatoiminnoille, jotka voidaan sijoittaa myös muualle kuin rakennuksen kanssa samalle tontille, tulee osoittaa myös pitkällä aikavälillä käytettävissä oleva sijainti Vehkalan alueen muun osan kaavoituksen yhteydessä. Tällainen toiminto on esimerkiksi logistiikka-alan koulutukseen liittyvä ajoharjoittelu. Asemakaavaehdotuksessa on myös määräyksiä, jotka lisäävät suunnittelu-, rakentamis- ja ylläpitokustannuksia, nämä tekijät vaikuttavat myös käyttäjätoimialan vuokratukustannuksiin.

Uudenmaan ELY-keskus lausuu, että Kehä III:n parantamisen tiesuunnitelmassa on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn väylä eritasoliittymän pohjoisreunaan. Väylä ei ole vielä toteutunut. Väylä kulkisi pieneltä osin asemakaavassa osoitetun suojaviheralueen kautta. Jotta väylän toteuttaminen suojaviheralueelle olisi mahdollista, pitää se osoittaa kävelyn ja pyöräilyn väylänä asemakaavakartan suojaviheralueelle. Varian koulutuskeskuksen toiminta tulee kuvata riittävällä tarkkuudella suunnittelutilanne huomioiden. Asemakaava sallii 8000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoitavaran kaupan myymälätilaa. Vähittäiskaupan suuryksikön raja on 4000 k-m². MRL 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Vantaan Energia toistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan antamansa lausunnon tilavaraustarpeista kaukolämpöverkolle tuleville uusille katualueille. Asemakaavaehdotuksessa on määräys: "Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta." Kyseinen määräys voitaisiin tulkita niin, että kaukolämpöverkon kautta toimitettu energia ei täytä tätä vaatimusta. Lisäksi kyseinen kohta asettaa eriarvoiseen asemaan vapailla lämmitysmarkkinoilla toimivat erilaiset lämmitysmuodot. Merkintä suosisi korttelialueelle paikallisesti asennettuja lämmitysmuotoja. Vantaan Energia ehdottaa kyseistä kaavamääräystä muutettavaksi muotoon: "Rakennuksissa tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50% rakennusten energiantarpeesta", joka ei suosisi eikä sulkisi pois mitään vapailla lämmitysmarkkinoilla toimivaa lämmitysmuotoa.

HSY lausuu, että aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa. Vehkalan aseman länsipuolelle Härkähaantien jatkeen pohjois- ja eteläosille rakennetaan jakeluvesijohto ja keräilyviemäri katurakenteeseen. Katualuetta kuivattamaan rakennetaan hulevesiviemäriä, joka purkaa etelään Myllymäenojaan. Myllymäentiellä runkovesijohto ja runkoviemäri joudutaan siirtämään ja Myllymäenoja johdetaan tunneliin n. 120 metrin matkalla. Mikäli yleisen vesihuollon runkoputkia joudutaan siirtämään katualueen ulkopuolelle, tulee asemakaavaan varata näitä varten vähintään 12 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Tehdyt tarkistukset

Lausunnoille on tämän päätösasiakohdan liitteenä erilliset vastineet. Lausuntojen käsittely on kaavaselostuksessa sivuilla 16-18. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta on 549 m² suojaviheraluetta EV muutettu osaksi Kehä III:n yleisen tien aluetta LT, jolle tiesuunnitelmassa esitetty



kevyen liikenteen väylä on mahdollista toteuttaa sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa sallivaa määrystä on tarkistettu siten, että myymälätilaa sallitaan enintään 3500 k-m². Kaavaselistusta on tarkistettu ja täydennetty Varian oppilaitoksen suunnittelutilanteen osalta. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251200 sekä tonttijakoehdotus, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251200 sekä tonttijakoehdotus, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251200 sekä tonttijakoehdotus, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan selostus 6.5.2019
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 312 4546, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

251200 VEHKALAN LÄNSIPUOLI 1



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon selostus, joka koskee 6.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 251200. Kaavoitus on tullut vireille 16.2.2018.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

korttelit 25103 ja 25104 sekä katu ja erityisalueet kaupunginosassa 25, Myllymäki

Asemakaavan muutos:

osa katualuetta kaupunginosassa 25, Myllymäki (kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta kaupunginosassa 25, Myllymäki).

Tonttijako:

korttelit 25103 ja 25104 kaupunginosassa 25, Myllymäki.

Asemakaavalla osoitetaan ennestään asemakaavaton alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV, katualueeksi sekä yleiseksi tiealueeksi. Asemakaavan muutoksella pieni osa voimassa olevan kaavan mukaista puistoa liitetään osaksi katualuetta. Kaava-alueen pinta-ala on 19,7 hehtaaria.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Kaavaan liittyy esisopimus maanvuokrauksesta ja -myynnistä.

Kaavan laatija: Kai Zukale, asemakaavainsinööri, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi
puh. 050 312 4546.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Myllymäessä, Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella.



Suunnittelualan raja opaskartalla.

1.2 SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.2	SISÄLLYSLUETTELO	2
2	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
2.2	ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS	3
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualaueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2	Luonnon ympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4	Maanomistus.....	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireille tulo	11
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset.....	11
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	12
4.4.	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	12
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	13
4.5	ASEMAKAAVATKAISUN VAIHTOEHDOT	13
4.5.1	Asemakaavatakkaisun valinta ja perusteet	13
4.5.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	KAAVAN RAKENNE.....	21
5.1.1	Mitoitus.....	21
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	21
5.3	ALUEVARAUKSET	22
5.3.1	Korttelialueet.....	22
5.3.2	Muut alueet.....	22
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	23
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.4.3	Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET.....	26
8	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	27
9	ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET	29
	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.	
		31
10	VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA.....	36

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Marja-Vantaan osayleiskaava selvityksineen, Vantaan kaupunki.

Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma 11.6.2012, Vantaan kaupunki.

Vehkalan liikenteen toimivuustarkasteluiden päivitys ja yleissuunnitelman tarkistukset
26.3.2014, WSP.

Vehkalan länsiosan massa- ja tasaustarkastelut 14.6.2018, Pöyry Finland Oy.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Lemiro Oy:n jättämä hakemus on kirjattu saapuneeksi 17.11.2017. Asemakaava ja asemakaavan muutos sai kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2018 kaavanumeron 251200.
- Aloituskokous pidettiin 2.2.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja kaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin 16.2.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 20.3.2018 mennessä ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 24.9.2018. Aikaisempaa suunnittelualan rajausta tarkennettiin ja tavoitteeksi lisättiin suunnittelualan pohjoisosan osoittaminen toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle on mahdollista sijoittaa myös ammatillisen koulutuksen oppilaitoksen. Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 25.10.2018 mennessä.
- Mielipiteitä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 kappaletta.

2.2 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavalla osoitetaan 19,7 hehtaarin alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV, katualueeksi sekä yleiseksi tiealueeksi. Asemakaavan muutoksella pieni osa voimassa olevan kaavan mukaista puistoa liitetään osaksi katualuetta.

Asemakaavoitettava alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

KTY-korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa myös enintään 3500 m² paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätilaa. Alueelle on sijoittumassa Veho Oy:n hyötyajoneuvojen myynti-, vuokraus- ja huoltotoimintoja laajoine pysäköintialueineen. KTY-korttelialue muodostetaan kolmeksi tontiksi, joista yksi myydään Veho Oy:lle rakennuspaikaksi ja kaksi jää kaupungin omistukseen mutta vuokrataan Vehon käyttöön pysäköintitarpeisiin. Korttelialueen pinta-ala on 100 004 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuusluvulla 0,50, jolloin sen rakennusoikeus on yhteensä 50 002 k-m². Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi.

KY-korttelialueelle saa sijoittaa toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Suunnittelun lähtökohtana on ollut sijoittaa kaupungin omistukseen jäävälle tontille Varian ammatillinen oppilaitos, jonka suunnitelmat eivät kuitenkaan ole edenneet kaavan laatimisen aikataulussa. KY-käyttötarkoituksella mahdollistetaan monipuolisesti myös muiden toimintojen sijoittuminen alueelle. Korttelialueen pinta-ala on 55 994 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla 1,00, jolloin sille on mahdollista rakentaa 55 994 k-m². Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kuusi.

Korttelialueiden väliin osoitetaan kevyen liikenteen väylä Vehkalanpolku sekä maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Suojaviheralueen EV pinta-ala on 8022 m². Sillä sijaitseville vesihuollon runkolinjan putkille osoitetaan maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Asemakaavalla osoitetaan korttelialueille johtava katualue, jonka päässä sijaitsee kääntöpaikka. Asemakaavan muutos koskee 186 m² osaa Härkäpuisto -nimistä puistoa, joka muutetaan osaksi katualuetta. Vehkalantieksi nimetyn katualueen pinta-ala on 30 992 m².

Asemakaavalla määrätään mm., että korttelialueilla rakennuksiin tulee rakentaa viherkattoja ja korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiatarpeesta.

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Suunnitteluvaihe sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa, Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella.



Suunnittelualueen raja-
aus iimakuval-
la kesäkuulta
2017. Alue on
rakentamatonta
ja kumpuilevaa
maisemaa.
Alueen puusto on
suurimmalta
osaltaan kaadettu
lokakuussa
2017.

Suunnittelualan länsipuolella sijaitseva entinen täyttömäki on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jossa elää arvokas perhos- ja kovakuoriaislajisto. Vehkalanmäellä elävä viheryökönen on erittäin uhanalainen laji ja alueen populaatio onkin valtakunnallisesti merkittävä. Suunnittelualan ja täyttömäen länsipuolella on laajat virkistysalueet, joilta on yhteys Petikon virkistysalueille ja Nuuksion luonnonsuojelualueelle.

Alue kuuluu Myllymäenojan valuma-alueeseen. Kaava-alueen kohdalla Myllymäenojan virtaamaksi on arvioitu suurimmillaan 6.6 m³/s. Virtaamaa rajoittaa Kehäradan alittava hulevesi- tunneli. Myllymäenoja laskee Pikkujärveen ja edelleen Espoon Pitkäjärveen.

LIITE: Kaupunginhallitus 03.06.2019 / 20 §

251200/ Vehkalan länsipuoli 1, 6.5.2019

Alueen maanpinta vaihtelee välillä noin +30,0...+46,5. Korkeimmillaan maanpinta on alueen pohjois-luoteisosassa ja maanpinta laskee kohti kaakkoa sekä luodetta. Alueen länsipuolella kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee vanha maanlajitysalue ja nykyinen lumen vastaanottopaikka. Alueen maaperä on moreenia ja savea. Maakerrosten paksuus kallion päällä on paikoitellen ohut ja paikoin esiintyy myös avokalliota. Hienorakeisten maiden osuus kasvaa Kehä III pohjoispuolella. Saven paksuus on kairaustulosten perusteella enimmillään 4 metriä.

Alueelle valmistellaan esirakentamista, jossa alue tasataan sisäisillä massojen siirroilla kenttä-mäiseksi rakenteeksi tulevaa maankäyttöä ajatellen.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Kallion ja pohjamoreenin sekä ohuen saven ja siltin alueilla perustamistapa voi olla maanvarainen tai massanvaihdon maanvarainen. Paksuilla siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Myllymäen eteläosassa sijaitseva suunnittelualue rajautuu etelässä Kehä III:een ja idässä Kehä-rataan ja Vehkalan asemaan. Kehä III:n uudistamisen yhteydessä on rakennettu eritasoliittymä alueelle ja Vehkalan asemalle. Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsevalla kiinteistöllä on toimiva saha. Aseman itäpuolelle on asemakaavoitettu monipuolisia työpaikkatoimintoja erilaisille ja erikoisille yrityksille. Aseman vieressä on 450 auton liityntäpysäköintialue. Alue on kovan lentomelun aluetta, eikä sinne voida sijoittaa asumista tai muita melulle herkkiä toimintoja.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia.

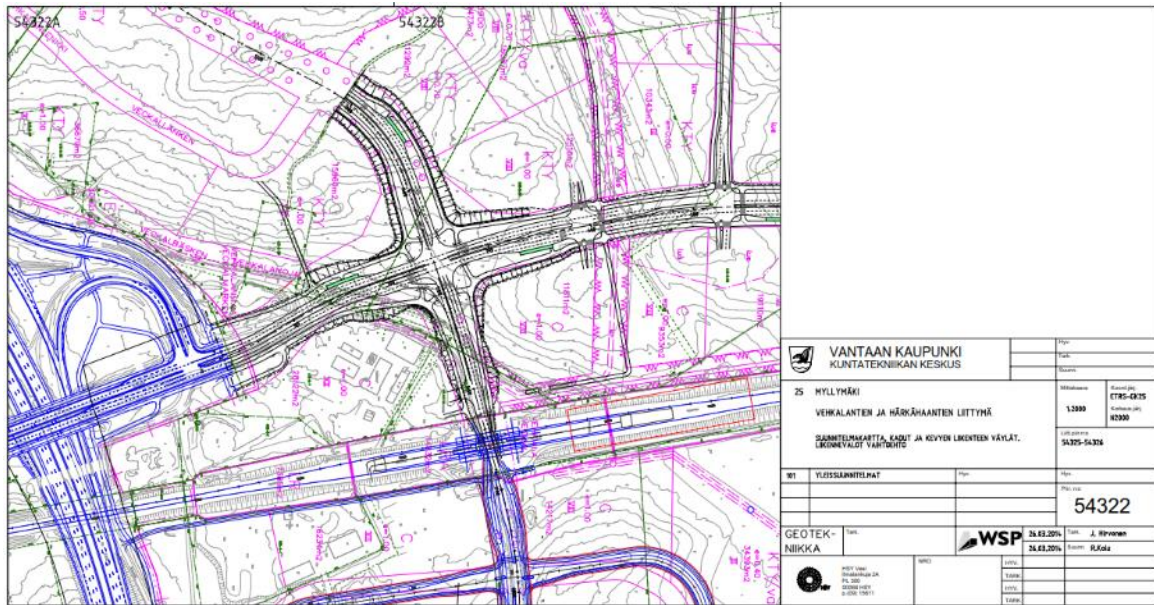
Virkistys

Alueelta on hyvät yhteydet Petikon lähivirkistysalueille.

Liikenne

Suunnittelualueen joukkoliikenneyhteydet ovat Kehäradan Vehkalan aseman läheisyyden takia hyvät. Liikennöinti suunnittelualueelle tapahtuu Kehä III:lta Sanomatietä pitkin ja Hämeenlinnanväylältä Härkähaantietä pitkin. Härkähaantien ja suunnittelualueelle johtavan kadun liittymäalueelle on vuonna 2014 laadittu yleissuunnitelma, jossa liikenteen sujuvuuden ja pienempien rakentamiskustannusten takia parhaaksi vaihtoehdoksi liittymäalueen toteuttamiseksi osoittautui nelihaarainen valo-ohjattu liittymä. Liittymäalue sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä Kehä III:lle johtavasta ramppiliittymästä. Alueen asemakaavoituksessa muiden käyttötarkoituksalueiden muodostamisessa noudatetaan yleissuunnitelman mukaisia katualuerajauksia. Liittymän toteutus tehdään vaiheittain ja 1. vaiheessa toteutetaan katuyhteys länteen ja muille liittymän haaroille siihen liittyvät

toimenpiteet.



Vesihuolto

Suunnittelualueen kaakkoisosalla kulkevat vesijohdon ja jätevesiviemärin runkolinjat.

Vedenjakelu

Alueen eteläpuolella kulkee runkovesijohto Vj560. Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Alueen painetaso vaihtelee välillä +85.00 ... +95.00.

Jätevesiviemäröinti

Alueen eteläpuolella kulkee runkoviemäri Jv630. Runkoviemäri johtaa jätevedet Myllymäen jätevedenpumppaamolle, josta jätevedet pumpataan edelleen Espoon viemäriverkostoon ja Suomenojan puhdistamolle puhdistettavaksi.

Hulevesiviemäröinti

Pintavedet johdetaan avo-ojia ja hulevesiviemäreitä pitkin Myllymäenojaan, joka laskee Pikkujärveen ja edelleen Espoon Pitkälän.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueen koillisosalle. Johdot kulkevat Härkähaantien katualueella.

Sähköverkko

Suunnittelualueen kaakkoisosalla sijaitsee sähköverkon 20 kV:n maakaapeli ja -ilmajohto. Ilmajohto on tarkoitus poistaa ja korvata maakaapelilla suunnittelualueen esirakentamisen yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijoittuu suurimmalta osaltaan osayleiskaavassa osoitetulle lentomeluviyöhykkeelle 2, jolla lentomelun voimakkuus on 55 – 60 dB ja koillisosaltaan lentomeluviyöhykkeelle 1, jolla lentomelun voimakkuus on yli 60 dB. Lentomelu ei mahdollista melulle herkän toiminnan sijoittamista alueelle. Alue on myös Kehä III:n liikennemelualue.

3.1.4 Maanomistus

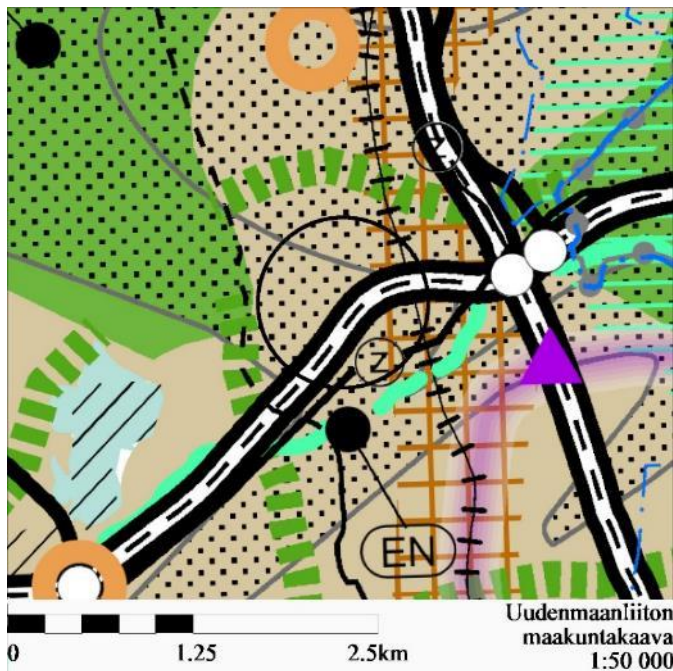
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
412-6-0	Vantaan kaupunki	11,77
412-5-51	Vantaan kaupunki	0,68
412-5-29	Vantaan kaupunki	0,20
412-5-31	Vantaan kaupunki	0,04
412-5-32	Vantaan kaupunki	0,30
412-5-39	Vantaan kaupunki	0,40
25-63-1	Vantaan kaupunki	2,93
25-70-1	Vantaan kaupunki	3,30
405-8-38	Vantaan kaupunki	0,05
Yhteensä		19,67

3.2 SUUNNITTELUTILANNE**3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)**

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tavoitteena on, että edistetään hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

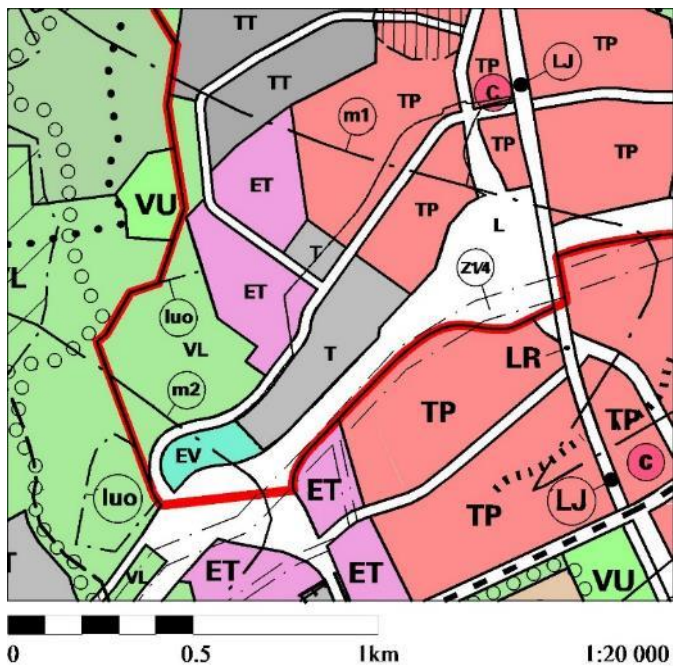
Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Suunnittelualue on myös tiivistettävää aluetta, jota on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

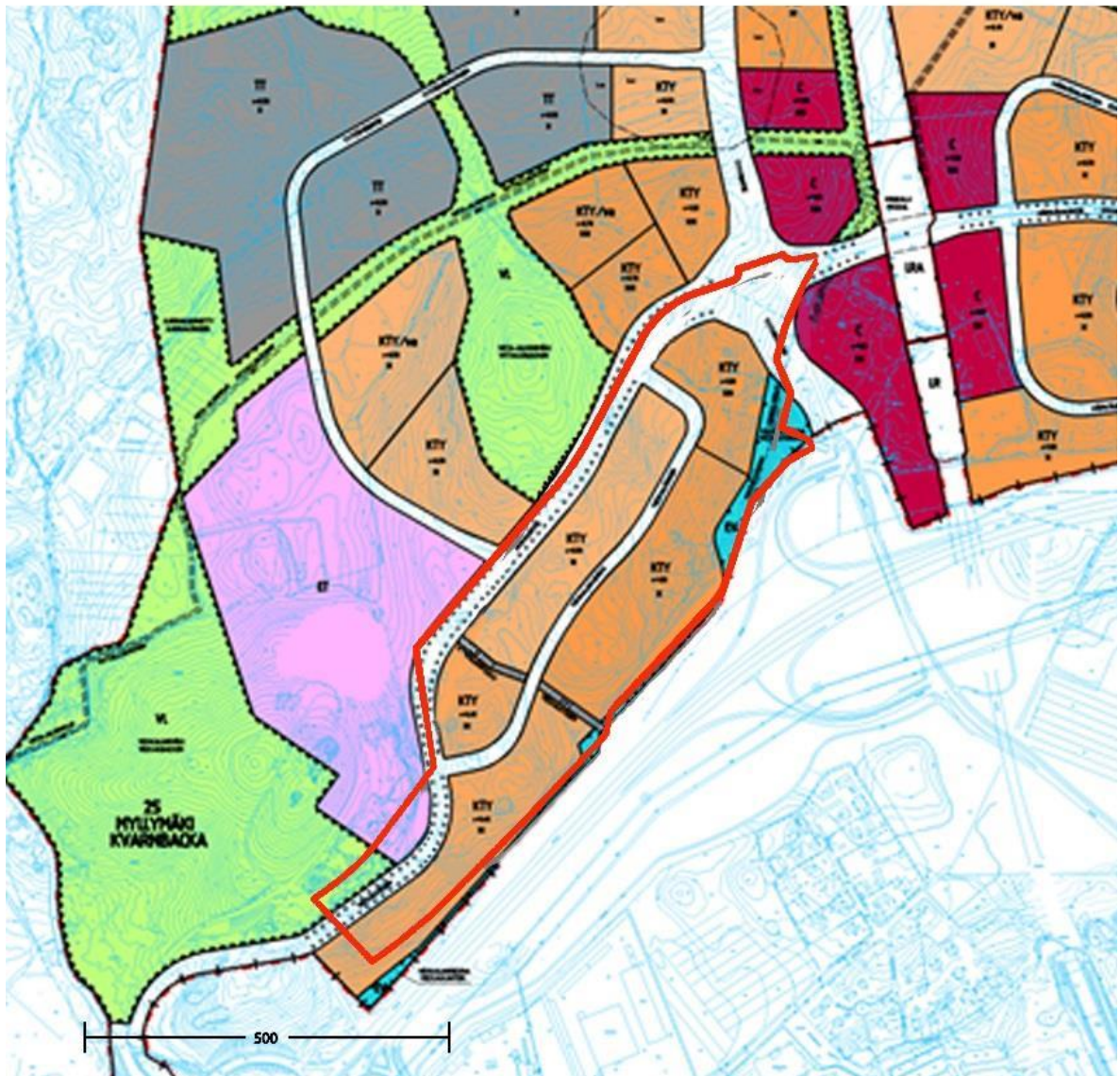
Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T), työpaikka-aluetta (TP) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

T-alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. TP-alue varataan työvoimavaltaisista ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. ET-alue varataan yhdyskuntateknisen huollon toimitiloille ja laitteille. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeillä 1 (Lden yli 60 dB) ja 2 (Lden 55-60 dB). Lentomeluvyöhykkeellä ei sallita uusien asuntojen tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille.

Kaavahanke on osayleiskaavan mukainen.

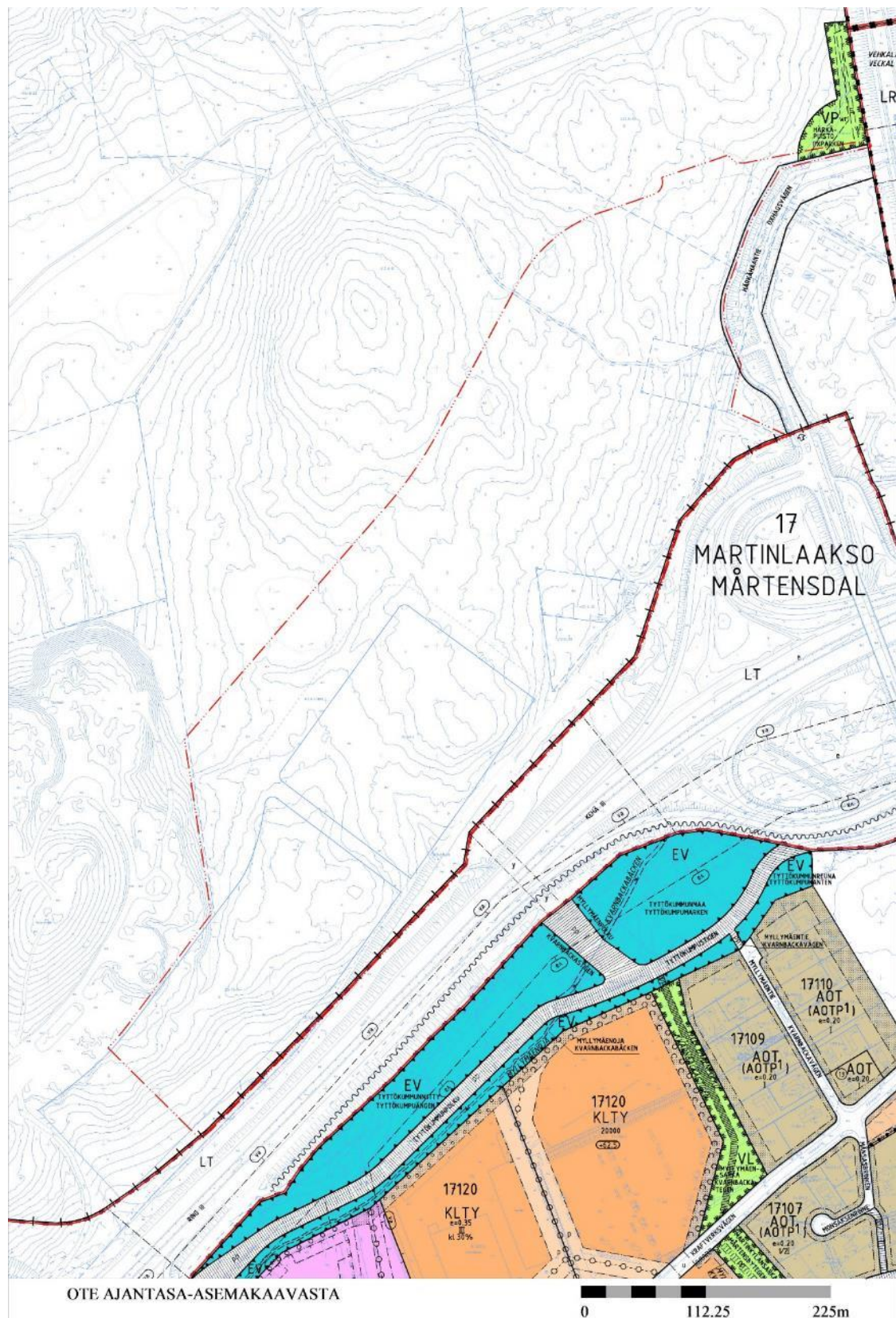
Yleissuunnitelma

Vehkalan alueen asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma nro 021400. Yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2012 käytettäväksi asemakaavoituksen valmisteluaineistona. Yleissuunnitelmassa kaavoitettava alue on pääosin osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja osin suojaviheralueeksi (EV). Korttelialuumerkintä KTY on joustava ja se mahdollistaa monipuolisen yritys- ja tuotantotoiminnan sijoittumisen alueelle. Kaavahanke on yleissuunnitelman mukainen.



Ote Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelmasta

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan asemakaavoittamatonta. Koillisessa alue on pieneltä osalta Vehkalan työpaikka-alueen puistoa VP (kaava 250900, kv. 112.5.2014). Suunnittelualue rajautuu etelässä Kehä III:n liikennealueeseen (kaava 181000, kv. 26.1.2015).



Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu runsaasti erilaisia selvityksiä esimerkiksi osayleiskaavatyön ja yleissuunnitelman yhteydessä. Selvitykset käsittelevät alueen maisemaa, kulttuuriympäristöä, luontoarvoja ja ulkoilureittejä. Suunnittelualueella ei ole inventoituja luontoarvoja.

Suunnittelualueelle on laadittu massa- ja tasaustarkastelut (Pöyry Finland Oy, 14.6.2018), joilla on tuotettu tietoa maankäytön suunnitteluun ja tulevien tonttien esirakentamiseen. Tarkasteluiden tavoitteena on ollut löytää alueelle optimaalinen massatasapaino, jossa koko Vehkalan länsipuolinen alue olisi mahdollisimman massaomavarainen. Alueelta leikattavat ja louhittavat massat on tarkoitettu käyttämään mahdollisimman suurelta osin alueen täyttöihin, rakennekerroksiin ja kunnallistekniikan rakentamiseen, jolloin tonttien esirakentamiskustannukset olisivat pienemmät ja aiheutettaisiin vähemmän rasitusta ympäristölle. Tasaustarkastelussa alueen tasaukset on pyritty suunnittelemaan siten, että koko rakentamisalueella saavutetaan rakennekerrokset huomioiden mahdollisimman hyvä massatasapaino. Tasaukset on optimoitu geoteknisen rakennettavuuden kannalta siten, että leikkaukset ja penkereet ovat toteutettavissa kustannustehokkaasti. Tasaussuunnittelun lähtökohdista on pidetty mahdollisimman tasaisiksi esirakennettavia tontteja 1 % kaltevuudella. Alustava kustannusarvio kaavan suunnittelualueen esirakentamiselle on noin neljä miljoonaa euroa.

Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009. Sen jälkeen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet Marja-Vantaalla on selvitetty ja määritelty Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa 17.3.2009. Kaupunginvaltuuston hyväksymän hulevesiohjelman perusteella asemakaavaan sisältyy hulevesien hallintaan liittyviä ratkaisuja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLE TULO

Lemiro Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 17.11.2017. Asemakaavalle ja asemakaavan muutokselle annettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmassa numero 251200.

Aloituskokous 2.2.2018

Asemakaavan aloituskokouksessa selvitettiin hakijalle kaavoituksen tavoitteet, reunaehdot, selvitystarpeet, tavoiteaikataulu ja kustannusten jakautuminen.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntatekniikan keskus), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin museo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Fingrid Oyj ja Finavia Oyj.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 16.2.2018. Mielenpitoet pyydettiin 20.3.2018 mennessä.

Mielenpiteitä saatiin 5 kappaletta.

Vantaan kaupunginmuseolta saadussa mielenpiteessä todetaan, että kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaita rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) ei ollut lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy kertoi mielenpiteessään, että suunnittelualueelle rakennetaan 20 kV keksijänniteverkko ja Vehoa varten tarvitaan sen piha-alueelle alustavasti paikkavaraus muuntamolle, jonka sijaintia tarkennetaan suunnittelun edetessä. Lisäksi kaavaehdotuksessa tulisi huomioida maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan kaupungin ja Vantaan Energian välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti. Asemakaavatyön edetessä tulisi huomioida Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkon tarpeet kaukolämpöjohtojen sijoittamiseen alueelle tuleville uusille katualueille. Kaukolämpöjohtojen tila- ja sijoitustarpeet tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

Fingrid Oy:llä ei ollut tarvetta ottaa kantaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) kertoi mielenpiteessään, että asemakaava-alueen itäreunalla Myllyniityntiellä kulkevat tärkeät päävesijohto DN 560 sekä kokoojaviemärit DN 630, joita varten tulee kaavaan merkitä 12 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita. Kaavoituksen lähtökohtana tulee olla, ettei edellä mainittuja vesihuollon kannalta kriittisiä johtoja tarvitse siirtää. Lisäksi ne tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana rakennushankkeen toimesta. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 24.9.2018 ja siitä tiedotettiin Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpiteitä pyydettiin uudestaan 25.10.2018 mennessä.

Lisäyksenä aiempiin mielenpiteisiin saatiin Finavia Oy:n mielenpide, jossa todetaan, että alueen kaikessa rakentamisessa sekä pysyvien ja väliaikaisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamisessa on huomioitava Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoitukset.

Lisäksi HSY täydensi mielenpidettään siten, että mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaava edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa.

4.4. ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 16.2.2018 esitettiin kaavoituksen tavoitteeksi Veho Oy:n hyötyajoneuvotoimintojen lippulaivamyymälän, huoltopisteen ja niitä palvelevien pysäköintijärjestelyjen rakentaminen alueelle. Kaupungin tavoitteena oli osoittaa alueelle tarpeellisen määrän alueelle johtavia katualueita, kevyen liikenteen yhteyksiä ja Kehä III:een rajautuvaa suojaviheraluetta.

251200/ Vehkalan länsipuoli 1, 6.5.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin tehtiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksessä 24.9.2018 tarkistuksia. Aikaisempaa suunnittelualueen rajausta tarkennettiin ja tavoitteeksi lisättiin suunnittelualueen pohjoisosan osoittaminen korttelialueeksi, jolle on mahdollista sijoittaa myös ammatillisen koulutuksen oppilaitos.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle yleiskaavassa ja yleissuunnitelmassa osoitettua maankäyttöä.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 - 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Vantaan valtuustokauden strategian tärkein painopistealue kaupunkisuunnittelun osalta on kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta tavoitellaan vahvistettavan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja Vantaan kaupunkiympäristöjen ja asuntojen tavoitellaan olevan kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille tarjotaan monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita.

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

- Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maapoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

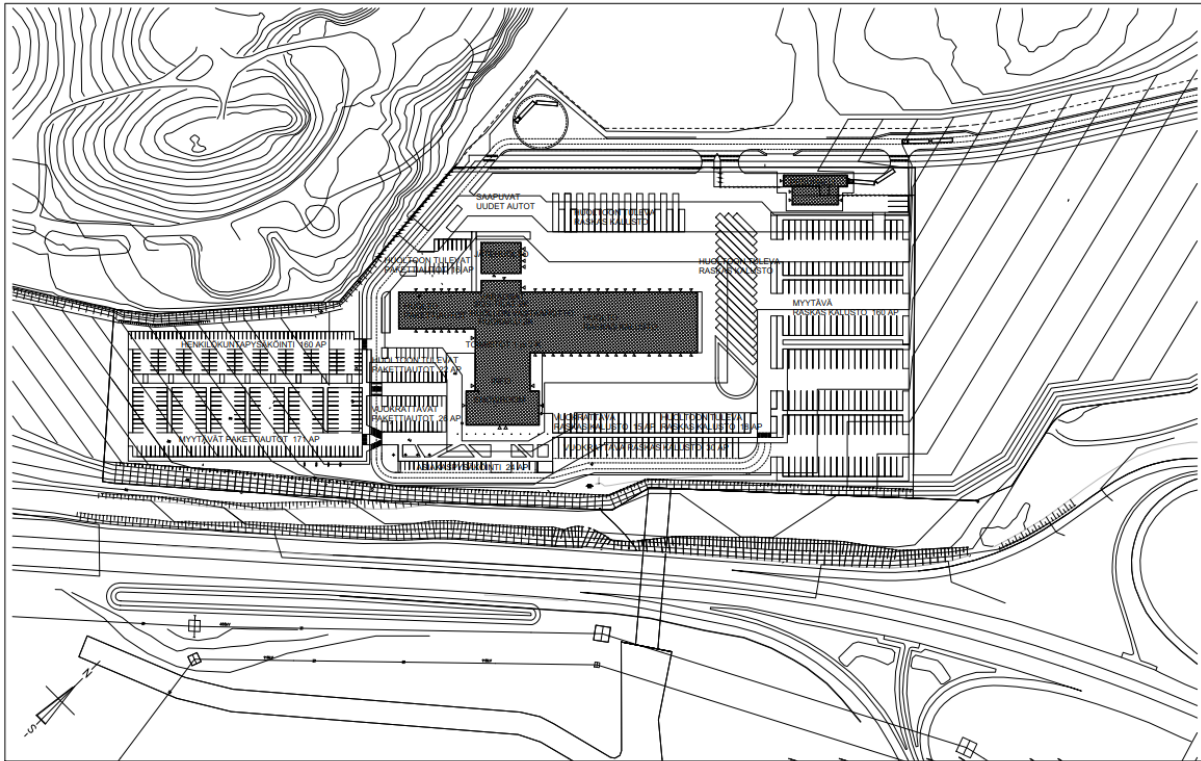
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaratkaisun lähtökohtana käytettiin arkkitehtitoimisto Team-Danielsson Oy:n tekemiä luonnoksia suunnittelualueen eteläosalle sijoittuvalle korttelialueelle Veho Oy:n hyötyajoneuvokeskuksen toiminnalle. Suunnittelualueen pohjoisosalle on kaupunki asettanut tavoitteeksi osoittaa käyttötarkoitukseltaan monipuolisia toimintoja mahdollistava korttelialue, jolle myös Varian ammatillisen koulutuksen oppilaitoksen sijoittaminen olisi mahdollista. Pohjoisosan korttelialuetta kaavoitetaan kaupungin tuleville maanmyyntitarpeille. Oppilaitoksen suunnittelu käynnistyy vuonna 2019 eikä siitä tai pohjoisosan rakentamisesta ole suunnitelmia asemakaavaratkaisun pohjaksi. Oppilaitoksen sijoittuminen alueelle mahdollistetaan kaavan merkinnöillä ja määräyksillä. Kaupungin tavoitteena on myös osoittaa alueelle tarpeelliset katualueet.

Suunnitelma perustuu esitettyihin tavoitteisiin, eikä muita vaihtoehtoja ole tutkittu.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu ratkaisu on kaupungin ja Veho Oy:n tavoitteiden mukainen.



VEHO, HYÖTYAJONEUVOT

Tontinkäyttösuunnitelma

Vehkala, VANTAA
22.10.2018 Team-Danielsson Oy



Pihasuunnitelma Maisema-arkkitehtuuri PE Oy



havainnekuva 1

VEHO, Vantaa

24.10.2018

TEAM-DANIELSSON OY



havainnekuva 3

VEHO, Vantaa

24.10.2018

TEAM-DANIELSSON OY

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaava- ja asemakaavamuuotosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.12.2018 ja kaupunginhallituksessa 17.12.2018. Kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 30.1.-28.2.2019 väliseksi ajaksi ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Muistutukset

Nähtävillä oloaikana ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot

Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja niitä saatiin 4 kpl.

Sivistystoimen toimiala

Sivistystoimi toteaa, että KY-korttelialueelle sijoittuva tontti on Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalaan suunnitelluille toiminnoille liian pieni. Tontille eivät mahdu kaikki Vehkalaan suunniteltujen koulutusalojen koulutuksen järjestämiseen tarvittavat toiminnot, mukaan lukien pihatoiminnot. Myös rakennuksen ja siihen liittyvien välttämättömien pihatoimintojen toteuttaminen tontille on haasteellista. Tonttitarve alustavan selvityksen mukaan Varia Vehkalan rakennuksen sisäisille ja ulkopuolisille toiminnoille on noin kolmanneksen suurempi kuin kaavassa esitetty tontti on. Todetaan, että sellaisille pihatoiminnoille, jotka voidaan sijoittaa myös muualle kuin rakennuksen kanssa samalle tontille, tulee osoittaa myös pitkällä aikavälillä käytettävissä oleva sijainti Vehkalan alueen muun osan kaavoituksen yhteydessä. Tällainen toiminto on esimerkiksi logistiikka-alan koulutukseen liittyvä ajoharjoittelu. Ajoharjoittelun alueen tulee sijaita kävelyetäisyydellä Varia Vehkalan oppilaitosrakennuksesta, jotta opiskelijoiden liikkuminen oppilaitoksen ja ajoharjoittelun alueen välillä on sujuvaa. Siltä osin, kun asemakaavaehdotuksessa on myös määräyksiä, jotka lisäävät suunnittelu-, rakentamis- ja ylläpitokustannuksia, nämä tekijät vaikuttavat myös käyttäjätoimialan vuokratukustannuksiin.

Vastaus: Lausunnon jälkeen oppilaitoksen suunnittelu on edennyt ja siinä ollaan päätyössä ratkaisuun, jossa kaavassa varatulle tontille on sijoittumassa oppilaitosrakennusten välittömään yhteyteen tarvittavia toimintoja, myös ajoharjoittelun alue. Tarvittaessa oppilaitoksen pysäköintipaikkoja tullaan tulevassa asemakaavoituksessa tai muilla järjestelyillä osoittamaan kävelyetäisyydelle Vehkalantien pohjoispuoliselle alueelle. Mahdollisesti rakentamis- tai ylläpitokustannuksiin vaikuttavat asemakaavamääräykset ovat kaupungin asettamien ilmastonmuutosta ehkäisevien tavoitteiden mukaisia ja alueen asemakaavoituksessa niitä asetetaan tasapuolisesti kaikille korttelialueille niille tulevista toimijoista riippumatta.

Uudenmaan ELY-keskus

Asemakaava-alue sijaitsee Vehkalan juna-aseman länsipuolella, eli alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on edullinen. Etelässä alue rajautuu Kehä III:n maantien alueeseen. Alueelta liitytään Härkämaantien kadulle ja siitä edelleen Myllymäen eritasoliittymän kautta Kehä III:lle. Asemakaava-aineistosta ei selviä, minkälainen liittymäratkaisu Härkämaantielle aiotaan toteuttaa. Tämä tulisi kuvata kaava-aineistossa. Katuliittymän ja Myllymäentien eritasoliittymän ramppiliittymän välille tulee joka tapauksessa jäädä 200 metriä etäisyyttä.

Tiesuunnitelman tarkistuksessa Kehä III (kt 50) parantaminen välillä Vantaankoski-Pakkala on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn väylä eritasoliittymän pohjoisreunaan. Väylä ei ole vielä toteutunut. Väylä kulkisi pieneltä osin asemakaavassa osoitetun suojaviheralueen kautta. Jotta väylän toteuttaminen suojaviheralueelle olisi mahdollista, pitää se osoittaa kävelyn ja pyöräilyn väylänä asemakaavakartan suojaviheralueelle. Vaihtoehtoisesti asemakaava-aineistossa voidaan esittää, miten kävelyn ja pyöräilyn väylä voidaan toteuttaa tiesuunnitelman ratkaisusta poikkeavalla tavalla. Ratkaisun toteuttamiskelpoisuus on perusteltava.

Kaavaselvityksen mukaan suunnittelun alue sijoittuu suurimmalta osaltaan osayleiskaavassa osoitetulle lentomeluviyöhykkeelle 2, jolla lentomelun voimakkuus on 55-60 dB ja koillisosaltaan

lentomeluvyöhykkeelle 1, jolla lentomelun voimakkuus on yli 60 dB. Lentomelu ei mahdollista melulle herkän toiminnan sijoittamista alueelle. Alue on myös Kehä III:n liikennemelualuetta. Kaavakartassa määrätään, että KTY-korttelialueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. KY-korttelialueella on kaavamääräys, jonka mukaan opetus- ja koulutustilojen sekä toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Kaava-aineistosta ei suoraan käy ilmi, minkälaisia opetus- ja koulutustiloja alueelle suunnitellaan ja onko tiloilla tarve piha-alueille. Asemakaava-aineistoa tulee täydentää tältä osin. Varian koulutuskeskuksen toiminta tulee kuvata riittävällä tarkkuudella suunnittelutilanne huomioiden.

Asemakaava sallii 8000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa. Tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppa on nykyisin vähittäiskaupan erityisen sijainninhjauksen piirissä. Vähittäiskaupan suuryksikön raja on 4000 k-m². MRL 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi T ja työpaikka-alueeksi TP. Poikkeama yleiskaavasta tulee perustella. Selostuksessa on esitettävä kaupalliset vaikutusarviot. Mikäli vaikutuksen arviot osoittavat perustellun poikkeaman yleiskaavasta olevan mahdollista, asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on syytä tarkentaa kaupan osalta esim. kohdemerkinnällä km8000 k-m².

Vastaus: Vehkalan aseman ympäristön liikenteen toimivuutta on tarkasteltu vuonna 2014 valmistuneessa Vehkalan liikenteen toimivuustarkasteluiden päivitys ja tässä työssä myös tehtiin katujen yleissuunnitelman päivitykset. Selvityksessä tarkasteltiin liittymää sekä kiertoliittymä että valo-ohjattuna liittymänä. Koko liikenneverkon toimivuuden ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta valo-ohjattu liittymä on kohteeseen sopivampi vaihtoehto. Se vie lisäksi vähemmän tilaa kiertoliittymään verrattuna ja on kustannuksiltaan halvempi toteuttaa. Liittymän toteutus tehdään vaiheittain ja 1. vaiheessa toteutetaan katuyhteys länteen ja muille liittymän haaroille siihen liittyvät toimenpiteet. Selostusta on täydennetty tältä osin.

Suojaviheralueesta muutetaan noin 550 m² suuruinen alue osaksi Kehä III:n yleisen tien aluetta. Tiesuunnitelman mukainen kevyen liikenteen väylä on mahdollista toteuttaa sille.

Tässä vaiheessa KY-korttelialueelle on suunniteltu sijoitettavaksi Vantaan ammattiopisto Varian toimitiloja, joissa tarjotaan toisen asteen ammatillista perus- ja täydennyskoulutusta nuorille ja aikuisille. Suunnitelluissa tiloissa tarjottaisiin logistiikka-alan, autoalan, lentokoneasentaja-alan, sähkö- ja automaatiotekniikka-alan, tieto- ja tietoliikennetekniikan alan, turvallisuusalan, matkailualan sekä sosiaali- ja terveysalan koulutusta. Logistiikan alan koulutuksesta osa toteutetaan ulkona käyttäen eri kokoisia työkoneita ja autoja. Lisäksi lentokone- ja autonasentajakoulutukseen kuuluu koneiden ja autojen koekäyttö, joka toteutetaan osin ulkona.

Rakennukseen suunnitellaan teoriaopetustiloja, muunneltavia käytännön opetustiloja sekä korjaamotiloja vastaavia hallitiloja. Logistiikan alan koulutukseen suunnitellaan lisäksi ulkoharjoittelualue, jossa opiskelijat voivat opiskella käyttämään työkoneita ja eri kokoisia ajoneuvoja. Selostusta on täydennetty tältä osin.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa sallivaa asemakaavamääräystä muutetaan siten, että sallittava kerrosala on enintään 3500 m².

Vantaan Energia Oy

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Alueella ei ole entuudestaan 20 kV keskijänniteverkkoa. Uusien keskijännitekaapeleiden ja muuntamon paikat tarkentuvat suunnittelutyön edetessä. Alueen itäpuolella Myllyniityntien ympäristössä tehdään parhaillaan sähköverkon muutostöitä, 0,4 kV ja 20 kV maakaapelointeja. Vanhoja ilmajohdot korvataan maakaapeloinneilla. Liitteen 1 verkkokuva tulee muuttumaan tältä osin talven ja

kevään 2019 aikana. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan Energia toistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan antamansa lausunnon tilavaraustarpeista kaukolämpöverkolle tuleville uusille katualueille.

Asemakaavan vaatimus uusiutuvasta energiasta Asemakaavaehdotuksessa mainitaan: "Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta." Toteutuessaan kyseinen kohta voitaisiin tulkita niin, että kaukolämpöverkon kautta toimitettu hiilidioksidivapaa ja täysin uusiutuva energia ei täytä tätä vaatimusta. Lisäksi kyseinen kohta asettaa eriarvoiseen asemaan vapailla lämmitysmarkkinoilla toimivat erilaiset lämmitysmuodot. Merkintä suosisi korttelialueelle paikallisesti asennettuja lämmitysmuotoja. Vantaan Energia pystyy toimittamaan kyseiselle alueelle täysin uusiutuvaa ja hiilidioksidivapaata lämmitysenergiaa nykyisistä olemassa olevista lämmitysvoimalaitoksista ilman suuria paikallisia investointeja. Toteutuessaan kyseinen kaavamerkintä supistaisi avoimia lämmitysmarkkinoita, vastoin markkinoiden tahtotilaa. Toteutuessaan ehdotetulla tavalla kaavamerkintä on liian tulkinnanvarainen: Mikä on kaavamielessä yleisesti tulkinta uusiutuvasta energialähteestä/ energialähteistä? Pitääkö energialähteen/ energialähteiden sijaita paikallisesti rakennettavalla tontilla vai voiko uusiutuvaa energiaa tuottaa keskitetysti ja toimittaa asiakkaalle esim. kaukolämpöverkon kautta? Kuinka sitova ajallisesti on nyt tehtävä ratkaisu kiinteistön energialähteen suhteen? Onko menettely yleisesti, ilman selventäviä tarkennuksia, hallintolain tarkoitussidonnaisuuden periaatteen mukainen? Ehdotamme kyseistä kaavamerkintää muutettavaksi: "Rakennuksissa tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50% rakennusten energiantarpeesta." Tämä ei suosi eikä poissulje mitään vapailla lämmitysmarkkinoilla toimivaa lämmitysmuotoa.

Vastaus: Yleinen tulkinta uusiutuvasta energiasta on energia, jota saadaan uusiutuvista lähteistä. Tällä asemakaava-alueella olemme arvioineet, että mahdolliset uusiutuvat energialähteet olisivat aurinko, tuuli ja/tai maalämpö. Tässä asemakaavassa tavoittelemme uusiutuvan energian tuottamista korttelialueilla. Asemakaavan mukaisen ratkaisun toteutumista valvomme rakennusvalvonnan toimesta rakennuslupan kautta. Vantaan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteeseen pääsemiseksi olemme laatineet Resurssiviisauden tiekartan, johon olemme kirjanneet toimenpiteitä, joita hiilineutraaliuden saavuttaminen edellyttää. Energiantuotanto ja -kulutus aiheuttavat valtaosan Vantaan ilmastopäästöistä. Tiekartan tavoitteena on päästötön sähkön- ja lämmöntuotanto, energia- ja resurssitehokkuuden lisääminen sekä viisas energiankulutus. Kaupunkina voimme välillisesti vaikuttaa energiantuotannon ja -kulutuksen aiheuttamiin päästöihin muun muassa maankäytön ja rakentamisen ohjaamisella sekä vaikuttamalla kaupungin omistamien energialaitosten energialähdevalintoihin. Vantaan Energian rooli hiilineutraaliustavoitteen saavuttamisessa on merkittävä, sillä kaukolämmön tuotannosta syntyy nykyisin 31 % koko Vantaan päästöistä. Tiekartassa olemme esittäneet myös Vantaan Energian suunnitelmissa olevat toimenpiteet. Vantaan Energia on sitoutunut luopumaan kivihiilen poltosta, ja tavoitteena on, että sähkön ja lämmön tuotanto ei aiheuta merkittävästi ilmastopäästöjä. Tiekarttaan olemme kirjanneet, että uusien alueiden kaavoituksessa tulee ottaa huomioon uusiutuvan energian paikallinen tuotanto. Tässä asemakaavatyössä olemme selvittäneet Vehkalan länsipuolen alueen maaperän soveltuvuutta maalämmön hyödyntämiseen. Maaperäolosuhteiden näkökulmasta alue soveltuu hyvin uusiutuvan energian paikalliseen tuotantoon. Siksi sitä myös asemakaavalla edellytämme. Alueella ei toistaiseksi ole kaukolämpöverkkoa. Alue on rakentumaton, lukuun ottamatta kiinteistöä 92-412-5-7.

Asemakaavan suunnitteluvaiheissa on arvioitu katualueen riittävän myös kaukolämpöverkon tilatarpeille. Tilatarpeet huomioidaan tarkemmin tulevassa katusuunnitelmassa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa. Vehkalan aseman länsipuolelle Härkähaantien jatkeen pohjois- ja eteläosille rakennetaan jakeluvesijohto ja keräilyviemäri katurakentamiseen. Katualueutta kuivattamaan rakennetaan hulevesiviemäriä, joka purkaa etelään Myllymäenojaan. Myllymäentiellä runkovesijohto ja runkoviemäri joudutaan siirtämään ja Myllymäenoja johdetaan tunneliin n. 120 metrin matkalla. Mikäli yleisen vesihuollon runkoputkia joudutaan siirtämään katualueen ulkopuolelle, tulee asemakaavaan varata näitä varten vähintään 12 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Johtosiirto tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä HSY:n kanssa ja lopulliset suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä. Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksen liitteinä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Esisuunnitelmassa esitetty Myllymäentien vesijohdon koko tulee tarkastaa jatkosuunnittelussa vastaamaan Kivistön alueen syöttävän runkojohdon mitoitus. Selostuksessa on syytä lisäksi esittää uuden yleisen vesihuollon alustavat määrä- ja kustannusarviot.

Vastaus:

Asemakaavassa on esisuunnitelman pohjalta osoitettu runkojohtoja varten 15 metriä leveä maanalaista johtoa varten varattu alue, johon siirrettävät johdot mahtuvat. Johtoalueille ei saa rakentaa eikä istuttaa puita tai pensaita. Selostuksessa jo esitetyt arviot vesihuollon rakentamisen määrästä ja kustannuksista tarkentuvat kadun suunnittelun yhteydessä.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavakarttaan muutetaan 549 m² suuruinen osa suojaviheralueesta EV yleisen tien alueeksi LT. KTY-korttelialuetta koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon "alueella saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa enintään 3500 k-m².

Nähtävilläolon jälkeen tarkentuneet suunnitelmat

Varialta saadussa selvityksessä Vehkalaan on suunniteltu sijoitettavaksi Vantaan ammattiopisto Varian toimitiloja, joissa tarjotaan toisen asteen ammatillista perus- ja täydennyskoulutusta koulutusta nuorille ja aikuisille. Suunnitelluissa tiloissa tarjottaisiin logistiikka-alan, autoalan, lentokoneasentaja-alan, sähkö- ja automaatiotekniikka-alan, tieto- ja tietoliikennetekniikan alan, turvallisuusalan, matkailualan sekä sosiaali- ja terveysalan koulutusta. Logistiikan alan koulutuksesta osa toteutetaan ulkona käyttäen eri kokoisia työkoneita ja autoja. Lisäksi lentokone- ja auton asentajakoulutukseen kuuluu koneiden ja autojen koekäyttö, joka toteutetaan osin ulkona.

Rakennukseen suunnitellaan teoriaopetustiloja, muunneltavia käytännön opetustiloja sekä korjaamotiloja vastaavia hallitiloja. Logistiikan alan koulutukseen suunnitellaan lisäksi ulkoharjoittelualue, jossa opiskelijat voivat opiskella käyttämään työkoneita ja eri kokoisia ajoneuvoja.

Vantaan kaupungin tilakeskus on teettänyt esiselvityksen Varian toimitilatarpeista. Siihen liittyvässä alustavassa tontinkäyttöselvityksessä on asemakaavaehdotuksen KY-tontille esitetty noin 28 000 k-m² opetustilojen rakentamista tontin Vehkalantien puoleiselle osalle. Kehä III:n puoleiselle tontille on sijoittumassa opetukseen liittyviä työkoneiden ajo- ja kaivuuharjoittelukenttiä.

251200/ Vehkalan länsipuoli 1, 6.5.2019



Alustava tontinkäyttösuunnitelma.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla osoitetaan ennestään asemakaavaton alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV, katualueeksi sekä yleisen tien alueeksi.

Asemakaavan muutoksella muutetaan 186 m²:n suuruinen osa voimassa olevan kaavan mukaista puistoa katualueeksi.

Korttelialueille muodostetaan tonttijaolla tontit 25-103-1, 25-103-2, 25-103-3 ja 25-104-1.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 196 886 m². Alueen kerrosalan määrä on yhteensä 105 996 k-m².

Toimitilarakennusten korttelialue KTY, pinta-ala 100 004 m².

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,50, jolloin korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 50 002 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue KY, pinta-ala 55 994 m².

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=1,00, jolloin korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 55 994 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kuusi.

Korttelialueiden auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 ap / 35 k-m ²
	1 pp / 40 k-m ²
Toimistotilat	1 ap / 50 k-m ²
	1 pp / 100 k-m ²
Teollisuustilat	1 ap / 100 k-m ²
	1 pp / 200 k-m ²
Varastotilat	1 ap / 150 k-m ²
	1 pp / 240 k-m ²
Opetus- ja	1 ap / 100 k-m ²
koulutustilat	1 pp / 100 k-m ²
Paljon tilaa vaativan	1 ap / 100 k-m ²
erikoistavaran kauppa	1 pp / 200 k-m ²

Opetus- ja koulutustilojen yhteyteen tulee sijoittaa 1 mopopaikka / 10 oppilasta.

Suojaviheralue EV, pinta-ala 8022 m².

Katualueet, pinta-ala yhteensä 32 316 m².

Yleisen tien alue, pinta-ala 549 m².

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon.

Vantaalla on käytössä vihertehokkuuden menetelmä. Suunnittelualueen korttelialueilla tavoitellaan vihertehokkuuden tavoitelukua 0,5 (teollisuus). Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta pinta-alaan. Vihertehokkuus-menetelmän avulla varmistetaan riittävä viherreä ja läpäisevä pinta-ala tonteilla. Näiden merkitys ilmaston muutokseen sopeutumisessa ja sen hillitsemisessä korostuu kaupunkien tiivistyessä. Vehon hyötyajoneuvokeskuksen pihasuunnitelmassa on esitetty ratkaisu, jolla saavutetaan vihertehokkuuden tavoiteluku. Suunnittelualueen

kaikilla korttelialueilla tulee hyödyntää vihertehokkuuslaskuria ja osoittaa, että saavutetaan vihertehokkuuden tavoiteluku 0,5.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöä häiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarana myymälätilaa enintään 3500 m².

Kortteli 25103 on jaettu kolmeksi tontiksi. Tonttien pinta-alat ovat 20957 m², 56593 m² ja 22454 m². Tonteille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia tonttitehokkuudella $e = 0,50$.

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

KY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa sijoittaa toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja.

Kortteli 25104 muodostetaan yhdeksi tontiksi, jonka pinta-ala on 55 994 m². Tontille saa rakentaa enintään kuusikerroksisia rakennuksia tonttitehokkuudella $e = 1,0$. Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueilla rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennuksissa, joiden kattopinta-ala on yli 600 m² tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa viherkattona. Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja aitarakentein.

Tonteille tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,5. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Piha-alueiden ajoreitit tulee erottua jalankulkualueista materiaaleilla tai muulla rakenteella. Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin enintään 4000 m² kokosiin yksiköihin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitoksen valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin.

5.3.2 Muut alueet

EV, suojaviheralue

Vehkalanreuna –nimiselle suojaviheralueelle on osoitettu 15 metriä leveä maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa sekä ohjeellinen vesialue Myllymäenojalle.

Katualueet

Korttelialueelle johtava katualue nimitetään Vehkalantieksi. Korttelialueiden välinen kevyen liikenteen väylä nimitetään Vehkalanpoluksi.

Yleisen tien alue**5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET**

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

Hanke sijoittuu yleiskaavassa rakentamiseen tarkoitettulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta täydentävää. Rakentamattomana alue säilyisi metsittyvänä jättömaana. Alue sijoittuu hyvien joukko-liikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Kaupunkikuva**

Ennestään asemakaavaton ja rakentamaton yleiskaavan mukainen teollisuus- ja työpaikka-alue muodostetaan kaupunkikuvaltaan laadukkaaksi työpaikka-alueeksi.

Työpaikat

Asemakaavassa alue muodostetaan KTY- ja KY-alueita, joille voi sijoittua toimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Aikaisemmin Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelmassa alueelle osoitetuissa KTY-alueissa on käytetty työpaikkojen laskentaperusteena 1 työpaikka / 80 k-m². Tällä laskentaperusteella asemakaavassa mahdollistettavalla enimmäiskerrosalalla alueelle syntyisi enimmillään noin 1300 työpaikkaa. Asemakaava mahdollistaa hyvin erityyppisten toimintojen sijoittumisen alueelle, joten työpaikkojen tarkempi arviointi on hankalaa. Koska kaavatyön lähtökohtaisena tavoitteena on ollut sijoittaa alueelle Vehon hyötyajoneuvojen myynti-, vuokraus- ja huoltotoimintaa sekä Varian oppilaitos, alueelle sijoittuu ensivaiheessa enimmäismäärää huomattavasti vähemmän rakennettua kerrosalaa ja työpaikkoja. Veho Oy on arvioinut, että sen toimintaa varten alueelle sijoittuu noin 150 työntekijää. Varia on arvioinut, että oppilaitoksessa on noin 2500 oppilasta. Henkilökunnan määrää ei vielä osata arvioida.

Taloudelliset vaikutukset

Suunnittelualueen esirakentaminen maksaa noin neljä miljoonaa euroa. Kaava-alueen rakentuminen edellyttää kaupungilta katujen ja kunnallistekniikan linjojen rakentamista. Katujen rakentamisen kustannuksia ei vielä ole arvioitu, mutta vesihuoltoverkoston rakentamisen arvioidaan maksavan noin 1,9 miljoonaa euroa. Kaupunki saa alueelta maan myynti- ja vuokratuloja.

Virkistys

Alueen on hyvät yhteydet Petikon lähivirkistysalueille säilyvät. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alueen rakentuminen lisää liikennettä alueella. Ensivaiheessa alueelle sijoittuvalle Vehon hyötyajoneuvokeskukselle arvioidaan tulevan ja poistuvan noin 450 ajoneuvoa vuorokaudessa. Varian oppilaitokselle kulkevaa päivittäistä ajoneuvoliikennettä on tässä vaiheessa vaikea arvioida. Osa oppilaista ja henkilökunnasta lisää henkilöautoliikennettä alueella. Ajoneuvoliikenteen arvioidaan suuntautuvan pääsääntöisesti Kehä III:lle ja pienemmissä määrin Härkähaantien suuntaan Hämeenlinnanväylälle. Liikenteen arvioidaan olevan kaikkina vuorokauden aikoina sujuvaa.

251200/ Vehkalan länsipuoli 1, 6.5.2019

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kehäradan Vehkalan asemasta ja linja-autoliikenteen runko-yhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Vesihuolto

Vehkalan aseman länsipuolelle Härkähaantien jatkeen pohjoisosalle rakennetaan vesijohto Vj225 ja jätevesiviemäri Jv200 katurakenteeseen. Katualueen kuivatusta varten rakennetaan d300 hulevesiviemäri, joka laskee Myllyniityntien länsipuolelle. Linjojen pituus on n. 640 m.

Härkähaantien jatkeen eteläosalle rakennetaan vesijohto Vj225 ja jätevesiviemäri Jv200 sekä hulevesiviemäri d300. Vehon ja Varian tonttien väliselle puistoraitille sijoitetaan yhdysvesijohto Vj225 runkovesijohdolle ja jätevesiviemärin liitosjohto Jv200 runkoviemäriin sekä hulevesiviemäri d300, joka laskee etelään Myllymäenojaan. Linjojen pituus on n. 280 m.

Myllymäentien uuteen katurakenteeseen sijoitetaan d300 hulevesiviemäri 74m matkalle.

Runkovesijohto d560 ja runkoviemäri d630 siirretään uuteen katurakenteeseen. Samalla Myllymäenoja laitetaan hulevesitunneliin putkilinjojen vierelle. Tunnelin pituus on 207m.

Hulevedet

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien taseaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoitettavina melulähteinä ovat lentomelu ja tieliikennemelu, jotka huomioidaan toimistotilojen ja muiden vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena. Korttelialueille ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Aikaisemmin metsäinen alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Alueen puusto on vuonna 2017 poistettu maisematyöluvalla. Uudisrakentamiselle ei ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Myllymäenojan vesistöön.

5.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Asemakaavan vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä.

Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna rakennusten korjaaminen, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt.

Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä. Toisaalta päästöjä voidaan minimoida sijoittamalla uudet työpaikat täydentämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä joukkoliikenteen kannalta suotuisiin paikkoihin, sekä lisätä hyviä pyöräilyn ja kävelyn yhteyksiä ja mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto.

Ilmastovaikutuksia on arvioitu määrällisesti KEKO-työkalulla (kaavoituksen ekotehokkuuslaskuri), joka laskee rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten energiankulutuksen, henkilöliikenteen sekä maankäytön (hiilinielujen) muutoksen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla tarkasteltuna.

Asemakaavassa sallitun kerrosalan toteuttamisen kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla ovat laskurin mukaan yhteensä noin 109 000 tonnia CO₂-ekvivalenttia. Suurin päästölähde on rakennusten rakentaminen ja kunnossapito (51 %) seuraavaksi suurimmat rakennusten energiankulutus (46 %) ja infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito (3 %). Laskelmassa on huomioitu kaavamääräys, jossa korttelialueilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta. Myös rakennusten käytön aikainen henkilöliikenne aiheuttaa merkittäviä kasvihuonepäästöjä, mutta laskelmassa sitä ei ole arvioitu.

Vertailun vuoksi ilmastovaikutukset laskettiin myös kahdelle vaihtoehtoiselle ratkaisulle, joiden avulla tarkasteltiin puurakentamisen ja uusiutuvan energian hyödyntämisen vaikutuksia päästöihin. Mikäli kaikki rakennukset rakennettaisiin puurunkoisina, vähenisivät päästöt 12 %. Ilman uusiutuvan energian, kuten maalämmön ja aurinkoenergian käyttöä päästöt olisivat 33 % suuremmat.

Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti on hyvä, sillä se täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen. Asemakaavamuutoksen toteuttamisen rakentamisen sekä käytön aikaisia päästöjä on mahdollista pienentää monin tavoin. Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita tai kierrätysmateriaaleja rakennuksissa ja tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneelilla, joiden sijoittamiseen suuret yhtenäiset kattopinnat sopivat hyvin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asema-kaavan.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu

Anna-Riitta Kujala	aluearkkitehti
Kai Zukale	asemakaavainsinööri
Outi Colliander	suunnitteluavustaja
Eija Hasu	maisema-arkkitehti
Hertta Ahvenainen	asemakaavasuunnittelija

Kuntatekniikan keskus

Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
Marja Leppänen	suunnitteluinsinööri
Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri
Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
Sirpa Törrönen	maisema-arkkitehti

Kiinteistöt ja asuminen

Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
-------------------	-----------------

Tilakeskus

Eija Kivineva	hankepääällikkö
Mikko Juolahti	hankekehitysarkkitehti

Sivistysvirasto

Laura Malinen	strategia-asiantuntija
---------------	------------------------

Varia

Pekka Tauriainen	rehtori
------------------	---------

Hakijan edustajat ja konsultit:

Veho Oy

Juha Ruotsalainen
Anssi Räsänen

Ecorum Oy

Jorma Juusela

Team-Danielsson Oy

Pekka Helino
Hans Danielsson

Maisema-arkkitehtuuri PE Oy

Petri Eurasto

T:mi Kari Sulonen

Kari Sulonen

Vantaalla 6.5.2019



Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti



Kai Zukale
asemakaavainsinööri

8 ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.04.2019
Kaavan nimi	251200 Vehkalan länsipuoli 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092251200
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	19,6886	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	19,6700
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0186

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	19,6886	100,0	105996	0,54	15,6184	105996
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,5998	79,2	105996	0,68	15,5998	105996
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		0,0186	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,2865	16,7	0		0,0000	0
E yhteensä	0,8023	4,1	0		0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

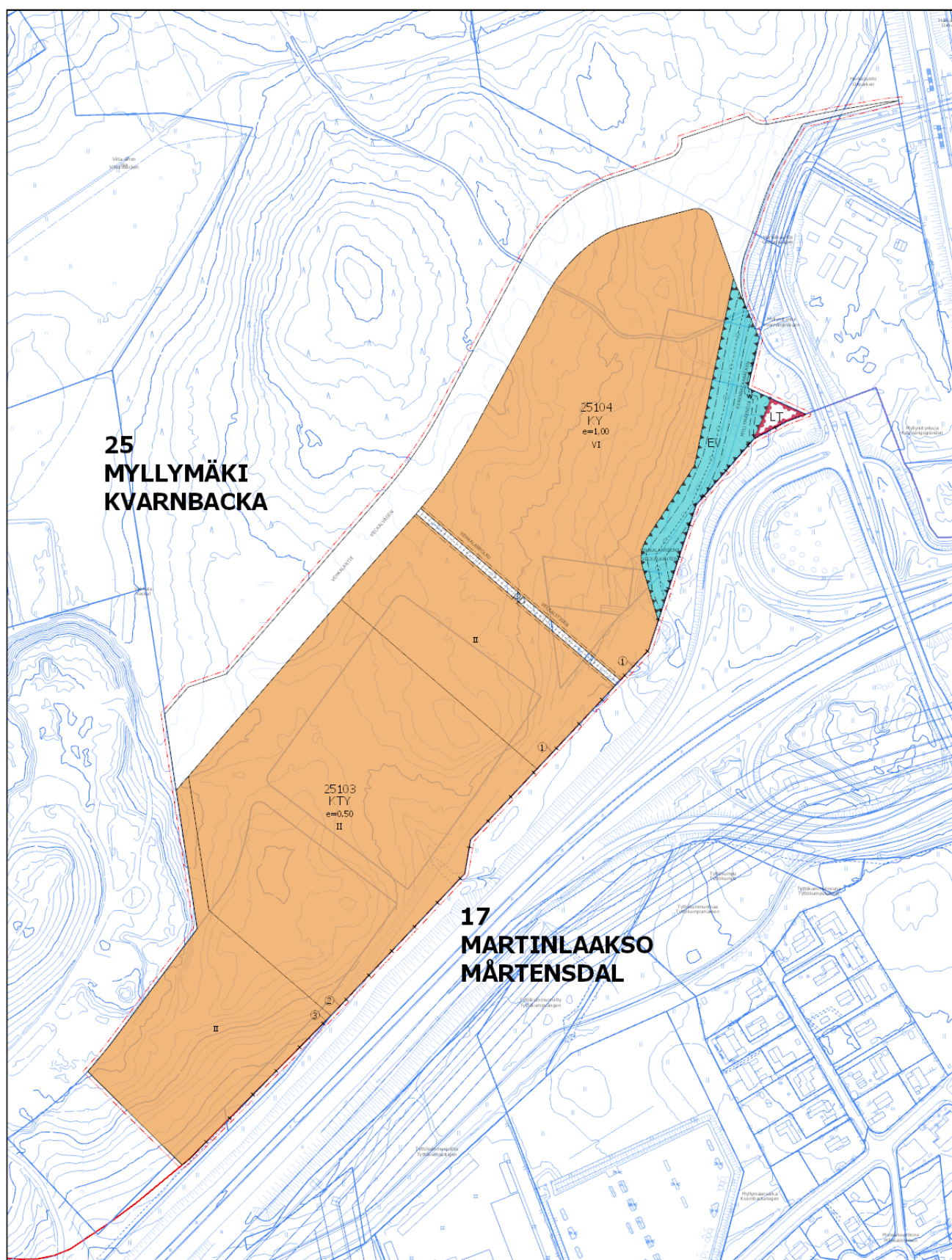
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

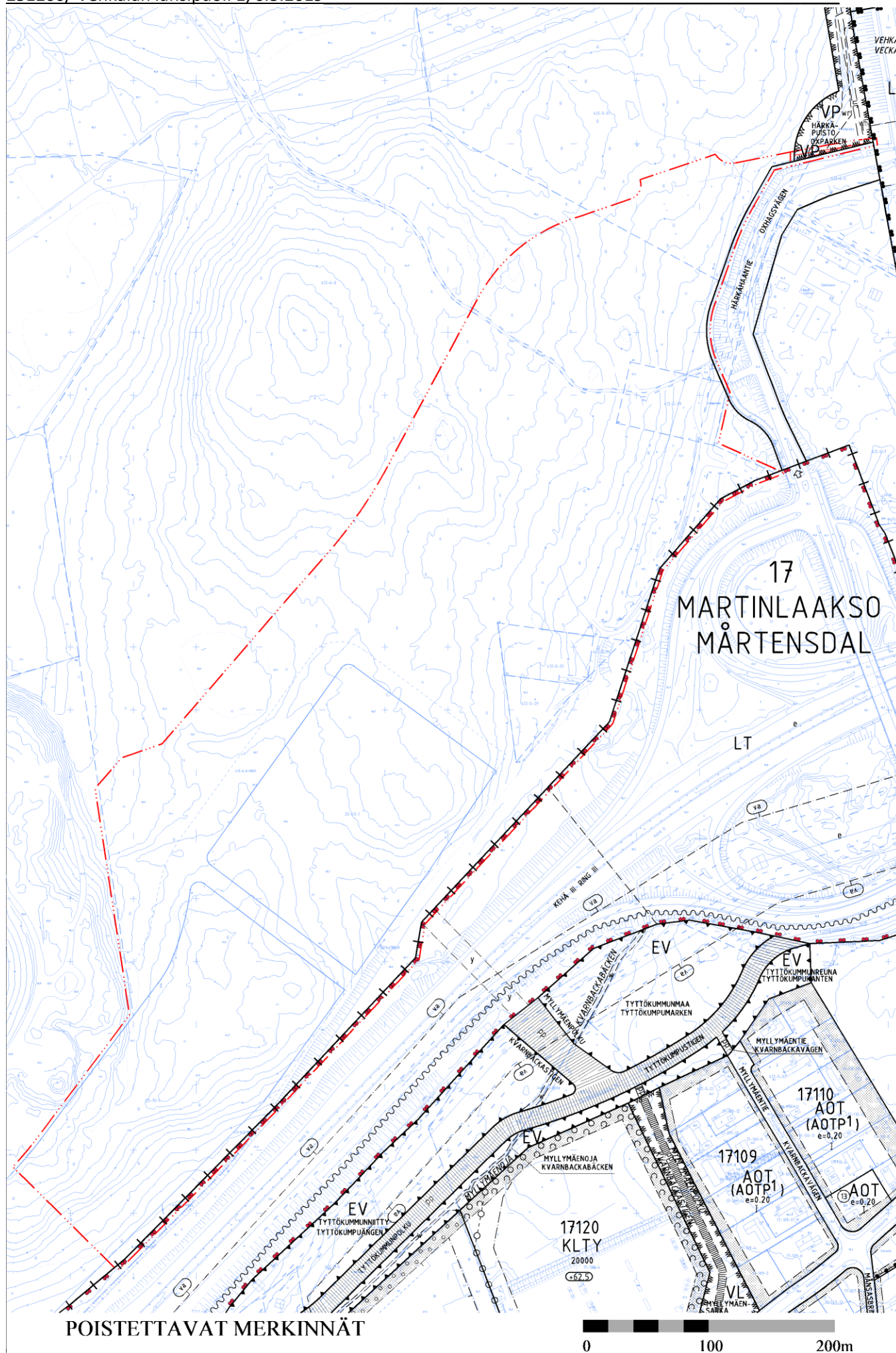
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	19,6886	100,0	105996	0,54	15,6184	105996
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,5998	79,2	105996	0,68	15,5998	105996
KTY	10,0004	64,1	50002	0,50	10,0004	50002
KY	5,5994	35,9	55994	1,00	5,5994	55994
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		0,0186	0
VP	0,0000		0		0,0186	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,2865	16,7	0		0,0000	0
Kadut	3,0992	94,3	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,1324	4,0	0		0,0000	0
LT	0,0549	1,7	0			
E yhteensä	0,8023	4,1	0		0,0000	0
EV	0,8023	100,0	0		0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

9 ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100 200 Metriä



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

251200

Päiväys
Datum

6.5.2019

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

686490, 686491

Vantaan kaupunki

VEHKALAN LÄNSIPUOLI 1

Kaupunginosa 25, MYLLYMÄKI

Asemakaava

Korttelit 25103 ja 25104
sekä katu- ja erityisalueet

Asemakaavan muutos

Katualueet

Tonttijako

Korttelit 25103 ja 25104

1:2000



Vanda stad

VECKAL VÄSTRA DELEN 1

Stadsdel 25, KVARNBACKA

Detaljplan

Kvarteren 25103 och 25104
samt gatu- och specialområden

Ändring av detaljplanen

Gatuområden

Tomtindelning

Kvarteren 25103 och 25104

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

**Toimitilarakennusten korttelialue**

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja.

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa enintään 3500 k-m².

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennuksissa, joiden kattopinta-ala on yli 600 m² tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa vihertakana.

Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.

Toimistotilojen ja vastaavien hilaisten työtöiden ulkoisuuden ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja altarakentein.

Mikäli rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäästä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajotuspintoja.

Tonteille tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tontikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader

På området får placeras affärs- och kontorslokaler samt industri- och lagerlokaler som inte stör miljön.

På området får butikslokaler om högst 3500 m²-vy placeras för affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme.

Befolkningsskyddsutrymmen samt tekniska utrymmen som betjänar byggnaden får byggas utöver våningstalet och byggrätten.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt aktas.

I byggnader där takytan överskrider 600 m² måste minst 40 % av taket förverkligas i form av gröntak.

I kvartersområdet ska minst 50 % av byggnadernas energibehov produceras med förnybar energi.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen ska vara minst 32 dB.

Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonfallande sätt från gatan eller grannomtens gårdsplaner. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat på annat vis vara till skada för miljön.

Om byggnaderna inte placerats intill byggytan mot gatan, ska tomterna avgränsas från gatuområdena med stadsbildsmässigt högklassiga konstruktioner, t.ex. murar, stenkorgar eller staketkonstruktioner.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

På tomterna ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.

Hulevedet tulee viivyttaa määrällisesti ja käsitellä laadullisesti ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön Myllymäenoja. Hulevedet on käsiteltävä tontilla eikä niistä saa aiheuttaa haittaa tontin ulkopuolella. Poikkeustilanteiden varalle on suunniteltava tulvaraitit tontilta. Vastaanottavan vesistön vedenlaatu ei saa heikentyä.

Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,5. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Piha-alueiden ajoreitit tulee erottaa jalankulkualueista materiaaleilla tai muulla rakenteella.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin enintään 2000 m² kokoisin yksiköihin.

Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintitiloksen valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niistä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin.

Polttoaineen jakelupiste ja polttoainesäiliön ympäristö on varustettava hiekan- ja öljynerottimilla, joista hulevedet on johdettava jätevesiviemäriin.

Huoltoalue tulee varustaa hiekan- ja öljynerottimilla. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.

Henkilöajoneuvojen pysäköintialueen hulevedet on viivytettävä ja puhdistettava biosuodattamalla.

Puhtaat kattovedet voidaan imeytetä maaperään tai käsitellä biosuodattamalla.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat:

1 ap/35 k-m²

1 pp/40 k-m²

Toimistotilat:

1 ap/50 k-m²

1 pp/100 k-m²

Teollisuustilat:

1 ap/100 k-m²

1 pp/200 k-m²

Varastotilat:

1 ap/150 k-m²

1 pp/240 k-m²

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa:

1 ap/100 k-m²

1 pp/200 k-m².

Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja.

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosalun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennuksissa, joiden kattopinta-ala on yli 600 m² tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa viherkattona.

Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.

I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas.

Dagvattnet ska fördröjas kvantitativt och behandlas kvalitativt innan det avleds till det mottagande vattendraget Kvambackabäcken. Dagvattnet ska hanteras på tomten och det får inte medföra olägenhet utanför tomten. För undantagssituationer ska avledningsvägar planeras från tomten. Vattenkvaliteten i det mottagande vattendraget får inte försämrats.

Kvarteret ska ha minst 0,5 i effektivitet för grönbbyggandet. Kalkylen bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

Körvägar på gårdsområdena ska framträda i förhållande till fotgängarområdena genom material eller annan konstruktion.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena och parkeringsområden ovan jord måste indelas genom konstruktioner eller planteringar i enheter om högst 2000 m².

Bygda parkeringsutrymmen och -områden ska ha högklassiga lösningar genom att uppmärksamhet fåsts vid belysningen i parkeringsanläggningarna, liksom stadsbildsmässiga och trivselkrav.

De tomtdelar som förblir obebyggda ska förses med planteringar till de delar som de inte används för trafik eller parkering.

Bränsledistributionsstället och området kring bränslecisternen ska förses med sand- och oljeavskiljare, varifrån dagvattnet ska ledas till avloppssystemet.

Serviceområdet ska förses med sand- och oljeavskiljare. Dagvattenssystemet ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelser.

Dagvattnet från personbilarnas parkeringsområde ska fördröjas och renas genom biofilter.

Rent vatten från taken kan infiltreras i marken eller behandlas med biofilter.

Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Affärslokaler:

1 bp/35 m²-vy

1 cp/40 m²-vy

Kontorlokaler:

1 bp/50 m²-vy

1 cp/100 m²-vy

Industri lokaler:

1 bp/100 m²-vy

1 cp/200 m²-vy

Lagerlokaler:

1 bp/150 m²-vy

1 cp/240 m²-vy

Affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme:

1 bp/100 m²-vy

1 cp/200 m²-vy.

Kvartersområde för affärs-, kontors- och allmänna byggnader.

På området får placeras kontorslokaler, undervisnings- och utbildningslokaler samt industri- och lagerbyggnader som inte stör miljön.

Befolkningsskyddsutrymmen samt tekniska utrymmen som betjänar byggnaden får byggas utöver våningstalet och byggrätten.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

I byggnader där takytan överskrider 600 m² måste minst 40 % av taket förverkligas i form av gröntak.

I kvartersområdet ska minst 50 % av byggnadernas energibehov produceras med förnybar energi.



Opetus- ja koulutustilojen sekä toimistotilojen ja vastaavien hiihtäjäiden työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tielikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikaa muuta haittaa ympäristölle.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvalleisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja altarakentein.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsingin-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Tontille tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tontikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,5. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Piha-alueiden ajoreitit tulee erottaa jalankulkualueista materiaaleilla tai muulla rakenteella.

Pysäköintin varatut alueet on erotettava muista pihajalankulkualueista ja maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin enintään 4000 m² kokoisin yksiköihin.

Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitoksen valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niillä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin.

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.

Hulevedet tulee viivyttaa määrällisesti ja käsitellä laadullisesti ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön Myllymäenoja. Hulevedet on käsiteltävä tontilla eikä niistä saa aiheutua haittaa tontin ulkopuolella. Poikkeustilanteiden varalle on suunniteltava tulvareitit tontilta. Vastaanottavan vesistön vedenlaatu ei saa heikentyä.

Polttoaineen jakelupiste ja polttoainesäiliön ympäristö on varustettava hiekan- ja öljynerottimilla, joista hulevedet on johdettava jätevesiviemäriin.

Huoltoalue tulee varustaa hiekan- ja öljynerottimilla. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.

Henkilöajoneuvojen pysäköintialueen hulevedet on viivyteltävä ja puhdistettava biosuodattamalla.

Puhtaat kattovedet voidaan imeytellä maaperään tai käsitellä biosuodattamalla.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmen ska vara minst 35 dB.

Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett ögonenfallande sätt från gatan eller grannstomtens gårdsplaner. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat på annat vis vara till skada för miljön.

Om byggnaderna inte placerats intill byggytan mot gator ska tomtens avgränsas från gatuumrådena med stadsbildsmässigt högklassiga konstruktioner, t.ex. mura stenkorgar eller staketkonstruktioner.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller värdighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

På tomtens ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet. För bygglövet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Kvarteret ska ha minst 0,5 i effektivitet för grönbyggandet. Kalkylen bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

Körvägarna på gårdsområdena ska framträda i förhållande till fotgängarområdena genom material eller annan konstruktion.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena och parkeringsområden ovan jord måste indelas genom konstruktioner eller planteringar i enheter om högst 4000 m².

Bygga parkeringsutrymmen och -områden ska ha högklassiga lösningar genom att uppmärksamhet fästs vid belysningen i parkeringsanläggningarna, liksom stadsbildsmässiga och trivselkrav.

De tomtdelar som förblir obebyggda ska förses med planteringar till de delar som de inte används för trafik eller parkering.

I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vantas verksamhetsmodell för dagvatten följas.

Dagvattnet ska fördröjas kvantitativt och behandlas kvalitativt innan det avleds till det mottagande vattendraget Kvarnbackabäcken. Dagvattnet ska hanteras på tomtens och det får inte medföra olägenhet utanför tomtens. För undantagssituationer ska avledningsvägar planeras från tomtens. Vattenkvaliteten i det mottagande vattendraget får inte försämrats.

Bränsledistributionsstället och området kring bränsleciestern ska förses med sand- och oljeavskiljare, varifrån dagvattnet ska ledas till avloppssystemet.

Serviceområdet ska förses med sand- och oljeavskiljare. Dagvattenssystemet ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelser.

Dagvattnet från personbilarnas parkeringsområde ska fördröjas och renas genom biofilter.

Rent vatten från taken kan infiltreras i marken eller behandlas med biofilter.

251200/ Vehkalan länsipuoli 1, 6.5.2019

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
 Opetus- ja koulutustilat:
 1 ap/100 k-m²
 1 pp/100 k-m²
 Toimistotilat:
 1 ap/50 k-m²
 1 pp/100 k-m²
 Teollisuustilat:
 1 ap/100 k-m²
 1 pp/200 k-m²
 Varastotilat:
 1 ap/150 k-m²
 1 pp/240 k-m²
 Opetus- ja koulutustilojen yhteyteen tulee sijoittaa
 1 mopopaikka/10 oppilasta.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:
 Undervisnings- och utbildningslokaler:
 1 bp/100 m²-vy
 1 cp/100 m²-vy
 Kontorlokaler:
 1 bp/50 m²-vy
 1 cp/100 m²-vy
 Industrierlokaler:
 1 bp/100 m²-vy
 1 cp/200 m²-vy
 Lagerlokaler:
 1 bp/150 m²-vy
 1 cp/240 m²-vy
 I anslutning till undervisnings- och utbildningslokaler ska placeras minst 1 mopedplats / 10 elever.

	Suojaviheralue	Skyddsgrönområde
	Yleisen tien alue	Område för allmän väg
-- + --	Kaupunginosan raja	Stadsdelsgräns
—	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
25	Kaupunginosan numero	Stadsdelsnummer
MYL	Kaupunginosan nimi	Stadsdelen namn
25103	Korttelin numero	Kvartersnummer
VEHKALANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område
MYLLYMÄEN	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav
e = 0.12	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta
	Rakennusala	Byggnadsyta
	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
—	Katu	Gata
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
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.

251200/ Vehkalan länsipuoli 1, 6.5.2019

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen	
_____ Anna-Riitta Kujala Aluearkkitehti / Områdesarkitekt			
Kaupunkimittaus		Stadsmätning	
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda _____. 20 ____	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
	_____ Kimmo Junttila Kaupungeodeetti / Stadsgeodet		
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20 ____		Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20 ____	
10.12.2018 KALA; esitetään kh:lle asetettavaksi nähtäville 30 pv, oik. kaup.suunnitt. pyytämään lausunnot		KZU	
17.12.2018 Kh; asetetaan nähtäville 30 pv, oik. kaup.suunnitt. pyytämään lausunnot			
30.1.-28.2.2019 Nähtävillä MRA 27 §:n mukaan			
maksaja: Lemiro Oy / ML 4 lisättynä tj:n lisämaksulla			

[illegible]

1:3000
mittakaava

VANTAAN KAUPUNKI

VEHKALA LÄNSIOSA 1 -ASEMAKAAVAEHDOTUS/

NRO 251200

LAUSUNNOT JA VASTINEET

6.5.2019

Kaupunkisuunnittelu /

Kaupunginhallitus 17.12.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Vekhala länsiosa 1 asemakaavaehdotuksesta **nro 251200**. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Sivistystoimen toimiala		
NRO 2 Vantaan ympäristöyhdistys	- Lausuntoa ei saatu	
NRO 3 Uudenmaan ELY-keskus		Kaavakarttaan muutetaan 549 m ² suuruinen osa suojaviheralueesta EV yleisen tien alueeksi LT. Kaavamääräys muutetaan muotoon "alueella saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa enintään 3500 k-m2."
NRO 4 1) Vantaan Energia Oy 2) Vantaan Energia Oy		
NRO 5 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut		

Lausuntojen yhteenveto / Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 251200 sekä tonttijako, 25. Myllymäki, Vehkalan länsipuoli 1

NRO 1

Sivistystoimen toimiala

Lausunto:

VD/10292/10.02.04.00/2017

Suunnittelualue sijaitsee Myllymäessä, Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella.

Asemakaavalla osoitetaan ennestään asemakaavaton alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi. Asemakaavan muutoksella pieni osa voimassa olevan kaavan mukaista puistoa liitetään osaksi katualuetta. Kaava-alueen pinta-ala on 19,7 hehtaaria.

KY-korttelialueelle saa sijoittaa toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Suunnittelun lähtökohtana on ollut sijoittaa kaupungin omistukseen jäävälle tontille Varian ammatillinen oppilaitos. Korttelialueen pinta-ala on 55 994 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla 1,00, jolloin sille on mahdollista rakentaa 55 994 k-m².

Opetuslautakunta 21.1.2019

Talous- ja hallintojohtajan esitys:

Päätetään antaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle seuraava lautakunnan vastaus:

Sivistystoimi toteaa, että KY-korttelialueelle sijoittuva tontti on Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalaan suunnitelluille toiminnoille liian pieni. Tontille eivät mahdu kaikki Vehkalaan suunniteltujen koulutusalojen koulutuksen järjestämiseen tarvittavat toiminnot, mukaan lukien pihatoiminnot. Myös rakennuksen ja siihen liittyvien välttämättömien pihatoimintojen toteuttaminen tontille on haasteellista. Tonttitarve alustavan selvityksen mukaan Varia Vehkalan rakennuksen sisäisille ja ulkopuolisille toiminnoille on noin kolmanneksen suurempi kuin kaavassa esitetty tontti on.

Todetaan, että sellaisille pihatoiminnoille, jotka voidaan sijoittaa myös muualle kuin rakennuksen kanssa samalle tontille, tulee osoittaa myös pitkällä aikavälillä käytettävissä oleva sijainti Vehkalan alueen muun osan kaavoituksen yhteydessä. Tällainen toiminto on esimerkiksi logistiikka-alan koulutukseen liittyvä ajoharjoittelu. Ajoharjoittelun tulee sijaita kävelyetäisyydellä Varia Vehkalan oppilaitosrakennuksesta, jotta opiskelijoiden liikkuminen oppilaitoksen ja ajoharjoittelun alueen välillä on sujuvaa.

Siltä osin, kun asemakaavaehdotuksessa on myös määräyksiä, jotka lisäävät suunnittelu-, rakentamis- ja ylläpitokustannuksia, nämä tekijät vaikuttavat myös käyttäjätoimialan vuokratukustannuksiin.

Vastine:

Lausunnon jälkeen oppilaitoksen suunnittelu on edennyt ja siinä ollaan päätyvässä ratkaisuun, jossa kaavassa varatulle tontille on sijoittumassa oppilaitosrakennusten välittömään yhteyteen tarvittavia toimintoja, myös ajoharjoittelualue. Tarvittaessa oppilaitoksen pysäköintipaikkoja tullaan tulevassa asemakaavoituksessa tai muilla järjestelyillä osoittamaan kävelyetäisyydelle Vehkalantien pohjoispuoliselle alueelle. Mahdollisesti rakentamis- tai ylläpitokustannuksiin vaikuttavat asemakaavamääräykset ovat kaupungin asettamien ilmastomuutosta ehkäisevien tavoitteiden mukaisia ja alueen asemakaavoituksessa niitä asetetaan tasapuolisesti kaikille korttelialueille niille tulevista toimijoista riippumatta.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia

NRO 2

Vantaan ympäristöyhdistys

Lausunto:

- Lausuntoa ei saatu

Vastine:

*

Tarkistukset:

*

NRO 3

Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

VD/10292/10.02.04.00/2017

Viite: lausuntopyyntö 17.12.2018

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, alue 251200, 25. Myllymäki, Vehkalan länsipuoli 1 (Vehkalan hyötyajoneuvokeskus) Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Vehkalan hyötyajoneuvokeskuksen asemakaavaehdotuksesta. Asemakaava-alue sijaitsee Vehkalan juna-aseman länsipuolella, eli alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on edullinen. Etelässä alue rajautuu Kehä III:n maantien alueeseen. Alueelta liitytään Härkämaantien kadulle ja siitä edelleen Myllymäen eritasoliittymän kautta Kehä III:lle. Asemakaava-aineistosta ei selviä, minkälainen liittymäratkaisu Härkämaantielle aiotaan toteuttaa. Tämä tulisi kuvata kaava-aineistossa. Katuliittymän ja Myllymäentien eritasoliittymän ramppi liittymän välille tulee joka tapauksessa jäädä 200 metriä etäisyyttä.

Tiesuunnitelman tarkistuksessa Kehä III (kt 50) parantaminen välillä Vantaankoski-Pakkala on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn väylä eritasoliittymän pohjoisreunaan. Väylä ei ole vielä toteutunut. Väylä kulkisi pieneltä osin asemakaavassa osoitetun suojaviheralueen kautta. Jotta väylän toteuttaminen suojaviheralueelle olisi mahdollista, pitää se osoittaa kävelyn ja pyöräilyn väylänä asemakaavakartan suojaviheralueelle. Vaihtoehtoisesti asemakaava-aineistossa voidaan esittää, miten kävelyn ja pyöräilyn väylä voidaan toteuttaa tiesuunnitelman ratkaisusta poikkeavalla tavalla. Ratkaisun toteuttamiskelpoisuus on perusteltava. Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualue sijoittuu suurimmalta osaltaan osayleiskaavassa osoitetulle lentomeluviyöhykkeelle 2, jolla lentomelun voimakkuus on 55-60 dB ja koillisosaltaan lentomeluviyöhykkeelle 1, jolla lentomelun voimakkuus on yli 60 dB. Lentomelu ei mahdollista melulle herkün toiminnan sijoittamista alueelle. Alue on myös Kehä III:n liikennemelualueetta.

Kaavakartassa määrätään, että KTY-korttelialueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja

liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. KY-korttelialueella on kaavamääräys, jonka mukaan opetus- ja koulutustilojen sekä toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Kaava-aineistosta ei suoraan käy ilmi, minkälaisia opetus- ja koulutustiloja alueelle suunnitellaan ja onko tiloilla tarve piha-alueille. Asemakaava-aineistoa tulee täydentää tältä osin. Varian koulutuskeskuksen toiminta tulee kuvata riittävällä tarkkuudella suunnittelutilanne huomioiden.

Asemakaava sallii 8000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa. Tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppa on nykyisin vähittäiskaupan erityisen sijainninohjauksen piirissä. Vähittäiskaupan suuryksikön raja on 4000 k-m². MRL 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi T ja työpaikka-alueeksi TP. Poikkeama yleiskaavasta tulee perustella. Selostuksessa on esitettävä kaupalliset vaikutusarviot. Mikäli vaikutuksen arviot osoittavat perustellun poikkeaman yleiskaavasta olevan mahdollista, asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on syytä tarkentaa kaupan osalta esim. kohdemerkinnällä km8000 k-m².

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Vastine:

Vehkalan aseman ympäristön liikenteen toimivuutta on tarkasteltu vuonna 2014 valmistuneessa Vehkalan liikenteen toimivuustarkasteluiden päivitys ja tässä työssä myös tehtiin katujen yleissuunnitelman päivitykset. Selvityksessä tarkasteltiin liittymää sekä kiertoliittymä että valo-ohjattuna liittymänä. Koko liikenneverkon toimivuuden ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta valo-ohjattu liittymä on kohteeseen sopivampi vaihtoehto. Se vie lisäksi vähemmän tilaa kiertoliittymään verrattuna ja on kustannuksiltaan halvempi toteuttaa. Liittymän toteutus tehdään vaiheittain ja 1. vaiheessa toteutetaan katuyhteys länteen ja muille liittymän haaroille siihen liittyvät toimenpiteet. Selostusta on täydennetty tältä osin.

Suojaviheralueesta muutetaan noin 550 m² suuruinen alue osaksi Kehä III:n yleisen tien aluetta. Tiesuunnitelman mukainen kevyen liikenteen väylä on mahdollista toteuttaa sille.

Tässä vaiheessa KY-korttelialueelle on suunniteltu sijoitettavaksi Vantaan ammattiopisto Varian toimitiloja, joissa tarjotaan toisen asteen ammatillista perus- ja täydennyskoulutusta nuorille ja aikuisille. Suunnitelluissa tiloissa tarjottaisiin logistiikka-alan, autoalan, lentokoneasentaja-alan, sähkö- ja automaatiotekniikka-alan, tieto- ja tietoliikennetekniikan alan, turvallisuusalan, matkailualan sekä sosiaali- ja terveysalan koulutusta. Logistiikan alan koulutuksesta osa toteutetaan ulkona käyttäen eri kokoisia työkoneita ja autoja. Lisäksi lentokone- ja auton asentajakoulutukseen kuuluu koneiden ja autojen koekäyttö, joka toteutetaan osin ulkona.

Rakennukseen suunnitellaan teoriaopetustiloja, muunneltavia käytännön opetustiloja sekä korjaamotiloja vastaavia hallitiloja. Logistiikan alan koulutukseen suunnitellaan lisäksi ulkoharjoittelualue, jossa opiskelijat voivat opiskella käyttämään työkoneita ja eri kokoisia ajoneuvoja. Selostusta on täydennetty tältä osin.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa sallivaa asemakaavamääräystä muutetaan siten, että sallittava kerrosala on enintään 3500 m².

Tarkistukset:

Kaavakarttaan muutetaan 549 m² suuruinen osa suojaviheralueesta EV yleisen tien alueeksi LT. Kaavamääräys muutetaan muotoon "alueella saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa enintään 3500 k-m²."

NRO 4**1) Vantaan Energia Oy****Lausunto:**

VD/10292/10.02.04.00/2017

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 251200

Kaupunginosa 25, Myllymäki

Kohdealue Myllymäki, Kehä III pohjoispuoli, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuoli

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskilännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti.

Alueella ei ole entuudestaan 20 kV keskilänniteverkkoa. Uusien keskilännitekaapeleiden ja muuntamon paikat tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

Alueen itäpuolella Myllyniityntien ympäristössä tehdään parhaillaan sähköverkon muutostöitä, 0,4 kV ja 20 kV maakaapelointeja. Vanhoja ilmajohtoja korvataan maakaapeloinneilla. Liitteen 1 verkkokuva tulee muuttumaan tältä osin talven ja kevään 2019 aikana. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

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

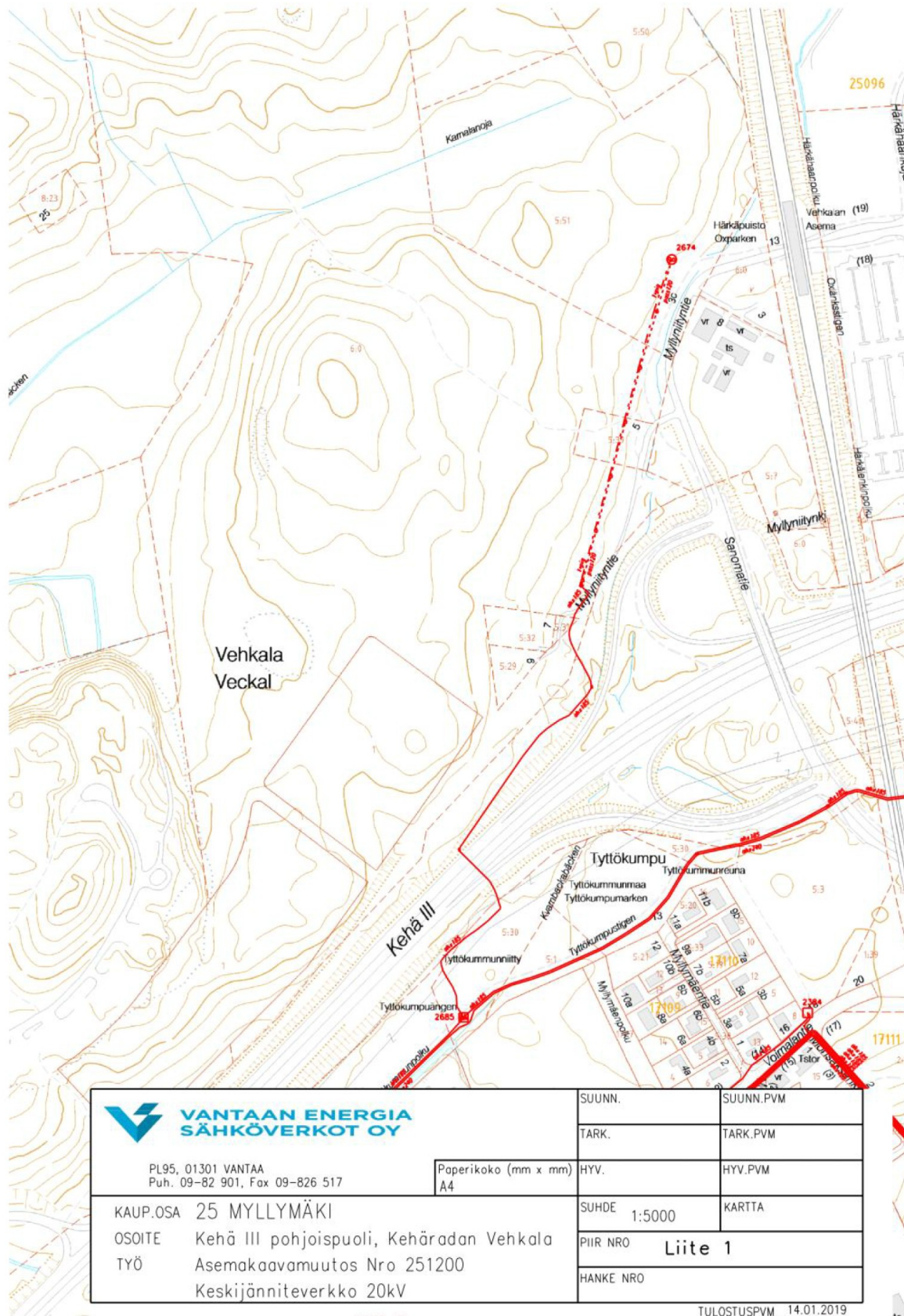
Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija

Sähköverkko

Vantaan Energia toistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan antamansa lausunnon tilavaraustarpeista kaukolämpöverkolle tuleville uusille katualueille. Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija

Kaukolämpöverkko

LIITTEET 1. Keskilänniteverkon kartta 1:5000



NRO 4**2) Vantaan Energia Oy****Lausunto:**

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 251200

Kaupunginosa 25, Myllymäki
 Kohdealue Myllymäki, Kehä III pohjoispuoli, Kehäradan Vehkalan aseman
 länsipuoli

Asemakaavan vaatimus uusiutuvasta energiasta Asemakaavaehdotuksessa mainitaan: ”Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.” Toteutuessaan kyseinen kohta voitaisiin tulkita niin, että kaukolämpöverkon kautta toimitettu hiilidioksidivapaa ja täysin uusiutuva energia ei täytä tätä vaatimusta. Lisäksi kyseinen kohta asettaa eriarvoiseen asemaan vapailla lämmitysmarkkinoilla toimivat erilaiset lämmitysmuodot. Merkintä suosisi korttelialueelle paikallisesti asennettuja lämmitysmuotoja. Vantaan Energia pystyy toimittamaan kyseiselle alueelle täysin uusiutuvaa ja hiilidioksidivapaata lämmitysenergiaa nykyisistä olemassa olevista lämmitysvoimalaitoksista ilman suuria paikallisia investointeja. Toteutuessaan kyseinen kaavamerkintä supistaisi avoimia lämmitysmarkkinoita, vastoin markkinoiden tahtotilaa. Toteutuessaan ehdotetulla tavalla kaavamerkintä on liian tulkinnanvarainen: Mikä on kaavamielessä yleisesti tulkinta uusiutuvasta energialähteestä/ energialähteistä? Pitääkö energialähteen/ energialähteiden sijaita paikallisesti rakennettavalla tontilla vai voiko uusiutuvaa energiaa tuottaa keskitetysti ja toimittaa asiakkaalle esim. kaukolämpöverkon kautta? Kuinka sitova ajallisesti on nyt tehtävä ratkaisu kiinteistön energialähteen suhteen? Onko menettely yleisesti, ilman selventäviä tarkennuksia, hallintolain tarkoitussidonnaisuuden periaatteen mukainen? Ehdotamme kyseistä kaavamerkintää muutettavaksi: ”Rakennuksissa tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50% rakennusten energiantarpeesta.” Tämä ei suosi eikä poissulje mitään vapailla lämmitysmarkkinoilla toimivaa lämmitysmuotoa. Lisätietoja antaa lämpöpalvelupäällikkö

Vastine:

Yleinen tulkinta uusiutuvasta energiasta on energia, jota saadaan uusiutuvista lähteistä. Tällä asemakaava-alueella olemme arvioineet, että mahdolliset uusiutuvat energialähteet olisivat aurinko, tuuli ja/tai maalämpö. Tässä asemakaavassa tavoittelemme uusiutuvan energian tuottamista korttelialueilla. Asemakaavan mukaisen ratkaisun toteutumista valvomme rakennusvalvonnan toimesta rakennusluvan kautta. Vantaan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteeseen pääsemiseksi olemme laatineet Resurssiviisauden tiekartan, johon olemme kirjanneet toimenpiteitä, joita hiilineutraaliuden saavuttaminen edellyttää. Energiantuotanto ja -kulutus aiheuttavat valtaosan Vantaan ilmastopäästöistä. Tiekartan tavoitteena on päästötön sähkön- ja lämmöntuotanto, energia- ja resurssitehokkuuden lisääminen sekä viisas energiankulutus. Kaupunkina voimme välillisesti vaikuttaa energiantuotannon ja -kulutuksen aiheuttamiin päästöihin muun muassa maankäytön ja rakentamisen ohjaamisella sekä vaikuttamalla kaupungin omistamien energialaitosten energialähtevalintoihin. Vantaan Energian rooli hiilineutraaliustavoitteen saavuttamisessa on merkittävä, sillä kaukolämmön tuotannosta syntyy nykyisin 31 % koko Vantaan päästöistä. Tiekartassa olemme esittäneet myös Vantaan Energian suunnitelmissa olevat toimenpiteet. Vantaan Energia on sitoutunut luopumaan kivihillen poltosta, ja tavoitteena on, että sähkön ja lämmön tuotanto ei aiheuta merkittävästi ilmastopäästöjä. Tiekarttaan olemme kirjanneet, että uusien alueiden kaavoituksessa tulee ottaa huomioon uusiutuvan energian paikallinen tuotanto. Tässä asemakaavatyössä olemme selvittäneet Vehkalan länsipuolen alueen maaperän soveltuvuutta maalämmön hyödyntämiseen. Maaperäolosuhteiden näkökulmasta alue soveltuu hyvin uusiutuvan energian paikalliseen tuotantoon. Siksi sitä myös asemakaavalla edellyttämme. Alueella ei toistaiseksi ole kaukolämpöverkkoa. Alue on rakentumaton, lukuun ottamatta kiinteistöä 92-412-5-7.

Asemakaavan suunnitteluvaiheissa on arvioitu katualueen riittävän myös kaukolämpöverkon tilatarpeille. Tilatarpeet huomioidaan tarkemmin tulevassa katusuunnitelmassa.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia

NRO 5

Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Lausunto:

VD/10292/10.02.04.00/2017

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 251200 SEKÄ TONTTIJAKO, VEHKALAN

LÄNSIPUOLI 1, 25. KAUPUNGINOSA, MYLLYMÄKI

Suunnittelualue sijaitsee Myllymäessä, Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella. Asemakaavalla osoitetaan ennestään asemakaavaton alue toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (KY), suojaviheralueeksi (EV) sekä katualueeksi. Kaava-alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa. Vehkalan aseman länsipuolelle Härkähaantien jatkeen pohjois- ja eteläosille rakennetaan jakeluvesijohto ja keräilyviemäri katurakenteeseen. Katualuetta kuivattamaan rakennetaan hulevesiviemäriä, joka purkaa etelään Myllymäenojaan. Myllymäentiellä runkovesijohto ja runkoviemäri joudutaan siirtämään ja Myllymäenoja johdetaan tunneliin n. 120 metrin matkalla. Mikäli yleisen vesihuollon runkoputkia joudutaan siirtämään katualueen ulkopuolelle, tulee asemakaavaan varata näitä varten vähintään 12 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Johtosiirto tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä HSY:n kanssa ja lopulliset suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä. Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Esisuunnitelmassa esitetty Myllymäentien vesijohdon koko tulee tarkastaa jatkosuunnittelussa vastaamaan Kivistön aluetta syöttävän runkojohdon mitoitus. Selostuksessa on syytä lisäksi esittää uuden yleisen vesihuollon alustavat määrä- ja kustannusarviot.

Lisätietoja antaa alueinsinööri

Vastine:

Asemakaavassa on esisuunnitelman pohjalta osoitettu runkojohtoja varten 15 metriä leveä maanalaista johtoa varten varattu rasitealue, johon siirrettävät johdot mahtuvat. Rasitealueille ei saa rakentaa tai istuttaa puita tai pensaita. Selostuksessa jo esitetyt arviot vesihuollon rakentamisen määrästä ja kustannuksista tarkentuvat kadun suunnittelun yhteydessä.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia



21 § Asemakaavan muutos 002332 ja tonttijako, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88

VD/9480/10.02.04.01/2016

HP/TLA/RIK/TKO/MKU/LL

Asemakaavamuutos mahdollistaa neli- ja kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon ja liiketilojen rakentamisen Tikkurilantie 88:n tontille. Tikkurilantien risteykseen tulee kahdeksankerroksinen osa. Tontin käyttötarkoitus muuttuu KTY-1:stä (liike- ja toimistorakennusta ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) AK:ksi (asuinkerrostalojen korttelialue). Uutta asuinkerrosalaa tulee 4750 k-m² ja liiketilakerrosalaa 150 k-m², yhteensä 4 900 k-m². Rakennusoikeus kasvaa siten 2947 k-m². Tonttitehokkuus kasvaa 0,5:stä 1,25:een.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 68143 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 68143, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Tonttijako koskee osaa korttelista 68143.

Alue sijaitsee Tikkurilantien varressa, Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä, risteyksen kaakkoiskulmassa. Muodostettava tontti sijaitsee korttelissa, jossa on erilaisia maankäyttötarkoituksia. Etelässä tonttia rajaa pientalotontti, idässä liikerakennustontti. Tikkurilantien toisella puolella pohjoisessa sijaitsee asuinkerrostalojen kortteleita ja Puutarhatien toiselle puolella lännessä toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten vyöhyke.

Kaavan hakija

Yksityinen.

Maanomistus

Alue on yksityisen tahon omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy hakijaperikunnan konsulttina sekä asiantuntija Lapti Oy:n konsultti Arkkitehtipalvelu Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Kaavaan ei liity muita hakemuksia.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuinalueutta (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuin ympäristöön sopivia työtiloja. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluviyöhykkeiden m2 ja m3 rajalla. Tikkurilantietä kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Kuriiritie, Kuriirikuja ja niiden itäpuolella Tikkurilantie on lisäksi merkitty historialliseksi tieksi. Keravanjokivarsi on lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen Tikkurilantien reunavyöhykkeellä olevalle tyhjälle tontille. Tontin käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennusta ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (KTY-1) asuinkerrostalojen



korttelialueeksi (AK). Risteyskohtaan, ensimmäiseen kerrokseen, on osoitettu liiketilaa. Rakennuksen kerrosluvut ovat neljä ja kahdeksan.

Rakennus muodostaa porttiaiheen Tikkurilantien varteen yhdessä kadun pohjoispuoleisen rakennuksen kanssa. Tästä alkaa Tikkurilantien varren asumisen vyöhyke Tikkurilan keskustaa lähestyttäessä. Se on osa Vantaan ratikan reittiä ja raideyhteyden varren tiivistymistä.

Rakennusoikeus on yhteensä 4 900 k-m², josta 4 750 k-m² on asumiselle ja 150 k-m² liiketiloille. Tonttitehokkuus on 1,25, joka kasvaa edellisestä 0,5:stä. Rakennusoikeus lisääntyy 2947 k-m². Rakennusten on oltava arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia, julkisivujen paikalla muurattua poltettua tiiltä, rapattuja tai puuta.

Pysäköinti on järjestelty tontilla, osa maantasopysäköinteihin, osa autokatokseen, osa rakennusalan sisälle katettavaksi rakennusrungolla tai pihakannella. Paikkojen laskemisessa on käytetty uutta pysäköintinormia "Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 14.5.2018" (Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018). Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on täten sama kuin edellisen ohjeen mukaan, 55 autopaikkaa, mutta uusi ohje mahdollistaa useamman asunnon rakentamisen.

Rakennus suojaa omaa piha-alueitaan ja eteläpuolista korttelialuetta Tikkurilantien melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Tontin vihertehokkuus on laskettu ja se on 0,8. Lukuun päästään istutettavalla nurmikolla, puilla ja pensailla sekä puoliläpäisevillä pinnoitteilla ja autokatoksen viherkatolla.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.1.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu sanomalehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 11 kappaletta. Palautteissa korostui kaksi asiaa, huoli kerrostalorakennuksen kaavoittamisesta pientaloasutuksen viereen sekä lisääntyvästä liikenteestä.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyo noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018).

Kaavatyo tuottaa uutta asuntokerrosalaa 4 750 k-m² ja 150 k-m² liiketilakerrosalaa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002332 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että kaavamuutoksen hakijataho maksaa muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 12.11.2018 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002332 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että kaavamuutoksen hakijataho maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.11.2018-2.1.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 12.11.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä ja saatiin kolme kappaletta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavakarttaan tai -määräyksiin.

Tehdyt tarkistukset

Saatujen lausuntojen sisällöt vastineineen on lisätty kaavamuutosselostukseen osaksi "Osallistuminen ja vuorovaikutus" -kappaletta. Kaavaprosessin aikana yhdestä kilometristä 500 metriin pienentyneen Okmeticin konsultaatiovyöhykkeen koko on tarkistettu kaavamuutosselostukseen. Lisäykset ja tarkistus eivät ole olennaisia eivätkä vaadi uutta nähtävilepanoa.

Vuoden 2019 alusta voimaan tulleen pysäköinnin mitoitusohjeen (kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 18) mukainen määräys on lisätty: mikäli pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, voi perusnormista tehdä 15%:n paikkamäärävähennyksen. Lisäys koskee vain yksityistä etua ja osallisia, joita se koskee, on kuultu erikseen.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 26.3.2019.

Kaavatyö kohdistuu kokonaan yksityisen omistamalle maalle ja tuottaa 4750 k-m² uutta asuinkerrosalaa, siten noin 70 asuntoa ja 150 k-m² liiketilapinta-alaa. Tonttitehokkuus kasvaa 0,5:stä 1,25:een. Rakennusoikeus lisääntyy 2947 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002332 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002332 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002332 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet

- Asemakaavamuutoksen selostus 6.5.2019
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019

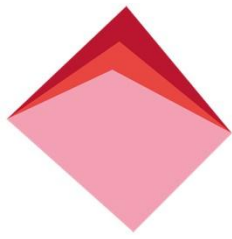
Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, puh. 050 3104267, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto, puh. 050 302 9691, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002332 TIKKURILANTIE 88

KOIVUHAKA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002332. Kaavoitus on tullut vireille 22.1.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tikkurilantie 88 / Asemakaavan muutos:

osa korttelista 68143 kaupunginosassa 68, Koivuhaka (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 68143, kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Tonttijako:

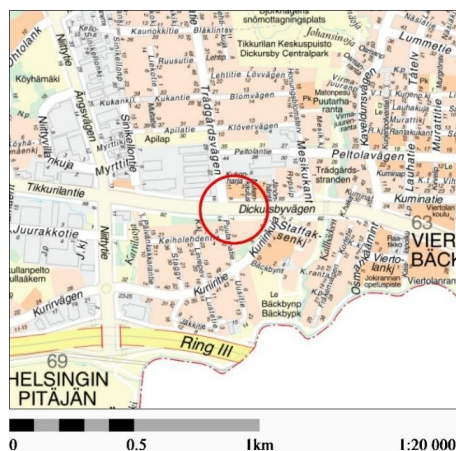
Koskee osaa korttelista 68143 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Tikkurilantie 88 asemakaavan muutoksella mahdollistetaan liiketiloja sisältävän asuinkerrostalorakennuksen rakentaminen muodostettavalle tontille. Tontin käyttötarkoitus muuttuu KTY-1:stä (liike- ja toimistorakennusta ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) AK:ksi (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontille kaavoitetaan 4750 k-m² asuinkerrosalaa ja 150 k-m² liiketilaa, yhteensä 4900 k-m². Rakennusoikeus kasvaa siten 2947 k-m². Uusi tontitehokkuus on 1,25. Aikaisempi kaava salli rakentamista 1953 k-m² (e=0,5). Kaavamuutokseen liittyen tehdään tonttijako. Kaavamuutostontin pinta-alaksi tulee 3906 m².

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Terhi Kuusisto, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9691

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Tikkurilantien varressa, Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä. Tuleva tontti sijaitsee korttelissa, jossa on erilaisia maankäyttötarkoituksia. Etelässä tonttia rajaa pientalotontti, idässä liikerakennustontti. Tikkurilantien toisella puolella pohjoisessa sijaitsee asuinkerrostalojen korttelit ja Puutarhatien toisella puolella lännessä toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten vyöhyke.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Yksityisen hakijatahon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.10.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002332.
- Kaavoitus tuli vireille 22.1.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 22.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 17.4.2018 asukastilaisuus; maastokävely ja asukasilta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018
- Kh 12.11.2018
- Nähtävilläoloaika 28.11.2018–2.1.2019, ei muistutuksia.
- Lausuntoja pyydettiin neljältä lausunnonantajalta ja saatiin kolme.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	12
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	24
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	27
4. Asemakaavan kuvaus.....	28
4.1 Kaavan rakenne	28
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
4.3 Aluevaraukset.....	29
4.4 Kaavan vaikutukset.....	30
4.5 Ympäristön häiriötekijät	34
5. Asemakaavan toteutus	35
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	35
7. Asemakaavan seurantalomake	36
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	38
9. Muu suunnitelma-aineisto, liitteet	42

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Kannen kuva, Arkkitehtipalvelu Oy
- 9.1 Vesihuollon esisuunnitelma, Paula Luomala, Vantaan kaupunki
- 9.2 Ote, Alustava hulevesisuunnitelma, Geotek Oy
- 9.3 Kaavamuutoksen vihertehokkuustuloskortti, Vantaan kaupunki
- 9.4 Ote meluselvityksestä, Meluselvitys Tikkurilantie 88, Vantaa, Helimäki Akustikot Oy
- 9.5 Ympäristön pyöräilyreitit

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Meluselvitys, Tikkurilantie 88, Vantaa, Helimäki Akustikot Oy, 5.9.2018

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella muutetaan kaavamuutosalueen käyttötarkoitus ”toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta” (KTY-1) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on 4 750 k-m² asumiselle ja 150 k-m² liiketiloille. Muodostettavan tontin rakennusoikeus kasvaa tehokkuudesta 0,5 tehokkuuteen 1,25. Mahdollinen rakennettava kerrosneliömetrimäärä kasvaa siten 1953:sta 4900:aan kerrosneliömetriin eli lisääntyy 2947 kerrosneliömetrillä. Rakentaminen tukeutuu rakennettuun yhdyskuntatekniikkaan ja on siten yhdyskuntarakenteellisesti ja -taloudellisesti perusteltu. Se on esimerkki olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentymisestä.

Uusi kerrostalo on nelikerroksinen pitkä massa, jonka päätteenä Puutarhatien ja Tikkurilantien risteyksen vieressä on kahdeksankerroksinen osa. Hanke tiivistää Tikkurilantietä, jolle tulevaisuudessa rakennetaan raideyhteys. Rakennus alleviivaa paikan kaupunkirakenteessa, sillä se on lännestä itään, kohti Tikkurilaa, lähestyttäessä ensimmäinen tontti, jolle on mahdollista rakentaa uutta asumista. Sen länsipuoli on lentomelualuetta, jolle uutta asumista ei voi osoittaa. Uusi rakennus muodostaa porttiaiheen yhdessä naapurinsa, Tikkurilantien pohjoispuolisen kahdeksankerroksisen rakennuksen, kanssa. Tästä paikasta, Puutarhatiestä itään, Tikkurilantietä reunustaa pääosin asumisen vyöhyke, joka tiivistyy Tikkurilan keskustaa kohti mennessä.

Arkkitehtuurin ja rakentamisen laadusta on kaavassa määrätty erikseen. Pysäköinti on järjestelty tontilla. Ympäristöhäiriöt on huomioitu ja meluntorjunnasta, värinähaittojen ehkäisemisestä ja ilman epäpuhtauksilta suojautumisesta on määrätty kaavassa. Kaavamuutoksessa on tarkistettu muodostettavan tontin vihertehokkuus eli vihreän ja hulevesiä läpäisevän pinnan määrä suhteessa tontin koko pinta-alaan. Pihan kulkuväyliä pinoitteiden laadusta on määrätty. Piha-alueelle on määrätty istutettava alue ja erikseen istutettavia puita.

Kannen kuva: Ilmari Teperi, Arkkitehtipalvelu Oy

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivuhaka sijaitsee Tuusulanväylän, Läntisen Valkoisenlähteentien, Tikkurilan keskuspuiston ja Kehä III:n rajaamalla alueella. Se on maankäytöltään monipuolinen alue, toisaalta toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, toisaalta pientalojen ja asuinkerrostalojen korttelialuetta. Idässä Koivuhakaa reunustaa Tikkurilan keskuspuisto. Kaavamuutostontti sijaitsee Koivuhaan läpi kulkevan pääkadun, itä-länsi -suuntaisen Tikkurilantien varressa.

Koivuhaalla on pitkä historia liikenneyhteyksien kanssa, sillä sen eteläosassa kulkee Kuriiritie, joka seurailee historiallista Suurta Rantatietä (Kuninkaantietä). Alueella on sijainnut tiloja jo 1600- ja 1700-luvuilla ja vielä 1900-luvun alussa Koivuhaka on ollut kirkonkyläläisten viljelyaluetta. Tällä hetkellä Koivuhaka on työpaikkojen ja asumisen alue, jossa on monipuoliset mahdollisuudet yritystoimintaan ja erilaisia asumisen vaihtoehtoja. Palvelutarjonta alueella on vähäistä. Rakentamistonta aluetta Koivuhaassa on Tikkurilan keskuspuisto alueen itäreunalla, joka tarjoaa hienon ympäristön virkistytymiseen.¹

¹ Vantaa alueittain 2015



Kuva vasemmalla: Näkymä Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksestä kohti itää. Kaavamuutostonttia vastapäisille tonteille rakennetaan kerrostalokorttelikokonaisuutta. Jo valmistunut rakennus on valokuvassa vasemmalla ja kaavamuutostontti on valokuvassa oikealla.

Rakeisuuskuva oikealla: Kaupunkirakenne, jossa Tikkurilantien varsi kaavamuutostontin ympäristössä on osin vielä rakentumatta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäoan laakson savitasangolle, jossa on muutama metsäinen mäki. Maasto nousee loivasti kohti pohjoista. Koivuhaan laajat peltoalueet ovat olleet maanviljelykäytössä pitkään, mutta muuttuneet vähitellen pääosin pientalo-, toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastoalueeksi. Alueella on pitkä menneisyys liikenneyhteyksien osalta, sillä Koivuhaan eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie), nykyinen Kuriiritie/Kuriirikuja/Tikkurilantie. Tikkurilan keskuspuisto alueen itäosassa on alueen virkistätymisympäristö, jossa sijaitsee mm. arboretum. Alueelta on yhteys etelään Keravanjoen rantaan sekä pohjoiseen Tuusulan rajalle asti.^{2,3}

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutostontti on rakentamaton. Pohjavesi on alueella verrattain korkealla. Lisäksi alueella voi esiintyä saven päällistä orsivettä. Koivuhaan hulevedet johtuvat avo-ojiin ja hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Kylmäoan tai Kattilaojan kautta Keravanjokeen. Kaavamuutostontti sijaitsee Kylmäoan pienvaluma-alueella.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperäkartan mukaan kaava-alue sijoittuu savialueelle. Vantaan kaupunki on tehnyt lähialueella pohjatutkimuksena paino- ja siipikairauksia sekä tutkinut maanäytteitä muutamista pisteistä.

Katualueelle tehtyjen pohjatutkimusten mukaan ylimpänä maakerroksena on 0,2-1,0 metrin pinta- maakerros (täyttöä/humusta). Pintamaan alla on savikerros, jonka paksuus vaihtelee noin 6,5-9,0 m. Saven redusoimaton leikkauslujuus on heikoimmillaan noin 10 kPa ja vesipitoisuus noin 100%. Savikerroksen alla maakerrokset vaihtuvat siltin ja soran kautta kalliota peittävään moreeniin. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 8,8...12,1 m syvyydellä maanpinnasta.

² <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>

³ Vantaa alueittain 2015

Alustavan arvion mukaan rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikenneitävät piha-alueet suositellaan pohjanvahvistettavaksi keventämällä varsinakin, jos alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä). Painumariskin takia alueella ei sallita pohjaveden pysyvää alentamista.

Pohjaveden pinta on arviolta savikerroksen yläpinnassa. Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesi-alueella. Pohjanveden pinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.

Topografia

Kaavamuutostontti ja sen ympäristö ovat tasaisia. Maaston korot tontilla vaihtelevat +15,1 ja 15,3 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivuhaassa asui vuoden 2015 alussa 2024 henkilöä. Kaupunginosan väkiluku on kasvanut 20 vuoden aikana ja 2015 ylitettiin 2000 asukkaan raja. Erityisesti 2010-luvulla Koivuhakaan on muuttanut uusia asukkaita. Toisin kuin muilla alueilla Vantaalla, ei Koivuhaassa perheväestön osuus ole pienentynyt eikä yksin asuvien määrä ole noussut. Koko Tikkurilan suuralueen, jonka osa Koivuhaka on, asukasluku vuonna 2015 oli 40 094. ⁴

Asuminen

Kaava-alue rajoittuu katualueisiin sekä asuin- ja työpaikkakortteliin. Tonttiin rajautuvat asuintalotonttien rakennukset on rakennettu 2010-luvulla, samoin tontin itäpuolinen liikerakennus. Tikkurilantien pohjoispuolella on asemakaava vuodelta 2012, joka mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen. Tonteilla rakennetaan parhaillaan, ja osa rakennuksista on valmistunut vuonna 2017. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsee liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsevä mättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, joka on edelleen rakentamatta. ⁵

Sosiaalinen ympäristö

Vuonna 2016 koivuhakalaisista 7,8% oli alle kouluikäisiä, 9,6% peruskouluikäisiä, 70% 15–64-vuotiaita ja 12,6 eläkeikäisiä. Väestöstä suurin osa oli siten työikäisiä. Lapsia ja nuoria oli yhteensä hieman enemmän kuin eläkeikäisiä. Syntyperäisiä vantaalaisia Koivuhaassa oli 27,8%. Työttömyysprosentti alueella oli 7,5% (2013), mikä on Vantaan keskimääräistä työttömyysastetta alhaisempi. ⁴

Palvelut ja työpaikat

Koivuhaka sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä, isojen väylien, Tuusulantien ja Kehä III:n välissä. Sijainti on erinomainen alueen toiminnallisuuden ja toimeliaisuuden kannalta. Vuonna 2014 Koivuhaassa oli 2690 työpaikkaa. Koko Tikkurilan suuralueella työpaikkoja oli 23 159. ⁴

Tikkurilan työpaikat jakautuivat muita suuralueita tasaisemmin useille toimialoille. Viidennes Tikkurilan työpaikoista oli kaupan toimialalla, ja sitä seurasivat teollisuus, kuljetus ja varastointi, julkinen hallinto ja terveys- ja sosiaalipalvelut sekä liike-elämän palvelut. Koivuhakaan on sijoittunut teollisuus- ja varastotoimintaa sekä tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa ja se on yksi seudun auto-kaupan keskuksista. Julkinen palvelutarjonta Koivuhaan alueella on vähäisempää. ⁴

⁴ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

⁵ <https://vampatti.vantaa.fi/>

Yhdyskuntarakenne

Koivuhaan kaupunginosa on yhdyskuntarakenteeltaan monipuolinen. Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilantien, alueensa pääkadun, varteen. Kaupunginosa rajautuu Tuusulantien, Kehä III:n ja Läntisen Valkoisenlähteentien rajaamalle alueelle. Idässä sitä rajaa Tikkurilan keskuspuiston vehreä vyöhyke. Rajaavien alueiden sisälle sijoittuu työpaikkojen ja pientalokortteleiden alueita. Kaavamuutosalueen lähiympäristöön sijoittuu työpaikkoja ja asumista, niin kerros- kuin pientaloja. Koivuhaka rakentuu edelleen ja kaavamuutosalueen lähiympäristö on muuttunut viimeisten vuosien kuluessa. Uusia kerrostalokortteleita sekä työpaikkarakentamista sijoittuu kaavamuutosalueen naapurikortteleihin.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosaluetta ympäröivän alueen kaupunkikuvalla on tyypillistä monipuolinen rakenne. Osa lähiympäristön tonteista on rakentamattomia, osa parhaillaan rakenteilla. Alueen työpaikkarakentamiselle on tyypillistä kookkaat, korkeintaan kolmekerrokset teollisuus-, varasto- ja toimistorakennukset. Asuinrakennukset alueella ovat pientaloja, kytkettyjä pientaloja, pienkerrostaloja ja kerrostaloja. Kaavamuutostontin pohjoispuolelle on rakentumassa uusi kerrostaloalue, jossa korkeimmat osat ovat kahdeksankerroksisia. Koivuhaan kaupunginosa on ajallisesti kerroksellinen. Rakennukset ovat monelta eri vuosikymmeneltä ja alue täydentyy edelleen. Pientalot sijaitsevat vapaasti tonteillaan, alueen kerrostalot muodostavat suojattuja pihoja rakennusten keskelle. Kaavamuutostontin kohdalla Tikkurilantien varsi on osin vielä rakentumatta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Koivuhaalle tyypillistä on ajallisesti sekoittunut rakenne. Koivuhaan eteläosassa sijaitsevat rakennusperintökohteet Kuriiritie, historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie) sekä Kirkkotie-Köyhämäentie-Ruskeasannantie. Kaupunginosan eteläosassa virtaavan Keravanjoen läheisyydestä on löydetty Tikkurilan tonttimaita. Kylmäojan varrella taas on Simonsbölen kyläpaikka. Alueen kolmesta 1700-luvun tilasta Johansin tila on jäljellä. 1850-luvulta on arvokas Bäckby gård. Kuriiritien varressa on Bokullan tila, jonka pihanpiirissä on rakennuksia 1800-luvulta sekä historiallinen tie Kuriiritieltä Köyhämäentielle. Koivuhaassa on myös Vantaan kaupunginmuseon määrittämiä rakennusperintökohteita niin teollisuusalueella kuin Koivuhaan pientaloasutuksen osana. Kaavamuutoshankkeen vaikutusalueella kohteita ei ole. ⁴

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Koivuhaan itäosassa sijaitsee Tikkurilan keskuspuisto Kylmäojineen. Puiston pohjoisosasta löytyy myös Arboretum. Keskuspuisto on yksi Koivuhaan vetovoimatekijöistä. Kaavamuutosalueelta on lyhyt matka sen eteläpuoliseen Bäckbynpuistoon, joka on Keravanjoen ja Kylmäojan rannalla. Koivuhaan rakennettu kulttuuriympäristö lisää sisältöjä virkistykseen.

Liikenne

Kaavamuutosalueen ohi kulkee Tikkurilantie, joka on alueensa pääkatu. Tonttia reunustaa länsipuolella Puutarhatie, josta on mahdollista rakentaa liittymä tontille.

Koivuhakaa reunustavat Kehä III ja Tuusulanväylä, jotka ovat alueen läpi kulkevia maanteitä. Alueen pohjoisreunalla kulkee Läntinen Valkoisenlähteentie, joka on Tikkurilantien rinnalla toinen

Koivuhaan pääkaduista. Kuriiritie ja Niittytie toimivat alueellisina kokoojakatuina, Meiramitie paikallisena kokoojakatuna. Puutarhatie on Koivuhaan läpi pohjois-eteläsuunnassa johtava tonttikatu.

Tikkurilantiella kulkee usea bussilinja ja kaavamuutostontin vieressä sijaitsee bussipysäkki. Tikkurilantietä kulkevat tontin kohdalla linjat 562, 562N, 575, 576 ja 611. Puutarhatietä kulkee 576. Kuriiritietä kulkevat linjat 311A ja 571. Tikkurilantielle on Vantaan yleiskaavassa 2007 merkitty joukko-liikenteen runkoyhteys.

Koivuhaan läpi kulkevat pääpyörätiet Tikkurilantiella, Niittytiellä sekä Kuriiritiellä. Paikallispyörätieverkko alueella on suhteellisen tiheä. Keskuspuistossa kulkee alueen läpi kulkeva pohjois-eteläsuuntainen paikallispyörätie. Tikkurilantien molemmin puolin kulkee kävelytie. Puutarhatiella ei ole eroteltu pyöräilyn ja kävelyn kaistoja.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Puutarhatiella kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1997 rakennettu vesijohto DN315.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +81.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemäröinti

Puutarhatiella kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1997 rakennettu jätevesiviemäri DN315.

Alueen jätevedet johdetaan Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Puutarhatiella kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1997 rakennettu hulevesiviemäri DN300. Tikkurilantiella kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 1997 rakennettu hulevesiviemäri DN500.

Hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä kaava-alueen itäpuolella kulkevaan Kylmäojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Yhteys kulkee Tikkurilantien pohjoispuolella. Putkia kulkee myös osalla Kuriirikuja.

Sähköverkko

Tarvittavat sähköverkot on rakennettu alueelle. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluva keskijänniteverkko kulkee Tikkurilantien pohjoisreunalla ja Kelholehdentiellä kääntyen etelään Puutarhatielle. Yhtiön pienjänniteverkko kulkee Tikkurilantien pohjoisreunalla ja kääntyy Puutarhatien risteyksessä pohjoiseen ja etelään kulkien tontin ohitse.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu ja liikennemelu

Vuoden 2018 alusta voimaan tullut Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä

796/2017 antaa vaatimukset uuden rakennuksen meluntorjunnalle. Asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB. Virkistykseen käytettävillä piha-alueilla sekä parvekkeilla melun keskiäänitaso ei saa ylittää 55 dB päivällä 7-22, viherhuoneilla 45 dB.⁶

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrää asumisen ulkoalueiden keskiäänitasosta, joka saa olla päivällä 7-22 enintään 55 dB (L_{Aeq}) ja yöllä 22-7 enintään 50 dB (L_{Aeq}), uusilla alueilla 45 dB (L_{Aeq}).⁷

ELY-keskuksen opas "Melun- ja värinätorjunta maankäytön suunnittelussa" sisältää ohjeita parvekkeiden ja julkisivujen melutasoista. Ohjeiden edellytetään täyttyvän kaavaratkaisussa. Oppaan mukaan parvekkeita ei tule sijoittaa julkisivuille, mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Jos tämä taso ylittyy asuinrakennuksen julkisivulla, tulee asunnot määrätä aukeamaan myös hiljaisempaan suuntaan.⁸

Kaavamuutostontti sijaitsee voimassa olevan yleiskaavan lentomelualueiden m2 (liden 55-60 dB) ja m3 (liden 50-55 dB) rajalla. M3-mukaisen melualueen ulkovaipan äänitasoero asuinhuoneissa on kaupungin oman "Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset" -ohjeen mukaan 35 dB ja m2-vyöhykkeen 30 dB.⁹

Vantaan kaupungin karttapalvelussa tiemelu (katumelu, tiedot vuodelta 2016) päivällä (7-22) on kaavamuutostontilla vyöhykkeillä 55-60 dB ja 60-65 dB. Pieni osa tontin kaakkoisnurkasta on vyöhykkeellä 50-55 dB. Tiemelu yöllä on tontilla kolmella vyöhykkeellä; 45-50 dB, 50-55 dB ja 55-60 dB. Kaupungin oman ohjeen mukaan nämä nykyarvot edellyttävät asuinhuoneiden osalta äänitasoeroa 35 dB rakennuksen pohjoisjulkisivulla ja 30 dB sen eteläjulkisivulla. Pihan melua tulisi vähentää arvoon 55 dB päivällä ja arvoon 45 dB yöllä. Ulkoalueiden meluun vaikuttaa rakennuksen sijainti tontilla.

Liikenteen aiheuttamaa melua ja meluntorjuntaa on erikseen tarkasteltu Helimäki Akustikot Oy:n toimesta. Meluselvityksessä rakennuksen meluntorjuntaan liittyvät toimenpiteet tarkentuivat yllä olevien määräysten ja ohjeiden ja tehtyjen melumallinnusten perusteella. Mallinnuksia tehtiin nykytilanteen ja vuoden 2040 ennustetilanteen liikennemäärien mukaan. Vuoden 2040 tilanne on mitoittava, sillä liikennemäärät tuolloin ovat nykytilannetta suuremmat ja raideyhteys Tikkurilantielle on toteutettu.¹⁰

Kaupungin oman ohjeen äänitasoero vaatimukset ovat määräyksistä ja ohjeista tiukimmat, mikä mitoittaa julkisivuille kaavassa määrättäviä äänitasoeroja (lento- ja liikennemeluvyöhykkeet, keskiäänitaso päivällä). Meluselvityksen mukaan rakennuksen koko kahdeksankerroksisen osan julkisivujen sekä matalan osan pohjoisjulkisivun äänitasoero vaatimus on kaupungin oman ohjeen mukainen raja-arvo 35 dB. Muiden julkisivujen äänitasoero vaatimus on kaupungin oman ohjeen mukainen raja-arvo 32 dB. Konsultin tekemän selvityksen mukaan parvekkeiden meluntorjunta tulee suunnitella tarkemmin rakennuslupavaiheessa, ja sen mukaan melunsuojaus määräytyy yöohjearvon 45 dB (Vnp 993/1992, uusi alue) mukaan. Selvityksen mukaan, jos parvekkeen kohdalla julkisivuun kohdistuu yöllä yli 42 dB:n melutaso, tulee se suojata melulta avattavin parvekelasituksin.^{10, 9, 8}

⁶ Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

⁷ Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

⁸ Melun- ja värinätorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY, Airola, 2013

⁹ Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, Vantaan kaupunki, Rakennusvalvonta (30.10.2007)

¹⁰ Meluselvitys, Tikkurilantie 88, Vantaa, Helimäki Akustikot Oy

Tärinä

Tikkurilantie 88 sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella, Tikkurilantien liikenneväylän vierellä. Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa. Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä Tikkurilantien liikenteen aiheuttama tärinä ja siitä mahdollisesti seuraavat ratkaisut tärinän vähentämiseksi tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.¹¹ Tällöin rakennus on Norjan standardin NS 8176 (1999) mukaisen luokituksen värähtelyluokassa C, joka on suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa¹². Luokka on korkeampi kuin mitä vanhoille alueille täydennysrakennettaessa edellytettäisiin (D).

Ilmanlaatu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY mittaa ilmanlaatua pääkaupunkiseudun mittauspisteissä. Tikkurilantie 88:aa lähin mittauspiste sijaitsee Tikkurilassa Ratatien ja Neilikkatien risteyksessä. Ilmanlaatuun Tikkurilassa vaikuttaa lähinnä liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) pitoisuuksia. Mittauspisteen liikennemäärä ja olosuhteet vastaavat tarpeeksi hyvin Tikkurilantie 88:n olosuhteita, jotta mittauspisteen tietoja voi käyttää työn tueksi. Tikkurilantie 88:n kohdalla moottoriajoneuvoja kulki 7350 arkivuorokaudessa (2016), mittauspisteen kohdalla taas 9540 moottoriajoneuvoa arkivuorokaudessa (2016). Raskaan liikenteen osuus on 7%, eli siten Tikkurilantie 88:n kohdalla 515 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Typen oksidit ovat typpimonoksidi ja typpidioksidi. Suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2 -pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ tuntiraja-arvoa $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eikä vuorokausiraja-arvoa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vuonna 2016. Typpimonoksidipitoisuudet laskivat jo 1990-luvulla autojen katalysaattorien myötä.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat suureksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Vuonna 2016 hengitettävien hiukkasten vuosiraja-arvo $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ei ylittynyt. Vuorokausiraja-arvo $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittyi kerran. Raja ei saa ylittyä useammin kuin 35 päivänä kalenterivuodessa. Ylitys johtui katupölystä, jota liikennevirta nostaa kaduilta.

Ulkoilman pienhiukkaset ($\text{PM}_{2,5}$) ovat pääosin peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu maanrajojen ulkopuolelta. Vuonna 2016 WHO:n vuosiohjearvo $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ei ylittynyt. Vuorokausiohjearvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa 2016 yksi. Ylitys johtui seudun paikallisista päästöistä, esim. pakkaspäivinä tai heikkotuulisista inversiotilanteista.¹³

Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen opas ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” on koonnut käytäntöjä ilmanlaadun huomioonottamisesta maankäytön suunnittelussa. Oppaassa on ilmanlaatuviitehyökkeet asuinrakennuksen sijoittamiselle minimi- ja suositusetaisyysineen ajoradan reunasta. Minimietäisyys kadulle, jolla kulkee 10 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, on 7 metriä ja 14 metriä kadulle, jolla kulkee 20 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja niin edelleen. Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan ajoneuvomääräarvio vuorokaudessa vuonna 2040 on 13 750, jolloin rakennuksen minimietäisyyden ajoradasta tulisi olla 9,6 metriä. Ilmanlaatuun liittyen minimietäisyyksiä sovelletaan jo rakennetuilla alueilla kaavoja muutettaessa ja meluntorjunnasta huolehditaan rakenteiden melusuojuuksella. Vastapäisen kerrostalokorttelin kanssa Tikkurilantielle syntyy rakennusten rajaama alue. Rakennusten korkeuden suhde kadun leveyteen on pienempi kuin 0,7, jolloin katutila tuulettuu.¹⁴

¹¹ Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY 2013, Airola, s.36

¹² Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT, Talja 2004, s. 25

¹³ Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla 2016, HSY

¹⁴ Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, ELY

Hengitettävien - ja pienhiukkasten sekä typpioksidin kulkeutumista sisätiloihin estetään suunnitelmalla tuloilmanottoa paikka ja suuntaus puhtaammalta alueelta ja käyttämällä suodattimia. Ulkotiloja ilman epäpuhtauksilta suojaa pitkä rakennusmassa, joka rajaa tonttia Tikkurilantieltä. Lisäksi asuntojen suuntaamisesta on erikseen määrätty kaavassa; asunnot eivät saa avautua vain yli 65 dB:n melutason (päiväajan keskiäänitaso) suuntaan. Tikkurilantien liikenteen ja lentoliikenteen aiheuttama melu on huomioitava myös parvekkeiden suunnittelussa ja huolehtia, ettei ohjeiden melutaso ylitä. Nämä määräykset suojaavat asuntoja ja parvekkeita melun ohella myös huonommalta ilmanlaadulta.

Seveso-laitos Okmetic

Kaavamuutosalue sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä Okmetic Oyj:stä. Okmetic on Seveso-direktiivin mukainen kemikaaleja käsittelevä laitos. Okmeticin konsultointivyyöhyke on laajuudeltaan 500 metriä. Kaavamuutoksissa tulee pyytää lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta sekä pelastusviranomaisilta. Kaavamuutoksen OAS-vaiheessa ja lausuntovaiheessa Tukesilla ei ollut kommentoitavaa asiaan. Pelastusviranomainen ei antanut asiaan mielipidettä.

Naapurialueen, Aviapoliksen, kaavarunkotyön yhteydessä teetettiin selvitys ”Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja/tai varastoivien laitosten onnettomuuksien vaikutusten arviointi kaavoituksen näkökulmasta Veromiehen ja Pakkalan alueella”. Selvityksen teki Gaia Consulting Oy. Selvityksessä on mukana Okmetic Oyj ja selvityksen tulokset ovat käytettävissä tähän työhön.

Okmetic Oyj:n toiminnassa keskeisiksi onnettomuusskenaarioiksi tunnistettiin nestehappivuoto, yhden fluorivetyhappoastian rikkoutuminen ja vetypullon räjähdys tulipalossa. Nestehappivuodon ja fluorivetyhappoastian rikkoutumisen kohdalla arvio onnettomuuden vaikutuksista maankäytön suunnitteluun oli ”paikallinen, edellyttää maankäytön rajoituksia vain kohteen lähialueella”. Vetyvuoto/vetypullon räjähdys oli vaikutuksiltaan vähäisempi, räjähdys ja tulipalon vaikutukset jäivät muutamaa kymmentä metriä. Räjähtyskokeiden perusteella heitteet lentävät maksimissaan noin sata metriä. Kaavamuutostontti sijaitsee vähintään 900 metrin etäisyydellä Okmeticista. Selvityksen tulosten perusteella esteitä asumisen sijoittamiselle Tikkurilantie 88:n tontille ei ole.¹⁵

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on osa kiinteistöä 92-421-1-1652, joka on yksityisomistuksessa. Kiinteistön pinta-ala on 8595,0 m². Kiinteistö on kahdessa erillisessä osassa. Kaavamuutos koskee kiinteistön palstaa, jonka pinta-ala on 3906,0 m². Ympäröivät katualueet ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-421-1-1652	Vantaan kaupunki	0,0
	kaavamuutoksen hakija	0,3906
	muut yksityiset/yhteisöt	0,0
Yhteensä		0,3906

¹⁵ Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja/tai varastoivien laitosten onnettomuuksien vaikutusten arviointi kaavoituksen näkökulmasta Veromiehen ja Pakkalan alueella, Gaia Consulting Oy, 1.6.2015

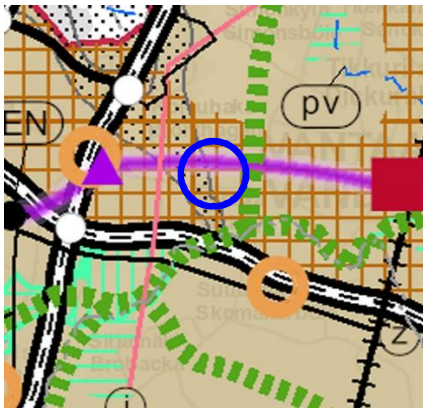
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan on edistettävä toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikunnan kehittymistä, esimerkiksi edistämällä monikeskuksista ja verkottuvaa sekä hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja luomalla edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. On tukeuduttava olemassa olevaan rakenteeseen ja varmistettava riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto. Asemakaavatasolle ja tähän kaavamuutostyöhön sopivien tavoitteiden mukaisesti on myös taattava terveellinen ja turvallinen elinympäristö; tulee varautua sään ääri-ilmiöihin ja ilmastomuutokseen ja sijoittaa uusi rakentaminen nämä sisällöt huomioon ottaen. Melun, tärinän ja huonon ilmanlaadun aiheuttamia haittoja tulee ehkäistä ja terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavia riskejä tulee hallita. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen vaikutusten arviointi -kohdissa.

Maakuntakaava



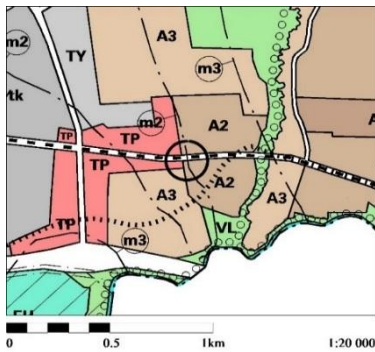
Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikkainen joukkoliikenteen yhteys. Keravanjoen varressa ja Tikkurilan keskustassa on viheryhteystarve. Helsinki-Vantaan lentokentältä kaakkoon työntyy melualue 1 (Lden 55-60 dBA). Koivuhaan teollisuusalueen kautta kulkee jätevesitunneli. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle (HLJ 2015) 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. Kaavamuutoshanke sijaitsee ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä ja tukee siten MASUn tavoitteita.

Yleiskaava

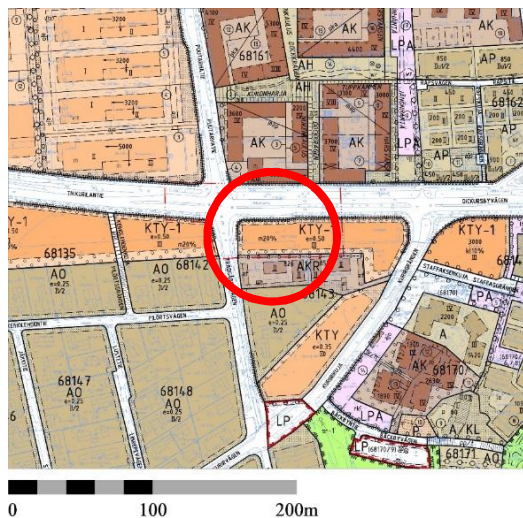


Vantaan yleiskaavassa (KV 17.12.2007, tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010) alue on matala ja tiivis asuntoalue (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Heti kaavamuutosalueen vierestä sen länsipuolelta alkaa työpaikka-alue (TP) ja sen eteläpuolella pientaloalue (A3). Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluviyöhykkeiden m2 ja m3 rajalla. Tikkurilantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Kuriiritie/Kuriirikuja/Tikkurilantie on merkitty historialliseksi tieksi. Tikkurilan keskuspuisto on lähi-virkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Vantaan yleiskaava 2020

Vantaan uutta yleiskaavaa 2020 on alettu laatia vuoden 2017 puolella ja sen on tarkoitus valmistua kuluvan valtuustokauden aikana 2017–2020. Yleiskaavassa tarkastellaan koko Vantaan maankäyttöä. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2050 ja kaavassa varaudutaan kaupungin jatkavaan kasvuun. Yleiskaavatyön tavoitteet hyväksyttiin Vantaan kaupunginhallituksessa 22.1.2018 ja kaupunginvaltuustossa 5.3.2018. Yleiskaavassa tarkastellaan eri teemoja, joista erityisesti yksi, "seudullinen joukkoliikennekaupunki", on tässä Tikkurilantien varren asemakaavamuutostyössä läsnä. Sen mukaan kasvu ohjataan keskustoihin ja joukkoliikenneviyöhykkeille. Tikkurilantien raideyhteys tulevaisuudessa tekee kadusta ympäristöineen merkittävän joukkoliikenneviyöhykkeen. Asemakaavamuutoshanke tukee uuden yleiskaavan tavoitteita.

Asemakaava



Tontin asemakaava (681000) on vuodelta 1998 (YM 3.11.1998). Kaavassa tontti ja viereiset Tikkurilantien varren tontit varret on merkitty toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Sallittu kerrosluku on kolme. Tontilla sallitusta kerrosluvusta 20 % saa käyttää myymälätiloja varten. Tonttia ympäröi istutusviyöhyke. Tontin kohdalla kulkeva Tikkurilantie on kaavassa 680900, johon kuuluvat myös tontin länsipuoliset Tikkurilantien varren KTY-tontit. Nämä tontit ovat liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTY-1). Kaavamuutostontin eteläpuolinen tontti on

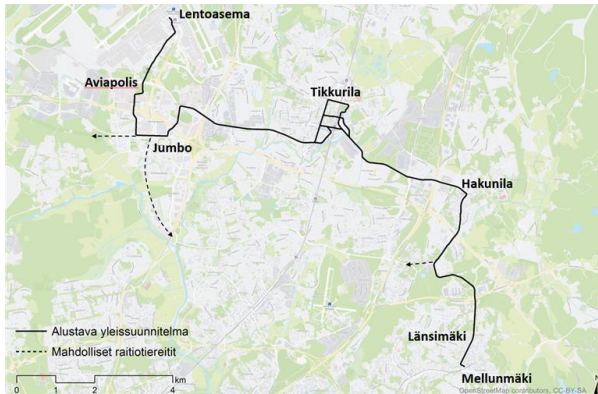
merkitty asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueeksi (kaavamuutos 002202), Tikkurilantien pohjoispuoli asuinkerrostalojen korttelialueeksi (001825).

Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle, Arkkitehtitoimisto Kai Wartiainen 29.1.2002. K2-bulevardi yhdistää lentoaseman ja Tikkurilan keskustan toisiinsa. Bulevardiajatuksen mukaan Tikkurilantien varteen pyritään saamaan tiivistä kaupunkirakennetta ja sen maantasoon kaupunkielämän toimintoja.

Vantaan ratikka (aiemmin Raide-Jokeri 3)

Pidemmällä aikavälillä Tikkurilantielle kaavaillaan raitiotieyhteyttä. Vantaan ratikka -niminen raitiotie kulki Mellunmäen metroasemalta Länsimäen, Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen ja lentoasemalle. Raitiotien suunnittelu on osa Vantaan yleiskaava 2020 -työtä, jota tehdään parhaillaan. Raitiotielle on laadittu alustava yleissuunnitelma ja hankkeen yleissuunnitelma valmistuu vuoden 2019 loppuun mennessä. Hanke voisi lähteä rakentumaan 2020-luvulla.¹⁶



Vantaan ratikan alustava reittikartta. Tikkurilantiella raitiotie kulkee omalla kaistallaan tien keskellä. Kadun poikkileikkaus Tikkurilantiella tällä kohtaa on raiteiden kanssa alustavasti 32 metriä.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Rakennuskielto

Lohkomattomana maarekisterikiinteistö 92-421-1-1652, joka on kahdessa eri palstassa, on rakennuskiellossa. Jotta kaavamuutosalue olisi rakennuskelpoinen tontti, tulee se lohkomistoimituksella lohkoa tontiksi. Tonttijako tehdään kaavamuutoksen yhteydessä.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen hakijatahon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.10.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002332 ja kaavoitus tuli vireille 22.1.2018.

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä ja/tai Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viiranomaisille.

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat

¹⁶ Raide-Jokeri 3, alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Liikennesuunnittelu, Vantaa

- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat, mm. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala, Vantaan kaupunginmuseo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Muut, esim. Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Mielipiteet 22.1.2018 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 22.2.2018 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin yksitoista (11) kappaletta.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Carunalla, Fingridillä ja Gasumilla ei ollut kommentoitavaa kaavamuutokseen sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy muistuttivat sähköverkon maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnin huomioimisesta. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaupunginmuseon mukaan alueella ei ole muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, rakennusperintökohteita eikä erityisiä maisemallisia arvoja. Museolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä museota ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa.

HSY:n mukaan kaavamuutosalueen länsipuolella on rakennettu vesijohto sekä jätevesiviemäri. Tikkurilantien jalkakäytävällä kaava-alueen pohjoisosassa sekä osittain Puutarhantiellä sijaitsee rakennettu hulevesiviemäri. Hulevesiviemäri palvelee alueen eteläpuolella sijaitsevien kiinteistöjen kivistä kaavoitettavan alueen itä- ja länsireunoille sijoitetuilla yksityisillä hulevesiputkilla.

Viranomaisten ja yritysten lisäksi mielipiteitä saatiin yksityisiltä. Yksityisissä palautteissa korostui kaksi asiaa; kerrostalorakennuksen kaavoittaminen alueelle, joka miellettiin pientaloalueena, mietitytti. Tämän lisäksi liikenteen järjestäminen kaavamuutostyön yhteydessä nousi tärkeäksi aiheeksi. Näiden aiheiden lisäksi tuli yksittäisiä kommentteja muutamasta aiheesta. Mielipiteet on kuvattu tarkemmin alla.

Yksityisissä palautteissa haluttiin säilyttää lähiympäristö nykyisellään, pientaloalue pientaloalueena. Tikkurilantien ympäristön hallitseva piirre on pientalomaisuus. Yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus on A2 eli matalaa ja tiivistä asuinalueita, pienkerrostaloja ja kytettyjä pientaloja. Ehdotettu kaavamuutos on suuri muutos nykyiseen asemakaavaan ja yleiskaavan käyttötarkoituksesta poikkeava. Asunnot on ostettu tietoisena yleiskaavan ja asemakaavan merkinnöistä. Kaavamuutoksessa pitäisi nykyistä paremmin ottaa huomioon Tikkurilantien yleisilme pientaloalueena ja alueen yleiskaava.

Kulku kaavoitettavalle tontille mietitytti. Uuteen rakennukseen on saatava omat pysäköintipaikat. Raskaan liikenteen kulkeminen Puutarhantiellä häiritsee. Katu ei sovellu liikennemäärien kasvulle eikä varsinkaan raskaalle liikenteelle. Suunnitellut liikekiinteistöt edellyttävät raskaiden ajoneuvojen avulla hoidettavia logistiikkakuljetuksia. Tikkurilantien liikennemäärät ovat suuret varsinkin ruuhkissa ja Puutarhantieltä on vaikea päästä Tikkurilantielle. Liikennemäärien merkittävä kasvu

huolestutti sekä turvallisuus liikenteen lisääntyessä – alueella liikkuu paljon lapsia sekä bussipysäkillä kulkijoita.

Yksittäiset kysymykset käsittelivät mm. raitiotiehanketta ja kerrostalojen kaavoittamista sen yhteyteen – hanke nähtiin hulluna. Alueen kehitystä haluttiin suunniteltavan yhtenä kokonaisuutena, eikä tontti kerrallaan. Näin alue kehittyisi yhtenäisesti alueen ominaispiirteet huomioiden. Päiväkotien ja koulupaikkojen riittävydestä tulisi huolehtia. Tontti koettiin pieneksi kerrostalolle ja korkean osan pelättiin pimentävän Tikkurilantien vastapuolen kerrostaloja ja erityisesti Puutarhatie 3 c:n ja Kuriirikuja 3:n rivitaloasuntoja.

Asukasilta 17.4.2018 Viertolan koululla

Kaavamuutoksesta järjestettiin maastokävely ja asukasilta 17.4.2018 Viertolan koulun Liljatie opetuspisteessä. Asukasillan aiheena oli Tikkurilantien varren kolme kaavamuutostyötä, Mönkkösen kulma (002333), Tikkurilantie 84b (002377) ja Tikkurilantie 88 (002332). Tapahtumaan ilmoitettiin 16 henkilöä.

Illan aikana tehtiin kävely kaavamuutoskohteisiin, tutustuttiin osallistujien tietoihin ja kokemuksiin alueesta, arvioitiin kaavamuutoshakemusten mukaisia suunnitelmia ja ideoitiin vaihtoehtoisia ratkaisuja. Seuraaville sivuille on koottu tilaisuudesta tullut sisältö, joka liittyy Tikkurilantie 88:aan.

Ymmärrys alueesta:

Hyvää ja säilyttämisen arvoista: Rauhallinen ja hiljainen alue, mukavasti pientaloaluetta, Puutarhatien hidasteet hyvät, Bäckbyn kartanon alue ja puistot kivoja, avoin vihreä, rauhallista ja vehreää, hyvää siisteys, selkeys, kaupunkimaisuus, koulut lähellä, hyvä pyöräteiden kunnossapito, hyvät pyörätiet, liikuntareitit

Haasteita: Nopeudet Tikkurilantiella kovia iltaisin, Puutarhatien liikenne kohti etelää, liikkumisen lisääntyminen, liikennemäärät uhkaavat kasvaa, risteyksissä ei kiertoliittymiä, ei tarpeeksi palveluja (kahvilaa, kampaamoa), lentomelu ajoittain todella häiritsevää

Toiveita ja kehitysideoita: Kievari vanhan Kuninkaantien varteen (Kuriirikuja), lisää kivijalkakauppaa (elävöittää), uuden päiväkodit ja koulut?, tulevaisuudessa näemme kulttuurikeskuksen lähitöllä, vihreän säilyttäminen

Paikallishistoriaa ja -tietämystä: Saippuatehdas, Sulinin puutarha, Primon tehdas, kaakelitehdas, pieniä paikallisia palveluita, Tanssiopisto Raatikon talo, Sulinin maiden lampi on syntynyt, kun kaakelitehdas on kaivanut maasta savea, Kylmäojassa on purotaimenia, Kuninkaantien Vantaan osuuden historia!

Suunnittelukysymysten tarkastelu ja kehitysideat:

Vaihtoehtoisia skenaarioita

- Tornivaihtoehto, + peittää Tikkurilantien, kerrostalo, matalampi torni
- Pienkerrostalo
- Pientalot

Pohdittava tornin korkeutta / Matalampi

Tykättiin ajatuksesta porttina -> korkeus hirvittää

Hyvää: kapea -> meluvalli

Hyvää: kapea ja sijoitettu mahdollisimman lähelle Tikkurilantietä

Huomioitava: parkkitilaa riittävästi / Tarpeeksi parkkitilaa!

Myös risteysalueiden suunnittelu (ettei houkuttele läpiajoa)

Kadut pullottavat autoja

Puutarhatie on ongelma / Pysäköintikiellot Puutarhatielle

Lasten ja nuorten turvallinen kulku! / Turvalliset kulkutiet

Vinkki: Menkää katsomaan Munkkivuoren pysäköintiä, siellä on pysäköintitilaa vieraille ja talojen asukkaille.

Ennen oli paremmin.

Toivottiin kauneutta - kaunis arkkitehtuuri - ei kuten vastapäätä

Vaaleasta väristä tykättiin (vaalea sininen vastapäätä puhututti)

Uuden rakennuksen varjostusvaikutukset mietityttivät

Ilta-aurinko ollut naapuriasukkaan pointti muuttaa asuntoonsa

Yleisiä kommentteja

Suunnitelmien korkeus ympäröivään miljööseen

Miksi pientaloalueesta ollaan tekemässä kerrostaloaluetta? Eikö muualta löydy oikeasti tilaa?

Miten ratikka saadaan mahdutettua Tikkurilantielle?

Liikenne / Kulku mietityttää

Pysäköinti

Muutos ok

Vanhukset huomioitava

Historia tutuksi

Tikkurilan kasvu ulottuu ja muuttaa

Palvelut vaativat asukkaita

Viihtyvyys

Vastineet mielipiteisiin ja asukasillassa esiin tulleisiin kysymyksiin:

Rakentamisen tehokkuus

Uusi, ehdotettu rakentaminen sijoittuu yleiskaavan mukaiselle kytkettyjen pientalojen ja pienkerrostalojen alueelle A2. Se on alue, jolla on sekä pientaloja, kytkettyjä pientaloja, pienkerrostaloja ja kerrostaloja. Ehdotetun rakennuksen nelikerroksinen osa on yleiskaavamerkinnän mukainen, kahdeksankerroksinen osa tätä tehokkaampi. Kaavamuutosalue rajautuu Tikkurilantiehen, johon suunnitellaan raideyhteyttä. Tikkurilantien varren tiivistämispyrkimykset, jotka ovat seurausta tulevastakin raideyhteydestä, tukevat korkean osan sijoittamista tähän kaupunkirakenteelliseen kohtaan. Puutarhatie länteen alkaa lentomelualue, jolle uutta asuinrakentamista ei sallita. Tikkurilantie 88 ja sen vastapäinen tontti pohjoispuolella on siten kohta, johon Tikkurilan keskustaa kohti ajaessa muodostuu asumisen porttiaihe. Yhdessä Tikkurilantien pohjoispuolisen kerrostalokorttelin kahdeksankerroksisen päätteen kanssa Tikkurilantie 88 muodostaa parin ja merkitsee paikan Tikkurilan kaupunkirakenteeseen. Se sopeutuu mittakaavaltaan pohjoispuoliseen kerrostalokortteliin ja kehittää Tikkurilantietä kaupunkimaisemmaksi. Suurempi tehokkuus on sijaintinsa vuoksi perusteltu.

Kerrostaloratkaisua tarkastellaan tontille, sillä alueen maankäyttö sallii kerrostalorakenteen. Tikkurila on kaupunginosana muutoksessa. Alueen tiivistyminen tukeutuu pitkälti kerrostalorakentamiseen ja uudisrakentamisen kohteita sijaitsee laajalti koko Tikkurilan alueella.

Tontin voimassa oleva asemakaava on merkinnältään KTY-1, ja sallii kolmikerroksisen liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten rakentamisen. Tonttitehokkuus on 0,5, mikä mahdollistaisi 1953 k-m² tilaa ja rakentamisen kolmeen kerrokseen. Suunniteltu asuin- ja toimistorakennus liiketiloineen on yhteensä 4900 k-m², tehokkuudeltaan 1,25. Suurin osa rakennuksesta on nelikerroksinen, kahdeksankerroksinen osa on rakennuskokonaisuuden länsiosassa päätteenä.

Hulevedet

Kaavamuutostontin eteläpuolella sijaitsevien kiinteistöjen yksityiset hulevesiputket sijaitsevat Tikkurilantie 88 tontin länsi- ja itäreunassa. Uuden rakentamisen seurauksena itäistä hulevesiputkea

tulee siirtää Tikkurilantie 88:n hankkeen yhteydessä ja kustantamana. Tontin länsipään putki säilynee paikallaan. Tontin hulevesistä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jossa hulevesien käsittely on tarkemmin suunniteltu.

Liikenne

Tikkurilantie 88:an kulku tapahtuu Puutarhatien puolelta. Liikenne koostuu asukkaiden henkilöautoliikenteestä sekä normaalista asuintalon huoltoliikenteestä. Yksittäinen kerrostalo ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta alueella. Paikalle tuleva liiketila vaatii oman huoltonsa, mutta suurta määrää raskasta liikennettä se ei aiheuta. Liikennemäärissä asuminen aiheuttaa muutamia kymmeniä ajoneuvoja päivässä, liiketilat niiden koosta ja palveluiden laadusta riippuen saman määrän kuin asuminen.

Tontin autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksyttyyn normiin. Normi on luotu selvitysten perusteella, joissa todellisia autopaikkamäärien tarpeita on tutkittu saman tyyppisillä asuinalueilla. Autopaikkamäärässä on otettu huomioon paikan nykyiset hyvät ja tulevaisuudessa vieläkin paranevat joukkoliikenneyhteydet.

Puutarhatielle asuminen voi lisätä lyhytaikaista vieraspysäköintiä, mutta pysäköinti toimii myös luonnollisena hidasteena ja vähentää nykyisten hidasteiden kanssa läpiajon houkuttelevuutta. Puutarhatien kaavassa on myös tilavaraus kevyen liikenteen väylälle. Pysäköintiä katualueella valvoo kaupungin pysäköinninvalvonta.

Suuri osa liikenteestä tulee suuntautumaan Tikkurilantien risteykseen, eikä kuormita muuta Puutarhatietä. Tiettyinä ajankohtina Puutarhatien-Tikkurilantien liittymä voi ruuhkautua, jota tontilta tai tontille suuntautuva liikenne osaltaan lisää. Kuitenkaan liikennemäärät eivät ole niin suuria, että liikennevalojen rakentaminen olisi tällä hetkellä perusteltua. Ruuhkaisimpina hetkinä valot helpottaisivat kääntymistä Puutarhatien suuntaan, mutta keskimääräisesti liikennevalot lisääisivät viivytyksiä. Alueelta voi myös poistua Kuriiritien suuntaan, joka ei kohtuuttomasti pidennä matkaa. Onnettomuusmäärät Puutarhatien – Tikkurilantien liittymässä eivät ole olleet viimeisen viiden vuoden aikana suuria. Vakavia vahinkoja ei ole sattunut ja peltivahinkoja poliisille on ilmoitettu muutamia. Laadittujen liikenne-ennusteiden mukaan Tikkurilantien toimivuus ei tule tulevaisuudessa heikentymään.

Raitiotie

Koska Vantaa kasvaa, niin työpaikkojen kuin väestön osalta, varaudutaan siihen liikenteellisesti ja erityisesti joukkoliikenteen tarjonnan osalta. Pikaraitiotie yhdistää Länsimäen ja Hakunilan alueet Tikkurilaan ja edelleen Pakkalaan ja Aviapolikseen. Se yhdistää alueet keskusten tai keskustojen nauhaksi ja tarjoaa vaihtoyhteyksiä esim. Kehärataan Tikkurilassa. Tämä raideyhteys kulkee Tikkurilantie 88:n editse. Tikkurilantien poikkileikkaus raiteen kanssa on pienimmillään 32 metriä. Tontin kohdalla nykyinen katualue on tätä leveämpi, joten raideyhteys mahtuu hyvin Tikkurilantielle. Raideyhteyttä tarkastellaan tiivistämisen näkökulmasta; tehokas joukkoliikenneyhteys tukee asuin- ja työpaikkarakentamista sen varrella. Pyrkimyksenä on saattaa mahdollisimman moni joukkoliikenteen käyttäjäksi. Raideliikenne on taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä kulku-muoto.

Suunnittelu kokonaisuutena

Kaavamuutoksen ympäristö on muutoksessa. Tikkurilantie 88:n pohjoispuolelle rakennetaan parhaillaan kerrostalokorttelia. Kaavamuutoshanke on osa Tikkurilantien varren kolmea kaavamuutostyötä, muut ovat Tikkurilantie 84 b ja Tikkurilantie 76-78 / Osmankäämintie 16. Nämä kolme kohdetta ovat kokonaisuus, jota alueella on mahdollista tarkastella asuinkäyttöön. Niitä suunnitellaan osana Tikkurilantien varren kokonaisuutta. Kaavamuutoksissa otetaan huomioon olemassa oleva rakennettu ympäristö, mutta myös sen käynnissä oleva muutos ja raitiotien tuoma tiivistyvä rakenne.

Päiväkodit ja koulut Tikkurilassa

Tikkurilan lisääntynyt asukasmäärä luo tarpeita uusille päiväkotit- ja koulunkäyntipaikoille, minkä eteen parhaillaan tehdään työtä Vantaan kaupungilla. Tikkurilassa on kaavoitettu/kaavoitetaan parhaillaan kahta päiväkotia. Vantaan kaupungin Tilakeskus on kartoittanut Tikkurilan koulupaikkatarpeita ja mahdollisuuksia lisärakentaa olemassa oleville koulutonteille uutta tilaa. Tilakeskuksen kouluverkkoselvityksen alustavissa tuloksissa keväällä 2018 Tikkurilan alueelle tarvitaan uusi koululaajennus, joka sijoitettaisiin joko Jokirannan koulun tontille tai Peltolan koulun tontille. Jokiniemen koululla ollaan jo pidemmällä, sinne tehdään Tilakeskuksen hankesuunnitelmaa uuden laajennusosan rakentamisen edistämiseksi.

Kerrostalomassa kapealla tontilla

Tikkurilantie 88:n tontti on kapea, mutta pitkä. Se on pientä kaakkoisnurkkaa lukuun ottamatta kokonaan Tikkurilantien melualueella. Tontti on päivän tiemeluvyöhykkeillä 55-60 dB ja 60-65 dB. Päivän tiemeluvyöhyke 55-60 dB ulottuu myös Tikkurilantie 88:n eteläpuolella sijaitsevalle tontille. "Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista" mukaan asuinrakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä kello 7-22 55 desibeliä eikä yöllä 22-7 yöohjearvoa 50 dB. Tästä seuraa, että koko tontti ja osa sen eteläpuolista tonttia on melualueella. Sen vuoksi rakennus tulee sijoittaa Tikkurilantien varteen lähes koko tontin pituudelle. Rakennusmassa estää melun leviämisen, jolloin pihaa on mahdollista käyttää oleskeluun. Rakennus suojaa myös eteläpuolista tonttia melulta ja pihoja kadun suunnasta tulevilta ilman epäpuhtauksilta.

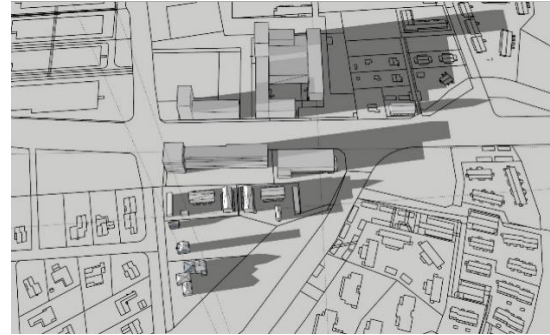
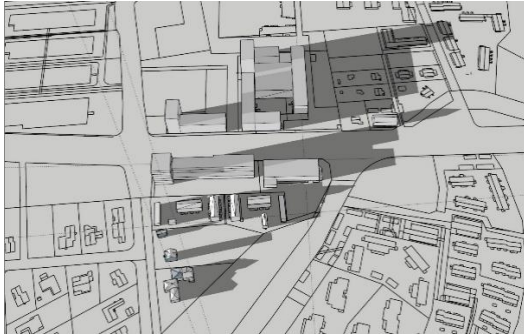
Kuva alla: Tikkurilantie 88 tontti sijaitsee Tikkurilantien melualueella. Melun päiväohjearvo ulkona, 55 dB, ylittyy tontilla (Keltainen vyöhyke 55-60 dB, oranssi vyöhyke 60-65 dB, punainen vyöhyke 65-70 dB). Tästä syystä uusi rakennus sijoitetaan Tikkurilantien varteen, jolloin se estää melun leviämisen eteläpuolelleen. Melukartan tiedot ovat vuodelta 2016.



Varjostusvaikutukset

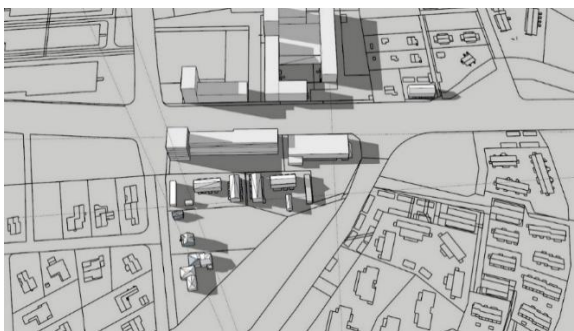
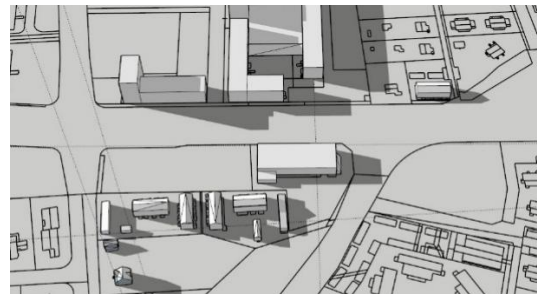
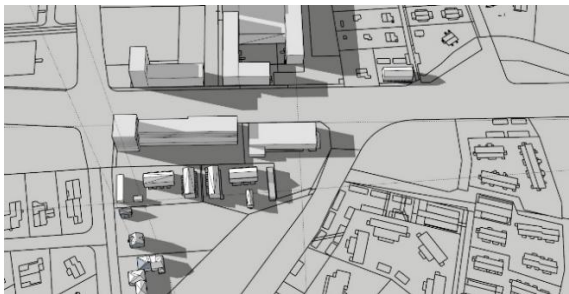
Tikkurilantie 88:n naapurit olivat huolissaan uuden rakennuksen pimentävästä vaikutuksesta. Tästä syystä rakennuksen varjostusvaikutukset selvitettiin. Karkeasti ottaen syyspäiväntasauksen ja kevätpäiväntasauksen välisenä aikana rakennus ei heitä varjoja ollenkaan eteläpuolelleen. Kevään edetessä aurinko paistaa laajemmalla sektorilla ja varhaisen aamun sekä myöhäisen illan auringonsäteet alkavat paistaa uuden rakennuksen koillis- ja luoteispuolilta. Kun aurinko alkaa las-

kea, moninkertaistuvat varjojen pituudet. Tätä tilannetta kaupunkisuunnittelussa ei ole mahdollista ottaa huomioon rakennusten sijaintia määriteltäessä – kaupunkiin kuuluvat illan varjot. Oleellista rakennusten sijoittelussa ja koossa on päiväinen auringonpaiste ja sen aurinkokulmat.

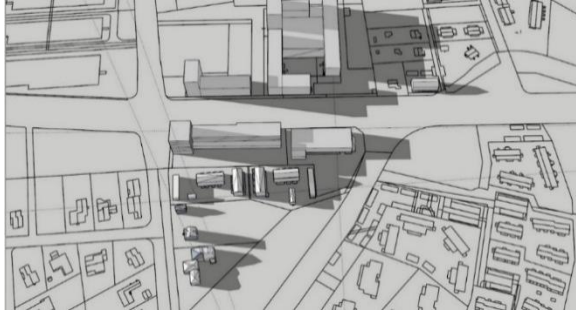


Kevät 20.3. kello 17:36, aurinko laskee 18:33. Syksy 20.9. kello 17:36, aurinko laskee 19:29. Varjot suuntautuvat koilliseen-itään. Ne eivät varjosta eteläpuolisia tontteja.

Alla: Myöhäinen kevät 20.5. kello 18:36. Aurinko kääntyy illalla paistamaan luoteesta ja laskee 22:04. Kuvat uuden rakennuksen kanssa ja ilman sitä. Varjostusvaikutuksissa on huomioitava, että kaavamuutostontin eteläpuoliset rakennukset varjostavat itse omia piha-alueitaan. Korkeamman osan varjo varjostaa oman tonttinsa piha-alueita kello 18:36.

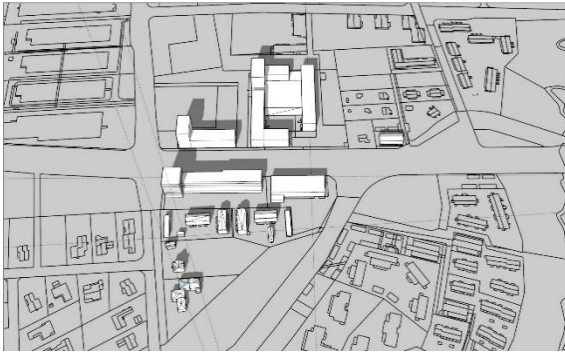


Yllä: Kesä 20.7. kello 18:36.



Vasemmalla: Kesä 20.8. kello 18:36. Siinä vaiheessa, kun uuden kerrostalon varjo alkaa varjostaa eteläpuolista tonttia, on ilta ja aurinko paistaa matalalta ja rakennusten varjot pitenevät. Eteläpuolisen tontin omat rakennukset luovat myös varjot omille piha-alueilleen.

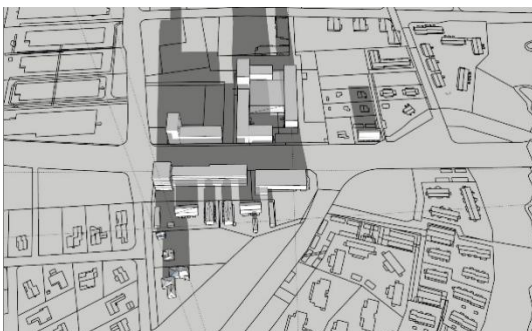
Pohjoispuolen varjot ovat pisimmillään talvipäivänseisauksen aikaan. Alle on koottu kuvia uuden rakennuksen pohjoispuolelle heittämistä varjoista.



Yllä: 20.9. kello 12:00 ja 20.3. kello 13:00. Syys- ja kevätpäiväntasauksen aikoihin, ja niiden välisenä aikana, rakennus ei varjosta Tikkurilantien pohjoispuolen rakennusta.

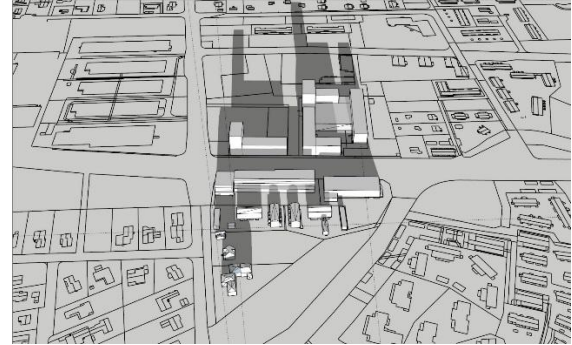
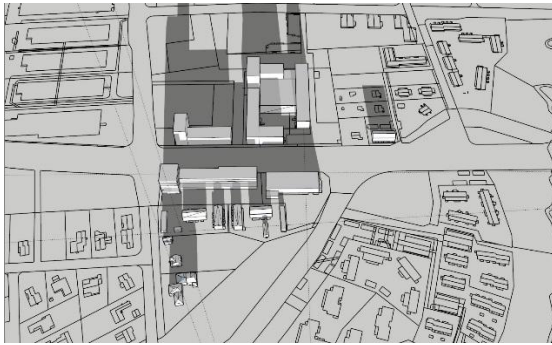


Yllä: 20.10. kello 12:00 ja 20.2. kello 12:00. Lokakuussa kahdeksankerroksinen osa varjostaa osaa vastapäisestä rakennuksesta, ja varjo liikkuu auringonkierron mukaan julkisivun yli kohti itää, helmikuussa samoin.

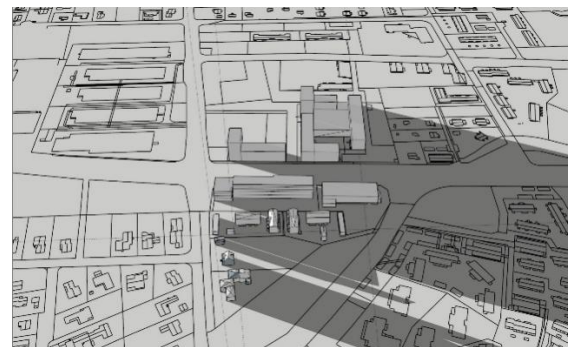
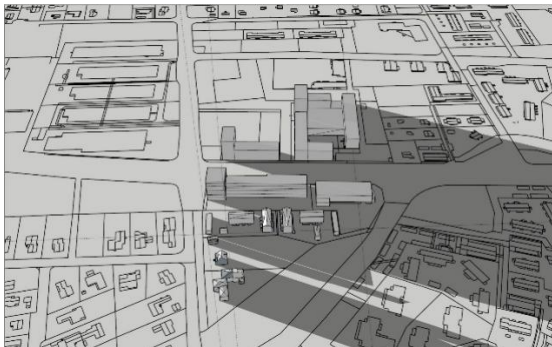


Vasemmalla: 22.12. kello 12:00. Talvipäivänseisaus on vuoden pimein päivä ja varjot ovat pisimmillään. Uuden rakennuksen matala osa sekä korkea osa luovat keskipäivällä varjon Tikkurilantien pohjoispuoliseen rakennukseen. Varjo liikkuu auringonkierron mukana. Aurinko paistaa matalalta ja matalatkin rakennukset luovat pitkiä varjoja ympäristöön.

Koska kahdeksankerroksinen osa rakennuksesta herätti keskustelua, tarkasteltiin varjotarkaste-
luissa myös kerrostalovaihtoehtoa, jossa sitä ei ole. Pientalovaihtoehtoa ei tarkasteltu, sillä se on
liian tehoton, eikä suojaa tehokkaasti tonttia melulta tai ilman epäpuhtauksilta. Kokonaan neliker-
roksisen rakennuksen varjostusvaikutus vertailtiin korkeamman vaihtoehdon kanssa. Alle on
koottu kuvat vuoden pimeimmistä päivästä ja elokuun illasta, jolloin aurinko paistaa jo matalam-
malta.



*Yllä: 22.12. kello 12:00. Vasemmassa kuvassa vaihtoehto kahdeksankerroksisella osalla, oikealla
nelikerroksinen kerrostalo. Vuoden pimeimpänä päivänä rakennus luo varjon Tikkurilantien vasta-
päisen kerrostalon julkisivuun. Kahdeksankerroksisen osan luoma varjo on kapea ja kulkee aurin-
gonkierron mukana julkisivun yli. Ero nelikerroksisen ja kahdeksankerroksisen vaihtoehdon välillä
on pieni. Jo matalakin rakennus luo pitkiä varjoja pimeinä talvikuukausina.*



*Yllä: 20.8. kello 19:36. Vasemmalla vaihtoehto, jossa on kahdeksankerroksinen länsiosa, oikealla
nelikerroksinen kerrostalo. Tähän aikaan illasta aurinko paistaa niin matalalta, että molemmat
vaihtoehdot luovat varjon kaakkoon. Oleskelupihat ovat varjossa. Myös korttelin pientalot luovat
pitkät varjot omille pihoihilleen. Tuntia aikaisemmin uuden rakennuksen varjo ei ylety eteläpuolisiin
rakennuksiin kummassakaan vaihtoehdossa.*

Suunnitelman korkeus ja ympäristö

Pääosa suunnitellusta uudisrakennuksesta sopeutuu pienkerrostalomittakaavaan. Päättänä oleva
kahdeksankerroksinen osa on poikkeus, joka merkitsee paikan kaupunkirakenteessa. Kahdeksan-
kerroksinen osa rakennuksesta ei sijaitse suoraan eteläpuolisten rakennusten kohdalla. Korkean
osan vaikutukset eteläpuoleisen korttelin yksityisyyteen on arvioitu vähäiseksi:

Eteläpuolisen Puutarhatie 3c:n itä-länsisuuntaisen rivitalon yksityiset piha-alueet sijaitsevat raken-
nuksen eteläpuolella katseilta suojassa. Tärkeimmät asuintilat, olo- ja makuuhuoneet, avautuvat
etelään. Pohjoisella julkisivulla sijaitsee ikkunoita asumisen aputiloissa, kuten eteisissä, saunoissa
ja aulatiloissa. Rakennus sijaitsee nelikerroksisen rakennuksen kohdalla.

Pohjois-eteläsuuntaiset rivi- ja luhtikerrostalorakennukset (Puutarhatie 3c ja Kuriirikuja 3) sijaitsevat Tikkurilantie 88:n nelikerroksisen rakennusmassan vierellä ja niiden länteen suuntautuvat pihat tai parvekkeet on suojattu niiden välisillä säleikoilla, jotka suojaavat naapureilta, mutta myös pohjoissuunnan katseilta. Pohjoisen pään päätyasunnoissa on kaksi ikkunaa pohjoiseen. Pihat sijaitsevat siten, että viereinen pientalorakennus toimii myös niiden näkösuojana.

Kuriirikuja 3:n itä-länsisuuntainen rivitalo tontin itäreunalla sijaitsee osin nelikerroksisen rakennuksen eteläpuolella, osin Tikkurilantie 86:n liikerakennuksen eteläpuolella. Rivitalon yksityiset pihat sijaitsevat sen eteläpuolella katseilta suojassa. Pohjoiseen avautuu asumisen aputilojen, kuten aulojen ja eteisten ikkunoita. Tärkeimmät asuintilat avautuvat kohti etelää.

Kahdeksankerroksinen osa muodostaa parin pohjoispuolisen korttelin kahdeksankerroksisen osan kanssa. Kaupunkirakenteessa ne muodostavat yhdessä porttiaiheen. Kerroskorkeutta perustelee edellisen lisäksi Tikkurilantien raideyhteyshanke, jonka myötä koko vyöhyke on tulevaisuudessa tiivistymässä.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 27§:n 28.11.2018-2.1.2019. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Lausuntoja pyydettiin neljä, HSY:ltä, HSL:ltä, TUKESilta ja Tikkurilan omakotiyhdistys ry:ltä. Lausunnot saatiin HSY:ltä, HSL:ltä ja TUKESilta. Lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavakarttaan tai -määräyksiin, mutta ne on kirjattu tiiviisti alle ja otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. Tieto lausuntojen sisällöistä on viety eteenpäin niiden suunnittelijoille.

Lausunnot vastineineen tiiviisti:

TUKES Turvallisuus ja kemikaalivirastolla ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen. Lausunto antoi tiedoksi Okmeticin konsultointivyöhykkeen pienentymisen 1 kilometristä 500 metriin. Tieto on korjattu kaavaselostukseen. Vaarallisista kemikaaleista mahdollisesti aiheutuva onnettomuus vaikutuksineen ei ulotu suunnittelualueelle. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai -määräyksiin.

HSL kannatti lausunnossa asemakaavamuutosehdotuksen tiivistä yhdyskuntarakentamista alueelle. HSL piti tärkeänä, että mahdollinen tulevaisuuden raideyhteys olisi matkustajapalvelultaan laadukas ja liikennöinniltään tehokas, mikä varmistetaan Vantaan ratikan alustavassa yleissuunnitelmassa esitetyin raitiotielle varatuin omin kaistoin. Osana tulevaisuuden runkolinjan 570 kehitystä pysäkkiä V6803 kaavamuutosalueen pohjoisreunassa parannetaan. Kaavamuutostontin liittymän liikenteen vaikutuksia bussi- ja raitiotieliikenteen hidastamiseen tulee ehkäistä ja mikäli risteykseen suunniteltaisiin liikennevalot, tulee joukkoliikenne-etuudet huomioida. Edelleen, mikäli pysäkkiä V6803 tulee rakennusaikana väliaikaisesti siirtää, tulee HSL:n voida vaikuttaa pysäkin sijaintiin. HSL:n lausunnon sisällöt on toimitettu tiedoksi niistä vastaaville asiantuntijoille ja kirjattu tässä kaavaselostuksen osaksi. Asiat huomioidaan jatkosuunnittelussa, eivätkä ne aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai -määräyksiin.

HSY:n lausunnon mukaan alueelle on rakennettu yleinen vesihuolto ja uusi rakennus voi liittyä siihen. Hanke ei edellytä vesihuollon siirtämistä tai sen lisärakentamista. Kaavaselostuksen liitteinä olevaa vesihuollon esisuunnitelmaa tulee jatkosuunnittelussa tarkentaa. Suunnittelualueen läheisyyteen on ehdotettu uutta alueellista palovesiasemaa, jonka paikka tarkentuu jatkosuunnittelun myötä. Lausunnon sisällöt on lähetetty tiedoksi vesihuollon suunnittelijoille ja kirjattu tässä osaksi selostusta. Asia huomioidaan jatkosuunnittelussa, eikä se aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai -määräyksiin.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Vantaan visio on ”rohkea ja rento Vantaa on edelläkävijä ja vastuullinen kasvun keskus”. Vantaan arvoja ovat avoimuus, rohkeus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys. Strategisia painopistealueita on yhteensä kuusi ja niissä kaikissa on omat tavoitteensa. Painopisteitä ovat talouden tasapainon turvaaminen, kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien, kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisääminen, asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen, palvelujen kehittämisessä edelläkävijänä oleminen sekä uudistuen ja osallistuen johtaminen. Kaupunkisuunnitteluun liittyviä tavoitteita on erityisesti painopisteissä kaupungin tiivistämisestä, asukkaiden hyvinvoinnin edistämisestä ja kaupungin elinvoiman lisäämisestä. Niitä ovat mm. seuraavat tavoitteet: ”Vahvistamme resurssiviisaasti nykyistä kaupunkirakennetta, hyödynnämme rohkeasti kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet, Vantaan kaupunkiympäristöt ja asunnot ovat kansainvälisesti kilpailukykyisiä, asukkaiden mahdollisuudet osallistua aktiivisesti kaupungin, oman asuinalueen kehittämiseen lisääntyvät ja yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita.”¹⁷

MAL 2016-2019 ja MASU 2050:

Hallitusohjelman kärkihankkeisiin kuuluva Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL-sopimus allekirjoitettiin 9.6.2016. Tämä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus kattaa vuodet 2016–2019. Sopimuksella tuetaan kuntien sekä valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamista. Helsingin seudulla sopijoina oli seudun neljätoista kuntaa ja HSL, valtion puolelta liikenne- ja viestintäministeriö, ympäristöministeriö, valtiovarainministeriö, ARA, Liikennevirasto sekä Uudenmaan ELY-keskus.

Sopimuksessa Vantaan asuntotonttien asemakaavoitettava kerrosala vuosina 2016-2019 on 266 250 kem². MAL-sopimuksen ”asemakaavoituksen ensisijainen kohdealue” -liitekartta sisältää Tikkurilantien varren, joka on merkitty seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Tikkurilantie 88:n kaavamuutoshanke sijaitsee tällä alueella.¹⁸

MASU 2050 pohjautuu aikaisempaan MAL-sopimukseen, maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimukseen 2012–2015. MASU 2050 tukee yllä kuvattua MAL 2016–2019 sopimusta. MASU 2050:ssä yhteistyö on tehty seudun kuntien, Uudenmaan liiton ja HSL:n kanssa. MASU 2050 määrittää seudun maankäytön tahtotilaa ja tuottaa taustatietoa seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaan, asuntostrategiaan ja maakuntakaavan laadintaan. Näiden töiden kautta linjaukset siirtyvät asemakaavoitukseen.

MASU 2050:n MAL-visiossa mm. ”metropolialueen eheä yhdyskuntarakenne on toiminnoiltaan monipuolinen ja ekotehokas. Tiiviin ydinalueen ympärillä on omailmeisten keskusten verkosto ja luonnonläheinen ympäristö, kasvava seutu tarjoaa monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja kestäviin liikkumismuotoihin pohjautuva liikennejärjestelmä palvelee seudun saavutettavuutta ja elinkeinoelämän kilpailukykyä”. Kuntien yhteisissä MAL-tavoitteissa mm. ”toteutamme seudun kestäväällä kulkutavoilla hyvin saavutettavaksi, huolehdimme uusien ja olemassa olevien asuinalueiden sosiaalisesta kestävydestä, vastaamme erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle, huolehdimme asuinalueiden

¹⁷ Valtuustokauden 2018-2021 strategia

¹⁸ Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016-2019

viihtyisyydestä ja luonnonläheisyydestä seudun vetovoimatekijänä ja varmistamme asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset, liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset valmiudet”.

MASU 2050:n kriteerit antavat konkreettisia tavoitteita suunnitteluun. ”Tiivistyvä kaupunkirakenne” täydentää erityisesti olemassa olevaa kaupunkirakennetta lisäämällä uutta rakentamista vanhan lomaan. ”Kestävät kulkumuodot” sijoittaa asumisen seudulla siten, että se tukee palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuuden parantumista erityisesti kestävillä kulkumuodoilla. ”Sosiaalinen kestävyys” tukee kaupunkirakenteen kehittymistä sosiaalisesti kestävämmäksi. Mainitut kriteerit tukevat Tikkurilantie 88:n hanketta.

MASU 2050 sisältää maankäytön kehittämisen vyöhykkeet, jotka tukeutuvat vahvasti joukkoliikenteen yhteyksiin. Kartta on hyvin samankaltainen MAL-sopimuksen asemakaavoituksen ensisijainen kohdealue -liitekartan kanssa. Tikkurilantie 88 sijaitsee ”seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016–2050” -merkityllä alueella.¹⁹

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Tavoitetiloja:

- ”Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopoliittikka on seudullisesta vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolla ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja jo olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.”²⁰

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Takaamme laadukasta ja kohtuuhintaista asumista keskeisille paikoille.
- Vahvistamme kivijalkakauppojen ja ostoskeskusten mahdollisuuksia.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.²¹

¹⁹ Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

²⁰ Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (18.6.2018)

²¹ Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on kehittää tonttia ja kaavoittaa sille rakennusoikeutta kerrostalorakennukselle ja liiketiloille. Tontin käyttötarkoituksen muutoksen seurauksena tontin rakentuminen tulee nykyistä nopeammin ajankohtaiseksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tontilla esiintyy liikennemelua, jonka vaikutusten vähentämistä rakennuksen sisätiloista sekä tontin ulkotiloista tulee edistää. Myös katutilan muuta ympäristöä huonompi ilmanlaatu tulee eristää sisä- ja ulkotiloista. Kapean tontin tavoitteena on hulevesien käsittely tontilla sekä niiden johtaminen hallitusti yleiseen hulevesiverkkoon.

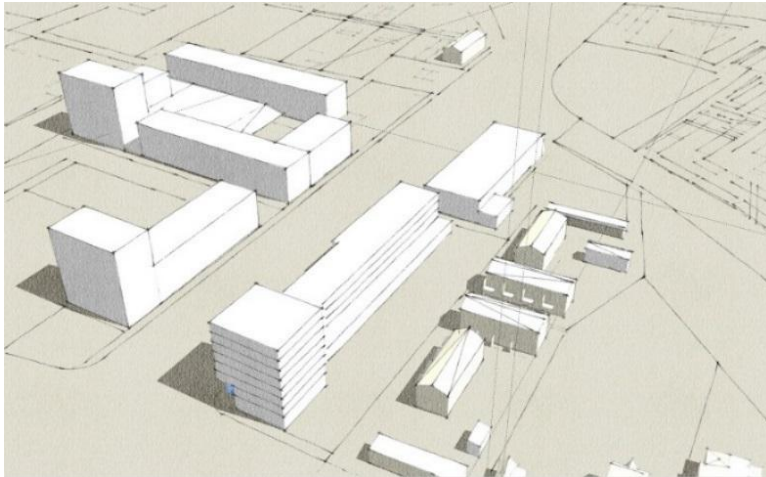
Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Mielipiteissä esiin tulleet haasteet liikkumisen ja pysäköinnin hallinnasta on huomioitu kaavaehdotuksessa. Asuinkerrostalo mahdollistaa uusien asuntojen ja muutaman liiketilan rakentamisen. Rakentaminen lisää jonkin verran liikkumista alueella ja tuo mahdollisuuden uusille palveluille lähiympäristössään. Pysäköinti järjestellään tontilla Vantaan kaupungin uusien asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjeiden mukaan. Tontilla on tilaa myös huollon, liiketilojen sekä vieraiden pysäköinnille.

Tikkurilantien varren kaupunkirakenne täydentyy tämän tontin osalta. Rakennus suojaa tonttia ja osaa korttelialueestaan melulta. Asemakaavaehdotus ratkaisu on osa Tikkurilantien varren tiivistymistä, jossa tonttia laajempi kokonaisuus otetaan huomioon.

Koska rakennuksen kahdeksankerroksinen osa herätti keskustelua, on myös vaihtoehtoisia ratkaisua, vain nelikerroksista massaa, tarkasteltu varjotarkasteluissa, jotta sitä voisi verrata kahdeksankerroksiseen ratkaisuun. Ehdotettua pientaloratkaisua ei tarkasteltu, sillä se ei suojaa tonttia melulta ja ilman epäpuhtauksilta ja on raideyhteyttä ajatellen liian tehoton.

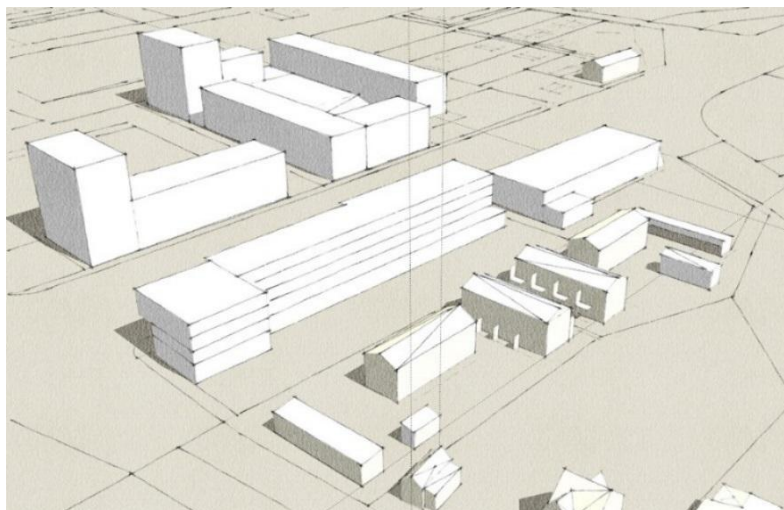
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A, kahdeksankerroksinen pääte Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä. Kuvitteellinen näkymä kesäkuun keskipäivältä. Vain lähimmät rakennukset on mallinnettu.

Vaihtoehto A tukee Tikkurilantien rakentumista nykyistä tiiviimmäksi. Katutilaa rajaa kerrostalorakennus, joka antaa vihjeen saapumisesta kohti Tikkurilan keskustaa. Pitkän ja kapean tontin pohjoisreunaa rajaa pitkä nelikerroksinen massa, joka estää melun leviämisen tontille. Risteyskohdassa rakennus on kahdeksankerroksinen ja merkitsee paikan kaupunkirakenteessa; se on portti Tikkurilaan yhdessä pohjoispuolisen kerrostalokokonaisuuden kanssa. Risteyskohdan ensimmäiseen kerrokseen on suunniteltu liiketilaa, mikä lisää palveluiden sijoittumismahdollisuuksia alueelle.

Vaihtoehdossa B on kokeiltu pitkää pienkerrostalomassaa, joka on koko tontin pituudelta nelikerroksinen. Se rajaa Tikkurilantietä ja estää melun leviämistä tontille. Kokonaisuus toimii muurina korttelinsa pohjoisrajalla. Ensimmäisen kerroksen liiketilat lisäävät palveluiden sijoittumismahdollisuuksia alueella. Se on tehokkuudeltaan A-vaihtoehtoa pienempi. Vaihtoehtoa kokeiltiin erityisesti rakennuksen varjostusvaikutusten arvioimiseksi ja vertaamiseksi vaihtoehtoon A.



Vaihtoehto B, koko rakennus on nelikerroksinen. Kuvitteellinen näkymä kesäkuun keskipäivältä. Vain lähimmät rakennukset on mallinnettu.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkotyöstöön valittiin ratkaisu A. Sen kahdeksankerroksinen pääte merkitsee paikan kaupunkirakenteessa ja toimii Tikkurilantien pohjoispuolisen kahdeksankerroksisen osan kanssa Tikkurilan keskusta-alueen porttina. Rakennus on tehokas ja ottaa huomioon Tikkurilantien tulevaisuuden

kehityksen raideliikenteen väyläksi. Rakennus suojaa eteläpuolen korttelialuetta melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Sen varjostusvaikutukset arvioitiin vähäisiksi, sillä se sijaitsee lähitonttinsa pohjoispuolella. Rakennus on samaa mittakaavaa uusien Tikkurilantien varren kortteleiden kanssa ja soveltaa yleiskaavan A2-vyöhykkeen mahdollisuutta yhdistellä kerrostalorakennetta ja pientalorakennetta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalon ja liiketilojen rakentamisen tontille.

Tontin käyttötarkoituksmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusoikeus asumiselle on 4750 k-m². Lisäksi kaavaan on merkitty 150 k-m² liiketilakäyttöä varten. Pysäköinti on järjestetty pihalle, korkeintaan 45 autopaikkaa, sekä tämän lisäksi rakennusalan sisälle viherkannella tai rakennusmassalla katettuna. Piha on määrätty istutettavaksi ja sille on merkitty leikkialue.

4.1.1 Mitoitus

Mikäli asumisväljyys olisi 38 m² (ennuste 2026, kerrostalot), on asuinkerrostalamäärästä seuraava asukasmäärä 125 henkilöä.²²

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Tontin pinta-ala 3906 m²

Rakennusoikeus 4750 k-m² asuminen, 150 k-m² liiketilat

Tehokkuusluku e=1,25

Pysäköinti, autot ja polkupyörät

1 ap/100 asuntok-m², kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa/ 3 asuntoa

Vieraspaikkoja 1/1500 k-m²

Huolto- yms. pysäköintiä varten 1 ap/ 5000 k-m²

1 ap/60 k-m² liiketilat

Paikoista 3 autopaikkaa liikuntaesteisille; 2 ap/ 2500 k-m², sen jälkeen 1 ap/ 2500-5000

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu joukkoliikenteeseen kestävän kehityksen mukaisesti. Kaupunkikuva kehittyy nykyisestä. Arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkealuokkaisia.

Kaava ohjaa rakennuksen sijaintia, massoitteita ja kokoa. Kaavan mukainen uusi rakennus noudattaa Tikkurilantien vastapäisen reunavyöhykkeen mittakaavaa. Se rajaa katutilaa ja suojaa pihaa, samoin kuin korttelin eteläisempiä osia, melulta ja katupuolen ilman epäpuhtauksilta. Liiketilat tontin risteyskohdassa elävöittävät maantasokerrosta keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa ja tuovat liiketoimintamahdollisuuksia yrittäjille. Kahdeksankerroksinen pääte muodostaa porttialueen Tikkurilantielle yhdessä rakennuksen pohjoispuolisen kerrostalon kanssa.

²² Vantaan väestöennuste 2017, s.17

Pysäköinti on järjestelty tontilla ja pysäköintitilaa löytyy lisäksi liiketiloille, huoltoliikenteelle sekä vieraspysäköinnille. Myös polkupyöräpysäköinti on huomioitu. Piha-alueella on tilaa oleskelulle ja leikille. Pihan suunnittelussa on huomioitu tontin vihertehokkuus ja tontille on määrätty istutettava alue sekä puita ja pensaita. Kulkuväylien pinnoitteista on määrätty erikseen. Osan pinnoitteista tulee olla puoliläpäiseviä.

Meluntorjunnasta, tärinäsuojauksesta, ilmanotosta ja hulevesien käsittelystä on määrätty erikseen. Tontin oleskelualue ja leikkialue sijoittuvat tontille siten, että Tikkurilantien melu ei aiheita toiminnoille haittaa. Rakennus suojaa piha-aluetta myös liikenteen aiheuttamilta ilman epäpuhtauksilta. Tärinä aiheuttamia vaikutuksia on vähennetty tarkemmin kuin tilanne edellyttäisi. Hulevedet on huomioitu, ja hulevesien käsittely on suunniteltu tarkemmin erillisessä alustavassa hulevesien hallintasuunnitelmassa.

Yleismääräyksissä on annettu useita rakentamisen ja arkkitehtuurin laatua käsitteleviä määräyksiä. Mm. rakennuksen julkisivusta, porrashuoneista, yhteiskäyttösaunasta ja jätetilasta on määrätty tarkemmin.

4.3 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Alue on kokonaan asuinkerrostalojen korttelialuetta.

4.3.1 Korttelialue

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavamuutosalue koskee liike- ja toimistorakennusten palstaa (maarekisteritila 421-1-1652, jolle tehdään tonttijako) korttelissa 68143. Uudelle tontille on määritetty käyttötarkoitus AK ja rakennusoikeuden määrä 4750 k-m² asumiselle sekä 150 k-m² liiketiloille. Tehokkuus (et) on 1,25. Uutta kerrosalaa syntyy 2947 k-m². Kerrosluvut ovat neljä ja kahdeksan.

Rakennus rajaa Tikkurilantietä ja sijoittuu tonttinsa pohjoiseen reunaan. Kerroskorkeus on pitkältä sivulta pääosin neljä, mutta Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyskohtaan, rakennusmassan päätteeksi, on osoitettu mahdollisuus kahdeksankerroksisen rakennuksen sijoittamiselle. Kaavaan on merkitty rakennusalan sivut, johon rakennukset tulee rakentaa kiinni. Tikkurilantien julkisivu on rakennettava yhteisenä, jotta katumelu ei häiritse pihaa.

Tontille ajetaan Puutarhatieltä. Pysäköintipaikkojen määrät on laskettu ensimmäisen kerran 14.5.2018 kaupunkisuunnittelulautakunnassa olleiden uusien mitoitusohjeiden mukaan. Pysäköinti on järjestelty tontilla, korkeintaan 45 paikkaa on sijoitettu pihalle, osa katokseen, osa avoimena maantasopysäköintinä. Muut autopaikat tulee sijoittaa rakennusalan sisälle ja kattaa viherrakennella tai rakennusmassalla. Mikäli autopaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa perusnormin mitoituksesta 15 %:n vähennyksen.

Piha-alueelle on merkitty leikkialue ja istutettavat alueet. Pihan suunnittelussa on laskettu tontin vihertehokkuus, joka kuvaa vihreän tai muutoin hulevettä läpäisevän pinnan suhdetta koko tontin pinta-alaan. Vihertehokkuudella varaudutaan ilmastomuutokseen sopeutumiseen. Vihertehokkuuslaskurista saatavan arvon tulee olla asuintontilla vähintään 0,8. Pintojen käsittelystä ja istutuksista on annettu määräykset, jotta haluttu arvo on saavutettu. Jotta arvo saavutettaisiin, on pihalle määrätty erikseen istutettavaksi puita ja pensaita. Kadunpuoleiset tontinosat tulee kivetä ja vain ajoväylän saa asfaltoida. Rakennuslupavaiheessa tulee laatia pihasuunnitelma, hulevesisuunnitelma sekä vihertehokkuuslaskema.

Karttamerkintöjen lisäksi kaavassa on yleismääräyksiä rakentamisen ja arkkitehtuurin laadusta. Rakennuksen yhteistiloista, porrashuoneista, julkisivusta ja jätetiloista on määrätty tarkemmin. Ullakon tasolle tulee sijoittaa asukkaiden yhteiskäytössä oleva saunatila. Jätetila tulee integroida

rakennukseen. Porrashuoneita tulee elävöittää taiteen keinoin ja niiden rakentumista aulamaisiksi, viihtyisiksi tiloiksi on edistetty. Porrashuoneista tulee olla pääsy sekä kadulle, että pihalle. Rakennuksen päädyt eivät saa olla ikkunattomia.

Melusuojauksesta, ilmanotosta ja hulevesistä on määrätty erikseen. Julkisivujen ääneneristyksen tulee olla vähintään 32 dB tai 35 dB. Asuntojen tulee avautua myös vähämeluisempaan suuntaan, mikäli melutaso ylittää 65 dB. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso parvekkeilla ylity. Länsi- ja itäpuoliset parvekkeet tulee olla sisäänvedettyjä ja ne tulee lasittaa. Puhdasta ilmanlaatua sisätiloissa edistää ilmanotto korkealta ja paremman ilmanlaadun puolelta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön



Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos lisää asukasmäärää n. 130 asukkaalla Koivuhaassa.

Yhdyskuntarakenne

Kaavahanke toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita; edistää hyviin yhteyksiin ja resurssitehokkaaseen yhdyskuntakehitykseen perustuvaa aluerakennetta ja luo edellytyksiä asuntotuotannolle.

Alue sijoittuu Koivuhaan kaupunginosaan, Tikkurilan keskustan ja Tuusulanväylän väliin. Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennea tiivistävä ja täydentävä. Se on hyvien virkistysmahdollisuuksien äärellä Kylmäojan ja Keravanjoen tuntumassa.

rakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se on hyvien virkistysmahdollisuuksien äärellä Kylmäojan ja Keravanjoen tuntumassa.

Kaavamuutosalue on Tikkurilantien varren läntisin tontti Koivuhaassa, jonne on mahdollista rakentaa asuntoja; Puutarhatien länsipuolella alkaa lentomelualue.

Ratkaisu edistää Koivuhaan ja Tikkurilantien varren asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä kaupunkirakennetta kadunvarteen tulevaisuuden raitiotien vaikutusalueelle. Liiketilat pohjakerroksessa lisäävät mahdollisuuksia palvelutarjonnan kehittymiselle asumisen rinnalla.

Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Tulevaisuudessa Tikkurilantiella kulkee raitiotie. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Ratkaisu tukee K2-bulevardin ajatusta Tikkurilantiestä kaupunkibulevardina, joka yhdistää Tikkurilan Aviapolikseen. Kaavamuutos muuttaa tontin käyttötarkoituksen liiketiläkäytöstä asumiseen. Tikkurilantien varsi näyttäytyy muutoksen seurauksena entistä vahvemmin asumisen vyöhykkeenä aikaisemmin odotetun yritystoiminnan sijaan.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää alueen kaupunkikuvaa ja tiivistää Tikkurilantien vartta. Se sopeutuu mittakaavaltaan tontin pohjoispuoliseen alueeseen, jonka kanssa muodostaa Tikkurilan keskusta-alueen läntisen portin Tikkurilantielle. Eteläpuolinen kaupunkirakenne on pienimittakaavaisempaa - uusi rakennus muodostaa muurimaisen elementin tämän alueen pohjoisrajalle. Kahdeksankerroksinen osa on poikkeus mittakaavassa, mutta on osa Tikkurilantien pohjoispuolisten kahdeksankerroksisten rakennusten sarjaa alueella. Pitkä massa rajaa Tikkurilantietä ja toimii samalla melusteenä sekä pihapuolen ilmanlaatua parantavana tekijänä. Kaavamuutostontti on osa Koivuhaan monipuolisen kaupunkirakenteen maisemaa ja muutoksessa oleva osa aluetta. Kadunvarsi kehittyi muuta aluetta tiiviimpänä ja muodostaa sisääntuloväylän Tikkurilan keskusta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristön kohteita. Alueella ei ole myöskään erityisiä maisemallisia arvoja tai muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäänneksiä.

Asuminen

Kaavamuutoksen seurauksena mahdollistuu yhden asuinkerrostalokokonaisuuden rakentaminen. Jos rakennusoikeus jaetaan asumisväljyysennusteen mukaisella luvulla 38 k-m²/henkilö, tulee tontille noin 130 asukasta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita - lisää mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotuotannolle.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos lisää osaltaan liiketilatarjontaa alueella ja mahdollistaa muutamien uusien työpaikkojen syntyä. Asukkaiden lisäys tukee Tikkurilan alueen palveluiden säilymistä ja monipuolistumista. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä ja niihin on myös lyhyt pyöräilymatka, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Tikkurilaan ollaan parhaillaan kaavoittamassa/kaavoitettu kaksi uutta päiväkotia. Tämän lisäksi kouluverkon täydennysrakennusmahdollisuuksia tarkastellaan kaupungin Tilakeskuksessa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee hankkeen myötä uusia asukkaita. Kerrostaloasuntojen koot vaihtelevat ja asuntoja löytyy eri elämänvaiheisiin. Yksöiden määrä on rajattu korkeintaan 30%:iin asuntojen lukumäärästä, joten asukkaiden vaihtuvuutta lisäävää tekijää on rajattu.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää Tikkurilan virkistysalueiden, kuten Kylmäojarvarren, Keravanjoen varren, Tikkurilan keskuspuiston ja Tikkurilan urheilupuiston käyttöä.

Maisemakuva

Kaavamuutostontti sijoittuu muuttuvalle kaupunkimaiseman vyöhykkeelle Koivuhakaan, jolle on leimallista monipuolinen kaupunkirakenne ja osittain rakentumattomat tontit Tikkurilantien varressa. Korkea osa uudesta rakennuksesta tuo maisemakuvaan uuden maamerkin ja muodostaa naapurirakennuksen kanssa porttimaisen aiheen. Tikkurilantien reunavyöhyke täydentyy uuden rakennuksen myötä.

Liikenne

Rakennus sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Kaavamuutosalue sijaitsee bussipysäkin ja tulevaisuuden raitiotieyhteyden vieressä. Ratkaisu lisää joukkoliikenteen matkustajamäärää ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Yksittäinen kerrostalo ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta alueella. Kasvava asukasmäärä lisää liikennemääriä muutamalla kymmenellä, liiketilat palveluiden laadusta riippuen noin saman määrän. Lisääntyvä liikkuminen on pääosin henkilöautoliikennettä ja asuintalon huoltoliikennettä. Puutarhatielle asuminen voi lisätä lyhytaikaista vieraspysäköintiä, mutta pysäköinti toimii myös luonnollisena hidasteena ja vähentää nykyisten hidasteiden kanssa läpiajon houkuttelevuutta.

Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkoston. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Alueen kaavamuutosten myötä Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksen lähistöllä on tarpeen lisätä palovesiasema.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne

Maisemarakenne ei muutu. Uuden rakennuksen kahdeksankerroksinen osa lisää maamerkin kohtaan, jossa Tikkurilantien varsi alkaa tiivistyä kulkiessaan kohti Vantaan hallinnollista keskustaa, Tikkurilaa. Tontti sijoittuu osaksi rakennettua kaupunkimaisemaa, jolle on ominaista alueen läpi kulkevat kadut ja tiet ja niitä reunustava, parhailaan muuttuva ja osin vielä rakentumatonkin asuin- ja työpaikkaympäristö sekä niiden väliin jäävät asuin- ja työpaikka-alueet. Maasto on tasaista, nousee vähitellen kohti pohjoista. Maaperä on savea. Kylmäoja ja Keravanjoki ovat leimalliset maisemaelementit alueella.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin rakennetulle alueelle, ja sen vaikutukset alueen luontoarvoihin ovat vähäiset. Tyhjä kaavamuutostontti on heinittynyt ja sillä ei kasva puita. Savimaa on kasvupotentiaaliltaan erinomaista. Kaavassa määrätty istutettava alue lisää kasvillisuuslajeja tontilla ja vihertehokkuusmääräyksellä pyritään sopeutumaan ilmastonmuutokseen tontin osalta. Hanke ei vaaranna VAT:n luontoympäristöä ja luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Maaperä

Tikkurilantie 88 sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella. Rakennushankkeen yhteydessä rakennuksen perustukset tulee tukea paaluttamalla. Mahdollinen liikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida esimerkiksi pilaristabiloimalla. Myös piha on mahdollisesti stabiloitava. Muutokset tontin maaperään tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin kasvillisuuspäälysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen johdosta rakennetun pinnan osuus tulee kasvamaan nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen tulee lisääntymään. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät tule kasvaamaan entisestään.

Kaavatyötä varten tehdyn alustavan hulevesisuunnitelman mukaan ”osa tontilla muodostuvista hulevesistä suotautuu kasvillisuuden käyttöön pintamaahan ja loput johdetaan viivytysrakenteen

kautta yleiseen hulevesiverkostoon”. Viivytettävän veden kertymää vähennetään vettä hyvin läpäisevillä pinnoilla, viheralueilla ja kiveyksillä. Osa autopaikoista katetaan viherkatolla tai viherkanalla. Pinnantasauksilla ohjataan hulevedet pois päin rakennuksista ja tulvareitit hallitusti kohti kaualuetta. Naapuritontin hulevesiputket huomioidaan.²³

4.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava asuinkerrostalo tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu joukkoliikenteeseen ja tukee laadukkaita, kehittyviä joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita ja luodaan viihtyisää elinympäristöä. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on saavutettavissa. Autopaikat tulee osin kattaa viherkatolla/pihakannella. Pihan oleskelu- ja leikkialue on sijoitettu rakennuksen eteläpuolelle, jonne päivän aurinko luo lämpiminä vuodenaikoina lämpöisen pienilmaston. Istutuksilla taas varmistetaan, että pihasta löytyy varjoisia kohtia ja suojaa tuulelta. Istutukset vaikuttavat myös tontin vihertehokkuuteen sitä nostavasti. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä. Myös Hulevesien hallintasuunnitelma edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista. Se on yksi liiteasiakirjoista.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat pieniä. Kadut ja johtoverkot on rakennettu ja kulkevat tontin vieritse. Kiinteistöllä on mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkostoon. Uudet asunnot lisäävät asukas pohjaa ja työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäytösopimuksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen

Hanke edistää elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia itse rakennushankkeen sekä uuden rakennuksen katukerroksen liiketilojen kautta ja siten myös toimivan kilpailun kehittymistä.

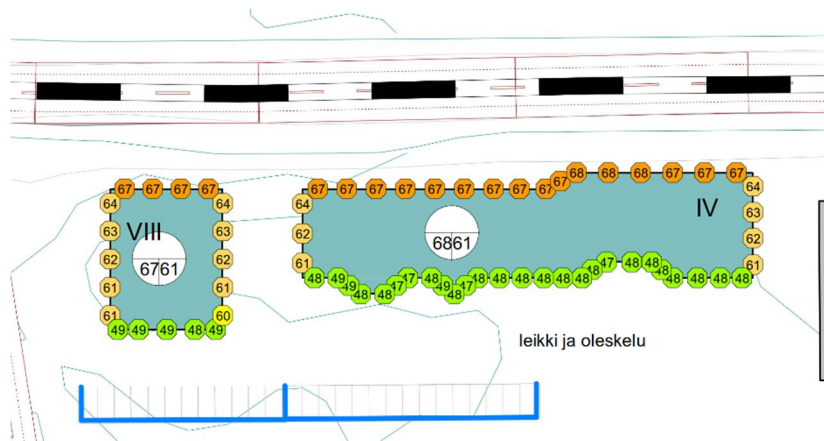
Ympäristöhäiriöt

Melu

Meluntorjunta on huomioitu kaavamääräyksissä melua koskevien määräysten, ohjeiden ja kaavatyötä varten erikseen tehdyn meluselvityksen mallinnustulosten pohjalta. Julkisivun äänitasovaatimukset ovat 32 dB ja 35 dB. Mikäli julkisivuun kohdistuva melu on yli 65 dB, tulee asunnot avata myös hiljaisempaan suuntaan. Parvekkeiden suunnittelussa on huomioitava lentomelu ja Tikkurilantien aiheuttama melu ja huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylitä. Itä- ja länsijulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa ja niiden tulee olla sisäänvedettyjä, jotta lasitettava pinta olisi mahdollisimman pieni. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjearvojen mukainen melutaso

²³ Alustava hulevesisuunnitelma (hulevesien hallintasuunnitelma), M Savolainen, Geotek Oy, 08/2018

ylity. Eteläjulkisivun parvekkeiden lasittaminen ei ole välttämätöntä ja ne saa ulottaa rakennusalan yli. Kaavaratkaisussa, jossa rakennusmassa rajaa tonttia sen pohjoisreunalla, on leikki- ja oleskelupihalla yöllä maksimissaan 43 dB:n keskiäänitaso, mikä on alle sallitun raja-arvon. Rakennus suojaa piha-aluetta melulta. Melun aiheuttamat häiriöt on kaavamuutoksessa minimoitu ja otettu näin valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä huomioon ja edistetty sen toteutumista.



Kuva: Tie- ja raitioliikenne-melu ja vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen vuorokausiliikenne (KAVL) klo 7-22. Pienissä ympyröissä näkyy "julkisivun pystylinjaan kohdistuva suurin keskiäänitaso päivällä". Isoon ympyrään on merkitty suurin koko julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso päivällä ja yöllä.

Kuva/Meluselvitys: Ville Mäntyniemi ja Anttoni Kananen, Helimäki Akustikot Oy / Sitowise Oy.

Tärinä

Tikkurilantien liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida. Kaavamääräyksen mukaan rakennuslupavaiheessa tulee selvittää tontin olosuhteet tärinän osalta ja suunnitella toimenpiteet, joilla mahdollinen tärinä vähennetään heilahdusnopeuden suositusraja-arvon 0,3 mm/s alle.

Ilmanlaatu

Koska kaavamuutoshankkeessa ollaan täydennysrakentamassa jo rakennettua ympäristöä edelleen tiivistyvässä kaupunkitilassa ja kapealla tontilla, rakennus sijoittuu lähelle Tikkurilantien katu-tilaa. Kaavan ehdotuksessa katutila on tuulettuva, sillä rakennusten korkeuden suhde kadun leveyteen on alle 0,7. Liikenne-ennusteiden mukaan Tikkurilantien liikenne on 13 750 ajoneuvoa/vrk (2040). HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeissä tämä tarkoittaa 9,6 metrin minimietäisyyttä ajoradasta. Ilmanlaatuviyöhykkeiden minimietäisyyttä on sovellettu, koska ollaan rakennetussa ympäristössä ja kyse on alueen täydennysrakentamisesta: Kaavamääräysten mukaan rakennuksen tuloilma tulee ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhtaammilta puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

Vuoden 2016 mittauksissa Tikkurilan mittauspisteellä typen oksidien pitoisuusrajat eivät ylittyneet. Hengitettävien hiukkasten ja ulkoilman pienhiukkasten vuorokausiraja-arvot ylittyivät molemmat kerran vuonna 2016. Mittauspiste sijaitsee Tikkurilantie 88:aa tiiviimmässä kaupunkirakenteessa, mutta liikennemäärät ovat samaa suuruusluokkaa.

Tikkurilantie 88:n pitkä, tonttia Tikkurilantieltä rajaava rakennusmassa suojaa piha-aluetta ja sen oleskelu- ja leikkialueita typen oksidien ja pienhiukkasten ja hengitettävien hiukkasten haitoilta. Kaavaratkaisu tukee VAT:n tavoitteita terveellisen elinympäristön rakentumisesta.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kohdassa 4.4.3 Kaavan muut vaikutukset, Ympäristöhäiriöt. Ympäristöhäiriöiden vähentämistä ja terveellisen elinympäristön rakentamista on pyritty edistämään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Toteuttaminen on tarkoitus aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeelle on saatu rakennuslupa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavamuutoksen hakija	Yksityinen	hakijatahon edustaja
Arkkitehtuuristo Seppo Kokko Oy	Seppo Kokko	arkkitehti
Arkkitehtipalvelu Oy	Kari Selonen	arkkitehti
Helimäki Akustikot Oy	Ville Mäntyniemi	DI
	Anttoni Kananen	DI, FISE T akustiikka
Rakennusliike Lapti Oy	Joni Heikkola	hankekehityspäällikkö
	Tuomas Lindfors	hankekehitysjohdaja
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti
	Vesa Karisalo	vs. aluearkkitehti
	Asta Tirkkonen	aluearkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaavasuunnittelija
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Ekroos Elina	maisema-arkkitehti
	Ritva-Leena Kujala	viestintäsuunnittelija
	Pia-Elina Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Kuntatekniikan keskus	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija
Toimialahallinto/mato	Janne Juntunen	projektijohtaja
Kuntalaispalvelut:	Anna Hurmeranta	osallisuuskoordinaattori

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu / Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä toukokuuta 2019.

Terhi Kuusisto
asemakaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.09.2018
Kaavan nimi	002332 Tikkurilantie 88 68 Koivuhaka		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002332		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3906	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3906

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	0,3906	100,0	4900	1,25	0,0000	994
A yhteensä	0,3906	100,0	4900	1,25	0,3906	2947
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3906	-1953
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

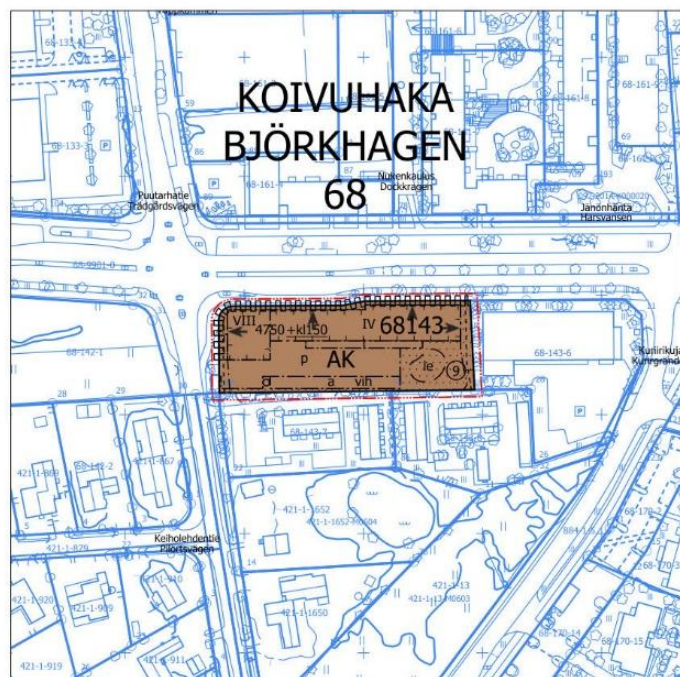
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

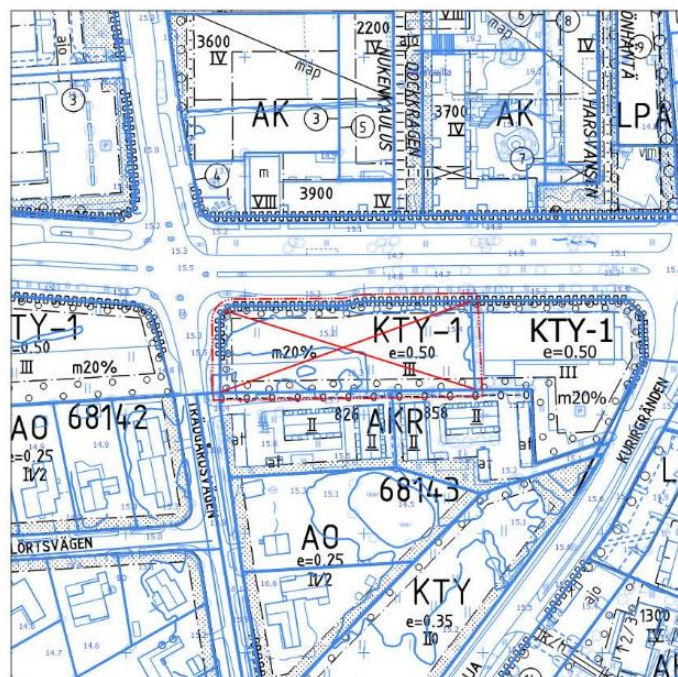
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3906	100,0	4900	1,25	0,0000	994
A yhteensä	0,3906	100,0	4900	1,25	0,3906	2947
AK	0,3906	100,0	4900	1,25	0,3906	2947
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3906	-1953
KTY-1	0,0000		0		-0,3906	-1953
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA- JA MÄÄRÄYKSET



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002332	Päiväys Datum 6.5.2019	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 686500
Vantaan kaupunki TIKKURILANTIE 88 Kaupunginosa 68, Koivuhaka Asemakaavan muutos Osa korttelia 68143. Tonttijako Osa korttelia 68143.	 Vanda stad DICKURSBYVÄGEN 88 Stadsdel 68, Björkhagen Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 68143. Tomtindelning Del av kvarteret 68143.	
ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva Asuinkerrostalojen korttelialue Rakennuksen risteyskohtaan tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 150 k-m². Liiketilöiden vähimmäiskerroskorkeus on noin 4,5 m. Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, viherhuoneet sekä parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja. Porrashuoneista tulee kehittää arkkitehtoninen aihe ja niitä tulee elävöittää taiteen keinoin. Porrashuoneiden tulee olla aulamaisia, luonnonvaloisia ja viihtyisiä. Aulamaisesta ensimmäisestä kerroksesta ei lasketa rakennusoikeuteen 30 k-m². Yläkerroksissa rakennusoikeuteen ei lasketa 20 k-m² luonnonvaloisasta ja viihtyisästä porrashuoneesta. Avoin, kylmä luhtikäytäväratkaisu ei ole sallittu. Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla esteetön uloskäynti kadulle ja pihan puolelle. Tikkurilantien suuntaan avautuvien ensimmäisen kerroksen asuntojen kadunpuoleisten huoneiden lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutason pintaa ylempänä ja ikkunoiden vähintään 1,6 metriä viereisen katutason yläpuolella. Asukkaille tulee rakentaa yhteinen saunatila ullakon tasolle. Jätetila tulee integroida rakennukseen. Melu Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Tikkurilantien varressa sekä rakennuksen koko kahdeksankerroksisessa osassa, muuten vähintään 32 dB. Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Lentoliikenne ja Tikkurilantien katuliikenne aiheuttavat melua, joka tulee huomioida parvekkeiden suunnittelussa. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylitä. Rakennuksen itä- ja länsipuoliset parvekkeet tulee lasittaa ja niiden tulee olla sisäänvedettyjä. Rakennuksen eteläpuolella parvekkeet saa ulottaa rakennusalan yli. Ilmanlaatu Koska rakennus sijaitsee lähellä katuja, tulee sen tuloilma ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhdasilmäisemmilta puolilta ja suodattaa tehokkaasti.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns Kvarteretsområde för flervåningshus I korsningspunkten ska minst 150 m²-vy affärslokaler förläggas till markplanet. Affärslokaleras minimivåningshöjd är cirka 4,5 m. Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningar, körramper, grönnrum, samt balkongernas och terrassernas permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser. Trapphusen ska utvecklas till ett arkitektoniskt motiv och livas upp med konstnärliga lösningar. Trapphusen ska vara entréhallslänkande, ha dagsljusinsläpp och vara trivsamma. Av den entréhallslänkande första våningen räknas 30 m²-vy inte in i byggrätten. På de övre våningarna räknas 20 m²-vy av trapphuset som har dagsljusinsläpp och är trivsamt inte in i byggrätten. En öppen, kall loftgångslösning är inte tillåten. Trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser. Från varje trapphus ska det finnas en tillgänglig utgång till gatan och gårdssidan. Golvnivån i rummen mot gatan på första våningen i de bostäder som vetter mot Dickursbyvägen ska vara minst 0,5 meter högre än den intilliggande gatunivån och fönstren minst 1,6 meter ovanför intilliggande gatunivå. Gemensamma bastuutrymmen för invånarna ska byggas på vindsnivå. Soprum ska integreras i byggnaden. Buller Ljudisolerings ΔL mot trafikbuller i byggnadens yterskikt ska vara minst 35 dB utmed Dickursbyvägen och på åttavåningspartiet av byggnaden, annars minst 32 dB. Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid. Flygtrafiken och Dickursbyvägens gatutrafik orsakar buller som ska beaktas i planeringen av balkonger. Genom tekniska lösningar ska man söja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider. Byggnadens balkonger på östra och västra sidan ska inglasas och de ska vara indragna. Balkongerna på byggnadens södra sida får sträcka sig ut över byggnadensytan. Luftkvalitet Eftersom byggnaden ligger nära gatan, ska byggnadens tilluft tas från en tillräckligt hög höjd på de sidor av byggnaden där luften är renare, och filtreras effektivt.	

Tärinä

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tärinäselvitys, joka sisältää tärinämittaukset, tulokset ja ratkaisut tärinän vähentämiseen tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.

Rakennus

Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Asuinrakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja, rapattuja, poltettua tiiltä tai puuta. Liiketilaojen ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee olla pääosin lasia ja luonnonkiveä.

Katutason julkisivun tulee antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

Vibrationer

Till bygglovshandlingarna ska en vibrationsutredning bifogas som innehåller vibrationsmätningar, resultat och lösningar för att minska vibrationernas svängningshastighet till under 0,30 mm/s.

Byggnaden

Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Bostadsbyggnadens fasader ska vara byggda på plats, vara putsade eller bestå av bränt tegel eller trä. Affärslokaldelens fasad på första våningen ska huvudsakligen bestå av glas och natursten.

Gatuplanets fasad ska ha rikligt med öppningar. Den ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Pitkä julkisivu tulee rytmittää pintakäsittelyin, materiaalein, sisäänvedoin ja/tai aukotuksin.

Rakennuksen tulee olla värimaailmaltaan pääosin murrettu ja värikylläinen.

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset ym. tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja sijoittaa irti julkisivulinjasta.

Päätyseinät eivät saa olla ikkunattomia.

Piha

Rakennuksen ja Tikkurilantien katualueen välinen alue tulee päälystää puoliläpäisevällä luonnonkiveyksellä. Risteyksikohta ja sisäänkäyntien kohdat tulee päälystää sileällä, puoliläpäisevällä kiveyksellä.

Kiveysten yhteyteen saa sijoittaa istutuksia.

Vain ajoväylät saa asfaltoida. Pysäköintipaikat tulee päälystää puoliläpäisevillä pinnoitteilla.

Tontille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jonka suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihdykseen, on istutettava.

Istutettavalle alueelle on sijoitettava vähintään neljä isokokoiseksi kasvavaa puuta ja kuusi pienikokoista tai pylväsmäistä puuta sekä neljä isoa pensasta.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa, näistä 3 liikuntaesteisille. Lisäksi 1 ap/1500 k-m² vieraille ja 1 ap/5000 k-m² huoltoa varten.

Liiketilat 1 ap/60 k-m²

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pihaan ja autokatokseen saa sijoittaa enintään yhteensä 45 autopaikkaa ja loput autopaikoista tulee sijoittaa rakennusalan sisälle. Autopaikoista kolme tulee olla liikuntaesteisille. Rakennusalan sisälle sijoitettavat autopaikat tulee kattaa rakennusmassalla tai kansipihalla. Kansipihat tulee hyödyntää toisen kerroksen asuntopihoina. Kansipihalle tulee istuttaa monipuolista kasvillisuutta.

Mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15% vähennyksen.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto.

Den långa fasaden ska varieras genom ytbehandling, material, indragna partier och/eller öppningar.

Byggnaden ska huvudsakligen hålla en färgmättad färgskala i brutna nyanser.

Tekniska utrymmen och andra utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur och placeras fristående från fasadlinjen.

Gavelväggarna får inte vara fönsterlösa.

Gårdsplan

Området mellan byggnaden och Dickursbyvägens gatuområde ska beläggas med halvgenomsläpplig natursten. Korsningen och ingångarna ska beläggas med slät, halvgenomsläpplig sten.

I anslutning till stenbeläggningen får planteringar placeras.

Endast körbanorna får asfalteras. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.

För tomten ska en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas vid vars planering behoven hos användare i olika åldrar ska beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beakta årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

I den del som ska planteras ska minst fyra storvuxna träd och sex småvuxna eller pelaraktiga träd samt fyra stora buskar placeras.

Gården ska ha minst 0,8 i effektivitet för grönytgången. Kalkylen bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvatten systemet.

För bygglovet ska bifogas en dagvattenplan.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder: 1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp/3 bostäder, av vilka 3 för rörelsehindrade. Dessutom 1 bp/1500 m²-vy för gäster och 1 bp/5000 m²-vy för underhåll.

Affärslokaler 1 bp/60 m²-vy.

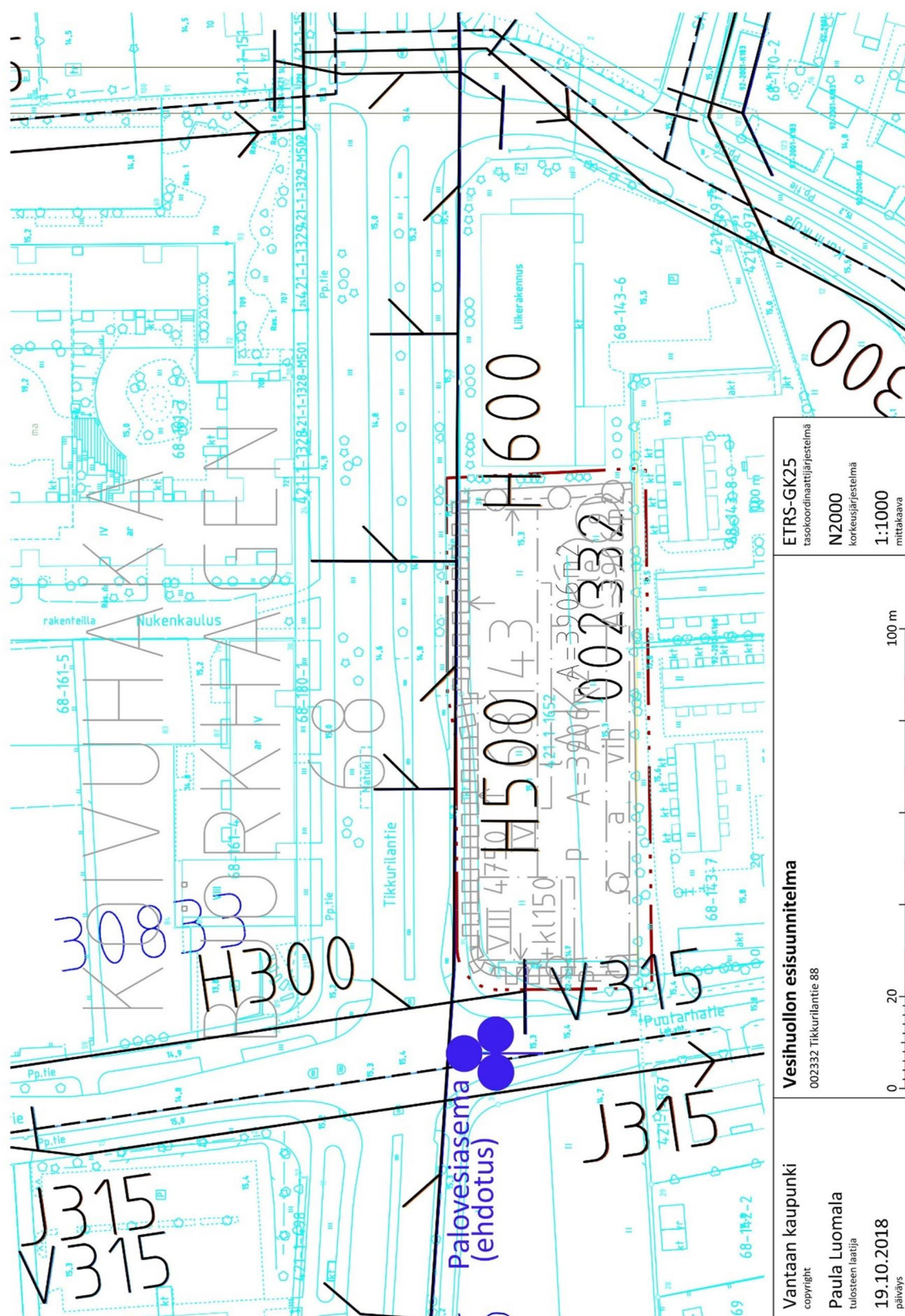
Parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningsställen för elbilar.

På gården och i en carport får högst sammanlagt 45 bilplatser placeras och resten av bilplatserna ska placeras inom byggnadsytan. Tre av bilplatserna ska vara för rörelsehindrade. Bilplatserna som placeras inom byggnadsytan ska täckas med byggnadsmassa eller gårdsdäck. Gårdsdäcken ska användas som bostadsgårdar på andra våningen. På gårdsdäcken ska mångsidig växtlighet planteras.

Om bostädernas parkeringsplatser byggs så att de är ommarkerade kan man göra ett avdrag på 15 % från platsernas grunddimensionering.

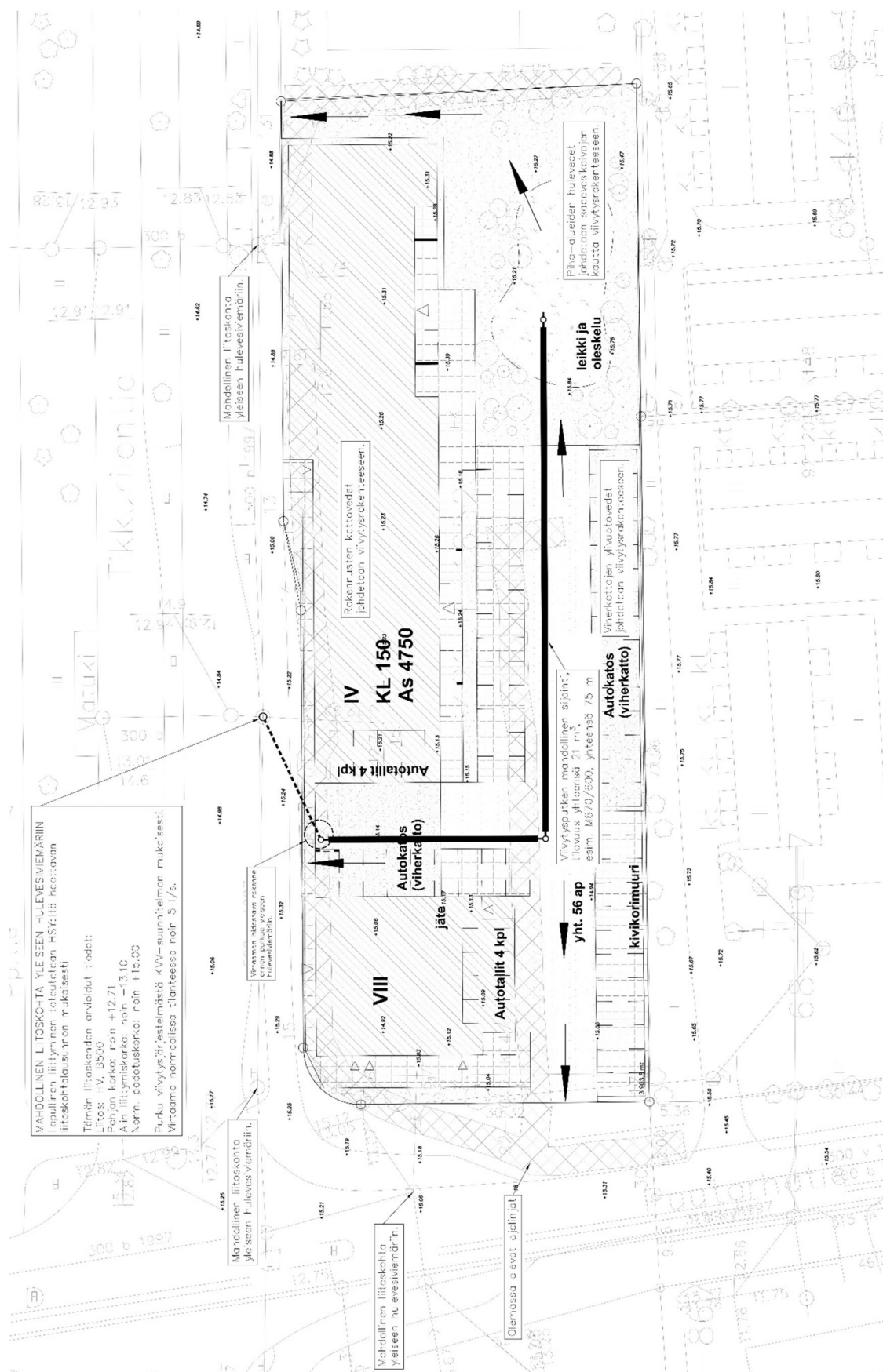
2 cp/bostad reserveras för cykelplatser.

3 X X 68 KOIVU 68143 4750 4750+kl150 iv kl150 T T T T T a I le O vih p Mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15% vähennyksen. Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Osa-alueen raja. Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Alleviiwaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen. Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. Auton säilytyspaikan rakennusala. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Laatoitettu tai kivettyvä alueen osa. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Istutettava alueen osa. Istutettava puu. Viherkatto. Ohjeellinen pysäköimispaikka. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää. TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	Om bostädernas parkeringsplatser byggs så att de är omarkerade kan man göra ett avdrag på 15 % från platsernas grunddimensionering. 2 cp/bostad reserveras för cykelplatser. Kvarters-, kvartersedels- och områdesgräns. Gräns för delområde. Riktgivande gräns för område eller del av område. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. Stadsdels nummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Talserie vars första tal anger bostadvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Understräckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas. Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller. Byggnadsyta för förvaringsplats för bil. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten. Riktgivande del fav område som skall reserveras ör lek och utvistelse. Del av område som skall planteras. Träd som skall planteras. Gröntak. Riktgivande parkeringsplats. Del av område reserverad för underjordisk ledning. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden. TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu Ritva Kotilainen Aluearkkitehti / Områdesarkitekt	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Vantaalla / Vanda _____. 20 ____ Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet	Stadmätning Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/_____ 20 ____	Godkänd av stadsfullmäktige ____/_____ 20 ____



Vesihuollon esisuunnitelma

Ote: Alustava hulevesisuunnitelma, Tikkurilantie 88, GEOTEK OY



Kaavamuutoksen vihertehokkuus -tulokortti

Tulokortti

Päivämäärä: 12.10.2018
Lomakkeen täyttäjä: Terhi Kuusisto

Kohteen osoite
Kortteli- ja tonttinumero

Tikkurilantie 88
002332 Tikkurilantie 88

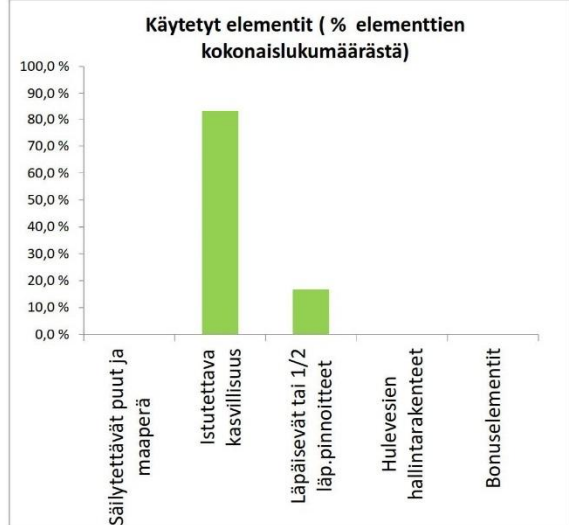
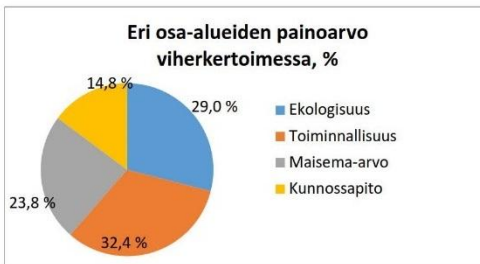
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

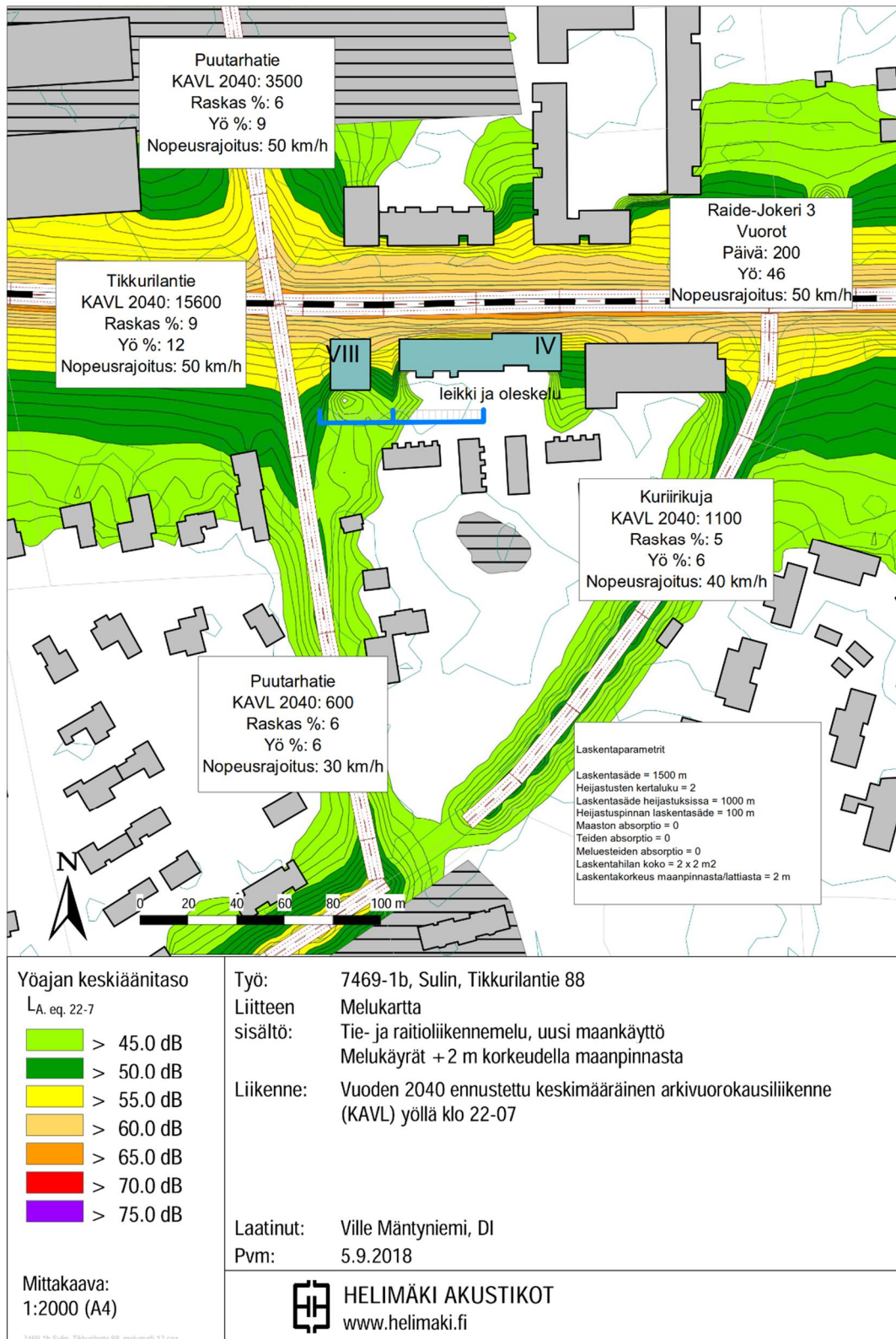
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	5	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	6	25

Kaavamääräykset: Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoiilla oltava vähintään 0,8. Pihasuunnitelma ja laskelman tulokortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Kaavaselostukseen: Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,8 toteutuu seuraavasti: Suuriksi (> 9m) kasvavia puita vähintään 4 kpl ja pikkupuita väh. 6 kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 800 m². Puoliläpäiseviä pinnoitteita, kuten hule- ja nurmikiveä vähintään 980 m². Viherkattoja tulee olla vähintään 270 m².

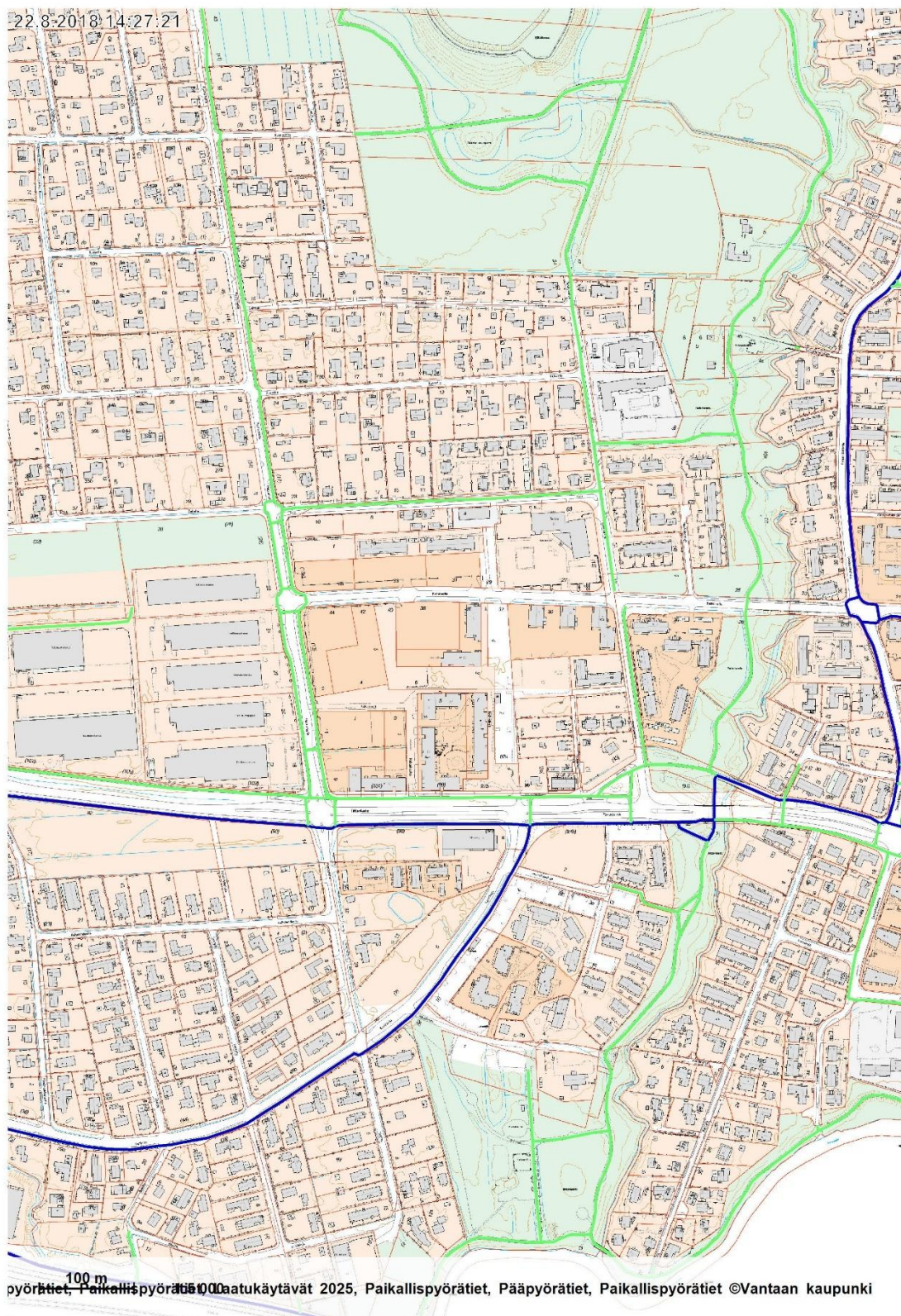


Ote: Meluselvitys Tikkurilantie 88, Helimäki Akustikot 5.9.2018. Kuva "liite 2 s. 4(4)". Pihan leikki- ja oleskelualueen melutasot ovat yöllä suurimmillaan 43 dB, yöajan ohjearvo alittuu.



Ympäristön pyöräilyreitit

Paikallispyörätiet / Pääpyörätiet



VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002332 68.Koivuhaka,
Tikkurilantie 88

LAUSUNNOT JA VASTINEET
6.5.2019

Kaupunkisuunnittelu

Kaupunginhallitus 12.11.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002332 / Tikkurilantie 88**. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	- Alueella on rakennettu yleinen vesihuolto, johon uusi rakennus voidaan liittää. - Kaavahanke ei edellytä vesihuollon siirtämistä tai lisärakentamista. - Kaavaselostuksen liite vesihuollon esisuunnitelmasta esittää suunnittelualueen ulkopuolelle, sen läheisyyteen uutta alueellista palovesiasemaa. Suunnitelmasta löytyvät tarvittavat tiedot, mutta sen olisi hyvä olla selkeämpi.	- Palovesiaseman paikka tarkentuu jatkosuunnittelussa. Asia on viety tiedoksi vesihuollon suunnittelijoille sekä huomioitu ja kirjattu kaavamuutosselostukseen.
NRO 2 HSL Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä	- HSL kannattaa asemakaavaehdotuksen mukaista tiivistä yhdyskuntarakentamista alueelle. - HSL pitää tärkeänä, että tulevaisuudessa kaava-alueen pohjoispuolitse kulkevan Vantaan ratikan matkustajapalvelun laadukkuus ja liikennöinnin tehokkuus varmistetaan Vantaan ratikan alustavassa yleissuunnitelmassa	- HSL:n lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa ja on lisätty kaavamuutosselostukseen.

	esitetyin raitiotielle varatuin omin kaistoin. - Tikkurilantiellä kulkee bussilinja 562, joka on tarkoitus muuttaa runkolinjaksi 570 vuonna 2020. Kaava-alueen rajalla sijaitsee pysäkki V6803, jota parannetaan osana runkolinjan toteutussuunnitelmaa. - HSL pitää tärkeänä, että Puutarhatien tonttiliittymästä ajo ei aiheuta bussi- tai raitiotieliikenteelle hidastumista, jos risteykseen rakennetaan liikennevalot, tulee joukkoliikenne-etuudet huomioida. - HSL haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa. - Mikäli pysäkkiä V6803 tulee siirtää rakentamistöiden ajaksi, on tärkeää, että HSL voi vaikuttaa sen väliaikaiseen sijaintiin.	
NRO 3 Tukes Turvallisuus- ja kemikaalivirasto	- Okmetic Oy:n tekemien selvitysten perusteella vaarallisista kemikaaleista mahdollisesti aiheutuvine onnettomuuksien vaikutukset eivät ulotu suunnittelualueelle ja konsultointivöhykettä on pienennetty 1000 metristä 500 metriin. - Tukesilla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.	- Kaavamuutosselostukseen on korjattu konsultointivöhykkeen koko.

NRO 1 HSY

Lausunto:

VD/9480/10.02.04.01/2016

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002332, TIKKURILANTIE 88, 68. KAUPUNGINOSA, KOIVUHAKA

Suunniteltava alue sijaitsee Tikkurilantien varressa, Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä. Tuleva tontti sijaitsee korttelissa, jossa on erilaisia maankäyttötarkoituksia. Etelässä tonttia rajaa pientalotontti, idässä liikerakennustontti. Tikkurilantien toisella puolella pohjoisessa sijaitsee asuinkerrostalojen korttelit ja Puutarhatien toiselle puolella lännessä toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten vyöhyke.

Kaavahakemuksen on jättänyt yksityinen hakijataho. Kaavamuutoksella muutetaan kaavamuutosalueen käyttötarkoitus toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (KTY-1) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on 4750 k-m² asumiselle ja 150 k-m² liiketiloille.

Muodostettavan tontin rakennusoikeus kasvaa tehokkuudesta 0,5 tehokkuuteen 1,25. Mahdollinen rakennettava kerrosneliömetrimäärä kasvaa siten 1953:sta 4900:an kerrosneliömetriin eli lisääntyy 2947 kerrosneliömetrillä. Rakentaminen tukeutuu rakennettuun yhdyskuntatekniikkaan ja on siten yhdyskuntarakenteellisesti ja -taloudellisesti perusteltu.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Alueella on rakennettu yleinen vesihuolto, johon uudet rakennukset voidaan kytkeä. Kaavahanke ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä siirtämistä.

Kaavaselostuksen liitteeksi on laadittu vesihuollon esisuunnitelma. Siinä on esitetty suunnittelualueen välittömään läheisyyteen, kuitenkin sen ulkopuolelle, uutta alueellista palovesiasemaa. Esisuunnitelmasta löytyy sinällään tarvittavat tiedot mutta sen olisi hyvä olla selkeämpi.

Vastine:

Lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa ja on viety tiedoksi Vantaan kaupungin vesihuollon suunnittelijoille sekä kirjattu kaavamuutosselostukseen. Palovesiaseman tarkka sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Tarkistukset:

Kaavamuutosselostukseen on lisätty lausunnon sisältö.

NRO 2 HSL

Lausunto:

HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN KANNANOTTO ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA, NRO 002332, KOIVUKYLÄ/ TIKKURILANTIE 88

Suunniteltava alue sijaitsee Tikkurilantien varressa, Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä. Tuleva tontti sijaitsee korttelissa, jossa on erilaisia maankäyttötarkoituksia. Etelässä tonttia rajaa pientalotontti, idässä liikerakennustontti. Tikkurilantien toisella puolella pohjoisessa sijaitsee asuinkerrostalojen korttelit ja Puutarhatien toiselle puolella lännessä toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten vyöhyke. Kaava-alue sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä Tikkurilan asemalta.

Tikkurilantie 88 asemakaavan muutoksella mahdollistetaan liiketiloja sisältävän asuinkerrostalorakennuksen rakentaminen muodostettavalle tontille. Tontille kaavoitetaan 4750 k-m² asuinkerrosalaa ja 150 k-m² liiketilaa, yhteensä 4900 k-m². Uusi kerrostalo on nelikerroksinen pitkä massa, jonka päätteenä Puutarhatien ja Tikkurilantien risteuksen vieressä on kahdeksankerroksinen osa. Hanke tiivistää Tikkurilantietä, jolle tulevaisuudessa rakennetaan raideyhteys.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu kannanottonaan kaavamuutoksesta seuraavaa:

Asemakaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen tiivistää maankäyttöä alueella, joka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. HSL kannattaa asemakaavaehdotuksen mukaista tiivistä yhdyskuntarakentamista alueelle.

Tikkurilantiellä kulkee nykyisin linja 562, joka on tarkoitus muuttaa runkolinjaksi 570 vuoden 2020 syysliikenteen alkaessa. Kaava-alueen rajalla sijaitsee Puutarhatien bussipysäkki V6803, joka tullaan parantamaan osana runkolinjan 570 toteutussuunnitelmaa. Pysäkiltä tarjotaan tehokas liityntäyhteys Tikkurilaan.

Vantaan ratikka tulee kulkemaan valmistuttuaan kaava-alueen pohjoispuolella Tikkurilantiellä. HSL pitää tärkeänä, että suunnitellun pikaraitiotien matkustajapalvelun laadukkuus sekä liikennöinnin tehokkuus varmistetaan Vantaan ratikan alustavassa yleissuunnitelmassa (2018) suunnittelualueelle esitetyn raitiotielle varatuin omin kaistoin.

Tonttiliittymä rakennettavalle kaava-alueelle tullaan suunnittelemaan Puutarhatien kautta. HSL pitää tärkeänä, että tontille ajo ei aiheuta bussiliikenteelle eikä tulevalle raitiotieliikenteelle hidastumista. Jos Tikkurilantien ja Puutarhatien risteykseen päädytään rakentamaan liikennevalot, tulee joukkoliikenne-etuudet huomioida niiden suunnittelussa.

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa. Mikäli bussipysäkki V6803 tullaan esim. siirtämään rakentamistöiden ajaksi, on erittäin tärkeää, että HSL pääsee vaikuttamaan pysäkin väliaikaiseen sijaintiin.

Vastine:

HSL:n lausunnon sisällöt otetaan huomioon jatkosuunnittelussa ja on kirjattu osaksi kaavamuutosselostusta. Suunnittelu tehdään yhteistyössä HSL:n kanssa, mikäli rakennustyömaavaiheessa on tarpeen siirtää bussipysäkkiä V6803.

Tarkistukset:

Kaavamuutosselostukseen on lisätty lausunnon sisältö.

NRO 3 TUKES

Lausunto:

Hei,

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto on tutustunut kaavaselostukseen ja toteaa seuraavaa: Okmetic Oy:n tekemien selvitysten perusteella vaarallisista kemikaaleista mahdollisesti aiheutuvien onnettomuuksien vaikutukset eivät ulotu suunnittelualueelle. Tukesilla ei ole siis huomautettavaa ehdotetusta kaavamuutoksesta. Okmetic Oy:n konsultointivyöhykettä on pienennetty 1000 metristä 500 metriin. Muutos perustuu onnettomuuksien seurausarviointien tuloksiin.

Vastine:

Okmetic Oy:n konsultointivyöhykkeen pientyminen on huomioitu kaavamuutosselostuksessa.

Tarkistukset:

Kaavamuutosselostukseen on lisätty lausunnon sisältö.



22 § Asemakaavan muutos 002402 ja tonttijako, 91 Länsimäki / Länsimäen päiväkot

VD/8460/10.02.04.01/2018

HP/TLA/VKA/JJO/MKU/LL

Tarpeeton metroradan aluevaraus muutetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uusi päiväkotitontti Länsimäen kaupunginosassa. Tontille kulku tapahtuu viereisen Vartiotien kautta. Uusi lähivirkistysalue liitetään viereiseen Juoksuhaudanpuistoon. Rakennusoikeutta asemakaavamuutoksessa esitetään päiväkotia varten 2 000 k-m², e = 0.26.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 91233 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 91, Länsimäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa liikennealuetta.

Tonttijako koskee osaa korttelia 91233 kaupunginosassa 91, Länsimäki.

Alue sijaitsee Länsimäen kaupunginosassa Vartiotien kaakkoispuolella. Alue rajautuu omakoti- ja rivitalotontteihin sekä luonnontilaiseen Juoksuhaudanpuistoon.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkinnällä A3, pientaloalue.

Asemakaavan muutos

Asemakaavassa esitetään uudet käyttötarkoitukset tarpeettomaksi jääneen metrolinjan rata-aluevarauksen (LR³) alueelle. Vartiotien sivuun esitetään julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, pinta-ala 7 626 m² sekä lähivirkistysalue, pinta-alaltaan 16 873 m². Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle on ajateltu rakennusoikeutta 2 000 k-m² uutta Länsimäen päiväkotia varten. Asemakaavan mukaan päiväkoti saa olla korkeintaan 2-kerroksinen. Lisäksi annetaan määräykset pysäköintipaikkojen määrästä sekä maisemallisesti merkittävästä tontinosasta, jossa puustoa on hoidettava ja tarvittaessa uudistettava niin, että se säilyy elinvoimaisena. Päiväkotitontilla maisemallisesti merkittävät olemassa olevat puut esitetään säilytettäväksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.9.2018. Suunnitelmaa päivitettiin 5.11.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja kaupungin internet-sivulla. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä kymmenen kappaletta, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Sopimukset

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 27

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002402 sekä tonttijakoehdotus, 91 Länsimäki / Länsimäen päiväkotit,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30.1 – 28.2.2019. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 6 ja saatiin 3.

Vantaan Energia Oy:n lausunnossa esitettiin puistomuuntamo Vartiotien pohjoispuolelle, mutta alue oli jo rajattu pois asemakaavamuutoksen alueesta. Muuten lausunnoissa ei esitetty mitään oleellista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002402 sekä tonttijakoehdotus, 91 Länsimäki / Länsimäen päiväkotit

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002402 sekä tonttijakoehdotus, 91 Länsimäki / Länsimäen päiväkotit



Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002402 sekä tonttijakoehdotus, 91 Länsimäki / Länsimäen päiväkot

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

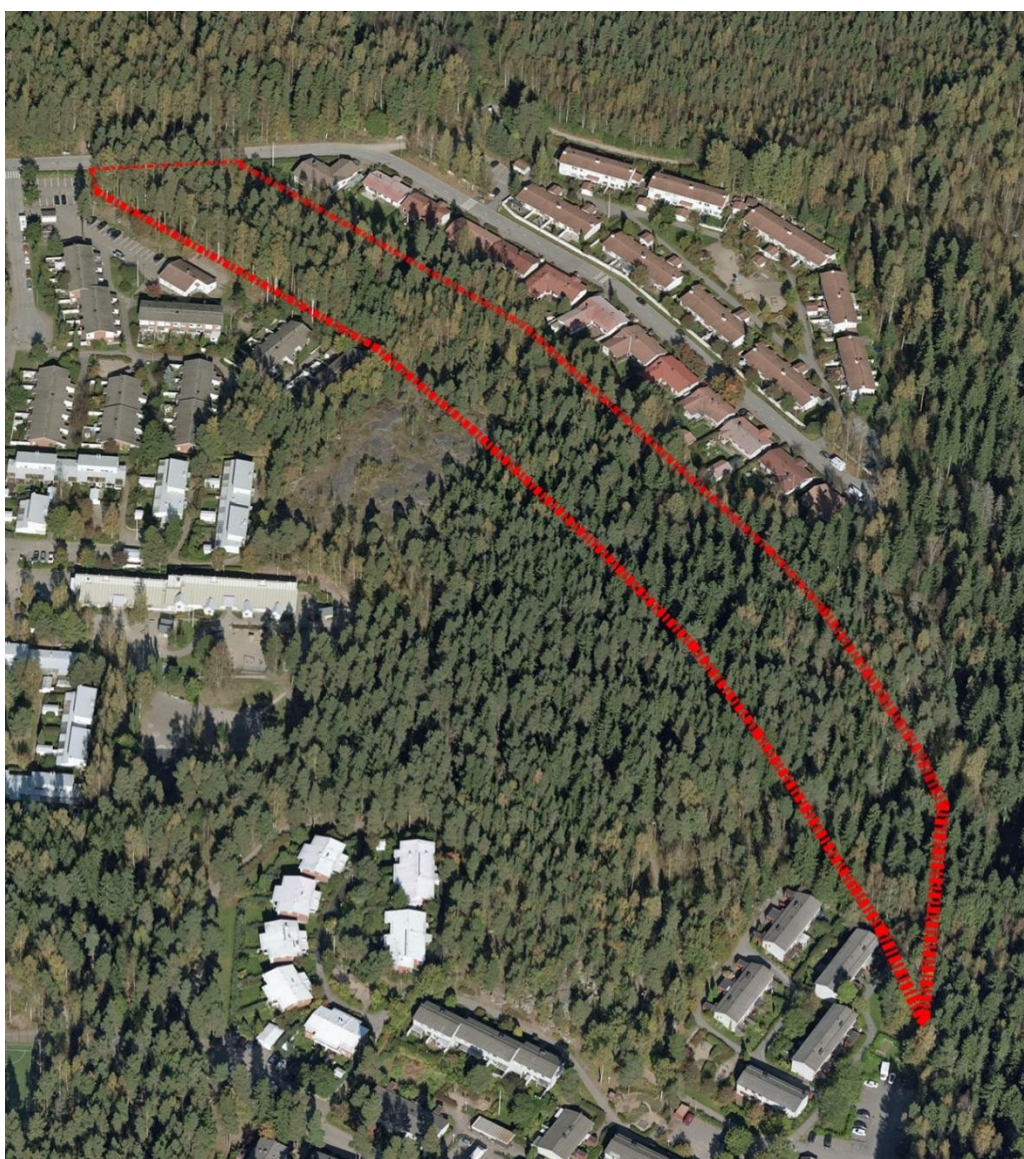
Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002402 Länsimäen päiväkoti

LÄNSIMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002402. Kaavoitus on tullut vireille 30.9.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosa 91, Länsimäki, osa korttelia 91233 sekä virkistysaluetta.

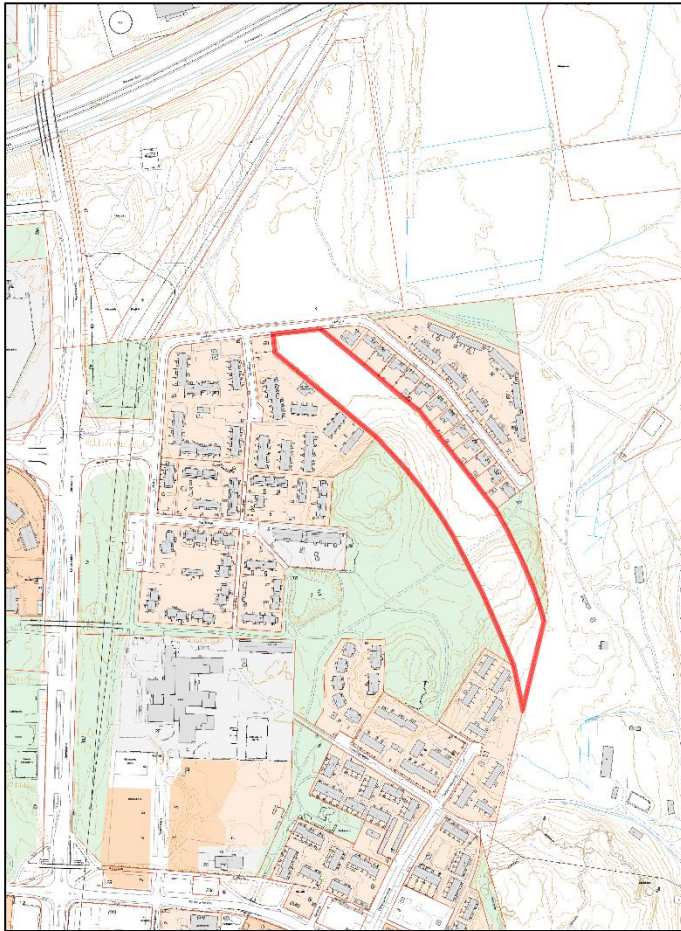
Tonttijako

Osa korttelia 91233.

Hanke on aloitettu Vantaan kaupungin omasta aloitteesta. Tavoitteena on asemakaavoittaa alueelle yksi päiväkotikäyttöön ajateltu tontti Vartiotien varrelle. Muu osa asemakaava-alueesta pyritään kaavoittamaan lähialueen asukkaiden virkistyskäyttöön. Asemakaavatyön yhteydessä laaditaan sitova tonttijako. Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavan laatija: Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jari.jokivuo@vantaa.fi puh. 050 302 8995.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutoksen alue sijaitsee 91. Länsimäen kaupunginosassa. Alue rajautuu lounaisreunassa enimmäkseen lähes luonnontilassa olevaan Juoksuhaudanpuistoon, etelä- ja pohjoiskulmissa naapureina on rakennettuja rivitalo- ja erillispientalontontteja. Westerkullan kartanon kiinteistö on rajanaapurina pieneltä osin kaakkoiskulmalla.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.10.2018. Kaavamutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002402. Työ oli OAS-vaiheessa numerolla 911100. Alkuperäinen numero palautettiin OAS:n nähtävilläolon jälkeen, kun asemakaavoittamaton alue poistettiin.
- Kaavoitus tuli vireille 30.9.2018.
- Hankkeesta järjestettiin 17.10.2018 asukastilaisuus.
- Mielenpitoet pyydettiin 31.10.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kymmenen kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	14
4. Asemakaavan kuvaus.....	16
4.1 Kaavan rakenne.....	16
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	16
4.3 Aluevaraukset.....	16
4.4 Kaavan vaikutukset.....	16
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	21
4.6 Nimistö.....	21
5. Asemakaavan toteutus.....	21
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	21
7. Asemakaavan seurantalomake.....	22
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	24
9. vesihuollon esisuunnitelma.....	28

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- asemakaavan seurantalomake
- asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 5.10.2018

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- liikennemeluserveys, Promethor Oy, 19.11.2018 Jani Kankare ja Johanna Toivonen
- Länsimäen päiväkodin tarveselvitys, Vantaan kaupunki tilakeskus, 24.10.2018
- Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus 31.8.2015

1. TIIVISTELMÄ

Kaupungin tavoitteena on asemakaavamuutoksella saada Länsimäen asukkaille välttämätöntä uutta päiväkotia varten tontti rakentamattomalle metroaluevarauksen alueelle. Kulku päiväkotiin on ajateltu tulevan Vartiotieltä. Kaava-alueesta suurin osa on ajateltu osaksi viereistä luonnontilaista Juoksuhaudanpuistoa.

Länsimäen päiväkodin pinta-alaksi on arvioitu enintään 2 000 m². Tontti kooltaan noin 7 600 m². Suurin osa tontista on varattu piha-alueeksi. Alueella on runsaasti puustoa, joka säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,45 ha.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamatonta metsää. Vantaan metsäsuunnitelman mukaisia hoitohakkuita on tehty kuluneen syksyn aikana lähinnä tulevalla päiväkotitontin alueella. Erityisesti pientä lehtipuustoa on poistettu ja tulevalla tonttialueella kasvaa korkeita suorarunkoisia mäntyjä ja jonkin verran kuusia ja koivuja. Puistotontiksi ajatellulla alueella on avokallioksi kohoavaa rinnemetsää, jossa on luonnontilaisen havumetsän kaltaisia piirteitä sekä louhikkoista rinnettä ulottuen asutukseen päin. Alueen eteläosassa on lehtipuustoinen saniaiskorpipainanne.



2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Asemakaavamuutoksen alue luoteessa Vartiotien sivussa on rakennetun ympäristön keskellä oleva tasainen metsäalue, joka levenee ja muuttuu avokallioksi ja laajenee luonnontilaiseksi Juoksuhaudanpuistoksi. Ne puut, joiden on mahdollista jäädä päiväkodin tontin alueelle tulevat muuttumaan kasvaessaan vähitellen maisemallisesti paikallisesti merkittäviksi.

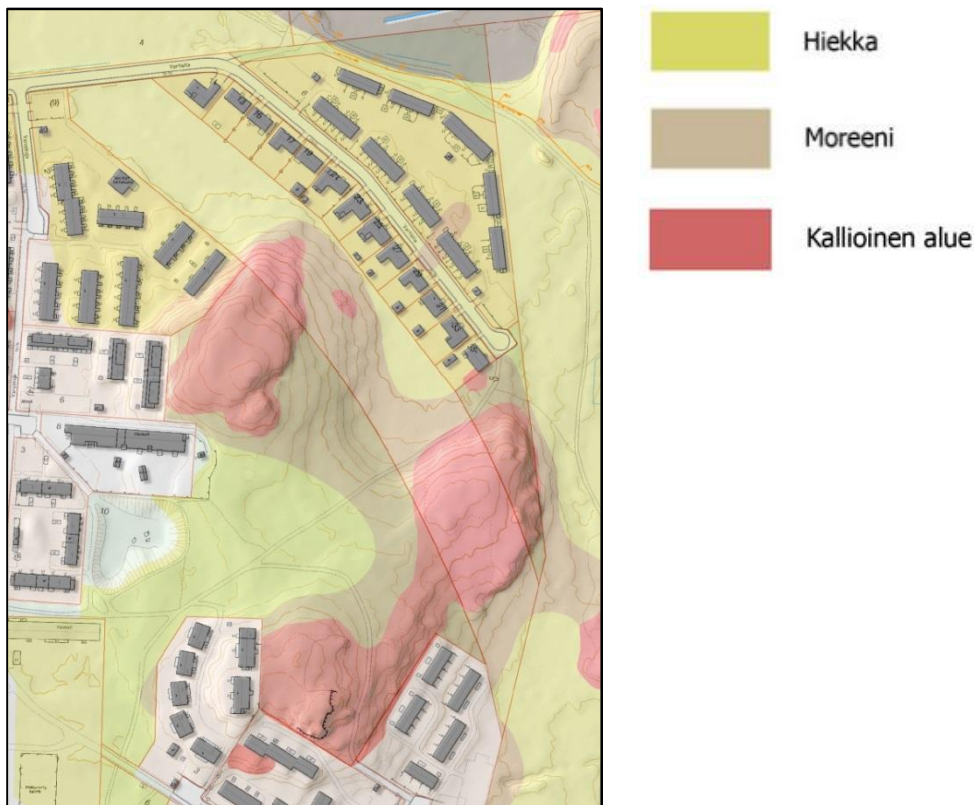
Vesistöt ja vesitalous

Alueella ei ole lampia eikä ojia. Asemakaava-alueen poikki kulkee Fazerila 1 -pohjavesialueen raja siten, että pohjavesialuetta on koko kaava-alue lukuun ottamatta osaa tulevasta puistoalueesta kaakossa.

Maaperä ja perustamisolosuhteet

Maalajikartan mukaan tontin maalaji on pääasiassa hiekkaa. Kaakkoisreunassa tontin perällä on pienellä osalla kalliota ja moreenia.

Pohjatutkimusten mukaan alueella on erilaisia maaperäolosuhteita. Tontin etelä- ja keskiosassa on moreenialuetta, kartan punainen rasteri kuvaa kallioaluetta. Näillä alueilla voidaan perustaa maanvaraisesti, louhintaan on varauduttava kallioalueilla tontin eteläosassa. Pohjoisosassa tonttia on hiekka-aluetta pintamaalajikartan mukaan. Tällä hiekka-alueella on kuitenkin kairausten mukaan pehmeä välisavikerrostuma pintakerroksen alla ja siksi rakennukset todennäköisesti on perustettava paaluille. Tarkemmin pohjaolosuhteet ja perustamistavat saadaan selville rakennusalueelle tehtävillä kairauksilla. Tarkemmat pohjatutkimukset tehdään hankesuunnittelu/ehdotussuunnitteluvaiheessa. Kaikki rakennukset salaojitetaan ja perustusrakenteet routasuojataan.



Topografia

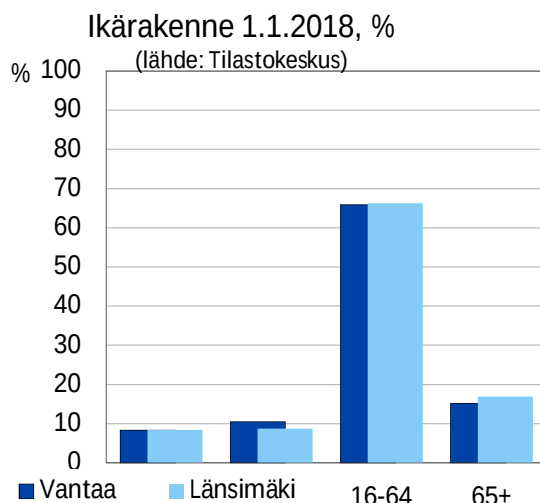
Tulevan päiväkotitontin alue on hyvin tasainen Vartiotien puolella alueella, johon rakennus tulisi sijoittumaan. Tontin kaakkoisreunassa maasto alkaa muuttua kallioiseksi ja tulevalla lähivirkistys-alueella on jo avokallioita. Maaston korot vaihtelevat koko alueella +29,7 ja noin +42.00 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

kuluvan vuoden alussa Länsimäen kaupunginosassa oli asukkaita yhteensä 5 574. Länsimäen kaupunginosassa on tällä hetkellä (1.1.2018) 0-6 vuotiaiden %-osuus sama kuin koko Vantaan väestössä. Samoin 16-64 vuotiaiden asukkaiden osuus on vastaava kuin koko kaupungissa.



Vieraskielisten asukkaiden osuus on kasvanut koko 2000-luvun. Vuonna 2000 vieraskielisiä oli Länsimäen asukkaista 9%, vuonna 2015 jo lähes 33%.

Asuminen

Länsimäen kaupunginosassa asuminen on keskittynyt kerros- ja rivitaloihin, joissa alueen asutuskannasta yli 90% sijaitsee. Eniten kerrostaloasunnoista on kaksioita ja kolmioita. Länsimäessä on Hakunilan suuralueen kaupunginosista vähiten erillispientaloja, muutama prosentti.

Asemakaavahankkeen alue on rakentamaton.

Palvelut ja työpaikat

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Työpaikat Länsimäessä ovat selvästi vähentyneet 2000-luvun alkupuolesta, jolloin työpaikkoja oli yli 600. Vuonna 2013 työpaikkojen määrä oli pudonnut alle 400:an. Työpaikkaomavaraisuus oli tuolloin 16%. Länsimäen sijainti lähellä Helsingin työmarkkinoita ja metroasemaa lienee vaikuttanut siihen, että puolet kaupunginosan työllisistä käy töissä Helsingissä.

Länsimäki on palvelujen alakeskus ja pääosa palveluista sijaitsee Länsimäentien tuntumassa. Kaupalliset palvelut sijoittuvat suurelta osin kahteen pieneen ostoskeskukseen. Lisäksi Länsimäessä on useita päiväkoteja, yhtenäiskoulu, terveysasema, kirkko sekä tuetun asumisen palveluja.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on tällä hetkellä Länsimäen kaupunginosan reuna-alue. Keskusta painottuu kerrostaloalueeseen länsimäentien varrella. Naapurustossa on 1980-1990-luvulla rakennettujen rivitalojen ja omakotitalojen alueita. Työpaikat ja palvelut sijoittuvat muualle, Länsimäen koulu (perusopetusta noin 450:lle oppilaalle, 4. - 9. luokat) on runsaan kolmensadan metrin päässä lounaassa.

Virkistys

Lasten liikkumisen kannalta tontti ja siitä jatkuva luonnontilainen puistometsä tarjoavat mahdollisuuden tutustua luontoon ja harjoitella siellä liikkumista.

Liikenne

Asfaltoitu Vartiotie on päättävä tonttikadun tyyppisesti rakennettu. Jalkakäytävä sijaitsee päiväkodin tontin puoleisella reunalla. Lähimmät julkisen liikenteen reitit sijaitsevat Länsimäentiellä tällä hetkellä noin 300 metrin etäisyydellä tulevasta päiväkotitontista. Toteutuessaan Vantaan ratikan ensimmäinen vaihe Länsimäestä Tikkurilaan tulisi liikenteeseen 2030-luvun alkupuolella.

Päiväkotiki on helposti saavutettavissa lähialueelta kävellen ja pyöräillen.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Vartiotielle on vuonna 1972 rakennettu 200 mm halkaisijaltaan oleva vesijohto ja kaava-alueen itäpuolella kulkee vuonna 1984 rakennettu 110 mm vesijohto. Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen pohjoispuolella on Vartiotien vuonna 1982 rakennettu 200 mm jätevesiviemäri, joka laskee Valion jätevedenpumppaamolle. Pumppaamosta jätevedet johdetaan 225mm paineviemäriä pitkin Länsimäentien jätevesiviemäriin. Jätevesiviemäri johtaa jätevedet etelään Länsimäen urheilupuiston halki Helsingin puolelle. Helsingin verkostosta jätevedet päätyvät Viikimäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueen pohjoispuolelle on vuonna 1982 rakennettu 500 mm hulevesiviemäri. Viemäri purkaa hulevedet avo-ojia pitkin Westerkullan ojaan, joka laskee Helsingissä Porvarinlahteen.

Energiahuolto

Kaukolämpö

Katualueelle Vartiotien eteläreunassa on rakennettu kaukolämpölinja.

Maakaasu

Lähin maakaasulinja sijaitsee asemaakaava-alueesta pohjoiseen, lähimmillään noin 50 metrin etäisyydellä Vartiotiestä.

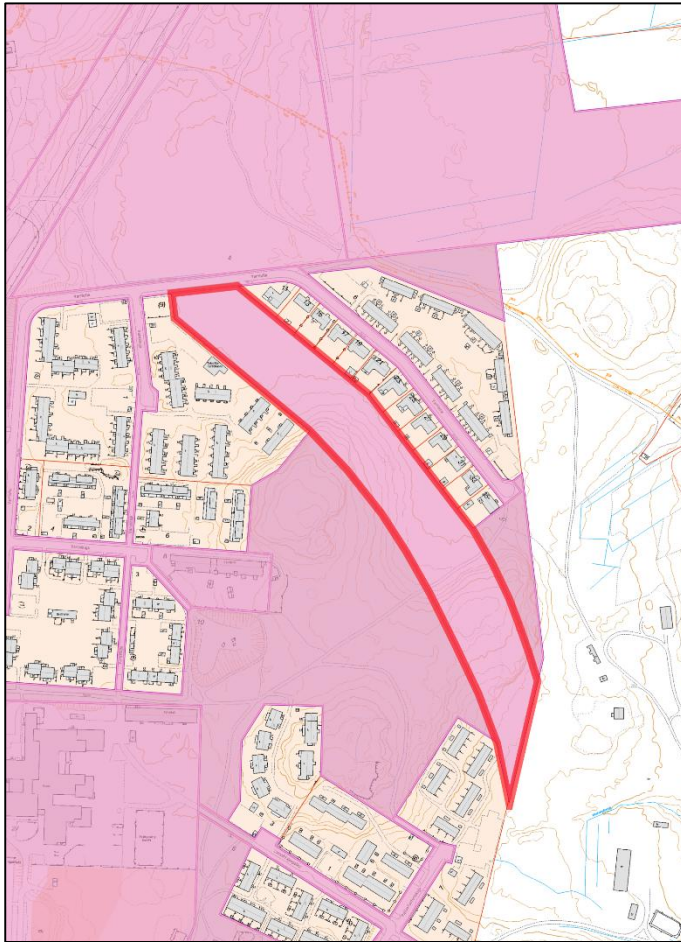
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Vartiotien pohjoisreunassa.

Ympäristöhäiriöt

Läheisen ajoneuvoliikenteen, olemassa olevan sekä suunnitellun takia on syytä tehdä liikennemelu-selvitys.

2.1.4 Maanomistus



Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaupungin maanomistus on kartassa vaalealla punaisella.

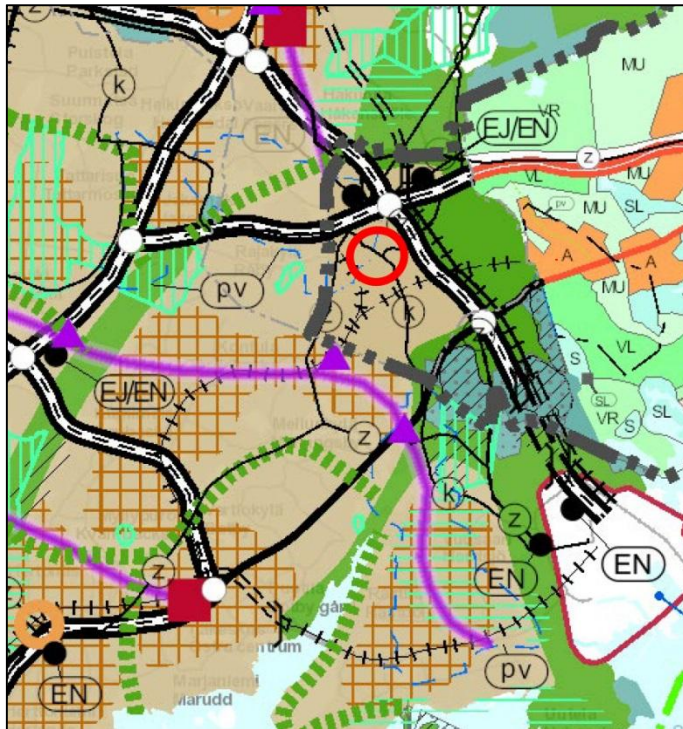
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.
- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.
- Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin kohdissa 3 ja 4.

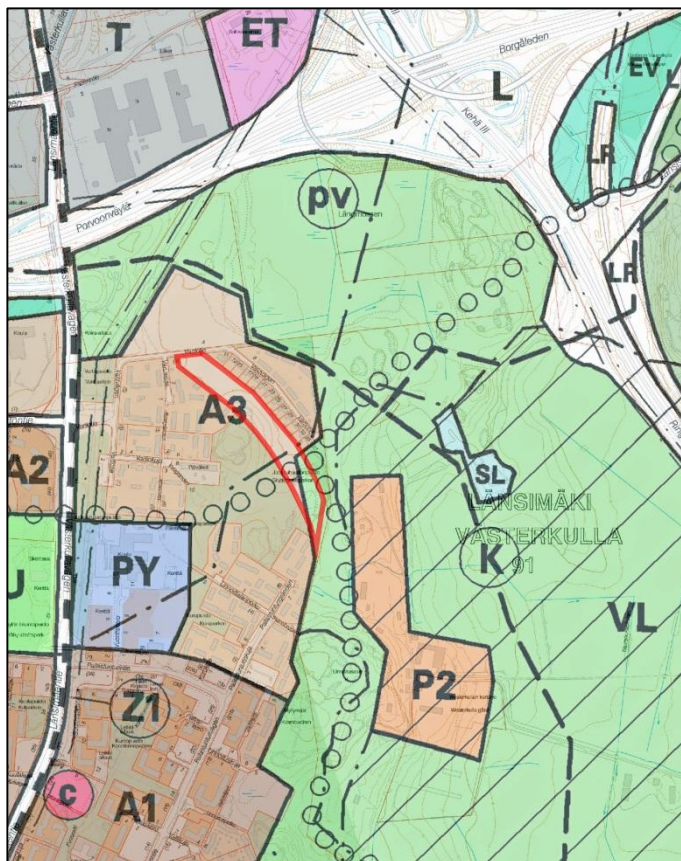
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) suunnittelualue on esitetty taajamatoimintojen alueeksi. Alueen keskellä on pohjavesialueen raja.

Ote maakuntakaavasta on yhdistelmä, joka sisältää maakuntakaavan lisäksi yhteensä neljä vaihekaavaa.

Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) suunnittelualue on pääosin pientaloaluetta (A3). Koillisessa ja idässä on yleiskaavan lähivirkistysaluetta (VL). Vinoviivoituksella korostetaan idässä lähialueella (Westerkullan kartanon alue) arvokasta maaseudun kulttuurimaisemaa. Keskellä suunnittelualueutta esitetään pohjavesialueen raja (pv).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen-yksikön jättämä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 3.10.2018.
- Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002402. Työ oli osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (OAS) numerolla 911100. Numero muutettiin OAS:n nähtävilläolon jälkeen takaisin kun asemakaavoittamaton alue poistettiin.
- Kaavoitus tuli vireille 30.9.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa viikonvaihteessa 29.- 30.9.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.9.2018 - 31.10.2018.
- OAS päivitettiin 2.11.2018 kun asemakaavoittamaton alue poistettiin.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistaja, Vantaan kaupunki
- 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, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä kymmenen mielipidettä.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy esitti, että sillä ei ole huomautettavaa sähköverkon osalta. Kaukolämmön osalta halutaan, että putkiston sijainti huomioidaan asemakaavassa.

Fingrid Oyj:llä ei ollut kommentoitavaa asemakaavaan.

Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä HSL ilmoitti, että sillä ei ole lausuttavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY toteaa, että alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi ja että sen riittävyttä seurataan työn kuluessa.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä alueella ole erityisiä kulttuuriympäristöön liittyviä maisemallisia arvoja. Alueelta ei myöskään tunneta muinaisjäännöksiä. Kaava-alueen lähistöltä tunnetaan kuitenkin run-

saasti ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoitteita. Koska kaava-alueella saattaa sijaita ennestään tuntemattomia linnoituslaitteita, tulee mahdollisten linnoituslaitteiden olemassaolo selvittää kaavoituksen yhteydessä.

Yksityishenkilö A asemakaava-alueen naapurustosta ilmoitti suullisena mielipiteenään, että uuden päiväkotirakennuksen tulee olla ulkoväriykseltään vaalea ja sopia olemassa olevaan rakennuskantaan.

Yksityishenkilö B asemakaava-alueen naapurustosta ilmoitti kirjallisena mielipiteenään, että rakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja vaalea ympäristöön sopiva.

Yksityishenkilö C asemakaava-alueen naapurustosta ilmoitti kirjallisena mielipiteenään, että rakennuksen tulee olla yksikerroksinen, jotta uusi rakennus ei tulisi varjostamaan naapureiden pihvoja.

Yksityishenkilö D kannatti mielipiteessään päiväkodin rakentamista. Hän kantoi huolta pysäköinnin järjestämisestä ja saattoliikenteen toimivuudesta.

Yksityishenkilö E ilmoitti, että hänellä ei ole huomautettavaa, pyysi pitämään hänet tarkasti informoituna hankkeesta.

Asukastilaisuus pidettiin 17.10.2018 Länsimäen koululla.

Asemakaavaehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.12.2018.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita ovat mm:

- Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen
- Joukkoliikenteen matkustajamäärän ja pyöräilijöiden määrän kasvu
- Perheasuntojen ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän lisääminen

Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa 2018:

- Sitoudutaan seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin
- Ohjataan kaupungin kasvua yhdyskuntarakennetta tiivistäen
- Varmistetaan alueiden sosiaalinen eheys
- Varmistetaan että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy monipuolisia asumisen vaihtoehtoja

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.
- <http://www.helsinginseutu.fi/hki/HS/Maankayttosuunnitelma/Maankayttosuunnitelma/mal-seuranta>

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vantaan kaupungin oma tavoite on saada Länsimäen alueen asukkaille välttämätön päivähoitopalvelu järjestettyä siten, että hoitopaikka järjestyy läheltä asumista.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ratkaisu perustuu tontin ominaisuuksiin ja naapuruston maankäyttöratkaisuihin. Vartiotieltä on järjestettävissä turvallisesti ajoyhteydet, huolto, saattoliikenne ja henkilökunnan pysäköinti. Jalankulku on myös eriytetysti järjestettävissä Vartiotieltä. Tontin puustoa pyritään säilyttämään. Kaakkoisosassa, jossa metsä muuttuu luonnontilaisemmaksi kuusivaltaiseksi ja kallioinen rinne alkaa nousta tulevalle lähivirkistysalueelle on asemakaavamääräyksenä elinvoimaisena säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava alueen osa.

Tontin tarkempi suunnittelu kuuluu rakennussuunnittelutyöhön, jota ohjaa kaupungin tilapalvelu. Asemakaavamuutosta varten tutkittiin kolme esimerkkiratkaisua, niiden vaikutusta naapuritonttien varjostukseen ja merkittävien olemassa olevien puiden säilyttämismahdollisuuteen. Punaisilla pisteillä on merkitty kartoituksen perusteella tontilla olevat merkittävimmät puuyksilöt.

Ympäristössään merkittävimmät puut, jotka on mahdollista säilyttää kaikissa todennäköisissä vaihtoehtoissa, merkitään asemakaavassa säilytettäväksi. Muuten rakennuksen sijaintia ei ole syytä asemakaavassa rajoittaa. Omakotitalojen puoleiseen tontin reunaan on kuitenkin syytä asettaa vyöhyke, jolle päiväkotirakennusta ei saa sijoittaa.



esimerkki A

Esimerkissä A pysäköinti on järjestetty kokonaisuudessaan tontilla. Rakennus joudutaan sijoittamaan keskeemmälle tontille, jossa osa arvopuista jää rakennuksen kohdalle. Uusi kaksikerroksinen päiväkotivarjostaa jonkin verran kahta omakotitonttia. Vähintään 12 suurta puuta joudutaan kaatamaan rakennuksen ja ajon sekä pysäköinnin takia.



esimerkki B

Esimerkissä B saattoliikennettä lukuunottamatta pysäköinti on sijoitettu Vartiotion toiselle puolel. Ratkaisu antaa mahdollisuuden sijoittaa päiväkotirakennus lähemmäs Vartiotion tontin reunaa. Metsäisellä tontilla on mahdollisuus säilyttää enemmän suuria puita. Rakennus varjostaa jonkin verran yhden omakotitalon pihaa. Vähintään 6 suurta puuta joudutaan kaatamaan.



esimerkki C

Esimerkissä C osa pysäköinnistä on sijoitettu toiselle puolel Vartiotion. Päiväkotirakennus on sijoitettu tontin lounaisreunaan rajan suuntaisesti. Rakennus ei varjosta naapuritontteja. Vähintään 7 suurta puuta joudutaan kaatamaan. Avautuminen koilliseen todennäköisesti parantaa oleskelun laatua sisätiloissa ja leikkipihoilla kesäisin helleaikaan. Vartiotion reunaan joudutaan rakentamaan osittain vähintään 2 metriä korkea umpinainen aita leikkihän melusuojauksen takia.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen metroraidevaraus päiväkotitontiksi ja osaksi viereisiä puisto-alueita. Yhteys päiväkotitontille järjestetään Vartiotieltä.

4.4.1 Mitoitus

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, YL. Tontin koko on 7 626 m². Rakennusoikeus on 2000 k-m². Tehokkuusluvaksi saadaan e=0.26.

- autopaikkoja: vähintään 1 ap/150 k-m², joista kaksi liikkumisesteisille.
- polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 pp / 50 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai vastaavaan.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Mäntyvaltainen metsäalue muuttuu päiväkotitontiksi. Suurin osa asemakaava-alueesta liitetään osaksi molemmiin puolin aluetta olevaa luonnontilaista Juoksuhaudanpuistoa. Hienot avokalliot jäävät lähivirkistysalueelle. Tontilla merkittävimmät olemassa olevat puuyksilöt merkitään säilytettäväksi. Metsäinen rinnealue tontista merkitään alueeksi, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

YL, Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Rakennusoikeutta on korkeintaan kaksikerroksiselle rakennukselle yhteensä 2 000 k-m².

Asemakaavamääräyksen mukaan päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Parvekkeet, terassit, viherhuoneet, portaat ja ulokkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä ja rakennusoikeuden lisäksi.

Koillisessa lähimpänä omakotitontteja on 8 metriä leveä vyöhyke, johon rakennusta ei saa sijoittaa. Tontin kaakkoisosassa metsäinen kallio on merkinnällä: Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

4.3.2 Muut alueet

VL, Lähivirkistysalue.

Virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettu taajamarakenteen välittömästi liittyvä alue, jota ei ole tarkoitettu rakentaa varsinaiseksi puistoksi. Suunnittelualan lähivirkistysalue liittyy osana viereisiin luonnontilaisiin puistoalueisiin ja yhdistää ne toisiinsa.

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 joukkoliikennedyteyksiä varten. Hanketta voidaan pitää kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Tärkeä pohjavesialue pitää ottaa huomioon rakentamisessa, hulevesien käsittelyssä ja mahdollisissa ojitustöissä. Mahdolliset lämpökaivot vaativat pohjavesialueella vesilain mukaisen lupakäsittelyn.

Alueen rakentamisen yhteydessä huolehditaan siitä, että hulevesien viivytys ja imeyttäminen ei heikkene verrattuna rakentamista edeltävään tilaan.

Kaavamääräyksissä olevilla viherrakentamisen minimivaatimuksilla huolehditaan huleveden luonnonmukaisen imeyttämisen lisäksi siitä, että naapuruston asukkaiden lähiympäristön laatu ei rakentamisen takia heikkene nykyiseen verrattuna.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen muuttaa voimakkaasti nykyisellään rakentamatonta luonnonympäristöä. Uusi rakentaminen sovitetaan sijainniltaan, korkeuksiltaan, muodoltaan, ulkomateriaaleiltaan ja väreiltään rakennetun omakoti- ja rivitaloalueen mittakaavaan.

Yhdyskuntarakenne

Uusi päiväkotiki tarjoaa lähialueelle välttämättömän palvelun. Ilta- ja viikonloppuisin leikkipihojen alueita, rakennusta tai sen osia on mahdollista käyttää muuhun lähialueen asukkaiden toimintaan.

Kallioisen metsäalueen säilyminen osana Juoksuhaudanpuistoa on asukkaiden virkistys- ja ulkoilukäytölle merkittävä asia.

Kaupunkikuva

Uusi päiväkotiki tontti ja sen rakentaminen vaikuttavat lähiympäristössään kaupunkikuvaan. Tontin kohdalla alue muuttuu yksityisemmäksi vaikkakin julkisen palvelun alueeksi. Osa puustosta joudutaan väistämättä kaatamaan. Rakennus aputiloineen pyritään sijoittamaan tontille siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä läheisille naapureille. Lähivirkistysalue säilyy nykyisellään, mitään asemakaavasta johtuvaa muutosta ei voi havaita virkistysalueella.

Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen.

Palvelut ja työpaikat

Uusi päiväkotiki parantaa lapsiperheiden palveluita alueella ja vastaa Länsimäen kasvun myötä lisääntyvään kysyntään. Päiväkotiki tarjoaa myös työmahdollisuuksia. Päiväkodin tavoite on 192 tilapaikkaa lapsille. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tulee enimmillään 24 henkilöä. Muuta henkilökuntaa on siten, että henkilökunnan määrä on yhteensä 30 henkilöä.

Taloudelliset vaikutukset

Uuden päiväkotiki tontin sijainti yhdyskuntarakenteessa ei ole tällä hetkellä keskeinen. Tontti on lähellä käyttäjiä ja on hyvin saavutettavissa kestävän kehityksen mukaisella tavalla, myös joukkoliikenteellä. Maanomistus kaavoitettavalla alueella on kokonaan kaupungin. Tontti on rakennettavuudeltaan erittäin hyvä.

Vesijohdot, viemäri ja hulevesiviemäri sijaitsevat Vartiottiellä tontin sivulla. Niiden nykyinen mitoitus riittää päiväkodin tarpeisiin nykyisten käyttäjien lisäksi.

Sosiaalinen ympäristö

Päiväkotiki palvelee lähialueen lapsiperheitä. Iltaisin ja viikonloppuisin asukkailla on mahdollisuus hyödyntää päiväkodin tiloja ja piha-alueita. Iltaikäyttöön avattavia tiloja ovat päiväkodin liikuntasali, ruokasali ja kotikeittiö sekä yksi kotialuepari. Koko piha-alue on asukkaiden käytössä iltaisin ja viikonloppuisin.

Virkistys

Uusi tontti muuttaa hieman metsässä liikkuvien ulkoilijoiden reittejä. Pääosin alueen virkistysmahdollisuudet säilyvät nykyisellään.

Liikenne

Vartiotie on päättävä tonttikatutyypinen. Liikenne tulee jonkin verran lisääntymään päiväkodin rakentamisen myötä. Toiminnan luonteesta johtuen lisäys painottuu aamu- ja iltapäivätunneille. Vartiotien ajotien sivussa päiväkodin puolella oleva jalkakäytävä - pyörätie on riittävä nykyisellään.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kts. kohta 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.

Jätevesiviemärointi

Kts. kohta 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista.

Hulevesiviemärointi

Kts. kohta 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.

Ympäristöhäiriöt

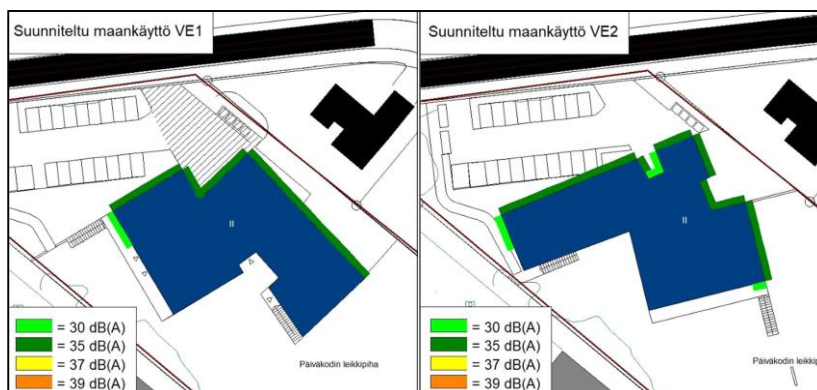
Alueella mitoittavana melulähteenä on Porvoonväylältä ja väylän ylittävältä Länsimäentien sillalta kantautuva tieliikennemelu.

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. Hoito- ja oppilaitosten alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Uusilla alueilla yöajan ohjearvo on 45dB. rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35dB ja yöaikaan 30dB. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisoheessa esitetään mm. julkisivujen ääneneristysvaatimukset.

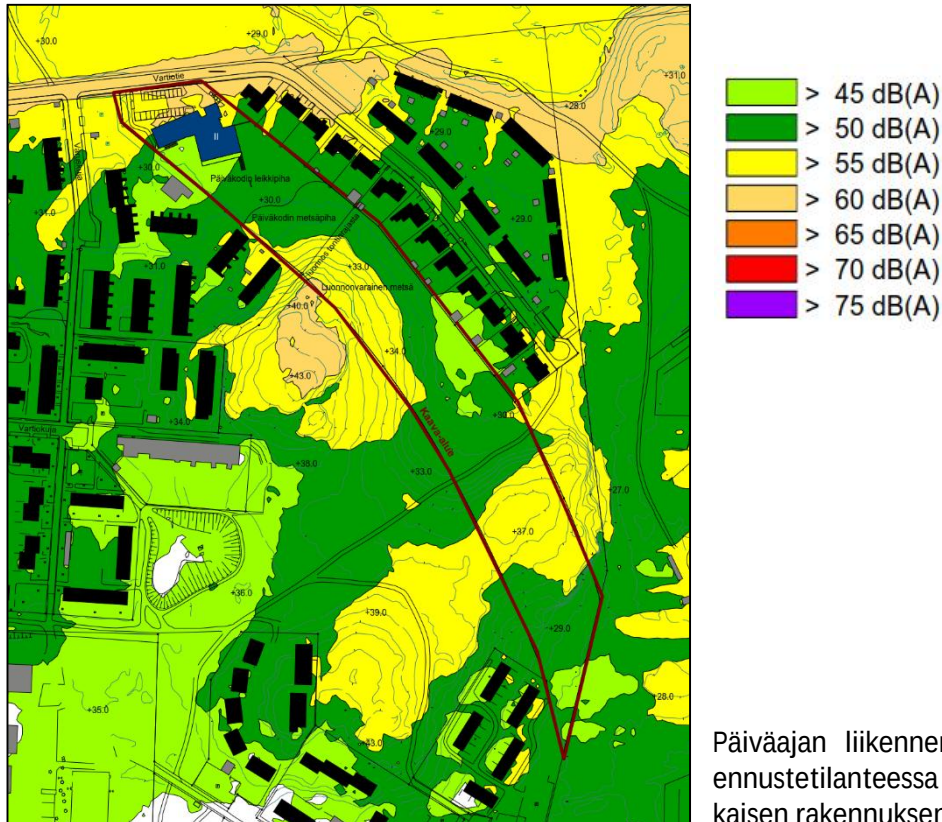
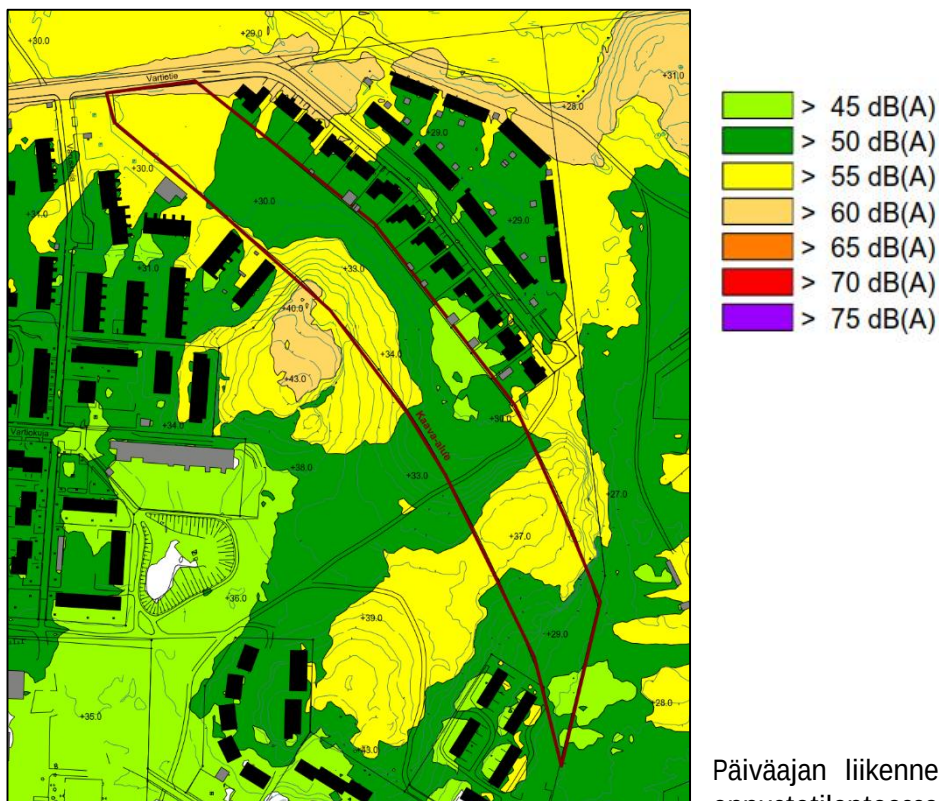
Jotta asemakaava-alueella varmistetaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä päiväkotiympäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta lähialueen liikennemelua vastaan.

Ilman rakentamista vuoden 2040 päiväajan tieliikennemelun ennustetilannetta esittävssä kaaviossa 55db (A) keskiäänitason raja ylittyisi suunnilleen tontin puoliväliin asti. Rakentaminen, joko rakennuksen tai meluaidan, Vartiotien ja leikkipihojen välille, toimii oikein suunniteltuna tehokkaana meluesteenä ja parantaa melun kannalta pihojen laatua.



Päiväkodin julkisivujen ääneneristysvaatimukset.

Rakentamisen myötä on mahdollista saada suunnittelun keinoin leikkipiha sellaisiksi, että Valtioneuvoston ohjearvo täyttyy sekä päivä- että yöaikaan. Julkisivujen ääneneristysvaatimus 35dB on syytä antaa asemakaavamääräyksenä Porvoonväylälle suuntautuvilla sivuilla.



Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuviolyhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suosituksetäisyydet määrittelevät violyhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää.

Ajoneuvomäärä Porvoonväylällä arkivuorokaudessa vuonna 2015 oli 26 000 moottoriajoneuvoa. Tulevan päiväkodin tontti on asemakaavan mukaan noin 300 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuviolyhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuviolyhykkeen minimietäisyys Porvoonväylän ajoradan reunaan on 21 metriä ja suosituksetäisyys 60 metriä.

Ajoneuvomäärä Vartioliellä arkivuorokaudessa vuonna 2016 oli 500 moottoriajoneuvoa. tuleva päiväkotitontti on noin 17 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Näin vähäiselle ajoneuvoliikenteelle ei ole suosituksetäisyyttä.

Ajoneuvoo	Asuinrakennukset / metriä	
	minimietäisyys	suositusetaisyys
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

HSY:n sekä Terveiden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu rakennettujen alueiden välissä olevalle metsäalueelle. Uuden tontin osalta alkuperäinen luonnonympäristö katoaa. Uusi lähivirkistysalue puolestaan takaa nykyisen luonnonympäristön säilymisen tulevaisuuteen. Asemakaavoitettavalla tulevalla tonttialueelle ei ole säilytettäviä luontoarvoja. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa. Pohjavesialueella mahdolliset lämpökaivot tarvitsevat vesilain mukaisen lupamenettelyn.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat pienet. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava päiväkotit parantaa yhdyskuntarakennetta ja tarjoaa tarvittavat hoitopaikat lähellä asumista.

Kaavamääräyksen mukaan osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa katolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja pienhiukkasten vaikutus on käsitelty kohdassa 4.4.1.

4.6 NIMISTÖ

Alueen lähivirkistysalueelle on syytä antaa sama nimi kuin sen viereisillä puistoilla jo on, Juoksuhaidanpuisto.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen kaupungin oman toteutusaikataulun mukaisesti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Vesa Karisalo

Jari Jokivuo

alue-arkkitehti

asemakaavasuunnittelija, arkkitehti

Elina Ekroos

Kimmo Kangas

Merja Hokkanen

Mikko Järvi

Antti Auvinen

Susanna Koponen

Marjut Viljanen

Pirjo Suni

Petra Tammisto

Janne Karppinen

Anna-Leena Karhunen

maisema-arkkitehti

suunnitteluavustaja

kaavoitusteknikko

kaavoitusinsinööri

suunnitteluinsinööri, vesihuolto

liikenteen alueinsinööri

liikenneinsinööri

liikenneinsinööri, liikennemelu

maisema-arkkitehti

geotekniikkainsinööri

suunnitteluinsinööri, geotekniikka

Rakennusvalvonta:

Kiinteistöt ja asuminen:

Tilakeskus:

Panu Latvala

Armi Vähä-Piikkiö

Eija Kivineva

Anne Jaakola-Wondafrash

Sinikka Rantalainen

lupa-arkkitehti

tonttipäällikkö

hankepäällikkö

rakennuttaja-arkkitehti

ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä joulukuuta 2018.

Vesa Karisalo

aluearkkitehti

Jari Jokivuo

asemakaavasuunnittelija, arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	17.10.2018
Kaavan nimi	002402 Länsimäki 91 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		30.09.2018
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092002402
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4499	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4499

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

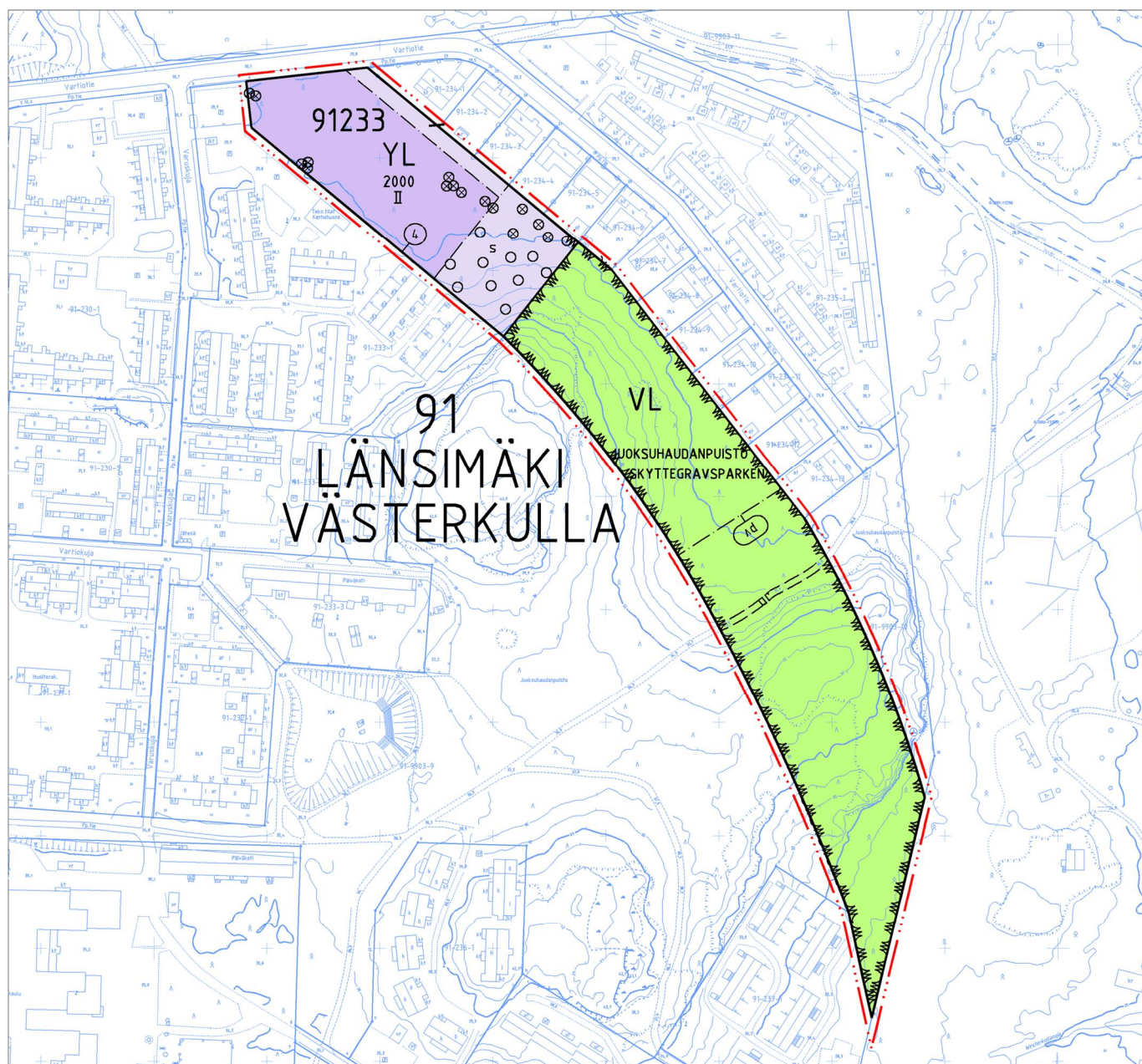
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4499	100,0	2000	0,08	0,0000	2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7626	31,1	2000	0,26	0,7626	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,6873	68,9			1,6873	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-2,4499	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnet

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	2,4499	100,0	2000	0,08	0,0000	2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7626	31,1	2000	0,26	0,7626	2000
YL	0,7626	100,0	2000	0,26	0,7626	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,6873	68,9			1,6873	
VL	1,6873	100,0			1,6873	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-2,4499	
LR3	0,0000				-2,4499	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 75 150m



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002402

Päiväys
Datum

10.12.2018

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

681506, 682506

1 / 2

Vantaan kaupunki

LÄNSIMÄEN PÄIVÄKOTI

Kaupunginosa 91, Länsimäki

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 91233 sekä virkistysaluetta.

Tonttijako

Osa korttelia 91233.

1:2000



Vanda stad

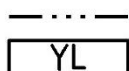
VÄSTERKULLA DAGHEM

Stadsdel 91, Västerkulla

Ändring av detaljplanenDel av kvarteret 91233 samt rekreatiions-
områden.**Tomtindelning**

Del av kvarteret 91233.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Lasten ulkoilualueena toimiva piha-alue on aidattava.

Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi.

Polkupyörä- ja lastenvaunuvaramat, leikki- ja ulkoiluvälinevaramat sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto suositellaan sijoitettavaksi osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaalliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Itsenäiset varamat on katettava viherkatolla ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennusalan sisä- ja/tai ulkopuolelle saa sijoittaa sadekatoksia/aurinkosuojia. Katoksien tulee olla materiaalliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Mahdollinen itsenäinen katos on katettava viherkatolla.

Osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa päiväkotirakennuksen katolle sijoitettavilla aurinkopaneelilla.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuurin soveltuviksi.

Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitettuihin piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.

Päiväkotirakennuksen ulkokuoren ääneneristävyyden AL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Vario-tien puoleisilla sivuilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1ap/150k-m², joista kaksi liikkumisesteisille.Polkupyörän vähimmäismäärät:
1pp / 50k-m².

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatassossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Pihat tulee rakentaa aluperäiseen maanpinnan korkeuteen säilytettävien puiden kohdalla.



Lähiavikistysalue.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets område för byggnader för offentlig närservice.

Daghemsbyggnadens arkitektur ska vara högklassig.

Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas.

Balkonger, terrasser, grönum, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggrätten och byggnadsytan utgör något hinder.

Det rekommenderas att cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftssredskap samt kökets förvaringsutrymme för lådor och rullcontainrar placeras så att de utgör en del daghemsbyggnaden. Förråden ska vara av högklassigt material och hålla en arkitektoniskt hög standard samt utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. Fristående förråd ska förses med gröntak och får byggas utanför byggnadsytan.

Regn-/solskyddet får byggas inom och/eller utanför byggnadsytan. Skyddet skall vara av högklassigt material och högklassigt till sin arkitektur och en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. Ett möjligt fristående skydd måste täckas med ett gröntak.

En del av energin, som behövs i daghemsbyggnaden ska produceras med solpaneler, som installeras på daghemsbyggnadens tak.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket. Dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

På tomten ska med byggnadsdelar sörjas för att vägtrafikbullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid eller 50 dB nattetid.

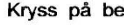
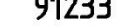
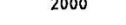
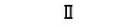
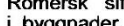
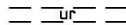
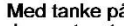
På Vaktvägen sidor ska ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller vara minst 35 dB i daghemsoleringen.

Minimiantalet bilplatser:
1bp/150m²-vy, av vilka två för rörelsehindrade.Minimiantalet cykelplatser:
1cp / 50m²-vy.

Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.

Gårdsplanerna ska byggas på samma höjd som den ursprungliga marknivån vid de träd som ska bevaras.

Område för närrecreation.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Kortteleiden välinen raja.		Gräns mellan kvarter.
	Osa - alueen raja.		Gräns för delområde.
	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.
	Kaupunginosan numero.		Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.		Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.		Kvartersnummer.
	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 ulkoilureitti.		Riktgivande friluftsled.
	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.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten ettei aiheudu pohjaveden laatu muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.		Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde. Dikningar, hantering av dagvatten och markarbeten ska genomföras så att de inte leder till kvalitetsändringar i grundvattnet eller bestående ändringar i grundvattennivån.

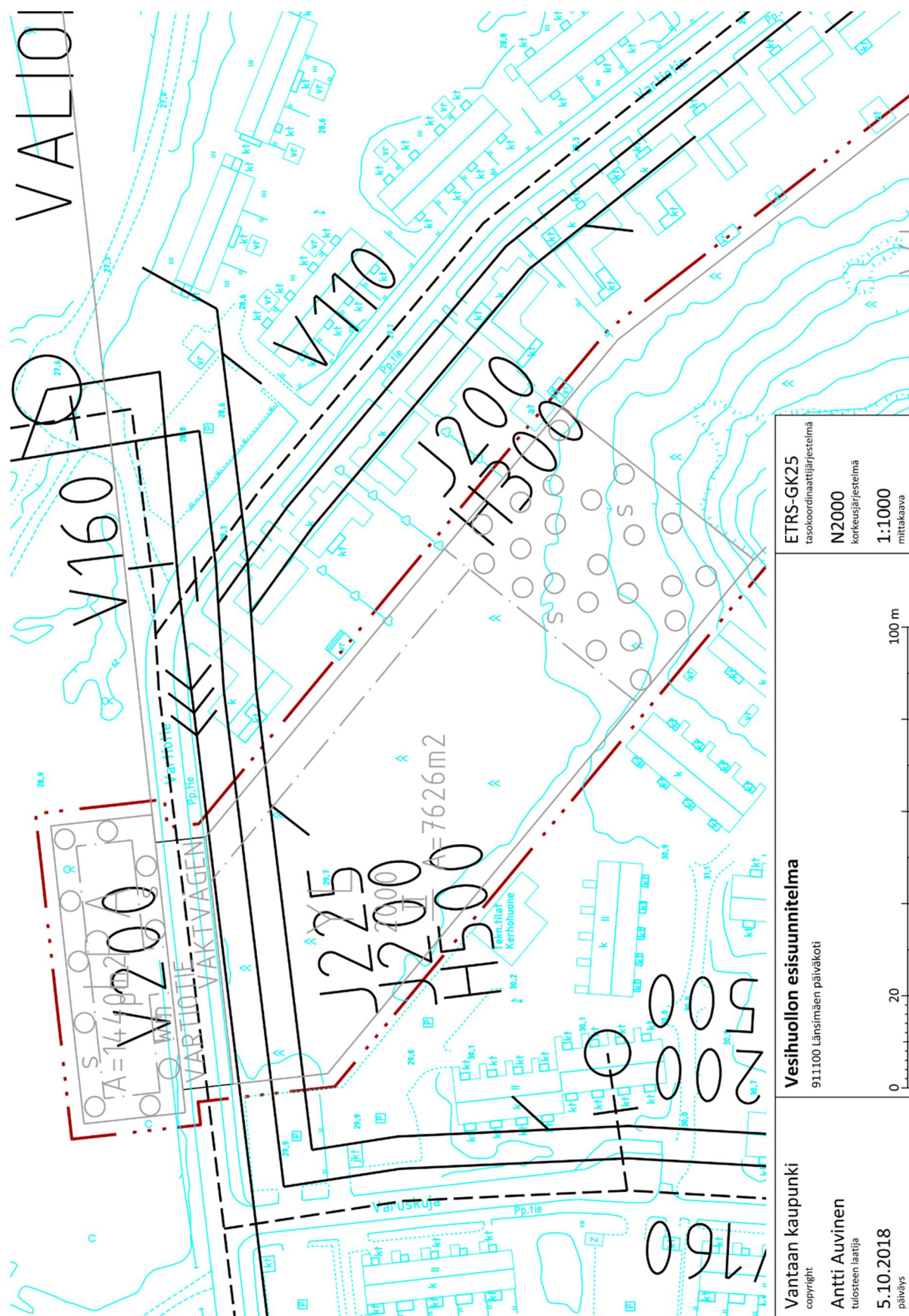
TONTTIAJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt	
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Vantaalla / Vanda ____ 20__	
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__	Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__



VANTAAN KAUPUNKI

Asemakaavan muutosehdotus
 NRO 002402
 Länsimäen päiväkot
 LAUSUNNOT JA VASTINEET
 6.5.2019

Kaupunkisuunnittelu / JJO, VKA /KKA

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002402 / Länsimäen päiväkot**. Lausuntoja pyydettiin 6 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 HSY	Kaavaselostuksessa tulisi olla maininta myös silloin, kun tarvetta vesihuoltoinvestoinneille ei ole	----
NRO 2 Vantaan Energia Oy	Vartiotien pohjoispuolelle puistomuuntamo. Maanalaiset verkostot huomioitava	---
NRO 3 Elisa Oyj	Ei huomautettavaa	---
NRO 4 Vantaan kaupunki Sivistystoimen toimiala	Lausuntoa ei saatu	---
NRO 5 Vantaan ympäristöyhdistys	Lausuntoa ei saatu	---
NRO 6 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	Lausuntoa ei saatu	---

NRO 1**HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut****Lausunto:**

Suunnittelualue sijaitsee 91. Länsimäen kaupunginosassa. Alue rajautuu lounaisreunassa enimmäkseen lähes luonnontilassa olevaan Juoksuhaudanpuistoon, etelä- ja pohjoiskulmissa naapureina on rakennettuja rivitalo- ja erillispientalotontteja. Westerkullan kartanon kiinteistö on rajanaapurina pieneltä osin kaakkoiskulmalla. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaupungin tavoitteena on asemakaavamuutoksella saada Länsimäen asukkaille välttämätöntä uutta päiväkotia varten tontti rakentamattomalle metroaluevarauksen alueelle. Kulku päiväkotiin on ajateltu tulevan Vartiotieltä.

Kaava-alueesta suurin osa on ajateltu osaksi viereistä luonnontilaista Juoksuhaudanpuistoa.

Länsimäen päiväkodin pinta-alaksi on arvioitu enintään 2 000 m². Tontti on kooltaan noin 7 600 m², josta valtaosa on varattu piha-alueeksi.

Alueella on runsaasti puustoa, joka säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,45 ha.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä nykyisen vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.

Kaavaselostuksessa tulisi olla maininta myös silloin, kun tarvetta vesihuoltoinvestointeille ei ole.

Vastine:

Lisäämme maininnan vesihuoltoinvestointitarpeesta tuleviin kaavaselostuksiin.

Tarkistukset:

NRO 2**Vantaan energia Oy ja Vantaan energia sähköverkot Oy****Lausunto:****Sähköverkko**

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

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavamuutosalueen laitaan Vartiotien pohjoispuolelle varataan tilavaraus puistomuuntamolle. Alueen sähköverkkoa kehitetään lähivuosina ja varaus muuntamopaikalle on tarpeellinen.

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

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

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

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

Vastine:

Vartiotien pohjoispuoli on rajattu pois asemakaavamuutoksen alueesta. muuten maanalaiset verkostot on huomioitu.

Tarkistukset:

NRO 3**Elisa Oyj****Lausunto:**

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Alueen lähellä on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapelia joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yh-teydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine:

Tarkistukset:



23 § Asemakaavan muutos 002297 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu

VD/705/10.02.04.00/2018

HP/TLA/TKA/MJÄ/MKU/LL

Raappavuorentien oikaisu ja siihen liittyvä Martinlaaksontien liikenneturvallisuuden kannalta vaarallisen liittymän parantaminen on Kuntatekniikan keskuksen rakentamisohjelmassa, mutta sen toteuttaminen vaatii asemakaavan muutosta etenkin Raappavuorenreuna-nimisen kadun osalta, joka linjataan uudestaan pysäköintitontin läpi. Nykyinen kadun linjaus on liian lähellä tulevaa risteysaluetta. Kaavamuutos ei tuota kerrosalaa.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 17563 ja 17623 sekä katu- ja viheralueita, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Tonttijako koskee korttelia 17623 ja **tonttijaon muutos** koskee osaa korttelista 17563.

Alue sijaitsee Raappavuorentien ja Martinlaaksontien risteuksen sekä Raappavuorenreunan ympäristössä.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki Kiinteistöt ja asuminen.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueen omistaa neljä asunto-osakeyhtiötä.

Kaavan valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Ramboll Oy yleis- ja katusuunnitelman laatijana.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa enimmäkseen tieliikenteen aluetta ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos tehdään, jotta Raappavuorentien oikaisu sekä Martinlaaksontien risteuksen parantaminen voidaan toteuttaa. Raappavuorenreunan nykyinen risteys on liian lähellä tulevaa risteystä, joten se täytyy siirtää kauemmaksi pysäköintitontin läpi. Tämä vaatii pysäköintitontin laajentamista, jotta korvaavat 26 autopaikkaa saadaan siirrettyä. Samalla tarkistetaan katu- ja viheralueiden rajoja ja päivitetään kaavamerkintöjä ajanmukaisiksi.

Oikaisun myötä liito-oravan ydinalue pienenee, mutta pesäpuu säilyy. Kuntatekniikan keskus on neuvotellut liito-oravan elinpiirin heikentämisestä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa ja suunnitelmaa on muokattu alkuperäisestä esityksestä, jossa liikennevalo-ohjatun T-liittymän tilalla oli kiertoliittymä. Kevyen liikenteen reitti Raappavuorten virkistysalueella paranee, kun tien ali rakennetaan alikulku nykyisen suojatien tilalle.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely



MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.1.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kahdeksan kappaletta, joista kaksi asukkailta ja kuusi viranomaisilta ja yrityksiltä. Mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Kaavamuuotos ei tuota kerrosalaa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus (sopimus kunnallistekniikan rakentamisesta sekä maanvaihtosopimus).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002297 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava vihreän lautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma:
"Jatkovalmistelussa selvitetään liikennevalojen tarve ja ne toteutetaan vain, mikäli risteyksen liikennemäärät sitä ehdottomasti edellyttävät."

Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002297 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään



- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002297 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

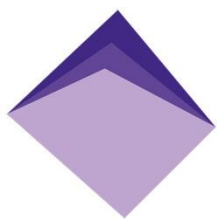
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.5.2019

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 050 302 9416, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Myyrmäki

002297 RAAPPAVUORENTIEN OIKAISU

MARTINLAAKSO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon sekä tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 6.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002297. Kaavoitus on tullut vireille 9.1.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Korttelit 17563 ja 17623 kaupunginosassa 17, Martinlaakso sekä katu- ja viheralueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

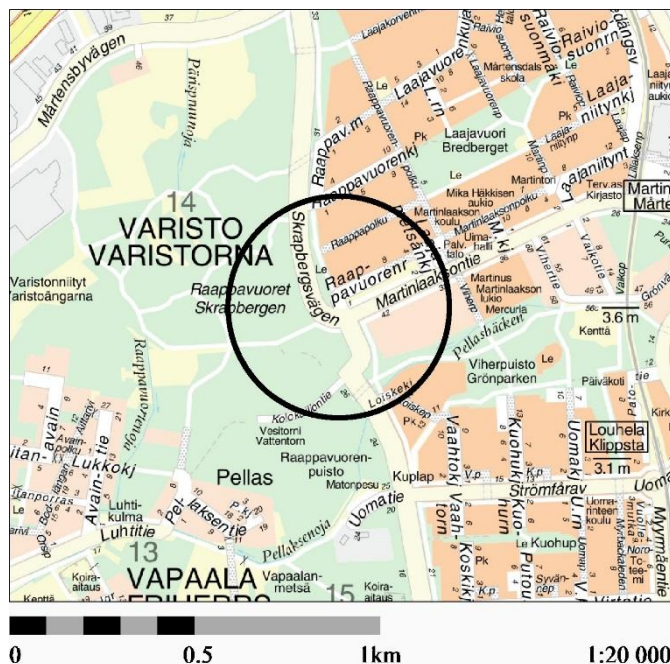
Tonttijako koskee korttelia 17623 ja tonttijaon muutos osaa korttelista 17563 kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Asemakaavan muutos liittyy Raappavuorentien parantamiseen oikaisemalla mykyinen mutka Martinlaaksontien risteyksen eteläpuolella. Myös risteys uusitaan, minkä vuoksi Raappavuorenreunan katualue siirretään nykyisen pysäköintitontin läpi. Lisäksi katu- ja viheralueiden rajoja tarkistetaan katusuunnitelman mukaisiksi ja päivitetään asemakaavan määräyksiä.

Kaavaan liittyy sopimus maanvaihdesta ja kunnallistekniikan rakentamissopimus.

Kaavan laatija: Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050-502 9416.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue on Martinlaaksos
länsiosassa ja osin Myrskylän poh-
joisosassa, Raappavuorten itäpuo-
lella.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin Kiinteistöt ja asumisen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 17.1.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002297.
- Kaavoitus tuli vireille 9.1.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 15.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin seitsemän kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin paikalla käynti 17.1.2018 ja asukastilaisuus 23.1.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	10
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	16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	17
4. Asemakaavan kuvaus.....	19
4.1 Kaavan rakenne	19
4.2 Aluevaraukset.....	19
4.3 Kaavan MERKITTÄVÄT vaikutukset.....	20
4.4 Ympäristön häiriötekijät	21
4.5 Nimistö.....	22
5. Asemakaavan toteutus	22
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	22
7. Asemakaavan seurantalomake	23
8. ASEMAKAATAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET	25
9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO	27

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Raappavuorentie – Martinlaaksontie yleissuunnitelma, 1.10.2018, Ramboll Oy
- Raappavuorentie – Martinlaaksontie katusuunnitelma, keskeneräinen, Ramboll Oy

1. TIIVISTELMÄ

Raappavuorentien ja Martinlaaksontien risteysaluetta parannetaan ja Raappavuorentietä oikastaan noin 200 metrin matkalta. Nykyisellään tie tekee jyrkän mutkan sekä risteuksen etelä- että pohjoispuolella. Risteys muutetaan liikennevalo-ohjatuksi kanavoiduksi T-liittymäksi. Samalla läheisen Raappavuorenreuna-nimisen tonttikadun linjausta joudutaan siirtämään viereisen pysäköintitontin läpi. Risteuksen pohjoispuolelle rakennetaan Raappavuorentien alikulku, joka lisää kevyen liikenteen turvallisuutta ja parantaa yhteyttä Raappavuoren virkistysalueelle.

Laajametsä-nimisen viheralueen reunaa muutetaan eteläosastaan katualueeksi. Vastaavasti katualue risteuksen länsipuolella muutetaan tarpeettomana viheralueeksi. Viheralueiden kaavamerkin-
töjä tarkistetaan nykyaikaisiksi. Martinlaaksontie 42:ssa sijaitsevalle rivitalotontille rakennetaan oma Raapekuja-niminen tonttikatu nykyisen Raappavuorentien ajoliittymän poistumisen vuoksi. Kadun oikaisun vuoksi nykyiselle katualueelle jää noin 2800 m²:n kokoinen alue, joka merkitään suojaviheralueeksi (EV).



Katusuunnitelmaluonnoksen yhdistelmäpiirros, Ramboll Oy, 9.4.2019

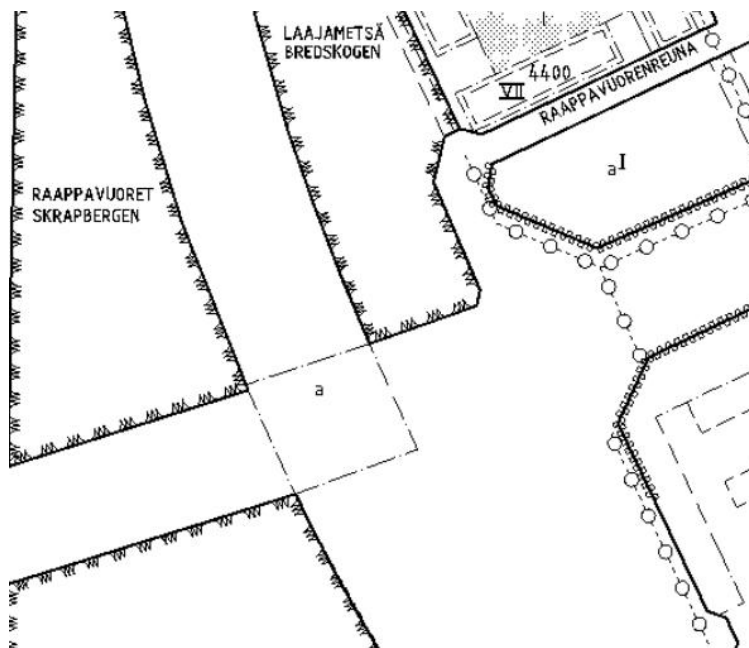
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

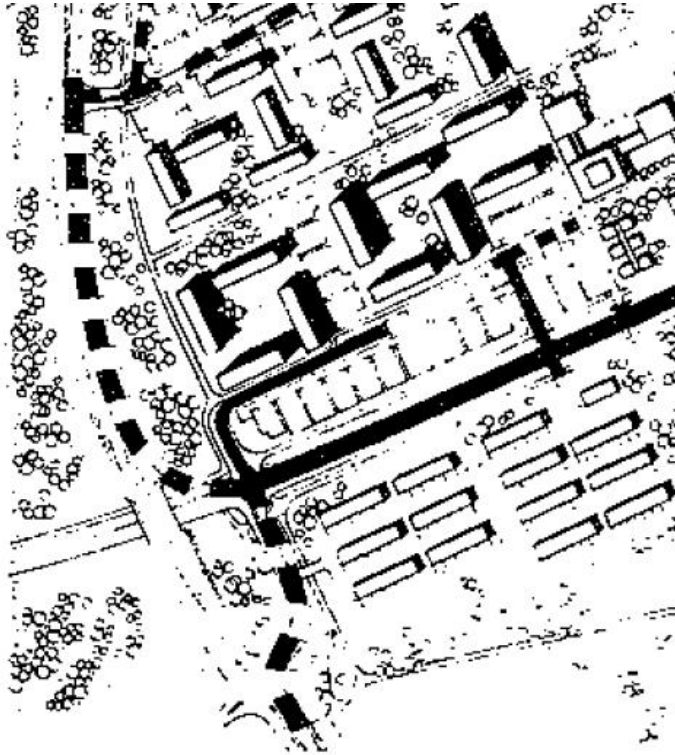
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso on kerrostalovaltainen kaupunginosa Myyrmäen pohjoispuolella. Kaava-alue sijaitsee Martinlaakson lounaisosassa Variston ja Myyrmäen kaupunginosien vieressä. Kaava-alueella ei ole rakennuksia ja se koostuu pysäköintikorttelin lisäksi katu- ja viheralueista. Kaava rajautuu osin kerrostalo- ja rivitalokortteleihin.

Vihdintieltä Varistoon kulkeva kokoojakatu oli 1960 ja 1970-luvun suunnitelmissa tarkoitus jatkaa Martinlaaksontielle nykyisen Pellaksen alueen läpi ja Raappavuorentien ja Martinlaaksontien risteyksessä olisi eritasoliittymä. Sen vuoksi Raappavuorentien ja Martinlaaksontien katualuevaraukset ovat laajoja. Raappavuorentien laajentaminen 2+2 -kaistaiseksi pidetään edelleen varauksena. Raappavuorentien ongelmallinen Martinlaaksontielle kaartuva mutka on peruja tästä eritasosuunnitelmasta. Se näkyy myös voimassa olevassa asemakaavassa (000133, Kv 22.10.1979) näkyvänä katualueena risteyksestä länteen sekä alueen alittavan liikenneväylän kaavamääräysmerkintänä.



Osa ajantasa-asemakaavasta Raappavuorentien ja Martinlaaksontien sekä Raappavuorenreunan alueelta.



Risteysalue on tähän asti ollut sellainen, kuin Viatek Oy:n havainnekuva esittää vuoden 1971 väliaikaiseksi tilanteeksi. (Asemakaava 170100, SM 3.5.1973)

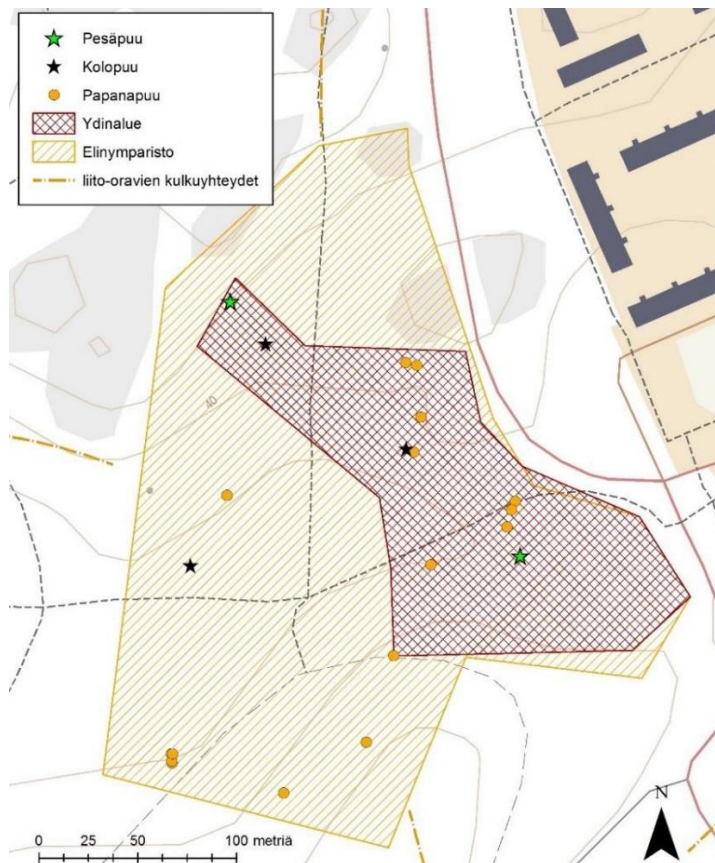


Osa Viatek Oy:n laatimasta havainnekuva suunnitellusta vuoden 1980 katuverkon tilanteesta. Laadittu 15.7.1971 (Asemakaava 170100).

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Pohjois-eteläsuuntainen Raappavuorentie erottaa Raappavuoren lähivirkistysalueen asuinkortteleista. Suunnittelualueessa on mukana puistoaluetta ja katualuetta sekä pysäköintitontti. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella katualueella, oikaistavan kadun kohdalla, on liito-oravan ydinaluetta ja kolo- ja papanapuita sekä siirtolohkare. Kadun oikaisun kohdalla on kallioinen lehtomainen metsä, jossa kasvaa koivua ja metsälehmäksiä. Muilta osin alue on rakennettua.



Liito-oravan elinympäristö kaava-alueella, pesä-, kolo- ja papanapuut, kartoitettu keväällä 2018.

Raappavuorentie – Martinlaaksontie -yleissuunnitelma, Ramboll Oy

Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on pääosin katualuetta eli vettä läpäisemätöntä pintaa ja osin läpäisevää viheraluetta.

Nykyisin kaava-alueelle satavat vedet johtuvat edelleen kohti Pellaksenojaa, joka sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistonojaan. Varistonoja virtaa pohjoiseen päätyen Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Hämeenkylässä tulvaherkkään Pitkäjärveen, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi Espoon puolella. Pitkäjärvestä vedet virtaavat lounaan suuntaan ja purkautuvat lopulta Espoon Kurttilassa mereen.

Maaperä

Alueen maaperä on monipuolinen; moreenia, hiekkaa, silttiä ja näiden sekoitusta sekä kaava-alueen luoteisosassa savea. Toisaalta kallio on monin paikoin hyvin pinnassa ja sitä joudutaan louhi-
maan uuden kadun linjauksella.

Topografia

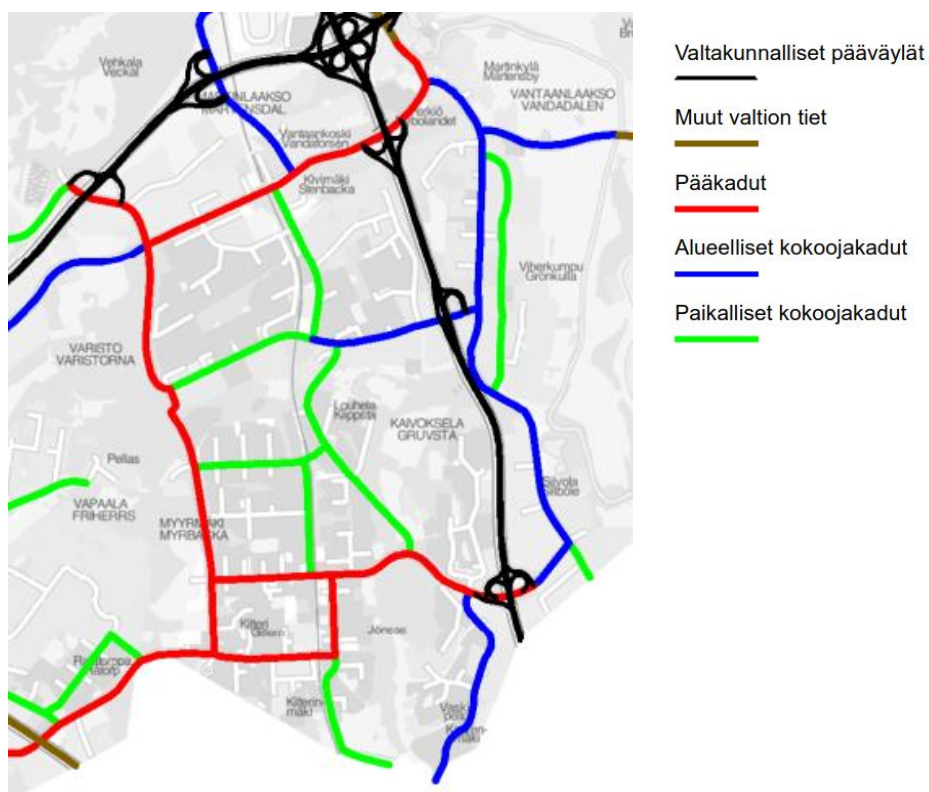
Alue on melko monipuolinen myös maastonmuodoiltaan. Rakennettavalla osalla maaston korot vaihtelevat +35 ja +49 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen ympäristö on toisaalta rakennettuja kerros- ja rivitalokortteleita ja katuja ja toisaalta viheraluetta. Kaava-alueella ei ole rakennuksia. Pysäköintialue on rakennettu 1970-luvulla, samoin kuin rakennukset.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Martinlaakson reuna-alue, josta on Martinlaakson keskusta noin kilometri. Raappavuorentien on pääkatu, Martinlaaksontie paikallinen kokoojatie, Raappavuoren reuna ja tuleva Raapekuja tonttikatu.



Ote Vantaan katuluokat 2018 -kartasta

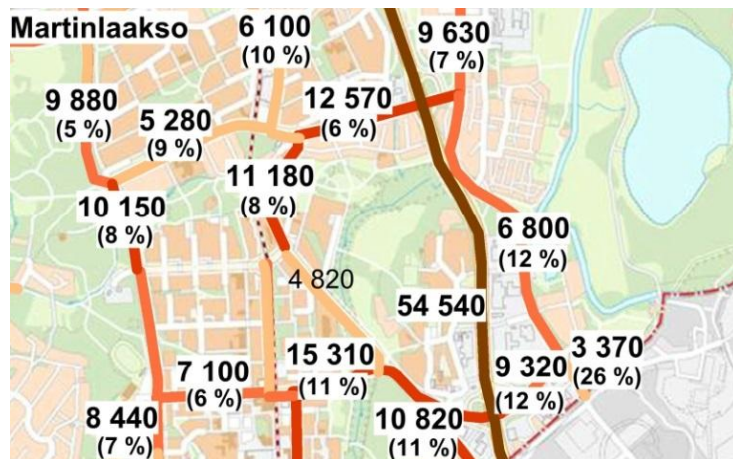
Virkistys

Raappavuoret-niminen lähivirkistysalue on laaja enimmäkseen Variston puolella sijaitseva kokonaisuus, jossa kulkee paljon kevyen liikenteen reittejä ja se on laajalti lähialueen asukkaiden käytämä. Sieltä on suora yhteys myös Raappavuoren metsään, Myyrmäen urheilupuistoon ja Vapaalan suuntaan.

Liikenne

Raappavuorentien ja Martinlaaksontien nykyinen liittymä on nelihaaraliittymä. Liittymän kadut ovat kaksikaistaisia. Lisäksi Martinlaaksontieltä on Raappavuorentielle vasemmalle kääntyvien

kaista.



Liikennemäärät vuonna 2016

Liittymän vaarakohtia ovat mm. huono näkyvyys, kovat ajonopeudet, ruuhka-aikaan vaikeus liittyä mukaan liikennevirtaan sekä kevyen liikenteen kadunylitykset. Lisäksi Raappavuorentien pohjoisen suunnan suuresta pituuskaltevuudesta johtuen talviolosuhteet vaikeuttavat tilannetta entisestään lisäten onnettomuusriskiä mm mäen alla olevalla suojatiellä.

Vantaalla on seurattu onnettomuuksia pitkällä ajanjaksolla myös tässä liittymässä. Poliisin tietoon tulleita onnettomuuksia on vuosina 1994-2016 ollut 35, josta 14 oli loukkaantumiseen johtaneita ja 21 omaisuusvahinkoihin johtaneita onnettomuuksia.

Suunnittelualueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet, sillä liittymän kautta kulkee kahdeksan HSL:n bussilinjaa.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen yleiset vesijohdot sijaitsevat Raappavuorentiellä ja Viherpuistossa (300 V), Martinlaaksontiellä (300 V) sekä Raappavuorenreunalla ja LPA-alueella 17-562-1 (300 V 1969/ 150 V 1969/ 200 PEH 1969).

LPA-alueelle tai sen läheisyyteen sijoittuville HSY:n vesijohdoille varataan kaavassa riittävä suojaetäisyys.

Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäläkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen yleiset jätevesiviemärit (300 B 1969) sijaitsevat Raappavuorentiellä ja Viherpuistossa, Martinlaaksontiellä, Raappavuorenreunalla sekä LPA-alueella 17-562-1.

LPA-alueelle sijoittuvalle HSY:n jätevesiviemäriksi varataan kaavassa riittävä suojaetäisyys.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemäriin Vihdintien alitse Hämeenkyliin ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevesiviemärit sijaitsevat Raappavuorentiellä ja Viherpuistossa (300 B 1969), Martinlaaksontiellä (300 B), Raappavuorenreunalla (300 B 1969) ja LPA-tontilla 17-562-1 (300 B 1969 ja 500 B 1970). LPA-alueelle sijoittuvalle HSY:n hulevesiviemärielle varataan kaavassa riittävä suojaetäisyys.

Kaavamuutosalueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja ojissa Pellaksenojaan.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on paljon kunnallistekniikan verkostoja, paitsi kaukolämpöä. Kaasujohto kulkee alueen läpi. Verkoston johtoja ei ole kuitenkaan tarkoitus siirtää.

Ympäristöhäiriöt

Alue kuuluu lentomelun m3-vyöhykkeeseen (Lden 50-55 dB). Tiemelu katualueen ulkopuolella on enimmäkseen alle 60 dB (päiväaikaan 2016, LAeq).

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa katu- ja viheralueet. Neljä taloyhtiötä omistavat yhdessä LPA-tontin 17-563-1.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

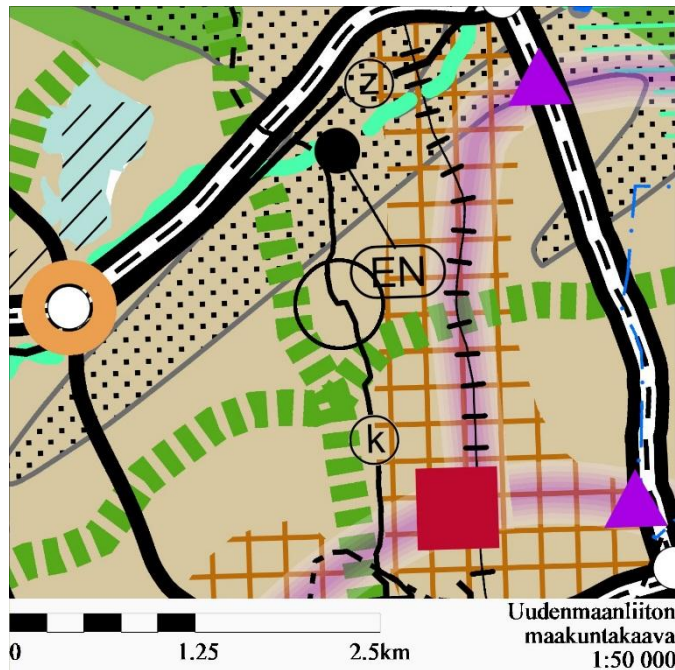
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Tavoitteena on, että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

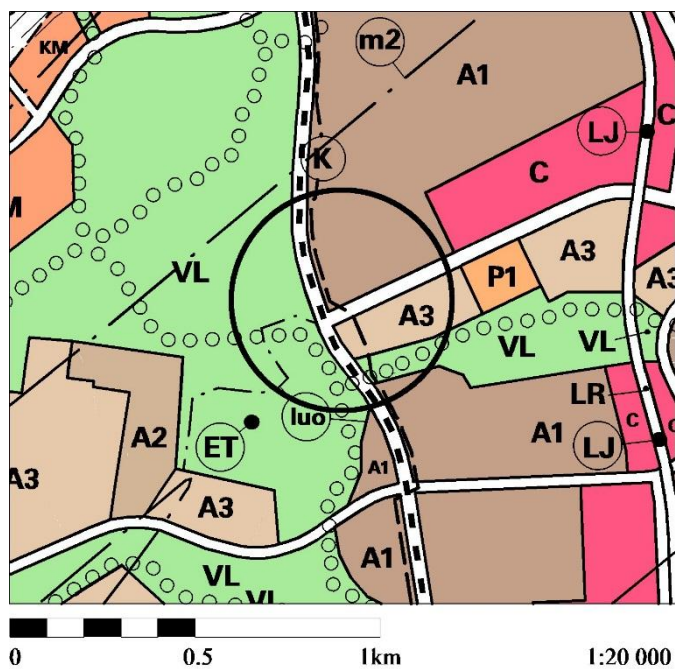


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

Uudenmaan vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita (1. YM 22.6.2010, 2. YM 30.10.2014, 3. YM 14.12.2012, 4. maakuntavaltuusto 24.5.2017).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Raappavuorentie ja Martinlaaksontie ovat yleiskaavassa tieliikenteen aluetta. Raappavuorentielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys (---) ja sen vieressä kulkee maakaasun runkojohto (---K---).

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

Yleiskaava 2020 -luonnos



Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 18.2. – 29.3.2019.

Luonnoksessa Raappavuorentie on liikenneyhteys eli tärkeä paikallista liikennettä palveleva väylä. Raappavuorentiellä ja Martinlaaksontiellä on merkitty myös joukkoliikenteen runkoyhteys.

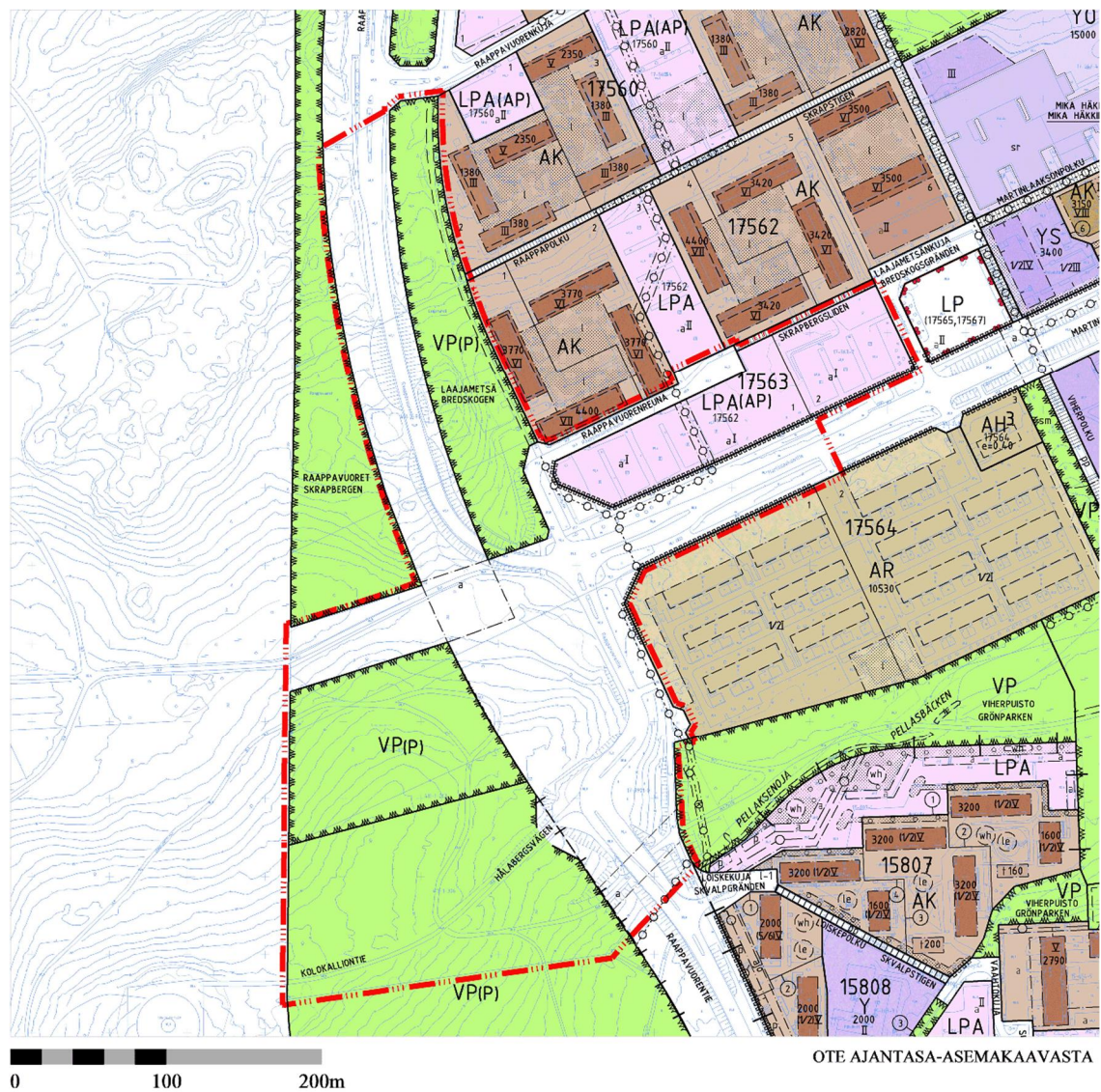
Pysäköintitontit ovat asuntovaltaista keskusta-aluetta (AC),

Raappavuorenpuistossa kulkee ohjeellinen ulkoilureitti ja viheralueet on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Tämä tarkoittaa, että ulkoilureittien perustaminen on sallittua siten, että alueen suojeluarvo ei vaarannu.

Raappavuorentien eteläisemmän alikulun kautta kulkee ekologinen runkoyhteys.

Maakaasun runkoyhteys on myös merkitty.

Asemakaava



Suurimmassa osassa kaavamuutosaluetta on voimassa asemakaavamuutos nro 000133 (Kv. 22.10.1979). Martinlaaksontieltä etelään ovat voimassa 170300 (SM 28.4.1975) Raappavuorentien ja 150300 (19.6.1973) viheralueiden osalta. Kaavoissa on osoitettu katu- ja viheralueita sekä pysäköintialue (LPA), jonka läpi kulkee varaus maanalaisille johdoille. Samanlainen varaus on myös Martinlaaksontiellä ja Raappavuorenreunalla.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavamuutos sai vuoden 2018 työohjelmassa numeron 002297 ja kaavoitus tuli vireille 9.1.2018.

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.

Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kahdeksan kappaletta. Näistä kuusi oli yrityksiltä ja viranomaisilta ja kaksi lähialueen asukailta. Lisäksi asukastilaisuuksissa 17.1.2018 (maastossa) ja 23.1.2018 (Raappavuorten kaavamuutosten 002049, 002156 ja 002329 asukastilaisuus) esitettiin suullisia mielipiteitä. Mielipiteiden sisältö tiivistettynä:

- Vantaan Energia Oy haluaa, että kaavoituksessa huomioidaan kaukolämpöputket ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että maakaapeleiden sijainti huomioidaan.
Ø Kaukolämpöputkia ei siirretä, sähkökaapeleita voidaan joutua siirtämään kadunrakentamisen vuoksi.
- Gasum Oy haluaa, että alueen läpi kulkeva kaasuputki on otettava suunnittelussa huomioon. Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiselle. Tiealueen muutoksien vuoksi on arvioitava, onko maakaasuputken sijoittuminen nykyiselle paikalleen enää mahdollista. Kun hankkeen suunnittelu etenee, Gasum Oy pyytää järjestämään asiasta suunnittelukokouksen, jossa voidaan käydä maakaasuputken aiheuttamat rajoitukset läpi. Pikaraitiotien läheisyyden vuoksi kaasuputken katodisen suojauksen vaikutukset on arvioitava ja otettava huomioon pikaraitiotien sijoitus-suunnittelussa.
Ø Kaasuputki on otettu huomioon yleissuunnittelussa sekä käynnissä olevassa katusuunnittelussa. Kaasuputken siirron aiheuttamat kustannukset ovat sen verran suuret, että kaasuputki pyritään pitämään paikallaan ja suojaamaan. Etelämpänä Raappavuorentiellä on meneillään kaasuputken siirron perussuunnittelu.

- Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa.
- HSL toteaa, että alueella on hyvät joukkoliikenne yhteydet, koska Martinlaaksontiellä ja Raappavuorentiellä kulkee viisi bussilinjaa, jotka tarjoavat yhteyksiä Helsingin keskustaan, Myyrmäkeen, Tikkurilaan Espoon keskukseen ja Peijakseen. Kehäradan juna-asemalle on matkaa noin 850 metriä.

HSL suunnittelee Länsi-Vantaan alueen runkolinjastoa ja siihen liittyvää liityntälinjastoa. Alustavien suunnitelmien mukaan uusi runkolinja 400 kulkisi Helsingin keskustasta Myyrmäen kautta Raappavuorentien ja Martinlaaksontien kautta Martinlaaksoon. Pidemmällä aikavälillä on yleiskaavaan Raappavuorentietä pitkin linjattu pikaraitiotie.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty suunnitelma, jossa on esitetty uusi pysäkkipari Raappavuorentielle liittymän eteläpuolelle. HSL:n mielestä pysäkkiparin käyttötarכותus on epäselvä eikä se palvele nykyistä eikä tulevaa linjastoa. Uomatien ja Raappavuorentien risteys sekä Raappavuorentien ja Martinlaaksontien risteys ovat olennaisempia. Näin ollen HSL ei pidä uutta pysäkkiparia tarpeellisena.

Ø *HSL:n päivitetty linjastoluonnos on tarkoitus julkaista alkuvuodesta 2019 ja uuden linjaston on määrä aloittaa vuonna 2022. Luonnoksen mukainen linjasto edellyttää Luhtitien rakentamista Raappavuorentielle.*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty suunnitelma on sittemmin muuttunut eikä uudemmissa suunnitelmissa ole esitetty uutta pysäkkiparia.
- HSY toteaa, että asemakaavan muutosalueella sijaitsee vesihuollon jakeluverkostoa Raappavuorenreunalla, Raappavuorentiellä ja Martinlaaksontiellä. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa.

Ø *Vesihuollon johtoja ei ole tarkoitus siirtää katujen rakentamisen vuoksi. Johtojen sijainti merkitään kaavaan merkinnällä Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.*
- Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutoksen toteuttaminen hävittäisi luonnonsuojelulain nojalla suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan. Uudenmaan ELY-keskus on edellyttänyt, että kaupunki selvittää tien oikaisulle vaihtoehtoisia ratkaisuja, jotka eivät hävittäisi tai heikentäisi lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.

Ø *Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus on tehnyt Raappavuorentien oikaisua varten luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen poikkeamishakemuksen, jonka seurauksena yleissuunnitelmassa on kiertoliittymävaihtoehdon lisäksi tutkittu liikennevalo-ohjattua T-risteystä. Tämän vaihtoehdon Uudenmaan ELY-keskus on todennut sellaiseksi, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei hävitetä eikä heikennetä (sähköposti Kirsi Hellas, 16.10.2018). Pesäpuun ja risteuksen väliin on syytä jättää mahdollisimman paljon puustoa. Yleissuunnitelma tehtiin tämän vaihtoehdon pohjalta ja jatkuu katu- ja rakennussuunnittelussa.*

- Asukas Myyrmäestä toivoo, että Raappavuorentien oikaisu muuttaa mahdollisimman vähän viheraluetta ja kuntoilureittiä ja kysyy, miten autopaikat korvataan asukkaille, kun Raappavuorentie linjataan pysäköintialueen läpi.
 - Ø *Raappavuorentien oikaisu toteutetaan siten, että se mahdollisimman paljon säästää viheraluetta. Tiealueen luiska kulkee noin 30 metrin päässä ulkoilureitistä, joten se jää entiselleen. Kaupunki korvaa pysäköintialueen autopaikat laajentamalla pysäköintialuetta länteen päin ja rakentamalla autopaikat nykytason mukaisesti.*
- Asukas Varistosta toivoo, että kiertoliittymää ei rakennettaisi, koska se olisi haitallista viereisen Raappavuorten viher- ja ulkoilun alueen luonnolle. Risteyksen toimivuutta voitaisiin parantaa liikennevaloristeyksellä, mikä ei tuhoaisi luontoa eikä vähentäisi pysäköintialueen auto-paikkoja.
 - Ø *Kiertoliittymävaihtoehdosta luovuttiin juuri sen vaatiman tilan vuoksi, mikä olisi tuhonnut liito-oravan ydinaluetta. T-risteys säästää viheraluetta. Raappavuorenreuna joudutaan silti linjaamaan uudelleen pysäköintialueen läpi.*

Suullisissa mielipiteissä pidettiin hyvänä, että risteykselle vihdoinkin tehdään jotain, koska se on vaarallinen ja sen parantamisesta on puhuttu monta vuotta. Kiertoliittymää pidettiin myös hyvänä sen sujuvuuden vuoksi. Toisaalta oltiin huolissaan oikaisun vaatimasta tilasta viheralueella, luontoarvoista ja ulkoilumahdollisuuksista. Samansisältöisiä mielipiteitä saatiin vielä pysäköintialueen omistajien kanssa käydyn neuvottelun yhteydessä.

Katusuunnitelmasta on pidetty asukastilaisuudet 12.12.2018 ja 20.3.2019, joissa on ollut kaavoittaja paikalla ja kaavoituksesta on voinut esittää mielipiteensä. Mielipiteet eivät kuitenkaan ole poikenneet aiemmista eivätkä ole aiheuttaneet muutoksia kaavoitukseen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

3.3.2 Muut tavoitteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Raappavuorentien parantaminen, mikä lisää liikenneturvallisuutta sekä liikenteen sujuvuutta.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Raappavuorentien ja Martinlaaksontien parantamisen yleissuunnitelmassa (huhtikuu-syyskuu 2018) tutkittiin sekä kiertoliittymä- että valo-ohjausristeysvaihtoehtoa (kanavoitu T-liittymä). Kummassakin vaihtoehdossa on huomioitu pikaraitiotievaraus sekä kevyen liikenteen alikulku. Aiempi selvitys liittymäalueesta on tehty vuonna 2013.



Yleissuunnitelmassa tarkastellut vaihtoehdot (kiertoliittymä ja T-liittymä) ja liito-oravan elinympäristöä.

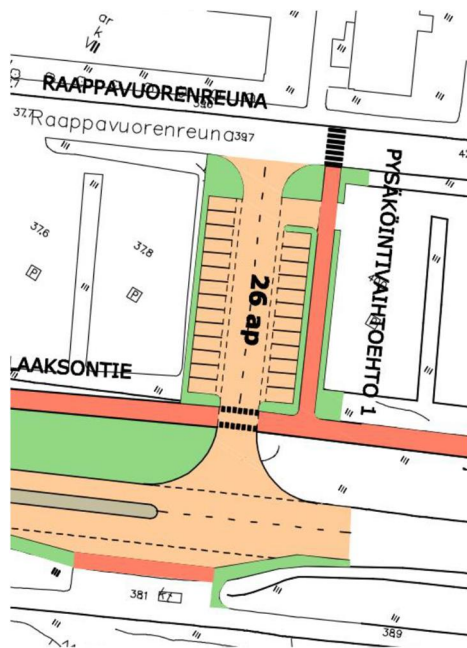
● pesäpuu ● kolopuu / papanapuu

Kuvat: Ramboll Oy

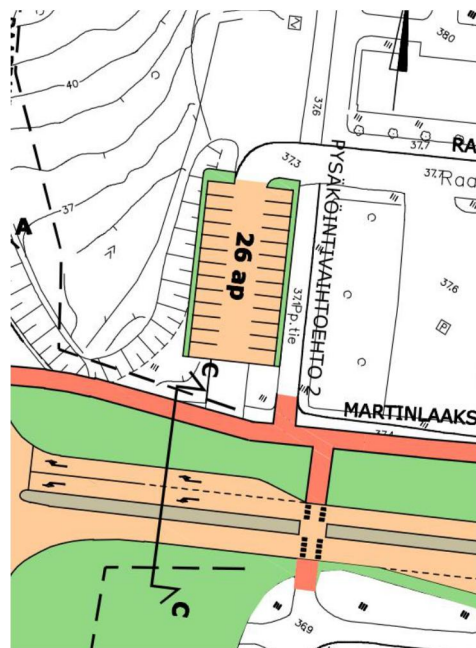
Lisäksi Raappavuorenreuna linjataan pysäköintialueen läpi, minkä takia autopaikkoja joudutaan siirtämään. Yleissuunnitelmassa tutkittiin kahta vaihtoehtoa, joista toisessa autopaikat olisivat kadun varressa ja toisessa nykyisen pysäköintialueen länsipuolella osin viheralueella.

Pysäköintialueen omistajien kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella päädyttiin kolmanteen vaihtoehtoon, jossa pysäköintialuetta laajennetaan länsiosastaan jonkin verran nykyisen Raappavuorenreunan katualueen päälle.

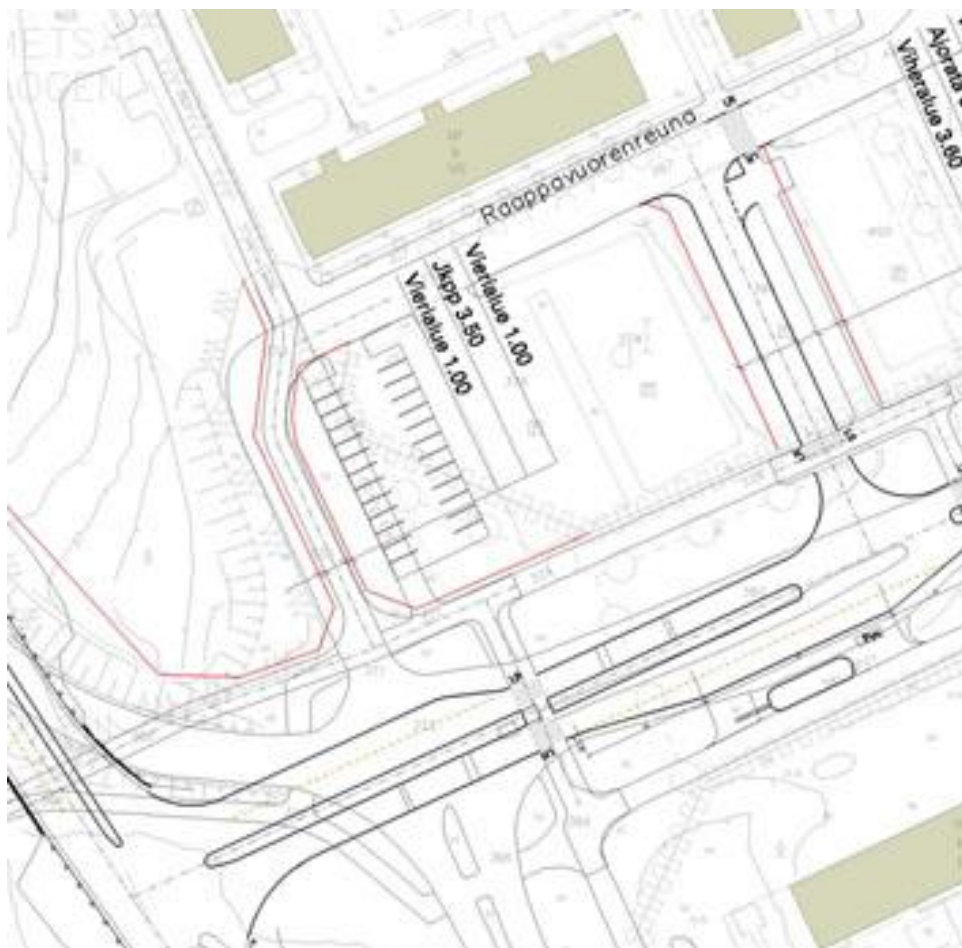
Jos parannustoimenpiteitä ei tehdä, nykyinen liito-oravan ydinalue säilyy, mutta säilyvät myös liikenneturvallisuuden kannalta nykyisellään puutteelliset liikennejärjestelyt, mikä lisää riskiä henkilövahinkojen syntymiselle.



Autopaikkojen sijoitusvaihtoehdot yleissuunnitelmassa.



Kuva: Ramboll Oy



Autopaikkojen sijoitusehdotus katusuunnitelmassa. Kuva: Ramboll Oy

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunniteltu tien parantamisen alue on liito-oravan ydinaluetta, jota koskee luonnonsuojelulain 49 §:n heikentämis- ja hävittämiskielto. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen tuloksena tien suunnittelua voidaan kuitenkin jatkaa T-liittymävaihtoehdon pohjalta, koska se säästää enemmän liito-oravan ydinaluetta ja erityisesti vuoden 2018 keväällä tehdyssä kartoituksessa havaitun pesäpuun.

Toinen T-liittymävaihtoehtoa puoltava seikka on sen pienemmät rakennuskustannukset kiertoliittymävaihtoehtoon nähden. Risteyskohta on muuta maasota alempana ja vaikka kummassakin vaihtoehdossa maatäyttöä joudutaan tekemään runsaasti, kiertoliittymävaihtoehdossa maamasojen määrä on reilusti suurempi. Maaperä on myös melko pehmeää, joten pohjanvahvistuksia joudutaan tekemään laajalti.

Pysäköintitontin ratkaisu eli kadun tieltä poistuvien autopaikkojen korvaaminen toiseen paikkaan on tontin omistajien kanssa käytyihin neuvotteluihin perustuva vaihtoehto, jonka mukaisesti katusuunnitelmaa laaditaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Voimassa olevan asemakaavan katualuevaraukset riittävät oikaisuun, mutta lähinnä Raappavuorenreunan siirto aiheuttaa suurimman muutostarpeen asemakaavaan. Lisäksi katualuetta lisätään Laajametsän viheralueen lounaisosasta ja toisaalta muutetaan Martinlaaksontien liittymästä länteen päin oleva tarpeeton katualue viheralueeksi.

Raappavuorenreunan nykyinen linjaus täytyy siirtää idemmäksi ja näin halkaisee pysäköintialueen kahtia ja edellyttää 26 autopaikan siirtämistä lännemmäksi ja pysäköintialueen laajentamista osin nykyisen katualueen kohdalle.

4.1.1 Mitoitus

Autopaikkojen korttelialue, LPA 1,16 hehtaaria.

Katualue 4,55 hehtaaria.

Viheralue 5,07 hehtaaria.

4.2 ALUEVARAUKSET

Pääasiallinen muutostavoite kaavamuutoksessa on katualue, lisäksi muutetaan pysäköintikorttelia ja vähäisemmin viheralueita, joissa ajantasaistetaan määräyksiä.

4.2.1 Korttelialueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Raappavuorenreunan uusi linjaus jakaa pysäköintitontin 17563-1 kahteen osaan ja 26 autopaikkaa siirretään tontin länsiosaan osin rakentamattomalle tontin osalle. Tonttia myös laajennetaan nykyisen katualueen päälle. Uudet LPA-tontit ovat 17563-3 ja 17623-1.

4.2.2 Muut alueet

katualue

Suurin muutos kaavan mukaiseen katualueeseen on Raappavuorenreunan linjauksen muutos pysäköintitontin läpi. Laajametsä-nimisen viheralueen lounaiskulma muuttuu katualueeksi, mitä se on käytännössä ollut tähänkin asti. Lisäksi katualuevaraus Raappavuorentien länsipuolella Martinlaaksontien kohdalla muuttuu viheralueeksi (VL). Nykyisen kadun kohta ja sen länsipuolinen alue korttelin 17564 länsipuolella muuttuu suojaviheralueeksi (EV).

Raappavuorenreuna 2 kerrostalotontin huoltoajon vuoksi Raappavuorenreunan päähän tulevalta kääntöpaikalta tulee huoltoajon salliva kevyen liikenteen väylä. Sama väylä jatkuu tavallisen kevyen liikenteen väylänä Martinlaaksontielle.

VL, lähivirkistysalue

Raappavuorentien oikaisusta huolimatta kadun länsipuolella viheraluetta lisätään, jotta nykyinen ulkoilureitti olisi katualueen sijaan viheralueella, kuten sen kuuluukin olla. Risteyksen länsipuolinen toteuttamaton katualue muutetaan viheralueeksi. Näin Raappavuorenpuisto-niminen viheralue on kaavallisestikin yhtenäinen ja sen kaavamerkintä ajantasaistetaan. Samoin tehdään risteysalueen pohjoispuoleiselle Laajametsä-viheralueelle, jonka lounaiskulmaa muutetaan kaduksi. Nykyinenkin katu kulkee tällä osalla viheraluetta.

4.3 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta liikenteen sujuvoittaminen voi vähentää liikenteen päästöjä ja edistää jonkin verran joukkoliikennettä nopeuttaen tulevan runkolinjan liikennöintiä nykytilanteeseen verrattuna. Raappavuorentien oikaisun johdosta tie kulkee hieman kauempana eteläosan asuinkorttelista, joten melu ja mahdollinen tärinä ovat kyseisen korttelin osalta pienempiä. Kaavamuutos ei edistä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä, koska tielinjauksen muutoksen vuoksi viheralue pilkkoutuu ja liito-oravan ydinalue pienenee. Kaavamuutos myös pienentää virkistysaluetta, mutta ei muuta olemassa olevia ulkoilureittejä ja rakennettavan alikulun johdosta turvallinen pääsy virkistysalueelle parane.

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkirakenne

Katujen ja risteyksen parantaminen lisäävät liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta sekä tekee risteysalueesta selkeämmän ja kaupunkimaisemman.

Taloudelliset vaikutukset

Kadun rakentamisesta on Vantaan kaupungin rakentamishjelmassa 2019 ja sen toteuttamiseen on varattu vuosille 2019 ja 2020 980 000 euroa. Yleissuunnitelmaraportin kustannuslaskennassa rakentamisen arvonlisäverottomaksi kustannukseksi on arvioitu 2-2,66 miljoonaa euroa pohjanvahvistusratkaisusta riippuen. Katusuunnitelmassa kustannusarvio on tarkentunut noin 2,1 miljoonaan euroon. Tämän lisäksi tulee korvaavien autopaikkojen rakentaminen.

Hakkeeseen on haettu ja saatu ARA-avustusta, koska liittymän parantaminen parantaa myös Martinlaakson lisääntyvän asukasmäärän tarpeita.

Virkistys

Hanke parantaa virkistysalueen saavuttamista, koska uusi alikulku on turvallisempi kulkuyhteys kuin nykyinen suojatie eikä virkistysalueet pienene oleellisesti, joten hanke ei vaaranna yleiskäytävän virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Liittymän oikaisulla parannetaan sekä ajoneuvo- että kevyen liikenteen turvallisuutta. Ajoneuvo liikenteen osalta parantuu kadun linjaus ja tasaus. Liittymään tulee liikennevalot. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuteen on kiinnitetty erityisesti huomiota. Raappavuorentielle, liittymän pohjoispuolelle rakennetaan alikulku ja Martinlaaksontien suojateille ajonopeuksia hillitseviä elementtejä. Raappavuorenreuna niminen katu siirtyy idemmäksi. Katujen tilavarauksissa on huomioitu mahdollinen raitiotie tulevaisuudessa.

Vesihuolto

Kadunrakentamisen yhteydessä katualueen hulevesien hallinta tulee tarkastella. Lisäksi Raappavuorentielle tulee huomioida tilavaraus HSY:n vesijohdon runkolinjalle.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu alueella ei muutu merkittävästi, koska katujen nopeusrajoitukset pysyvät ennallaan 40 km/h:ssa eikä puustoa juurikaan poisteta asutuksen puolella.

4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Liito-oravien elinpiiriä on tien yleissuunnitelman yhteydessä tutkittu ja kartoitettu sekä konsultin että kaupungin ympäristökeskuksen toimesta. Elinpiiriin ydinalue pienenee ja joitakin kolo- tai pahanapuita menetetään, mutta pesäpuu sekä liito-oravan reitit säilyvät. Muita suojeltavia eläin- tai kasvilajeja ei alueella ole todettu olevan. Liito-oravan pesäpuu ja ruokapuu on merkitty asemakaavassa suojeltaviksi puiksi. Lähivirkistysalueen määräyksissä on todettu Raappavuorten alueen olevan luonnonsuojelulain 49§:n mukaista liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena.

Tien oikaisu vaikuttaa jonkin verran luontoon, koska katualue on metsäinen ja puustoa joudutaan karsimaan ja maata poistamaan ja muokkaamaan. Myös kalliota louhitaan. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kadunrakentamisen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy, minkä lisäksi on odotettavissa, että alueen liikennemäärät kasvavat. Tämän vuoksi uuden katualueen hulevesien käsittelyyn tulisi kiinnittää huomiota ennen vesien johtamista vastaanottavaan Pellaksenojaan.

4.3.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Tien parantaminen edellyttää jonkin verran puuston kaatamista ja kallion louhimista ja parantaa autoliikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Myös joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen reitit ja palvelutaso paranevat.

4.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.3.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Raappavuorentien ja Martinlaaksontien kulmassa olevalle rivitalotontille vievän uuden tonttikadun nimeksi tulee Kolokallionkuja / Hålabergsgränden ja Raappavuorenreunalle johtavan kadun nimeksi Raapekuja / Skrapgränden.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy sopimus maanvaihdesta sekä kunnallistekniikan rakentamissopimus. Taavoitteena on aloittaa rakentaminen syksyllä 2019 sen jälkeen, kun kaavamuutokseen liittyvät katu- ja rakentamissuunnitelmat ovat valmiit.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto Mikko Järvi Marko Hoffrén Ritva-Leena Kujala	aluearkkitehti kaavoitusinsinööri suunnitteluavustaja viestintäsuunnittelija
Kuntatekniikan keskus:	Olli Lappalainen Jaana Virtanen Pirjo Salo Marja Leppänen Mikko Kettunen	kadunsuunnittelupäällikkö liikenneinsinööri liikenneinsinööri suunnitteluinsinööri, vesihuolto alueinsinööri
Ramboll Oy:	Martti Maljanen Matias Napari Maria Hankala	suunnittelija suunnitteluinsinööri junior designer

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä toukokuuta 2019.

Mikko Järvi
kaavoitusinsinööri

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	25.04.2019
Kaavan nimi	002297 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,7840	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,7840

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

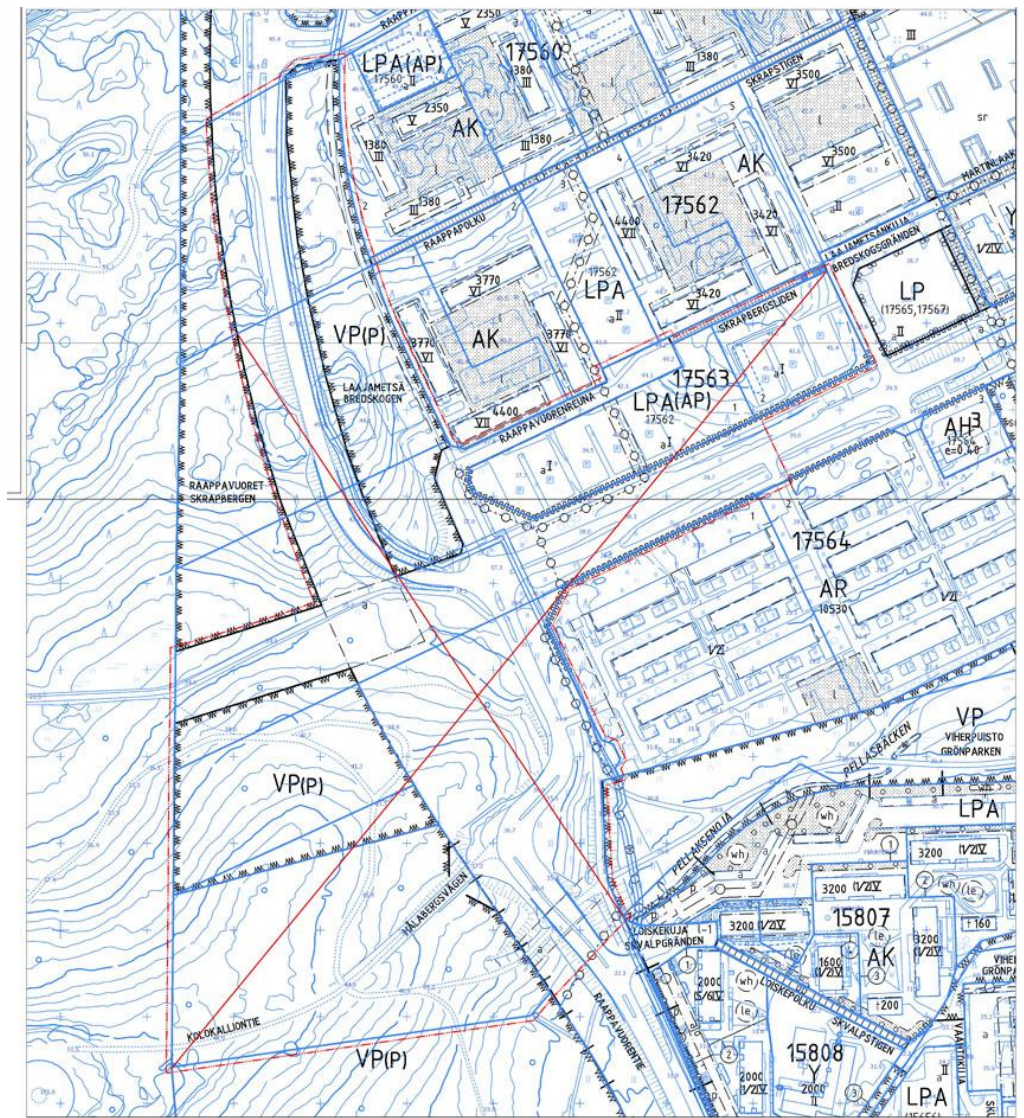
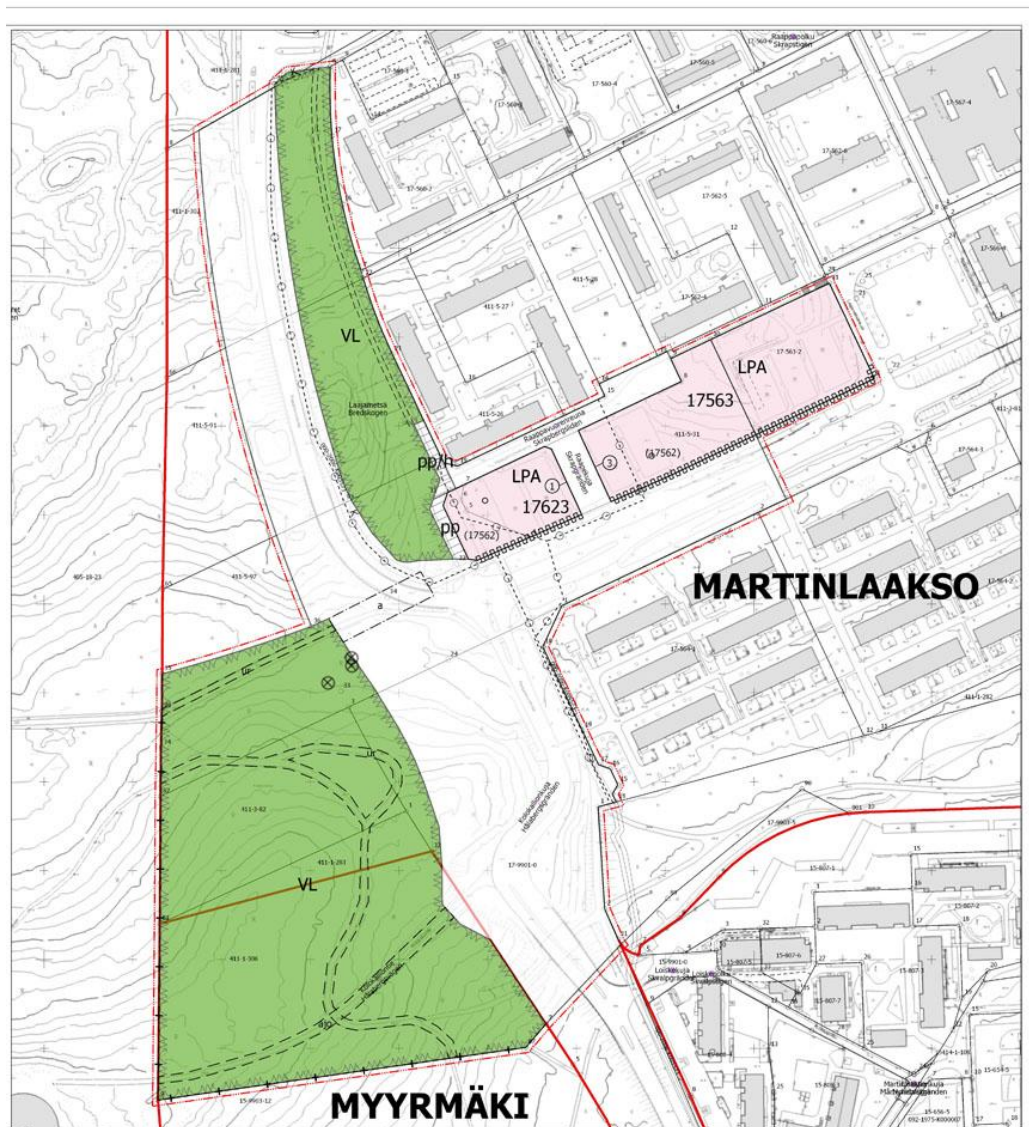
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	10,7840	100,0	0		0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,0593	46,9	0		0,4957	0
R yhteensä						
L yhteensä	5,7247	53,1	0		-0,4957	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					

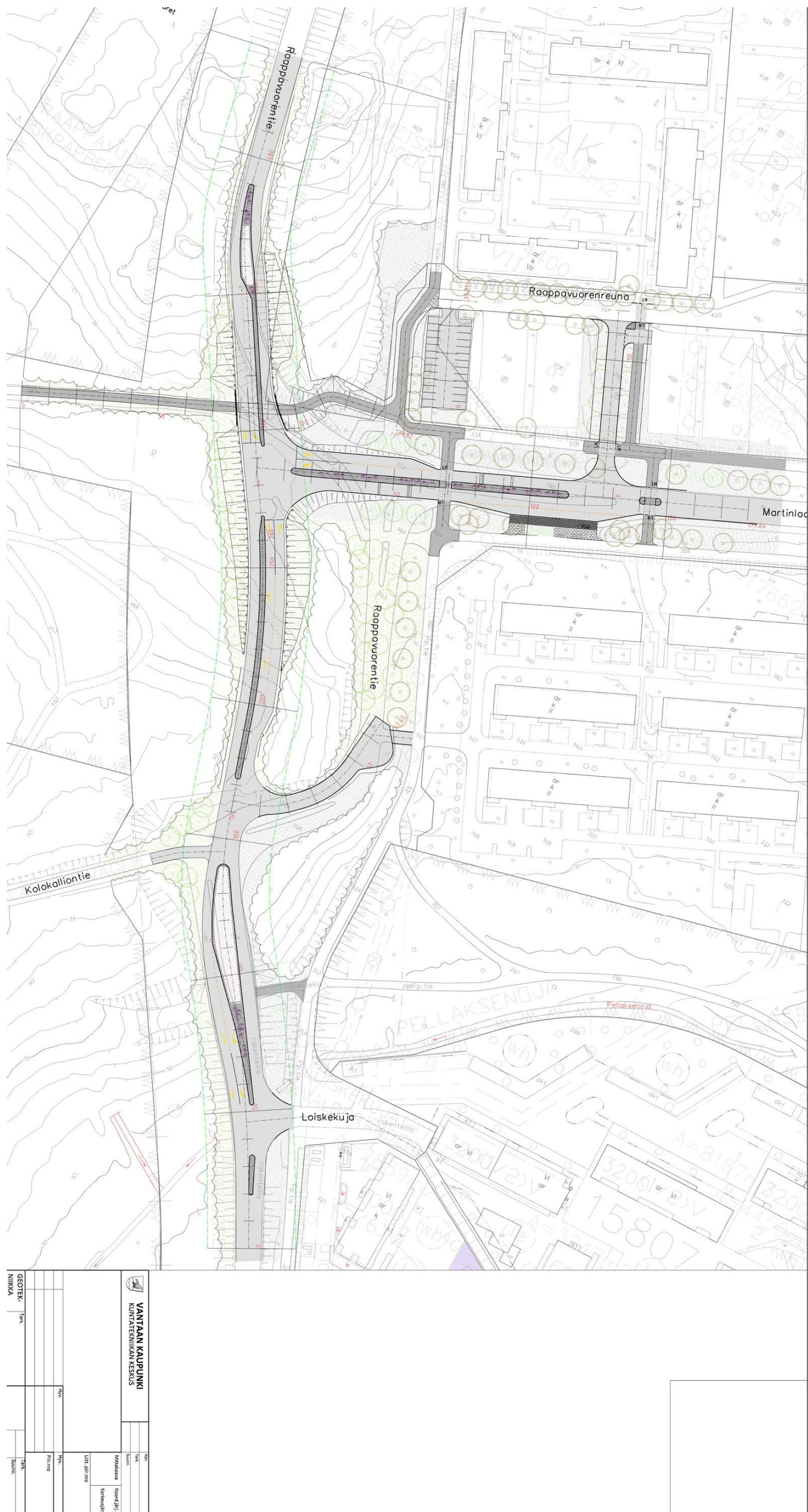
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,7840	100,0	0		0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,0593	46,9	0		0,4957	0
VP	0,0000		0		-4,5636	0
VL	5,0593	100,0	0		5,0593	0
R yhteensä						
L yhteensä	5,7247	53,1	0		-0,4957	0
Kadut	4,5009	78,6	0		-0,5537	0
Kev.liik.kadut	0,0580	1,0	0		0,0580	0
LPA	1,1658	20,4	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:		DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
	Lähivirkistysalue Raappavuorten alueella on luonnonsuojelulain 49§ mukaan suojeltavan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena.	Område för närrecreation I Skrapbergens området finns en förknings- och viloplats för den skyddade flygekorren. Förknings- och viloplatsen får enligt 49 § i naturvårdslagen inte försämrats och trädbeståndet i dess omgivning ska bevaras.
	Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	Linje 3 m utanför planområdets gräns
	Kaupungin- tai kunnanosan raja	Stadsdels- eller kommunalgräns
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns
	Osa-alueen raja	Gräns för delområde
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja	Riktgivande gräns för område eller del av område
	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
12	Kaupungin- tai kunnanosan numero	Stadsdels- eller kommunalnummer
VANT	Kaupungin- tai kunnanosan nimi	Namn på stads- eller kommunal
123	Korttelin numero	Kvartersnummer
KATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område
1234	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav
e = 0.12	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta
	Katu	Gata
	Ulkoilureitti	Friluftsled
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa	För naturgasledning reserverad del av område
	Johtoa varten varattu alueen osa	För ledning reserverad del av område
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Suojeltava puu	Träd som skall skyddas
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
31, 62	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
<Nimi> Aluearkkitehti / Områdesarkitekt		
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 <Päiväys> <Nimi> Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa (Hyväksymispäivä)		Godkänd av stadsfullmäktige (Hyväksymispäivä)





24 §

**Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus
määräalojen vaihdosta / As. Oy Veijon-Salpa, As. Oy Martinlukko, As. Oy Paulin-Salpa, As
Oy Martin-Salpa / Asemakaavamuutos 002297**

VD/2098/10.00.01.05/2019

HP/AK/HW/JK/MVa/AVP/HP/LL

Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavan muutosta Martinlaakson (17.) kaupunginosassa, Raappavuorentien oikaisulle. Oikaisussa Raappavuorentien ja Martinlaaksontien liittymä siirtyy ja Raappavuorenreunan katuyhteyden sijainti vaihtuu. Raappavuorenreunan uusi sijainti jakaa korttelin 17563 kahtia. Asunto Oy Veijon-Salpa, Asunto Oy Martinlukko, Asunto Oy Paulin-Salpa ja Asunto Oy Martin-Salpa omistavat asemakaavan muutosalueelle sijoittuvan korttelin kiinteistön 92-411-5-31. Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asunto Oy Veijon-Salpa, Asunto Oy Martinlukko, Asunto Oy Paulin-Salpa ja Asunto Oy Martin-Salpa (jäljempänä Yhtiöt) ovat neuvotelleet kunnallisteknisen rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta asemakaavanmuutokseen nro 002297.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002297 Raappavuorentien ja Martinlaaksontien liittymää siirretään idemmäksi ja muuttuu liikennevalo-ohjatuksi risteykseksi. Liittymän siirto edellyttää muutoksia Martinlaaksontien viereiseen pysäköintialueeseen ja Raappavuorenrinteen katuyhteyden siirtämisen uuteen sijaintiin. Asemakaavanmuutoksessa 002297 Raappavuorenreuna jakaa korttelissa 17563 olevan pysäköintialueen kahtia ja edellyttää uuden katualueen alle jäävän pysäköintialueen korvaavien pysäköintipaikkojen rakentamista.

Korvaavat pysäköintipaikat sijoittuvat korttelin 17563 länsipäätyyn osittain nykyisessä asemakaavassa olevalle katualueelle. Kaupunki rakentaa kustannuksellaan Raappavuorenreunan uuden katuyhteyden alle jäävät 26 autopaikkaa sisältäen lämpötolpat, valaistuksen ja istutukset. Kaupunki luovuttaa Yhtiöille 798 m² suuruisen määräalan tilasta 92-411-5-97.

Vastavuoroisesti Yhtiöt luovuttavat Raappavuorenreunan uudeksi katualueeksi 798 m² suuruisen määräalan tilasta 92-411-5-31. Määräala on asemakaavassa pysäköintialuetta.

Kaupunki rakentaa korvaavat pysäköintipaikat käyttökuntoon ennen Raappavuorenreunan uuden katualueen rakentamisen alkamista.

Sopimusalue on esitetty tarkemmin liitteessä A1. Määräalojen vaihdosta ei makseta välirahaa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Veijon-Salpan, Asunto Oy Martinlukkon, Asunto Oy Paulin-Salpan ja Asunto Oy Martin-Salpan kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 660900 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta



- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos 002297 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Veijon-Salpan, Asunto Oy Martinlukkon, Asunto Oy Paulin-Salpan ja Asunto Oy Martin-Salpan kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 660900 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos 002297 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Veijon-Salpan, Asunto Oy Martinlukkon, Asunto Oy Paulin-Salpan ja Asunto Oy Martin-Salpan kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 660900 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos 002297 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / Asunto Oy Veijon-Salpa, Asunto Oy Martinlukko, Asunto Oy Paulin-Salpa ja Asunto Oy Martin-Salpa
- Liite A1. Kartta sopimusalueesta
- Liite B1. Kartta vaihdon kohteista

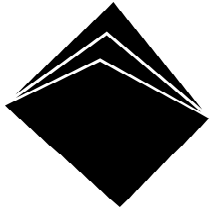


Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 8248 831, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



TAUSTAA

Sopimusalueena on Raappavuorentien ja Martinlaaksontien risteysalue sekä Raappavuorenrinteen katu-yhteyden siirtäminen uuteen sijaintiin. Raappavuorentien ja Martinlaaksontien katulinjaus muuttuu uuteen sijaintiin ja risteys tyyppi vaihtuu liikennevalo-ohjatuksi risteykseksi. Risteysalueen siirron yhteydessä suunnitellaan myös kevyen liikenteen väylän alikulkutunneli Raappavuorentien ali Martinlaaksontien risteyksessä. Raappavuorentien vanha linjaus katkeaa ja katu muutetaan kääntöpaikalliseksi tonttikaduksi; Raapekujaksi.

A KUNNALLISTEKNIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki").

JA

Asunto Oy Veijon-Salpa, y-tunnus 0125453-9, osuus 98/164
c/o Martinlaaksen Huolto Oy Kukintie 3, 01620 Vantaa

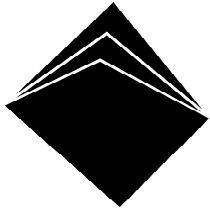
Asunto Oy Martinlukko, y-tunnus 0124991-6, osuus 44/164
c/o Talonuotit Oy Raiviosuonrinne 3, 01620 Vantaa

Asunto Oy Paulin-Salpa, y-tunnus 0125154-9, osuus 15/164
c/o Martinlaaksen Huolto Oy Kukintie 3, 01620 Vantaa

Asunto Oy Martin-Salpa, y-tunnus 0124994-0, osuus 7/164
c/o Talonuotit Oy Raiviosuonrinne 3, 01620 Vantaa
(jäljempänä yhdessä "Yhtiöt")

2. SOPIMUSALUE

- 2.1 Sopimusalue muodostuu noin 798m² suuruisista määräaloista tiloilla 92-411-5-31 ja 92-411-5-97. Sopimusalue on osoitettu asemakaavamuutoksessa nro 002297 Raappavuorentien oikaisu. Tarkempi sopimusalue on ilmoitettu liitekartassa A1. Kaavamuutoksessa katualueeksi muuttuvan alueen pinta-ala on noin 798m² ja LPA-tontiksi muuttuvan alueen pinta-ala on noin 798m². Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1596 m².



3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

- 3.1 Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002297:n mukaisesti edellyttää Raappavuorentien ja Martinlaaksontien katulinjauksen siirtämistä osin uuteen sijaintiin ja risteyksen tyyppin muuttamista liikennevalo-ohjatuksi risteykseksi. Katulinjauksen siirtäminen aiheuttaa Raappavuorenreunan katuyhteyden siirtämisen nykyisen LPA-tontin lävitse. Kaupunki toteuttaa korvaavat 26 autopaikkaa sisältäen lämpötolpat, valaistuksen ja istutukset samantasoisina kuin nykyisin. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:

Asemakaavan nro 002297 tultua voimaan, Kaupunki rakentaa edellä mainitut rakenteet käyttökuntoon ennen Raappavuorenreunan uuden katualueen rakentamisen alkamista, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

- 4.1 Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan korvaavat 26 autopaikkaa sisältäen lämpötolpat, valaistuksen ja istutukset.

5. VAKUUDET

- 5.1 Yhtiöiden ei tarvitse luovuttaa Kaupungille omavelkaista pankkitakausta.

6. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

- 6.1 Sopimusalueelle ei ole tulossa uudisrakennuksia, jotka Yhtiöt olisivat velvollisia liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston.

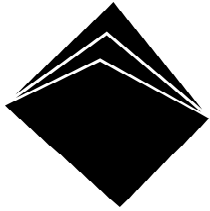
7. ERIKESKISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

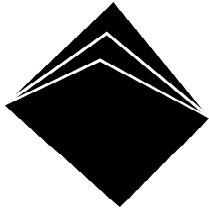
- 8.1 Yhtiöt sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskiirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiöt sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

- 8.2 Yhtiöt vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiöt eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiöt vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.



9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun 6.5.2019 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002297 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 002297 31.12.2021 mennessä.
- 9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002297, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 9.4 Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta min-käänlaisia korvausvaatimuksia.



B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen x.x.2019 § x.

I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EDLLYTYKSET

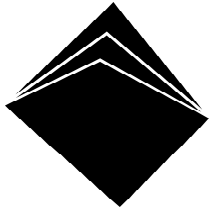
Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen vaihtokirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro 002297 on kuulutettu voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002297 31.12.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002297 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu 6.5.2019 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02297. Mikäli asema-kaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein.



II VAIHTOKIRJA

Vaihdon osapuolet: Vantaan kaupunki, y-tunnus 0124610-9
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

JA

Asunto Oy Veijon-Salpa, y-tunnus 0125453-9, osuus 98/164
c/o Martinlaakson Huolto Oy Kukintie 3, 01620 Vantaa

Asunto Oy Martinlukko, y-tunnus 0124991-6, osuus 44/164
c/o Talonuotit Oy Raivosuonrinne 3, 01620 Vantaa

Asunto Oy Paulin-Salpa, y-tunnus 0125154-9, osuus 15/164
c/o Martinlaakson Huolto Oy Kukintie 3, 01620 Vantaa

Asunto Oy Martin-Salpa, y-tunnus 0124994-0, osuus 7/164
c/o Talonuotit Oy Raivosuonrinne 3, 01620 Vantaa
(jäljempänä yhdessä "Yhtiöt")

Vaihdon kohteet: Kaupunki luovuttaa Yhtiöille noin 798 m² suuruisen määräalan tilasta 92-411-5-97 määräosin edellä ilmoitetuin osuuksin. Määräala on asemakaavassa nro 002297 katualuetta.

Yhtiöt luovuttavat Kaupungille noin 798 m² suuruisen määräalan tilasta 92-411-5-31. Yhtiöt omistavat määräalan edellä ilmoitetuin osuuksin. Määräala on asemakaavassa nro 002297 pysäköintialuetta (LPA).

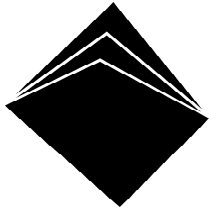
Vaihdon kohteet on osoitettu oheisessa liitekartassa.

Vaihdon ehdot:

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. VÄLIRAHHA

1.1 Vaihdesta ei makseta välirahaa.



2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

- 2.1 Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoittamishetkellä.

3. VEROT JA MAKSUT

- 3.1 Osapuolet vastaavat niistä luovuttamiinsa alueisiin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on allekirjoituspäivää edeltävä aika. Allekirjoituspäivän jälkeisistä luovutettuihin alueisiin kohdistuvista veroista ja maksuista vastaa luovutuksensaaja.

4. VAARANVASTUU

- 4.1 Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

5. KIINNITYKSET JA MUUT RASITUKSET SEKÄ RASITTEET, KÄYTTÖOIKEUDET JA KÄYTTÖRAJOITUKSET

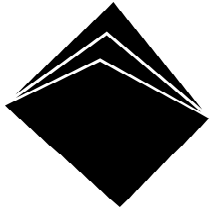
- 5.1 Osapuolet luovuttavat vaihdon kohteet velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista vapaana.
- 5.2 Vaihdon kohteilla on putkia ja johtoja liitteenä olevan johtokarttaotteen mukaisesti.
- 5.3 Kiinteistörekisteriotteista ilmenevät muut rasitteet eivät osapuolten tietojen mukaan kohdistu vaihdon kohteena oleviin määräaloihin.

6. VAIHDON KOHTEISIIN TUTUSTUMINEN

- 6.1 Osapuolet ovat tarkastaneet saamansa alueet ja niiden rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 6.2 Osapuolet vastaavat omalta osaltaan mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 7.1 Osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2 Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

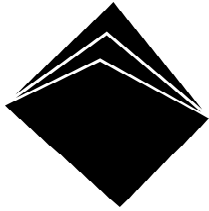


8. IRTAIMISTO

- 8.1 Tähän vaihtoon ei sisälly irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. MAAPERÄ

- 9.1 Kumpikin osapuoli vakuuttaa, että osapuolen tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei ole jätteitä tai vaarallisia aineita eikä vaihdon kohteilla ole käsitelty tai varastoitu sellaisia aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista eikä vaihdon kohteilla ole aiemmin harjoitettu sellaista toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kumpikin osapuoli toteaa, että vaihdon kohteiden maaperää ei ole tutkittu tai kunnostettu.
- 9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vaihdon osapuoli on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä toiseen osapuoleen, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS
A. KUNNALLISTEKNINEN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

x.x.2019
VD/2098/10.00.01.05/2019

Tätä esisopimusta määräalojen vaihdosta on tehty kuusi yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin vaihdon osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2019

Vantaan kaupunki

Asunto Oy Veijon-Salpa

X
lakimies, valtuutuksella

X

Asunto Oy Martinlukko

Asunto Oy Paulin-Salpa

X

X

Asunto Oy Martin-Salpa

X

KAUPANVAHVISTUS

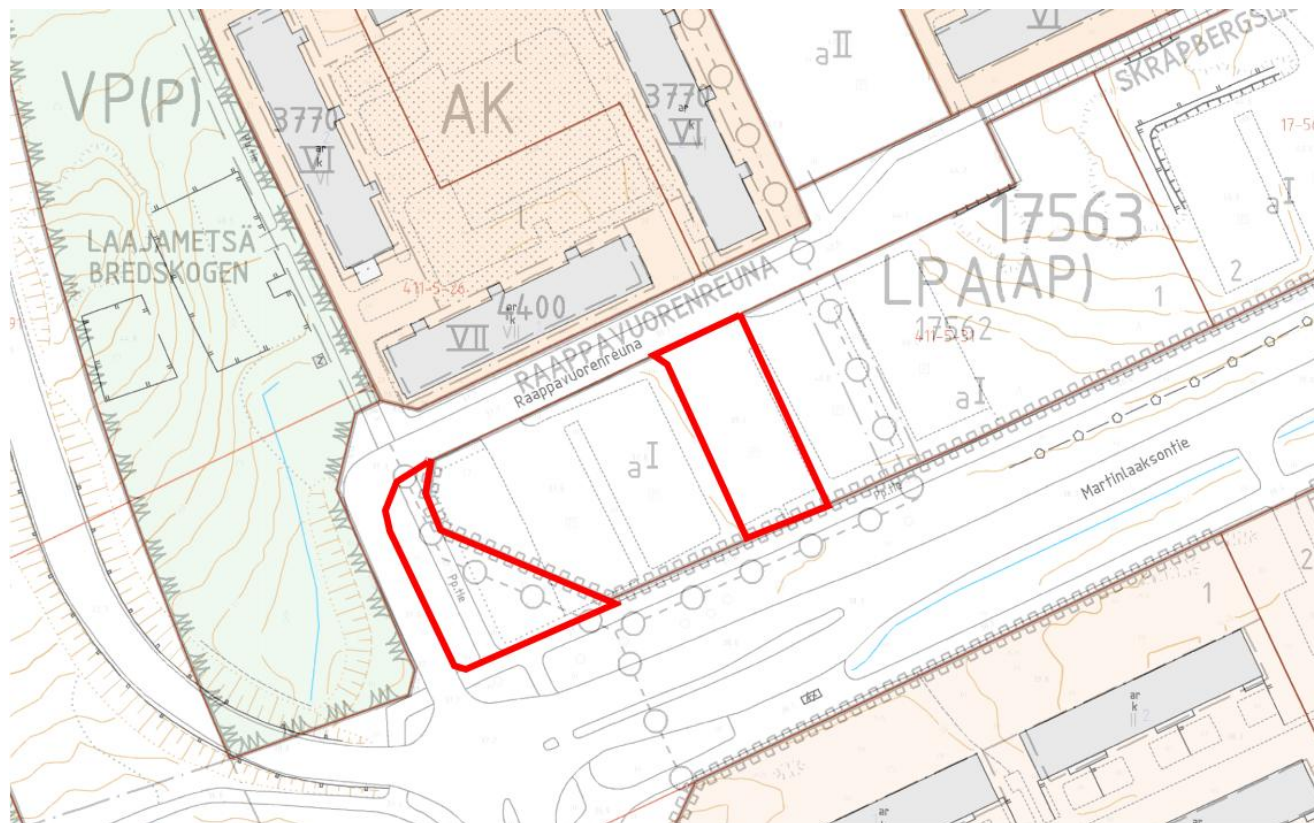
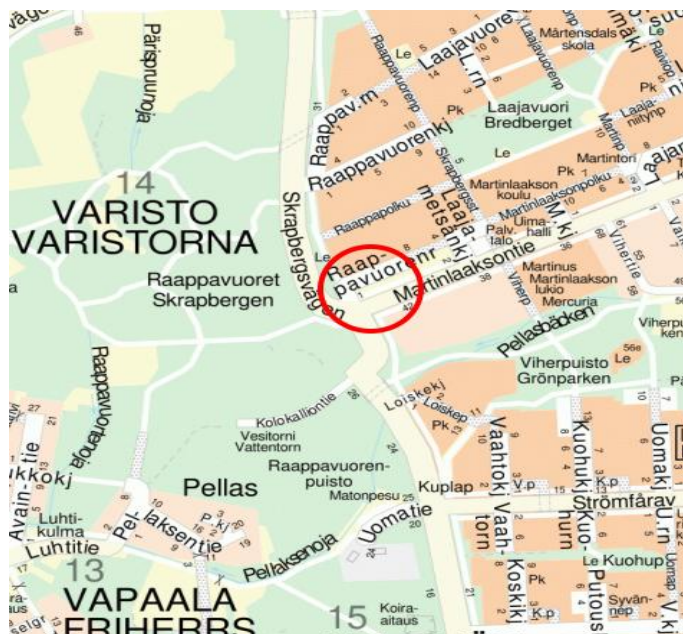
Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies X valtuutuksella Vantaan kaupungin puolesta toiselta puolen ja X Asunto Oy Veijon-Salpan, X Asunto Oy Martinlukon, X Asunto Oy Paulin-Salpan ja X Asunto Oy Martin-Salpan puolesta toiselta puolen ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2019

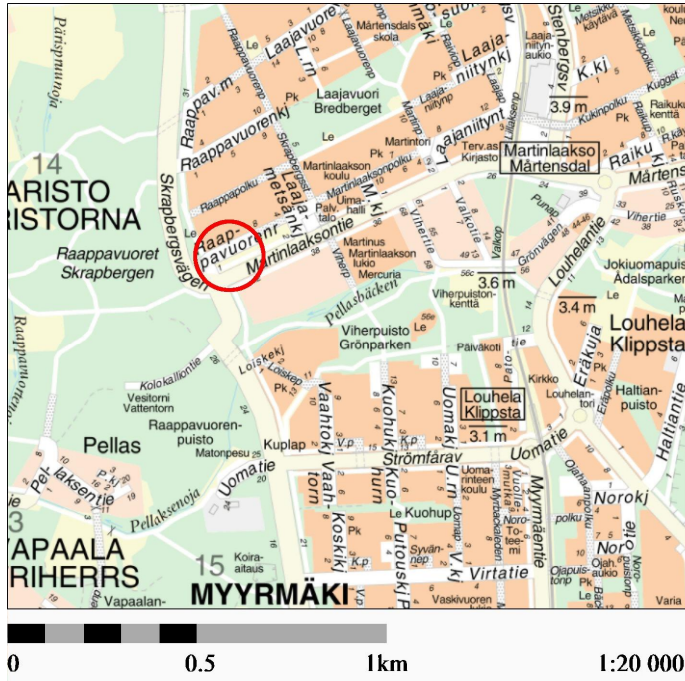
Liitteet:

Liite 1 A1 sopimusalue

Liite 2 B1 kartta vaihdon kohteista

Asemakaavan muutos nro 002297

KOHTEEN SIJAINTI

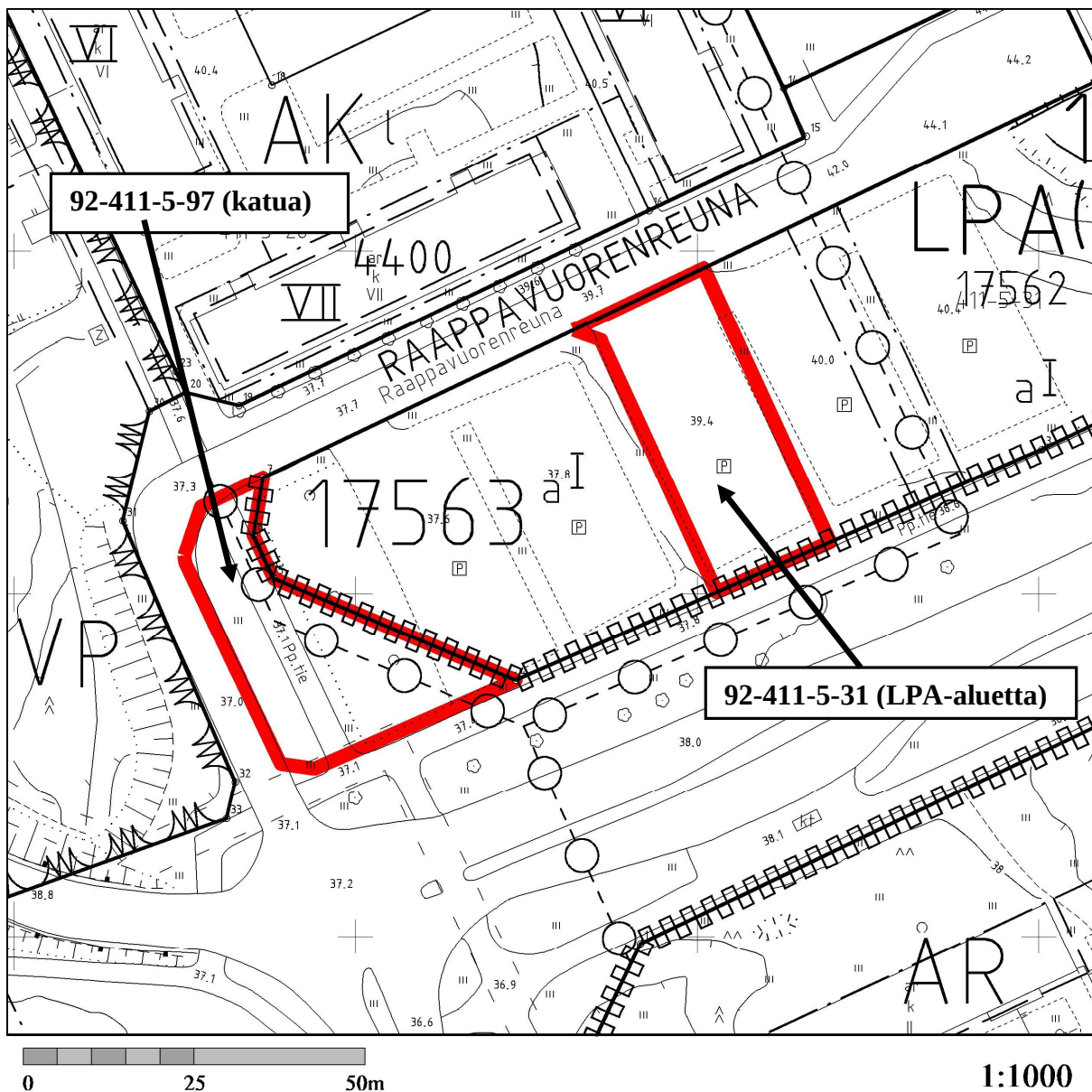


MAANVAIHTO /

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)
Kylä: MARTINKYLÄ (411)
Kortteli: 17653

**Vantaan kaupunki luovuttaa
 n. 798 m²:n suuruinen määräala
 tilasta 92-411-5-97 (katua)**

Asunto Oy Veijon-Salpa, osuus 98/164
Asunto Oy Martinlukko, osuus 44/164
Asunto Oy Paulin-Salpa, osuus 15/164
Asunto Oy Martin-Salpa, osuus 7/164
**luovuttavat n. 798 m²:n suuruisen
 määräala tilasta 92-411-5-31 (LPA-
 aluetta)**





25 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 66 Hakkila / Rusokallio 1

VD/7485/10.02.04.00/2015

HP/TLA/RIK/JKÖ/MKU/LL

Rusokallion lähivirkistysalueen ja korttelin 66205 välisiä rajoja muutetaan. Varastorakennusten korttelialue muutetaan myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus- ja toimitilarakennukset sallivaksi. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on 43 188 k-m². Uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on 43 233 k-m².

Asemakaava ja asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 66205 sekä virkistys- ja katualuetta, kaupunginosassa 66, Hakkila.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 66205 sekä virkistys- ja teollisuusraidealueita.

Tonttijako koskee osaa korttelista 66205 kaupunginosassa 66, Hakkila.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 66205 kaupunginosassa 66, Hakkila.

Alue sijaitsee Hakkilan pohjoisosassa Rusokalliolla Koivukylänväylän, Vanhan Porvoontien ja Lahdenväylän liittymien lounaispuolella Valkealähteen pohjavesialueella.

Kaavan hakija

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki, GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4), Kiinteistö Oy Pasilan Vara, Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256, Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä heidän konsulttinsa Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy, Rakennusliike Lehto Oy, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy sekä Ramboll Finland Oy.

Kaavaan liitetyt hakemukset

002280.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jota halkovat ulkoilureitit, ratsastusreitti ja 110 kV:n voimansiirtolinja (Z1). Hanabölen kulttuurimaisema Keravanjokilaaksossa on maatalousaluetta (MT), joka on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi.

Asemakaava ja asemakaavamuutos

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta rakentamattomana pitkään olleen varastorakennuksille (TV) tarkoitetun korttelin 66205 ja Rusokallion virkistysalueen välisten rajojen tarkistamiseksi sekä rakennusten kattojen sallitun



enimmäiskorkeuden nostamiseksi. Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus sekä pohjavesien suojeleminen eivät ole mahdollistaneet toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista. Korttelin 66205 rakentaminen kumoutuvan asemakaavan sallimaa rakennusten enimmäiskorkeutta korkeampana on alkanut v. 2016 poikkeamispäätöksillä ja rakennusluvilla (3 rakennushanketta), joiden ratkaisuihin uusi asemakaava perustuu. Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sisältää ja ratkaisee myös haetun asemakaavamuutoksen 002280.

Osia kumoutuvan asemakaavan mukaisesta korttelista 66205 sekä rautatiealuevarausta muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Korttelin kaakkoiskulmaa sekä Vanhan Porvoontien katualuetta laajennetaan asemakaavoittamattomalle alueelle. Uudessa korttelissa (TKT) sallitaan varastorakennuksien lisäksi myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus-, toimitila- ja toimistorakennukset. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan enimmillään noin kuudella metrillä, jotta pohjavesialueella sijaitsevan korttelin louhinnat voitaisiin minimoida.

Uusi asemakaava huomioi pohjavesialueesta sekä Keravanjokilaakson ja Hanabölen arvokkaasta kulttuurimaisemasta aiheutuvat rajoitteet. Sen lisäksi kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 66205 viisi tonttia (nro:t 2–6).

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 19,39 ha, josta korttelialuetta on noin 8,65 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on 43 188 k-m^2 . Uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on 43 233 k-m^2 .

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 27.10.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vantaalaisiin kotitalouksiin 7.11.2015 jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin 11 kpl. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (5 kpl).

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 6.5.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 660900 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila / Rusokallio 1
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) maksaa muutokustannukset (10 000 €), ja tonttijaon laadinnan



aiheuttama lisämaksu (5 tonttia, 1 750 €) jaetaan maanomistajien (Kiinteistö Oy Pasilan Vara, Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256, Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke, Jatke Oy, Den Finland Oy) kesken tonttien lukumäärän mukaisesti viiteen yhtä suureen osaan (350 €). Muutuskustannukset ja tonttijaon laadinnan aiheuttama lisämaksu ovat yhteensä 11 750 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 6.5.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 660900 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila / Rusokallio 1
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todetaan, että hakija GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) maksaa muutuskustannukset (10 000 €), ja tonttijaon laadinnan aiheuttama lisämaksu (5 tonttia, 1 750 €) jaetaan maanomistajien (Kiinteistö Oy Pasilan Vara, Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256, Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke, Jatke Oy, Den Finland Oy) kesken tonttien lukumäärän mukaisesti viiteen yhtä suureen osaan (350 €). Muutuskustannukset ja tonttijaon laadinnan aiheuttama lisämaksu ovat yhteensä 11 750 €.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 6.5.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 660900 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila / Rusokallio 1
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todetaan, että hakija GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) maksaa muutuskustannukset (10 000 €), ja tonttijaon laadinnan aiheuttama lisämaksu (5 tonttia, 1 750 €) jaetaan maanomistajien (Kiinteistö Oy Pasilan Vara, Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256, Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke, Jatke Oy, Den Finland Oy) kesken tonttien lukumäärän mukaisesti viiteen yhtä suureen osaan (350 €). Muutuskustannukset ja tonttijaon laadinnan aiheuttama lisämaksu ovat yhteensä 11 750 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 6.5.2019



- Rakennuksen korkeusaseman selvitys, Vanha Porvoontie 256 (2.11.2015, Rakennusliike Lehto Oy, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy).
- Rusokallion pohjavesiselvitys (2.7.2014, Ramboll Finland Oy)
- Pohjaveden hallintasuunnitelma ja tarkkailuohjelma (9.2.2015, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy)

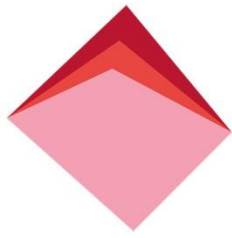
Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, puh. 050 310 4267, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 050 302 9283, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

660900 RUSOKALLIO 1

HAKKILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 660900, sisältäen tonttijaon ja tonttijaon muutoksen. Kaavoitus on tullut vireille 27.10.2015.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipiteiden kuulemiskirjeen tiedoksi 9.11.2015.
- Mielipiteet alueen suunnittelusta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty toimittamaan viimeistään 11.12.2015 (MRL 62 §). Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin 11 kpl.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	15
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
3.3 Asemakaavan tavoitteet	21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	22
4. Asemakaavan kuvaus.....	27
4.1 Kaavan rakenne	27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
4.3 Aluevaraukset.....	28
4.4 Kaavan vaikutukset.....	29
4.5 Ympäristön häiriötekijät	34
4.5 Nimistö.....	34
5. Asemakaavan toteutus	34
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	35
7. Asemakaavan seurantalomake	36
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	38
- - - - -	- -

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Rakennuksen korkeusaseman selvitys, Vanha Porvoontie 256 (2.11.2015, Rakennusliike Lehto Oy, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy).
- Rusokallion pohjavesiselvitys (2.7.2014, Ramboll Finland Oy)
- Pohjaveden hallintasuunnitelma ja tarkkailuohjelma (9.2.2015, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupungin ympäristökeskus, julkaisu A 12/2000, päivitetty v. 2014

- Vantaan Akselin yritysalueen maisemasuunnitelma, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Vantaan kaupunki, 2007
- Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö, Arkkitehdit Anttila & Ruusanen Oy, Ramboll Finland Oy, 2009
- Vantaan Akselin kaavarunko 2 (nro 062400), kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013

1. TIIVISTELMÄ

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta rakentamattomana pitkään olleen varastorakennuksille (TV) tarkoitetun korttelin 66205 ja Rusokallion virkistysalueen välisten rajojen tarkistamiseksi sekä rakennusten kattojen sallitun enimmäiskorkeuden nostamiseksi. Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus ja pohjavesien suojelu eivät ole mahdollistaneet toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista. Korttelin 66205 rakentaminen kumoutuvan asemakaavan sallimaa rakennusten enimmäiskorkeutta korkeampana on alkanut v. 2016 poikkeamispäätöksillä ja rakennusluvilla, joiden ratkaisuihin uusi asemakaava perustuu. Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sisältää ja ratkaisee myös haetun asemakaavamuutoksen 002280.

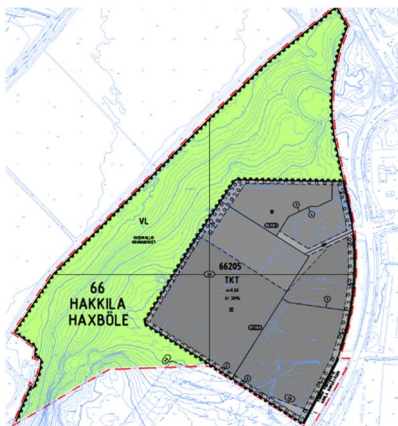
Osia kumoutuvan asemakaavan mukaisesta korttelista 66205 sekä rautatiealuevarausta muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Korttelin kaakkoiskulmaa sekä Vanhan Porvoontien katu-alueita laajennetaan asemakaavoittamattomalle alueelle. Uudessa korttelissa (TKT) sallitaan varastorakennuksien lisäksi myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus-, toimitila- ja toimistorakennukset. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan enimmillään noin kuudella metrillä, jotta pohjavesialueella sijaitsevan korttelin louhinnat voitaisiin minimoida.

Uusi asemakaava huomioi pohjavesialueesta sekä Keravanjokilaakson ja Hanabölen arvokkaasta kulttuurimaisemasta aiheutuvat rajoitteet. Sen lisäksi kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 66205 viisi tonttia (nro:t 2–6).

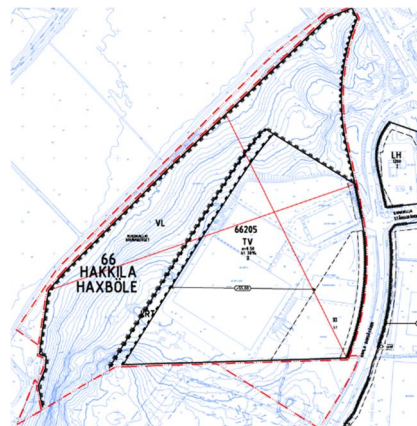
Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 19,39 ha, josta korttelialuetta on noin 8,65 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on 43 188 k-m^2 . Uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on 43 233 k-m^2 .

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä GC Vantaa Logistics Oy:n sekä heidän konsulttiensa Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy:n, Rakennusliike Lehto Oy:n, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n sekä Ramboll Finland Oy:n kanssa.

Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus (esisopimus määräalojen vaihdosta).



Uusi asemakaava 660900



Kumoutuva asemakaava

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

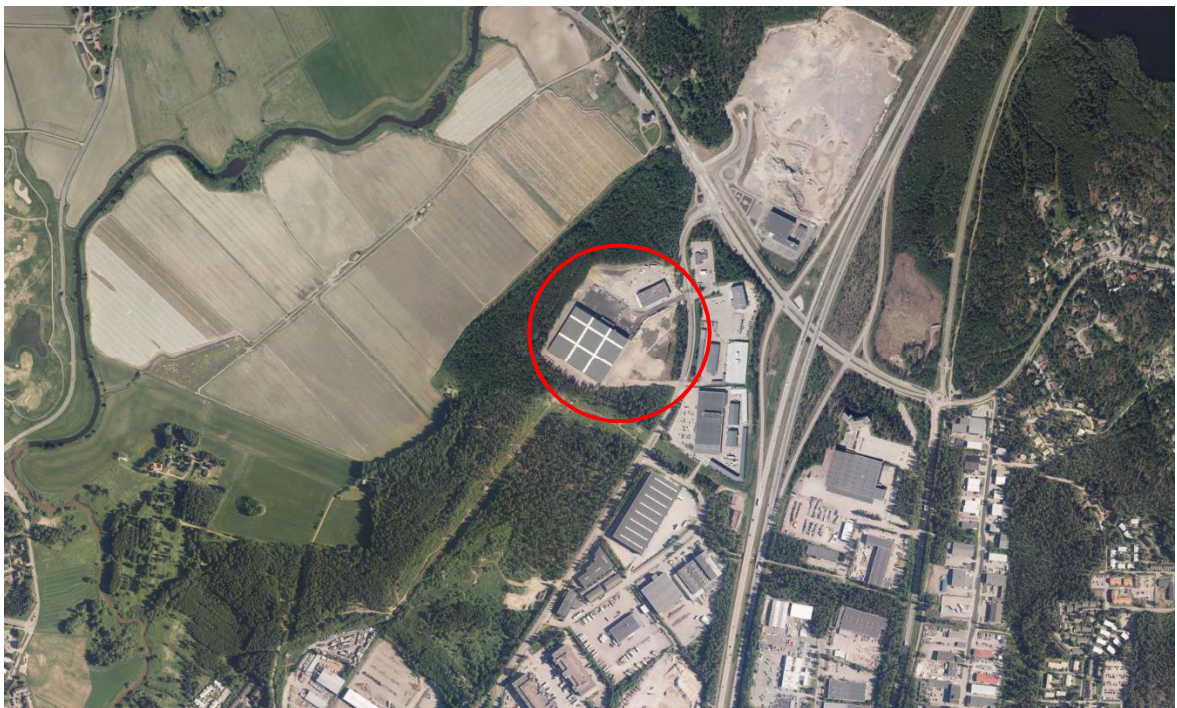
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella Rusokalliolla Hakkilassa ns. Vantaan Akselin työpaikka-alueella ja tukeutuu Lahdenväylään (Vt 4/E75). Muutosalueen ympäristössä on suurikokoisia teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia. Vanhan Porvoontien itäpuolella sijaitsee rakennus- ja sisustustarvikkeiden myyntiin suuntautunut vähittäiskaupan suuryksikkö. Korttelin 66205 eteläpuolella on vuonna 2013 rakennettu Vantaan Energian 110 kV:n sähkön voimajohto.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijaitsee Hakkilanharjun reunamuodostumalla, joka muodostaa Keravanjokilaakson arvokkaalle kulttuurimaisemalle merkittävän itäisen reunan. Korttelin 66205 puusto on poistettu ja louhinnat sekä rakentaminen aloitettu.

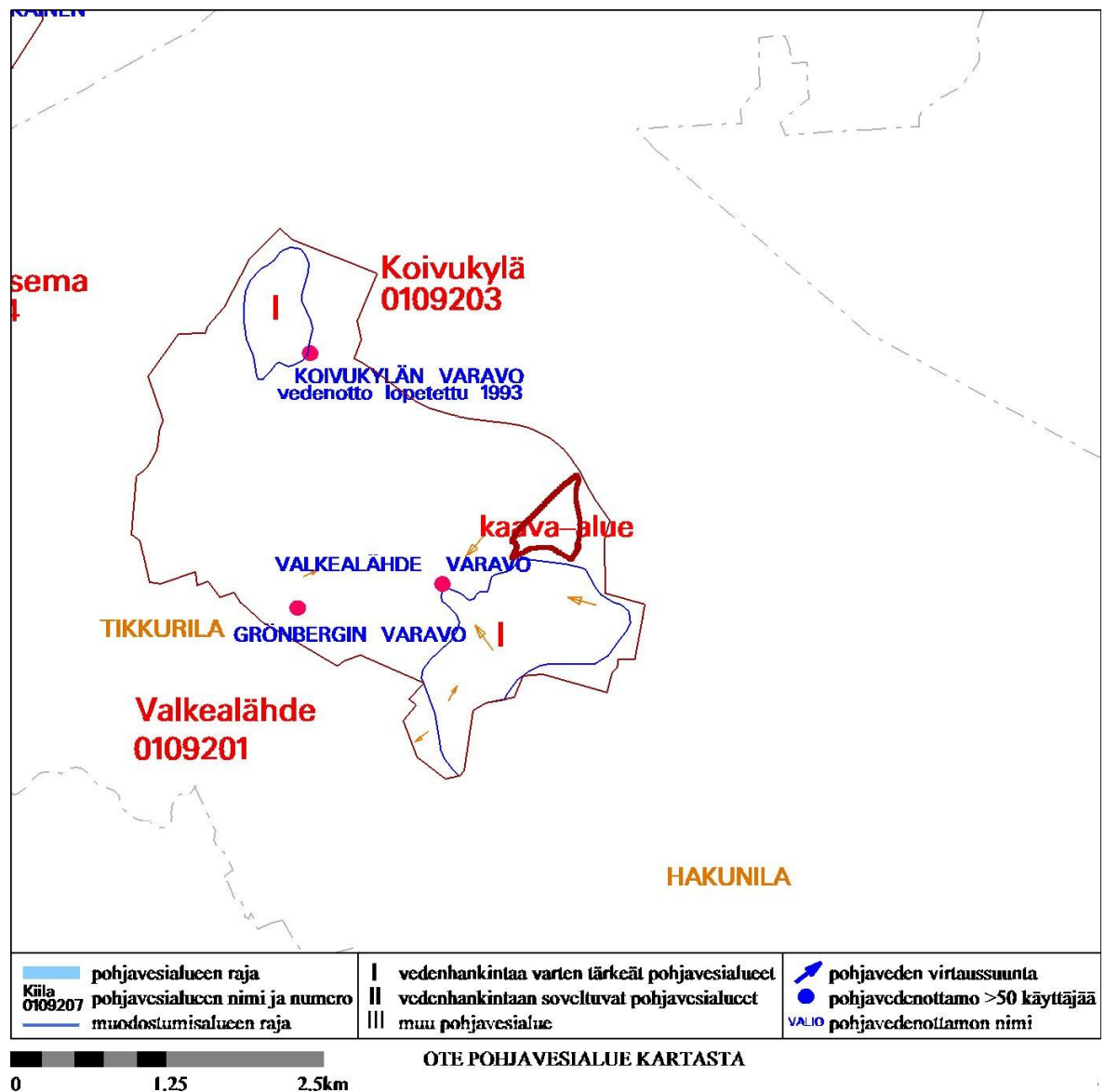


Ortoilmakuva v. 2017, kortteli 66205 on osoitettu punaisella rinkulalla.

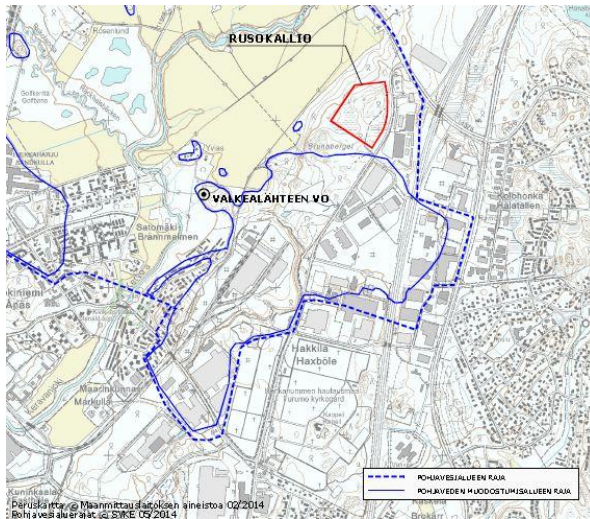
Vesistöt ja vesitalous

Kortteli 66205 sijaitsee Valkealähteen (0109201) I-luokan pohjavesialueella, pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 8,14 km². Etäisyys Valkealähteen vedenottamoon on noin yksi kilometri. Vedenotto suljettiin vuonna 2008 vedessä todettujen torjunta-aineiden vuoksi ja se toimii tarvittaessa pääkaupunkiseudun varavedenottamona.

Valkealähteen pohjavesialueen suojelusuunnitelma on päivitetty v. 2014.



Ramboll on laatinut asemakaavoitusta ja rakentamista varten korttelia koskevan alustavan pohjavesiselvityksen (2.7.2014). Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on laatinut pohjaveden hallintasuunnitelman sekä tarkkailuohjelman (9.2.2015) kortteliin myönnettyä rakennuslupaa 66-0418-16-A (3.6.2016) varten, Pohjatutkimus ja perustamistapalausunnon (13.9.2016) rakennuslupaa 66-1212-16-A (20.1.2017) varten, Pohjatutkimus ja perustamistapalausunnon (14.9.2017) sekä Hule- ja pohjavesiselvityksen (19.9.2017) sekä Pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelman (18.5.2018) rakennuslupaa 66-0480-18-A (29.6.2018) varten.



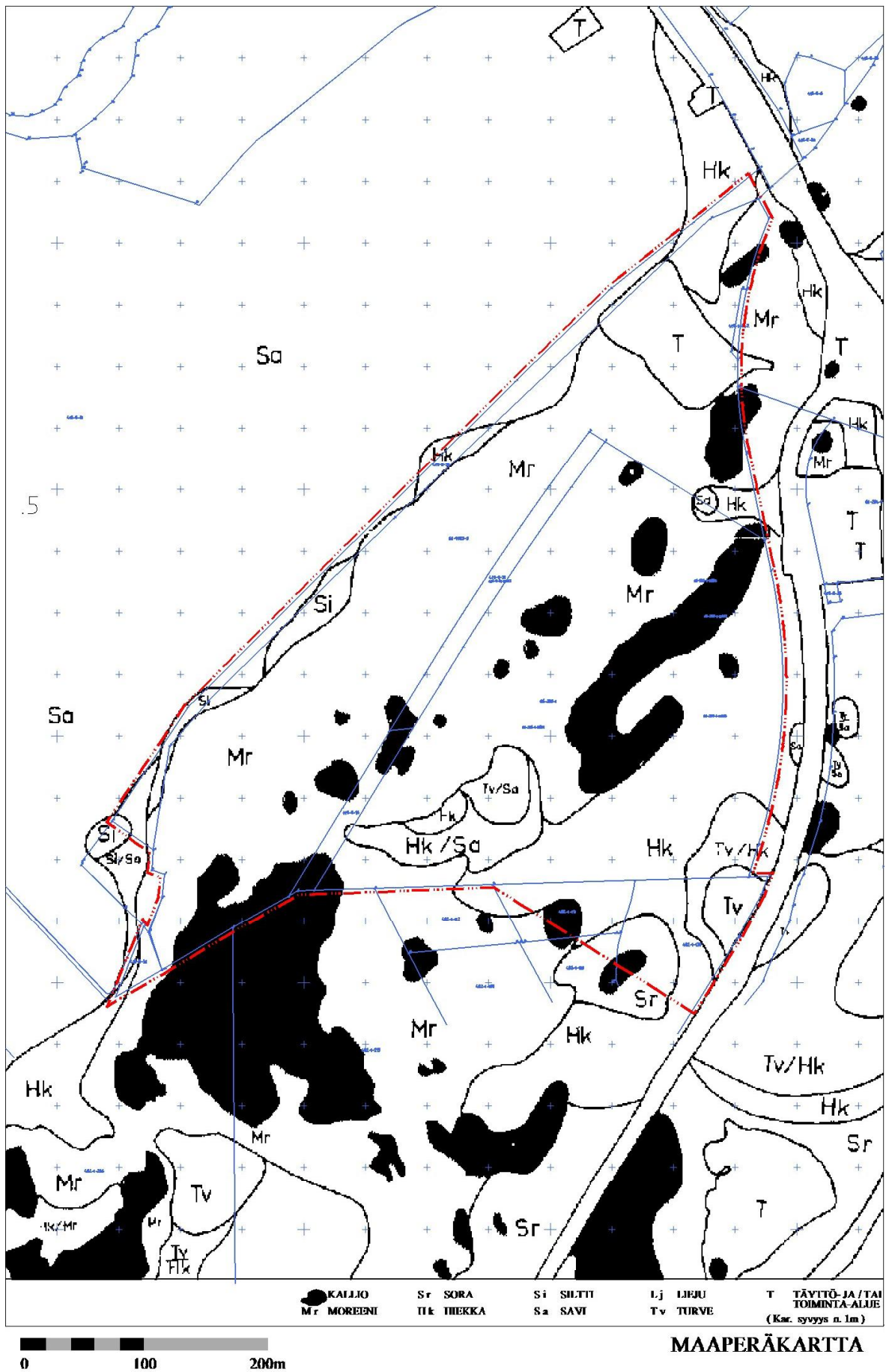
Pohjaveden pinta on korttelin 66205 rakentamista edeltävässä lähtötilanteessa ollut korkeimmillaan suunnittelualueen kaakkoisosassa tasolla noin +47...+49. Lounaisosassa pohjaveden pinnan korkeus esiintyy noin tasolla +40...+43. Pohjoisosassa pohjaveden pinnan korkeus on noin +37...+40. Suurehkot erot pohjavesipinnan korkeusasemassa johtuvat maaperän pienestä vedenläpäisevyydestä. Suunnittelualueella pohjavesi virtaa pääasiassa länteen ja luoteeseen kohti Keravanjokilaaksoa. Korttelin keskiosan kallioselänne muodostaa pohjaveden virtausta ohjaavan vedenjakajan, jonka itäpuolella pohjaveden virtaus suuntautuu pohjoiseen/koilliseen ja edelleen kohti Keravanjokilaaksoa.

Mittausten perusteella pohjaveden pinta on korttelin lounaiskulmaan rakennetun rakennuksen itäosassa 1- 2 metriä alempana kuin rakennuksen perustustasot, länsiosassa tasoero on vielä suurempi.

Maaperä ja topografia

Maanpinta korttelissa 66205 on ennen rakentamista ja louhintaa vaihdellut tasovälillä +32...+55. Maaperä vaihtelee kitkamaalajeista ja avokalliosta savikkoon. Pääosalla tonttia kallion päällä on ohut kitkamaakerros. Tontin lounaiskulmassa on pienialainen savikko, jonka paksuus on enimmillään noin 4 metriä.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilan suuralueella sijaitseva Lahdenväylään ja Koivukylänväylään rajoittuva ja Vanhaan Porvoontiehen tukeutuva Hakkilan pohjoisosa on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu työpaikka-alueeksi. Hakkilan kaupunginosassa asui vuoden 2018 alussa 1 377 asukasta. Hakkilan asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana kasvanut 40:lla asukkaalla.

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähin asuinrakennus sijaitsee noin 230 m etäisyydellä korttelista 66205 lounaaseen. Korttelista 500 m säteellä sijaitsee yhteensä viisi asuinrakennusta.

Palvelut ja työpaikat

Vantaalla oli lähes 110 800 työpaikkaa vuoden 2016 lopussa, mikä oli 4,9 prosenttia kaikista Suomen työpaikoista. Viimeisten kymmenen vuoden aikana (2007–2016) työpaikkamäärä kasvoi lähes 7 600 työpaikalla (7,4 %), mikä on valtakunnallisestikin tarkasteltuna omaa luokkaansa. Vuoden 2016 lopussa Vantaan työpaikoista 20 prosenttia oli tukku- ja vähittäiskaupassa, 15 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa sekä 11 prosenttia teollisuudessa. Viimeisten kymmenen vuoden aikana työpaikat ovat kuitenkin eniten lisääntyneet rakennussektorilla. Tikkurilan suuralueella, johon Hakkila kuuluu, työpaikkoja oli v. 2016 noin 23 100 ja kasvua vuoteen 2007 verrattuna oli viisi prosenttia.

Hakkilassa oli vuoden 2016 lopussa 3 814 työpaikkaa. Hakkilassa työpaikkojen määrän lisäys v. 2007–2016 on 247.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on Vanhan Porvoontien sekä Koivukylänväylän välityksellä Lahdenväylään tukeutuvaa ja rakentumassa olevaa työpaikka-aluetta.

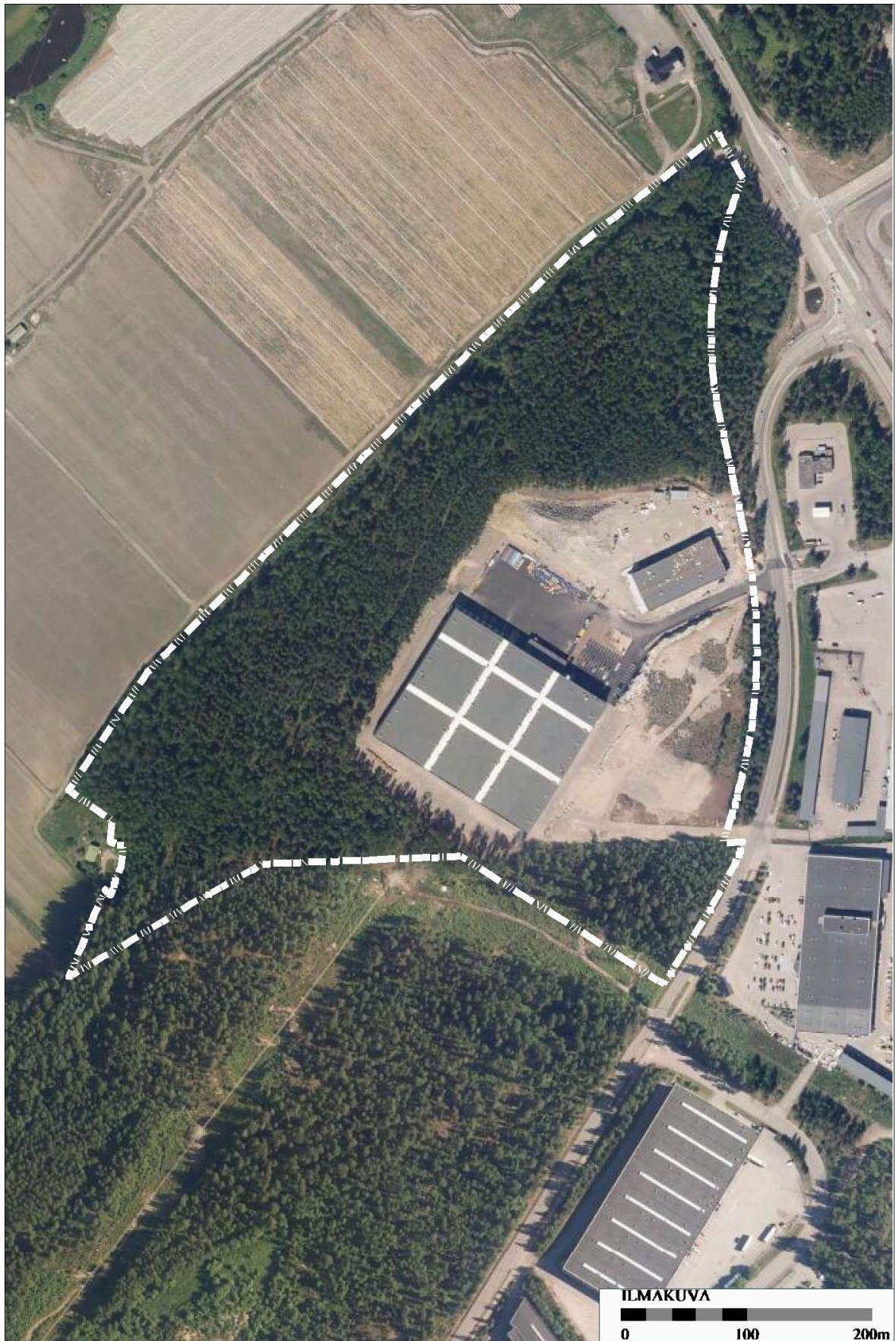
Kaupunkikuva

Hakkilan kaupunkikuva muodostuu suurista varasto- ja toimitilarakennuksista sekä niitä ympäröivistä laajoista pysäköintialueista ja rekkapihoista. Kaava-alueen ja Vanhan Porvoontien itäpuolella sijaitsee suuri rakennus- ja sisustustarvikkeiden myymälä. Vanhan Porvoontien ja sitä reunustavien rakennusten ja pihojen väliin on jäänyt viherkaistaleita, joiden puusto ja kasvillisuus eivät ole suunnitelmallisten istutusten ja hoitotoimenpiteiden tuottamaa.

Kaava-alueelle on v. 2017 rakennettu kaksi varasto- ja logistiikkarakennusta, joista suurempi (1. rakennus) sijoittuu korttelin 66205 lounaisosaan ja pienempi (2. rakennus) koillisosaan Vanhan Porvoontien reunaan. Isomman rakennuksen itäpuolelle Vanhaa Porvoontien viereen on v. 2018 syksyllä aloitettu koillisosaan toteutettua rakennusta vastaavan kokoisen teollisuusrakennuksen rakentaminen (3. rakennus). Vanhaa Porvoontietä reunustavat rakennukset ovat pääty kadulle päin.



Viistoilmakuva etelän suunnasta v. 2016. Vanhan Porvoontien reunaan v. 2017 rakennettu 2. rakennus sekä v. 2018 rakentamaan aloitettu 3. rakennus eivät näy kuvassa.



Ortoilmakuva v. 2017; korttelin 66205 lounaisosassa on 1. toteutunut rakennus (iso) ja Vanhan Porvoontien reunassa 2. rakennus.

Virkistys

Keravanjokilaakson maisemaa rajaavan Rusokallion alueen läntinen reuna on yleiskaavan mukaista lähivirkistysalueverkostoa, jonka muodostaminen ja toteuttaminen reitteineen ovat kesken. Alue on suhteellisen kaukana asutuksesta ja sieltä vaikeasti saavutettavissa, joten se ei vielä ole aktiivisessa virkistyskäytössä.

Liikenne

Alueen kokoojakatuna joukkoliikenteen pysäkkeineen toimii Vanha Porvoontie, jolta on lyhyt matka Koivukylänväylälle ja Lahdenväylälle (Vt 4/E75). Koivukylänväylän ja Lahdenväylän eritasoliittymä sijaitsee n. 300 m korttelista 66205 itään. Vanhan Porvoontien ja Koivukylänväylän liikennevalo-ohjattu liittymä on suunniteltu toteutettavaksi eritasoratkaisuna ja Vanha Porvoontie 2+2-kaistaisena. Vanhan Porvoontien itäreunassa on kevyen liikenteen väylä ja korttelia 662015 vasten kvl-tilavaraus.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Rusokallion alue Vantaan Hakkilassa liittyy Vanhaa Porvoontietä pitkin rakennettuun d225 vesijohdoton. Alue kuuluu Hakunilan painepiiriin, jossa verkosto painetta ylläpitää Hakunilan vesitorni. Vesi johdetaan Hakunilan painepiiriin Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistamosta Tikkurilan painepiiriin kautta.

Jätevesiviemärinti

Vanhan Porvoontien varteen on rakennettu viettoviemäri d250 ja jätevedenpumppaamo osoitteen Vanha Porvoontie 245. Alueen jätevedet pumpataan d160 paineviemäriä pitkin Vanhan Porvoontien vartta etelään HSY:n viettoviemäriverkoston piiriin. Pumppaamon tuloviemäri on kooltaan d250.

Jätevedet johdetaan Tikkurilan verkoston kautta Suutarilan jäteveden pumppaamolle, josta jätevedet kulkeutuvat käsiteltäväksi Viikin jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärinti

Rusokallion hulevedet virtaavat maastonmuotoja noudattaen Vanhan Porvoontien varressa pohjoiseen. Korttelin 66205 hulevesien muodostama pintavalunta imeytyy pääosin harjualueella vetäjäpääsevään moreeniseen maaperään. Rusokallion harju ja sen alla oleva kalliopinta johtavat pohjavalunnan länteen peltoalueen laitaan, jonne on tehty yksityinen avo-oja. Hulevedet ohjautuvat Keravanjoen jokilaaksoon, josta vedet kulkeutuvat peltoalueen sadevesiviemäriä ja avo-ojia pitkin Keravanjokeen.

Peltoalueelle on rakennettu vuonna 2009 hulevesiviemäri d275. Putken pituuskaltevuus on suunniteltu olevan noin 1%. Hulevesiviemärin laskennallinen kapasiteetti on noin 80 l/s.

Kaukolämpö

Kortteli 66205 on kytketty kaukolämpöverkkoon. Maanalaiset kaukolämpöputket sijaitsevat Vanhan Porvoontien katualueen alla.

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n suurjänniteilmajohto kulkee alueen eteläpuolella. Johdolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, jonka yhteydessä on määritelty 12,5 metrin rakennusrajoitusalue johdon keskilinjan molemmille puolille.

Vantaan Energialle kuuluvia pien- ja keskijännitemaakaapeleita on Vanhan Porvoontien itäreunassa.

Ympäristöhäiriöt

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Vanhan Porvoontien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on uuden asemakaavan mukaisen korttelin 66205 itäosassa 60–65 dB. Uuden korttelin 66205 läntinen puolikas sekä Rusokallion lähivirkistysalueen pohjoisosa ovat liikenteen päiväajan (7–22) melualueella 50–55 dB.

Tieliikennemelu 60- 65 dB. Se edellyttäisi toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 30 dB.

Erityistoiminnot

Korttelin 66205 eteläpuolella ja kaakkoiskulmassa sijaitsevaan Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n suurjänniteilmajohtoon liittyy tarve vaara-alueen muodostamiseksi.

2.1.4 Maanomistus

Kumoutuvan asemakaavan mukaisen korttelin 66205 tontin 1 (kiinteistö 92-66-205-1) sekä teollisuusraidealuevaraukset omistaa GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4).

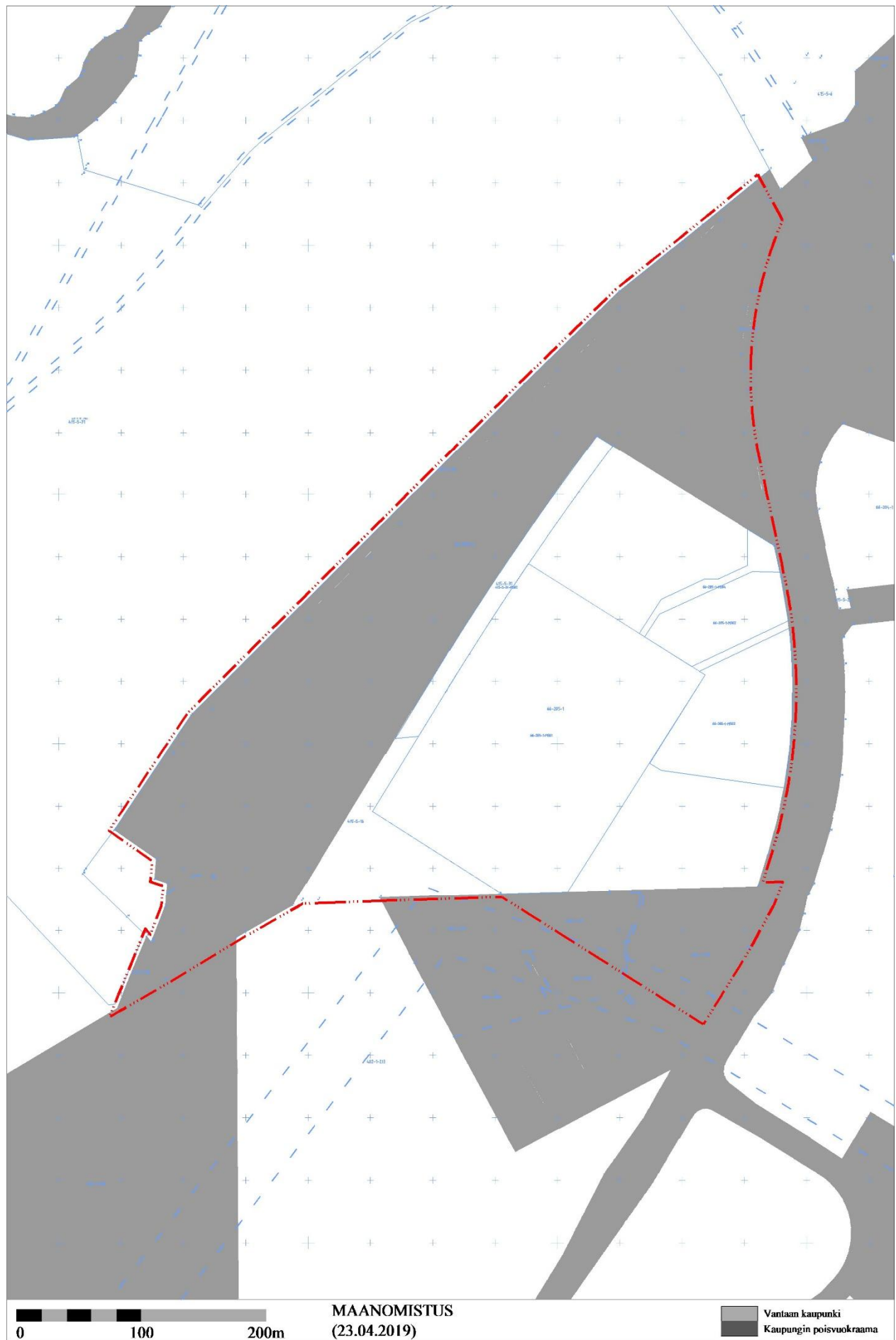
Määräalan 92-66-205-1-M501 (1. rakennus) omistaa Kiinteistö Oy Pasilan Vara.

Määräalan 92-66-205-1-M502 (2. rakennus) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256.

Määräalan 92-66-205-1-M503 (3. rakennus) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke.

GC Vantaa Logistics Oy/Kiinteistö Oy GC Log 4 on sopinut omistamansa kiinteistön 92-66-205-1 loppujen alueiden osien myymisestä Jatke Oy:lle sekä Den Finland Oy:lle.

Kaavoitettavan alueen muut kiinteistöt (lähivirkistysalueet, asemakaavoittamaton alue) omistaa Vantaan kaupunki.



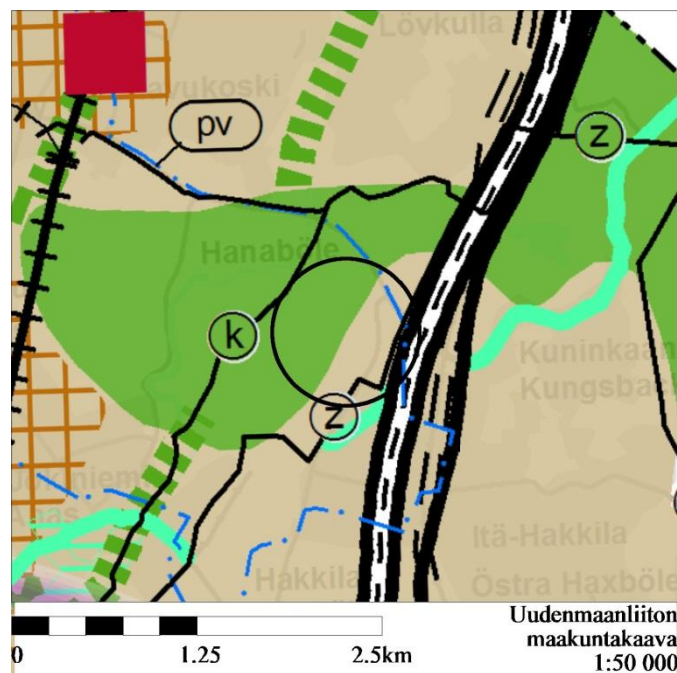
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien ja 1.4.2018 voimaan tulleiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, luoda edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle sekä parantaa elinkeinojen ja yritystoiminnan uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta huolehditaan. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on pohjavesialueella sijaitsevaa taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualan eteläpuolelle on osoitettu 110 kV:n voimajohdot ja länsipuolelle virkistysalue sekä maakaasun runkoputki (k).

Asemakaava on maakuntakaavan mukainen.

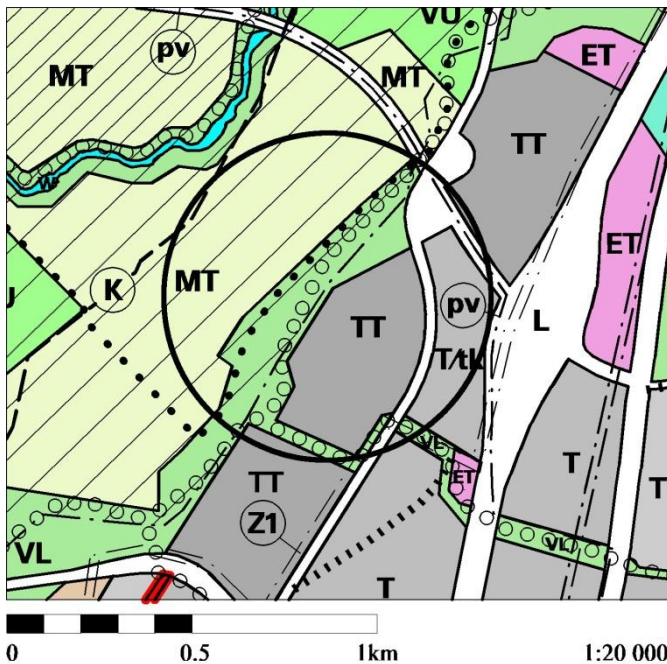
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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.

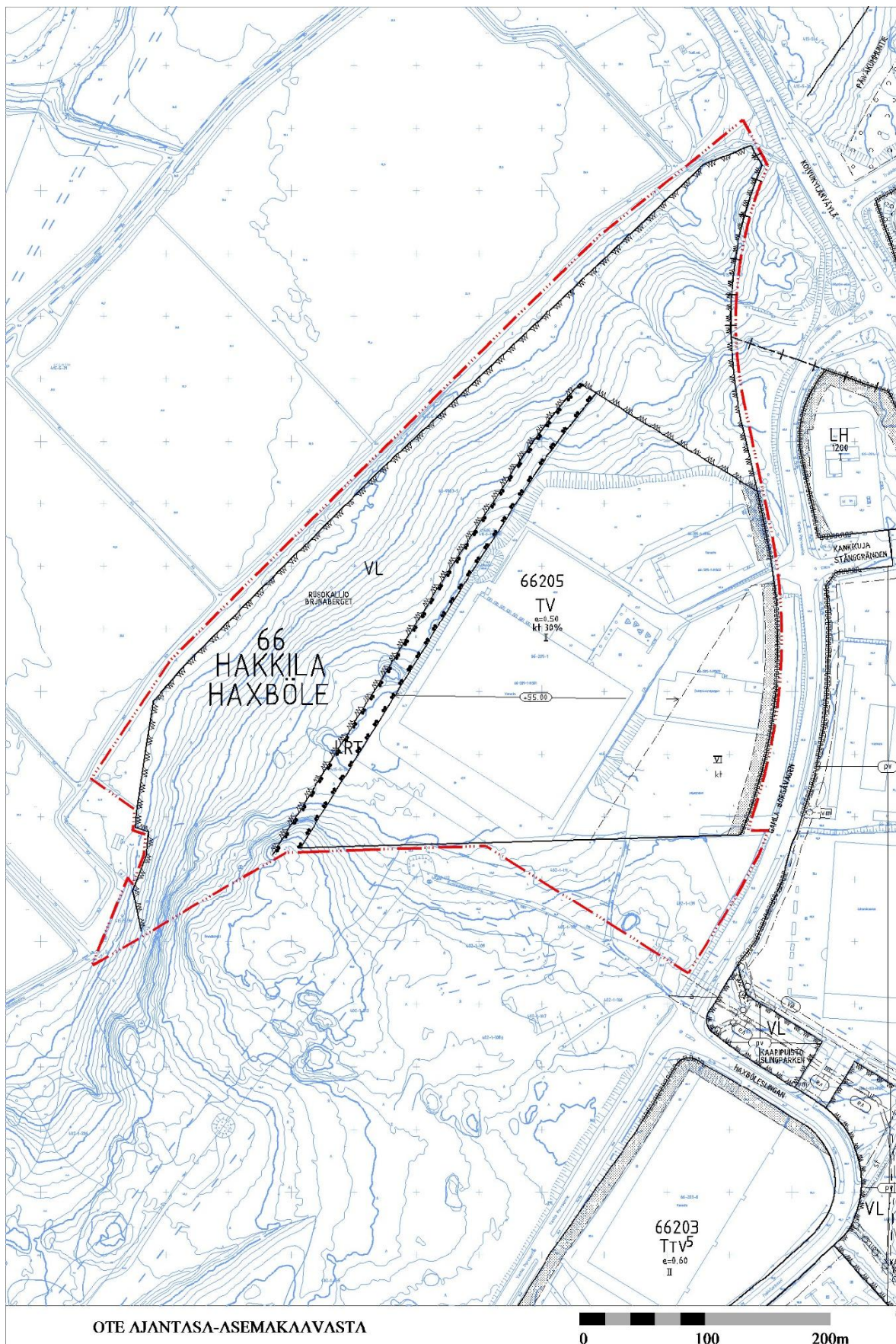
Yleiskaava



Alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jota halkovat ulkoilureitit (oo), ratsastusreitti (..) ja 110 kV:n voimansiirtolinja (Z1). Hanabölen kulttuurimaisema Keravanjokilaaksossa on maatalousaluetta (MT), joka on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi (//).

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

Asemakaava



Valtaosalla kaavoitettavaa aluetta on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 660600 HAKKILA 3A, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 9.12.1993. Korttelin 66205 eteläpuolella ei ole asemakaavaa.

Varastorakennusten (TV) korttelin 66205 rakennusoikeus (n. 43 188 k-m²) on osoitettu tontin pinta-alaan suhteutetulla tehokkuusluvulla $e=0,50$. Rakennusoikeudesta 30 % saa toteuttaa toimistotiloja (kt 30 %).

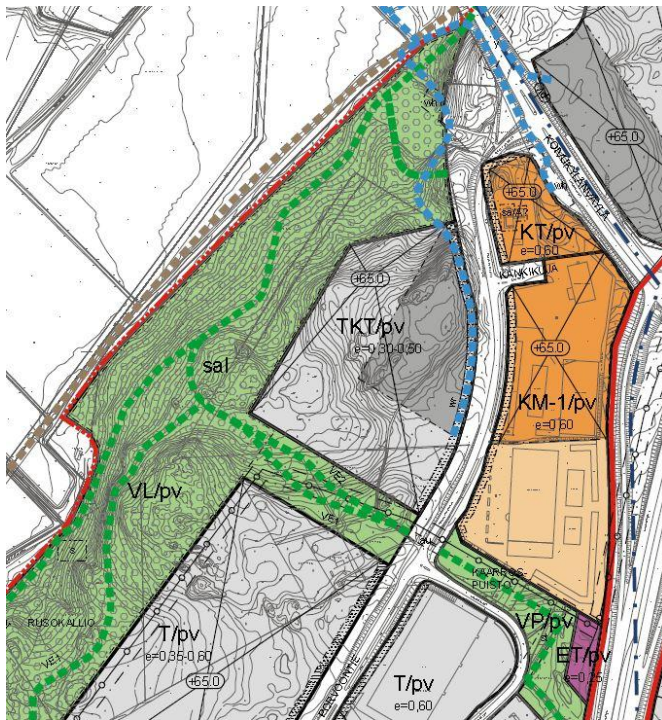
Valtaosalla korttelia rakennusten vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +55 (N43-korkeusjärjestelmä) ja rakennukset voivat lähtökohtaisesti olla enintään kaksikerroksisia (II). Korttelin itäosa on osoitettu enintään kuusikerroksisten toimistorakennusten rakennusalaksi (VI). Vanhaa Porvoontietä vasten on istutettavien alueenosien lisäksi alueita, joilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Autopaikkoja on varattava varastoille vähintään 1 ap/2,5 samanaikaisesti työssä olevaa työntekijää kohti sekä toimistoille 1 ap/50 k-m².

Korttelin länsipuolella on teollisuusraidealue (LRT) sekä Rusokallion lähivirkistysalue (VL).

Rakennuskielto

Alueella on rakennuskielto (90095R) asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat



Vantaan Akselin kaavarunko 2 nro 062400 (Kala 9.12.2013):

Kaavarunko on laadittu alueen asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Se ei ole Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen, juridinen kaava.

Korttelin 66205 teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten (TKT) enimmäiskorkeusasema on +65. Tummanharmaa alue soveltuu muuta ympäristöä korkeammille rakennuksille, jotka toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena. Rakennukset, rakennelmat, valaistus yms. on toteutettava siten, että Hanabölen kulttuurimaiseman arvot huomioidaan. Korttelin länsiosan rakennusten enimmäiskorkeusasema on kaavarungon liiteaineistoissa n. +60.

Hulevesien alueellisen hallinnan rakenteet, paikat ja järjestelmän mitoitus sekä hulevesien johtamisreitit (wr) ja allasvaraukset vesien tasaamiselle ja laskeuttamiselle (wh) on määritetty alustavasti. Rusokallion virkistysalue (VL) on maisemallisesti arvokas (sal), jonka puusto tulee säilyttää. Virkistysalueella on yhteystarpeet ulkoilu- ja ratsastusreiteille.

Poikkeamispäätökset ja myönnetty rakennusluvat

1. rakennus; Poikkeamispäätös 66-14-16-POP (4.5.2016) sekä rakennuslupa 66-0418-16-A (3.6.2016): Poikkeaminen länsi-/lounaisosaan sijoittuvan rakennuksen kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +61.42).
2. rakennus; Poikkeamispäätös 66-66-16-POP (22.11.2016) sekä rakennuslupa 66-1212-16-A (20.1.2017): Poikkeaminen koillisosaan Vanhan Porvoontien reunaan sijoittuvan rakennuksen kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +57.0).
3. rakennus; Poikkeamispäätös 66-29-18-POP (6.6.2018) sekä rakennuslupa 66-0480-18-A (29.6.2018): Poikkeaminen itäosaan Vanhan Porvoontien reunaan sijoittuvan rakennuksen kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +60.8)

4. ja 5. rakennus; Poikkeamispäätös, lupatunnus LP-092-2018-07409 (26.2.2019): Poikkeaminen korttelin 66205 uuden pohjoisreunan alueelle sijoittuvien rakennusten kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +57.0).

Poikkeamispäätöksiin ja rakennuslupiin sisältyy mm. oheisia ehtoja:

- kiinteistön valaistus on toteutettava siten, ettei se suuntaa valoa tai valaise julkisivuja yms. rakenteita siten, että ne näkyvät haitallisesti Keravanjokilaakson maisemaan
- luoteenpuoleisen julkisivun tulee olla mattapintainen ja tumma
- tontin jatkosuunnittelussa tulee huomioida Vanhan Porvoontien liikennejärjestelyjen muuttuminen sekä hulevesien viivyttäminen tontilla
- rakennuspaikan hulevesien tulvareitit järjestetään siten, ettei niistä aiheudu selkeää haittaa rakennuspaikan ulkopuolisille kiinteistöille ja että rakentamisen vaikutuksia pohjavedenpinnan korkeustasoon ja pohjaveden laatuun seurataan erikseen tehtävän pohjavesien ja hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti
- Vanhaa Porvoontietä vasten oleva tontin osalla tulee säilyttää noin 10 metrin levyinen istutusvyöhyke olemassa olevine puineen
- Vanhaa Porvoontietä reunustavien rakennusten, rakennelmien, aitojen, pihojen yms. tulee muodostaa hyvää kaupunkikuvaa.
- Rakennus 2: Kemikaalit ja nestemäiset vaaralliset jätteet on varastoitava joko suoja-altaissa tai varastossa, jonka lattia on tiivis ja toimii suoja-altaana. Kemikaali-/vaarallisten jätteiden varastosta ei saa olla yhteyttä viemäriin. Sisätiloissa, joissa käsitellään kemikaaleja, tulee lattioiden pinnoitteiden olla käytettäviä kemikaaleja kestäviä. Huolto- ja korjaamotilojen lattiakaivojen viemäriin tulee sijoittaa öljyn- ja hiekanerotuskaivo sekä sen jälkeen sulkuventtiili. Mahdollisen pesuhallin vedet on johdettava erillisen öljynerottimen kautta jätevesiviemäriin. Öljynerottimen jälkeen viemäriinjassa tulee olla sulkuventtiili. Osienpesukoneen vesiä ei saa johtaa viemäriin. Öljynerottimen hälytykset on johdettava paikkaan, jossa on valvonta 24 h/vrk.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

GC Vantaa Logistics Oy:n (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.8.2015. Kaavamuutokselle on työohjelmassa annettu numero 002280. Koska muutoksen laadintaan liittyy asemakaavoittamattomia alueita, sitä laaditaan asemakaavana nro 660900, joka on tullut vireille 27.10.2015.

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: kaupunginmuseo, kaupunkisuunnittelu, kiinteistöt ja asuminen, kuntatekniikan keskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavatyön alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 7.11.2015, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 27.10.2015 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (27.10.- 11.12.2015) yhteydessä saatiin 8 viranomaiskannanottoa sekä 3 mielipidettä (14 allekirjoittanutta). Kaavoittajan keskeisimmät huomiot on osoitettu (→ *kursiivilla*).

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Fingrid Oyj: Kaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Caruna: Carunan voimajohdot ja uusien johtojen linjavaraukset eivät sijoitu kaava-alueelle.

Vantaan Energia Oy: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n suurjänniteilmajohto kulkee alueen eteläpuolella. Johdolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, jonka yhteydessä on määritelty 12,5 metrin rakennusrajoitusalue johdon keskilinjasta molemmille puolille. Lisäksi alueelle tarvitaan puistomuuntamo. Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. (→ *Laadittavassa asemakaavassa on asiaan liittyvät kaavamerkinnot ja määräykset.*)

Museovirasto: Kaavamutoksesta lausuu rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Museoviraston ja Vantaan kaupungin museon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupungin museo (1.11.2015 alkaen yhteistyösopimus on laajentunut koskemaan myös arkeologista kulttuuriperintöä).

Vantaan kaupungin museo: Asemakaavan oleelliset tavoitteet liittyvät maisemallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (Keravanjoen laakso, Hanabölen kylä) huomioimiseen suunnittelussa. (→ *Laadittavassa asemakaavassa on asiaan liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset sekä enimmäiskorkeudet rakennuksille.*)

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä: Kaava-alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja maankäytön kehittäminen niiden varrella on HSL:n tavoitteiden mukaista. Alueella on huolehdittava toimivista kulkuyhteyksistä pysäkeille.

(→ *Laadittavassa asemakaavassa on kulkuyhteyksiä koskevat kaavamääräykset.*)

Vantaan kaupunki viheralueyksikkö: Maastonmuodot alueella ovat paikoin jyrkkiä ja kallioisia, joten yleiskaavan mukaisen pääulkoilureitin toteutumisen mahdollisuudet on tutkittava riittävästi. (→ *Asia on tutkittu Vantaan Akselin kaavarunko 2 (062400) -työssä ja kaupungin viheralueyksikön kanssa.*)

Päiväkummun Omakotiyhdistys ry: Rakennusten enimmäiskorkeusaseman nosto tasolle +60 aiheuttaisi maisemallista haittaa Hanabölen alueen kulttuurihistorialliselle maisemalle.

Hanabölen kylä (12 allekirjoittajaa): Rusokallion louhiminen aiheuttaisi riskin alueen pohjavesille ja Hanabölen kylän porakaivoille. Rakennusten katot näkyisivät +60 korkeustasolla laajalti Hanabölen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella. Hanabölen peltolaakson nykyiset ojat, tierummut ja viemärit eivät ole kapasiteetiltaan riittäviä korttelin 66205 hulevesien lisäkuormituksen hallitsemiseksi. Ratsastusreitti- sekä ulkoilureittivaraukset peltolaakson ja Rusokallion rinteiden vaihtumisvyöhykkeellä haittaavat sille sijoittuvan mansikkatilan toimintaa ja elintarviketurvallisuutta. (→ *Poikkeamispäätösten yhteydessä on laadittu selvityksiä tulevien rakennusten enimmäiskorkeuksista, joiden mukaan myös asemakaava 660900 on laadittu. Selvitykset osoittavat, etteivät uudet rakennukset näy arvokkaaseen kulttuurimaisemaan häiritsevästi. Laadittavassa asemakaavassa on asiaan liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset sekä enimmäiskorkeudet rakennuksille.*)

Hulevesien hallinta on jo toteutuneiden rakennusten osalta toteutettu Vantaan kaupungin edellyttämien vaatimusten mukaisesti. Myös asemakaavan 660900 kaavamääräykset sisältävät em. vaatimukset. Vanhan Porvoontien pohjoisosaan ja Koivukylänväylän reunaan on v. 2015 jälkeen toteutettu rakenteita peltolaakson kautta Keravanjokeen johtavien hulevesien äärivirtaamien tasaimiseksi. Ratsastusreitti- sekä ulkoilureittivaraukset ovat Vantaan yleiskaavassa ja asemakaavan 660900 alueella ne sijoittuvat VL-lähivirkistysalueelle.)

Kuninkaanmäen oky: Kannattaa rakennusten enimmäiskorkeuden nostoa ja siihen liittyvää mahdollisimman vähäistä louhintaa.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja kaupunkisuunnittelu pyytää siitä lausunnot.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille on monipuolisia ja veto-voimaisia työpaikka-alueita. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille yrityk- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdollisuuksia.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018): Vantaan kaupunginvaltuusto on linjannut kaupunki-strategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta. Resurssiviisauden tiekartalla edetään neljällä kaistalla, joiden tavoitteet ja toimenpiteet tukevat toisiaan. Kaistat ovat energiankulutus ja -tuotanto, yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, kulutus ja materiaalit sekä vastuullinen vantaalainen. Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen vaikuttavat merkittävästi kaupungin resurssitehokkuuteen. Tiivistyvän kaupunkirakenteen päästöt ovat huomattavasti hajautuneen kaupunkirakenteen päästöjä vähäisemmät. Kaavoituksessa lisätään energia- ja resurssitehokkuuden ohjaavaa vaikutusta mm. seuraavasti:

- Jatketään laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa (*keko, vihertehokkuus*).
- Kaavamääräyksiin lisätään vaatimus varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon tontilla.
- Asemakaavoissa ja tontinluovutuksessa lisätään ilmastokestävyyteen tähtääviä vaatimuksia.

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.
- Vihertehokkuuden käyttöönotto, minkä avulla osaltaan toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävästä liikkumisesta edistää.

Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009).

3.3.2 Muut tavoitteet

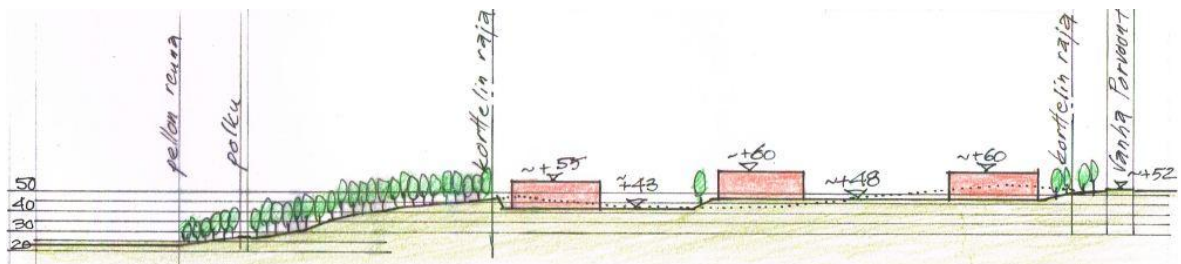
Kaava-alueen korkeat kalliot ovat enimmäkseen samalla korkeusasematasolla kuin kumoutuvassa asemakaavassa rakennuksille sallittu enimmäiskorkeus. Se johtaisi korttelin mittaviin louhintoihin. Kaava-alue on pohjavesialuetta. Rakennusten sallittua enimmäiskorkeutta halutaan nostaa nykyisestä korkeusasemasta noin kuudella metrillä, jotta tontin louhinnat voitaisiin minimoida.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

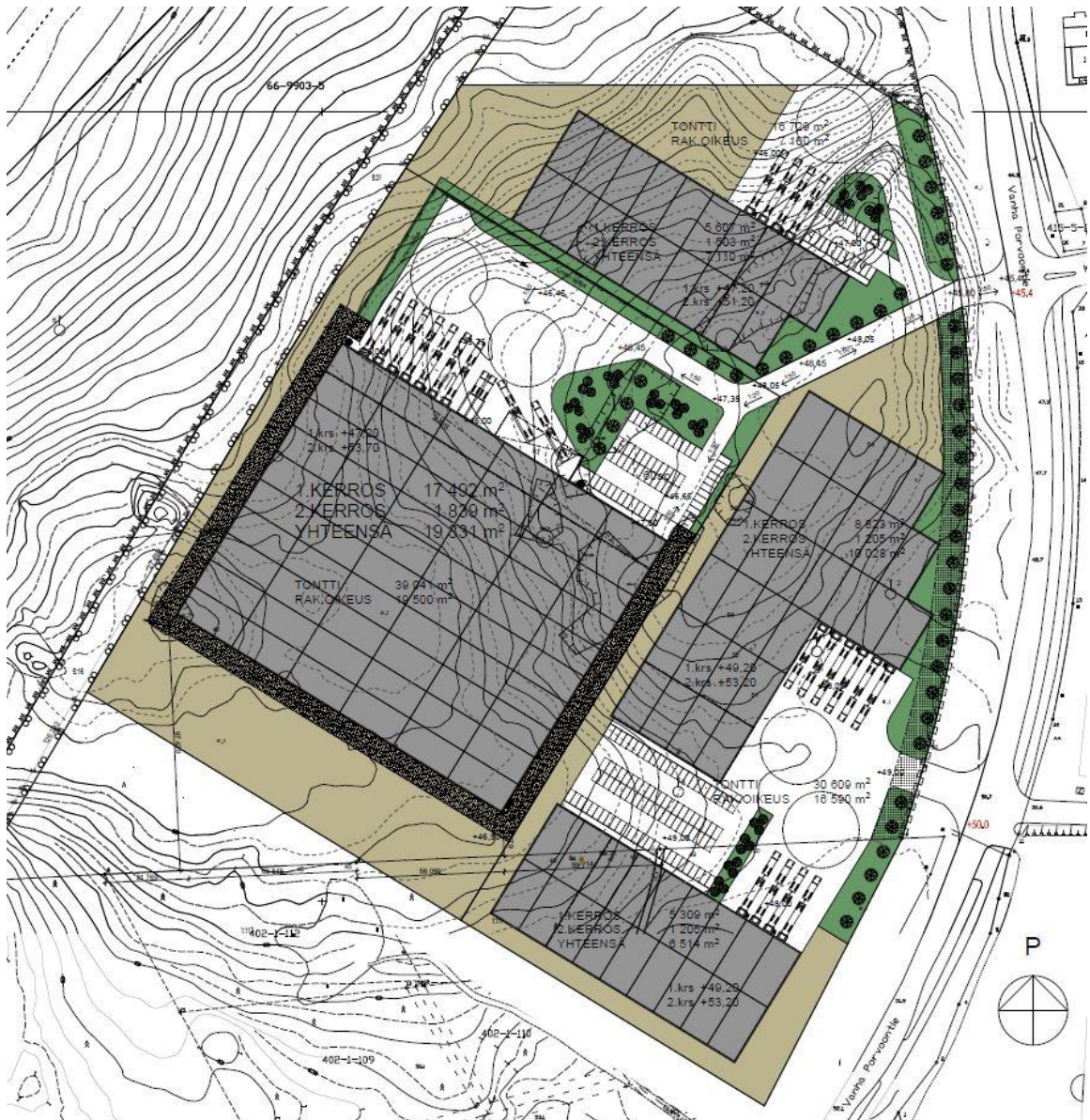
Asemakaavaratkaisun lähtökohtina ovat Vantaan Akselin kaavarunko 2 nro 062400, asemakaavamuutoksen hakemuksen alustava tontinkäyttösuunnitelma sekä korttelia 66205 koskevat poikkeamispäätökset ja rakennusluvat.



Vantaan Akselin kaavarunko 2 nro 062400 (Kala 9.12.2013): Korttelin 66205 maankäyttövaihtoehdot perustuvat varasto-, logistiikka- ja toimitilarakennuksiin. Lopullinen rakentamisen tehokkuus ja kaupunkikuvallinen hahmo ratkeavat alueelle sijoittuvien toimintojen ja niiden tarvitsemien rakennusvolyymien perusteella. Korttelin 66205 rakennusten enimmäiskorkeudeksi on määritetty +60...+65. Koivukylänväylän eteläpuolelle sekä Vanhan Porvoontien länsipuolelle on esitetty allasvaraukset hulevesien tasaamiselle ja laskeuttamiselle.

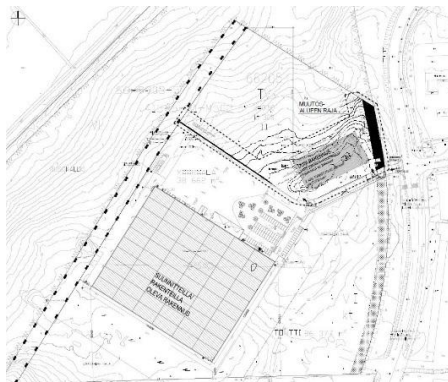


Asemakaavamuutoshakemuksen alustava tontinkäyttösuunnitelma (27.4.2013): Kortteli 66205 muodostuu kahdesta eri korkeuksilla olevista pihatasoista ja niille johtavista tonttiliittymistä. Alemman (länsiosan) tason pihat eivät ole tilavarauksiltaan logistiikkatoiminnoille ja yhdistelmäajoneuvoille optimaaliset. Rakennukset ovat Vantaan Akselin kaavarunko 2:a pienempiä yksiköitä. rakennusten kattokorkeudet ovat tasoilla noin +55...+60.



Poikkeamispäätös 66-14-16-POP (4.5.2016) sekä rakennuslupa 66-0418-16-A (3.6.2016): Korttelin 66205 rakentaminen on aloitettu sen länsi-/lounaisosasta (1. rakennus). Tontinkäyttö perustuu kahteen pihatasoon, jotka ovat eri korkeustasoilla, ja kaavamuutoshakemusvaiheen ajatuksia isompiin rakennuksiin. 1. rakennuksen enimmäiskorkeus on erillisen maisemaselvityksen perusteella noin +61.5.

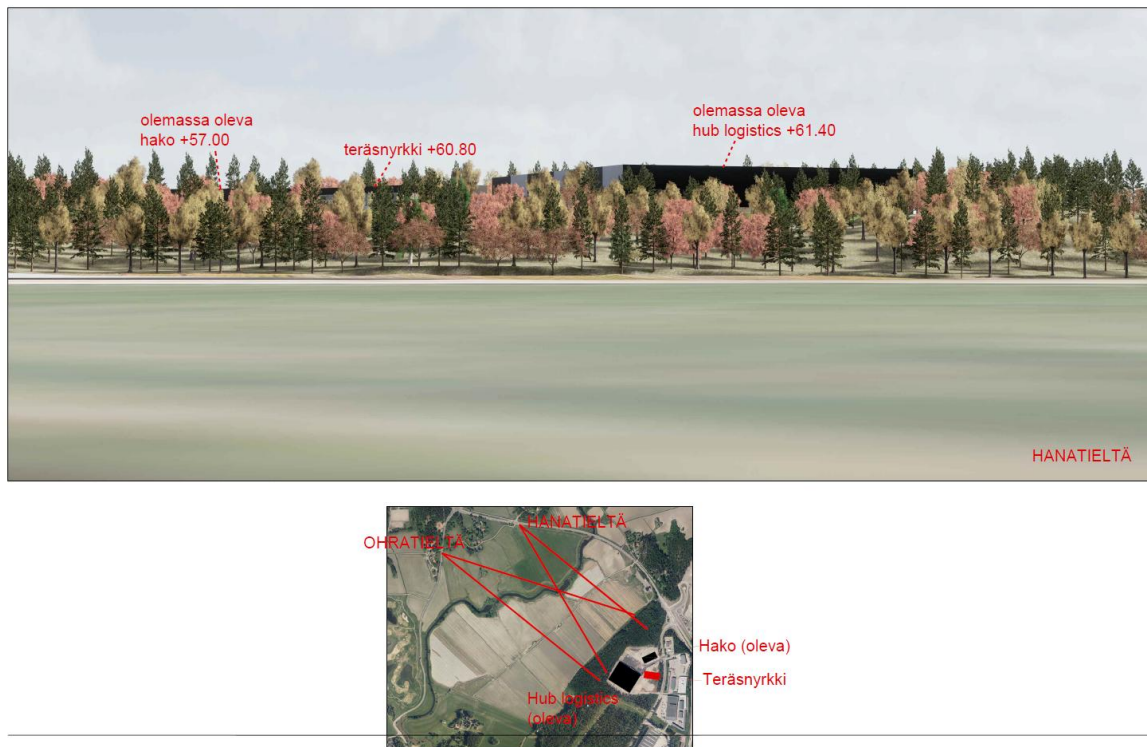
Korttelin rakentaminen on jatkunut vaiheittain (2. ja 3. rakennus) perustuen Vanhan Porvoontietä vasten sijoittuviin I-vaiheen logistiikkarakennusta pienempiin yksiköihin, joiden päädyt suuntautuvat kadulle:



1. ja 2. rakennus



3. rakennusvaihe



Ylempi kuva: Rakennusten näkyminen Hanabölen kulttuurimaisemaan, 3. rakennusvaihe.

Alempi kuva: Havainnekuva 3. rakennusvaiheesta (Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy)



3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

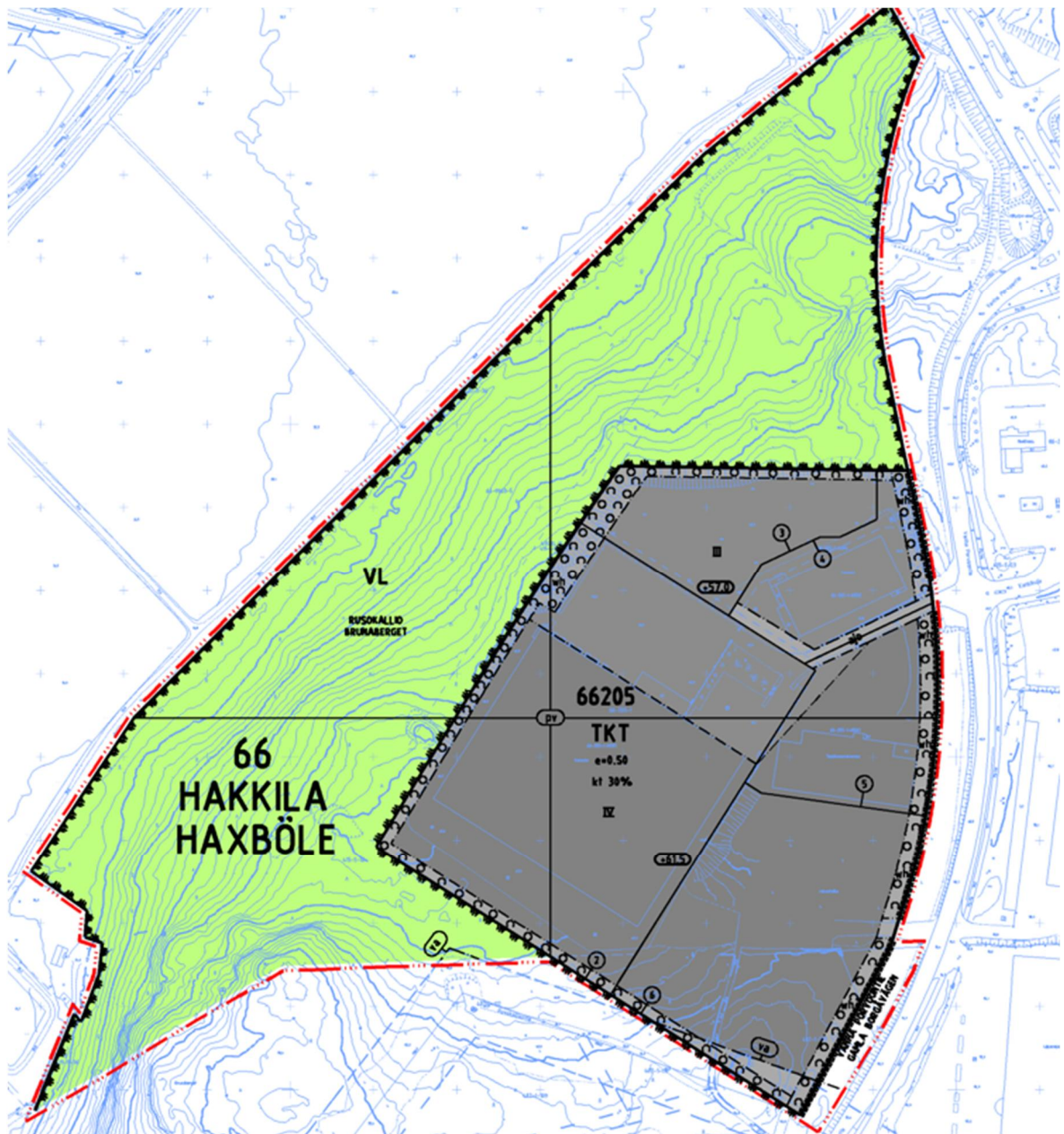
Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus ja pohjavesien suojelu eivät mahdollista toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista kortteliin. Nykyaikaiset logistiikkarakennukset ovat keskimäärin noin 15 m korkeita. Nykyinen asemakaava sallii korttelin rakennuksille enimmäiskorkeusarvoksi +55 (N43-

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Korttelin 66205 pääkäyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (TV) teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 45 k-m². Korttelin pohjois- ja lounaiskulmat sekä korttelin länsipuoleinen rakentamaton rautatiealue (LR) ja metsärinteen alaosan ja peltolaakson välinen kaistale muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen (VL) osaksi. Korttelia hieman laajennetaan kaakkoiskulmastaan. Korttelialueelle muodostetaan tonttijaon ja tonttijaon muutoksella viisi tonttia (nro:t 2–6).

Korttelin tonteille ajetaan niiden itäpuolella olevalta Vanhalta Porvoontieltä kahden ajoneuvoliittymän kautta. Muita ajoneuvoliittymiä ei sallita.



4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 19,39 ha ja aluetehokkuus on noin $e=0,22$.

Korttelin 66205 pinta-ala säilyy kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna lähes ennallaan ja on noin 8,65 ha. Kumoutuvaan asemakaavaan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on

43 188 k-m². Uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on 43 233 k-m².

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- toimistot ja liiketilat 1 ap / 50 k-m², 1 pp / 80 k-m²
- tuotantotilat 1 ap / 100 k-m², 1 pp / 160 k-m²
- varastot ja muut 1 ap / 150 k-m², 1 pp / 240 k-m²

Vanhan Porvoontien katualueen pinta-ala kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 1 713 m². Lähivirkistysalueiden pinta-ala kasvaa 26 074 m², jolloin niiden uusi kokonaispinta-ala on 105 716 m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnoilla sekä niiden huomioimisella rakennusluvia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kortteli 66205 on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen (TKT). Sen pohjois-, länsi- ja eteläpuolella on lähivirkistysaluetta (VL). Korttelin itäpuoli on Vanhan Porvoontien katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

TKT, Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle muodostetaan tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella viisi tonttia (nro:t 2–6). Korttelialue sijaitsee pohjavesialueella, mille saa rakentaa varasto-, toimitila-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienteollisuusrakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja. Aluetta ei ole Vantaan yleiskaavassa eikä Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelmassa 2040 tarkoitettu vähittäiskaupan alueeksi. Siksi vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismääräksi korttelialueella sallitaan enintään 500 k-m² eikä kortteliin 66205 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on 45 k-m² suurempi kuin kumoutuvassa asemakaavassa. Toimistotilojen määrä säilyy kumoutuvan asemakaavan mukaisena. Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa sekä valaistuksessa on huolehdittava kiinteistölle Vanhalta Porvoontieltä sekä Keravanjokilaaksoista ja Hanabölen kulttuurimaisemasta avautuvista kaupunki- ja maisemakuvan kannalta merkittävistä näkymistä. Rakennusten kattojen enimmäiskorkeudet on rajoitettu (+57.0 ja +61.5) siten, että ne eivät näy Keravanjokilaakson ja Hanabölen kulttuurimaisemaan häiritsevästi. Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, rakenteet yms. eivät näy arvokkaaseen kulttuurimaisemaan haitallisesti. Rakennusten näkymistä vähennetään myös sillä, että länteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella. Korttelialueelle on Vanhan Porvoontien reunaan istutettava korkeiksi kasvavia puita tiheäksi reunavyöhykkeeksi ylläpitämään selänteen maisemarakennetta. Istutuksissa käytetään alueen valtapuulajia ja ikivihreää mäntyä ja niiden yhteyteen sopivia pensaita ja jaloja lehtipuita. Avovarastointia pihoidilla ei sallita. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa.

Pohjavesialue on osoitettu kaavamerkinillä. Pohjaveden määrää ja laatua ylläpidetään edellyttämällä, että moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin. Hulevesien hyvä hallinta on osa em. kokonaisuutta. Puhtaat (esim. kattovedet) ja likaiset hulevedet on pidettävä erillään. Hulevedet tulee viivyttaa ja kattovedet ensisijaisesti imeyttää tontilla. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää

pohjaveteen. Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavissa vesistöissä ja pohjavesialueella. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta, jotta ko. järjestelmät on mahdollista toteuttaa tonttikohtaisten ratkaisujen sijaan koko korttelin kannalta tarkoituksenmukaisimpana kokonaisuutena. Hulevesien hallinnalle on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset aluevaraukset korttelialueen reunojen istutusvyöhykkeille.

Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa edistetään myös viherkerrointa koskevalla kaavamääräyksillä. Viherkerroin on osa ilmastonmuutoksen hillintää, jota edistetään myös edellyttämällä aurinkopaneelien ja muiden energiaa säästävien ja tuottavien ratkaisujen suosimista. Ympäristön kannalta kestävien liikkumismuotojen käyttöä kannustetaan. Kustakin rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille ja polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Vanha Porvoontie on suunniteltu tulevaisuudessa levennettävän 2+2-kaistaiseksi, joten korttelialueelle voidaan järjestää Vanhalta Porvoontieltä enintään kaksi tonttiliittymää.

Korttelin etelä- ja kaakkoispuolella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n sähkölinja, joka on osoitettu vaara-alueeksi. Siihen liittyvä voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskevat 25 metriä leveää johtoaukeaa ja johtoaukean molemmin puolin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä. Johtoaukean rakennusrajoitusalue ulottuu 12,5 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjaa kummallekin puolelle. Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta. Korttelialueelle tulee myös varata maantasoon tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalueet

Korttelin 66205 länsi- ja pohjoispuoleiset osat kaava-alueesta ovat lähivirkistysaluetta (*Rusokallio – Brunaberget*).

Katualueet

Korttelin 66205 kaakkoispuolella asemakaavoittamattomalla alueella sijaitseva alue on osoitettu Vanhan Porvoontien katualueen osaksi. Tällä varaudutaan siihen, että Vanha Porvoontie on suunniteltu levennettäväksi 2+2-kaistaiseksi tulevaisuudessa.

Pohjavesialue

Kaava-alue (kortteli 66205, Rusokallion lähivirkistysalue, Vanhan Porvoontien katualue) sijaitsee Valkealähteen pohjavesialueella. Kaavassa on sen edellyttämät kaavamerkinnot ja -määräykset.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutosta varten on laadittu selvitykset rakennusten enimmäiskorkeuksien maisemavaikutuksista ja Rusokallion pohjavesistä sekä myönnettyjen rakennuslupien yhteydessä hulevesien hallinnasta.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle tai rakennettavaksi asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaikutusten arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön

ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

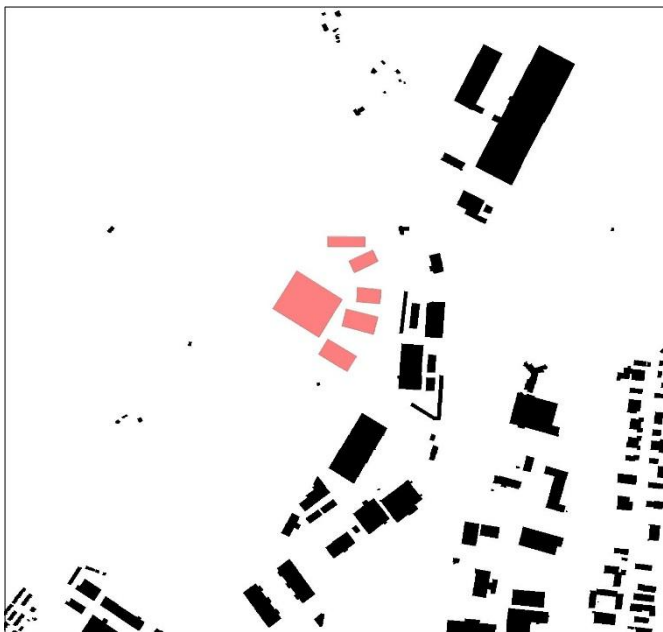
Mikäli korttelin 66205 asemakaavaa ei muutettaisi, sen nykyinen käyttötarkoitus, kokonaisrakennusoikeus ja rakennusten enimmäiskorkeus (+55.0) säilyisivät ennallaan. Jotta rakennukset eivät ylittäisi kumoutuvan asemakaavan enimmäiskorkeutta, tontti tulisi louhia keskimäärin korkeustasolle +40.0. Tontin itäisen puoliskon maanpinnan kalliot kohoavat enimmillään tasolle +55, joten kumoutuva asemakaava johtaisi pohjavesialueella sijaitsevat tontin mittaviin louhintoihin ja maa-ainesten kuljettamiseen muualle. Louhinnat aiheuttaisivat pohjavesille riskin, johtaisivat huomattaviin kustannuksiin ja maa-ainesten kuljetuksista syntyviin päästöihin ja tieverkon kulumiseen.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Uusi asemakaava ei sisällä asumiselle tarkoitettuja alueita eikä asuinrakennusoikeutta, joten sillä ei ole suoria vaikutuksia väestön rakenteeseen ja kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Lahdenväylän länsipuolelle Koivukylänväylän ja Vanhan Porvoontien liittymän tuntumaan olemassa olevan katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Alue ympäristöineen on asemakaavoitettu suurista rakennuksista koostuvaksi teollisuus-, varasto- ja logistiikkapainotteiseksi työpaikka-alueeksi eikä kaavamuutos muuta tilannetta oleellisesti.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee olevassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen.

Kaupunkikuva

Kortteli 66205 on louhittu ja sille on toteutettu kolme rakennusta. Uusi asemakaava mahdollistaa korttelin rakentamisen valmiiksi, jolloin alueen vielä keskeneräinen kaupunkikuva kohentuu ja jäsentyy.

Uusi asemakaava mahdollistaa rakennuksille enimmäiskorkeustason +61.5 (N2000-korkeusjärjestelmä). Kumoutuvan asemakaavan enimmäiskorkeustaso +55.0 (N43-korkeusjärjestelmä) vastaa N2000-korkeusjärjestelmässä noin +55.3 tasoa. Uusi asemakaava mahdollistaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna enimmillään noin 6,2 metriä korkeammat rakennukset. Poikkeamispäätöksellä ja siihen liittyvällä rakennusluvalla on korttelin 66205 lounaisosaan toteutettu kattokorkeudeltaan tasolle +61.415 kohoava rakennus. Rakennus näkyy hieman puiden latvojen ja metsän yli Keravanjoen peltolaakson maisemaan mutta sen vaikutukset Keravanjoen ja Hanabölen arvokkaaseen maisemaan eivät ole haitalliset. Uusi asemakaava ei muuta alueelle jo rakentunutta tilannetta. Uuden asemakaavan kaavamääräykset edellyttävät, että länteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella. Sen lisäksi korttelin 66205 valaistus on toteutettava ja suunnattava

siten, että rakennukset, julkisivut, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti Keravanjokilaakson maisemaan.

Uudessa asemakaavassa edellytetään korttelin 66205 itäreunaan Vanhaa Porvoontietä vasten noin 10 m leveää vyöhykettä, jolle on istutettava puita ja pensaita. Se tukee selänteen korkeimmalla kohdalla olevan puuston ja niiden latvusten muodostaman maisemarakenteen säilymistä. Korttelin 66205 istutuksissa on käytettävä mäntyä ja niiden yhteyteen sopivia pensaita ja jaloja lehtipuita.



Alustavia havainnekuvia korttelista 66205 Vanhan Porvoontien suunnasta katsottuna (Arkkitehti-toimisto Siltanen ja Laakso Oy).



Asuminen

Kaavoitettavalla alueella ei ole asumista.

Lähin yksittäinen asuinrakennus sijaitsee noin 200 m etäisyydellä korttelin 66205 uuden lounaiskulman rajasta. Korttelin 66205 ja asuinrakennuksen väli on metsäistä rinnettä ja kortteli 66205 on noin 22 m korkeammalla kuin asuinrakennuksen piha. Asuinrakennuksen tilanne kumoutuvaan asemakaavaan ja alueelle jo rakentuneeseen tilanteeseen verrattuna ei muutu.

Uusi asemakaava ei sisällä asumiselle tarkoitettuja alueita eikä rakennusoikeutta.

Palvelut ja työpaikat

Korttelia 66205 ei ole ollut mahdollista toteuttaa kumoutuvan asemakaavan rajoitteiden perusteella. Uuden asemakaavan ja korttelin rakentamisen myötä alueen erityisesti varastointiin ja logistiikkaan liittyvien työpaikkojen ja palveluiden määrä kasvaa. Varastoissa arvioidaan työskentelevän samanaikaisesti noin 180 työntekijää. Niiden lisäksi rakennuksissa on myös toimistotyöntekijöitä yms.

Uusi asemakaava sallii korttelin 66205 pääkäyttötarkoituksen lisäksi niihin liittyvien liike- ja näyttelytilojen sekä autojen korjaamo- ja huoltotilojen rakentamisen. Vähittäiskaupan liiketiloja saa kortteliin 66205 toteuttaa yhteensä enintään 500 k-m². Päivittäistavarakaupan liiketiloja ei kuitenkaan sallita. Uudella asemakaavalla ei ole vaikutuksia vähittäiskaupan palveluverkkoon. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä ja esimerkiksi polkupyörillä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja hyvien yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen. Uuteen kortteliin 66205 rakentuva kokonaisuus hyödyntää alueella olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa eikä kaupungille aiheudu uusien kunnallistekniikan verkostojen ja katujen tai katujärjestelyiden rakentamistarvetta.

Korttelin 66205 rakentamisesta ja liittämisestä alueella olevaan yhdyskuntatekniikkaan aiheutuvi-
ta kustannuksista vastaavat korttelin maanomistajat.

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) omistaa kumoutuvan asemakaavan teollisuusraidealueet (n. 6 601 m²), jotka uudessa asemakaavassa osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Uuden korttelin 66205 ja lähivirkistysalueiden välisiin aluemuutoksiin liittyy myös muita kiinteistöjen ja määraalojen vaihtoja yksityisten maanomistajien ja Vantaan kaupungin kesken. Asiakokonaisuuteen liittyvän esisopimuksen mukaan em. vaihdettavien maa-alueiden rahalliset arvot vastaavat toisiaan eivätkä osapuolet maksa toisilleen rahakorvauksia.

Kaavamuutoksen pitkän aikavälin taloudellisten hyötyjen on katsottu ylittävän kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alue ei ole Jokiniemen, Hakkilan, Päiväkummun ja Kuninkaanmäen asutuksen käytössä olevaa naapurustoa tai aluetta eikä kaavamuutos siten aiheuta vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

Virkistys

Yleis- ja asemakaavoissa lähivirkistysalueeksi tarkoitettulle Rusokallion alueelle ei ole toteutettu ulkoilureittejä ja alue sijaitsee suhteellisen kaukana asuntoalueista. Alue ei ole aktiivisessa virkistysaluekäytössä.

Kumoutuvan asemakaavan korttelin 66205 pohjois- ja lounaiskulmat sekä korttelin länsipuoleinen rautatiealuevaraus muuttuvat Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Asemakaavoitetun lähivirkistysalueen pinta-ala kasvaa kumoutuvaan asemakaavan verrattuna noin 2,62 ha.

Uusi asemakaava ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Uuden asemakaavan korttelin 66205 kokonaisrakennusoikeus on vain 45 k-m² suurempi kuin kumoutuvassa asemakaavassa eikä uusi käyttötarkoitukseen poikkea kumoutuvan asemakaavan tilanteesta oleellisesti. Korttelin käyttötarkoituksen ja kokonaisrakennusoikeuden perusteella muodostuvat laskennalliset liikennemäärät eivät muutu kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna merkittävästi.

Poikkeamispäätöksillä rakennettujen kolmen rakennuksen kerrosala on yhteensä 25 107 k-m², mikä on noin 58,1 % kortteliin sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta. Toteutettujen rakennusten autopaikkavelvoitteiden myötä kortteliin on tähän mennessä rakennettu yhteensä 90 henkilöauto-paikkaa. Uuden korttelin rakennettujen kiinteistöjen toimintaan sisältyvästä liikenteestä ja liikennemääristä valtaosa on jo alueella ja katuverkolla olemassa eikä uuden asemakaavan mahdollistama lopputilanne siten aiheuta merkittäviä muutoksia alueelle muodostuneeseen liikenteeseen. Uusi asemakaava ei aiheuta tarvetta rakentaa uusia liittymä- ja kaistajärjestelyitä jne. Vanhalle Porvoontielle.

Uuden asemakaavan aluevarauksissa on varauduttu Vanhan Porvoontien muuttamiseksi 2+2-kaistaiseksi. Vanhaa Porvoontietä varten on em. perusteella muodostettu uutta katualuetta uuden asemakaava-alueen kaakkoiskulmaan noin 1 713 m².

Vesihuolto

Asemakaavamuutos ei muuta alueen vesihuollon verkostoja yms. (kts. kohdat 2.1.3 Rakennettu ympäristö)

Asemakaavamuutosalueen hulevesien hallinnan mitoitus perustuu Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalliin (julkaistu 2014). Korttelin 66205 jo toteutuneiden kolmen rakennusvaiheen hulevesien hallinta noudattaa em. toimintamallia ja niiden rakennuslupiin sisältyvät suunnitelmat hulevesien käsittelystä ja viivytämisestä tonteilla.

Asemakaavamuutoksen uudet kaavamääräykset edellyttävät, että kaavamuutosalueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ja yleisillä alueilla ennen niiden johtamista yleisiin hulevesiviemäriin. Lähtökohtana on, ettei kaavamuutosalueen hulevesimäärien virtaama korttelin 66205 ulkopuolelle lisäännä eikä äärevöidy nykytilanteesta. Kattovedet on pidettävä erillään muista ns. likaisista hulevesistä ja imeytettävä tontille. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin ennen kuin ne johdetaan pois alueelta tai imeytetään, mikäli sellainen on mahdollista. Imeytys on tehtävä vähintään 0.5 m pohjaveden ylimmän pinnan yläpuolella. Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen. Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavissa vesistöissä ja pohjavesialueella.

Ympäristöhäiriöt

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2011 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Sen perusteella Vanhan Porvoontien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22 kahden metrin laskentakorkeudella on korttelin 66205 rakennusalan itä- ja pohjoisosassa enimmillään 60- 65 dB. Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan sallittava liike- ja toimistotilojen sisämelun keskiäänitason päiväohjearvo LAeq 7-22 on 45 dB. Teollisuus- ja varastorakennusten sisätiloille ei ole asetettu enimmäismelun ohjearvoja. Siten tieliikenteen enimmäismelutaso 65 dB edellyttäisi liike- ja toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyttä DL 20 dB.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden kannalta Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen melu on korttelissa 66205 kuitenkin mi-toittava, mikä huomioidaan kaavamääräyksissä toimisto- yms. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena DL 28 dB. Tieliikenteen aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät edellytä niiden erityistä huomioimista asemakaavassa. Kaavamuutos ei merkittävästi muuta alueen ympäristöhäiriöiden tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kumoutuvan asemakaavan kortteli 66205 vastaa nyt asemakaavoitettavaa korttelia 66205 pinta-alaltaan mutta ne poikkeavat toisistaan muodoiltaan. Kumoutuvan asemakaavan korttelin 66205 pohjois- ja lounaiskulmat sekä korttelin länsipuoleinen rautatiealuevaraus muuttuvat Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Kumoutuvan asemakaavan korttelin 66205 lounaiskulma on osa Rusokallion korkeinta kohtaa ja sen muuttuminen lähivirkistysalueeksi säilyttää maisemarakenteen

kannalta tärkeän kallion louhinnoilta ja rakentamiselta. Uuden korttelin 66205 alue on kaakkoiskulmaa lukuunottamatta louhittu ja puuton. Uudella asemakaavalla ei ole kumoutuvaan asemakaavaan ja alueelle jo rakentuneeseen tilanteeseen verrattuna merkittäviä vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueen lähivirkistysalueet metsineen säilyvät. Uusi kortteli 66205 on nykyisin pääosin louhittua ja rakennettua pintaa. Rakennetun pinnan osuus kasvaa alueen rakentumisen johdosta uuden korttelin 66205 kaakkoisosassa, minkä seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy hieman. Kaavamuutosalueella muodostuvia hulevesiä tulee uusien kaavamääräysten mukaan viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevien hulevesimäärien virtaamat eivät kasva nykytilanteesta. Kaavamuutoksen uudet kaavamääräykset edellyttävät hulevesien viivyttämistä ja hallintaa tontilla kumoutuvaa asemakaavaa ja nykytilannetta paremmin, mikä vaikuttaa tontilta poisjohdettavien hulevesien laatuun ja määrään positiivisesti. Kaavamääräykset myös huomioivat pohjavesien suojeluvaatimukset

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia tarkempi hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Näiden osalta kaavamuutos ei oleellisesti muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentumisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Kaavamuutoksen kaavamääräyksissä edellytetään korttelin 66205 toteuttamiselta varasto- ja teollisuusrakennusten korttelialueille tarkoitettua viherkerrointa 0,5.

Kaavamääräyksissä myös edellytetään, että aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Kumoutuvan asemakaavan mukainen lähivirkistysalueen nimi *Rusokallio (Brunaberget)* säilyy ennallaan.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Kortteliin 66205 on toteutettu vuodesta 2016 alkaen kolme rakennusvaihetta. Alueen rakentuminen jatkuu nyt laadittavan asemakaavan käsittelyvaiheiden rinnalla ja sen hyväksymisen jälkeen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavamuutoksen hakija:	GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4)	
Hakijan konsultit:	Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy Rakennusliike Lehto Oy Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy Ramboll Finland Oy	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	aluearkkitehti (→31.3.2018)
	Vesa Karisalo	vs. aluearkkitehti (1.4.–31.7.2018)
	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti (1.8.2018→)
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Paula Luomala	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Maarit Rantataro	ympäristötarkastaja
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä toukokuuta 2019.

Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	21.02.2019
Kaavan nimi	660900 Rusokallio		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.10.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092660900
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	19,3895	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,1394
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	17,2501

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

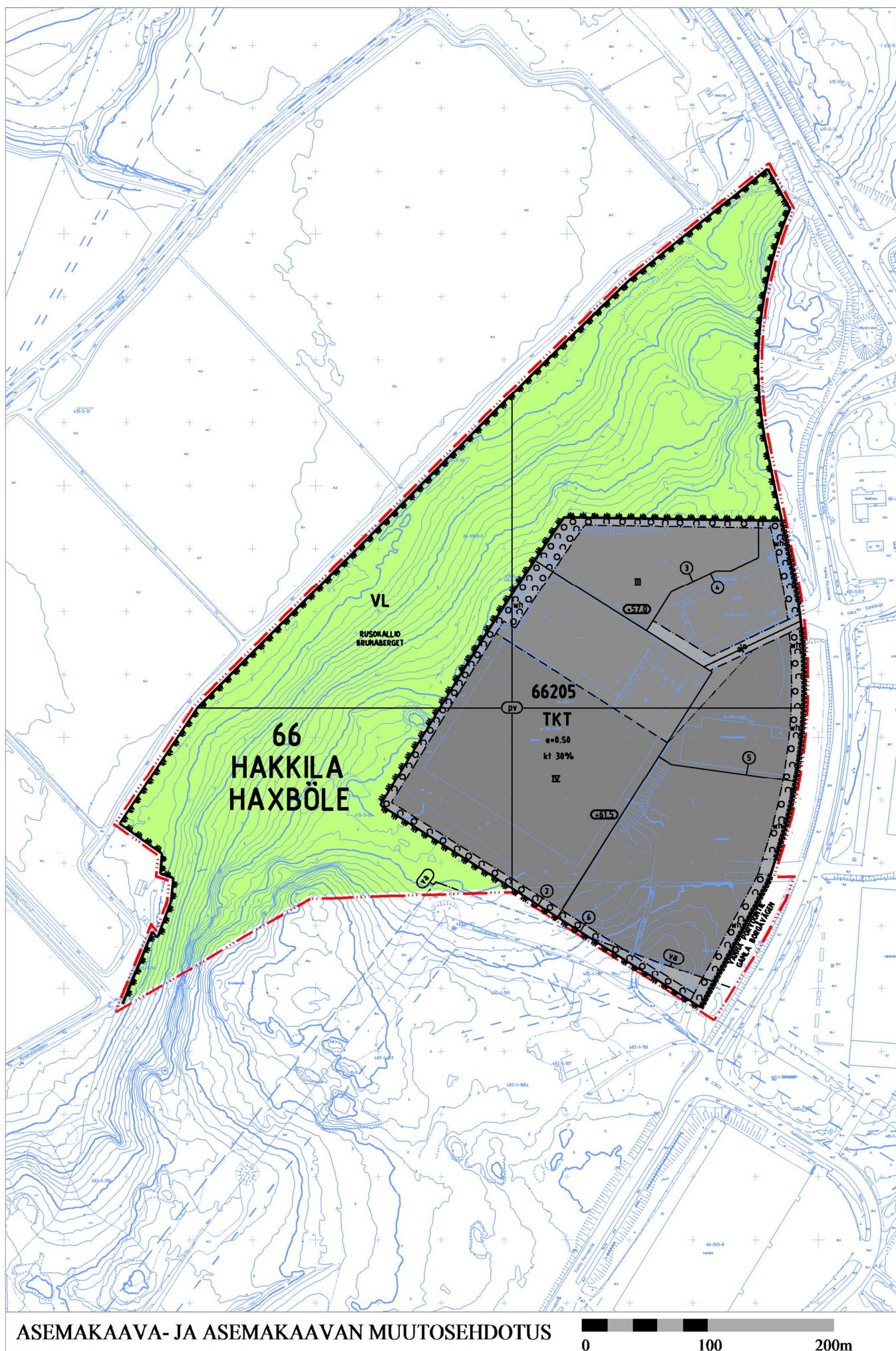
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	19,3895	100,0	43233	0,22	2,1394	45
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	8,6466	44,6	43233	0,50	0,0089	45
V yhteensä	10,5716	54,5	0		2,6193	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1713	0,9	0		-0,4888	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

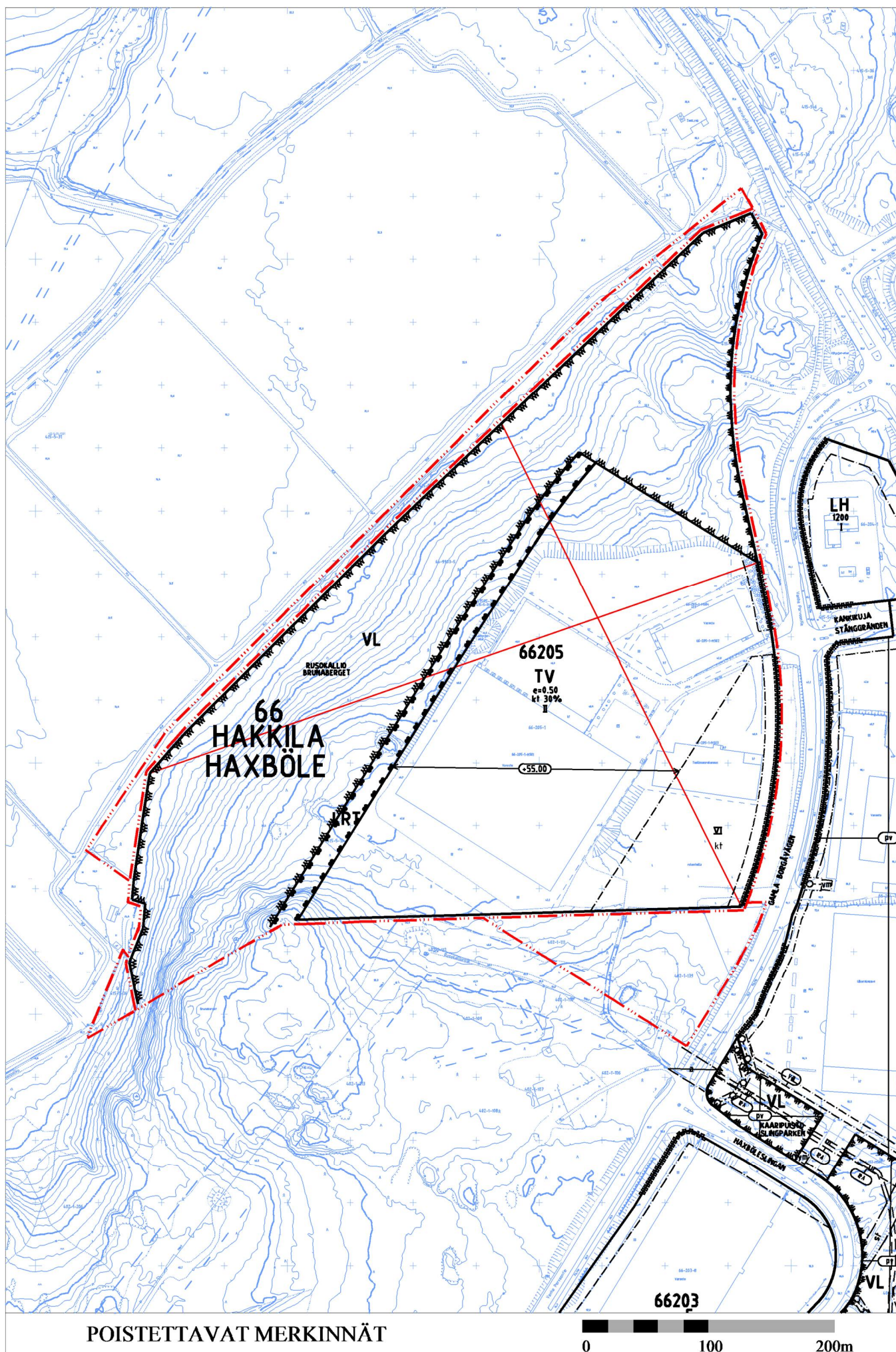
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	19,3895	100,0	43233	0,22	2,1394	45
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	8,6466	44,6	43233	0,50	0,0089	45
TV	0,0000		0		-8,6377	-43188
TKT	8,6466	100,0	43233	0,50	8,6466	43233
V yhteensä	10,5716	54,5	0		2,6193	0
VL	10,5716	100,0	0		2,6193	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1713	0,9	0		-0,4888	0
Kadut	0,1713	100,0	0		0,1713	0
LRT	0,0000		0		-0,6601	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

660900

Päiväys
Datum

6.5.2019

Pohjakarttalichtien numerot
Baskartbladens nummer

687504,687505,688504,688505

1 / 3

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 66, Hakkila

RUSOKALLIO

Asemakaava

Osa korttelia 66205 sekä
virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 66205 sekä
virkistysuualuetta.

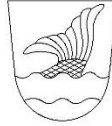
Tonttijako

Osa korttelia 66205.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 66205.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 66, Haxböle

BRUNABERGET

Detaljplan

Del av kvarteret 66205 samt
rekreations- och gatuområde.

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 66205 samt
rekreationsområde.

Tomtindelning

Del av kvarteret 66205.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 66205.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kortteli-
alue.

Korttelialueelle saa rakentaa varasto-, toimitila-, toimisto-
ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienteollisuusraken-
nuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdis-
telmiä.

Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä
liike- ja näyttelytiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistava-
rakaupan tiloja.

Vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismäärä korttelialueella
saa olla enintään 500 k-m².

Voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus
koskevat 25 metriä leveää johtoaukeaa ja johtoaukean
molemmiin puoliin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä.
Rakennusrajoitusalue ulottuu 12,5 metrin etäisyydelle voima-
johdon keskilinjan kummallekin puolelle.

Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyy-
tää risteämäläusunto voimajohdon omistajalta.

Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin.

Korttelialueelle tulee varata maantasoon tila muuntamolle,
joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa
osoitetun kerrosalan lisäksi.

Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot
sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on
sijoitettava rakennuksiin.

Rakennukset ja palomuurit saavat korttelialueella sijaita
tonttijaosta riippumatta.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa
ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida
näkyvät Vanhan Porvoontien suunnasta.

Länteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla
mattapintaisia ja tummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri-, lager- och kontors-
byggnader.

I kvartersområdet får det byggas lager-, verksamhets-,
kontors- och småindustribyggnader som inte orsakar miljö-
störningar, reparationsverkstads- och underhållslokaler för
bilar samt kombinationer av dessa.

I kvartersområdet får placeras affärs- och utställnings-
lokaler i anknytning till det huvudsakliga användningsänd-
målet. Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området.

Den totala storleken på affärslokaler för detaljhandel får
uppgå till högst 500 m²-vy i kvartersområdet.

Kraftledningsområdet och inskränkningen av fastigheternas
nyttjanderätt omfattar en 25 meter bred ledningsgata och
10 meter breda kantzoner på båda sidor om ledningsgatan.
Byggnadsbegränsningsområdet ligger på 12,5 meters
avstånd om båda sidorna av kraftledningens mittlinje.

Om byggande som föräggas till ett kraftledningsområde
ska ett utlåtande om korsande ledningar skaffas från kraft-
ledningsägare.

Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring.

I kvartersområdet ska i markplanet reserveras utrymme för
transformator som är lätt att underhålla. Transformatorn får
byggas utöver den anvisade våningsytan.

Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon
samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska
placeras i byggnader.

Byggnader och brandmurar får i kvartersområdet placeras
oberoende av tomtinledningen.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och
den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna
från Gamla Borgåvägen ska tas i beaktande.

Fasader mot väst och nordväst ska ha en matt yta och vara
mörka ovanför höjdläget +55.0.

Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, rakenteet yms. eivät näy häiritsevästi Keravanjokilaakson maisemaan.

Korttelialue tulee rajata Vanhan Porvoontien puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisiin rakentein ja istutuksiin. Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Korttelialueelle on Vanhan Porvoontien reunaan istutettava korkeiksi kasvavia puita tiheäksi reunavyöhykkeeksi ylläpitämään selänteiden maisemarakennetta.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,5. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Istutuksissa käytetään mäntyjä ja niiden yhteyteen sopivia pensaita ja jaloja lehtipuita.

Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Puhtaat (esim. kattovedet) ja likaiset hulevedet on pidettävä erillään. Hulevedet tulee viivyttaa ja kattovedet ensisijaisesti imeyttää tontilla.

Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen.

Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavissa vesistöissä ja pohjavesialueella.

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot ja liiketilat

1 ap / 50 k-m²
1 pp / 80 k-m²

Tuotantotilat

1 ap / 100 k-m²
1 pp / 160 k-m²

Varastot ja muut

1 ap / 150 k-m²
1 pp / 240 k-m²

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säällä suojattuja ja runkolukittavia.

Autopaikat tulee jäsentää runkopuun ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.



Lähivirkistysalue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

VANHA PORVOONTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Belysningen i kvartersområdet ska förverkligas och riktas så att byggnader, fasader, konstruktioner o.dyl. inte syns så att de stör landskapet i Kervo ådal.

Kvartersområdet ska avgränsas mot Gamla Borgåvägen med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

I kvartersområdet ska i kanten av Gamla Borgåvägen planteras träd som blir högväxta så att de bildar en tät randzon som upprätthåller åsens landskapsstruktur.

Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättnings-tal 0,5. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

I planteringarna används tallar samt sådana buskar och ädla lövträd som passar ihop med tallarna.

Solpaneler och andra energisparande och -producerande ska gynnas.

För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Rent (t.ex. takvatten) och orent dagvatten ska hållas isär. Dagvattnet ska fördröjas och takvattnet i första hand infiltreras på tomten.

Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem.

Smutsig dagvatten och släckvatten får inte släppas ut i grundvattnet.

I de vattendrag och grundvattenområden som tar emot avleda dagvatten får dessa inte försämrats miljöns tillstånd.

De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

Från byggnaden ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolerings ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 28 dB.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:
Kontor och affärslokaler

1 bp / 50 m²-vy
1 cp / 80 m²-vy

Produktionslokaler

1 bp / 100 m²-vy
1 cp / 160 m²-vy

Lager och övrigt

1 bp / 150 m²-vy
1 cp / 240 m²-vy

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.

Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.

Område för närekreation.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

3 / 3

kt30%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för kontorslokaler.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnads vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheää reunavyöhykettä.	Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
	Katu.	Gata.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Vaara-alue.	Faroområde.
	Tärkeä pohjavesialue.	Viktigt grundvattensområde.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin 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.

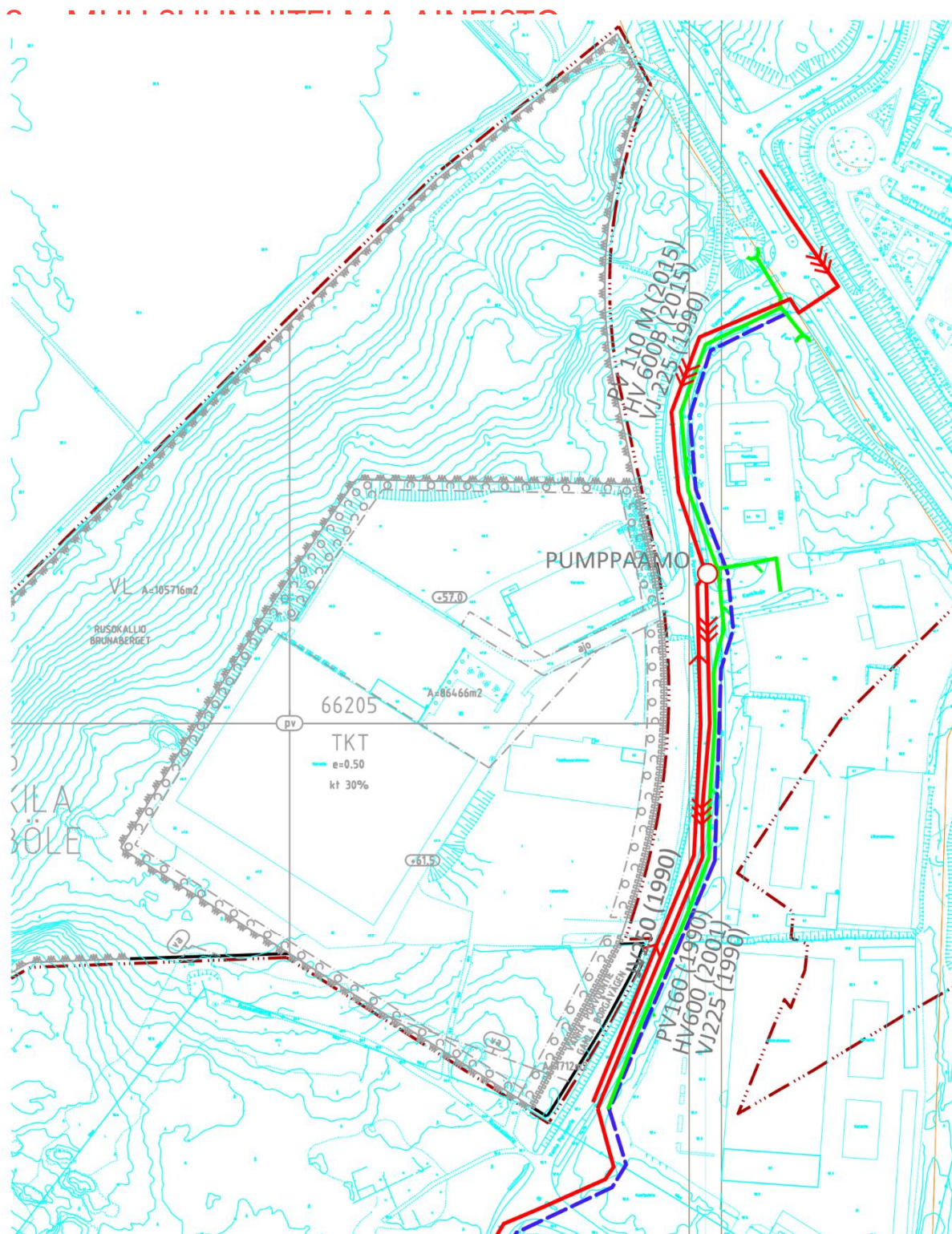
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

I hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



Vantaan kaupunki
copyright

Antti Auvinen
tulosteen laatija

3/19/2019
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

660900 RUSOKALLIO 1

0 60 300 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:3000
mittakaava

RAKENNUKSEN KORKEUSASEMAN SELVITYS

Kohde: Hub Logistics Oy:n logistiikkarakennus, Vanha Porvoontie 256, 01380 Vantaa

Aika: 2.1.2015

Läsnä: Jukka Pekonen Rakennusliike Lehto Oy
Tapio Viljamaa Rakennusliike Lehto Oy
Juha-Matti Sivonen Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy

1. Selvityksen lähtökohta

Tutkimuksen tarkoituksena on saada selvitettyä, minkä korkuinen rakennus voidaan toteuttaa suunnitellulle paikalle niin, ettei se tule näkymään häiritsevästi rakennuspaikan länsipuolella olevaan Hanabölen pellon kulttuurimaisemaan.

2. Toimenpiteet

Selvitys suoritettiin marraskuun toisena päivänä, selvitysajankohtana sää oli puolipilvinen, selkeä ja melko tyyni. Huomion arvoista on, että selvitys tehtiin vuodenaikaan jolloin lehtipuut olivat paljaat, eikä luonnossa ollut lunta. Mikäli selvitys olisi tehty kesä- tai talviaikaan, rakennuksen näkyvyys olisi huomattavasti vähäisempi.

Näkyvyyden selvittäminen toteutettiin kiinnittämällä rakennuksen länsisivun nurkkapisteisiin halkaisijaltaan 1,2m kaasuilmapallot. Nurkkapisteiden korkeusasema määritettiin mittalaitteilla ja kiinnitysnavaan mitattiin korkeusmerkit. Mittaus suoritettiin Leican gbs-mittalaitteella, mittaustarkkuus sekä sijainnin että korkeusaseman osalta $\pm 0,02$ m. Pallojen sijainti on esitetty liitteessä 1.

Rakennuksen näkyvyys kuvattiin Hanabölen pellon suunnalta seuraavista kohdista:

1. Ohratie Rosenlundintien liittymän ja Frasanojan välinen alue
2. Ohratie 26 (Lillpetas)
3. Hanatie 6 (Stors)

Kuvauspaikat on esitetty liitteessä 2.

3. Johtopäätökset

Tehdyn tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että kyseisen rakennuksen yläreuna on toteutettavissa suunnitellulle paikalle korkoon +62,0 ilman, että se häiritsee Hanabölen pellon kulttuurimaisemaa. Tässä korkeusasemassa rakennuksen yläreunaa voidaan pienissä määrin havaita Ohratien 26 (kuvauspaikka 2.) suunnasta katsottuna, vuodenaikaan jolloin puissa ei ole lehtiä, eikä lunta. Tämäkin havaitseminen tosin vaatisi että rakennuksen väriytyks poikkeaisi merkittävästi horisontin väriytyksestä. Muista tarkastelupisteistä rakennusta on vaikea havaita, mikäli sen yläreunan korkeusasema on alle +63,0. Lisäksi on tärkeä huomata, että tontilta on jo kaadettu puusto ja kulttuurimaiseman suuntaan jäävä puusto on nuorta nopeasti kasvaa metsää.

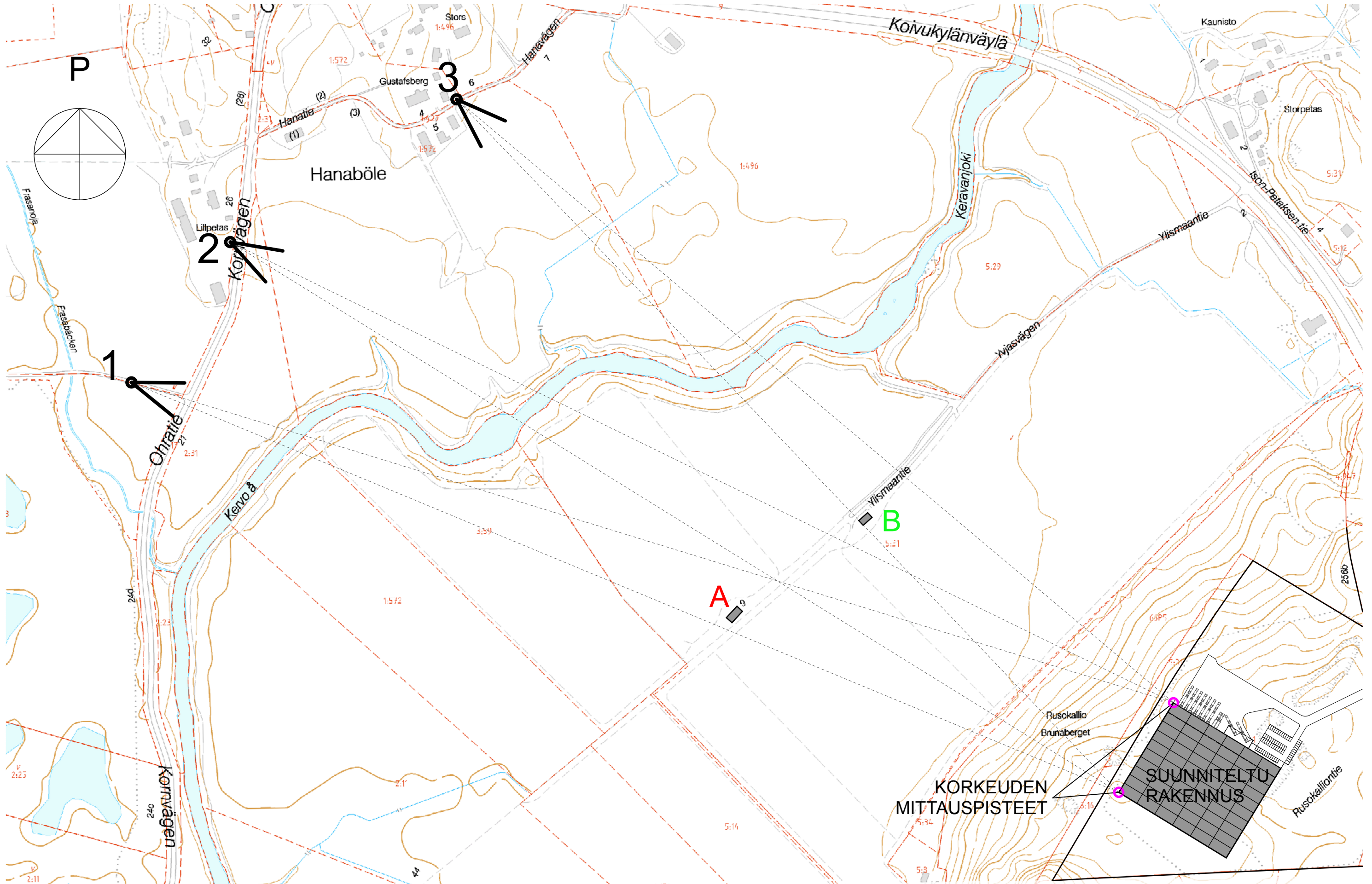
Tontille myöhemmin rakennettavien muiden rakennusten osalta selvitys on tehtävä erikseen, koska näkyvyys eri osilla tonttia vaihtelee jonkin verran. Näkyvyys on suurin tontin pohjoisosassa, johon ei tässä vaiheessa rakenneta.

Näkymät eri kuvauspisteistä on esitetty liitteessä 3.

Jukka Pekonen

Rev.	Pvm	Muutos

Kaupunginosa/kylä 66	Kortteli/tila 205	Tontti/nro 1	RATU	Viranomaisten merkintöjä	
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS				Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS	Juoks. nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite HUB RUSOKALLIO Vanha Porvoontie 256 01380 VANTAA				Piirustuksen sisältö KORKEUSASEMASELVITYS MITTAUSPISTEET, KUVAUSPAIKAT JA NÄKYMÄT (VALOKUVAT)	Mittakaavat 1:4000
				Suunnitteluala ARK	Piirustusnumero ARD00009
				Työnumero 224	Vastuullinen suunnittelija 
				Pvm 20.11.2015	Nimen selvennys ja koulutus Pekka Pettinen Arkkitehti
Käyntiosoite: Rakennusliike Lehto Oy Voimatie 6 B 90440 KEMPELE		Laskutusosoite: Rakennusliike Lehto Oy PL 5071 70701 KUOPIO		Puhelin 0207 600 900 Faksi 0207 600 901	Y-tunnus 2034041-6 ALV rek. Sähköposti etunimi.sukunimi@lehto.fi Internet www.lehto.fi





KUVAUSPAIKKA 1
KORKEUSASEMA 61m



KUVAUSPAIKKA 2
KORKEUSASEMA 61m



KUVAUSPAIKKA 3
KORKEUSASEMA 61m
LIITE: Kaupunginhallitus 03.06.2019 / 25 s

-----	RÄYSTÄSLINJA
61m	KORKEUSASEMA
A B	REFERENSSIKOhteet
○	MITTAUSPALLO NÄHTÄVISSÄ



KUVAUSPAIKKA 1
KORKEUSASEMA 63m



KUVAUSPAIKKA 2
KORKEUSASEMA 63m



KUVAUSPAIKKA 3
KORKEUSASEMA 63m
LIITE: Kaupunginhallitus 03.06.2019 / 25 s

-----	RÄYSTÄSLINJA
61m	KORKEUSASEMA
A B	REFERENSSIKOhteet
○	MITTAUSPALLO NÄHTÄVISSÄ

Tilaaaja
YIT Rakennus Oy

Asiakirjatyyppe
Raportti

Päivämäärä
2.7.2014

Viite
1510013222

VANHA PORVOONTIE 256, VANTAA RUSOKALLION POHJAVESISELVITYS



Päivämäärä 2.7.2014
Laatija Pekka Onnila
Tarkistaja Maija Jylhä-Ollila

Viite 1510013222

SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO	1
2.	TEHDYT TUTKIMUKSET	1
3.	TUTKIMUSTULOKSET	1
4.	POHJAVESIVAIKUTUSTEN ARVIOINTI	3
5.	JOHTOPÄÄTÖKSET	3

LIITTEET

1	Havaintopistekortit, HP8/14 - HP10/14
2	Kairausdiagrammit, HP8/14 – HP10/14
3	Vaihtoehtoluonnos 27.4.2013, Arkkitehtitoimisto Jussi Laitinen Oy

PIIRUSTUKSET

1	Yleiskartta	1:20 000
2	Pohjavesialuekartta	1:5 000
3	Tutkimuskartta	1:2 000

1. JOHDANTO

Vantaan Hakkilassa on suunnitteilla rakennushanke, joka sijoittuu Vanhan Porvoontien varteen Rusokallion (Brunaberget) alueelle. Kohde sijaitsee Valkealähteen I-luokan pohjavesialueella (piirustus nro 1). Alueelle suunniteltu rakentaminen edellyttää kallioulouhintaa tasolle +43...48. Hankkeen jatkosuunnittelua varten kohteessa tehtiin kesäkuussa 2014 pohjavesiselvitys, jolla selvitettiin pohjaveden pinnankorkeustasoa alueella tarkemmin. Tutkimuksen tulokset on esitetty tässä raportissa.

2. TEHDYT TUTKIMUKSET

Alueella tehtiin 11.6.2014 maaperäkairaus raskaalla porauskalustolla kolmessa pisteessä (HP8/10 – HP10/14). Tutkimuspisteiden sijainti määriteltiin kartta- ja maastotarkastelun perusteella. Tutkimuspisteiden sijoittamisessa huomioitiin alueelle aiemmin asennetut havaintoputket. Kairauspisteisiin asennettiin pohjaveden havaintoputket (pvc, Ø 25 mm). Kairauspisteet HP9/14 ja HP10/14 ulotettiin kallioon saakka. Kallio varmistettiin porauksella (3 m). Kairauten ja havaintoputkien tiedot on esitetty liitteenä olevissa havaintopistekorteissa ja kairausdiagrammeissa (liitteet nro 1 ja 2). Tutkimuspisteiden sijainti on esitetty piirustuksissa nro 2 ja 3.

Asennettujen havaintoputkien sekä alueen vanhojen havaintoputkien sijainti ja korkeustaso mitattiin 13.6.2014 tarkkuus-GPS:n avulla. Samalla mitattiin pohjaveden pinnankorkeudet havaintoputkista. Mitatut pohjaveden pinnankorkeudet on esitetty piirustuksissa nro 2 ja 3. Lisäksi kartoilla on esitetty suunnittelualueella vuonna 2007 tehdyssä pohjavesiselvityksessä (Itä-Vantaan linja-autovarikon pohjavesivaikutusten arviointi, Ramboll Finland Oy, 7.6.2007) väliaikaisista havaintoputkista 11.5.2007 mitatut pohjaveden pinnankorkeudet, jotka on muunnettu N2000-korkeusjärjestelmään.

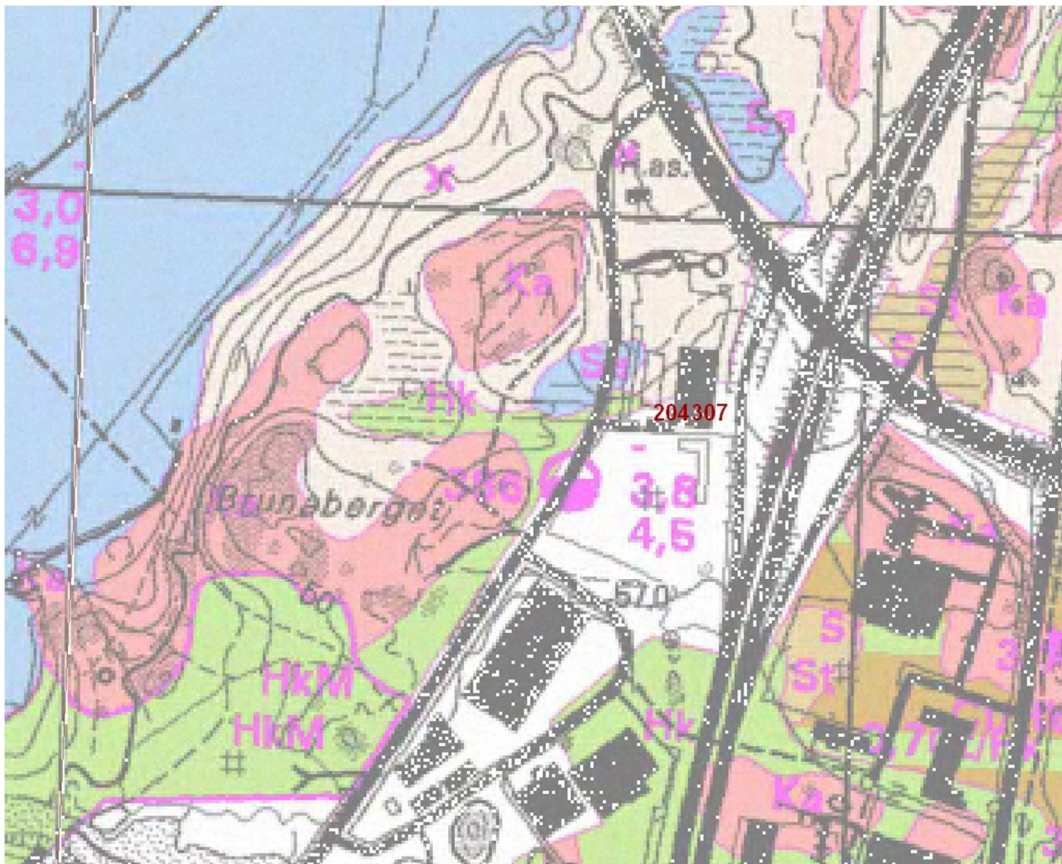
3. TUTKIMUSTULOKSET

Suunnittelualue sijaitsee Valkealähteen (0109201) I-luokan pohjavesialueella, varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella (piirustus nro 2). Etäisyys Valkealähteen suljettuun vedenottamoon on noin yksi kilometri. Valkealähteen pohjavesialue muodostuu ympäristöstään vettä keräävästä kallioruhjeesta, jonka reunoilla esiintyy vettä johtavia hiekka- ja moreenikerrostumia. Pohjaveden päävirtaus suuntautuu muodostuman reunoilta kohti ruhjelaakson keskiosaa, jossa virtaa Keravanjoki.

Suunnittelualueen keski-itäosaan sijoittuu pohjavedenpinnan yläpuolelle kohoava kallioselänne. Alueen etelä- ja lounaisreunoille sijoittuu myös kallioselänteet. Kallioselänteiden välisissä painanteissa esiintyy paksumpia maakerroksia. Pisteissä HP9/14 ja HP10/14 irtomaakerroksen paksuus on noin 6,5 metriä. Pisteessä HP8/14 irtomaakerroksen paksuus on yli 11 metriä. Pisteessä HP4 kallio on todettu noin 15 metrin syvyydellä maanpinnasta. Kallion päällä oleva irtomaa on pääosin moreenia. Maaperän pintaosassa esiintyy myös hiekkaisempia kerroksia.

Kallioselänteiden välisissä painanteissa esiintyy pohjavettä. Pohjaveden pinnantasot esiintyy korkeimmillaan suunnittelualueen kaakkoisosassa, noin tasolla +47...49. Havaintoputkessa P5 pohjavedenpinnantasot on korkein, +48,89. Alueen lounaisosassa pohjaveden pinnankorkeus esiintyy noin tasolla +40...43. Pohjoisosassa pohjaveden pinnankorkeus on noin +37...40.

Pohjaveden virtaus suuntautuu suunnittelualueella pääasiassa länteen-luoteeseen kohti Keravanjokilaaksoa. Alueen keskiosassa sijaitseva kallioselänne kohoaa pohjavedenpinnan yläpuolelle muodostaen pohjaveden virtausta ohjaavan vedenjakajan. Tämän kallioselänteen itäpuolella pohjaveden virtaus suuntautuu pohjoiseen-koilliseen ja edelleen kohti Keravanjokilaaksoa.



Kuva 1. Rusokallion (Brunaberget) alueen maaperä on moreenivaltaista. Paikoitellen esiintyy myös hiekkakerrostumia. Kallio kohoaa monin paikoin maanpintaan (© Geologian tutkimuskeskus).



Kuva 2. Rusokallion alueella esiintyy monin paikoin kalliopaljastumia.

4. POHJAVESIVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelualueen asemapiirustus on raportin liitteenä nro 3. Asemapiirustuksessa on esitetty suunnitellut perustamistasot +43...48. Pohjaveden pinnantasot esiintyy korkeimmillaan suunnittelualueen kaakkoisosassa, noin tasolla +49 (P5, +48,89, 13.6.14). Suunnittelualueen ulkopuolella pohjaveden pinnantasot kohoaa hieman siirryttäessä kaakkoon. Havaintoputkissa HP1, HP6 ja HP7 pohjaveden pinnankorkeus on noin tasolla +48,5...49,5 (11.5.07). Havaintoputken HP6 kohdalla maanpintaosassa esiintyy kairaushavaintojen perusteella noin 0,5...2 metrin syvyydellä vettä pidättävä silttikerros.

Suunnittelualueen kaakkoisosan perustamistaso +48 on pohjaveden pinnantasa alempana. Maankaivun ja kallioulouhinnan ulottaminen tälle tasolle aiheuttaa pohjaveden purkautumista kaivantoihin alueen kaakkoisosassa, mistä on edelleen seurauksena pohjaveden pinnan alenemista tällä alueella.

Nykytilanteessa suunnittelualueen keskiosiin sijoittuva kallioselänne ohjaa pohjaveden virtausta kallioselänteen itä- sekä länsipuolelle. Pohjaveden virtaus suuntautuu kallioselänteen molemmilta puolilta edelleen kohti Keravanjokilaaksoa. Vedenjakajana toimivan kallioselänteen louhiminen pohjaveden pinnantason alapuolelle voi siten vaikuttaa paikallisesti pohjaveden virtausolosuhteisiin.

Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosissa perustamistaso (+43...45) on mitattuja pohjaveden pinnankorkeustasoja (+37...40) ylempänä, eivätkä rakentamistoimenpiteet näin ollen vaikuta pohjaveden pinnankorkeuteen tai virtausolosuhteisiin.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Suunnittelualueen kaakkoisosassa perustamistaso (+48) ulottuu pohjavedenpinnan (+49) alapuolelle. Maankaivun ja kallioulouhinnan seurauksena voi siten aiheutua pohjavedenpinnan alenemista. Vantaan kaupungin rakennusmääräysten mukaan pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelman laatimista rakennuskohteeseen. Suunnitelmasta on käytävä ilmi pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan.

Lahdessa 2. päivänä heinäkuuta 2014

RAMBOLL FINLAND OY

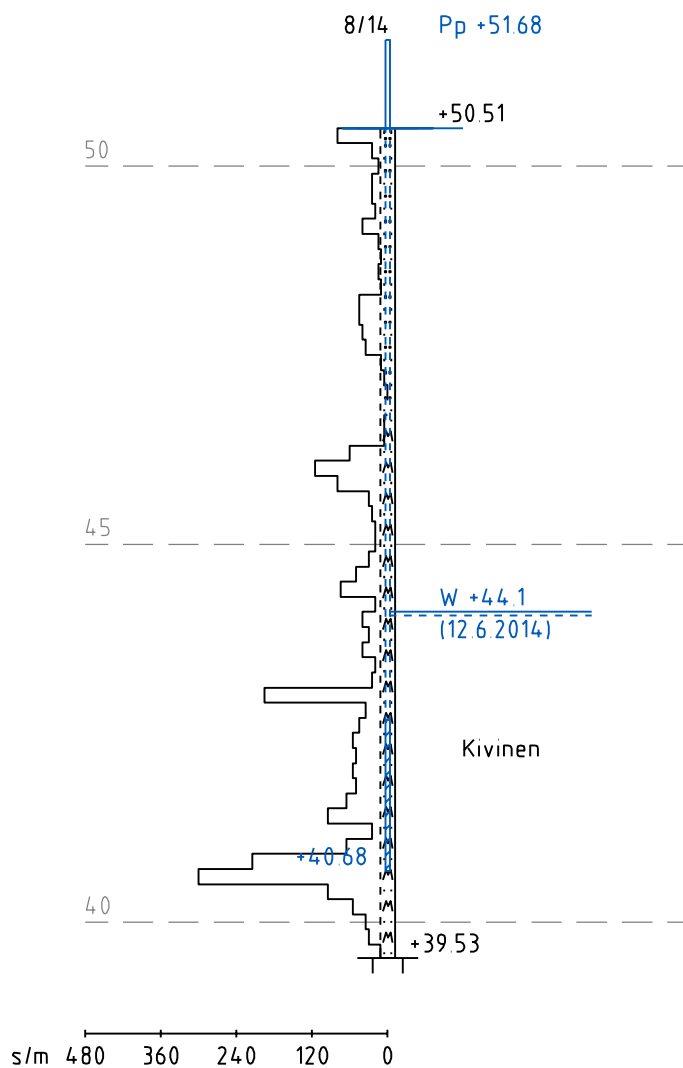

Maija Jylhä-Ollila
hydrogeologi


Pekka Onnila
hydrogeologi

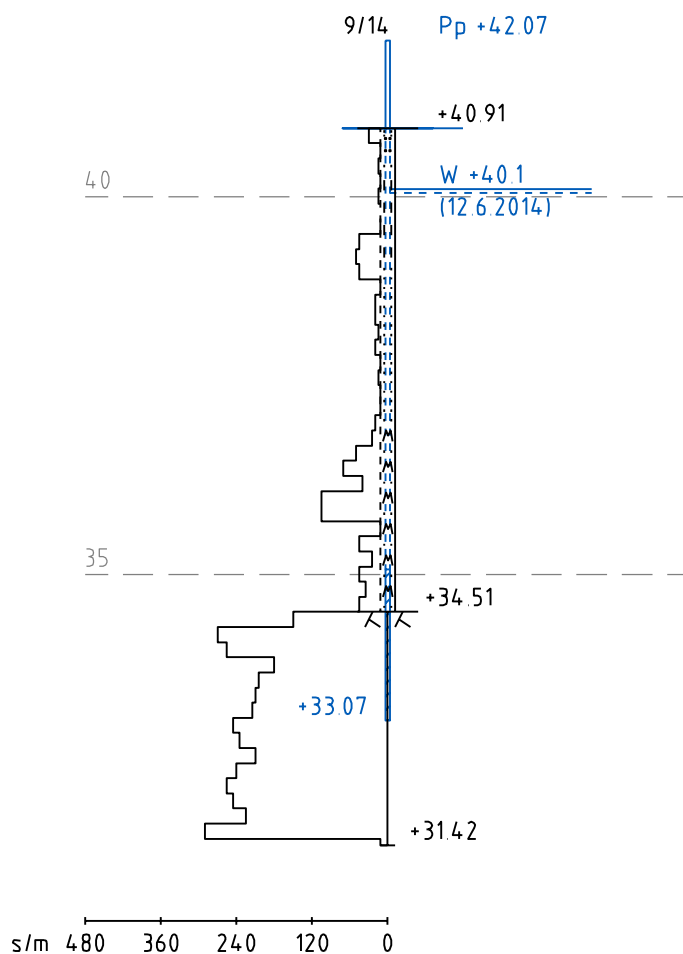
LIITTEET

Työnumero	Työn nimi		Pisteen nro
1510013222	Rusokallio		8/14
X	Y	Z	
6688259.777	25505180.492	50.505	
	Pohjaveden pinta	Kairauspvm.	Alkukairaus
		12.6.2014	
Kairaus tapa		Päättymistapa	
Porakone, Pohjavesi		Määräsyvyys	
Kairaja		Kairauslaite	
Petri Pehkonen			

Mittakaava 1:100

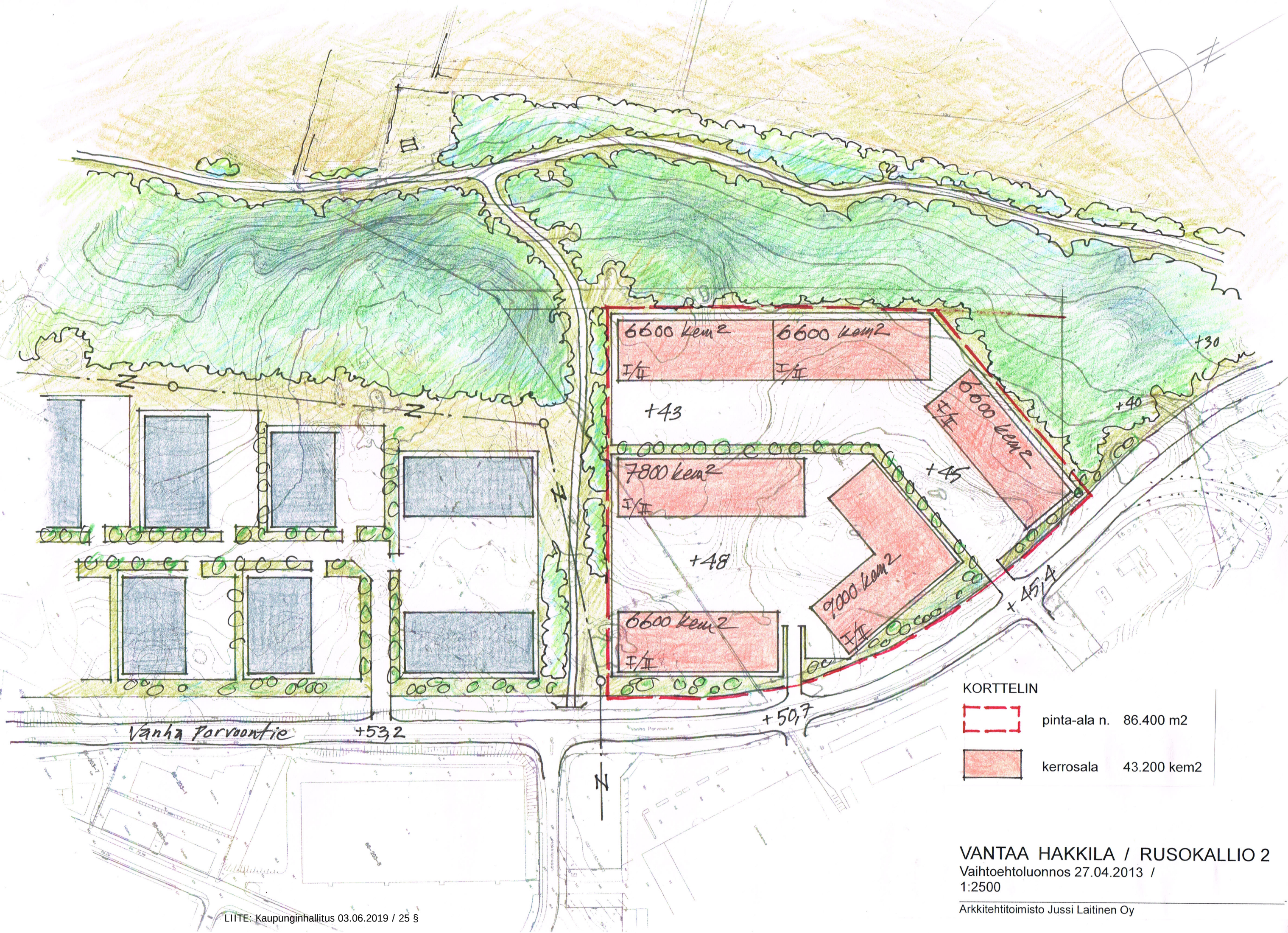


Työnumero	Työn nimi		Pisteen nro
1510013222	Rusokallio		9/14
X	Y	Z	
6688375.806	25505125.644	40.907	
	Pohjaveden pinta	Kairauspvm.	Alkukairaus
		12.6.2014	
Kairaus tapa		Päättymistapa	
Porakone, Pohjavesi		Kallio	
Kairaja		Kairauslaite	
Petri Pehkonen			



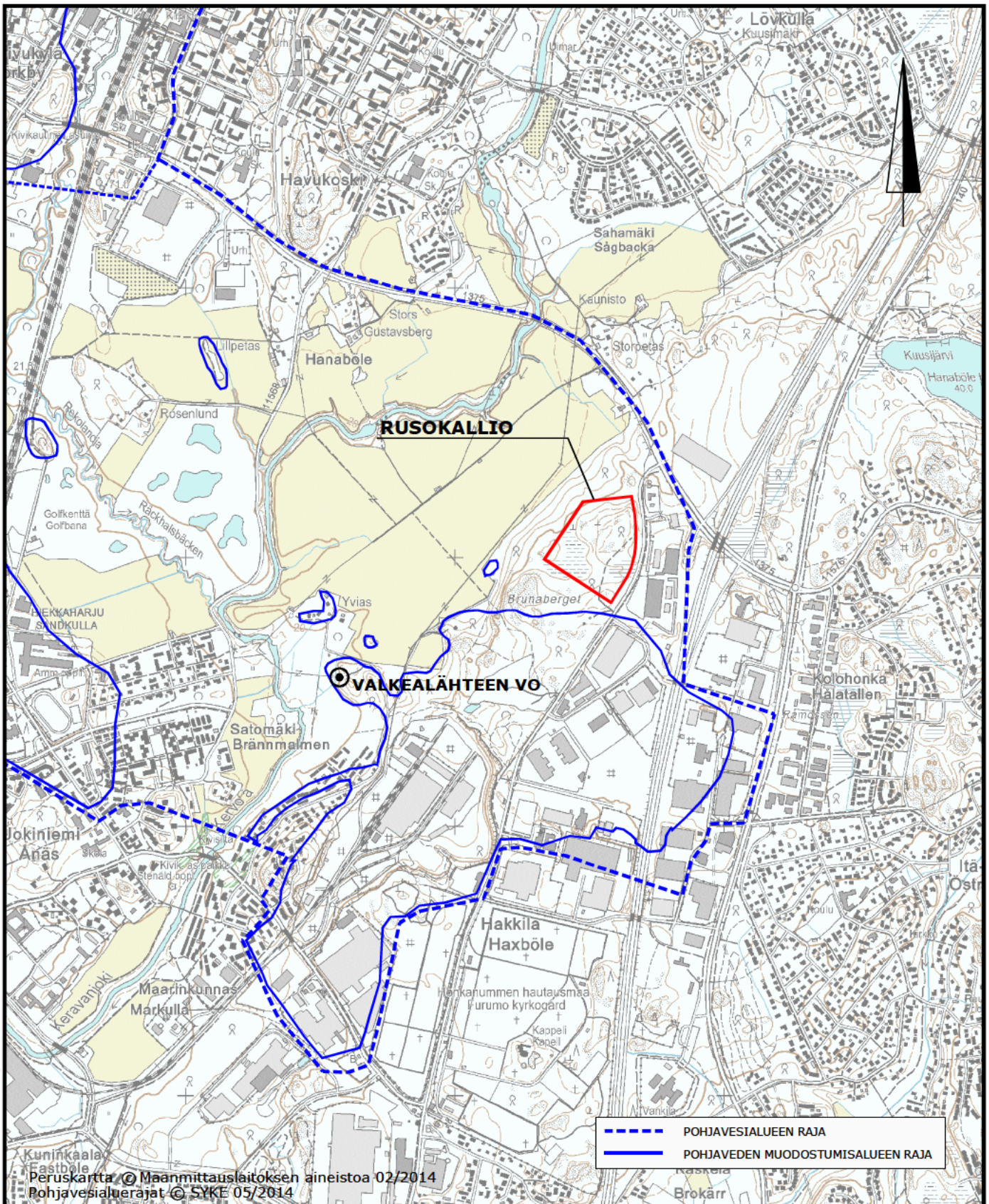
Mittakaava 1:100





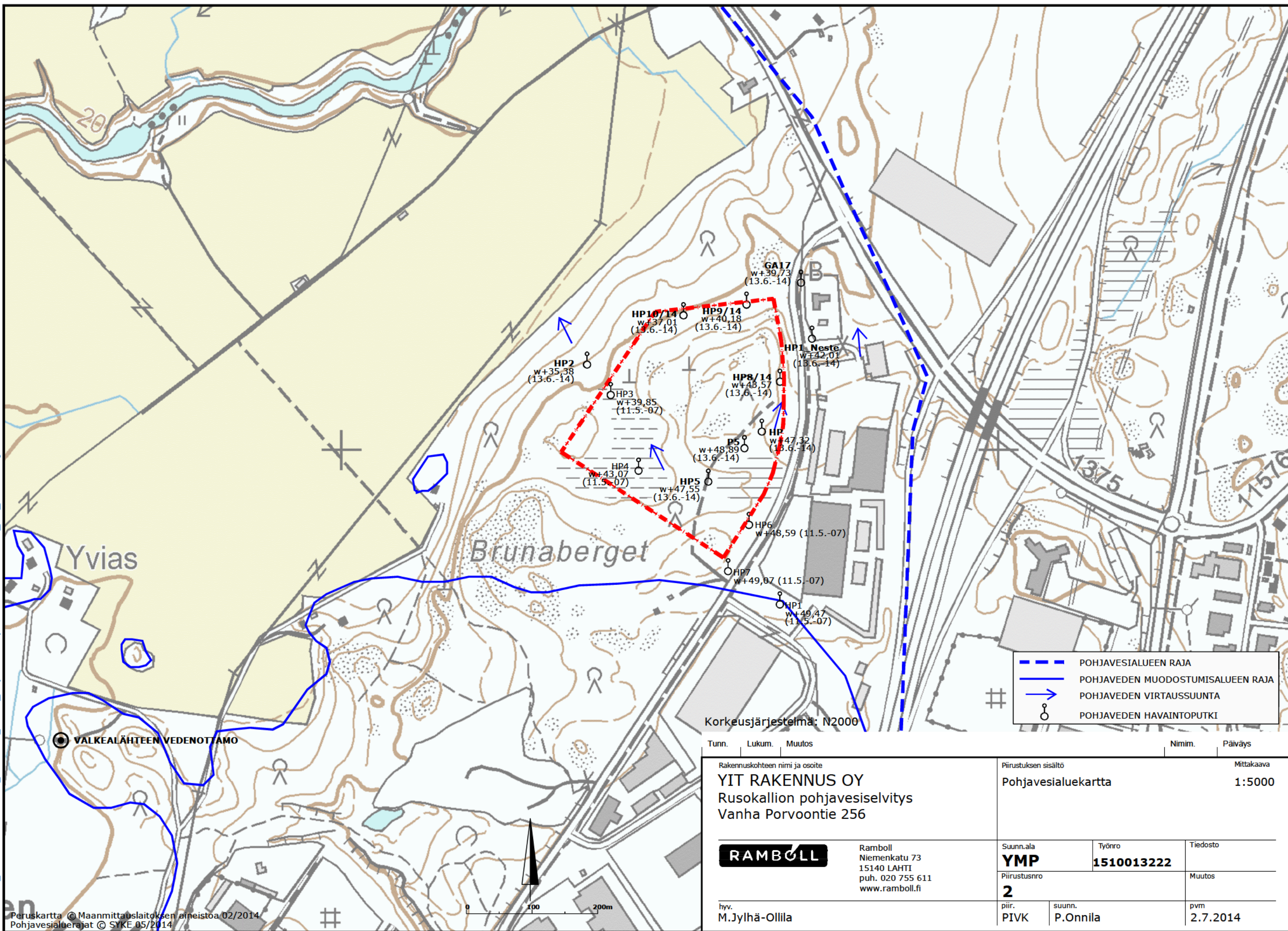
PIIRUSTUKSET

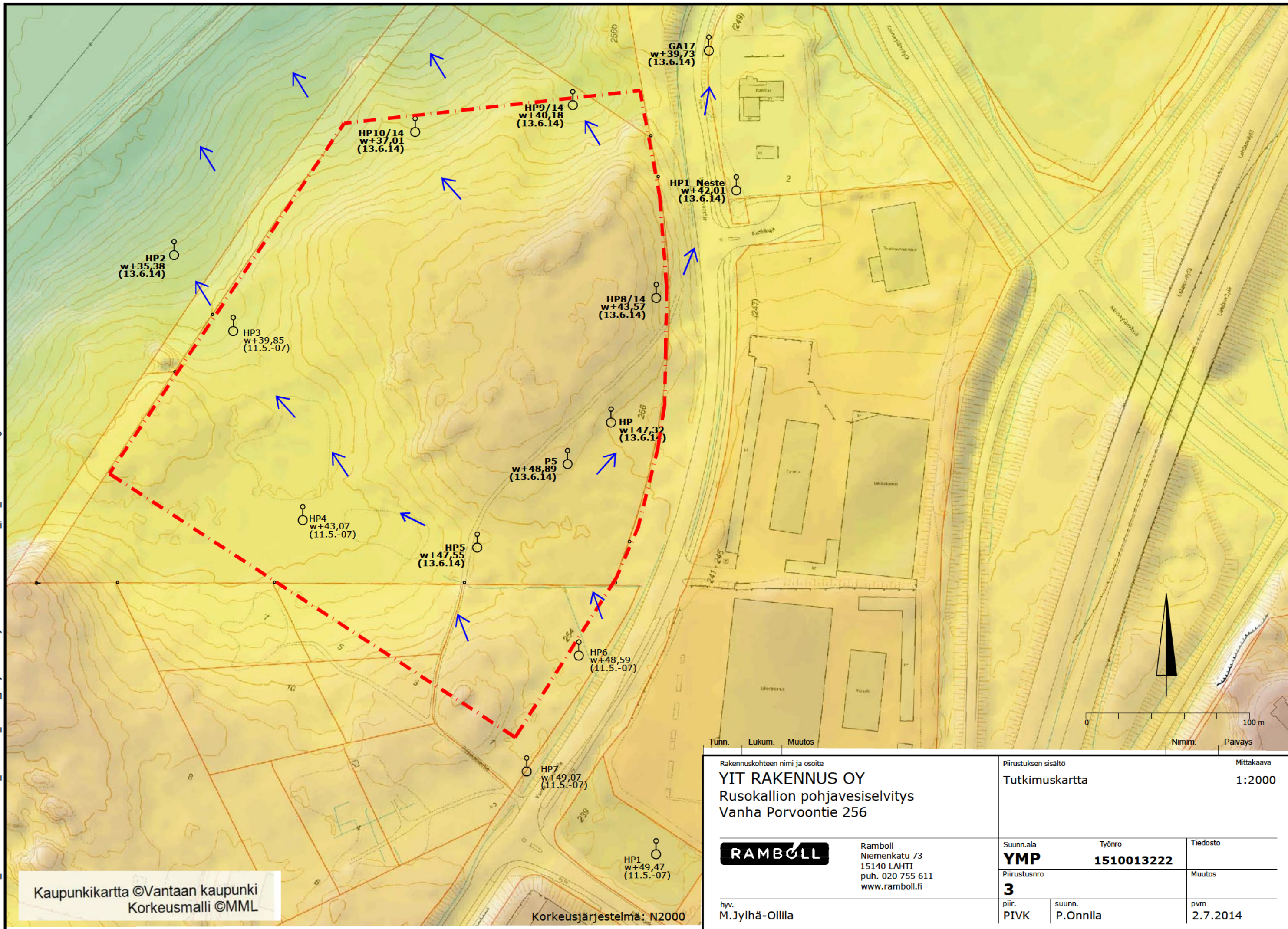
W:\1386\YIT_Rakennus\1510013222_Rusokallio_Vantaa_pohjavesiselvitys\Piirustukset\1510013222_piir1_yleiskartta.dwg



Tunn.	Lukum.	Muutos	Nimim.		Päiväys
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö		Mittakaava
YIT RAKENNUS OY			Yleiskartta		1:20 000
Rusokallion pohjavesiselvitys					
Vanha Porvoontie 256					
			Suunn.ala	Työnro	Tiedosto
Ramboll Niemenkatu 73 15140 LAHTI puh. 020 755 611 www.ramboll.fi			YMP	1510013222	
			Piirustusno	Muutos	
			1		
hyv.			piir.	suunn.	pvm
M.Jylhä-Ollila			PIVK	P.Onnila	2.7.2014

W:\1386\YIT_Rakennus\1510013222_Rusokallio_Vantaa_pohjavesiselvitys\Piirustukset\1510013222_pii2_pv-kartta.dwg





14679

RAKENNUSLIIKE LEHTO OY
HUB Rusokallio

HAKKILA
VANTAA

POHJAVEDEN HALLINTASUUNNITELMA JA
TARKKAILUOHJELMA

9.2.2015



Insinööritoimisto

POHJATEKNIikka OY

Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki,
Puh. (09) 477 7510, Fax (09) 4777 5111
Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen liitto SKOL ry:n jäsen

SISÄLLYSLUETTELO:

<u>1.</u>	<u>JOHDANTO</u>	<u>1</u>
<u>2.</u>	<u>NYKYTILANNE</u>	<u>1</u>
	2.1 Maaperä	1
	2.2 Pohjavesi	1
<u>3.</u>	<u>RAKENTAMINEN JA SEN VAIKUTUKSET VESIMÄÄRIIN</u>	<u>1</u>
	3.1 Suunniteltu rakentaminen	1
	3.2 Hulevedet	2
	3.3 Pohjavedet	2
<u>4.</u>	<u>TOIMENPITEET POHJAVEDEN LAADUN HEIKKENEMISEN ESTÄMISEKSI</u>	<u>2</u>
	4.1. Rakentamisen aikaiset toimenpiteet	2
	4.2. Käytön aikaiset toimenpiteet	3
<u>5.</u>	<u>TARKKAILUOHJELMA</u>	<u>3</u>
	5.1 Pohjavesiputkien mittaukset	3
	5.2 Lähimmät talousvesikaivot	3
	<u>LIITTEET</u>	<u>4</u>



1. JOHDANTO

Rakennusliike Lehto Oy:n toimeksiannosta Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on tehnyt pohjavedenhallintasuunnitelman Vantaalla Hakkilan kaupunginosassa olevan tontin alueelle. Tontille rakennetaan teollisuusrakennus ja siihen liittyvää paikoitus- ja huoltoalueita.

2. NYKYTILANNE

2.1 Maaperä

Tontti on likimain luonnontilassa. Maanpinta tontilla vaihtelee tasovälillä +47...+53.

Maaperä vaihtelee kitkamaalajeista ja avokalliosta savikkoon. Pääosalla tonttia kallion päällä on ohut kitkamaakerros, tontin eteläosan alavalla alueella on savikkoa, jonka paksuus on enimmillään noin 4 metriä.

2.2 Pohjavesi

Pohjaveden pinnantasoja on mitattu pohjavesiputkista, liite 1. Pohjaveden pinta alueella on välillä +36...+49. Pohjaveden luontainen virtaussuunta on luoteeseen tontin itäpuolella olevasta vedenjakajasta. Suurehkot erot pohjavesipinnan korkeusasemassa johtuvat maaperän pienestä vedenläpäisevyydestä.

3. RAKENTAMINEN JA SEN VAIKUTUKSET VESIMÄÄRIIN

3.1 Suunniteltu rakentaminen

Tontti on suunniteltu rakennettavaksi liitteessä 1 esitetyn pohjavesiputkikartan taustalla olevan asemapiirustuksen mukaisesti. Rakennuksen alimmat perustamistasot ovat rakennuksen itäpäässä +45.6 ja länsipäässä + 41.7.



3.2 Hulevedet

Syntyvien hulevesien määrät on laskettu Vantaan kaupungin ohjeiden mukaan, laskenta on esitetty liitteessä 3. Tontille rakennetaan kattovesille maanalainen ja pihavesille maanpäällinen imeytys- ja viivytyskenttä. Kentistä johdetaan poistovirtaama, jonka suuruus määräytyy tontin nykyisin poistuvan mitoitusasteella pintavalunnan mukaisesti. Poistoputket on sijoitettu maaston muotojen perusteella paikkoihin, joihin nykyisetkin pintavedet kertyvät. Koska tonttien imeytys- ja viivytyskentät on mitoitettu kattamaan tulvasateet, tasoittavat ne mitoitusasteen ylittävien sateiden synnyttämiä virtaamia ja vähentävät siten valuma-alueen alaosassa sijaitsevan ojan suurimpia kuormituksia.

3.3 Pohjavedet

Mittausten perusteella pohjaveden pinta on rakennuksen itäosassa 1.. 2 metriä alempana kuin rakennuksen perustustasot, länsiosassa tasoero on vielä suurempi. Rakennuksen salaojitus ei näin ollen tule vaikuttamaan pohjaveden läpivirtaukseen. Rakennuksen alla toteutetaan paikoin massanvaihto, jossa savikerrokset poistetaan ja korvataan tontin louhinnassa syntyvällä louheella. Massanvaihto ulottuu pohjaveden tason alapuolelle. Massanvaihtoalueella varastoituvan pohjaveden määrä kasvaa huokostilavuuden kasvun myötä ja maan vedenläpäisevyys kasvaa paikallisesti. Koska massanvaihto on paikallista, ei massanvaihto synnytä virtauskanavia, joilla olisi vaikutusta pohjaveden alueellisiin virtausnopeuksiin tai määriin sen jälkeen, kun tilanne on louheen kyllästymisen jälkeen tasaantunut.

Tontin alueella muodostuvien pohjavesien määrä pidetään mahdollisimman samana imeyttämällä hulevesiä imeytyskentissä. Kentät on suunniteltu hyvin laaja-alaisiksi, jotta vettä saadaan imeytettyä maahan mahdollisimman tehokkaasti. Kenttien alaa pihalla rajoittavat maaston muodot ja kallion korkeusasema.

4. TOIMENPITEET POHJAVEDEN LAADUN HEIKKENEMISEN ESTÄMISEKSI

4.1. Rakentamisen aikaiset toimenpiteet

- Kaivetut humuspitoiset pintamaat siirretään pois louhinta-alueelta ja sen ympäristöstä.



- Työkoneet säilytetään bentoniittimatolla tai HDPE -kalvolla öljytiiviksi tehdyllä seisontapaikalla.
- Työkoneita ja -laitteita ei pestä tai huolleta rakennusalueella
- Työmaalla käytettävien öljyjen, liuottimien yms. säilytyksen aikaisten vuotojen kulkeutuminen maaperään estetään esim. suoja-altailla.
- Öljyjen, liuottimien ja jätteiden käsittelyssä noudatetaan erityistä varovaisuutta. Työmaalle hankitaan imeytysmateriaalia vuotojen keräämistä varten, maaperään joutunut öljy tai liuotin ja sen likaama maa-aines poistetaan välittömästi.

Säilytysalueet ja toimenpideohjeet esitetään työmaan laatimassa työmaasuunnitelmassa.

4.2. Käytön aikaiset toimenpiteet

Pihavedet johdetaan imeytyskenttään hiekan- ja öljynerotuksen kautta. Järjestelmän varustetaan sulkuventtiilillä, jolloin veden johtuminen maastoon voidaan onnettomuustilanteissa estää.

5. TARKKAILUOHJELMA

5.1 Pohjavesiputkien mittaukset

Liitteessä 1 esitetetyissä kunnossa olevista pohjavesiputkista on mitattu pohjavedenpinnat viimeksi 13.11.2015. Seuranta jatketaan rakennusaikana kuukauden välein. Rakentamisen takia poistuvien pohjavesiputkien tilalle porataan uusia tarkkailupisteitä tontin alueelle.

5.2 Lähimmät talousvesikaivot

Veden laatu tutkitaan ennen rakentamisen aloittamista ja rakentamisen jälkeen liitteessä 3 esitetyistä talousvesikaivoista.

INSINÖÖRITOIMISTO POHJATEKNIikka OY



Seppo Rämö

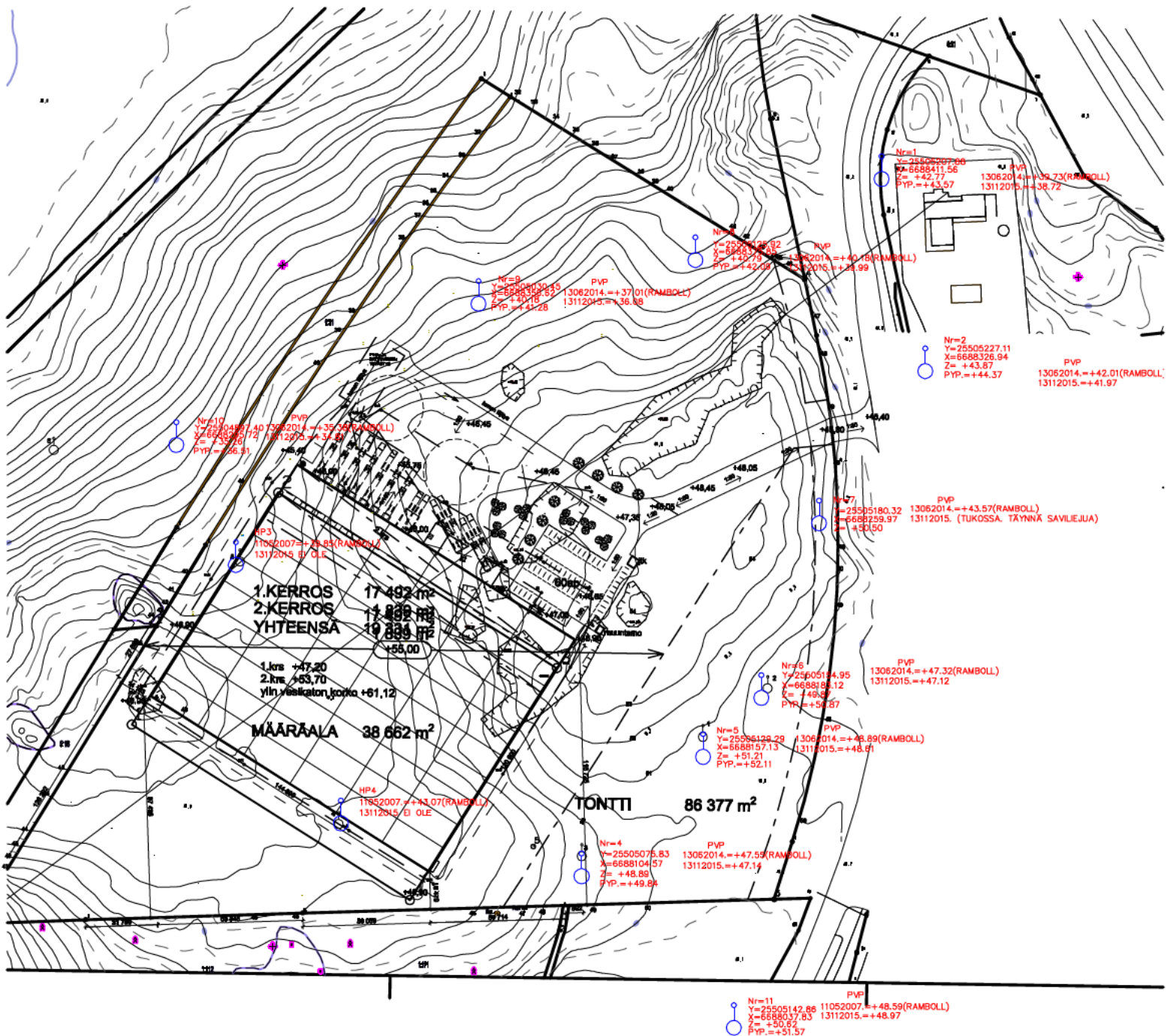


Silke Savikurki



LIITTEET

Liite 1:	Pohjavesiputkien mittaukset 13.11.2015
Liite 2:	Hulevesienhallinnan mitoittaminen: Laskenta
Liite 3:	Talousvesikaivot



Hulevesien hallinnan mitoittaminen

Yksinkertaistettu laskenta

Sadetilanteet

Perusmitoitus

150 l/s/ha

Tulvatilanne

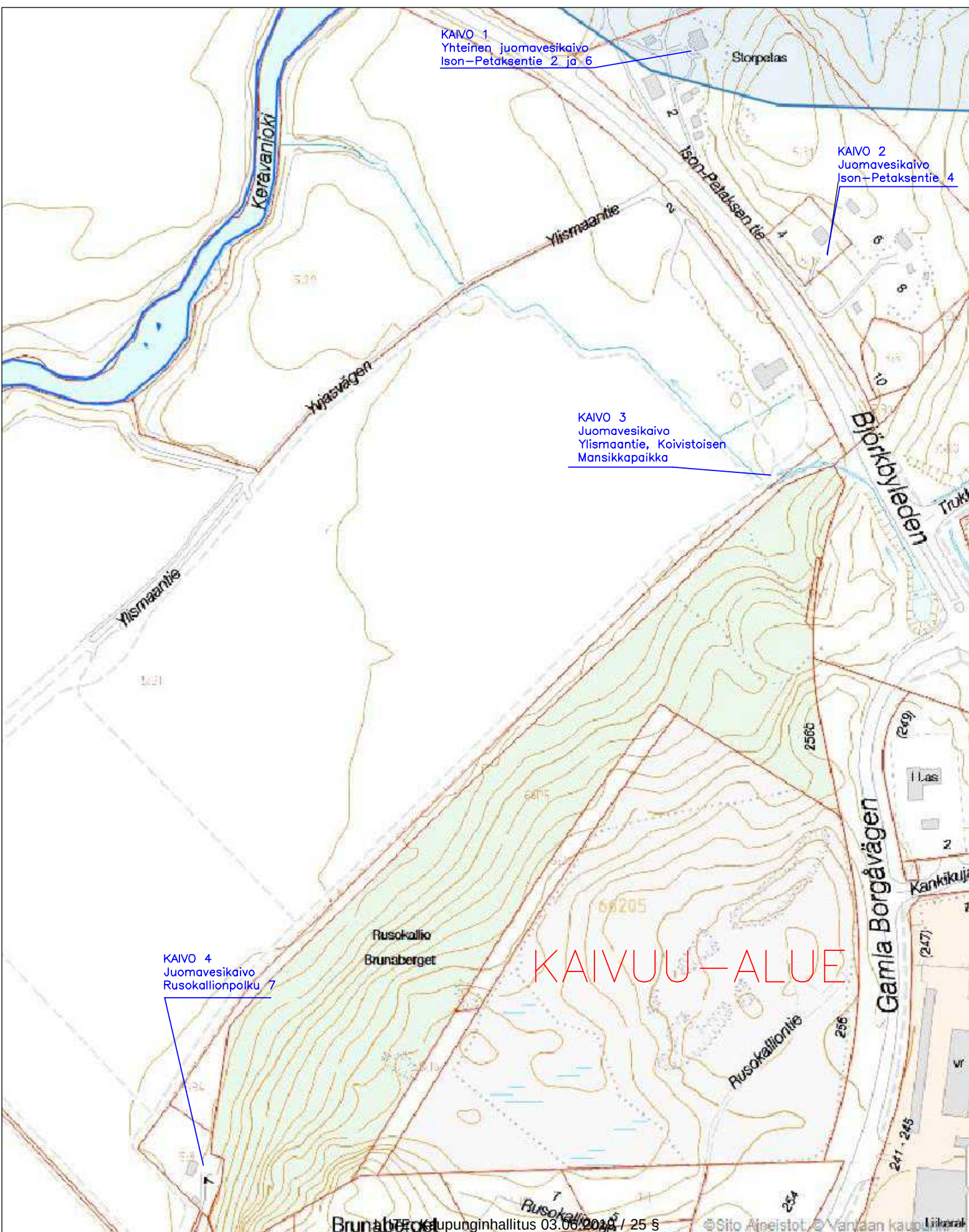
167 l/s/ha

Kohteen nimi: HUB Rusokallio/ Vanha Porvoontie 256

Luonnontilainen tontti	Pinta-ala [m ²]	Valumakerroin	Perusmitoituksen virtaama [l/s]		
Metsä	34000	0.1	51		
Rakennettu tontti, katto	Pinta-ala [m ²]	Valumakerroin	Perusmitoituksen virtaama [l/s]	Tulvatilanteen virtaama [l/s]	
Katto	18000	1	270	301	
Rakennettu tontti, piha	Pinta-ala [m ²]	Valumakerroin	Perusmitoituksen virtaama [l/s]	Tulvatilanteen virtaama [l/s]	
Asfaltoitava	7700	0.8	92	103	
Sora	4300	0.3	19	22	
Viher	4000	0.3	18	20	
			130	144	

Tarvittava viivytystilavuus

Perusmitoitus, katto (m ³)	147	Kattovesien viivytysrakenteen tarvitsema tilavuus
Perusmitoitus, piha (m ³)	63	Pihavesien viivytysrakenteen tarvitsema tilavuus
Tulvamitoitus, katto (m ³)	348	Kattovesien tulvatilavuus (sisältää perusmitoituksen viivytysrakenteen)
Tulvamitoitus, piha (m ³)	152	Pihavesien tulvatilavuus (sisältää perusmitoituksen viivytysrakenteen)
Sallittu tontilta poistuva virtaama (l/s)	51	Puolet poistetaan kattovesiviivytyksestä, puolet pihavesiviivytyksestä





26 §

Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalojen vaihdosta / Kiinteistö Oy GC Log 4 / Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900

VD/3672/10.00.01.05/2019

HP/AK/AVP/LL

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta varastorakennuksille (TV) tarkoitetun korttelin 66205 ja Rusokallion virkistysalueen välisten rajojen tarkistamiseksi. Osia kumoutuvan asemakaavan mukaisesta korttelista 66205 sekä rautatiealuevaraus muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Uudessa korttelissa (TKT) sallitaan varastorakennuksien lisäksi myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus-, toimitila- ja toimistorakennukset. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta rakentamattomana pitkään olleen varastorakennuksille (TV) tarkoitetun korttelin 66205 ja Rusokallion virkistysalueen välisten rajojen tarkistamiseksi sekä rakennusten kattojen sallitun enimmäiskorkeuden nostamiseksi. Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus ja pohjavesien suojele eivät ole mahdollistaneet toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista.

Osia kumoutuvan asemakaavan mukaisesta korttelista 66205 sekä rautatiealuevaraus muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Korttelin kaakkoiskulmaa sekä Vanhan Porvoontien katualuetta laajennetaan asemakaavoittamattomalle alueelle. Uudessa korttelissa (TKT) sallitaan varastorakennuksien lisäksi myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus-, toimitila- ja toimistorakennukset. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan enimmillään noin kuudella metrillä, jotta pohjavesialueella sijaitsevan korttelin louhinnat voitaisiin minimoida. Korttelin 66205 rakentaminen kumoutuvan asemakaavan sallimaa rakennusten enimmäiskorkeutta korkeampana on alkanut v. 2016 poikkeamispäätöksillä ja rakennusluvilla, joiden ratkaisuihin uusi asemakaava perustuu. Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sisältää ja ratkaisee myös haetun asemakaavamuutoksen 002280.

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Esisopimus määräalojen vaihdosta

Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy GC Log 4:lle n. 348 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-110, n. 3 231 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-111, n. 6 546 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-139 ja n. 131 m²:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-66-9903-5. Määräalat on asemakaavassa nro 660900 osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Määräalojen arvo on 743 560 euroa.

Kiinteistö Oy GC Log 4 luovuttaa Kaupungille n. 5 007 m²:n ja n. 5170 m²:n suuruisen määräalan tontista 92-66-205-1, n. 2 309 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-415-5-16 ja n. 4 293 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-415-5-31-M502. Määräalat on asemakaavassa nro 660900 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Määräalojen arvo on 743 560 euroa.

Vaihdosta ei makseta välirahaa. Vaihdon kohteet on esitetty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan.



Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy GC Log 4:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / Esisopimuksen määräalojen vaihdosta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 660900 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy GC Log 4:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / Esisopimuksen määräalojen vaihdosta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 660900 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy GC Log 4:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / Esisopimuksen määräalojen vaihdosta, kun asemakaava ja



- asemakaavamuutosehdotus nro 660900 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

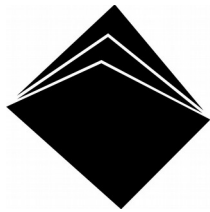
- Maankäyttösopimus/ Esisopimus määräalojen vaihdosta
- sopimuksen liite: Vaihdeettavat määräalat

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



MAANKÄYTTÖSOPIMUS / ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900, kaupunginosa 66, Hakkila

Taustaa

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta rakentamattomana pitkään olleen varastorakennuksille (TV) tarkoitetun korttelin 66205 ja Rusokallion virkistysalueen välisten rajojen tarkistamiseksi sekä rakennusten kattojen sallitun enimmäiskorkeuden nostamiseksi. Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus ja pohjavesien suojelu eivät ole mahdollistaneet toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista.

Osia kumoutuvan asemakaavan mukaisesta korttelista 66205 sekä rautatiealuevaraus muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Korttelin kaakkoiskulmaa sekä Vanhan Porvoontien katualuetta laajennetaan asemakaavoittamattomalle alueelle. Uudessa korttelissa (TKT) sallitaan varastorakennuksien lisäksi myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus-, toimitila- ja toimistorakennukset. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan enimmillään noin kuudella metrillä, jotta pohjavesialueella sijaitsevan korttelin louhinnat voitaisiin minimoida. Korttelin 66205 rakentaminen kumoutuvan asemakaavan sallimaa rakennusten enimmäiskorkeutta korkeampana on alkanut v. 2016 poikkeamispäätöksillä ja rakennusluvilla, joiden ratkaisuihin uusi asemakaava perustuu. Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sisältää ja ratkaisee myös haetun asemakaavamuutoksen 002280.

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

ESISOPIMUS

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä kohdan II sisältöisen vaihtokirjan.

I LOPULLISEN VAIHTOKIRJAN TEKEMISEN EDELLYTYS JA SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

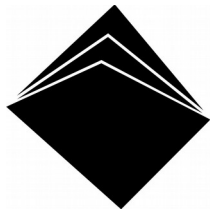
Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900 on tullut voimaan.

Lopullinen vaihtokirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

•

kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu tai



- kaupunginvaltuusto ei ole **31.12.2022** mennessä hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 660900.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavamuutoksesta nro 660900 tehdyn valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

II VAIHTOKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin **päätöksentekoeelin X** lainvoimaiseen päätökseen **X**.

Vaihdon osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

ja

Kiinteistö Oy GC Log 4 (Y-tunnus 2940521-2)
Krogiuksentie 2, 00340 Helsinki
(jäljempänä "Yhtiö")

Vaihdon kohteet

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle n. 348 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-110, n. 3 231 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-111, n. 6 546 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-139 ja n. 131 m²:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-66-9903-5. Määräalojen arvo on 743 560 euroa.

Määräalat on asemakaavassa nro 660900 osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT).

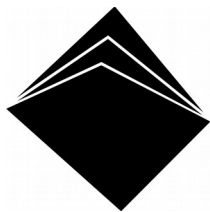
Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 5 007 m²:n ja n. 5170 m²:n suuruisen määräalan tontista 92-66-205-1, n. 2 309 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-415-5-16 ja n. 4 293 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-415-5-31-M502. Määräalojen arvo on 743 560 euroa.

Määräalat on asemakaavassa nro 660900 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Vaihdon kohteet on esitetty ohjeellisesti liitteessä 1.

Vaihdon ehdot

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.



1. Välikirja

1.1 Vaihdoista ei makseta välikirjaa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Vaihdon osapuolet ovat tarkastaneet vaihdon kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin ja osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

3.2 Luovutuksensaaja vastaa rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistukset, rasiatodistukset, kiinteistörekisteriotteet, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5. Verot ja maksut

5.1 Vaihdon kohteiden lohkomiskustannuksista vastaa luovutuksensaaja.

5.2 Tästä vaihdosta menevän varainsiirtoveron maksaa luovutuksensaaja.

5.3 Vaihdon kohteisiin kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa luovutuksensaaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

6. Vaaranvastuu

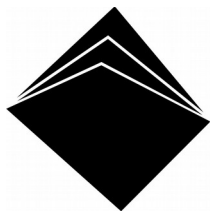
6.1 Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

7. Kiinnitykset ja rasitukset

7.1 Vaihdon kohteet luovutetaan kiinnityksistä ja niihin verrattavista rasituksista vapaana.

8. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

8.1 Vaihdot kohteilla sijaitsevat johdot ja putket ilmenevät johtokartasta, johon vaihdon osapuolet ovat tutustuneet.



8.2 Vaihdon kohteisiin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteista.

9. Irtaimisto

9.1 Tätä vaihtoa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

10. Vaihdon kohteiden maaperä

10.1 Osapuolten tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa luovuttamansa kohteen osalta pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

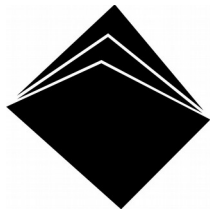
11.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä esisopimusta määräalojen vaihdosta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Yhtiölle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2019

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

X
lakimies



Kiinteistö Oy GC Log 4:n
puolesta

X

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies X valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja X Kiinteistö Oy GC Log 4:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2019

LIITTEET - Liite 1: vaihdettavat määräalat

KOHTEEN SIJAINTI



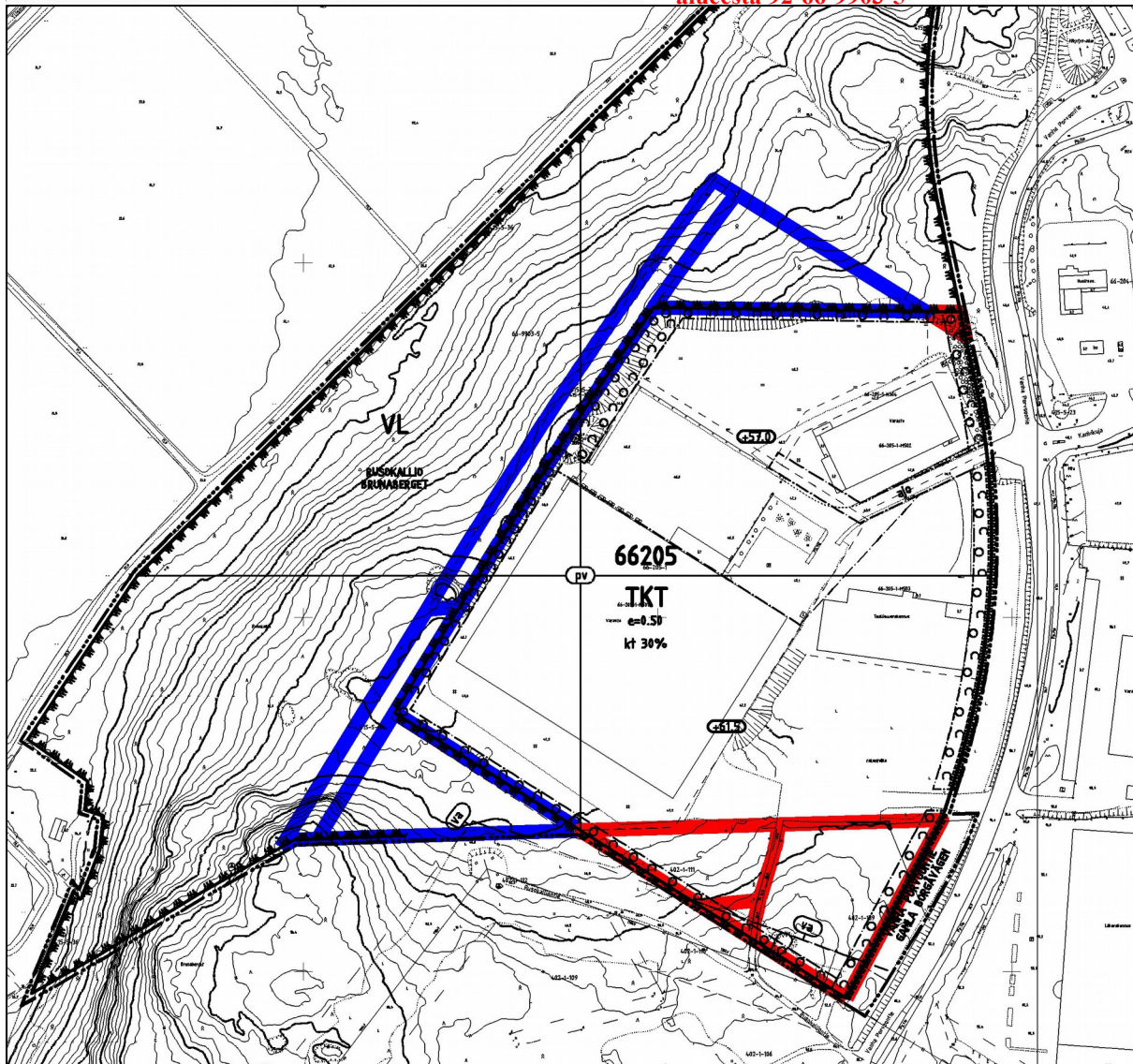
0 0.5 1km 1:20 000

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Kaupunginosa: HAKKILA (66)

Kiinteistö Oy GC Log 4 luovuttaa
n. 5007 m²:n ja n. 5170 m²:n suuruisen
määräalan kiinteistöstä 92-66-205-1,
n. 2309 m²:n suuruisen
määräalan tilasta 415-5-16 ja
n. 4293 m²:n suuruisen
määräalan määräalasta 415-5-31-M502
(yhteensä n. 16779 m²)

Vantaan kaupunki luovuttaa
n. 348 m²:n suuruisen
määräalan tilasta 92-402-1-110,
n. 3231 m²:n suuruisen
määräalan tilasta 92-402-1-111 ja
n. 6546 m²:n suuruisen
määräalan tilasta 92-402-1-139
sekä
n. 131 m²:n suuruisen määräalan yleisestä
alueesta 92-66-9903-5



0 100 200m

1:4000



27 § Asemakaavan muutos 002381 ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kivivuorenkuja 1-3

VD/11605/10.02.04.01/2017

HP/TLA/TKA/MKU/LL

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj hakevat purkavaa saneerausta. Tällöin purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m²) ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi 6–14 -kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m²). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo (4 371 k-m²) kunnostetaan. Rakennusoikeus kasvaa 13 261 k-m². Uusi tonttitehokkuus on $e = 1,62$. Rakennuksista tulee keskenään erilaisia. Hanke sijoittuu lähelle rautatieasemaa ja kauppakeskusta.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 17571 sekä katualuetta, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 17571.

Alue sijaitsee osoitteessa Kivivuorenkuja 1 - 3 ja Kivivuorentie 3.

Kaavan hakijat

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj

Maanomistus

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Lumo Kodit Oy / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Lumo Kodit Oy / Kojamo Oyj, katualueen osalta Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Kojamo Oyj ja sen konsultteina Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, A-insinöörit Suunnittelu Oy ja Geotek Oy.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1.

Asemakaavan muutos

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj hakevat kerrostalotonteille purkavaa saneerausta. Tällöin purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m²) ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi 6–14 kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m²) ja liiketiloja (290 k-m²). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin (4 371 k-m²).

Tonteilla on neljä vuosina 1973–1974 valmistunutta 3–6 -kerroksista eriväristä kerrostaloa, joissa on maanpäälliset kellarit.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on asuinrakennusten korttelialuetta AK. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 10 350 k-m² ja suurin kerrosluku kuusi (VI).

Asemakaavamuutoksessa tontille rakennetaan viisi uutta kerrostaloa 18 950 k-m². Lisäksi Kivivuorentien puolelle sijoittuu nykyinen määrä liiketiloja 290 k-m². Kunnostettavan talon kanssa kokonaisrakennusoikeus on 23 611 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 13 261 k-m². Tontilta puretaan 81 asuntoa sekä rakennetaan 326 asuntoa ja neljäkerroksinen pysäköintitalo. Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 1,62$.



Rakennusten korkeus vaihtelee 6–14 kerrokseen. Korkein torni muodostaa parin Martintornin kanssa. Sen katolle rakennetaan saunaosasto, viherhuone ja terassi.

Rakennusten keskelle jää iso luonnonvarainen piha. Kivivuorentien puolelle sijoittuu nykyinen määrä liiketiloja, jotka ovat nyt sivukadulla. Taloista tulee keskenään erilaisia. Talousrakennuksiin, taloussiipiin ja autokatoksiin tulee viherkatot. Korkea pohjavesi estää aputilojen sijoittamisen kellariin.

Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta lähellä kehäradan rautatieasemaa ja palveluja.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat 23.4.2018 ja 10.9.2018.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdissä 10.3.2018, Myyrmäen uutiskirjeessä 24.4.2018 sekä Vantaan Sanomissa 12.5.2018 ja 15.9.2018.

Kaavatilaisuudet Kivivuorenkujalla 16.5.2018 ja 24.9.2018.

Mielipiteitä saatiin yhteensä 14 (yhdessä 47 nimeä), joissa nousi erityisesti esiin

- asuntojen purkaminen, rakentamisen määrä ja korkeus, julkisivut, viherkatot ja pysäköinti.

Rakentamisen määrä perustuu sijaintiin lähellä asemaa ja kauppakeskusta. Rakennuksista tulee pääosin vaaleita tehostevärein. Talousrakennuksiin, taloussiipiin ja pysäköintilaitokseen tulee viherkatot.

Kaavassa noudatetaan pysäköinnin kokeilunormia asunnoille 1 ap/130 k-m² (Kala 9.12.2013 § 23).

Autopaikat sijoitetaan 4-kerroksiseen pysäköintilaitokseen.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018 § 9), tuottaa Martinlaakson keskustaan asuinkerrosalaa 13 261 k-m² ja korkeaa rakentamista. Nykyinen liiketilojen määrä säilyy.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj ja kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 19 250 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002381 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kivivuorenkuja 1 – 3,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 19 250 €.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 46

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002381 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kivivuorenkuja 1 – 3,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakija Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 19 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävillä olo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1. – 28.2.2019. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 pyytää tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei tarvittu.

Tarkistukset

Kaavaan on tarkistettu vihertehokkuusmääräystä ja tehty piirustusteknisiä tarkistuksia.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyvät maankäytösopimukset on allekirjoitettu 10.5.2019.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 14.5.2019 kaupunginhallitukselle, että

- a) tehdään esitetyt tarkistukset,
 - b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.5.2019 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002381 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso, Kivivuorenkuja 1 – 3.
-

Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 34

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.5.2019 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002381 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso, Kivivuorenkuja 1 – 3.

Päätös:



Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.5.2019 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002381 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso, Kivivuorenkuja 1 – 3.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 20.5.2019

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Myyrmäki

002381 KIVIVUORENKUJA 1 – 3 MARTINLAAKSO

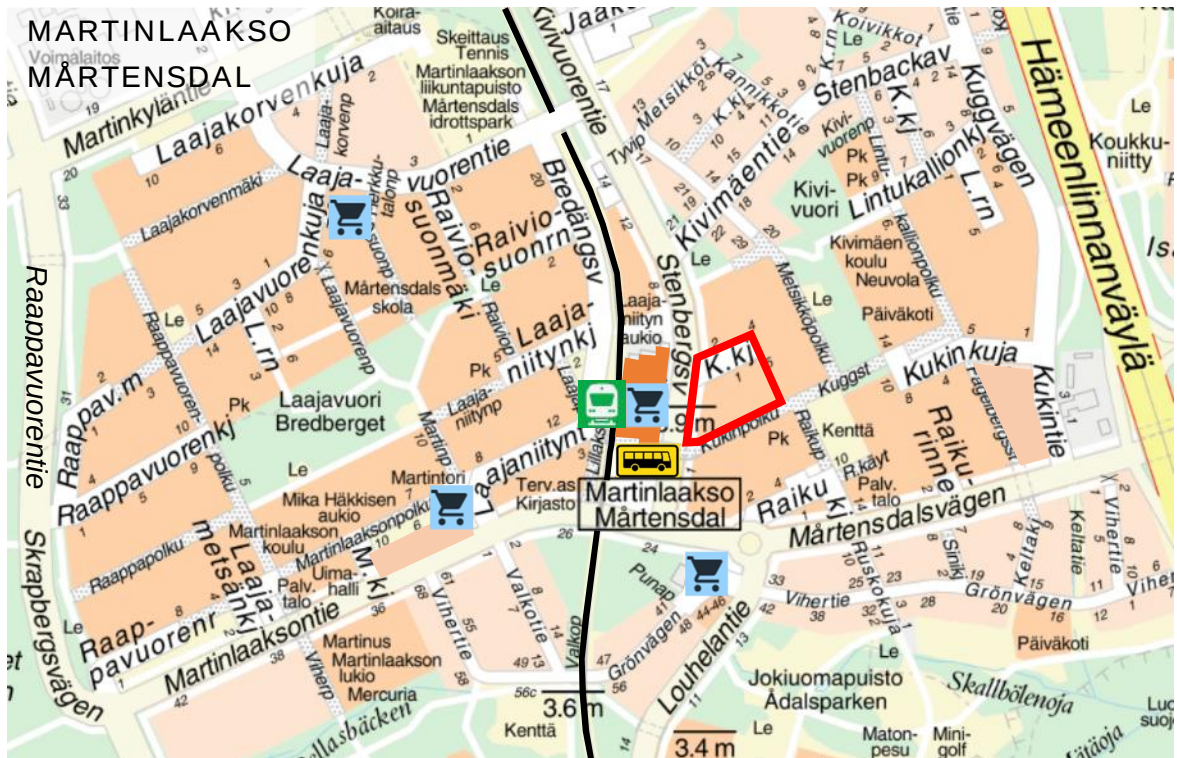


MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijaon muutos,
joka koskee 20.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa
nro 002381

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj hakevat purkavaa saneerausta. Tällöin purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m²) ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi 6 – 14 -kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m²). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo (4 371 k-m²) kunnostetaan. Rakennusoikeus kasvaa 13 261 k-m². Rakennuksista tulee keskenään erilaisia. Hanke sijoittuu lähelle rautatieasemaa ja kauppakeskusta.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen ja palveluihin.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosana 17 Martinlaakso
osa korttelia 17571 sekä katualue

Tonttijaon muutos

osa korttelia 17571

Kaava-alueen sijainti

Kivivuorenkuja 1 – 3, Kivivuorentie 3

Sisälllys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	24
5	Asemakaavan toteutus	42

1. TIIVISTELMÄ



Näkymä Kivivuorentieltä. Säilyvä talo vasemmalla, purettavat oikealla.

TKa 5.2.2018

[Asunto Oy Kivivuoreнкуja 1 / Kojamo Oyj](#) ja [Asunto Oy Kivivuoreнкуja 3 / Kojamo Oyj](#) hakevat kerrostalotonteille purkavaa saneerausta. Tällöin purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m²). Niiden tilalle rakennettaisiin viisi 6 – 14 kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m²) ja liiketiloja (290 k-m²). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin (4 371 k-m²).

[Tonteilla on](#) neljä vuosina 1973 – 1974 valmistunutta 3 – 6 -kerroksista eriväristä kerrostaloa, jotka on tehty betonielementeistä ja joissa on maanpäälliset kellarit.

[Yleiskaavassa](#) alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

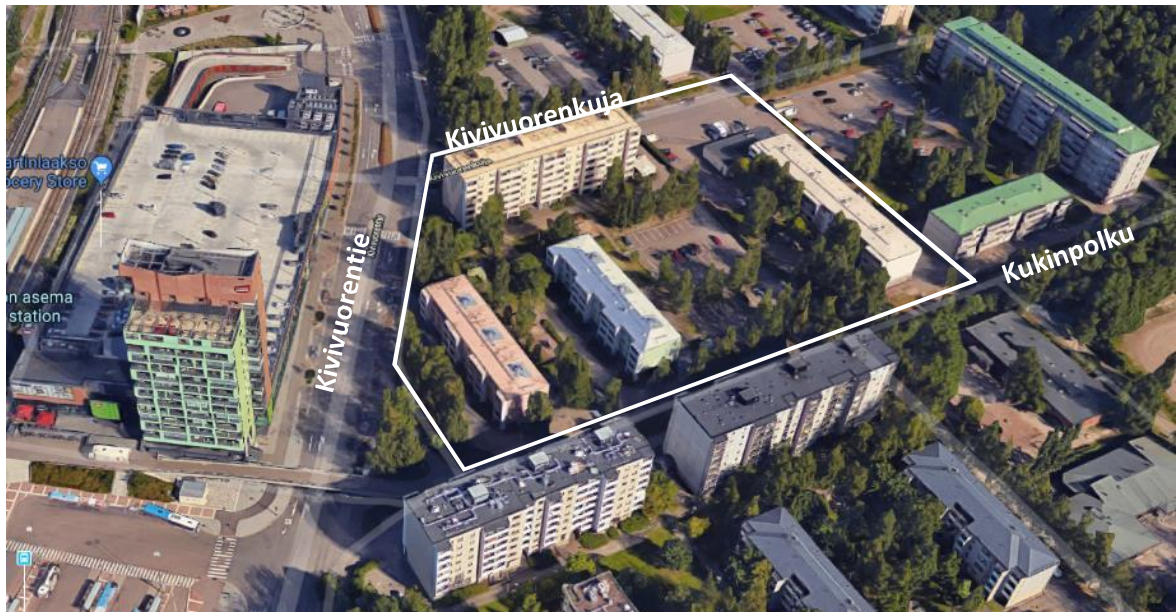
[Voimassa olevassa asemakaavassa](#) tontti on asuinrakennusten korttelialuetta AK. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 10 350 k-m² ja suurin kerrosluku kuusi (VI).

[Asemakaavamuutoksessa](#) tontille rakennetaan viisi uutta kerrostaloa 18 950 k-m² ja Kivivuoreนต์ien puolelle liiketiloja 290 k-m². Kunnostettavan talon kanssa kokonaisrakennusoikeus on 23 611 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 13 261 k-m². Tontilta puretaan 81 asuntoa ja rakennetaan 326 asuntoa ja neljäkerroksinen pysäköintitalo.

Rakennusten korkeus vaihtelee 6 – 14 kerrokseen. Tornista muodostuu nykyisen Martintornin pari. Rakennusten keskelle jää iso luonnonvarainen piha. Kivivuoreนต์ien puolelle sijoittuu nykyinen määrä liiketiloja, jotka ovat nyt sivukadulla. Taloista tulee keskenään erilaisia ja vaaleita tehostevärein. Talousrakennuksiin, taloussiipiin ja autokatoksiin tulee viherkatot. Korkea pohjavesi estää aputilojen sijoittamisen kellariin.

Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta lähellä kehäradan rautatieasemaa ja palveluja.

2. LÄHTÖKOHDAT



Ilmakuva.

Google maps 2017

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Martinlaakson pientaloalueita alettiin rakentaa 1950-luvulla, kun Nurmijärventie (nyt Hämeenlinnanväylä) valmistui. Kerrostaloalue on osa 1960-luvulla suunniteltua Haaga – Vantaan nauhakaupunkia ja perustuu aluerakentamissopimukseen 1967. Asemakaavaan laativat Nils Kostiainen ja Juhani Wallenius. Sen koordinaatisto perustuu 1700-luvun isojaon palstajakoon. Rakentaminen alkoi 1968 ja rautatie valmistui 1975. Täällä oli kehityshanke alueen peruskorjaukseksi 1990-luvulla, jolloin taloista tuli keskenään eri näköisiä. Purkava saneeraus alkoi 2000-luvulla, jolloin valmistui kauppakeskus Martinlaakson ostari ja siihen liittyvä 14-kerroksinen asuintorni (2011).

Luonnonympäristö

Alue on ollut kuusimetsää kahden ojan välissä. Nyt kaavamuutosalue on kaksi rakennettua tonttia, joilla on tavanomaista pihakasvillisuutta: puita, pensaita ja nurmikkoja. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita. Maaperä on täyttömaata ja pohjavesi on lähellä maanpintaa, tarkemmin s. 36.

Rakennettu ympäristö

Tonteilla on yksi kuusikerroksinen ja kolme kolmikerroksista kerrostaloa, joissa on maanpäälliset kellarit. Talot ovat valmistuneet 1973 – 1974. Rakennukset ovat erivärisiä pastellinsävyisiä betonielementtikerrostaloja. Peltikatot on maalattu julkisivuväriä vastaavasti. Väritys voidaan tulkita vastareaktioksi harmaille betonikerrostalolähiöille, jollainen Martinlaaksostakin oli tullut.

1960-luvulla talot kaavoitettiin sinänsä kaupunkimaisesti ruutukaavaan, mikä johtui erityisesti rakennustekniikasta ja nosturiradoista. Avoimet pysäköintikentät estivät sijoittamasta asemakaavaan riittävästi rakennuksia kaupunkimaisen ilmeen aikaansaamiseksi.

Naapuritonteilla on kolme- ja kuusikerroksisia kerrostaloja vuosilta 1979 – 1989, niissä on maanpäälliset kellarit, julkisivumateriaalina betoni.



Kivivuorenkujan päässä oleva liiketila on Vantaan Kilpatanssijat ry:n käytössä.

TKa 5.2.2018

Nykyiset rakennukset									
Rakennus		Val- mis	Kerros- luku	Kerrosala k-m2	Huoneisto- ala h-m2	Asunnot kpl	Hissi	Julkisivu	Toimenpide
Tunnus	Raput								
Kivivuorenkuja 1									
1 / 20178	G – K	1973	6	4 371	3 576	72	on	betoni	Kunnostetaan
2 / 20179	A – C	1974	3	1 699	1 410	27	on	betoni	Puretaan
3 / 20180	D – F	1974	3	1 699	1 410	27	on	betoni	Puretaan
Kivivuorenkuja 3									
1 / 31397	A – D	1973	3	2 580*	1 920*	27	ei	betoni	Puretaan
Yhteensä				10 349	8 316	153			

*) Sisältää liiketilan.

Tonttien rakennusoikeus on nyt 10 350 k-m2, mikä sisältää 290 k-m2 liiketilaa.

Palvelut

Martinlaaksossa on koulut, päiväkodit, sosiaali- ja terveyskeskus, kirjasto, uimahalli, konserttitalo Martinus ja Kauppiaitten kauppaoppilaitos Mercuria. Kaupallisia palveluja ovat Martinlaakson Ostari, Laajaniityntien liikkeet sekä Laajavuorentien ja Vihertien kaupat. Aluekeskus on Myyrmäessä.

Virkistys

Lähellä ovat Kivivuoren puisto ja leikkipaikka sekä Raikukujankentän pallokenttä.

Liikenne

Tontit liittyvät Kivivuorenkujan kautta Kivivuorentiehen. Martinlaaksossa on ajoneuvoliikenteeltä erotettu kevyen liikenteen verkko. Junat, bussit ja taksit lähtevät Martinlaakson asemalta.

Kivivuorenkujalla kulkee 1 210 ajon/vrk. Katuun liittyy 461 autopaikkaa. Siten liikennetuotos on vain 2,43 ajon/vrk/ap, mitä selittää aseman ja palveluiden läheisyys. (Laskenta TKa 24.9.2018)

Nykyiset autopaikat	Avopaikat	Autotallit	Yhteensä
Kivivuorenkuja 1	66	20	86
Kivivuorenkuja 3	16	17	33
Yhteensä	82	37	119

Kulttuurihistorialliset kohteet

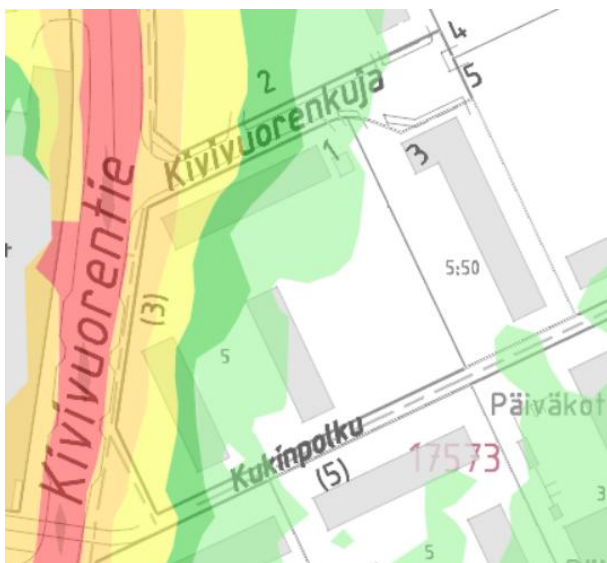
Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

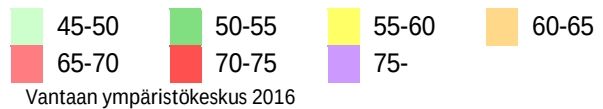
Tonteille on valmis kunnallistekniikka. Eteläpuoleisten talojen yksityinen kunnallistekniikka kulkee osin Kukinpolun pohjoispuolella kaavoitettavan tontin kautta. Tarkemmin s. 34 – 35.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu: Lentomelutaso L_{den} 50 – 55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 35 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja vastaavilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä.
(Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010; arvoa on korotettu laskeutumisten lisääntymisen vuoksi, Finavia 2018)
- Tiemelu: Tiemelualue ulottuu tonteille seuraavan kartan mukaisesti.



Tiemelutilanne 2016, päivällä klo 7-22 (dB).



Kivivuorentien liikennemäärä on 6 100 ajon/vrk (2016).

Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemeluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toi- mistoissa ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
alle 55	30	–

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, YM asetus 796/2017.

- Rautatiemelu: Rautatiemelu (yli 50 dB, päivä) ja raideliikenteen runkomelu (yli 35 dB) eivät ulotu kaava-alueelle.

Maanomistus

- Tontit omistavat Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3, jotka omistaa Lumo Kodit Oy, jonka omistaa Kojamo Oyj.
- Katualueen omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

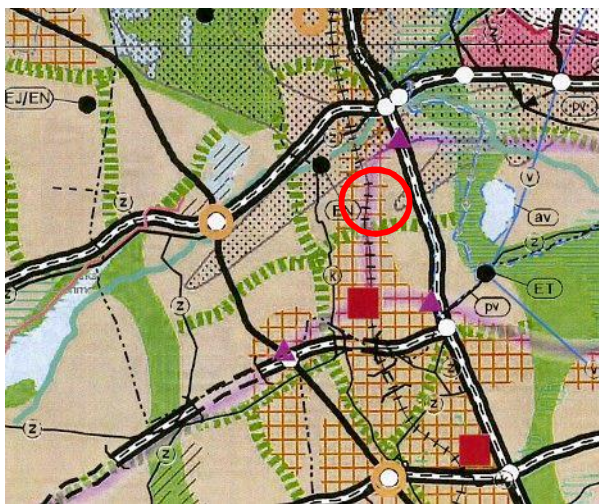
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017)

=> Kaavamuutos on valtakunnallisten tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Alue on Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) taajamatoimintojen aluetta ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) tiivistettävää aluetta. Maakuntakaavan tavoitteena on asuntorakentamisen keskittäminen raideliikenteen yhteyteen.

=> Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



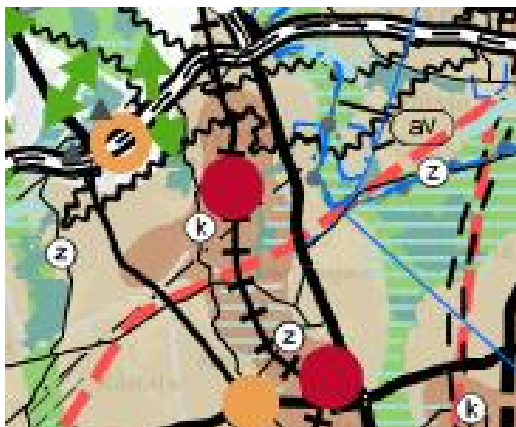
Uudenmaan maakuntakaava.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Uusimaa-kaava 2050, luonnos

Uudenmaan maakuntakaavan luonnoksen tärkeimpänä tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Martinlaakso kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. / Uudenmaan liitto 2018

=> Kaavamuutos on maakuntakaavan luonnoksen mukainen.



Uusimaa-kaava 2050, luonnos.

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

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

=> Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.



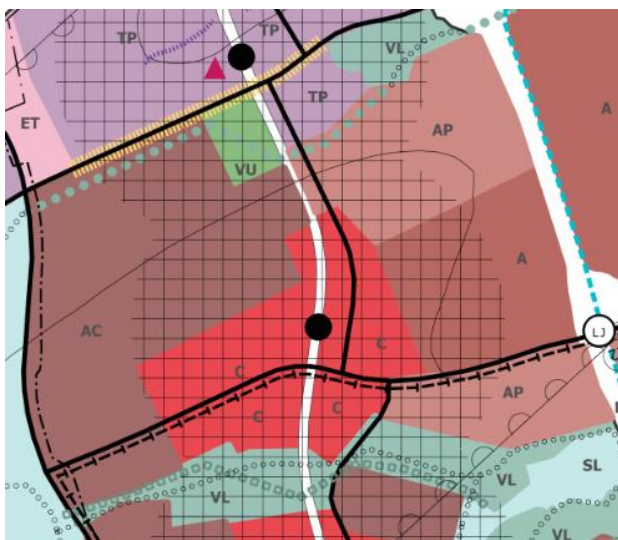
Vantaan yleiskaava 2007.

A1	Tehokas asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
VL	Lähivirkistysalue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
(LJ)-●	Joukkoliikenteen terminaali.
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
○	Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaavaluonnos 2020

Kaupunki varautuu 90 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä tarkoittaa huomattavaa määrää rakentamista. Kasvu ohjataan ensisijaisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille. Yleiskaavaluonnoksessa kaava-alue on kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä. Kestävän kasvun vyöhyke on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosaan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan; asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta; alueiden kehittämisessä aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden ja kaupan keskittymänä. (Kh 28.1.2019, ollut nähtävillä 18.2. – 29.3.2019)

=> Kaavamuutos on yleiskaavaluonnoksen mukainen.

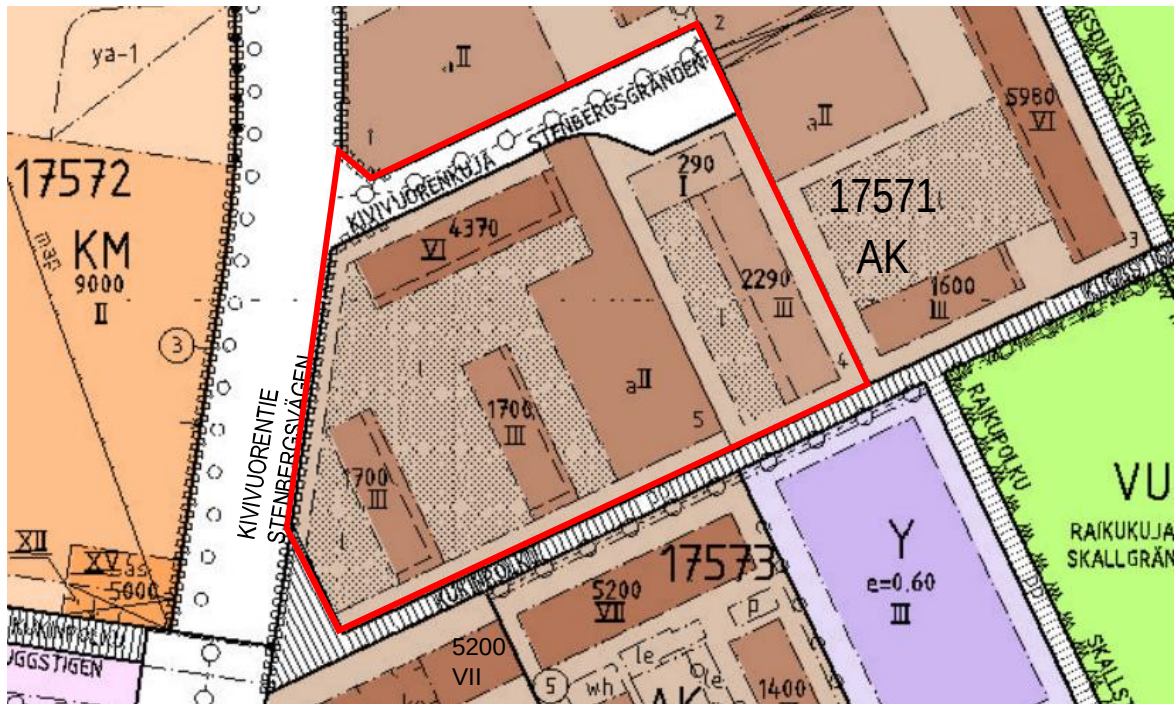


Vantaan yleiskaavaluonnos 2020.

A	Tiivis asuntoalue.
AC	Asuntovaltainen keskusta-alue.
AP	Pientalovaltainen asuntoalue.
C	Kaupunkikeskustan alue.
SL	Luonnonsuojelualue.
TP	Monipuolinen työpaikka-alue.
VL	Lähivirkistysalue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Grid pattern	Kestävän kasvun vyöhyke.
●	Virkistysalueyhteys.
●	Rautatieasema.
---+---	Joukkoliikenteen runkoyhteys.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa 000133 (Kv 22.10.1979) alue on asuinkerrostalojen korttelialue-
etta AK ja katualuetta. Tonteilla on 10 350 k-m2 rakennusoikeus. Suurin kerrosluku on kuusi (VI).



AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	4370	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
KM	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.	e = 0,60	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.	VI	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	all	Autokansien suurin määrä.
17571	Korttelin numero.	IIIIIIpIIII	Jalankulku- ja pyöräilykatu.
			Istutettava alueen osa.

Ajantasa-asemakaava.

Ennen vuotta 2000 rakennettuihin taloihin on voitu tehdä maanpäällinen kellari, joka nykyisin katsotaan kerrokseksi.

Vantaan karttoja, kaavoja, ilmakuvia ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

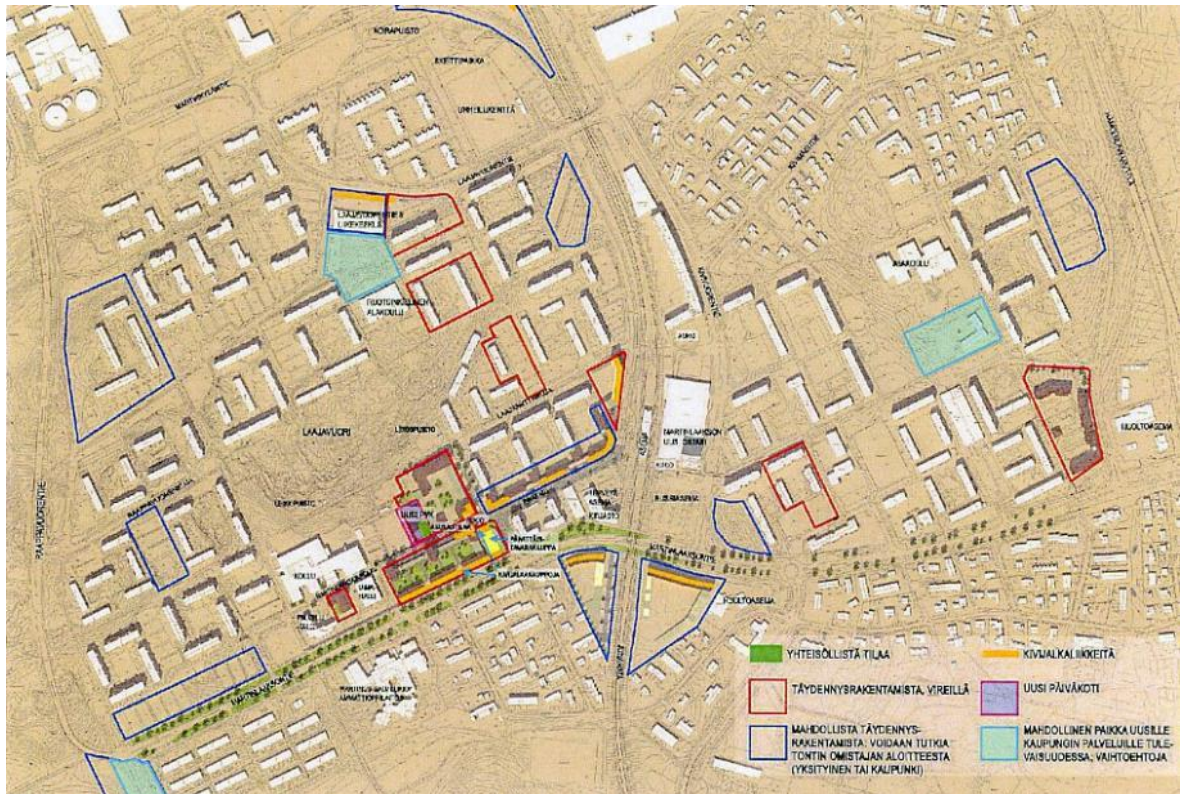
Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon sekä elinkeinoelämän ja työpaikkarakentamisen edellytysten luomiseen. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. Lisätään korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut. (Kv 18.6.2018)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2019

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista Länsi-Vantaalle 100 000 k-m2.

=> Kaavamuutos tuottaa uutta asuntorakentamista 13 261 k-m2.



Martinlaakson kehityskuva, täydennysrakentamisen ja palveluiden sijoittumisen mahdollisuuksia. Johanna Rajala 2015, Kv 2.3.2015.

Martinlaakson kehityskuva

Martinlaakson kehityskuvassa (Kv 2.3.2015) tavoitellaan tiivistä ja elävää kaupunginosaa kivijalkaliiketoineen ja siinä on esitetty joitakin mahdollisia täydennysrakentamiskohteita.

– Nyt vireillä olevat kaavahankkeet Kivivuorenkuja 1 – 3 ja Laajaniitynkuja 1 (002399) tukevat Martinlaakson keskustan kehitystä. Hankkeeseen sisältyy nykyinen määrä kivijalkaliiketoineja, jotka siirtyvät sivukadulta pääkadulle.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Näkymä Kukinpolun sillalta.

TKa 5.2.2018

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

[Asunto Oy Kivivuoreнкуja 1 / Kojamo Oyj](#) ja [Asunto Oy Kivivuoreнкуja 3 / Kojamo Oyj](#) hakivat 22.12.2017 kerrostalotonteille purkavaa saneerausta. Tontilta purettaisiin kolme huonokuntoista kolmekerrosista kerrostaloa ja rakennettaisiin uusia kerrostaloja. Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin. Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokasta asuntoaluetta.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, kaupungin viranomaiset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 23.4.2018. Mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 31.5.2018 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan asukaslehdissä 10.3.2018, Myyrmäen uutiskirjeessä 24.4.2018 ja Vantaan Sanomissa 12.5.2018 (ilmoitus Vantaan asukaslehdessä 5.5.2018 oli jäänyt pois).
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Kivivuoreнкуjan kääntöpaikalla 16.5.2018 klo 18.30.
- *Maankäytön kuulutukset* julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.



Ensimmäisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 23.4.2018 esitetty alustava luonnos, jossa uutta rakentamista oli 18 150 k-m², kerrosluvut 4 – 13.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumisessa saatiin yhdeksän mielipidettä, joissa nousivat erityisesti esiin

- asuntojen purkaminen, rakentamisen määrä ja korkeus, julkisivut, viherkatto ja pysäköinti.

1. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 30.4.2018:

Sähköverkko: Alueella on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Alueella on Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> *Johdot ja putket näkyvät kaupungin johtokartalla.*

2. Osallistuminen Kivivuorenkujan kääntöpaikalla, 16.5.2018 klo 18.30 – 19.35:

Aluearkkitehdin muistio

Paikalla oli 34 osallista ja aluearkkitehti.

Aluearkkitehti esitteli kaavoituksen lähtökohtia ja jakoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmia.

Käytiin vilkas keskustelu, muun muassa

- Kolmikerroksiset talot on juuri peruskorjattu, kuusikerroksista taloa ei.
- Peruskorjataanko säilyvä talo? Joitakin asuntoja kunnostettu – ei kaikkia, hissiin mahtuu juuri ja juuri pyörätuolilla. => *Säilyvä talo korjataan hankkeen yhteydessä.*
- Säilyvässä talossa on vain yksiöitä ja kaksioita.
- Kerrottu, että entisillä vuokralaisilla ei ole vuokrausoikeutta uusiin asuntoihin.
- Minkä korkuista? Säästykö pihaa? Säästyvätkö puut? Miten piha istutetaan?
- Minkä korkuinen pysäköintilaitos? Osittain maan alle. Tuleeko rajalle? => *Neljä kerrosta.*
- Autokatoksiin viherkatot. => *Tulee.*
- Tuleeko myös pesula? Rakennustyön ajan ei ole pesulaa. => *Tulee pesula.*
- Taidepäiväkotit Sininen kuu toivoo 200 m² päiväkotitilaa. => *Ei mahdu tuleviin liiketiloihin.*
- Kuinka paljon ja mitä liiketiloja tulossa? Ostarilla vaatekauppa ei pärjännyt. => *Tulee 290 k-m².*



Näkymä pihalle.

TKa 25.5.2018

- Tarvitaan vieraspaikkoja. Miksi kadun päässä pysäköinti yölläkin vain kaksi tuntia?
- Uusien talojen väritykseksi valkoista ja harmaata, ei ruskeaa eikä myrkyinvihreää.
- Kivivuorenkujalle istutettava puuttuva puurivi. => *Istutetaan.*

3. Kaksi asukasta, Kivivuorenkuja 5, 16.5.2018:

Mielipiteeni edellisestä purkamisesta ja uusien rakentamisesta. Ehdottomasti ja selkeästi EI. Pu-rettavaksi tarkoitettuihin taloihin on tehty muutama vuosi sitten perusteelliset remontit ja laitettu jopa hissit. Eikö tämä ole järjetöntä verorahojen tuhlausta ja väärinkäyttöä, aivan hölmölästä! Annetaan näiden talojen olla paikallaan ja rakennetaan uudet talot muualle, esim. Vantaankosken ja Vehkalan asemien lähetyksillä on isot käyttämättömät maa-alat tyhjillään, rakennettakoon sinne jos on tarpeellista. Martinlaakson aseman alue on jo nyt taloja täynnä. EI saa rikkoa nyt hyvää ja toimivaa aluetta.

Martinlaakso on aikoinaan rakennettu ja suunniteltu väljäksi ja viihtyisäksi asuinalueeksi. Alue pitää ehdottomasti säilyttää tällaisena kuin se nyt on, pitäisihän jotakin vanhaa alkuperäistä suojella tuleville sukupolville. Tiheään rakennettu asuinalue aiheuttaa todistetusti valtavasti ongelmia, viihtyvyys kärsii olennaisesti, ihmiset ahdistuvat, stressaantuvat, alue slummiutuu, ruuhkaantuu ja ihmiset voivat huonosti esim. terveyskeskukset jumittuvat eivätkä tule riittämään. Me ja muut asukkaat olemme aikoinamme muuttaneet tänne väljyyden ja rauhallisuuden vuoksi, luonto on myös tosi tärkeä. Nyt te päättäjät olette viemässä nämä meiltä pois. Korkeat kerrostalot tulevat viemään näkyvyyden ja jopa auringon valonkin pois. Emme halua tätä. Ihmisiä EI saa unohtaa rahan ja ahneuden vuoksi, tässähän on kyse siitä. Mielipiteemme tälle suunnitelmalle on selkeästi EI.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää asuntoja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate, ei uusien asuntoalueiden perustaminen. Purkavalla saneerauksella saadaan uusia asuntoja hyvälle sijainnille keskustaan rautatieaseman ja palveluiden luokse. Vantaankoskelle ja Vehkalaan ei voida rakentaa asuntoja lentomelun vuoksi (Lden yli 55 dB). Tontille jää iso luonnonvarainen piha. Tehty varjostustutkimus.

4. Helsingin seudun liikenne HSL, 17.5.2018:
Ei lausuttavaa.

5. Vantaan kaupunginmuseo, 23.5.2018:

Kaava-alueella sijaitsevia rakennuksia ei ole arvotettu rakennetun kulttuuriympäristön kohteiksi, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailalla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänköksiä. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

6. Kivivuorenkuja 1 – 3:n asukkaat, **yhteensä 47 nimeä**, 28.5.2018:

Me Kivivuorenkujan asukkaat Vantaan Martinlaaksosta saimme pari kuukautta sitten huolestuttavaa postia. Kirjeen, jossa kerrottiin vireillä olevasta kaavamuutoksesta (nro 002381), joka tarkoittaisi meille sitä, että yli 80 kotitaloutta tulisi menettämään asuntonsa ja kotinsa, sangen lyhyellä, noin vuoden varoitusajalla. Tuskin tarvinnee edes sanoa, mutta järkytys ja huoli asukkaiden keskuudessa on suuri.

Valtaosa meistä on tavallisia, pienituloisia ihmisiä; sairaanhoitajia, lastentarhan opettajia, myyjiä, varastotyöntekijöitä, eläkeläisiä, työttömiä ja opiskelijoita. Meillä ei ole varaa hankkia omistus-asuntoa, ei edes asumisoikeusasuntoa – meistä on tulossa kodittomia. Kivivuorenkujalla asuu ihmisiä, jotka ovat LUMO:n (nyk. Kojamo) pitkäaikaisia vuokralaisia, osa on asunut täällä kymmeniä vuosia, pitkäaikaisimmat 40 vuotta.

Kiinteistön omistaja on perustellut kaavamuutostarvetta asuntojen huonokuntoisuudella. Mielestämme tämä ei ole asian todellinen perustelu. On suunniteltu, että alueella sijaitseva 6-kerroksinen asuintalo jätetään purkamatta, se peruskorjattaisiin. Kysymys kuuluukin, miksi sitten näitä muita taloja ei voisi korjata – tuo korkein talon on näistä rakennuksista huonokuntoisin – vauriot ovat ihan maallikon silmin havaittavissa. Kojamo on iso konserni, joka harjoittaa maanlaajuista kiinteistösijoitustoimintaa – heidän kannaltaan säästävästä peruskorjaamisesta tuskin aiheutuisi mitään sellaista, jota voitaisiin kutsua kohtuuttomuudeksi. Taloudellisesti Kojamolla menee varmasti sangen hyvin, suunnittelevathan he pörssiin listautumista.

Kivivuorenkujan matalat, kolmikerroksiset purku-uhan alaiset kerrostalot ovat hyväkuntoisia – niissä ei ole silminnähtäviä vaurioita julkisivuissa. Lisäksi viime vuosien aikana lukuisat huoneistot on saneerattu sisältäpäin, eikä tämän yhteydessä ole raportoitu kosteus- tai rakennevaurioista. Martinlaaksossa on purettu paljon vanhaa rakennuskantaa mm. Mårtendals skolan lähistöltä on purettu useita kerrostaloja, nämä talot olivat niin huonokuntoisia, että peruskorjaukseen ei olisi niitä pelastanut.

=> *Purkavalla saneerauksella tehostetaan maankäyttöä ja lisätään asuntojen määrää rautatieaseman ja palvelujen lähellä. Tällöin korkein talo voidaan säilyttää.*

Lähestulkoon jokainen lienee sitä mieltä, että Vanha- Porvoo tai Ruissalon pitsihuvilat ovat suojelun arvoisia, mutta kiinnostaako ketään vanhojen lähiöiden arvo? Kaupungistuminen on osa meidän suomalaisten tarinaa, osa yhteistä kulttuurihistoriaa – eikö sillä ole mitään arvoa? Kivivuorenkuja on edustava otos tuon aikakauden rakennushistoriasta – talot eivät ole mitään rumia betonikuutioita ja alueella on poikkeuksellisen kaunis, 1970-luvun viherrakentamisesta kertova piha-alue. Jos näkisitte tämän, olisitte varmasti kanssani samaa mieltä.

=> *Jokainen talo edustaa omaa aikaansa. Vantaalla kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi kerrostalo-alueiksi on luokiteltu muun muassa Kaivoksela, Pähkinärinne, Simonmetsä ja Havukoski.*

Haluaisin kiinnittää huomiota myös kaavoitusmenettelyyn ja ennen kaikkea siinä noudatettuun tiedotusmenettelyyn. Ensimmäinen tiedoksianto oli vuokranantajan alussa mainitsemani tiedotuskirje. Talossa, jossa itse asun, asuu ulkomaalaistaustaisia ihmisiä ---. Eräs ei-suomenkielentoinen naapurini tuli minulle sangen hämillään näyttämään saamaansa kirjettä – se oli suomeksi, eikä hän ymmärtänyt sanaakaan. Osa näistä ihmisistä on EU-kansalaisia ja SEUT 18 artikla kieltää kansalaisuuteen perustuvan syrjinnän. En tietenkään väitä, että näitä ihmisiä olisi syrjitty ”suoraan”. Syrjintää on kuitenkin myös niin sanottu välillinen syrjintä; eli pelkästään se, että jokin menettely, käytäntö, säännös tai päätös on johtanut siihen tilanteeseen, jossa jokin ryhmä on joutunut eriarvoiseen asemaan. Mielestäni nyt on käynyt näin. Ihmisiltä ollaan purkamassa kotia, ja he eivät ole saaneet informaatiota ymmärtämällä kielellä. Ja tietenkin, Suomen Perustuslaki koskee ”jokaista” kansalaisuudesta riippumatta. Yhdenvertaisuus on vahva, oikeusvaltiomme kantava perusarvo ja oikeudellinen periaate.

=> *Vantaalla puhutaan 199 eri äidinkieltä (2018). Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty suomeksi ja ruotsiksi, jotka ovat kielilain mukaisesti Vantaan kaupungin viralliset kielet.*

Kaavoitustilanteesta järjestettiin tiedotustilanne Kivivuorenkujan kääntöpaikalla toukokuun 16. päivä, klo 18:30. Sain tuosta tilaisuudesta tiedon täysin sattumalta naapurilta. Tilaisuudesta oli häneltä saamani tiedon mukaan ilmoitettu Vantaan Sanomissa olevalla ilmoituksella. Vantaan Sanomat on ilmaisjakelulehti ja nykypäivänä on täysin notorisesti [yleisesti] tiedetty, että kerrostaloissa useimmilla ihmisillä on ”ei-mainoksia” lappu ovesa – mainospostin määrä on vuosien saatossa paisunut niin paljon, että ihmiset haluavat mieluummin olla ilman mainosröykkiöitä. Vantaan Sanomia jaetaan vastapäisessä kauppakeskuksessa olevassa telineessä – joka useimmiten on tyhjä. Tuntuu hieman erikoiselta, että tällaisessa asiassa, jolla on osallisille huomattava merkitys, tiedottaminen järjestetään näin huonosti ja mielestäni kuulemisperiaatteen kannalta sangen arveluttavalla tavalla. Purettavaksi suunnitelluissa taloissa asuu yhteensä noin 80 kotitaloutta. Tuskin olisi ollut kohtuutonta edellyttää, että po. kuulemistilaisuudesta olisi tiedotettu kirjeitse joka kotitalouteen, tai edes laitettu lappu rapun ala-oveen. Maankäyttö- ja rakennuslaissa puhutaan eräänä tiedotusvälineenä olevasta, ”paikkakunnalla yleisesti leviävästä sanomalehdestä” – mikä tällainen lehti on, ei ole KHO:n oikeuskäytäntöä. Mutta ottaen huomioon kuulemisen luonteen Perustuslaissa suojattuna oikeutena sekä Perustuslaissa suojatun osallistumisoikeuden ympäristöasioissa sekä julkisen vallan velvollisuuden turvata perusoikeuksien toteutumista, ei mielestäni voi sanoa 100 % varmasti, että Vantaan Sanomat olisi tällainen lehti. Kaiken lisäksi Vantaan sanomissa julkaistu ilmoitus oli suomenkielinen, jälleen kerran siis asuintalojemme ulkomaalaiset vuokralaiset jätettiin huomioon ottamatta.

=> *Kaavan osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018, joka on kaupungin tiedotuslehti. Lumo Kodit Oy lähetti asukkaille kaavoituksesta tiedotteen 16.4.2018. Vantaan Sanomat on paikkakunnalla yleisesti leviävä ilmaisjakelulehti, jota jaetaan postilaatikkojakeluna ja kauppakeskuksissa ja näköislehti on luettavissa internetissä vantaansanomat.fi.*

On totta, että Vantaallekin on viime vuosina valmistunut paljon asuinkerrostaloja ja uusia rakennetaan koko ajan. Meidän kannaltamme ongelmana on se, että valmistuneet asunnot ovat omistusasuntoja. Valtaosa vuokrataloista on yksioita ja kaksioita, perheasuntoja valmistuu vähän.

Me Kivivuoreнкуjan asukkaat olemme asuneet vuosien, jopa vuosikymmenten ajan Vantaan Martinlaaksossa. Lastemme päiväkodit, koulut ym. sosiaaliset elinympäristömme ovat täällä. Nyt meidän pitäisi kertoa lapsillemme, että se kiva koulu, jota käyt, on kohta entinen ja voit hyvästellä kaiverisi, koska meidän on muutettava pois, koska meillä ei kohta ole kotia. Kotimme puretaan, jotta joku voisi tehdä vielä vähän enemmän rahaa, vaikka talot olisi ihan hyvin voitu korjatakin.

Kun sitten päätätte kaavamuutoksesta, niin muistakaa, että koti se on vuokratokikin.

=> *Martinlaaksoon kaavoitetaan ja rakennetaan myös vuokra-asuntoja. Kivivuoreнкуjalta purettavien 81 asunnon tilalle saadaan 182 vuokra-asuntoa ja 144 omistusasuntoa. Niiden alustava keskipinta-ala on 45 h-m2, vuokra-asunnot alustavasti 30 – 74 h-m2 (huoneistoneliömetriä).*

7. Vantaan Kilpatanssijat ry, hallitus, 30.5.2018:

Vantaan Kilpatanssijat ry:n (Vakita) tanssiharjoitus sali sijaitsee osoitteessa Kivivuoreнкуja 3, eli kerrostalojen kupeessa olevassa matalassa rakennuksessa. Olemme olleet tässä kiinteistössä vuokralla marraskuusta 2011 lähtien, eli kohta kuusi vuotta. Tarjoamme kiinteistössä kilpatanssin ja lavatanssin opetusta palvelleen vantaalaisten lisäksi koko pääkaupunkiseutua, koska meidät on täältä hyvien liikenneyhteyksien vuoksi helppoa tavoittaa. Salilla tarjotaan tanssinopetusta myös erityisryhmille, kuten pyörätuolitanssijoille. Olemme tehneet suunnitelmia salin muuttamiseksi täysin esteettömäksi.

Seurassamme on tällä hetkellä 259 jäsentä ja 39 kilpailevaa paria. Käytännössä kaikki kilpailevat parit käyttävät salia harjoitus tilana viikoittain, salimme lisäksi meillä on vain joitakin yksittäisiä viikkovuoroja muualla Vantaalla. Opetuksen ulkopuolisina aikoina salimme palvelee kaikenikäisiä ja -tasoisia tanssin harrastajia vapaaharjoitus tilana. Saliamme voi myös vuokrata erilaisiin (tanssiin liittyviin) käyttötarkoituksiin. Salistamme on muodostunut seurallemme tärkeä tanssin tukikohta!

Toimintamme päätukijoita ovat Vantaan kaupunki ja Aktia, seuramme kuuluu Suomen Tanssiurheiluliittoon sekä Olympiakomitean Tähtiseurur -urheiluseuroihin, joissa tuetaan ja kehitetään lasten ja nuorten liikuntamahdollisuuksia ja tarjotaan heille laadukasta ja turvallista liikunnan ohjausta.

Salin menettäminen aiheuttaa seurallemme vakavia hankaluuksia, sillä meidän on näin ollen löydettävä tarpeisiimme soveltuva, vähintään samankokoinen, yhtä kustannustehokas ja sijainniltaan sopiva uusi tila lähiaikoina. Toivomme lisätietoja hankkeen etenemisestä mahdollisimman pian!

=> *Lähetetty tiedoksi alustava kaavoitus aikataulu.*

8. Asukas, Kivivuoreнкуja 4, 31.5.2018:

Vihertehokkuus ja sen merkitys ihmisen hyvinvoinnille

Ensimmäiseksi haluan muistuttaa, että on jo täysin tutkittua ja todistettua, että ihmisten hyvinvointiin vaikuttaa ympäristö eli se, minkälaisessa ympäristössä päivittäin liikkuu ja asuu sekä myös, mitä kotisi ikkunasta voit katsoa – betoniseinää, massiivisia rakennuksia vai metsää, puita, luontoa.

Martinlaakso on vanha asuinalue, jossa puut ovat korkeita ja pehmentävät näkymää korkeampienkin 6-kerroksisten talojen ympärillä. Yksi ainoa koivuvuoristo, joka jouduttiin kaatamaan Kivivuoreнкуja 4:n ja 5:n autopaikkojen välistä jo yksistään muutti maisemaa suuresti. Yhtäkkiä nämä

vierekkäiset kaksi 6-kerroksista taloa näyttivät isommilta kuin aikaisemmin, kun niiden välissä näkymässä ei enää ollutkaan mitään näkymää pehmentämässä. Ja kyse oli alle 10:stä koivusta suorassa rivissä.

Nyt suunnitellaan rakentamista, joka muuttaa kyseessä olevan tontin alueen täydellisesti. Siellä kasvaa isoja puita, mutta jääkö niistä yhtään/montaakaan jäljelle rakentamisen keskelle? Voidaan-ko rakentajaa vaatia huolehtimaan niiden suojelemisesta siltä osin, kun se on mahdollista. Jos ei vaadita, tuskin jää yhtään, on halvempaa laittaa kaikki matalaksi, kun ei tarvitse mitään varoa.

Tässä tapauksessa siis tilalle tulisi korkeampia ja enemmän rakennuksia, joita edes nämä isot koivut eivät samalla lailla peittäisi, kuin nykyisiä rakennuksia. Ja jos niitä ei pysty säilyttämään, lopputulema on, että ainoa, mitä näkyvissä on, ovat massiiviset uudet talot. Vihreydestä ei ole enää tie-toakaan.

Mikä tulee olemaan tontin vihertehokkuus??? Mitä sinne vaadittaisiin rakennuttajaa istuttamaan. Matalilla metrin korkuisilla pensailla ei ole mitään merkitystä kokonaisuuteen nähden.

=> *Tontilla säilyy kolme isoa puuta ja kolme pientä puuta sekä istutetaan lukuisia uusia puita. Vihertehokkuudeksi vaaditaan 0,90. Pihasuunnitelma s. 29.*

Tontin valoisuus, piha-alueen valoisuus

Entä tontin valoisuus. Mitä korkeampia rakennuksia, sitä pimeämpi piha on ja sitä epäviihtyisämpi.

=> *Tehty varjostustutkimus. Kauempana tornista varjo liikkuu nopeammin.*

Pysäköintitalo – tällä voi lopullisesti pilata kokonaisuuden

Pysäköintitalosta on tulossa iso, kaksikerroksinen eli silläkin on erittäin suuri merkitys kokonaisuuteen – siihen, miltä uusi rakennuskanta-/alue näyttää. Ja kaikille niille esimerkiksi erityisesti on rakennuksella suuri merkitys, jotka omalta parvekkeelta katselevat suoraan pysäköintirakennusta – JA NIITÄ ON PALJON!

Rajatorpantien varrella, Pähkinärinteen kohdalla on samalla kohtaa molemmin puolin tietä uudehkoja taloja ja siinä tien puolella yksikerroksisia pysäköintikatoksia tai pitkä rivi autokatosta, jossa katto on maisemoitu. Kivivuorenkuja 1–3:n pysäköintitalo on paljon massiivisempi ja koska se on tarkoitus kattaa, niin huonoimmillaan siitä tulee yksi massiivinen betonijärkäle, joka tuo maisemaan slummivaikutelman, kun vihreys vähenee, mutta rakennusmassa kasvaa. Esimerkiksi katon maisemoiminen kokonaisuudessaan vaikuttaisi siihen, mitä ihmiset parvekkeiltaan katsoisivat. Jos se on maisemoitu, näkymä on ihan erilainen kuin miksi se huonoimmillaan saa rakennettua. Tällainen pitää rakentajalta vaatia tehtäväksi. Muuten Martinlaakson saa äkkiä muutettua vehreästä vanhasta lähiöstä juuri sellaiseksi, joka heti tuo vain mieleen, että vain raha on ratkaisut, eikä muita asioita ole otettu huomioon.

=> *Pysäköintitalo sijoittuu Kivivuorenkuja 3:n kerrostalon ja liiketilan paikalle ja siitä tulee neljä-kerroksinen. Pysäköintitalo katetaan reunoiltaan viherkatoilla. Jäljempänä havainnekuvia.*

Esimerkki järkyttävästä rakentamisesta

Raappavuorentien ja Rajatorpantien kulmauksessa on mielestäni ---

=> *Raappavuorentie 3:n hanke on käsitelty kaavassa 002232. Osallistumisvaiheessa hanke oli rakennustyömaana ja pinnoittamatta, valmistunut 28.8.2018.*

Pintamateriaalit, synkkää vai vaaleaa, yksitoikkoista vai jotain fiksua, vaihtelevaa? Ratkaiseeko materiaalivalinnassa raha vai viihtyisyys? Siinä vieressä aseman kohdalla korkea rakennus. --- Ei rakenneta synkkiä taloja Suomeen, jossa on muutenkin pimeää puolesta vuodesta. Raappavuorentien ja Uomatien lähellä on uusi kerrostaloalue, jossa on mielestäni viihtyisän näköisiä rakennuksia ulkoisesti. --- Eli katsotaan nyt sitten, jos uusia rakennuksia rakennetaan, että ne edes olisivat iloisen, nykyaikaisen, modernin, raikkaan näköisiä, eikä ainakaan ---
 => *Mainitut kohteet eivät kuulu tähän kaavamuutokseen.*

Rakennusten korkeus

Rakennusten korkeus syytä myös harkita uudelleen. Miettiä jälleen, mitkä talot ja lasten piha-alueet naapureissa jäävät talon varjoon. Kuusi kerrosta on jo korkea ja se istuisi tuohon rakennuskantaan, koska sitä korkeutta ovat olleet jotkin jo olemassa olevatkin rakennukset.

Toivon todella, että päätöksiä tehtäessä otetaan huomioon kokonaisvaltaisesti kaikki tekijät ja viihertehokkuus ja valo ovat ihmisten hyvinvoinneille tärkeitä.

=> *Kaupungin tavoitteena on lisätä korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut (Kv 18.6.2018). Martinlaaksossa on yleisesti ja jo rakenteilla 6 – 8 -kerroksisia taloja. Uusi 14-kerroksinen rakennus liittyy naapurissa jo olevaan 14-kerroksiseen taloon, jotka yhdessä toimivat keskustaa merkitsevinä dominantteina. Korkeista taloista saadaan vapaita ja valoisa näkymiä kauas.*

9. Asukas, As Oy Kivivuorenkuja 2 edustaja, 31.5.2018:

Olen As. Oy Kivivuorenkuja 2 edustaja ja haluan esittää vaatimuksemme yhtiömme asukkaiden (n. 155 henkeä, 91 huoneistoa) puolesta ko. kaavamuutokseen liittyen.

1. Kerroskorkeuksien nosto nykyisestä 3 – 7 kerroksisista jopa 13:een ei ole naapurissa olevien omistusasujien toiveiden mukaista. Selvästi olemme jäämässä korkeiden talojen varjoon ko. suunnitelmassa ja siksi vastustamme rakennusten kerroskorkeuksien nostamista yli nykyisen alueen talokorkeuksien. Yhden talon osalta korotuksen olemme hyväksyneet kun Martinlaakson ostoskeskus uusittiin. Nyt kaavamuutossuunnitelma ajaa korkeiden talojen muuria yhtiömme eteläpuolelle, mikä oleellisesti vähentää alueen viihtyisyyttä ja valoisuutta. Tästä syystä yli 7 kerroksisia rakennuksia emme voi hyväksyä.

=> *Kaupungin tavoitteena on lisätä korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut (Kv 18.6.2018). Nykyisin maanpäälliset kellarit lasketaan kerroksiksi. Tehty varjostustutkimus.*

2. Asukasmäärän nosto alueella aiheuttaa kasvavaa painetta liikenteeseen 100 m mittaiselle Kivivuorenkujalle, joka jo nyt toimii noin 500 auton pysäköinnin valtaväylänä. Esitämme seuraavaa:

- Kulku tulevalle parkkitalolle on järjestettävä myös Raikukujan puolelta haitan minimoimiseksi Kivivuorenkujalla. Myös yksisuuntainen ajo parkkitaloon ja sieltä pois, missä sisäänajo ja ulosajo on ohjattu eri kujille, voisi olla toimiva ratkaisu.
 => *Tontilta ei ole ajoyhteyttä Raikukujalle, joten liikennettä ei voida johtaa sinne.*
- Kivivuorenkuja 2:den puoleinen jalkakäytävä tulee laajentaa kevyenliikenteenväyläksi ja mietittävä onko toinen jalkakäytävistä enää edes tarpeellinen. Tämä klv parantaisi liikennettä.

neturvallisuutta Kivivuorenkuja 2, 4 ja 5 osalta, josta enin osa pyöräilijöistä kulkee Kivivuorentielle. Sen sijaan Kivivuorenkuja 1 ja 3 asukkaat voisi liikenteellisesti ohjata käyttämään Kukinpolkua vastaavaan liikenteeseen Kivivuorentielle.

=> *Kerrostaloalueella tarvitaan jalkakäytävä kadun molemmin puolin. Katualueen tarkemmat järjestelyt ratkaistaan katusuunnitelmassa, ei asemakaavassa.*

- Rakentamisen aikana on huolehdittava, ettei vuosia kestävä työmaaliikenne aiheuta tarpeetonta haittaa tai turvallisuusriskejä. Työalueelle kulku on oltava sujuvaa ja pääsy alueelle on järjestettävä myös Raikukujan ja Kivivuorentien puolelta. Tämä voidaan huomioida esim. päätettäessä rakennusten rakentamisjärjestyksestä.
 - Liikennesuunnittelussa on otettava huomioon, ettei työmaa-ajoneuvot ja työntekijöiden omat autot ole haittana muiden taloyhtiöiden pihoissa. Haitta vähenee, jos rakennusalueella on riittävät pysäköintialueet, esim. pysäköintitalo rakennetaan heti työmaan alkuvaiheessa.
3. Työmaan meluhaitat eivät saa ylittää annettuja määräyksiä eikä työskentelyajat ---
=> *Asemakaavassa ei ratkaista työmaajärjestelyjä. Naapurin pihalle ei saa pysäköidä luvatta.*
4. Parkkitalon konsepti on mietittävä siten, ettei se ole käyttäjilleen liian kallis ja sen vuoksi seiso tyhjillään ja aiheuta pysäköintiongelmia muiden yhtiöiden pihoissa. Pysäköintitalon kustannukset tulisi jyvittää ainakin osittain asumisen kustannuksiin, jolloin autopaikkojen vuokrahinnat eivät nouse alueen yleistä tasoa 10...15 €/kk korkeammiksi.
=> *Pysäköinnin hinnoittelu ei ole asemakaavakysymys.*
5. Asukasmäärän lisääntyessä ja alueen kaupungistuessa Vantaan kaupungin tulee huolehtia siitä, että nykyistä hulevesi-infraa alueella samanaikaisesti parannetaan, ettei ylivuotavat sadevesikaivot aiheuta kasvavaa ongelmaa kun imukykyinen maa-ala (nurmikkoala ym.) tulee vähenemään.
=> *Kaavaan liittyy vesihuollon esisuunnitelma s. 34 – 35 ja hulevesisuunnitelma s. 36.*

10. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 6.6.2018:

Olemassa olevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Kivivuorenkujalla, Kivivuorentiellä ja Kukinpolulla. Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

=> *Vesihuollon esisuunnitelma on jäljempänä s. 34 – 35. Siitä on neuvoteltu HSY:n kanssa.*

Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 10.9.2018. Lumo Kodit Oy jakoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmat Kivivuorenkuja 1 – 3:n porrashuoneisiin. Mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 2.10.2018 mennessä.
- *Osallistumisesta* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 15.9.2018.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Kivivuorenkujan kääntöpaikalla 24.9.2018 klo 17.00.
- *Kuulutukset:* Maankäytön kuulutukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.



Toisessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 10.9.2018 esitetty alustava luonnos, jossa uutta rakentamista oli 20 950 k-m², kerrosluvut 6 – 13.

Arkkitetoimisto Petri Rouhiainen Oy

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

11. Kaavatilaisuus Kivivuorenkujan kääntöpaikalla, 24.9.2018 klo 17.00 - 17.34:

Aluearkkitehdin muistio

Paikalla kävi 11 asukasta ja naapuria. Satoi.

Aluearkkitehti jakoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ja kertoi muutoksesta edelliseen.

Käytiin vilkasta keskustelua, muun muassa

- tulee slummi
- raha ratkaisee
- vanhat talot pitäisi kunnostaa
- puretaanko nyt säästytävä talo myöhemmin?
- muutettu jo puretusta talosta tähän
- Martinlaakso on väljä
- tehokkuus nousee 2,5-kertaiseksi
- erottuu ympäristöstään
- tuleeko samanlaista rakentamista muualle?
- nähdään keittiöihin ja makuuhuoneisiin
- piha on varjoinen, ei jää leikkipaikkaa
- Saton taloista käydään nyt naapuritalon pihalla
- liikenne lisääntyy, Kivivuorentien risteyskseen liikennevalot
- mihin sijoittuu jätehuolto (molokit?)
- Martinlaaksossa on paljon maahanmuuttajia
- asuntorakentamista myös puolustettiin, asuntoja tarvitaan
- millainen parkkitalosta tulee?
- siirretään 13-kerroksinen talo uuden kerrostalon paikalle, jossa on väljyyttä
- kirje oli rapussa, olisi pitänyt jakaa jokaiselle
- kysyttiin kaavaprosessista ja aikataulusta
- kaavasta valitetaan
- mielipiteet pyydettiin 2.10. mennessä.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja, joita on parasta rakentaa lähelle palveluja ja rautatieasemia. Maankäyttöä tehostetaan myös Martinlaaksossa muualla ja Myyrmäessä. Suunnitelmasta on esitetty jäljempänä havainnekuvia ja piirustuksia.

12. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Sähköverkot Oy, 24.9.2018:
Toistaa mielipiteen nro 1 / 30.4.2018.

13. Vantaan kaupunginmuseo, 26.9.2018:
Toistaa mielipiteen nro 4 / 23.5.2018.

14. Kaksi naapuria, Raikukuja 2, 1.10.2018:
Asemakaavamuutos on Suomen perustuslain (15 § Omaisuuden suoja. Jokaisen omaisuus on turvattu) ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen (Ensimmäinen pöytäkirja 1 artikla: Jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan) vastainen.

Asunto Oy Raikukuja I on saarrettu joka puolelta kahdella vuokrasummalla (SATO ja KOJAMO, johon LUMO kuuluu). Raikukuja 1 (Lumo) oli vielä vähän aikaa sitten (1999-2010) asumisoikeusyhtiö. Nyt KOJAMO hakee rakennusoikeuden kasvattamista yli kaksinkertaiseksi (+ 117,6 %), tai haki vielä keväällä. Ruokahalu kasvaa syödessä! Lisärakennusoikeus on iltalypsyn seurauksena kasvanut vielä viidenneksellä (20,5 %).

Valtaosa (9 550 k-m²) lisärakennusoikeudesta sijoitetaan 13-kerroksiseen kolossiin, joka tulee suoraan Asunto Oy Raikukuja I:n E-portaan kaksioiden ja neliöiden keittiöiden ja makuuhuoneiden ikkunoiden eteen, ei suinkaan SATOn talon eteen. Ei korppi korpin silmää puhkaise! Asunto Oy Raikukuja I:n hallituksen mielipiteellä on pyyhitty p-tä.

Martinlaakso on Länsi-Vantaan suhteellisesti suurin "maahanmuuttajalähiö", jonka 12 106 asukkaasta 23,3 prosentilla eli 2 820:llä äidinkieli ei ole suomi, ruotsi tai saame (IL 5.9.2018). Myyrmäessä heitä on toki määrällisesti tuhat enemmän eli 3846 (22,4 %).

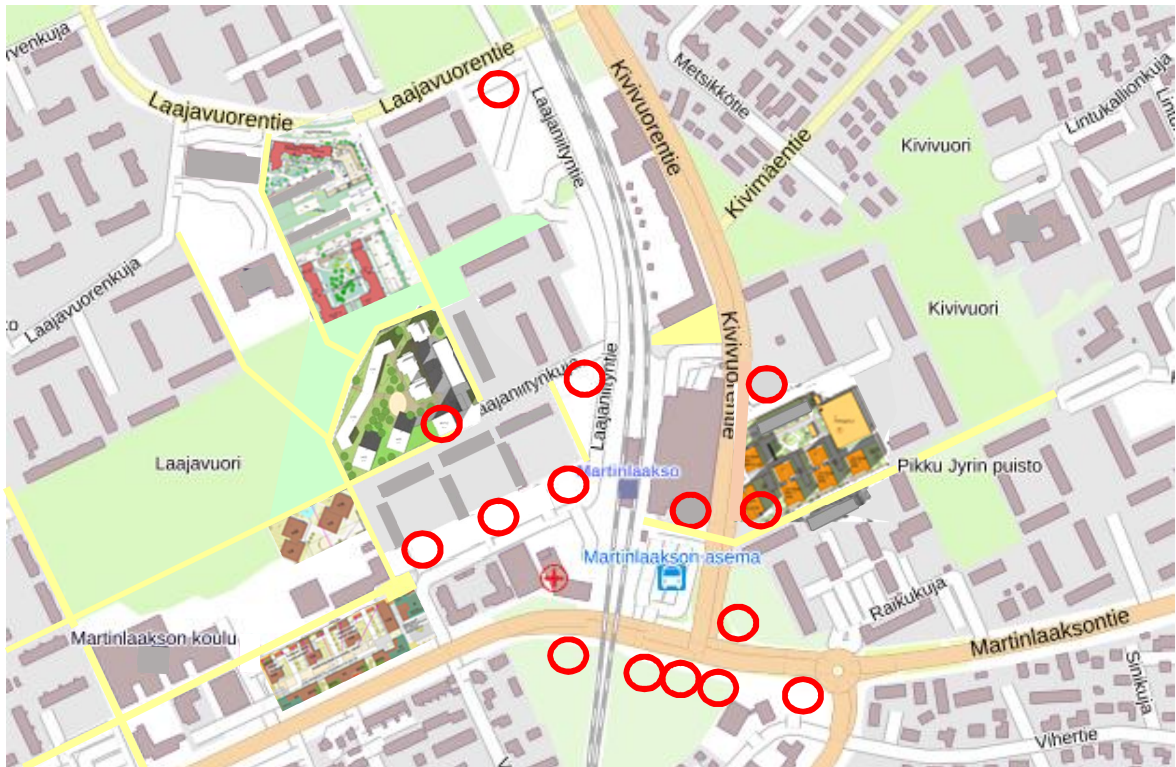
Mielenkiintoinen kysymys on, kummasta lähiöstä suomalaistaustaisen väestön ulosmuutto ensin lisääntyy tai nopeutuu. Martinlaaksossa white flight -kynnys on jo hyvin lähellä. Meitä ei pidättele enää mikään.

=> Kaavoitus perustuu erityislakiin, maankäyttö- ja rakennuslakiin. Kaavamuutoksella ei puututa Asunto Oy Raikukuja I:n tai sen osakkaiden omaisuuteen. Rakennusoikeutta on voitu lisätä, koska pysäköinti on sijoitettu kaksikerroksisen pysäköintitalon sijaan neljäkerroksiseen pysäköintitaloon. Nyt 14-kerroksinen talo (6 150 k-m²) sijoittuu lähimmäksi rautatieasemaa ja kauppakeskusta, pääkadun Kivivuorentien varrelle, vastapäätä jo olevaa 14-kerroksista tornitaloa. Kirjaamoon ei ole saatu Asunto Oy Raikukuja I:n hallituksen mielipidettä. Asuntorakentaminen perustuu väestönkasvuun ja asuntojen kysyntään, ei asukkaiden taustaan. Osa uusista asunnoista, kuten 14-kerroksinen torni, toteutetaan omistusasuntoina.

15. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 1.10.2018:
Ei lausuttavaa.

Osallistumisen jälkeen tehdyt tarkistukset

Aputiloja ei ole voitu sijoittaa kellariin pohjaveden korkean pinnantason vuoksi vaan ne on jouduttu nostamaan talojen 1. ja 2. kerrokseen ja osin talousrakennuksiin. Siksi uutta asuntorakentamista oli osallistumisvaiheessa 20 950 k-m², nyt 18 950 k-m², uusien asuntojen määrä oli 378, nyt 326 ja korkein rakennus oli 13 kerrosta, nyt 14 kerrosta. Asuinrakennusoikeuden määrä on siis laskenut. Muutos ei ole olennainen ja tulee kuulluksi kaavan nähtävillä ollessa.



Martinlaakson rakennushankkeet ja mahdollisia korkean rakentamisen paikkoja (yli 8 kerrosta).

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

Ei tarvittu.

Kaavamuutoksen nähtävillä olo ja sen jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaavamuutos on ollut nähtävillä 30.1. – 28.2.2019, jolloin ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja ei tarvittu. Nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tarkistettu vihertehokkuusmääräystä ja kaava on piirretty uuteen tietojärjestelmään. Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä edellytä kaavan uutta nähtäville panoa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaava toteuttaa kaupungin asuntorakentamistavoitetta ja keskustojen kehittämistavoitetta.

Kaavamuutoksella rakennetaan Martinlaakson uutta keskustaa korkeatasoisella arkkitehtuurilla. Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja lisätä hyvää asumista lähellä rautatieasemaa, kauppakeskusta ja muita palveluja.

Rakennusten korkeus vaihtelee 6 – 14 kerrokseen. Kivivuorentien puolelle tulee myös liiketiloja. Taloista tulee keskenään erilaisia. Rakennusten keskelle jää iso luonnonvarainen piha. Tontin vihertehokkuudeksi vaaditaan 0,90. Talousrakennuksissa käytetään viherkattoja.

Lentomelun torjunnassa huomioidaan kasvava laskevan lentoliikenteen määrä Martinlaaksossa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Maankäyttöluonnos 1

Ison kerrostalo 4 371 k-m² säilyy, kolme rakennusta puretaan. Tilalle kuusi kerrostaloa, joista kolme lamellitaloa ja kolme pistetaloa, kerrosluvut 6 - 7. Uusia asuntoja 15 650 k-m², kokonaisrakennusoikeus 20 021 k-m². Pihakannen alla 150 ap (puuttuu 4 ap).
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 1.12.2017

– Maanalainen pysäköinti on kallis eikä mahdollista kohtuuhintaista vuokra-asumista ja tuottaa pihan, jossa ei kasva isoja puita.



Maankäyttöluonnos 2

Isoin kerrostalo 4 371 k-m² säilyy, kolme rakennusta puretaan. Tilalle kolme kerrostaloa. Uusia asuntoja 16 800 k-m², kokonaisrakennusoikeus 21 171 k-m². Uusia asuntoja 336 kpl. Pysäköintitalo 161 ap (puuttuu 2 ap). Aputiloja kellarissa.
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 14.2.2018

– Matala kaksikerroksinen pysäköintitalo tuhlaa maata, sitä korottamalla saadaan yksi uusi kerrostalo lisää paikalle, josta avautuu vapaita näkymiä.



Maankäyttöluonnos 3

Isoin kerrostalo 4 371 k-m² säilyy, kolme rakennusta puretaan. Tilalle viisi kerrostaloa. Uusia asuntoja 20 650 k-m², liiketilaa 300 k-m², kokonaisrakennusoikeus 25 021 + 300 k-m². Uusia asuntoja 378 kpl. Pysäköintitaloon 198 ap. Aputiloja kellarissa.
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 10.9.2018

– Pysäköintitalon korotus lisää yhden kerrostalon. Kellareita ei voida rakentaa korkean pohjavedenpinnan takia, joten aputilat tulee siirtää kerroksiin.

Kaavaratkaisun valinta ja sen perustelut

Maankäyttöluonnosta on kehitetty niin, että rakentamista on saatu lisää ja talojen korkeudet vaihtelevat. Keskelle jää iso piha. Kivivuorentien puoleista rakentamista on korotettu. Pysäköintilaitosta on korotettu, jolloin on saatu yksi talonpaikka lisää. Kivivuorentien varrelle on lisätty liiketiloja. Rakentamisen tehokkuutta perustelevat läheinen rautatieasema ja kauppakeskus.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva bussiterminaalilta.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 9.11.2018

4.1 KAAVAN RAKENNE

[Asemakaavan tarkoituksena on purkava saneeraus ja täydennysrakentaminen.](#)

Korttelialueelta esitetään purettavaksi kolme neljästä asuinkerrostalosta ja niiden tilalle esitetään uudisrakentamista. Rakennusten keskelle jää iso luonnonvarainen piha.

Säilyvä kuusikerroksinen asuinkerrostalo peruskorjataan uudisrakennushankkeen yhteydessä.

Kivivuorentien puolelle sijoittuu kaksi pistetaloa, joista toisessa on 14 ja toisessa 8 kerrosta.

Näiden pohjakerroksissa on Kivivuorentien suuntaan avautuvia liiketiloja. Kukinpolun varteen sijoittuu kaksi 6 – 8 kerroksista kytkettyä pistetaloa ja yksi 8-kerroksinen. Korkea pohjavesi estää aputilojen rakentamisen kellareihin, joten aputiloja on sijoitettu asuintalojen 1. ja 2. kerroksiin ja osa pihalle talousrakennuksiin.

Rakennuksista tulee keskenään erilaisia ja vaaleita tehostevärein. Pysäköinti on neljäkerroksisessa pysäköintitalossa. Talousrakennuksiin, taloussiipiin ja autokatoksiin tulee viherkatot.



Näkymä Kukinpolulta.

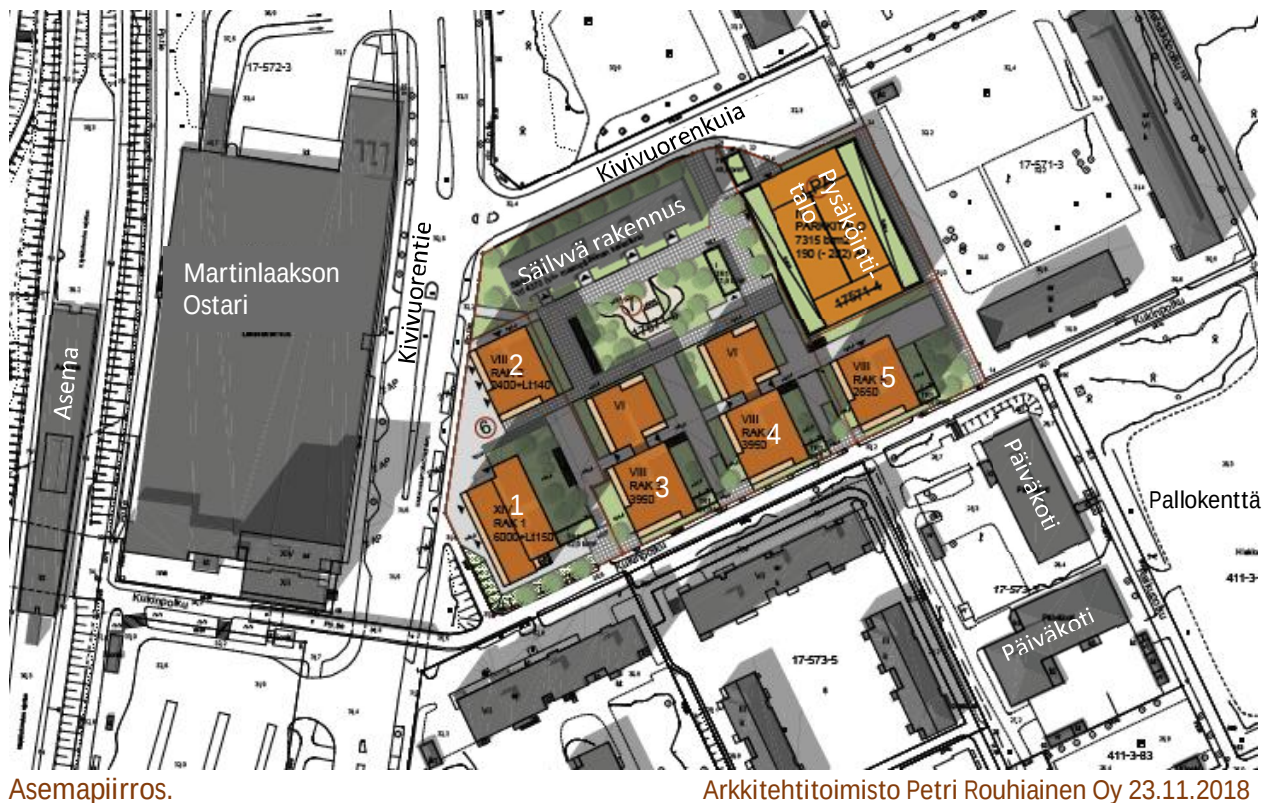
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Ilmakuvaopetus koillisesta.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

Arkkithehtonisena perusratkaisuna on muodostaa uudishankkeesta katu- ja pihatiloja rajaava kortteli Martinlaakson koordinaatiston suunnassa. Tavoitteena on myös eheyttää tontilta purettavien rakennusten hajanaista ja laajaan maantasopysäköintiin perustuvaa maankäyttöä. Kivivuorentien varren rakennukset muodostavat pääkadun varteen uutta tiivistyvää kaupunkikuvaa liiketiloineen.



Asemapiirros.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

Rakennusoikeuslaskelma								
	Säilyvä rakennus	Uudet rakennukset						Kaikki yhteensä
		Rak. 1	Rak. 2	Rak. 3	Rak. 4	Rak. 5	Yhteensä	
Kerrosluke	6 + k	14	8	6 – 8	6 – 8	6 – 8		
Kerrosala k-m2								
- asunnot	4 371	5 913	2 339	3 906	3 906	2 574	18 638	23 009
- liiketilat	–	150	140	–	–	–	290	290
Kerrosala yht.	4 371	6 063	2 479	3 906	3 906	2 574	18 928	23 299
Rakennusoikeus k-m2	4 371	6 000	2 400	3 950	3 950	2 650	18 950	23 321
		+ kl 150	+ kl 140				+ kl 290	+ kl 290
Bruttoala br-m2	5 100	7 593	2 990	4 820	4 820	3 107	23 330	28 430
Asuinhuoneistoala h-m2	3 576	4 684	1 770	3 081	3 081	2 000	14 616	18 192
Porrashuoneet h-m2		984	367	575	575	367	2 868	
Porrashuoneet, luhti h-m2		224	–	–	–	–	224	
Porrashuoneet, 15 m2 osat		210	120	120	120	120	690	
Aputilat h-m2		755	265	460	460	287	2 227	
Asunnot kpl	72	101	43	68	68	46	326	398
Asuntojen keskipinta-ala	49,7	46,4	41,2	45,3	45,3	43,5	44,8	45,7

Rakennusoikeuteen ei lasketa aputiloja, teknisiä tiloja eikä porrashuoneiden 15 m2 osuutta / porrashuone / kerros eikä hormeja eikä ulkoseinien 250 mm ylittävää osuutta. Pihalla on lisäksi kaksi talousrakennusta 200 k-m2 ja 46 k-m2. Pysäköintitalon bruttoala on 7 315 br-m2, mikä ei sisällä kerrosalaa.

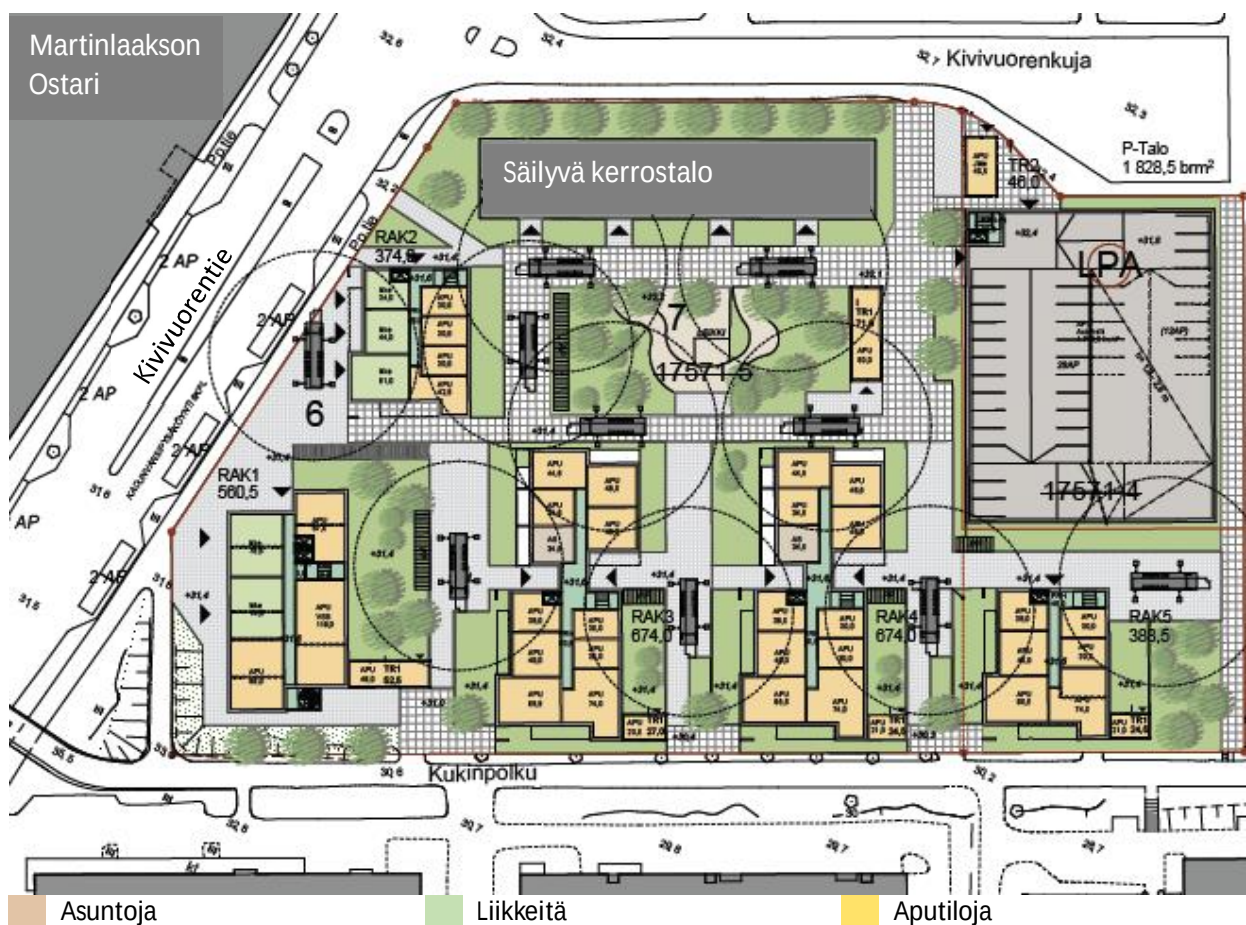
kl = Liiketilat.

Uusi rakennusoikeus on yhteensä 23 611 k-m2, mikä sisältää asuinkerrosalaa 23 321 k-m2 ja liiketiloja nykyisen määrän 290 k-m2. Tonttien ala on yhteensä 14 380 m2, jolloin alueen keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 1,62$. Tehokkuus perustuu sijaintiin rautatieaseman, kauppakeskuksen ja muiden palvelujen lähellä.



Havainnekuva idästä.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 7.9.2018



Pohjakaaviot, 1. kerros, pihataso.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



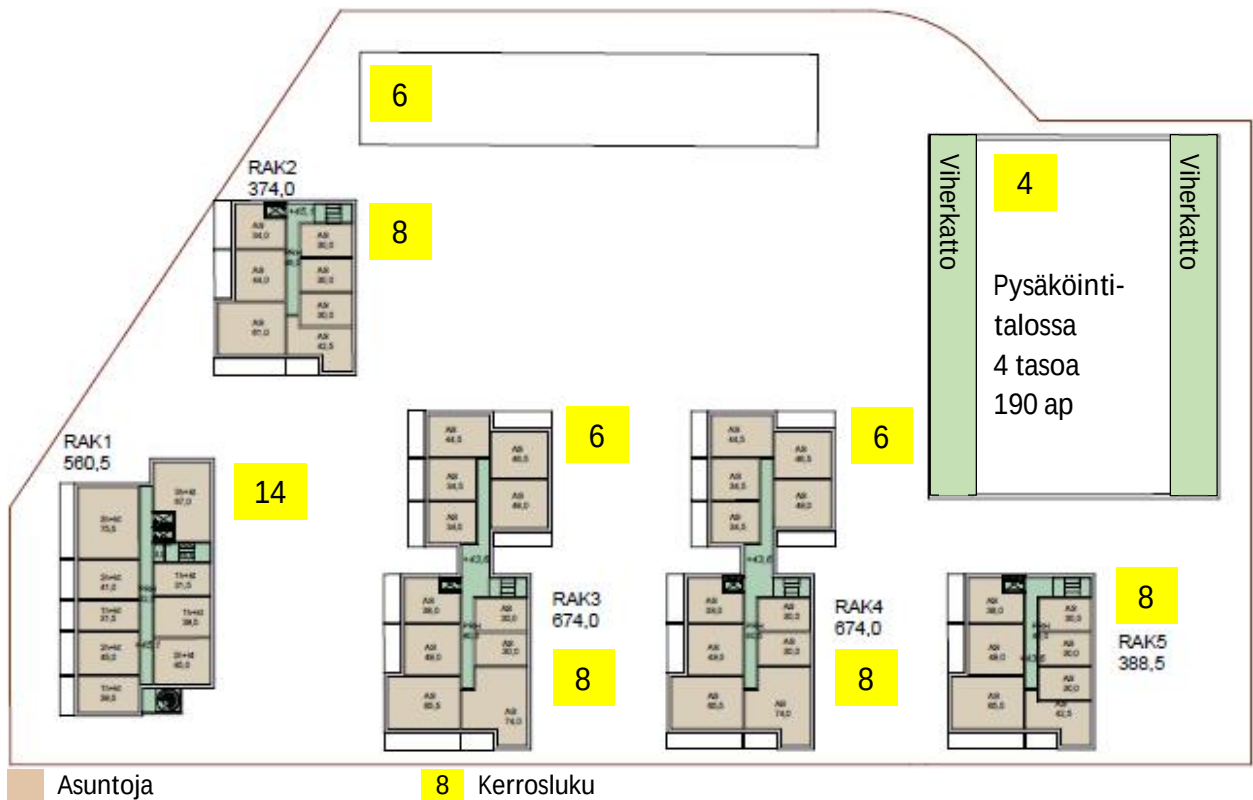
Pohjakaaviot, 2. kerros.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



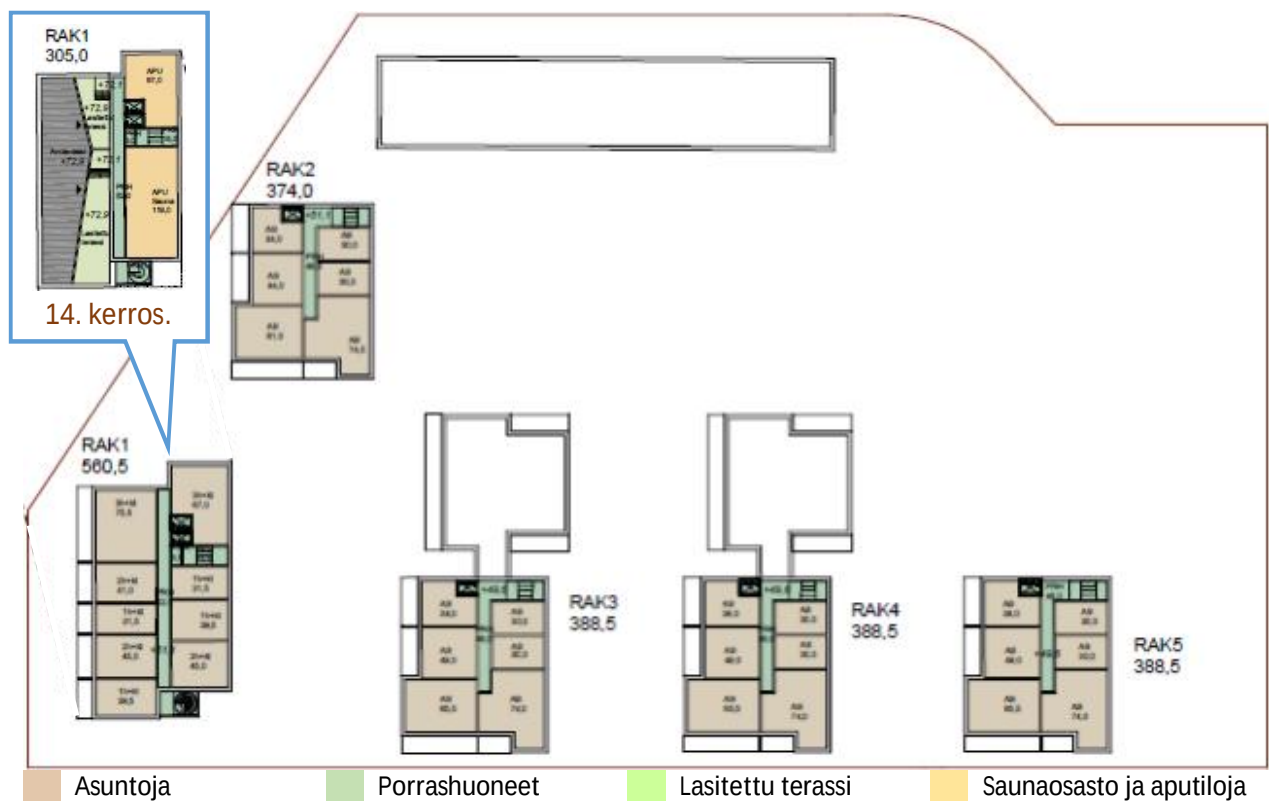
Pohjakaaviot, 3. – 4. kerros.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



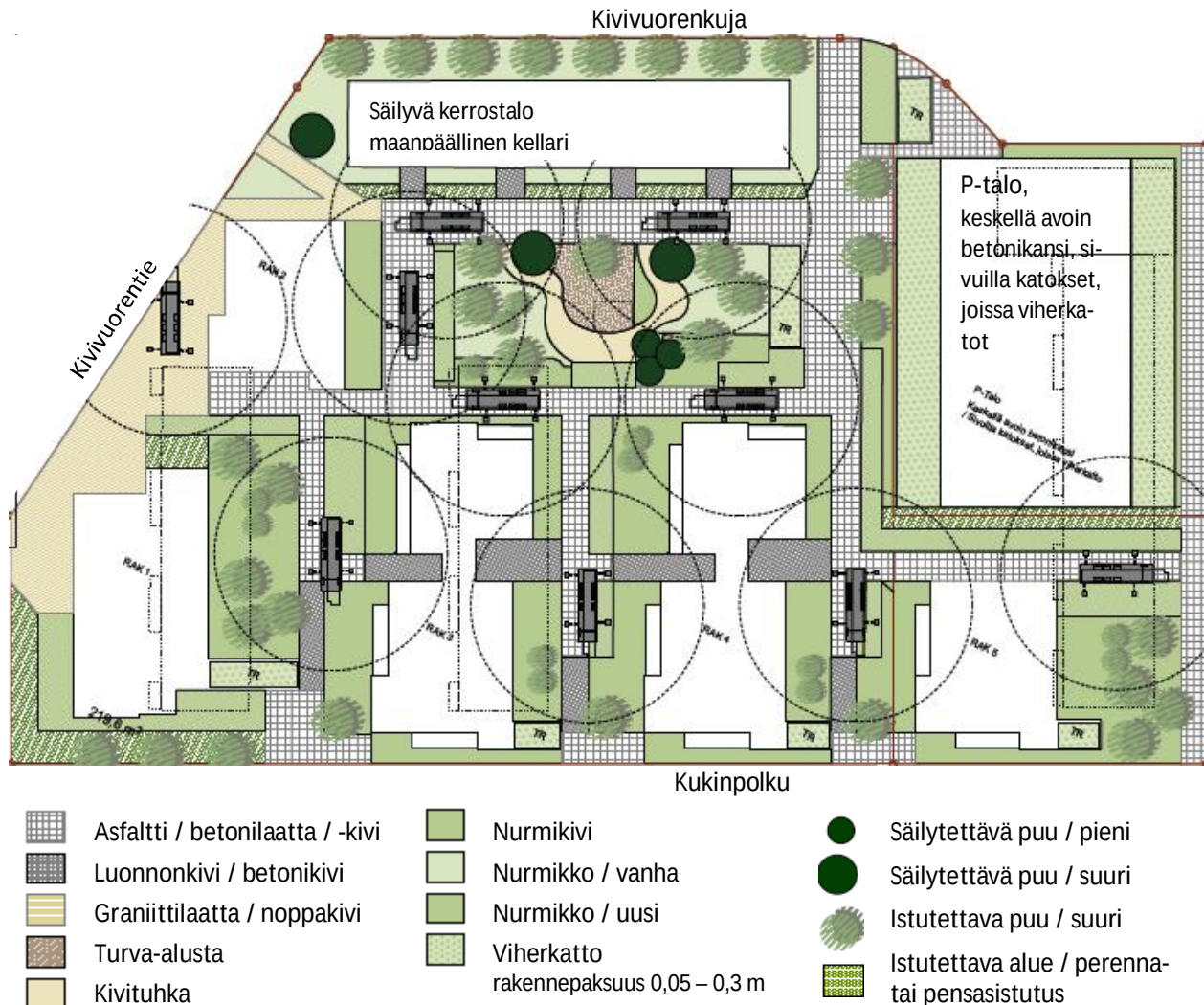
Pohjakaaviot, 5. – 6. kerros.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Pohjakaaviot, 7. – 13. kerros.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Pihasuunnitelma.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

Talusrakennuksiin, taloussiipiin ja autokatoksiin tulee viherkatot.

Rakennusoikeus

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus: Asuinkerrostalojen korttelialue AK, 10 350 k-m².

Kaavailtu rakennusoikeus: AK, nykyinen 4 371 k-m² + uutta 18 950 k-m² + liiketilat 290 k-m² = yhteensä 23 611 k-m².

Tästä omistusasumisena AK 8 400 k-m² + liiketilat 290 k-m², loput vuokraa.

Puretaan 5 979 k-m² (jäljelle jäävä talo on 4 371 k-m²).

Rakennusoikeuden lisäys: asumista 13 261 k-m² + liiketiloja 0 k-m², yhteensä 13 261 k-m².

Vihertehokkuus

Kaavaan on tehty erillinen vihertehokkuuslaskelma.

Vihertehokkuus tarkoittaa vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella.

Saavutettu vihertehokkuus	0,9
Tavoitetaso	0,8
Minimitaso	0,6



Kivivuorentien liiketilojen eteen muodostuu kaupunkiaukio.

Arkkitehti Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

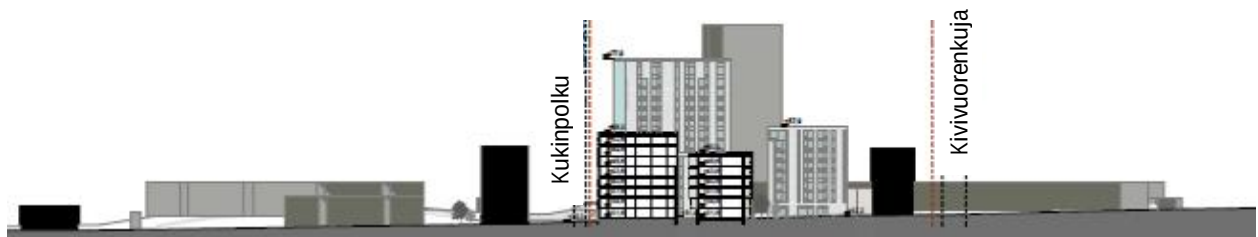


Kivivuorentiellä rakentaminen kohoaa tornia kohti.

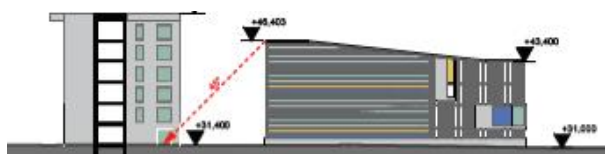
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Leikkaus 1, lännestä itään.



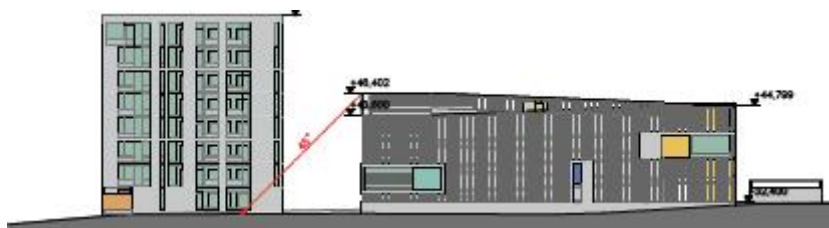
Leikkaus 2, etelästä pohjoiseen.



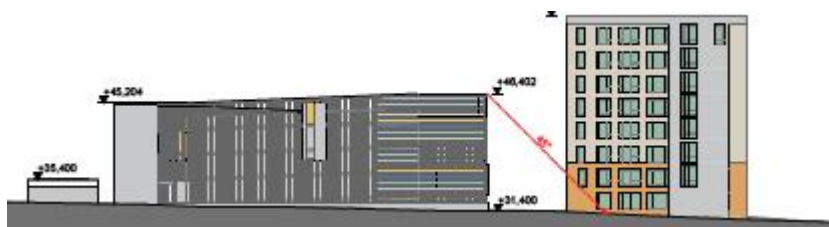
Etelään.



Pohjoiseen.



Itään.



Länteen.

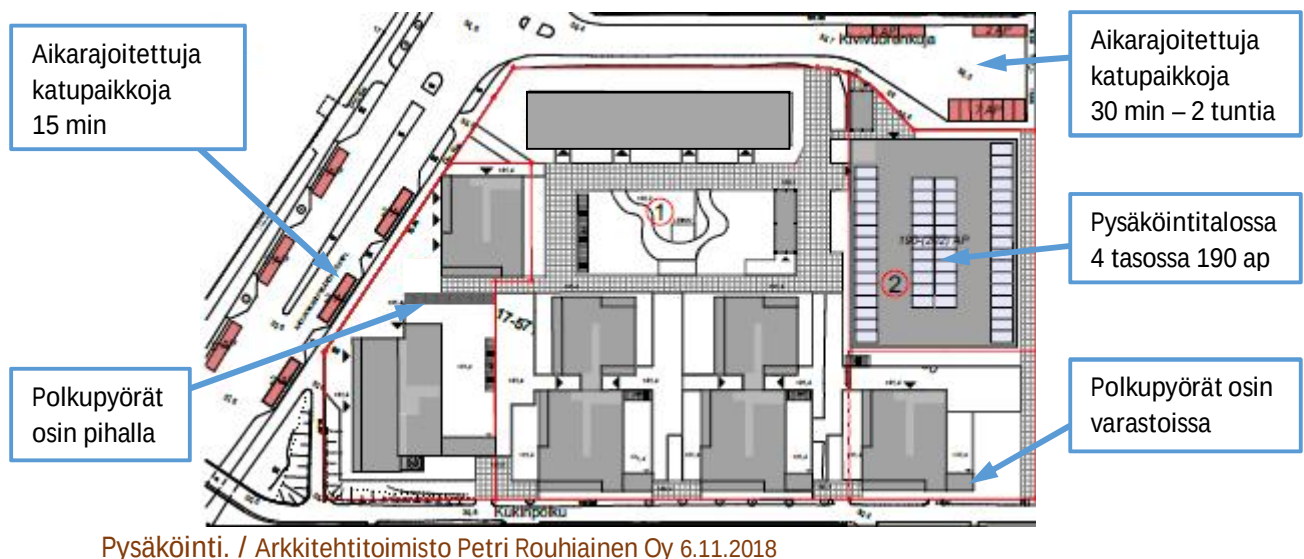
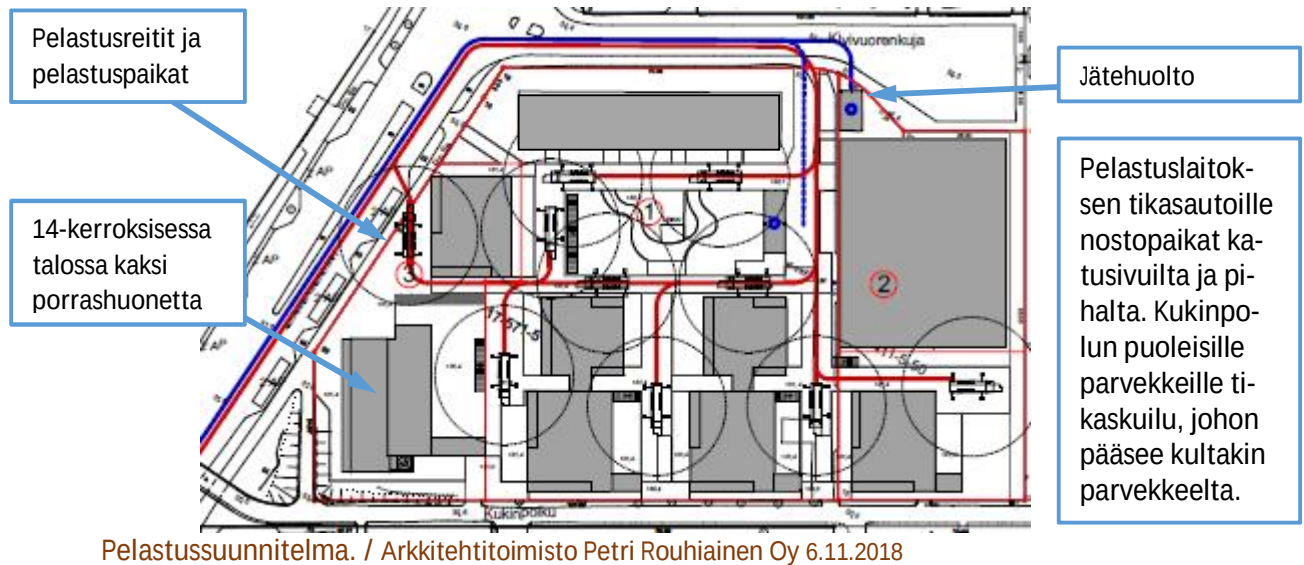
Leikkaukset ja julkisivukaaviot. / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Kukinpolulla asuintalot ja niihin liittyvät talousrakennukset rajaavat katutilaa.
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Pysäköinti sijoittuu neljäkerroksiseen pysäköintitaloon, johon ajetaan Kivivuorenkujan kääntöpaikalta.
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Autopaikat

Autopaikanormi asunnoille 1 ap / 130 k-m² (Kala 19.12.2013, määräaikaisena 31.12.2018 asti) sekä liiketiloille 1 ap / 100 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / liiketila.

Pysäköinnin kokeilunormin tavoitteena on helpottaa ja lisätä asuntotuotantoa joukkoliikenteen kannalta edullisilla alueilla sekä edistää asuntorakentamisen kohtuuhintaisuutta optimoimalla erityisesti rakenteellisten pysäköintipaikkojen määrää.

Asuinkerrosala yhteensä 23 321 k-m² / 130 = 180 ap + liiketilat noin 6 ap, yhteensä noin 186 ap. Pysäköintitaloon sijoittuu luonnoksessa 190 ap, lisäksi alimmalle tasolle voidaan sijoittaa 12 ap.

Polkupyöräpaikat

Polkupyöräpaikat mitoitetaan rakennusvalvontojen yhteisen käytännön (TOP 10) mukaisesti: 1,5 pp / 1 – 2 h asunto sekä 2 pp / 3h ja enemmän, mikä tuottaa uusille taloille noin 524 pp.

Polkupyöräpysäköinti osoitetaan pääosin asuintalojen yhteistiloihin ja osin talousrakennuksiin. Lisäksi pihalle osoitetaan polkupyöräpaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin ja vieraita varten.

Tekninen huolto

Nykytilanne

- Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa ja osin läpäisevää piha-aluetta. Tontin läpäisemättömien pintojen vedet on johdettu Kukinpolun yleiseen hulevesiviemäriverkostoon.

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä.

Alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella.

- Vesihuolto ja vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Kukinpolulla (200 V 1972), Kivivuorenkujalla (200 V 1969) sekä Kivivuorentiellä (400 M 2009).

Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäläkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Myyrmäen painepiiriin ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa. Korkeimmissa asuinrakennuksissa saatetaan tarvita kiinteistökohtaiset paineenkorotukset.

- Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kukinpolulla (300 B), Kivivuorenkujalla (300 B 1969) sekä Kivivuorentiellä (400 B 1969). Nykyisin tontin rajan läheisyyteen sijoittuvalle Kukinpolun jätevesiviemärielle varataan kaavassa 2,5 metrin suojaetäisyys.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vihertien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Myyrmäen, Vapaalan, Hämeenkyllän ja Hämevaaran kaupunginosien kautta Espoon puolelle, jossa ne päätyvät Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

- Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen kuivatus perustuu hulevesiviemäröintiin. Kaavamuutosalueen eteläpuolella Kukinpolulla sijaitsee HSY:n hulevesiviemäri (300 B). Lisäksi hulevesiviemäröinti on rakennettu Kivivuorentielle (800 B 2009 / 300 B 2009) ja Kivivuorenkujalle (400 B 1969). Kukinpolulla ja Kivivuorenkujalla tontin rajan läheisyyteen sijoittuville HSY:n hulevesiviemäreille varataan kaavassa 2,5 metrin suojaetäisyys.

Tontin vettä läpäisemättömien pintojen hulevedet on johdettu Kukinpolun yleisiin hulevesiviemäriin. Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja avo-ojissa edelleen Mätäojanlaaksoon.

Suunnitelma

- Vesihuolto

Kaavamuutoksen myötä Kukinpolun vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä jatketaan palvelemaan Kivivuorentiehen rajautuvaa uutta tonttia. Kukinpolun yleistä jätevesiviemäriä, vesijohtoa ja hulevesiviemäriä tulee jatkaa noin 75 m. Nykyisen hulevesiviemärin uusimistarve noin 50 metrin matkalta tulee selvittää rakennussuunnittelun yhteydessä. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio on 65 000 €.

Kiinteistön 92-17-573-1 (Raikukuja 2) yksityiset tonttijohdot siirretään kaavoitettavalta tontilta ja kiinteistö liitetään Kukinpolulle rakennettavaan uuteen vesihuoltoon.

- Vesistöt ja vesitalous

Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamutoksesta johtuvia muutostöitä. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

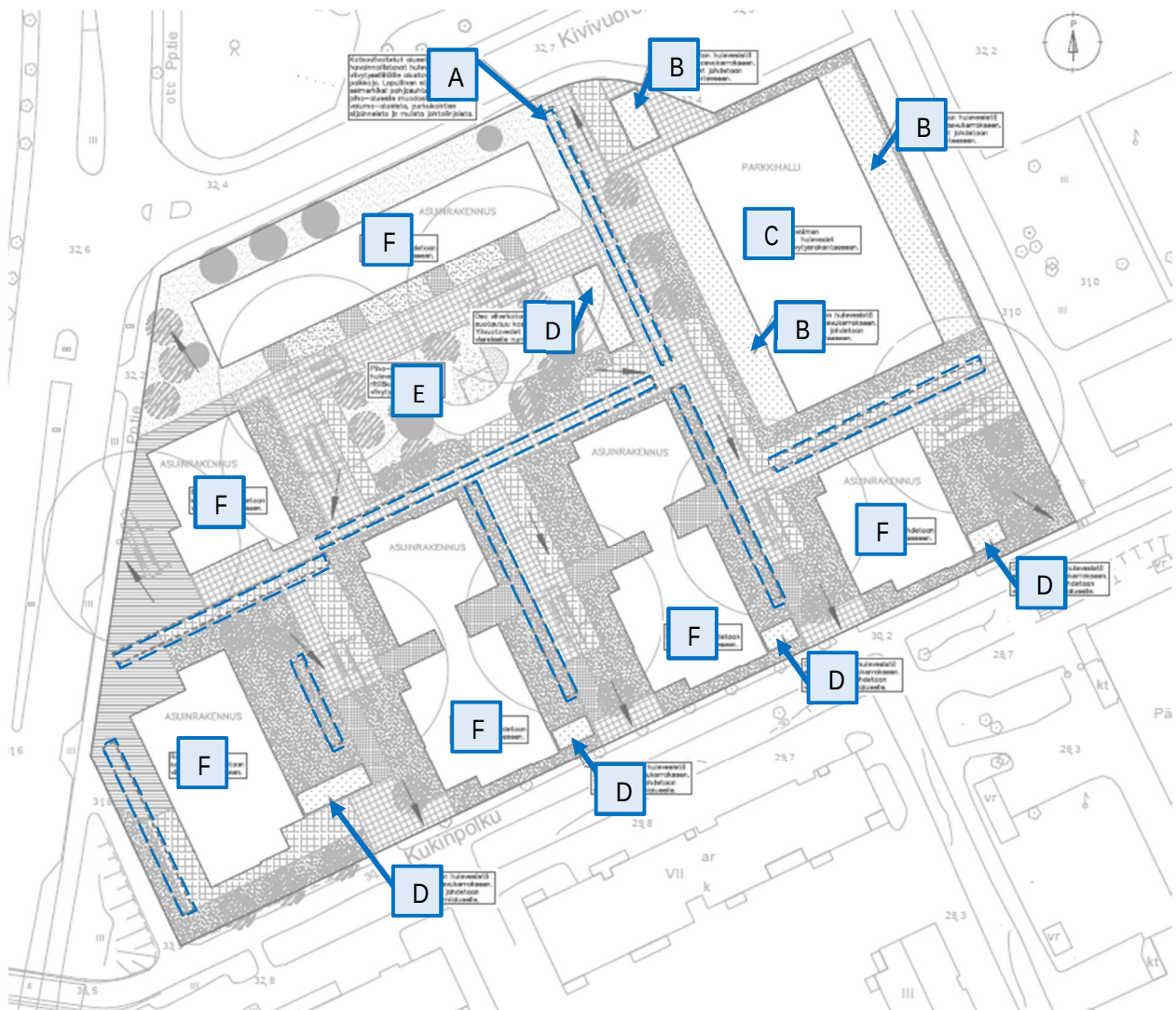
Kaavatyön yhteydessä kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Mikäli hulevedet viivytetään hulevesien hallintasuunnitelman (piir.nro 1877-G01/pvm. 29.10.2018) mukaisesti tonttien yhteisillä järjestelmillä, yhteisistä hulevesijärjestelmistä tulee olla sopimukset tonttien kesken. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytään kaupungilla.

(Marja Leppänen 16.11.2018)



Vesihuollon esisuunnitelma.

Marja Leppänen 16.11.2018



- A. Katkoviivoitetut alueet havainnollistavat hulevesien viivytyskäilyille alustavasti sopivia paikkoja.
B. Osa viherkaton hulevesistä suotautuu kasvukerrokseen, ylivuotovedet johdetaan viivytysrakenteeseen.
C. Pysäköintitalon avoimen betonikannen hulevedet johdetaan viivytysrakenteeseen.
D. Osa viherkaton hulevesistä suotautuu kasvukerrokseen, ylivuotovedet johdetaan viereiselle nurmialueelle.
E. Piha-alueiden hulevedet johdetaan ritiläkaivojen kautta viivytysrakenteeseen.
F. Rakennuksen kattovedet johdetaan viivytysrakenteeseen.

Hulevesisuunnitelma tiivistettynä.

Geotek Oy 29.10.2018

Maaperä ja hulevesien käsittely

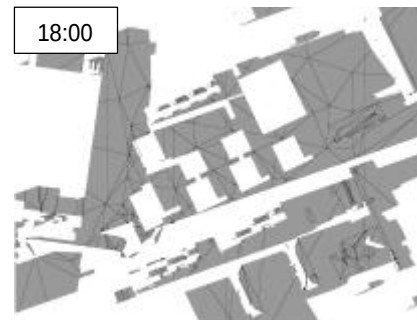
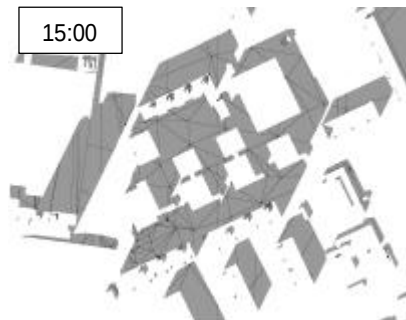
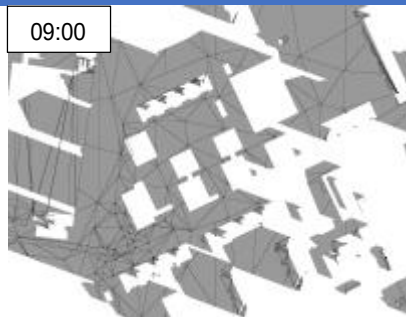
Lähialueen pohjatutkimustietoihin perustuvan arvion mukaan maapohjassa on kasvukerroksen ja vanhojen täyttöjen alla muutaman metrin paksuinen kerros silttiä tai savea ja sen alla kalliota peittävä moreenimuodostuma. Kallion pinta on oletettavasti usean metrin syvyydessä. Maanpinnan taso on noin +30,5 ... 32,5. Tieto pohjaolosuhteista tarkentuu, kun alueelle tehdään pohjatutkimus. Alueelle on asennettu kaksi pohjaveden tarkkailuputkea. Niissä vedenpihta on havaittu noin tasolla +27,0 ... 29,0.

Hulevesien viivytyksestä määrätään rakennusjärjestyksessä. Alueelle on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, josta tiivistelmäkartta yllä.

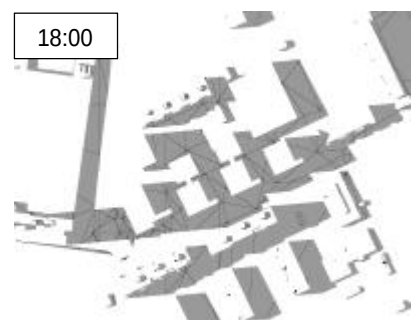
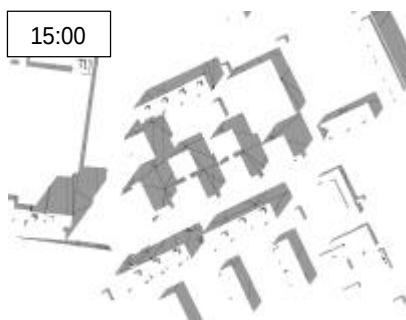
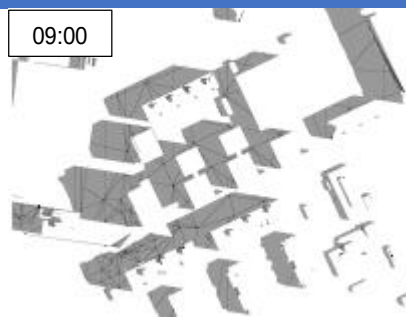
(Geotek Oy 29.10.2018)

Varjostustutkimus

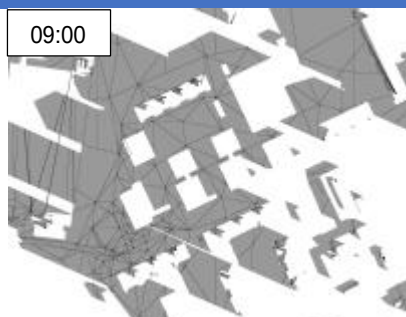
Kevätpäiväntasaus 20.3.
Aurinko nousee 6:22
Aurinko laskee 18:34

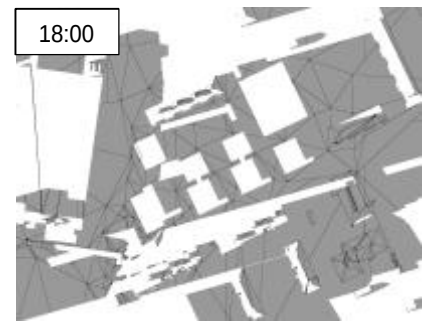


Kesäpäiväntasaus 21.6.
Aurinko nousee 3:54
Aurinko laskee 22:50

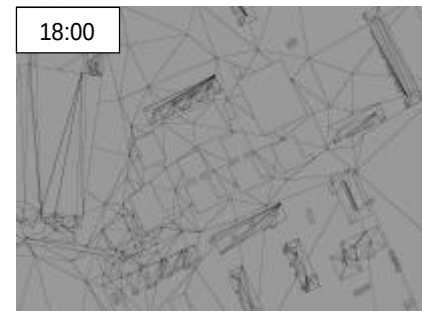
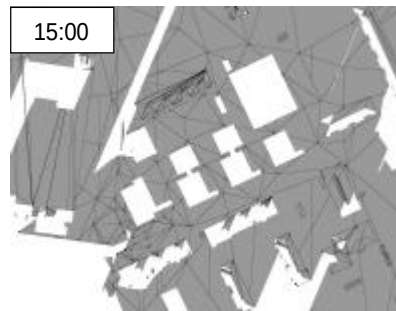
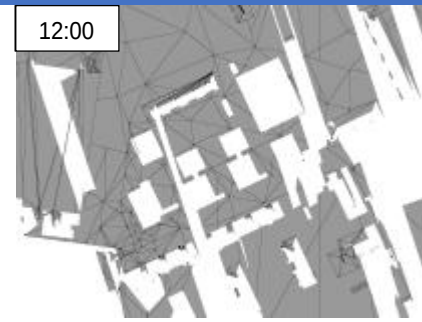
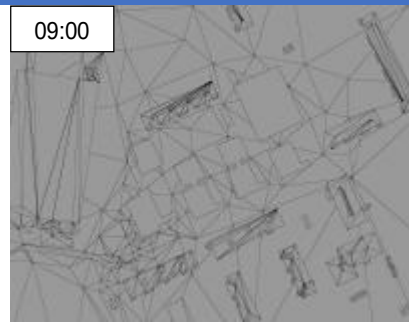


Syyspäiväntasaus 23.9.
Aurinko nousee 7:06
Aurinko laskee 19:18





Talvipäivänseisaus 22.12.
Aurinko nousee 9:24
Aurinko laskee 15:13



Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 6.11.2018

Varjostustutkimus osoittaa, että rakennukset varjostavat lähinnä omaa pihaa eikä sitäkään kokonaan. Mitä korkeampi rakennus, sen pitempi varjo, mutta sitä nopeammin varjo kauempana liikkuu. Iltaisin ja talvisin kaupunki on yleisesti varjoinen.

Tornitalo tarjoaa vapaita näkymiä. Korkeimman talon kattoterassilla horisontti on 24 kilometrin etäisyydellä. Kattoterassi on avoinna myös alimman kerroksen asukkaille.

Koska korkealla horisontti on kauempana, on myös päivän valoisa aika pitempi kuin maan tasossa. Lisäksi tornitalosta voi havainnoida upeasti maisemaa, lintuja, lentokoneita, sääilmiöitä, avaruutta ja yöllistä kaupunkia. Silmä lepää kauas katsoessaan. Auringon laskiessa aurinko valaisee asunnon katon, koska aurinko laskee asunnon tason alapuolelle.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Torni korostaa Martinlaakson keskustaa yhdessä 14-kerroksisen Martintornin kanssa. Rakennukset polveilevat, jolloin syntyy erikokoisia pihatiloja ja näkymiä asunnoista talojen ohi. Kortteliin jää tilava luonnonvarainen piha. Arkkitehtuuri on korkeatasoista.

Liiketiloista syntyy Kivivuorentien varteen pieni ostoskeskus, joka ja luo tähän kohtaan Martinlaakson keskustan yhdessä kauppakeskuksen kanssa. Tällä kohdalla on myös kadunvarsipysäköintiä. Liiketilojen eteen syntyy kaupunkiaukio.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kerrostalo-alueet merkitään asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Pysäköinti sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle LPA. Rakennusoikeudet ja kerrosluvut merkitään rakennusaloittain.



Kaupunkirakenne. / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

[Kaavamuutos tarjoaa](#) mahdollisuuden asua hyvällä sijainnilla lähellä rautatieasemaa ja palveluja ja tuottaa uusia esteettömiä kerrostaloasuntoja 326 kpl, jotka vastaavat purettavia asuntoja paremmin kysyntään ja kasvavan kaupungin asuntotarpeeseen. Ne ovat myös paremmin ääni- ja lämpöeristettyjä. Liiketojen määrä säilyy ja ne siirtyvät sivukadulta pääkadun varteen.



Martintorni jää hallitsemaan Martinlaakson silhuettia.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen 23.11.2018

[Kaavamuutos liittyy](#) olevaan katuun ja kunnallistekniikkaan. Rakennustyö tuottaa tilapäistä liikenne- ja meluhaittaa. Piha muuttuu ensin rakennustyömaaksi ja lopulta rakennetuksi pihaksi.

[Kaupunkikuvassa](#) näkyvin muutos on Kivivuorentien ja Kukinpolun kulmaukseen rakennettava tornitalo, Kivivuorentien varrelle tuleva liikerakentaminen sekä rakennusten korkeuden kasvaminen nykytilanteeseen verrattuna, jolloin kaupunkimaisema muuttuu urbaanimmaksi.

Liikennevaikutukset: Nykyiset 100 autopaikkaa tuottavat liikennettä noin 250 ajon/vrk. Siten kaavamuutoksen jälkeen 190 autopaikkaa tuottavat noin 475 ajon/vrk. Liikennemäärä lisääntyy noin 225 ajon/vrk. Liikenne mahtuu hyvin nykyiselle katuverkolle. Lisäksi läheiseltä rautatieasemalta ja bussiterminaalista on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet, joten oma auto ei ole välttämätön.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäiset. Kaava tehostaa maankäyttöä ja infrastruktuurin käyttöä. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista edullisempaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Sekä päivä- että yömelun ohjearvot täyttyvät. Tässä lentomelu on määräävä, joten asuntojen ääneneristävyyden tulee olla ΔL 35 dB ottaen huomioon lentoliikenteen kasvu (Finavia 2018).



Tiimmelutilanne 2040, päivällä klo 7-22 (dB).

Alle 55 55-60 60-65 65-70

Lasitettujen parvekkeiden äänitasoerovaatimukset:

8 dB 7 dB 3 dB (tavallinen lasitus)
A-insinöörit 3.9.2018

Tiimmelun huomioon ottaminen

Tiimmeluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toi- mistoissa ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
alle 55	30	–

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, YM asetus 796/2017.

4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutos ei muuta nykyistä nimitystä.

Kivivuorenkuja / Stenbergsgränden (1969), vanhasta mäennimestä Stenberget, 1968 Kivivuori. Helsingin pitäjässä berg-sanana vastineena on ollut kallio, ei vuori, joka kuuluu itämurteisiin.

Kivivuorentie / Stenbergsvägen (1969), kuten edellinen.

Kukinpolku / Kuggstigen (1969), vanhasta niitynnimestä. Nykyisen Hämeenlinnanväylän itäpuolella esiintyy 1699 Kogg ängen, 1815 Kuggäng. – Kugg, kogg, kogger eli koggi on ollut 1400- ja 1500-luvuilla käytössä ollut hansalaiva. Niityltä lienee hakattu laivaparruja, koska martinkyläläinen talonpoikaistaivuri ja kauppias Göran Bonde sai 1518 tällinnalaisporvari Helmich Fickeltä luotolla suolaa sitä vastaan, että alkuvuodesta 1519 toimittaa 1 200 'koggesperreniä'.

Martinlaakso / Mårtensdal (1967), kerrostaloalue kaavoitettiin Martinkylän (1512 mertenss buw, 1540 Mortensby, 1957 Martinkylä) takamaalle ja sen keskusta sijaitsee Laajavuoren ja Kivimäen välissä. Laakso on yleiskieltä. Helsingin pitäjän vanhassa nimityksessä olisi käytetty sanaa notko.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Tonteille rakennetaan sekä omistus- että vuokra-asuntoja.

Asemakaavamääräyksen mukaan rakennustyön saa aloittaa vasta, kun tonttien tarvitsema kunnallistekniikka on rakennettu.

Maankäyttösopimuksen mukaan rakentaja sitoutuu huolehtimaan kiinteistön 17-573-1 (Raikukuja 2) vesihuollon liittämisestä rakennustöiden yhteydessä.

Rakennusluvista kuullaan naapureita ja ilmoitetaan rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavatyöhön osallistuneet

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
Kiinteistöt ja asuminen	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Kuntatekniikan keskus	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Marja Leppänen	suunnitteluinsinööri
	Seppo Keinänen	suunnittelupäällikkö
Rakennusvalvonta	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Kojamo Oy	Jyrki Hahkala	hankekehityspäällikkö
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy,	Petri Rouhiainen	arkkitehti
Kojamo Oy:n konsulttina	Heli Javanainen	arkkitehti
A-Insinöörit Suunnittelu Oy,	Jouni Kempainen	DI
Kojamo Oy:n konsulttina (meluselvitys)		
Geotek Oy,	Markku Savolainen	RI
Kojamo Oy:n konsulttina (hulevesiselvitys)		

Aloituskokous pidettiin 6.4.2018.

Neuvottelut hakijan kanssa 28.2.2018, 7.6.2018, 29.8.2018, 10.9.2018, 5.11.2018.

Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsitiimissä 4.9.2018 ja Länsi-Vantaan aluetiimissä 12.8.2018.

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Vantaa 20.5.2019

Timo Kallaluoto

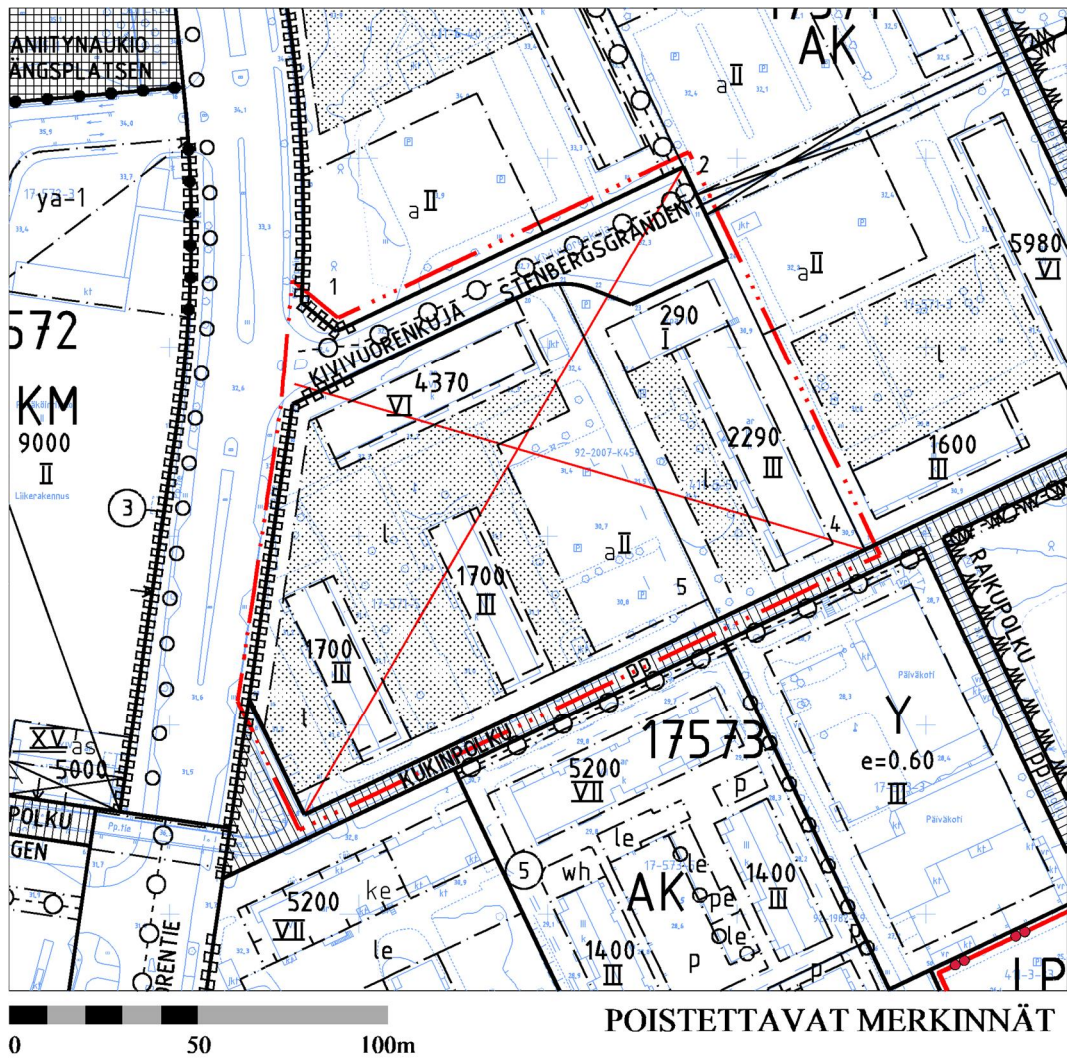
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

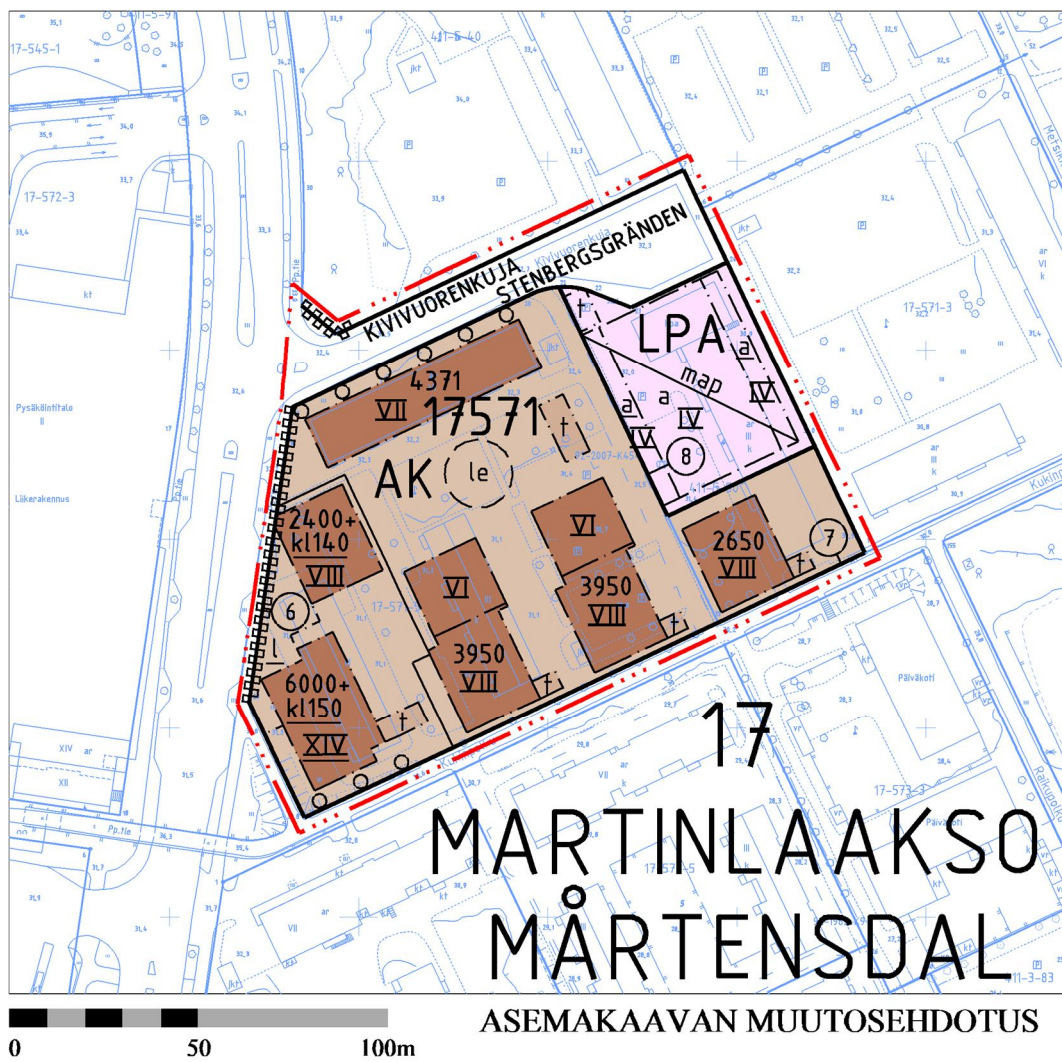
timo.kallaluoto@vantaa.fi

p. 050 3122 132

Kielotie 28

PL 1860, 01030 VANTAAN KAUPUNKI





Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

002381

20.5.2019

685491, 685492

Vantaan kaupunki

Vanda stad

KIVIVUORENKUJA 1-3

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

STENBERGSGRÄNDEN 1-3

Stadsdel 17, Mårtensdal

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 17571 sekä katualuetta.

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 17571 samt gatuområde.

Tonttijaon muutos

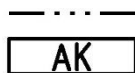
Osa korttelia 17571.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 17571.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.**Rakennusoikeus**

Rakennustyön saa aloittaa vasta, kun tonttien tarvitsema kunnallistekniikka on rakennettu.

Korttelin korkeimman talon 14. kerroksessa tulee olla tontin yhteisiä saunatiloja, viherhuone ja oleskeluterassi.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.

Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennuslalle saa sijoittaa sauna-, kunto-, kerho-, harrastus-, yhteis-, varasto-, väestönsuoja- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja ja teknisiä tiloja enintään 20 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta. Näistä sauna-, kunto-, kerho- ja teknisiä tiloja sekä porrashuoneen saa osin sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojia.

Julkisivut ja katot

Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Tontin eri rakennusten julkisivujen tulee olla erilaisia käyttäen arkkitehtuurin keinoja, kuten materiaaleja, värejä ja aukotusta.

Korkein talo näkyy keskustan kaupunkimaisemassa ja tulee käsitellä kaupunkikuvallisenä kiinnekehä. Rakennus ja sen huippu tulee olla arkkitehtuuriltaan muista rakennuksista selvästi poikkeava. Julkisivu tulee jakaa pystysuunnassa arkkitehtuurin keinoin. Rakennuksen päävärisävyyn tulee olla vaalea.

Muiden uudisrakennusten pääjulkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappaus tai vaalea poltettu tiili.

Pääjulkisivumateriaalin rinnalla käytettävien tehostemateriaalien ja tehostevärien sävyjen tulee olla syviä ja värikäitä.

Uudisrakennuksissa mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

Liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 metriä.

Vähintään yksi liiketila tulee varustaa niin, että ravintolakäyttö on mahdollista.

Alimman kerroksen julkisivun jäsentelyn tulee poiketa muista kerroksista.

Kuitenkin Kivivuorentietä ja Kukinpolkua vastaan kahden alimman kerroksen julkisivujen tulee poiketa sekä käsitteellään että jäsentelyltään muista kerroksista. Julkisivumateriaalin tulee olla kiiltävä keraaminen laatta, jonka sävyyn tulee olla syvä ja värikäs. Eri rakennuksissa tulee käyttää eri värejä.

Uudisrakennuksissa maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Kivivuorentien suuntaan alimman kerroksen ikkunoiden tulee olla näyteikkunoita.

Uudisrakennusten kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkien tulee avautua kahteen suuntaan.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets område för flervåningshus.**Byggnadsrätt**

Byggnadsarbetet får endast startas efter kommunalteknik som behövs för tomter har byggts.

I kvarterets högsta hus på 14. våningen ska det finnas tomtens gemensamma bastu-utrymmen, grönrums och vistelseterrass.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m², om trapphusen har naturligt ljus.

Utöver den byggnadsrätt angiven i detaljplan får i byggnadsytan placeras bastu-, konditions-, klubb-, hobby-, förråds-, skyddsrum-, gemensamma och motsvarande utrymmen som betjänar boendet samt tekniska utrymmen i högst 20 % av den byggnadsrätt som är angiven i detaljplanen. Av dessa bastu-, konditions-, klubb- och tekniska utrymmen samt trapphus får placeras delvis ovanför övervåningen utöver våningsantalet. Dessa utrymmen dimensioneras inte bilplatser eller skyddsrum.

Fasader och tak

Byggnaderna ska presentera högklassig arkitektur.

Fasaderna av olika byggnader på en tomt måste vara olika med hjälp av arkitektoniska medel som material, färger och öppningar.

Det högsta huset är synligt i stadslandskapet i centrum och kommer att behandlas som en attraktion i stadsbilden. Byggnaden och dess topp ska vara arkitektoniskt klart anordnada än andra byggnader. Fasaden ska delas vertikalt med hjälp av arkitektur. Huvudfärgen på byggnaden ska vara ljus.

För andra nybyggnader ska huvudsakliga fasadmaterialet vara ljus rappning eller ljus bränt tegel.

Effektivmaterial och effektivfärg som användas bredvid huvudmaterialet ska vara djupa och färgstarka till färgsättningen.

I nybyggnader eventuella elementfogar får inte synas.

Våningshöjden på affärslokaler ska vara minst 4,5 meter.

Minst ett affärsutrymme ska utrusta så, att restauranganvändning är möjlig.

Strukturer i fasaden på bottenvåningen ska skilja sig av de andra våningarna.

Ändå mot Stenbergsvägen och Kuggstigen ska fasaderna på de två nedre våningarna avvika från både behandlingen och strukturen av de andra våningarna. Som fasadmateriäl ska användas en glansig keramikplatta med en djup och färgstark nyans. Olika färger måste användas i olika byggnader.

I nybyggnader fasaderna i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Mot Stenbergsvägen i nedersta våningen fönsterna ska vara skyltfönsterna.

Lägenheterna i nybyggnadernas hörn och hörnbalkongerna ska öppnas mot två riktningar.

Parvekkeet on lasitettava.

Talousrakennukset ja taloussiivet tulee kattaa viherkatoilla.

Ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään ΔL 35 dB ja liiketiloissa vähintään ΔL 32 dB.

Ääneneristävyys Kivivuorentien katumelua vastaan tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Piha

Tontteja ei saa aidata.

Pihan tulee olla tonttien 6 ja 7 yhteiskäytössä.

Tonttien yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, istutukset, huivesijärjestelmät ja pelastustiet tulee järjestää tonttien yhteisinä.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,90.

Liikkeiden ja Kivivuorentien välialue sekä porrashuoneiden edustat on kivettävä tai laatoitettava.

Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Polkupyöräpaikat on mitoitettava rakennusvalvonnan yhtenäisen käytännön mukaisesti.

Autopaikat tulee sijoittaa saman korttelin LPA-alueelle.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

Asunnot: 1 autopaikka / 130 k-m² asuinkerrosalaa

Liikkeet: 1 autopaikka / 100 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka / liiketila

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Rakennuksen tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Autokatosten kattojen tulee olla viherkattoja.

Julkisivuissa tulee käyttää köynnöksiä lähimpiä asuntoja vastaan.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

KIVIVUORENKUJA

3950

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2400+kl150

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

a

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Rakennusala.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Maanalainen pysäköintitila.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.

Balkongerna ska inglasas.

Tak i ekonomibyggnaderna och ekonomivåningarna ska vara gröntak.

Ljudisoleringen mot flygbuller ska vara i bostäderna minst ΔL 35 dB och i affärsutrymmen minst ΔL 32 dB.

Ljudisoleringen mot Stenbergsvägens gatubuller ska presenteras i samband med byggnadstillståndsansökan.

Gårdsplan

Tomterna får inte inhägnas.

Gårdsplan ska vara tomternas 6 och 7 gemensamma användning.

För tomternas gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, planteringar, dagvattensystem och räddningsvägar ska ordnas gemensamt för tomterna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gröneffektivitet ska vara minst 0,90.

Områdena mellan affärerna och Stenbergsvägen samt framför trapphusen ska beläggas med stenar eller plattor.

Planen för gården och gröneffektivitetsberäkningen ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Cykelpatser ska dimensioneras enligt byggnadstillsyns enhetlig praxis.

Bilplatser ska placeras till LPA-området i samma kvarter.

Bilplatser ska reserveras minst:

Bostäder: 1 bilplats / 130 m²-vy bostadsvåningsyta

Affärer: 1 bilplats / 100 m²-vy, dock minst 1 bilplats / affärsutrymme

Kvartersområde för bilplatser.

Byggnaden ska presentera högklassig arkitektur.

Tak i bilskydd ska vara gröna tak.

I fasaderna ska användas slingerväxter mot närmaste lägenheter.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvarternsnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

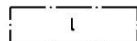
Byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

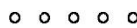
Underjordiskt parkeringsutrymme.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.



Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.

Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.



Säilytettävä / istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras / planteras.



Katu.

Gata.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
KaupunkisuunnitteluVerksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen**Kaupunkimittaus****Stadsmätning**

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000._____
Kimmo Junttila
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	09.11.2018
Kaavan nimi	002381 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		10.09.2018
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092002381
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6414	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6414

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6414	100,0	23611	1,44	0,0000	13261
A yhteensä	1,1944	72,8	23611	1,98	-0,2434	13261
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4470	27,2	0		0,2434	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6414	100,0	23611	1,44	0,0000	13261
A yhteensä	1,1944	72,8	23611	1,98	-0,2434	13261
AK	1,1944	100,0	23611	1,98	-0,2434	13261
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4470	27,2	0		0,2434	0
Kadut	0,2036	45,5	0		0,0000	0
LPA	0,2434	54,5	0		0,2434	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta**, eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

- lainmukaisuusperusteella, eli jos
 - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
 - päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
 - päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä oikaisuvaatimukseen mukaan vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita oikaisuvaatimuksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, oikaisuvaatimuksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaa kaupunki

Käyntiosoite: 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

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankinto-oikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)

3.3. Tähän päätökseen, joilla on päätetty olla käyttämättä etuosto-oikeutta, ei saa hakea muutosta.
(Etuostolaki 22 § 3 mom.)

3.4. Tähän oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen, joka koskee verotusta, ei saa hakea muutosta.
(Veronkantolain 51 § 1 mom. ja 50 § 7 mom.)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö



Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto



Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhaku aika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhaku aika suora hankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suora hankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.



Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen 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 voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki



puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi

asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa

- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös

- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 6. Valitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen eli päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Valituksen voi tehdä myös asiassa julkista etua valvova viranomainen.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisten katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 7. Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätökseen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet

- ostaja tai
- myyjä.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä:

- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15